Vlaanderen
verbeelding werkt

Betaalbaarheid in kaart

Verkenningsatlas

LABO
RUIMTE

www.laboruimte.be

Inhoudstafel

Voorwoord 4

Leeswijzer 6

Een sluipende betaalbaarheidscrisis 8

Betaalbaarheid in beeld 16

Cartografie van de onbetaalbaarheid 32

Een ruimtelijke typologie van betaalbaarheidsuitdagingen 54

Beleidsreflectie 70

Methodologie 72

Voorwoord

"Wonen wordt steeds minder betaalbaar." Die boodschap is de laatste jaren alomtegenwoordig in de media en de overtuiging leeft dat jonge volwassenen veel moeilijker dan vroeger een eigen woning kunnen verwerven. Maar wat begrijpen we precies onder betaalbaar wonen? Voor welke groepen huishoudens, welke types woningen en in welke woonomgevingen staat de betaalbaarheid onder druk? En vooral: hoe hangt dat betaalbaarheidsvraagstuk samen met de ambities van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (de bouwshift) om Vlamingen in de toekomst meer in de kernen en nabij knooppunten van openbaar vervoer te laten wonen? Dat zijn immers de plekken waar de woonkost vaak al hoger ligt, en waar huishoudens met een inkomen onder de mediaan moeite hebben om een kwaliteitsvolle woning te vinden. Hoe groot het betaalbaarheidsrisico is blijkt afhankelijk van het inkomen én van de locatie.

Met het onderzoekstraject Betaalbaar Wonen wil Labo Ruimte, het samenwerkingsverband tussen het Departement Omgeving en Team Vlaams Bouwmeester, op zoek naar hoe we uitdagingen op vlak van betaalbaar en kwaliteitsvol wonen enerzijds, en op vlak van ruimte-inname, klimaat en duurzaamheid anderzijds, met elkaar kunnen verzoenen. We hanteren hiervoor bewust een breder perspectief op betaalbaarheid: niet louter de bouwkost op korte termijn, maar ook de ruimtelijke impact, de relatie met mobiliteit en energie, en de maatschappelijke kost van het wonen. Het doel is te onderzoeken hoe we op een meer structurele manier kunnen voorzien in kwaliteitsvol en betaalbaar wonen op lange termijn, en dit binnen de grenzen van onze planeet.

De uitdagingen op vlak van betaalbaar en kwaliteitsvol wonen zijn naargelang de locatie erg verschillend, en de woonuitdagingen in de steden zijn niet los te zien van die in de omliggende gemeenten. Het is dus noodzakelijk om het woonvraagstuk op een grotere stadsregionale schaal te benaderen en elk gebied vergt ook een aanpak op maat van de uitdagingen die er spelen.

In 2024 schreven we onder de titel 'Betaalbaar wonen – een ontwerpvraagstuk?' een intentienota als start van dit onderzoekstraject, dat verschillende fasen kent.

Voor u ligt de verkenningsatlas, die samen met een verkenningsnota het resultaat vormt van de eerste verkenningsfase, waarin we meer grip proberen te krijgen op de vragen: waar situeert zich eigenlijk het precieze probleem, welke mechanismen spelen daarin mee, hoe is dit gerelateerd aan andere ruimtelijke uitdagingen? We maken kaarten om dat te verbeelden, maar deden ook al een poging om te formuleren wat mogelijke oplossingsrichtingen en nieuwe denkpistes zijn.

Voor deze eerste fase stelde Labo Ruimte een verkenningsteam aan samengesteld uit Atelier Romain, Endeavour, Orelium, Michael Ryckewaert, Arie Lengkeek, Peter Pelzer, Kurt Hofstetter en Housing Europe.

Samen met het verkenningsteam werkte Labo Ruimte in verschillende werkvormen en met heel uiteenlopende experten een jaar lang aan een verhelderende cartografie die toont hoe ruimtelijk gedifferentieerd de betaalbaarheidsuitdagingen zijn, en hoe uitdagingen in één wijk of gemeente samenhangen met of een impact hebben op andere plekken. We organiseerden vijf woonlabo's, gerichte werksessies op uitnodiging, met experten uit uiteenlopende domeinen; en drie woondialogen, publieke debatavonden om het gesprek naar een bredere geïnteresseerde groep te openen.

De opgave voor betaalbaar wonen in Vlaanderen is complex en kent verschillende facetten, het resultaat van die verkennende onderzoeksfase werd daarom opgesplitst in twee deelrapporten:

In de verkenningsatlas wordt op basis van nieuwe data, die inkomens en woonlasten koppelen aan specifieke locaties, in beeld gebracht welke (types) huishoudens geconfronteerd worden met betaalbaarheidsrisico's, hoe groot die huishoudensgroepen zijn, en waar ze

wonen. Zo ontstaat een atlas die toont hoe betaalbaarheidsrisico's zich op verschillende manieren manifesteren op verschillende locaties, en worden verschillende types woonomgevingen geïdentificeerd waar omwille van de verschillende uitdagingen ook verschillende soorten oplossingen nodig zullen zijn.

De bijhorende verkenningsnota benoemt eerste denk- en oplossingsrichtingen die geopperd werden tijdens de woonlabo's, waaronder het concept van een 'closed loop' financieringslogica waarbij geïnvesteerde overheidsmiddelen en -voordelen zo ingezet worden dat ze anti-speculatief werken en bijdragen aan een woonaanbod dat ook betaalbaar blijft op lange termijn. De nota brengt ook in beeld hoe en waar het woonmodel, en de achterliggende organisatie en beleid, bijsturing nodig heeft om te kunnen beantwoorden aan nieuwe uitdagingen.

We hopen met deze twee rapporten de inzichten ook breder te kunnen delen met al wie vandaag in vandaag in Vlaanderen probeert te bouwen aan een kwaliteitsvoller en betaalbare woon- en leefomgeving.

Veel leesplezier,

LABO RUIMTE

Julie Mabilde, Sofie Troch

Leeswijzer

Dit rapport is opgebouwd in vier delen.

1. In het eerste deel duiden we de betaalbaarheidscrisis en hoe we die kunnen interpreteren. Er zijn namelijk verschillende manieren waarop men betaalbaarheid kan benaderen, meten en vervolgens kan contextualiseren.

2. Nadat we die invalshoeken hebben geduid, gaan we in een tweede deel over naar de manier waarop we risico's op betaalbaarheidsproblemen hebben gemeten (via een nieuwe inkomensdatabank van Statbel). Voortbouwend op het eerste deel wordt het duidelijk dat we verschillende betaalbaarheidsgrenzen kunnen trekken die ook verschillende uitkomsten voortbrengen. Tegelijk wordt het duidelijk dat de we verschillende dimensies moeten inbrengen (huishoudsamenstelling, bewoningstitel en leeftijd) om de uitgezette betaalbaarheidsrisico's helder te interpreteren en verder te ontrafelen.

3. Het derde deel gaat verder in op de ruimtelijke dimensie van het probleem. We cartograferen daar de betaalbaarheidsrisico's in Vlaanderen en Brussel. Welke huishoudens met betaalbaarheidsrisico's vinden we waar terug? Hoe manifesteren deze risico's zich doorheen Vlaanderen? Welke lessen kunnen we hier nu uit trekken?

4. Door deze vaststellingen in een vierde deel te koppelen aan verschillende woonomgevingen leren we dat betaalbaarheidsrisico's bepaalde ruimtelijke logica's volgen, die niet alleen sterk gerelateerd zijn aan locatie maar evenzeer aan type bebouwing.
We schetsen vervolgens verschillende uitdagingen voor de verschillende typen woonomgeving. Deze uitdagingen impliceren ook verschillende oplossingen voor de betaalbaarheidsuitdagingen, of met andere woorden: een gedifferentieerde problematiek vergt een locatiespecifieke aanpak.

Een sluipende betaalbaarheids-crisis

Vlaanderen wordt geconfronteerd met een betaalbaarheidscrisis, die zich voornamelijk uit op het woonvraagstuk. Een crisis die zich op verschillende manieren manifesteert en afhankelijk van de meetmethode anders kan worden geïnterpreteerd. Dat is belangrijk want verschillende mensen houden er uiteenlopende opvattingen over betaalbaarheid op na: over de omvang en reikwijdte van het probleem, en al zeker over de oplossingen.

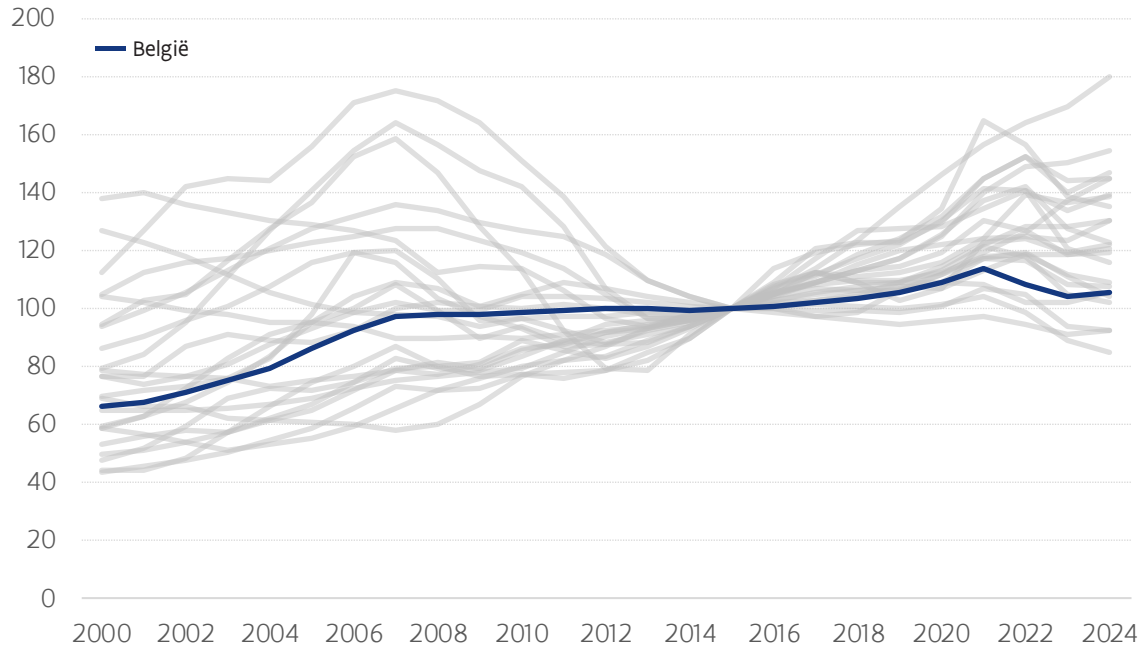
In wat volgt schetsen we verschillende dimensies van hoe betaalbaarheid kan worden benaderd en gemeten. Dat is belangrijk om het kader te schetsen van waaruit we in dit onderzoek vervolgens zelf met betaalbaarheid zijn omgegaan, en welke methode we hebben gehanteerd om dat uiteindelijk te meten en in kaart te brengen.

Betaalbaarheid vertrekt vanuit prijs

Betaalbaarheid wordt in eerste instantie benaderd vanuit de prijs van wonen: de kost voor de aankoop of huur van een woning. Het kan dan gaan over de opportuniteitskost van het geïnvesteerde kapitaal, de maandelijkse hypotheeklast of de huurprijs van een woonst. We spreken over de **'naakte' woonkost** (zonder bijvoorbeeld energie- of onderhoudskosten). Aangezien de naakte woonkost het hoofdbestanddeel uitmaakt van de totale woonkost is het ook logisch dat daar veelal de focus op komt te liggen.

Wonen is vandaag de dag inderdaad nog nooit zo onbetaalbaar geweest, als we kijken naar de reële prijzen (rekening houdend met inflatie) van woningen. Het is echter zo dat prijsstijgingen zich niet gelijkmatig doorzetten. We zien grote regionale, typologische en generationele verschillen in de prijszetting van woningen, en sommige plaatsen in Vlaanderen worden veel sterker en sneller geconfronteerd met een oplopende prijsspiraal. Tegelijk blijkt dat de Belgische woningmarkt, in vergelijking met andere OESO-landen, ondanks de gestage prijsstijging relatief stabiel is gebleven en geen extreme schommelingen heeft gekend (zie **Fig. 1**). We kunnen dan ook spreken van een gestage, maar zeker niet onbeduidende, toename van de woningprijzen.

Fig. 1 Reële huizenprijzen index (2015=100)
Bron: OECD



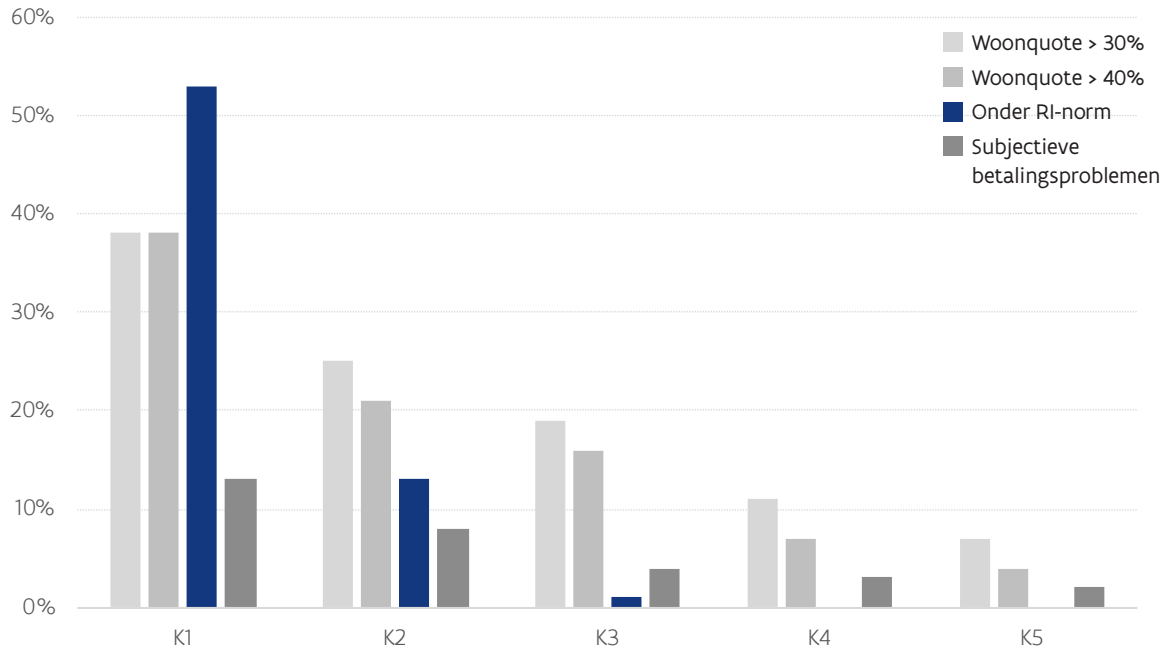
Betaalbaarheid is inkomensgerelateerd

Maar cijfers van stijgende woningprijzen zijn weinigzeggend wanneer we ze niet afzetten tegenover de evolutie van inkomens. Betaalbaarheid is dan ook een **relatief begrip**: het betreft de verhouding tussen woonkosten en het inkomen van een huishouden. Volgens Stone (2006) gaat betaalbaarheid over het evenwicht tussen de woonuitgaven en andere noodzakelijke kosten binnen de grenzen van het inkomen. Zowel korte termijn (maandelijkse lasten) als lange termijn (structurele draagkracht) spelen daarbij een rol. Omdat langetermijnanalyses complex zijn, wordt betaalbaarheid meestal vanuit een kortetermijnperspectief benaderd. Drie methodes worden het vaakst gebruikt:

- **Woonquote:** het aandeel van het besteedbaar inkomen dat naar wonen gaat waarbij 30% vaak als aanvaardbaar maximum wordt beschouwd voor de naakte woonkost, of 40% voor de totale woonkost. Deze methode houdt echter onvoldoende rekening met verschillen tussen inkomensgroepen en wat huishoudens nog over hebben nadat ze hun woonuitgaven hebben gelicht.
- **Residueel inkomen:** geeft weer welk besteedbaar huishoudinkomen er overblijft na aftrek van de huisvestingskosten. Onder het principe, 'the rent eats first', wordt van het huishoudinkomen de woonkost afgetrokken, het residueel inkomen geeft dan het overige consumptiebudget weer. Wanneer dit onder een minimumreferentie zakt, spreken we van een betaalbaarheidsrisico. Dit is de methode die we in dit onderzoek gebruikt hebben om de betaalbaarheid in kaart te brengen.
- **Subjectieve methode:** gebaseerd op hoe huishoudens betaalbaarheid zelf ervaren, op basis van enquêtes.

Resultaten uit de verschillende meetmethodes lopen sterk uiteen, wat aantoont dat de methodologische keuze niet onschuldig is. De laatste Woonsurvey (de Smalen & Van den Broeck, 2025) toont dat onomwonden aan. Verschillen in dataverzameling (enquêtes vs. administratieve data) kunnen een deel van deze discrepanties verklaren.

Fig. 2 Betaalbaarheidsrisico's op 4 indicatoren naar inkomenskwintielen (2023)
Bron: Woonsurvey (2023)



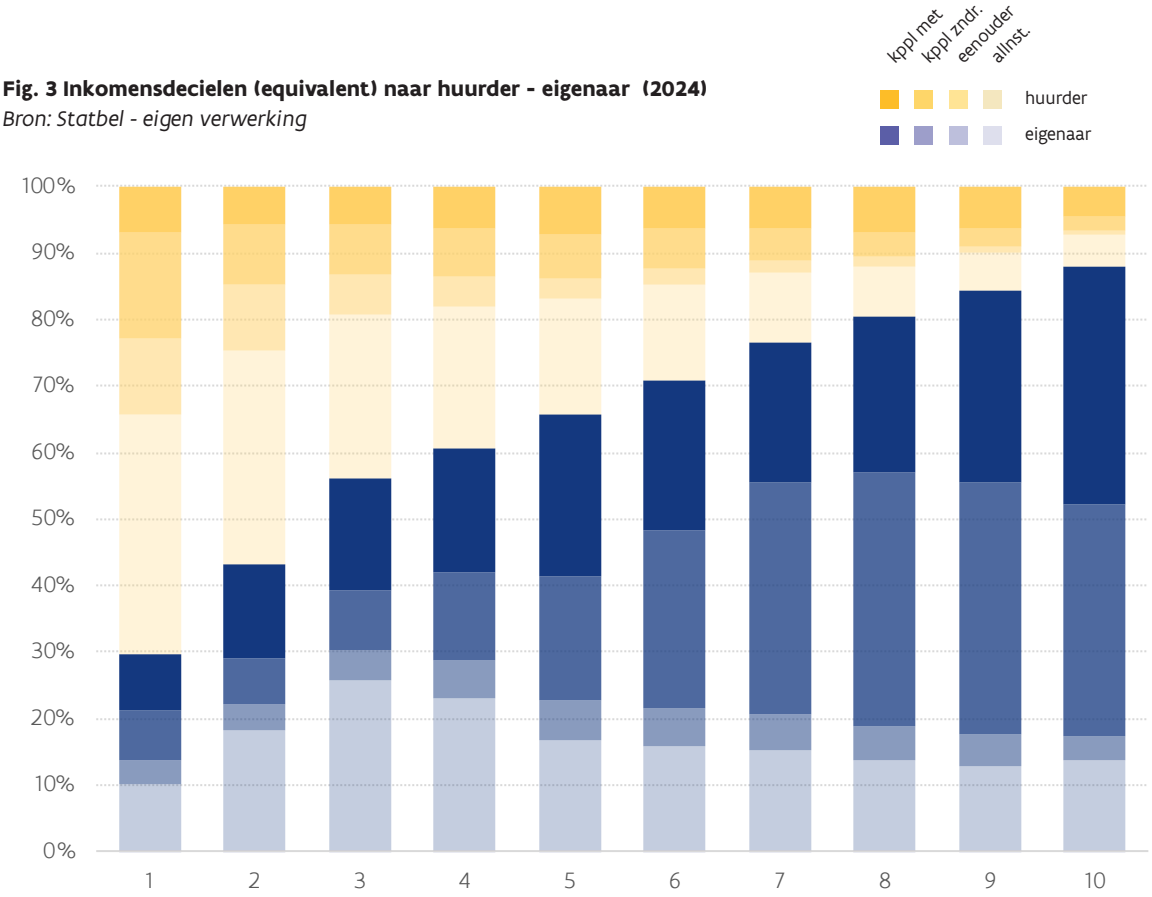
Betaalbaarheid is plaatsgebonden

Betaalbaarheid gaat echter over meer dan de fractie van hun inkomen die huishoudens aan wonen besteden, en wat ze daarna nog overhouden. Het heeft een impact die niet louter in cijfers is uit te drukken. Het gaat evenzeer over **kansen en mogelijkheden**, die voortvloeien uit het feit of mensen al dan niet in een kwalitatieve woning wonen op een geschikte locatie tegen een betaalbare prijs. Een woning zet een hypotheek op mensen hun leven, en bepaalt of ze tijd en geld overhouden om te investeren in zichzelf en/of hun kinderen. Veel van de gevolgen die voortvloeien uit het niet bezitten of beschikken over degelijke huisvesting binnen een aanvaardbaar budget hebben een ruimtelijke component. De betaalbaarheid van huisvesting is dus niet alleen een kwestie van verhoudingen, tussen huisvestingskosten en inkomen of vraag en aanbod. Het is een kwestie van welke woningen waar worden gebouwd en tegen welke prijs (Peverini & Cavicchia, 2022).

De gevolgen van onbetaalbaar wonen zijn soms verreikend, in de eerste plaats voor de betrokkenen zelf. Een lading binnenlandse en buitenlandse studies hebben duidelijke verbanden aangetoond tussen enerzijds huisvestingssituaties en anderzijds schoolprestaties en - uitval (Vaes et al., 2024), fysieke en geestelijke gezondheidsproblemen (Howden-Chapman et al., 2023; Marí-Dell'Olmo et al., 2017) en verhoogde (kinder) mortaliteit (Jacob et al., 2013). Collectief leiden deze individuele problematieken tot nefaste maatschappelijke consequenties en kosten.

Kwesties rond de betaalbaarheid van huisvesting zijn intrinsiek ruimtelijk. Huizenprijzen capteren immers omgevingskwaliteiten; duurder naarmate meer werkgelegenheid en voorzieningen aanwezig zijn of de publieke ruimte kwalitatiever is. Het maakt ook dat wonen op locaties die dat niet hebben, en die in principe goedkoper zijn, extra (opportuniteits)kosten in zich draagt. Rechtstreeks door

Fig. 3 Inkomensdecielen (equivalent) naar huurder - eigenaar (2024)
Bron: Statbel - eigen verwerking



bijvoorbeeld bijkomende transportkosten. Onrechtstreeks door gemiste kansen, omdat jobopportuniteiten in de nabije omgeving gering zijn of sociale voorzieningen weinig tot niet zijn uitgebouwd.

Betaalbaar wonen is daarom ook een **ruimtelijke opgave**. Eén waar het veel te weinig voor wordt aanzien en die in het publieke debat amper aan bod komt. Vooral kwetsbare groepen hebben baat bij het wonen op goed gelegen locaties. Oplossingen voor betaalbaarheid zonder ruimtelijke component in acht te nemen zullen dan ook niet toereikend zijn.

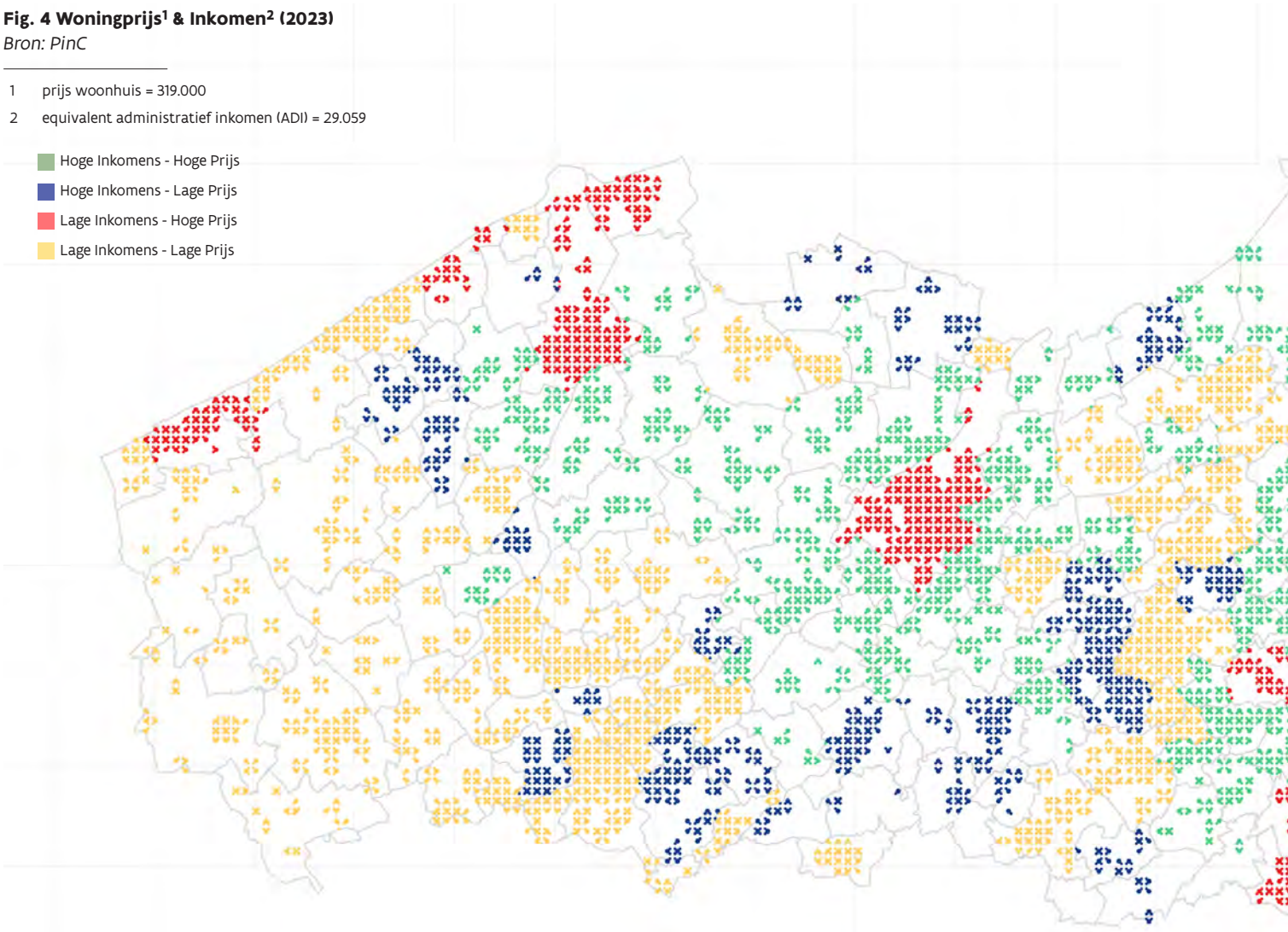
Betaalbaarheid gaat verder...

Hoewel dit onderzoek betaalbaarheid benadert als inkomensgerelateerd en gebiedsspecifiek – ten dele uit analytische noodzaak – weten we eigenlijk dat betaalbaarheid(sproblemen) meer omvatten dan dat. Betaalbaarheid wordt door meer dan enkel het (relatieve) inkomen bepaald, al blijft het zonder meer de belangrijkste determinant.

Naast het inkomen is het vooral **vermogen** dat de mogelijkheden van huishoudens bepaalt op de woningmarkt. We weten dat inkomens- en vermogensongelijkheid sterk samenhangen (Piketty, 2013). Dat is om twee redenen logisch, aangezien kapitaalopbouw samenvalt met de toename van het inkomen, en naarmate personen vermogen verwerven, onttrekken ze daar een bijkomend inkomen

Fig. 4 Woningprijs[1] & Inkomen[2] (2023)
Bron: PinC

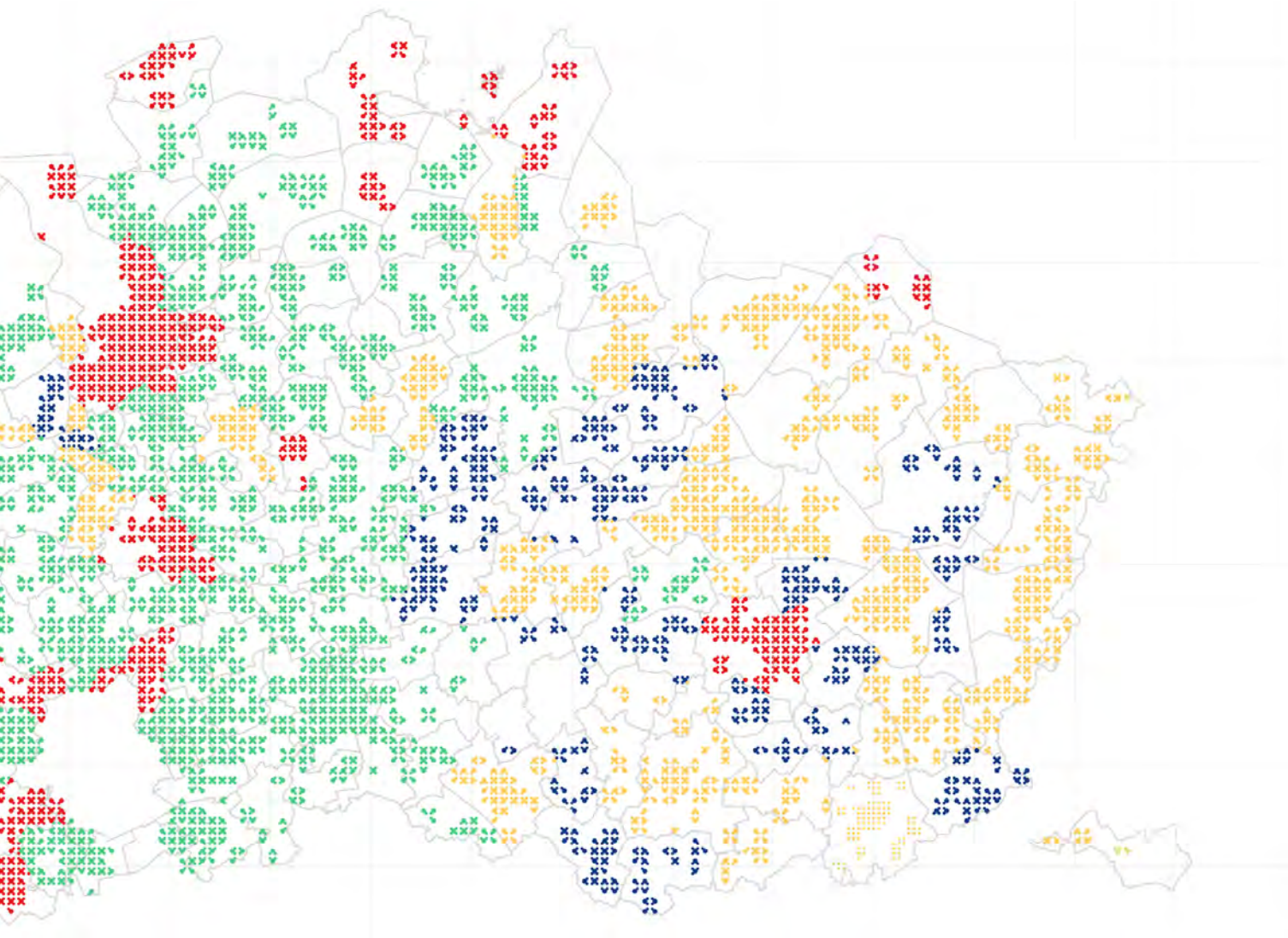
1 prijs woonhuis = 319.000
2 equivalent administratief inkomen (ADI) = 29.059



uit. De twee krachten trekken dus in dezelfde richting, hogere inkomens kunnen vaak nog eens hun kapitaal in de weegschaal leggen om hun behoefte te bevredigen, lagere inkomens zullen veelal géén beroep kunnen doen op hun vermogen om eventuele gaten dicht te rijden. Het vergroot de ongelijkheid op de woningmarkt verder. Tegelijk weten we dat vermogen ook intergenerationele ongelijkheid in de hand werkt. Vermogen wordt immers van generatie op generatie doorgegeven, veelal in de vorm van vastgoed. Het maakt dat mensen die daar nu niet over beschikken of niet het geluk hebben dat hun ouders 'vermogend' zijn, structureel achtergesteld zijn op de woningmarkt. Zeker omdat de dominantie van kapitaal één van de grootste bepalende factoren is van structureel stijgende vastgoedprijzen.

Aan de onderzijde van onze woningmarkt, bij de huishoudens met lage inkomens en beperkte vermogens, zijn **socio-demografische achtergrondkenmerken** bijkomend van belang. Zowel gender, leeftijd als etniciteit bepalen de kansen van mensen op de woningmarkt en in het bijzonder de huurmarkt. Onderzoek in Vlaanderen toont dat discriminatie op de woningmarkt pertinent en consistent is, het zijn vrouwen en mensen met een andere etniciteit die structureel benadeeld worden op onze huurmarkt (Ghekiere, Martiniello & Verhaeghe, 2023). Waar in deze wereld geld de grote gelijkmaker is, zijn het de huishoudens die niet over voldoende middelen beschikken die bijkomend geconfronteerd worden met hun (demografische) achtergrond.

Hoewel dit onderzoek deze dimensies niet volledig kan uitwerken, is het belangrijk ze mee in rekening te brengen. Huishoudens die afwijken van het normatieve beeld, worden disproportioneel getroffen. Etniciteit en gender bepalen de betaalbaarheidsproblemen niet, maar ze versterken ze wel.



Betaalbaarheid in beeld

In dit onderzoek brengen we betaalbaarheid in kaart. In figuurlijke zin, in het duiden, analyseren en inzichtelijk maken van; en in letterlijke zin, het karteren van een bepaald fenomeen. Betaalbaarheid is immers niet alleen een financieel, maar ook een ruimtelijk vraagstuk. Dat vraagt om een cartografische benadering, om de uitdagingen te verbeelden en zodoende te begrijpen. En belangrijk, om er ook naar te handelen.

In wat komt duiden we de **betaalbaarheidsrisico's** van huishoudens. We benaderen betaalbaarheid, het risico op betaalbaarheidsproblemen, als inkomensgerelateerd: door inkomen en huisvestingskosten ten opzichte van elkaar af te wegen.

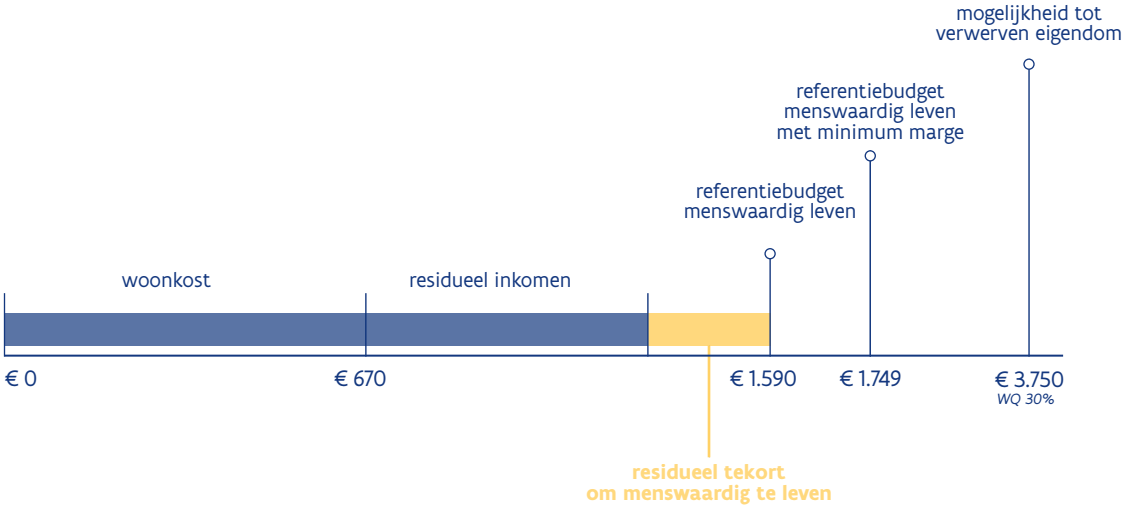
Data die ver reikt: Het stellen van grenzen, en uitkomsten

Voor elk huishouden in Vlaanderen en Brussel berekenen we het **residueel inkomen**, wat een huishouden nog over heeft nadat ze haar woonuitgaven heeft gelicht, én de **woonquote** (30%), het bedrag t.o.v. hun inkomen dat een huishouden idealiter maximaal aan huisvesting (naakte woonkost) zou spenderen. Dit gebeurt op basis van een nieuwe dataset (ADI) die ons voor het eerst toelaat om een gedegen beeld te krijgen op het beschikbaar inkomen van alle huishoudens in Vlaanderen en Brussel. Tegelijk brengen we ook de hypothetische woonlasten in kaart per gemeente en per huishoudentype. Dat stelt ons in staat een uitspraak te doen over het betaalbaarheidsrisico van alle huishoudens.

Voordat we naar een ruimtelijke uiteenzetting grijpen, is het van belang om te classificeren wat een betaalbaarheidsrisico is. Om betaalbaarheidsrisico's te definiëren hanteren we drie drempels. Naargelang waar je die grens legt, worden meer huishoudens geconfronteerd met een betaalbaarheidsrisico:

- **Grens voor menswaardig leven:** Om te komen tot het residueel inkomen (per huishouden) spiegelen we die inkomens aan de referentiebudgetten, die zijn opgemaakt door het CEBUD, ze geven aan hoeveel budget een gezin in een specifiek jaar nodig heeft om in zijn basisbehoeften te voorzien. We nemen daarbij ook de ruimtelijke dimensie in acht door huisvestingskosten te

Fig. 5 Generieke budgetten – alleenstaande (2025)
Bron: CEBUD - eigen verwerking



differentiëren naar locatie, via de uitbouw van een relatieve huurprijsindicator en door autoafhankelijkheid in rekening te brengen, kunnen we beter zicht krijgen op de effectieve huisvestingskosten en dito mobiliteitskosten. Opportuniteitskosten van slecht gelegen wonen zijn moeilijker te kwantificeren, maar worden kwalitatief meegenomen. Dit bepaalt de grens van menswaardig leven. Elk huishouden dat maandelijks minder overhoudt dan het referentiebudget kan niet menswaardig leven.
De methode van de referentiebudgetten fungeert bovendien als een echte ondergrens, ze wordt gebruikt om bijvoorbeeld het leefloon te berekenen. Het referentiebudget is dan ook het minimum minimorum om rond te komen. Het volstaat echter niet om effectief een wooncarrière op te bouwen, en de befaamde woonladder te beklimmen. Zo bevat het budget een zeer kleine buffer (7 euro/maand, alleenstaande) voor eventuele onverwachte uitgaven.

- **Grens voor menswaardig leven met spaarbuffer:** Aangezien de grens van menswaardig leven het absolute minimum inhoudt waarmee een huishouden kan leven, leggen we een bijkomende grens daarboven. Deze grens ligt 10%[1] boven het respectievelijke referentiebudget van de huishoudens. Het veronderstelt een kleine spaarbuffer die huishoudens mogelijkheden geeft en weerbaar maakt tegen kleine tegenslagen, met andere woorden kansen biedt op een kwalitatiever leven. Het is ook de grens die we hanteren om de betaalbaarheidsrisico's te gaan cartograferen.

- Als derde grens hanteren we **eigenaarschap** als maatstaf, of in welke mate een huishouden in de mogelijkheid is om een hypothecaire aflossing af te betalen voor een mediaan woning op de respectievelijke woningmarkt. Voor alleenstaanden en koppels zonder kinderen kijken we daarvoor naar appartementen, voor eenoudergezinnen en koppels met kinderen kijken we naar eengezinswoningen met 2 of 3 gevels. Als de mediaanprijs van eengezinswoningen in een bepaalde woonmarkt lager ligt dan die voor appartementen dan pakken voor alle gezinstypen de mediaanprijs van eengezinswoningen als referentie. Hiervoor nemen we de woonquote van 30% van het beschikbaar inkomen en zetten we deze af tegenover de hypothetische maandelijkse hypotheeklast van 3% op een termijn van 25 jaar. We houden daarbij rekening met een kapitaalinbreng van 10%, die we in mindering brengen op het geleende bedrag.

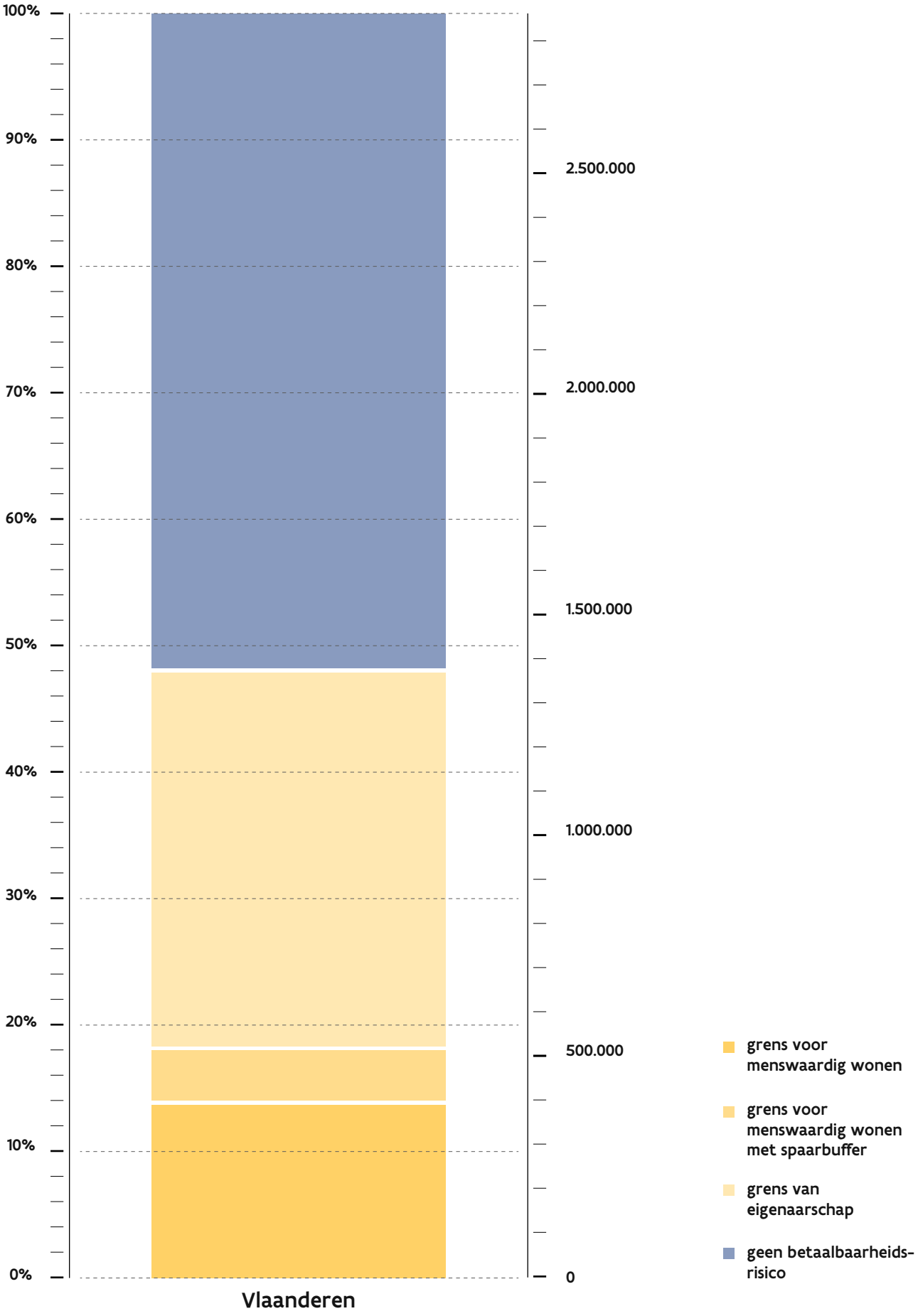
Als een huishouden onder één van deze drempels valt dan heeft het een **betaalbaarheidsrisico** en bevindt het zich potentieel in een **financieel kwetsbare situatie**. 'Potentieel' is hierin belangrijk aangezien we niet op de hoogte zijn van de echte of toekomstige huisvestingskosten van deze huishoudens. Sommige huishoudens hebben in realiteit lagere woonkosten (bijvoorbeeld door eigendom zonder hypotheek of lage (sociale) huur). Tegelijk zullen er huishoudens in onze dataset zitten waarvan het werkelijke huishoudinkomen niet overeenstemt met het administratieve inkomen zoals dat is aangegeven in de statistieken van Statbel.

De door ons gehanteerde methodiek en de resultaten die daaruit voortvloeien zullen dan ook een gedeeltelijke onderschatting inhouden van het inkomen, het maakt dat de betaalbaarheidsrisico's voor sommige huishoudens worden overschat. Wat de huisvestingskosten betreft is het beeld genuanceerder: voor bepaalde huishoudens overschatten we de effectieve huisvestingskosten, voor andere onderschatten we de kosten. Huishoudens zijn immers geneigd om, naarmate ze meer verdienen, ook een groter deel van hun inkomen aan huisvesting te besteden. Hoe hoger het inkomen, hoe verder onze hypothetische woonkost zal afwijken van de effectieve woonuitgaven.

Het leidt tot onze **eerste beschouwing** over de cartografie: dat we de aantallen niet als absoluut moeten aannemen, maar voornamelijk moeten kijken naar de grootte-ordes en verhoudingen die uit deze analyse naar voren komen.

1 De 10% grens wordt vastgelegd door het Nederlands 'Nationaal Instituut voor Budgetvoorlichting' (Nibud) als het minimaal te sparen bedrag om een gezonde financiële weerbaarheid op te bouwen.

Fig. 6 Betaalbaarheidsrisico's – drie grenzen
Bron: Statbel - eigen verwerking

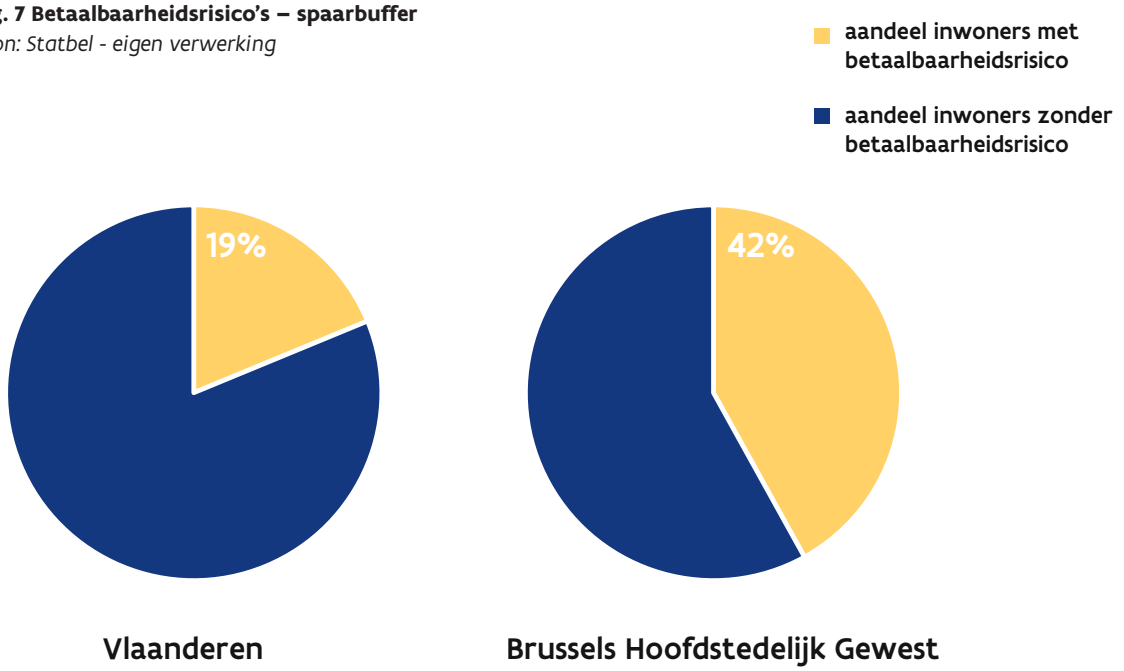


Betaalbaarheidsrisico's in Vlaanderen en Brussel

Maken we die grenzen concreet dan komen we op uiteenlopende betaalbaarheidsrisico's voor Vlaanderen (zie **Fig. 7**). Waarbij 15% van de Vlaamse huishoudens een te laag inkomen heeft om menswaardig te leven, bijna 19% deze grens niet haalt met spaarbuffer en 48% van de huishoudens met hun huidig inkomen geen of bijzonder moeizaam een mediaan woning zouden kunnen verwerven op hun lokale woningmarkt.

Binnen dit onderzoek nemen we de spaarbuffer als maatstaf om betaalbaarheidsrisico's aan te toetsen (zie verder). Voor Vlaanderen gaat het om ongeveer 19% van de huishoudens. Als we dat afzetten tegenover Brussel dan valt het gigantische verschil tussen de twee gewesten direct op. In Brussel komen we op een betaalbaarheidsrisico dat meer dan tweemaal zo hoog ligt als dat in Vlaanderen. Onze hoofdstad huist ongelooflijk veel (financieel) kwetsbare huishoudens en heeft tegelijkertijd – vanuit Vlaams perspectief – een bijzonder dure woningmarkt. Het maakt dat de betaalbaarheidsrisico's in Brussel zo hoog zijn. In die mate zelfs dat geen enkele Vlaamse stad in de buurt komt van de Brusselse cijfers.

Fig. 7 Betaalbaarheidsrisico's – spaarbuffer
Bron: Statbel - eigen verwerking

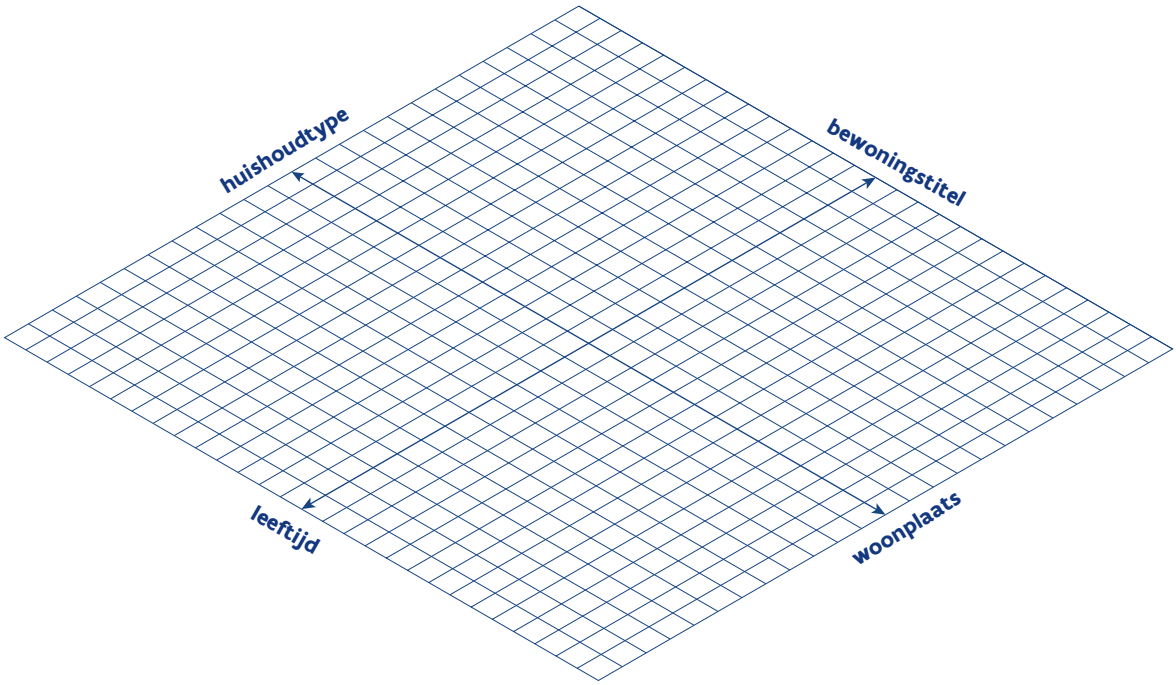


Vier assen van betaalbaarheid: huishoudtype, bewoningstitel, leeftijd en woonplaats

De bovengenoemde betaalbaarheidsrisico's verschillen sterk onder de bevolking. Grofweg kunnen we drie 'assen' onderscheiden **huishoudtype, bewoningstitel en leeftijd**, een vierde as **woonplaats** wordt in de cartografie verbeeld. De assen vormen als het ware de toetssteen die ons in staat stelt om de data te begrijpen en te interpreteren, en die uiteindelijk onze cartografie helpt kaderen.

We kiezen ervoor om in de cartografie, en dus ook in de bespreking van de verschillende assen, één grens naar voor te schuiven, die naar ons inziens de meest verhelderende en prangende betaalbaarheidsrisico's in beeld brengt: het **menswaardig leven met spaarbuffer**. Dat is immers meer dan de eindjes nét aan elkaar kunnen knopen. We karteren de financieel kwetsbaren op onze woningmarkt, voor Vlaanderen zijn dat **550.000 huishoudens**, of 18,8% van de Vlaamse huishoudens.

De grens van **eigendomsverwerving** werd niet weerhouden, omdat, ondanks wat ons woonideaal ons impregneert, eigenaarschap geen conditie is voor een kwalitatief en gelukkig bestaan. In dit onderzoek wordt huur niet als minderwaardig beschouwd. We hebben aandacht voor de wens van veel huishoudens om eigenaar te worden, maar stellen dat niet als doel voorop in de cartografie van de onbetaalbaarheid. Meer nog, een goed functionerende woningmarkt is juist gebaat bij een voldoende grote en robuuste huurmarkt.



Huishoudtypen

Betaalbaarheidsproblemen verschillen sterk tussen verschillende bevolkingslagen en huishoudtypen. Niet alleen de inkomens zijn ongelijk verdeeld, ook de (woon)kosten verschillen sterk tussen huishoudens. De begeleidende grafiek (zie **Fig. 8**) toont dat ontegensprekelijk aan. Betaalbaarheidsproblemen treffen de huishoudens die bestaan uit één kostwinner (lager inkomen) onevenredig hard en worden groter naarmate er zich meer kinderen in een huishouden bevinden (meer kosten).

Het feit dat één-inkomenshuishoudens het zwaarder hebben op de woningmarkt dan huishoudens met twee kostwinners klinkt als een evidentie, maar dat is het niet. In de tweede helft van de 20ste eeuw was het vanzelfsprekend dat een huishouden makkelijk in zijn basisbehoeften kon voorzien, een woning kon verwerven, met maar één inkomen. Daar herinnert quasi elke film en tv-serie voor de jaren '90 ons aan. In de literatuur wordt dan verwezen naar de 'the two income trap'. Er wordt beargumenteerd dat ons tweeverdienersmodel ons weinig bijkomende welvaart heeft gebracht, en vooral de groep die achter blijft, de één-inkomenshuishoudens, in hachelijke situaties heeft gebracht. Daarbij wordt natuurlijk wel een abstractie gemaakt van de emancipatie van de vrouw, dat werk meer omhelst dan het verwerven van een inkomen en dat de levenverwachtingen en -eisen van huishoudens ook sterk gestegen zijn.

De cijfers zijn op zich niet verrassend, maar vragen wel nuance. Zo vinden we een relatief hoog aandeel **koppels zonder kinderen** met een betaalbaarheidsrisico terug, vergelijkbaar met koppels met één of twee kinderen. Dit is grotendeels te verklaren door het feit dat deze groep voor een belangrijk deel uit gepensioneerden bestaat met een lager inkomen. Tegelijk zijn veel van deze huishoudens al lange tijd eigenaar en dragen ze weinig tot geen hypothecaire lasten meer, waardoor hun effectieve woonkost vaak beperkt blijft.

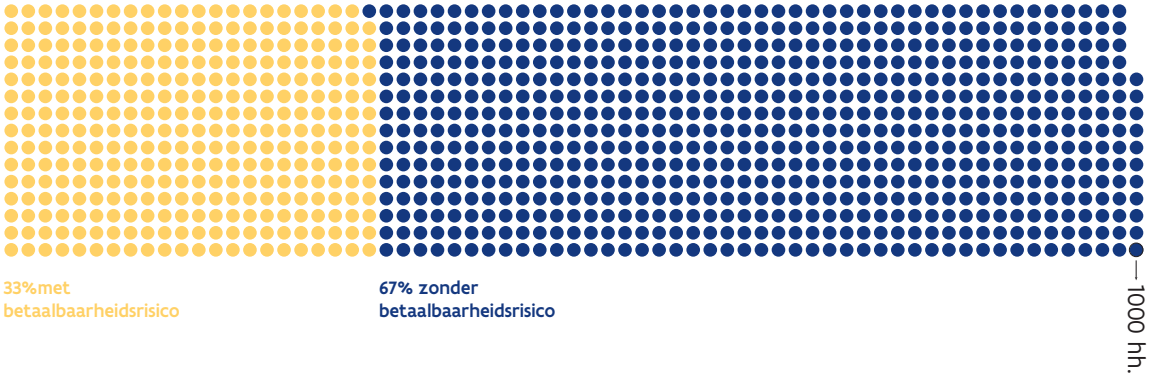
Ook binnen de groep **alleenstaanden** met een betaalbaarheidsrisico vinden we een aanzienlijke groep oudere eigenaars terug. Voor beide groepen is de kans groot dat we het aantal huishoudens met effectieve betaalbaarheidsproblemen overschatten (zie **pagina 27**).

Tegelijk is het aannemelijk dat we de betaalbaarheidsrisico's bij **huishoudens met kinderen** onderschatten. Enerzijds ligt de woonkost voor veel eigenaars hoger dan de hypothetische huurkost, zeker wanneer zij recent een hypothecair krediet zijn aangegaan. Anderzijds worden de werkelijke kosten van kinderen in de generieke referentiebudgetten van het CEBUD niet volledig gecapteerd. Zo worden kosten voor kinderopvang niet meegenomen, omdat deze sterk variëren per regio, afhankelijk zijn van het inkomensniveau en het gebruik ervan moeilijk is in te schatten.

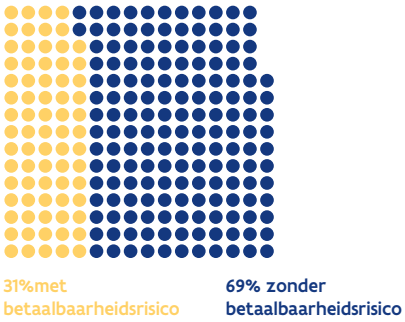
Bijzondere aandacht moet ook uitgaan naar **eenoudergezinnen**. Doordat deze huishoudens afhankelijk zijn van één inkomen, zijn ze structureel kwetsbaar. Tegelijk worden ze geconfronteerd met bijkomende kosten, bijvoorbeeld voor kinderopvang, die momenteel niet in ons berekeningsmodel zijn opgenomen. Daarnaast speelt ook een duidelijke genderdimensie: ongeveer twee derde van de alleenstaande ouders is vrouw.

Fig. 8 Betaalbaarheidsrisico naar huishoudtype
Bron: Statbel - eigen verwerking

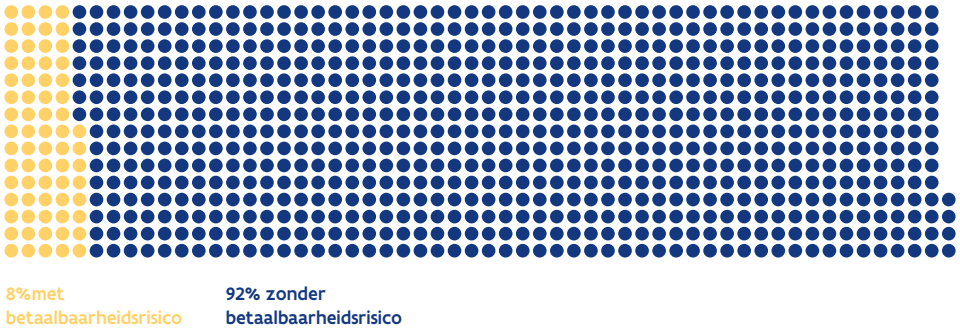
1.001.180
alleenstaanden
waarvan 329.104 met
betaalbaarheidsrisico



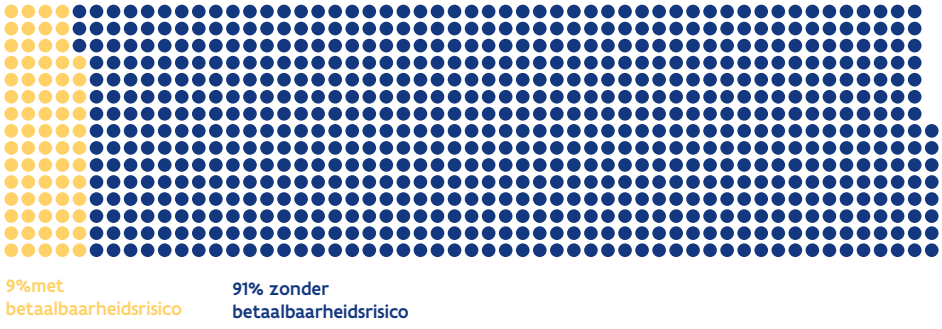
235.895
eenoudergezinnen
waarvan 72.842 met
betaalbaarheidsrisico



829.386
koppels zonder kinderen
waarvan 68.959 met
betaalbaarheidsrisico



818.306
koppels met kinderen
waarvan 82.200 met
betaalbaarheidsrisico



Bewoningstitel

Zoals we in voorgaande grafiek (zie **Fig. 8**) zagen, moeten we ook bijzondere aandacht hebben voor de bewoningstitel van deze huishoudens. Niet alleen omdat betaalbaarheidsrisico's huurders beduidend harder treffen. Ook omdat betaalbaarheidsproblemen zich anders gaan manifesteren (tussen huurder en eigenaar) en voor een groot deel van de (oudere) eigenaars zich waarschijnlijk niet gaat manifesteren (zie vorig punt).

Men zou ervoor kunnen opteren om eigenaars uit onze (ruimtelijke) analyse te weren. We hebben ervoor gekozen om dat niet te doen. Sommige eigenaars worden wel degelijk geconfronteerd met te hoge woonlasten en daardoor met een (te) beperkt resterend inkomen. Het gaat om een groep die meer dan enkel de noodkopers omvat. Veel gezinnen die instappen op de eigendomsmarkt dragen de eerste jaren van hun hypotheek een woonlast die hun resterend budget danig onder druk zet, waardoor ze vaak inboeten op levenskwaliteit.

Voor eigenaars, in tegenstelling tot huurders, is de woonkost **onevenredig** verdeeld doorheen het leven: die is veelal het hoogst bij aanvang, aan het begin van een hypothecaire aflossing. Naarmate de tijd vordert daalt ook de (relatieve) woonlast. Zeker in reële termen, door de inflatoire druk op de prijzen, wordt de relatieve afbetaling doorheen de tijd gedrukt. Bijkomend evolueert het inkomen van mensen meestal recht evenredig met leeftijd, waardoor het aandeel van de naakte woonkosten in het totale beschikbare huishoudbudget afneemt. Het resultaat is dat huishoudens die net een woning verwerven vaak een veel hogere woonquote hebben dan wanneer diezelfde huishoudens een woning zouden huren.

Eigenaarschap heeft natuurlijk wel voordelen die we niet rechtstreeks met betaalbaarheid linken, maar er wel verwant mee zijn. Het meest prominente is **woonzekerheid**. Veel huurders in een financieel kwetsbare situatie worden niet alleen geconfronteerd met te hoge woonlasten maar leven ook in een permanente staat van onzekerheid. Bijkomend bouwen eigenaars ook structureel kapitaal op. **Kapitaal** dat een buffer kan vormen tegen armoede, maar evengoed veel meer keuzevrijheid biedt, zeker op latere leeftijd. Eigendom kan op lange termijn dus betaalbaarheid faciliteren, en dat heeft het voor hele generaties effectief gedaan.

Fig. 9 Inkomensdecielen (equivalent) naar huurder - eigenaar (2024)
Bron: Statbel - eigen verwerking



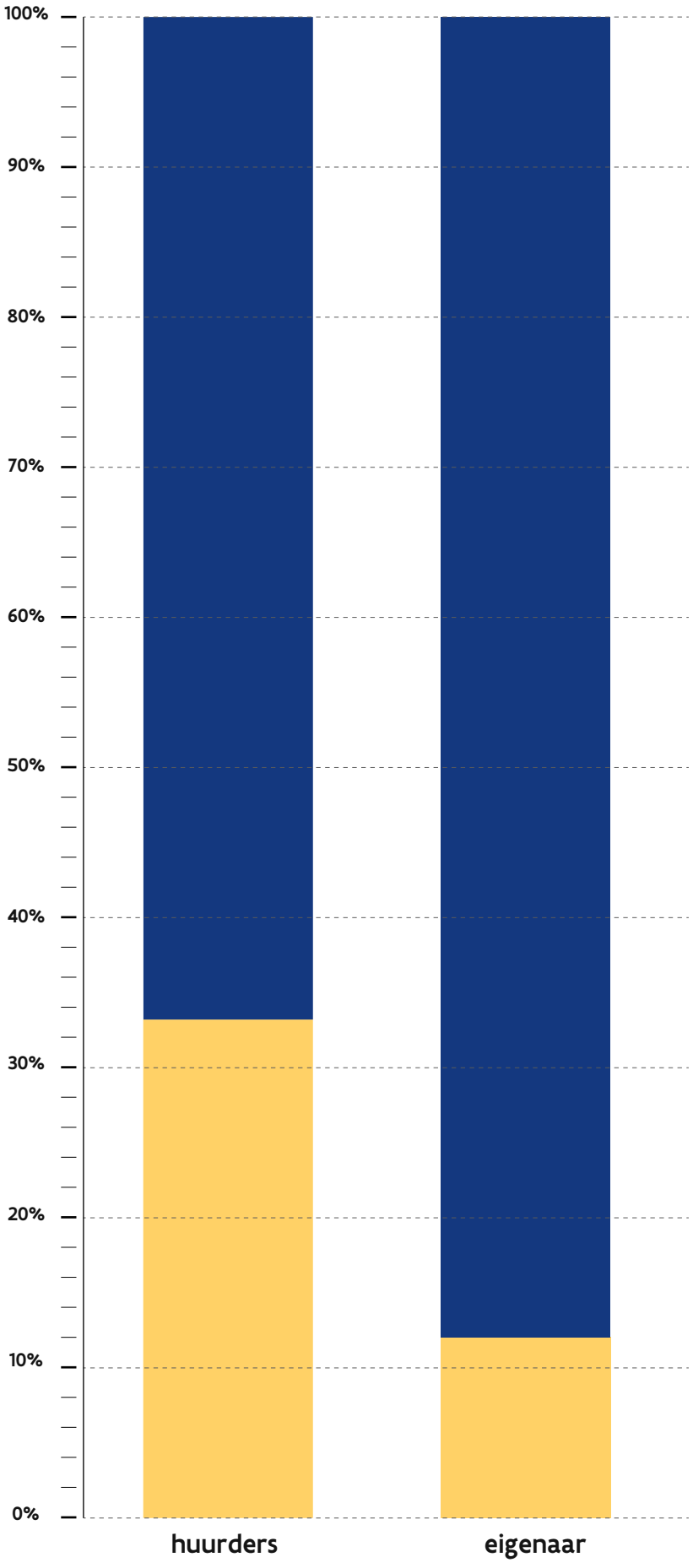
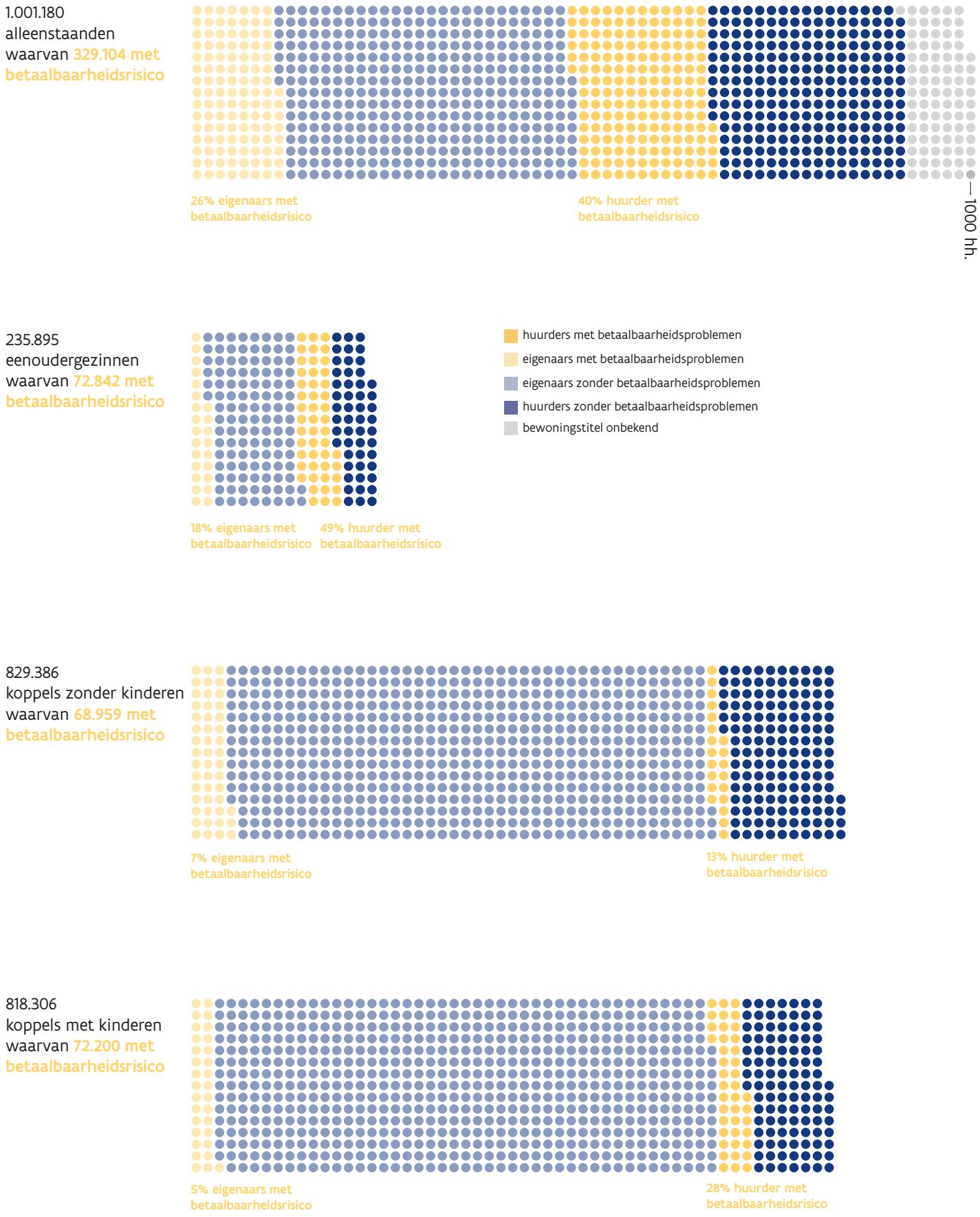


Fig. 10 Betaalbaarheidsrisico's – spaarbuffer – naar bewoningstitel
Bron: Statbel - eigen verwerking

Fig. 11 Betaalbaarheidsrisico naar huishoudtype en bewoningstitel
Bron: Statbel - eigen verwerking



Leeftijd

Als laatste factor hebben we leeftijd. Het geeft ons een venster om de betaalbaarheidsrisico's beter in te schatten en de verschillen tussen huurder en eigenaars beter te duiden. Onderstaande grafiek toont de betaalbaarheidsrisico's van personen – als in deel uitmakend van een huishouden met een betaalbaarheidsrisisco – in leeftijdsklassen van 5 jaar. We zien dat de risico's voor sommige leeftijdsklassen beduidend hoger liggen en doorheen deze klassen sterk fluctueren. Volgend zaken kunnen we daaruit opmaken:

(1) Dat jongeren gemiddeld gezien vaker kampen met een betaalbaarheidsrisico. Naarmate huishoudens kinderen krijgen stijgen immers ook de kosten, zonder dat de inkomsten evenredig stijgen. Zeker vanaf de grens van 10 jaar en de overgang naar de adolescentie nemen de kosten beduidend toe. Een kind in het secundair onderwijs kost, binnen de referentiebudgetten, meer dan dubbel zoveel als een baby, peuter of kleuter. Het feit dat zo een grote groep gezinnen met kinderen kampen met een betaalbaarheidsrisico is des te problematisch aangezien de opvoedingssituatie een groot deel van hun uiteindelijke slaagkansen bepaalt.

(2) Vervolgens zien we een daling van de betaalbaarheidsrisico's naarmate de jongeren uit hun kerngezin treden, op hun eigen benen gaan staan en een eigen inkomen verwerven.

(3) Daarachter zien we een glooiende curve die wederom te relateren is tot de komst van kinderen (opwaarts) en het uittreden van kinderen uit het kerngezin (neerwaarts). Die glooiing wordt echter vertroebeld door het feit dat inkomens veelal meestijgen met leeftijd. De 50-jarigen zijn gemiddeld gezien de groep met de minste betaalbaarheidsrisico's.

(4) Naarmate we bij de oudere leeftijdsgroepen komen, stijgen wederom de risico's. Te verklaren door dalende inkomens (pensioen), waarna we een knik zien bij de oudste leeftijdsgroepen. We veronderstellen dat dit te maken heeft met het feit dat mensen met een hoge sociaal economische status over het algemeen langer leven, deze groep kan veelal genieten van een hoger pensioen.

(5) Brengen we bewoningstitel in beeld, dan zien we dat eigenaarschap recht evenredig meebeweegt met leeftijd, tot mensen op oude leeftijd terug vaker huurder worden. Het geeft aan dat de betaalbaarheidsrisico's vooral hard doorpakken bij de jongste helft van de bevolking.

Met deze bevindingen in ons achterhoofd kunnen we de cartografie aanvatten, helder lezen en zodoende ook veel beter analyseren.

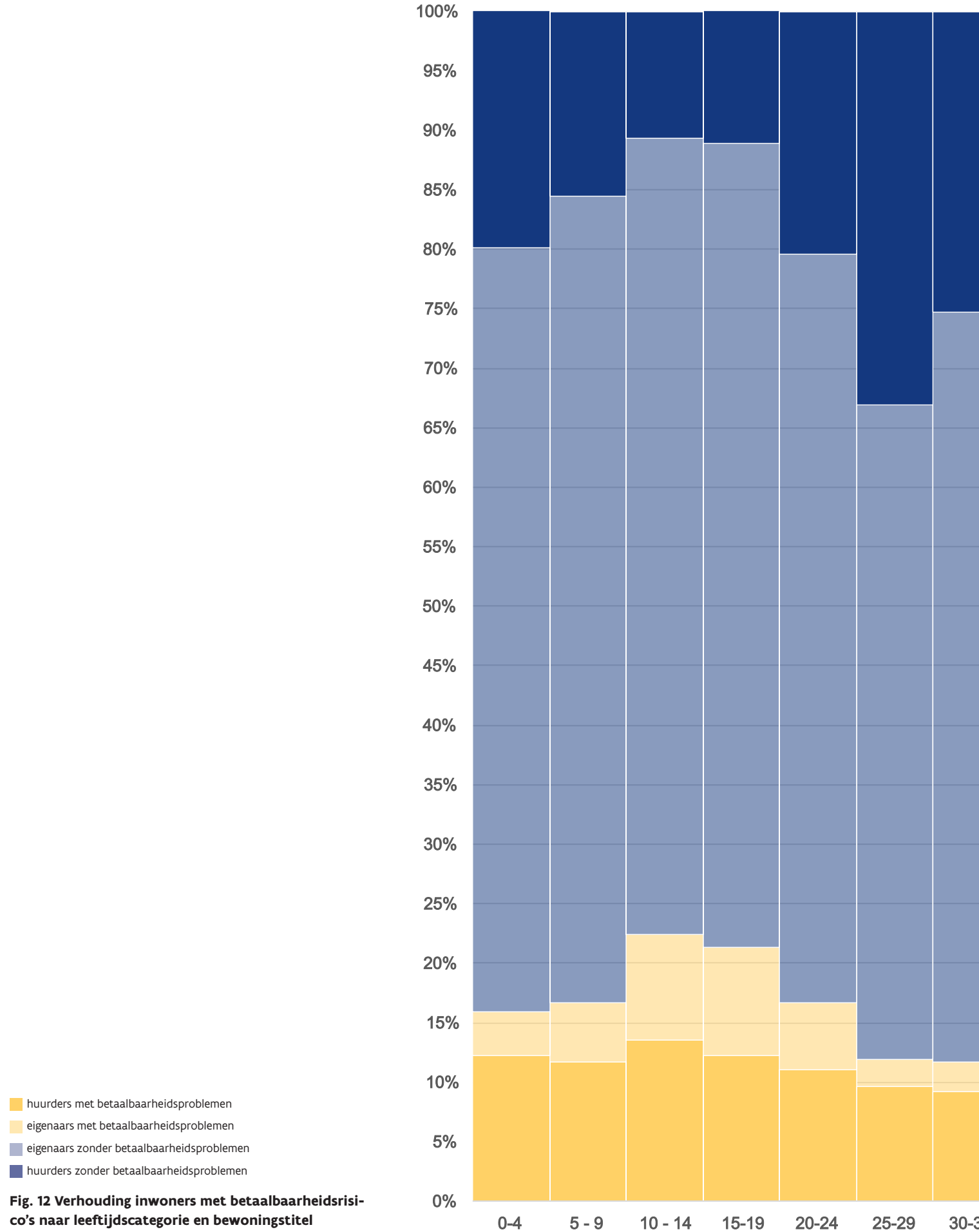
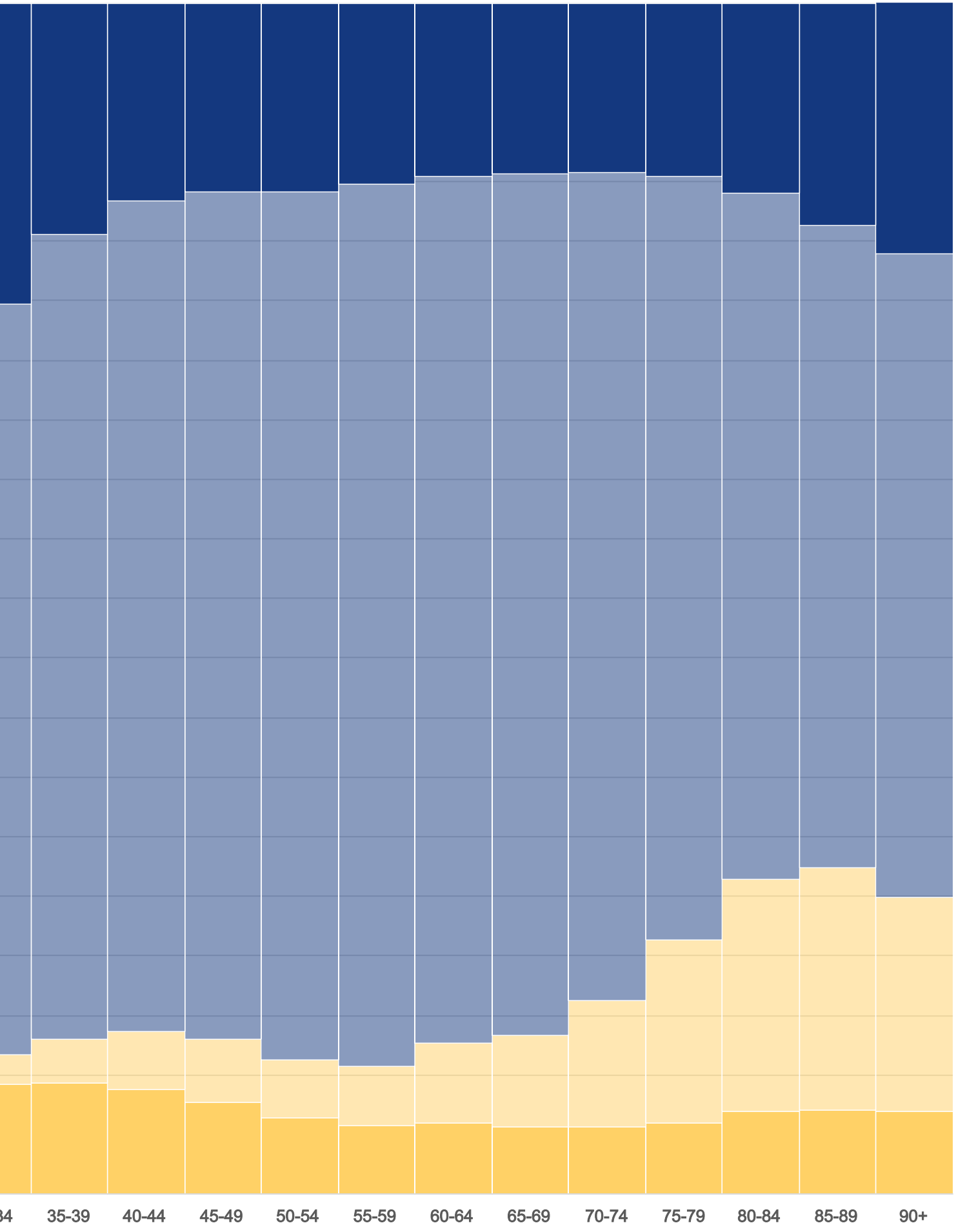


Fig. 12 Verhouding inwoners met betaalbaarheidsrisico's naar leeftijdscategorie en bewoningstitel
Bron: Statbel - eigen verwerking


84
35-39
40-44
45-49
50-54
55-59
60-64
65-69
70-74
75-79
80-84
85-89
90+

De betaalbaarheidskloof in Vlaanderen

19%
*heeft te weinig marge boven de grens voor **menswaardig wonen**.*

550.000
*huishouden hebben te weinig marge boven de grens voor **menswaardig wonen***

1.010.000
Vlamingen worden op die manier geraakt

alleenstaanden	**33%** 329.104 huishoudens
eenoudergezinnen	**31%** 72.842 huishoudens
koppels met kinderen	**9%** 72.200 huishoudens
koppels zonder kinderen	**8%** 68.959 huishoudens

Fig. 13 Betaalbaarheidsrisico naar huishoudtype
Bron: Statbel - eigen verwerking

werkt door naargelang huishouden

60%

*van de huishoudens met betaalbaarheidsrisico is **alleenstaand***

werkt door naargelang bewoningstitel

33%

*van de huishoudens die **huren** kampen met een betaalbaarheidsrisico*

71%

*van de huishoudens die **huren** kan zonder beduidende inbreng geen woning verwerven*

werkt door naargelang leeftijd

38%

*van de huurders[1] met een betaalbaarheidsrisico is **jonger dan 25***

1 een persoon dat deel uitmaakt van een huishouden dat huurt

Cartografie van de onbetaalbaarheid

De **cartografie** is opgebouwd rond een reeks inzichten die telkens een ander facet van het betaalbaarheidsrisico belichten. Die facetten lijken soms tegenstrijdig, maar tonen vooral de gelaagdheid van het risico. De manier waarop we betaalbaarheid voorstellen, bepaalt immers ook hoe we ernaar kijken.

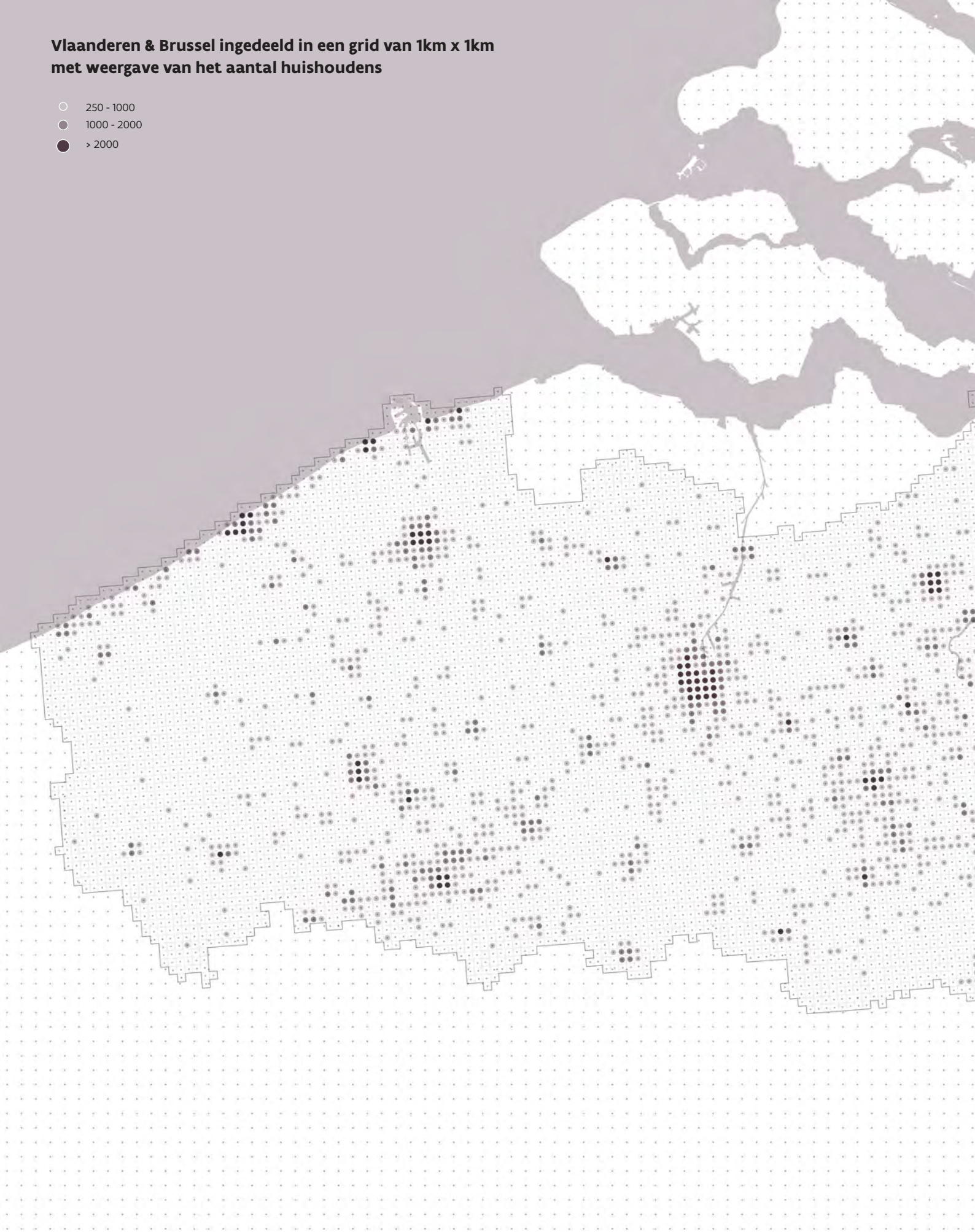
Elke inzicht leert ons iets over betaalbaarheid, soms evident, soms verrassend. Samen onderbouwen ze een belangrijke these van dit onderzoek: betaalbaarheid is dynamisch, uit zich op verschillende plekken op een andere manier en verplaatst zich door het woonlandschap, of anders gezegd: betaalbaarheidsdruk op de ene plek zet zich ook door op andere locaties.

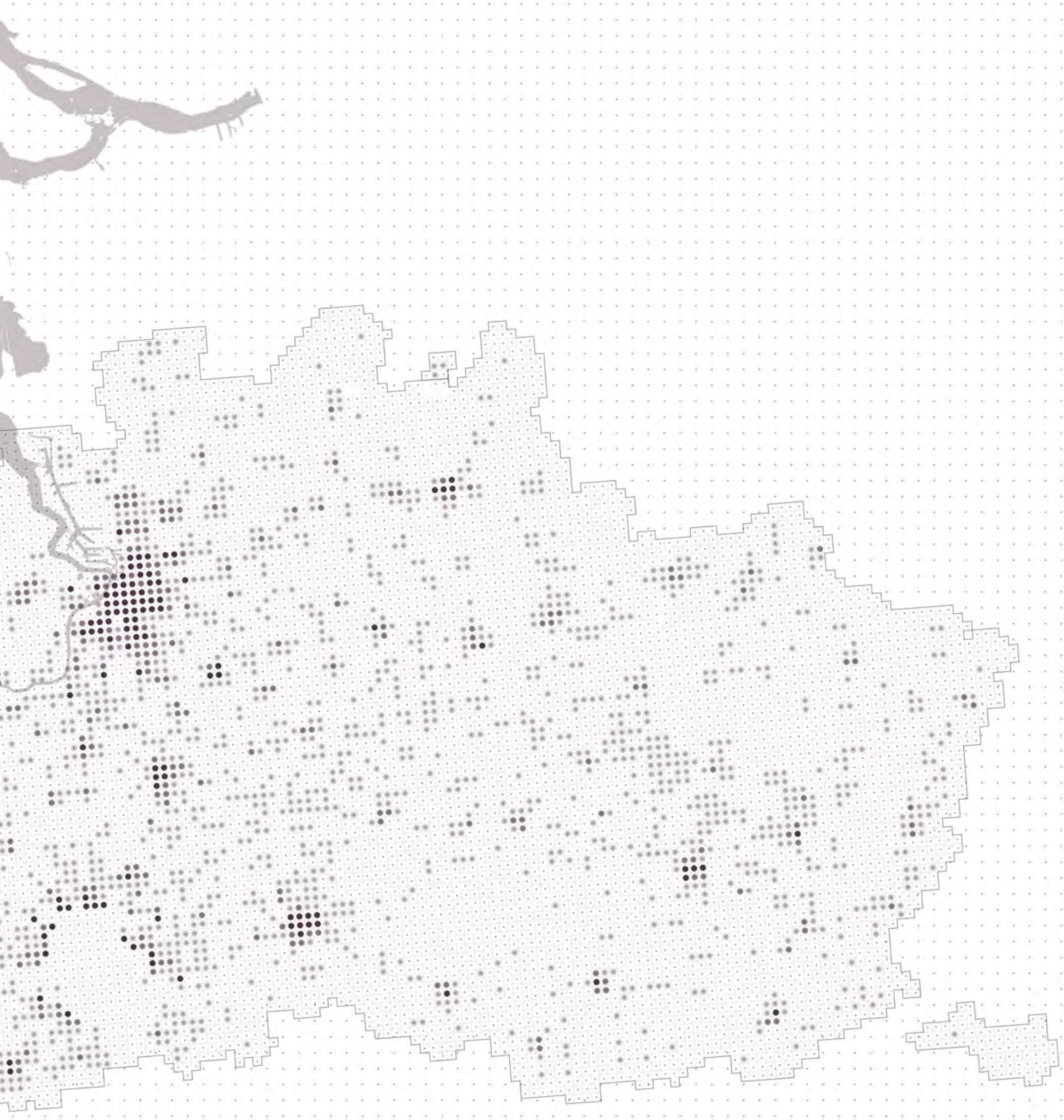
Opbouw van een kaartbeeld

De kaart toont het Europese referentiegrid van 1 op 1 kilometer voor Vlaanderen en Brussel, goed voor 14.370 gridcellen. Onze studie teert op datagegevens van Statbel die we, omwille van privacy, geografisch hebben aangeleverd gekregen op deze gridcellen. Het ruimtelijk verbeelden van deze data kan dan ook louter op niveau van deze cellen.

Dit grid dient als referentiekader voor de volgende kaartensets. Enkel cellen met minstens 250 huishoudens worden weergegeven, onderverdeeld in drie categorieën: 250 tot 1000, 1000 tot 2000 en meer dan 2000 huishoudens. Deze projectie maakt meteen de heterogene ruimtelijke structuur van Vlaanderen zichtbaar, met scherpe contrasten tussen stedelijke concentraties en laagdense, suburbane tussengebieden.

Vlaanderen & Brussel ingedeeld in een grid van 1km x 1km met weergave van het aantal huishoudens





1/ Betaalbaarheid: een (groot)stedelijk fenomeen

Een eerste set kaarten verbeeldt de betaalbaarheidsrisico's per huishoudtype in absolute aantallen. We komen tot een beeld waar eigenlijk maar één conclusie uit af te leiden is: betaalbaarheid is een (groot)stedelijk fenomeen en Brussel spant in dat landschap de kroon.

De kaarten tonen dat betaalbaarheidsrisico's voor alle huishoudtypen sterk geconcentreerd zijn in steden en zeker in onze grootsteden. 50.4% van de huishoudens die we als kwetsbaar hebben gecategoriseerd woont in een Vlaamse centrumstad of in Brussel, terwijl slechts 38.5% van het totale aantal huishoudens daar gevestigd is. Dit wijst op een sterke concentratie van financieel kwetsbare huishoudens in stedelijke gebieden, maar maakt tegelijk duidelijk dat een aanzienlijke groep ook buiten deze centra woont.

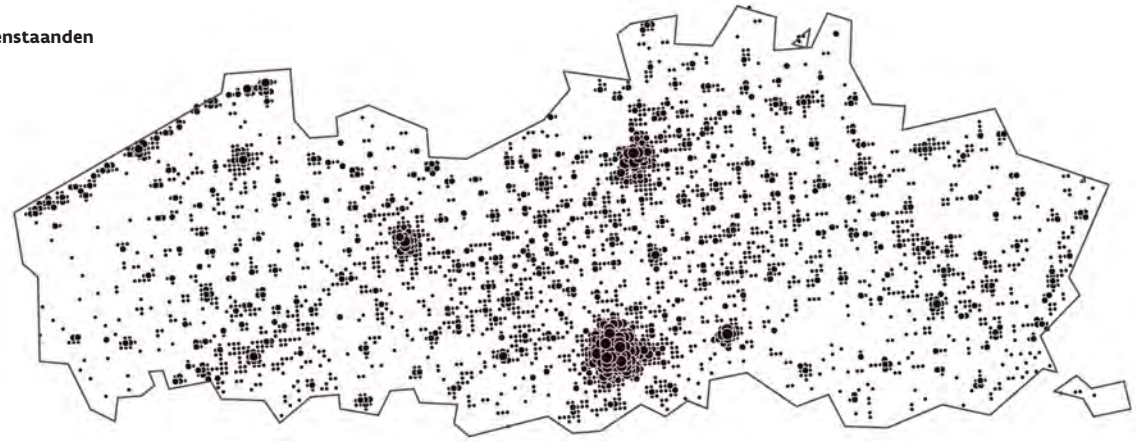
Frappanter wordt het als we louter naar de koppels met kinderen kijken. Van dit huishoudtype woont slechts 1/3 in Brussel of een centrumstad terwijl 60% van de koppels met kinderen met een betaalbaarheidsrisico in deze steden woont.

De hogere betaalbaarheidsrisico's zijn dus niet enkel te verklaren door de hogere bevolkingsdichtheid. Steden oefenen een aantrekkingskracht uit op kwetsbare groepen, onder meer door hun (sociale) voorzieningen, kleinere woontypologieën, een uitgebouwde informele economie en (dense) sociale netwerken. Daarnaast werken historische armoedepatronen door in de huidige ruimtelijke spreiding van de betaalbaarheidsrisico's. Steden herbergen dan ook een diverse en jonge bevolking: nieuwkomers vestigen zich er en jongeren zetten er vaak hun eerste stappen op de woningmarkt.

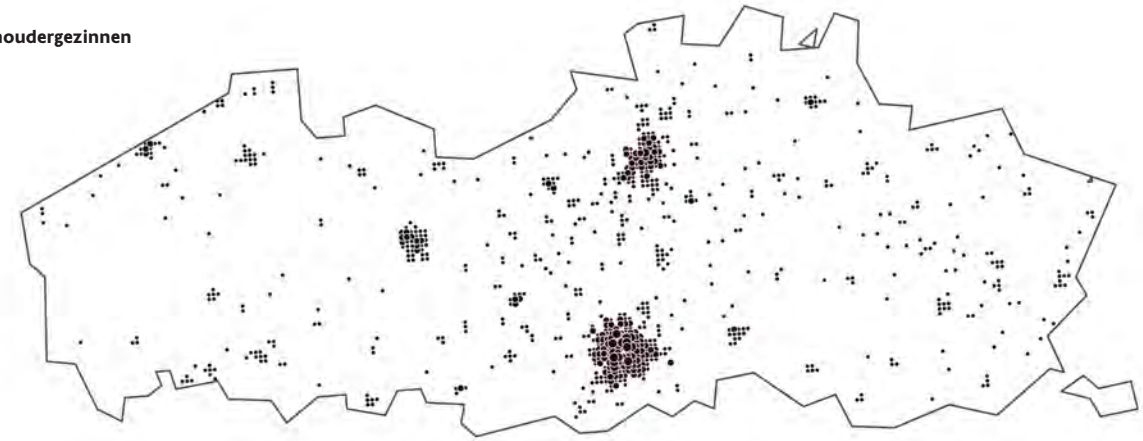
Valt verder op: **alleenstaanden** met betaalbaarheidsrisico's vinden we in heel Vlaanderen terug, terwijl andere huishoudtypen ruimtelijk meer geconcentreerd zijn. Een beduidende aanwezigheid van **eenoudergezinnen** met betaalbaarheidsrisico's zien we ook terug in onze kleinere steden en kernen, zoals Eeklo, Zelzate, Wervik-Menen, Ronse, Geraardsbergen, Ninove, Halle, Tienen, Herentals, Mol, Lommel, etc.

Koppels met kinderen met een betaalbaarheidsrisico zijn dan weer vooral geconcentreerd in onze Vlaamse Ruit. We zien de middelgrote steden daarbinnen duidelijk oplichten: Sint-Niklaas, Aalst en Mechelen, alsook de voorsteden van Brussel: Machelen, Vilvoorde en Halle. Meer specifiek kunnen we koppels met kinderen vastpinnen op de radiale infrastructuren die vertrekken vanuit Brussel. We zien kernen langsheen de spoorlijn naar Denderleeuw-Geraardsbergen, Dendermonde-Lokeren en Mechelen-Sint-Niklaas oplichten. Ook in het gebied langsheen de A12 zien we duidelijk concentraties van koppels met kinderen terug. Buiten de Vlaamse Ruit valt voornamelijk het Kempens Bekken (de Limburgse Mijnstreek) op, alsook de kernen langs de spoorlijn Antwerpen-Herentals-Lommel-Hamont op.

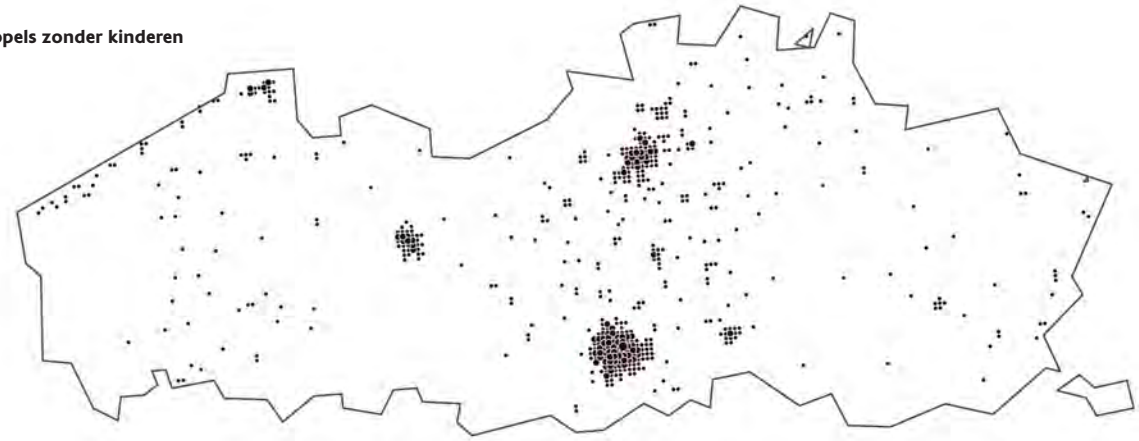
Aleenstaanden



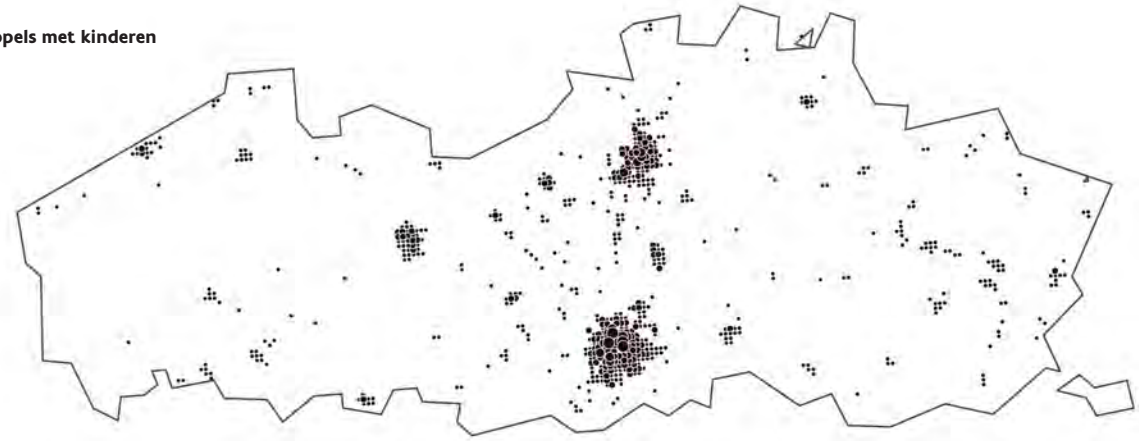
Eenoudergezinnen



Koppels zonder kinderen



Koppels met kinderen

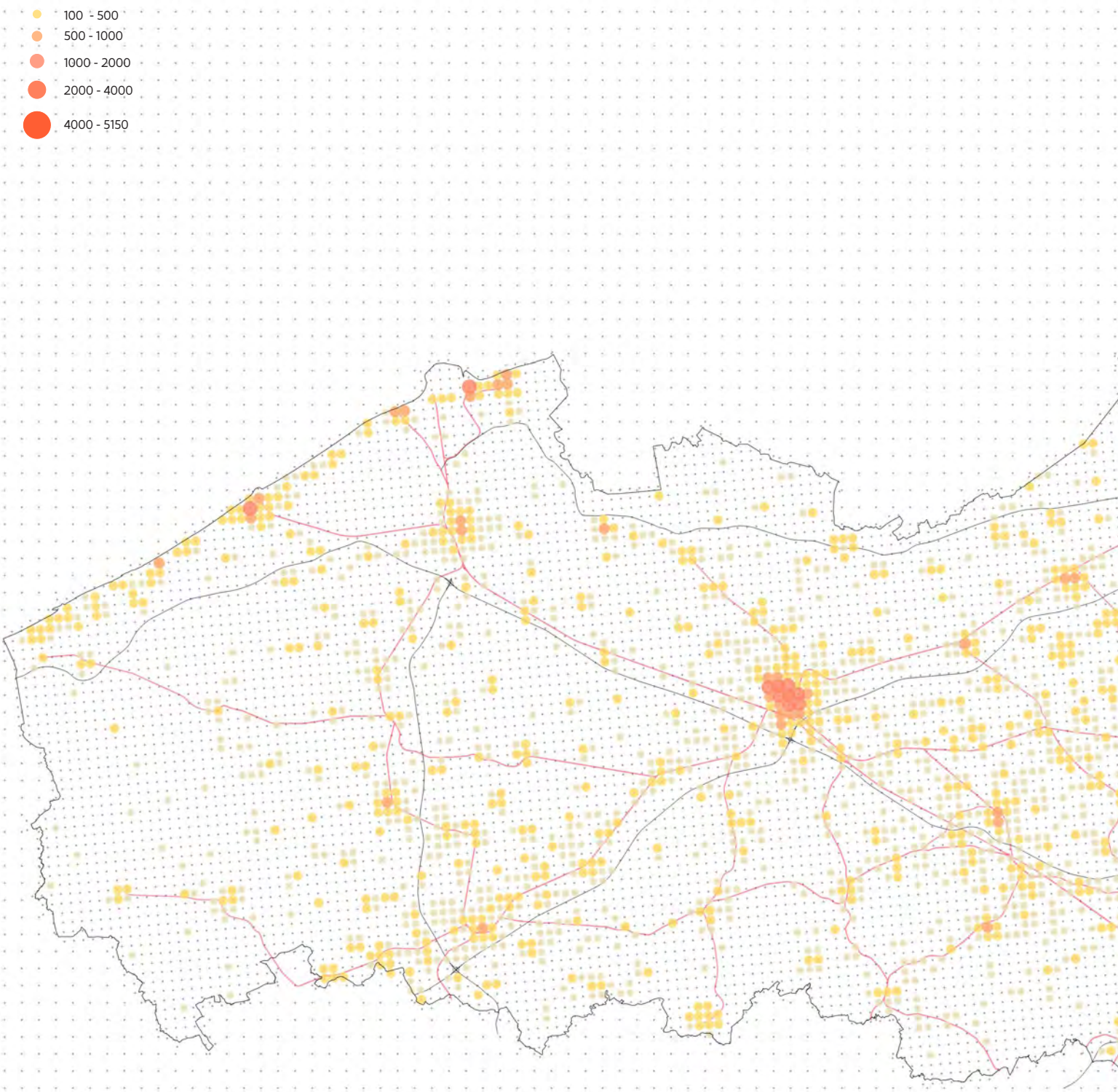


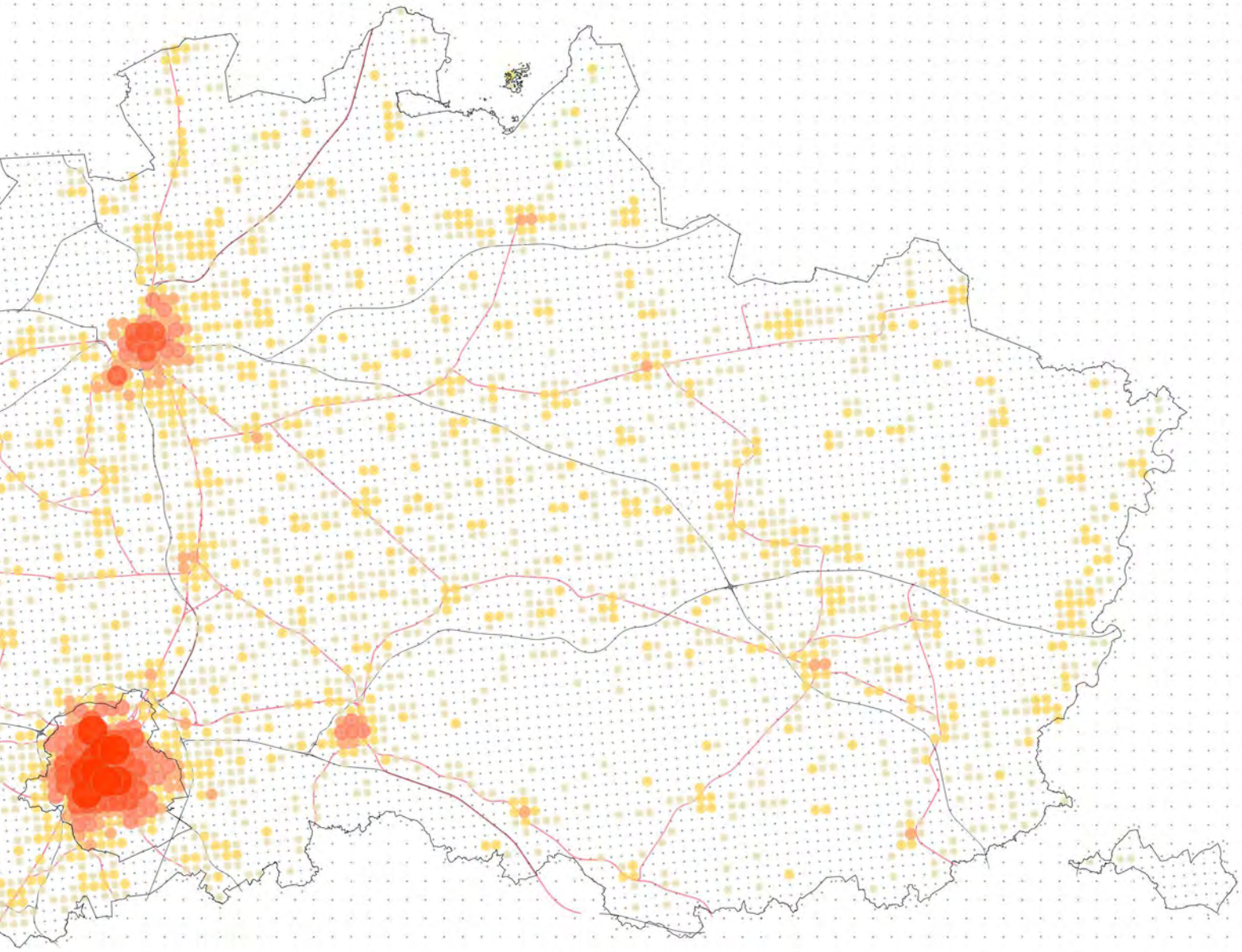
Aantal huishoudens met betaalbaarheidsproblemen

- 25 - 100
- 100 - 500
- 500 - 1000
- 1000 - 2855

Aantal huishoudens met een betaalbaarheidsrisico

Absoluut - alle huishoudtypes





2/ Ook kleinere kernen en suburbane gebieden kennen betaalbaarheidsrisico's

Brengen we de betaalbaarheidsrisico's relatief in beeld (t.o.v. het totaal aantal huishoudens) dan krijgen we een (gedeeltelijk) ander beeld voorgeschoteld. We stellen vast dat betaalbaarheidsrisico's niet louter een stedelijk gegeven zijn. In veel suburbane gebieden en kleinere kernen vinden we een hoog aandeel huishoudens met betaalbaarheidsrisico's terug. Vele kleintjes maken een groot. Een diffuse problematiek is misschien minder zichtbaar, maar opgeteld wel bijzonder significant.

Naast de steden lichten onder meer de kustregio, de grensregio met Nederland, de tweede gordel rond Gent, de Dendervallei, de Limburgse mijnstreek en de Maasvallei op. Het overzichtsbeeld blijft echter diffuus aangezien de betaalbaarheidsrisico's van verschillende huishoudtypen elkaar op sommige plekken uitbalanceren. Het zorgt voor een uitvlakking van de resultaten.

De risico's zijn ongelijk verdeeld over de verschillende huishoudtypen. Zoals uit fig 9. bleek, worden **alleenstaanden** en **eenoudergezinnen** veel vaker (meer dan 3 keer zoveel) geconfronteerd met betaalbaarheidsrisico's. Het is echter niet zo dat de omvang (totaal betaalbaarheidsrisico) en reikwijdte (hoe breed smeert het risico zich uit, welke huishoudtypen worden getroffen) volledig gecorreleerd zijn met elkaar. Verhoogde risico's bij de ene groep wijzen niet per se op verhoogde risico's bij andere groepen. Concreet het is niet omdat we bijvoorbeeld veel alleenstaanden met een betaalbaarheidsrisico aantreffen dat we in dezelfde omgeving veel eenoudergezinnen op koppels met kinderen met een betaalbaarheidsrisico aantreffen.

De kaarten hiernaast wijzen daarop. We zien dat bij **alleenstaanden** een groot aandeel kwetsbaren voorkomt op plaatsen waar we dat minder zouden verwachten. In en rond veel van onze steden, en vooral direct rond de stedelijke kern, zien we juist een relatief beperkt aandeel van alleenstaanden die kampen met betaalbaarheidsrisico's, dat is de inversie van de andere huishoudtypen, waar de steden juist de hoogste concentraties van betaalbaarheidsrisico's kennen.

Van west naar oost lichten onder meer delen van de kuststreek, de 'Midwest', zuidwest Vlaanderen, het benedenscheldebekken, de Antwerpse Kempen, het Hageland, de Limburgse mijnstreek en het Maasland sterk op. Juist op plaatsen waar relatief weinig alleenstaanden wonen, worden degene die er wel wonen veelal met een betaalbaarheidsrisico geconfronteerd.

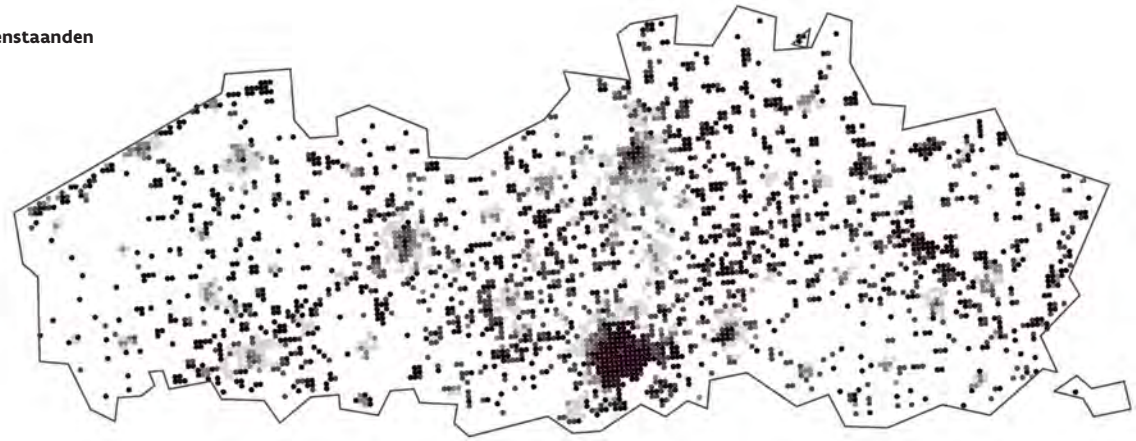
Hiervoor zijn minstens twee verklaringen te geven. Onderzoek toont aan dat hoger opgeleiden, jongeren en vooral nestverlaters vaker en over grotere afstanden verhuizen (Dreesen, 2019). Ook inkomen heeft een positief effect op verhuisgedrag, zeker bij jongeren. **(1)** Hoogopgeleiden wonen tijdens hun studies veelal in de stad en blijven daar nadien vaker hangen. Daardoor zijn in landelijke gebieden relatief minder alleenstaanden met hogere inkomens aanwezig. **(2)** Tegelijk vinden we in deze gebieden bovengemiddeld veel gepensioneerden, die vaker alleen wonen en een laag inkomen hebben. Dit verhoogt het aandeel alleenstaanden met een betaalbaarheidsrisico. Bij een deel van die groep zal het risico zich niet uiten, aangezien zij eigenaar zijn en geen hypotheek meer moeten aflossen.

Eenoudergezinnen vertonen net als alleenstaanden hoge risico's over het hele grondgebied, al zijn de concentraties in stedelijke gebieden duidelijk sterker, wederom zien we de Limburgse mijnstreek en de Maasvallei naar voren komen. Ook de grens met Nederland kleurt donkerder.

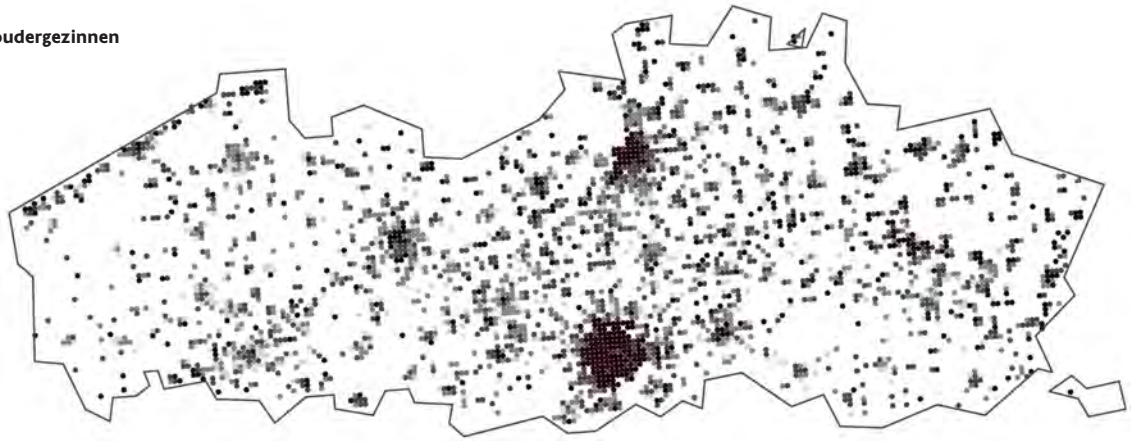
Bij koppels zien we een ander patroon. **Koppels zonder kinderen** tonen een diffuus beeld dat sterk samenhangt met vergrijzing. We kunnen dezelfde redenering opzetten als bij de alleenstaanden: naarmate een gebied meer gepensioneerden kent, zullen ook de betaalbaarheidsrisico's desgevallend toenemen.

De betaalbaarheidsrisico's voor **koppels met kinderen** concentreren zich daarentegen

Aleenstaanden



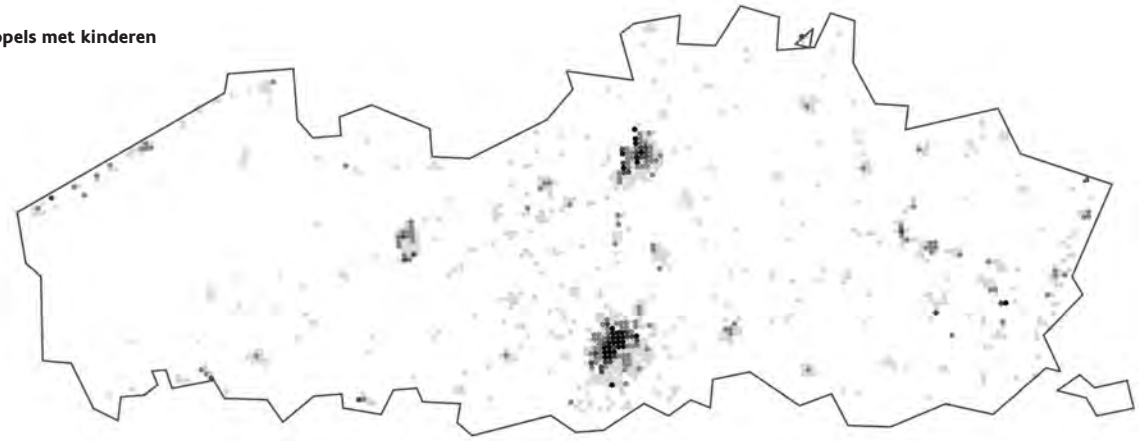
Eenoudergezinnen



Koppels zonder kinderen



Koppels met kinderen

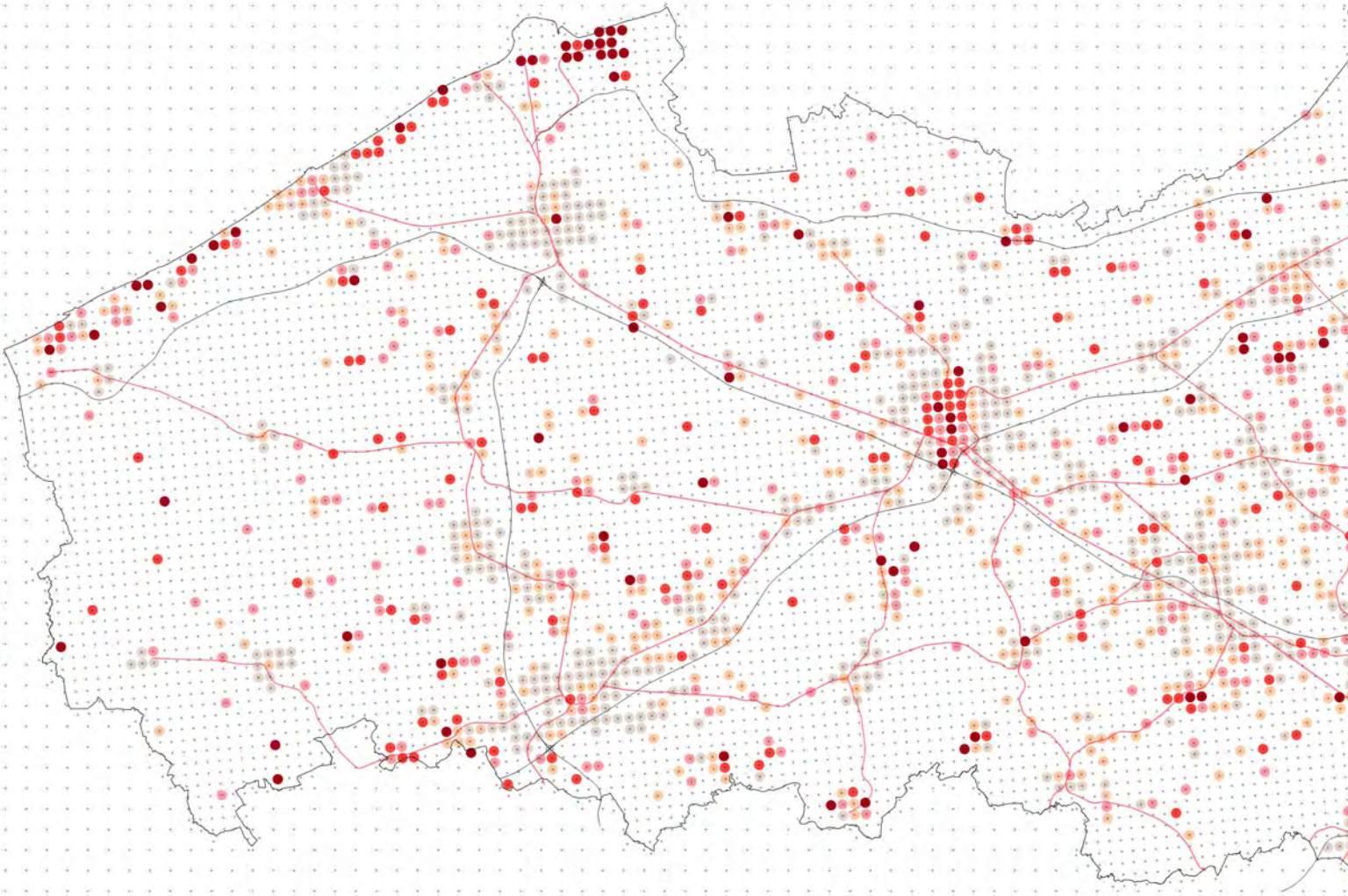


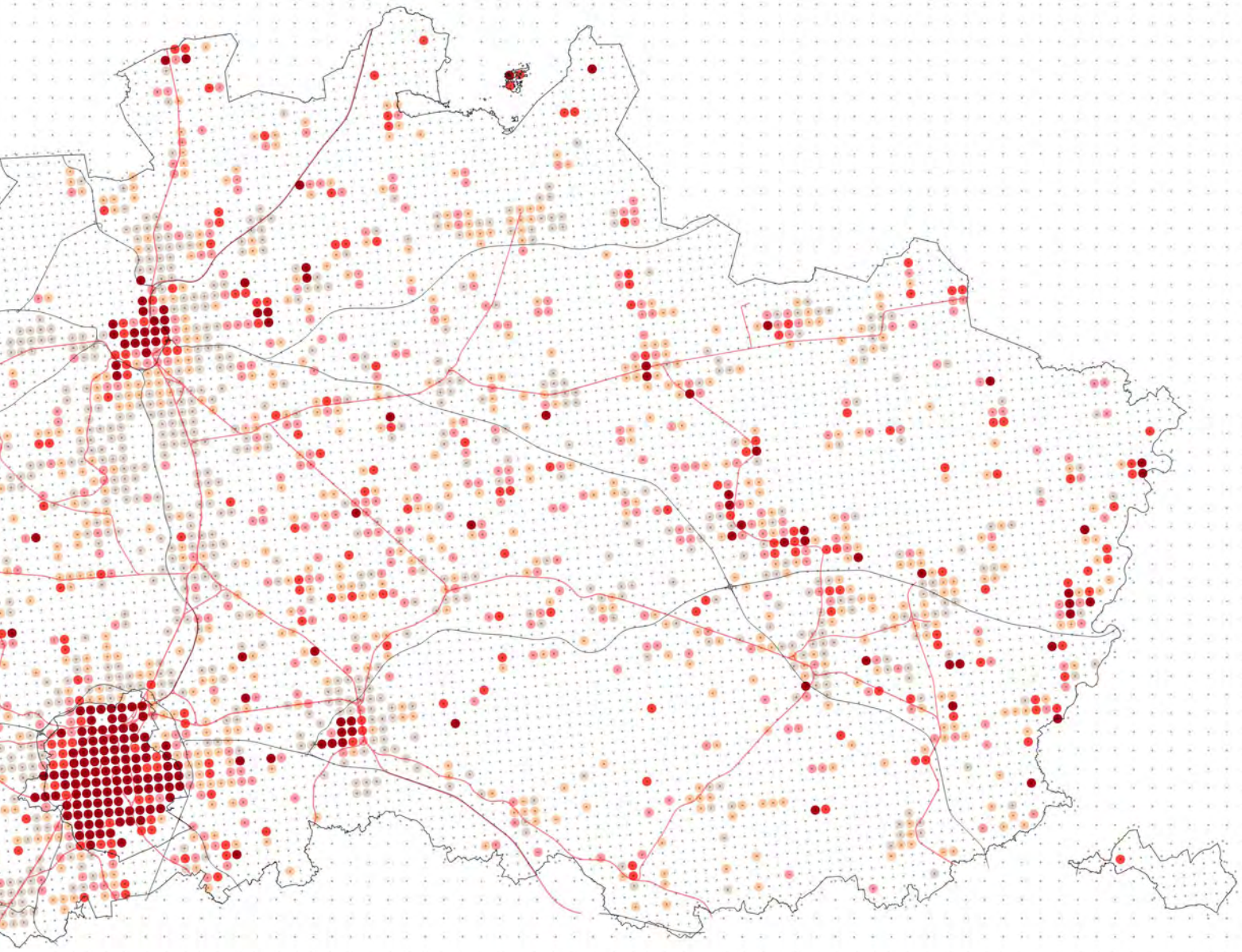
Aandeel huishouden met betaalbaarheidsrisico (%)

- 10% - 20%
- 20% - 30%
- 30% - 40%
- > 40%

Aantal huishoudens met een betaalbaarheidsrisico t.o.v. totaal aantal huishoudens

- < 15%
- 15% - 20%
- 20% - 25%
- 25% - 30%
- > 30%





vooral in steden, zoals we ook in voorgaande kaartenset hebben gezien, met daarnaast duidelijke clusters in de Limburgse mijnregio, de Maasvallei en kleinstedelijke gebieden zoals Geraardsbergen, Ronse, Tienen en Mol.

De vorm van het betaalbaarheidsrisico verschilt dus sterk van plaats tot plaats, niet alleen in omvang, maar ook qua huishoudtype. Tevens is het van belang om ook de leeftijdscomponent in rekening te brengen. Zoals we ook in de laatste kaartenset zien is het belangrijk om vanuit een lokale bril naar betaalbaarheidsrisico's te kijken: vanuit de groepen die op de lokale woningmarkt (jong of oud, met of zonder kinderen) getroffen worden. De diversiteit aan betaalbaarheidsrisico's vragen om een doelgroepenbeleid, op maat van lokale uitdagingen.

3/ Verschillen tussen huurders en eigenaars

Betaalbaarheid is in het buitengebied naast kleinschaliger en diffuser ook nog eens sterk verschillend qua bewoningstitel. In veel suburbane en landelijke gebieden vinden we meer eigenaars met betaalbaarheidsrisico's dan huurders. Hetzelfde patroon zien we rond de kern van de kleinere steden. Daar zijn drie belangrijke verklaringen voor.

(1) In de eerste plaats heeft het te maken met het veel hogere aandeel eigenaars buiten de steden. De kans is dan ook groot dat er evenredig meer kwetsbare eigenaars zijn.

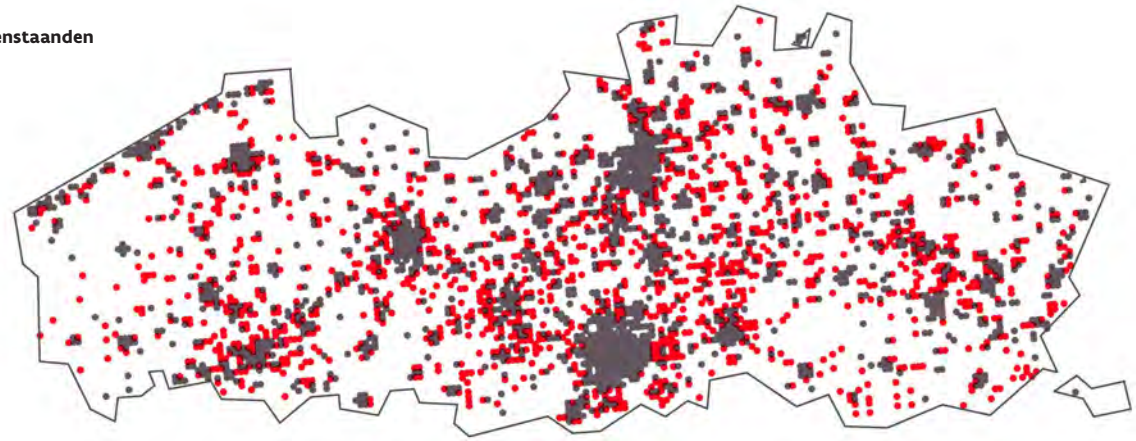
(2) Ten tweede vinden we buiten onze steden veeleer een oudere bevolking, en dus relatief gezien meer gepensioneerden. En zoals we hebben gezien in de inleidende grafiek is dit een groep met lage inkomens en een hoge eigendomsgraad, waardoor de groep al snel als risicohoudend wordt gecategoriseerd – maar het daarom niet per se is. We zien de kaart van 'koppels zonder kinderen' daarom ook zo sterk rood oplichten.

(3) Een derde oorzaak is dat noodkopers zich veel gelijkmatiger spreiden over het woonlandschap dan huurders in een kwetsbare positie (Vanderstraeten & Ryckewaert, 2019). Dat komt omdat huishoudens in een kwetsbare financiële positie veeleer geneigd zijn om een woning te verwerven buiten de (grote) steden, omdat die daar relatief goedkoop en dus makkelijker te verwerven zijn. Tegelijk is de huurmarkt op veel van deze plaatsen minder goed uitgebouwd, wat hun mogelijkheden beperkt. Wegens opwaartse prijsdruk in de steden, zullen financieel zwakkere huishoudens die willen kopen, dat vaker buiten de stad doen.

De plaatsen die we kunnen aanduiden met verhoudingsgewijs meer huurders met betaalbaarheidsproblemen buiten de steden omvatten veelal sociale woonwijken.

Betekent het grote aandeel eigenaars buiten de steden dan ook minder acute betaalbaarheidsproblemen? Ja en nee. Veel oudere eigenaars hebben lage inkomens maar ook lage woonlasten. Daartegenover staan jonge eigenaars met hoge hypotheeklasten, die wel degelijk in een precaire situatie kunnen zitten. Plaatsen waar eigenaars met betaalbaarheidsrisico's dominant zijn, kunnen dus even acute uitdagingen kennen als plaatsen waar huurders domineren (afhankelijk van de leeftijdsstructuur). Met andere woorden: betaalbaarheidsproblemen bij eigenaars zijn vaker een tijdelijke situatie, terwijl die van de huurders een meer structureel probleem vormen.

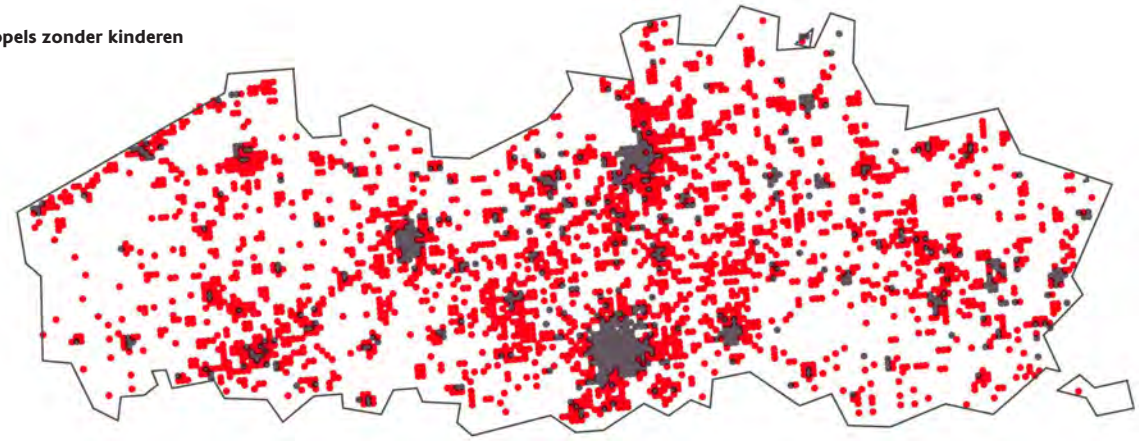
Aleenstaanden



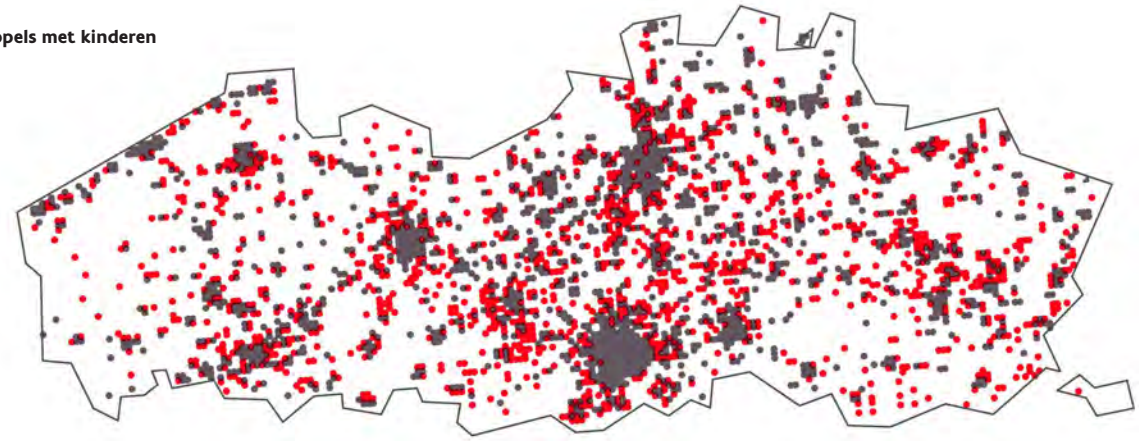
Eenoudergezinnen



Koppels zonder kinderen



Koppels met kinderen



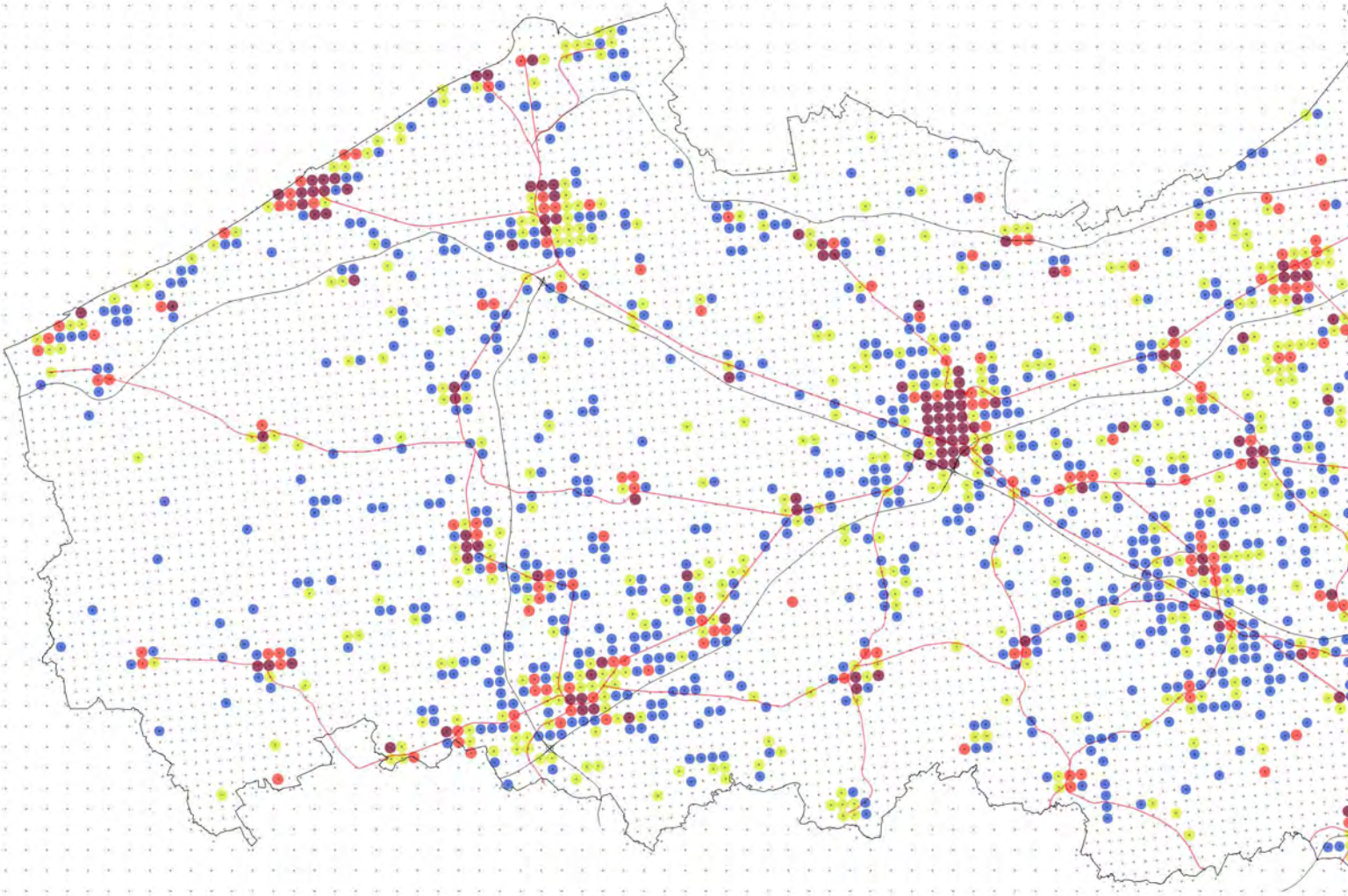
Aantal huurders met betaalbaarheidsrisico per aantal eigenaars met betaalbaarheidsrisico

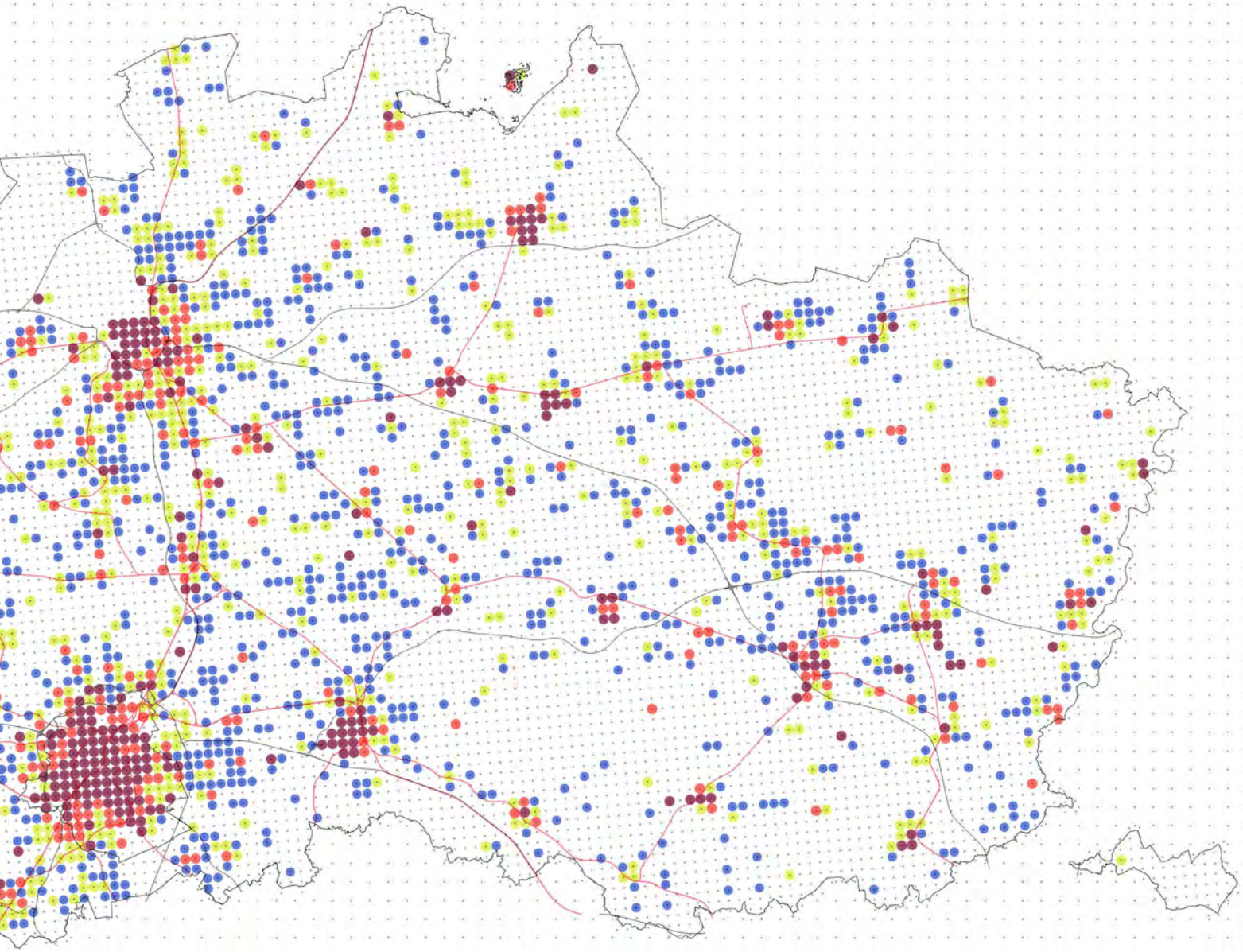
< 1

> 1

Aantal huurders t.o.v. het aantal eigenaars

- 0.- 1
- 1 - 2
- 2 - 3
- > 3





4/ Elke plek zijn risico

De voorgaande kaarten tonen dat betaalbaarheidsrisico's zich niet gelijkmatig over het woonlandschap manifesteren. Ze concentreren zich op bepaalde plekken, verschillen sterk tussen huurders en eigenaars en treffen bepaalde doelgroepen vaker dan andere. De verschillen in betaalbaarheidsrisico's die we waarnemen zijn dan ook een resultante van onze woonmarkt, van keuzes die huishoudens maken – of niet kunnen maken – onder invloed van hun inkomen, kapitaal, (sociale) achtergrond en woonwensen.

Betaalbaarheid is dan ook een dynamisch ruimtelijk proces. Ze verandert mee met levensfasen én met ruimtelijke processen die de bevolkingssamenstelling van buurten herschikken, zoals de heropleving van de steden sinds het einde van de jaren negentig.

De voorliggende kaartenset maakt dat zichtbaar door het relatieve overwicht van specifieke huishoudtypen per gridcel in kaart te brengen. Een cel krijgt een type toegewezen wanneer een bepaald huishoudtype er sterker vertegenwoordigd is dan we op basis van de Vlaamse gemiddelde huishoudensverhouding zouden verwachten. Zo worden duidelijke ruimtelijke patronen zichtbaar.

Het patroon van de **alleenstaanden** vertelt een dubbel verhaal. Binnenstedelijke gebieden lichten op, wat logisch is, maar ook veel landelijke en suburbane gebieden tonen een relatief overwicht[1]. Dat wijst erop dat in die gebieden de betaalbaarheidsproblemen bij andere gezinstypen beperkter zijn, waardoor vooral alleenstaanden als kwetsbare groep overblijven. Ook de kustregio, Brugge, Zuid-West-Vlaanderen en de Zuiderkempen vallen op.

De kaart van de **eenoudergezinnen** toont een veel scherper patroon. Zij hebben een overwicht in de rand van grootsteden, in Brussel buiten de vijfhoek, in kleinstedelijke gebieden en vooral nabij stationsomgevingen. Die relatie met het spoorwegennet is opvallend sterk. Alleenstaande ouders hebben meer dan andere kwetsbare groepen nood aan goed ontsloten locaties met voorzieningen. Bovendien verhuizen zij meer, en vinden we nabij stationsomgevingen vaak een ouder, compacter en relatief betaalbaar woonweefsel. Zo zien we naast grote steden ook plaatsen als Tienen, Turnhout, Mol, Lier, Duffel, Denderleeuw, Liedekerke, Ninove, Geraardsbergen, Zottegem en Halle oplichten. Dit is het verhaal van spoorwegmigratie: huishoudens die uit dure grootsteden wegtrekken, maar verbonden willen blijven met die stedelijke arbeids- en voorzieningenmarkt.

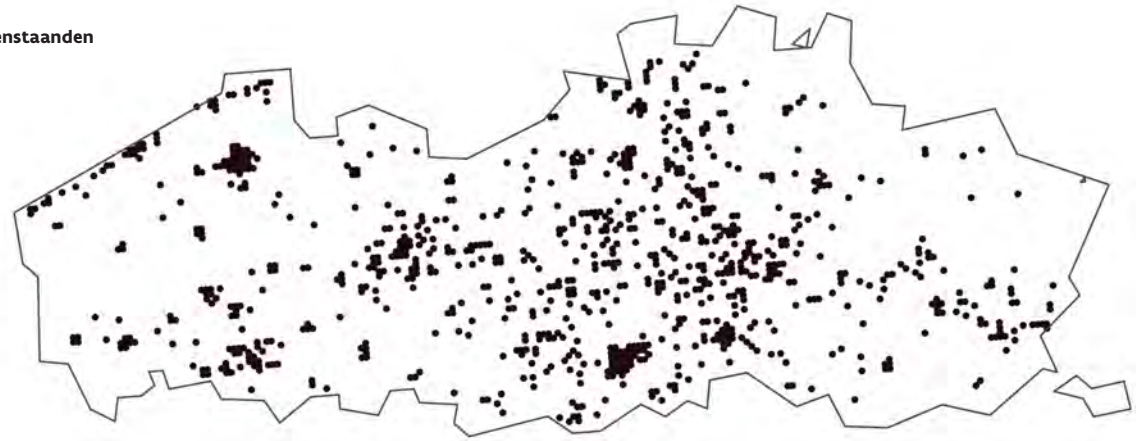
Koppels zonder kinderen vertonen dan weer een diffuus patroon. Vaak gaat het om gebieden met veel ouderen of om plekken waar betaalbaarheidsrisico's tout court weinig voorkomen (bij de andere gezinstypen), waardoor koppels zonder kinderen al snel een relatief overwicht krijgen toebedeeld. Op enkele plekken zien we wel kleine clusters, zoals Maldegem-Adegem, Beerse, Arendonk, de noordelijke Leie gemeenten tussen Harelbeke en Zulte of aan de N12 van Schilde tot Malle.

Koppels met kinderen vinden we, net als eenoudergezinnen, sterk terug in de eerste gordel rond de steden. In Gent gaat het om wijken als Brugse Poort, Rabot, Bloemekenswijk, Muide en Dampoort; in Antwerpen om onder meer Luchtbal, Merksem, Seefhoek, Borgerhout, Deurne, Oud-Berchem, het Kiel en Hoboken. In Brussel is vooral de 'kansarme sikkel' zichtbaar, maar ook voorsteden zoals Vilvoorde en Machelen.

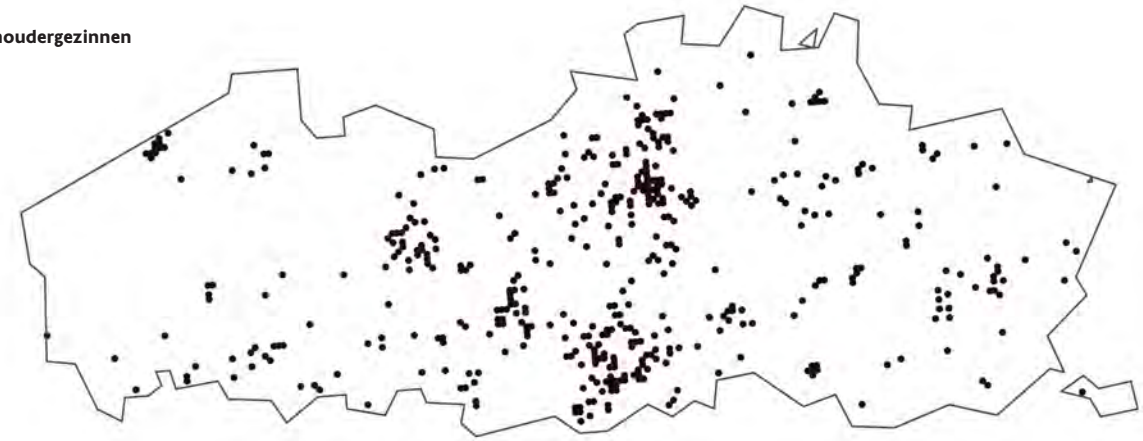
Buiten de grote steden lichten onder meer het Kortrijkse hinterland, Ronse, de Denderstreek, het Waasland, de Rupelregio, de rand rond Mechelen, Kessel-Lo en de Limburgse mijnregio op. Net als bij eenoudergezinnen zien we ook hier een concentratie in de Vlaamse Ruit en op goed uitgeruste locaties. Daarbuiten vallen onder meer Turnhout, Mol, Pelt, Tienen, Ronse, Zottegem, Geraardsbergen en de mijnstreek op. Limburg valt bij de koppels met kinderen in zijn geheel op.

1 Overwicht, de mate waarin de verdeling tussen verschillende huishoudtypen in een bepaalde cel afwijkt van de Vlaams huishoudensverhouding. Wanneer een bepaalde groep relatief meer voorkomt dan andere groepen – dan dat we zouden verwachten als we de Vlaamse hh. verhouding gelijkmatig zouden verdelen – dan spreken we van een relatief overwicht van een Vlaams hh. type

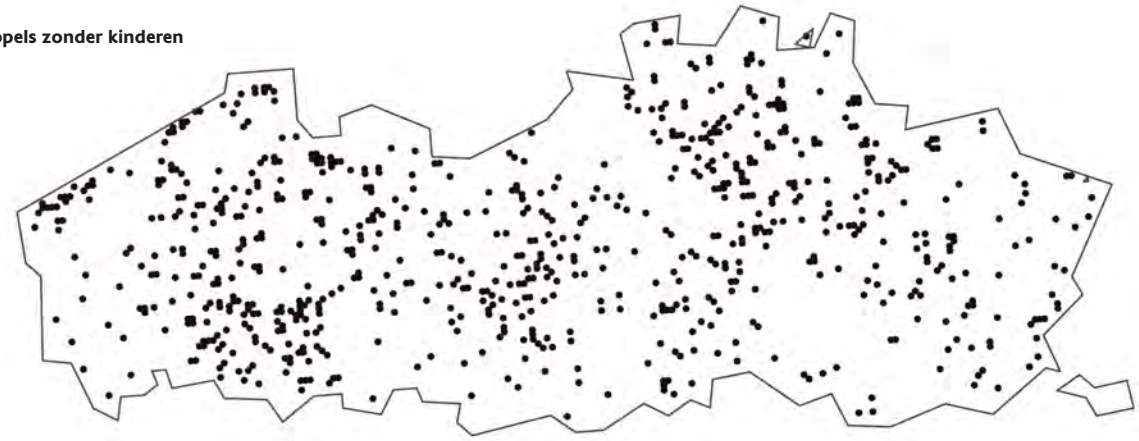
Aleenstaanden



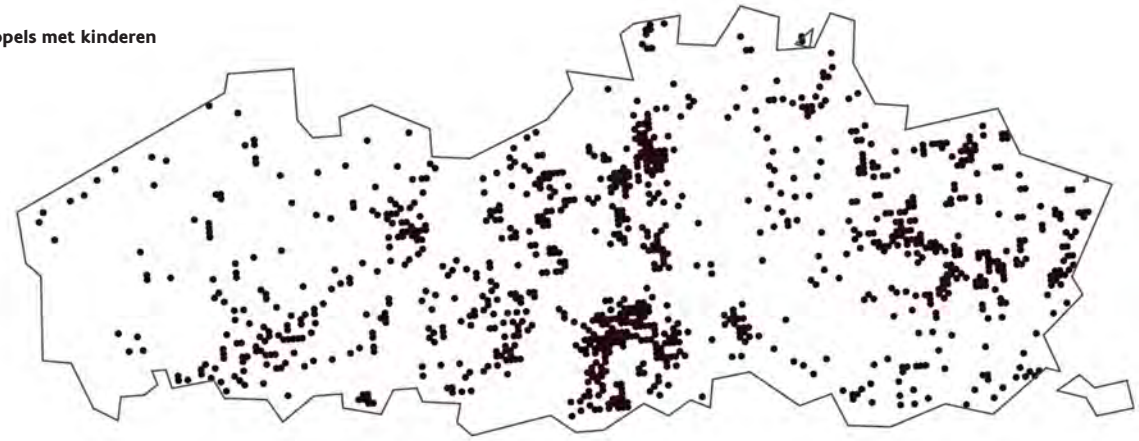
Eenoudergezinnen



Koppels zonder kinderen



Koppels met kinderen



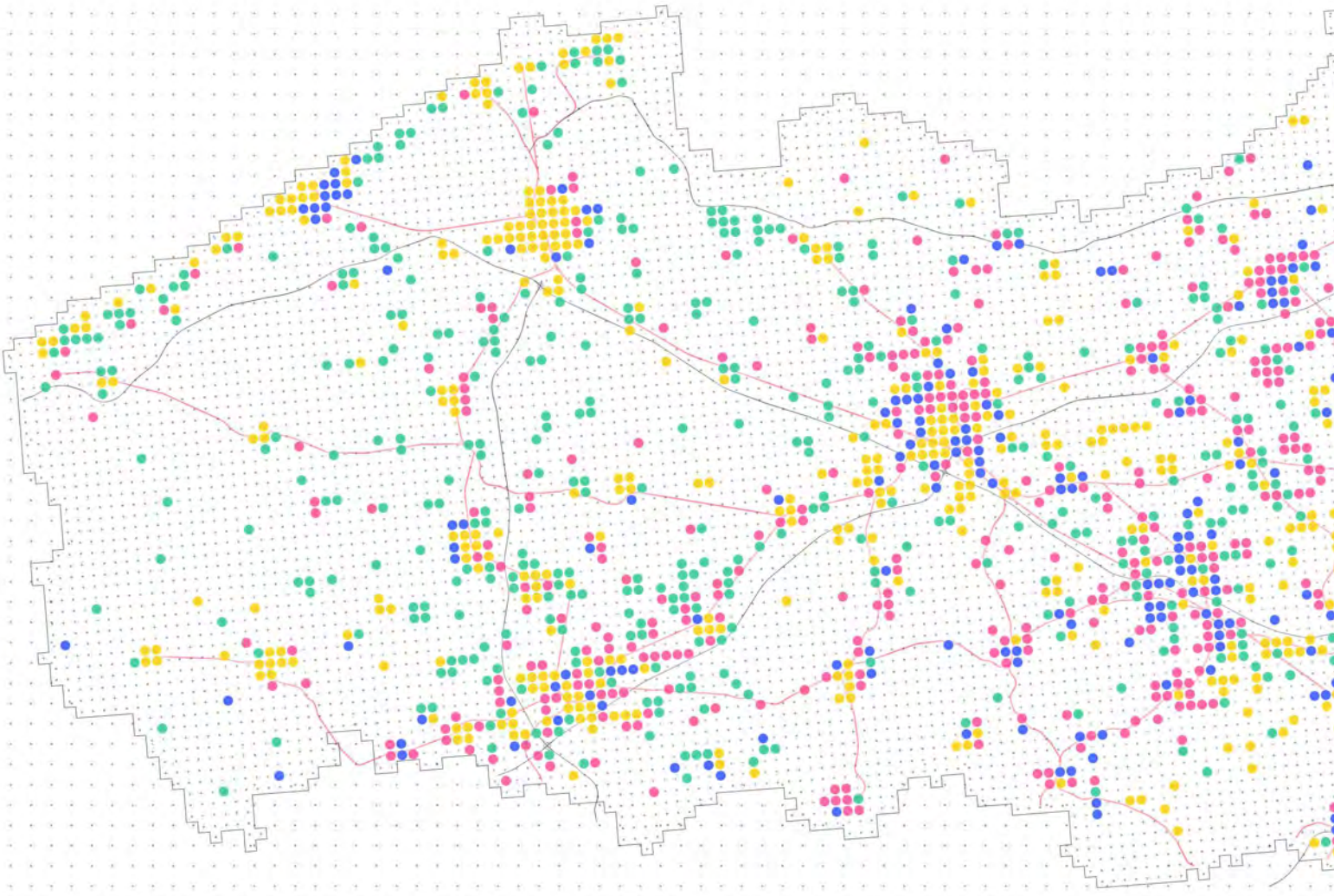
Relatief overwicht huishoudenstype

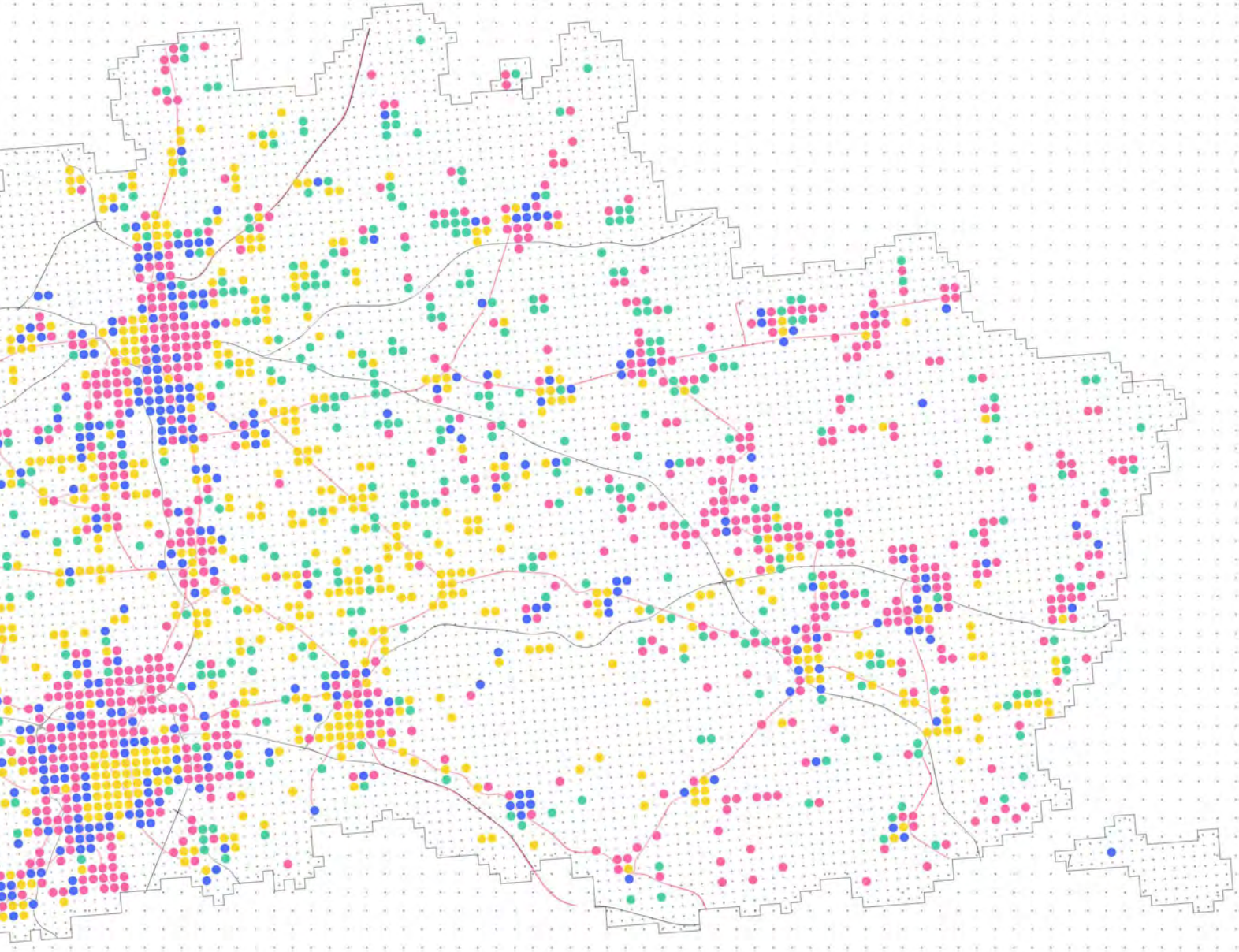
●

Relatief overwicht huishoudenstype

Ten aanzien van het Vlaamse gemiddelde

- alleenstaanden
- eenoudergezinnen
- koppels zonder kinderen
- koppels met kinderen





Een gelaagde problematiek

Onze cartografie van de onbetaalbaarheid is gelaagd en weerspiegelt de complexiteit van het fenomeen. De geprojecteerde betaalbaarheidsrisico's , binnen de vier kaartensets, hebben een duidelijke ruimtelijke component. Tegelijk is het duidelijk dat betaalbaarheidsrisico's zich overal in Vlaanderen voordoen, van de Westhoek tot de Maasvallei. 550.000 huishoudens lopen in ons gewest het risico op betaalbaarheidsproblemen.

De gebiedsdifferentiatie kan enerzijds verklaard worden door het 'niveau van stedelijkheid', de densiteit, voorzieningenniveau en multimodale bereikbaarheid, anderzijds door duidelijke morfologische structuren, de aanwezigheid van specifieke kleinschalige woontypologieën.

Parallel spelen nog andere facetten, lokale geschiedenissen, historische achterstelling en vliegwieleffecten. Armoede patronen kunnen zich generaties verderzetten en lokale verschillen verklaren. Sociale mobiliteit is niet overal en voor iedereen evenzeer bereikbaar.

Een dan is er nog een laatste factor: de prijszetting van het woningbestand zelf. Kwetsbaarheid vinden we vaak terug in de goedkoopste woningmarkten, dat is logisch aangezien huishoudensbinnen hun budget keuzes gaan maken waar zich te vestigen.

Toch komt dat in onze kaartensets minder prominent naar voor, aangezien we voor de berekening van het betaalbaarheidsrisico met gevarieerde woningkosten werken. Lagere kosten impliceert een hoger resterend inkomen en desgevallend minder risico. Het is ook de reden dat dure woningmarkten, zoals Knokke, soms sterk naar voren komen.

Hoe dan ook, huishoudens spelen in op hun eigen betaalbaarheidsrisico, we zien dat ten dele in de kaartensets, maar onze methodologische keuze zorgt ervoor dat sommige van die effecten uitgefilterd worden. In het volgende hoofdstuk gaan we daar dieper op in.

Een ruimtelijke typologie van betaalbaarheids-uitdagingen

Waar we in de cartografie van (on)betaalbaarheid de betaalbaarheidsrisico's van verschillende doelgroepen, de ruimtelijke spreiding en de onderliggende logica's daarachter in beeld brachten, richten we ons in dit hoofdstuk op de woonomgevingen. We gaan dieper in op de plekken waar huishoudens met een betaalbaarheidsrisico zich concentreren, met welke specifieke ruimtelijke uitdagingen zij daar geconfronteerd worden en hoe deze huishoudens zich aanpassen aan veranderende contexten.

Huishoudens vestigen zich naargelang hun inkomen en vermogen, hun mobiliteitsmogelijkheden, gezinssituatie en woonwensen of -attitudes. In vaktermen wordt dit residentiële zelfselectie genoemd: financiële mogelijkheden bepalen in welke mate huishoudens zich op de voor hen meest gewenste plek kunnen vestigen. Kwetsbare huishoudens moeten daarbij vaak inboeten op locatie (bereikbaarheid en nabijheid), woonkwaliteit (energieprestatie, ruimte, buitenruimte) of beide. In een verhitte woningmarkt leidt dit tot een sterke clustering: hogere inkomens wonen op aantrekkelijke locaties, terwijl lagere inkomens beperkte en vaak minder kwalitatieve opties hebben.

Deze ruimtelijke patronen hebben (on) rechtstreekse gevolgen voor betaalbaarheid. Naast de naakte woonkost spelen immers ook energie-, onderhouds- en mobiliteitskosten een rol. Deze zijn nauw verbonden met woningkwaliteit en locatie, en dus met de financiële mogelijkheden van huishoudens.

De gevolgen reiken verder dan het individuele huishouden en leiden tot maatschappelijke kosten en lasten. Wanneer de huishoudens met de minste middelen terechtkomen in woningen met de hoogste renovatie-opgave en onderhoudskosten betekent dit niets anders dan een vertraging van de noodzakelijke energietransitie. Ook het wonen op slecht gelegen locaties vraagt om bijkomende infrastructurele investeringen die in wezen indruisen tegen de strategieën van de bouwshift. Wanneer gezinnen genoodzaakt zijn zich in te kleine woningen te vestigen, kan dit invloed hebben op leerachterstand en uiteindelijk hun sociale mobiliteit. Ook dit is een kost die doorsijpelt naar de maatschappij. De opportuniteitskosten, vanwege de gemiste kansen, zijn met andere woorden sterk locatieafhankelijk.

Om de residentiële zelfselectie en de gedifferentieerde betaalbaarheidsrisico's die daaruit voortkomen, te duiden, verdelen we het Vlaamse woonlandschap in vier typen woonomgeving. Deze representeren gelijkaardige contexten met vergelijkbare uitdagingen op vlak van ruimtelijke ordening, woonkwaliteit, renovatie en sociale vraagstukken. De indeling is gebaseerd op drie ruimtelijke en statistische parameters, die gecombineerd worden tot vier hoofdtypen.

De **eerste parameter** deelt woonomgevingen in op basis van de nabijheid van hoogwaardig openbaar vervoer en de bereikbaarheid van basisvoorzieningen. Op basis hiervan worden woonomgevingen ingedeeld naar goed gelegen en slecht gelegen locaties, conform de bepalingen uit het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen en aansluitend bij de uitgangspunten van de bouwshift.

De **tweede en derde parameters** delen woonomgevingen in op basis van de woondichtheid. In eerste instantie wordt gekeken naar de dominante bouwvorm van de eengezinswoningen. Er wordt een tweedeling gemaakt tussen enerzijds gebieden met overwegend gesloten bebouwing (rijwoningen) en anderzijds gebieden met vooral open en halfopen bebouwing. Aan de woonomgevingen wordt respectievelijk een hoge dan wel een lage dichtheid toegekend. In tweede instantie wordt gekeken naar het aandeel wooneenheden in eengezinswoningen en in meergezinswoningen. Woonomgevingen met een meerderheid aan meergezinswoningen krijgen ook het label hoge dichtheid toegekend, ongeacht het aandeel gebouwen in open, halfopen of gesloten bouwvorm.

Wanneer de scores voor de twee parameters met elkaar gecombineerd worden, ontstaat een tweedimensionale classificatie van woonomgevingen. Dit levert vier hoofdtypen op:

(1) Goed gelegen en hoge dichtheid
(2) Goed gelegen en lage dichtheid
(3) Slecht gelegen en lage dichtheid
(4) Slecht gelegen en (redelijk) hoge dichtheid

De kaart op **pagina 58** geeft de ruimtelijke spreiding van deze vier typen in Vlaanderen weer. Door de typen te projecteren op het kaartbeeld van Vlaanderen wordt zichtbaar

hoe elk van de vier typen het gevolg zijn van achtereenvolgende verstedelijkingsgolven die onze regio gedurende haar geschiedenis heeft gekend.

Type 1 - Goed gelegen en hoge dichtheid kunnen we onder de noemer brengen van 'grote kernen en steden'. Dit type komt overeen met de historische kernen en 19e-eeuwse uitbreidingswijken van de Vlaamse centrumsteden. Ook gebieden die een sterke industrialisering gekend hebben en centraal gelegen zijn in het openbaar vervoersnetwerk vertonen een groot aandeel van dit type woonomgeving. Het gaat dan over dorpen of kleine steden die sterk gegroeid zijn door woningbouw voor arbeiders.

Type 2 - Goed gelegen en lage dichtheid zijn de 20e-eeuwse kerngebonden verkavelingswijken. Ze zijn prominent aanwezig in de stadsgordels van de centrumsteden en de Vlaamse Rand rond Brussel. Daarnaast vinden we deze suburbane wijken ook terug nabij stationsknooppunten van kleinere kernen zoals de as Lede - Denderleeuw en Waregem - Harelbeke - Kortrijk. In Limburg correleert dit type met de dorpskernen in het Kempisch steenkoolbekken en de mijncités uit de eerste helft van de 20e eeuw.

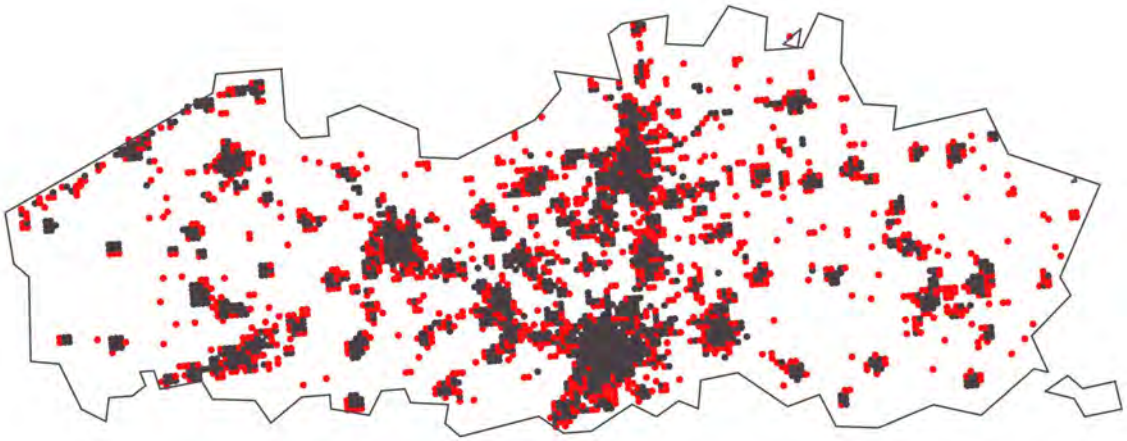
Type 3 - Slecht gelegen en lage dichtheid is de tegenhanger van type 2. Deze woonomgeving vinden we ook terug in het Kempisch Steenkoolbekken maar in de minder centraal gelegen woonwijken grotendeels gebouwd in de tweede helft van de 20e eeuw, in de woonparken ten oosten van Antwerpen en de woonparken van de Zuiderkempen in onder meer Keerbergen, Tremelo en Begijnendijk.

Type 4 - Slecht gelegen en (redelijk) hoge dichtheid is de tegenhanger van type 1. Het zijn perifere woonclusters waarvan sommige verbonden zijn aan historische industriële sites. Dit type komt bijna uitsluitend voor in het westen van Vlaanderen en is gelinkt aan de 19e-eeuwse nijverheid die zich ook buiten de kernen ontwikkelde langs belangrijke logistieke assen: kanalen, riviervalleien en het spoorwegennet. Opnieuw zien we dit type woonomgeving opvallend vaak verschijnen in de Rupelstreek en de as Menen-Harelbeke. Verder zien we ook de Dendervallei duidelijk terug in dit beeld.

Dit lappendeken aan woonomgevingen is een historisch gegroeid geheel, waarvan niet alleen de ruimtelijke vorm maar ook de demografische samenstelling sterk varieert. Zoals reeds aangetoond manifesteert het betaalbaarheidsrisico zich, in de vier typen, dan ook op een andere manier.

In wat volgt gaan we dieper in op de specifieke ruimtelijke uitdagingen per type woonomgeving, in relatie tot betaalbaarheid.

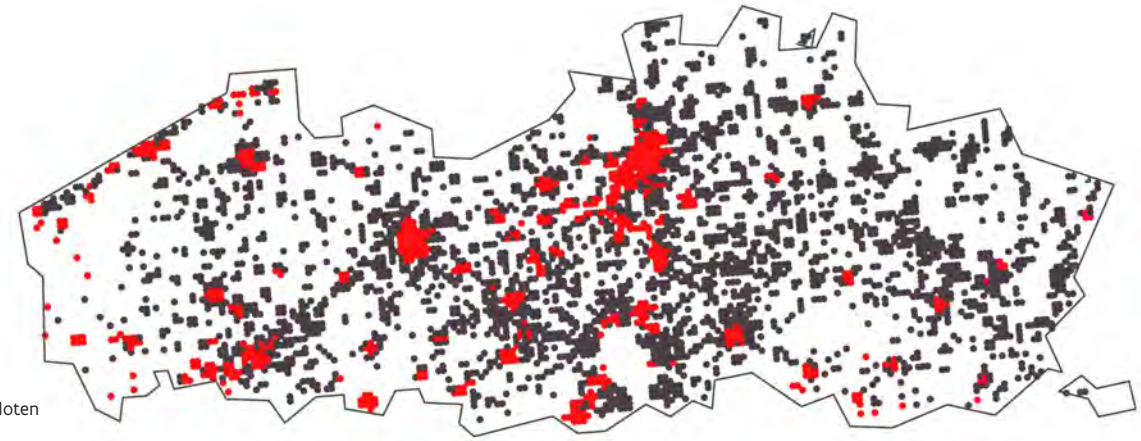
Parameter I



Nabijheid en bereikbaarheid

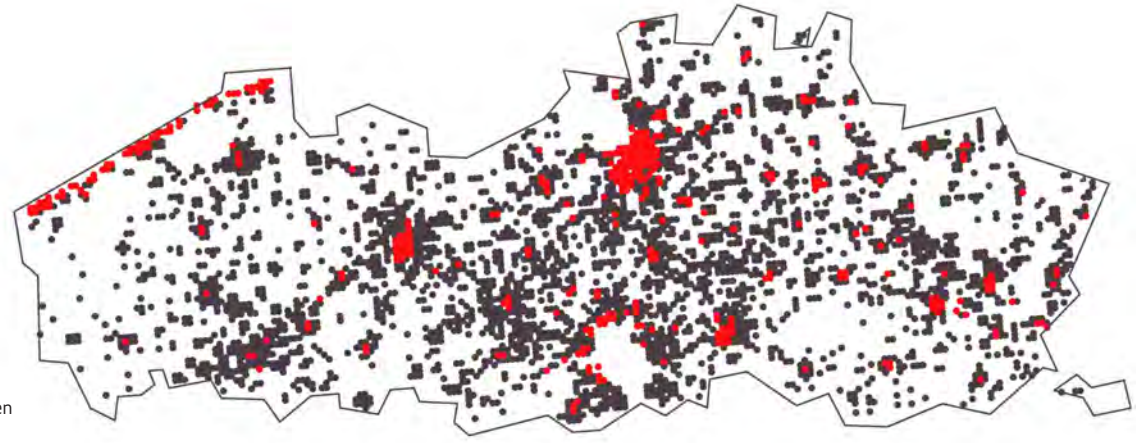
- goede knooppuntwaarde en voorzieningenniveau
- slechte knooppuntwaarde of voorzieningenniveau

Parameter II



Verhouding eengezinswoningen naar bouwvorm

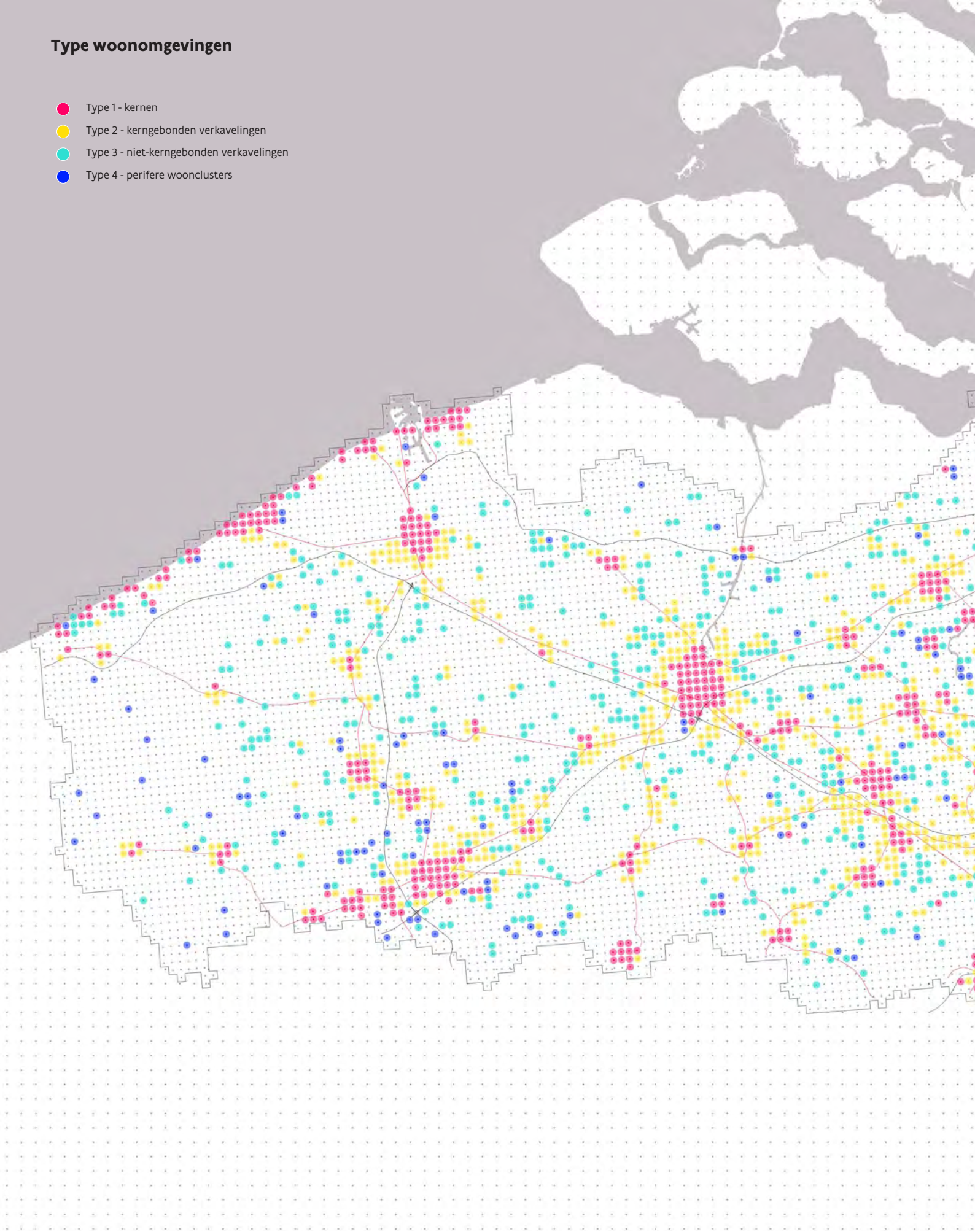
- meer eengezinswoningen in gesloten bouwvorm
- meer eengezinswoningen in open of halfopen bouwvorm

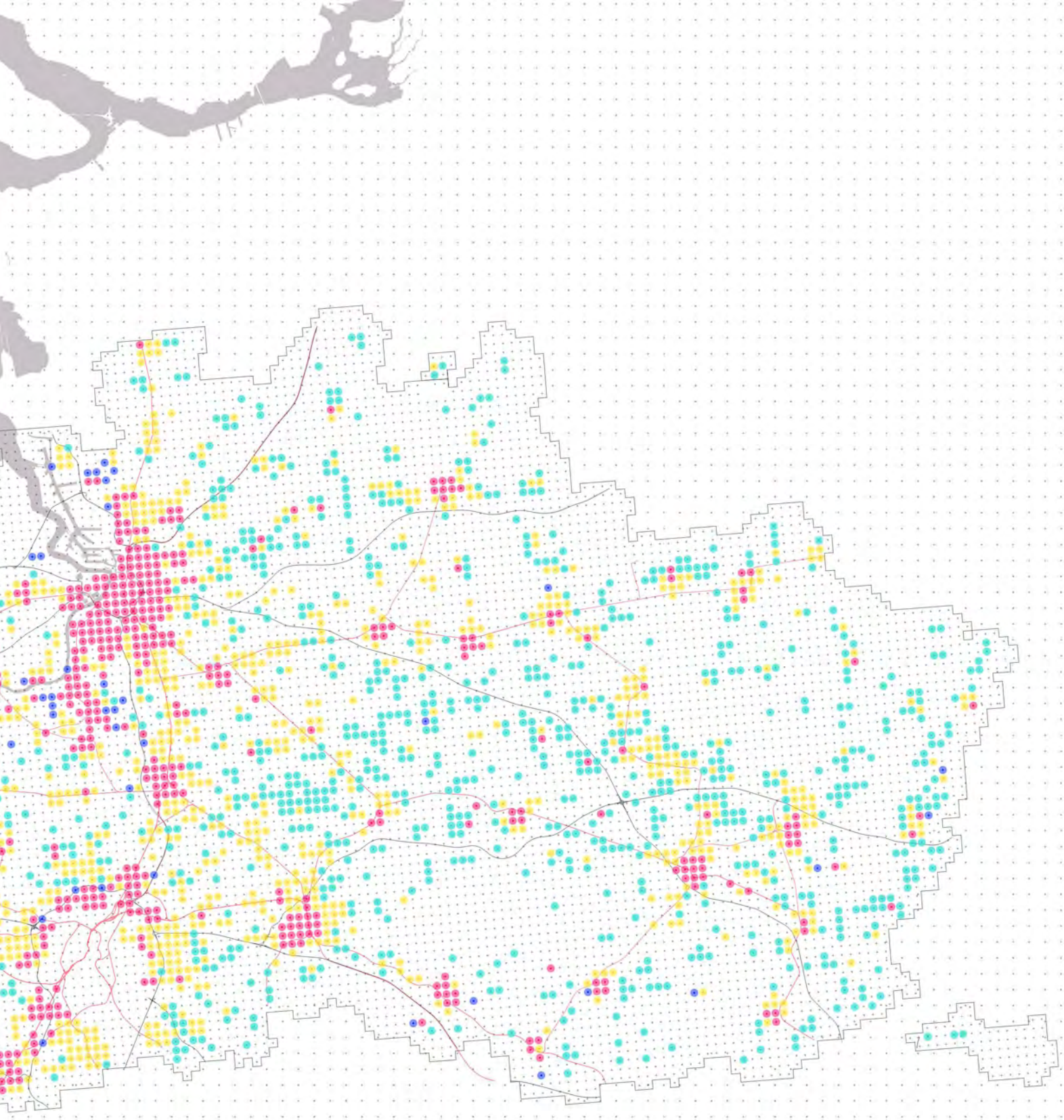


Verhouding meergezinswoningen en eengezinswoningen

- meer woningen in appartementen
- meer woningen in eengezinswoningen

Type woonomgevingen





Type 1/ Goed gelegen en dens bebouwd

Van opvangnet voor, naar motor van onbetaalbaarheid

Het eerste type van woonomgeving is duidelijk stedelijk. We vinden er veel huishoudens met een betaalbaarheidsrisico terug, zowel in relatieve als in absolute aantallen. Dat is altijd al zo geweest, zoals eerder beschreven zijn het plaatsen waar nieuwkomers en andere starters zich vestigen. Evenzeer zijn het omgevingen waar kwetsbare profielen een thuisbasis kunnen vinden, vanwege de (sociale) voorzieningen en sociale netwerken die men daar vindt.

In de recente geschiedenis is de gedaante en het functioneren van de steden in Vlaanderen echter sterk veranderd. Van opvangplaatsen voor de minst gegoeden in onze maatschappij, zeker ten tijde van de naoorlogse suburbanisatiegolven zijn het vandaag juist plekken geworden waar de opwaartse prijsspiraal het duidelijkst tot uiting komt. Een prijsopstoot die niet louter zijn weerslag heeft op de betaalbaarheid van onze grote steden, maar ook uitdijt vanuit die steden.

De Vlaamse steden zijn lang goedkope plaatsen geweest om te leven en een leven op te bouwen, vandaag zijn ze dat veel minder. Enerzijds door hun historische en soms gedateerde woningbestand, anderzijds vanwege de stadsvlucht die de vraag naar woningen in de stad fors heeft doen dalen. De herwonnen aantrekkingskracht van de stad, vanaf de eeuwwisseling, heeft ervoor gezorgd dat financieel kwetsbaren er minder en minder een plaats hebben en er moeilijker sociaal mobiel kunnen zijn.

Van groot naar klein, een doorgeefluik van kwetsbaarheid

Het is belangrijk om een onderscheid te maken tussen de grotere en kleinere steden in Vlaanderen. Waar Antwerpen, Gent, Leuven en Mechelen een soort van nieuwe stedelijkheid tentoonspreiden en daarmee ook hogere inkomens aantrekken; zien we dat kleinere steden zoals Turnhout en Tienen, maar zeker ook gemeenten in het Rupel- en Denderbekken, en eigenlijk alle kernen die in goede verbinding staan met de grotere steden, veel meer worstelen met hun rol en positionering.

Enerzijds verliezen deze steden hoogopgeleide inwoners aan de universiteitssteden. Anderzijds stellen we een blijvende suburbanisatie vast van rijkere huishoudens naar de omliggende gemeenten, veelal omdat het klassieke kleinstedelijke woonpatrimonium (arbeiderswoningen) niet aan de woonwensen voldoet van kapitaalkrachtige huishoudens.

Als tegenstroom zien we een verschuiving van meer kwetsbare huishoudens uit de grote stedelijke centra zoals Brussel, Antwerpen en Gent, die ten dele wordt gedreven door de toenemende prijsdruk vanuit die steden en de moeizame zoektocht op de huurmarkt. De overheidsmiddelen noch de kennis om daarmee om te gaan volgen in dezelfde mate.

Deze *second arrival cities* worden zo meer en meer een bassin voor kwetsbare huishoudens, die weggeduwd worden uit de grotere steden en initiële aankomstwijken door processen van gentrificatie.

Gentrificatie en verdringing

In grootsteden zijn betaalbaarheidsproblemen sterk verbonden met gentrificatie en verdringing. Gentrificatie is een proces waarbij huishoudens met een relatief hoog inkomen zich komen vestigen in buurten waar overwegend huishoudens met lagere inkomens gehuisvest zijn, wat leidt tot de opwaardering van een buurt door renovaties, prijsstijgingen en hogere woonkosten.

Het gevolg is verdringing: oorspronkelijke bewoners kunnen de stijgende prijzen niet meer dragen en worden gedwongen te verhuizen, vaak naar buurten met minder voorzieningen. Hierdoor verschuiven betaalbaarheidsrisico's van stedelijke naar meer regionale schaal.

Daarnaast heeft dit ook economische gevolgen: key workers vinden steeds moeilijker een betaalbare woning in de stad en wijken uit naar andere regio's. Onderzoek toont aan dat gentrificatie ook in Vlaanderen voorkomt, al zijn de verdringingseffecten relatief beperkt. Toch blijkt dat huurders die vertrekken uit gentrificerende buurten vaker terechtkomen in minder gunstige omgevingen. Gentrificatie

fungeert zo als motor die betaalbaarheidsrisico's doorheen het woonlandschap verschuift.

Hoewel dit proces zich vooral concentreert in goed gelegen, dense gebieden (type 1), zijn de effecten ook zichtbaar in minder dense maar goed gelegen gebieden (type 2).

Ondanks de druk op betaalbaarheid blijven deze typen woonomgeving een belangrijke toegangspoort tot wonen, vooral voor nieuwkomers. Ze bieden relatief betaalbare huisvesting en toegang tot sociale netwerken, voorzieningen en een etnische economie.

Type 2/ Goed gelegen en weinig dens

Onbetaalbaarheid komt met de jaren

De kerngebonden verkavelingswijken, het tweede type woonomgeving, hebben historisch gezien weinig betaalbaarheidsproblemen gekend. Het waren immers de rijkere huishoudens die zich in de 20ste eeuwse wijken konden en kwamen vestigen. Zoals onze data aantonen, is dat vandaag de dag niet meer overal het geval. Alhoewel deze buurten over het algemeen de laagste betaalbaarheidsrisico's vertonen, vinden we ook hier veel plaatsen waar meer dan 15% van de huishoudens een betaalbaarheidsrisico heeft. Het gaat dan vooral over plekken waar veel ouderen wonen.

Betaalbaarheid is geen statisch gegeven, inkomen varieert sterk doorheen het leven en de verschillende levensfases. Wanneer het inkomen, bijvoorbeeld van ouderen, daalt en de kosten voor huisvesting en onderhoud oplopen, kunnen zich ook in meer gegoede buurten betaalbaarheidsrisico's ontwikkelen. Evenzeer kunnen veranderende gezinssamenstellingen, bijvoorbeeld door scheiding, ervoor zorgen dat inkomsten niet meer zijn afgestemd op de woonuitgaven.

Reconversie van verkavelingswijken en het NIMBY-effect: eigen haard is goud waard

Dit type woonomgeving komt door zijn strategische ligging nabij kernen en het lage ruimtelijk rendement steeds meer in beeld om bevolkingsgroei op te vangen. Vooral verkavelingswijken in de 20e-eeuwse stadsgordels maken vaak deel uit van onderzoek- of ontwerpopgaves als locaties voor verdichting nabij openbaar vervoer en voorzieningen.

Onderzoek toont aan dat verdichting in deze contexten op aanzienlijke drempels stuit, zeker wanneer ze gericht is op het realiseren van betaalbaar wonen. Hoge grondprijzen drukken de rendabiliteit (Mabilde & de Mûelenaere, 2025), waardoor ontwikkelaars terughoudend zijn om grootschalig te investeren, vooral op reeds bebouwde percelen. Versnipperd grondbezit, lage toegelaten dichtheden en een beperkend juridisch kader maken herontwikkeling financieel moeilijk haalbaar, laat staan het realiseren van betaalbare of sociale woningen.

Naast de financieel-juridische struikelblokken is er tegelijkertijd veel protest tegen verdichting of transformatie door de oorspronkelijke bewoners. Het Not-in-my-backyard syndroom zorgt ervoor dat lokale overheden toegevingen doen en ervoor kiezen om in deze wijken lagere dichtheden en/of bouwhoogtes aan te houden. Dit fnuikt de mogelijkheden voor het realiseren van een betaalbaar woonaanbod in deze strategisch gelegen buurten.

Net op de plekken waar de grootste kansen liggen voor duurzame verdichting, blijken dus ook de grootste obstakels aanwezig. Dit geldt in het bijzonder voor type 2-omgevingen rond steden als Antwerpen, Gent, Leuven en Brussel.

Type 3/ Slecht gelegen en lage dichtheid

Vast in plaats en woning

De niet-kerngebonden 20ste-eeuwse verkavelingswijken kennen hun eigen betaalbaarheidsrisico. Op Vlaams niveau is dit minder omvangrijk dan in de meer stedelijke weefsels, maar daarom niet onbeduidend. Over het algemeen zijn in deze buurten de relatieve betaalbaarheidsrisico's hoger dan in de kerngebonden verkavelingen. De huishoudens die hier wonen en bovendien kampen met een betaalbaarheidsrisico, zijn veelal eigenaar en gepensioneerd.

Bovendien zal de oudere bevolking in deze wijken binnenkort geconfronteerd worden met een woonomgeving die geen adequaat antwoord kan bieden op hun zorgnoden. Zij zullen moeite hebben om hun grote huizen naar behoren te onderhouden. De impact van de vergrijzingsgolf op ons woonpatrimonium wordt tot op de dag van vandaag nog teveel onderschat.

Onbetaalbaarheid van de woonrotatie

Een van de structurele onevenwichten in het Vlaamse woonsysteem is de onderbezetting van een groot deel van het woonbestand, terwijl andere woningen kampen met acute overbezetting. Dit is onder meer te wijten aan de beperkte woonmobiliteit van de Vlaming, en in het bijzonder van oudere leeftijdsgroepen. In Vlaanderen blijven mensen vaak zeer lang in dezelfde woning wonen, ook wanneer die niet langer aansluit bij hun veranderende noden. Tegelijk is deze groep vaak terughoudend om nog grote investeringen te doen en hun woning te renoveren naar hedendaagse normen.

De voorbije jaren zien we bovendien een toenemende tweedeling op de woningmarkt. Enerzijds zijn er nieuwbouwwoningen en grondig gerenoveerde woningen, waar prijsstijgingen zich blijven doorzetten. Anderzijds is er een ouder patrimonium, vaak te groot en met lage energieprestaties, waar prijzen stagneren of zelfs dalen. Deze evolutie maakt het voor huiseigenaars zonder financiële marge steeds moeilijker om door te stromen naar een meer kwalitatieve en aangepaste woning. Dat is vooral het geval binnen dit type woonomgeving, waar de grondwaarden minder hard doorstijgen en dus ook minder financieel rendement opleveren.

Het is belangrijk dat we een duidelijk onderscheid maken met de type 2 woonomgeving, nabij steden, waar de woonvraag hoger zal zijn en de woningrotatie dus makkelijker tot stand kan komen. In type 3 zal de prijszetting van de woningen en de restwaarde bij verkoop, ouderen minder mogelijkheden bieden om door te stromen op de woningmarkt.

'Bouwen, bouwen, bouwen', laat structurele oplossingen na

Het huidige (beleids)antwoord daarop is fragiel. Er zullen de komende twee decennia zonder meer enorm veel woningen vrijkomen vanwege demografische evoluties. Tegelijk weten we dat veel van die woningen niet voldoen aan huidige of toekomstige standaarden en dat er omvangrijke geldsommen nodig zullen zijn om dat woningbestand op orde te stellen. Terwijl al deze woningen vrij komen, blijven we evenwel nieuwe woningen van dezelfde soort bouwen in woonomgeving die eigenlijk slecht gelegen zijn. Op die manier versterken we het probleem en schoppen we de immense renovatieopgave verder voor ons uit.

Type 4 / Slecht gelegen en (redelijk) hoge dichtheid

Een doodlopende straat

In het vierde type, perifere woonclusters met densere bebouwing, vinden we dan weer een hogere concentratie aan betaalbaarheidsrisico's dan op andere plaatsen die minder goed gelegen zijn. Dat hoeft niet te verbazen, een groot deel van deze plaatsen werd geconfronteerd met een de-industrialisatie. Daardoor zijn veel huishoudens in deze gebieden hun stabiel, vaak goed betaald, werk verloren. Tegelijk heeft het oudere woonpatrimonium dat sterk vervlochten was met industriële bedrijvigheid zijn aantrekkingskracht verloren. De lage prijzen die daar het gevolg van zijn, zijn dan weer interessant voor financieel zwakkere huishoudens op zoek naar een betaalbare woning.

Noodkoop is een gebrekkige motor voor sociale stijging

Zoals eerder beschreven worden huishoudens met lagere inkomens vaak geconfronteerd met een gebrek aan betaalbare woonalternatieven. Dit leidt tot noodkoop: het aankopen van een woning in slechte staat zonder voldoende middelen voor renovatie. Vaak is dit een overlevingsstrategie, ingegeven door een moeilijke zoektocht op de huurmarkt en het streven naar woonzekerheid.

Hoewel dit fenomeen reeds goed gekend is in steden als Gent, Antwerpen en Brussel, toont onderzoek van Steunpunt Wonen aan dat noodkoop ook sterk aanwezig is buiten de grote steden. Niet zozeer in absolute aantallen, wel in relatieve cijfers. De laag-kwalitatieve koopsector is sterk vertegenwoordigd buiten de steden. Het onderzoek van Schillebeeckx (2019) toont bijvoorbeeld aan dat noodkoop ook in Liedekerke en Denderleeuw voorkomt. Hier is de huurmarkt vaak beperkt, en de huurwoningen die er zijn, zijn veelal nieuwbouwappartementen, die relatief duur en weinig aangepast zijn aan grote gezinstypologieën. Onze eigen analyse heeft bijkomend aangetoond dat er buiten de steden vaak meer kwetsbare eigenaars zijn dan huurders.

In sommige dynamische stedelijke contexten, kan noodkoop op termijn nog leiden tot waardestijging en sociale opwaartse mobiliteit. In perifere gebieden is dat veel minder het geval. In suburbaan en landelijk Vlaanderen ontstaan vaak niet dezelfde kansen, en de mogelijkheid tot winstneming. Bijkomend leidt noodkoop in perifere gebieden, naast de problemen van ondermaatse woonkwaliteit en overbezetting, ook tot een verminderde bereikbaarheid van voorzieningen, werk en mobiliteit. Hierdoor zwengelt noodkoop de opportuniteitskosten mee aan.

Type x/ Onbekend maakt onbemind

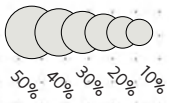
Buiten de afgebakende woontypen speelt er zich nog een hele woonwereld af, van laag dense verkavelingen, woonlinten, zonevreemde woningen en het authentieke platteland; allen te beperkt in aantal of te divers in woonvorm om er diepgaande uitspraken over te doen met betrekking tot de betaalbaarheidsrisico's die er spelen. Ze vallen tussen de mazen van onze analyse, die we hier uit de doeken hebben gedaan. Het betekent echter absoluut niet dat er hier geen financieel kwetsbare personen huizen.

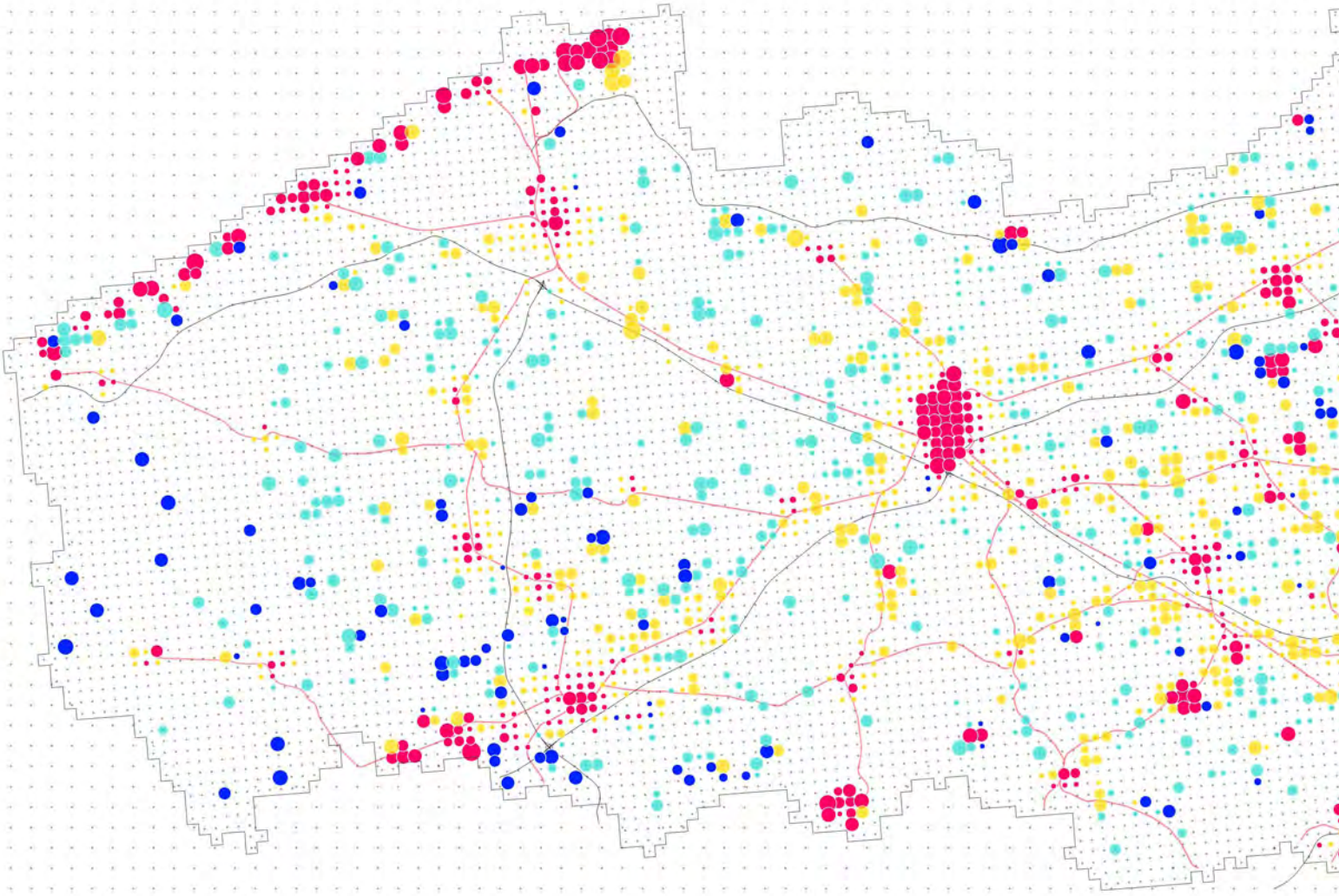
Onbetaalbaarheid mag zich dan vooral manifesteren in de steden, de problematiek is zo inherent aan ons woonmodel dat ze overal opdoemt. Waar men bewoning vindt, vindt men betaalbaarheidsrisico's. Als we de betaalbaarheidsrisico's aggregeren van de gridcellen met minder dan 250 huishoudens, alle buurten waar geen woontype is aan toegekend, dan vinden we hier 657.000 huishoudens terug waarvan er ongeveer 115.000 een betaalbaarheidsrisico hebben, 17% van het totaal. Wat hierbij opvalt is dat hoe verder afgelegen (hoe

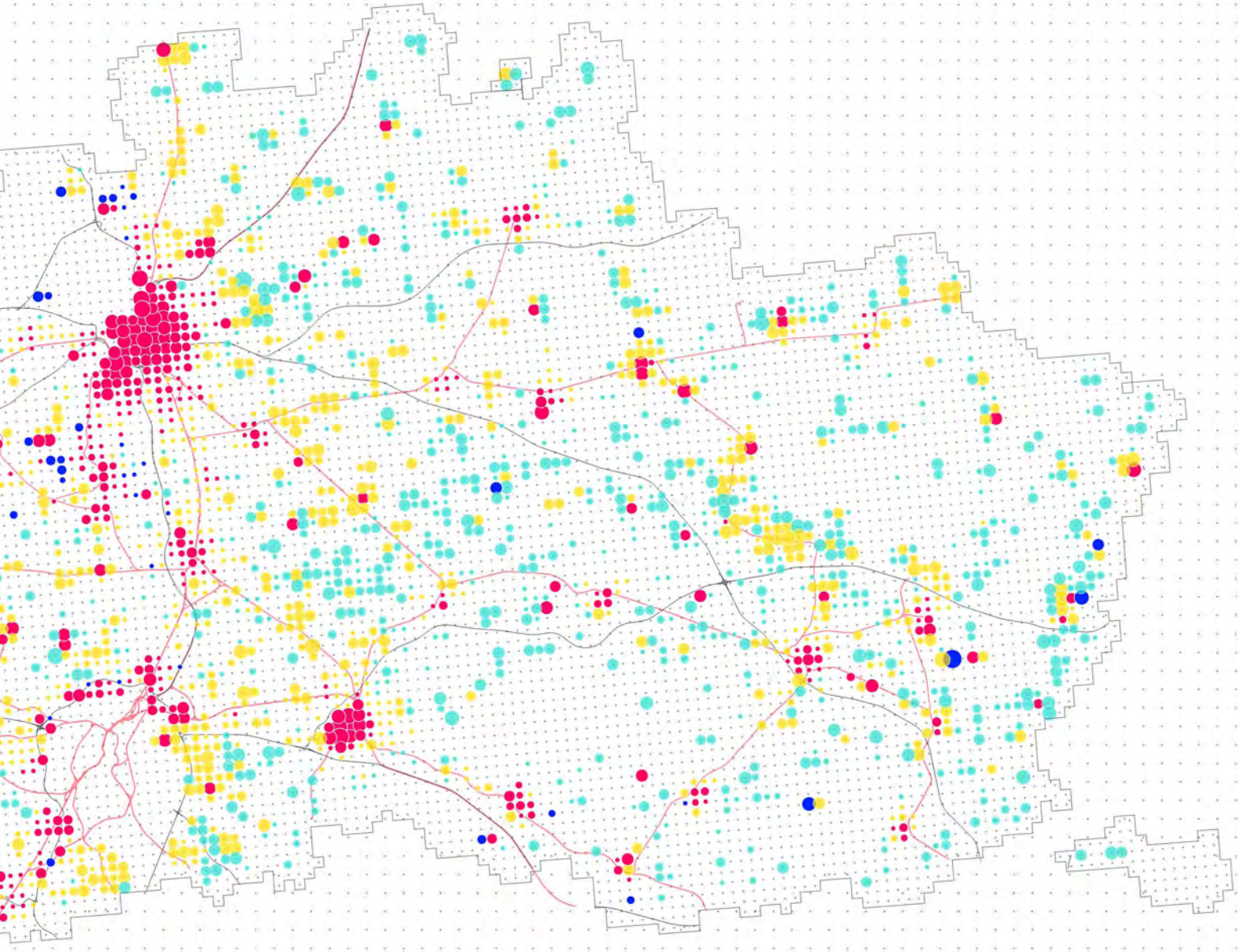
Type woonomgevingen met aanduiding van relatieve betaalbaarheidsproblemen

- Type 1 - kernen
- Type 2 - kerngebonden verkavelingen
- Type 3 - niet-kerngebonden verkavelingen
- Type 4 - perifere wooncluster

Aandeel huishoudens met betaalbaarheidsproblemen







minder mensen er wonen in een gridcel) hoe groter het relatieve betaalbaarheidsrisico.

Onbekend zijn ook de tienduizenden niet gedocumenteerde migranten in Vlaanderen en Brussel, die volledig ontsnappen aan elke statistische representatie, en zich vaak in een bijzonder kwetsbare positie bevinden. De inschattingen die we in dit rapport neerleggen zijn dan ook een onderschatting van de effectieve betaalbaarheidsrisico's in het Vlaamse woonlandschap.

Een gedifferentieerde problematiek vergt een locatiespecifieke aanpak

Wanneer we betaalbaarheidsrisico's in Vlaanderen projecteren op het woonlandschap zien we duidelijke ruimtelijke patronen. Er is niet alleen een sterke correlatie tussen het type woonomgeving en het absolute betaalbaarheidsrisico, ook de doelgroepen die geïmpacteerd zijn, zijn duidelijk te linken met deze typelocaties. Betaalbaarheidsrisico's zijn uit sociaal-maatschappelijk oogpunt inert en structureel verankerd in onze ruimte. Armoedepatronen zetten zich met andere woorden verder over generaties heen en maar ook op locaties door.

Twee mechanismen in het Vlaamse woonmodel zijn alles bepalend voor het ruimtelijke reliëf van woonbetaalbaarheidsprobleem in Vlaanderen: de toegenomen vraagdruk in en rond stedelijke agglomeraties en de dominantie van het naoorlogse woonmodel dat zich richt op individueel eigendom, liefst van een (half) open bebouwing. Beide mechanismen sturen de residentiële zelfselectie die bepaalt waar en hoe huishoudens een plek innemen in het Vlaamse woonlandschap.

De woonkloof is vandaag het grootst in de Vlaamse steden. De toegenomen aantrekkelijkheid van het stedelijk wonen en de vraagdruk die daaruit volgt, leidt tot regionale verdringingseffecten. De meest kwetsbare huishoudens concentreren zich in Vlaamse steden, veelal in de minder aantrekkelijke woonbuurten.

Doordat nieuwe stedelijke ontwikkelingen zich veelal focussen op duurdere segmenten, moeten kwetsbare huishoudens meer en meer concurreren met een middenklasse die sinds de stedelijke revival weer aangetrokken is tot diezelfde stad. Zij die onvoldoende inkomen of vermogen hebben, boeten aan woonkwaliteit in, of verhuizen verder van de stad. Niet in de eerste gordel, maar veelal een stuk daarbuiten. De 20e-eeuwse stadsuitbreidingen hebben immers een duur verkavelingslandschap van (half-)open woningen nagelaten. Deze suburbane gordels faciliteren het Vlaamse woonideaal op de meest gunstige plekken en zijn tegenwoordig enkel weggelegd voor de rijkste huishoudens. Verhoudingsgewijs zijn dit in Vlaanderen de woonomgevingen met de minste betaalbaarheidsrisico's.

Antwoorden op betaalbaarheid gaan dan ook gepaard met ruimtelijke dilemma's en gebiedsgerichte vraagstukken.

(1) De plekken waar we best werken aan een betaalbaar woonaanbod zijn vaak ook de duurste plekken, kennen de hoogste grondprijzen en zijn daarom moeilijk als hefboom aan te wenden. Kwetsbare huishoudens, die juist sterk afhankelijk zijn van stedelijke voorzieningen en gebaat zijn bij een dynamische en veelzijdige arbeidsmarkt en veel werkgelegenheid, moeten als gevolg van die verdringing steeds vaker uitwijken naar kleinere steden en dorpen, verder weg van de grote stadscentra.

(2) Een bijkomende uitdaging is de typologische divergentie. We weten dat de grootste gezinnen het het moeilijkst hebben om te voorzien in hun woonnoden aan een aanvaardbare prijs. Dat terwijl de markt amper woningen voor deze groep voorziet; de tendens om steeds kleiner te bouwen vaak op maat van kleinere gezinstypen, en het feit dat veel ouderen bijzonder lang in hun

overgedimensioneerde woning wonen, draagt hieraan bij. Het resultaat is dat veel van deze huishoudens inboeten op ruimte en zodoende levenskwaliteit. Net de plekken waar de meeste kwetsbare gezinnen met kinderen wonen, de steden, hebben schaarse grond ter beschikking. Binnen de huidige marktomstandigheden kan enkel sociaal wonen een antwoord bieden aan deze groepen.

(3) De plaatsen en woningen waar huishoudens met een betaalbaarheidsrisico wel nog een plaats vinden, voldoen niet meer aan de huidige comfort- en energie-eisen. Het gaat dan om 19de-eeuwse arbeiderswijken die we vaak terugvinden nabij de historische centra of oudere jaren '60 en '70 appartementencomplexen met beperkte buitenruimte. Net die plekken waar de grootste renovatievraagstukken op rusten worden bewoond door de kwetsbaarste doelgroepen. Dat stelt ons voor enorme uitdagingen, die niet via de huidige beleidspistes, die vertrekken vanuit individuele ondersteuning, zullen worden opgelost. Tevens schuilt in de renovatienood en vernieuwingsdrang een gevaar: dat de betaalbaarheid van deze plaatsen verder onder druk komt te staan. We hebben nood aan innoverende eigendomsmodellen en -structuren die de betaalbaarheid en kwaliteit van dit patrimonium op lange termijn kunnen garanderen. Een derde bouwstroom, een aanvulling op de private en sociale woonmarkt, is hier meer dan elders pertinent. Zie ook verkenningsnota "naar een closed-loop woonsysteem".

(4) De toenemende betaalbaarheidsuitdagingen zetten ook druk op het algehele evenwicht op de woningmarkt, niet alleen tussen vraag en aanbod van koopwoningen maar ook die tussen eigenaars en huurders. We stellen de laatste decennia een toenemende ongelijkheid vast op de woningmarkt tussen de hoge en lage inkomens en de divergerende eigenaarsgraad is daar de opvallendste component van.

Naarmate de reële woningprijzen zijn gestegen en de eigen inbreng van kapitaal steeds belangrijker is geworden, is het voor een groeiende groep huishoudens met een relatief laag inkomen en zonder spreekwoordelijk duwtje in de rug bijzonder moeilijk geworden om een woonst te verwerven. Deze huishoudens zijn aangewezen op een oververhitte huurmarkt, die ook nog eens dreigt te verschralen naarmate particuliere verhuurders, wegens hun gezegende leeftijd, hun woning(en) van de hand doen.

Een goed functionerende woningmarkt is gebaat bij een dynamische private huurmarkt. Zeker in Vlaanderen waar het sociale woonaanbod nog geen 6% van het patrimonium uit maakt. De uitbreiding van het huuraanbod is niet enkel een opgave voor de steden. De druk op de huurmarkt in suburbane regio's is van dezelfde grootte orde en het kleinere aanbod in die streken maakt de concurrentie vaak bikkelhard.

i

Elke plek kent zijn betaalbaarheidsrisico, maar niet in dezelfde mate

Betaalbaarheid is zowel een stedelijk als een landelijk fenomeen

- Duidelijke concentraties van alleenstaande in de stedelijke centra en (éénouder-)gezinnen met kinderen in de stedelijke rand (1e gordel)
- Dezelfde uitdaging vraagt dus andere antwoorden naargelang doelgroep én gebied.



Fig. 14 Betaalbaarheidsrisico naar type woonomgeving
Bron: Statbel - eigen verwerking

Betaalbaarheid is een resultante van onze woningmarkt

We zien er de belangrijkste demografische trends in:

- Vergroening en toenemende diversiteit in de steden
- Vergrijzing in landelijke gebieden

We zien er ons ruimtelijk model in terug

- Compacte stedelijke huurmarkt
- Ruime landelijke eigendomsmarkt

1. Ons woonsysteem is quasi **ongewijzigd** sinds WO II. Tendensen die zich reeds 30 jaar of meer aankondigen doen het nu spaak lopen.
2. Het zorgt voor een **onbetaalbaarheid**:
   direct en indirect voor het individu en de maatschappij.
3. Antwoorden op deze betaalbaarheids(-uitdaging) dienen dan ook **systemisch** te zijn, maar ook **doelgroep gedifferentieerd** en **gebiedsspecifiek** te worden geformuleerd.

Beleidsreflectie

Met deze atlas hebben we de wooncrisis verder in kaart gebracht. Tijdens gesprekken in de woonlabo's en woondialogen werd dit verder aangevuld met kwalitatieve onderzoeksgegevens beleidskennis. Tegelijk is dit lang niet het eerste en zeker ook niet het laatste initiatief dat de wooncrisis onder de loep neemt. Het mag duidelijk zijn dat de term "wooncrisis" ondertussen breed gedeeld wordt.

We kunnen stellen dat we binnen de huidige beleidskaders het gestelde doel van 450.000 bijkomende woningen niet zullen halen. We weten dat een kleine helft van de huishoudens zonder beduidende inbreng van eigen middelen (meer dan 10%) de stap naar het traditionele en kwalitatieve eigenaarschap niet langer kan zetten. Bij de eigenaars is dat iets meer dan 1 op 3, die vandaag op basis van zijn inkomen niet opnieuw eigenaar zou kunnen worden. Van de huurders heeft zelfs 1 op 3 betaalbaarheidsrisico's om een huurwoning te vinden. In beide marktsegmenten wringt het dus. Dat betekent dat er van die 450.000 woningen voor potentieel 1/3de geen valabele afnemer zou kunnen zijn. Zelfs als we rekening houden met de 56.000 sociale woningen waarover de Vlaamse Regering een beslissing heeft genomen, dan komen we – kort door de bocht – uit op ongeveer 100.000 woningen waarvoor vandaag geen passend kader is, die niet afgenomen kunnen worden en vooral 100.000 huishoudens die uit de boot dreigen te vallen.

Vrijwel alle maatschappelijke actoren willen dat het tij keert, elk vanuit hun eigen insteek. Zo is er al lang een pleidooi voor 6% BTW, of voor meer en snellere en bouwrechten, of minder stedenbouwkundige regelgeving. Daarnaast kan de overheid nog zaken doen: borg staan of een garantiefonds oprichten voor (coöperatieve) initiatieven rond betaalbaarheid, tijdelijk verlaagd KI, … . Dit zijn instrumenten die de betaalbaarheid kunnen vergroten, maar dan moeten die wel verstandig en gericht ingezet worden voor deze doelgroepen die het nodig hebben, zodanig dat deze resulteren in structurele betaalbaarheid.

We kunnen het maatschappelijk niet verantwoorden of budgettair dragen, dat de overheid het doelpubliek dat vandaag reeds een eigen woning kan verwerven verder subsidieert of royaal ondersteunt. Op die manier ontstaan er immers heel grote mattheuseffecten die van de overheid heel veel middelen vragen, en op lange termijn enkel bijdragen aan een inflatie van de huizenprijzen.

Actoren die betaalbaar wonen willen realiseren moeten ondersteund worden. Alleen moeten we er voor zorgen dat de investeringen of engagementen die de overheid neemt bij zo een ondersteuning, naar de juiste doelgroep gaan. Belangrijk daarbij is dat dit 'closed-loop' gebeurt, waarbij we ervoor zorgen dat, daar waar de overheid bijspringt, de speculatieve waardestijging niet naar de investeerders of kopers gaat, maar terugvloeit naar de maatschappij. We verwijzen dan ook graag naar de verkenningsnota "naar een closed-loop woonsysteem" die tevens in de verkenningsfase van het onderzoekstraject "betaalbaar wonen" van Labo Ruimte werd gemaakt.

Methodologie

De hierboven beschreven resultaten komen voort uit een zelf uitgewerkte methode. We deden hiervoor beroep op recent uitgebouwde databases en een relatief nieuwe rekentool om tot werkbare parameters te komen. Deze methodiek werd binnen dit onderzoek – naar ons weten – voor een eerste keer toegepast. We wensen dit methodologisch kader dan ook grondig te duiden.

We berekenen eerst een hypothetische leefkost per huishouden, koppelen daar de inkomsten aan, om zo te komen tot het residueel inkomen. Elk van de stappen lichten we hieronder toe, ze stutten telkens op bepaalde aannames die we hieronder expliciteren en op het einde van dit deel nog eens thematisch toelichten.

We berekenen eerst een hypothetische leefkost per huishouden, koppelen daar de inkomsten aan, om zo te komen tot het residueel inkomen. Elk van de stappen lichten we hieronder toe, ze stutten telkens op bepaalde aannames die we hieronder expliciteren en op het einde van dit deel nog een thematisch toelichten.

Een kost per huishouden

Een eerste stap is het bepalen van een hypothetische leefkost, voor elk huishouden in Vlaanderen en Brussel. We spreken van een hypothetische leefkost omdat we geen zicht hebben op de werkelijke kosten van huishoudens. De kost geeft aan wat een huishouden minimaal nodig heeft om een menswaardig leven te leiden.

Deze leefkost bestaat enerzijds uit een woonkost (uitgedrukt in huur) en anderzijds uit overige kosten, zoals voedsel, mobiliteit, educatie, zorg, kledij, ontspanning, etc. Sommige kosten zijn locatiegebonden, zoals de huurprijs en het mobiliteitsbudget. Andere kosten zijn persoonsgebonden en afhankelijk van het aantal gezinsleden en de levensfase waarin die zich bevinden. We berekenen de totale leefkost van het gezin door de leefkost van alle leden van het huishouden op te tellen.

Voor het opstellen van deze totale leefkost baseren we ons op twee bronnen:

- de referentiebudgetten voor een menswaardig inkomen (REMI) opgesteld door het expertisecentrum budget en financieel welzijn (voormalig CEBUD);

- de huurprijzen uit huurcontracten die zijn afgesloten via vastgoedkantoren die aangesloten zijn bij het CIB.

Locatiegebonden leefkosten

(1) Een relatieve huurprijsindicator

Vanuit de gegevens die het CIB ons aanleverde, zijn we in de mogelijkheid om de huurprijzen in Vlaanderen op gemeentelijk niveau te karteren. Er werd daarbij gekeken naar zowel appartementen als rijhuizen omdat deze de gemakkelijkste vergelijkingsbasis bieden. Door de huurprijzen op gemeentelijk niveau te delen door de gemiddelde huurprijs in de CIB databank konden we een relatieve huurprijs berekenen per gemeente. In sommige gemeenten waren er te weinig records om representatief te zijn en namen we de gemiddelde huurprijs van de referentieregio.

Door de relatieve huurkost, vanuit de CIB-data, door te rekenen in de referentiebudgetten kunnen we een gelokaliseerd beeld krijgen van de betaalbaarheidsproblematiek van huishoudens. Dat doen we door de referentiebudgetten die zijn opgemaakt door REMI verder aan te vullen met de relatieve huurprijzen. De huurkosten die zijn aangegeven in de referentiebudgetten vermenigvuldigen we uiteindelijk met die relatieve huurprijs, zo komen we tot een geijkte huurkost die is afgestemd op de plaats waar een huishouden momenteel verblijft. We imputeren deze gebiedsspecifieke referentiebudgetten in onze dataset, op maat van elk huishouden.

(2) Threshold voor auto afhankelijkheid

De generieke referentiebudgetten houden rekening met een vast mobiliteitsbudget voor

openbaar vervoer, fiets en (beperk) autodelen. Er wordt echter geen rekening gehouden met de aankoop en het gebruik van een auto, aangezien de noodzaak daarvoor ook locatieafhankelijk is.

Veel huishoudens in Vlaanderen dienen wel degelijk (frequent) beroep te doen op een auto om in hun basisbehoeften te voorzien, omdat ze op een locatie wonen waar er geen voldoende voorzieningen aanwezig zijn en er maar een beperkte toegang tot kwalitatief openbaar vervoer is. REMI rekent voor de aankoop, het onderhoud, de verzekering, de belastingen en de keuring van een kleine tweedehandswagen waarmee 12.000 km per jaar wordt gereden, 311 euro bijkomende maandelijkse kosten aan.

Om te kunnen besluiten of een huishouden al dan niet over de nodige middelen beschikt om op een gegeven locatie te wonen en tegelijk in zijn basisbehoefte te voorzien dienen we deze factor mee te nemen. We doen dat door in Vlaanderen de gebieden af te bakenen waar het hebben van een auto absoluut noodzakelijk is voor dagdagelijkse verplaatsingen. Dat doen we door te kijken naar de knooppuntwaarde en het voorzieningenniveau en dat te projecteren op onze gridcellen (Crols et al., 2022).

Alle gebieden die niet beschikken over een voldoende set aan basisvoorzieningen én geen degelijke ontsluiting hebben via het openbaar vervoer worden meegenomen, en rekenen we dus een verhoogd referentiebudget aan. Met andere woorden: dat zijn alle gebieden die een beperkte of matige knooppuntwaarde hebben ofwel over een beperkt of matig voorzieningenniveau beschikken.

Persoonsgebonden leefkosten

Los van de plaats waar men woont zijn de leefkosten vooral afhankelijk van de positie van een persoon in het huishouden en de levensfase waarin de persoon zich bevindt. We onderscheiden hierbij vier verschillende posities:

- Het gezinshoofd
- een partner
- een inwonende jongere/volwassenen (10+ jaar)
- een kind (0 tot 10 jaar)

(1) Huurkost per gezinslid

We berekenen de huurkost voor het huishouden door de basishuur aan te rekenen aan het gezinshoofd en vervolgens een marginale kost toe te voegen per gezinslid.

De huurkost voor het gezinshoofd wordt berekend door de basishuur uit de referentiebudgetten te vermenigvuldigen met de relatieve huurprijsindicator voor de gridcel waarin het huishouden gedomicilieerd is. Voor de overige gezinsleden wordt een marginale kost toegevoegd.

De marginale kost voor een partner bedraagt 0 euro extra huur, aangezien er in de referentiebudgetten van wordt uitgegaan dat het gezinshoofd en de partner een kamer delen.

Voor een inwonende jongere of volwassene wordt een marginale kost van 16,8% per extra persoon gerekend. Deze extra kost houdt rekening met het feit dat een grotere woning gehuurd moet worden. Daarbij wordt ervan uitgegaan dat inwonende jongeren of volwassenen een eigen kamer hebben, waardoor de huur voor het huishouden hoger ligt.

Voor een kind wordt eveneens een marginale kost per extra kind gerekend. Deze extra kost bedraagt 11,2%. Dit percentage ligt lager omdat er in de referentiebudgetten van wordt uitgegaan dat kinderen een kamer delen, waardoor de kost per kind lager ligt.

(2) Leefkost per gezinslid

Voor de overige leefkosten werken we met een gelijkaardige methodiek. We vertrekken van een basis leefkost voor het gezinshoofd en voegen vervolgens een marginale kost toe per bijkomend gezinslid.

Voor een partner wordt een marginale kost van 56,4% gerekend. Dit percentage ligt lager dan de basis leefkost, omdat er schaalvoordelen spelen bij het delen van kosten.

Voor een inwonende jongere of volwassene wordt een marginale kost van 74,1% per extra persoon gerekend. Deze kost ligt hoger dan bij een partner, omdat jongeren en volwassenen vaker eigen uitgaven hebben, bijvoorbeeld voor hobby's, ontspanning, mobiliteit of andere persoonlijke kosten.

Voor een kind wordt een marginale kost van 36,0% per extra kind gerekend. Dit percentage ligt lager omdat kinderen minder 'verbruiken'.

Tot slot wordt nog een extra kost van 96 euro per maand gerekend voor elk gezinslid dat is ingeschreven in het hoger onderwijs. Dit omvat de inschrijfkosten en verplaatsingskosten voor het gezinslid.

(3) Spaarbuffer menswaardig leven

De referentiebudgetten beschrijven wat een gezin minimaal nodig heeft om menswaardig te kunnen leven. Doorheen het proces werd besloten dat er meer dan een minimale leefkost moet worden meegerekend, aangezien gezinnen idealiter ook een deel van hun inkomen sparen om weerbaar te zijn tegen onverwachte uitgaven.

We kiezen ervoor dat een gezin elke maand 10% van de totale leefkost moet kunnen sparen om onverwachte tegenslagen op te vangen en een financiële buffer kan aanleggen (NIBUD, 2026). Het totale budget dat een huishouden best opzij zet is dus afhankelijk van de locatie-gebonden en persoonsgebonden leefkosten.

Een inkomen per huishouden

Wat het inkomen betreft baseren we ons op het administratief beschikbaar inkomen (ADI), opgemaakt door Statbel. Voor de jaren 2020 tot 2023 hebben we deze inkomensgegevens ontvangen voor alle huishoudens in Vlaanderen en Brussel. Belangrijk daarbij op te merken is dat het hier gaat om inkomen op het niveau van de decielen. Aan elk huishouden hebben we zo het respectievelijke deciel mediaaninkomen toegekend. Anders dan bij het inschatten van de huishoudkosten kunnen we met deze inkomensgegevens rechtstreeks aan de slag.

Wel schoonden we deze dataset op door foutieve 0-inkomens uit te filteren, van bijvoorbeeld doctoraatsstudenten of mensen die werken voor een internationale organisatie. Voor de bovengenoemde personen gaan we er vanuit dat ze per definitie geen betaalproblemen ondervinden.

Berekening residueel inkomen

Nadat we per huishouden de leefkost hebben berekend en het inkomen per huishouden hebben bepaald, berekenen we het residueel inkomen. Dat doen we door de totale leefkost (inclusief de spaarbuffer van 10%) van het gezinsinkomen af te trekken. We hanteren hiervoor het mediaan inkomen van het inkomensdeciel waarin het gezin zich bevindt.

Wanneer een gezin een negatief residueel inkomen heeft – een inkomen dat de hypothetische kosten niet kan dekken – wordt er een betaalbaarheidsrisico toegekend. In een laatste stap aggregeren we deze gegevens tot op het niveau van de gridcellen, naar huishoudtypologie.

Marges en fouten

Deze oefening heeft zijn beperkingen. We werken met databronnen die de realiteit benaderen, maar er daarom nog niet helemaal mee overeenstemmen.

Inkomen onzeker

In de eerste plaats de inkomens. Statbel heeft met de ontwikkeling van het ADI een grote stap gezet naar een realistische inkomensberekening, daarmee zijn deze gegevens nog niet allesomvattend. Niet alle inkomensbronnen worden meegenomen, sommige worden gesimuleerd, andere zijn gewoonweg niet beschikbaar of irregulier verkregen. Het maakt dat de inkomens eerder een onderschatting zullen zijn. Verder hebben we van Statbel enkel toegang gekregen tot het deciel waartoe een huishoudinkomen behoort. We kunnen dan ook niet exact vastpinnen welk inkomen en dus budget een huishouden tot zijn beschikking heeft. Door te werken met het mediaan deciel inkomen, maken we voor evenveel huishoudens een onderschatting als overschatting.

Vermogen onbekend

Naast een inkomensconcept dat niet geheel sluitend is hebben we ook geen inzage in het vermogen dat een huishouden bezit. We weten dus niet hoe 'rijk' een huishouden is, wat het moeilijk maakt om de betaalbaarheidsrisico's sluitend in beeld te brengen. Huishoudens met lage inkomens kunnen immers een groot vermogen bezitten en daardoor geen betaalbaarheidsrisico hebben. We weten echter dat inkomens- en vermogensongelijkheid sterk samenhangen (Piketty, 2013). Dat is om twee redenen logisch, aangezien kapitaalopbouw samenvalt met de toename van het inkomen, en naarmate personen vermogen verwerven ze daar een bijkomend inkomen uit onttrekken. De meeste huishoudens in de laagste inkomensdecielen zullen dan ook géén beroep kunnen doen op hun vermogen om eventuele gaten dicht te rijden. Voor ons onderzoek blijft het echter een beperking die ervoor zorgt dat ons beeld onvolledig is.

Onduidelijke gezinsverbanden

Een derde problematiek is de constructie van de huishoudens. Het is niet altijd mogelijk om de daadwerkelijke interrelatie tussen personen te achterhalen. Nieuwe samenlevingsvormen maken de kwalificering van een huishouden er ook niet makkelijker op. Deze 'collectieve huishoudens' zijn in realiteit een amalgaam aan restcategorieën, ze worden door Statbel ontkoppeld en als alleenstaanden beschouwd. Verder vallen ook personen die niet of verkeerdelijk zijn ingeschreven in het rijksregister buiten deze analyse. Het kan zowel gaan om irreguliere migranten, maar evengoed dak- of thuislozen.

Huurprijzen als proxy

De huurprijzen zijn opgebouwd aan de hand van CIB data, deze cijfers geven de gemiddelde huurprijzen weer per gemeente en woningtype. De data omvatten alle nieuwe huurcontracten in een referentiejaar die zijn afgesloten door een vastgoedkantoor. CIB stelt zelf dat het de 'grootste en meest representatieve databron voor actuele huurprijsevoluties' is. In sommige gemeenten worden echter weinig tot geen huurcontracten afgesloten door makelaars, wat de representativiteit van de afgesloten contracten drukt. Voor deze gebieden nemen we de gemiddelde prijs op de woonmarkt als referentie.

Huur werkt in deze studie als proxy voor woonkost en zodoende als belangrijke variabele om het betaalbaarheidsrisico te berekenen. In grote delen van Vlaanderen beslaat de huurmarkt echter een klein aandeel van de woningmarkt. Er is echter geen methode om voor eigenaars in te schatten wat hun effectieve woonkost is. De vraag die we ons binnen dit onderzoek feitelijk stellen, is of een huishouden – ook degene die eigenaar zijn – een huurwoning kunnen huren op hun lokale woningmarkt en daarna nog voldoende middelen overhouden om een menswaardig bestaan te leiden.

Vereenvoudigde referentiebudgetten

Tenslotte zijn er de referentiebudgetten. We hebben deze budgetten aangepast aan de woonplaats van de huishoudens en de relatieve zwaarte van de huurprijzen t.o.v. het Vlaams gemiddelde op die respectievelijke locatie. De budgetten zoals die zijn meegegeven zijn bijzonder gedetailleerd, waarbij er

een opdeling wordt gemaakt naar geslacht, leeftijd en positie in het huishouden. Voor de berekening van het residueel inkomen hebben we die budgetten vereenvoudigd en maken we enkel nog een onderscheid naar type huishouden, alleenstaande of koppel, in combinatie met het aantal kinderen en/of jongeren ten laste.

Voor de effectieve berekening van de persoonsgebonden kost van elk gezinslid werken we binnen dit onderzoek met multiplicators in plaats van nominale bedragen per gezinslid. Op die manier komen we tot een eenduidige formule die we coherent kunnen toepassen over alle huishoudens heen.

Referenties

Cavicchia, R., & Peverini, M. (2022). Housing affordability and the city: Disentangling the urban and spatial dimensions of housing affordability in Europe. In Proceedings of the 2021 ENHR Conference (pp. 440–457).

Crols, T., Verachtert, E., & Poelmans, L. (2022). Ontwikkelingskansen op basis van knooppuntwaarde en voorzieningenniveau, toestand 2022. Departement Omgeving, Vlaamse Overheid.

Ghekiere, A., Martiniello, B., & Verhaeghe, P. P. (2023). Identifying rental discrimination on the Flemish housing market: An intersectional approach. Ethnic and Racial Studies, 46(12), 2654–2676.

Howden-Chapman, P., Bennett, J., Edwards, R., Jacobs, D., Nathan, K., & Ormandy, D. (2023). Review of the impact of housing quality on inequalities in health and well-being. Annual Review of Public Health, 44, 233–254

Jacob, B., Ludwig, J., & Miller, D. L. (2013). The effects on mortality of low-income housing: evidence from the mover's sample. Journal of Health Economics, 32(2), 195–206.

Mabilde, J. en de Mûelenaere, S. (red.), Meer is mogelijk in de verkavelingswijk. Departement Omgeving en Team Vlaams Bouwmeester. 2025.

Marí-Dell'Olmo, M., Novoa, A.M., Camprubí, L., Peralta, A., Vásquez-Vera, H., Bosch, J., Amat, J., Díaz, F., Palència, L., Mehdipanah, R., Rodríguez-Sanz, M., Malmusi, D., & Borrell, C. (2017). Housing policies and health inequalities. International Journal of Health Services, 47(2), 207–232.

Schillebeeckx, E. (2019). Aankomstwijken in Vlaanderen: Een onderzoek naar gelokaliseerde bronnen voor het aankomst- en transitieporces van migranten.

de Smalen, D., & Van den Broeck, K. (2025). Wonen in Vlaanderen anno 2023. Steunpunt Wonen.

Storms, B., Goedemé, T., Nisen, L. (2025). Wat heeft een gezin minimaal nodig in België? Referentiebudgetten als gids voor een menswaardig inkomen. Brussel: Politeia.

Schillebeeckx, E. (2019). Aankomstwijken in Vlaanderen: Een onderzoek naar gelokaliseerde bronnen voor het aankomst- en transitieporces van migranten.

Stone, M. E. (2006). What is housing affordability? The case for the residual income approach. Housing Policy Debate, 17(1), 151–184

Vaes, T., Van Eeckhoudt, M., & Moens, M. (2024). De rekening van onze kinderen. Manteau.

Colofon

Het onderzoeksrapport *'Betaalbaarheid in kaart: Verkenningsatlas'* werd opgevat als een gezamenlijk denkproces tussen de opdrachtgevers (Departement Omgeving en Team Vlaams Bouwmeester) en het verkenningsteam (Atelier Romein, Endeavour, Orelium, Michael Ryckewaert, Arie Lengkeek, Peter Pelzer, Kurt Hofstetter en Housing Europe). Dit rapport vormt de synthese van een intensief proces van verkenning en gedeelde inzichten in de diagnose van en opgaven voor betaalbaar wonen.

VERANTWOORDELIJKE UITGEVER
Toon Denys
Departement Omgeving
Havenlaan 88, 1000 Brussel
www.omgevingvlaanderen.be

WIJZE VAN CITEREN
Betaalbaarheid in kaart. Verkenningsatlas. (2026) Atelier Romain en Endeavour, in opdracht van Labo Ruimte (Departement Omgeving & Team Vlaams Bouwmeester).

Onderzoeksopdracht

LABO RUIMTE
Julie Mabilde, Team Vlaams Bouwmeester
Sofie Troch, Departement Omgeving

VERKENNINGSTEAM
Brecht Vandekerckhove, Atelier Romain
Charles Convents, Atelier Romain
Maarten Van Hulle, Atelier Romain
Jonas De Maeyer, Endeavour
Klara Vanstraelen, Endeavour
Wouter Coucke, Orelium
Michael Ryckewaert, Cosmopolis VUB
Arie Lengkeek
Peter Pelzer
Kurt Hofstetter
Sorcha Edwards, Housing Europe

EXPERTEN
Rozemie Claeys, AG Vespa
Filip Canfyn, onafhankelijk expert wonen
Jana Verstraete, HIVA – Onderzoeksinstituut voor Arbeid en Samenleving KULeuven