

**STEUNPUNT
WONEN**

De impact van de COVID-19 crisis op de woonsituatie van Vlamingen

Een analyse van de Grote Coronastudie

Stijn Dreesen & Kristof Heylen



Vlaanderen
is wonen

www.steunpuntwonen.be

Gelieve naar deze publicatie te verwijzen als volgt:

Dreesen, S., & Heylen, K. (2021). *De impact van de COVID-19 crisis op de woonsituatie van Vlamingen. Een analyse van de Grote Coronastudie*. Leuven: Steunpunt Wonen.

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

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

D/2021/4718/005 – ISBN : 9789055507122

© 2021 STEUNPUNT WONEN

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

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

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

Deze publicatie is ook beschikbaar via www.steunpuntwonen.be

INHOUD

Samenvatting	4
1. Literatuuroverzicht	5
2. Economische impact van de covid-19 crisis	6
2.1 Context	6
2.2 Arbeidsmarkt	7
2.3 Betalingsachterstand bij eigenaars	10
2.4 Woonbeleid tijdens de COVID-19 crisis	11
2.5 Conclusie economische impact	13
3. Data	14
4. Analyse	19
4.1 Betalingsmoeilijkheden bij huurders en eigenaars	19
4.1.1 Moeilijkheden bij betaling huur en aflossing van de lening, naar leeftijd	19
4.1.2 Verklaringen voor COVID-gerelateerde betalingsmoeilijkheden naar eigendomsstatuut en leeftijd	20
4.1.3 Betalingsmoeilijkheden naar graad van verstedelijking	26
4.1.4 Kwijtschelding van de huur	26
4.2 Problemen met de grootte van de woning	27
4.3 Woononzekerheid en risico op dakloosheid	31
5. Conclusie	34
Referenties	40

SAMENVATTING

België werd bijzonder hard getroffen door de COVID-19 crisis. Het per capita dodentol eind mei 2020 was het hoogste ter wereld. De economische impact van een dergelijke pandemie verspreidt zich via meerdere kanalen. Onder meer door de verplichte sluiting van bedrijven en winkels door de regering, maar ook door het feit dat bedrijven zelf moesten sluiten omdat ze niet langer op een veilige manier hun activiteiten konden voortzetten. In maart 2020 werd een nationale lockdown aangekondigd, gevolgd door een gefaseerde versoepeling en nieuwe verstrengde maatregelen in oktober 2020. De crisis heeft via (technische) werkloosheid en inactiviteit een impact gehad op het inkomen en de financiële situatie van Belgische huishoudens. Naast het effect op de arbeidsmarkt, heeft de crisis een impact op de woonsituatie van Vlaamse huishoudens. Die impact bestaat niet enkel uit de betalingsmoeilijkheden die huurders en eigenaars ervaren om respectievelijk de huur en aflossing van de lening tijdig te betalen, maar bestaat ook uit de mogelijke problemen die voortvloeien uit de beperkte grootte van een woning. Telewerken en stay-at-home-orders dwingen huishoudens er immers toe om het merendeel van hun tijd thuis te spenderen. De beperkte grootte van de woning worden op deze manier mogelijk uitvergroot. Tot slot is er ook een mogelijk effect, in het bijzonder bij kwetsbare huurders, op het risico tot dakloosheid en op de algemene woononzekerheid van Vlaamse huishoudens.

In dit rapport onderzoeken we het effect van de COVID-19 crisis op huurders en eigenaars in Vlaanderen aan de hand van de resultaten van de Grote Coronastudie, een online enquête georganiseerd door de Universiteit Antwerpen. De enquête beoogde het effect te bestuderen van de pandemie op het dagdagelijkse leven van Belgische inwoners, maar een aantal vragen kunnen ook gebruikt worden voor het analyseren van de impact van de crisis op de woonsituatie van Vlaamse huurders en eigenaars. We onderzoeken specifiek of de crisis ervoor gezorgd heeft dat huurders en eigenaars moeilijkheden ervaren met het tijdig betalen van hun huur of aflossing van de lening. We onderzoeken verder of Vlamingen problemen ervaren met de beperkte grootte van de woning, waarbij we differentiëren naar type woning en locatie. Tot slot onderzoeken we of de crisis heeft gezorgd voor grotere woononzekerheid en een hoger risico op dakloosheid.

We gebruiken een combinatie van descriptieve analyses en regressieanalyses om deze kwesties te onderzoeken. We vinden dat 9% van de Vlaamse huurders betalingsmoeilijkheden ondervindt als gevolg van de crisis. Bij eigenaars ervaart 3% problemen met het tijdig betalen van de aflossing van de lening ten gevolge van de pandemie. Deze betalingsmoeilijkheden blijken groter bij jonge personen. Huurders worden bijzonder hard getroffen door de crisis: ze hebben een grotere kans om te werken in zwaar getroffen sectoren, worden doorgaans vaker (technisch) werkloos en hebben meer kans op inkomensverlies. Vervolgens rapporteert een significant deel van huurders en eigenaars dat ze problemen ervaren met de beperkte grootte van de woning. Dit komt vooral voor bij respondenten met jonge en grote gezinnen alsook bij werklozen en thuiswerkers. Het type woning is de belangrijkste voorspeller voor dergelijke problemen, maar we vinden ook dat wonen in een centrumstad deze problemen iets vergroot. Tot slot vinden we terug dat een minderheid van huurder en eigenaars onzeker is over de huidige woonsituatie en het risico lopen om dakloos te worden. Deze problemen situeren zich vooral bij de meest kwetsbare huurders.

In hoofdstuk 1 bespreken we enkele gelijkaardige buitenlandse studies. In hoofdstuk 2 schetsen we kort de economische impact van de COVID-19 crisis. In hoofdstuk 3 bespreken we de geanalyseerde data. Hoofdstuk 4 bevat de analyses. Hoofdstuk 5 concludeert.

1. LITERATUUROVERZICHT

We bespreken enkele buitenlandse studies die de effecten van de COVID-19 crisis op de lokale huisvestingssituatie van huishoudens analyseren. Veel van die analyses gebeuren op surveydata die verzameld werden bij huurders en eigenaars.

In Australië werden 15 000 huurders bevestigd via de *2020 Australian Rental Housing Conditions Dataset*, waaraan een COVID-19 module werd gekoppeld (Baker et al., 2020). Meer dan 40% van de bevestigde Australische huurders heeft moeilijkheden met tijdig de huur te betalen, wat een hoger aandeel is dan vóór de pandemie. Bovendien blijkt dat bijna één op drie Australische huurders een uitstel of aanpassing van de huurprijs heeft aangevraagd. Een derde van de verhuurders ging akkoord met een vraag tot tijdelijke verlaging van de huurprijs. De Australische overheden moedigden onderhandelingen tussen verhuurders en huurders aan m.b.t. vermindering of uitstel van de huurprijs en boden hiervoor incentives aan de verhuurders.

Iets meer dan 5% van de Australische huurders zat tijdens de crisis in een procedure tot uithuiszetting. De enquête ging ook in op de ruimte waarin de respondenten leefden. Zo bleek dat de helft van de respondenten thuis moest werken of studeren. Eén op vier huurders vond dat zijn of haar woning hiervoor niet ruim genoeg was. Huurders met betalingsmoeilijkheden waren 4 tot 5,6 keer waarschijnlijker om een verminderde psychische gezondheid te rapporteren t.o.v. huurders zonder betalingsmoeilijkheden.

Ook in de Verenigde Staten zijn er enquêtes georganiseerd. Op basis van de *Pulse Survey en de Los Angeles County Renter's Survey* vonden Manville et al. (2020) dat 16% van huurders in Los Angeles te laat was met het betalen van de huur in de periode april-juli 2020. Late betalingen kwamen meer voor bij minderheden. Ongeveer 15% van de huishoudens dreigde uit het huis gezet te worden en 2% zat in een uithuiszettingsprocedure. De sterkste predictor van betalingsmoeilijkheden was het verlies van werk, grotendeels als gevolg van de pandemie. Eind november 2020 lag het aandeel dat achterliep op betalingen op 20%. Verder wees deze studie uit dat ook vele huurders zonder betalingsachterstal moeilijkheden kenden, en gedeeltelijk dienden te vertrouwen op hun spaargeld, op vrienden en familie, of schulden dienden te maken. Een andere studie (Engelhardt & Eriksen, 2020) vindt op basis van de *Understanding America Survey* dat meer dan 10% van de Amerikaanse huurders in het tweede kwartaal van 2020 eenmaal te laat was met het betalen van de huur en 2,7% te laat was voor alle betalingen. Ook hier werden minderheden harder getroffen. De schattingen zijn lager dan die van de eerder vernoemde studie van Manville et al. (2020). In totaal ontvingen verhuurders ongeveer 9,1 miljard USD aan betalingen niet. Onder eigenaars lag het aandeel dat te laat was met de betaling van een aflossing op 8%. Ongeveer één op vijf eigenaars ontving een uitstel of vermindering van de aflossing.

Naast de impact op betalingsmoeilijkheden kan de crisis ook een effect hebben op de mentale gezondheid van huurders en eigenaars. De oorzaken daarvan kunnen niet enkel de betalingsmoeilijkheden zijn, maar ook de grootte van de woning kan zoals eerder vermeld een effect hebben op de mentale gezondheid van huishoudens, naast andere factoren. Huishoudens zijn overal ter wereld immers verplicht om thuis te blijven en werken. Uit een onderzoek uitgevoerd bij meer dan 8 000 studenten in Italië vonden Amerio et al. (2020) dat studenten die wonen in een klein appartement (< 60 m²) een grotere kans hebben op symptomen van depressie, maar het is niet zeker of dit significant verschilt ten opzichte van voor de crisis.

Er bestaat dus in andere landen een duidelijke impact op de huisvestingssituatie van zowel huurders als eigenaars ten gevolge van de COVID-19 crisis. Die impact manifesteert zich niet enkel via betalingsmoeilijkheden, maar ook door de problematiek van te kleine woningen die ongeschikt zijn voor langdurig thuiswerk of werkloosheid. In Vlaanderen zijn deze effecten niet uitvoerig bestudeerd.

2. ECONOMISCHE IMPACT VAN DE COVID-19 CRISIS

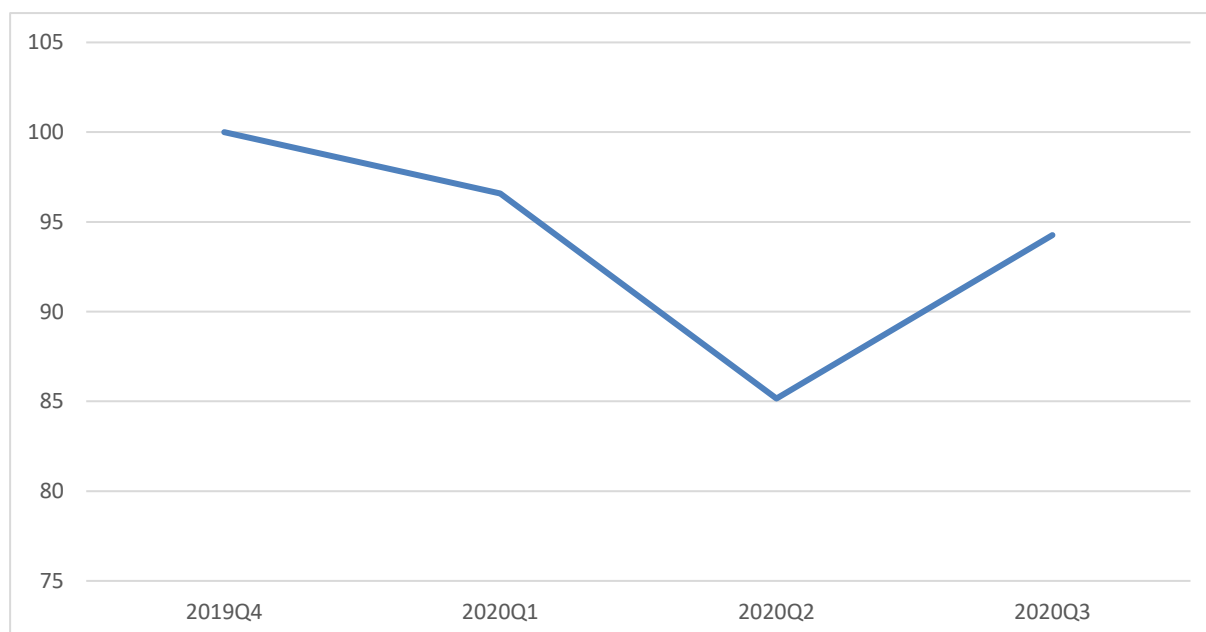
2.1 Context

België werd relatief zwaar getroffen door de COVID-19 crisis; eind mei 2020 had België het hoogste per capita dodentol van alle landen wereldwijd. De economische impact van een dergelijke pandemie verspreidt zich via meerdere kanalen. Enerzijds door opgelegde sluitingen van handelszaken en andere fysieke winkels, anderzijds leggen bedrijven waar werknemers hun werk niet op veilige fysieke afstand kunnen uitvoeren en die geen telewerk kunnen voorzien hun activiteiten stil. De COVID-19 crisis veroorzaakt daardoor de grootste wereldwijde contractie van de economie sinds WO II. De tijdlijn van maatregelen genomen tijdens de COVID-19 crisis is als volgt:

- 18 maart: nationale lockdown (sluiting niet essentiële winkels);
- 18 april: opening tuinwinkels en doe-het-zelfzaken;
- 4 mei: opening van bepaalde sectoren;
- 11 mei: opening retail;
- 8 juni: opening horeca;
- 1 juli: opening cultuur en recreatie;
- 19 oktober: sluiting horeca;
- 29 oktober: sluiting cultuurhuizen en recreatieve indooractiviteiten, verbod evenementen en georganiseerde vrijetijdsbesteding.

In dit deel gaan we dieper in op de mate waarin deze veranderingen een impact hadden op de Belgische economie. We baseren ons voor het algemene beeld op cijfers verzameld en gepubliceerd door de Economic Risk Management Group, in het leven geroepen door de Belgische regering voor de gevolgen van de crisis op de economie te monitoren. In figuur 1 zien we dat het bruto binnenlands product (bbp) in het tweede kwartaal van 2020 bijna 12% lager lag dan het kwartaal ervoor. In het derde kwartaal, van juli t.e.m. september, is het bbp gegroeid met 10,7%. In vergelijking met het derde kwartaal van 2019 is het bbp met 5,2% afgenomen.

Figuur 1 Kwartaalevolutie reële BBP in België, index 2019Q4=100



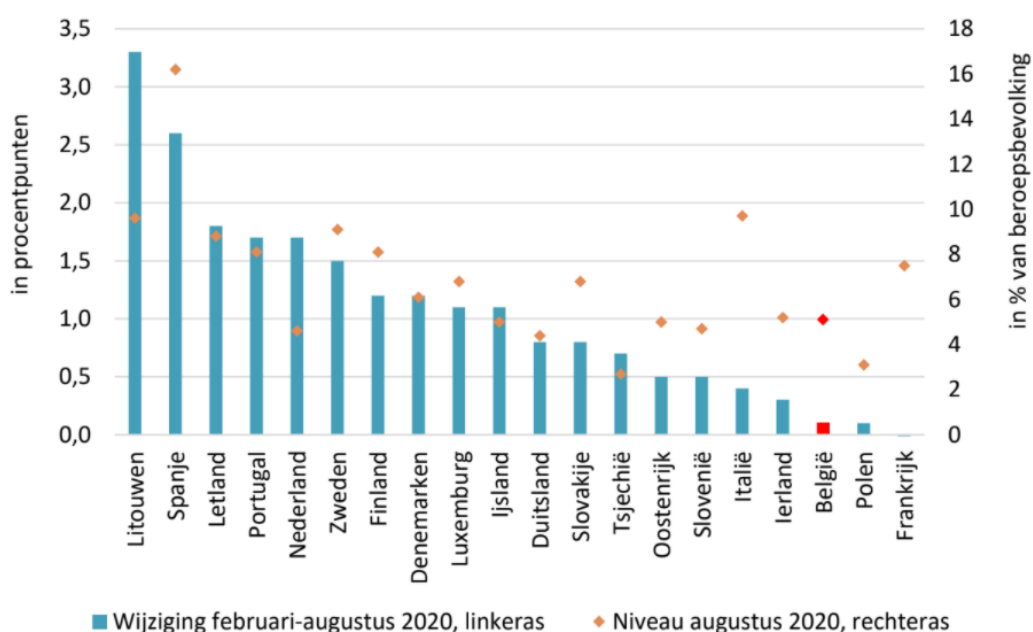
Bron: Nationale Bank van België

De NBB organiseert ook maandelijks een conjunctuurenquête bij ongeveer 3 000 bedrijfsleiders om de economische toestand in te schatten. Er wordt onder andere gepeild naar de vooruitzichten van de vraag, werkgelegenheid en bestellingen bij leveranciers. Het ondernemersvertrouwen, een synthese van deze resultaten, is van maart tot april 2020 sterk gedaald, met een herstel tot oktober, waarna het in november weer daalde. De NBB publiceert ook maandelijks een update van het consumentenvertrouwen, ook op basis van een maandelijkse enquête waarin 1 850 consumenten gepeild worden naar hun vooruitzichten wat betreft de economische situatie in België, de werkloosheid en hun eigen financiële situatie. De synthese-indicator van het consumentenvertrouwen, die deze vooruitzichten combineert, was sterk verslechterd in april, waarna het vertrouwen zich herstelde en opnieuw daalde in de zomer en november 2020. In diezelfde consumentenenquête werd ook gepeild naar het inkomensverlies van Belgische huishoudens. In de periode juli tot november lag het aandeel Belgische huishoudens zonder impact op het inkomen op ongeveer 71%. Meer dan 1/5 van de Belgische huishoudens had een inkomensverlies van meer dan 10%. Onder de werkende bevolking lag dit aandeel veel hoger, daar kende ongeveer de helft een inkomensverlies van meer dan 10%. In november 2020 kon 34% van de Belgische huishoudens met een inkomensverlies van meer dan 10% minder dan drie maanden toekomen met hun spaargeld. Het aandeel dat een inkomensverlies rapporteerde lag in november 2020 hoger in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en Wallonië.

2.2 Arbeidsmarkt

Vervolgens kijken we naar de impact op de arbeidsmarkt. Hiervoor baseren we ons op onderzoek door COVIVAT (Lens, Marx & Mussche, 2020). We bekijken eerst twee indicatoren voor de toestand van de arbeidsmarkt: de werkzaamheidsgraad en de werkloosheidsgraad. Figuur 2 (uit Lens, Marx & Mussche, 2020) toont de groei van de werkloosheidsgraad in EU, op basis van Labour Force Survey Data. De figuur toont aan dat de werkloosheidsgraad in België (exclusief tijdelijke werkloosheid), alsook in Polen en Frankrijk, stabiel is gebleven, met een daling van slechts enkele procentpunten van februari tot augustus 2020. In augustus 2020 lag de werkloosheidsgraad als percentage van de beroepsbevolking op 5%.

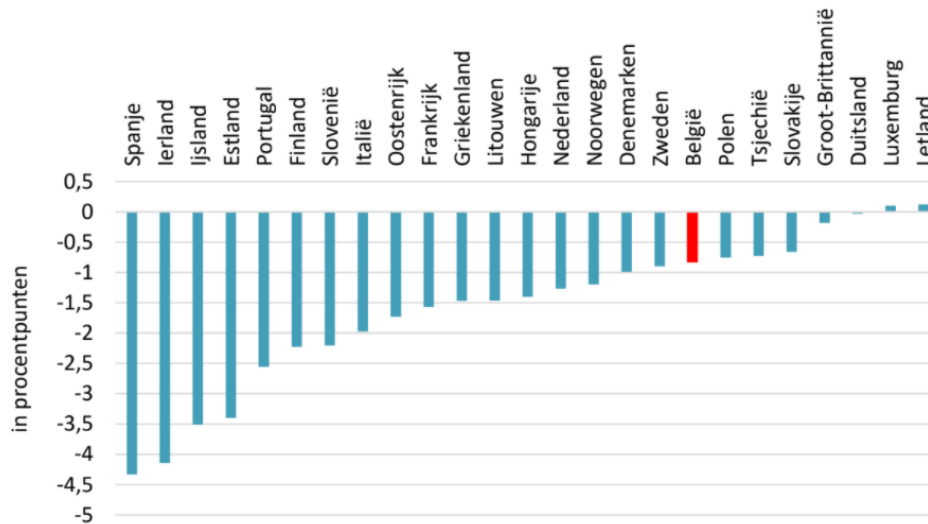
Figuur 2 Geharmoniseerde werkloosheidsgraad selectie EU-28 landen, 15-64 jaar, seizoensgezuiverd



Bron: Lens, Marx & Mussche (2020, p. 6) o.b.v. OESO (2020)

Ook wat betreft de werkzaamheidsgraad (zie figuur 3) zien we maar een beperkte daling in België. De werkzaamheidsgraad is er tussen het 1^{ste} en het 2^{de} kwartaal slechts licht gedaald in vergelijking met andere EU-28 landen.

Figuur 3 Geharmoniseerde werkzaamheidsgraad in selectie EU-28 landen, wijziging 1ste kwartaal-2de kwartaal 2020, 15-64 jaar, seizoensgezuiverd



Bron: Lens, Marx & Mussche (2020, p. 7) o.b.v. OESO (2020)

Alhoewel op basis van deze twee indicatoren het effect van de COVID-19 crisis relatief beperkt lijkt, is het misleidend te besluiten dat er niet meer gaande is op de arbeidsmarkt. Dit omwille van 3 redenen (Lens, Marx & Mussche, 2020):

- sommige werklozen werden als *niet-actief* beschouwd omdat hun zoekgedrag en beschikbaarheid belemmerd werden door de crisis;
- personen die in tijdelijke werkloosheid verkeren en tijdelijk afwezig zijn op hun werk worden toch als werkend geclassificeerd;
- overheden hebben diverse maatregelen genomen (job retention schemes).

Wat betreft de arbeidsmarkt hebben de federale en Vlaamse overheid bovendien voorzien in een aantal maatregelen. Werkgevers en werknemers kunnen beroep doen op een versoepeld stelsel van tijdelijke werkloosheid, waarbij de crisis een geldige reden was om het stelsel in te roepen. De uitkering werd verhoogd van 65% naar 70%, en de verplichting tot inschrijving als werkzoekende na 3 maanden werd uitgesteld. In maart en april stonden respectievelijk 930 000 en 1 146 000 werknemers op tijdelijke werkloosheid (RVA, 2020). In april was dat een kwart van alle loontrekkenden. Dat aantal is in de zomermaanden sterk gedaald tot 303 000 werknemers die minstens 1 dag technisch werkloos waren. Het systeem van tijdelijke werkloosheid is in België ook relatief uniek; in andere landen kunnen werknemers hun job immers niet altijd behouden en belanden ze rechtstreeks in de werkloosheid. Zelfstandigen hebben daarnaast in grote mate gebruik gemaakt van het federaal overbruggingsrecht. Dat kon ingeroepen worden wegens volledige of gedeeltelijke sluiting opgelegd door de overheid, of indien de activiteiten van de zelfstandige ernstig onderbroken werden (bv. wegens quarantaine van werknemers of geannuleerde leveringen). De omvang van de uitkering van het overbruggingsrecht bedraagt maandelijks 645 euro tot 1 600 euro, afhankelijk van de ernst van de situatie en de gezinssituatie. Bedrijven, dus ook zelfstandigen, met een significante omzetsdaling konden daarnaast

gebruik maken van de Vlaamse compensatiepremie.¹ Tot slot bestaat er ook nog een hinderpremie voor bedrijven met een fysieke locatie die verplicht moesten sluiten van 4 000 euro.

Concreet zien we volgende tendensen op de arbeidsmarkt:

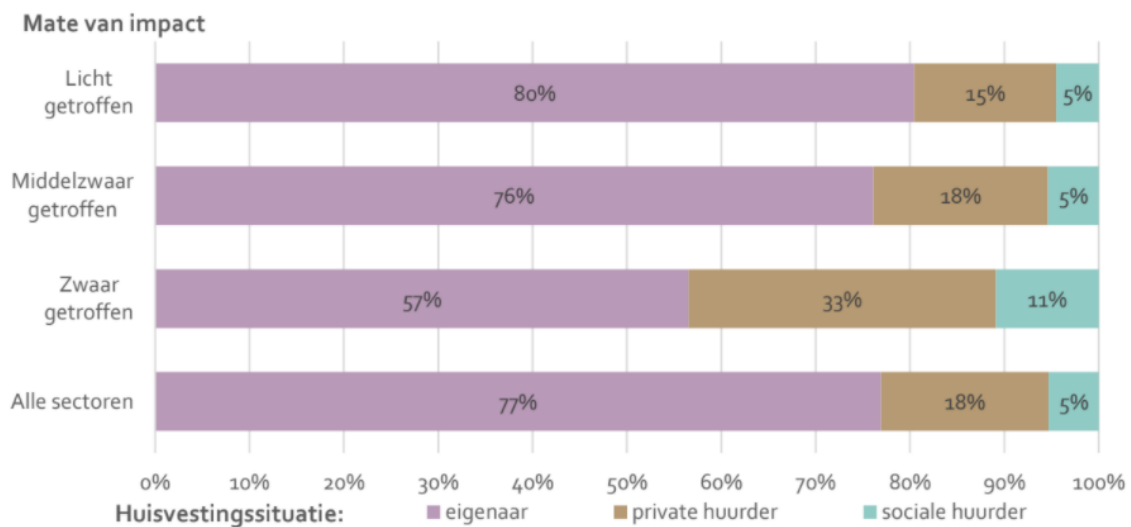
- een hoge transitiegraad van werkloosheid naar inactiviteit (41% van de werklozen in het tweede kwartaal), omdat ze niet langer actief zochten naar werk;
- een sterke toename in tijdelijke afwezigheid van werkenden; voornamelijk door tijdelijke werkloosheid;
- een daling in de arbeidsduur van werkenden.

Die tendensen zijn sterker terug te vinden bij bepaalde kwetsbare groepen: o.a. jongeren, kort- en middengeschoolden en werkzoekenden geboren buiten de EU maken vaker de transitie naar inactiviteit. Het zijn ook net deze groepen die minder kunnen telewerken en vaker werken in sectoren die zwaarder getroffen zijn door de COVID-19 crisis en de lockdown (Lens, Marx & Mussche, 2020).

Een andere studie van COVIVAT (Decoster et al., 2020) becijfert welke sectoren het zwaarst getroffen zijn door de COVID-19 crisis en in welke mate huurders, eigenaars en sociale huurders vertegenwoordigd zijn in deze sectoren. Dit gebeurde op basis van (1) aanvragen voor tijdelijke werkloosheid (via de RVA) en (2) de mate waarin ondernemingen rapporteren dat hun omzet gedaald is, hun aanvragen voor tijdelijke werkloosheid en hun inschatting van het risico op faillissement. Op basis van deze indicatoren (omzetverlies, tijdelijke werkloosheid en risico op faillissement) zijn de zwaarst getroffen sectoren kunst, amusement en recreatie, horeca en niet-voedingswinkels. Middelzwaar getroffen sectoren zijn onder andere handel, bouw en industrie en de licht getroffen sectoren zijn onder meer de landbouwsector, en de informatie- en communicatiesector. Vervolgens berekenden Decoster et al. (2020) in welke mate huurders, eigenaars en sociale huurders vertegenwoordigd zijn in deze sectoren. We weten immers, o.b.v. cijfers van de EU-SILC (2018), dat van alle werkenden in België 77% eigenaar is, 18% een woning huurt op de private huurmarkt en 5% sociale huurder is. Die verhouding is echter niet dezelfde in alle sectoren. Figuur 4 (uit Decoster et al., 2020) toont dat sociale en private huurders oververtegenwoordigd zijn in de hierboven beschreven zwaar getroffen sectoren. Vice versa zien we dat eigenaars dan weer oververtegenwoordigd zijn in licht getroffen sectoren. We besluiten hieruit dus dat huurders wat betreft hun arbeidsmarktsituatie relatief zwaarder getroffen worden door de COVID-19 crisis. De studie gaat echter niet na hoe deze impact op de arbeidssituatie en bijgevolg het inkomen zich vertaalt naar woonproblematiek. Dit resultaat hangt samen met dat voor de kwetsbare groepen, die zoals vermeld (economisch) sterker getroffen zijn door de pandemie. Ook deze groepen zijn sterker vertegenwoordigd op de private en sociale huursector, dan onder de eigenaar-bewoners (Heylen & Vanderstraeten, 2019).

¹ <https://www.vlaio.be/nl/subsidies-financiering/corona-compensatiepremie>

Figuur 4 Verdeling van de huisvestingssituatie naar mate van impact van de lockdown

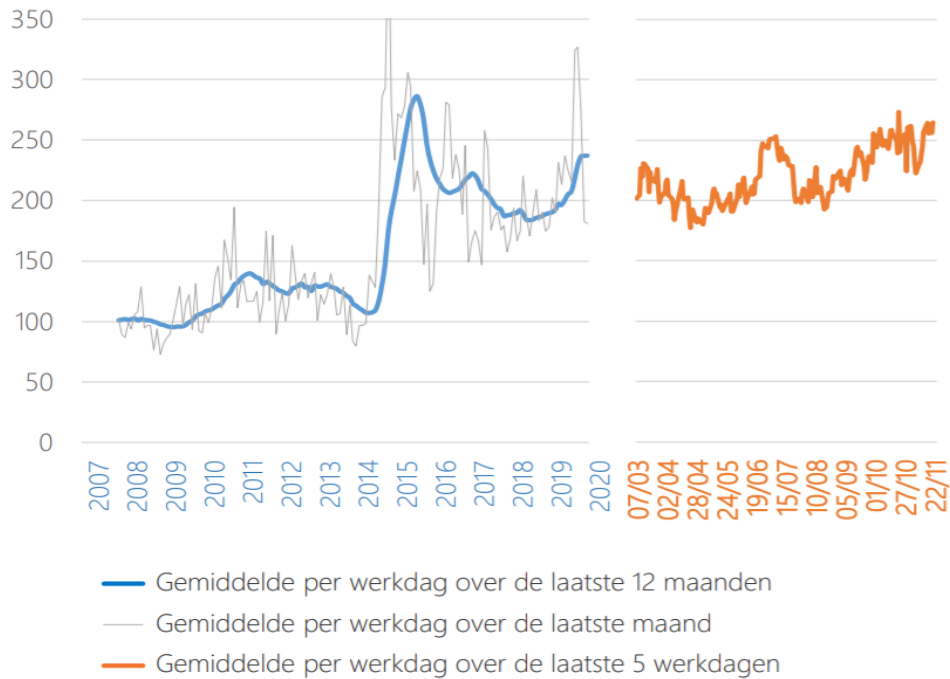


Bron: Decoster et al. (2020, p. 15) o.b.v. EU-SILC (2018)

2.3 Betalingsachterstand bij eigenaars

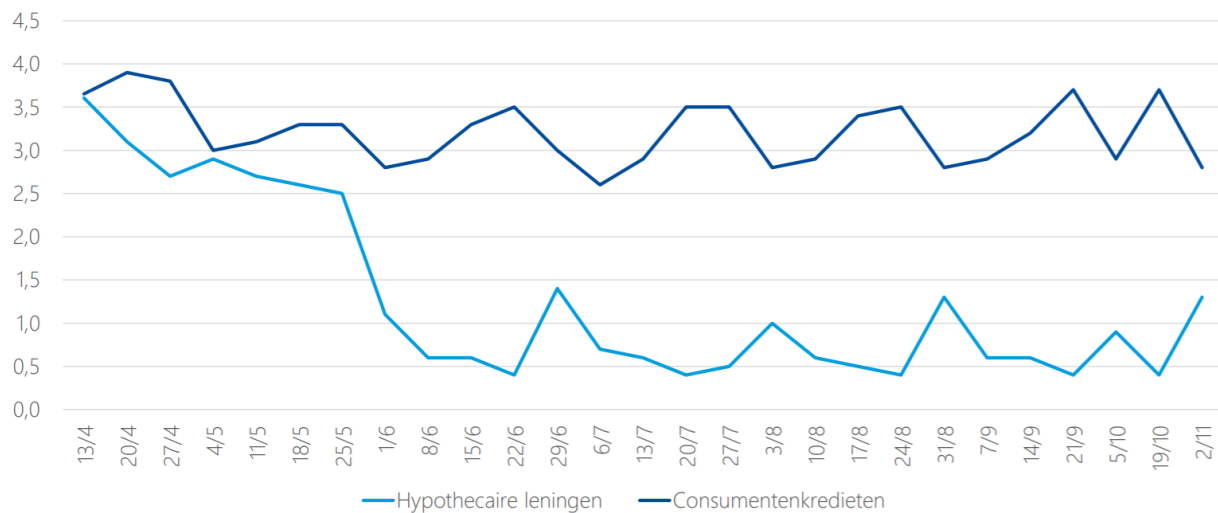
Vervolgens bespreken we de impact op de betalingsachterstand op de hypothecaire leningen van eigenaars. Figuur 5 toont dat er logischerwijze een daling van nieuwe leningen (o.b.v. het geregistreerd bedrag) plaatsvond in het begin van de COVID-19 crisis, met een dieptepunt in april. Plaatsbezoeken van te koop gestelde woningen waren immers tijdelijk verboden tijdens de eerste lockdown. Daarna volgde een herstel tot juli, met een daling en vervolgens een herstel tot oktober 2020. We observeren tot slot een daling na de tweede lockdown - en bijhorende restricties voor woningbezoeken - in oktober. Figuur 6 geeft vervolgens het aandeel leningen weer met een betalingsachterstand van 1 tot 30 dagen van april tot november 2020. De betalingsachterstand op hypothecaire leningen is stabiel gebleven tijdens de COVID-19 crisis, na een sterke daling in juni. De maatregelen genomen door de federale en Vlaamse overheid hebben vanzelfsprekend een gunstige impact op deze betalingsachterstand. Bij werknemers kan er immers gebruik worden gemaakt van tijdelijke werkloosheid, bij zelfstandigen het tijdelijk overbruggingsrecht. Daarnaast kan er vanaf maart 2020 uitzonderlijk een uitstel van betaling van het hypothecair krediet worden ontvangen, in het geval dat het inkomen gedaald of weggevallen is door de crisis. Dat uitstel liep initieel voor maximum 6 maanden tot uiterlijk eind oktober 2020, maar werd later uitgebreid naar 9 maanden tot eind 2020. In december 2020 werd beslist om ook in 2021 deze ondersteuningsmaatregel verder te zetten, voor een periode van uitstel van 3 maanden, in te dienen tot maart 2021.

Figuur 5 Nieuwe leningen - geregistreerd bedrag per werkdag in CKP, in EUR miljoenen



Bron: Economic Risk Management Group (2020) o.b.v. CKP

Figuur 6 Aantal leningen met een betalingsachterstand van 1 tot 30 dagen, als % van het totaal aantal leningen



Bron: Economic Risk Management Group (2020) o.b.v. Febelfin

2.4 Woonbeleid tijdens de COVID-19 crisis

In dit deel bespreken we de beleidsinstrumenten die op de Vlaamse woningmarkt werden ingezet tijdens de COVID-19 crisis. Daarbij maken we abstractie van maatregelen die ingrijpen op bijvoorbeeld de arbeidsmarkt, zoals het stelsel van tijdelijke werkloosheid voor werknemers en het overbruggingsrecht voor zelfstandigen. We beperken ons ook tot maatregelen die rechtstreeks een impact hebben op de woonsituatie van Vlaamse huurders of eigenaars. Er zijn immers ook maatregelen genomen die inspelen op de woningmarkt in het algemeen, zoals het laten doorgaan van plaatsbezoeken (onder bepaalde voorwaarden), de verlengingstermijn voor diverse procedures, enz. De effectiviteit van deze

en de hieronder beschreven maatregelen is immers ook niet het onderwerp van dit rapport en vergt een ander soort onderzoek.

Op federaal niveau werd er vanaf maart 2020 uitzonderlijk een uitstel van betaling van betaling van het hypothecair krediet toegekend, in het geval dat het inkomen van het huishouden gedaald of weggevallen is door de crisis. Dat uitstel liep initieel voor maximum 6 maanden tot uiterlijk eind oktober 2020, maar werd later uitgebreid naar 9 maanden tot eind 2020. In december 2020 werd beslist om ook in 2021 deze ondersteuningsmaatregel verder te zetten, voor een periode van uitstel van 3 maanden. In oktober 2020 ondertekende de Vlaamse Regering het protocol woningmarkt,² dat een basiskader biedt voor de werking van de woningmarkt tijdens de CORONA-pandemie. Afhankelijk van het pandemiescenario treden er wijzigingen op in de maatregelen genomen ten aanzien van burgers, de SHM's, SVK's en lokale besturen. We overlopen kort de belangrijkste maatregelen (op het moment van schrijven geldig tijdens code oranje).

Wat betreft de sociale leningen werd er een verlaging van de minimumrentevoet vastgesteld op minimum 1,6% (oorspronkelijk 2%), voor zowel de Woonlening van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen als het Woonkrediet bij het Vlaams Woningfonds. Onder bepaalde voorwaarden kan men eveneens uitstel van betaling krijgen voor deze leningen. De SHM's en de SVK's kunnen daarnaast ook een vermindering van de huurprijs of uitstel toekennen aan sociale huurders met betalingsmoeilijkheden. Sociale verhuurders kunnen contracten op korte termijn (6 maanden) afsluiten voor huishoudens in een noodsituatie.

Ook op de private huurmarkt zijn er maatregelen genomen. De huurder kan een verlenging van de huurovereenkomst aanvragen wegens buitengewone omstandigheden. Op de private huurmarkt is echter geen specifieke regeling voorzien voor de betaling van de huurprijs (zie ook deel 3.1), terwijl voor eigenaars wel de mogelijkheid bestaat om de terugbetaling van hypothecaire leningen uit te stellen. Op de private huurmarkt geldt dan wel weer een (tijdelijk) verbod op uithuiszettingen en de snellere werking van het Fonds ter bestrijding van Uithuiszettingen. Dat fonds neemt een deel van de huurachterstal op zich en zet een samenwerking op tussen beide partijen en het OCMW, in het geval dat er huurachterstand is opgelopen van twee of meer maanden. Het fonds werkt echter niet preventief m.b.t. het ontstaan van huur en betalingsachterstal. We weten echter dat huisvesting een belangrijke en omvangrijke uitgavepost is voor Vlaamse huishoudens.

De belangenorganisaties m.b.t. de private huurmarkt stelden echter verdergaande maatregelen voor, die voornamelijk niet werden ingevoerd. Zo stelden het Vlaams huurdersplatform en de Verenigde Eigenaars in april 2020 voor om gezinnen met betalingsmoeilijkheden te ondersteunen via een coronatoelage. Die toelage zou, alleszins tijdelijk, kunnen vormgegeven worden via een vervroegde toekenning van de Vlaamse huurpremies. Die worden normalerwijs toegekend aan private huurders die al meer dan 4 jaar ononderbroken op de wachtlijst staan voor een sociale huurwoning. Heylen (2019) berekende op basis van de Woonenquête 2018 dat 248 900 huishoudens in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Bijna de helft van de private huurders geeft bovendien meer dan 30% van het inkomen uit aan het betalen van de huurprijs. De analyse van de Grote Coronastudie geeft aan dat het inkomen van zowel eigenaars als huurders werd aangetast door de COVID-19 crisis, waardoor de betaalbaarheidsproblemen van Vlaamse huishoudens toenemen. Het stelsel van tijdelijke werkloosheid en het overbruggingsrecht hebben een belangrijke impact gehad op het inkomensbehoud van zowel huurders als eigenaars. Desondanks tonen de resultaten dat de betaalbaarheidskloof tussen eigenaars en huurders toeneemt door de pandemie. Huurders worden immers relatief sterker getroffen door de crisis. Dit doet alvast de vraag rijzen naar bijkomende maatregelen voor de (private) huurmarkt, bijvoorbeeld in de vorm van een mogelijkheid tot uitstel van betaling. Voor de eigenaars met een hypothecaire lening bestaat er op federaal niveau alvast een specifieke regeling op dit vlak.

² https://www.wonenvlaanderen.be/sites/wvl/files/wysiwyg/protocol_woonbeleid_corona_vr_20202310.pdf

2.5 Conclusie economische impact

In dit deel werd besproken hoe de COVID-19 crisis via meerdere kanalen een significante impact had op de Belgische en Vlaamse economie. De crisis had een negatief effect op het bbp, het ondernemersvertrouwen en het consumentenvertrouwen. Aan de hand van de consumentenenquête weten we bovendien dat meer dan één op vijf Belgische huishoudens een inkomensverlies had van meer dan 10%. Meer dan één op drie huishoudens komt niet meer dan 3 maanden toe met hun huidig spaargeld. Vanzelfsprekend wordt dat inkomensverlies veroorzaakt door het effect van de pandemie op de Belgische arbeidsmarkt. Alhoewel de impact op de werkloosheidsgraad en de werkzaamheidsgraad vooralsnog gering lijkt, zijn er wel belangrijke onderliggende trends die een impact hebben op de financiële situatie van huishoudens. Onder meer is er een sterke shift van werkloosheid naar inactiviteit, een toename in de tijdelijke afwezigheid van werknemers en een verminderde arbeidsduur. Die tendensen zijn sterker terug te vinden bij de meest kwetsbare doelgroepen. Daarnaast zijn de twee meest kwetsbare segmenten op de woningmarkt, private en sociale huurders, sterk oververtegenwoordigd in de zwaarst getroffen sectoren in de arbeidsmarkt.

Over de impact van de crisis op de woonsituatie van Vlaamse huishoudens is echter nog weinig informatie beschikbaar. Er lijkt vooralsnog geen effect te zijn op de betalingsachterstand van hypothecaire leningen, onder meer dankzij de maatregelen genomen door de overheden. Maar dat betekent niet dat het inkomensverlies door de COVID-19 crisis geen impact had op het vermogen van huishoudens om hun lening en huur tijdig te betalen. Daarnaast kan die economische schok mogelijk een effect hebben op de woonzekerheid van Vlaamse huishoudens. In bepaalde gevallen kan de precaire situatie van huishoudens leiden tot een hoger risico op dakloosheid. Tot slot zijn de woning en de kwaliteit daarvan tijdens een pandemie des te belangrijker geworden. Problemen met de kwaliteit of de grootte van de woning kunnen tijdens de COVID-19 crisis uitvergroet worden, gegeven dat in een lockdown huishoudens een groter deel van de tijd in de woning spenderen.

3. DATA

In deze studie analyseren we data van de Grote Coronastudie georganiseerd door de Universiteit Antwerpen³ in samenwerking met de Universiteit Hasselt. Dat zijn online, initieel wekelijkse en inmiddels tweewekelijkse, enquêtes die respondenten bevragen naar het effect van de COVID-19 crisis op hun leven. Onder meer wordt gepeild naar psychologische problemen, sociaal contact, gezinsspanningen, tijdsbesteding, de arbeidssituatie en telewerk, enz. In de beginperiode van de bevragingen liep het aantal respondenten op tot meer dan 400 000, maar daalde daarna tot ±25 000 respondenten van juni tot december 2020. Op vraag van het Steunpunt Wonen werden in de enquête van 5 mei 2020 zes stellingen geïntroduceerd die peilen naar de invloed van de COVID-19 crisis op de woonsituatie van de respondenten. Deze stellingen zijn:

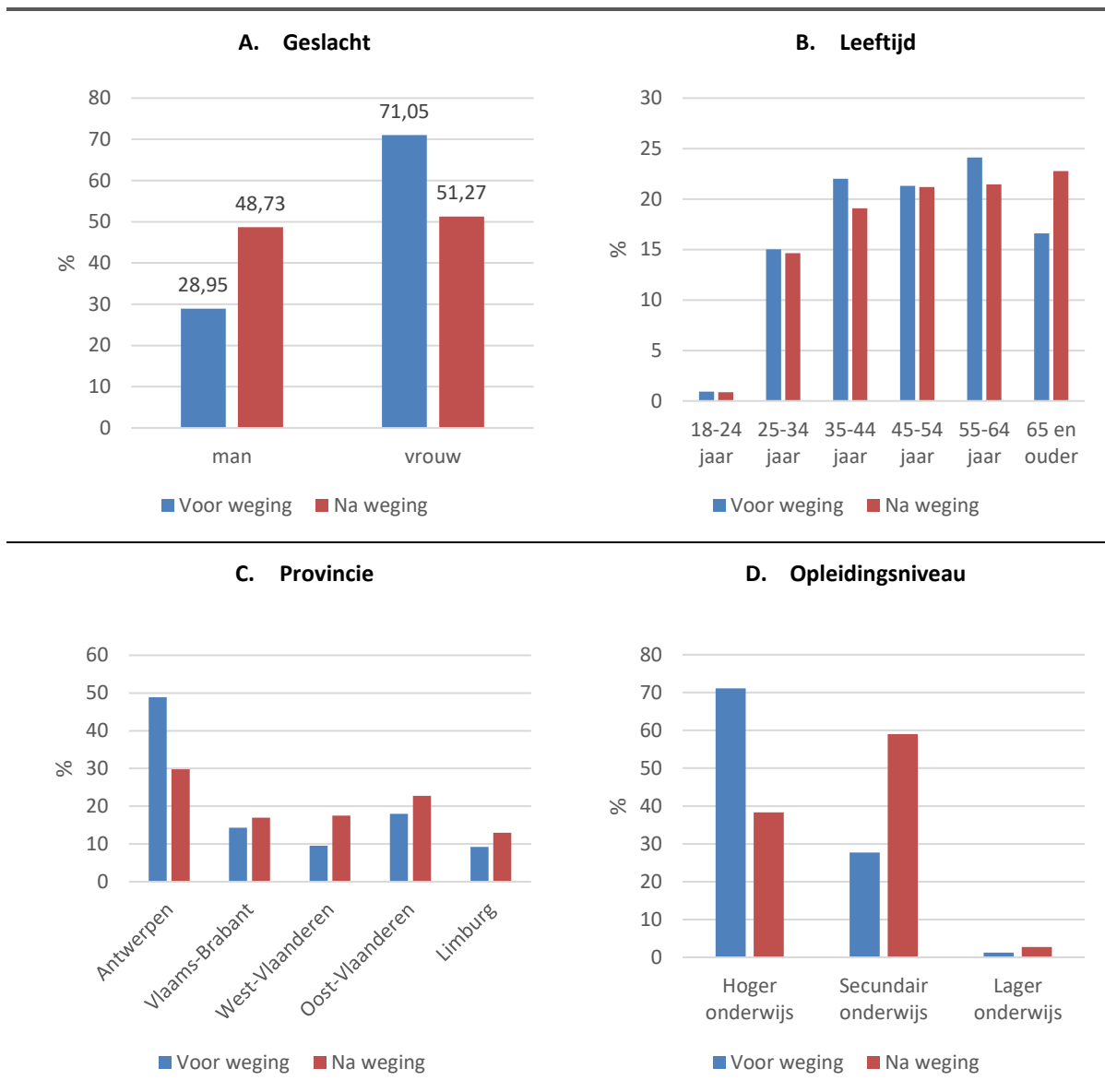
1. *'Door de crisis heb ik moeilijkheden om de aflossing van de lening tijdig te betalen.'*
2. *'Door de crisis heb ik moeilijkheden om mijn huur tijdig te betalen.'*
3. *'De verhuurder heeft mijn huur (gedeeltelijk of volledig) kwijtgescholden of uitgesteld.'*
4. *'Door deze crisistijd levert de beperkte grootte van mijn woning problemen op.'*
5. *'Door de crisis ben ik onzeker hoelang ik nog in mijn huidige woning kan blijven wonen.'*
6. *'Door de crisis dreig ik dakloos te worden.'*

De mogelijke antwoorden op deze stellingen zijn: 'Juist', 'Onjuist' of 'Weet niet'. Voor deze studie werden de antwoorden van de respondenten opgevraagd voor de wekelijkse enquêtes van 5 mei, 12 mei en 19 mei 2020. Daarnaast is er ook een beperkte set van socio-demografische karakteristieken beschikbaar, onder meer het geslacht, de leeftijd, de gezinssituatie, de arbeidssituatie en de financiële situatie van de respondent. Belangrijk hierbij is dat de bevraging op individueel niveau is gebeurd. Er wordt evenwel in verschillende vragen gepeild naar de situatie voor het hele huishouden. Wat betreft de arbeidssituatie wordt niet enkel gepeild naar de huidige arbeidssituatie (werkloos, dan wel gepensioneerd of werkend) maar ook naar de verandering van de arbeidssituatie ten opzichte van de situatie voor de COVID-19 crisis. Zo wordt er gevraagd of de respondent tijdens de crisis (technisch) werkloos geworden of de handelszaak (van zelfstandigen) gesloten is. Wat betreft het inkomen wordt aan de respondent gevraagd hoe gemakkelijk het is om als huishouden de eindjes aan elkaar te knopen, met als mogelijke antwoorden *'zeer gemakkelijk'*, *'gemakkelijk'*, *'eerder gemakkelijk'*, *'eerder moeilijk'* en *'moeilijk'*. Daarnaast wordt er ook gevraagd of het inkomen (inclusief lonen, kindergeld en andere uitkeringen) gedaald, gestegen dan wel hetzelfde is gebleven omwille van de COVID-19 crisis. Wat betreft huisvestingskarakteristieken weten we of de respondent huurder dan wel eigenaar is en in welk type woning men verblijft. Wat betreft de woonplaats van de respondent beschikken we ook over de gemeente en de postcode waarin de respondent woont.

De respondenten van de Grote Coronastudie zijn in eerste instantie niet representatief voor de gehele Vlaamse bevolking. Zo is 71% van de respondenten van het vrouwelijk geslacht en heeft meer dan 70% hoger onderwijs gevolgd. Om te zorgen dat de resultaten van deze studie representatief zijn voor de gehele bevolking gebruiken we een gewichtsvariabele aangeleverd door de Universiteit Antwerpen en Universiteit Hasselt. Deze variabele geeft elke respondent een gewicht op basis van het geslacht, de leeftijd, provincie van woonplaats en het opleidingsniveau.

³ Het Grote Corona onderzoek wordt ondersteund door het Fonds Wetenschappelijk Onderzoek Vlaanderen (Grant G0G1920N, 2020). Meer informatie op www.corona-studie.be. De auteurs bedanken Koen Pepermans (Universiteit Antwerpen), Jonas Crèvecoeur (KU Leuven) en Thomas Neyens (UHasselt) voor het aanleveren van de dataset en hun expertise.

Figuur 7 Verdeling variabelen voor en na weging, enquête 05/05/20

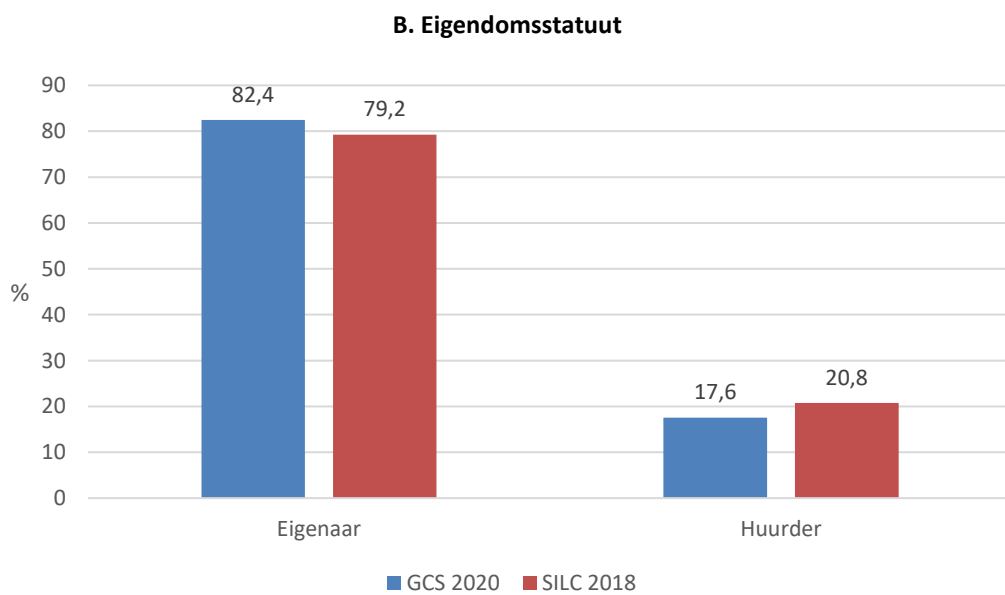
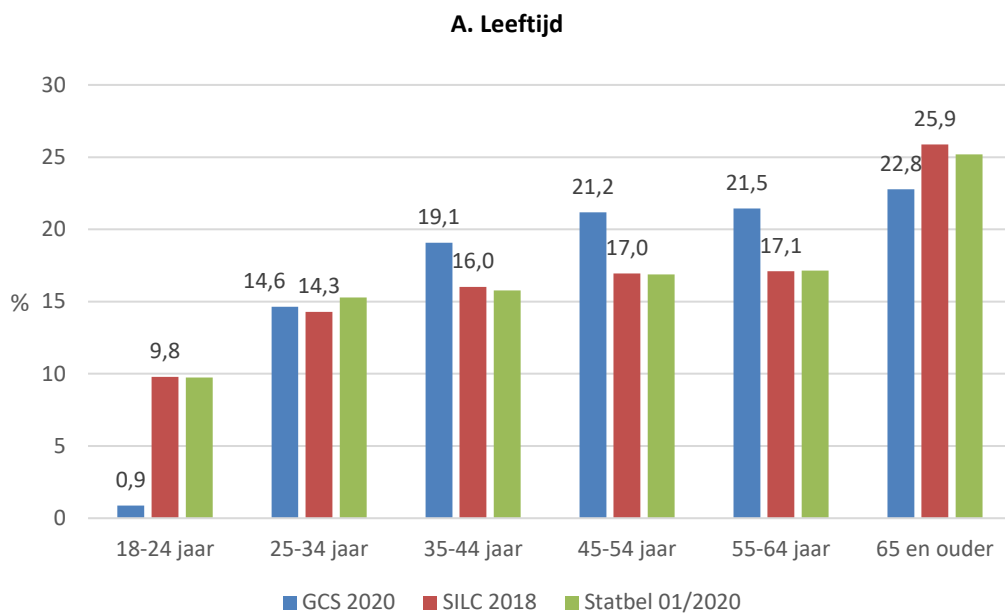


Noot: Respondenten gewogen met een gewichtsvariabele, opgesteld via inverse probability weighting, getopt op 40.

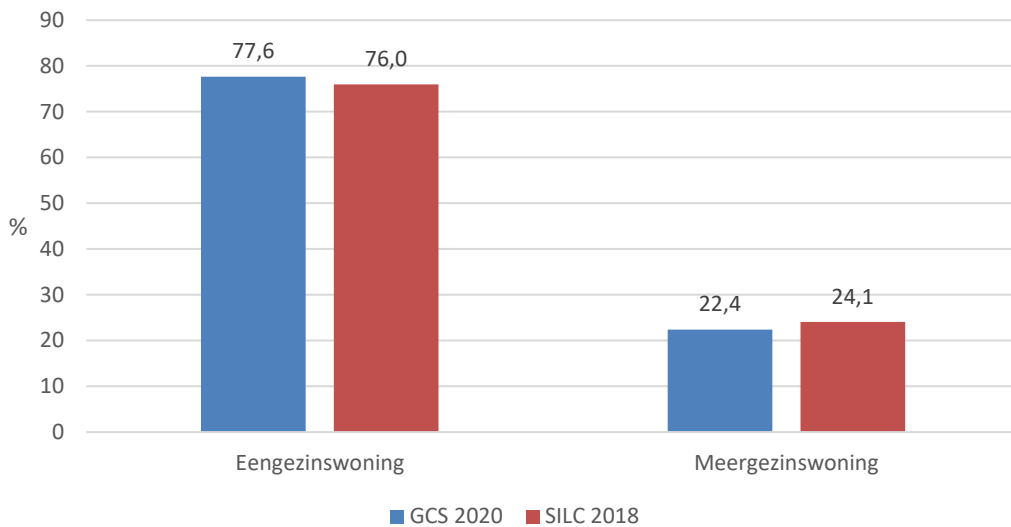
Bron: Grote Coronastudie, eigen bewerkingen

Onder meer krijgen vrouwen daardoor een lager en mannen net een zwaarder gewicht in de analyse. De gewichten werden berekend via *Inverse Probability Weighting* aan de hand van populatiegegevens van Statbel en Sciensano. De waardes van het gewicht werden getopt op 40. Figuur 7 toont het effect van de wegingsprocedure op deze vier variabelen voor de 9^{de} enquête van 5 mei 2020. We zien dat door de wegingsprocedure de oververtegenwoordiging van onder meer vrouwen, hoogopgeleiden en respondenten uit de provincie Antwerpen verdwijnt. Het effect van de wegingsprocedure op andere variabelen is terug te vinden in bijlage 1. Doordat enkele respondenten geen waarde hebben opgegeven voor elke variabele van de wegingsprocedure, kent een klein deel van de initiële steekproef een nulwaarde bij de weegvariabele. Hierdoor worden ze niet meegenomen bij de analyses van de gewogen steekproef. Het aantal respondenten dat wordt meegenomen in de analyses na weging bedraagt 66 895, wat 59 minder is dan in de initiële steekproef.

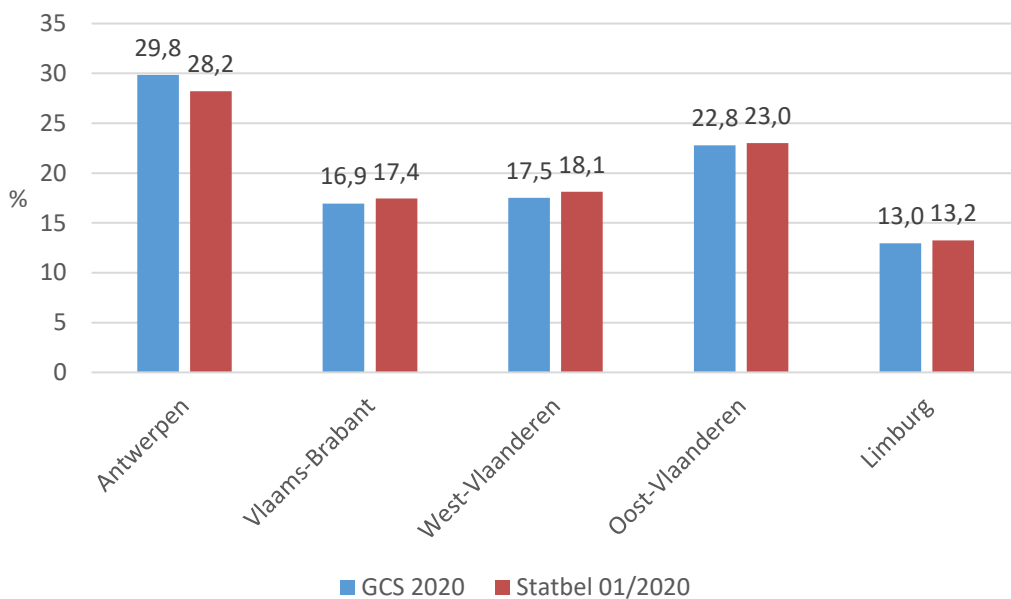
Figuur 8 Verdeling selectie variabelen na weging vergeleken met gegevens SILC 2018 en Statbel 2020, enquête 05/05/20, Vlaanderen



C. Woningtype



D. Provincie



Noot: Respondenten gewogen met een gewichtsvariabele, opgesteld via inverse probability weighting, getopt op 40.

Bron: Grote Coronastudie, populatiegegevens Statbel 2020, SILC 2018

In figuur 8 vergelijken we de verdeling van een selectie variabelen na de wegingsprocedure met populatiegegevens van Statbel en steekproefgegevens van de EU-SILC 2018 voor Vlaanderen Deze Europese survey beschouwen we - omwille van de grondig uitgewerkte wegingsprocedure, gecoördineerd door Eurostat - als een betrouwbare bron om de verdelingen aan af te toetsen (Eurostat, 2019). We stellen vast dat de gewogen steekproefverdelingen van de GCS voor het eigendomsstatuut, het woningtype en de provincies sterk aansluiten bij deze vergelijkingsbronnen. Ook het aandeel hoogopgeleiden komt na weging op hetzelfde niveau te liggen als in de EU-SILC 2018 (38%). Door gebruik te maken van de gewichtsvariabele benadert de gewogen verdeling van deze variabelen dus

de populatieverdeling.⁴ Wegens het miniem aantal respondenten van 18-24 jaar in de ongewogen data is deze leeftijdsgroep nog steeds sterk ondervertegenwoordigd na toepassing van de gewichtsvariabele. Voor deze reden weerhouden we deze groep in de analyse. Onze analyse-eenheden zijn dus de personen wonend in Vlaanderen van minstens 25 jaar. In woononderzoek is het gebruikelijker dat de analyse-eenheden huishoudens zijn. In vergelijking met analyses op huishoudniveau, zullen de resultaten van grotere gezinnen sterker doorwegen bij analyses op persoonsniveau. Zo bedraagt het aandeel eigenaars in Vlaanderen 79% op persoonsniveau, tegenover 71% op huishoudniveau. Koppels met kind(eren) zijn immers sterk oververtegenwoordigd onder de eigenaar-bewoners (Heylen & Vanderstraeten, 2019). In onze studie zal dit effect zich voornamelijk voordoen bij de impact van de woninggrootte. Hier zullen de cijfers hoger liggen dan wanneer het huishouden de analyse-eenheid zou zijn.

De online survey van de GCS is geen toevalssteekproef, maar gebeurt door zelfselectie van de respondenten. Kennis van de GCS en betrokkenheid bij het corona-thema zijn bijgevolg belangrijke factoren die de participatie bepalen. Deze kennis en betrokkenheid verschillen logischerwijze tussen verschillende groepen in de samenleving. Zo bleek dat er een ondervertegenwoordiging was in de ongewogen steekproef van jongeren, ouderen en kort opgeleiden. Zoals vermeld, hebben we via toepassing van de weegfactor getracht om de steekproef representatief te maken voor de Vlaamse bevolking. Onze analyse van de representativiteit wijst uit dat we hierin geslaagd zijn voor de verdeling naar leeftijd (boven 25 jaar), opleidingsniveau, geslacht en provincie. Bovendien blijkt de steekproef ook voldoende representatief voor enkele voorname woonvariabelen (vb. eigendomsstatuut, woningtype). Dit neemt niet weg dat er nog steeds een vertekening mogelijk is in de steekproef, voor variabelen waarvan we de representativiteit niet konden nagaan (vb. de mate waarin men problemen ervaart door COVID-19).

⁴ De verdelingen volgens de EU-SILC benaderen de populatieverdelingen.

4. ANALYSE

In dit deel analyseren we de impact van de COVID-19 crisis op de woonsituatie aan de hand van de antwoorden op de 6 stellingen voorgelegd aan de respondenten van de Coronastudie, zoals besproken in deel 3. In deel 4.1 focussen we op de betalingsmoeilijkheden van Vlamingen, m.a.w. of ze er in slagen hun huur of aflossing tijdig te betalen. In deel 3.2 bespreken we de problemen die men ervaart met de (beperkte) grootte van de woning. In deel 3.3 gaan we tot slot dieper in op de woononzekerheid en het risico op dakloosheid van Vlaamse inwoners. We geven in de analyse bijzondere aandacht aan de verschillen tussen huurders en eigenaars. Onderstaande tabel geeft immers aan dat er significante verschillen zijn tussen eigenaars en huurders wat betreft betalingsmoeilijkheden, problemen met de grootte van de woning, woononzekerheid en het risico op dakloosheid.

Tabel 1 Aandeel in woonsituatie, eigenaars en huurders, enquête 05/05/20

Woonsituatie	% bij eigenaars (N=55 787)	% bij huurders (N=9 006)	Totaal	p-waarde t-test (verschil≠0)
Betalingsmoeilijkheden	3	9	4	0,00
Problemen met beperkte grootte woning	5	20	7	0,00
Woononzekerheid	1	7	2	0,00
Risico op dakloosheid	0	1	0,3	0,00

Noot: P-waarde van een 2 sample t-test voor het verschil in aandeel tussen eigenaars en huurders.

Bron: Grote Coronastudie

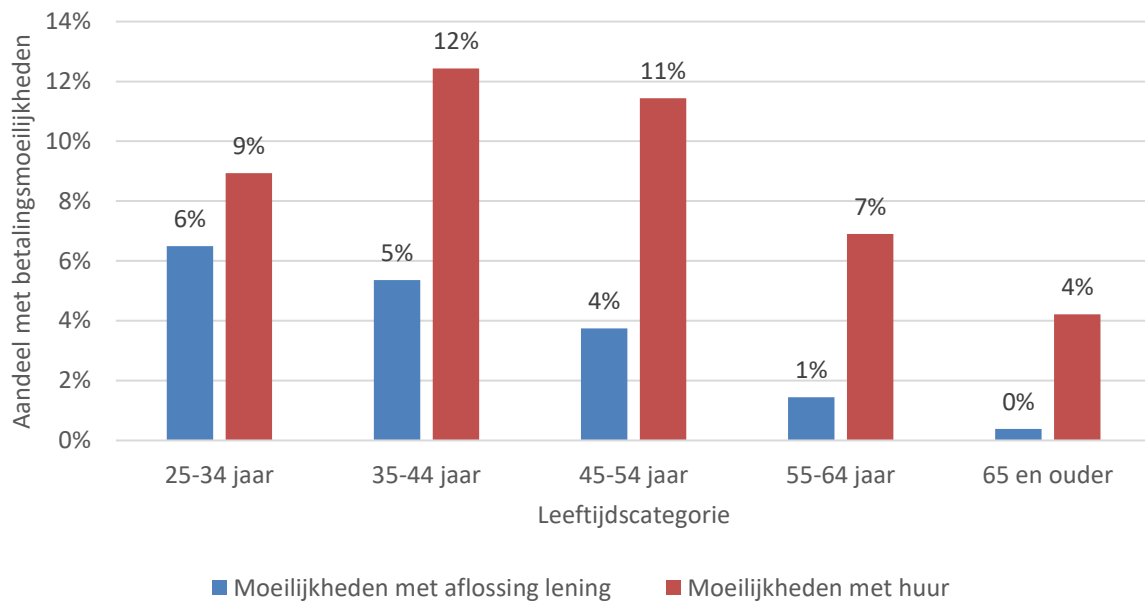
4.1 Betalingsmoeilijkheden bij huurders en eigenaars

4.1.1 Moeilijkheden bij betaling huur en aflossing van de lening, naar leeftijd

We analyseren vooreerst de betalingsmoeilijkheden die huurders en eigenaars ervaren omwille van de COVID-19 crisis. Concreet werd er aan huurders gevraagd of de stelling *‘Door de crisis heb ik moeilijkheden om mijn huur tijdig te betalen’* van toepassing is of niet. Bij eigenaars was die stelling *‘Door de crisis heb ik moeilijkheden om de aflossing van de lening tijdig te betalen’*. We analyseren de antwoorden op deze stellingen van de respondenten van de 9^{de} enquête van 05/05/12. Zoals besproken in deel 2 gebruiken we een gewogen steekproef.

Figuur 9 toont het aandeel respondenten onder huurders en eigenaars dat aangeeft betalingsmoeilijkheden te ervaren bij het tijdig betalen van respectievelijk de huur en de aflossing van de lening, naar leeftijdsgroep. Van de huurders heeft 8,6% moeilijkheden met het tijdig betalen van de huur, bij eigenaars is dat 3,2%. In totaal ervaart 4% van de respondenten betalingsmoeilijkheden. Het aandeel met betalingsmoeilijkheden ligt bij de eigenaars hoger bij de jongere leeftijdsgroepen: bij de 25-34-jarige eigenaars ligt het aandeel op 6%, bij de 45-54-jarigen op 4%. Bij de huurders is het de groep 35-44-jarigen met het meeste betalingsmoeilijkheden (12%). Bij de jongvolwassenen ligt dat aandeel lager, namelijk op 9%. Het valt verder op dat er significant minder eigenaars en huurders zijn met betalingsmoeilijkheden na de leeftijd van 55 jaar. De verschillen tussen leeftijdsgroepen wat betreft betalingsmoeilijkheden zijn in ieder geval significant bij zowel huurders als eigenaars. Eerder onderzoek op basis van de Vlaamse Woonsurvey toonde reeds dat in 2018 al meer dan één op tien huurders aangaf problemen te ervaren bij de betaling van de woonuitgaven, tegenover 5% van de eigenaars met een afbetaling (Heylen & Vanderstraeten, 2019).

Figuur 9 'Door de crisis heb ik moeilijkheden om mijn huur/aflossing van de lening tijdig te betalen', in rij %, naar leeftijdsgroep, enquête 05/05/20



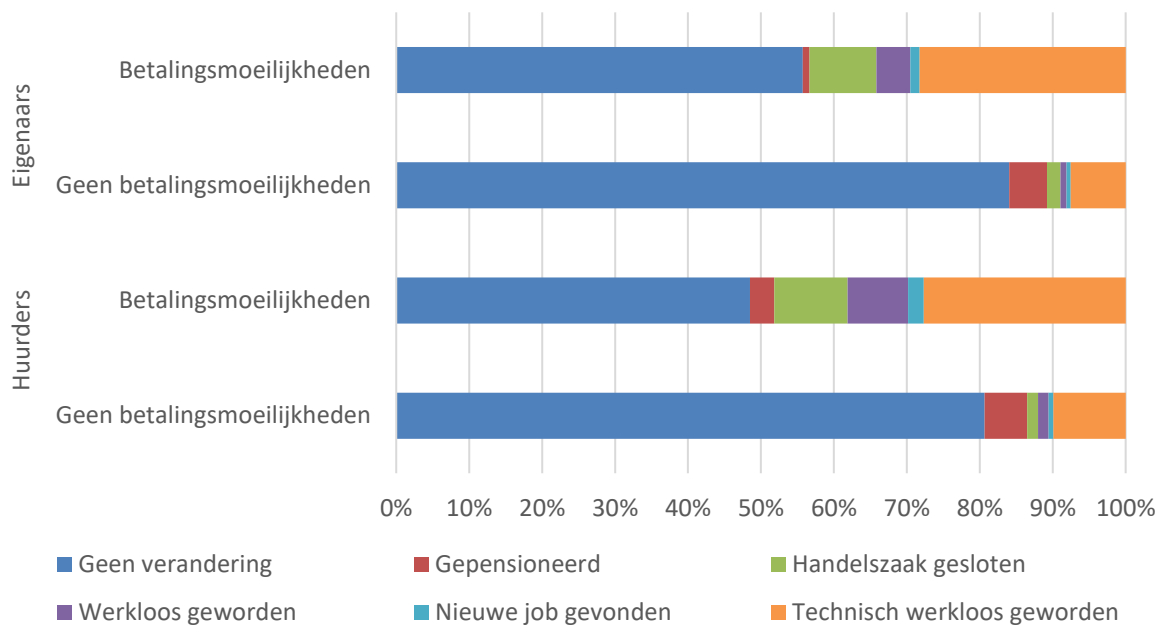
Noot: χ^2 -test voor samenhang naar leeftijdsgroepen bij eigenaars: $\chi^2=889$; $p=0,00$; $N=55\ 818$.
 Bij huurders: $\chi^2=96$; $p=0,00$; $N=9\ 030$.

Bron: Grote Coronastudie

4.1.2 Verklaringen voor COVID-gerelateerde betalingsmoeilijkheden naar eigendomsstatuut en leeftijd

Vervolgens gaan we op zoek naar verklaringen voor de verschillen in betalingsmoeilijkheden ten gevolge van COVID-19 bij huurders en eigenaars. Figuur 10 toont de verandering in de arbeidssituatie van huurders en eigenaars met en zonder betalingsmoeilijkheden ten opzichte van voor de COVID-19 crisis. Concreet werd gevraagd of de arbeidssituatie anders was dan voor de crisis. Van de huurders zonder betalingsmoeilijkheden heeft meer dan 80% geen verandering van de arbeidssituatie ervaren tijdens de crisis. Bij de huurders met betalingsmoeilijkheden is dat minder dan de helft. Een groot aandeel van die groep is technisch werkloos geworden (28%), gevolgd door een gesloten eigen handelszaak (10%) en werkloosheid (8%). Bij de huurders zonder betalingsmoeilijkheden is slechts 10% technisch werkloos geworden en slechts een klein aantal werkloos geworden (1%). Bij eigenaars zien we eenzelfde patroon: meer eigenaars met betalingsmoeilijkheden hebben een verandering gezien van hun arbeidssituatie dan eigenaars zonder betalingsmoeilijkheden. Tot slot merken we ook hier verschillen tussen eigenaars en huurders op: de arbeidssituatie van eigenaars is doorgaans stabiel gebleven dan die van huurders. Huurders worden dus relatief meer getroffen door de crisis.

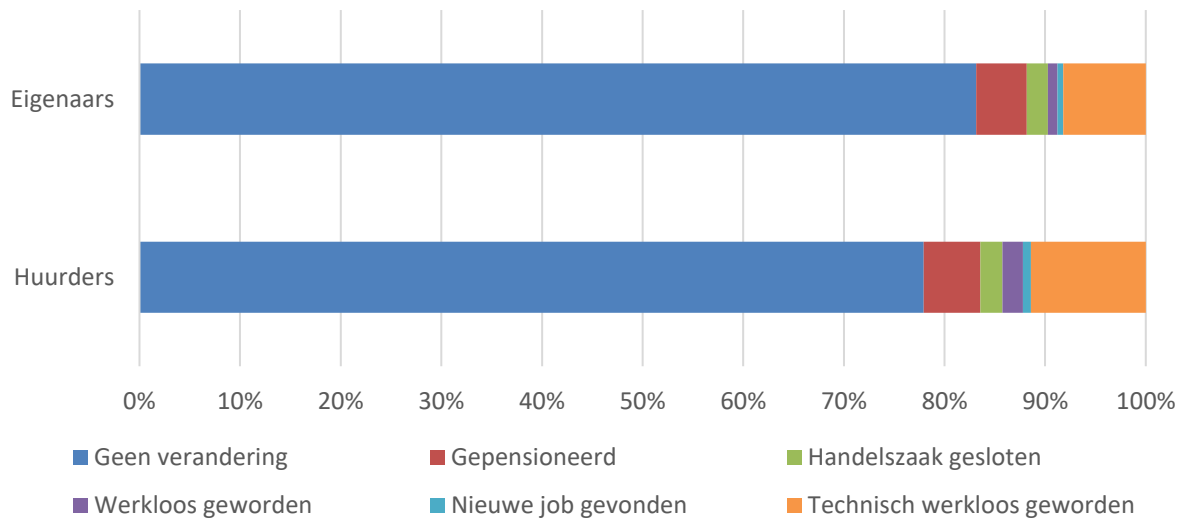
Figuur 10 Verandering in arbeidssituatie van huurders en eigenaars t.o.v. voor de COVID-19 crisis, in kolom % naar mate van betalingsmoeilijkheden, enquête 05/05/20



Bron: Grote Coronastudie

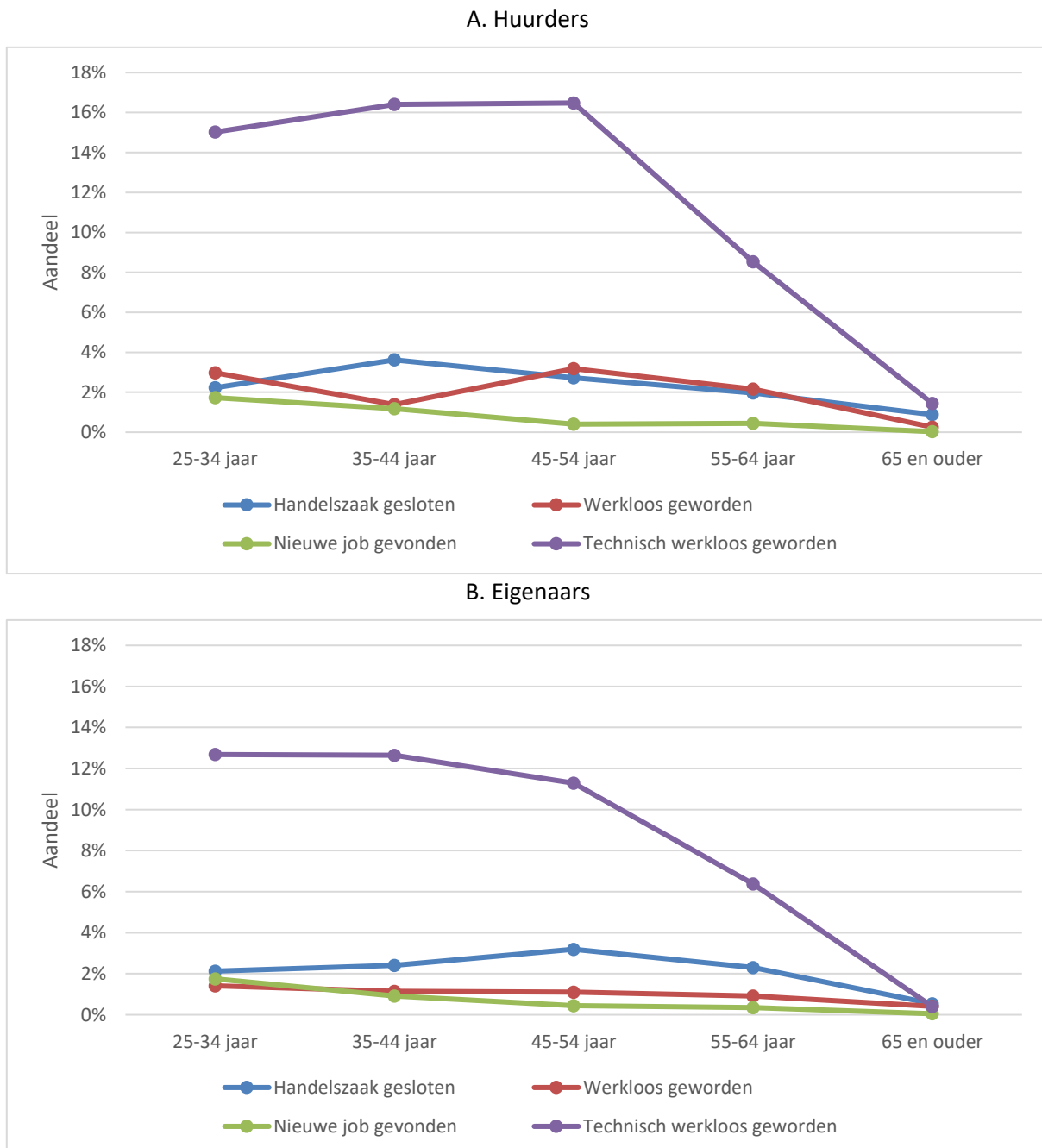
Huurders worden beduidend harder getroffen door de crisis dan eigenaars. Figuur 11 toont aan dat huurders vaker (technische) werkloos werden tijdens de crisis dan eigenaars. Daarnaast worden huurders die eenzelfde verandering van de arbeidssituatie ervaren als eigenaars disproportioneel harder getroffen met betalingsmoeilijkheden. Wat verklaart dan de verschillen in betalingsmoeilijkheden tussen leeftijdscategorieën in figuur 9, zowel bij eigenaars als huurders? Figuur 12 toont de verandering in arbeidssituatie van huurders en eigenaars naar leeftijdsgroep. Zo is 15% van de 25-34-jarige huurders technisch werkloos geworden tijdens de crisis, ten opzichte van 16% bij de 35-44-jarigen. Jongvolwassen huurders worden dan weer harder getroffen door werkloosheid (daarnaast is 2% op zoek naar een nieuwe job). We zien geen verschillen wat betreft technische werkloosheid tussen 25-34-jarige en 35-44-jarige eigenaars. Jongvolwassenen zijn relatief meer (technisch) werkloos geworden. Hoe ouder de groep eigenaars, des te lager de prevalentie van (technische) werkloosheid.

Figuur 11 Verandering in arbeidssituatie van huurders en eigenaars t.o.v. voor de COVID-19 crisis, in kolom %, enquête 05/05/20



Bron: Grote Coronastudie

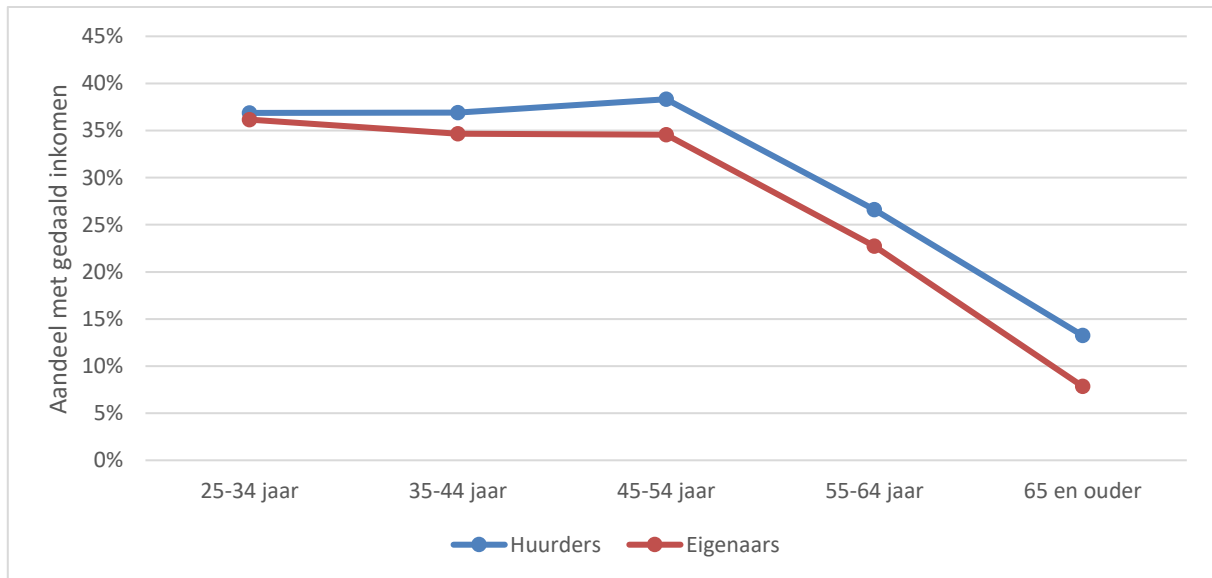
Figuur 12 Verandering in arbeidssituatie van huurders en eigenaars t.o.v. voor de COVID-19 crisis, in kolom % naar leeftijdsgroep, enquête 05/05/20



Bron: Grote Coronastudie

Het sluiten van de (eigen) handelszaak en (technische) werkloosheid kunnen inkomensverlies tot gevolg hebben, wat betalingsmoeilijkheden bij zowel huurders als eigenaars kan verklaren. Respondenten konden aangeven of hun netto-inkomen (loon, kindergeld en andere uitkeringen) gedaald dan wel gestegen is omwille van de COVID-19 crisis. Van de huurders en eigenaars gaf resp. 31% en 26% aan dat hun netto-inkomen gedaald was. Figuur 13 geeft hiervan de cijfers per leeftijdscategorie. We zien dat de kloof tussen huurders en eigenaars stijgt hoe ouder de leeftijdsgroep. Bij de jongvolwassenen (25-34-jarigen) is dit verschil klein, bij de 35-44-jarige huurders heeft 37% een gedaald inkomen ten opzichte van 35% bij leeftijdsgenoten die eigenaar zijn.

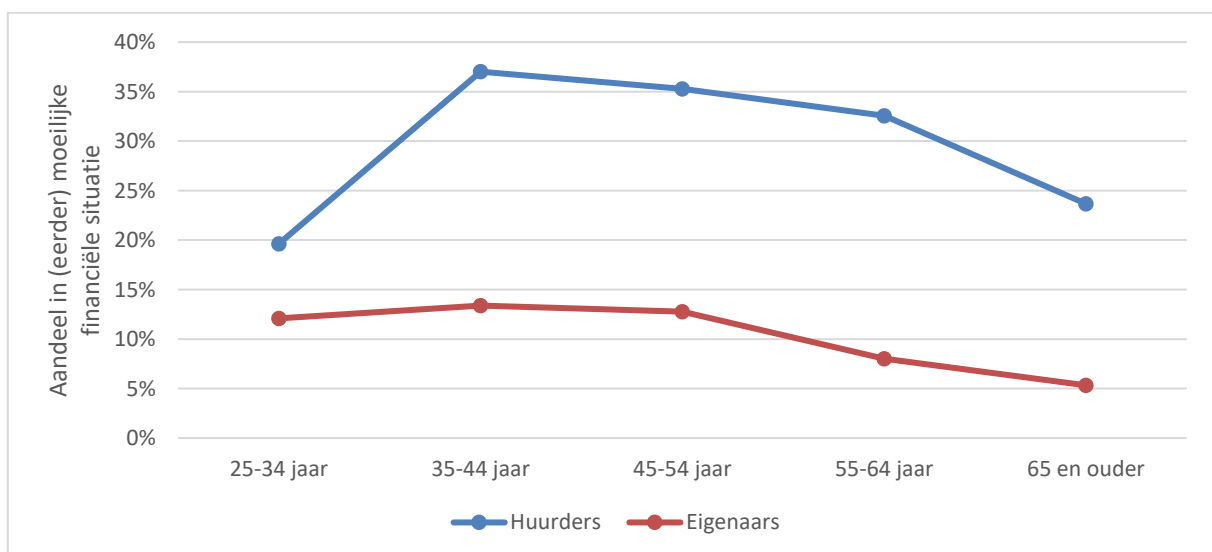
Figuur 13 Verandering in inkomen van huurders en eigenaars t.o.v. voor de COVID-19 crisis in kolom % naar leeftijdsgroep, enquête 05/05/20



Bron: Grote Coronastudie

Onder eigenaars ligt het aandeel met een gedaald inkomen lager bij de oudere eigenaars. Bij jongvolwassenen ligt dit aandeel op 36%, bij de 55-64-jarigen nog slechts op 23%. Bij de huurders stijgt het aandeel met een gedaald inkomen tot 54 jaar, waarna het sterk afneemt. De figuur weerspiegelt de verandering in de inkomenssituatie van eigenaars en huurders, maar er is ook gepeild naar de huidige financiële situatie tijdens de bevraging. Daarbij wordt gevraagd hoe gemakkelijk het voor het huishouden van de respondent is om de eindjes aan elkaar te knopen. De mogelijke antwoorden daarbij zijn 'zeer gemakkelijk', 'gemakkelijk', 'eerder gemakkelijk', 'eerder moeilijk' en 'moeilijk'.

Figuur 14 Aandeel huurders en eigenaars in (eerder) moeilijke financiële situatie, in kolom %, naar leeftijdsgroep, enquête 05/05/20



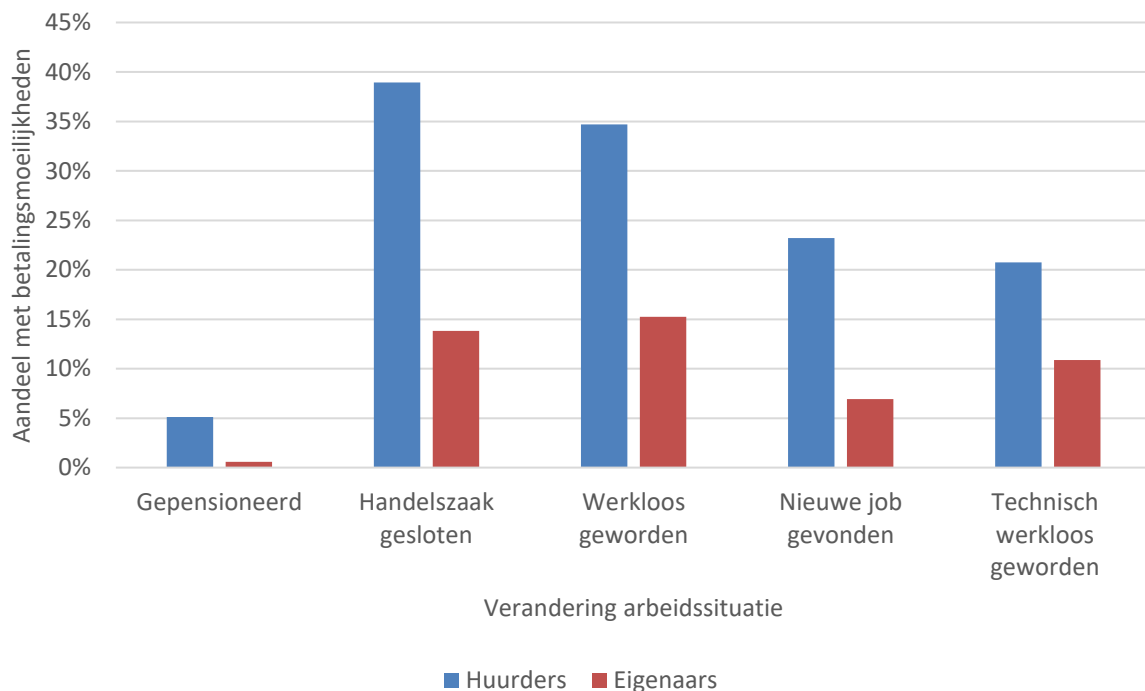
Bron: Grote Coronastudie

In figuur 14 wordt het aandeel huurders en eigenaars met een (eerder) moeilijke financiële situatie weergegeven, per leeftijdscategorie. Bij huurders valt opnieuw het verschil op tussen de 25- tot 34-jarigen en 35-44-jarigen, waarbij die laatste groep stelt een beduidend moeilijker financiële

situatie te verkeren. Dit kan verklaard worden door dat voor jongere huurders de private huurmarkt eerder een tussenfase naar eigendom is. Vandaar dat hun inkomen vermoedelijk iets hoger ligt en hun financiële situatie gemakkelijker is. Uit een segmentanalyse van de Vlaamse woningmarkt (Heylen, 2017) blijkt immers dat een groot aandeel van de 18-34-jarige huurders jonge welgestelde huishoudens zijn. Bij de 35-44-jarigen zijn dit eerder huurders met een zwakker sociaaleconomisch profiel. Tot slot zijn huurders significant meer financieel kwetsbaar dan eigenaars. Huurders worden vaker geconfronteerd met woononzekerheid en betaalbaarheidsproblemen. Dit is een gekend gegeven uit eerder onderzoek over wonen (zie o.a. Heylen & Vanderstraeten, 2019 en Heylen, 2019).

Uit figuur 15 blijkt dat meer dan één op drie huurders die werkloos zijn geworden tijdens de COVID-19 crisis problemen heeft met het tijdig te betalen van de huur. Bij eigenaars die werkloos zijn geworden is dat slechts 15%. We zien gelijkaardige grote verschillen bij respondenten die werkloos zijn geworden en waarvan de (eigen) handelszaak gesloten is. De oorzaak hiervan ligt in de combinatie van de kwetsbare financiële positie van huurders en hun inkomensverlies omwille van de crisis. De crisis vergroot op deze manier reeds bestaande ongelijkheden en de reeds zwakke socio-economische situatie van huurders uit. Maar ook eigenaars ervaren betalingsmoeilijkheden bij het betalen van de aflossing van de lening. Huisvestingskosten zijn een belangrijke uitgavepost in het gezinsbudget en bepalen in grote mate of de sociale minima voldoende zijn om het inkomen van huishoudens op een aanvaardbaar niveau te houden (Cantillon et al., 2020).

Figuur 15 'Door de crisis heb ik moeilijkheden om mijn huur/aflossing van de lening tijdig te betalen', in rij % naar verandering in arbeidssituatie, enquête 05/05/20



Bron: Grote Coronastudie

4.1.3 Betalingsmoeilijkheden naar graad van verstedelijking

De vraag kan gesteld worden of er een verband is tussen de betalingsmoeilijkheden van Vlaamse huurders en eigenaars en de mate van verstedelijking van de gemeente waarin ze wonen. Respondenten die in centrumsteden wonen, kampen immers vaker met betaalbaarheidsproblemen dan daarbuiten, op basis van resultaten uit het Grote Woononderzoek 2013. Van inwoners in centrumsteden heeft 27% een woonquote hoger dan 30%, ten opzichte van minder dan 20% voor heel Vlaanderen. Bij private huurders is dat zelfs meer dan 57%, bij eigenaars 30,3%, ten opzichte van respectievelijk 52% en 27,1% voor heel Vlaanderen (Heylen, 2015). Tabel 2 maakt echter duidelijk dat er geen significant verschil is in de mate van betalingsmoeilijkheden omwille van de crisis naar graad van verstedelijking van de gemeente van de woonplaats. In bijlage 2 tonen we immers dat er niet disproportioneel meer respondenten zijn met inkomensverlies en technische werkloosheid in verstedelijkt gebied t.o.v. respondenten in gemeenten daarbuiten. Dit wil echter niet zeggen dat er geen verschillen in betaalbaarheid zijn tussen de gebieden, maar alleen dat de impact van COVID-19 op de betaalbaarheid niet verschilt naargelang de graad van verstedelijking.

Tabel 2 'Door de crisis heb ik moeilijkheden om mijn huur/aflossing van de lening tijdig te betalen.', in kolom %, naar verstedelijkingsgraad, enquête 05/05/20

	% moeilijkheden met betalen huur	% moeilijkheden met aflossing lening
Graad van verstedelijking	n.s.	n.s.
Grote steden	8,3	3,3
Regionale steden	7,7	3,3
Kleine steden	7,7	2,7
Andere gemeenten	9,4	2,9

Noot: χ^2 -test voor samenhang naar graad verstedelijking: * $p < 0,05$, ** $p < 0,01$, n.s. = niet significant.

Bron: Grote Coronastudie, populatiegegevens Statbel 2020, SILC 2018

4.1.4 Kwijtschelding van de huur

Tot slot hebben sommige verhuurders tijdens de crisis ook de huur van huurders gedeeltelijk of volledig kwijtgescholden of uitgesteld. Dat is een aandachtspunt, gezien dat eigenaars de mogelijkheid kregen om de terugbetaling van hypothecaire leningen uit te stellen maar er geen dergelijk alternatief werd ingevoerd voor huurders op de private huurmarkt. De Vlaamse Overheid stelt:

“Op de private huurmarkt is er geen specifieke regeling voorzien voor de betaling van de huurprijs tijdens de coronacrisis. De Vlaamse overheid vraagt wel aan de verhuurders om zich soepel op te stellen wanneer de huurder of kotstudent vraagt om de maandelijkse huurprijs uitgesteld of in schijven te betalen. Gemaakte afspraken worden best schriftelijk vastgelegd.”⁵

Tabel 3 toont het aandeel huurders met kwijtgescholden of uitgestelde huur naar leeftijd, opleidingsniveau, financiële situatie en arbeidssituatie. Algemeen bedraagt dit aandeel 1,3%. De groepen huurders met het hoogste aandeel zijn de 35-44-jarigen, huurders met een moeilijke financiële situatie (5%) en huurders die werkloos zijn geworden (12%). Vooral het hoge aandeel bij deze laatste groep is opvallend.

⁵ Vlaamse coronamaatregelen rond wonen en energie, geraadpleegd op 18/12/2020 via <https://www.vlaanderen.be/vlaamse-maatregelen-tijdens-de-coronacrisis/vlaamse-coronamaatregelen-rond-wonen-en-energie>

Tabel 3 'De verhuurder heeft mijn huur (gedeeltelijk of volledig) kwijtgescholden of uitgesteld.', in rij %, naar karakteristieken respondent, enquête 05/05/20

	Nee	Ja
Leeftijdsgroep**		
25-34 jaar	98,4	1,6
35-44 jaar	97,6	2,4
45-54 jaar	98,8	1,2
55-64 jaar	99,3	0,7
65 en ouder	99,3	0,7
Hoogste opleidingsniveau^{n.s.}		
Hoger onderwijs	98,8	1,2
Middelbaar	98,7	1,3
Lager onderwijs	99,0	1,0
Financiële situatie**		
Zeer gemakkelijk	99,4	0,6
Gemakkelijk	99,3	0,7
Eerder gemakkelijk	98,9	1,1
Eerder moeilijk	98,4	1,6
Moeilijk	95,2	4,8
Verandering inkomen**		
Gedaald	97,1	2,9
Gestegen	96,8	3,2
Hetzelfde gebleven	99,5	0,5
Arbeidssituatie**		
Andere	94,5	5,6
Gepensioneerd	99,7	0,3
Huisman	98,3	1,7
Werkloos	98,5	1,5
Werkt	98,7	1,3
Verandering arbeidssituatie**		
Geen verandering	99,3	0,7
Op pensioen gegaan	99,5	0,5
Handelszaak gesloten	95,8	4,2
Werkloos geworden	88,4	11,7
Nieuwe job	96,6	3,4
Technisch werkloos geworden	97,2	2,8
Totaal	98,7	1,3

Noot: χ^2 -test voor samenhang naar groep: * p<0,05, ** p<0,01, n.s. = niet significant.

Bron: Grote Coronastudie

4.2 Problemen met de grootte van de woning

Vervolgens analyseren we huurders en eigenaars die omwille van de crisis problemen ervaren met de grootte van de woning. In de enquête konden respondenten 'Juist' of 'Onjuist' antwoorden op volgende stelling: 'Door deze crisistijd levert de beperkte grootte van mijn woning problemen op.'. Respondenten kunnen dergelijke problemen ervaren omdat de woning eerder klein is, maar de situatie kan uitvergroten worden in tijden van een pandemie. In totaal antwoordde 7% van de respondenten

dat ze problemen ervaren met de grootte van de woning. Dit aandeel was 5% bij eigenaars en 20% bij huurders.

We hebben een multivariate regressie uitgevoerd aan de hand van de drie enquêtes met al dan niet het ervaren van problemen met de beperkte grootte van de woning als afhankelijke variabele.⁶ Aan de hand van de resultaten daarvan in tabel 4 zien we welke groepen meer of minder kans hebben om problemen te hebben met de (beperkte) grootte van de woning.

Jongere Vlamingen blijken - ceteris paribus - een hogere kans op problemen te hebben met de grootte van de woning: 9% meer kans dan 65-plussers. Die kans neemt af naarmate men ouder is. Hoe groter het gezin, hoe hoger de kans. Ten opzichte van alleenstaande huishoudens hebben gezinnen met 5 of meer personen 5% meer kans op problemen. De aanwezigheid van kinderen verhoogt de kans met 1%. Gegeven dat de enquêtes plaatsvonden tijdens de sluiting van de scholen, is het mogelijk dat dit effect uitvergroet wordt. We beschikken evenwel niet over enquêtes die plaatsvonden wanneer de scholen open waren om dit na te gaan. Als we controleren voor alle andere karakteristieken, hebben huurders een 5% hogere kans op problemen (zie ook tabel 1). Werklozen hebben een 1% hogere kans (t.o.v. werkenden), net zoals thuiswerkers. Tot slot zien we dat personen in een financieel kwetsbare situatie een grotere kans hebben op problemen met de grootte van de woning.

We hebben daarnaast interactietermen toegevoegd aan het model die het type woning waarin de respondent verblijft interageert met al dan niet wonen in een centrumstad. Interactietermen staan toe om te vergelijken welk effect het type woning alsook de locatie van de respondent heeft op de kans om problemen te hebben met de grootte van de woning. Deze effecten worden gevisualiseerd in figuur 16. Het model schat dat de kans op problemen met de grootte van de woning 18% is voor inwoners van een appartement als ze niet in een centrumstad wonen en 23% als ze wel in een centrumstad wonen (paneel A). Het grootste effect op problemen komt dus van wonen in een appartement en niet van het wonen van een centrumstad, maar het effect is wel sterker als beide gecombineerd zijn. Het kan zijn dat dit effect komt doordat appartementen in steden kleiner zijn, maar dat kunnen we aan de hand van de data niet besluiten omdat we niet beschikken over de oppervlaktes van de woningen. Mogelijk is er ook een effect van (het gebrek aan) beschikbare open ruimte. We zien nog steeds een effect van wonen in een centrumstad bij gesloten woningen, maar niet meer bij halfopen of open eengezinswoningen. Paneel B toont inderdaad aan dat het gemiddelde marginale effect van wonen in een centrumstad 5% is bij appartementsbewoners en 1,7% bij inwoners van een gesloten eengezinswoning. Het gemiddeld marginaal effect van wonen in een centrumstad bij halfopen en open eengezinswoningen is niet significant.

We concluderen dat de meeste problemen aanwezig zijn bij grote, jonge gezinnen. Huishoudens waarbij de respondenten een groot deel van hun tijd thuis dienen te spenderen (thuiswerkers of werklozen) ervaren meer problemen. Het type woning is de belangrijkste factor: Vlamingen die in een appartement wonen hebben bijna een vijfde meer kans op problemen. Het type woning hangt vanzelfsprekend samen met de grootte: appartementen zijn immers doorgaans kleiner dan eengezinswoningen. Wonen in een centrumstad zorgt op zichzelf niet voor meer problemen, maar wel in combinatie met beperkte woonruimte (in een appartement of gesloten eengezinswoning wonen).

⁶ De regressie is een *random effects panel data* regressie. Resultaten van een logit-regressie zijn gelijkaardig en beschikbaar bij de auteurs.

Tabel 4 Multivariaat verband met problemen met de grootte van de woning, enquêtes 9 t.e.m. 10

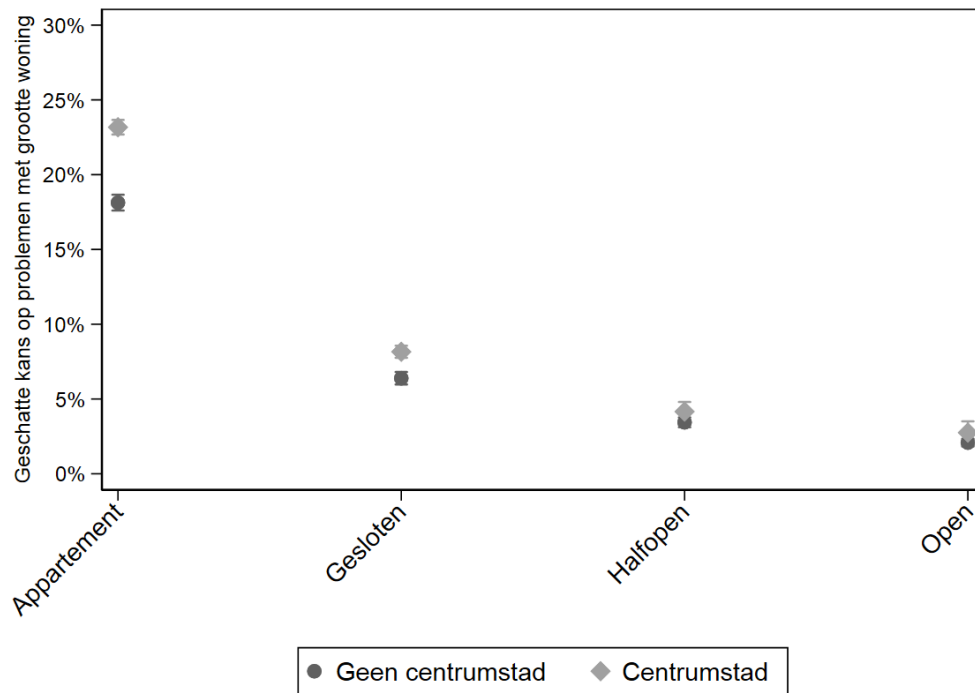
	Problemen met beperkte grootte woning	
	Coëfficiënt	Standaardfout
Geslacht	0,00334*	(0,00163)
Leeftijdsgroep (referentie: 65 en ouder)		
25-34 jaar	0,0911***	(0,00384)
35-44 jaar	0,0643***	(0,00384)
45-54 jaar	0,0411***	(0,00367)
55-64 jaar	0,0197***	(0,00303)
Opleidingsniveau (ref: secundair onderwijs)		
Lager onderwijs	-0,00826	(0,00669)
Hoger onderwijs	0,00560**	(0,00176)
Aantal personen in gezin (ref: 1 persoon)		
2	0,0319***	(0,00297)
3	0,0427***	(0,00280)
4	0,0406***	(0,00271)
5+	0,0514***	(0,00314)
Heeft kinderen	0,0114***	(0,00243)
Huurder	0,0496***	(0,00242)
Financiële situatie (ref: zeer gemakkelijk)		
Gemakkelijk	0,0105***	(0,00153)
Eerder gemakkelijk	0,0317***	(0,00178)
Eerder moeilijk	0,0735***	(0,00259)
Moeilijk	0,128***	(0,00509)
Verandering inkomen (ref: hetzelfde)		
Gedaald	0,00103	(0,00163)
Gestegen	0,00269	(0,00410)
Arbeidssituatie (ref: werkt)		
Andere	-0,00473	(0,00341)
Gepensioneerd	0,00752*	(0,00310)
Huisman of huisvrouw	0,00771*	(0,00382)
Werkloos	0,0132***	(0,00325)
Verandering arbeidssituatie (ref: geen verandering)		
Andere	-0,00255	(0,00320)
Gepensioneerd	0,000456	(0,00241)
Handelszaak gesloten	-0,00559	(0,00470)
Werkloos geworden	-0,00339	(0,00585)
Nieuwe job gekregen	0,00871	(0,00718)
Technisch werkloos geworden	-0,00198	(0,00267)
Thuiswerk	0,0116***	(0,00165)
Centrumstad	0,00667	(0,00403)
Type woning (ref: open eengezinswoning)		
Appartement	0,160***	(0,00309)
Gesloten	0,0430***	(0,00249)
Halfopen eengezinswoning	0,0135***	(0,00208)
Centrumstad X appartement	0,0438***	(0,00527)
Centrumstad X gesloten	0,0110*	(0,00499)
Centrumstad X halfopen	0,000518	(0,00539)
Enquête (ref: 9de enquête)		
10de enquête	-0,00106	(0,000815)
11de enquête	-0,00318***	(0,000896)
Observaties	160 376	
Verklaarde variantie (R-kwadraat)	0,1209	

Noot: Standaardfouten tussen haken: * p < 0.05, ** p < 0.01, *** p < 0.001.

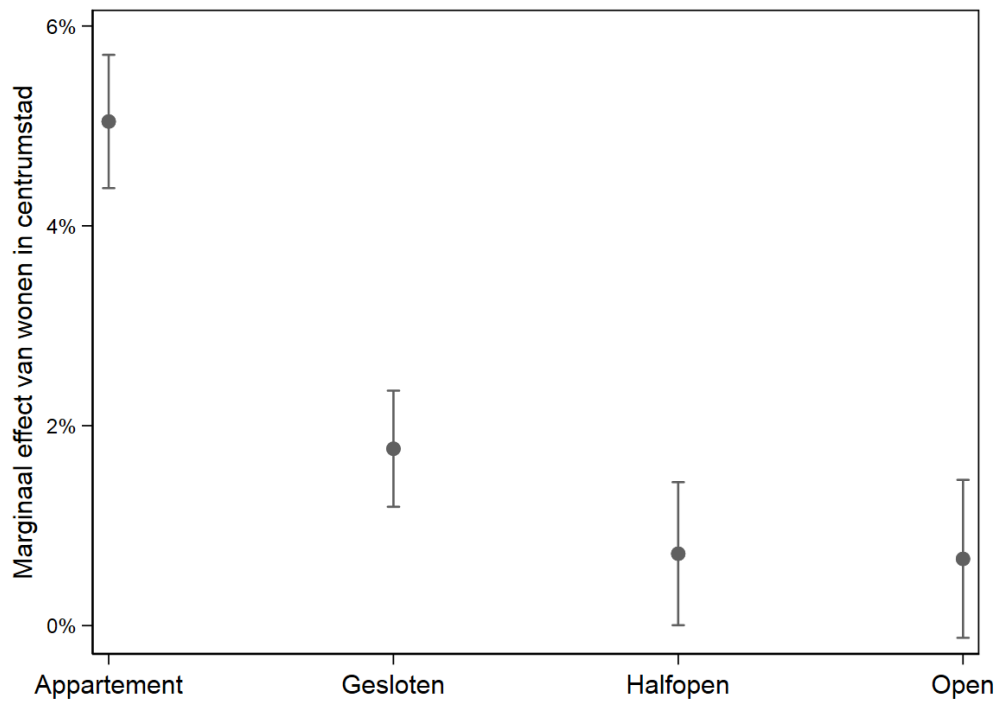
Bron: Grote Coronastudie

Figuur 16 Voorspelde kans en gemiddeld marginaal effect van interactie woningtype en centrumstad

A. Voorspelde kans



B. Gemiddeld marginaal effect van wonen in een centrumstad op de kans op problemen met de grootte van de woning



Bron: Grote Coronastudie

4.3 Woononzekerheid en risico op dakloosheid

Tot slot analyseren we nog de antwoorden op de stellingen *‘Door de crisis ben ik onzeker hoelang ik nog in mijn huidige woning kan blijven wonen’* en *‘Door de crisis dreig ik dakloos te worden’*. Woonzekerheid is een expliciete strategische doelstelling in het Woonbeleidsplan van de Vlaamse Overheid. Tabel 5 rapporteert het aandeel dat op deze eerste stelling bevestigend heeft geantwoord, naar de karakteristieken van huurders en eigenaars. Van de huurders is bijna 7% onzeker hoelang ze nog in hun huidige woning kunnen blijven wonen. Onder eigenaars ligt dit aandeel een stuk lager, op 1,3%. In totaal antwoordde 2% van de respondenten bevestigend. Bij de huurders stijgt dit aandeel bij de oudere leeftijdsgroepen, maar ligt lager bij de 55-plussers. Het aandeel met onzekerheid over de huidige woning is het hoogst onder huurders in een moeilijke financiële situatie: bijna een op drie huurders in een dergelijke situatie zegt onzeker te zijn over de huidige woonsituatie. Dat geldt ook voor huurders die werkloos zijn geworden of waarvan de handelszaak gesloten is; daar stelt meer dan een op vijf onzeker te zijn. Huurders van wie het inkomen gedaald is door de COVID-19 crisis zijn in grotere mate onzeker: 12,6% van huurders met een gedaald inkomen geeft aan onzeker te zijn t.o.v. 3,5% bij huurders waarvan het inkomen hetzelfde is gebleven. Bij eigenaars zien we dezelfde patronen terug als bij huurders, met als belangrijke vaststelling dat de aandelen hier stevast lager liggen dan bij huurders.

Tabel 5 'Door de crisis ben ik onzeker hoelang ik nog in mijn huidige woning kan blijven wonen', in rij %, naar karakteristieken huurders en eigenaars, enquête 05/05/20

	% onzeker huurders	% onzeker eigenaars
Leeftijdsgroep**		
25-34 jaar	5,1	1,7
35-44 jaar	7,8	2,0
45-54 jaar	8,4	1,6
55-64 jaar	6,5	0,7
65 en ouder	3,9	0,7
Hoogste opleidingsniveau^{n.s.}		
Hoger onderwijs	6,1	1,1
Middelbaar	6,3	1,5
Lager onderwijs	6,2	1,4
Financiële situatie**		
Zeer gemakkelijk	1,5	0,3
Gemakkelijk	1,3	0,5
Eerder gemakkelijk	4,8	1,1
Eerder moeilijk	11,0	5,0
Moeilijk	32,0	24,4
Verandering inkomen**		
Gedaald	12,6	3,0
Gestegen	2,9	0,2
Hetzelfde gebleven	3,5	0,7
Arbeidssituatie**		
Andere	8,7	1,6
Gepensioneerd	3,3	0,6
Huisman	6,8	1,0
Werkloos	13,5	3,3
Werkt	5,6	1,4
Verandering arbeidssituatie**		
Geen verandering	4,8	1,0
Op pensioen gegaan	5,7	0,7
Handelszaak gesloten	20,5	3,6
Werkloos geworden	21,2	5,3
Nieuwe job	13,8	2,0
Technisch werkloos geworden	10,3	2,9
Totaal	6,6	1,3

Noot: χ^2 -test voor samenhang naar groep: * p<0,05, ** p<0,01, n.s. = niet significant.

Bron: Grote Coronastudie

Tabel 6 geeft eenzelfde oefening weer voor het risico op dakloosheid van huurders en eigenaars. Van de huurders stelt 1% dat men het risico loopt dakloos te worden; bij eigenaars is dit veel lager op 0,2%. In totaal antwoordde 0,3% van de respondenten dat ze het risico lopen dakloos te worden. We zien eenzelfde patronen terug als bij de vorige vraagstelling: het risico is hoger voor 35-44-jarige huurders, huishoudens in een moeilijke financiële situatie en huurders die (technisch) werkloos zijn geworden. Wat opvalt is dat het risico van dakloosheid bijzonder hoog ligt bij huurders waarvan de handelszaak gesloten is. Het is mogelijk dat dit huurders zijn die ook inwonen in de handelszaak, maar we kunnen

dit niet nagaan met de beschikbare dagen. Bij eigenaars zien we veel van deze patronen ook terug, maar in mindere mate dan bij huurders.

Tabel 6 'Door de crisis dreig ik dakloos te worden', in rij %, naar karakteristieken huurders en eigenaars, enquête 05/05/20

	% risico op dakloosheid huurders	% risico op dakloosheid eigenaars
Leeftijdsgroep**		
25-34 jaar	0,5	0,3
35-44 jaar	2,0	0,2
45-54 jaar	1,5	0,2
55-64 jaar	1,1	0,1
65 en ouder	0,5	0,0
Hoogste opleidingsniveau^{n.s.}		
Hoger onderwijs	0,7	0,2
Middelbaar	1,1	0,1
Lager onderwijs	1,3	0,6
Financiële situatie**		
Zeer gemakkelijk	0,1	0,0
Gemakkelijk	0,2	0,0
Eerder gemakkelijk	0,4	0,1
Eerder moeilijk	0,8	0,5
Moeilijk	12,2	6,3
Verandering inkomen**		
Gedaald	2,5	0,4
Gestegen	0,0	0,0
Hetzelfde gebleven	0,4	0,1
Arbeidssituatie**		
Andere	1,8	0,2
Gepensioneerd	0,1	0,0
Huisman	0,8	0,0
Werkloos	3,1	0,7
Werkt	0,9	0,2
Verandering arbeidssituatie**		
Geen verandering	0,6	0,1
Op pensioen gegaan	0,3	0,0
Handelszaak gesloten	6,2	0,4
Werkloos geworden	3,6	1,4
Nieuwe job	3,3	0,0
Technisch werkloos geworden	2,4	0,4
Totaal	1,0	0,2

Noot: χ^2 -test voor samenhang naar groep: * p<0,05, ** p<0,01, n.s. = niet significant.

Bron: Grote Coronastudie

5. CONCLUSIE

De COVID-19 crisis heeft via (technische) werkloosheid en inactiviteit een belangrijke impact gehad op het inkomen en de financiële situatie van Belgische huishoudens. Naast het effect op de arbeidsmarkt, heeft de crisis dus ook een impact op de woonsituatie van Vlaamse huishoudens. Die impact bestaat niet enkel uit de betalingsmoeilijkheden die huurders en eigenaars ervaren om respectievelijk de huur en aflossing van de lening tijdig te betalen, maar bestaat ook uit de mogelijke problemen die voortvloeien uit de beperkte grootte van een woning tijdens de crisis. Telewerken en stay-at-home-orders dwingen huishoudens er immers toe om het merendeel van hun tijd thuis te spenderen. Problemen zoals de beperkte grootte van de woning worden op deze manier mogelijk uitvergroet. Tot slot is er ook een mogelijk effect, in het bijzonder bij kwetsbare huurders, op het risico tot dakloosheid en de algemene woononzekerheid bij Vlamingen.

In dit rapport onderzochten we in welke mate deze effecten zichtbaar zijn bij Vlaamse huurders en eigenaars. Aan de hand van de Grote Coronastudie, een online enquête georganiseerd door de Universiteit Antwerpen, analyseerden we de impact van de COVID-19 crisis op betalingsmoeilijkheden, problemen met de grootte van de woning, woononzekerheid en risico op dakloosheid bij Vlaamse huurders en eigenaars. We vinden dat 9% van de Vlaamse huurders betalingsmoeilijkheden ondervindt als gevolg van de crisis. Bij eigenaars ervaart 3% problemen met het tijdig betalen van de aflossing van de lening ten gevolge van de pandemie. Eerder onderzoek op basis van de Vlaamse Woonsurvey toonde reeds dat in 2018 al meer dan één op tien huurders aangaf problemen te ervaren bij de betaling van de woonuitgaven, tegenover 5% van de eigenaars met een afbetaling (Heylen & Vanderstraeten, 2019).⁷ Voor 2020 zullen deze cijfers vermoedelijk aanzienlijk hoger komen te liggen, en zal het verschil tussen huurders en eigenaars verder toenemen.

De betalingsmoeilijkheden ten gevolge van COVID-19 zijn groter bij jonge respondenten, zo blijkt uit de Grote Coronasurvey. Huurders worden bijzonder hard getroffen door de crisis: ze werken immers relatief meer in de zwaar getroffen economische sectoren, worden doorgaans vaker (technisch) werkloos en hebben hierdoor relatief vaker inkomensverlies. Vervolgens rapporteert een significant deel van huurders en eigenaars dat ze problemen ervaren met de beperkte grootte van de woning. Dit komt vooral voor bij respondenten met jonge en grote gezinnen alsook werklozen en thuiswerkers. Het type woning is de belangrijkste voorspeller voor dergelijke problemen, maar we vinden ook dat wonen in een centrumstad deze problemen ietwat vergroot. Tot slot vinden we terug dat een minderheid van huurders en eigenaars onzeker is over de huidige woonsituatie en het risico lopen om dakloos te worden. Deze problemen situeren zich vooral bij de meest kwetsbare huurders.

Er zijn mogelijke andere gevolgen op de (ervaring van) de huisvestingssituatie die we niet in de analyse behandeld hebben. Zo kunnen andere karakteristieken van de woning, zoals een ontoereikende kwaliteit (vochtproblemen en dergelijke meer), ook een effect hebben op de psychische gezondheid van bewoners wanneer ze een groter deel van de tijd thuis dienen te spenderen. Daarnaast focust het rapport op de problematiek van een welbepaalde periode van de COVID-19 crisis (mei 2020), maar zijn er vooralsnog geen gegevens van de effecten op de huisvestingssituatie van de tweede golf eind 2020, of op de lang termijn gevolgen van de pandemie. Tot slot capteren we ook niet alle Vlaamse inwoners via surveygegevens. Zo worden via online enquêtes mogelijk niet de meest kwetsbare huishoudens bereikt alsook huishoudens in het grijs wooncircuit.

De analyse toont aan dat de COVID-19 een significant effect had op de huisvestingssituatie van Vlaamse huurders en eigenaars. Bestaande ongelijkheden tussen huurders en eigenaars worden

⁷ Op basis van de vraag 'Hoe vaak heeft u het afgelopen jaar problemen gekend met betaling van de vaste woonkosten of de verbruikskosten?' (Woonsurvey 2018).

daarbij uitvergroot. Dit doet alvast de vraag rijzen naar bijkomende maatregelen voor de (private) huurmarkt, bijvoorbeeld in de vorm van een mogelijkheid tot uitstel van betaling. Voor de eigenaars met een hypothecaire lening bestaat er op federaal niveau alvast een specifieke regeling op dit vlak. De studie toont bovendien het belang aan van een kwaliteitsvolle en betaalbare woningvoorraad waar huishoudens op kunnen terugvallen tijdens een pandemie. De lange termijneffecten van de pandemie op de woningmarkt zijn vooralsnog onzeker. Het is belangrijk om blijvende ondersteuning te bieden voor kwetsbare huishoudens en daarnaast verdere aandacht te besteden aan het effect van een pandemie op de psychische gezondheid van de huishoudens en de rol die de woning daarin speelt.

BIJLAGEN

BIJLAGE 1 WEGINGSPROCEDURE

Tabel B1 Verdeling selectie variabelen voor en na weging, enquête 05/05/20

	Voor weging	Na weging
Huisvesting		
Eigenaar	85,7	82,4
Huurder	14,3	17,6
	100,0	100,0
Woningtype		
Eengezinswoning	80,7	79,2
Meergezinswoning	19,3	20,8
	100,0	100,0
Financiële situatie		
Zeer gemakkelijk	23,6	19,9
Gemakkelijk	39,1	39,0
Eerder gemakkelijk	26,1	27,3
Eerder moeilijk	9,4	11,5
Moeilijk	1,7	2,4
	100,0	100,0

Noot: Respondenten gewogen met een gewichtsvariabele, opgesteld via inverse probability weighting, getopt op 40.

Bron: Grote Coronastudie, eigen bewerkingen

BIJLAGE 2 EXTRA TABELLEN ANALYSE

Tabel B2 Aandeel met gedaald inkomen en aandeel technisch werkloos geworden, in rij % naar verstedelijking gemeente, enquête 05/05/20

	% met gedaald inkomen	% technisch werkloos geworden
Grote steden	26	9
Regionale steden	26	9
Kleine steden	27	9
Andere gemeenten	28	8

Bron: Grote Coronastudie, eigen bewerkingen

REFERENTIES

- Amerio, A., Brambilla, A., Morganti, A., Aguglia, A., Bianchi, D., Santi, F., Costantini, L., et al.** (2020). COVID-19 Lockdown: Housing Built Environment's Effects on Mental Health. *International Journal of Environmental Research and Public Health*, 17(16), 5973. MDPI AG.
- Baker, E., Bentley, R., Beer, A. and Daniel, L.** (2020). *Renting in the time of COVID-19: understanding the impacts* (AHURI Final Report No. 340). Melbourne: Australian Housing and Urban Research Institute Limited. <https://www.ahuri.edu.au/research/final-reports/340>.
- Cantillon, B., Marchal, S., Peeters, N., Penne, T. & Storms, B.** (2020). *Huishoudbudgetten en sociale minima in lockdown*. COVIVAT Beleidsnota 2.
- Decoster, A., Van Lancker, W., Vanderkelen, J. & Vanheukelom, T.** (2020). *Sociaal-economische kenmerken van werknemers en zelfstandigen in sectoren getroffen door de lockdown*. COVIVAT Beleidsnota 3.
- Engelhardt, G.V., & Eriksen, M.D.** (2020). *Housing-Related Financial Distress During the Pandemic*, Research Institute for Housing America Special Report 2020.
- Eurostat** (2019). *Methodological guidelines and description of EU-SILC target variables. 2018 operation*. European Commission, Directorate F: Social Statistics.
- Heylen, K.** (2015). *Grote Woononderzoek 2013. Deel 2. Deelmarkten, woonkosten en betaalbaarheid*. Leuven: Steunpunt Wonen.
- Heylen, K.** (2017). *Segmenten op de Vlaamse Woningmarkt. Een empirische benadering*. Leuven: Steunpunt Wonen.
- Heylen, K.** (2019). *Doelgroepen sociale huur en specifieke segmenten op de woningmarkt*. Leuven: Steunpunt Wonen.
- Heylen, K., & Vanderstraeten, L.** (2019). *Wonen in Vlaanderen anno 2018*. Leuven: Steunpunt Wonen.
- Lens, D., Marx, I. & Mussche, N.** (2020). De initiële effecten van de COVID-19 pandemie op de Belgische arbeidsmarkt – opkomende ongelijkheden. COVIVAT Beleidsnota 6.
- Manville, M., Monkkonen, P., Lens, M., & Green, R.** (2020). *COVID-19 and Renter Distress: Evidence from Los Angeles*. UCLA: The Ralph and Goldy Lewis Center for Regional Policy Studies.
- OESO** (2020). Job retention schemes during the COVID-19 lockdown and beyond. Parijs. <https://www.oecd.org/coronavirus/policy-responses/job-retention-schemes-during-the-covid-19-lockdown-and-beyond-0853ba1d/>
- Rijksdienst voor Arbeidsvoorziening** (2020). De federale cijfers van de vergoede werklozen – mei 2020. Opgehaald op 25/01/2020 van <https://www.rva.be/nl/documentatie/statistieken/statistische-publicaties/federale-cijfers-van-de-vergoede-werklozen/federale-cijfers-2020/de-federale-cijfers-van-de-vergoede-werklozen-mei-2020>

KU LEUVEN

VUB VRIJE
UNIVERSITEIT
BRUSSEL

U Universiteit
Antwerpen

TUDelft

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

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

Het Steunpunt Wonen wordt gefinancierd door het Vlaamse Gewest.