



WONEN IN VLAANDEREN

UITDAGINGEN VANUIT SOCIAAL-ECONOMISCH PERSPECTIEF

Rapport van de Sociaal-Economische Raad van Vlaanderen, Wetstraat 34-36, 1040 Brussel

W <http://www.serv.be/> – E info@serv.be

Disclaimer:

Dit achtergronddocument werd opgemaakt door het SERV-secretariaat ter ondersteuning van het sociaal-economisch overleg en de beleidsadvisering door de sociale partners in de SERV. De bevindingen, interpretaties en conclusies in dit achtergronddocument vallen volledig onder de verantwoordelijkheid van het SERV-secretariaat en kunnen op geen enkele wijze toegeschreven worden aan de raad, een organisatie vertegenwoordigd in de raad of een lid van de raad.

Bij gebruik van gegevens en informatie uit dit rapport wordt een correcte bronvermelding op prijs gesteld.

Kennisname raad 29 april 2024

Contactpersoon Annick Lamote alamote@serv.be

Inhoud

Inhoud	3
Inleiding.....	5
1. Wonen is transversaal beleidsthema	6
1.1 Belang van wonen.....	6
1.2 Koppelkansen van wonen.....	8
1.2.1 Wonen en werken	10
1.2.2 Wonen en armoede	11
1.2.3 Wonen en klimaat	12
1.2.4 Wonen en ruimte.....	13
1.2.5 Wonen en mobiliteit.....	14
1.2.6 Wonen en welzijn, zorg & gezondheid	15
2. Kenmerken van de Vlaamse woningmarkt.....	16
2.1 Eigendomsstatuut	16
2.2 Prijsevoluties koop- en huurmarkt	17
2.3 Woningkwaliteit.....	20
3. Uitdagingen.....	22
3.1 Woningaanbod sluit aan bij demografische trends	22
3.1.1 Demografische ontwikkelingen: een vooruitblik tot 2050	22
3.1.2 Evolutie huishoudens en woongelegenheden	25
3.1.3 Nieuwe en innovatieve woonvormen	30
3.2 Wonen voor iedereen betaalbaar	32
3.2.1 Algemene indicatoren voor het betaalbaarheidsrisico	32
3.2.2 Betaalbaarheid eigen woning	36
3.2.3 Betaalbaarheid huren	40
3.2.4 Alternatieve financieringsvormen	43
3.3 Wonen op slimme locaties.....	45
3.3.1 Wonen en werken	45
3.3.2 Goed bereikbaar	53

3.3.3 Binnen schaarse ruimte.....	55
3.4 Wonen in toekomstbestendige woningen.....	58
3.4.1 Duurzame en klimaatbestendige woningen.....	58
3.4.2 Levensloopbestendige woningen	62
4. Overzicht budgettaire middelen	65
4.1 Woonbeleid	65
4.1.1 Wonen in Vlaanderen	65
4.1.2 Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen	68
4.1.3 Vlaams Woningfonds	70
4.1.4 Lonen en algemene werkingskosten	71
4.2 Fiscaal beleid.....	72
4.2.1 Belastingvermindering eigen woning	74
4.2.2 Woongerelateerde fiscale uitgaven	75
Afkortingen	78
Bijlage	79
Lijst van figuren.....	103
Lijst van tabellen	104

Inleiding

Doelstelling

Dit rapport is bedoeld als achtergrond en onderbouwing van de prioriteiten die de sociale partners in de SERV formuleren rond de woonproblematiek.

Naar aanleiding van de verkiezingen op 9 juni 2024 publiceert de SERV een nota met prioriteiten voor het nieuwe regeerakkoord van de Vlaamse regering. Deze prioriteitennota bevat 15 fiches rond sociaal-economisch relevante thema's. Wonen is er daar één van.

Overzicht inhoud

Dit rapport schetst de problematiek van wonen in Vlaanderen vanuit sociaal-economisch perspectief. Het opzet is breder dan het woonbeleid in strikte zin.

Het eerste hoofdstuk schetst het belang van wonen en identificeert een aantal koppelkansen tussen wonen en andere maatschappelijke uitdagingen.

Het tweede hoofdstuk beschrijft de kenmerken van de Vlaamse woonmarkt en plaatst deze in perspectief tegenover andere regio's en buurlanden.

Het derde hoofdstuk gaat uitvoerig in op de vier grote uitdagingen inzake wonen:

1. woningaanbod sluit aan bij demografische trends
2. wonen voor iedereen betaalbaar
3. wonen op slimme locaties
4. wonen in toekomstbestendige woningen

Het vierde hoofdstuk schetst een overzicht van de budgettaire middelen die Vlaanderen voor wonen inzet, zowel binnen als buiten het beleidsveld Wonen.

Leeswijzer

Het aantal grafieken in de tekst is bewust beperkt gehouden. Waar zinvol wordt verwezen naar meer gedetailleerde cijfers in de bijlage. De verwijzing naar de bijlage gebeurt in de tekst als volgt: [▶hyperlink naar bijlage].

Het rapport verwijst vaak naar cijfers uit de Vlaamse Woonmonitor die onder meer de resultaten van de Woonsurvey 2018 bevat. De resultaten van de nieuwe Woonsurvey – afgenomen in 2023 – zijn nog niet beschikbaar.

1. Wonen is transversaal beleidsthema

1.1 Belang van wonen

Wonen is een basisbehoefte, erkend als grondrecht

Iedereen heeft het recht om een menswaardig leven te leiden en het recht op een behoorlijke huisvesting maakt hiervan essentieel deel uit. Dit recht is verankerd in de Belgische grondwet en in de Vlaamse Codex Wonen.¹

Behoorlijke huisvesting komt in de eerste plaats tegemoet aan de primaire menselijke behoefte aan fysieke bescherming en beschutting. Tegelijkertijd bevordert een behoorlijke huisvesting het psychisch welbevinden via een thuis waar men zich veilig en geborgen voelt en van waaruit men zijn leven vorm kan geven. Woononzekerheid brengt heel wat stress mee.²

De kwaliteit van de woning (een goed binnenklimaat) en de woonomgeving (een aangename buurt met voldoende groen) heeft impact op de gezondheid, het welbevinden en de ontwikkelingskansen van mensen en in het bijzonder van jonge kinderen. De kwaliteit en de ligging van woningen hebben ook een grote impact op het klimaat (energie- en watergebruik, mobiliteit, ...).³

Goed wonen is cruciaal voor het maatschappelijk welzijn. Het creëert meer kansen op andere levensdomeinen, zoals arbeid, onderwijs en gezondheid.⁴

Recht op wonen niet voor iedereen gegarandeerd

Ongeveer 30% van de huishoudens in Vlaanderen verkeert in 'woonnood'. Dit betekent dat zij ofwel een betaalbaarheidsprobleem hebben ofwel leven in een woning in slechte of zeer slechte fysieke staat. De woonnood situeert zich vooral bij huishoudens in een private huurwoning [► Figuur 27]. Het gaat om meer dan 800 000 huishoudens in Vlaanderen.

Tellingen in opdracht van de Koning Boudewijnstichting brengen de problematiek van dak- en thuisloosheid in beeld.⁵ In Vlaanderen zijn naar schatting 19.479 personen dak- en thuisloos: 13.533 volwassenen en 5.946 kinderen. De grootste groep personen overnacht noodgedwongen

¹ [Belgische Grondwet](#) Artikel 23, 3° en [Vlaamse Codex Wonen 2021](#) Artikel 1.5.

² Easthope, H. (2014) "Making a rental property home", *Housing Studies* 2014
Hulse, K. & Morris, A. (2017) "Interpreting the rise of long-term private renting in a liberal welfare regime context", *Housing studies* 2017.

³ Tamosiunas, A., Grazuleviciene, R., Luksiene, D. et al. [Accessibility and use of urban green spaces, and cardiovascular health: findings from a Kaunas cohort study](#). *Environ Health* 13, 20 (2014).

⁴ Holemans, D., Poppe, K., & Pype K. (2023) *Naar een sociaal-ecologisch woonbeleid*. Gezamenlijke visietekst van Reset.Vlaanderen, SAM en OIKOS.

⁵ Koning Boudewijnstichting (2024) Tellingen Dak- en thuisloosheid [Globaal rapport 2023](#).

bij vrienden of familie, een fenomeen dat vaker vrouwen en jongvolwassenen treft. Bij de helft van de vrouwen zijn ook kinderen betrokken.

Wonen beïnvloedt de arbeidsmarktparticipatie en vice versa

Er zijn verschillende interacties tussen wonen en arbeidsmarkt.

Het aanbod aan betaalbare woningen heeft een grote invloed op de plaats waar mensen gaan wonen, en daarmee ook op de werklocatie en sociale contacten. In sommige regio's is er een mismatch tussen vraag en aanbod van woningen – de vraag is er veel groter dan het aanbod - wat de woningprijs en de huurprijzen de hoogte in duwt. Net in deze regio's zijn er relatief veel jobs beschikbaar. Op die manier kan de woningmarkt ook het functioneren van de arbeidsmarkt beïnvloeden.⁶

De woonplaats bepaalt in belangrijke mate de jobbereikbaarheid en kan zowel een hefboom als een drempel zijn bij het vinden van werk. De vereiste profielen op de (lokale) arbeidsmarkt stemmen niet altijd overeen met de profielen van mensen die daar wonen.

Tegelijk is arbeidsmarktparticipatie en **een inkomen uit arbeid een belangrijke hefboom voor betaalbaar wonen.**

Socio-economisch belang van de bouwsector

De bouwnijverheid is een belangrijke speler in de Vlaamse economie. Het BBP van de bouwnijverheid bedraagt in Vlaanderen bijna 18 miljard. Het aandeel van de bouwnijverheid in het globale Vlaamse BBP ligt rond de 6%.

196.000 personen zijn werkzaam in de bouwnijverheid: 141.000 werknemers en 55.000 zelfstandigen [► Figuur 28 en Figuur 29].⁷ Het aandeel in de totale tewerkstelling in Vlaanderen bedraagt 6,5%.

Er is een **grote nood aan arbeidskrachten voor de realisatie van de energietransitie.** De instroom uit het onderwijs volstaat helemaal niet om deze noden in te vullen.

Woningprijzen en conjunctuur

Ontwikkelingen in de woningprijzen hebben een belangrijke impact op de betaalbaarheid van woningen, het vermogen van huishoudens, de economische activiteit en financiële stabiliteit. Woningprijzen kunnen de private consumptie van huishoudens beïnvloeden via onroerend vermogen en de kost van toekomstige huizen en leningen. Woningprijzen beïnvloeden ook de investeringen in nieuwbouwprojecten. Bij gelijkblijvende bouwvoorwaarden worden deze investeringen immers meer winstgevend. Tenslotte kunnen (te) sterk stijgende woningprijzen in

⁶ SER (2022) *Hoe wonen werkt. Een sociaal-economische verkenning*. Verkenning 22/09 december 2022.

⁷ <https://www.vlaanderen.be/statistiek-vlaanderen/macro-economie/bruto-toegevoegde-waarde> en <https://www.vlaanderen.be/statistiek-vlaanderen/macro-economie/werkgelegenheid>

combinatie met een sterke toename van hypothecaire rente leiden tot vastgoedbubbels met een risico voor een bankencrisis. De NBB houdt daarom ook nauwgezet de woningprijzen in het oog en reguleert de toekenningsvoorwaarden voor de banken bij het verlenen van hypothecaire kredieten.⁸

1.2 Koppelkansen van wonen

Veelzijdige en complexe uitdagingen voor wonen

De uitdagingen om iedereen in Vlaanderen kwalitatieve en betaalbare huisvesting te garanderen zijn veelzijdig, zowel nu als in de toekomst.

Het toekomstig woonaanbod moet inspelen op de demografische ontwikkelingen. Tegen 2050 komen er in Vlaanderen volgens de meeste recente prognoses zo'n 433 000 huishoudens bij, met groeiend aandeel van (oudere) alleenstaanden. De verdere gezinsverdunding, de toename van de verouderingsintensiteit en migratie zullen meebepalend zijn voor de toekomstige woonbehoeften en zorgbehoeften.

Wonen moet voor elk gezin betaalbaar zijn. Dit veronderstelt een voldoende en betaalbaar aanbod op de drie segmenten van de woningmarkt: koopwoningen, private én sociale huurwoningen. De toestand is vooral precair voor huurders. Er staan meer unieke kandidaten op de wachtlijst dan er huishoudens in sociale woningen wonen. Dit zet de modale segmenten in de private huurmarkt onder druk, samen met het aantal starters die omwille van de stijgende rente en regionale schaarste van het aanbod moeilijker een hypothecaire lening kunnen afsluiten. Tegelijk zijn er ook noodkopers en eigenaars voor wie de woonlasten proportioneel hoog zijn.⁹

Wonen op slimme locaties is belangrijk vanuit meerdere oogpunten, waaronder ruimte, mobiliteit, klimaatadaptatie, beschikbaarheid van voorzieningen en nutsinfrastructuur,.... Wonen in kerren wordt belangrijker in het kader van verdichting en kernversterking o.a. om open ruimte zoveel mogelijk te vrijwaren, voorzieningen bereikbaarder te maken en zorg gemakkelijker te kunnen organiseren. Door versnelde klimaatverandering wordt wonen in bepaalde gebieden met risico's op overstromingen, hittestress, funderingsschade door droogte en dergelijke een probleem. Maar ook vanuit de optiek van arbeidsmarkt en arbeidsmarktkrapte is wonen op een slimme locatie belangrijk: waar we wonen bepaalt immers mee de jobbereikbaarheid.

Onze woningen moeten toekomstbestendig zijn. Ze moeten **duurzaam, klimaatvriendelijk én levensloopbestendig** zijn. Woningen moeten voldoende comfort bieden en qua grootte en uitrusting aangepast zijn aan de behoeften van de bewoners of aangepast worden aan de noden van ouder wordende bewoners. Woningen moeten energiezuiniger en klimaatneutraal worden. Dat vergt een grote renovatiegolf en inzet op hernieuwbare energie en op defossilisering. Ook

⁸ <https://www.nbb.be/nl/financieel-toezicht/macprudentieel-beleid/macprudentieel-instrumenten/vastgoed>

⁹ <https://www.vlaanderen.be/ondersteuning-van-renovatie-van-noodkoopwoningen#definitie-noodkoopwoning>

moeten woningen beschikken over een gezond binnenklimaat en moeten ze bestand zijn tegen extreme weersomstandigheden door klimaatverandering.

Deze veelvuldige en complexe uitdagingen vereisen een integrale aanpak van het woonbeleid, in samenhang met andere uitdagingen, samen met andere beleidsdomeinen en bestuursniveaus.

Koppelkansen benutten tussen wonen en andere maatschappelijke uitdagingen

Er zijn heel wat koppelkansen tussen wonen en andere maatschappelijk en sociaal-economisch belangrijke uitdagingen inzake werk, klimaat, armoede, welzijn, ruimte, mobiliteit, ...

Die koppelkansen benutten is niet enkel cruciaal om te zorgen voor een coherent en minder verkokerd beleid maar ook en vooral om concreet in te spelen op de vele synergieën die mogelijk zijn door uitdagingen met mekaar te verbinden en integraler aan te pakken.

1.2.1 Wonen en werken

Het aanbod aan betaalbare woningen beïnvloedt de plaats waar mensen gaan wonen en daarmee ook hun mogelijkheden en voorkeuren betreffende werklocatie en sociale contacten. In sommige regio's en vooral in de grotere steden is de vraag naar woningen veel groter dan het aanbod. Dat drijft de woningprijs en de huurprijzen de hoogte in. Net in regio's waar betaalbaar wonen onder druk staat, zijn er relatief veel jobs beschikbaar. De woningmarkt kan dus het functioneren van de arbeidsmarkt beïnvloeden en vice versa. De vereiste profielen op de arbeidsmarkt van een bepaalde locatie stemmen niet altijd overeen met de profielen van mensen die daar wonen. Veel hangt af van vervoersmogelijkheden (pendelafstand, pendeltijd, pendelgemak) en van de woonmobiliteit. Een beleid dat inspeelt op het wegwerken van de ruimtelijke mismatch tussen woon- en werklocatie kan dus ook bijdragen tot het verhogen van de werkzaamheidsgraad en het verminderen van de arbeidsmarktkrapte.

Koppelkans WONEN EN WERKEN

Interdependentie tussen Wonen en Werken	<ul style="list-style-type: none">• Woonplaats bepaalt mee de jobbereikbaarheid• hefboom of drempel bij het vinden van werk• Eigen woningbezit beperkt de jobmobiliteit• Inkomen uit arbeid• hefboom voor betaalbaar wonen
Huidige beleidsdoel(en) en aanpak	<p>Werkzaamheidsgraad verhogen + arbeidsmarktkrapte verminderen</p> <ul style="list-style-type: none">• wegwerken van ruimtelijke mismatch tussen wonen en werken• integrale jobbereikbaarheidsanalyses• problematiek 'key workers'• pendeltijd verminderen heeft positief effect op werkbaar werk
Ook gelinkt aan	<p><u>Mobiliteit</u></p> <ul style="list-style-type: none">• bereikbaarheid / ontsluiting bedrijventerreinen• fileproblematiek, negatieve impact op productiviteit• vervoersarmoede - geen openbaar vervoer, te duur of niet beschikbaar wanneer men het nodig heeft (vroeg/late shiften/nieuw vervoersplan De Lijn) <p><u>Ruimte</u></p> <ul style="list-style-type: none">• verweving werken en wonen

1.2.2 Wonen en armoede

Het is voor gezinnen in armoede zeer moeilijk om een eigen kwalitatieve woning te verwerven. Door het gebrekkige aanbod op de (sociale) huurmarkt zijn ze ondanks een laag inkomen soms aangewezen op noodkoop.

Sociale woningbouw en sociale huur zijn een noodzakelijke pijler in de strijd tegen armoede en cruciaal om het recht op wonen te waarborgen. Dat recht is nu niet voor iedereen gegarandeerd.

Naast de problematiek van (verdoken) dak- en thuisloosheid verkeert ongeveer 30% van de huishoudens in Vlaanderen in woonnood. Dit betekent dat zij ofwel een betaalbaarheidsprobleem hebben ofwel leven in een woning in slechte of zeer slechte fysieke staat. De woonnood situeert zich vooral op de private huurmarkt, maar ook op de sociale woningmarkt zijn er nog veel woningen in slechte fysieke staat.

Het betaalbaarheidsprobleem van wonen is in belangrijke mate een verdelingsprobleem. Het betaalbaarheidsrisico is veel kleiner voor wie een hoog en stabiel inkomen heeft, terwijl het des te groter is voor wie een laag inkomen heeft.

Koppelkans WONEN EN ARMOEDE

Interdependentie tussen Wonen en Armoede	<ul style="list-style-type: none">• Betaalbaarheid wonen<ul style="list-style-type: none">• (te) laag inkomen• Woonzekerheid<ul style="list-style-type: none">• toegang tot woningmarkt• Doelgroep sociale huurmarkt<ul style="list-style-type: none">• inkomensvoorwaarde
Huidige beleidsdoel(en) en aanpak	<p>Recht op kwaliteitsvol wonen voor iedereen, ook laagste inkomens</p> <ul style="list-style-type: none">• aanbod aan sociale huurwoningen<ul style="list-style-type: none">• problematiek wachtlijsten + meer voorwaardelijke toegang• huurpremies/subsidies• (bindend) sociaal objectief• collectieve aanpak in kader van energierenovatie• bijzondere sociale lening
Ook gelinkt aan	<p><u>Arbeidsmarkt</u></p> <ul style="list-style-type: none">• deelname aan arbeidsmarkt als hefboom voor betaalbaar wonen• een stabiele woonsituatie verhoogt de kansen op werk <p><u>Energie</u></p> <ul style="list-style-type: none">• energiearmoede <p><u>Mobiliteit</u></p> <ul style="list-style-type: none">• vervoersarmoede

1.2.3 Wonen en klimaat

De niet-ETS-broeikasgasemissies van Vlaanderen en dus ook van woningen moeten tegen 2050 met 85% verminderen ten opzichte van 2005. Hiervoor zijn forse verbeteringen nodig van de energieprestaties van woningen. Woningen in Vlaanderen scoren gemiddeld genomen niet goed op vlak van energie-efficiëntie. Bovendien worden verbeteringen in energie-efficiëntie deels niet gedaan door reboundeffecten. De klimaattransitie naar een koolstofarme samenleving impliceert ook defossilisering, waarvoor een massale uitrol van warmtepompen en klimaatvriendelijke alternatieven noodzakelijk is. Verder veroorzaken woningen ook aanzienlijke indirecte broeikasgasemissies onder andere tijdens de bouw- en afbraakfase en voor de productie van materialen, maar ook door een slechte ruimtelijke inplanting.

Koppelkans WONEN EN KLIMAAT

Interdependentie tussen Wonen en Klimaat	<ul style="list-style-type: none">• Impact van wonen op klimaat<ul style="list-style-type: none">• energetische kwaliteit en fossiele energiebron van woningen• compactheid beïnvloedt directe en indirecte emissies• impact materiaalbehoefte op emissies (sloop vs nieuwbouw)• Wonen als hefboom voor transitie naar koolstofarme samenleving• Renovatieverplichting beïnvloedt de woningprijzen• Impact van klimaat op wonen<ul style="list-style-type: none">• klimaatadaptatie (hittestress, wateroverlast,)• elektrificatie vereist sterkere aansluitingen, laadpalen, ...
Huidige beleidsdoel(en) en aanpak	<p>Tegen 2050: alle woningen label A + uitfasering aardgas in nieuwe woningen</p> <ul style="list-style-type: none">• mijn verbouwpremie/lening, begeleiding door energiehuizen• lokale energiepact voorziet grootschalige collectieve projecten op wijkniveau (o.a. via investeringen in sociale woningen als hefboom voor renovatieopgave)• groene call warmte voor uitrol warmtepompen en warmtenetten
Ook gelinkt aan	<p><u>Arbeidsmarkt</u></p> <ul style="list-style-type: none">• tekort aan geschoolde arbeidskrachten voor klimaattransitie <p><u>Armoede</u></p> <ul style="list-style-type: none">• onbetaalbaarheid van renovatie en defossilisering, just transition• split incentive: hoge verbruikskosten slecht geïsoleerde huurwoningen <p><u>Ruimte</u></p> <ul style="list-style-type: none">• gespreide bebouwing leidt tot meer verplaatsingen en dito uitstoot• aantrekkelijke woonomgeving die uitnodigt tot wandelen en fietsen laat het aantal verplaatsingen met de wagen dalen

1.2.4 Wonen en ruimte

De ruimtelijke impact van wonen is aanzienlijk. Huizen en tuinen maken met 39% veruit het grootste aandeel uit van het huidig ruimtebeslag. Vlaanderen kenmerkt zich door een zeer verspreide bebouwing met bijhorende maatschappelijke kosten van wonen.

De bouwshift bepaalt dat vanaf 2040 het ruimtebeslag niet meer mag toenemen. Om de toekomstige woonbehoefte in te vullen moet volop ingezet worden op verdichting, kernversterking en verhoging van het ruimtelijk rendement. Toekomstige woningen zullen dus compacter zijn en minder open ruimte innemen.

Hoge aandelen eigenaars maken het moeilijker om verdichting en grootschalige wijkvernieuwing in de praktijk te realiseren. Dit geldt ook voor een collectieve aanpak voor energetische renovatie, maar individuele eigenaars kunnen wel zelf sneller reageren op bijvoorbeeld stijgende energieprijzen.

Koppelkans WONEN EN RUIMTE

Interdependentie tussen Wonen en Ruimte	<ul style="list-style-type: none">• Wonen heeft ruimte nodig• in concurrentie met andere ruimtevragen• Schaarse ruimte bepaalt manier van wonen• verdichting en kernversterking
Huidige beleidsdoel(en) en aanpak	<p>Tegen 2040 enkel nog bijkomende woningen binnen het bestaand ruimtebeslag</p> <ul style="list-style-type: none">• verdichting in plaats van uitbreiding• compacter wonen – vormen van collectief wonen• transformatie van gebouwen met oorspronkelijk andere bestemming tot woonegelegenheden
Ook gelinkt aan	<p><u>Mobiliteit</u></p> <ul style="list-style-type: none">• basisbereikbaarheid• bereikbaarheid voorzieningen / woon-werkverkeer• meer mobiliteit ten gevolge van gespreide bebouwing <p><u>Klimaatadaptatie en -mitigatie</u></p> <ul style="list-style-type: none">• wateroverlast aanpakken (o.a. bouwverbod in overstromingsgebieden)• groenblauwe dooradering in steden (o.a. tegen hittestress)• CO₂-emissies verplaatsingen en gebouwenverwarming

1.2.5 Wonen en mobiliteit

Waar we wonen heeft een grote impact op onze vraag naar mobiliteit, niet alleen voor het woon-werk- en woon-schoolverkeer maar ook voor verplaatsingsmotieven in de recreatieve sfeer. De afstand tot voorzieningen bepaalt mee de keuze voor een vervoermiddel en dus ook de auto-afhankelijkheid.

Basisbereikbaarheid is een centrale doelstelling binnen het mobiliteitsbeleid. De volwaardige realisatie ervan vereist een ruimtelijk beleid dat maximaal inzet op de bundeling van functies en het versterken van kernen. Een optimale ruimtelijke bundeling van wonen en andere functies biedt immers mogelijkheden om vervoersnetwerken te enten op een efficiënt knooppuntensysteem met combimobiliteit (in Vlaanderen [Hoppin](#)). Mobiliteit en ruimte gaan als het ware hand in hand en moeten toekomstige woonlocaties meebepalen om de vraag naar alle vormen van individueel, collectief en gedeeld vervoer realiseerbaar en betaalbaar te houden.

Koppelkans WONEN EN MOBILITEIT

Interdependentie tussen Wonen en Mobiliteit	<ul style="list-style-type: none">• Woonlocatie is bepalend voor de mobiliteitsvraag• afstand ten opzichte van voorzieningen en werklocatie• Basisbereikbaarheid• vereist ruimtelijk beleid dat functies bundelt en kernen versterkt
Huidige beleidsdoel(en) en aanpak	<p>Basisbereikbaarheid en modal shift</p> <ul style="list-style-type: none">• Hoppinpunten• verdere uitrol vereist koppeling met ruimtelijk beleid• Vervoersregio's rol bij de "first- and last mile"• nood aan koppeling met referentieregio's• nood aan ruimere taakstelling gelinkt aan ruimtelijk beleid
Ook gelinkt aan	<p><u>Ruimte</u></p> <ul style="list-style-type: none">• verweving werken en wonen: bereikbaarheid bedrijventerreinen• nabijheid voorzieningen• kernversterking <p><u>Klimaatmitigatie</u></p> <ul style="list-style-type: none">• uitstoot personenvervoer (verschillende verplaatsingsmotieven)• elektrificatie wagenpark / nood aan laadinfrastructuur

1.2.6 Wonen en welzijn, zorg & gezondheid

De vergrijzing van de bevolking met vooral een toenemend aandeel 85-plussers impliceert andere woonnoden en een toenemende zorgbehoefte. 4 op 5 van de ouderen woont in een woning die niet aangepast is aan hun leeftijd. Bovendien wonen ze vaak in oudere woningen die niet meer voldoen inzake comfort en isolatie. Ook de locatie van de woning is vaak niet aangepast omdat de afstand tot de nodige voorzieningen of familieleden te groot is geworden eens de afstand niet meer zelfstandig kan overbrugd worden met de auto. Daarbij komt ook de problematiek van vereenzaming omdat veel ouderen alleen wonen.

Ook voor kwetsbare groepen is er nood aan een adequaat woningaanbod. De vermaatschappelijking van de zorg in de sector personen met een handicap heeft ook een impact op de woningmarkt. Woonmaatschappijen worden nu al geconfronteerd met mensen met begeleidingsnoden waarvoor niet altijd een begeleidingsaanbod beschikbaar is.

Koppelkans WONEN EN WELZIJN, ZORG & GEZONDHEID

Interdependentie tussen Wonen en Welzijn & Gezondheid	<ul style="list-style-type: none">• Vergrijzing van de bevolking• vereist aangepaste (sociale) woningen en woonomgeving met voldoende voorzieningen• Woningkwaliteit• impact op gezondheid van de bewoners: 'slechte' woningen maken mensen ziek (kwaliteit binnenlucht, belang ventilatie, asbest,...)• belang van groenvoorziening• Nood aan stabiele woonsituatie
Huidige beleidsdoel(en) en aanpak	<p>Vermaatschappelijking van de zorg "Ageing in place" en/of "Moving in time"?</p> <ul style="list-style-type: none">• aangepaste woningen / verhuisbereidheid stimuleren• collectieve woonvormen, zorgwoningen/kangoeroewonen• zorgzame buurten (o.a. problematiek vereenzaming door veroudering)• clustering zorgvraag en zorgaanbod
Ook gelinkt aan	<p><u>Mobiliteit en Ruimte</u></p> <ul style="list-style-type: none">• (on)bereikbaarheid van zorg- en welzijnsvoorzieningen versus grotere nood aan voorzieningen (wie niet meer kan/mag autorijden, impact nieuw vervoersplan De Lijn op doelgroepmedewerkers van maatwerkbedrijven)• door ruimtelijke spreiding zijn thuiszorgverleners langer onderweg, wat nog zal toenemen omwille van de vergrijzing die grotere zorgnoden met zich meebrengt

2. Kenmerken van de Vlaamse woningmarkt

Dit hoofdstuk schetst een aantal kenmerken van de woningmarkt in Vlaanderen en plaatst ze in perspectief tegenover andere regio's en buurlanden.

2.1 Eigendomsstatuut

Relatief veel eigenaars in Vlaanderen

Het aandeel van de bevolking in een eigen woning bedraagt in Vlaanderen 78%. 16% woont in een private huurwoning en 6% in een sociale huurwoning. De private huurmarkt in Vlaanderen is voor 95% in handen van individuele verhuurders.¹⁰ Bedrijven en vennootschappen vertegenwoordigen slechts 4% van deze markt.

Ter vergelijking in Wallonië woont 69% in een eigen woning, 22% in een private huurwoning en 7% in een sociale huurwoning. In Brussel woont slechts 41% in een eigen woning, 49% in een private huurwoning en 9% in een sociale woning.

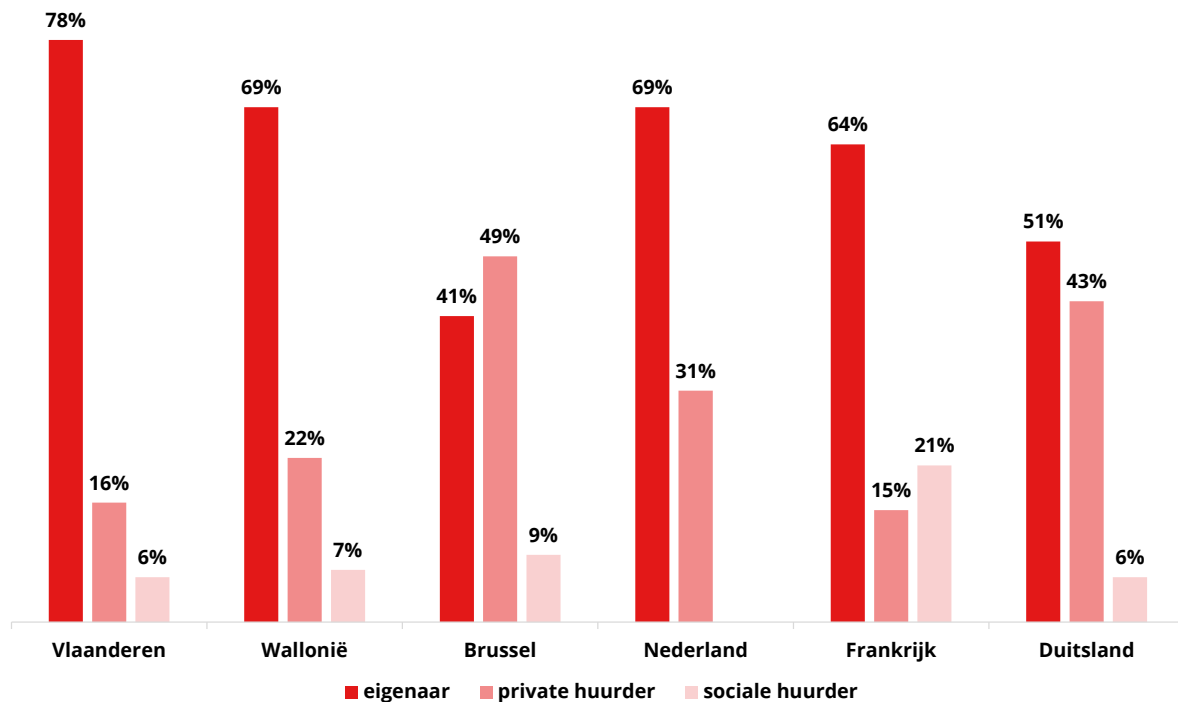
In vergelijking met onze buurlanden kent Vlaanderen een relatief groot aandeel eigenaars.

Het aandeel huishoudens dat in een sociale woning woont is in Vlaanderen relatief laag in vergelijking met de ons omringende landen. Hierbij dient opgemerkt dat de toegang tot sociale woningen sterk kan verschillen. Zo heeft het hoge percentage in Nederland (31%) te maken met een veel ruimere toegang tot sociale woningen.

Opvallend is het groot aantal huurders in Duitsland, bijna de helft van de gezinnen is er huurder.

¹⁰ Heylen, K. (2023) Woonbeleid en woningmarkt in Vlaanderen vergeleken met de buurlanden en Belgische regio's. Rapport van het Steunpunt Wonen.

Figuur 1: Eigendomsstatuut op persoonsniveau¹¹ (2020)



Bron: Heylen, K. (2023) Woonbeleid en woningmarkt in Vlaanderen vergeleken met de buurlanden en Belgische regio's. Rapport van het Steunpunt Wonen.

Het relatief hoge aandeel eigenaars heeft impact op de aard van de woningen (individueel vorm gegeven en dus heel divers) en de mogelijkheden inzake verdichting en renovatie.

2.2 Prijsevoluties koop- en huurmarkt

Sterke stijging woningprijzen, maar beperkter dan in omliggende landen

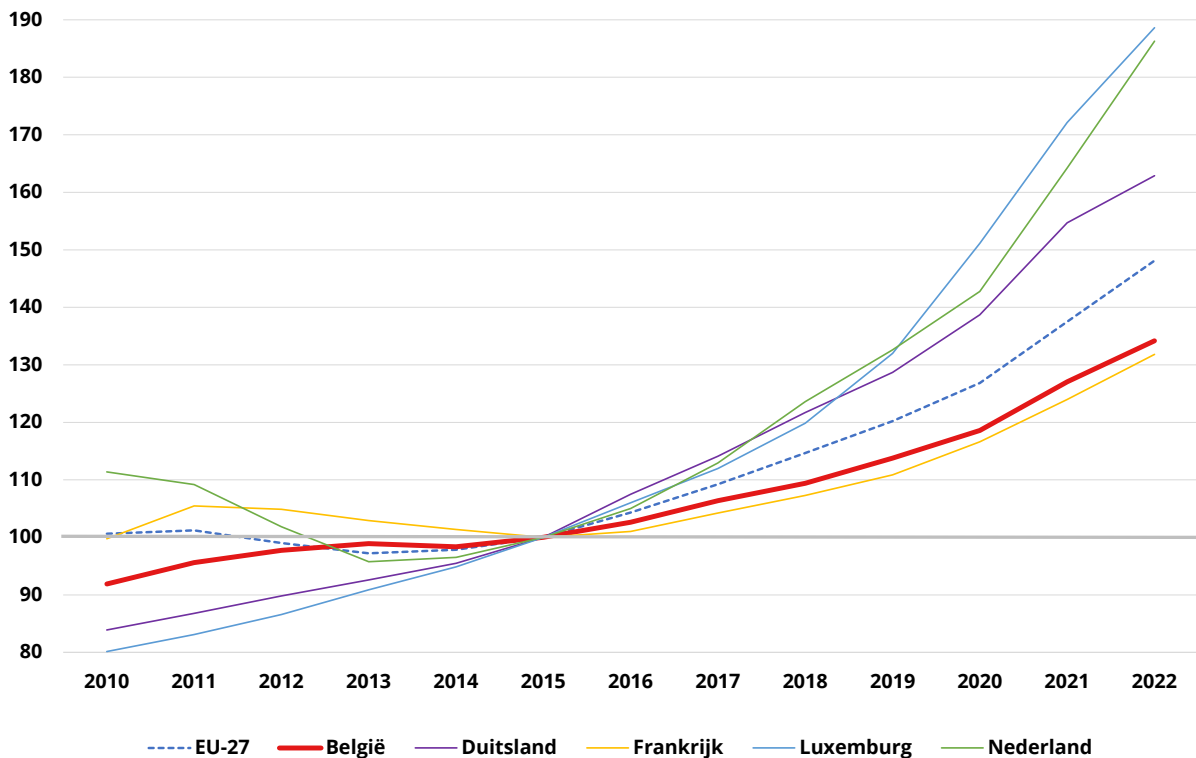
De woningprijzen zijn het laatste decennium sterk gestegen, al is de stijging het laatste jaar aan het afvlakken. Tussen het tweede kwartaal van 2022 en het vierde kwartaal van 2023 was er zelfs een daling in reële termen. Deze daling is meer uitgesproken voor huizen dan voor appartementen.¹² Ook de renovatieverplichting heeft invloed op de woningprijzen: woningen met label A, B en C worden relatief duurder, terwijl die met label E, F relatief goedkoper worden (zie §3.4.1).

¹¹ Deze figuur is gebaseerd op EU-SILC en hanteert het individu als referentie, dit in tegenstelling tot de Woonsurveys in Vlaanderen die het huishouden als referentie hanteren.

¹² <https://www.svendamen.com/data>

Opvallend is dat de woningprijzen in België minder sterk gestegen zijn dan in de ons omringende landen. Het prijsverloop is ook iets stabielier, wat verklaard wordt door het relatief groot aandeel kleine eigenaars.

Figuur 2: Evolutie nominale woningprijzen in België en buurlanden



Bron: <https://ec.europa.eu/eurostat/web/interactive-publications/housing-2023#evolution-of-house-prices-and-rents>

Druk op de prijzen grootst in steden

In grotere centrumsteden is de woningvraag zeer groot. Dit drijft niet enkel de woningprijs de hoogte in, maar ook een woning huren wordt er duurder. In Vlaanderen zijn de woningprijzen het sterkst gestegen in Gent, Mechelen, Leuven en Antwerpen. Dit is te verklaren door de aantrekkingskracht van (grote) steden, wat een wereldwijd fenomeen is. Een belangrijke factor hierbij is het toegenomen aandeel hoger opgeleiden in de bevolking, een groep die na de studies vaak niet meer terugkeert naar de oorspronkelijke regio. Door hun hoger inkomen heeft deze groep een hogere biedingscapaciteit, wat de prijzen extra onder druk zet.

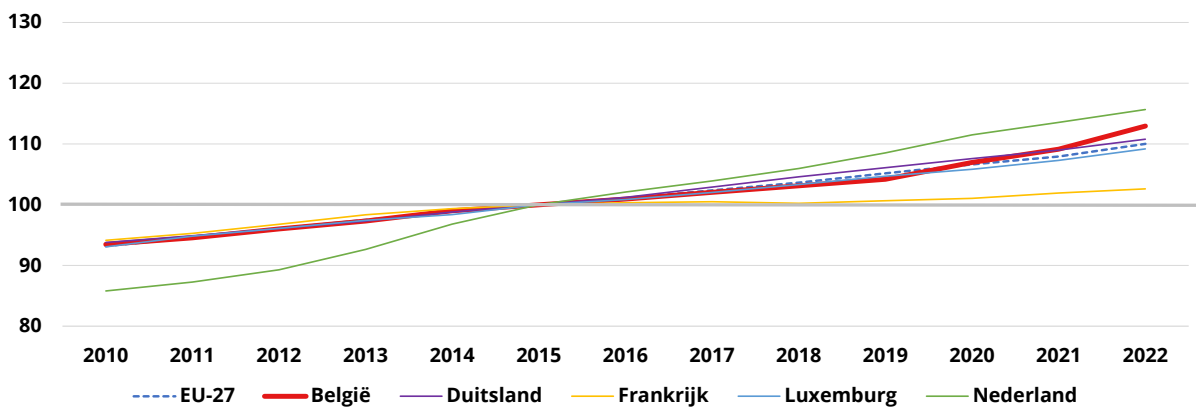
Zowel voor gesloten, halfopen en open bebouwing zijn de mediaanprijzen hoger rond de grotere en meer centraal gelegen centrumsteden dan in andere centrumsteden. Voor appartementen is het verschil iets minder uitgesproken. Leuven is koploper met een mediaanprijs van meer dan 400.000 euro voor een rijhuis of driegevelwoning [► Figuur 37].

Dat woningprijzen sterker stijgen in grote centrumsteden wijst volgens het Steunpunt Wonen erop dat huishoudens in grotere mate een voorkeur hebben om centraler te wonen (zie verder link met arbeidsmarkt).¹³

Huurprijzen minder gestegen dan woningprijzen

De huurprijzen zijn het laatste decennium minder sterk gestegen dan de woningprijzen, wat overigens in alle landen zo is. Maar vanaf 2019 is er een lichte knik naar boven, op dat moment is de huurprijsindex sneller gestegen in België dan in onze buurlanden, met uitzondering van Nederland.¹⁴ De hoge inflatie maakte dat ook de huurprijzen de hoogte gingen, zij het met vertraging vermits de indexering maar één keer per jaar gebeurt. Toch zette dit in combinatie met de hoge energieprijzen veel huurders extra onder druk. De Vlaamse regering temperde daarom tijdelijk de huurindexering voor energieverslindende woningen.¹⁵

Figuur 3: Evolutie nominale huurprijzen in België en buurlanden



Bron: <https://ec.europa.eu/eurostat/web/interactive-publications/housing-2023#evolution-of-house-prices-and-rents>

¹³ Vastmans, F. en Dreesen, S. (2021). Voorspelling van de regionale vraag naar woningen. Welke benaderingen zijn mogelijk? Leuven: Steunpunt Wonen.

¹⁴ Deze lichte knik is te wijten aan een nieuwe methode om de huurprijzen te meten bij Statbel. Deze nieuwe methode neemt in tegenstelling tot de oude methode wel goed de nieuwe huurprijzen mee. In de oude methode werden die licht onderschat.

¹⁵ Van 1 oktober 2022 tot en met 30 september 2023: geen indexering voor woningen zonder EPC of met label E en F en een indexering van maximaal 50% voor woningen met energielabel D. Sinds 1 oktober 2023 is een indexering voor de huurwoningen zonder EPC of met een label D, E en F opnieuw toegelaten, maar volgens een aangepaste formule (correctiefactor) opdat huurders na 1 jaar niet ineens een zeer hoge huurprijs krijgen. Zie: <https://www.vlaanderen.be/huurprijs-en-huurwaarborg/huurprijsindexatie-sinds-1-oktober-2023-met-correctiefactoren>

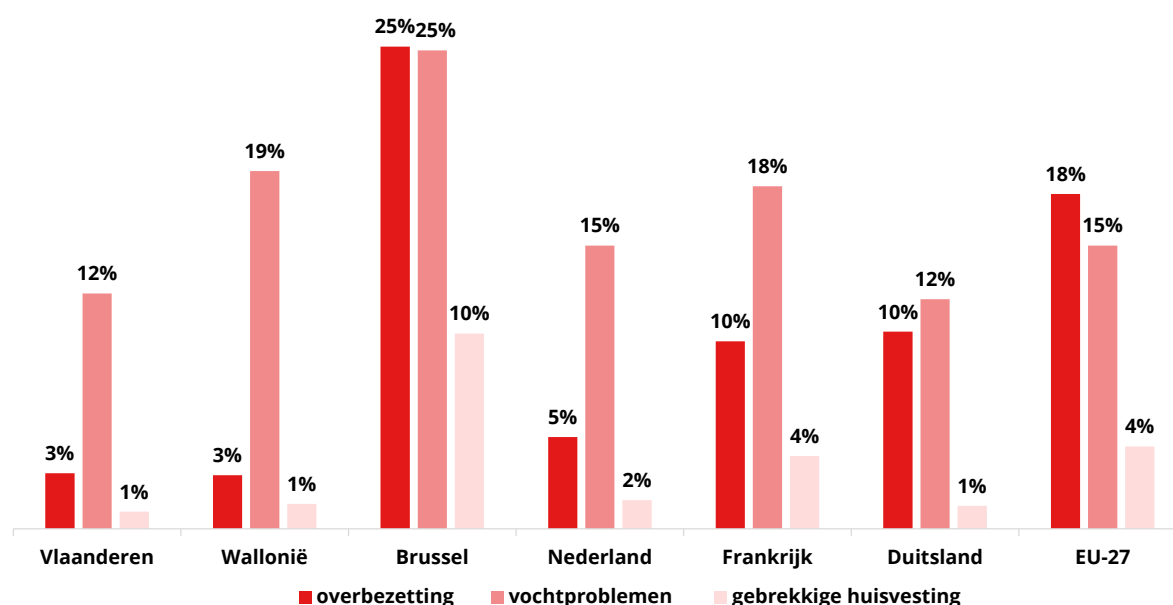
2.3 Woningkwaliteit

Woningkwaliteit scoort relatief goed

De woningkwaliteit in Vlaanderen scoort relatief goed in vergelijking met andere regio's en met onze buurlanden.

Figuur 4 geeft een overzicht van enkele cijfers die Eurostat hanteert ter indicatie van de woningkwaliteit. De eerste indicator betreft **vochtproblemen** in de woning of minstens één van volgende problemen: een lekkend dak, vochtige muren, vloeren of fundering of rottend raamwerk. De tweede indicator is **gebrekkige huisvesting**, wat impliceert dat er sprake is van overbezetting in combinatie met een kwaliteitsprobleem zoals een vochtprobleem, geen toilet binnenshuis, geen bad/douche of een donkere woning. Er is sprake van **overbezetting** als het huishouden niet beschikt over een minimum aantal kamers volgens gezinssamenstelling.¹⁶ Vlaanderen scoort hierop zeer laag, maar dit moet in samenhang gezien worden met de grootte van de woningen. Woningen in ons land zijn gemiddeld groter dan in andere landen.

Figuur 4: Woningkwaliteit in Vlaanderen, Wallonië, Brussel en buurlanden (2020)



Bron: Heylen, K. (2023) Woonbeleid en woningmarkt in Vlaanderen vergeleken met de buurlanden en Belgische regio's. Rapport van het Steunpunt Wonen.

Energetische kwaliteit scoort slecht en CO₂-uitstoot van woningen is hoog

Als indicator van de energetische kwaliteit wordt gekeken naar de U-waarden of warmtedoorgangscoefficienten van verschillende onderdelen van de woningvoorraad.¹⁷ Gegevens voor

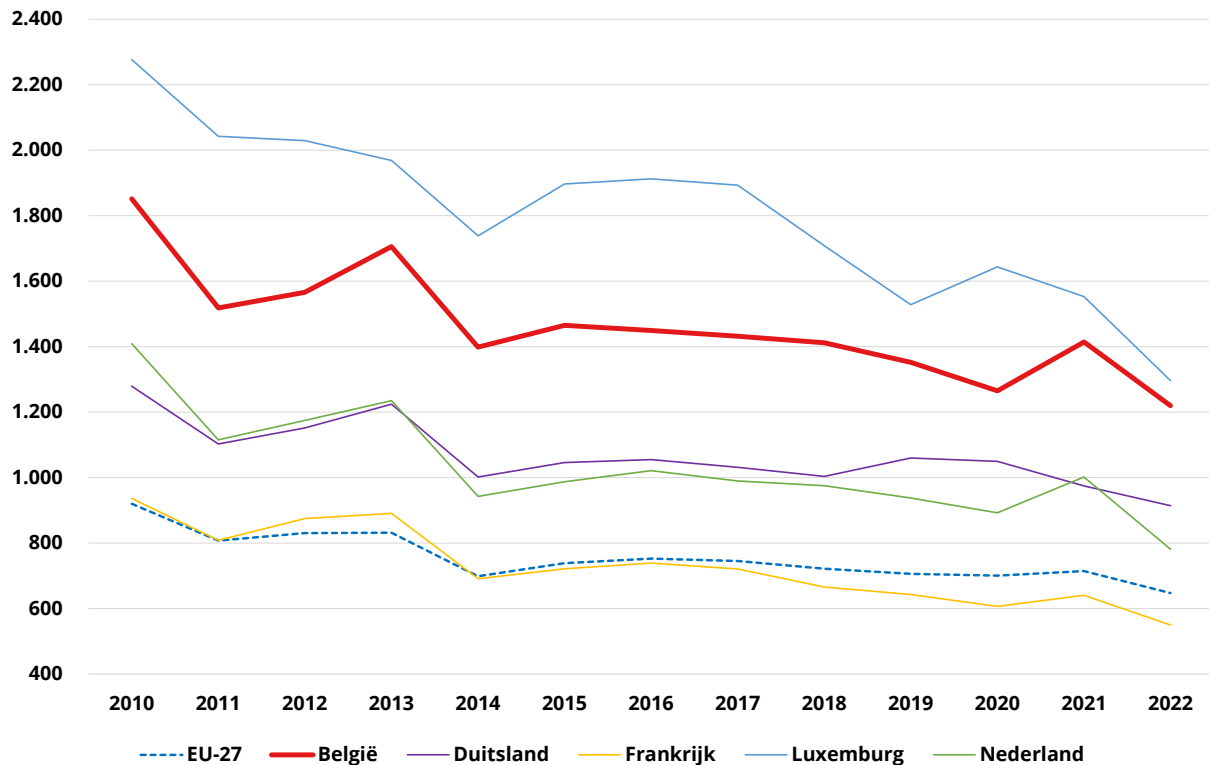
¹⁶ Minimum aantal kamers: 1 kamer voor het huishouden, 1 kamer per paar in het huishouden, 1 kamer per alleenstaande van 18 jaar of ouder en 1 kamer per paar alleenstaanden van hetzelfde geslacht tussen 12 en 17 jaar.

¹⁷ Hoe lager de U-waarde des te lager het energieverbruik.

Vlaanderen ontbreken, maar uit Belgische cijfers blijkt dat de U-waarden relatief hoog zijn voor dak, ramen en buitenmuren. Enkel voor vloeren scoort België beter dan Frankrijk en Nederland.¹⁸

Figuur 5 geeft de evolutie weer van de uitstoot aan broeikasgassen voor verwarming en koeling in woningen en dit per capita. De gemiddelde uitstoot in België is aanzienlijk hoger dan in Nederland, Frankrijk en Duitsland. Enkel Luxemburg scoort slechter.

Figuur 5: Uitstoot CO₂ per capita (in kg) voor verwarming en koeling in woningen



Bron: <https://ec.europa.eu/eurostat/web/interactive-publications/housing-2023#evolution-of-house-prices-and-rents>

Belgische woningen verbruiken in Europees perspectief veel energie per wooneenheid, in het bijzonder voor verwarming [► Figuur 54]. Ook als er rekening gehouden wordt met diverse klimatologische omstandigheden in Europa scoren Belgische woningen gemiddeld slecht op het vlak van energieverbruik [► Figuur 55]. Dit komt omdat België gemiddeld heel grote woningen heeft (grote gemiddelde woonoppervlakte per inwoner) en het aandeel flats (die energiezuiniger zijn dan een huis) klein is in vergelijking met andere landen. De woningen zijn ook gemiddeld oud.

¹⁸ Heylen, K. (2023) Woonbeleid en woningmarkt in Vlaanderen vergeleken met de buurlanden en Belgische regio's. Rapport van het Steunpunt Wonen.

3. Uitdagingen

3.1 Woningaanbod sluit aan bij demografische trends

Tegen 2050 komen er in Vlaanderen 433.000 huishoudens bij. De bevolkingstoename vertraagt daarmee ten opzichte van de vorige decennia. Voor de meeste plaatsen in Vlaanderen is niet de omvang van de bevolkingsgroei, maar wel de veranderende demografie een aandachtspunt. Vergrijzing en gezinsverdunding betekenen ook andere woonbehoeftes en aangepaste voorzieningen. Het toekomstig woonaanbod moet hier dus op inspelen.

Hierna volgt een vooruitblik op de demografische ontwikkelingen tot 2050. Daarna vergelijken we de evolutie van het aantal huishoudens met die van het aantal woongelegenheden de laatste twee decennia.

3.1.1 Demografische ontwikkelingen: een vooruitblik tot 2050

Onderstaande grafieken geven een overzicht van een aantal demografische prognoses relevant in het licht van de uitdagingen voor wonen in Vlaanderen.

De grafieken zijn gebaseerd op de meest recente bevolkingsvooruitzichten van Statbel en het Federaal Planbureau.¹⁹ Als tijdshorizon is gekozen voor de periode 2000 tot 2050, tevens de einddatum van het Woonbeleidsplan Vlaanderen.

Bevolkingstoename vertraagt, maar gezinsverdunding zet gestaag door

Vlaanderen telt momenteel circa 6,8 miljoen inwoners. Tegen 2050 zullen dit er 7,5 miljoen zijn, een toename met 11%. In vergelijking met de vorige decennia vertraagt de jaarlijkse bevolkingsgroei tussen nu en 2050. Deze toename is voornamelijk het gevolg van het migratiesaldo. Vanaf 2040 wordt het natuurlijk saldo negatief en zal het migratiesaldo de enige drijvende kracht zijn van de bevolkingstoename.

Het aantal huishoudens neemt sterker toe dan de globale bevolking [►Figuur 30].

Momenteel telt Vlaanderen 2,95 miljoen huishoudens. Tegen 2050 zal het aantal huishoudens oplopen tot 3,38 miljoen, een toename met 15% of bijna 433.000 huishoudens. Deze toename verschilt sterk van regio tot regio [►Figuur 30]. De absolute toename is veruit het grootst in Halle-Vilvoorde waar er zo'n 71.000 huishoudens zouden bijkomen in 2050, dit is 27% meer dan vandaag. Ook in de centrumsteden Aalst en Sint-Niklaas wordt een toename van 28% verwacht.

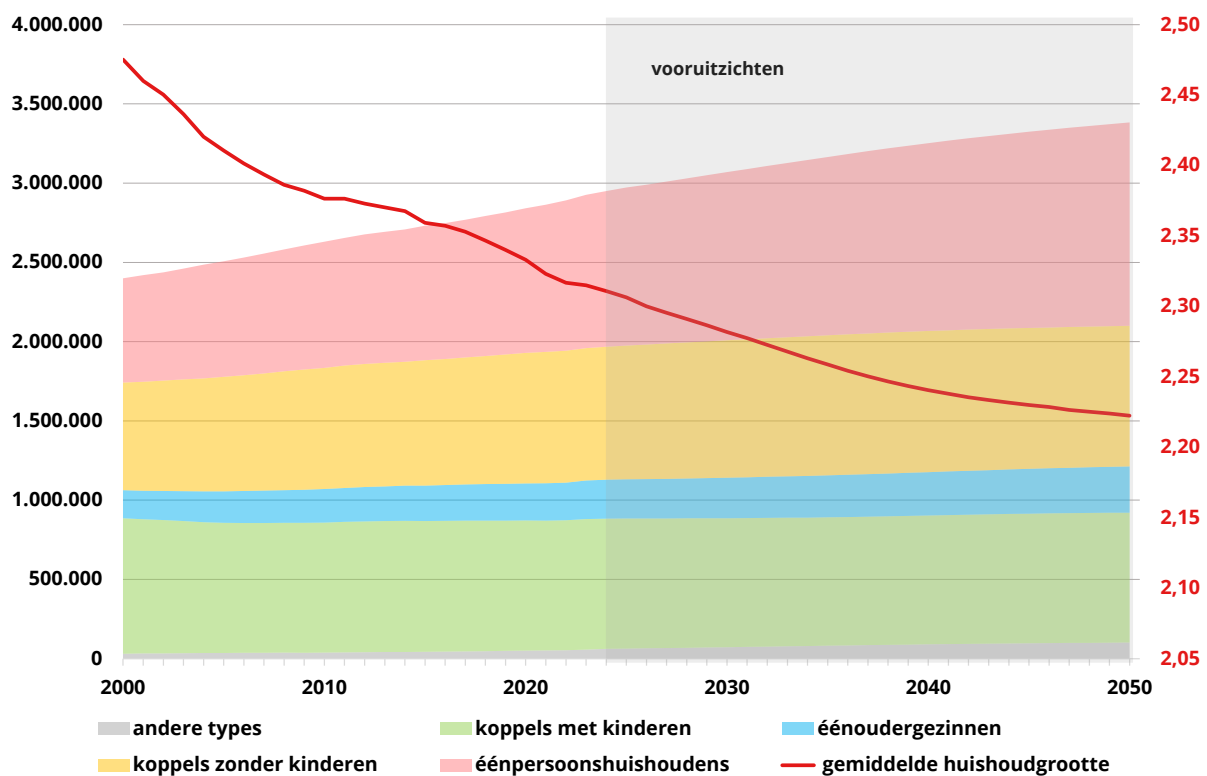
¹⁹ Bijgesteld op 13 februari 2024. Zie website van STATBEL – België in cijfers <https://statbel.fgov.be/nl/themas/bevolking/bevolkingsvooruitzichten#figures>.

Vanuit de optiek van woonnoden is de evolutie van het aantal huishoudens belangrijker dan de loop van de bevolking. Ook de samenstelling van de huishoudens is relevant.

De gezinsverduunning neemt gestaag toe. De gemiddelde gezinsgrootte neemt verder af. Opvallend is de toename van de eenpersoonshuishoudens die zich de komende decennia nog sterk doorzet. Vandaag is één huishouden op drie een éénpersoonshuishouden, tegen 2050 zal dat 38% zijn. Of anders gesteld: vandaag woont 14% van de mensen alleen, tegen 2050 zal dat 17% zijn.

Naast de gezinsverduunning neemt ook de complexiteit van de gezinnen toe. Zo is er een toenemend aantal nieuw samengestelde gezinnen waarbij de kinderen soms bij de ene ouder en dan bij de andere ouder verblijven. Dit heeft ook implicaties voor de woonbehoefte.

Figuur 6: Evolutie huishoudens naar grootte en type 2000-2050



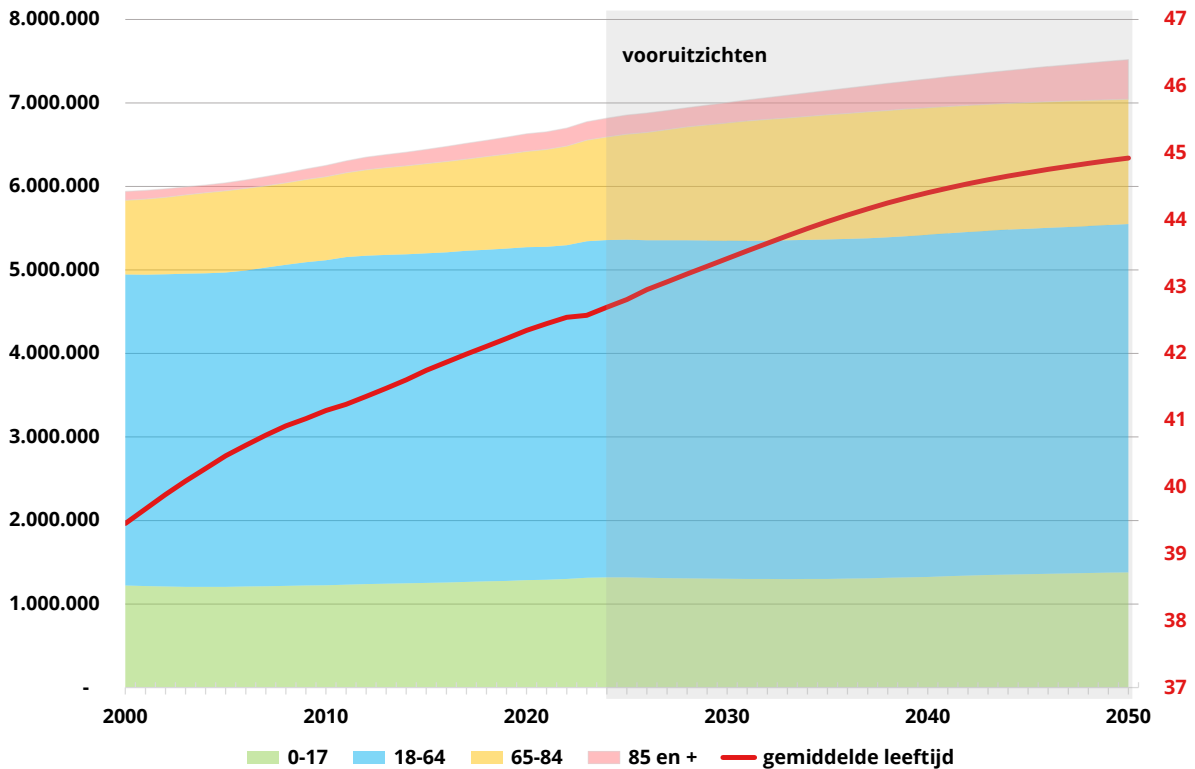
Bron: op basis van <https://statbel.fgov.be/nl/themas/bevolking/bevolkingsvooruitzichten#figures>

Ook de vergrijzing neemt verder toe

De vergrijzing van de bevolking zet zich verder door (zie Figuur 7). De gemiddelde leeftijd van de bevolking bedraagt vandaag 42,5 jaar en zal tegen 2050 oplopen tot 45 jaar.

Vooraf het aandeel van de 85-plussers neemt gestaag toe, met een sterke toename vanaf 2032 tot 2050. Dit is een indicatie voor de toenemende zorgbehoefte en daaraan aangepaste woonnoden.

Figuur 7: Evolutie bevolking naar leeftijd 2000-2050



Bron: op basis van <https://statbel.fgov.be/nl/themas/bevolking/bevolkingsvooruitzichten#figures>

Huishoudvooruitzichten geven – bij beperkt aanbod – niet de werkelijke woonbehoefte

Demografische evoluties zijn zeer belangrijk om toekomstige woonnoden in te schatten, maar de relatie tussen huishoudvooruitzichten en woonbehoeften is complex.

Onderzoek van het Steunpunt Wonen toont aan dat de huishoudvooruitzichten in gemeenten met een beperkt aanbod niet de werkelijke woonbehoefte weergeven.²⁰ In die gemeenten bepaalt immers niet de vraag maar het aanbod hoeveel huishoudens er bij komen. Als dat aanbod ontoereikend is, geeft dit aanleiding tot een onderschatting van de werkelijke woonbehoefte.

Moeilijk voorspelbare migratiebewegingen

De natuurlijke loop van de bevolking met vergrijzing en gezinsverdunning is goed voorspelbaar op lange termijn. De migratiestromen daarentegen zijn moeilijker in te schatten. Dit werd zeer duidelijk naar aanleiding van de Oekraïne-crisis. In 2021 werden nooddorpen gebouwd om de vluchtelingen uit Oekraïne op te vangen. Ook voor arbeidsmigranten is er aangepaste huisvesting

²⁰ Vastmans, F., & Dreesen, S. (2021). *Voorspelling van de regionale vraag naar woningen. Welke benaderingen zijn mogelijk?* Leuven: Steunpunt Wonen.

nodig. Deze moeilijk in te schatten ontwikkelingen nopen tot het voorzien van een woonreserve om schokken op te vangen.

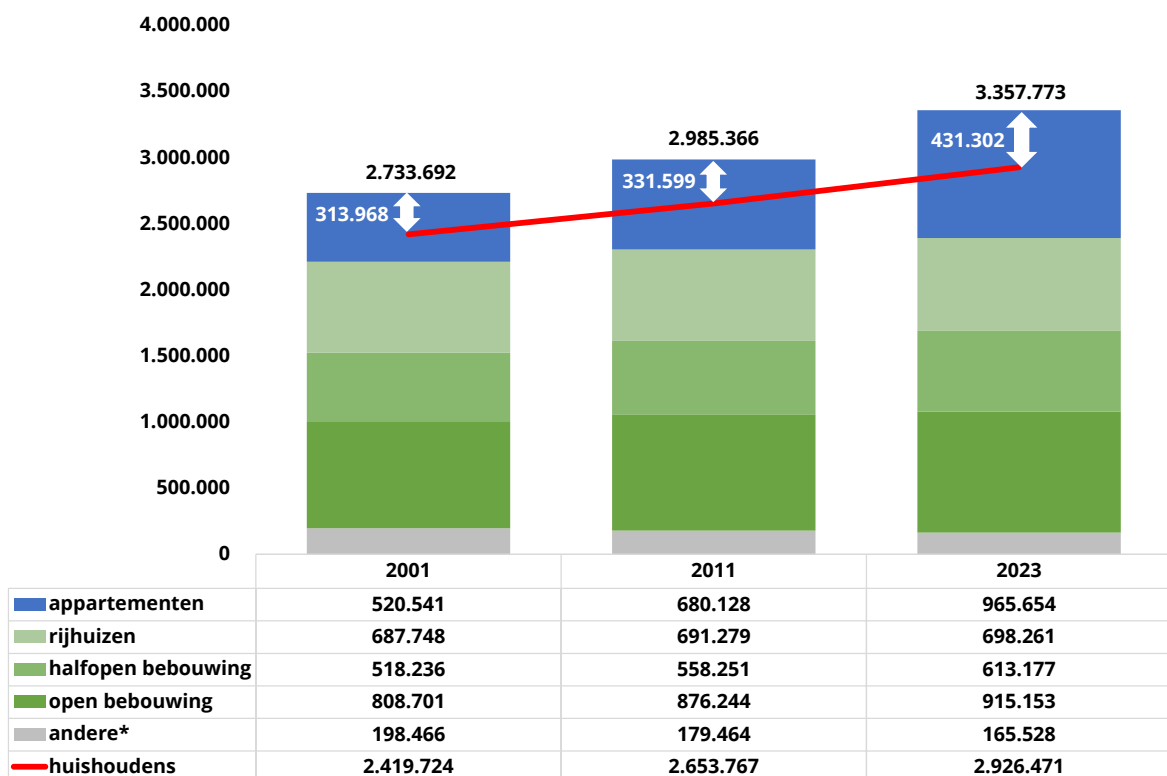
3.1.2 Evolutie huishoudens en woongelegenheden

Globaal genomen volgt het aantal woongelegenheden het aantal huishoudens

Tussen 2001 en 2023 groeide in Vlaanderen het aantal huishoudens met 507.000 en het aantal woongelegenheden met 624.000.²¹ Het aantal wooneenheden kan ook stijgen door het opdelen van bestaande panden en het herbouwen van gesloopte woningen tot appartementen.²²

Het verschil tussen het aantal woongelegenheden en het aantal huishoudens nam toe van 314.000 tot 431.000, in aandeel een toename van 13% naar 15%. Er is geen eenduidige voor deze toename. Het betreft woongelegenheden zonder gedomicilieerden.

Figuur 8: Evolutie huishoudens en woongelegenheden volgens typologie 2001-2023



* handelshuizen en andere gebouwen

Bron: op basis van [Statbel "gebouwenpark volgens het kadaster"](#)

²¹ Volgens onderzoekers van het steunpunt Wonen zit er 'ruis' op de data van het aantal woongelegenheden omdat niet voor alle verbouwingen of opdelingen een vergunning wordt aangevraagd. Wat de typologie van het gebouw betreft veronderstellen ze dat de statistiek van het kadaster wel betrouwbaar is. Zie: De Vlaamse Woonmonitor (2021 p. 38).

²² <https://indicatoren.omgeving.vlaanderen.be/indicatoren/woningoverschot> update 23/1/2024.

Een deel ervan is **frictieleegstand**. Dit is de tijdelijke leegstand tussen opeenvolgende bewoningen. De renovatiegolf doet de frictietoestand toenemen omdat het langer duurt vooraleer woningen instapklaar zijn. Ook bij sociale woningen is er een toename van leegstand omwille van energetische renovatie.²³

Daarnaast gaat het over studentenkamers, tweede verblijven, langer leegstaande woningen, woningen bewoond door jongeren die nog bij de ouders staan ingeschreven en illegaal bewoonde woningen.²⁴ In het algemeen ontbreekt het echter aan duidelijke info over het aantal woongelegenheden zonder gedomicilieerden.²⁵

Meer gedetailleerde cijfers per arrondissement tonen zeer grote verschillen [► Tabel 5 en ► Figuur 31]. Terwijl in Vlaanderen in 2023 het 'surplus' aan woningen ongeveer 15% bedraagt, is dit in de kustgemeenten vele malen hoger.²⁶ Het aandeel van appartementen is er ook veel hoger. Een groter dan gemiddeld surplus aan woongelegenheden is er ook in studentensteden.²⁷

In de toeristische kernen worden meer en meer gewone privéwoningen aangeboden voor toeristisch verblijf in plaats van permanent wonen. Opvallend is dat er bijna twee keer zoveel woningen en appartementen als geheel worden aangeboden dan individuele kamers. Gaat het om verhuur van individuele kamers dan is er sprake van gedeeld gebruik. Bij verhuur van een volledige woning of appartement gaat het om enkelvoudig gebruik waarbij de recreatie de woonfunctie volledig verdringt.²⁸ Het verhuren – voornamelijk via AirBnB – gebeurt ook steeds meer via professionele spelers.²⁹ Het is onduidelijk of deze appartementen voldoende kwalitatief zijn voor permanente bewoning. Dit fenomeen waarbij toerisme de woonfunctie verdringt doet zich vooral voor in de grote steden zoals Brussel, Antwerpen en Gent en verschilt van de problematiek van tweede verblijven.

²³ Tussen 2010 en 2022 nam het aantal leegstaande sociale woningen toe met 62% (van 9 210 naar 14 926). Ook bij de SVK's nam het aantal leegstaande woningen sterk toe. Bron: <https://www.vlaanderen.be/sociaal-woonbeleid/cijfers/woningen-en-gronden>.

²⁴ Winters, S. et al. (2021) [De Vlaamse Woonmonitor 2021](#) p. 112.

²⁵ In de studie over de modellering van de woonbehoefte wordt een oproep gedaan naar bijkomend onderzoek over woongelegenheden zonder gedomicilieerden met oog op goede aannames in functie van een raming van de toekomstige woonbehoefte. Zie Verachtert, K., Poelmans, L., & Vanderstraeten, L. (2022, p. 12) [Waar woont de Vlaming in 2035?](#) Een modellering van de woonbehoefte naar de goed gelegen woongebieden. Studie in opdracht van het departement Omgeving.

²⁶ Kustgemeenten: De Haan (234%), Middelkerke (212%), Nieuwpoort (181%), Koksijde (161%), De Panne (163%), Knokke-Heist (145%), Bredene (105%), Blankenberge (79%) en Oostende (44%).

²⁷ Diepenbeek (27%), Leuven (25%), Gent (23%) en Antwerpen (20%).

²⁸ Pisman, A., Vanacker, S., Bieseman, H., Vanongeval, L., Van Steertegem, M., Poelmans, L., & Van Dyck, K (2022, p. 303) [Ruimterapport 2021](#). Brussel Departement Omgeving.

²⁹ Zie Verhaeghe, P-P., & Endrich, M. (2022). De ontwikkeling van Airbnb in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest voor en tijdens de Covid-19 pandemie. Ruimte en Maatschappij: Vlaams-Nederlands Tijdschrift voor Ruimtelijke Vraagstukken, 13(4), 9-32.

Aandeel appartementen neemt zeer sterk toe en volgt gezinsverdunding

Tussen 2001 en 2023 is het aantal woonegelegenheden in meergezinswoningen (appartementen) toegenomen met 445.113, een toename van bijna 86%. Het aantal eengezinswoningen nam toe met 205.000 (+11%). Het aantal rijhuizen stagneerde (+2%), het aantal halfopen en open bebouwing groeide met respectievelijk 18% en 13%.

Het aandeel van de appartementen in het totaal aan woonegelegenheden is daarmee toegenomen van 19% naar 29%. De woontypologie lijkt dus de gezinsverdunding te volgen.

Het Steunpunt Wonen haalt daarvoor drie verklaringen aan.³⁰

1. Het groeiend aandeel projectontwikkeling in nieuwbouw waarbij ontwikkelaars vaak oudere woningen opkopen en vervangen door meergezinswoningen.
2. Het ruimtelijk beleid van kernversterking en verdichting.
3. Het toenemend aandeel van de prijs van de bouwgrond in nieuwbouwprojecten (door de residuele waardebeoordeling) met gevolg dat binnen eenzelfde budget geopteerd wordt voor meer 'woning' en minder 'grond'.

Overbezetting én onderbezetting

Niet alle woonegelegenheden zijn optimaal bezet: er is zowel overbezetting als onderbezetting.

Volgens de Woonsurvey bedroeg de overbezetting in Vlaanderen in 2019 gemiddeld genomen 3,9%. In vergelijking met andere landen is dit een laag cijfer, maar dit moet ook samen bekeken worden met het feit dat de gemiddelde grootte van de woningen in Vlaanderen groter is dan in andere landen. Het gemiddelde in de OESO bedraagt 10,8% [► Figuur 32]. Maar de problematiek van overbezetting is wel hoger voor bepaalde groepen: bij private huurders 10% en bij het laagste inkomenskwintiel 8%. Een relatief lage overbezettingsgraad zegt evenwel niets over de kwaliteit noch over de ligging van de woning.

Tegelijk bestaat er ook onderbezetting. Vooral oudere mensen wonen in een te grote en onaangepaste woning. De verhuisbereidheid van die groep is beperkt.³¹

Krapte in stedelijke gebieden en in sommige segmenten van de woningmarkt

Hoewel er globaal meer woonegelegenheden zijn dan huishoudens is er toch sprake van krapte op de woningmarkt.. Die krapte doet zich voor in bepaalde regio's (centrumsteden) of segmenten van de woningmarkt (wachtlijsten sociale huur³², private huurmarkt, te kort aan betaalbare studentenkamers, ...).³³

³⁰ Winters, S. et al. (2021) [De Vlaamse Woonmonitor 2021](#) p. 39.

³¹ Komt verder aan bod in § 3.4.2.

³² Komt verder aan bod in § 3.2.3.

³³ Winters, S. (2022, p. 113) De Vlaamse Woonmonitor.

Die krapte op de woningmarkt in steden of regio's met veel tewerkstelling of zogenaamde werkkzones zorgt voor een mismatch op de arbeidsmarkt. Lagere inkomens moeten noodgedwongen verder gaan wonen waarbij een hogere mobiliteitskost en langere reistijd een drempel kunnen vormen om werkkzones te bereiken.

Op de private huurmarkt is er vooral een tekort aan ruime eengezinswoningen. Tussen 2001 en 2018 zijn 45.000 eengezinswoningen verdwenen uit het huuraanbod, terwijl er 110.000 appartementen bijkwamen. Huurwoningen met een grotere oppervlakte (> 105 m²) komen relatief weinig voor, wat aanleiding geeft tot meer overbezetting in dat segment.

Zorgvastgoed anticipeerde (te) snel op veroudering, maar toekomstige noden zijn groot

De toenemende veroudering van de bevolking doet de vraag naar huisvesting gericht op ouderen toenemen. De grote piek wordt hier verwacht tussen 2032 en 2050. De voorbije jaren was er een substantiële capaciteitsuitbreiding van assistentiewoningen en voorzieningen in woonzorgcentra.³⁴

De ruime interesse vanwege investeerders en projectontwikkelaars leidde in dit soort woningen lokaal zelfs al tot een overaanbod in het segment van de serviceflats.³⁵

De vraag naar specifieke woonzorgvoorzieningen voor 85-plussers zal vanaf 2030 echter sterk toenemen. Het huidige overaanbod zal geleidelijk verdwijnen en mogelijks zal er nood zijn aan extra capaciteit. De vermaatschappelijking van de zorg - waar ouderen langer thuis blijven wonen - zal vooral een impact hebben op de woningmarkt.

Nood aan betaalbare studentenkoten blijft groot

De laatste jaren hebben steeds meer studenten problemen bij het vinden van een betaalbaar kot. Een aanbodtekort leidt tot schaarste en dit drijft de prijzen omhoog. De gemiddelde maandelijkse kotprijs bedroeg in 2023 580 euro, variërend van 470 euro voor een kamer zonder sanitair tot 655 euro voor een studio. In Brussel lagen deze prijzen hoger [►Figuur 32 en ►Tabel 6].

Het structureel tekort aan koten is het grootst in Gent, waar er 10.000 koten zouden moeten bijkomen om de studentenpopulatie te volgen. In Leuven gaat het over 4.000 koten. In Antwerpen is het probleem minder acuut, maar de kotratio - het aandeel studenten dat op kot verblijft - is er kleiner dan in Gent en Leuven.³⁶

³⁴ Van Gompel, J. (2023) Sociaal-demografische trends veranderen Belgische woningmarkt. KBC Economisch onderzoeksrapport van 20 april 2023.

³⁵ Van Gompel, J. (2023) KBC Onderzoeksrapport "Sociaal-demografische trends veranderen Belgische woningmarkt". Van Opstal, B. en Luysterman, P. (2022) Een huis kopen zou niet moeilijk mogen zijn. Lannoo p. 238-239.

³⁶ https://stadim.cdn.prismic.io/stadim/cc96b3c8-7318-48bc-a318-2b26dc0fdb0_Kotkompas+2023.pdf

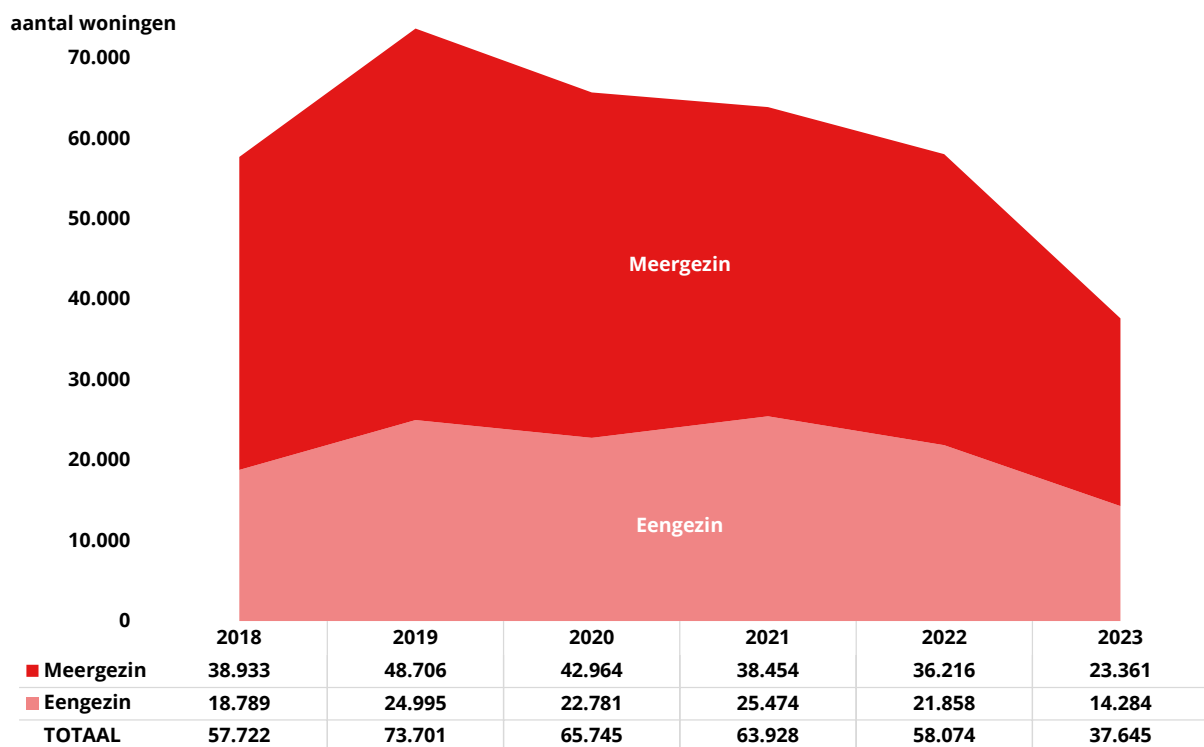
Vergunningen voor nieuwbouwwoningen in dalende lijn

Het aantal vergunde nieuwbouwwoningen daalt.³⁷ Terwijl in 2019 nog meer dan 45.000 woningen vergund werden, is dat in 2021 nog iets meer dan 40.000. Gebaseerd op het aantal aanvragen lijkt de dalende trend van het aantal vergunde nieuwbouwwoningen zich ook voort te zetten in 2022 en 2023.

Opvallend is dat het aandeel meergezinswoningen binnen de vergunningsaanvragen voor nieuwbouwwoningen daalt van 67,4% in 2018 tot 62,1% in 2023. Het aandeel aangevraagde eengezinswoningen stijgt van 32,6% in 2018 naar 37,9% in 2023. In absolute aantallen is de daling van het aantal aangevraagde nieuwbouwwoningen groter voor meergezinswoningen dan voor eengezinswoningen.

Deze cijfers tonen aan dat de malaise in de bouwsector, veroorzaakt door de stijgende energieprijzen en de verhoogde rente, zich het eerst laat voelen in investeringsgevoelige projecten zoals appartementsgebouwen.

Figuur 9: Vergunningsaanvragen voor eengezins- en meergezinsnieuwbouwwoningen



Bron: op basis van data Departement Omgeving – [Omgevingsloket \(laatste update 9 januari 2024\)](#)

³⁷ <https://indicatoren.omgeving.vlaanderen.be/indicatoren/vergunningen-voor-nieuwbouwwoningen>

3.1.3 Nieuwe en innovatieve woonvormen

Naast de klassieke eengezinswoning en meergezinswoning of appartement ontstaan er verschillende nieuwe en innovatieve woonvormen. Die kunnen verschillen van het klassieke woonmodel, bijvoorbeeld door bepaalde (leef)ruimtes te delen, door hun finaliteit met oog op zorg of door hun kleinschalig of modulair karakter.

Kadertekst 1: Overzicht nieuwe woonvormen³⁸

GEMEENSCHAPPELIJK WONEN

Gemeenschappelijk wonen is een woonvorm waarbij mensen bewust kiezen om bij elkaar te gaan wonen en dat kan op verschillende manieren:

- **COHOUSEN:** elke bewoner heeft een eigen woning met een eigen keuken, badkamer en toilet, maar deelt ook vrijwillig een aantal gemeenschappelijke leefruimtes zoals een woonkamer, keuken of werkruimte en beheert deze samen met de andere bewoners. Elke woonunit moet voldoen aan de voorwaarden van een gezinswoning zoals bepaald in de Vlaamse Codex Wonen.
- **CO-WONEN:** elke bewoner deelt vrijwillig een aantal ruimtes, maar dit zijn geen leefruimtes zoals bij cohousing. Men deelt dus geen keuken of woonkamer, maar wel bijvoorbeeld tuin, wasplaats, werkplaats of fietsenstalling die gezamenlijk beheerd worden.³⁹
- **HUISDELEN:** bij huisdelen is de privéruimte beperkt, meestal enkel een slaapkamer met eventueel eigen sanitair. Het gaat meestal om huurhuizen met afzonderlijke contracten, met een hoofdhuurder of een groepshuur. Bij een **woongroep** is het engagement van de bewoners naar samenwonen eerder langdurend, terwijl het bij een **gemeenschapshuis** meer om een tijdelijke bewoning gaat. Gemeenschapshuizen van studenten en/of werkende jongvolwassenen komen vooral voor in de grotere (studenten)steden. Ook senioren kiezen tegenwoordig meer voor deze woonvorm.

ZORGWONEN⁴⁰

Zorgwonen en **kangoeroewonen** is het creëren van een kleinere woongelegenheid zodat maximaal twee oudere of hulpbehoevende personen kunnen inwonen. Dit hoeven niet noodzakelijk familieleden te zijn.

Drie situaties zijn mogelijk:

- binnen een bestaande woning
- binnen een bestaand bijgebouw bij een woning
- in een nieuwe tijdelijke verplaatsbare unit

Onder bepaalde voorwaarden volstaat een melding bij het Omgevingsloket. Voor kangoeroewonen geldt een vergunningsplicht.

³⁸ <https://www.vlaanderen.be/bijzondere-woonvormen> en <https://www.samenuizen.be/nl/types>

³⁹ Omdat hier geen leefruimte gedeeld wordt valt dit volgens de definitie van de Vlaamse Codex Wonen niet onder gemeenschappelijk wonen. Zie Vlaamse Wooncodex artikel 1.3 16° *gemeenschappelijk wonen: een woonvorm in een gebouw of gebouwencomplex dat wonen als hoofdfunctie heeft en uit verschillende woongelegenheden bestaat, waarbij minimaal twee huishoudens op vrijwillige basis minimaal één leefruimte delen en daarnaast elk over minimaal één private leefruimte beschikken en waarbij de bewoners samen instaan voor het beheer.*

⁴⁰ Vlaamse Codex voor Ruimtelijke Ordening Artikel 4.1.1. 18°.

Om een zorgwoning te creëren moet de eigendom, of ten minste de blote eigendom van de hoofd- en de ondergeschikte wooneenheid aan dezelfde eigenaar toebehoren. Ook een huurwoning kan in aanmerking komen als zorgwoning, maar de eigenaar moet hiervan wel op de hoogte zijn en zijn goedkeuring geven.

KLEINSCHALIG WONEN

Ook al is er geen eenduidige definitie voor een kleinschalige woning, toch zijn er richtlijnen voor bepaalde types zoals **tiny houses** en mobiele zorgunits. Kenmerkend bij een tiny house is het doordacht multifunctioneel en flexibel gebruik van alle ruimtes binnen een maximale oppervlakte van 50m². Tiny houses hebben doorgaans een vaste standplaats, maar er zijn ook tiny houses on wheels, die verplaatsbaar zijn als aanhangwagens en eerder aansluiten bij de regelgeving rond woonwagens.

Het aandeel van deze nieuwe woonvormen op de woningmarkt is nog vrij bescheiden. Toch bevatten deze nieuwe woonvormen potentieel om tegemoet te komen aan verschillende maatschappelijke uitdagingen op vlak van wonen onder andere voor kwetsbare groepen zoals ouderen en mensen met een beperking met specifieke zorgnoden. Daarom zet de Vlaamse overheid in op het faciliteren van deze woonvormen onder andere via pilootprojecten.⁴¹

Ook op het vlak van gebruiksrecht en eigenaarsvorm ontstaan nieuwe formules, die komen verder aan bod in § 3.2.4.

Regelgeving (nog) niet aangepast aan nieuwe woonvormen

De regelgeving is op diverse vlakken nog niet aangepast aan nieuwe woonvormen. Zo is er bijvoorbeeld de problematiek van domicilies en de impact daarvan op vlak van sociale uitkeringen of fiscaliteit. Samenwonenden ontvangen een lagere uitkering dan alleenstaanden als ze in een eengezinswoning gaan samenwonen, in een kamerwoning behouden ze hun uitkering.

Momenteel loopt een studie in opdracht van de FOD Sociale Zekerheid die onderzoekt of de bestaande regelgeving betreffende de inkomensvervangende en integratietegemoetkoming aangepast is aan moderne samenlevingsvormen zoals cohousing of kangoeroewonen en/of bepaalde zorgformules.

Maar ook ruimer geldt dat regelgeving nog te veel geënt is op de individuele huiseigenaar en onvoldoende rekening houdt met atypische woonvormen onder andere in een zorgcontext (vb. mensen die in een alternatieve woonvorm verblijven konden geen aanspraak konden maken op de energiepemie). Er moeten nog heel wat drempels weggewerkt worden die nieuwe vormen van samenwonen bemoeilijken.

⁴¹ Op 1 februari 2018 gingen 28 projecten van start in een [proefomgeving voor experimentele woonvormen](#). De duurtijd bedroeg zes jaar. Voor 21 van de 28 projecten is de duurtijd intussen met 4 jaar verlengd.

3.2 Wonen voor iedereen betaalbaar

3.2.1 Algemene indicatoren voor het betaalbaarheidsrisico

Om het betaalbaarheidsrisico (de betaalbaarheid van wonen) te beoordelen moet de relatie gelegd worden tussen de woonuitgaven en het inkomen. Als het aandeel van de woonuitgaven een bepaalde grens van het inkomen overstijgt of als het inkomen dat overblijft na de woonlasten te klein wordt om menswaardig te leven dan is er een betaalbaarheidsrisico. Er bestaan verschillende methodes om dit te berekenen. Ze worden toegelicht in Kadertekst 2.

Kadertekst 2: Indicatoren voor betaalbaarheid van wonen

WOONQUOTE

De woonquote berekent welk aandeel van het besteedbaar huishoudinkomen naar woonuitgaven gaat en vergelijkt deze met een norm, meestal 30%.

RESTEREND INKOMEN

Het resterend inkomen (of de budgetmethode) berekent wat overblijft van het besteedbaar huishoudinkomen na aftrek van de woonuitgaven en vergelijkt dit met een minimaal budget dat nodig is om menswaardig te leven.

Bij de woonuitgaven kan men onderscheid maken tussen verschillende varianten:

- **bruto woonuitgaven:** huur of afbetaling van de lening
- **netto woonuitgaven:** bruto na aftrek van subsidies of belastingverminderingen

Daarnaast kunnen ook nog de **bijkomende woonlasten** in rekening gebracht worden (gas, elektriciteit, water, ...).

BETALINGSPROBLEMEN

Om zicht te krijgen op hoe huishoudens zelf de betaalbaarheid ervaren, peilt het Steunpunt Wonen bij periodieke surveys naar de subjectieve ervaring van huishoudens.⁴² Deze subjectieve indicator geeft het aandeel huishoudens weer dat **minstens meerdere keren problemen heeft ervaren met de betaling van vaste woonkosten of verbruikskosten**. Het vormt een interessante aanvulling bij de objectieve inschattingen van het betaalbaarheidsrisico via de woonquote en het resterend inkomen.

Dit deel geeft de scores van deze indicatoren verder weer, volgens inkomen, eigendomsstatuut en regio. De meest recente data komen uit de Woonsurvey van 2018. Een nieuw steekproefonderzoek is uitgevoerd in 2023. De resultaten daarvan worden momenteel verwerkt.

⁴² Dit gebeurt aan de hand van volgende vraag: "Hebt u het afgelopen jaar problemen gehad bij de betaling van uw vaste woonkosten (huur of afbetaling lening) of bij de betaling van uw verbruikskosten en andere kosten? Hoe vaak hebt u zulke betalingsproblemen gekend?" De antwoordmogelijkheden zijn geen enkele keer, één keer, meerdere keren, elke maand opnieuw, geen antwoord (De Vlaamse Woonmonitor, 2021, p. 100).

Een belangrijke kanttekening bij deze indicatoren is dat ze berekend zijn op basis van de huidige woonsituaties en niet weergeven wat de verhouding zou zijn als vandaag een andere huur- of koopwoning wordt gezocht.

Betaalbaarheidsrisico veel groter bij lagere inkomens

Het betaalbaarheidsprobleem is in belangrijke mate een verdelingsprobleem. Het betaalbaarheidsrisico is veel kleiner voor wie een hoog en stabiel inkomen heeft, terwijl het des te groter is voor wie een laag inkomen heeft.⁴³

Figuur 10 toont aan dat het betaalbaarheidsrisico sterk afneemt bij toenemend inkomen, maar er zijn wel verschillen tussen de indicatoren.

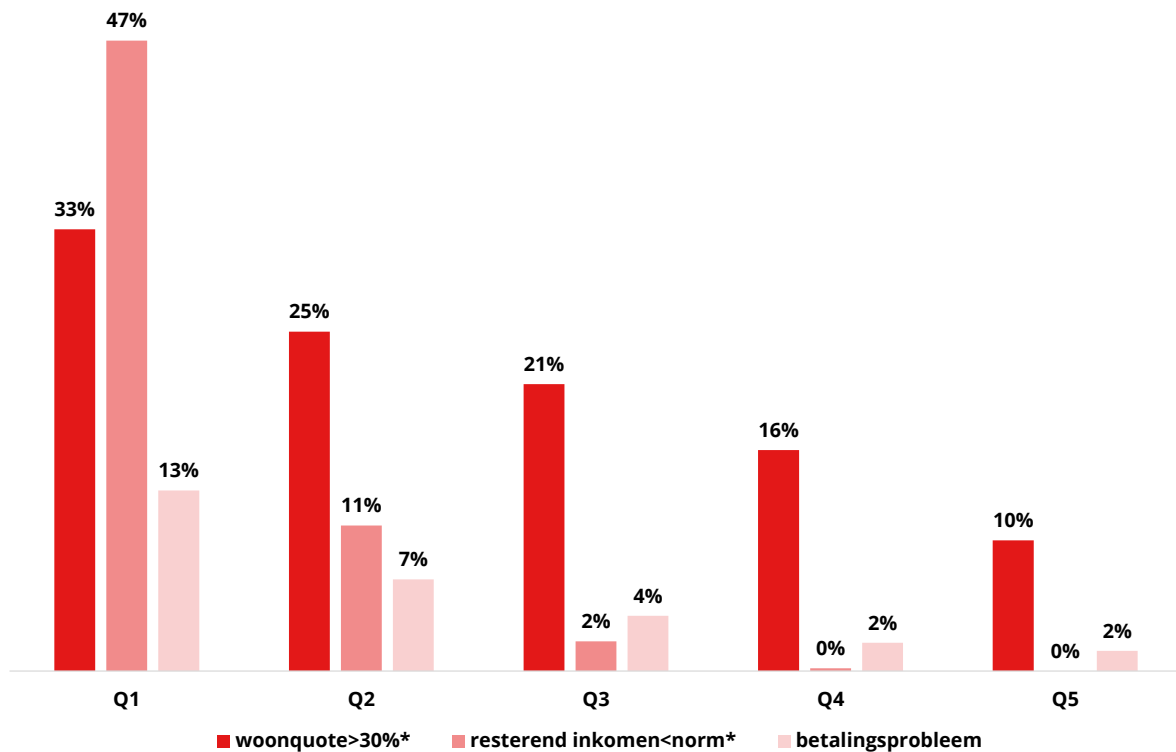
De **methode van het resterend inkomen** (de budgetmethode) levert vooral bij de allerlaagste inkomens een betaalbaarheidsrisico op: bijna de helft van het laagste kwintiel houdt onvoldoende besteedbaar inkomen over na aftrek van de bruto woonuitgaven. Bij het tweede en derde kwintiel neemt dit sterk af en huishoudens in de twee hoogste kwintielen hebben volgens deze indicator geen betaalbaarheidsrisico.

De **woonquote** daarentegen levert in alle inkomenskwintielen een risico op, al daalt dit wel van 1 huishouden op 3 in het laagste kwintiel naar 1 op 10 in het hoogste kwintiel.

Ook de subjectieve indicator **betalingsprobleem** daalt rechtlijnig bij stijgende inkomen.

⁴³ Winters, S. (2023) Betaalbaar wonen: een opgave voor het lokaal bestuur? Onderdeel van cahier Een betaalbare woonst voor iedereen: een utopie of niet? Bouwen aan een breed sociaal beleid. VVSG / Politeia.

Figuur 10: Aandeel huishoudens (%) met betaalbaarheidsrisico naar equivalente inkomenskwintielen⁴⁴



* op basis van bruto woonuitgaven (= zonder verrekening van subsidies), zonder bijkomende woonlasten

Bron: Woonsurvey 2018.

Er zijn ook verschillen tussen huishoudtypes: het betaalbaarheidsrisico is groter bij eenverdieners (alleenstaanden en eenoudergezinnen). Het aandeel eigenaars in deze groep is kleiner omdat ze moeten 'concurreren' tegen tweeverdieners op de woningmarkt.⁴⁵

Betaalbaarheidsrisico groter bij huurders dan bij eigenaars

Globaal genomen hebben huurders een hoger betaalbaarheidsrisico dan eigenaars. Maar er zijn verschillen tussen sociale en private huurders en eigenaars met en zonder hypotheek.

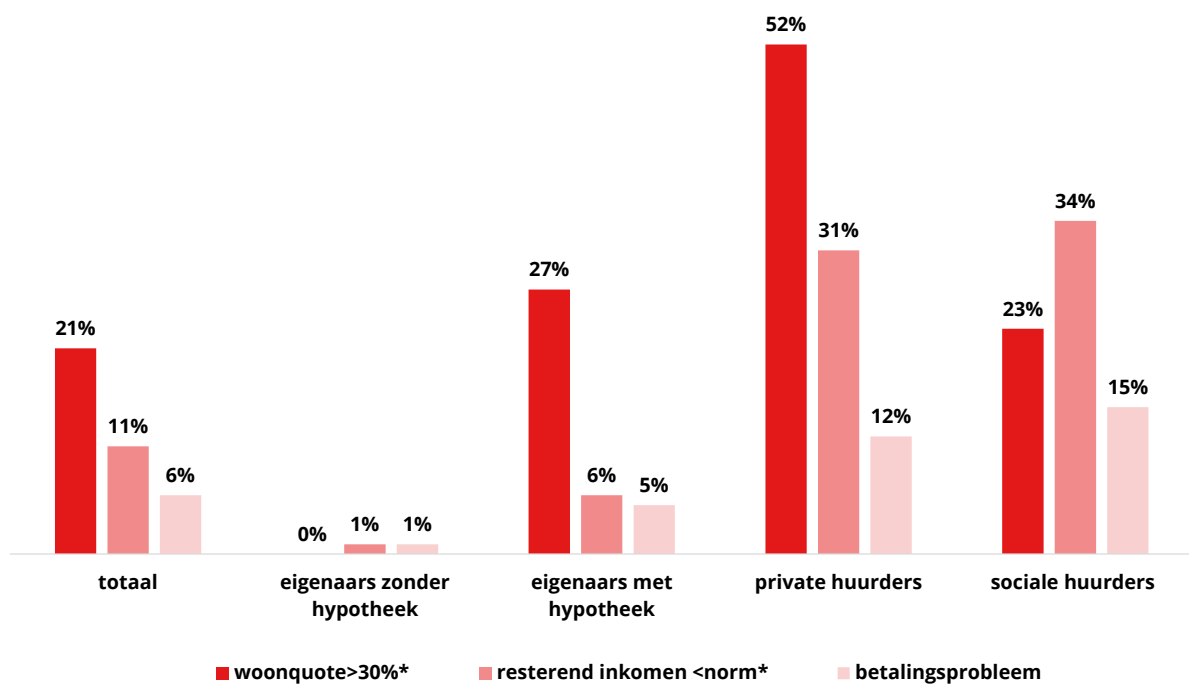
⁴⁴ Om huishoudinkomens te vergelijken wordt gewerkt met equivalente inkomens waarbij het inkomen van een huishouden wordt gecorrigeerd voor de samenstelling van het huishouden. Het steunpunt Wonen gebruikt in zijn publicaties de OESO-equivalentieschaal, waarbij de eerste volwassene voor 1 telt, elke bijkomende volwassene een gewicht van 0,5 en elk kind onder de 14 jaar een gewicht van 0,3 krijgt.

⁴⁵ Winters, S. (2022) De Vlaamse Woonmonitor p. 93 en Briels, G. en Grymonprez, H. (2023) Cahier Bouwen aan een breed sociaal beleid: Een betaalbare woonst voor iedereen. Een utopie of niet? Politeia.

De **woonquote** levert gemiddeld genomen een risico op voor één huishouden op vijf. Bij de private huurders is dat echter meer dan de helft. Bij de eigenaars met een hypotheek lopen 27% een risico en bij de sociale huurders 23%.

Bij de **budgetmethode** is het betaalbaarheidsrisico nog net iets groter bij de sociale huurders dan bij de private huurders. Zelfs de lage sociale huur duwt hun resterende inkomen nog onder het minimumbudget om menswaardig te kunnen leven. Bij de eigenaars is het betaalbaarheidsrisico via deze methode veel kleiner. Een kleine groep van eigenaars zonder hypotheek en dus zonder woonuitgaven loopt hier een risico omdat hun inkomen lager is dan het minimumbudget. Het betreft overwegend gepensioneerden.

Figuur 11: Aandeel huishoudens met betaalbaarheidsrisico volgens eigendomsstatuut



* op basis van bruto woonuitgaven (= zonder verrekening van subsidies), zonder bijkomende woonlasten

Bron: Woonsurvey 2018

Meer gedetailleerde gegevens volgens de verschillende indicatoren zijn opgenomen in de bijlage [► Figuur 33].

Betaalbaarheidsrisico hoger in grote steden

Betaalbaarheidsrisico's komen overal voor, maar duidelijk meer in de grote steden, vooral Antwerpen, Gent en Leuven. Tussen regionale steden en kleine steden is nauwelijks een verschil in betaalbaarheidsrisico en het verschil t.o.v. de andere gemeenten blijft beperkt [► Figuur 34].

3.2.2 Betaalbaarheid eigen woning

Een belangrijke indicator voor de betaalbaarheid van een eigen woning is het aandeel eigenaars. Dit cijfer situeert zich in Vlaanderen gemiddeld rond de 70%.⁴⁶ Opvallend is de toenemende ongelijkheid in het woningbezit. Er is sprake van een dualiteit tussen 'nog kunners' en 'niet-meer kunners'.

Correlatie betaalbaarheid en woningprijzen

Als verklaring voor betaalbaarheidsproblemen wordt vaak gewezen naar de sterke stijging van de woningprijzen de laatste twee decennia. Onderzoek toont aan dat woningprijzen eerder gevolg dan oorzaak zijn. Het is namelijk de biedingskracht of betaalcapaciteit van de kopers die de woningprijs mee bepalen. De lage rente van de laatste decennia vergrootte de betaalcapaciteit. Er zijn evenwel ook perioden dat de woningprijs boven de ontleningscapaciteit ligt door bijvoorbeeld te positieve verwachtingen, overwaardering of prijzen die zich nog moeten aanpassen aan de betaalcapaciteit omwille van een sterk stijgende rente. Dit is wat nu gebeurt en dit wordt gecompenseerd door langere looptijden en meer eigen inbreng.⁴⁷

Er zijn ook nog andere factoren die de woningprijzen beïnvloeden (zie Kadertekst 3).

Kadertekst 3: Factoren die woningprijzen beïnvloeden⁴⁸

INKOMEN

Het inkomen bepaalt in belangrijke mate de biedingskracht of betaalcapaciteit van de koper. Het inkomen hangt af van het huishoudtype (eenverdieners of tweeverdieners), de scholingsgraad, jobzekerheid (stabiel inkomen) enz.

INTRESTVOET

De intrestvoet bepaalt prioritair de ontleningscapaciteit. De recente forse stijging van de intrestvoet heeft het aantal transacties op de vastgoedmarkt doen afnemen. Het 'overbieden' lijkt gedaald. Maar de toenemende rente maakt het vooral voor starters moeilijker om zonder eigen inbreng nog een woning te kopen.

LOOPTIJD HYPOTHECAIR KREDIET

Hoe langer de looptijd, des te groter het bedrag dat kan geleend worden. Als dit een algemene tendens is dan kan dit mee leiden tot hogere woningprijzen.

⁴⁶ In dit deel wordt gewerkt met cijfers van de Vlaamse Woonsurveys. Het statuut wordt hierin gemeten op niveau van het huishouden. Dit cijfer wijkt dan ook af van de Eurostat gegevens die zich baseren op de EU-SILC dat het statuut meet op basis van individuen (zie p. 12).

⁴⁷ Vastmans, F., Dreesen, S., & Vandenbergh, J. (2023). [Heroriëntatie van de Vlaamse Woonlening. Een ex-ante evaluatie](#). Leuven: Steunpunt Wonen, 113 p.

⁴⁸ Winters, S. (2023) Betaalbaar wonen: een opgave voor het lokaal bestuur? In Een betaalbare woonst voor iedereen: een utopie of niet? Bouwen aan een breed lokaal sociaal beleid. VVSG / Politeia.

INFLATIE

Bij hoge inflatie vermindert het gewicht van een vaste afbetaling voor een aan de index gekoppeld inkomen.

FISCALITEIT

Fiscale stimuli zoals de woonbonus en nu ook recent de verlaging van de registratierechten kapitaliseren zich in de woningprijs en drijven de prijzen omhoog.⁴⁹

Hogere woningprijzen betekenen dus niet noodzakelijk hogere woonuitgaven omdat de hoogte van de afbetaling mee bepaald wordt door de intrestvoet en de looptijd van de lening. Bovendien betekent een hogere woonuitgave niet noodzakelijk een verminderde betaalbaarheid, met name als deze gepaard gaat met een gestegen inkomen.

Een lage rente kan tegelijk ook de interesse van investeerders aanwakkeren (vb. om te verhuren of als tweede verblijf) met als gevolg een opwaartse druk op de woningprijzen.⁵⁰

Eigen woningbezit ongelijker verdeeld

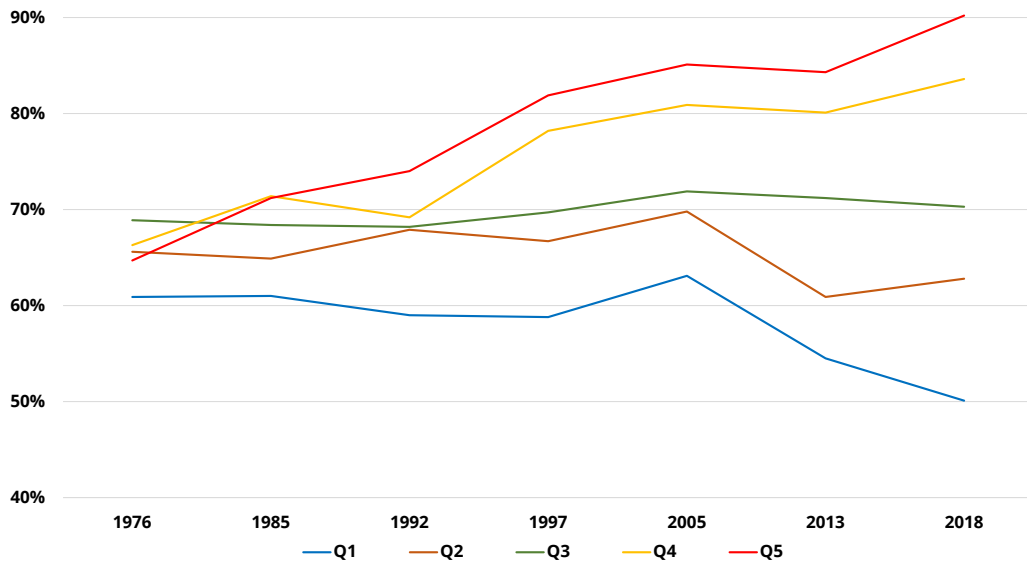
Het gemiddeld woningbezit fluctueert niet sterk over de jaren heen. Maar wel **zeer opvallend is de ongelijke evolutie van eigenaars tussen de verschillende inkomensgroepen**. Het eigenwoningbezit daalt sterk bij de lagere inkomensgroepen en neemt toe bij de hogere inkomensgroepen.

⁴⁹ Dumench-Arumi, G., Gobbi, P., & Magerman, G. (2022) Housing inequality and how fiscal policy shapes it: evidence from Belgian real estate. NBB Working paper Research nr. 423.

Vastmans, F., Heylen, K., & Goeyvaerts, G. (2014) Onderzoek naar de woonfiscaliteit in Vlaanderen Deel 3 effectenmeting. Onderzoek in opdracht van Wonen-Vlaanderen.

⁵⁰ Van Gompel, J. (2022, p. 2) Komt de betaalbaarheid van Belgisch vastgoed in gevaar? KBC Economisch onderzoeksrapport van 31 maart 2022.

Figuur 12: Aandeel eigenaars naar equivalent inkomenskwintiel



Bron: Socio-economisch panel 1976, 1985 en 1997, Woonsurvey 2005, GWO 2013, Woonsurvey 2018 in De Vlaamse Woonmonitor p. 125.

In 1976 was het eigen woningbezit nog vrij gelijk gespreid over de inkomenskwintielen. In 2018 is nog slechts de helft van het laagste kwintiel eigenaar, in het hoogste kwintiel is 90%, een verschil van 40 procentpunten.

Mogelijke verklaringen zijn de evolutie van de woningprijzen of strengere kredietvoorwaarden die het voor lagere inkomens moeilijker maken om een lening af te sluiten. Volgens het Steunpunt Wonen spelen ook cohorthe-effecten en andere moeilijk te achterhalen factoren. Een illustratie van dit zogenaamde cohorthe-effect blijkt uit een verschillende evolutie van het aandeel eigenaars tussen de huishoudens op actieve leeftijd (25-64) en de 65-plussers [► Figuur 35].

Een mogelijke hypothese is een gunstigere inkomensevolutie bij eigenaars dan bij huurders. Rekening houdend met het feit dat wie eigenaar is, dat doorgaans blijft tot op hoge leeftijd en dat wie eigenaar kon worden, gemiddeld hoger geschoold was en meer zekerheid had over het toekomstig inkomen valt bij eigenaars een hogere inkomensstijging over de levensloop te verwachten. Met andere woorden hun inkomenspositie evolueert relatief gunstig in vergelijking met die van huurders. De toenemende ongelijkheid moet dan niet alleen worden gezocht bij een ongelijker wordende toegang tot woningbezit, maar ook bij een wijzigende inkomenspositie van wie al eigenaar is t.o.v. de groep huurders.

Wellicht is er ook een link tussen woningbezit en ruimtelijke ordening.⁵¹ Het lijkt logisch dat die mee bepalend is geweest voor een toenemend aandeel eigenaars in het algemeen, maar verklaart op zich niet de toenemende ongelijkheid. Mogelijks hebben hogere inkomens / hoger

⁵¹ In 1976 werden de eerste gewestplannen goedgekeurd.

opgeleiden hier relatief meer kunnen op inspelen omwille van de relatief hogere inkomenszekerheid.

Indicaties (on)betalbaarheid jonge starters

Er zijn verschillende indicaties voor een toenemende onbetaalbaarheid van een eigen woning voor jonge starters in bepaalde regio's. Berekeningen van de NBB tonen dat de afbetaling van een hypotheek voor jonge kopers in 2021 in sommige regio's tussen de 40 en 50% van het gemiddeld inkomen in België bedraagt. Het betreft een theoretische berekening voor jongeren tussen 20 en 34 jaar, voltijds tewerkgesteld aan een gemiddeld loon, een looptijd van 20 jaar en een zgn. Loan-to-Value-ratio (LTV-ratio) van 100% inclusief transactiekosten [► Figuur 38].

Een huis kopen zonder hulp van familie blijkt alsmaar moeilijker in die regio's. De NBB raamde de gemiddelde eigen inbreng voor de aankoop van een eerste woning in de eerste helft van 2023 op 66.000 euro tegenover 41.000 in 2016. Dit een stijging van 61% [► Figuur 39].

De dualiteit tussen diegenen die nog vastgoed kunnen kopen omdat ze er de middelen voor hebben ('nog kunners') of omdat ze hulp krijgen van ouders/grootouders en degenen waarvoor het verwerven van een woning steeds moeilijker wordt ('niet meer kunners') tekent zich steeds meer af op de woningmarkt.⁵² Zij zijn meer aangewezen op de private huurmarkt, wat de druk op de private huurprijzen doet toenemen.

Of ze blijven langer thuis wonen. Eén op drie van de 25-29 jarigen verblijft in 'Hotel mama', dat steeds populairder lijkt te worden. Het aantal jongeren dat thuis inwoont stijgt bij ons sneller dan in de meeste andere EU-lidstaten.⁵³ Al is niet duidelijk of dat is omwille van de toegenomen woningprijzen.

Ook samenhuizen wordt populairder in die leeftijdscategorie, maar algemeen beschouwd blijft dit nog een beperkt fenomeen.

Het woningaanbod moet drastisch omhoog

De toenemende woningprijzen hebben uiteraard ook te maken met een ontoereikend aanbod. De sterkere stijging van de woningprijzen in bepaalde regio's is het gevolg van een krapte en een tekort aan betaalbare woningen.

Om wonen betaalbaar te houden moet dus het aanbod sterk naar omhoog. Dat was ook de kernboodschap van de NBB in de commissie Wonen in het Vlaams Parlement.⁵⁴

⁵² Van Gompel, J. (2022). Komt de betaalbaarheid van Belgisch vastgoed in gevaar? KBC – Economisch onderzoeksrapport 31 maart 2022.

⁵³ Op basis van cijfers Eurostat : <https://www.vrt.be/vrtnws/nl/2018/11/16/hotel-mama-vooral-in-belgie-steds-populairder/>

⁵⁴ NBB (2024) [De Belgische Woningmarkt: trends en recent verloop](#). Presentatie Commissie Wonen Vlaams Parlement op 21 maart 2024.

Het woningaanbod en de kosten van een uitbreiding van het aanbod zijn vandaag onvoldoende gekend. In het licht van betaalbaar wonen is er meer onderzoek en monitoring nodig van de aanbodzijde.

Opmerkelijke toename aanvragen voor Vlaamse woonlening

Om de betaalbaarheid van eigendomsverwerving te ondersteunen verleent het Vlaams Woningfonds de Vlaamse woonlening aan mensen die niet of moeilijk bij reguliere kredietverstrekkers terecht kunnen. Een belangrijk voordeel van deze leningen is dat het volledige bedrag inclusief de registratierechten en notariskosten kan geleend worden.

Het laatste jaar is het aantal aanvragen voor de Vlaamse woonlening zeer sterk toegenomen [►Tabel 7]. De rentestijging wordt hierbij als voornaamste reden aangeduid.⁵⁵ Bij zeer lage rentes leverde de Vlaamse woonlening geen rentevoordeel op. Enkel de mogelijkheid om 100% te lenen via de Vlaamse woonlening zorgde voor een bredere toegankelijkheid van eigenwoningbezit.

3.2.3 Betaalbaarheid huren

Op de huurmarkt moet een onderscheid gemaakt worden tussen sociale en private huurders. Het betaalbaarheidsrisico is voor beide groepen veel groter dan bij eigenaars (zie p. 34). Het tekort aan sociale woningen dwingt veel gezinnen naar de private huurmarkt of zelfs noodkoop. Dit weerspiegelt zich in een toenemend aantal gerechtigden op een huurpremie en meer toegekende huurwaarborgleningen.

176.000 kandidaat-huurders voor sociale huurwoning – wachttijd gemiddeld 4 jaar

Om de nood aan ondersteuning van private huurders te illustreren, wordt vaak gewezen op de lange wachtlijsten en wachttijden voor een sociale huurwoning. Op 31 december 2022 bedroeg die wachtlijst 176.026 unieke kandidaat-huurders.⁵⁶ De gemiddelde duurtijd tot toewijzing van een woning bedroeg 1.497 dagen of 4 jaar.

Bijna de helft van de kandidaat-huurders zijn alleenstaanden en meer dan één op drie geeft Antwerpen als voorkeurprovincie op. De stad Antwerpen telt een wachtlijst van bijna 42.000 kandidaat-huurders [►Tabel 9].

Aantal sociale woningen neemt te traag toe om grote aanvraag te voldoen

Vlaanderen telt ongeveer 175.000 sociale woningen⁵⁷. De wachtlijst voor een sociale woning bij een huisvestingsmaatschappij is dus net iets groter dan het beschikbaar aantal woningen.

⁵⁵ Vlaams Parlement Commissie Wonen en Onroerend Erfgoed document [C79 2023-2023](#).

⁵⁶ Kandidaat-huurders kunnen zich bij meerdere sociale woonmaatschappijen inschrijven. Door gebruik te maken van het INSZ (Inschrijvingsnummer Sociale Zekerheid) kan elke kandidaat-huurder als unieke persoon geïdentificeerd worden over al zijn inschrijvingsdossiers heen.

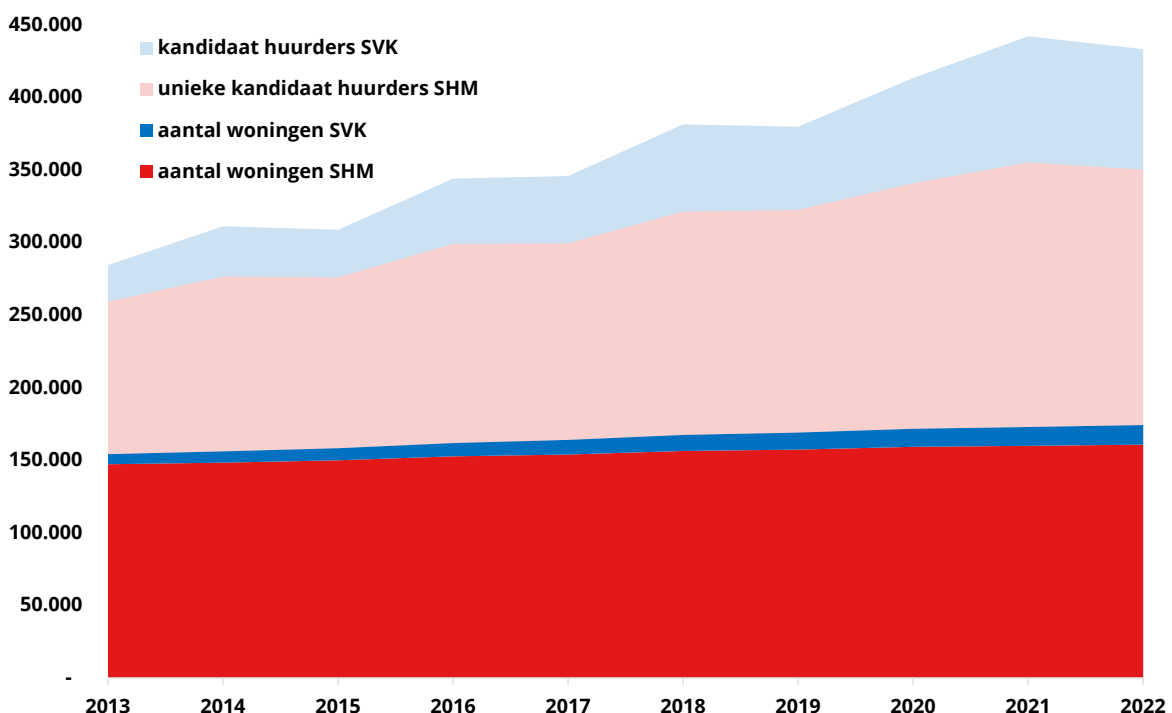
⁵⁷ 160.718 verhuurd door Sociale Huisvestingsmaatschappijen (SHM), 13.429 verhuurd via Sociale Verhuurkantoren en 841 sociale huurwoningen van het Vlaams Woningfonds.

Overigens worden niet al deze woningen effectief verhuurd, slechts 91% wordt effectief bewoond.⁵⁸ Ook bij de SVK's gaat het aantal kandidaat huurders in stijgende lijn. Al betreft het hier geen unieke kandidaat huurders.

Tussen 2012 en 2022 kwamen er jaarlijks gemiddeld 1.418 sociale woningen bij SHM's bij. In diezelfde periode kwamen er jaarlijks gemiddeld 712 woningen bij die verhuurd worden via een sociaal verhuurkantoor[► Tabel 8].⁵⁹

De discrepantie tussen het beschikbaar aantal woningen en het aantal kandidaat huurders wordt steeds groter.

Figuur 13: Aantal sociale woningen en kandidaat huurders (2013-2022)⁶⁰



Bron: eigen grafiek op basis van data van Wonen in Vlaanderen

230.000 huishoudens komen in aanmerking voor theoretische huurondersteuning

Volgens de laatste Woonsurvey blijkt 8% of 230.000 huishoudens in aanmerking te komen voor theoretische huurondersteuning. Dit komt overeen met 42% van de private huurders. Omdat het onduidelijk is of iedereen die theoretisch in aanmerking komt voor ondersteuning wel op de

⁵⁸ Het betreft zowel frictieleegstand als tijdelijke onbewoonbaarheid omwille van energetische renovatie.

⁵⁹ Op 1 juli 2023 zijn de SHM's en SVK's gefusioneerd tot Woonmaatschappijen. Deze fusie weerspiegelt zich nog niet in de cijfers. Die geven de toestand weer op 31 december 2022.

⁶⁰ De zaagtandbeweging is het gevolg van een 2 jaarlijkse uitzuivering van de lijsten van kandidaat huurders bij Sociale Huisvestingsmaatschappijen. Uitzonderlijk gebeurde deze aanpassing niet in 2021, maar in 2022.

wachtlIJst terechtkomt, schuift het Steunpunt Wonen een alternatief naar voren voor de wachtlIJst en berekent de zgn. theoretische doelgroep voor huurondersteuning.⁶¹ Dit is het aandeel huishoudens uit de laagste twee inkomenskwintielen die een private woning huren en daarbij een betaalbaarheidsprobleem hebben of een woning betrekken die in slechte of zeer slechte fysieke staat is en geen ondersteuning ontvangen van de Vlaamse overheid om huur te kunnen betalen. Deze indicator geeft inzicht in het aantal huishoudens dat ondersteuning kan gebruiken bij het betalen van de huur, hetzij onder de vorm van sociale huur, hetzij onder de vorm van een huursubsidie.

Sterke toename aantal huurpremies, ook meer huurwaarborgleningen

Gezinnen met een beperkt inkomen die verhuizen van een onbewoonbare, ongeschikte, overbevoonde of onaangepaste woning naar een geschikte woning hebben recht op een huursubsidie. Ook ex-daklozen die verhuizen naar een geschikte woning of particulieren die verhuizen naar een SVK-woning komen in aanmerking. Daarnaast bestaat er een huurpremie voor gezinnen die al minstens 4 jaar wachten op toewijzing van een sociale huurwoning.

Jaarlijks worden ongeveer 25.000 huursubsidies uitbetaald. Dit aantal blijft relatief constant, met uitzondering van een lichte toename in 2019 ten gevolge van een uitbreiding van de voorwaarden. Het aantal huurpremies is daarentegen sterk toegenomen. In 2022 werden 22.503 premies toegekend, een verhoging met 65% ten opzichte van 5 jaar eerder [►Tabel 10].

Zowel bij huursubsidies als huurpremies is er sprake van een non-take-up: niet alle rechthebbenden ontvangen de tegemoetkoming.⁶²

Ook het aantal huurwaarborgleningen dat het Vlaams Woningfonds uitkeert, is sterk toegenomen. Tussen 2019 en 2022 is er een toename van 48% [►Tabel 11].

67.000 noodkopers

Voorals grotere gezinnen zijn als gevolg van het gebrekkige aanbod op de huurmarkt en ondanks een laag inkomen soms gedwongen toch te kiezen voor een goedkope eigendomswoning. Ze komen zo terecht in slechte woningen die ook veel energie verbruiken en houden daarbij dan vaak onvoldoende middelen over om de woning te renoveren. Dit is het fenomeen van noodkoop. Volgens de laatste woonsurvey zijn 67.000 gezinnen noodkopers.⁶³

⁶¹ Winters, S. (2022) De Vlaamse Woonmonitor 2021 p. 116 ev.

⁶² Van den Broeck, K. en Vermeir, D. (2023) Non-take-up huurpremie en huursubsidie. Onderzoeksrapport van het Steunpunt Wonen.

⁶³ Dit cijfer is een raming op basis van aannames, het werd niet rechtstreeks bevestigd. Winters, S. (2022) De Vlaamse Woonmonitor 2021 p. 117.

3.2.4 Alternatieve financieringsvormen

Om wonen meer betaalbaar te maken wordt ook gezocht naar alternatieve financieringsvormen. In Kadertekst 4 worden de belangrijkste vormen beknopt toegelicht.

Kadertekst 4: Overzicht alternatieve financieringsvormen voor wonen

COÖPERATIEF WONEN⁶⁴

In een wooncoöperatie is de bewoner aandeelhouder van de coöperatieve vennootschap en kan hij genieten van de diensten van de coöperatie, met name betaalbaar en kwalitatief wonen. De bewoner-coöperant is mede-eigenaar van de wooncoöperatie, maar geen eigenaar van de individuele woning waarin hij woont. De coöperant 'huurt als het ware bij zichzelf'. Hij geniet een woonrecht in heel het patrimonium van de wooncoöperatie en kan dus indien gewenst verhuizen naar een grotere of kleinere woning of een andere locatie.⁶⁵

Een wooncoöperatie kan de woningen ook aan een woonmaatschappij verhuren die ze op haar beurt onderverhuurt.

RECHT VAN ERFPACHT EN RECHT VAN OPSTAL

Bij een erfpacht- of opstalrecht maakt men tijdelijk gebruik van een woning of een grond van iemand anders.

- **ERFPACHTRECHT** laat toe een grond of woning van iemand anders tijdelijk te gebruiken voor minimaal 15 jaar en maximaal 99 jaar en tegen betaling van een jaarlijkse vergoeding (canon of cijns). De erfpachtnemer mag de waarde van het onroerend goed niet verminderen (vb. bodemverontreiniging, uitgraven kelder, ...).
- **OPSTALRECHT** laat toe om tijdelijk gebouwen te bouwen op de grond van iemand anders, voor maximaal 99 jaar en tegen een jaarlijkse vergoeding (canon of cijns).

In principe kan elke eigenaar een erfpacht- of opstalrecht geven op een grond of een gebouw, maar in de praktijk zijn dit vaak lokale besturen. Steden en gemeentes stellen zo via het recht van erfpacht of opstal gronden en/of gebouwen ter beschikking van hun inwoners.

Een specifieke vorm hiervan zijn de **Community Land Trusts** (CLT). Dit zijn onafhankelijke organisaties zonder winstgevend doel. De Trust blijft eigenaar van de gronden en ontwikkelt hierop woonprojecten voor bepaalde doelgroepen. Dit maakt het kopen van een woning meer betaalbaar omdat men enkel voor de woning betaalt en daarnaast een jaarlijkse vergoeding voor het tijdelijk gebruik van de grond.

⁶⁴ De Vlaamse overheid heeft momenteel een [leertraject over coöperatieve woonprojecten](#) lopen om het potentieel van deze woonvorm te onderzoeken. Zie ook <https://cooperatiefwonen.be/>.

⁶⁵ Coöperatief wonen is niet a priori meer betaalbaar dan andere woonvormen, zeker niet op de korte termijn wanneer de coöperatie voor grote uitgaven staat (architect, aankoop grond, bouwproces, ...). De bewoner-coöperant wordt wel volledig ontzorgd, omdat de coöperatie bouwheer is en instaat voor alle beheersaspecten.

HUREN MET AANKOOPTIE

Bij 'huren met aankoopoptie' huurt men eerst een woning die men na een aantal jaren kan kopen. Bij het afsluiten van een standaard woninghuurovereenkomst krijgt men een aankoopoptie waarmee men de woning kan kopen na een afgesproken periode (meestal 8 à 10 jaar) en aan een afgesproken prijs. Vaak wordt de afgesproken aankoopprijs verminderd met een deel van de al betaalde huur.

Een concreet voorbeeld hiervan is het zogenaamde **hamsterhuren**.⁶⁶ Het betreft nieuwbouwprojecten waarin men eerst huurt en na maximaal 8 jaar eigenaar wordt en minstens de helft van de huurprijs kan inbrengen voor het afsluiten van de woonlening.

GECONVENTIONEERDE VERHUUR of BUDGETHUREN⁶⁷

In 2023 lanceerde de Vlaamse regering het systeem van geconventioneerde verhuur of budgethuren. De doelgroep zijn gezinnen onder een bepaalde inkomensgrens, die geen eigen woning of bouwgrond in volle eigendom bezitten. Zij hebben recht op een korting van minstens 15% op de markthuurprijs. De verlaagde huurprijs wordt bepaald door Wonen in Vlaanderen en mag maximaal 900 euro per maand bedragen of maximaal 1000 euro in bepaalde steden en gemeenten.⁶⁸

De verhuurder moet eveneens aan bepaalde voorwaarden voldoen en krijgt een subsidie van de overheid. Het woonproject moet minstens bestaan uit 3 woningen waarvan minstens 1/3 sociale huurwoningen en 1/3 geconventioneerde huurwoningen. Het betreft een nieuwbouwproject al dan niet gecombineerd met herbouw, gedeeltelijke herbouw, een grondige of energetisch ingrijpende renovatie. De omgevingsvergunning mag maximaal 5 jaar oud zijn. Nieuwbouw kan op eigen grond of op publieke grond en renovatie kan zowel voor eigen woningen als voor publieke panden.

De verhuurder krijgt per geconventioneerde huurwoning een subsidie van 30% van de markthuurprijs. De helft daarvan moet als korting toegekend worden aan de budgethuurder die recht heeft op een korting van 15%. Per sociale woning bedraagt de subsidie 40% van de markthuurprijs. De sociale huurder heeft recht op een korting van 25%. In beide gevallen komt dus 15% van markthuurprijs ten goede aan de verhuurder.

⁶⁶ <https://www.hamsterhuren.be/>

⁶⁷ <https://www.vlaanderen.be/bouwen-wonen-en-energie/huren-en-verhuren/geconventioneerde-verhuur-en-huur-budgethuren>.

Opmerking: dit systeem van geconventioneerde huur verschilt op meerdere punten van het stelsel dat de Vlaamse Woonraad in 2019 naar voren schoof in zijn [Advies geconventioneerd verhuren](#). Zo is de doelgroep veel groter (hogere inkomensgrenzen dan sociale huurders) en ook het voordeel voor de verhuurders is ruimer.

⁶⁸ Grootsteden Antwerpen en Gent; de centrumsteden Aalst, Brugge, Genk, Hasselt, Kortrijk, Leuven, Mechelen, Oostende, Roeselare, Sint-Niklaas en Turnhout; alle gemeenten in het grootstedelijke gebied Gent (De Pinte, Destelbergen, Evergem, Melle, Sint-Martens-Latem en Merelbeke); alle gemeenten in het arrondissement Halle-Vilvoorde en de gemeenten Bertem, Huldenberg, Kortenberg en Tervuren.

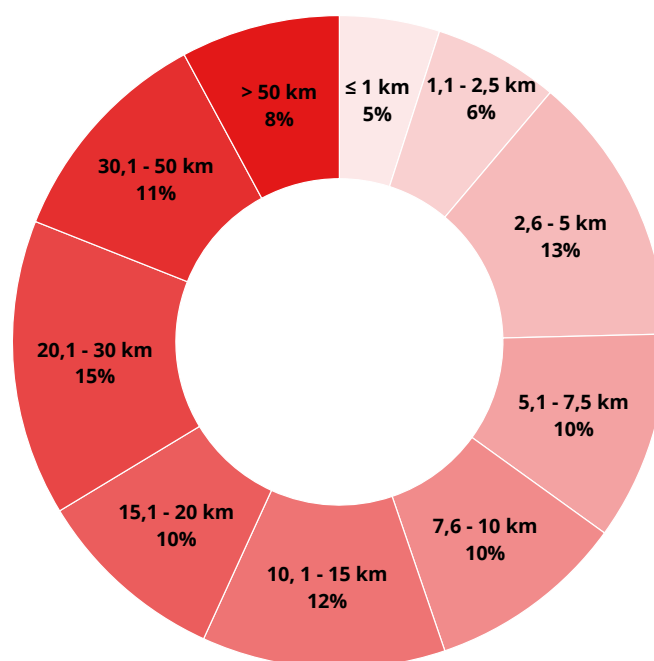
3.3 Wonen op slimme locaties

3.3.1 Wonen en werken

Eén op vier Vlamingen woont op minder dan 5 km van het werk⁶⁹

De gemiddelde afstand tussen de woonplaats en de werklocatie bedraagt in Vlaanderen 19,7 km. Ongeveer een kwart van de Vlamingen woont op minder dan 5 km van het werk en een vijfde op meer dan 30 km van het werk. Het overgrote deel van de woon-werkverplaatsingen gebeurt nog steeds met de wagen, al neemt het aandeel van de fiets (ook elektrische fiets en speed pedelec) gaandeweg toe [►Figuur 40].⁷⁰

Figuur 14: Verdeling woon-werkverkeer volgens afstand thuisadres/werkadres in Vlaanderen



Bron: op basis van OVG 6 ([tabellenrapport](#) p.44).

In vergelijking met andere Europese landen zit België in de kopgroep met de grootste woon-werkafstanden samen met Italië, Spanje en Nederland.⁷¹ Werknemers in het VK, Frankrijk en

⁶⁹ Janssens, D., Ectors, W en Paul, R. (2023) Onderzoek verplaatsingsgedrag (2021-2022). [Analyserapport: Vlaanderen](#). Resultaten OVG6.

⁷⁰ OVG 6 (vergelijking ten opzichte van vorige enquêtes).

⁷¹ <https://www.sdworx.be/nl-be/over-sd-worx/pers/2022-09-13-een-op-vijf-belgische-werknemers-pendelt-meer-dan-2-uur-dag>

Duitsland wonen gemiddeld dichterbij het werk, maar spenderen meer tijd aan hun woon-werktraject. In Finland, Noorwegen en Zweden wonen werknemers nog dichterbij hun werk.

Gemiddelde afstand varieert tussen sectoren en neemt toe met scholingsgraad

De gemiddelde afstand van het woon-werkverkeer verschilt tussen de socio-economische sectoren. Werknemers uit de gezondheidszorg, onderwijs en maatschappelijke dienstverlening wonen gemiddeld dichterbij hun werk. De woon-werkafstand is het grootst in de sectoren administratieve dienstverlening, banken & verzekeringen en informatie & communicatie [►Tabel 12].

Het algemeen verplaatsingsgedrag (dus ruimer dan woon-werkverkeer) verschilt ook volgens opleidingsniveau [►Figuur 42]. Mensen met een universitair diploma leggen gemiddeld gezien veel meer kilometers af. Het aantal afgelegde kilometers neemt sterk toe met de scholingsgraad. Iemand met een hoger diploma legt tot 4 keer meer kilometers af dan iemand zonder diploma. Mogelijks hangt dit ook samen met het gebruik van salariswagens, die de kost van de verplaatsing sterk reduceren.

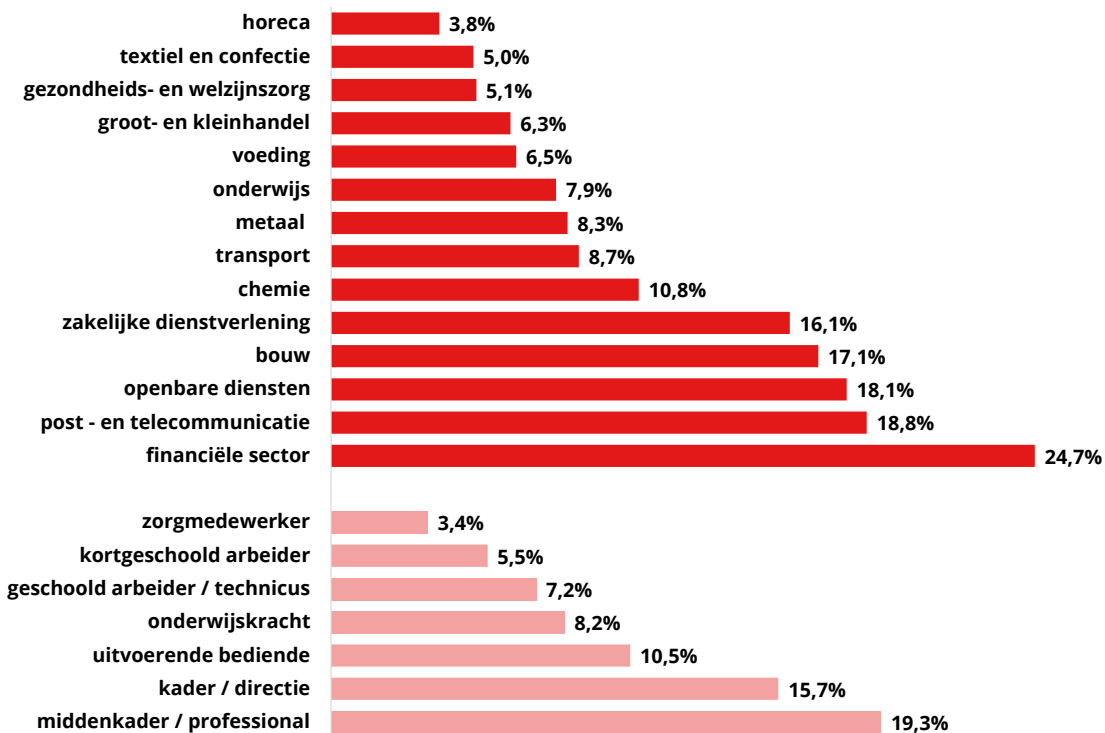
Lange pendeltijden hebben negatieve impact op werk-privébalans

Op vlak van pendeltijd scoren Belgische werknemers in de middenmoot. Een vijfde van de Belgische werknemers spendeert meer dan 2 uur per dag aan woon-werkverkeer en eveneens ongeveer een vijfde minder dan een half uur [►Figuur 41].

De Vlaamse Werkbaarheidsmonitor geeft een gedetailleerd inzicht in de pendeltijden en dit vormt een interessante aanvulling op de studies over het verplaatsingsgedrag. Uit de werknemersenquête blijkt dat de pendeltijd toeneemt volgens scholingsgraad, wat logischerwijze ook te verwachten valt gezien de afgelegde afstand toeneemt met de scholingsgraad en dus ook de kans op een salariswagen.

Ook tussen de sectoren zijn er verschillen in pendeltijden.

Figuur 15: Aandeel lange pendeltijden (> 2u) volgens sector en beroepsgroep



Bron: Bourdeau'hui, R., Janssens, F., & Vanderhaeghe, S. (2022) Pendelen en werkbaar werk. Analyse op basis van de werkbaarheidsmonitor 2007-2019. Rapport SERV/Stichting Innovatie en Arbeid

In het kader van de werkbaarheidsmonitor is het verband onderzocht tussen pendeltijden en de gezondheid, het welzijn en functioneren van de werknemer.

Naarmate de pendeltijd stijgt neemt het aandeel van de werknemers met stressproblemen, motivatieproblemen en een problematische werk-privébalans toe. Naar motivatie of welbevinden maken de pendeltijden niet zo'n groot verschil. Maar vooral het aandeel van werknemers dat problemen ervaart met de balans tussen werk en privé is aanzienlijk groter bij werknemers die 2 u of langer pendelen. Werknemers met lange pendeltijd blijken ook vaker afwezig op het werk, althans wat betreft korte afwezigheden. Bij langere afwezigheid is er geen verschil. Werknemers met lange pendeltijden kijken ook vaker uit naar ander werk.

Lang pendelen blijkt vooral nadelig voor de werk-privébalans van de werknemer. Voor werknemers die lang onderweg zijn (twee uur of meer) verdubbelt de kansverhouding ten opzichte van werknemers die minder dan een uur hoeven te pendelen. Dit resultaat valt enigszins te verwachten omdat naarmate de werktijd (inclusief de pendeltijd) langer wordt er minder tijd overblijft voor huistaken, gezin, hobby's, enz. Globaal genomen is het aandeel van werknemers dat meer dan 2u. pendelt relatief beperkt, ongeveer 1 op de 10 werknemers. Een hoge werkdruk bijvoorbeeld heeft een veel grotere impact omdat bijna 40% van de werknemers geconfronteerd worden met hoge werkdruk [► Figuur 43].

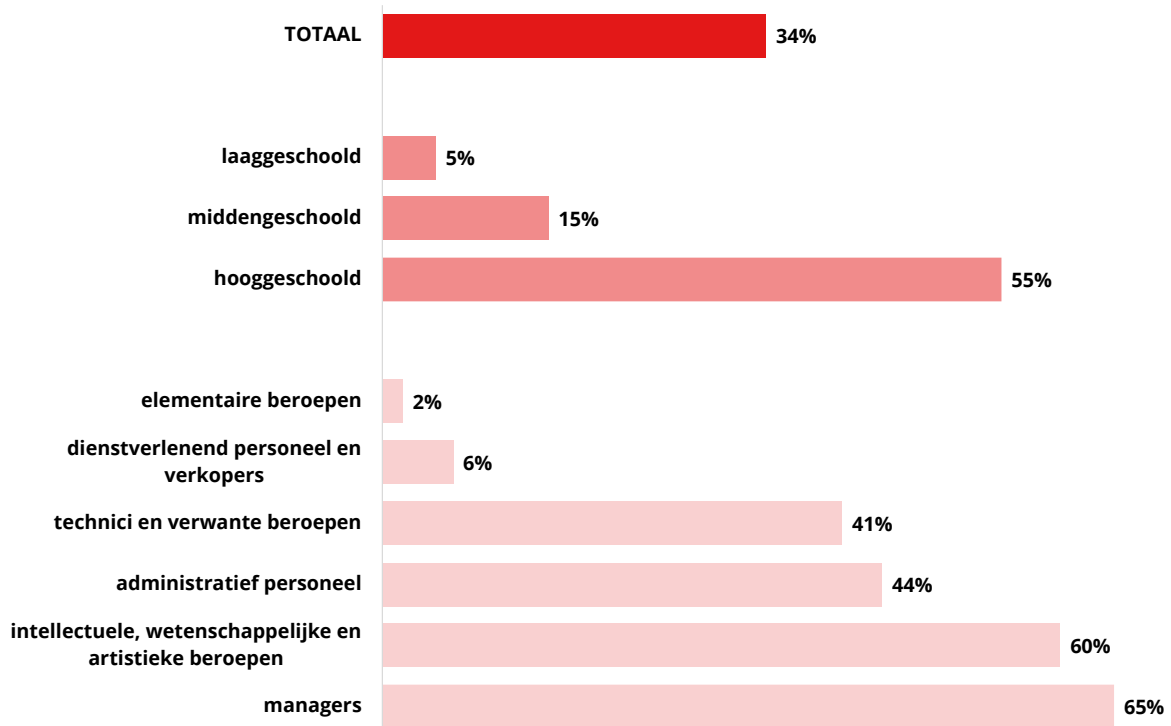
Thuiswerk sterk toegenomen tijdens Corona en blijft hoog

35% van de werknemers in Vlaanderen werkte in 2022 regelmatig of soms thuis, tegenover 20% in 2019.⁷² Dit komt doordat de coronacrisis het thuiswerken in verschillende sectoren heeft mogelijk gemaakt.

Uit het recent Onderzoek Verplaatsingsgedrag blijkt dat in Vlaanderen 38% van de beroepsactieven aangeeft regelmatig van thuis te kunnen werken.⁷³ Van de werknemers die aangeven dat ze thuis kunnen werken geeft 12% aan dat ze doorgaans niet (of minder dan één dag per week) thuiswerken; 20% doet dat minstens 1 dag maar minder dan 2 dagen per week, 25% werkt 2 dagen maar minder dan 3 dagen thuis en 43% geeft zelfs aan om 3 dagen of meer aan thuiswerk te doen.

Hoe hoger het opleidingsniveau des te meer men van thuis uit werkt. Thuiswerk verschilt ook sterk volgens beroepsgroep.

Figuur 16: Aandeel regelmatig thuiswerk volgens opleidingsniveau en beroepsgroep in België



Bron: Statbel (2023). Enquête naar arbeidskrachten in 2022 / België.

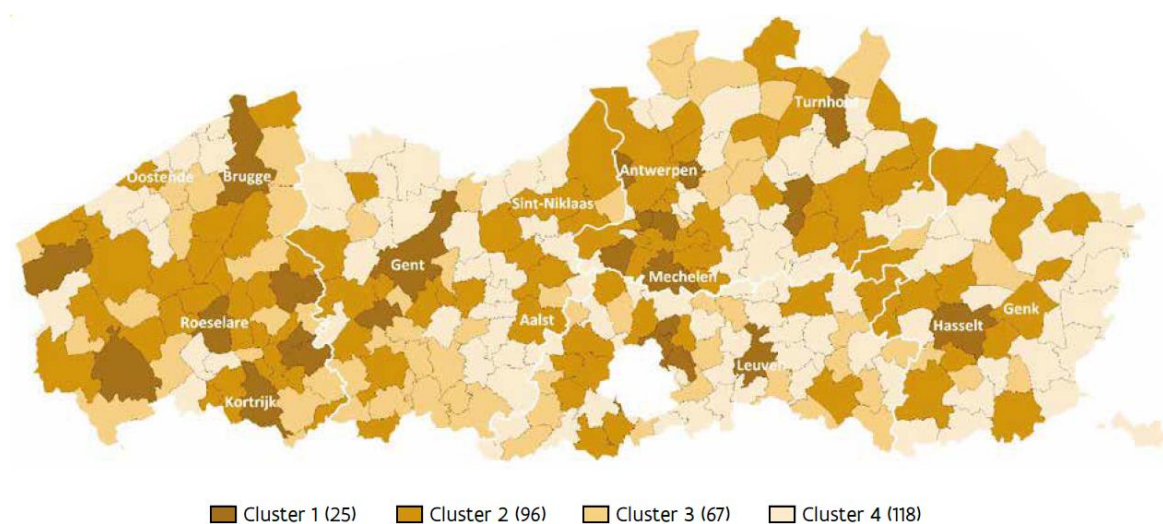
⁷² <https://statbel.fgov.be/nl/themas/werk-opleiding/arbeidsmarkt/thuiswerken#news>

⁷³ OVG 6 p. 46-47.

Afstemming wonen en werkgelegenheid (niet) optimaal

Vlaanderen kampt al enige tijd met een krapte op de arbeidsmarkt. Die krapte is het grootst in de centrumsteden en ook in een aantal West-Vlaamse regio's. Figuur 17 geeft de arbeidsmarkt-krapte weer. Deze analyse houdt rekening met vier factoren: de spanningsratio, het aandeel knelpuntvacatures, de jobratio (het aantal jobs per 100 inwoners op arbeidsleeftijd) en de werkloosheidsgraad.

Figuur 17: Krapte arbeidsmarkt – geografische spreiding van clusters⁷⁴ (2016-2017)



Bron: VDAB, RSZ, RSVZ, Vlaamse arbeidsrekening (bewerking Steunpunt Werk) uit Vanderbiesen, W., Vansteenkiste, S., & Sels, L. (2018). In welke Vlaamse steden en gemeenten is de arbeidsmarkt het krapst? (Werk.Focus 2018 nr. 6). Leuven: Steunpunt Werk.

Tegelijk zien we dat vooral in de grotere centrumsteden de woningvraag zeer groot is. Dit drijft niet enkel de prijzen van de woningen de hoogte in, maar ook een woning huren wordt er duurder. De betaalbaarheid van wonen staat er sterk onder druk. Het gevolg is dat gezinnen met een lager of gemiddeld inkomen noodgedwongen elders een woning zoeken op minder bereikbare locaties, met minder voorzieningen en een grotere pendeltijd. Dit zijn in belangrijke mate gezinnen die niet kunnen thuiswerken, maar die een essentieel beroep uitoefenen in de zorg, onderwijs, kleinhandel, maaltijdbezorgers, Het feit dat zogenaamde *keyworkers* moeilijk betaalbare huisvesting vinden in de buurt van hun werk kan zo ook een probleem worden voor wie gebruikt maakt van hun diensten.⁷⁵ Dit is een fenomeen dat zich vooral in grootsteden manifesteert. Zo

⁷⁴ Cluster 1: steden/gemeenten met de grootste krapte, maar waar tegelijkertijd de werkloosheidsgraad ook hoger is dan gemiddeld

Cluster 2: steden en gemeenten qua krapte op niveau van het Vlaamse gemiddelde

Cluster 3: steden en gemeenten met een lage werkloosheidsgraad en veel knelpuntvacatures

Cluster 4: gemeenten met een meer ontspannen arbeidsmarkt

⁷⁵ Canfyn, F. (2023) Woon(on)betaalbaarheid. Over problemen, randfenomenen en oplossingen. Gompel & Svacina. Grootsteden als London en Parijs kampen al langer met dit fenomeen. Cfr. Voorjaarscongres 2023 – VRP “wonen uit de marge”.

pioniert Amsterdam met een voorrangregeling voor essentiële beroepen. Vanaf 2018 kregen leraren een voorkeursregeling in de sociale – en middenhuursector, in 2019 de zorgmedewerkers en in 2020 politieagenten.⁷⁶

Er is dus een link tussen de krapte op de woningmarkt en op de arbeidsmarkt. Vooral in regio's met veel tewerkstelling/vacatures is er krapte op de woningmarkt. De afstemming tussen wonen en werken is dus niet (overal) optimaal.

Recent onderzoek over de economische impact van vergunningenbeleid in België bevestigt bovendien dat net in gemeenten waar voldoende aanbod dient gerealiseerd te worden de kans om een woonproject (meer dan 20 wooneenheden) vergund te krijgen het kleinst is.⁷⁷

Naar integrale jobbereikbaarheidsanalyses

Waar we wonen bepaalt mee de jobbereikbaarheid. In Nederland maakt dit deel uit van de aanpak **integrale jobbereikbaarheidsanalyses**. Er loopt momenteel een onderzoeksopdracht bij VIONA om deze integrale kijk op jobbereikbaarheid in Vlaanderen toe te passen. Dit onderzoek beoogt een operationeel model voor Vlaanderen aan te leveren waarmee (1) de bereikbaarheid van werk voor verschillende profielen in kaart wordt gebracht waarbij een onderscheid wordt gemaakt tussen verschillende gebieden en profielen, (2) beleidsmaatregelen kunnen worden geëvalueerd, en (3) een beter inzicht wordt bekomen van de bereikbaarheidsgerelateerde factoren die de arbeidsmarkt mee vormgeven.⁷⁸

Naar een betere verweving van wonen en werken

In opdracht van het departement Omgeving is onderzocht wat de socio-economische meerwaarde kan zijn van verweving tussen economische activiteiten en andere functies zoals wonen.⁷⁹ Verweving van economische activiteiten biedt potentieel uitzicht op een socio-economische meerwaarde voor de betrokken bedrijven en hun omgeving. Verweving bevordert lokale bedrijvigheid en zorgt zo voor toegevoegde waarde, inkomsten en welvaart in de regio.

Verweving van wonen en werken biedt verschillende voordelen: kortere pendeltijden bieden meer privé-tijd voor familie en het beoefenen van hobby's. Een betere work-life balance zorgt voor minder stress. Werken in eigen omgeving scoort ook goed op het vlak van duurzaamheid. Kortere reisafstanden zorgen voor minder autoverkeer en minder files.

⁷⁶ Bontje, M., Draaisma, J en Kapteijns, M. (2024) Voorrang voor sleutelberoepen in Amsterdam? In "Wonen uit de schaduw" Liber Amicorum Pascal De Decker, 2024, Gompel & Svacina p. 138-161.

⁷⁷ Vastmans, F. (2024) Economische impact van het vergunningenbeleid in België. Leuven: Dept. Economics KU Leuven, in opdracht van FABAs. Zie ook verder in § 3.3.3.

⁷⁸ <https://www.vlaanderen.be/departement-werk-sociale-economie/strategisch-arbeidsmarktonderzoek/actuele-viona-projecten#overzicht-lopende-onderzoeken>.

⁷⁹ IDEA Consult (2022) [Verkenning van de economische waarde van verweving en bouwstenen van het verweefkompas](#).

De verweving van economische activiteiten en andere functies biedt kansen om de directe of indirecte tewerkstelling in een gebied te behouden en te verhogen, en lokale tewerkstelling te stimuleren. Tegelijk dient opgemerkt dat verweving van economische activiteiten ook op weerstand kan stuiten van de buurt. De uitdagingen om succesvol te verweven zijn groot.

Nood aan meer en passende huisvesting voor arbeidsmigranten

Om de arbeidsmarktkrapte aan te pakken wordt ook ingezet op interregionale mobiliteit en economische migratie.⁸⁰ De groep arbeidsmigranten die tijdelijk in Vlaanderen verblijven groeit. Meer en passende huisvesting is nodig voor deze groep, die in de toekomst wellicht nog verder zal groeien.

Het valt af te wachten wat het effect is van een recente wijziging in de regelgeving om meer huisvesting te voorzien voor buitenlandse arbeidskrachten. Vermits dit afhangt van een gemeentelijke verordening is het niet zeker dat alle lokale besturen dit soort huisvesting zullen toelaten op hun grondgebied. Een evaluatie tegen 2025 dringt zich op.⁸¹

Registratierechten belemmeren de arbeidsmobiliteit

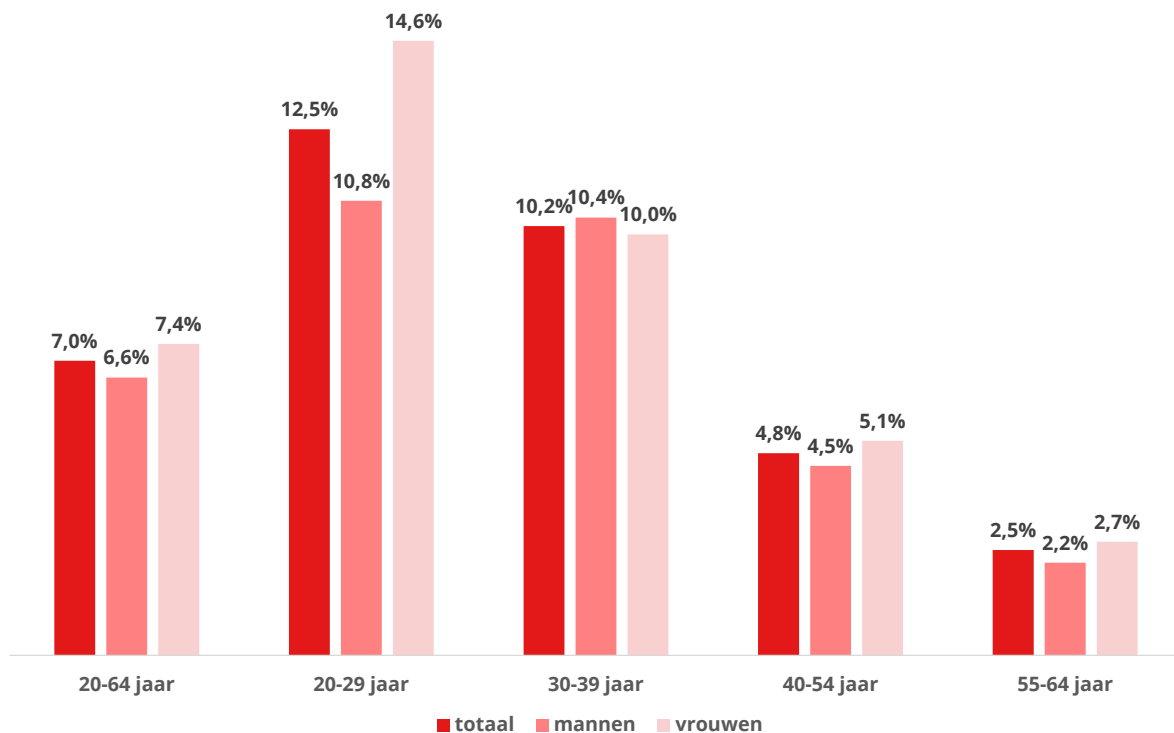
De Belgische en Vlaamse arbeidsmarkt kenmerkt zich door een lage arbeidsmobiliteit.⁸² Een indicator voor arbeidsmobiliteit is de jobmobiliteitsgraad. Figuur 18 geeft het verloop hiervan volgens leeftijd.

⁸⁰ SERV (2022) VESOC Werkgelegenheidsakkoord [Iedereen nodig, iedereen mee. 40 maatregelen voor de Vlaamse arbeidsmarkt](#). 1 juli 2022.

⁸¹ [Advies beleidsprioriteiten 2024-2029 | Commissie Economische Migratie](#)

⁸² FOD WASO (2022) [Stand van zaken arbeidsmobiliteit in België](#).

Figuur 18: Jobmobiliteitsgraad⁸³ in Vlaanderen in 2022-2023



Bron: op basis van Steunpunt Werk (2023). <https://www.steunpuntwerk.be/cijfers/arbeidsmarktmobiliteit>

Een beperkte arbeidsmobiliteit belemmert een optimale allocatie van talent op de arbeidsmarkt. Als één van de hinderpalen van een beperkte arbeidsmobiliteit wijst de OESO op de lage woonmobiliteit.⁸⁴ Die lage woonmobiliteit is volgens de OESO te wijten aan de hoge transactiekosten op onroerend goed, de registratierechten, maar hangt ook samen met het relatief hoge aandeel eigenaarschap in België [►Figuur 44 en ►Figuur 45].⁸⁵

De laatste jaren heeft de Vlaamse regering de registratierechten voor de enige eigen woningen meermaals verlaagd, maar voor andere woningen verhoogd. Volgens de OESO zou een verdere verschuiving van transactiebelastingen naar doorlopende onroerendgoedbelastingen een constant inkomstenniveau opleveren en tegelijkertijd de economische verstoringen en de congestie van het woon-werkverkeer kunnen verminderen. Dit veronderstelt wel een goede maatstaf of berekeningsbasis voor de onroerendgoedbelasting. De onroerende voorheffing in Vlaanderen is

⁸³ Het aandeel van de werkenden in jaar T+1, die in jaar T van betrekking veranderden. In de teller staan de werkenden in jaar T die aangeven in jaar T-1 een andere betrekking te hebben uitgeoefend. In de noemer staan alle personen die aangeven werkend te zijn in jaar T-1.

⁸⁴ Causa, O. en Pichelmann, J. (2020) Should I stay or should I go? Housing and residential mobility across OECD countries. OECD Working paper no. 1626.

⁸⁵ EU (2019) European semester country report Belgium p. 30-31.

gebaseerd op het Kadastraal Inkomen (KI) wat geen adequate indicator is van de waarde van vastgoed.⁸⁶

3.3.2 Goed bereikbaar

Mobiscore om slimmere woonkeuze te maken

Verplaatsingen van en naar het werk zijn belangrijk, maar komen slechts op de vierde plaats als motief om te verplaatsen. De voornaamste motieven om ons te verplaatsen zijn winkelen, ontspanning/sport/cultuur, iemand/iets wegbrengen of halen en dan pas werken [► Figuur 46]. Bereikbaarheid van voorzieningen is vanuit mobiliteitsoogpunt dan ook een belangrijk criterium voor een 'slimme' locatie.

In 2019 lanceerde het departement Omgeving de Mobiscore om gebruikers bij de keuze voor een nieuwe woonplaats bewust te maken van de mobiliteitsimpact.⁸⁷ De nadruk ligt op de milieu-impact van de potentiële verplaatsingen. Deze verschilt namelijk sterk naargelang een woonplaats al dan niet in de buurt is gelegen van voorzieningen en openbaar vervoer. De overheid wil hiermee aan de hand van eenvoudig te vergelijken informatie een handelingsperspectief aanbieden om een slimmere woonkeuze te maken. De Mobiscore is een sensibiliserend instrument. De reële impact op de woonkeuze is voorlopig nog onduidelijk.

⁸⁶ In 2023 werd de onroerende voorheffing berekend als volgt: 3,97% van het KI + opcentiemen per gemeente (varierend van min 472 tot maximum 1 417 met een gemiddelde van 898). Op dit bedrag worden verschillende kortingen toegepast o.a. voor kinderlast en voor E-peil.

⁸⁷ Van Den Bergh, G. (2019) [Eindrapport Analyse resultaten Mobiscore](#). Studie in opdracht van het Departement Omgeving.

Kadertekst 5: Toelichting bij de Mobiscore

De Mobiscore houdt rekening met voorzieningen in 5 categorieën:

1. **Openbaar vervoer:** alle treinstations van de NMBS zijn meegenomen in de berekening, evenals alle tram-, metro- en premetrohaltes van De Lijn en de MIVB. Wat de bussen van De Lijn betreft, zijn enkel die haltes geselecteerd waar je niet langer dan 30 minuten op een bus hoeft te wachten tijdens de daluren.
2. **Onderwijs:** kleuteronderwijs, lager onderwijs en middelbaar onderwijs.
3. **Winkels en diensten:** bakkers, slagers, voedingswinkels, restaurants, cafés, kledingzaken, doe-het-zelfzaken, bank- en verzekeringskantoren, postkantoren en -punten, gemeentehuizen en rechtbanken.
4. **Ontspanning, sport en cultuur:** bibliotheken, cultuurcentra, bioscopen, schouwburgen, concertzalen, sportaccommodaties, zwembaden, openbare parken, provinciale domeinen en natuurgebieden.
5. **Gezondheid en zorg:** dokters, tandartsen, apothekers, geestelijke gezondheidszorg, ziekenhuizen, kinderopvang, ouderenvoorzieningen, OCMW en lokale dienstencentra.

Op basis van een adres wordt gekeken hoe dicht een woonplaats ligt bij deze voorzieningen en daarbij wordt rekening gehouden met:

- hoe vaak een Vlaming zich gemiddeld naar specifieke voorzieningen verplaatst
- de afstand tot specifieke voorzieningen in de buurt
- het gebruikte vervoermiddel volgens het gemiddelde verplaatsingsgedrag van de Vlaming
- de milieu-impact van het gebruikte vervoermiddel

Eerst wordt een **algemene score** berekend, hoe hoger deze score, hoe beter de buurt scoort ten opzichte van een andere buurt. Dat betekent dat je voorzieningen in deze buurt gemakkelijker met de fiets of te voet bereikt en de milieu-impact van je verplaatsingen waarschijnlijk lager is dan op een adres met een lagere score [►Figuur 47].

Naast de algemene score wordt er ook voor elke categorie van voorzieningen een **relatieve deelscore** toegekend (zeer goed, goed, redelijk, slecht, zeer slecht).

Complexe relatie tussen woonplaatskeuze en voorzieningen

Recent onderzoek heeft aangetoond dat de nabijheid van voorzieningen slechts een beperkte impact heeft op de woonplaatskeuze.⁸⁸ Dit komt omdat de keuze voor een woonplaats een complex gegeven is met verschillende motivatoren zoals betaalbaarheid, aanbod, financiële stimuli, kennis en alle voorgaande (positieve ervaringen, sociale groepen waartoe mensen behoren alsook de intrinsieke motivatie) [►Figuur 48].

⁸⁸ De Maeyer, J. e.a. (2021). Gedragsstudie: Nabijheid van voorzieningen versus verplaatsingsgedrag en woonplaatskeuze. Studie in opdracht van het Departement Omgeving, Vlaams Planbureau voor Omgeving.

3.3.3 Binnen schaarse ruimte

Tegen 2040 enkel nog woningen binnen bestaand ruimtebeslag

Begin 2022 keurde de Vlaamse Regering de conceptnota Bouwshift goed.⁸⁹ De doelstelling blijft om het bijkomend ruimtebeslag te reduceren naar 3 ha/dag tegen 2025 en 0 ha/dag tegen 2040. Tegen 2040 moeten dus alle bouwontwikkelingen plaatsvinden binnen het bestaande ruimtebeslag.

Het huidige ruimtebeslag in Vlaanderen bedraagt circa 441.500 ha (2022). Dit komt overeen met 32,4% van de oppervlakte. Het ruimtebeslag omvat alle ruimte die gebruikt wordt voor nederzettingen voor wonen, industrie, voorzieningen, landbouwinfrastructuur, transport en recreatie. Ook parken en tuinen behoren tot het ruimtebeslag. 39% van het huidige ruimtebeslag wordt ingenomen door huizen en tuinen.

In het voorstel van de Europese Richtlijn "Bodemmonitoring" tellen parken, tuinen en recreatiegebieden niet meer mee als ruimtebeslag.⁹⁰ Volgens Embuild Vlaanderen zou het ruimtebeslag in Vlaanderen volgens deze nieuwe Europese richtlijn dalen naar 22%.⁹¹

Toename ruimtebeslag evolueert richting doelstelling bouwshift

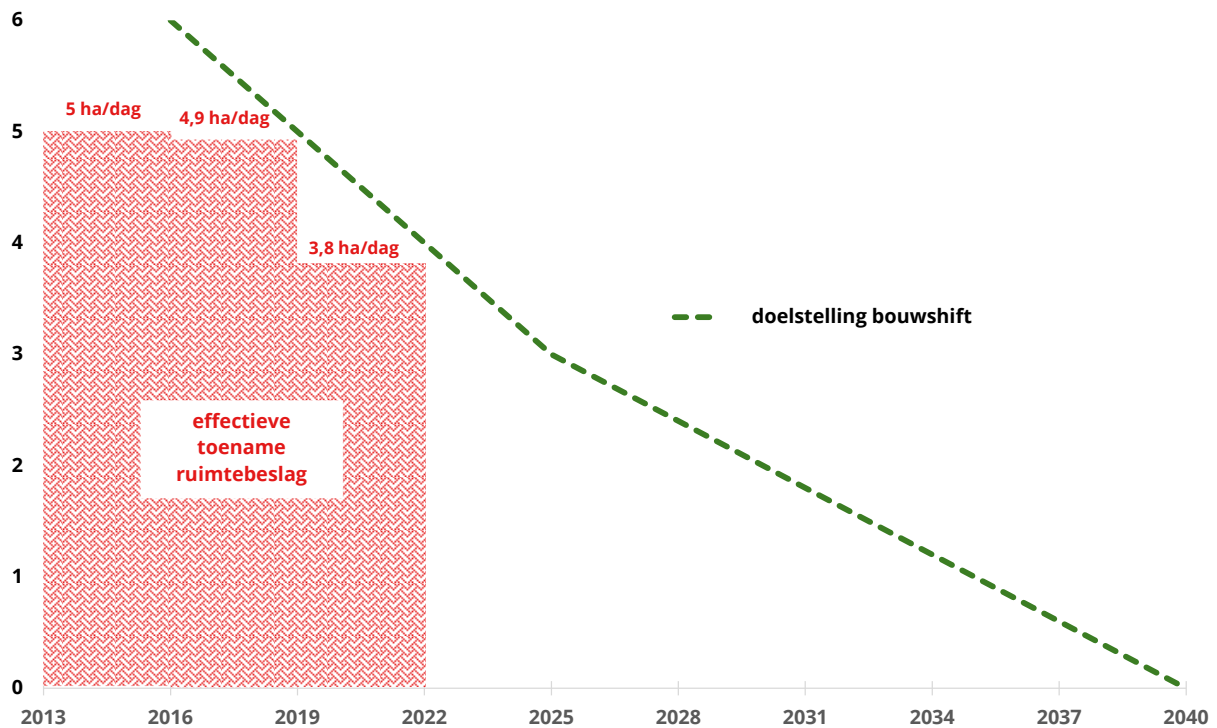
De groeisnelheid van het ruimtebeslag neemt de laatste jaren af. Tussen 2013-2016 bedroeg de toename van het ruimtebeslag 5 ha per dag terwijl dit tussen 2019-2022 nog 3,8 ha per dag was.

⁸⁹ Vlaamse Regering (2022) Conceptnota Bouwshift – plan van aanpak 22 / 2 /2022.

⁹⁰ EU [Voorstel voor een richtlijn van het Europees Parlement en de Raad inzake bodemmonitoring en -veerkracht COM\(2023\)416final](#).

⁹¹ <https://www.embuildvlaanderen.be/press-room/binnenkort-vermindert-ruimtebeslag-in-vlaanderen-met-150.000-ha/>

Figuur 19: Toename ruimtebeslag in ha per dag



Bron: eigen grafiek op basis van data van het departement Omgeving

Deze trend lijkt aan te geven dat de groeisnelheid van het ruimtebeslag evolueert in de richting van de strategische beleidsdoelstelling van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen van 0 ha/dag tegen 2040.⁹²

Genoeg ruimte voor toekomstige woonbehoefte mits focus op kernversterking en compact wonen

Zal er voldoende ruimte zijn om tegemoet te komen aan de toekomstige woonbehoefte? Om die vraag te beantwoorden heeft het departement Omgeving vanuit de verwachte demografische groei van 295.000 woningen extra tegen 2035 een model laten ontwikkelen gebaseerd op verschillende scenario's inzake de toekomstige woonbehoefte (verschillende woningtypes) en inzake het potentieel toekomstig woningaanbod variërend volgens ruimtelijke inplanting [►Tabel 13].⁹³

Een vergelijking van de woonbehoefte met 3 scenario's met verschillende verdeling naar woningtypes met het potentieel woningaanbod en 4 scenario's die bepalen hoeveel ruimte er wordt

⁹² Departement Omgeving (2023) [Briefing 1 Ruimtebeslag - Evoluties 2013-2022 in Vlaanderen](#)

⁹³ Verachtert, K. Poelmans, L., Verachtert, E., & Vanderstraeten, L. (2023). Waar woont de Vlaming in 2035? Een modellering van de woonbehoefte naar de goed gelegen woongebieden. Rapport in opdracht van departement Omgeving. Deze studie vertrekt van de premisse dat alle bouwgronden ook effectief bebouwd kunnen worden en gaat voorbij aan de vraag of deze bouwgronden beschikbaar zijn voor bebouwing (hangt af van de individuele eigenaar) en op welke termijn woningen kunnen gerealiseerd worden.

ingezet voor wonen en hoe 'compact' we deze invullen, geeft aan dat elk van de vier ruimtelijke scenario's plaats biedt voor (meestal veel) méér woningen dan de behoefte van 295.000 extra woningen (2020-2035).

In het licht van de bouwshift lijkt het scenario waarbij verdichting wordt opgedreven en er tegelijk zeer zuinig met onbebouwde percelen wordt omgesprongen volgens deze studie het na te streven scenario.

Kwaliteitsvol verdichten kent heel wat hinderpalen

Om de bouwshift te realiseren zal hoe dan ook moeten ingezet worden op kernversterking en verdichting. Het departement Omgeving liet samen met de Vlaamse Bouwagenda onderzoek uitvoeren dat een antwoord moest bieden op volgende vragen:⁹⁴

1. Wat zijn de investeringen en kosten die noodzakelijk zijn om tot kwaliteitsvolle verdichting te komen en hoe verhouden deze zich tot uitbreidingsprojecten?
2. Welke zijn de hindernissen die lokale besturen, bouwheren en projectontwikkelaars ondervinden tijdens deze verdichtingsprocessen?

De belangrijkste resultaten kunnen als volgt samengevat worden:

- Verdichtingsprojecten in steden en kernen - waarbij ingezet wordt op gestapelde volumes en hoogbouw - zijn duurder dan uitbreidingen in open ruimte, waarbij er niet verdicht wordt.
- Bij verdichtingsprojecten is het financieel risico en de bouwkost hoger. Daarnaast zijn er meer stedenbouwkundige verplichtingen.
- De marge voor de ontwikkelaar is hoger bij uitbreidingen dan bij verdichtingsprojecten.

De totale kostprijs per vierkante meter bruto vloeroppervlakte bedraagt bij een verdichtingsproject 2.309 euro en bij een uitbreidingsproject 1.857 euro. De hindernissen en meerkosten die projectontwikkelaars ervaren bedreigen de noodzakelijke verdichting van kernen. Greenfields ontwikkelen is immers (nog steeds) eenvoudiger en financieel aantrekkelijker. Om kwalitatief te verdichten zijn er ook bijkomende publieke investeringen nodig o.a. kwaliteitsvolle publieke ruimte (voldoende groen, groenblauwe dooradering, waterdoorlatende parkings enz.) en bijkomende nutsinfrastructuur (laadpalen, uitbreiding van netten, collectieve hemelwateropvang, ...). Er kan ook nood zijn aan herziening van gemeentelijke verordeningen vb. inzake het opgelegde aantal parkeerplaatsen.

⁹⁴ Atelier Romain, & Idea Consult (2022) [Verdichting in Vlaanderen - Kostprijs en hindernissen](#). Studie in opdracht van departement Omgeving en Vlaamse Bouwagenda.

Deze studie focust op de kostprijs en hindernissen voor projectontwikkelaars en hun potentiële klanten. Maatschappelijk gezien zijn de kosten van een verspreide bebouwing veel duurder dan wonen in een stedelijke omgeving. Onderzoek⁹⁵ leert dat:

- de jaarlijkse kostprijs van infrastructuur zoals wegenis, riolering, waterleiding en elektriciteitsvoorziening per gebouw tot 7x hoger is in de verspreide bebouwing;
- de jaarlijkse maatschappelijke kostprijs van mobiliteit per huishouden tot 2x hoger is in de verspreide bebouwing;
- de totale hoeveelheid verharding door gebouwen, wegen en spoorwegen in publieke en private ruimte en het hierdoor veroorzaakte verlies aan ecosystemendiensten per gebouw tot 5x hoger is.

Dit onderzoek kijkt naar historische kosten van verspreide bebouwing en geeft een antwoord op de vraag: wat is de huidige maatschappelijke kost van een bestaand lint en van huidige bebouwing in een kern? Het verschil tussen de historische kost en de kost voor nieuwe projecten kan heel groot zijn. Voor een bestaand lint zorgt een bijkomende woning op dat lint voor veel minder bijkomende kosten. Wegenis, riolering, waterleiding en elektriciteitsvoorziening in een lint nemen niet proportioneel toe met het aantal woningen op dat lint.⁹⁶ Het omgekeerde geldt voor verdichting in kernen zoals hierboven aangegeven.

3.4 Wonen in toekomstbestendige woningen

3.4.1 Duurzame en klimaatbestendige woningen

Onder impuls van de **Europese Green Deal**, van de **klimaatverandering** en de **energiecrisis** moet het woningbestand in Europa grondig aangepakt worden. Voor Vlaanderen betekent dit een enorme uitdaging omdat onze woningen relatief groot en energieverwendend zijn. Naast **klimaatmitigerende** maatregelen is er ook nood aan **klimaatadaptieve** maatregelen die onze woningen en onze leefomgeving beschermen tegen wateroverlast, -schaarste en hittestress. Ook **circulair bouwen** is een belangrijke uitdaging. Dit biedt oplossingen die gericht zijn op recyclage en hergebruik van waardevolle bouwmaterialen en toekomstgericht ontwerpen en (ver)bouwen. Tegelijk kan de inzet op circulaire materialen onze grondstoffenafhankelijkheid verminderen. Tenslotte moet Vlaanderen tegen 2040 **asbestveilig** zijn.

Tegen 2050 moeten alle residentiële gebouwen een A-label hebben

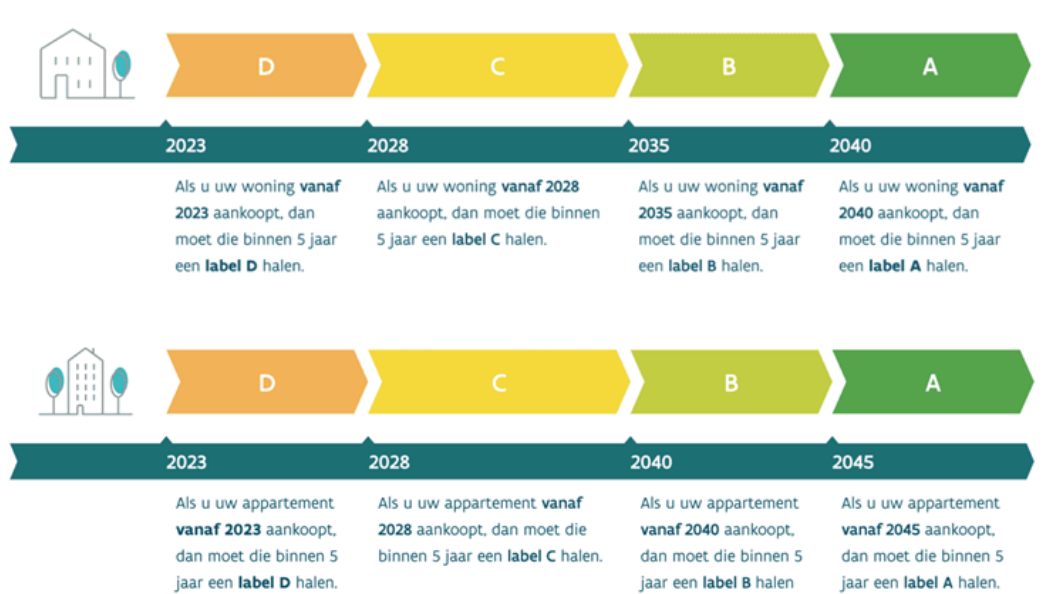
De Vlaamse lange termijn renovatiestrategie stelt tot doel dat tegen 2050 alle woningen en appartementen een label A hebben.

⁹⁵ Zie Boussauw K. Poelmans, L., Steenbergen, Th., Vermander M., Janssen, L., Beckx, C. Broekx, S., & Tindemans H. (2021). In E., Wauters (Red.), [Monetarisering urban sprawl in Vlaanderen](#). Studie uitgevoerd in opdracht van Departement Omgeving.

⁹⁶ Derudder, B. (2019) [Analyse van de studie 'Monetariseren van impact urban sprawl in Vlaanderen'](#), uitgevoerd in opdracht van het Vlaams Planbureau voor Omgeving. UGent, vakgroep Geografie.

In dat kader werd enerzijds een renovatieverplichting voorzien voor woningen die een transactie ondergaan, met een langetermijnpad uitgetekend met trapsgewijze verstrengingen. Binnen de vijf jaar na aankoop van een woning moet respectievelijk label D, C, B en A gehaald worden. Het tijdspad voor appartementen loopt iets langzamer dan voor eengezinswoningen. Anderzijds gelden er minimale EPC-vereisten voor bestaande woningen ook als ze niet van eigenaar veranderen. Het tijdspad hiervoor voorziet enkel een label C voor 2040.

Figuur 20: Renovatieverplichting bij transacties voor eengezinswoningen en appartementen



Bron: <https://www.vlaanderen.be/een-huis-of-appartement-kopen/renovatieverplichting-voor-residentiele-gebouwen>

Renovatie ritme moet fors omhoog

In 2023 haalde 7,8% van de woningen en appartementen een label A. Aan het huidige renovatie-ritme zal in 2050 maar 38% van de woningen dit label halen. Het aangroei tempo moet dus zeer fors omhoog gaan [►Figuur 53]. Om tegen 2050 in alle woningen een label A te realiseren moet jaarlijks 3% van de woningen een diepgaande renovatie ondergaan. Dit betekent een toename van de huidige renovatiegraad met (1 à 2%).⁹⁷ Indien men kiest voor stapsgewijze verbeteringen zou jaarlijks een nog groter deel van de woningen moeten aangepakt worden. Onder meer omwille van de schaarste aan arbeidskrachten worden daarom veel vragen gesteld bij deze stapsgewijze verbeteringen. Na een forse piek eind 2021-begin 2022 (Coronacrisis) werden in Vlaanderen in 2023 opnieuw minder vergunningen uitgereikt voor renovaties, al zijn energetische renovaties vaak niet vergunningsplichtig.⁹⁸

⁹⁷ De data over renovatie-activiteiten zijn erg onzeker gezien niet alle renovaties worden geregistreerd.

⁹⁸ <https://statbel.fgov.be/nl/themas/bouwen-wonen/bouwvergunningen#news>

De energieprestaties van de verkochte woningen is het voorbije decennium verbeterd, maar zal aanzienlijk verder moeten verbeteren om de 2050-doelstelling te halen [►Figuur 52].

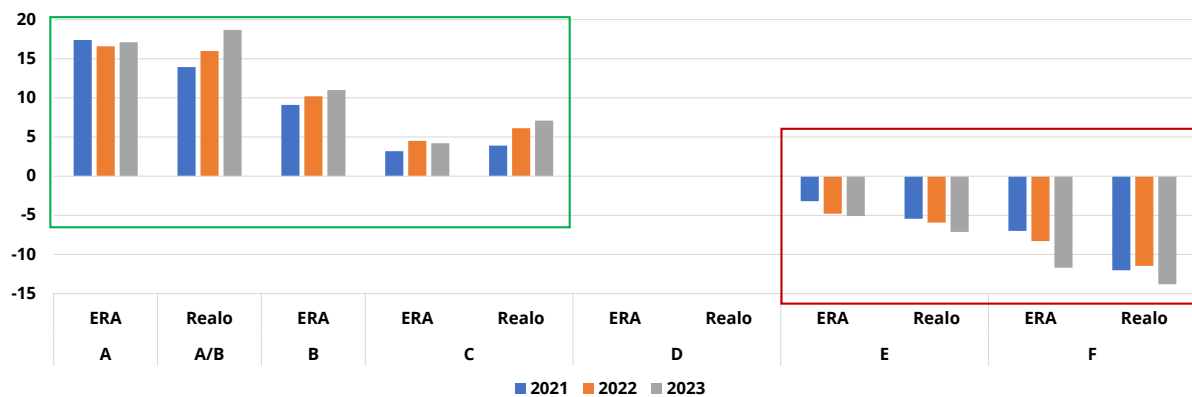
Renovatieverplichting beïnvloedt woningprijzen en betaalbaarheid

Sinds 1 januari 2023 geldt bij aankoop van een woning met label E of F de renovatieverplichting om binnen de 5 jaar label D te realiseren. Deze verplichting maakt kopers meer prijsbewust in functie van toekomstige renovatiekosten. Ook de banken houden hiermee rekening bij de toekenning van een hypothecaire lening. Al worden renovatiekosten vaak onderschat.

Analyse van de transactiepreizen in 2023 tonen aan dat woningen met de slechtste energieprestaties in prijs daalden. Er kan verwacht worden dat de prijs van slecht scorende woningen in de toekomst relatief gezien verder zal verlagen naarmate de renovatieverplichting strenger wordt. Dit zal ongetwijfeld effect hebben op de toekomstige waarde van een woning en dus ook op het vermogen van gezinnen.

Figuur 21 illustreert de prijsverschillen voor gelijkaardige woningen volgens energielabel met label D als referentie. Woningen met label A en B en ook nog C maar in mindere mate zijn opvallend duurder ten opzichte van een label D woning. Woningen met label E en F zijn merkkelijk goedkoper.

Figuur 21: Geraamde energie-efficiëntie meer/min prijs (%) voor huizen in Vlaanderen⁹⁹



Bron: NBB (2024) [De Belgische Woningmarkt: trends en recent verloop](#). Presentatie Commissie Wonen Vlaams Parlement op 21 maart 2024.

⁹⁹ In % prijsverschil ten opzichte van een soortgelijk huis met EPC-label D. De prijsverschillen zijn een schatting op basis van econometrische modellen en moeten met de nodige voorzichtigheid worden geïnterpreteerd, aangezien er op basis van de gegevens geen nauwkeurig onderscheid kan worden gemaakt tussen de impact van energieprestaties en die van de algemene kwaliteit van de woning en het wooncomfort. De ERA-raming is berekend op basis van de verkoopprijzen in de compromissen van het ERA-makelaarsnetwerk en de raming van Realo is berekend op basis van vraagprijzen van een dataset van online zoekertjes.

Globale kosten kunnen in België oplopen tot 350 miljard

De NBB heeft recentelijk vroegere schattingen van de globale kosten voor energetische renovaties bijgesteld rekening houdend met de toename van de prijzen voor bouwmaterialen en van de arbeidskosten tijdens de laatste jaren. Om tegen 2050 een energie-efficiënt woningbestand te halen zal ruwweg 350 miljard euro nodig zijn in België, op basis van een gemiddelde renovatiekost van 65.000 per woning.¹⁰⁰

Naast energiebesparing ook transitie naar koolstofarme energie

De focus van het huidige beleid om het woningbestand koolstofvrij te maken is sterk toegespitst op een verlaging van de warmtevraag via strengere isolatienormen. De SERV adviseerde om een defossiliseringsstrategie uit te tekenen en massaal de uitrol van warmtepompen te bevorderen.¹⁰¹ Ook de NBB bevestigt dat de huidige beleidsaanpak te eenzijdig inzet op de EPC regelgeving en dat er nood is aan decarbonisatie. Immers niet alle woningen met label A zijn koolstofvrij, terwijl woningen met label B of C voorzien van een warmtepomp dit wel zijn.

Vanaf 2025 zullen nieuwbouwwoningen niet meer kunnen aansluiten op het aardgasnet. Een warmtepomp wordt dan de standaard. Voor bestaande gebouwen steunt het beleid op drie pijlers: gebouwen die nu al klaar zijn voor een warmtepomp, gebouwen die bijna klaar zijn en een hybride warmtepomp kunnen overwegen en gebouwen die eerst grondig energetisch gerenoveerd moeten worden.

De snelheid van de transitie is sterk afhankelijk van de prijszetting van fossiele brandstoffen ten opzichte van elektriciteit. De prijs van elektriciteit is in verhouding tot aardgas nog veel te duur, wat investeren in een warmtepomp onaantrekkelijk maakt. België is koploper in Europa wat betreft de verhouding van de prijs van elektriciteit ten opzichte van gas. Die verhouding situeert zich rond de 4 [► Figuur 56]. Om warmtepompen rendabel te maken is een verhouding van 2 tot 2,5 nodig.

Er is een grote nood aan arbeidskrachten voor de energietransitie

Renovaties kunnen maar versnellen als er genoeg arbeidskrachten zijn om dit te realiseren. De bouwsector kampt momenteel met een algemene schaarste aan arbeidskrachten en behoort tot de sectoren met de hoogste vacaturegraad in België. 7 op 10 bouwbedrijven heeft oningevulde vacatures. Bovendien is er een relatief hoge uitstroom, o.a. door de pensioneringsgolf en door mensen die de sector verlaten. Een studie in opdracht van VEKA berekende dat om de renovatiedoelen te halen het personeelsbestand in de bouwsector tegen 2030 zou moeten groeien met 9 à 11% en tegen 2045 met 15 à 20%.¹⁰²

¹⁰⁰ NBB (2024) Jaarverslag 2023, p. 187.

¹⁰¹ SERV (2021) [Advies Met "Fit for 55" naar een fit Vlaanderen](#)
SERV (2023) [Advies Verzameldecreet V](#)

¹⁰² BE-REELI, oktober 2022, "Behoeftte aan bijkomende capaciteit in de bouwsector voor Vlaamse renovatiedoelen"

3.4.2 Levensloopbestendige woningen

De toenemende vergrijzing impliceert andere woonnoden. Minder dan 1 op 5 van de ouderen woont in een aangepaste woning. De uitdagingen op het vlak van wonen voor ouderen zijn dan ook groot. Bovendien zijn de woningen niet alleen onaangepast aan de leeftijd, maar het gaat ook vaak over oudere woningen die niet meer voldoen inzake comfort en isolatie. Belangrijke herstellings- of aanpassingswerken worden niet uitgevoerd al dan niet om financiële redenen.

Ouderen willen liefst thuis blijven wonen

De meeste ouderen willen het liefst zo lang mogelijk in hun eigen woning blijven wonen. Ook beleidsmatig wordt ingezet op het zogenaamde "Ageing in place".

Een bevraging in opdracht van de Koning Boudewijnstichting bij 60-plussers toont aan dat de meeste ouderen mits ondersteuning in hun eigen woning willen blijven. Eén op drie geeft de voorkeur aan een serviceflat of assistentiewoning en slechts 14% overweegt vrijwillige verhuis naar een woonzorgcentrum (zie Tabel 1).

Tabel 1: Woonvoorkeuren van 60-plussers indien hulpbehoevend (2022)

woonvoorkeuren indien hulpbehoevend

in eigen woning	
met overdag professionele hulp van thuisverpleging of thuiszorg	37%
met hulp van elektronische middelen	29%
met overdag hulp van familie of vrienden	19%
met 's nachts professionele hulp van thuisverpleging of thuiszorg	16%
met 's nachts hulp van familie of vrienden	9%
met 24u hulp van een inwonend familielid of vriend(in)	8%
met 24u hulp van een inwonende professionele hulpverlener	7%
met overdag hulp van vrijwilligers of studenten	7%
met 's nachts hulp van vrijwilligers of studenten	4%
in serviceflat of assistentiewoning met professionele hulp op afroep	32%
kamer in rusthuis of WZC	14%
kangoeroe of zorgwonen	12%
groepswoning of gedeelde woning	10%
weet niet / nog niet over nagedacht	13%

Bron: Indiville (2022) Levenskeuze op latere leeftijd bij niet hulpbehoevende personen. Onderzoek in opdracht van de Koning Boudewijnstichting.

Meer dan 4 op 5 ouderen wonen in onaangepaste woning

Slechts 14% van de ouderen woont in een aangepaste woning. In de helft gaat het om een matige onaangepaste woning en in 37% om een ernstig onaangepaste woning. Dit aandeel daalde licht in vergelijking met eerdere metingen in 2004-2009. De sterke toename van het aantal ouderen

zorgde er echter voor dat het aantal ouderen in een ernstig onaangepaste woning in absolute termen toenam met 80.000 (zie Tabel 2).

De belangrijkste factor van onaangepastheid is de aanwezigheid van trappen in de woning. Op de tweede plaats komt een te grote woning en op de derde plaats trappen om de woning te betreden.

Niet enkel de woning zelf maar ook de locatie kan onaangepast zijn. Zo vindt 30% van de ouderen de afstand van hun woning tot voorzieningen te groot. En een kwart van de ouderen vindt dat ze te ver van hun kinderen woont. Hierbij dient opgemerkt dat de afstand tot voorzieningen of familieleden kan overbrugd worden door een verplaatsing (meestal met de auto). Eens de (auto)mobiliteit wegvalt dan valt ook de beschikbaarheid van voorzieningen weg.¹⁰³

Tabel 2: Graad van (on)aangepastheid van woningen voor ouderen

(on)aangepastheid woning en geneigdheid tot aanpassen of verhuizen

(on)aangepastheid woning		
	aangepaste woning	14%
	matig onaangepaste woning	49%
	ernstig onaangepaste woning	37%
top 3 onaangepastheid		
	trappen	54%
	te groot	31%
	trappen om woning te betreden	20%
geneigdheid tot aanpassen of verhuizen		
	woning niet aanpassen	65%
	woning aanpassen	36%
	verhuizen naar aangepaste woning	11%
	verhuizen naar serviceflat of assistentiewoning	15%

Bron: Vranken, J., De Decker, P., Verté D. en Crivit, R. (2023) ONGEHOORD en ONGEZIEN. Hoe Vlaanderen vergrijst. Gompel&Svacina. Data in de periode 2016-2021.

Geneigdheid tot woning aanpassen of verhuizen is laag

De geneigdheid om de woning aan te passen is beperkt. Slechts 1 op 3 ouderen overwegen hun woning aan te passen. Niet enkel aanpassingen aan de leeftijd, maar evenzeer energetische ingrepen blijven achter bij de ouderen.¹⁰⁴

¹⁰³ Vranken, J., De Decker, P., Verté D. en Crivit, R. (2023) ONGEHOORD en ONGEZIEN. Hoe Vlaanderen vergrijst. Gompel&Svacina p. 126.

¹⁰⁴ Vranken, J., De Decker, P., Verté D. en Crivit, R. (2023) ONGEHOORD en ONGEZIEN. Hoe Vlaanderen vergrijst. Gompel&Svacina p. 155.

Ook de neiging om te verhuizen naar een aangepaste woning of een serviceflat of assistentiewoning is beperkt. Wellicht zijn er heel wat hinderpalen, maar welke die precies zijn vergt nader onderzoek.¹⁰⁵

Veranderingsgericht bouwen

In het kader van de Green Deal Circulair Bouwen is een **proeftuin Veranderingsgericht Bouwen** opgezet. Via veranderingsgericht (ver)bouwen worden gebouwen zodanig ontworpen dat ze wijzigende noden en wensen van bewoners ondersteunen, dit niet enkel vandaag maar ook in de toekomst.¹⁰⁶

¹⁰⁵ Verachtert, K., Poelmans, L., Verachtert, E., & Vanderstraeten, L. (2023). Waar woont de Vlaming in 2035? Een modellering van de woonbehoefte naar de goed gelegen woongebieden. Rapport in opdracht van departement Omgeving; Zie p. 96.

¹⁰⁶ Debacker, W., Vergauwen, A., Vrijders, J., Voorter, J. en Galle, W. (2023) [Aanbevelingen Veranderingsgericht \(ver\)bouwen](#). Eindrapportage in het kader van de proeftuin Circulair Bouwen.

4. Overzicht budgettaire middelen

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de budgettaire middelen die Vlaanderen jaarlijks besteedt aan Wonen.

Dit gebeurt enerzijds via de **beleidsuitgaven voor het beleidsveld Wonen** in het beleidsdomein Omgeving.

Anderzijds zijn er de **fiscale tegemoetkomingen**: belastingverminderingen op de personenbelasting voor de eigen woning en diverse verlaagde tarieven, verminderingen en vrijstellingen op Vlaamse belastingen gerelateerd aan Wonen.

4.1 Woonbeleid

Het beleidsveld Wonen telt vier inhoudelijke structurelementen (ISE):

1. Woningkwaliteit
2. Ondersteuning van de vraagzijde van de woningmarkt
3. Ondersteuning van de aanbodzijde van de woningmarkt
4. Thema-overschrijdend instrumentarium

Het Agentschap “Wonen in Vlaanderen” is de centrale spil in de aansturing van het woonbeleid. Daarnaast zijn er verschillende geconsolideerde instellingen, waarvan de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) en het Vlaams Woningfonds (VWF) de grootste zijn.

4.1.1 Wonen in Vlaanderen

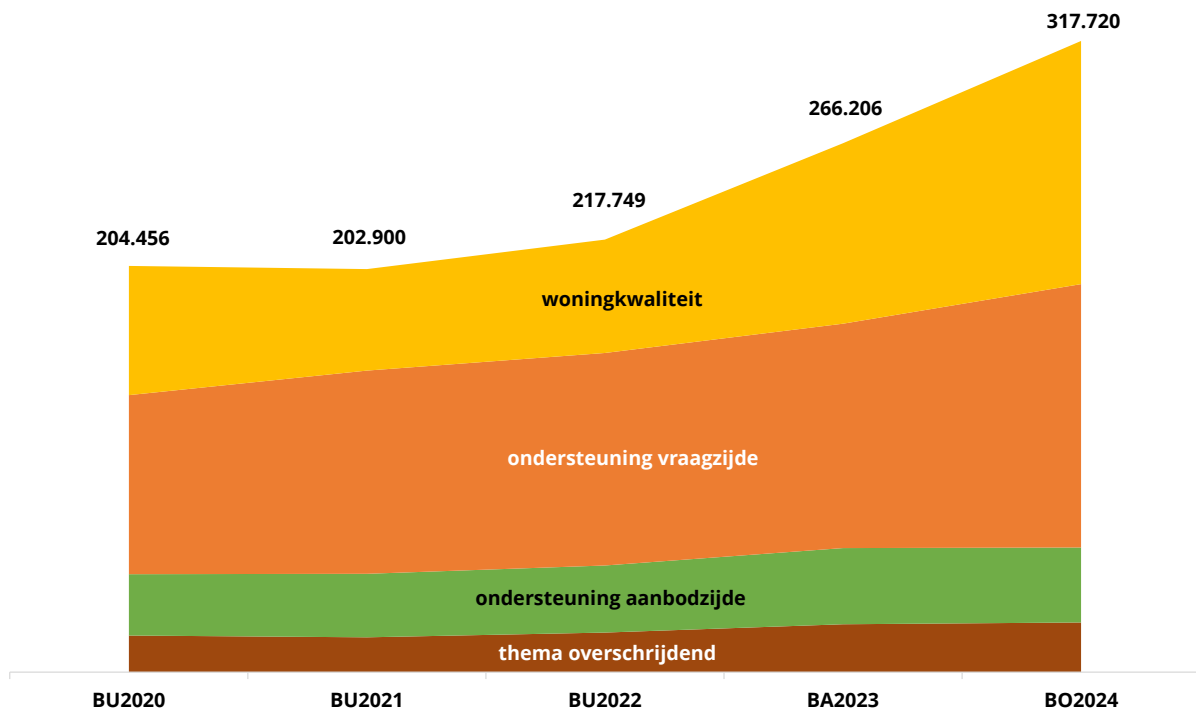
Bij de begrotingsopmaak 2024 is 318 miljoen euro aan betaalkredieten voor Wonen voorzien (< 0,5% van de globale Vlaamse middelenbegroting).

Het bedrag van 318 miljoen euro is exclusief de apparaatskredieten voor de lonen en werking van het Agentschap Wonen in Vlaanderen en exclusief de interne stromen naar de geconsolideerde instellingen (zie verder § 4.1.2, § 4.1.3 en § 4.1.4).

Ten opzichte van 2020 is dit een toename van 55% in nominale termen. Achter deze gemiddelde toename gaan verschillende dynamieken schuil. De uitgaven van de vier ISE's evolueerden namelijk op een verschillende ritme.

Figuur 22 geeft de globale evolutie weer van de betaalkredieten tussen 2019 en 2024. Figuur 23 illustreert de evolutie van de verschillende ISE's tussen 2020 en 2024.

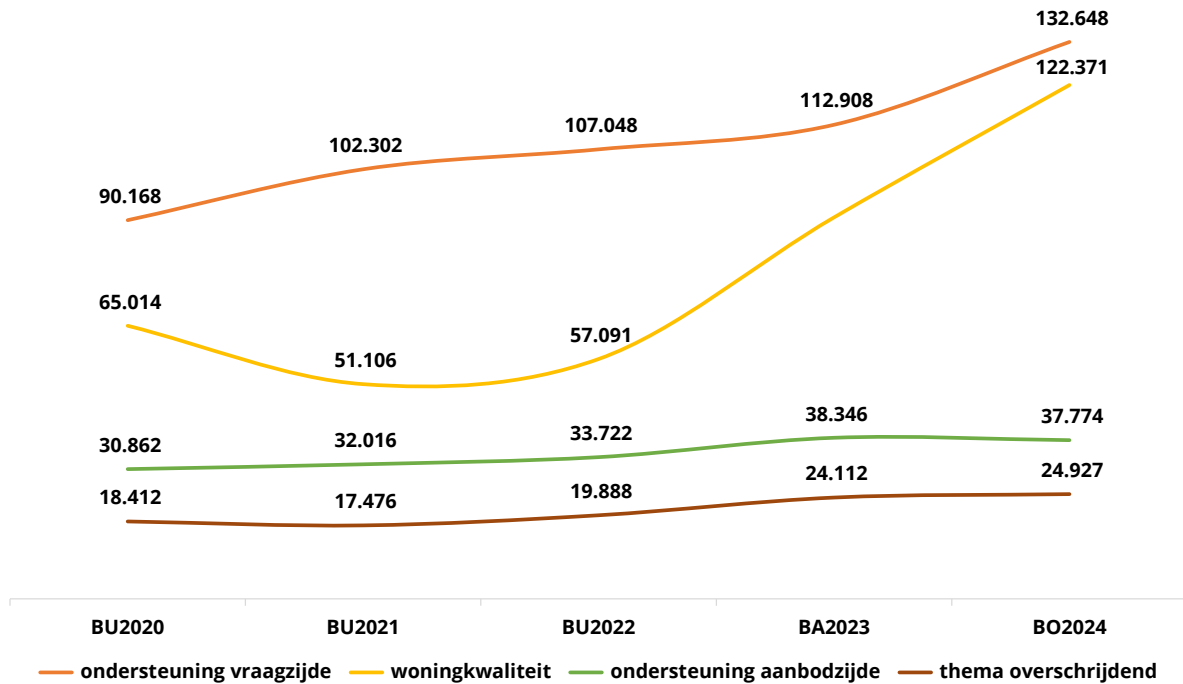
Figuur 22: Beleidsveld Wonen – betaalkredieten 2020-2024 (K euro)



Bron: BBT Wonen - uitvoering (2020-2022) aanpassing (2023) opmaak (2024)¹⁰⁷

¹⁰⁷ BBT Wonen Begrotingsuitvoering 2020 Vlaams Parlement 23-Y (2020-2021) – nr. 1
BBT Wonen Begrotingsuitvoering 2021 Vlaams Parlement 23-V (2021-2022) – nr. 1
BBT Wonen Begrotingsuitvoering 2022 Vlaams Parlement 23-U (2022-2023) – nr. 1
Ontwerp van decreet houdende aanpassing van de uitgavenbegroting van de Vlaamse Gemeenschap voor het begrotingsjaar 2023 Vlaams Parlement 19-A 13-E (2022-2023) – nr. 1
BBT Wonen Begrotingsopmaak 2024 Vlaams Parlement 13-E (2023-2024) – nr. 1

Figuur 23: Evolutie van de betaalkredieten per ISE (K euro)



Bron: BBT Wonen - uitvoering (2020-2022) aanpassing (2023) opmaak (2024)

Opvallend is de zeer sterke toename van de uitgaven inzake **woonkwaliteit**. Het budget binnen dit ISE gaat bijna integraal naar de ondersteuning van eigenaars voor de renovatie van hun woning. In 2020-2022 was dat de aanpassings- en renovatiepremie. Vanaf 2023 werd dit de "mijn verbouwpremie/lening". In 2024 wordt hiervoor 111 miljoen euro voorzien. Voor noodwoningen en woningen voor dak- en thuislozen wordt 11 miljoen euro voorzien binnen dit ISE.

Ook het budget voor de **ondersteuning van de vraagzijde van de woningmarkt** nam relatief sterk toe. Het overgrote deel van dit budget gaat naar de uitbetaling van huurpremies en huursubsidies. Het aantal toegekende huurpremies nam sterk toe, terwijl het aantal toegekende huursubsidies stagneerde (zie § 3.2.3).

Het budget voor de **ondersteuning van de aanbodzijde van de woningmarkt** nam slechts in beperkte mate toe. Het grootste deel van dit budget gaat naar personeels- en werkingssubsidies van de woonmaatschappijen namelijk voor doorverhuring.

Het budget voor het **thema-overschrijdend instrumentarium** steeg ook in beperkte mate. Het betreft uitgaven voor het steunpunt Wonen, de subsidiëring van intergemeentelijke samenwerkingen en van intermediairen en enkele kleinere diverse uitgavenposten.

4.1.2 Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen

De Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) heeft als hoofdtaak het ondersteunen van de aanbodzijde van de woningmarkt, meer concreet het sociaal huuraanbod.

Tot 2023 was de VMSW ook verstreker van de bijzondere sociale lening dat onder het ISE ondersteuning van de vraagzijde van de woningmarkt valt. Sinds 2023 is de toekenning van bijzondere sociale leningen een exclusieve taak van het Vlaams Woningfonds.

In 2023 is het personeel van de VMSW overgenomen door het agentschap Wonen in Vlaanderen. VMSW is dus enkel nog een financieringsvehikel voor sociale woningbouw en -renovatie.

Figuur 24 geeft een overzicht van de uitgaven en de ontvangsten van de VMSW, rekening houdend met het Europees Stelsel van Rekening (ESR). Er wordt een onderscheid gemaakt tussen ESR en niet-ESR uitgaven en ontvangsten.¹⁰⁸ Kredietverleningen alsook het aangaan van schulden zijn ESR-matig budgetneutraal, zij hebben geen invloed op het begrotingsresultaat. Rente-uitgaven en rente-ontvangsten tellen wel ESR-matig wel mee en zijn niet budgetneutraal.

¹⁰⁸ Het aan ESR ontleende classificatie deelt de uitgaven op het hoogste niveau als volgt in:

Lopende uitgaven

- Lopende uitgaven voor goederen en diensten (code 1)
- Renten (code 2)
- Inkomensoverdrachten aan andere sectoren (code 3)
- Inkomensoverdrachten binnen de sector overheid (code 4)

Kapitaaluitgaven (investeringsuitgaven)

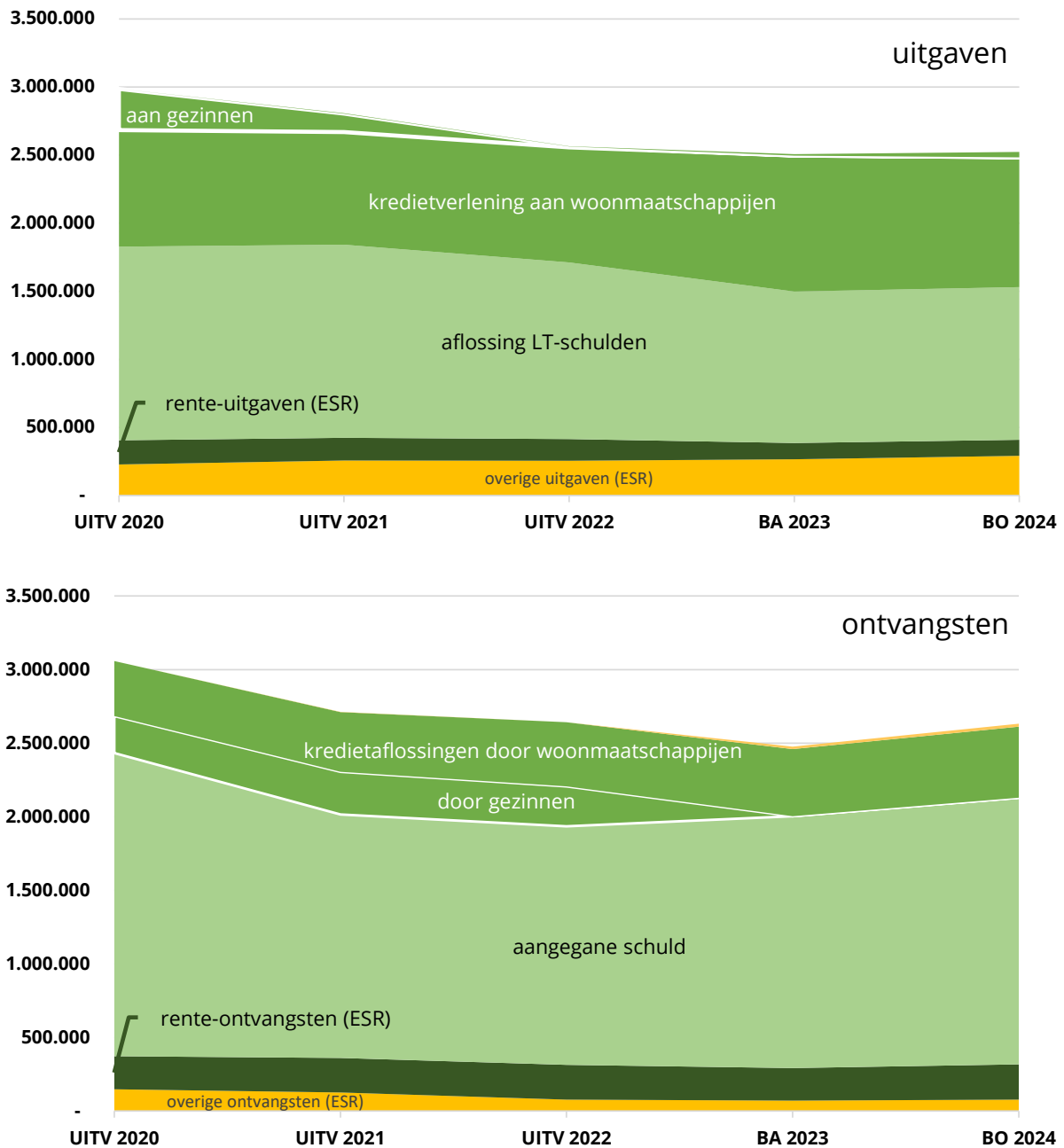
- Kapitaaloverdrachten aan andere sectoren (code 5)
- Kapitaaloverdrachten binnen de sector overheid (code 6)
- Investerings (code 7)
- Kredietverleningen en deelnemingen (code 8)

Overheidsschuld (code 9)

ESR-uitgaven: de uitgaven die geconsolideerd zijn over alle entiteiten die volgens de ESR-regels binnen de perimeter van de Vlaamse overheid vallen. Consolidatie betekent dat binnen die perimeter de interne stromen (ontvangsten en uitgaven) niet worden meegeteld.

De codes 8 (Kredietverleningen en deelnemingen) en 9 (Overheidsschuld) worden niet opgenomen in de ESR-uitgaven (zie hierboven ESR-codes).

Figuur 24: VMSW – uitgaven en ontvangsten (ESR en niet-ESR)



Bron: BBT's en geconsolideerde rekeningen van VMSW

De kerntaak van VMSW is kredietverlening aan woonmaatschappijen voor sociale woningbouw- en renovatie, en tot 2023 ook kredietverlening aan gezinnen via de bijzondere sociale lening.

In 2023 en 2024 verstrekt de VMSW ook kredieten binnen de overheid met name aan lokale overheden en sinds 2024 ook aan instellingen uit het hoger onderwijs met oog op de financiering van basiskoten voor studenten.

De aangegane schuld bevindt zich in 2024 op een iets lager niveau dan in 2020. Rekening houdende met het feit dat VMSW geen kredieten meer verstrekt aan gezinnen betekent dit dat het kredietvolume dat VMSW verstrekt aan woonmaatschappijen nagenoeg hetzelfde is in 2024 als in 2020.

4.1.3 Vlaams Woningfonds

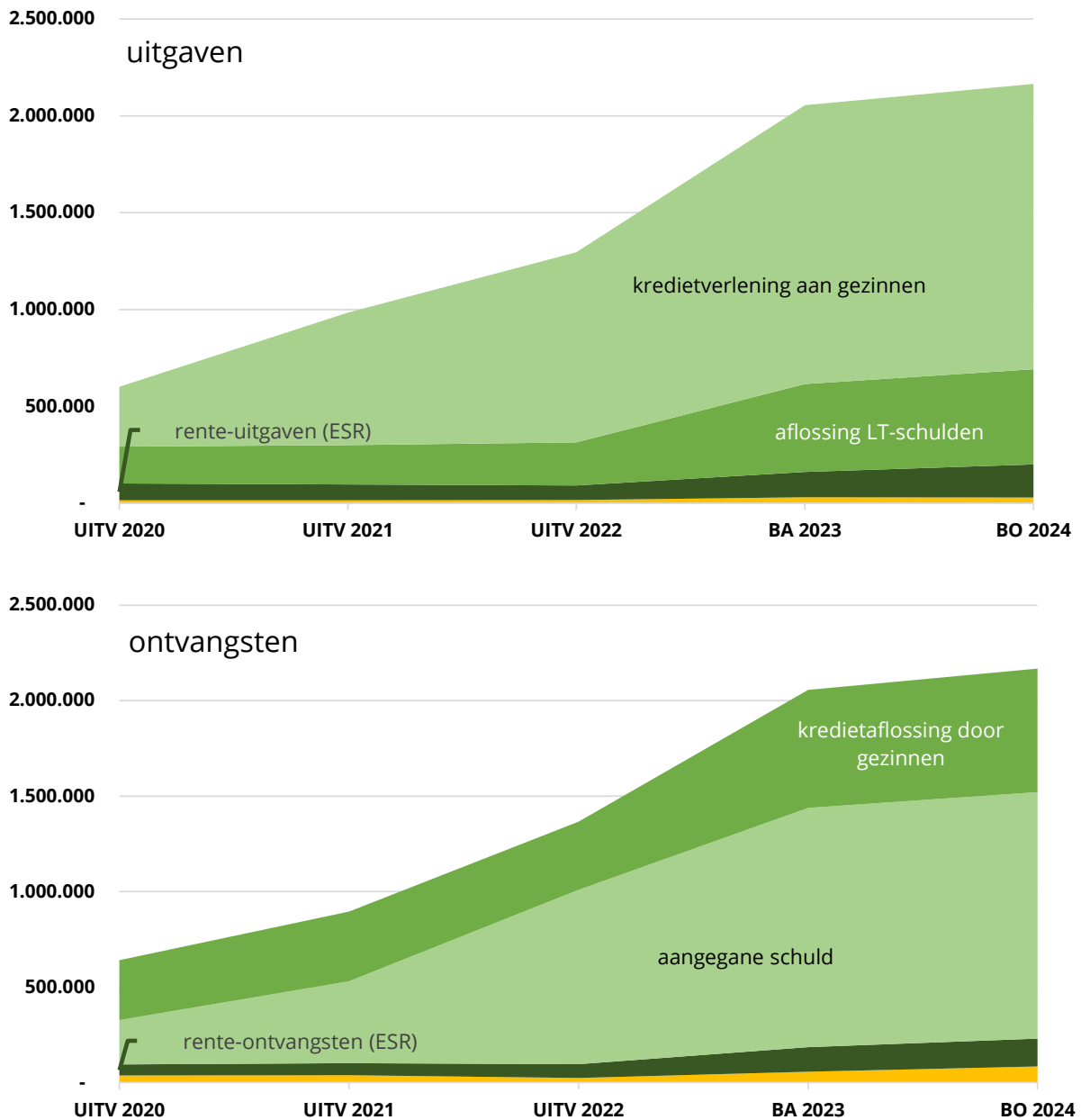
Het Vlaams Woningfonds (VWF) is sinds 2023 de enige verstrekker van goedkope leningen namelijk de “bijzondere sociale lening” (BSL) ook bekend als **Vlaamse woonlening**. Tot 2023 verhuurde het Vlaams Woningfonds ook sociale huurwoningen. De verhuuractiviteiten van het VWF worden overgenomen door woonmaatschappijen en het VWF heeft de panden die het verhuurde verkocht (in 2023 en 2024).

Het VWF staat ook in voor de toekenning van **huurwaarborgleningen** (HWL) (zie § 3.2.3). Maar dit is slechts een zeer beperkt bedrag: in 2024 is 20 miljoen euro begroot voor HWL ten opzichte van 1,45 miljard euro voor de BSL.

Figuur 25 geeft de uitgaven en ontvangsten weer van het Vlaams Woningfonds. Ook hier wordt onderscheid gemaakt tussen ESR en niet-ESR uitgaven en inkomsten (gele vlak = overige inkomsten/uitgaven ESR).

Opvallend is de zeer sterke toename van de kredietverstrekking aan gezinnen. Die is deels te verklaren door de overname van de dossiers van VMSW, maar de stijgende trend zet zich de laatste jaren sterk door. Bij een lage rente is de Vlaamse woonlening niet zo interessant. De stijgende rente maakte ze opnieuw interessanter ten opzichte van een hypothecaire lening bij private banken. Niet enkel de rentevoet is iets lager, ook de voorwaarden zijn gunstiger omdat het volledige bedrag inclusief de notariskosten geleend kan worden (zie § 3.2.3). Dit kan niet bij een private kredietverstrekker.

Figuur 25: VWF – uitgaven en ontvangsten (ESR en niet-ESR)



4.1.4 Lonen en algemene werkingskosten

Naast de budgetten voor de ISE – het eigenlijke beleid – is budget voorzien voor de apparaatskosten. Het gaat om lonen en algemene werkingskosten. Voor Wonen in Vlaanderen betreffen het zogenaamde apparaatskredieten die niet toegewezen zijn aan een ISE.

Bij VMSW en VWF spreekt men niet over apparaatskredieten. Deze instellingen ontvangen wel werkings- en financieringstoelagen uit de begroting (dit zijn 'interne stromen' die niet vervat zitten in de betaalkredieten zoals voorgesteld in de figuren in § 4.1.1).

Tabel 3 geeft een overzicht van de uitgaven voor lonen en algemene werking van de overheidsinstellingen binnen het beleidsveld Wonen.

In 2023 is het personeel van VMSW overgeheveld naar WiV en zijn er dus geen uitgaven meer voor lonen en evenmin voor algemene werking binnen de VMSW. De resterende uitgave van 98.000 euro betreft belastingen te betalen aan subsectoren van de overheid.

Vanaf 2023 neemt VWF de **Verzekering voor Gewaarborgd Wonen over van het agentschap Wonen in Vlaanderen** (onder ISE ondersteuning vraagzijde woningmarkt). De premies die de overheid hiervoor betaalt zitten sinds 2023 vervat in de werkingsuitgaven van het VWF. Het betreft jaarlijks ongeveer 9 miljoen euro.

Tabel 3: Beleidsveld Wonen lonen en algemene werkingsmiddelen (VEK in K euro)

	BU2020	BU2021	BU2022	BA2023	BO2024
TOTAAL	55.950	56.916	60.482	74.482	75.975
Wonen in Vlaanderen					
lonen en sociale lasten	16.378	16.603	17.729	38.016	38.815
werkings- en investeringstoelagen	4.854	4.834	4.083	10.155	10.113
VMSW					
lonen en sociale lasten	18.741	19.198	20.655	-	-
werkings- en investeringstoelagen	5.459	5.319	5.490	63	98
VWF					
lonen en sociale lasten	6.990	7.345	7.567	12.353	12.666
werkings- en investeringstoelagen	3.528	3.617	4.958	13.895	14.283

Bron: BBT's Wonen, rekeningen VMSW en VWF

4.2 Fiscaal beleid

De fiscale ondersteuning van het woningbezit in Vlaanderen bedraagt in 2024 ongeveer drie miljard euro.

Het betreft belastingverminderingen voor de eigen woning en diverse kortingen of verlaagde tarieven op Vlaamse belastingen, nagenoeg volledige ten gunste van eigenaars.

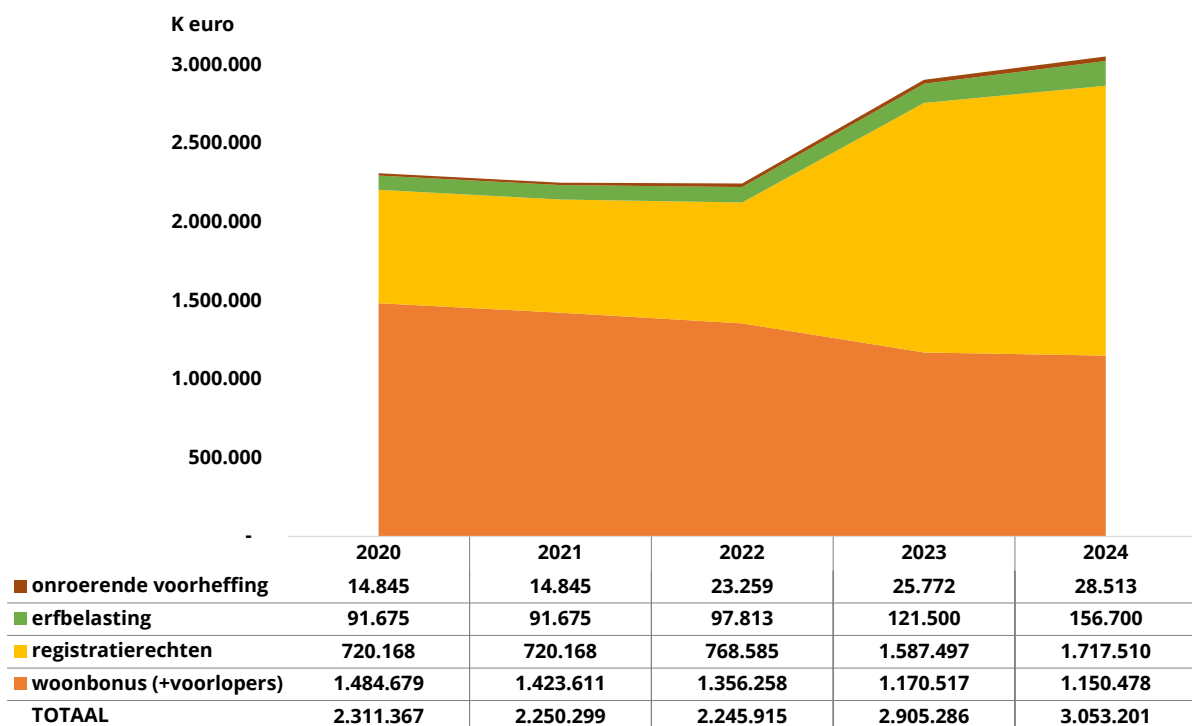
Dit bedrag houdt geen rekening met het effect op gemeentelijke en provinciale opcentiemen en de gemeentelijke APB.¹⁰⁹ De feitelijke ondersteuning is dus groter.

¹⁰⁹ De ontvangsten die lagere besturen derven uit hun opcentiemen en aanvullende personenbelasting omwille van fiscale bepalingen van het Vlaams gewest.

Figuur 26 geeft een samenvattend overzicht van alle fiscale 'tegemoetkomingen' voor de periode 2020-2024. Het betreft:

1. De woonbonus: de bedragen in de tabel geven de uitgaven weer van het Vlaams gewest voor de toekenning van de woonbonus. Voor 2020, 2021 en 2022 betreft het de effectieve uitgaven, voor 2023 en 2024 begrote bedragen.
2. Diverse 'fiscale uitgaven' op Vlaamse belastingen met name de registratierechten, erfbelasting en de roerende voorheffing. De bedragen in de tabel zijn een schatting van de inkomsten die het Vlaams gewest derft door fiscale bepalingen die te maken hebben met de (eigen) woning (zie kader met toelichting bij fiscale uitgaven).

Figuur 26: Woongerelateerde fiscale tegemoetkomingen aan gezinnen



Bron: BBT's Financiën en Begroting en <https://fin.vlaanderen.be/facts-figures/personenbelasting/fiscale-uitgaven/> (woonbonus) en Toelichtingen bij middelenbegroting voor kortingen op Vlaamse belastingen (tabel Fiscale uitgaven).

De grafiek toont duidelijk aan dat sinds de afschaffing van de woonbonus, waarvan de impact op het overheidsbudget jaar na jaar vermindert in belangrijke mate gecompenseerd wordt door het verlaagd tarief van de registratierechten bij de aankoop van de enige en eigen woning.

Kadertekst 6: Fiscale “uitgaven”¹¹⁰

DEFINITIE

De Hoge Raad van Financiën omschrijft het begrip belastinguitgave als: “Een minderontvangst wegens fiscale tegemoetkoming (tax expenditures) voortvloeiend uit een afwijking van het algemeen stelsel van een geheven belasting ten voordele van zekere belastingplichtigen of van zekere economische, sociale, culturele,... activiteiten en die kan worden vervangen door een rechtstreekse subsidie”. De afwijkingen kunnen beschouwd worden als een belastinguitgave wanneer het nagestreefde objectief ook via een rechtstreekse subsidie kan bereikt worden. Bijvoorbeeld bij de aankoop van vastgoed is een tarief van 12% registratierechten verschuldigd. In geval van enige eigen woning is het tarief 3%.

BEREKEND ALS VERLIES VAN INKOMSTEN

De becijfering gebeurt volgens de methode “verlies aan ontvangsten”. Deze berekeningsmethode toont aan hoeveel hoger de ontvangsten zouden zijn indien deze fiscale bepalingen niet zouden bestaan. Er werd dus geen rekening gehouden met de geïnduceerde effecten door het bestaan van de bepaling. Met andere woorden, er wordt verondersteld dat de andere elementen van het fiscale stelsel en het gedrag van de belasting- en bijdrageplichtigen door het bestaan van de fiscale bepaling niet gewijzigd worden. In de realiteit gebeurt dit uiteraard wel. De gegevens in dit rapport geven dus slechts bij benadering het ontvangstenpotentieel van de Vlaamse gewestbelastingen zonder deze fiscale bepalingen.

RAMINGEN

De begrotingskost van de fiscale bepalingen is berekend op basis van: – de ramingen van de nationale overheid. Waar geen gegevens per gewest beschikbaar waren, werd de verdeelsleutel voor de toewijzing van de gewestelijke belasting, op de nationale cijfers toegepast; – ramingen binnen de administraties van de onderscheiden agentschappen en departementen van de Vlaamse overheid.

4.2.1 Belastingvermindering eigen woning

In 2024 bedragen de belastingverminderingen voor de eigen woning **1,15 miljard**, waarvan één miljard voor de uitdovende woonbonus.

Woonbonus geschrapt maar weegt budgettair nog zwaar door

Hoewel de woonbonus geschrapt is sinds vanaf 2020 zijn de minderontvangsten op de personenbelasting ervan nog aanzienlijk. Voor 2024 bedragen ze net iets meer dan één miljard euro.

Naast de woonbonus zijn er ook nog een aantal ‘oudere’ systemen met een uitdovend effect op de belastinginkomsten. In 2024 bedraagt de minderontvangst op de personenbelasting ongeveer 100 miljoen euro [► Tabel 14].

¹¹⁰ Zie ook SERV-Rapport (2024) 15 jaar Vlaamse fiscaliteit (publicatie gepland).

De belangrijkste zijn:

- het bouwsparen: de voorloper van de woonbonus voor hypothecaire leningen aangegaan voor 1 januari 2005
- de belastingvermindering op intresten: een belastingvermindering voor een niet-hypothecair krediet aangegaan voor verfraaiingen aan de eigen woning
- de belastingvermindering voor lange termijnsparen voor de niet-enige, eigen woning

Tussen 2020 en 2024 daalde de impact op de begroting voor alle belastingverminderingen voor een eigen woning van 1,5 miljard euro naar 1,15 miljard euro. Rekening houdende met een gemiddelde looptijd voor een hypothecaire lening van 25 jaar zal de impact op de begroting pas uitdoven tegen 2045.

Ook effect op de fiscale inkomsten van de gemeenten

De woonbonus geeft aanleiding tot een verlaging van de opbrengsten van de personenbelasting voor het Vlaams gewest.

Deze belastingverlaging heeft ook gevolgen voor de gemeentelijke fiscale ontvangsten. Via de aanvullende personenbelasting (APB) innen de gemeenten een toeslag op de personenbelasting. Het percentage van de APB varieert in 2024 tussen 0 en 9%. De gemiddelde toeslag over alle gemeenten bedraagt 7,17%.

4.2.2 Woongerelateerde fiscale uitgaven

Naast de belastingvermindering op de personenbelasting voor de eigen en enige woning zijn er ook diverse verlaagde tarieven, verminderingen en vrijstellingen op Vlaamse belastingen gerelateerd aan Wonen. Een overzicht hiervan wordt jaarlijks opgenomen in de toelichtingen bij de middelenbegroting in de lijst van "fiscale uitgaven" (zie kaderstuk).

Hierna worden de fiscale bepalingen die een minderuitgave tot gevolg hebben die te maken hebben met het woningbezit opgesomd en besproken. Een gedetailleerd overzicht is opgenomen in bijlage [►Tabel 15].

1,7 miljard euro voor verlaging registratierechten enige eigen woning

Bij de verkoop van een woning zijn registratierechten verschuldigd. De registratierechten zijn de laatste jaren verschillende keren aangepast. Ter compensatie van de afschaffing van de woonbonus werd een verlaagd tarief toegepast voor de enige en eigen gezinswoning. De minderinkomsten ten gevolge van deze tariefaanpassingen worden als een fiscale uitgave gemarkeerd.

De wijzigingen gebeurden als volgt:

- 2019: registratierechten voor enige eigen woning dalen van **10% naar 7%**, voor een bescheiden woning stijgen ze van 5% naar 7% maar met compensatie door lastenverlaging van 5.600 euro, voor een sociale woning blijven ze 1,5%. Bij ingrijpende energetische renovatie binnen de 5 jaar wordt een tarief van 6% toegepast

- 2020: het tarief voor enige eigen woning daalt van **7% naar 6%** en van 6% naar 5% bij energetische renovatie
- 2022: het tarief voor enige eigen woning daalt van **6% naar 3%** en bij energetische renovatie naar 1% + rechtenvermindering voor bescheiden woning wordt gehalveerd naar 2.800 euro. Tegelijk verhoogt het tarief voor **niet-enige eigen woningen van 10% naar 12%**.

Ondanks de tariefverlagingen blijven de inkomsten uit registratierechten bij de overdracht van patrimonium vrij aanzienlijk, dit ten gevolge van het grote aantal transacties en vooral van de toegenomen woningprijzen.

De minderinkomsten door het verlaagd tarief voor de enige en eigen woning evolueerden van 686 miljoen euro in 2020 naar 1,7 miljard in 2024. Wat een rechtstreeks gevolg is van de verlaging van de tarieven.

Naast de registratierechten op overdrachten zijn er ook registratierechten bij schenking, verdeling en een hypotheek. De fiscale uitgaven evolueerden van 34 miljoen euro in 2020 naar 39 miljoen euro in 2024.

150 miljoen euro voor vrijstelling bij overdracht naar overlevende echtgenoot

Bij overlijden krijgt de langstlevende partner een vrijstelling van de erfbelasting op de netto-waarde van de gezinswoning. Deze vrijstelling is ook te beschouwen als een fiscale uitgave en bedraagt in 2024 ongeveer 150 miljoen euro.

Diverse kortingen op onroerende voorheffing wegen vooral op gemeentelijke opcentiemen

De onroerende voorheffing in het Vlaams gewest bedraagt 3,97 % van het Kadastraal Inkomen. Op deze onroerende voorheffing worden een aantal verminderingen toegekend die als fiscale uitgave gemarkeerd worden.

Er zijn twee **kortingen voor sociale huur**: (1) tarief van 2,54% voor sociale verhuur en (2) tarief van 2,4% voor woningen die erkende woonmaatschappij huren om door te verhuren. De gemeenten krijgen uit het budget van Woonbeleid een compensatie voor de minderinkomsten ten gevolge van dit verlaagd tarief.

Voor **bescheiden woningen** geldt een vermindering van 25% indien het KI van de hoofdverblijfplaats lager is dan 745 euro.

Gezinnen met minstens twee kinderen gerechtigd op gezinsbijslag (groeipakket) ontvangen een korting per kind van 8,32 euro op de onroerende voorheffing. Deze vermindering geldt overigens ook voor huurders met twee of meer kinderen.

Daarnaast zijn er ook kortingen voor **energetische prestaties** (volgens het E-peil van de woning).

In 2024 worden de minderinkomsten geraamd op 28,5 miljoen euro.

Het effect op de gemeentelijke en provinciale opcentiemen op de onroerende voorheffing is veel groter. Ter vergelijking de opbrengst voor het Vlaams gewest voor de onroerende voorheffing

bedraagt 336 miljoen euro. Alle gemeenten samen innen 2,9 miljard aan opcentiemen op deze onroerende voorheffing. Dit maakt dat de minderinkomsten of fiscale uitgaven voor de gemeenten en in mindere mate ook voor de provincies veel hoger liggen dan voor het gewest.

Voor de gedeelde inkomens ten gevolge van het verlaagd tarief onroerende voorheffing (OV) voor sociale huur ontvangen de gemeenten een compensatie uit de begroting van het beleidsveld Wonen (ISE ondersteuning aanbodzijde woningmarkt). In 2023 bedroeg dit 2,5 miljoen, voor BO2024 is dit 2,3 miljoen euro.

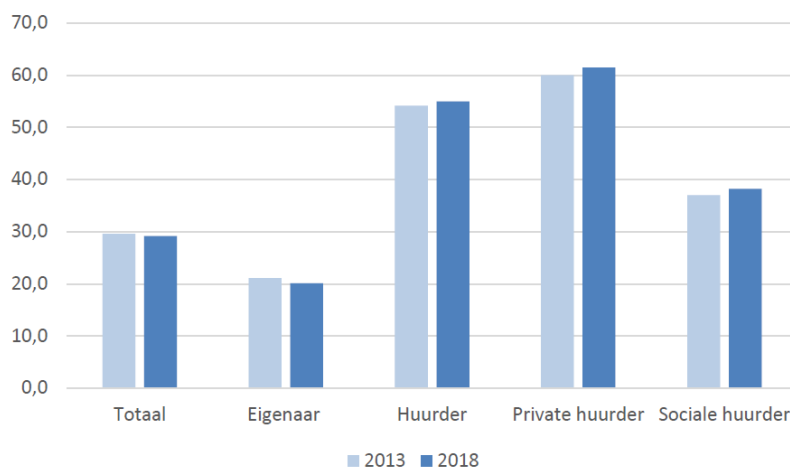
Afkortingen

APB	Aanvullende personenbelasting
BA	Begrotingsaanpassing
BBT	Beleids- en begrotingstoelichting
BO	Begrotingsopmaak
BU	Begrotingsuitvoering
BSL	Bijzondere sociale lening "de Vlaamse woonlening"
ESR	Europees stelsel van rekeningen
HWL	Huurwaarborglening
ISE	Inhoudelijk structurelement
NBB	Nationale Bank van België
OV	Onroerende voorheffing
SHM	Sociale huisvestingsmaatschappij
SVK	Sociaal Verhuurkantoor
VAK	Vastleggingskrediet of beleidskrediet
VEK	Vereffeningskrediet of betaalkrediet
VMSW	Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen
VWF	Vlaams Woningfonds
WiV	Wonen in Vlaanderen
WM	Woonmaatschappij

Bijlage

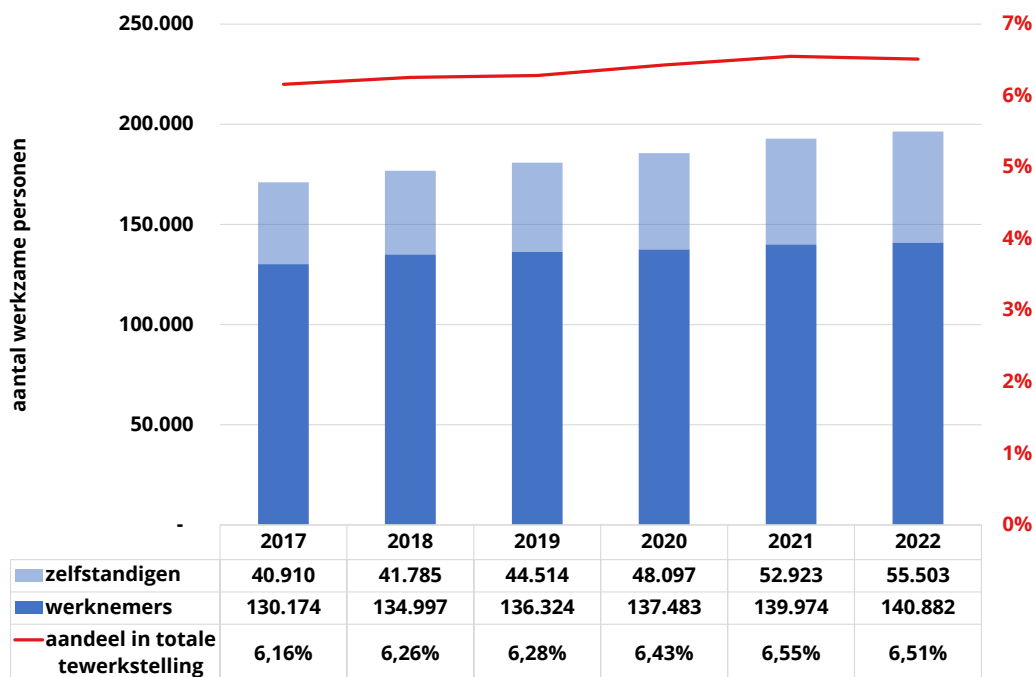
Deze bijlage bevat achtergrondcijfers bij de tekst van dit rapport. Het icoon [▶] in de tekst geeft de hyperlinks naar figuren en tabellen in deze bijlage.

Figuur 27: Aandeel huishoudens (%) met een woonneed naar eigendomstitel



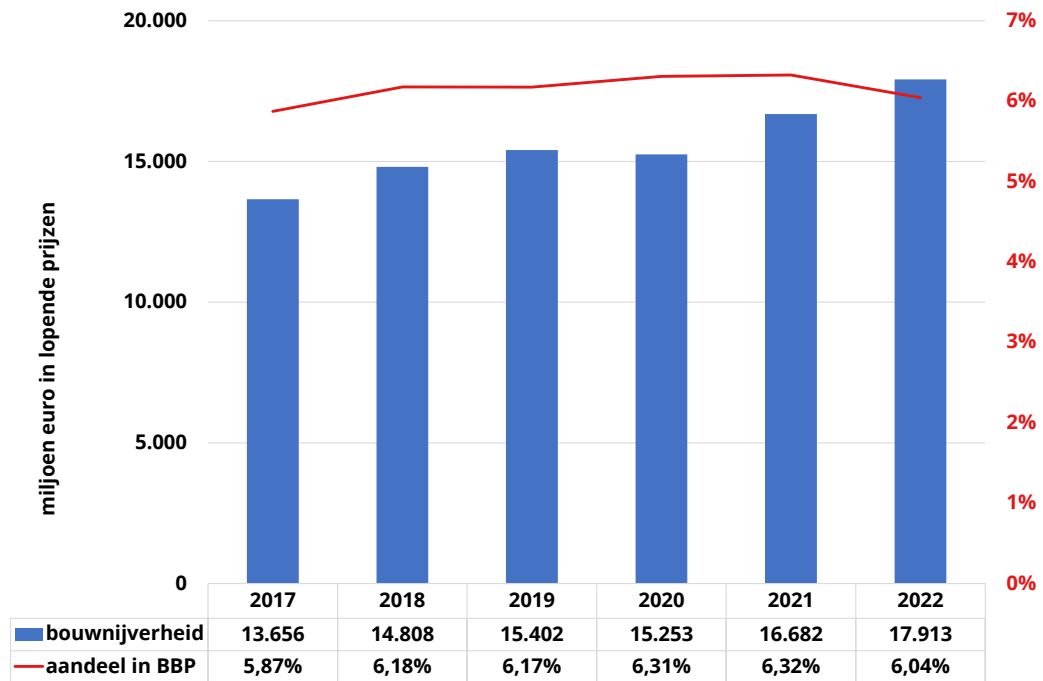
Bron: Steunpunt Wonen – Het grote woononderzoek (2013) en de Woonsurvey (2018)

Figuur 28: Omvang en aandeel BBP bouwnijverheid – Vlaams gewest



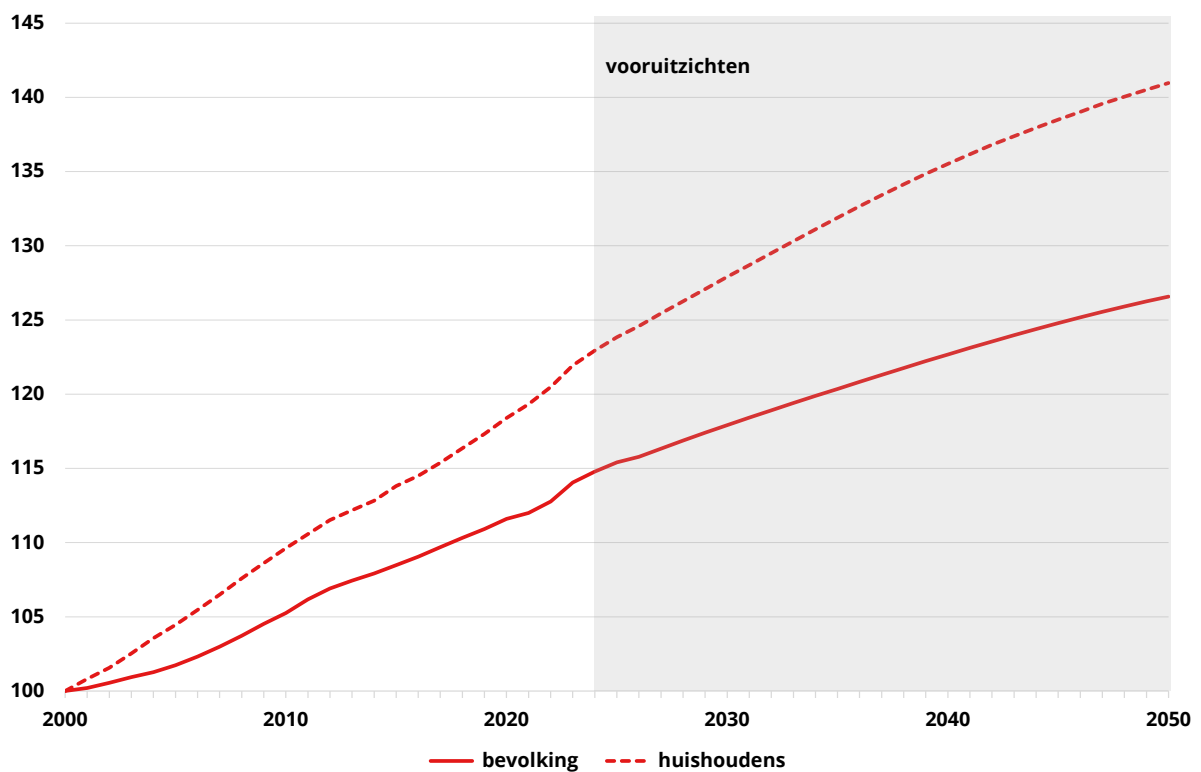
Bron: <https://www.vlaanderen.be/statistiek-vlaanderen/macro-economie/bruto-toegevoegde-waarde>

Figuur 29: Tewerkstelling in de bouwnijverheid volgens statuut - Vlaams gewest



Bron: <https://www.vlaanderen.be/statistiek-vlaanderen/macro-economie/werkgelegenheid>

Figuur 30: Evolutie bevolking en huishoudens 2000-2050



Bron: <https://statbel.fgov.be/nl/themas/bevolking/bevolkingsvooruitzichten#figures>

Tabel 4: Toename aantal huishoudens per arrondissement tegen 2050

arrondissement	absolute toename 2024-2050	relatieve toename
Aalst	37.156	28%
Antwerpen	31.268	7%
Brugge	3.311	2%
Dendermonde	15.308	17%
Diksmuide	3.144	14%
Eeklo	9.712	25%
Gent	29.435	12%
Halle-Vilvoorde	71.212	27%
Hasselt	24.275	13%
leper	3.401	7%
Kortrijk	24.096	18%
Leuven	36.353	16%
Maaseik	3.743	3%
Mechelen	35.132	23%
Oostende	5.903	8%
Oudenaarde	9.291	17%
Roeselare	12.190	18%
Sint-Niklaas	30.887	28%
Tielt	4.325	11%
Tongeren	10.128	11%
Turnhout	33.260	16%
Veurne	-821	-3%
VLAAMS GEWEST	432.709	15%

Bron: <https://statbel.fgov.be/nl/themas/bevolking/bevolkingsvooruitzichten#figures>

Tabel 5: Huishoudens en wooneenheden per arrondissement in 2023

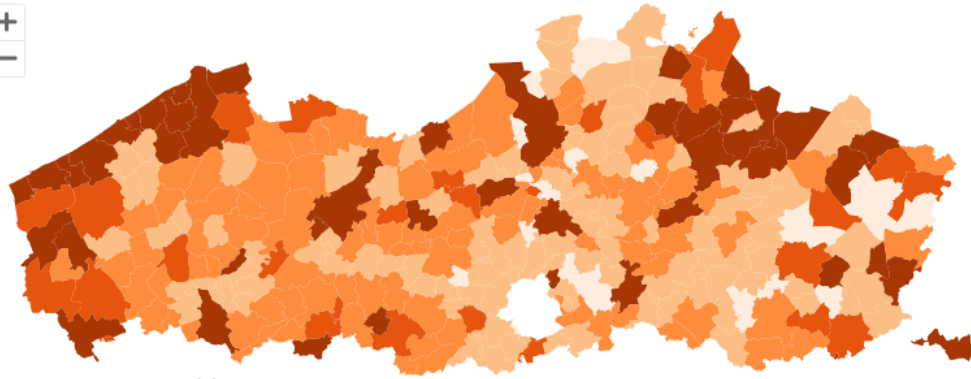
arrondissement	huishoudens	woon- eenheden	aandeel appartementen	overschot
Aalst	131.431	142.325	21%	8%
Antwerpen	469.381	532.984	46%	14%
Brugge	132.116	179.876	39%	36%
Dendermonde	89.449	98.282	18%	10
Diksmuide	22.487	24.480	11%	9%
Eeklo	38.949	42.266	17%	9%
Gent	252.717	291.033	28%	15%
Halle-Vilvoorde	264.520	282.122	23%	7%
Hasselt	183.547	198.372	26%	8%
Ieper	46.827	51.752	12%	11%
Kortrijk	130.052	142.032	18%	9%
Leuven	228.664	253.682	25%	11%
Maaseik	108.608	119.357	18%	10%
Mechelen	151.761	165.174	25%	9%
Oostende	77.916	141.521	47%	82%
Oudenaarde	54.067	59.374	15%	10%
Roeselare	68.427	74.479	17%	9%
Sint-Niklaas	110.765	119.889	26%	8%
Tielt	40.264	43.621	12%	8%
Tongeren	89.115	96.911	22%	9%
Turnhout	204.259	226.406	22%	11%
Veurne	31.149	71.835	62%	131%
VLAAMS GEWEST	2.926.471	3.357.773	29%	13%

Bron: op basis van [Statbel "gebouwenpark volgens het kadaster"](#)

Figuur 31: Woningoverschot per gemeente in 2022

in % (gemeenten van het Vlaams Gewest, 2022)

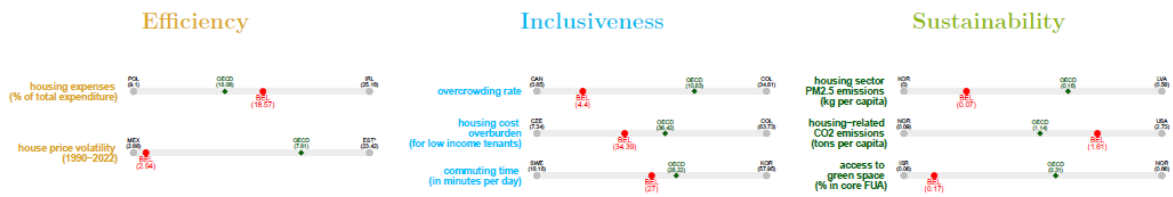
■ < 5
 ■ 5 - 7,5
 ■ 7,5 - 10
 ■ 10 - 12,5
 ■ ≥ 12,5



Bron: Departement Omgeving & Statbel

Bron: <https://indicatoren.omgeving.vlaanderen.be/indicatoren/woningoverschot>

Figuur 32: Belgische woonmarkt in internationaal perspectief



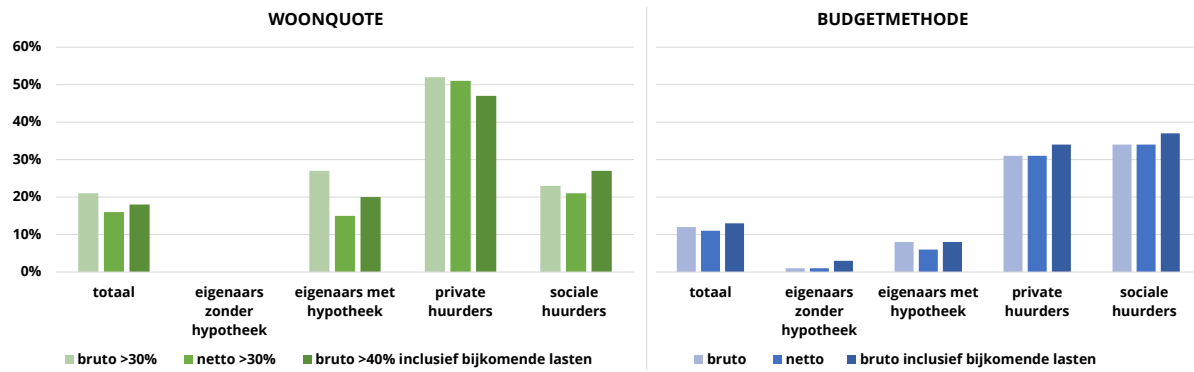
Bron: OECD (2023) [Housing Sector Country Snapshot : BELGIUM](#).

Tabel 6: Gemiddelde maandelijkse kotprijzen in 2023

	VLAANDEREN		BRUSSEL	
	exclusief kosten	inclusief kosten	exclusief kosten	inclusief kosten
Kamer	390	470	445	545
Kamer + sanitair	490	575	510	615
Studio	570	655	635	785
Gemiddeld	500	580	525	645

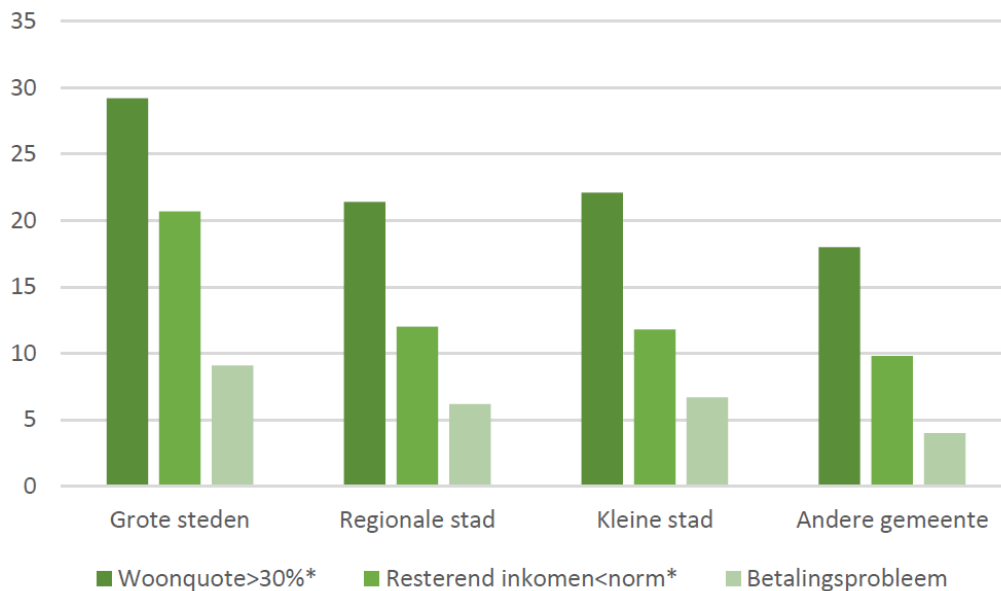
Bron: [Kotkompas 2023](#).

Figuur 33: Aandeel huishoudens met betaalbaarheidsrisico volgens eigendomsstatuut



Bron: op basis van de Woonsurvey 2018

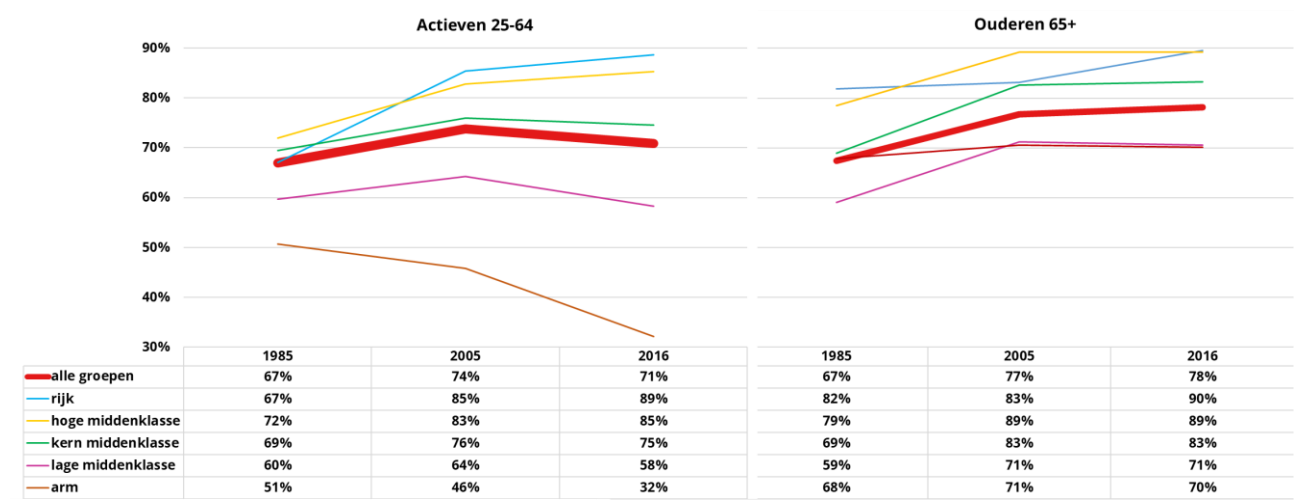
Figuur 34: Aandeel huishoudens met betaalbaarheidsrisico volgens drie betaalbaarheidsindicatoren naar gebiedsindeling in 2018



* op basis van bruto woonuitgaven (= zonder verrekening van subsidies en zonder bijkomende woonlasten)

Bron: Woonsurvey 2018

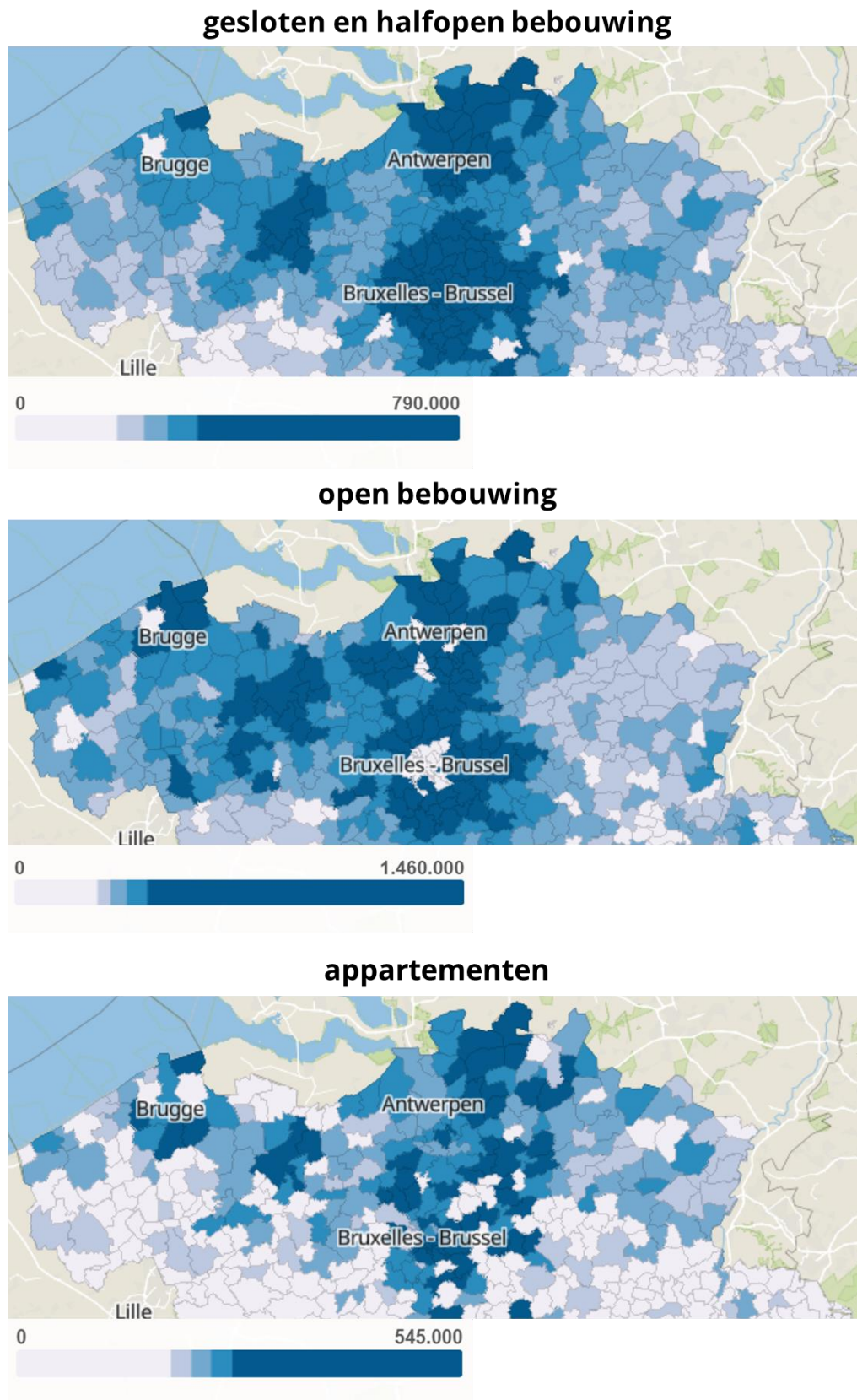
Figuur 35: Aandeel eigenaars naar inkomensklasse* in leeftijdsgroepen 25-64 en 65+



* equivalent inkomen

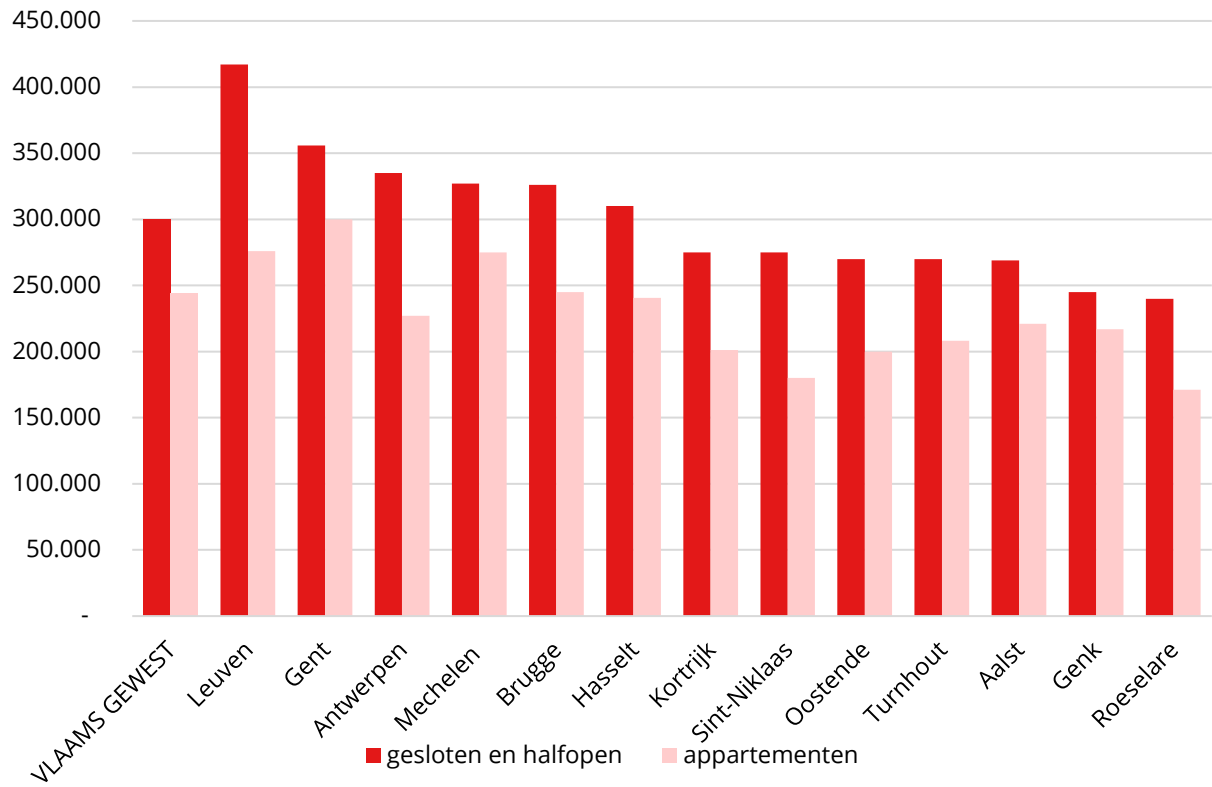
Bron: op basis van Van Lancker, W., Robben, L. en Van den Heede, A. (2018) De lage middenklasse in België, (CESO - KULeuven) p. 28 tabel 12.

Figuur 36: Woningprijzen in 2022 naar type - mediaanprijzen



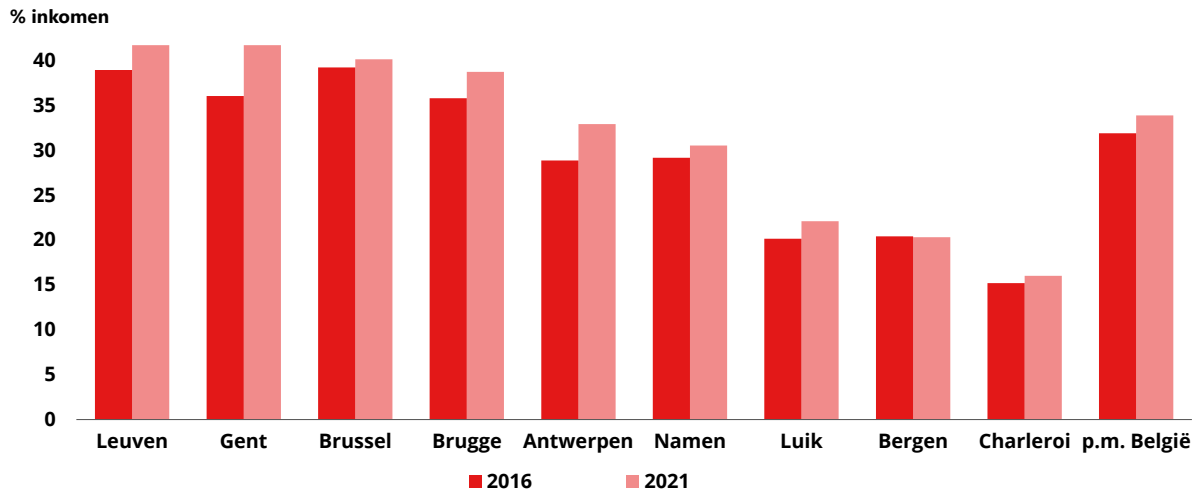
Bron: op basis van Statbel vastgoedprijzen

Figuur 37: Woningprijzen in de centrumsteden - mediaan eerste kwartaal 2023



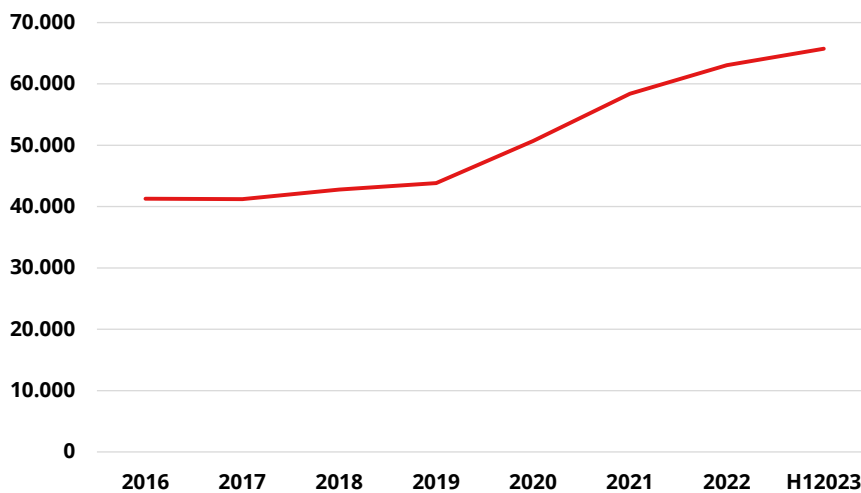
Bron: op basis van <https://statbel.fgov.be/nl/themas/bouwen-wonen/vastgoedprijzen>

Figuur 38: Geschatte afbetalingslast hypothecaire lening voor koppel (18-34j) zonder eigen inbreng¹¹¹



Bron: NBB (2022) [De Belgische Woningmarkt: trends en recent verloop](#). Webinar 13 mei 2022.

Figuur 39: Gemiddelde eigen inbreng voor nieuwe hypothecaire leningen (in euro)¹¹²



Bron: NBB (2024) [De Belgische Woningmarkt: trends en recent verloop](#). Presentatie Commissie Wonen Vlaams Parlement op 21 maart 2024.

¹¹¹ Bij deze simulatie is uitgegaan van een looptijd van 20 jaar, een leenquotiteit van 100%, een Belgisch gemiddeld inkomen voor een koppel (18-34j) met twee voltijdse banen en de gemiddelde woningprijs per stad (exclusief transactiekosten). Er is geen rekening gehouden met het feit dat de gemiddelde woning qua grootte en kwaliteit kan verschillen tussen de steden.

¹¹² De gemiddelde eigen inbreng is berekend als het product van de gemiddelde woningprijs en (1 minus de gemiddelde LTV-ratio).

Tabel 7: Toegekende Bijzondere Sociale Woonleningen 2017-2023

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
toegekende leningen	4.573	4.618	4.527	3.464	4.354	4.735	6.469
door VMSW	2.399	2.419	2.204	1.721	902	206	-
door VWF	2.174	2.199	2.323	1.743	3.452	4.529	6.469

Bron: Jaarverslagen VMSW en VWF

Tabel 8: Aantal wooneenheden en kandidaat huurders bij SHM en SVK (31/12/2022)

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
SHM											
aantal woningen	146.536	147.146	148.250	149.945	152.697	153.908	156.390	157.285	159.217	159.885	160.718
aantal huurders	136.079	136.289	137.384	138.758	141.130	142.053	143.610	144.361	144.812	145.332	145.849
% verhuurde woningen	93%	93%	93%	93%	92%	92%	92%	92%	91%	91%	91%
unieke kandidaat huurders	107.090	104.976	120.504	117.681	137.177	135.500	153.910	153.510	169.096	182.436	176.026
SVK											
aantal woningen		7.025	7.772	8.349	9.140	10.008	10.990	11.707	12.409	12.987	13.429
kandidaat huurders		25.310	34.684	32.813	45.060	46.448	60.136	57.230	72.645	86.844	83.169

Bron: Wonen in Vlaanderen

Tabel 9: Kandidaat-huurders bij SHM volgens gezinsgrootte, leeftijd en voorkeur provincie

unieke kandidaat-huurders			
TOTAAL		176.026	
gezinsamenstelling			
	1 lid	84.886	48%
	2 leden	31.784	18%
	3 leden	22.995	13%
	4 leden	18.875	11%
	≥ 5 leden	26.623	15%
leeftijd aanvrager			
	< 20	1.480	1%
	20-29	29.614	17%
	30-39	43.148	25%
	40-49	38.579	22%
	50-59	30.100	17%
	≥ 60	33.105	19%
voorkeur provincie			
	Antwerpen	65.244	37%
	Limburg	19.900	11%
	Oost-Vlaanderen	41.473	24%
	Vlaams-Brabant	24.054	14%
	West-Vlaanderen	32.091	18%
	Onbekend	5.262	3%

Bron: op basis van <https://www.vlaanderen.be/sociaal-woonbeleid/cijfers/kandidaat-huurders-en-kopers>

Tabel 10: Unieke rechthebbenden op huurpremie en huursubsidie 2018-2022

	2018	2019	2020	2021	2022
huursubsidie	21.477	24.556	23.388	24.656	24.790
huurpremie	13.621	16.627	19.010	20.909	22.503

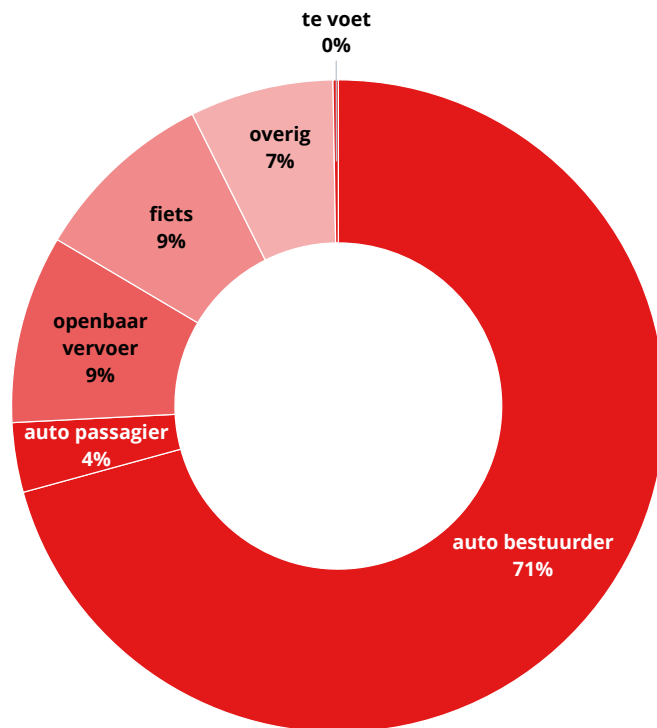
Bron: Wonen in Vlaanderen

Tabel 11: Toegekende huurwaarborgleningen door VWF 2019-2022

	2019	2020	2021	2022	2023
aantal toegekende leningen	3.392	4.258	4.463	5.015	5.201
gemiddeld ontleend bedrag	1.561	1.573	1.602	1.694	1.922

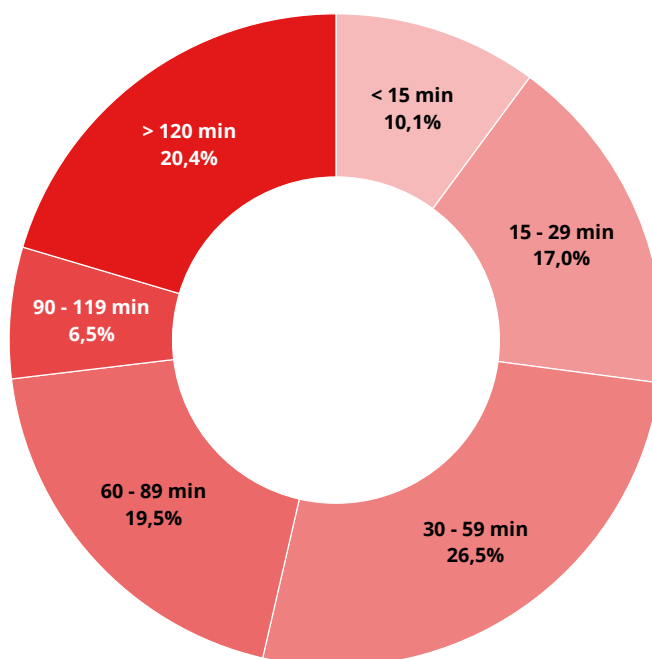
Bron: Jaarverslagen Vlaams Woningfonds

Figuur 40: Woon-werkverkeer naar vervoersmodus



Bron: op basis van OVG6

Figuur 41: Indeling verplaatsingstijd woon-werkverkeer (heen en weer) in België



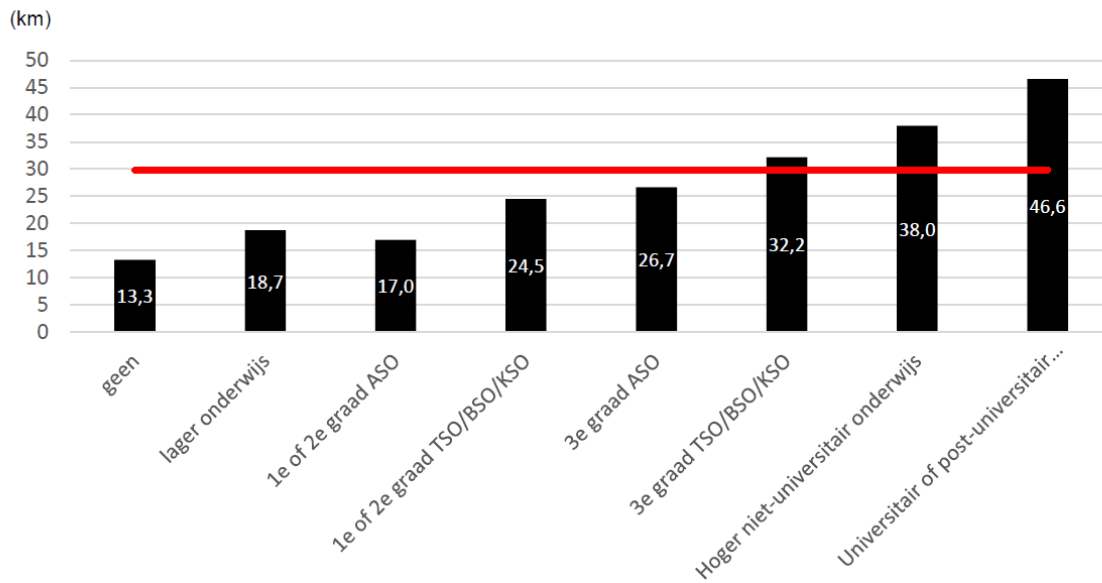
Bron: op basis van SD Worx (2022) [Onderzoek woon-werkverkeer in 10 landen](#).

Tabel 12: Afstand woon-werkverkeer volgens bedrijfssector

	gemiddelde afstand via de weg (km)
informatie en communicatie	35
banken en verzekeringen	34
administratieve en ondersteunende diensten	29
bouw	28
gas, water en elektriciteit	27
gespecialiseerde activiteiten	26
hoger onderwijs	23
openbaar bestuur	23
handel	21
transport en vervoer	21
industrie	20
HoReCa	19
gezondheidszorg	16
onderwijs (excl. hoger onderwijs)	15
Europese instellingen	13
maatschappelijke dienstverlening	13

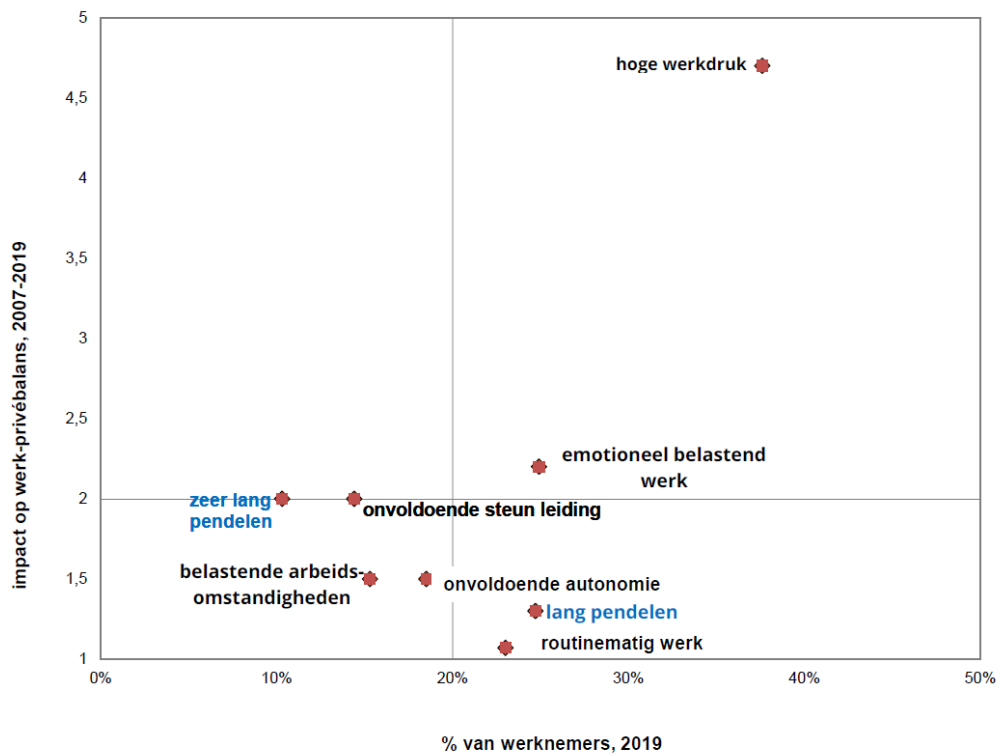
Bron: FOD Mobiliteit en vervoer (2023) [Federale enquête Woon-werkverkeer 2021-2022](#).

Figuur 42: Verdeling gemiddeld dagelijks aantal afgelegde kilometers per persoon volgens diploma



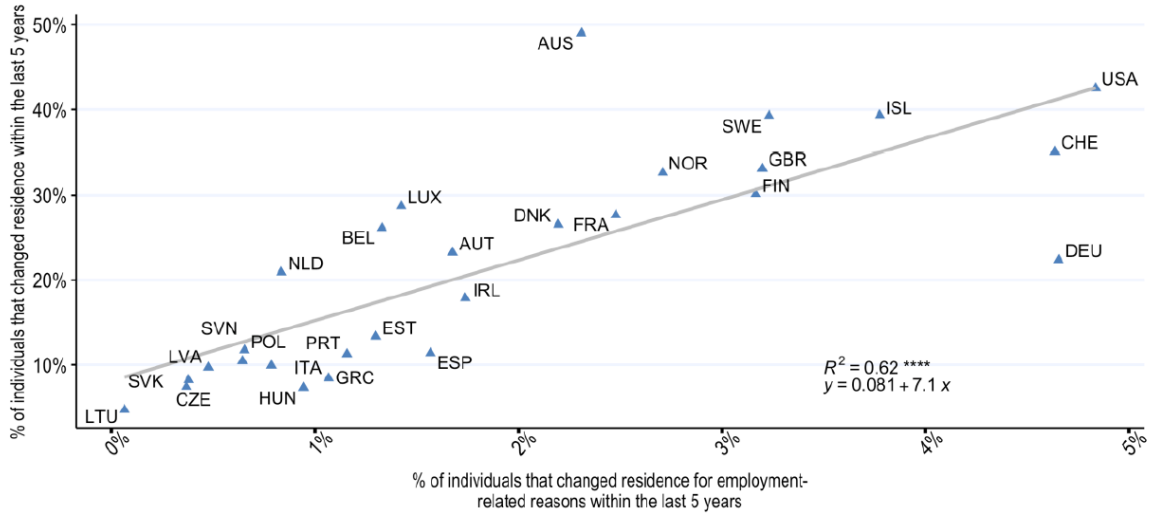
Bron: OVG 6

Figuur 43: Risicoprofiel voor problemen met de werk-privébalans



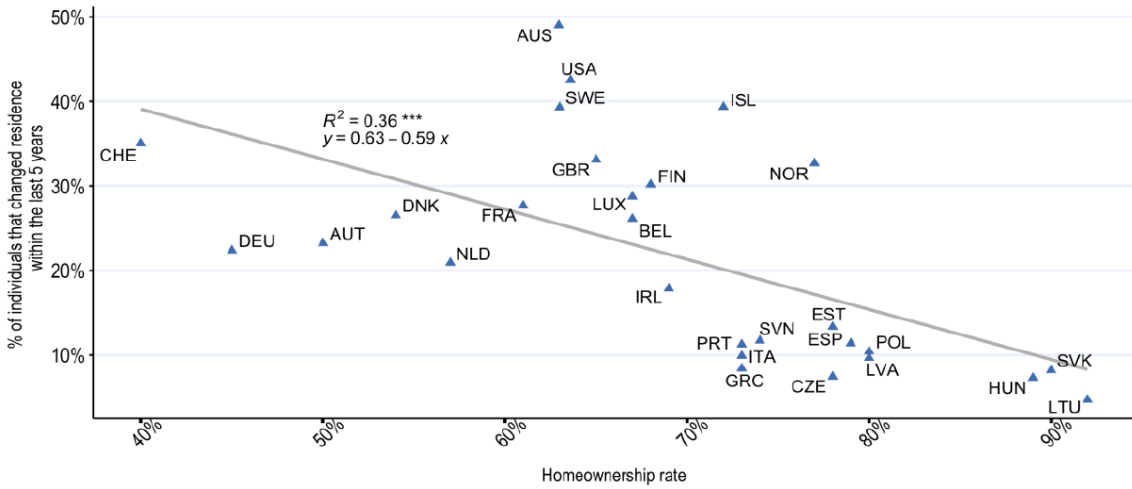
Bron: Bourdeau'hui, R., Janssens, F., & Vanderhaeghe, S. (2022) Pendelen en werkbaar werk. Analyse op basis van de werkbaarheidsmonitor 2007-2019. Rapport SERV/Stichting Innovatie en Arbeid

Figuur 44: Arbeids- en woonmobiliteit



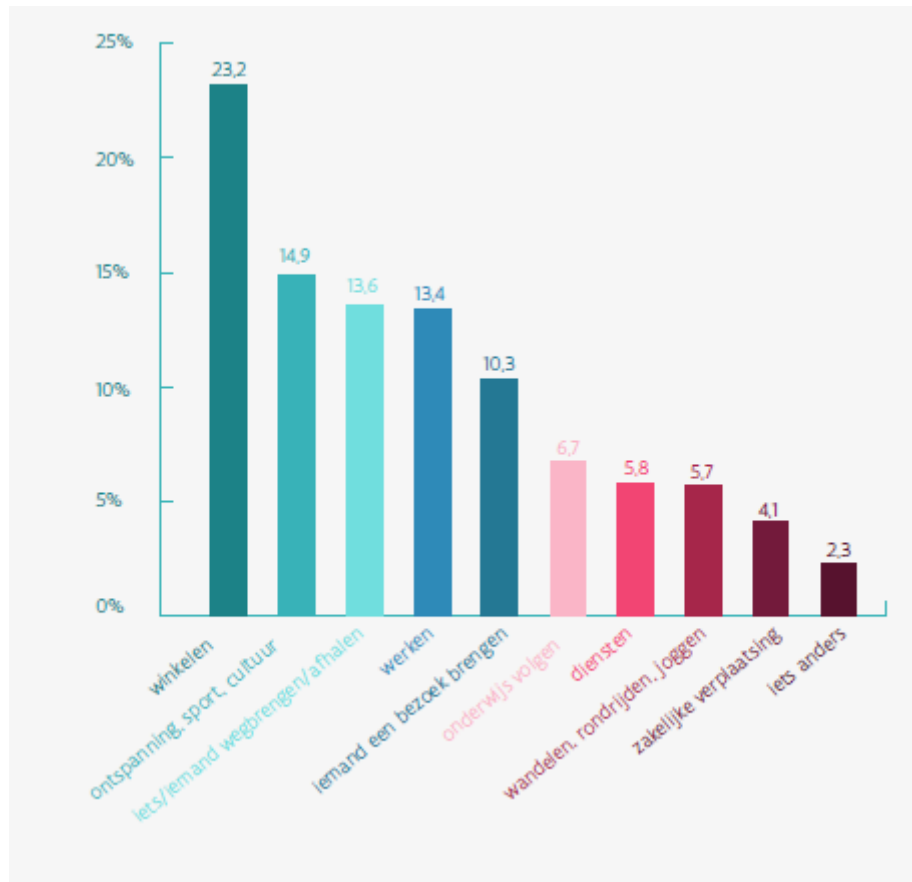
Bron: OECD (2020) Should I stay or should I go? p. 10

Figuur 45: Eigenaarschap en woonmobiliteit



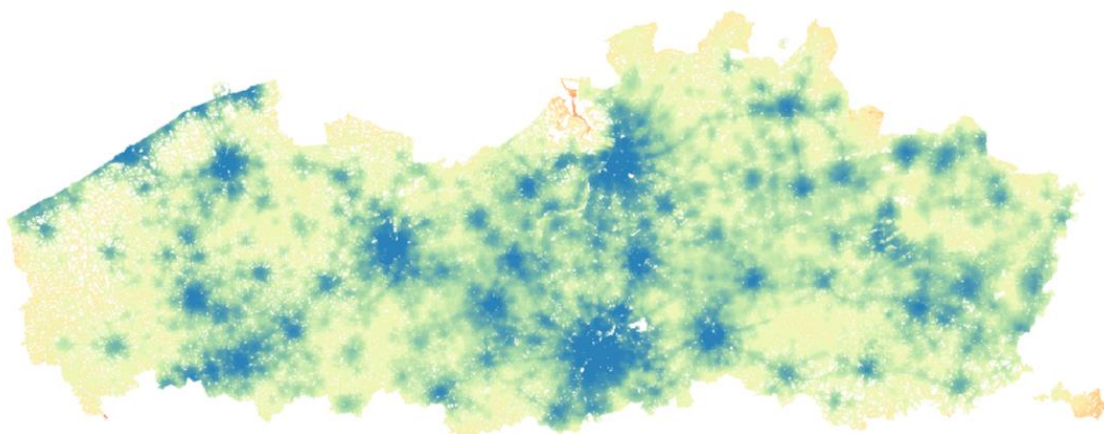
Bron: OECD (2020) Should I stay or should I go? p. 11

Figuur 46: Verdeling volgens verplaatsingsmotief



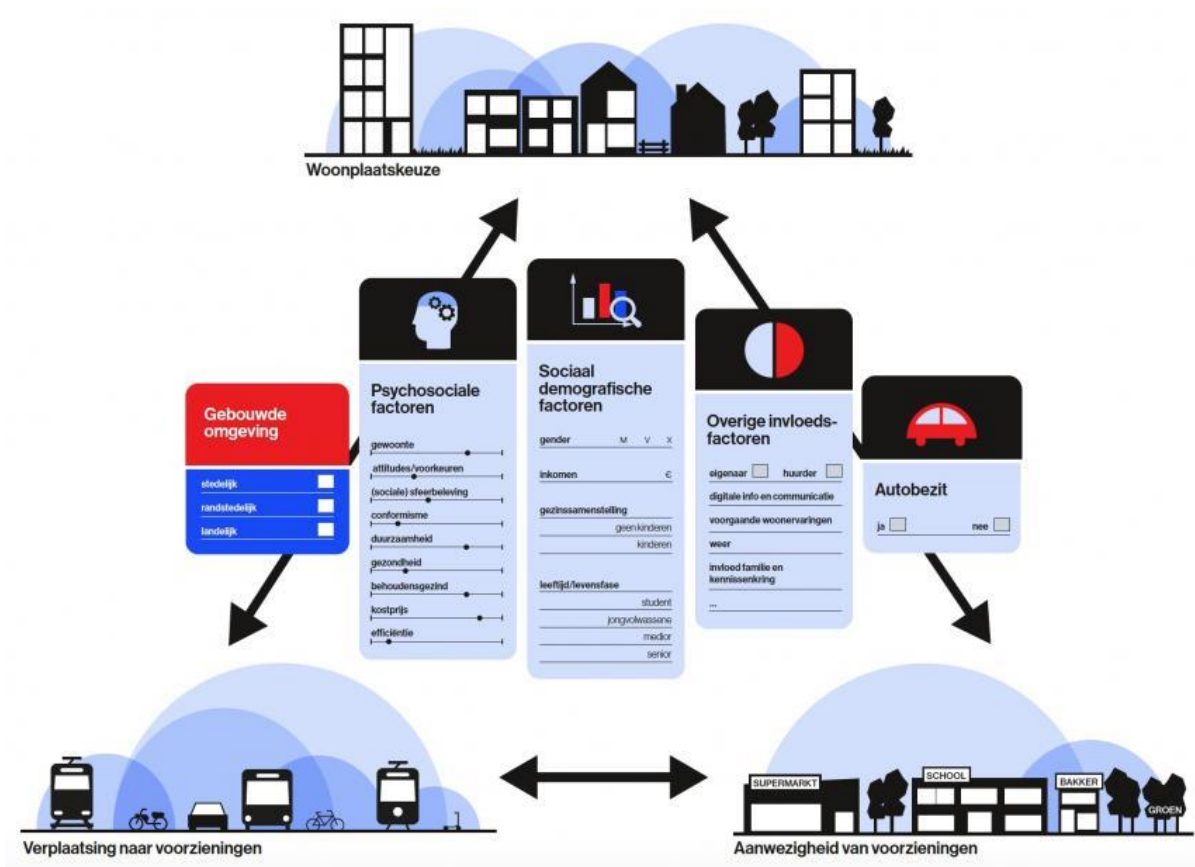
Bron: OVG6

Figuur 47: Mobiscore 2022



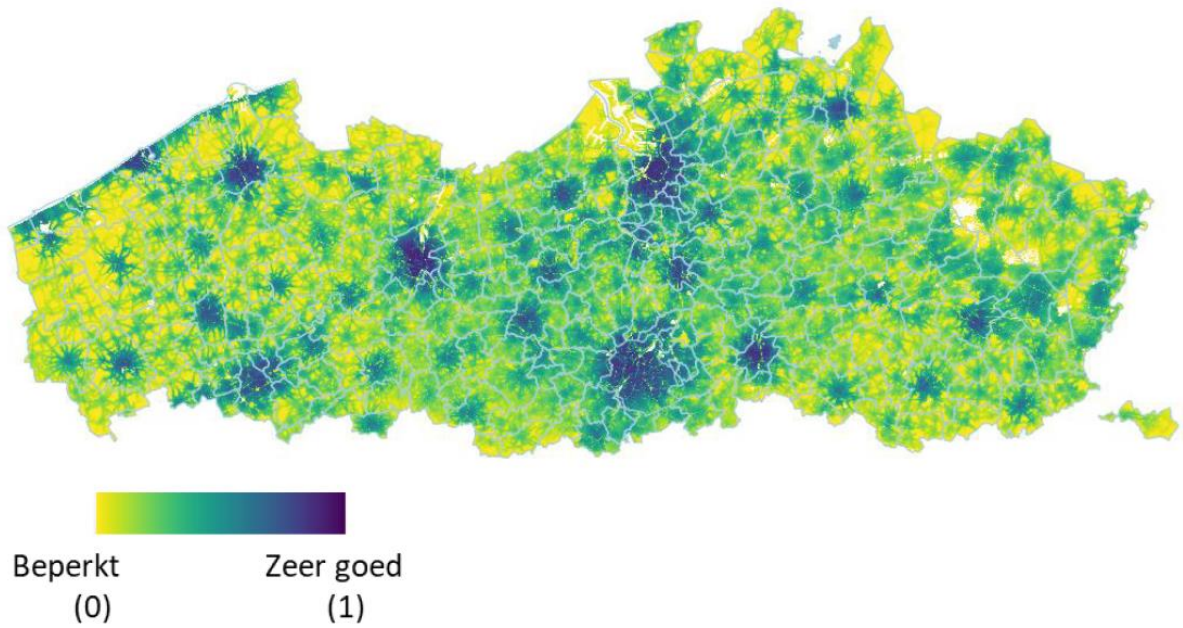
Bron: <https://omgeving.vlaanderen.be/nl/klimaat-en-milieu/groene-mobiliteit/mobiscore/aanpassingen-mobiscore-2022>

Figuur 48: Complexe relatie tussen woonplaatskeuze, aanwezigheid voorzieningen en verplaatsingen naar voorzieningen



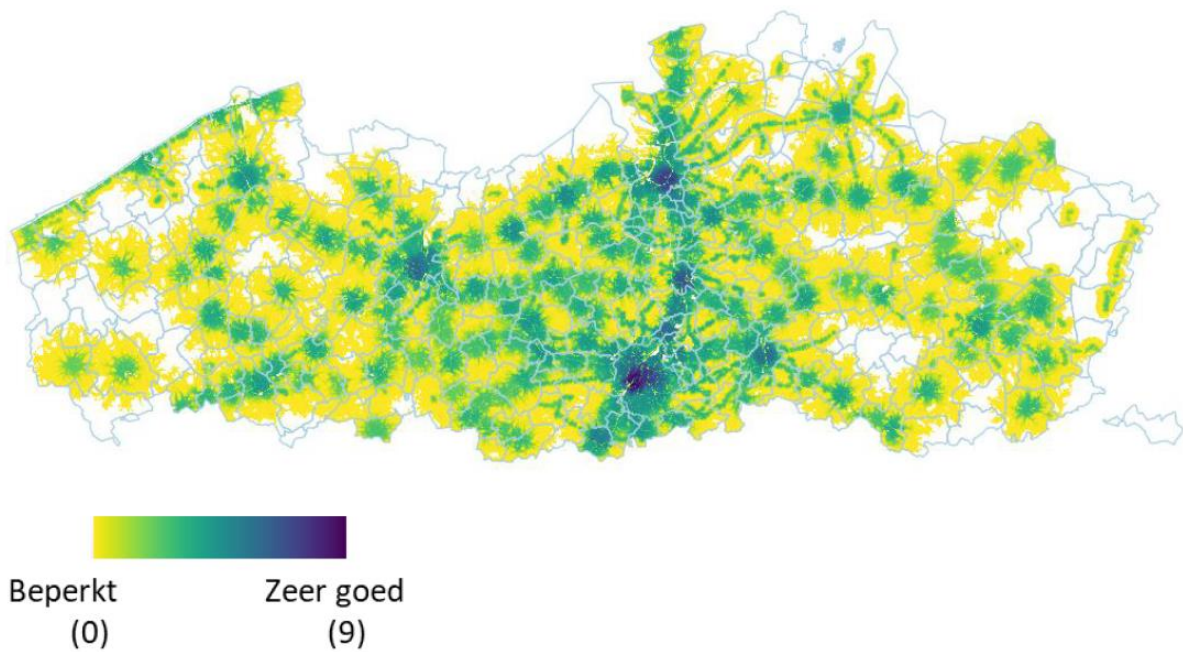
Bron: De Maeyer, J. e.a. (2021). [Gedragstudie: Nabijheid van voorzieningen versus verplaatsingsgedrag en woonplaatskeuze](#). Departement Omgeving, Vlaams Planbureau voor Omgeving.

Figuur 49: Totaal voorzieningenniveau 2019



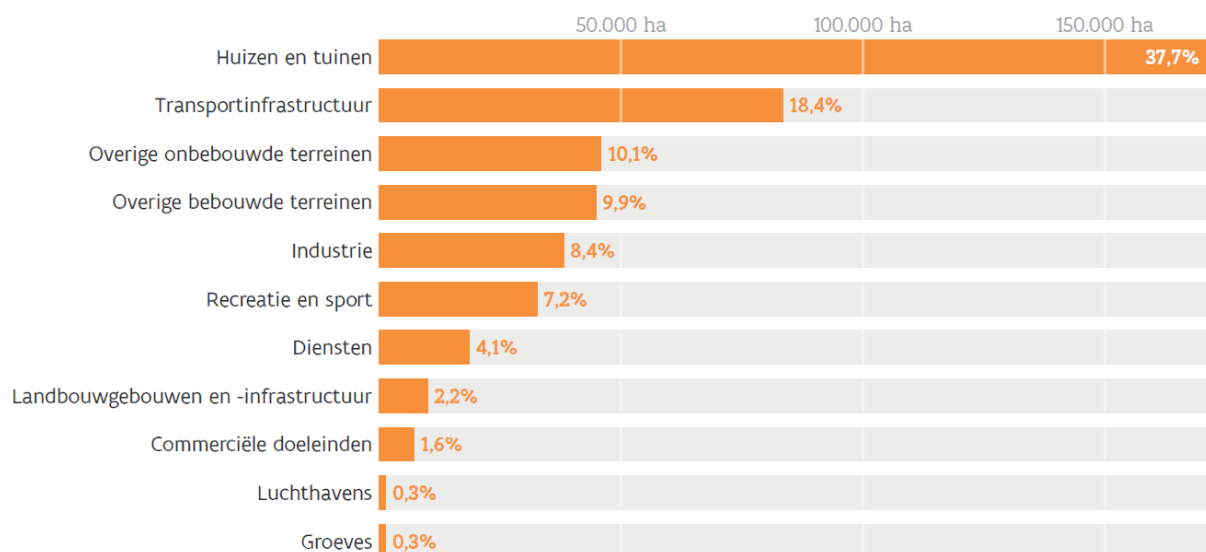
Bron: dep OMG (2019) Ontwikkelingskansen op basis van knooppuntwaarde en voorzieningenniveau, toestand 2019.

Figuur 50: Knooppuntwaarde in 2019



Bron: dep OMG (2019) Ontwikkelingskansen op basis van knooppuntwaarde en voorzieningenniveau, toestand 2019.

Figuur 51: Landgebruik binnen het ruimtebeslag in Vlaanderen in 2019



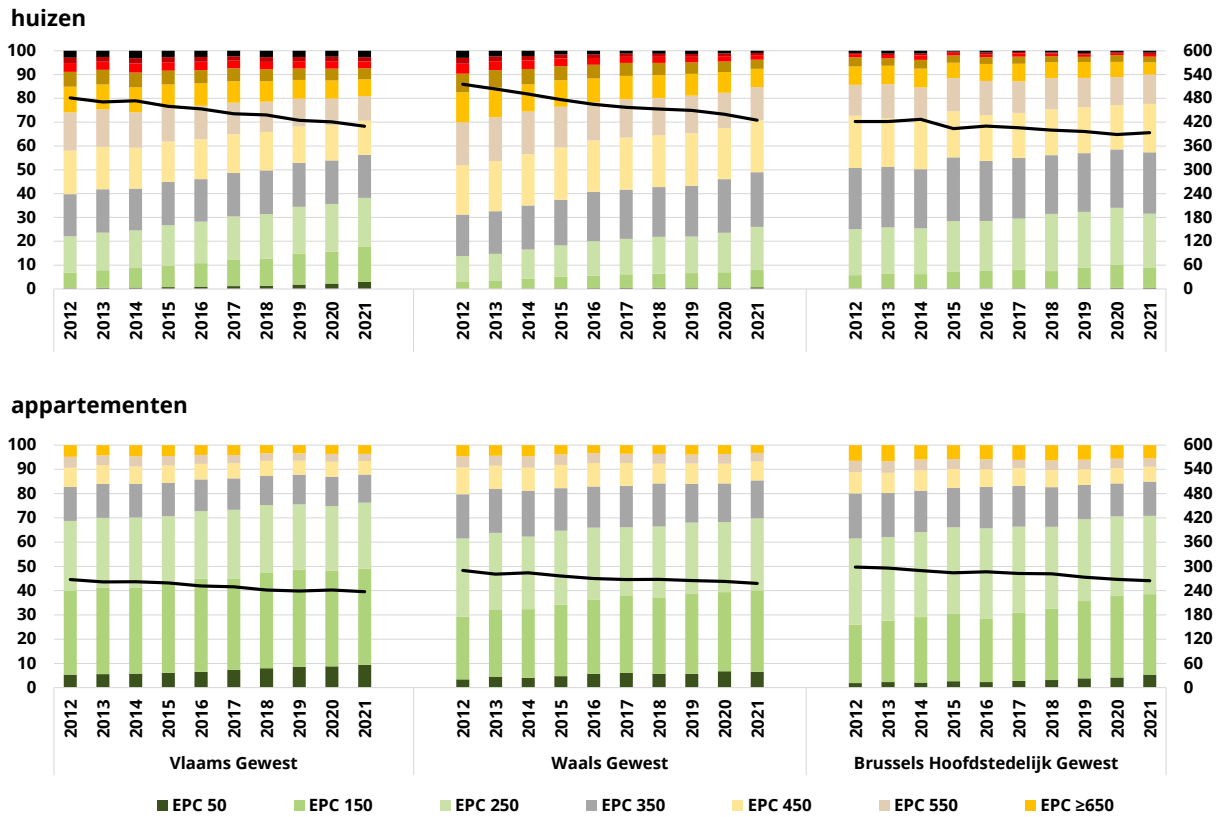
Bron: Departement Omgeving (2021) [Ruimterapport](#) p. 32.

Tabel 13: Overzicht scenario's modellering woongedrag en potentieel woningaanbod

WOONGEDRAG	
scenario 1	Status quo - woongedrag verschillende huishoudtypes zelfde als vandaag
scenario 2	Trend naar compact wonen zet zich door
scenario 3	Trend compact wonen + wonen in (half)open woning neemt niet toe vanaf 2025 en wordt gecompenseerd door meer rijwoningen
POTENTIEEL WONINGAANBOD	
Scenario 1	Business as usual – 28.000 ha
Scenario 2	Richting kernversterkend – 22.000 ha
Scenario 3	Compact en kernversterkend – 15.000 ha
Scenario 3bis	Compact en kernversterkend, maar enkel percelen met positieve uitspraak op de kanskaart 'ruimtelijk uitbreiden' komen in aanmerking voor ontwikkeling – 7.000 ha

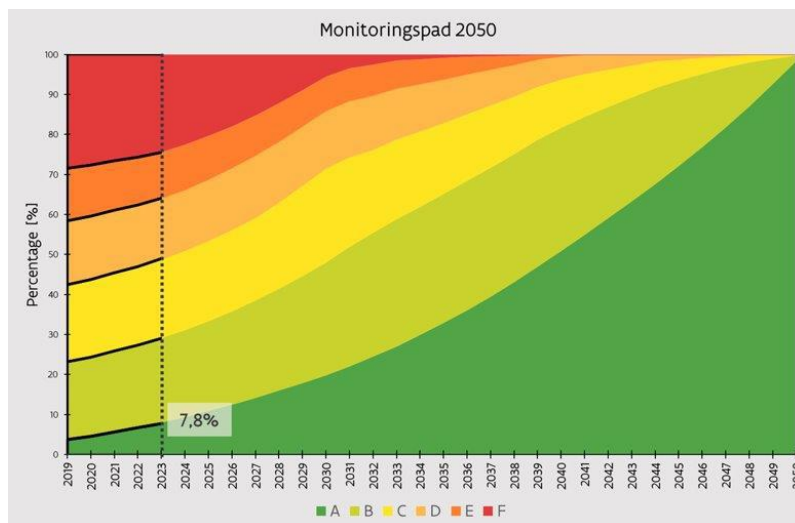
Bron: Verachtert, K. Poelmans, L., Verachtert, E., & Vanderstraeten, L. (2023). Waar woont de Vlaming in 2035? Een modellering van de woonbehoefte naar de goed gelegen woongebieden. Rapport in opdracht van departement Omgeving.

Figuur 52: Verkochte huizen en appartementen (links % / rechts gemiddelde EPC-score)



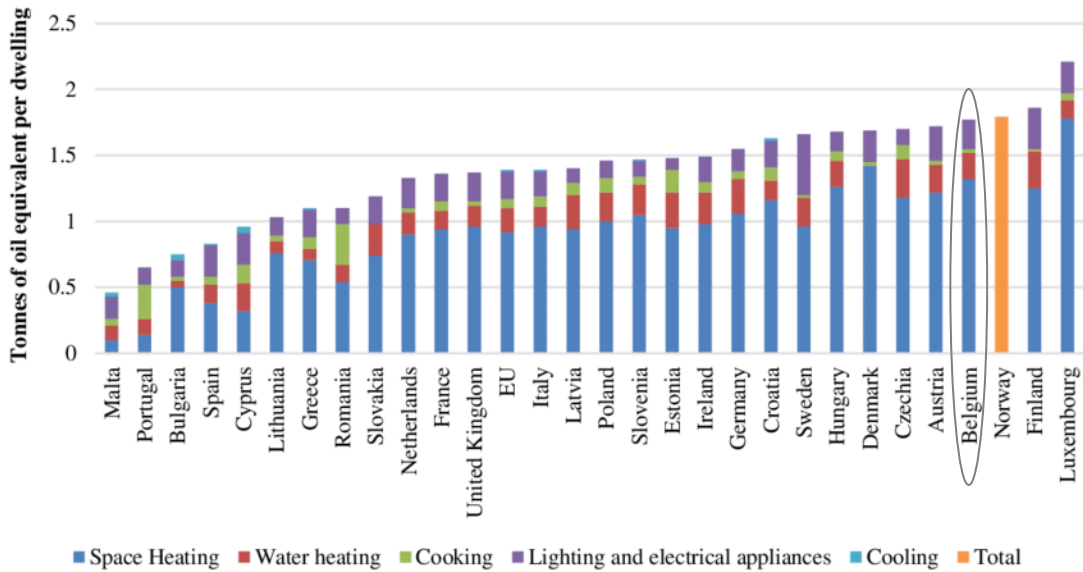
Bron: NBB (2024) [De Belgische Woningmarkt: trends en recent verloop](#). Presentatie Commissie Wonen Vlaams Parlement op 21 maart 2024.

Figuur 53: Monitoringpad 2050 voor woningen en appartementen



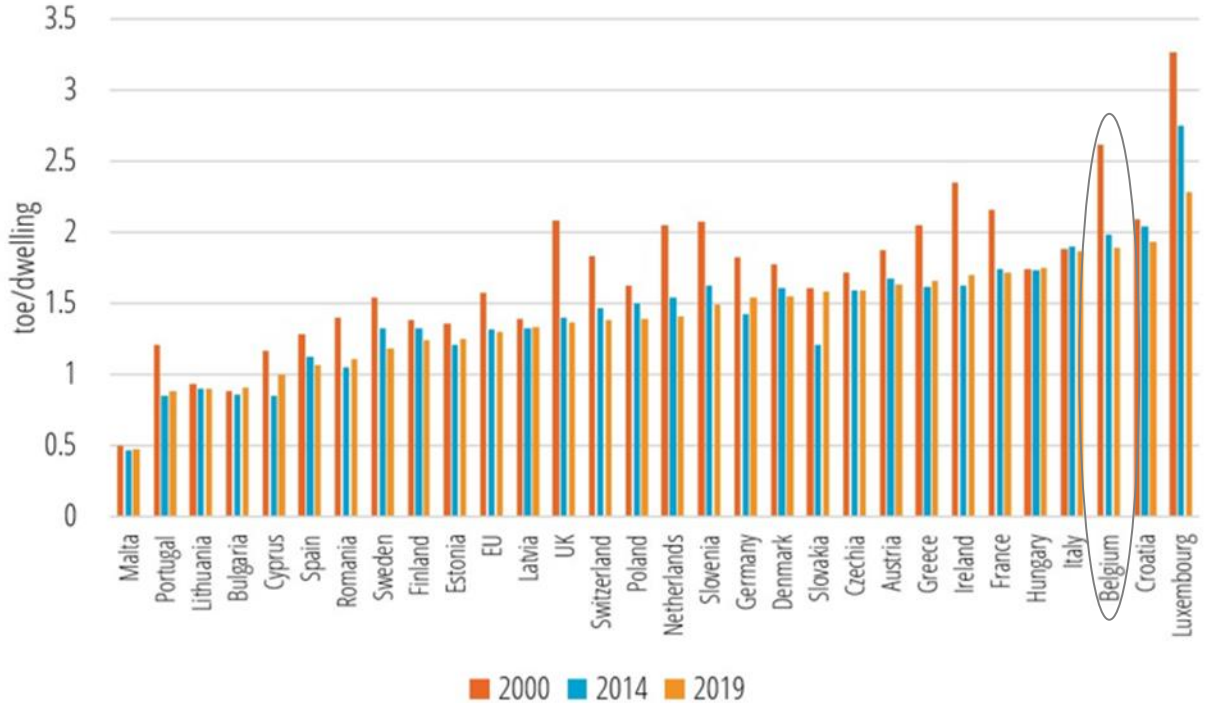
Bron: VEKA (2024) [presentatie](#) van Marijke De Meulenaer op "Wonen in Vlaanderen: op weg naar energielabel A" infosessie VLEVA en Minaraad, 25 januari 2024.

Figuur 54: Fossiel energieverbruik per woning in Europa



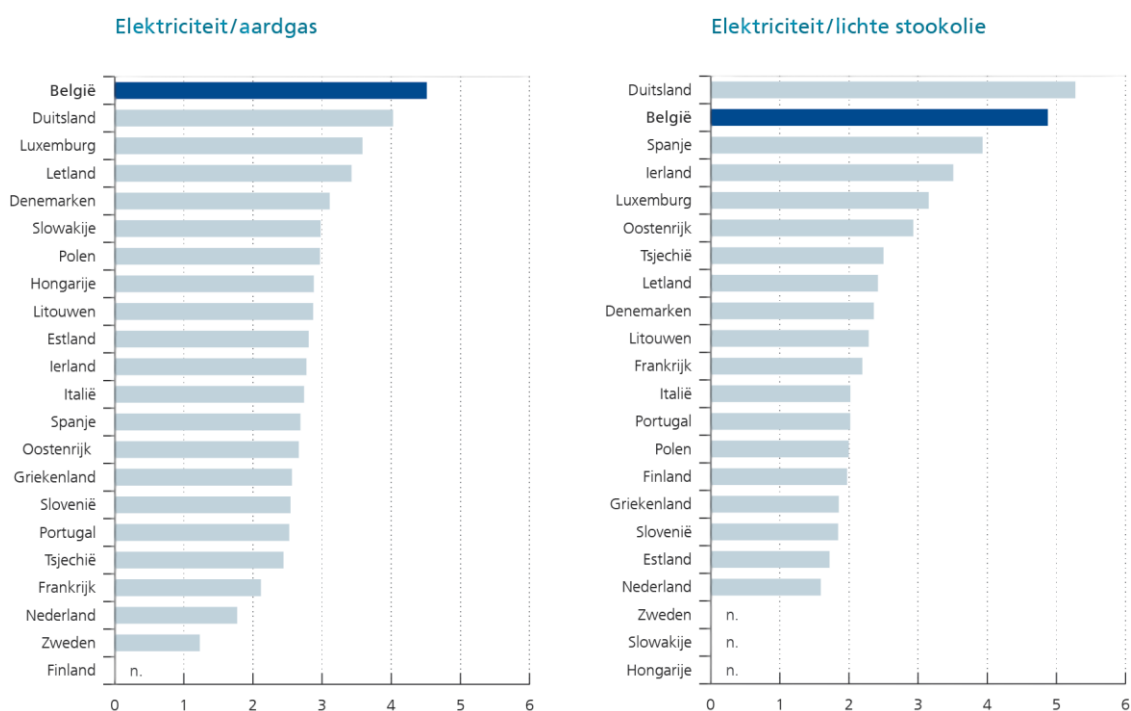
Bron: 2016. https://www.researchgate.net/figure/Energy-consumption-by-end-use-per-dwelling-in-European-countries-toe-per-dwelling-in_fig1_337351766

Figuur 55: Energieconsumptie per woning rekening houdend met klimaatgemiddelden



Bron: Enerdata - Odyssee (16/12/2019). Evolution of households energy consumption patterns across the EU. <https://www.enerdata.net/publications/executive-briefing/households-energy-efficiency.html>

Figuur 56: Prijsverhouding elektriciteit/fossiele brandstoffen (EU) gemiddelde 2016-2021



Bron: [NBB Jaarverslag 2023](#) p. 185.

Tabel 14: Evolutie van het budget van belastingverminderingen voor eigen woning (K euro)

	BU 2020	BU 2021	BU 2022	BA 2023	BO 2024
Woonbonus	1.251.615	1.227.144	1.184.810	1.056.932	1.041.268
Geïntegreerde woonbonus	319.207	377.426	389.391	436.399	449.826
Woonbonus 2005-2015	932.408	849.718	68.519	620.533	591.442
Overige instrumenten	233.064	196.467	171.448	113.585	109.210
Lange termijnsparen	40.282	38.817	37.317	29.335	34.172
Bouwsparen	155.783	126.737	108.137	66.291	60.175
Interesten	35.178	29.175	24.518	16.236	13.794
Renovatie SVK	1.488	1.371	1.169	1.359	764
Monumenten en landschappen	299	338	276	335	274
Renovatieovereenkomsten	34	29	31	29	31
TOTAAL	1.484.679	1.423.611	1.356.258	1.170.517	1.150.478

Tabel 15: Overzicht woongerelateerde fiscale uitgaven in Vlaanderen (K euro) BO2024

TOTAAL	1.902.723
Onroerende voorheffing	28.513
verlaagde tarieven voor	
sociale woningen verhuurd door gemeenten, OCMW's, VMSW, VWF, SHM's, SVK's en wooninfrastructuur verhuurd aan personen met handicap (erkend door VAPH)	3.382
woningen gehuurd door erkend SVK	266
KI hoofdverblijfplaats ≤ 745 euro	7.602
minstens 2 kinderen rechtgevend op gezinsbijslag + personen met handicap	13.658
diverse kortingen voor energiezuinigheid	3.605
Erfbelasting	156.700
vrijstelling gezinswoning bij overdracht tussen partners	150.000
abbatament personen en kinderen met een handicap	6.700
Schenkbelasting	1.150
abbatament personen en kinderen met een handicap	250
verlaagd tarief bij renovatie ≥ 10 000 euro binnen de 5 jaar	570
vermindering bij minstens 3 minderjarige kinderen	330
Verkooprechten	1.678.070
verlaagde tarieven voor	
woningen gekocht door VMSW of SHM's	3.150
woningen gekocht door VWF of door VMSW erkende SHM	120
bij aankoop enige gezinswoning	1.620.000
bij ingrijpende energetische renovatie	12.000
woningen die ≥9 jaar verhuurd worden via SVK	2.500
enige gezinswoning beschermd monument met investeringsvoorwaarde	300
bij belastbare grondslag < 220 000 euro (240 000 kernsteden / Vlaamse rand)	40.000
Verdeelrecht	38.290
verlaagd tarief ex-echtgenoten/ex-wettelijk samenwonenden	38.290

Bron: Vlaams Parlement 14 (2023-2024) – Nr. 1 – [Bijlagen bij het ontwerp van decreet houdende de middelenbegroting van de Vlaamse Gemeenschap voor het begrotingsjaar 2024](#)

Lijst van figuren

Figuur 1: Eigendomsstatuut op persoonsniveau (2020).....	17
Figuur 2: Evolutie nominale woningprijzen in België en buurlanden.....	18
Figuur 3: Evolutie nominale huurprijzen in België en buurlanden.....	19
Figuur 4: Woningkwaliteit in Vlaanderen, Wallonië, Brussel en buurlanden (2020).....	20
Figuur 5: Uitstoot CO ₂ per capita (in kg) voor verwarming en koeling in woningen.....	21
Figuur 6: Evolutie huishoudens naar grootte en type 2000-2050.....	23
Figuur 7: Evolutie bevolking naar leeftijd 2000-2050.....	24
Figuur 8: Evolutie huishoudens en woongelegenheden volgens typologie 2001-2023.....	25
Figuur 9: Vergunningsaanvragen voor eengezins- en meergezinsnieuwbouwwoningen.....	29
Figuur 10: Aandeel huishoudens (%) met betaalbaarheidsrisico naar equivalente inkomenskwintielen.....	34
Figuur 11: Aandeel huishoudens met betaalbaarheidsrisico volgens eigendomsstatuut.....	35
Figuur 12: Aandeel eigenaars naar equivalent inkomenskwintiel.....	38
Figuur 13: Aantal sociale woningen en kandidaat huurders (2013-2022).....	41
Figuur 14: Verdeling woon-werkverkeer volgens afstand thuisadres/werkadres in Vlaanderen....	45
Figuur 15: Aandeel lange pendeltijden (> 2u) volgens sector en beroepsgroep.....	47
Figuur 16: Aandeel regelmatig thuiswerk volgens opleidingsniveau en beroepsgroep in België ...	48
Figuur 17: Krapte arbeidsmarkt – geografische spreiding van clusters (2016-2017).....	49
Figuur 18: Jobmobiliteitsgraad in Vlaanderen in 2022-2023.....	52
Figuur 19: Toename ruimtebeslag in ha per dag.....	56
Figuur 20: Renovatieverplichting bij transacties voor eengezinswoningen en appartementen.....	59
Figuur 21: Geraamde energie-efficiëntie meer/min prijs (%) voor huizen in Vlaanderen.....	60
Figuur 22: Beleidsveld Wonen – betaalkredieten 2020-2024 (K euro).....	66
Figuur 23: Evolutie van de betaalkredieten per ISE (K euro).....	67
Figuur 24: VMSW – uitgaven en ontvangsten (ESR en niet-ESR).....	69
Figuur 25: VWF – uitgaven en ontvangsten (ESR en niet-ESR).....	71
Figuur 26: Woongerelateerde fiscale tegemoetkomingen aan gezinnen.....	73
Figuur 27: Aandeel huishoudens (%) met een woonnood naar eigendomstitel.....	79
Figuur 28: Omvang en aandeel BBP bouwnijverheid – Vlaams gewest.....	79
Figuur 29: Tewerkstelling in de bouwnijverheid volgens statuut – Vlaams gewest.....	80
Figuur 30: Evolutie bevolking en huishoudens 2000-2050.....	80
Figuur 31: Woningoverschot per gemeente in 2022.....	83
Figuur 32: Belgische woonmarkt in internationaal perspectief.....	83
Figuur 33: Aandeel huishoudens met betaalbaarheidsrisico volgens eigendomsstatuut.....	84
Figuur 34: Aandeel huishoudens met betaalbaarheidsrisico volgens drie betaalbaarheidsindicatoren naar gebiedsindeling in 2018.....	84
Figuur 35: Aandeel eigenaars naar inkomensklasse* in leeftijdsgroepen 25-64 en 65+.....	85
Figuur 36: Woningprijzen in 2022 naar type - mediaanprijzen.....	86
Figuur 37: Woningprijzen in de centrumsteden – mediaan eerste kwartaal 2023.....	87
Figuur 38: Geschatte afbetalingslast hypothecaire lening voor koppel (18-34j) zonder eigen inbreng.....	88

Figuur 39: Gemiddelde eigen inbreng voor nieuwe hypothecaire leningen (in euro)	88
Figuur 40: Woon-werkverkeer naar vervoersmodus	91
Figuur 41: Indeling verplaatsingstijd woon-werkverkeer (heen en weer) in België	92
Figuur 42: Verdeling gemiddeld dagelijks aantal afgelegde kilometers per persoon volgens diploma	93
Figuur 43: Risicoprofiel voor problemen met de werk-privébalans	93
Figuur 44: Arbeids- en woonmobiliteit	94
Figuur 45: Eigenaarschap en woonmobiliteit	94
Figuur 46: Verdeling volgens verplaatsingsmotief	95
Figuur 47: Mobiscore 2022	95
Figuur 48: Complexe relatie tussen woonplaatskeuze, aanwezigheid voorzieningen en verplaatsingen naar voorzieningen.....	96
Figuur 49: Totaal voorzieningenniveau 2019	97
Figuur 50: Knooppuntwaarde in 2019	97
Figuur 51: Landgebruik binnen het ruimtebeslag in Vlaanderen in 2019	98
Figuur 52: Verkochte huizen en appartementen (links % / rechts gemiddelde EPC-score)	99
Figuur 53: Monitoringpad 2050 voor woningen en appartementen	99
Figuur 54: Fossiel energieverbruik per woning in Europa	100
Figuur 55: Energieconsumptie per woning rekening houdend met klimaatgemiddelden.....	100
Figuur 56: Prijsverhouding elektriciteit/fossiele brandstoffen (EU) gemiddelde 2016-2021.....	101

Lijst van tabellen

Tabel 1: Woonvoorkeuren van 60-plussers indien hulpbehoevend (2022)	62
Tabel 2: Graad van (on)aangepastheid van woningen voor ouderen	63
Tabel 3: Beleidsveld Wonen lonen en algemene werkingsmiddelen (VEK in K euro)	72
Tabel 4: Toename aantal huishoudens per arrondissement tegen 2050	81
Tabel 5: Huishoudens en wooneenheden per arrondissement in 2023	82
Tabel 6: Gemiddelde maandelijkse kotprijzen in 2023.....	83
Tabel 7: Toegekende Bijzondere Sociale Woonleningen 2017-2023	89
Tabel 8: Aantal woongelegenheden en kandidaat huurders bij SHM en SVK (31/12/2022).....	89
Tabel 9: Kandidaat-huurders bij SHM volgens gezinsgrootte, leeftijd en voorkeur provincie.....	90
Tabel 10: Unieke rechthebbenden op huurpremie en huursubsidie 2018-2022	90
Tabel 11: Toegekende huurwaarborgleningen door VWF 2019-2022.....	91
Tabel 12: Afstand woon-werkverkeer volgens bedrijfssector	92
Tabel 13: Overzicht scenario's modellering woongedrag en potentieel woningaanbod.....	98
Tabel 14: Evolutie van het budget van belastingverminderingen voor eigen woning (K euro)	101
Tabel 15: Overzicht woongerelateerde fiscale uitgaven in Vlaanderen (K euro) BO2024	102