

**STEUNPUNT
WONEN**

Doelgroepen sociale huur en specifieke segmenten op de woningmarkt

Kristof Heylen



Vlaanderen
is wonen

www.steunpuntwonen.be

Gelieve naar deze publicatie te verwijzen als volgt:

Heylen, K. (2019). *Doelgroepen sociale huur en specifieke segmenten op de woningmarkt*. Leuven: Steunpunt Wonen.

Voor meer informatie over deze publicatie kristof.heylen@kuleuven.be

In deze publicatie wordt de mening van de auteur weergegeven en niet die van de Vlaamse overheid. De Vlaamse overheid is niet aansprakelijk voor het gebruik dat kan worden gemaakt van de opgenomen gegevens.

D/2019/4718/041 – ISBN 9789055506804

© 2019 STEUNPUNT WONEN

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvuldigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever.

No part of this book may be reproduced in any form, by mimeograph, film or any other means, without permission in writing from the publisher.

p.a. Secretariaat Steunpunt Wonen
p/a HIVA - Onderzoeksinstituut voor Arbeid en Samenleving
Parkstraat 47 bus 5300, BE 3000 Leuven

Deze publicatie is ook beschikbaar via www.steunpuntwonen.be

INHOUD

Inhoud	3
Inleiding	4
1. Doelgroepen van sociale huur	6
1.1 Wettelijke doelgroep	6
1.2 Theoretische doelgroep	8
1.3 Wachtlijst sociale huur	13
2. Financiering eigen woning en starters eigendomsmarkt	18
2.1 Kostprijs eigen woning en kenmerken woonlening	18
2.2 Wijze van financiering eigen woning	19
2.3 Starters op de eigendomsmarkt	25
3. Recente meergezinswoningen	29
3.1 Profiel van de bewoners	29
3.2 Woning- en omgevingskenmerken	31
3.3 Woonuitgaven en betaalbaarheid	34
3.4 Slim wonen en leven	35
4. CONCLUSIES	40
Bijlagen	43
Bijlage 1	44
Referenties	45

INLEIDING

In de loop van 2018 werden in Vlaanderen circa 3000 huishoudens bevestigd over hun woonsituatie in de zogenaamde Woonsurvey 2018. Deze survey, die face-to-face werd uitgevoerd, liep in opdracht van Agentschap Wonen-Vlaanderen en werd methodologisch begeleid door het Steunpunt Wonen. In 2019 verscheen reeds een rapport en boek waarin de algemene woonsituatie anno 2018 werd geschetst op basis van deze bevestiging. Ook werd de evolutie hiervan in kaart gebracht met input van gelijkaardige surveys uit 2005 (Woonsurvey) en 2013 (Grote Woononderzoek of GWO). Deze analyses focusten zich op de voornaamste woonindicatoren - onder meer op vlak van betaalbaarheid en woningkwaliteit - maar ook op enkele specifieke thema's zoals de motieven m.b.t. eigenwoningbezit, kenmerken van private huur en attitudes i.v.m. 'Slim wonen en leven' (Heylen & Vanderstraeten, 2019).

Voorliggend rapport bevat enkele aanvullende analyses m.b.t. de woonsituatie in Vlaanderen, opgedeeld in 3 hoofdstukken. In een eerste hoofdstuk staan we stil bij de doelgroepen en de wachtlijst van de sociale huursector in Vlaanderen. Hiervoor analyseren we naast de wettelijke doelgroep - afgebakend door de eigendoms- en inkomensvoorwaarde - ook de theoretische doelgroep van de sociale huur. Dit laatste concept werd door het Steunpunt Wonen geïntroduceerd en houdt een afbakening van de doelgroep in op basis van de woonbehoefte op de private huurmarkt, waarbij zowel betaalbaarheid als woningkwaliteit in acht worden genomen. Een eerdere studie van het Steunpunt Wonen toonde aan dat anno 2013 resp. 42% en 47% van de private huurders tot de wettelijke en theoretische doelgroep behoorden, wat aangeeft dat er een grote behoefte bestaat aan betaalbaar wonen onder de private huurders (Heylen, 2016a). De eerste resultaten van de Woonsurvey 2018 toonden dat de betaalbaarheid voor private huurders niet verbeterd is in de periode 2013-2018, wat de vraag doet rijzen hoe deze doelgroepen verder zijn geëvolueerd sinds 2013. In het eerste hoofdstuk analyseren we ook de groep die op de wachtlijst staat voor een huurwoning bij een Sociale Huisvestingsmaatschappij (SHM). We bekijken eveneens hoe deze groep zich verhoudt tot de wettelijke en theoretische doelgroep sociale huur.

In een tweede hoofdstuk worden enkele financieringsaspecten en de situatie van de starters op de eigendomsmarkt onder de loep genomen. Meerdere aspecten m.b.t. de hypothecaire lening en de wijze en kost van de financiering komen hier aan bod. Specifiek analyseren we het segment van de starters op de eigendomsmarkt, en schetsen we de evolutie hiervan sedert 2013. Deze starters definiëren we als huishoudens met een referentiepersoon van maximum 35 jaar die voor de eerste keer een eigen woning verwerven, tijdens de voorbije 3 jaar. Ze zijn een interessante analysegroep aangezien ze geconfronteerd worden met de recente marktomstandigheden zonder - doorgaans - reeds over veel eigen middelen te beschikken. Zo oogde de betaalbaarheid voor starters in de periode 2011-2013 duidelijk minder goed dan van de doorstromers¹ in dezelfde periode en van huishoudens die reeds langer eigenaar waren. Ook verwerven ze gemiddeld goedkopere en minder kwaliteitsvolle woningen dan de doorstromers (Heylen, 2016b).

In een derde hoofdstuk analyseren we de woonsituatie en de woonwensen van de bewoners van recent gebouwde private meergezinswoningen, een segment van de woningmarkt dat steeds relevanter wordt voor het woonbeleid. Het aandeel private meergezinswoningen in Vlaanderen gaat er immers op vooruit. Zo worden er sinds 2005 in Vlaanderen meer appartementen dan eengezinswoningen bijgebouwd (Statbel, 2019). Met de term (ver)appartementisering wordt in de media en in onderzoek steeds vaker verwezen naar het fenomeen dat appartementsgebouwen in opmars zijn in Vlaanderen, ook in de dorpskernen. Tot nu toe is er echter weinig geweten over het woning- en

¹ Dit zijn huishoudens die een woning verwerven terwijl de vorige woning van de referentiepersoon ook een eigendomswoning was.

bewonersprofiel, en de woonwensen van de bewoners van de recent gebouwde appartementen. Daarenboven stel het transitietraject 'Slim Wonen en Leven' van de Vlaamse overheid de volgende pijlers voorop als toekomstbeeld: duurzame woningen (zoals meergezinswoningen) in een duurzame woonomgeving, wonen op slimme locaties, duurzame woonwensen en een aanbod op maat van de woonbehoefte. Het is dan ook interessant om stil te staan bij de locatie en woonomgeving van de recente meergezinswoningen en de woonwensen van de bewoners. We vergelijken in dit hoofdstuk de situatie van de recente meergezinswoningen (gebouwd sinds 2000) met deze van oudere meergezinswoningen (gebouwd vóór 2000) en met het algemene Vlaamse beeld. Wat de woonwensen betreft, gebruikten we het vragenblok dat werd geïntroduceerd om het wensbeeld van de Vlaamse overheid te meten uit het transitietraject 'Slim wonen en leven'.

We komen in dit aanvullende rapport niet terug op de methodologische aspecten van de Woonsurvey 2018, zoals het veldwerk, het steekproefdesign en de weegprocedure. Hiervoor verwijzen we naar het basisrapport op de website van het Steunpunt Wonen (Heylen & Vanderstraeten, 2019).

1. DOELGROEPEN VAN SOCIALE HUUR

In dit eerste hoofdstuk maken we een analyse van zowel de wettelijke doelgroep - de huishoudens die in aanmerking komen op basis van de toelatingsvoorwaarden - als de theoretische doelgroep van de sociale huur in Vlaanderen. Deze laatste houdt de doelgroep in op basis van de woonbehoefte. Hier bekijken we welke private huurders er in aanmerking zouden moeten komen voor een sociale huurwoning, op basis van een betaalbaarheidsrisico of een ontoereikende woningkwaliteit. Zowel de evolutie van de omvang als het socio-economisch profiel van deze doelgroepen zal geanalyseerd worden. Vervolgens staan we stil bij de groep die zich effectief heeft ingeschreven op de wachtlijst voor een SHM-woning in Vlaanderen, en hoe deze groep zich verhoudt tot de twee doelgroepen.

1.1 Wettelijke doelgroep

De wettelijke doelgroep van de sociale huur wordt gevormd door de huishoudens die volgens de inkomens- en eigendomsvoorwaarden in aanmerking komen voor een SHM-woning in Vlaanderen en nog geen sociale huurder zijn. In 2018 bedroeg de inkomensgrens 24 852 euro (netto belastbaar inkomen) voor een alleenstaande zonder personen ten laste, en 37 276 euro, verhoogd met 2 084 euro per persoon ten laste, voor eenoudergezinnen en koppels. Daarnaast mag men geen woning of bouwgrond, gedeeltelijk of volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik bezitten, in binnen- of buitenland.

Zoals tabel 1 laat zien, bevat de wettelijke doelgroep in 2018 46% van de private huurders, wat neerkomt op 248 900 huishoudens. Dit houdt een significante stijging in t.o.v. 2013, toen 42% van de private huurders wettelijk in aanmerking kwam voor een sociale huurwoning. Deze stijging is vermoedelijk het gevolg van de optrekking van de inkomensgrenzen met 13% in 2014. In 2005 behoorden er 182 500 private huurders - of 39% van deze deelmarkt - tot de wettelijke doelgroep.

Tabel 1 Wettelijke doelgroep sociale huur, als % van private huurders, 2005-2018

	%	Aantal	N
2005	39,4	182 500	827
2013	42,3**	232 200	1 408
2018	46,5**	248 900	478

χ^2 -test voor verschil met voorgaande meetpunt: ** p<0,05, *** p<0,01.

Bron: Woonsurvey 2005, GWO 2013, Woonsurvey 2018

Tabel 2 geeft een beeld van de wettelijke doelgroep sociale huur inzake achtergrondkenmerken van de huishoudens. We stellen vast dat 92% private huurders in het eerste inkomensquintiel tot deze doelgroep behoort, zowel in 2013 als 2018. De 8% die er niet toe behoort bezit een vorm van vastgoed, waardoor ze niet in aanmerking komen voor sociale huur. Bijna 8 op 10 in deze groep is 45 jaar of ouder. Voorts zien we dat 77% van de private huurders uit het tweede quintiel binnen de wettelijke doelgroep valt, wat niet significant verschilt van het cijfer voor 2013 (75%). Vermoedelijk als gevolg van de inkomensgrensverhoging (met 13%) in 2014 is het aandeel in het derde quintiel significant gestegen van 6 naar 12%. In het vierde en vijfde inkomensquintiel voldoet quasi geen enkel private huurder nog aan de inkomens- en bezitsvoorwaarden om toegelaten te worden tot de sociale huursector.

Wat de leeftijd van de referentiepersoon betreft valt op dat bij de 64-plussers het aandeel behorend tot de wettelijke doelgroep significant gestegen is van 57% in 2013 naar 65% in 2018. Dit resultaat hangt samen met de inkomensevolutie voor deze groep. Het aandeel oudere private huurders dat

binnen de laagste 2 quintielen valt, is immers gestegen van 58% naar 65% tussen 2013 en 2018. Daarnaast is ook het aandeel binnen deze groep met een woonquote van meer dan 30% significant toegenomen, van 62 naar 71%. Voor de andere leeftijdsgroepen stellen we geen significante evoluties vast inzake wettelijke doelgroep. Van de 18-34-jarigen behoort in 2018 circa 33% van de private huurders tot de wettelijke doelgroep, wat het laagste aandeel is op leeftijdsvlak.

Op vlak van huishoudtype vallen bijna 7 op 10 eenoudergezinnen binnen de wettelijke doelgroep sociale huur, terwijl dit slechts het geval is bij een derde van koppels met of zonder kind(eren). Bij de alleenstaanden zien we een significante toename tussen 2013 en 2018, van 40 naar 52%. Eerder onderzoek van het Steunpunt Wonen wees reeds uit dat de inkomensgrenzen van de sociale huur in Vlaanderen gunstiger uitvallen voor eenoudergezinnen, en in mindere mate alleenstaanden, dan voor koppels (Heylen & Winters, 2017; Heylen, 2019).

Wat de activiteitsstatus van de referentiepersoon betreft, valt op dat degenen met een vervangingsinkomen in veel sterkere mate in aanmerking komen voor sociale huur dan de werkenden. Van laatstgenoemde groep valt in 2018 27% binnen de wettelijke doelgroep, wat niet significant meer is dan in 2013 (25%). De verhoging van de inkomensgrenzen in 2014 lijkt voor de werkenden dus geen grote impact gehad te hebben. Daarentegen zien we tussen beide meetmomenten wel een sterke, en statistisch significante, toename voor de (brug)gepensioneerden, van 55 naar 66%. Van de werklozen en zieken/arbeidsongeschikten komt in 2018 resp. 79 en 62% in aanmerking voor sociale huisvesting, wat geen significant verschil inhoudt met de situatie in 2013.

Voorts valt op dat de niet-EU-burgers, met circa 70%, in veel sterkere mate in aanmerking komen voor sociale huur dan de EU-burgers en referentiepersonen met Belgische nationaliteit. Tussen 2013 en 2018 stellen we hier geen verschuivingen vast.

Tot slot blijkt het aandeel private huurders dat tot de wettelijke doelgroep behoort quasi even groot in elk gebiedstype. In de kleine steden ligt het percentage circa 5 procentpunt lager dan in andere gebieden maar dit verschil is niet statistisch significant (χ^2 -test, $p=0,67$). Sinds 2013 stellen we per gebiedstype geen significante veranderingen vast.

Tabel 2 Wettelijke doelgroep sociale huur, in %, naar achtergrondkenmerken van de huishoudens, Vlaanderen, 2013-2018

	2013	2018	χ^2 -test
Totaal	42,3	47,6	**
<i>(Equivalent) inkomensquintiel</i>			
1	92,2	92,0	ns
2	74,5	76,8	ns
3	5,8	12,0	**
4	0,0	1,3	ns
5	0,0	0,0	ns
<i>Leeftijdsgroep</i>			
18-34	38,3	33,2	ns
35-44	39,2	44,8	ns
45-64	44,7	42,2	ns
65 en ouder	56,6	65,0	*
<i>Huishoudtype</i>			
Alleenstaand	40,0	52,2	***
Eenoudergezin	75,8	69,0	ns
Koppel zonder kind	38,3	34,4	ns
Koppel met kind	34,2	34,5	ns
<i>Activiteitsstatus</i>			
Tewerkgesteld	25,1	27,2	ns
(Brug)pensioen	55,2	66,3	**
Werkloos	81,1	79,0	ns
Ziek/arbeidsongeschikt	77,3	61,9	ns
<i>Nationaliteit</i>			
Belg	40,0	44,7	ns
Niet-Belg, EU	43,0	44,0	ns
Niet-EU	70,0	69,4	ns
<i>Graad van verstedelijking</i>			
Grote steden	52,7	48,6	ns
Regionale steden	46,1	47,2	ns
Kleine steden	39,3	41,6	ns
Andere gemeenten	44,5	47,7	ns
N	1408	478	

χ^2 -test voor verschil 2013-2018: * $p < 0,1$ ** $p < 0,05$, *** $p < 0,01$, ns= niet significant.

Bron: Woonsurvey 2005, GWO 2013, Woonsurvey 2018

1.2 Theoretische doelgroep

Met de theoretische doelgroep van de sociale huur maken we een raming van de groep private huurders die behoefte heeft aan een sociale huurwoning, op basis van een betaalbaarheidsrisico of een (te) lage woningkwaliteit. Zoals ook in het verleden, hanteren we de 30%-woonquote of het resterend inkomen met referentiebudgetten als betaalbaarheidsindicator en de index fysieke staat als kwaliteitsindicator. Deze kwaliteitsindicator wordt opgesteld op basis van de inschatting van de respondenten m.b.t. enkele woningkenmerken, met name de staat van het dak, de dakgoot, de ramen, en aanwezigheid van vochtschade. De indicator telt vier categorieën voor de fysieke staat: goed, matig, slecht en zeer slecht (Vanderstraeten & Ryckewaert, 2017).

Daarnaast wordt de doelgroep beperkt tot huurders uit de twee laagste (niet-equivalente) inkomensquintielen vanuit de bevinding, op basis van data van de Woonsurvey 2005, dat private huurders uit hogere inkomensquintielen een betaalbare huurwoning van voldoende kwaliteit (zouden) kunnen betalen zonder risico op betaalbaarheidsproblemen (Winters et al, 2007). De theoretische doelgroep wordt dus gedefinieerd als:

- private huurders die een woonquote hebben van meer dan 30% en/of een woning betrekken in (zeer) slechte fysieke staat;
- private huurders die een resterend inkomen hebben onder de budgetnorm en/of een woning betrekken in (zeer) slechte fysieke staat.

Tabel 3 toont de evolutie van de theoretische doelgroep sociale huur, voor zowel de 30%-woonquote als de budgetmethode. In 2018 valt, volgens de 30%-woonquote, 47% van de private huurders binnen de theoretische doelgroep, wat quasi evenveel is als in 2013. In absolute termen komt dit neer op 254 300 huishoudens in 2018. In 2005 behoorden slechts 37% van de private huurders tot de theoretische doelgroep, oftewel 176 500 private huurders. Eerder onderzoek toonde dat de toename tussen 2005 en 2013 er vooral kwam door een groeiende groep private huurders met een woonquote boven 30%. Naar achtergrondkenmerken bleek deze toename het meest uitgesproken bij de jongere groepen, het derde (equivalente) inkomensquintiel, en de werkenden (Heylen, 2016a).

De omvang van de theoretische doelgroep wordt in sterke mate bepaald door de betaalbaarheidsindicator die wordt gehanteerd. Wanneer de budgetmethode wordt toegepast bij de berekening, blijkt de theoretische doelgroep in 2018 veel kleiner uit te vallen, met 32% van de private huurders. Dit aanzienlijke lager cijfer dan bij de woonquote met 30%-grens (47%), is het gevolg van de striktere aannames bij de budgetmethode. Bij laatstgenoemde benadering kent een huishouden slechts een betaalbaarheidsrisico als men na betaling van de woonkost niet genoeg overhoudt om menswaardig deel te nemen aan de samenleving. In vergelijking met de 30%-woonquote vallen er relatief (veel) minder hogere inkomens in de risicogroep (Heylen & Vanderstraeten, 2019).

Ook de hoogte van de woonquote-grens heeft een duidelijke impact op de omvang. De theoretische doelgroep zou 40,8% van de private huurders omvatten wanneer we een iets hogere woonquote zouden toepassen (35% i.p.v. 30%), wat een daling inhoudt van circa 7%. Bij toepassing van de variabele woonquote, waarbij hogere normen worden gehanteerd naarmate het inkomen hoger ligt,² zou de theoretische doelgroep ook iets kleiner uitvallen, met 42,3% van de private huurders (zie bijlage, tabel B1).

Een beperkt deel van de doelgroep sociale huur wordt reeds ondersteund door de Vlaamse overheid bij hun woonkost. Van de theoretische doelgroep op basis van de 30%-woonquote in 2018 heeft 4,8% een huursubsidie of -premie ontvangen in de afgelopen maand. Wanneer de doelgroep bepaald wordt met de budgetnorm, bedraagt dit aandeel 7,2%. In 2013, toen de huurpremie pas was ingevoerd, bedroegen deze aandelen achtereenvolgens 2,4% en 3,1%. Er is op dit vlak dus een positieve evolutie merkbaar.

² Deze norm bedraagt 25% in inkomensquintiel 1, 30% in quintiel 2, 40% in quintiel 3 en 50 in quintielen 4 en 5.

Tabel 3 Theoretische doelgroep sociale huur, met 30%-woonquote en budgetmethode, als % van private huurders, 2005-2018

	Met 30%-woonquote		Met budgetmethode		N
	%	Aantal	%	Aantal	
2005	37,3	176 500	-	-	820
2013	46,6***	255 800	31,7	174 000	1 428
2018	47,5 ^{ns}	254 300	31,9 ^{ns}	170 800	462

χ^2 -test voor verschil met voorgaande meetpunt: ** p<0,05, *** p<0,01, ns= niet significant.

Bron: Woonsurvey 2005, GWO 2013, Woonsurvey 2018

In tabel 4 zien we evolutie van de theoretische doelgroep sociale huur, op basis van de 30%-woonquote, volgens achtergrondkenmerken van de huishoudens. Vooreerst bekijken we het resultaat volgens 'equivalente' inkomensquintielen. Hierbij is het huishoudinkomen equivalent gemaakt met de aangepaste OESO-schaal, om inkomens van verschillende huishoudtypes vergelijkbaar te maken. De theoretische doelgroep bevat - per definitie - geen huishoudens uit de drie hoogste niet-equivalente inkomensquintielen, maar kan dus wel huishoudens bevatten uit de drie hoogste quintielen van het equivalente inkomen. In 2018 blijkt 84% van het eerste (equivalente) inkomensquintiel tot de theoretische doelgroep te behoren, tegenover 55% en 45% in resp. het tweede en derde quintiel. Van het vierde quintiel behoort nog 7% tot de theoretische doelgroep. Voor het tweede quintiel is er een significante verschuiving t.o.v. 2013, toen het aandeel circa 13 procentpunt hoger lag.

In vergelijking met de wettelijke doelgroep liggen de aandelen behorend tot de theoretische doelgroep iets lager in quintielen 1 en 2, terwijl het aandeel in het vierde quintiel hoger ligt (7 versus 1%). Beide type doelgroepen komen dan ook niet helemaal overeen met elkaar, hoewel ze in omvang quasi even groot zijn (47%). Zoals tabel 5 laat zien, behoort in 2018 64% van de wettelijke doelgroep ook tot de theoretische doelgroep. Omgekeerd, valt 89% van de theoretische doelgroep binnen de wettelijke doelgroep. In 2013 behoorde slechts 66% van de theoretische tot de wettelijke doelgroep. De inkomensgrensverhoging van 2014 heeft er kennelijk voor gezorgd dat de theoretische doelgroep in sterkere mate in aanmerking komt voor een sociale huurwoning.

Op vlak van leeftijd blijken de oudste private huurders (64-plus) het sterkst vertegenwoordigd in de theoretische doelgroep, met 63%. Tegenover 2013 zien we hier een stijging van 7 procentpunt. Deze toename blijkt echter niet significant, wat bij de wettelijke doelgroep wel het geval was (zie hoger). Het hoge cijfer voor de 64-plussers ligt in lijn met het resultaat voor betaalbaarheid. Ongeveer 7 op 10 oudere private huurders kennen immers een woonquote boven de 30%, terwijl dit voor de andere leeftijdsgroepen minder is dan 5 op 10 (Heylen & Vanderstraeten, 2019). Wat de theoretische doelgroep betreft zijn de verschillen tussen de laagste drie leeftijdsklassen, net zoals de verschillen inzake 30%-woonquote, niet uitgesproken. In vergelijking met 2013 zien we ook geen significante verschuivingen.

Bekijken we theoretische doelgroep naar huishoudtype, dan vallen er twee verschuivingen op. Ten eerste, stijgt het aandeel voor de alleenstaanden van 61 naar 75%. Ten tweede, daalt het aandeel voor de eenoudergezinnen van 66 naar 44%. Beide trends liggen sterk in lijn met de evolutie van de groep met een woonquote boven 30%. De verklaring voor de negatieve trend bij de alleenstaanden vinden we bij een opvallende inkomensevolutie. Zo is het aandeel van alleenstaande private huurders dat tot het laagste inkomensquintiel behoort tussen 2013 en 2018 jaar toegenomen van 18 naar 27%. Voor de positieve trend bij de eenoudergezinnen is de verklaring minder eenduidig. Het inkomensprofiel van de eenoudergezinnen op de private huurmarkt is alvast niet significant gewijzigd. Vergelijken we met de wettelijke doelgroep, dat blijkt het cijfer voor eenoudergezinnen er hoger te liggen dan in de theoretische doelgroep (69 versus 44%), terwijl het cijfer voor alleenstaanden er lager ligt (52 versus 75%). Hierop komen we verder nog terug.

Net als bij de wettelijke doelgroep, zijn degenen met een vervangingsinkomen in veel sterkere mate vertegenwoordigd in de theoretische doelgroep dan de werkenden. Van laatstgenoemde behoort een derde tot de theoretische doelgroep terwijl dit cijfer oploopt tot resp. 63 en 67% voor (brug)gepensioneerden en werklozen. In vergelijking met 2013 zijn er geen significante verschillen.

Verder blijken, net als bij de wettelijke doelgroep, de niet-EU-burgers in grotere mate tot de theoretische doelgroep te behoren dan de Belgen en EU-burgers. Ook hier zijn er geen significante verschuivingen tegenover 2013.

In tegenstelling tot bij de wettelijke doelgroep, is het aandeel private huurders binnen de theoretische doelgroep lager in de regionale steden (35%) dan in de andere 3 gebiedstypes (circa 50%). Sinds 2013 is er een opvallende daling van dit aandeel voor de regionale steden, terwijl het aandeel voor de kleine steden net is toegenomen. In 2018 is de geraamde behoefte aan sociale huur, onder de private huurders, zelfs significant groter in de kleine steden dan in de regionale steden, wat een opmerkelijke vaststelling is. De daling in de regionale steden komt er voornamelijk door een verbeterde betaalbaarheid. Zo heeft in 2018 31% van de private huurders een woonquote boven 30% terwijl dit 5 jaar eerder nog 48% was. Het aandeel dat onder de budgetnorm valt, is evenwel constant gebleven op 32%. De private huurders zijn oververtegenwoordigd in de grote en regionale steden, met resp. 40% en 23% van de huishoudens, en ondervertegenwoordigd in de niet-stedelijke gemeenten (14%), waardoor - alle huishoudens in acht genomen - de grote steden de grootste behoefte kennen aan sociale huurwoningen. Hier behoort immers circa een vijfde van alle huishoudens tot de theoretische doelgroep, terwijl dit aandeel in de andere drie gebiedstypes minstens 10 procentpunt lager ligt.³

Over het algemeen komt het socio-demografisch patroon van de theoretische doelgroep redelijk goed overeen met het beeld van de wettelijke doelgroep. Dit is niet verrassend, gezien de theoretische doelgroep voor quasi 90% binnen de wettelijke doelgroep valt. Eerder onderzoek van het Steunpunt Wonen toonde reeds aan dat de inkomensgrenzen van de sociale huur - voor alleenstaanden - op een geschikte hoogte zijn komen te liggen na de verhoging in 2014 om tegemoet te komen aan de woonbehoefte op de private huurmarkt. Wat betreft de correctie naar gezinssamenstelling was er evenwel nog marge tot verbetering. Zo bleek uit de eerdere studie, en nu ook uit de analyses van de wettelijke doelgroep, dat eenoudergezinnen relatief ruimere inkomensgrenzen kennen waardoor ze makkelijker instromen (Heylen & Winters, 2017).

³ Theoretische doelgroep uitgedrukt als % van alle huishoudens: 19,9% in de grote steden, 8,1% in de regionale steden, 9,6% in de kleine steden, 6,8% in de andere gemeenten.

Tabel 4 Theoretische doelgroep sociale huur (met 30%-woonquote), in %, naar achtergrondkenmerken van de huishoudens, Vlaanderen, 2013-2018

	2013	2018	χ^2 -test
Totaal	46,6	47,5	ns
<i>(Equivalent) inkomensquintiel</i>			
1	78,7	83,6	ns
2	68,1	55,3	***
3	45,2	44,8	ns
4	8,2	7,1	ns
5	0,0	0,0	ns
<i>Leeftijdsgroep</i>			
18-34	42,8	45,8	ns
35-44	41,2	37,9	ns
45-64	46,7	41,6	ns
65 en ouder	56,1	62,8	ns
<i>Huishoudtype</i>			
Alleenstaand	61,0	75,0	***
Eenoudergezin	65,8	44,0	***
Koppel zonder kind	24,9	22,7	ns
Koppel met kind	19,3	15,9	ns
<i>Activiteitsstatus</i>			
Tewerkgesteld	33,0	34,7	ns
(Brug)pensioen	55,7	63,1	ns
Werkloos	71,9	67,3	ns
Ziek/arbeidsongeschikt	68,2	56,7	ns
<i>Nationaliteit</i>			
Belg	46,6	46,9	ns
Niet-Belg, EU	33,7	36,7	ns
Niet-EU	58,3	65,7	ns
<i>Graad van verstedelijking</i>			
Grote steden	53,8	49,1	ns
Regionale steden	51,1	34,7	***
Kleine steden	38,6	49,7	**
Andere gemeenten	45,0	50,3	ns
N	1 428	462	

χ^2 -test voor verschil 2013-2018: *p<0,1 ** p<0,05, *** p<0,01, ns= niet significant.

Bron: Woonsurvey 2005, GWO 2013, Woonsurvey 2018

Tabel 5 Overlap wettelijke doelgroep en theoretische doelgroep sociale huur (met 30%-woonquote), in %, Vlaanderen, 2013-2018

	2013	2018
% van wettelijke doelgroep dat tot theoretische doelgroep behoort	70,7	64,0
% van theoretische doelgroep dat tot wettelijke doelgroep behoort	65,7	89,3
N	1 428	462

Bron: GWO 2013, Woonsurvey 2018

1.3 Wachtlijst sociale huur

Ongeveer 17% van de private huurders staat anno 2018 ingeschreven op een wachtlijst voor een huurwoning bij een sociale huisvestingsmaatschappij (SHM), zo blijkt uit de Woonsurvey. Dit komt neer op 92 100 huishoudens (tabel 6). Tegenover 2013, toen dit aandeel 13% bedroeg, stellen we een significante toename vast. In 2005 lag dit cijfer zelfs niet hoger dan 9%.

Van de huidige sociale huurders (incl. huurders bij SVK's, gemeenten en OCMW's) staat in 2018 24% op de wachtlijst van een SHM, wat niet significant meer is dan in 2013. Tussen 2005 en 2013 was dit aandeel wel toegenomen met 10 procentpunt. Private en sociale huurders samengeteld, levert dit als raming dat er in 2018 140 900 kandidaten ingeschreven zijn op een wachtlijst voor een SHM-woning. Daarnaast staat nog 2,4% van de gratis bewoners op wachtlijst in 2018 wat neerkomt op circa 1 100 huishoudens.

Uit de administratieve cijfers van de VMSW blijkt dat er eind 2017 135 500 unieke kandidaten waren voor een SHM-woning (VMSW, 2018). Met 'uniek' bedoelt men dat een tweede of derde inschrijving, bij een andere SHM, van eenzelfde huishouden niet wordt meegerekend. Dit cijfer van de VMSW valt ruim binnen het 95%-betrouwbaarheidsinterval van het aantal ingeschreven huurders op basis van de Woonsurvey 2018 (121 000 – 160 800).

Tabel 6 Op wachtlijst sociale huur, als % van private/sociale huurders en alle huishoudens, 2005-2018

	Private huurders		Sociale huur		Alle huurders		N
	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	
2005	9,2	42 600	10,0	14 000	9,4	66 600	5 213
2013	13,0**	71 400	21,2***	38 200	15,0***	109 600	10 000
2018	17,2**	92 100	24,1 ^{ns}	48 800	19,1***	140 900	905

χ^2 -test voor verschil met voorgaande meetpunt: ** $p < 0,05$, *** $p < 0,01$, ns: niet significant.

Bron: Woonsurvey 2005, GWO 2013, Woonsurvey 2018

Binnen de wettelijke doelgroep (enkel private huurders), staat 28% ingeschreven voor een SHM-woning, zo laat tabel 7 zien. Dit aandeel is significant toegenomen sinds 2013 toen het nog 23% bedroeg. In 2005 stond maar 17% van de rechthebbende private huurders op de wachtlijst. De recente toename kan (deels) verklaard worden door de introductie van de Vlaamse huurpremie in 2012, die verkregen wordt na vier jaar op een SHM-wachtlijst te staan, en de verplichting van begunstigden van een huursubsidie om zich in te schrijven voor een SHM-huurwoning.⁴

Tabel 7 laat verder zien dat de toename van het aandeel rechthebbenden op de wachtlijst in de recentste periode zich voordoet bij het eerste inkomenskwintiel (van 26 naar 37%), maar niet bij het tweede kwintiel, waar er een status quo is op 18%.

Op leeftijdsvlak stellen we een opvallende verdubbeling vast van het percentage rechthebbenden op de wachtlijst voor de 45-64-jarigen, tot 50% in 2018. Voor de andere leeftijdsgroepen zijn er geen significante verschuivingen tussen 2013 en 2018. Verder staat maar 10% van de rechthebbende 64-plussers ingeschreven op de wachtlijst, wat niet verschilt met de eerdere metingen. Dit betrekkelijk lage aandeel is mogelijk het gevolg van een lagere motivatie om nog te verhuizen op oudere leeftijd, maar ook de vermogenssituatie speelt vermoedelijk een rol. Zo is voor bijna 4 op 10 van deze ouderen in de doelgroep de vorige woning een eigendomswoning, terwijl dit aandeel maar resp. 11 en 21% bedraagt voor de leeftijdsklassen '34-44 jaar' en '35-44 jaar' (cijfers voor 2013). Daarenboven daalt het

⁴ Deze inschrijving is niet nodig als men verhuist vanuit een huurwoning die onaangepast is aan de leeftijd of een handicap, of als men huurder wordt van een assistentiewoning (Agentschap Wonen Vlaanderen, 2019).

maandelijkse inkomen na pensionering, waardoor redelijk welgestelde ouderen op vermogensvlak ook tot de theoretische doelgroep kunnen behoren.

Wat het huishoudtype betreft zien we enkel een significante toename op de wachtlijst bij de eenoudergezinnen. In 2018 is zelfs 49% van de eenoudergezinnen die tot de wettelijke doelgroep behoren, ingeschreven voor een SHM-woning. In 2013 bedroeg dit aandeel nog 29%. Van de koppels zonder kind die in aanmerking komen, staat er in 2018 maar 17% op de wachtlijst, wat quasi evenveel is als in 2013. Van de rechthebbende alleenstaanden en koppels met kind(eren) is resp. 20 en 39% ingeschreven op de wachtlijst anno 2018. De huishoudtypes zonder kind(eren) staan dus relatief minder op de wachtlijst.

Voorts valt op dat het aandeel op de wachtlijst onder de rechthebbende tewerkgestelden duidelijk is toegenomen sinds 2013, van 22 naar 34%. Ook voor de werklozen in de wettelijke doelgroep is er een significante stijging, tot 59% in 2018. In lijn met het resultaat voor de ouderen, staat slechts 12% van de rechthebbende (brug)gepensioneerden op de wachtlijst. Voor deze groep bestaat er een status quo sinds 2005.

Inzake nationaliteit valt op dat in 2018 de EU- en niet-EU-burgers die in aanmerking komen, relatief meer op de wachtlijst staan dan de rechthebbenden met een Belgische nationaliteit. Dit bleek ook het geval in 2013.

De tabel toont tot slot de cijfers naar graad van verstedelijking. Het aandeel gerechtigde private huurders dat anno 2018 is ingeschreven voor een sociale huurwoning ligt iets lager in de niet-stedelijke gemeenten dan in de stedelijke gebieden, maar het verschil is niet significant (χ^2 -test, $p=0,83$). In vergelijking met 2013 is er een significante toename in de kleine steden, tot 29%. In de niet-stedelijke gemeenten is er ook een stijging sinds 2013, maar deze is niet statistisch significant. Het blijkt dus dat in 2018 de private huurders buiten de grote en regionale steden in even grote mate de weg naar de sociale huursector weten te vinden. Dit is een gunstige evolutie aangezien de woonbehoefte - volgens de theoretische doelgroep - er minstens even groot is (zie tabel 4).

Tabel 7 Op wachtlijst voor SHM-huurwoning, binnen wettelijke doelgroep sociale huur, in %, naar achtergrondkenmerken van de huishoudens, Vlaanderen, 2013- 2018

	2005	2013	2018	χ^2 -test
Totaal	16,7	22,7	27,7	*
<i>Inkomensquintiel</i>				
1	20,6	25,7	36,9	**
2	13,2	18,4	18,4	ns
<i>Leeftijdsgroep</i>				
18-34	19,9	24,7	32,0	ns
35-44	28,3	32,5	31,2	ns
45-64	16,0	25,2	49,5	***
65 en ouder	10,4	12,8	9,7	ns
<i>Huishoudtype</i>				
Alleenstaand	16,0	21,2	20,5	ns
Eenoudergezin	34,3	28,9	49,3	**
Koppel zonder kind	6,7	18,0	16,8	ns
Koppel met kind	11,6	36,2	38,8	ns
<i>Activiteitsstatus</i>				
Tewerkgesteld	15,5	21,7	34,2	**
(Brug)pensioen	11,6	11,5	11,7	ns
Werkloos	27,9	41,6	59,2	*
Ziek/arbeidsongeschikt	17,1	26,4	38,1	ns
<i>Nationaliteit</i>				
Belg	16,9	18,8	23,4	ns
Niet-Belg, EU	-	34,5	43,8	ns
Niet-EU	-	48,1	47,6	ns
<i>Graad van verstedelijking</i>				
Grote steden	-	29,5	29,5	ns
Regionale steden	-	29,8	31,0	ns
Kleine steden	-	17,4	28,9	*
Andere gemeenten	-	17,5	24,4	ns
N	352	653	214	

χ^2 -test voor verschil 2013-2018: * $p < 0,1$ ** $p < 0,05$, *** $p < 0,01$, ns= niet significant.

Bron: Woonsurvey 2005, GWO 2013, Woonsurvey 2018

Voorts hebben we berekend in welke mate huishoudens uit de theoretische doelgroep (met 30%-woonquote) op de wachtlijst staan voor een sociale huurwoning bij een SHM (tabel 8). Anno 2018 bedraagt dit aandeel 28%, wat evenveel is als het aandeel uit de wettelijke doelgroep dat op de wachtlijst staat. T.o.v. 2013 is dit aandeel gestegen met 7 procentpunt, terwijl dit percentage niet meer dan 14% bedroeg in 2005.

We zien verder dat de jongste stijging zich voornamelijk heeft voorgedaan bij private huurders uit het laagste inkomensquintiel, met een significante toename van 29 naar 38%. Binnen het tweede quintiel bedraagt het aandeel ingeschreven circa 22%, wat quasi evenveel is als in 2013.

Net als bij de wettelijke doelgroep, is er op vlak van leeftijd tussen 2013 en 2018 enkel een significante stijging bij de 45-64-jarigen, van 24 naar 45%. Daarnaast zien we ook hier dat het aandeel op de wachtlijst onder de 64-plussers relatief laag ligt, met 12%. Zoals hierboven aangehaald voor de wettelijke doelgroep, is ook een aanzienlijk deel (43% in 2013) van de ouderen die volgens hun woonbehoefte in

aanmerking komen voor sociale huur, eigenaar-bewoner geweest. Dit aandeel ligt beduidend lager in andere leeftijdsgroepen.

Eveneens in lijn met het resultaat voor de wettelijke doelgroep, blijkt het aandeel ingeschrevenen binnen de theoretische doelgroep sterk toegenomen bij de eenoudergezinnen, tot 60% in 2018. Daarnaast zien we ook hier dat alleenstaanden en koppels zonder kind relatief minder staan ingeschreven dan de huishoudtypes met kinderen.

Op vlak van activiteitsstatus zien we een duidelijke toename van het aandeel werkenden uit de theoretische doelgroep die zich kandidaat heeft gesteld voor een SHM-huurwoning, van 16 naar 29% in de jongste periode. Een gelijkaardige (significante) stijging vonden we ook voor de wettelijke doelgroep. Een uitgesprokene toename vinden we verder voor de huishoudens met een zieke/arbeidsongeschikte referentiepersoon, tot 42% in 2018. In lijn met het resultaat voor de oudste groep, bedraagt het aandeel ingeschrevenen bij de (brug)gepensioneerden uit de theoretische doelgroep maar 14%.

Ook wat de nationaliteit betreft zien we een gelijkaardig resultaat als bij de wettelijke doelgroep. Bijna een vierde van de huishoudens met Belgische referentiepersoon uit de theoretische doelgroep staat op de wachtlijst voor een SHM-woning, terwijl dit aandeel oploopt tot resp. 40 en 49% bij EU en niet-EU-burgers.

Net als bij de wettelijke doelgroep blijkt het aandeel ingeschreven uit de theoretische doelgroep te zijn gestegen in de kleine steden, tot 31%. De stijging in de niet-stedelijke gemeenten bedraagt 6 procentpunt, maar is niet significant. We zien hier dus opnieuw dat de private huurders buiten de grote en regionale steden een inhaalbeweging hebben gemaakt wat de wachtlijst betreft.

Tabel 8 Op wachtlijst voor SHM-huurwoning, binnen theoretische doelgroep sociale huur (met 30%-woonquote), in %, naar achtergrondkenmerken van de huishoudens, Vlaanderen, 2013-2018

	2005	2013	2018	χ^2 -test
Totaal	13,6	21,0	27,6	**
<i>Inkomensquintiel</i>				
1	22,3	29,3	37,9	*
2	8,5	20,9	22,3	ns
<i>Leeftijdsgroep</i>				
18-34	15,6	22,2	24,6	ns
35-44	32,2	28,5	39,8	ns
45-64	14,0	24,4	45,1	***
65 en ouder	5,5	11,0	11,9	ns
<i>Huishoudtype</i>				
Alleenstaand	11,0	17,9	20,0	ns
Eenoudergezin	31,2	22,8	60,1	***
Koppel zonder kind	8,8	24,0	26,1	ns
Koppel met kind	20,8	50,2	56,7	ns
<i>Activiteitsstatus</i>				
Tewerkgesteld	9,9	15,5	29,0	***
(Brug)pensioen	6,7	9,2	14,4	ns
Werkloos	34,7	45,8	52,2	ns
Ziek/arbeidsongeschikt	17,0	23,8	42,3	*
<i>Nationaliteit</i>				
Belg	13,2	17,2	23,9	**
Niet-Belg, EU	-	29,4	40,4	ns
Niet-EU	-	58,6	48,6	ns
<i>Graad van verstedelijking</i>				
Grote steden	-	25,7	27,5	ns
Regionale steden	-	26,6	35,1	ns
Kleine steden	-	15,8	30,7	**
Andere gemeenten	-	17,3	23,8	ns
N	323	606	206	

χ^2 -test voor verschil 2013-2018: *p<0,1 ** p<0,05, *** p<0,01, ns= niet significant.

Bron: Woonsurvey 2005, GWO 2013, Woonsurvey 2018

2. FINANCIERING EIGEN WONING EN STARTERS EIGENDOMSMARKT

In dit tweede hoofdstuk staan we stil bij enkele kenmerken van de financiering van de eigen woning in Vlaanderen, en de situatie van de starters op de eigendomsmarkt. Eerst bekijken we hoe de kostprijs en bepaalde aspecten van de woonlening zijn geëvolueerd naar periode van verwerving. Vervolgens analyseren we, voor kopers en bouwers apart, de financieringswijze van de eigen woning. Mogelijk heeft de dalende hypotheekrente een positieve impact gehad op het gebruik van woonleningen bij de financiering. Tot slot komt de situatie van de starters op de eigendomsmarkt aan bod, een segment dat in sterke mate wordt geconfronteerd met de marktomstandigheden inzake wonen. Eerder onderzoek op het GWO 2013 toonde reeds aan dat de starters een relatief hoog betaalbaarheidsrisico kennen in vergelijking met doorstromers en huishoudens die reeds langer eigenaar-bewoner zijn (Heylen, 2016b).

2.1 Kostprijs eigen woning en kenmerken woonlening

In tabel 8 staat de kostprijs van de verworven eigen woning (bouw of koop) weergegeven, naast enkele leningskenmerken naar periode van verwerving (lopende prijzen). Voor de periode 2015-2018 stellen we vast dat de prijs van een koopwoning (incl. nieuwbouwwoningen) in lopende prijzen in Vlaanderen gemiddeld bijna 250 000 euro bedraagt. In de periode 2006-2010 was dit nog 214 000 euro. Deze stijging in nominale termen vinden we ook terug in cijfers van Statbel en de Nationale Bank. Deze laatste toonde aan dat er ook een reële prijsstijging was in België sinds 2010, die het meest uitgesproken was in 2017-2018 (NBB, 2019a). Verder toont tabel 8 dat bouwprojecten aanzienlijk duurder zijn dan koopwoningen, met gemiddeld 377 800 euro in de jongste periode.

Kopers en bouwers samengenomen, bedraagt de gemiddelde afbetaling van de woonlening (enkel de voornaamste lening) 966 euro/maand in de periode 2015-2018. De tabel laat zien dat dit bedrag doorheen de tijd aanzienlijk is toegenomen, maar dat het verschil met de periode 2011-2015 (gemiddeld 907 euro/maand) nog vrij beperkt blijft. Vooral tussen 2001-2005 en 2006-2010 was er een scherpe stijging van de gemiddelde afbetaling, in lijn met een sterke toename van de gemiddelde koopprijs. De daling van de hypotheekrente, de invoering van de woonbonus in 2005 en de gemiddelde verlenging van de looptijd in deze periode zijn hier (mee) voor verantwoordelijk. De woonbonus zorgde ervoor dat het fiscaal voordeel voor ontleners werd verhoogd, wat tot een grotere ontleningscapaciteit heeft geleid en bijhorende prijsstijgingen aangezien het aanbod op de woningmarkt relatief prijsinelastisch is op de korte termijn (het zogenaamde 'kapitalisatie-effect') (Vastmans et al, 2016; Hoebeek & Inghelbrecht, 2017).

De tabel laat ook de huidige rentevoet zien voor de voornaamste woonlening. Deze blijkt gemiddeld 1,87% te bedragen voor leningen aangegaan in 2015-2018. Het gemiddelde voor de twee perioden ervoor bedraagt circa 2,1%. De daling in de jongste jaren zou sterker zijn geweest zonder de recente herfinancieringsgolf van woonkredieten. Uit cijfers van de Nationale Bank blijkt immers dat in 2013-2014 de rentevoet bij woonleningen met een rentevaste periode voor meer dan 10 jaar gemiddeld ongeveer 3,5% bedroeg (NBB, 2019b). Op de impact van de herfinancieringen komen we verder nog terug.

Voorts stellen we vast dat het aandeel (voornaamste) hypotheekleningen met een looptijd van meer dan 25 jaar sterk is afgenomen tussen periode 2006-2010, toen er een piek was van 19% onder impuls van de woonbonus, en 2011-2014 (11%). In de jongste periode bedraagt dit aandeel nog 8%. Cijfers

van de Nationale Bank tonen een gelijkaardige, nog meer uitgesproken trend. Het aandeel hypothecaire leningen in België met een looptijd van meer 25jaar blijkt teruggelopen van 20% in 2012 naar quasi 0% in 2018 (NBB, 2019a).

Onder invloed van de lage rente is het aandeel hypothecaire leningen met een variabele rentevoet in Vlaanderen teruggelopen naar 22% in de periode 2015-2018. Tussen 1996 en 2010 kende nog een derde van de woonleningen een variabele rentevoet. Deze cijfers liggen in lijn met de statistieken van de Beroepsvereniging voor het Krediet, waaruit blijkt dat de vaste rentevoet in België sterk in opmars is sinds 2012 (BVK, 2019).

Tabel 9 Prijs van woningaankoop* of bouwproject (gemiddelde in euro), gemiddelde looptijd, afbetaling (euro/maand) en rentevoet en aandeel met variabele rentevoet, bij eerste woonlening (nog lopend), naar periode van verwerving, in lopende prijzen, Vlaanderen, 2018

<i>Periode van verwerving</i>	Prijs koopwoning in euro	Prijs bouwproject in euro	Afbetaling 1^{ste} lening, gemiddelde in euro/maand	Looptijd 1^{ste} lening, aandeel > 25 jaar	Huidige rentevoet 1^{ste} lening, gemiddeld (%)	Aandeel variabele rentevoet 1^{ste} lening (%)
1940-1980	56 300		303	13,7	6,18	11,8
1981-1995	79 000		420	15,1	2,91	20,3
1996-2000	118 100		596	2,6	2,47	33,3
2001-2005	159 700		736	7,4	2,33	33,6
2006-2010	214 100	355 600	848	19,2	2,12	32,0
2011-2014	233 000	327 700	907	11,5	2,14	24,4
2015-2018	248 500	377 800	966	8,4	1,87	22,1
N	1 029	94	944	977	745	988

* Inclusief nieuwbouwwoningen.

Bron: Woonsurvey 2018

2.2 Wijze van financiering eigen woning

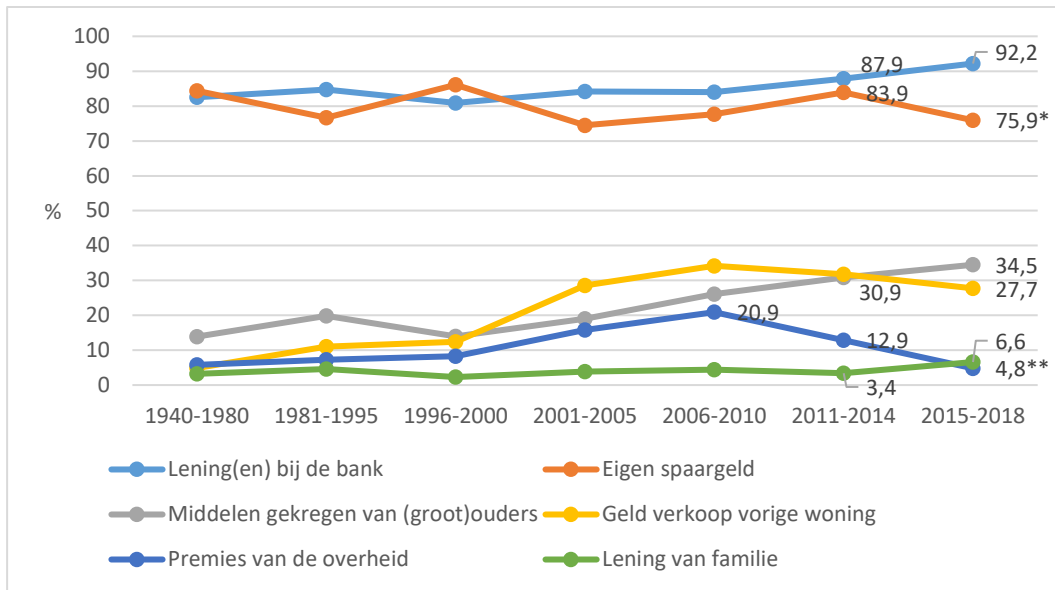
Figuur 1 geeft weer in welke mate verschillende financieringsbronnen zijn aangewend bij de woningaankoop in Vlaanderen, naar periode van aankoop. Vermoedelijk (mede) onder impuls van de historisch lage hypotheekrente is het aandeel kopers dat gebruik maakt van een hypotheeklening toegenomen tot 92% in 2015-2018. Daarentegen is het percentage dat eigen spaargeld inbrengt bij de aankoop significant teruggevallen van 84 naar 76% tussen de 2 jongste perioden.

Verder zien we een geleidelijke toename van het aandeel dat middelen inbrengt die verkregen zijn van (groot)ouders. Anno 2018 gebeurt dit bij 34% van de kopers. Daarnaast gebruikt 28% geld van de verkoop van een vorige woning, wat een indicatie is van het percentage 'doorstromers' onder de kopers. Vanaf 2001-2005 is dit aandeel sterk toegenomen, en schommelt het rond 30%.

Opvallend is dat in 2015-2018 nog maar 5% van de kopers gebruik maakt van premies van de overheid, wat significant minder is dan in 2011-2015 (13%). In de periode 2006-2010 bedroeg dit aandeel nog 21%. De afschaffing van de groene lening in 2012 en van de belastingverminderingen voor energiebesparende investeringen zijn hier vermoedelijk de oorzaak van. De meeste van deze verminderingen zijn afgeschaft vanaf 2012, terwijl deze voor dakisolatie verdween in 2017.

Tot slot blijkt dat circa 7% van de kopers gebruik maakt van een lening bij familie in 2015-2018 bij de financiering van de woningaankoop, wat een lichte, maar niet-significante stijging inhoudt tegenover de periode ervoor.

Figuur 1 Financieringswijze, bij aankoop van een woning ¹, in %, naar periode van verwerving, Vlaanderen, 2018



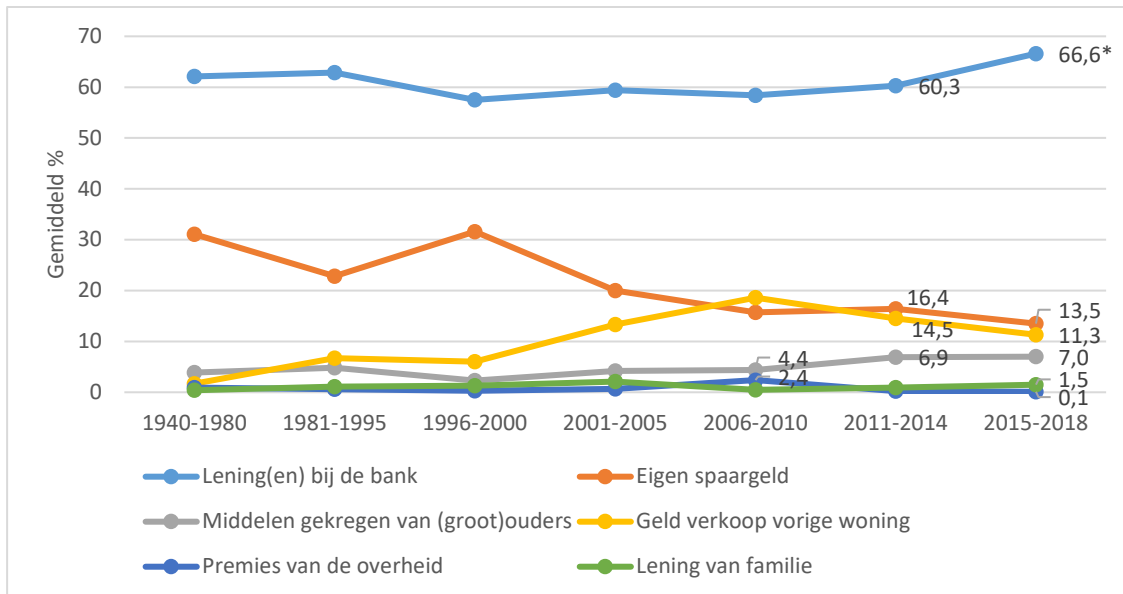
¹ Inclusief nieuwbouwwoningen, N=1 086.

χ^2 -test voor verschil tussen twee jongste perioden: *p<0,1, ** p<0,05.

Bron: Woonsurvey 2018

Figuur 2 laat zien wat het gemiddelde financieringsaandeel is van de verschillende financieringsbronnen bij een woningaankoop, naar periode van verwerving. Wat de hypotheeklening(en) betreft is de gemiddelde inbreng significant gestegen naar 67% in de jongste periode, waarschijnlijk door toedoen van de lage rente. Parallel hiermee is het gemiddelde financieringsaandeel van eigen spaargeld gedaald naar 13%. De inbreng via de verkoop van de vorige woning is licht afgenomen, en bedraagt gemiddeld 11% in 2015-2018. De middelen verkregen van (groot)ouders kennen een financieringsaandeel van gemiddeld 7% in de laatste 2 perioden, terwijl dit in 2006-2010 nog 4% was. Hoewel circa 1 op 3 kopers deze middelen kunnen aanwenden, blijft de impact ervan in de totale financiering dus relatief klein. Verder blijkt de impact van leningen bij familie ook beperkt, met gemiddeld 1,5% van het financieringsbedrag in de laatste periode. Tot slot zien we een afnemend aandeel wat de premies van de overheid betreft. In 2006-2010 vertegenwoordigden deze nog gemiddeld 2,4% van het financieringsbedrag, terwijl dit in 2015-2008 nog maar 0,1% is. De vermoedelijke reden van deze daling is hierboven reeds vermeld.

Figuur 2 Financieringsaandeel, per type, bij aankoop van een woning ¹, gemiddeld percentage, naar periode van verwerving, Vlaanderen, 2018



¹ Inclusief nieuwbouwwoningen, N=937.

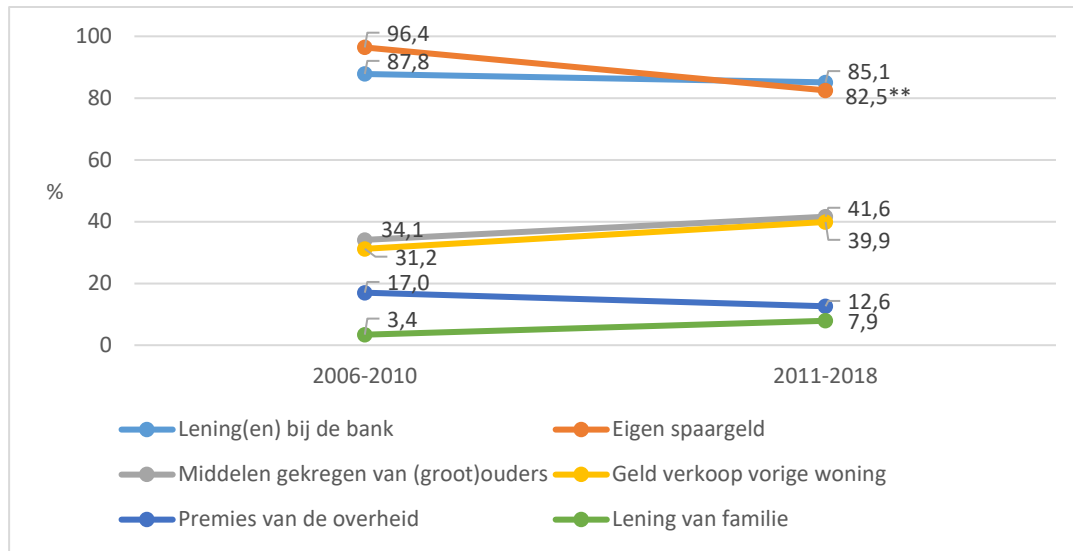
T-test voor verschil tussen twee jongste perioden: *p<0,1.

Bron: Woonsurvey 2018

De financieringswijze van de bouwprojecten in Vlaanderen is weergegeven in figuur 3, naar periode van bouw van de woning. We hebben de perioden hier ruimer moeten stellen dan bij de kopers in de vorige figuren, omwille van het beperkte steekproefaantal van de bouwers in de Woonsurvey 2018. Daardoor zullen bepaalde trends hier niet zo snel zichtbaar worden.

We stellen vast dat het aandeel bouwers dat gebruik maakt van een hypotheeklening in de periode 2011-2018 (85%) niet hoger ligt dan in de periode 2006-2010 (87%). Het percentage dat eigen spaargeld inbrengt, is echter wel significant gedaald van 96 naar 82 tussen deze perioden. De inbreng van middelen via (groot)ouders en van de verkoop van de vorige woning (de doorstromers) zitten dan weer allebei in de lift (hoewel niet significant), en bereiken een aandeel van ongeveer 4 op 10 in 2011-2018. In vergelijking met de kopers maken bouwers duidelijk meer gebruik van premies van de overheid. Maar ook hier zien we een dalende trend, van 17% naar 13% tussen de genoemde perioden. De leningen bij familie worden net als bij de kopers ook populairder bij de bouwers. In 2011-2018 is dit aandeel opgelopen tot 8%, terwijl dit in 2006-2010 nog 3% bedroeg.

Figuur 3 Financieringswijze, bij bouw van een woning ¹, in %, naar periode van verwerving, Vlaanderen, 2018



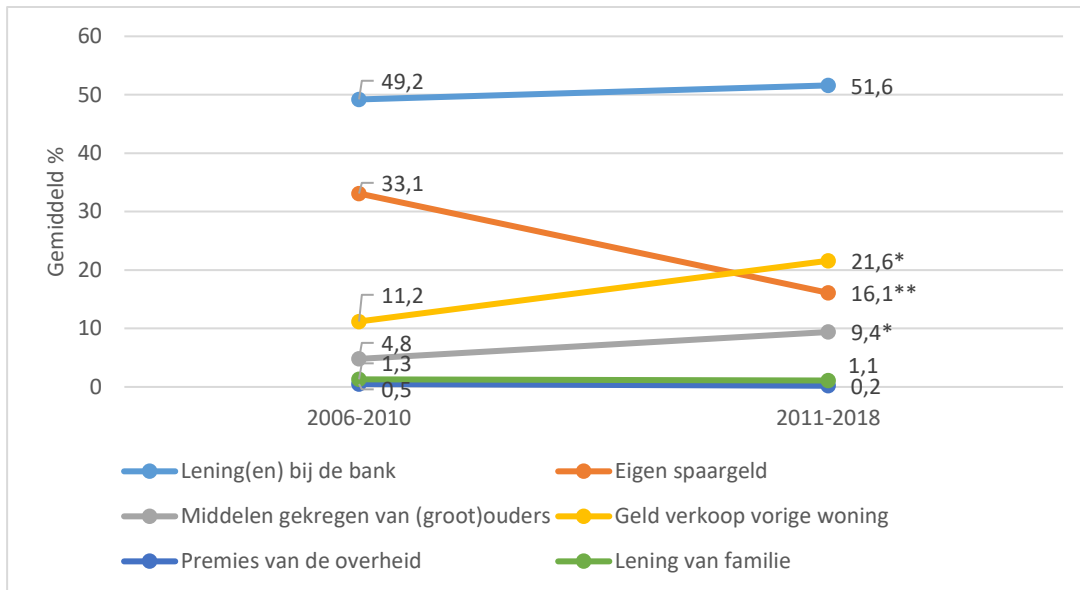
¹: exclusief aankoop nieuwbouwwoningen, N=120.

χ^2 -test voor verschil tussen twee jongste perioden: *p<0,1, ** p<0,05.

Bron: Woonsurvey 2018

Bij de bouwers zorgt de hypotheeklening sinds 2006 gemiddeld voor ongeveer de helft van het financieringsbedrag, zoals figuur 4 weergeeft. Het gemiddelde financieringsaandeel van het eigen spaargeld kent een opvallende, significante duik tussen 2006-2010 en 2011-2018, van 33% naar 16%. Daarentegen gaat het aandeel van geld uit de verkoop van de vorige woning er significant op vooruit, van 11% tot 22% in 2018. Dit is vermoedelijk voor een groot stuk het gevolg van de stijgende woningprijzen, ook in reële termen, tussen 2006 en 2018. Het percentage doorstromers onder de bouwers is immers minder sterk gestegen, zoals de vorige figuur aangaf. Ook het aandeel in het financieringsbedrag van middelen van (groot)ouders blijkt significant toegenomen, tot 9% in de jongste periode. Dit percentage ligt zelfs hoger dan bij de kopers (7%). Ondanks de vaststelling dat overheidspremies en leningen van familie nog relatief vaak worden aangewend bij bouwprojecten, blijkt hun impact in de totale financiering zeer beperkt met een gemiddeld aandeel van achtereenvolgens 0,2 en 1,1% in de recentste periode.

Figuur 4 Financieringsaandeel, per type, bij bouw van een woning ¹, gemiddeld percentage, naar periode van verwerving, Vlaanderen, 2018



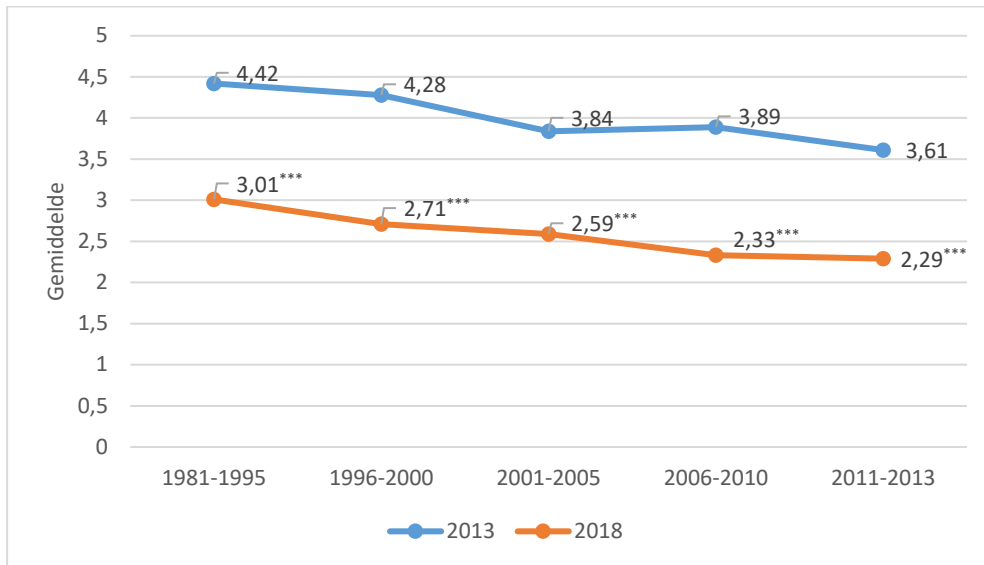
¹ Exclusief aankoop nieuwbouwwoningen, N=102.

T-test voor verschil tussen de twee perioden: **p<0,05.

Bron: Woonsurvey 2018

Sinds 2014 is er in België een herfinancieringsgolf van woonleningen op gang gekomen onder impuls van de historisch lage rentevoeten (BVK, 2015). Om het effect hiervan na te gaan, hebben we voor lopende woonleningen met een vaste rentevoet de gemiddelde rentevoeten per aanvangsperiode vergeleken op 2 meetmomenten (2013 en 2018). Figuur 5 maakt duidelijk dat in 2018 (Woonsurvey) de vaste rentevoeten per periode van aanvang gemiddeld circa 1,5 procentpunt lager liggen dan in 2013 (GWO). Voor elke periode blijkt dit verschil sterk significant ($p < 0,01$, T-test). Aangezien het enkel over vaste rentevoeten gaat, kan de impact van herfinancieringen - met rentevoetherziening - de enige verklaring zijn van deze daling. Figuur 6 toont vervolgens wat de impact is van deze rentevoetdaling op de gemiddelde afbetaling. Opvallend is dat voor elke aanvangsperiode van de woonlening de afbetaling gemiddeld slechts beperkt lager ligt in 2018 dan in 2013. De verklaring is waarschijnlijk dat de huishoudens die hun woonlening hebben herzien (met een lagere rentevoet), er eerder voor geopteerd hebben om de duurtijd in te korten dan de bruto woonuitgaven te verlagen. De Woonsurvey 2018 bevat echter niet de nodige gegevens over de looptijden om deze hypothese te kunnen bevestigen.

Figuur 5 Gemiddelde rentevoet, bij vaste rentevoeten, naar aanvangsjaar lening, in 2013 en 2018

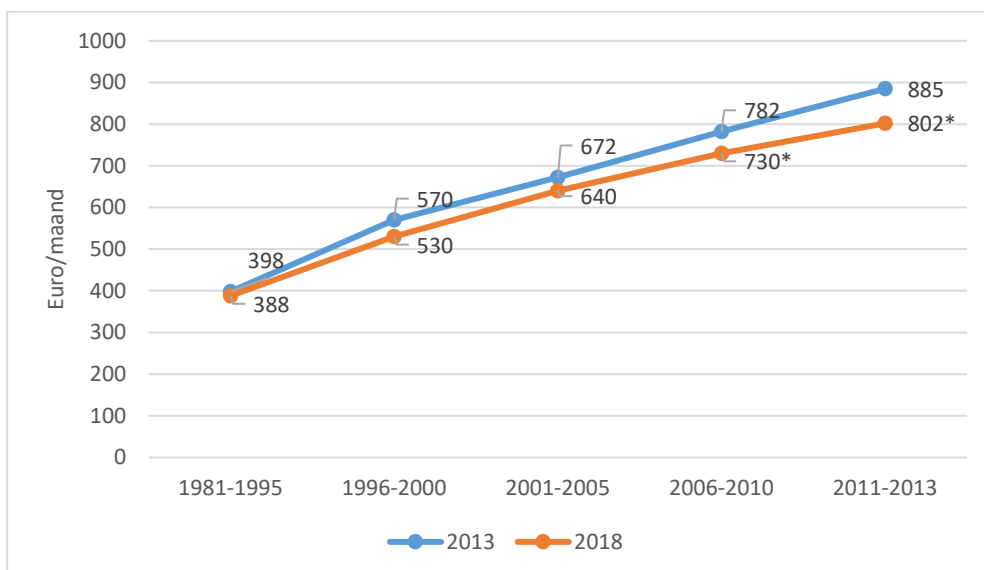


N=2 302 (voor 2013), N=536 (voor 2018).

T-test voor verschil tussen 2013 en 2018: ***p<0,01.

Bron: Grote Woononderzoek 2013, Woonsurvey 2018

Figuur 6 Gemiddelde afbetaling, in euro/maand, bij vaste rentevoeten, naar aanvangsjaar lening, in 2013 en 2018



N=2 302 (voor 2013), N=536 (voor 2018).

T-test voor verschil tussen 2013 en 2018: *p<0,1.

Bron: Grote Woononderzoek 2013, Woonsurvey 2018

2.3 Starters op de eigendomsmarkt

Een starter op de eigendomsmarkt definiëren we als een huishouden met een referentiepersoon van maximum 35 jaar dat voor de eerste keer een eigen woning verwerft (Heylen, 2016b). In tabel 10 vergelijken we diverse kenmerken van deze starters tussen twee perioden, op basis van de Woonsurvey 2018.

Een opvallende trend is dat het aandeel bouwprojecten onder de starters sterk is teruggevallen, van 21% in 2011-2013 naar 6% in 2016-2018. De prijs van de woningverwerving gaat er, mede door de daling van het aandeel bouwers, niet significant op vooruit en bedraagt gemiddeld 230 500 euro in de laatste periode. Het geleende bedrag bedraagt gemiddeld bijna 180 000 euro in 2016-2018, terwijl de inbreng van eigen spaargeld is gedaald naar circa 30 000 euro. De som die via (groot)ouders wordt ingebracht is quasi even hoog als die van het spaargeld in de jongste periode, met gemiddeld 29 000 euro. Circa 16% en 3% van de starters (beide perioden samen) heeft resp. geen eigen spaargeld ingebracht en geen woonlening aangegaan. Daarnaast heeft 57% geen middelen verkregen van (groot)ouders voor de woningverwerving. In deze gevallen werd telkens een 0-waarde meegeteld om de gemiddelden te berekenen. Wanneer er middelen verkregen zijn van (groot)ouders zijn deze bedragen dus gemiddeld hoger dan de inbreng van het eigen spaargeld.

De gemiddelde loan-to-value ratio van de starters bedraagt 85% in 2016-2018, terwijl de gemiddelde looptijd van de lening uitkomt op 22,5 jaar in deze periode. Deze cijfers verschillen niet significant van deze voor de periode 2011-2013. Verder blijkt dat in beide perioden 7 op 10 starters een loan-to-value ratio hebben van meer dan 80%. Uit analyses van de Nationale Bank bleek dat in 2017 ongeveer 52% van de afgesloten hypothecaire leningen in België een LTV ratio kennen van meer dan 80%, terwijl dit in 2013 nog 44% was (NBB, 2019a). Deze cijfers omvatten echter ook de woonleningen van doorstromers en starters die ouder zijn dan 35. Uit eerder survey-onderzoek in Vlaanderen bleek dat de LTV ratio gemiddeld circa 20 procentpunt lager ligt bij doorstromers dan bij starters op de eigendomsmarkt, voornamelijk als gevolg van de inbreng uit de verkoop van de vorige woning (Heylen, 2016b).

De gemiddelde bruto woonuitgaven komen uit op 880 euro/maand voor starters in 2016-2018, wat niet significant verschilt van het bedrag in de vorige periode. Met de regionalisering van de woonbonus besliste de Vlaamse overheid om het basisbedrag van deze subsidie met een derde te verlagen voor leningen aangegaan sinds 2015. Het gevolg is dat het fiscale voordeel, dat zich pas laat voelen twee jaar na afsluiten van de lening,⁵ sindsdien beduidend lager uitvalt. Zo kennen de starters uit de jongste periode een gemiddeld fiscaal voordeel van 130 euro/maand terwijl dat voor de starters in 2011-2013 nog 165 euro/maand was. Onder meer hierdoor vallen de netto woonuitgaven van de recentste starters significant hoger uit dan bij de starters in de periode 2011-2013.

Verder valt op dat de gemiddelde rentevoet van de starters in 2016-2018 (1,84%) niet significant lager ligt dan in 2011-2013 (2,03%), ondanks de sterk gedaalde hypotheekrente. De verklaring hiervoor vinden bij de herzieningsgolf van woonleningen, waarvan de impact op de rentevoet hierboven reeds is verduidelijkt. Wel stellen we een significante stijging vast van het aandeel met een vaste rentevoet, van 68 naar 83%. Het is logisch dat in tijden van lage rente de vaste rentevoet een interessante optie wordt.

⁵ Via het aanslagbiljet van de personenbelasting.

Tabel 10 Diverse kenmerken verwerving eigen woning, voor starters op de eigendomsmarkt, naar periode van verwerving, Vlaanderen, 2018

	2011-2013 (WS 2018)	2016-2018 (WS 2018)	T-test of χ^2 -test
Aandeel bouwprojecten	21,4	5,6	***
Prijs woningverwerving, gem. in €	216 300	230 500	ns
Inbreng eigen spaargeld, gem. in €	44 400	29 900	*
Inbreng middelen van (groot)ouders, gem. in €	37 000	29 000	ns
Leningsbedrag, gem. in €	170 700	179 600	ns
Loan-to-value ratio, gem.	82,5	85,4	ns
Aandeel met loan-to-value ratio > 0,80	70,7	69,1	ns
Looptijd lening, gem. in jaar	22,6	22,5	ns
Rentevoet, gem.	2,03	1,84	ns
Aandeel met vaste rentevoet	67,9	82,6	**
Bruto woonuitgaven, gem. in €/maand	813	880	ns
Fiscaal voordeel, gem. in €/maand	165	130	***
Netto woonuitgaven, gem. in €/maand	641	751	**
N	80	79	

χ^2 -test of T-test voor verschil met eerste kolom: *p<0,1, **p<0,05, ***p<0,01, ns= niet significant.

Bron: GWO 2013, Woonsurvey 2018

Tabel 11 toont enkele huishoudkenmerken van de starters in 2011-2013 en 2016-2018 anno 2018, op basis van de recentste woonsurvey. Voor de starters uit 2011-2013 presenteren we daarnaast ook cijfers voor de situatie in 2013 (GWO), aangezien het inkomen van deze groep kan veranderen doorheen de tijd.

We zien dat het equivalent huishoudinkomen gemiddeld niet significant verschilt tussen de starters in 2016-2018 en deze in 2011-2013. Daarentegen blijkt het equivalent inkomen van de starters uit 2011-2013 5 jaar later wel significant hoger te liggen, op een niveau van 2 125 euro/maand. Wat de verdeling naar inkomensquintielen betreft vinden we eveneens geen significant verschil tussen de starters in de twee perioden.

Met de startleeftijd bedoelen we de leeftijd waarop de eerste eigen woning is gekocht of gebouwd. Deze leeftijd bedraagt 28 jaar voor de starters in de jongste periode, wat geen significant verschil inhoudt met de periode 2011-2013.

Tot slot blijkt het aandeel alleenstaanden en eenoudergezinnen (samengeteld) onder de starters even hoog in beide perioden, met circa 3 op 10. Voor de starters in 2011-2013 is dit aandeel 5 jaar later niet significant gewijzigd.

Tabel 11 Huishoudkenmerken, voor starters op de eigendomsmarkt, naar periode van verwerving, Vlaanderen, 2013-2018

	2011-2013 (GWO 2013)	2011-2013 (WS 2018)	2016-2018 (WS 2018)
Equivalent inkomen in 2018, gem. in €	1 967	2 125 **	2 085
Startleeftijd, gem.	27,2	28,1 ^{ns}	28,0 ^{ns}
<i>Inkomensquintielen</i>		ns	ns
1+2	11,9	10,1	17,9
3	23,4	22,8	19,4
4	36,6	36,5	37,1
5	28,2	30,6	25,7
<i>Huishoudtype</i>			
% alleenstaanden en eenoudergezinnen	29,1	27,3 ^{ns}	30,5 ^{ns}
N	196	80	79

χ^2 -test of T-test voor verschil met eerste kolom: **p<0,05, ns= niet significant.

Bron: Grote Woononderzoek 2013, Woonsurvey 2018

Tot slot bekijken we de situatie van de starters m.b.t. de betaalbaarheid van hun eigen woning, eveneens op basis van cijfers uit 2013 en 2018. Tabel 12 toont dat de gemiddelde woonquote voor de starters in 2016-2018 uitkomt op 31% in 2018 wat niet significant verschilt van de starters uit 2011-2013 in 2013 (34%). Ook het aandeel starters met een woonquote boven de 30%-norm (56%) of een woonquote boven de variabele norm (16%) blijkt niet significant te zijn gewijzigd tussen beide perioden. Het aandeel boven de 30%-norm ligt wel aanzienlijk hoger dan voor alle eigenaars met hypotheek in 2018 (27%). Naarmate de woonlening langer geleden is afgesloten, daalt het betaalbaarheidsrisico immers, zo toonde eerdere analyses al aan (zie Heylen & Vanderstraeten, 2019). Ook voor de starters in 2011-2013 zien we een positieve evolutie tussen 2013 en 2018, met een significante daling van de gemiddelde woonquote naar 28%, en een daling van het aandeel met een woonquote boven de 30%-grens van 57 naar 34% (tabel 12). Dat het betaalbaarheidsrisico voor eigenaars vaak tijdelijk is, is het gevolg van stijgende inkomens doorheen de levensloop, maar ook van het feit dat een lening met constante annuïteiten de voorkeur heeft van de Vlamingen. Als gevolg van de inflatie, gaat dit type lening gepaard met een dalende woonquote doorheen de tijd.

Tabel 12 laat voorts zien dat volgens de budgetmethode maar 9% van de recente starters een betaalbaarheidsrisico kent, wat niet significant verschilt van de situatie in 2013. De betaalbaarheid van een eigen woning voor starters kent dus vermoedelijk een status quo tussen 2013 en 2018. Een andere vaststelling is dat het aandeel van de starters (in 2011-2013) dat onder de budgetnorm valt, niet significant wijzigt doorheen de tijd. Het zou interessant zijn om deze risicogroep nader te onderzoeken, maar het lage steekproefaantal laat dit niet toe.

Tabel 12 Betaalbaarheidsindicatoren, voor starters op eigendomsmarkt, naar periode van verwerving, Vlaanderen, 2013-2018

	2011-2013 (GWO 2013)	2011-2013 (WS 2018)	2016-2018 (WS 2018)
Gemiddelde woonquote	0,34	0,28 *	0,31 ^{ns}
Woonquote > 0,3 (%)	56,8	34,2 ***	55,8 ^{ns}
Woonquote > variabele norm (%)	16,7	9,0 ^{ns}	15,9 ^{ns}
Resterend inkomen < budgetnorm (%)	7,6	10,3 ^{ns}	9,4 ^{ns}
N	196	80	79

χ^2 -test of T-test voor verschil met eerste kolom: *p<0,1, **p<0,05, ***p<0,01, ns= niet significant.

De cijfers voor het resterend inkomen volgens de WS 2018 en bijhorende tekst zijn gecorrigeerd op 01/04/2022.

Bron: Grote Woononderzoek 2013, Woonsurvey 2018

3. RECENTE MEERGEZINSWONINGEN

Het aandeel meergezinswoningen in Vlaanderen bedraagt 25% in 2018 en zit duidelijk in de lift (Heylen & Vanderstraeten, 2019). Sinds 2005 worden er in Vlaanderen immers meer appartementen dan eengezinswoningen bijgebouwd (Statbel, 2019). Met de term (ver)appartementisering wordt in de media en in onderzoek verwezen naar het fenomeen dat appartementsgebouwen steeds vaker opduiken in Vlaanderen, ook in de dorpskernen (o.a. Vanderstraeten et al, 2016). Tot nu toe is er echter weinig geweten over het woning- en bewonersprofiel, en de woonwensen van de bewoners van de private meergezinswoningen die recent zijn neergezet in Vlaanderen. In dit hoofdstuk willen we onder meer te weten komen wat het huurdersaandeel en het percentage ouderen is binnen deze groep, hoe het gesteld is met het betaalbaarheidsrisico, en wat de kwaliteit, isolatiegraad en de ruimtelijke spreiding is van deze woningen. Aangezien het (relatief recente) nieuwbouw betreft, is de verwachting alleszins dat dit segment relatief goed scoort op woningkwaliteit en isolatie. Om een voldoende hoog aantal observaties te hebben in onze steekproef, dienden we de periode voor de 'recente' meergezinswoningen vrij ruim te stellen. Zo werd de grens gelegd in het jaar 2000.

De private meergezinswoningen gebouwd sinds 2000 vormen 6% van de woningmarkt in Vlaanderen anno 2018, terwijl degenen die dateren van vóór 2000 circa 13% van de markt vertegenwoordigen. Daarnaast zijn er nog ongeveer 74% eengezinswoningen (privaat en sociaal), 4% meergezinswoningen in de sociale huursector en 1% andere woningen.

3.1 Profiel van de bewoners

Tabel 13 geeft een beeld van de bewonerskenmerken. We stellen vast dat de helft van de recent gebouwde meergezinswoningen zich op de huurmarkt bevinden. Verder valt op dat men bij dit type woning vaker eigenaar is dan bij oudere meergezinswoningen, met resp. 51% tegenover 33%. Voorts blijken de bewoners van recente meergezinswoningen licht oververtegenwoordigd in het derde en vierde inkomensquintiel, terwijl er een oververtegenwoordiging is in de laagste drie quintielen voor bewoners van oudere meergezinswoningen. Het inkomensprofiel van eerstgenoemde groep is dus duidelijk sterker.

Bijna de helft van de recente meergezinswoningen blijkt bewoond door 64-plussers (45%). Er bestaat dus een duidelijke trend in Vlaanderen van huishoudens die op hun oude(re) dag verhuizen naar een nieuwbouwappartement of -studio. Het vorige woningtype konden we met de Woonsurvey 2018 evenwel niet achterhalen. Daarnaast blijken ouderen ook - in mindere mate - oververtegenwoordigd in oudere meergezinswoningen (36%). De jongste groep van 18 tot 34 jaar woont dan weer relatief vaker in oudere dan in recente meergezinswoningen, met 26% tegenover 20%.

Ongeveer 52% en 58% van de bewoners van resp. recente en oudere meergezinswoningen zijn alleenstaand, wat een sterke oververtegenwoordiging inhoudt. Van alle huishoudens in Vlaanderen is immers maar 31% een alleenstaande. Daarnaast is een derde van de bewoners van recente meergezinswoningen een koppel zonder kind, wat 12 procentpunt meer is dan bij de oudere meergezinswoningen. Verder blijken zowel eenoudergezinnen als koppels met kind(eren) ondervertegenwoordigd bij zowel recente als oudere meergezinswoningen.

Op gebied van activiteitsstatus zien we dat circa de helft van de recente meergezinswoningen bewoond is door een huishouden met een (brug)gepensioneerde referentiepersoon, wat in lijn ligt met het resultaat naar leeftijd. Daarnaast telt deze groep 44% tewerkgestelden, en zijn de werklozen (1%) en zieken/arbeidsongeschikten (2%) er sterk ondervertegenwoordigd. Opmerkelijk is dat de bewoners van oudere meergezinswoningen een duidelijk kwetsbaarder profiel kennen, met zowel 6% werklozen als zieken/arbeidsongeschikten.

Naar nationaliteit (van de referentiepersoon) valt op dat het aandeel niet-EU-burgers in recente meergezinswoningen laag uitvalt (0,6%) in vergelijking met het algemene cijfer voor Vlaanderen (3%), maar vooral met het cijfer voor de oudere meergezinswoningen (8%). Het percentage EU-burgers dat een recente meergezinswoning betreft (5%), ligt dan weer iets hoger dan het algemene cijfer.

Tabel 13 Bewoners van private meergezinswoningen naar bouwperiode en alle huishoudens, naar achtergrondkenmerken van de huishoudens, in kolom %, Vlaanderen, 2018

	Bewoners van meergezinswoningen uit 2000-2018	Bewoners van meergezinswoningen van vóór 2000	Alle huishoudens
Totaal	100	100	100
<i>Eigendomsstatuut</i>		***	
Eigenaar	51,1	33,1	71,6
Private huurder	48,9	66,9	19,3
Sociale huurder	0,0	0,0	7,3
Gratis bewoner	0,0	0,0	1,7
<i>Inkomensquintiel</i>		***	
1	14,9	24,0	20
2	21,5	23,2	20
3	22,7	26,9	20
4	23,7	15,5	20
5	17,2	10,5	20
<i>Leeftijdsgroep</i>		**	
18-34	19,6	26,4	14,4
35-44	14,9	10,9	16,7
45-64	20,3	26,4	37,3
65 en ouder	45,2	36,3	31,7
<i>Huishoudtype</i>		**	
Alleenstaand	51,9	57,9	31,1
Eenoudergezin	4,2	5,2	8,1
Koppel zonder kind	33,3	21,2	30,3
Koppel met kind	9,5	14,3	29,0
<i>Activiteitsstatus</i>		***	
Tewerkgesteld	44,2	47,1	53,2
(Brug)pensioen	50,9	37,6	36,2
Werkloos	1,4	6,0	3,0
Ziek/arbeidsongeschikt	2,1	6,4	4,8
<i>Nationaliteit</i>		***	
Belg	94,5	86,1	93,6
Niet-Belg, EU	4,9	6,0	3,6
Niet-EU	0,6	7,9	2,8
N	143	320	2 973

χ^2 -test voor verschil kolom 1 en 2: *p<0,1 ** p<0,05, *** p<0,01, ns= niet significant.

Bron: Woonsurvey 2018

3.2 Woning- en omgevingskenmerken

De woningkenmerken van de private meergezinswoningen in Vlaanderen, opgedeeld naar bouwperiode, zijn weergegeven in tabel 14. Opvallend is dat maar 1% van de recente meergezinswoningen als slecht wordt gecategoriseerd volgens de index fysieke staat, die opgesteld wordt op basis van de beoordeling door de bewoners van zes woningelementen (Vanderstraeten & Ryckewaert, 2017). Daarnaast krijgt 89% het label 'goed' terwijl 9% als matig wordt bestempeld. Daarmee scoren de recente meergezinswoningen veel beter dan zowel de algemene Vlaamse situatie (laatste kolom) als de oudere meergezinswoningen. Deze laatsten tellen immers 9% slechte en 3% zeer slechte woningen, terwijl maar 74% als goed wordt gelabeld.

De recente meergezinswoningen zijn doorgaans niet alleen beter van kwaliteit, maar zijn met 96 m² gemiddeld ook 10 m² groter dan degenen die dateren van vóór 2000. De gemiddelde oppervlakte benadert zelfs het algemene Vlaamse gemiddelde, dat 101 m² bedraagt.

Een opmerkelijke vaststelling is dat maar 11% van de recent gebouwde meergezinswoningen gelegen is in de grote steden, wat veel minder is dan bij de oudere meergezinswoningen (37%) en quasi evenveel als voor alle woningen samen (12%). Een derde van de recente meergezinswoningen ligt in de kleine steden, wat een aanzienlijke oververtegenwoordiging inhoudt. Verder is 47% gelegen in de 'andere gemeenten', waar zich slechts 28% van de oudere meergezinswoningen bevindt. De recente meergezinswoningen zijn dan weer duidelijk ondervertegenwoordigd in de regionale steden (9%), waar het aandeel oudere meergezinswoningen dubbel zo hoog ligt. We kunnen dus spreken van een duidelijke regionale verschuiving van de bouw van meergezinswoningen doorheen de tijd, van de grote en regionale steden naar de kleine steden en de niet-stedelijke gemeenten, waar sinds 2000 circa 8 op 10 van deze woningen is terecht gekomen.

Op vlak van de aangepastheid van de woning aan het ouder worden, scoren de recente meergezinswoningen vrij goed. Zo heeft maar 14% en 5% van deze woningen een drempel om resp. te gaan slapen en om vanuit de woonkamer naar de WC te gaan, wat veel lager is dan de cijfers voor alle woningen samen. Bij 6 op 10 recente meergezinswoningen dient er nog wel een drempel genomen om de woning binnen te gaan, maar dit aandeel ligt toch lager dan het algemene cijfer (70%) en het cijfer voor de oudere meergezinswoningen (82%). Voorts liggen bij 88% van de recente meergezinswoningen zowel de slaapkamer, de badkamer als het toilet op het gelijkvloers, wat niet significant verschilt van de situatie bij de oudere meergezinswoningen. Alle woningen samen genomen, is dit maar bij 46% het geval.

Tot slot geeft 57% van de bewoners van een recente meergezinswoning aan dat men bij de woningkeuze bijzondere aandacht heeft besteed aan het ouder worden of de gezondheidstoestand van zichzelf of een van de gezinsleden, wat ongeveer dubbel zoveel is als bij de bewoners van de oudere meergezinswoningen. Alle huishoudens samengeteld, was dit bij 31% het geval.

De betere aangepastheid van de recente meergezinswoningen trekt dus een publiek aan dat hier gemiddeld gezien meer belang aan hecht. Zoals tabel 13 reeds duidelijk maakte, zijn dit eerder oudere huishoudens met een relatief hoog inkomen, waarvan de helft alleenstaand is, en die doorgaans geen kwetsbare activiteitsstatus kennen.

Tabel 14 Woningkenmerken van private meergezinswoningen naar bouwperiode en alle woningen, in kolom %, Vlaanderen, 2018

	Meergezinswoningen uit 2000-2018	Meergezinswoningen van vóór 2000	Alle woningen (incl. eengezins)
Totaal	100	100	100
<i>Index fysieke staat (%)</i>		***	
Goed	89,4	73,6	75,8
Matig	9,2	14,2	13
Slecht	1,4	8,8	9,7
Zeer slecht	0	3,4	1,5
<i>Graad van verstedelijking (%)</i>		***	
Grote steden	10,7	37,0	12,1
Regionale steden	9,0	17,8	13,0
Kleine steden	32,9	16,8	21,4
Andere gemeenten	47,4	28,4	53,6
<i>Oppervlakte gelijkvloers (gem. in m²)</i>		***	
	96,1	85,7	101,0
<i>Drempel(s) nemen om woning binnen te gaan? (%)</i>		***	
Ja	59,4	81,6	69,5
Nee	40,6	18,4	30,6
<i>Drempel(s) nemen om te gaan slapen? (%)</i>		ns	
Ja	14,0	12,2	61,5
Nee	86,0	87,8	38,5
<i>Drempel(s) nemen om vanuit de woonkamer naar wc te gaan? (%)</i>		*	
Ja	5,3	10,0	14,5
Nee	94,7	90,0	85,5
<i>Liggen slaapkamer, badkamer en toilet op gelijkvloers? (%)</i>		ns	
Ja	87,9	82,7	46,3
Nee	12,1	17,3	53,7
<i>Bij woningkeuze bijzondere aandacht geschonken aan het ouder worden of de gezondheidstoestand van uzelf of één van de gezinsleden? (%)</i>		***	
Ja	56,7	26,3	30,9
Nee	43,3	73,7	69,1
N	143	320	2 973

χ^2 -test voor verschil kolom 1 en 2: *p<0,1 ** p<0,05, *** p<0,01, ns= niet significant.

Bron: Woonsurvey 2018

Op energetisch vlak scoren de meergezinswoningen die gebouwd zijn sinds 2000 veel beter dan degenen die dateren van ervoor, maar ook beter dan alle woningen samen (tabel 15). Zo heeft elke recente meergezinswoning (volledig of gedeeltelijk) isolerend glas, wat 8 procentpunt meer is dan bij de oudere meergezinswoningen. Dakisolatie is aanwezig bij 95% van de recente tegenover 77% van de oudere eengezinswoningen. Wat muur- en vloerisolatie betreft (resp. 95 en 84%) ligt het aandeel bij de recente meergezinswoningen zelfs quasi dubbel zo hoog.

Op vlak van het gebruik van hernieuwbare energie (voornamelijk zonne-energie) stellen we geen significant verschil vast tussen de recente en de oudere meergezinswoningen, met 4 versus 2%. Alle woningen samen ligt dit aandeel veel hoger (16%), wat erop wijst dat hernieuwbare energie vooral wordt toegepast bij eengezinswoningen. Gezien het in de eerste plaats gaat om de aanwezigheid van systemen voor zonne-energie, is dit een logisch resultaat. Bij een appartementsgebouw kan men immers minder snel overgaan tot de plaatsing van zonnepanelen op het dak, aangezien hiervoor op zijn minst een akkoord nodig is van alle mede-eigenaars.

Tabel 15 Energetische kenmerken van private meergezinswoningen naar bouwperiode en alle woningen, in %, Vlaanderen, 2018

	Meergezinswoningen uit 2000-2018	Meergezinswoningen van vóór 2000	Alle woningen (incl. eengezins)
<i>Volledige of gedeeltelijke aanwezigheid van..</i>			
Isolerend glas	100,0	92,2 ***	95,7
Dakisolatie	95,2	76,6 ***	86,4
Muurisolatie	94,9	51,0 ***	64,1
Vloerisolatie	84,3	35,8 ***	47,3
<i>Gebruik van hernieuwbare energie</i>			
Ja	3,7	2,1	15,9
Nee	96,3	97,9	84,1
<i>Energiezuinige verwarmingsketel</i>			
Ja	85,9	50,9	59,1
Nee	14,1	49,1	40,9
N	143	320	2 973

χ^2 -test voor verschil kolom 1 en 2: * $p < 0,1$ ** $p < 0,05$, *** $p < 0,01$, ns= niet significant.

Bron: Woonsurvey 2018

Ondanks de sterk verschillende regionale spreiding van recente en oudere (private) meergezinswoningen, blijkt de wandelafstand tot openbaar vervoer en voorzieningen m.b.t. onderwijs en voeding gemiddeld niet sterk te verschillen tussen beide groepen (figuur 7). Enkel wat de middelbare school betreft zien we een significant verschil. Deze ligt op wandelafstand bij twee derden van de oudere meergezinswoningen - die relatief meer in de grote en regionale steden zijn gelegen - terwijl dit maar bij 53% van recente meergezinswoningen het geval is. Een treinstation ligt op wandelafstand voor bijna de helft van de bewoners van recente meergezinswoningen terwijl dit cijfer voor alle huishoudens tezamen maar op 29% ligt. Met uitzondering van de middelbare school en het treinstation, liggen alle bevraagde voorzieningen op wandelafstand bij ten minste 8 op 10 van de recente én oudere meergezinswoningen, zo maakt figuur 7 duidelijk.

Figuur 7 Openbaar vervoer en voorzieningen op wandelafstand, in %, bewoners van private meergezinswoningen naar bouwperiode en alle huishoudens, Vlaanderen, 2018



χ^2 -test voor verschil meergezinswoningen naar periode: ** $p < 0,05$.
N=2 973.

Bron: Woonsurvey 2018

3.3 Woonuitgaven en betaalbaarheid

Het gemiddeld (equivalent) inkomen van de bewoners van recente (private) meergezinswoningen bedraagt 1 838 euro/maand, wat aanzienlijk meer is dan van degenen die een oudere meergezinswoning betrekken (1 656 euro/maand), en quasi evenveel als het Vlaamse gemiddelde (tabel 16). Dit sterkere inkomensprofiel, ook aangetoond door de quintielverdeling in tabel 13, zorgt ervoor dat de woonuitgaven ook hoger (kunnen) liggen, met 836 versus 675 euro/maand. Voor de huurders hebben we hierbij de naakte huurprijs⁶ genomen, terwijl we voor de eigenaars gerekend hebben met een inschatting van de maandelijkse (naakte) huurprijs door de respondent of de zogenaamde toege-rekende huur.

Het aandeel huishoudens dat een woonquote heeft van meer dan 30% verschilt niet significant tussen bewoners van recente (37%) en oudere (39%) meergezinswoningen. Wel zien we dat het betaalbaarheidsrisico voor deze groepen - volgens deze indicator - aanzienlijk hoger is dan voor alle huishoudens samen (21%). Ook wat betreft het aandeel met een woonquote boven de variabele norm vinden we geen significant verschil tussen beide groepen, maar liggen wederom de cijfers hoger dan het algemene cijfer voor Vlaanderen.

Verder blijkt dat het aandeel met een resterend inkomen onder de budgetnorm wél significant lager uitvalt voor de bewoners van recente dan van oudere meergezinswoningen, met 14 versus 22%. Dit is, gezien de aard van de indicator,⁷ vermoedelijk het gevolg van het zwakkere inkomensprofiel van

⁶ De huur zonder bijkomende kosten voor nutsvoorzieningen, onderhoud gemeenschappelijke delen of beheer (syndicus). Verder werd een mogelijke huursubsidie niet verrekend.

⁷ Het resterend inkomen volgens de budgetmethode staat ervoor bekend om voornamelijk lage inkomens te categoriseren in de risicogroep, en niet zozeer huishoudens waarvoor de woonuitgaven hoog uitvallen (Heylen & Vanderstraeten, 2019).

laatstgenoemde groep en niet zozeer van verschillen in woonuitgaven. Van alle huishoudens in Vlaanderen, valt 12% onder de norm van het resterend inkomen.

Deze resultaten doen ons concluderen dat het segment van recente meergezinswoningen een iets grotere risicogroep inzake betaalbaarheid herbergt dan gemiddeld in Vlaanderen, zonder dat we dienen te spreken van een problematisch segment.

Tabel 16 Woonuitgaven en indicatoren van betaalbaarheid, bewoners van private meergezinswoningen naar bouwperiode en alle huishoudens, in %, Vlaanderen, 2018

	Bewoners van meergezinswoningen uit 2000-2018	Bewoners van meergezinswoningen van vóór 2000	Alle huishoudens
(Toegerekende) huur/maand, gem. in euro	836	675 ***	816
Equivalent inkomen/maand, gem. in euro	1 838	1 656 ***	1 824
Woonquote > 0,3	37,3	39,5 ^{ns}	20,6
Woonquote > variabele norm	26,5	32,2 ^{ns}	14,2
Resteren inkomen < budgetnorm	13,7	22,0 **	11,8
N	137	312	2 841

χ^2 -test of T-test voor verschil kolom 1 en 2: *p<0,1 ** p<0,05, *** p<0,01, ns= niet significant.

De cijfers voor het resterend inkomen volgens de WS 2018 en bijhorende tekst zijn gecorrigeerd op 01/04/2022.

Bron: Woonsurvey 2018

3.4 Slim wonen en leven

In het transitietraject 'Slim wonen en leven' wordt een toekomstbeeld naar voor geschoven over wonen in het jaar 2050. De transitie wil een verandering teweegbrengen in de traditionele diep genestelde Vlaamse woonwensen. Deze houden onder meer een voorkeur in voor een eigen, vrijstaande woning buiten de steden. Duurzame woonwensen moeten ertoe leiden dat de Vlaamse huishoudens tegen 2050 in een duurzame woning en omgeving wonen op een slimme locatie waarbij de woning die ze betrekken aangepast is aan hun woonbehoefte op dat ogenblik.

Het transitieproces krijgt concreet inhoud via 'werven'. Dit zijn tijdelijke thematische samenwerkingen, die bedoeld zijn om ontwikkelingsruimte te creëren voor proefprojecten en innovatieve samenwerkingsverbanden van diverse stakeholders. Eén van de vier lopende werven is de 'werf woonwensen'. De bedoeling van deze werf is de woonwensen van de mensen te heroriënteren naar de doelstellingen van Slim Wonen en Leven. In de Woonsurvey 2018 werd daarom voor de eerste maal gepeild naar de houding van de Vlaamse huishoudens ten aanzien van enkele cruciale elementen van het nieuwe wensbeeld ('nulmeting'). In deze paragraaf bekijken we of de woonwensen van de bewoners van recente meergezinswoningen afwijkt van het algemene beeld voor Vlaanderen en meer specifiek van de woonwensen van de bewoners van oudere meergezinswoningen. Zo willen we onder meer nagaan in welke mate de bewoners van recent gebouwde appartementen bewust voor dit duurzamere woningtype hebben gekozen, door hun voorkeur te analyseren.

Tabel 17 toont de voorkeur inzake woningtype. De bewoners van meergezinswoningen, zowel van recente als deze gebouwd vóór 2000, blijken het liefste te wonen in een appartement, met resp. 50 en 43%, terwijl dit aandeel maar 16% bedraagt voor alle huishoudens samen. Een open of halfopen woning krijgt de voorkeur bij circa 4 op 10 bewoners van zowel recente als oudere meergezinswoningen, tegenover 72% onder alle huishoudens. Enkel wat de voorkeur voor een rijwoning betreft, is er een uitgesproken verschil tussen degenen die een recente of oudere meergezinswoningen betrekken,

met resp. 3 en 11%. Het Vlaamse wensbeeld houdt in dat huishoudens compacte en gestapelde - meer duurzame - woonvormen prefereren. Op dit vlak scoren de bewoners van recente, maar ook die van de oudere meergezinswoningen dus duidelijk beter dan het Vlaamse gemiddelde.

De tabel toont verder dat er een duidelijk verschil bestaat naargelang de leeftijd van de respondent. Wanneer men ouder is dan 44 jaar, geven de bewoners van zowel oudere als recente meergezinswoningen veel meer aan dat een appartement het geprefereerde woningtype is (tot 6 op 10). Onder 45 jaar bedraagt dit aandeel minder dan 20% voor deze groepen. Het verschil met het algemene beeld voor Vlaanderen blijkt bovendien meer uitgesproken onder de 44-plussers. Vermoedelijk beschouwt een aanzienlijk deel van de jongere appartementsbewoners hun woning niet als een definitieve. Daarnaast houden 44-plussers vermoedelijk al meer rekening met veroudering en de bijhorende ongemakken bij hun woningvoorkeur. Alleszins is er nog een lange weg te gaan voor de jongere huishoudens vooraleer hun voorkeuren aansluiten bij het Vlaamse wensbeeld.

Tabel 17 Voorkeur voor woningtype en -ligging, bewoners van meergezinswoningen naar bouwperiode en alle huishoudens, naar leeftijd, Vlaanderen, 2018

Voorkeur type woning	Bewoners van meergezinswoningen uit 2000-2018	Bewoners van meergezinswoningen van vóór 2000	Alle huishoudens
<i>Alle leeftijden</i>		**	
Open of halfopen woning	42,2	40,9	71,8
Rijwoning	2,9	11,4	9,9
Appartement (incl. duplex, triplex)	49,6	42,9	16,3
Studio of kamer	3,1	3,0	1,0
Andere	2,2	1,8	1,0
<i>Leeftijd referentiepersoon < 45 jaar</i>		ns	
Open of halfopen woning	73,4	64,6	82,4
Rijwoning	4,5	15,8	9,5
Appartement (incl. duplex, triplex)	19,8	17,7	6,7
Studio of kamer	2,3	0,9	0,4
Andere	0,0	0,9	1,0
<i>Leeftijd referentiepersoon ≥ 45 jaar</i>		ns	
Open of halfopen woning	25,7	26,8	67,0
Rijwoning	2,1	8,8	10,1
Appartement (incl. duplex, triplex)	65,2	57,9	20,6
Studio of kamer	3,6	4,2	1,3
Andere	3,4	2,3	1,0
N	143	320	2 973

χ^2 -test voor verschil naar bouwperiode: *p<0,1 ** p<0,05, *** p<0,01, ns= niet significant.

Bron: Woonsurvey 2018

Op vlak van voorkeurslocatie stellen we geen significant verschil vast tussen de bewoners van recente en oudere meergezinswoningen (tabel 18). Circa 1 op 4 woont het liefst in de stad, terwijl minder dan 1 op 5 voor het platteland kiest. Hiermee sluiten deze groepen sterker dan gemiddeld aan bij het Vlaamse wensbeeld, waarin de Vlaming bewust kiest voor een 'slimme locatie' zoals steden of dorpskernen. Van alle huishoudens samen kiest slechts 13% voor de stad en 1 op 3 voor het platteland.

Tabel 18 Voorkeur voor woningligging, bewoners van meergezinswoningen naar bouwperiode en alle huishoudens, Vlaanderen, 2018

	Bewoners van meergezinswoningen uit 2000-2018	Bewoners van meergezinswoningen van vóór 2000	Alle huishoudens
<i>Voorkeur woningligging</i>		ns	
Stad	23,6	25,7	12,9
Stadsrand	32,9	41,5	31,7
Centrum van een dorp	26,5	19,9	20,8
Platteland	17,1	12,9	34,6
N	143	320	2 973

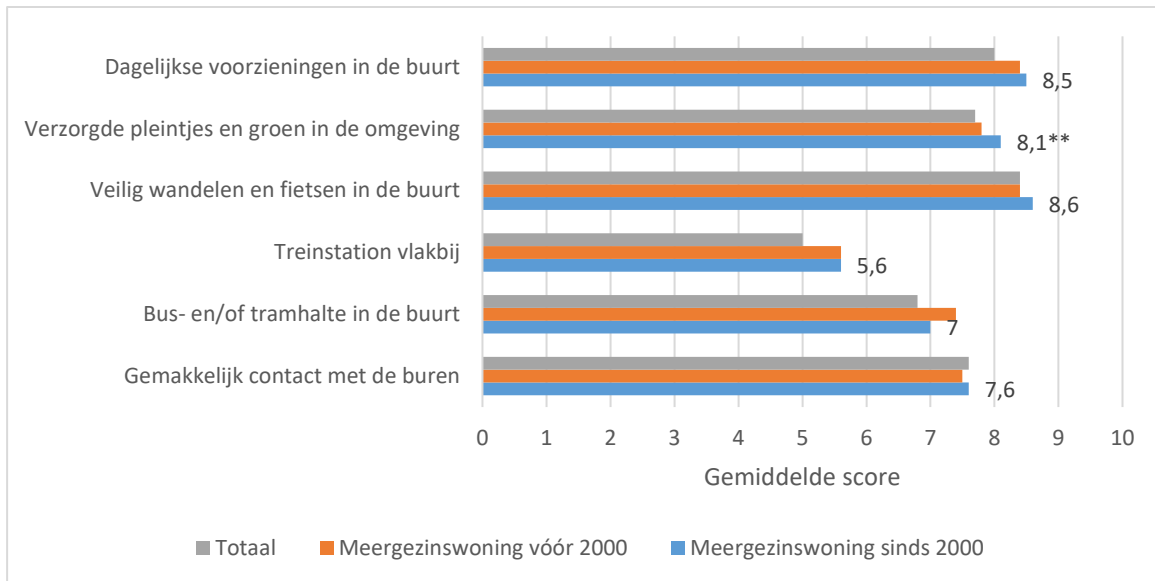
χ^2 -test voor verschil kolom 1 en 2: * $p < 0,1$ ** $p < 0,05$, *** $p < 0,01$, ns= niet significant.

Bron: Woonsurvey 2018

Het Vlaamse wensbeeld inzake 'slim wonen en leven' houdt verder in dat huishoudens kiezen voor een duurzame woonomgeving, met makkelijke toegang tot collectieve functies, voorzieningen en openbaar vervoer, en mogelijkheden tot sociale interactie en ontmoetingen. Om te achterhalen in welke mate de Vlaamse huishoudens deze buurtaspecten belangrijk vinden, is aan de respondenten van de Woonsurvey 2018 gevraagd om het belang ervan aan te geven op een schaal van 0 tot 10 indien men zou verhuizen (figuur 8).

We stellen vast dat de bewoners van recente en oudere meergezinswoningen quasi evenveel belang hechten aan de aanwezigheid van dagelijkse voorzieningen in de buurt, veilig wandelen en fietsen, de nabijheid van trein, bus en/of tram en makkelijk contact met de burens. Enkel de aanwezigheid van verzorgde pleintjes en groen krijgt een significant hogere score van de bewoners van recente meergezinswoningen dan van deze gebouwd vóór 2000, met gemiddeld 8,1 tegen 7,7. Wanneer we met het algemene Vlaamse cijfer vergelijken, blijken de bewoners van meergezinswoningen gemiddeld (iets) meer belang te hechten aan dagelijkse voorzieningen en een treinstation in de buurt.

Figuur 8 Belang van voorzieningen in de buurt als men zou verhuizen, op een schaal van 0 tot 10, in %, bewoners van meergezinswoningen naar bouwperiode en alle huishoudens, Vlaanderen, 2018



T-test voor verschil bewoners meergezinswoningen naar periode: ** $p < 0,05$.

N=2 973.

Bron: Woonsurvey 2018

Het Vlaamse wensbeeld houdt tot slot ook in dat Vlaamse huishoudens in de toekomst meer open staan voor collectiviteit in het wonen en leven. Ook deze aspecten werden bevraagd in de nulmeting van de Woonsurvey.

We weten reeds uit de algemene analyses dat de Vlaming over het algemeen niet collectief is ingesteld (Heylen & Vanderstraeten, 2019). Uitgezonderd parkeerruimte of fietsenstalling heeft de grote meerderheid een voorkeur om ruimtes niet te delen. Zoals tabel 19 laat zien, wijkt de voorkeur van de bewoners van meergezinswoningen, ongeacht de bouwperiode, niet sterk af van het algemene beeld. Wel zien we bij deze groep een iets grotere bereidheid om een tuin (of een deel ervan) of een wasplaats/berging te delen.

Wat de bewoners van meergezinswoningen betreft zien we enkel een significant verschil naar bouwperiode bij de bereidheid om een private leefruimte of keuken te delen. Van de bewoners van de recentere woningen geeft 85% aan zulke ruimte zeker niet te willen delen, terwijl dit aandeel duidelijke lager ligt (77%) in geval de woning dateert van vóór 2000.

Tabel 19 De mate waarin men binnen- of buitenruimten wil delen met andere huishoudens, kolom %, bewoners van meergezinswoningen naar bouwperiode en alle huishoudens, Vlaanderen, 2018

	Bewoners van meergezinswoningen uit 2000-2018	Bewoners van meergezinswoningen van vóór 2000	Alle huishoudens (incl. bewoners eengezinswoning)
Totaal	100	100	100
<i>Parkeerruimte of fietsenstalling</i>		ns	
Zeker niet	21,8	23,2	32,6
Eerder niet	13,4	16,3	14,8
Eerder wel	42,7	35,2	37,9
Zeker wel	22,2	25,3	14,7
<i>Tuin of deel ervan</i>		ns	
Zeker niet	39,0	37,0	49,8
Eerder niet	21,1	24,8	22,7
Eerder wel	28,4	23,9	19,9
Zeker wel	11,6	14,4	7,6
<i>Wasplaats of berging</i>		ns	
Zeker niet	42,8	44,7	57,6
Eerder niet	29,9	26,5	24,6
Eerder wel	20,1	18,1	13,7
Zeker wel	7,2	10,7	4,1
<i>Extra leefruimte of keuken</i>		ns	
Zeker niet	62,9	58,9	69,2
Eerder niet	26,0	27,1	22,0
Eerder wel	8,8	9,4	6,9
Zeker wel	2,4	4,6	1,8
<i>Private leefruimte of keuken</i>		*	
Zeker niet	85,8	77,0	85,1
Eerder niet	10,3	18,7	12,2
Eerder wel	2,4	2,3	2,0
Zeker wel	1,6	2,0	0,7
N	143	320	2 973

χ^2 -test voor verschil kolom 1 en 2: * $p < 0,1$ ** $p < 0,05$, *** $p < 0,01$, ns= niet significant.

Bron: Woonsurvey 2018

4. CONCLUSIES

In deze paper stonden we stil bij drie specifieke thema's m.b.t. de woonsituatie in Vlaanderen, op basis van de Woonsurvey 2018. Het is een vervolg op de basisanalyses uit het Steunpunt-rapport 'Wonen in Vlaanderen anno 2018' (Heylen & Vanderstraeten, 2019).

Ten eerste maakten we een analyse van de doelgroepen en de wachtlijst van de sociale huursector in Vlaanderen. Anno 2018 bevat de wettelijke doelgroep van de sociale huur in Vlaanderen ongeveer 46% van de private huurders, oftewel 248 900 huishoudens. Dit is 4 procentpunt meer dan in 2013. Deze stijging is vermoedelijk het gevolg van de verhoging van de inkomensgrenzen in 2014. In 2005 behoorden 182 500 private huurders tot de wettelijke doelgroep. Kwetsbare groepen, zoals huishoudens met werkloze en zieke/arbeidsongeschikte referentiepersonen, zijn logischerwijze sterk vertegenwoordigd in de wettelijke doelgroep. Op leeftijdsvlak blijken de oudsten het sterkst vertegenwoordigd, terwijl er op regionaal vlak geen significant verschil is.

De theoretische doelgroep sociale huur wordt bepaald op basis van de woonbehoefte op de private huurmarkt. Met de 30%-woonquote als indicator voor betaalbaarheid, bevat deze doelgroep 47% van de private huurders, wat evenveel is als in 2013. In absolute termen komt dit neer op 254 300 huishoudens in 2018. We hebben ook aangetoond dat de omvang van de theoretische doelgroep aanzienlijk varieert naargelang de betaalbaarheidsindicator die gebruikt wordt.

Bijna 9 op 10 uit de theoretische doelgroep sociale huur, volgens de 30%-woonquote, behoort ook tot de wettelijke doelgroep, terwijl dit in 2013 maar 66% was. De inkomensgrensverhoging van 2014 heeft er blijkbaar voor gezorgd dat deze overlap is toegenomen. Inzake achtergrondkenmerken van de huishoudens is er een relatief sterke overeenstemming tussen beide type doelgroepen. Mede doordat private huurders sterk oververtegenwoordigd zijn in de grote steden (Gent en Antwerpen), behoort ongeveer een vijfde van alle huishoudens in deze steden tot de theoretische doelgroep, terwijl dit aandeel in de andere drie gebiedstypes minstens 10 procentpunt lager ligt. Nader onderzoek naar de ruimtelijke spreiding van de behoefte aan woonondersteuning, ook met andere indicatoren, achten we wenselijk.

Het aandeel private huurders dat volgens de surveyresultaten ingeschreven staat op de wachtlijst voor een sociale huurwoning (bij een SHM) is in de periode 2005-2018 toegenomen van 9 naar 17%. Binnen zowel de wettelijke als de theoretische doelgroep staat in 2018 28% op de wachtlijst. Sinds 2013 zien we op dit vlak een opvallende stijging bij werkenden, eenoudergezinnen en de leeftijdsgroep van 45 tot 64 jaar. Verder survey-onderzoek, met gerichte vragen over dit topic, kan de redenen hiervan uitklaren. De 64-plussers binnen de wettelijke en theoretische doelgroep stellen zich in veel mindere mate kandidaat dan de andere leeftijdsgroepen. Mogelijk zien ouderen meer op tegen een verhuis, maar ook de vermogenssituatie speelt een rol, aangezien ongeveer 4 op 10 van deze ouderen voordien eigenaar was. Verder is er in de kleine steden en - in mindere mate - het niet-stedelijke gebied een inhaalbeweging gemaakt wat de kandidaatstelling betreft. Dit is een gunstige evolutie aangezien de woonbehoefte onder de private huurders - volgens de theoretische doelgroep - er minstens even groot is als in de grote en regionale steden.

In een tweede luik van dit rapport stonden de financieringsaspecten van de eigen woning centraal. Zo vonden we dat in de periode 2015-2018 de gemiddelde afbetaling bij de woonlening 966 euro/maand bedraagt, wat iets meer is dan in de 5 jaar ervoor (907 euro/maand). Deze stijging ligt in lijn met een beperkte stijging van de woningprijzen tussen dezelfde perioden. Onder impuls van de historisch lage rente is het aandeel met een variabele rentevoet teruggelopen naar 22% in de jongste periode. De lage rente heeft er vermoedelijk ook voor gezorgd dat de hypothecaire lening in de periode 2015-2018 vaker werd gehanteerd bij de financiering van een koopwoning. Tegelijkertijd nam voor de kopers ook het aandeel van de woonlening in het financieringsbedrag toe. Hiermee samenhangend, ging het

aandeel van het eigen spaargeld er licht op achteruit. Ook bij de bouwers werd in de jongste periode relatief minder ingebracht via eigen spaargeld, terwijl de inbreng via de verkoop van de vorige woning steeg.

Onder impuls van de uiterst lage hypotheekrente is er in België sinds 2014 een golf van herfinancieringen op gang gekomen (BVK, 2015). Deze heeft er volgens onze berekeningen voor gezorgd dat de vaste rentevoeten bij lopende woonkredieten tussen 2013 en 2018 gemiddeld met ongeveer 1,5 procentpunt zijn verlaagd. De gemiddelde afbetaling daalde licht, maar in mindere mate dan men zou verwachten. Vermoedelijk, maar met de Woonsurvey 2018 niet te achterhalen, hebben de ontleners met een herfinanciering voornamelijk geopteerd voor een inkorting van de looptijd i.p.v. een verlaging van de maandelijkse aflossing.

Vervolgens maakten we een analyse van de starters op de eigendomsmarkt. Die definieerden we als huishoudens met een referentiepersoon van maximum 35 jaar die voor de eerste keer een woning verwerven, tijdens de afgelopen 3 jaar. Op inkomens- en betaalbaarheidsvlak verschillen de starters in de periode 2016-2018 niet significant van deze in de periode 2011-2013. Ongeveer 6 op 10 valt binnen de twee hoogste inkomensquintielen en circa 16% heeft een woonquote boven de variabele norm. De starters uit 2011-2018 gaan er na 5 jaar duidelijk op vooruit inzake woonquote maar toch valt in 2018 nog 10% onder de budgetnorm. De steekproef was echter te klein om deze groep nader te onderzoeken. Verder vonden we tussen beide perioden een opvallende daling voor het aandeel bouwprojecten bij de starters (van 21 naar 6%) terwijl het fiscaal voordeel - door de wijziging van het woonbonusstelsel - gemiddeld met 35 euro/maand afnam. Onder meer hierdoor komen de netto woonuitgaven van de starters in de jongste periode hoger te liggen dan in 2011-2013.

Een derde thema in dit rapport was het profiel van recent gebouwde private meergezinswoningen in Vlaanderen en hun bewoners. Dit is een woningmarktsegment dat de jongste jaren steeds meer beleidsinteresse wekt. De private meergezinswoningen gebouwd sinds 2000 vormen 6% van de woningmarkt en maken ongeveer een derde uit van alle private meergezinswoningen. De bewoners van recente meergezinswoningen (gebouwd sinds 2000) blijken vaker eigenaar dan deze van oudere meergezinswoningen, met 51% versus 31%. Verder kent eerstgenoemde groep een sterker inkomensprofiel en telt ze relatief minder kwetsbare huishoudens op vlak van activiteitsstatus. Daarnaast is 45% van de bewoners van recente meergezinswoningen 64 jaar of ouder en is de helft alleenstaand, wat voor beide een duidelijke oververtegenwoordiging betekent. De niet-EU-burgers tot slot wonen relatief weinig in de recente meergezinswoningen.

De recente (private) meergezinswoningen zijn - volgens de index fysieke staat - gemiddeld van betere kwaliteit dan degenen die dateren van vóór 2000, maar scoren ook beter dan het algemene Vlaamse beeld. Bijna 9 op 10 is immers in goede fysieke staat, terwijl slechts 1% een slechte score krijgt. Daarnaast scoren de recente meergezinswoningen ook beter op energetisch vlak dan zowel de oudere meergezinswoningen als alle woningen samen. Doorgaans zijn de recente meergezinswoningen ook goed aangepast aan het ouder worden. Bijna 6 op 10 van de bewoners van deze woningen heeft hieraan bewust aandacht geschonken bij de woningkeuze, terwijl dit voor alle huishoudens samen maar 31% is. Wat de ligging betreft zien we een duidelijke regionale verschuiving van de bouw van meergezinswoningen doorheen de tijd, van de grote en regionale steden naar de kleine steden en de niet-stedelijke gemeenten. Sinds 2000 is circa 8 op 10 private meergezinswoningen gebouwd in laatstgenoemde gebieden. Dit resultaat sluit aan bij de toenemende aandacht rond de appartementisering van het buitengebied in Vlaanderen.

De betere woningkwaliteit van de recente meergezinswoningen hangt - logischerwijze - samen met hogere woonuitgaven dan bij meergezinswoningen die dateren van vóór 2000. Door het sterkere inkomensprofiel van eerstgenoemde groep zorgt dit echter niet voor een hoger betaalbaarheidsrisico op vlak van woonquote. Het aandeel met een resterend inkomen onder de budgetnorm ligt zelfs significant lager dan bij bewoners van oudere meergezinswoningen (14 versus 22%). In vergelijking

met het algemene Vlaamse beeld is er een iets groter - maar geen problematisch hoog - betaalbaarheidsrisico in het segment van de recente meergezinswoningen.

Tot slot hebben we geanalyseerd in welke mate de bewoners van recente en oudere meergezinswoningen aanleunen bij de vooropgestelde duurzame woonwensen uit het transitieproject 'Slim wonen en leven' van de Vlaamse overheid. We vonden onder meer dat beide groepen zowel wat betreft de voorkeur voor woningtype als -ligging beter scoren dan het algemene Vlaamse beeld. Hierbij is de meergezinswoning voornamelijk voor oudere appartementsbewoners (44-plus) het favoriete woningtype, terwijl voor de meeste appartementsbewoners onder 45 jaar de meergezinswoning niet het geprefereerde - en vermoedelijk niet het definitieve - woningtype is.

BIJLAGEN

BIJLAGE 1

Tabel B1 Theoretische doelgroep sociale huur, volgens diverse betaalbaarheidsindicatoren, als % van private huurders en aantal, 2018

	%	Aantal
30% - woonquote	47,5	254 300
33% - woonquote	40,8	216 800
Variabele woonquote	42,3	226 400
Budgetmethode	31,9	170 800

N=462.

Bron: Woonsurvey 2018

REFERENTIES

- Agentschap Wonen-Vlaanderen (2019), De Vlaamse huursubsidie voor wie verhuist naar een geschikte huurwoning [www.wonenvlaanderen.be].
- BVK (Beroepsvereniging voor het Krediet) (2015), *Jaarverslag 2015*. UPC-BVK.
- BVK (Beroepsvereniging voor het Krediet) (2019), *Hypothecair krediet: realisaties en aanvragen. Volgens de rentevoeten*. UPC-BVK.
- Heylen K. (2016a), *Doelgroepen en wachtlijst van de sociale huur*, Steunpunt Wonen, Leuven, 45 p.
- Heylen K. (2016b), *Starters op de eigendomsmarkt. Evolutie tussen 2003 en 2013*, Steunpunt Wonen, Leuven, 44 p.
- Heylen K. & Winters S. (2017), *Inkomensvoorwaarde bij de instrumenten van het Vlaamse woonbeleid*, Steunpunt Wonen, Leuven, 93 p.
- Heylen, K. & Vanderstraeten, L. (2019), *Wonen in Vlaanderen anno 2018*. Leuven: Steunpunt Wonen, 165 p.
- Heylen, K. (2019), Targeted affordable housing subsidies in Flanders: evaluating equity by using equivalence scales, *International Journal of Housing Policy* DOI:10.1080/19491247.2019.1608114
- Hoebeeck, A. & Inghelbrecht, K. (2017), The impact of the mortgage interest and capital deduction scheme on the Belgian mortgage market, *NBB Working paper N° 327*.
- NBB (Nationale Bank van België) (2019a), *Macroprudentieel Verslag 2019* [https://www.nbb.be].
- NBB (Nationale Bank van België) (2019b), *MFI interest rates (MIR). Leningen voor de aankoop van een huis*. Online statistieken [http://stat.nbb.be].
- Statbel (2019), *Bouwvergunningen* [https://statbel.fgov.be].
- Vanderstraeten L., Vanneste D. & Ryckewaert M. (2016), *Grote Woononderzoek 2013. Transitie en continuïteit in het Vlaamse woonmodel. Trends in woningtypologie, grootte en -bezetting tussen 2001 en 2013*, Steunpunt Wonen, Leuven, 81 p.
- Vanderstraeten L. & Ryckewaert M. (2017), *Een nieuwe indicator voor de fysische staat van de woning*, Steunpunt Wonen, Leuven, 24 p.
- Vastmans, F. (te verschijnen), *De toekomst van nieuwbouw. Trends en opties voor kernversterking*, Leuven: Steunpunt Wonen.
- Vastmans, F., Helgers, R. Damen, S., Goeyvaerts, G. & Buyst E. (2016), *De economie van de woningmarkt*, Grant: Antwerpen-Apeldoorn.
- VMSW (Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen) (2018), *Kandidaat-huurders. Statistische bulletin 2017. Versie 1.0*, Brussel: VMSW.
- Winters S., Elsinga M., Haffner M., Heylen K., Tratsaert K., Van Daalen G. & Van Damme B. (2007), *Op weg naar een nieuw Vlaams sociaal huurstelsel*. Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed, Woonbeleid, Brussel, 240 p.

KU LEUVEN

VUB VRIJE
UNIVERSITEIT
BRUSSEL

U Universiteit
Antwerpen

TUDelft

Het Steunpunt Wonen is een samenwerkingsverband van de KU Leuven, de VUB, de Universiteit Antwerpen en de TUDelft (Nederland).

Binnen het Steunpunt verzamelen onderzoekers van verschillende wetenschappelijke disciplines objectieve gegevens over de woningmarkt en het woonbeleid. Via gedegen wetenschappelijke analyses wensen de onderzoekers bij te dragen tot een langetermijnvisie op het Vlaamse woonbeleid.

Het Steunpunt Wonen wordt gefinancierd door het Vlaamse Gewest.