

**STEUNPUNT  
WONEN**

# Voorspelling van de regionale vraag naar woningen

Welke benaderingen zijn mogelijk?

**Frank Vastmans & Stijn Dreesen**



**Vlaanderen**  
is wonen

[www.steunpuntwonen.be](http://www.steunpuntwonen.be)

**Gelieve naar deze publicatie te verwijzen als volgt:**

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

Voor meer informatie over deze publicatie [frank.vastmans@kuleuven.be](mailto:frank.vastmans@kuleuven.be); [stijn.dreesen@kuleuven.be](mailto:stijn.dreesen@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/2021/4718/012 – ISBN 9789055507177

© 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](http://www.steunpuntwonen.be)

# INHOUD

<b>Inhoud</b>	<b>3</b>
<b>Samenvatting</b>	<b>4</b>
<b>Inleiding</b>	<b>9</b>
<b>1. Data: mogelijkheden en beperkingen</b>	<b>12</b>
1.1 Censusedata	12
1.2 Bevolkingsevolutie- en vooruitzichten	12
1.3 Evolutie van het aantal woongelegenheden	12
<b>2. van demografische vooruitzichten naar de toekomstige vraag naar woningen: een statische benadering</b>	<b>16</b>
2.1 Het verband tussen de bevolking en het aantal huizen en appartementen	16
2.1.1 Illustratie voor Vlaams Gewest	17
2.1.2 Statisch scenario voor gemeentes	19
2.2 De evolutie van huishoudens en woningen in Vlaanderen vergeleken met de schattingen volgens het statische scenario	20
2.2.1 Algemene resultaten voor het totaal aantal woningen	20
2.2.2 Algemene resultaten voor het aantal huizen en appartementen	21
2.2.3 Evolutie huishoudtypes per leeftijd	22
2.2.4 Het belang van de levenscyclus en de woongeschiedenis van huishoudens, een illustratie van alleenstaanden die uit een relatie zonder kinderen komen	31
2.3 De evolutie van huishoudens en woningen per gemeente (2020), vergeleken met de schattingen van het statische scenario	34
2.3.1 Schattingen volgens het statische scenario en de werkelijke evolutie	36
2.3.2 De rol van alleenstaanden en hogeropgeleiden	43
<b>3. Correcties en verfijningen: dynamische modelleringen</b>	<b>46</b>
3.1 Age-Period-Cohort-analyses	46
3.2 Verdere dynamische verfijningen	46
3.3 Pistes voor verder onderzoek	48
<b>4. De economische benadering en een beperkt aanbod</b>	<b>49</b>
<b>5. Conclusie en beleidsaanbevelingen</b>	<b>53</b>
<b>Referenties</b>	<b>56</b>

## SAMENVATTING

Het in kaart brengen van de regionale vraag naar woningen is om diverse redenen belangrijk. Niet in het minst om een antwoord te vinden op de vraag: 'Wordt nu gebouwd wat in de toekomst nodig is?' Als de toekomstige evoluties van huishoudtypes bekend zijn, en een adequate schatting gemaakt kan worden van de verdeling van de types woningen waarin de diverse huishoudtypes wonen, kan de toekomstige regionale vraag naar woningen geschat worden.

**Dit onderzoek** gaat dieper in op de vraag welke benaderingen mogelijk zijn, en welke data daarvoor nodig zijn. Het geeft dus **geen beeld van de vraag naar woningen de komende tien jaar, maar illustreert de voor- en nadelen van de diverse benaderingen.**

Traditioneel worden de huishoudvooruitzichten op gemeenteniveau gebruikt om de toekomstige nood aan woningen in te schatten. Elk huishouden dat er in een gemeente bijkomt, heeft nood aan een bijkomende woning, waarbij het type woning niet gespecificeerd is. Het Besluit van de Vlaamse Regering (3 juli 2009) (*tot bepaling van nadere regels voor de vaststelling van de spanning tussen de vraag naar woningen en het bouwpotentieel*) volgde deze benadering en gebruikte de gemeentelijke huishoudvooruitzichten van de studiedienst van de Vlaamse regering om de gemeentelijke vraag naar woningen te schatten.

In dit rapport gaan we niet verder in op een inschatting van het aanbod en het bouwpotentieel. Door de toegenomen verappartementisering en brownfieldontwikkeling is het beschikbare bouwpotentieel immers moeilijker nauwkeurig in te schatten. De focus van dit rapport ligt op de vraag en de benaderingen die de vraag naar woningen in kaart brengen. Deze bouwen verder op de huishoudvooruitzichten op twee manieren. In eerste instantie focussen we op de mogelijkheden om een onderscheid te maken tussen huizen en appartementen. In tweede instantie staan we stil bij de regionale vraag. Hoe kan men de woningvraag van een gemeente in kaart brengen als huishoudens kunnen kiezen in welke gemeente ze willen wonen?

De beperkingen in de beschikbare data leiden ertoe dat toekomstige schattingen van de vraag naar woningen niet betrouwbaar uitgevoerd kunnen worden. Slechts tot 2011 is de relatie tussen type huishoudens en het woontype waarin deze huishoudens wonen, bekend. We kunnen dus wel nagaan hoe het type huishoudens geëvolueerd is tot 2020 en hoe het aantal huizen en appartementen geëvolueerd is tot 2020, maar we kunnen geen link leggen tussen de evolutie van huishoudtypes en woningtypes. Dit onderzoek komt te vroeg de gegevens van de Census 2021 te gebruiken, waar de link tussen huishoudtype en woningtype opnieuw gemaakt zal worden. Daarnaast zullen er in 2021 nieuwe huishoudvooruitzichten beschikbaar zijn van Statistiek Vlaanderen. Omdat de bevolkings- en huishoudvooruitzichten van Statistiek Vlaanderen een driejaarlijkse oefening zijn, gebruiken we de meest recente vooruitzichten van 2018. We gebruiken de bevolkingsvooruitzichten en niet de huishoudvooruitzichten, omdat de huishoudvooruitzichten volgens gezinsgrootte geprojecteerd zijn. De nieuwe huishoudvooruitzichten (2021) zullen beschikbaar zijn volgens de Lipro-typologie, die bij elke bewoner de leeftijdsspecifieke kansen om tot een huishoudtype te behoren weergeeft en op die manier beter toelaat om er de woningtypologie aan te koppelen, wat voor deze analyse belangrijk is.

Het voorgaande leidde ertoe dat in dit onderzoek alleen een statisch scenario uitgewerkt kon worden waarbij we de link leggen tussen het leeftijdsspecifieke woonpatroon in 2011 en de bevolkingsevolutie. Voor de betere dynamische scenario's ontbraken de data. Uit de vergelijking tussen de geschatte evolutie tot 2020 op basis van cijfers van 2011 en de werkelijke evolutie tot 2020 kwamen we tot de volgende vaststellingen.

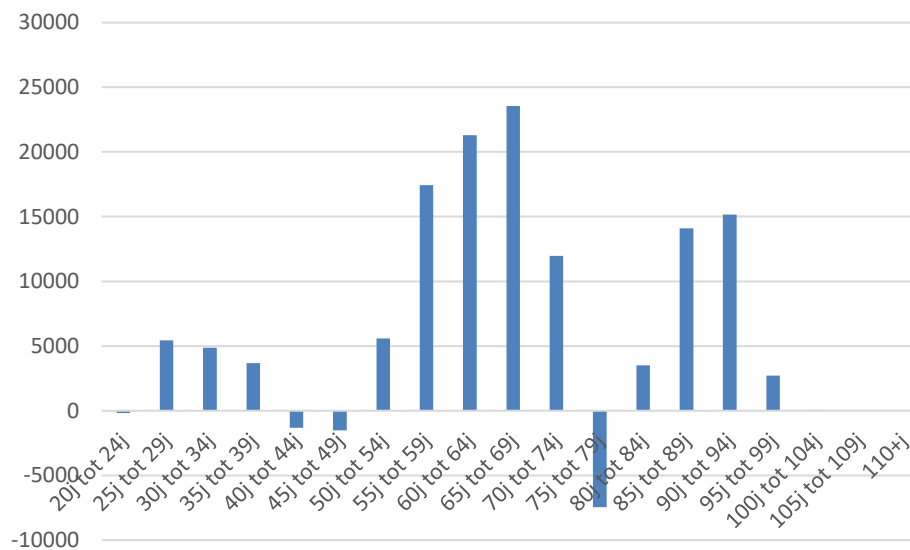
**De verappartementisering heeft zich sterk doorgezet, sterker dan men op basis van historische woonpatronen zou verwachten.** Ook bij een eerdere analyse door Debusschere e.a. (2011) kwam zo'n

onderschatting naar voren bij het inschatten van de vraag naar woningen op basis van statische woonpatronen. Die onderschatting kan door verschillende elementen verklaard worden.

**Een eerste verklaring is dat de groei van het aandeel alleenstaanden zich verderzet.** Daarbij is het belangrijk om een onderscheid te maken naar het type alleenstaanden en de levenscyclus. Het aandeel alleenstaanden bij 25-29-jarigen is gestegen van 14,8% in 2010 naar 15,3% in 2020. Dat is een vrij stabiel patroon, en het percentage ligt lager dan men zou verwachten, wat mogelijk verklaard wordt doordat alleen jongeren worden meegeteld die hun domicilie niet meer bij hun ouders hebben. Vergeleken daarmee is het aandeel alleenstaanden bij 55-59-jarigen sterker gestegen, van 15,5% naar 16,6%, en bij 60-64-jarigen van 16,4% tot 18,9%. Bij de 70-plussers zien we het effect van de langere levensverwachting. Mensen worden ouder, en koppels leven dus ook langer samen. Het aandeel alleenstaanden is in deze leeftijdscategorie gedaald.

Behalve de leeftijdsspecifieke aandelen speelt de vergrijzing van de bevolking een belangrijke rol bij het verklaren van de toename van alleenstaanden. Er is dus wel een toename van het aantal alleenstaanden bij 70-plussers (Figuur 1), maar bij de 55-70-jarigen is deze toename van alle leeftijdsgroepen veruit het grootst omdat zowel de bevolking in deze leeftijdsgroep toeneemt, als het aandeel alleenstaanden.

**Figuur 1 Toename aantal alleenstaanden volgens leeftijdscategorie, Vlaams Gewest (2010-2020)**



Bron: Statistiek Vlaanderen

Dynamische benaderingen kunnen bovenstaand beeld verfijnen. Zo zijn ondermeer cohortenbenaderingen belangrijk, waarbij men een gelijkaardige groep van personen volgt doorheen de tijd. Op basis van bovenstaande figuur zou men immers foutief kunnen afleiden dat 55-69-jarige koppels in grote mate scheiden, gezien de toename van het aantal alleenstaanden. Maar een deel van hen was al alleenstaand in eerdere jaren (en dus op jongere leeftijd). Dat kan men niet uit de grafiek afleiden, maar het is wel belangrijk onderscheid dat met dynamische modelleringen gemaakt kan worden.

Daarbij aansluitend is de reden waarom men alleenstaand is belangrijk om te verklaren of men al dan niet in een appartement gaat wonen. Bij een scheiding verhuist er één van de partners (en is er dus vraag naar een bijkomende woning), bij een overlijden opteert de langstlevende veelal om in de woning te blijven wonen (en resulteert de nieuwe huishoudstatus niet in een bijkomende vraag naar woningen). Minder dan 12% van de personen van wie de partner overlijdt, is binnen de twee jaar na

het overlijden verhuisd op basis van cijfers van de censusdata (2009-2011). En het is bij een verhuizing dat een alleenstaande vaker in een appartement gaat wonen.

De groei van het aantal appartementen over heel Vlaanderen kan dus mede verklaard worden door een toename van alleenstaanden. De groei van het aantal alleenstaanden heeft zich sterk doorgezet in alle gemeentes, maar in veel mindere mate in centrumsteden. Dat is niet verwonderlijk, aangezien de leeftijdscategorie van 45-65-jarigen een lager aandeel in de bevolking kent in centrumsteden.

Om de woningvraag in de toekomst te voorspellen is het belangrijk de reden van alleenstaand zijn mee in rekening te brengen. Men kan verwachten dat de verdere vergrijzing, en dan voornamelijk de sterke toename van +70-jarigen, leidt tot meer alleenstaanden door het overlijden van de partner. In de mate dat zij in grotere mate in de woning blijven wonen, zal dergelijke toename van alleenstaanden niet leiden tot een toegenomen vraag naar appartementen.

Maar **behalve de huishoudtypes kunnen ook de woonvoorkeuren veranderen, wat meteen een tweede verklaring vormt voor de verdere verappartementisering.** Ook koppels van wie de kinderen het huis uit zijn, kunnen opteren om in een appartement te gaan wonen. Dat is de 'slimfit generatie', zoals Vastmans (2020) die noemde. Wanneer meer oudere huishoudens hiervoor kiezen, zal de vraag naar nieuwbouwhuizen dalen aangezien de huizen van deze ouderen vervroegd op de markt komen.

Daarnaast kunnen de nieuwe Censusdata 2021 van Statbel andere elementen in kaart brengen. We kunnen onder meer **onderzoeken in welke woningen geen huishoudens gedomicilieerd zijn.** Een element dat daarbij aansluit, is de **nood aan meer informatie over het type appartement:** niet alleen het onderscheid volgens grootte en aantal slaapkamers, maar ook het type bebouwing, het gemeenschappelijke gebruik van (buiten)ruimtes, etc. zijn van belang. Er ontstaan nieuwe woonvormen, cohousingprojecten en tussenvormen tussen huizen en appartementen en het is interessant om na te gaan in welke mate die ook door jonge huishoudens met kinderen als een aantrekkelijke woonvorm geapprecieerd worden. Jonge huishoudens met kinderen willen immers een grotere tuin in vergelijking met andere huishoudens, maar een kwart van hen wil die (deels) met burens delen, zeker in grote steden (zie Tabel 10 & 11 Vanderstraeten e.a. 2019).

Behalve de noodzaak om de evolutie van de vraag naar woningen dynamisch te modelleren stelt zich **de vraag hoe men de woningvraag van een gemeente in kaart kan brengen, als huishoudens kunnen kiezen in welke gemeente ze willen wonen.** Waarom kiest een huishouden voor een bepaalde gemeente en niet voor een andere? Algemeen zou men dat kunnen omschrijven als een afweging tussen de kwaliteiten van de woning en woonomgeving (voorzieningen, familie en vrienden) en de nabijheid tot werk. De finale keuze voor een gemeente resulteert uit een afweging van al deze kenmerken, waarbij de prijs en het beschikbare aanbod van woningen een belangrijke rol spelen. Met dergelijke elementen houden de huishoudvooruitzichten geen rekening. De huishoudvooruitzichten projecteren namelijk de toekomstige evolutie op basis van historische evoluties. Dat maakt dat gemeentes met een historisch vraagoverschot/aanbodtekort bij de verwachte toename van huishoudens ook in de toekomst zo'n vraagoverschot/aanbodtekort zullen kennen. Op zich is dat geen onlogische aanname om redelijk accurate huishoudvooruitzichten op te stellen. Alleen is het foutief om de huishoudvooruitzichten bij een vraagoverschot/aanbodtekort te gebruiken als een basis voor de vraag naar woningen en daar het aanbod op af te stellen. Het is een cirkelredenering aangezien op die manier het historische vraagoverschot/aanbodtekort gewoon bestendigd wordt. Het aanbod lijkt immers voldoende volgens de huishoudvooruitzichten. Op die manier geven de bevolkingsvooruitzichten bijvoorbeeld weer dat de beroepsactieve bevolking in de Leuvense stadsregio (Leuven en grensgemeentes) van 2018 tot 2035 zal afnemen en het aantal senioren sterk zal toenemen. De beroepsactieve bevolking in de grensgemeentes van Leuven steeg tussen 2000 en 2010 met 2.118, maar tussen 2010 en 2035 nog slechts met 952. Deze dalende trend doortrekken naar de toekomst geeft volgens de bevolkingsvooruitzichten een daling van 1.896 personen tussen 2017 en 2035. Deze bevolkingsvooruitzichten zijn niet verkeerd en bij een ongewijzigd aanbodbeleid mogelijks accuraat.

Maar als men de trend van de huidige huishoudevolutie doortrekt, wil dat alleen zeggen dat men in de toekomst verwacht dat het aanbod nog beperkter zal zijn. Om op basis daarvan te beslissen dat de vraag naar woningen (en dus het aanbod) in de toekomst beperkt zal zijn, is een cirkelredenering, want het aanbod stuurt in sterke mate de huishoudevolutie in dergelijke gebieden, en niet de vraag naar woningen.

Op het vlak van ruimtelijk beleid is er een tendens naar **kernversterking** die het ruimtelijke rendement kan verhogen en het versnipperd en gespreid aanbod kan tegengaan. De **uitdaging is hoe dat gerealiseerd kan worden in regio's met een grote vraagdruk van jonge huishoudens** (voornamelijk in de Vlaamse Ruit). De prijsdruk op huizen in deze regio's is de laatste jaren sterk toegenomen. In de grote centrumsteden gaat een toename van hogeropgeleide koppels samen met een toename van het aandeel appartementen en (bijna) geen nieuwbouwaanbod van huizen. In de randen rondom de steden zien we een divers beeld, met een sterke groei rond Gent en ten noorden van Leuven. De trek naar het centrum van hogeropgeleide jongvolwassenen zal ook in de toekomst voor een verdere toenemende bevolkingsdruk zorgen. Het is belangrijk om na te gaan wat de woonopties zijn voor deze hogeropgeleide jongeren, die bovendien vaker dan niet-hogeropgeleiden als koppel door het leven gaan.

**Hoe kan men dan de vraagdruk meten? Kan dat via het aandeel leegstand?** Dat het aantal woongelegenheden in centrumsteden beduidend hoger ligt dan het aantal gedomicilieerde huishoudens, kan verklaard worden doordat een groot aantal kinderen die nog gedomicilieerd zijn bij de ouders, feitelijk (semi-)zelfstandig wonen in steden. Goede leegstandgegevens zijn dus niet voorhanden. In de randgemeentes van die centrumsteden is de verhouding tussen woongelegenheden en huishoudens ('leegstand') het kleinst, wat wel een indicatie is van de vraagdruk. Bij een beperkt aanbod zal de groei zich verderzetten in de meer afgelegen pendelgemeentes. De pendelzones rond de grote centrumsteden breiden uit (Verstraete 2017). Vastmans en Dreesen (2021) geven aan dat dat ten dele te verklaren is door een toename van het aandeel hogeropgeleiden.

**Een snelle indicator van een mogelijk aanbodtekort en vraagoverschot zijn sterker stijgende prijzen.** Wereldwijd bestaat de uitdaging om steden en stadsranden betaalbaar te houden. Steden groeien in de hoogte, waarbij men in het oog moet houden dat de dichtheid de leefbaarheid van een stad niet ondermijnt. Maar steden kunnen ook in de breedte groeien. Dat kan op diverse manieren: door een nieuw aanbod van *medium-density* woningen aan de rand van de stad, door de uitbouw van satellietsteden, door het uitbouwen van vervoerregio's, etc. Bij het beperken van het aansnijden van open ruimte dient dan ook rekening gehouden te worden met woonalternatieven. Dat ouderen in grotere mate in appartementen (of andere compacte woonvormen) gaan wonen - waardoor hun grote huizen beschikbaar worden voor jonge gezinnen - kan een oplossing zijn. Maar het effect daarvan in de centrale gebieden is te beperkt om de vraagdruk te doen afnemen. De reactie van het aanbod wordt zo enerzijds bepaald door de noden van ruimtelijke ordening (behoud open ruimte) en anderzijds door de vraag naar woningen. Mogelijk verklaren de sterk gestegen woningprijzen in centrumsteden ook een daling van het aandeel alleenstaanden. Een beperkt aanbod kan zelfs tot algemene welvaartsverliezen leiden, doordat de werkgelegenheid en het wonen niet optimaal afgestemd kunnen worden op de noden.

Tot slot is het **belangrijk om via woonkeuzemodellen de vraag beter in kaart te brengen in functie van de woningprijs**. Op die manier kunnen de verhuisbewegingen beter verklaard worden. Welke verhuisbeweging leidt tot een toename van de pendelafstand? Welke andere locaties dichterbij de werkgelegenheid komen in aanmerking? Welke afweging maken huishoudens tussen een centrale en duurdere locatie versus een grotere woning op een meer afgelegen locatie? Als de woningprijzen sterker stijgen in grote centrumsteden, wijst dat er alvast op dat huishoudens in grotere mate een voorkeur hebben om centraler te wonen. Het zou aangewezen zijn om daarvoor een correctie uit te voeren op de demografische projecties als ze gebruikt worden om de vraag naar woningen te voorspellen.

Samenvattend geeft onderstaande tabel de **verschillende mogelijke benaderingen** weer om de vraag naar woningen in de toekomst te modelleren:

1. De eerste benadering op basis van huishoudvooruitzichten geeft een ruwe inschatting van het aantal woningen per gemeente.
2. Om ook een inschatting te kunnen maken van het type woningen kan men de huishoudvooruitzichten van 2021 van Statistiek Vlaanderen, die een onderverdeling maken op basis van leeftijds-specifieke huishoudtypes, koppelen aan de Censusedata 2021 die toelaten om aan de leeftijds-specifieke huishoudtypes een woningtype te koppelen.
3. Een meer uitgebreide benadering gaat vervolgens na hoe het woningtype, waarvoor een huishoudtype van een bepaalde leeftijd in een bepaalde gemeente kiest, verandert doorheen de tijd en men gebruikt deze informatie om de toekomstige voorspellingen te verfijnen.
4. Daarnaast moeten de demografische correcties aangepast worden, omdat ze bij beperkingen in het aanbod niet de vraag naar woningen weergeven. Woonkeuzemodellen die rekening houden met de prijsverschillen en -evoluties kunnen dit wel. Het resultaat is behalve een betere inschatting van de vraag ook een moeilijker gemeentelijke inschatting van het aantal woningen. Huishoudens zoeken immers woningen in een bredere straal dan alleen een gemeente. Hoe de vraagdruk in een regio best gespreid wordt over de gemeentes door een reactie van het aanbod, hangt af van diverse elementen.

<b>Outputs van 4 mogelijke benaderingen</b>	<b>Gemeentelijke inschatting aantal woningen</b>	<b>+ Inschatting woningtypes</b>	<b>+ Inschatting locatiekeuze</b>
1 Gemeentelijke huishoudvooruitzichten	+	-	-
2 Leeftijdsspecifieke huishoudvooruitzichten (Lipro, vanaf 2021) + Census 2021 (huishoudevolutie = dynamisch, woonvoorkeuren = statistisch)	+	+	-
3 Leeftijdsspecifieke huishoudvooruitzichten (Lipro) + Census 2021 + Census 2011 en andere censusdata (huishoudevolutie en woonvoorkeuren = dynamisch)	+	+	-
4 Aangevuld met (economische) correctie voor aanbodtekorten (Woonkeuzemodel met prijseffecten)	-	+	+



## INLEIDING

Om de toekomstige nood aan woningen in te schatten worden traditioneel de huishoudvooruitzichten op gemeenteniveau gebruikt. Elk huishouden dat in een gemeente bijkomt heeft immers nood aan een bijkomende woning. Daarnaast is de gezinsgrootte van die huishoudens een belangrijke indicator voor de nood aan woonruimte.

Het Besluit van de Vlaamse Regering (3 juli 2009) (*tot bepaling van nadere regels voor de vaststelling van de spanning tussen de vraag naar woningen en het bouwpotentieel*) volgde deze benadering en gebruikte de gemeentelijke huishoudvooruitzichten van de studiedienst van de Vlaamse regering om de gemeentelijke vraag naar woningen in te schatten. De gemeente kan de vraag naar woningen vermeerderen met de inschatting van de frictieleegestand (Art. 1 § 2.). De frictieleegestand is de leegstand van woningen als gevolg van verhuizen, verkopen of verbouwen die de gemeente noodzakelijk acht om de lokale woningmarkt naar behoren te laten functioneren. Dit percentage mag maximum 3,5% van de huishoudens bedragen. De vraag naar woningen wordt vervolgens afgezet tegen het gemeentelijke bouwpotentieel. Het bouwpotentieel, bedoeld in artikel 3.2.14, derde lid, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, wordt per gemeente berekend aan de hand van de geactualiseerde gegevens vermeld in het gemeentelijke register voor onbebouwde percelen.

Een blik op de bevolkings- en huishoudvooruitzichten van 2018 van Statistiek Vlaanderen<sup>1</sup> geeft ons op die manier een eerste zicht op de toekomstige woonbehoeften. In 2028 worden er 6.861.000 inwoners in het Vlaamse Gewest verwacht, een stijging van 5% t.o.v. 2018. Ter vergelijking, tussen 2008 en 2018 bedroeg de werkelijke bevolkingsgroei 6%. In 2028 worden 2.954.000 huishoudens verwacht. Een stijging van 6% t.o.v. 2018. Ter vergelijking, tussen 2008 en 2018 groeide het werkelijk aantal huishoudens met 8%. Het is ook interessant om te bekijken wat de prognose was in 2005 van (de voorloper van) Statistiek Vlaanderen van de groei van huishoudprognoses tussen 2008 en 2018. De voorspelde groei bedroeg 7,5%. Gezien de onzekerheid die gepaard gaat met de grootte van internationale migratie en de evolutie van huishoudvorming geeft dit aan dat de huishoudevolutie globaal redelijk goed in kaart te brengen is. Het aantal woonegelegenheden is in dezelfde periode (2008-2018) met 9,6% gestegen, beduidend sterker dan de groei van huishoudens.<sup>2</sup>

Maar de regionale huishoudvooruitzichten vormen maar één uitgangspunt om de vraag naar woningen te meten. Ze kunnen verder uitgebreid worden of verfijnd worden, maar de vraag naar woningen kan ook anders benaderd worden.

Hoe kunnen de regionale huishoudvooruitzichten **uitgebreid** worden?

1. De algemene vraag naar woningen. De vraag naar woningen die in dit rapport besproken wordt, is die van de gedomicilieerde huishoudens. Maar niet alle woningen worden door een huishouden via domicilie bewoond. Naast de (frictie)leegstand is er ook een vraag naar woningen voor andere soorten woningen zoals tweede verblijven, studentenhuysvesting en andere niet-gedomicilieerde huishoudens, wat zeker aan de kust en in de grotere (studenten)steden tot een bijkomende vraag/behoefte zal leiden.
2. Het onderscheid tussen huizen en appartementen. In plaats van alleen het aantal woningen te schatten, gaan we dieper in op de vraag naar woningen volgens type woningen, waarbij een onderscheid gemaakt wordt tussen de vraag naar huizen en die naar appartementen. Aangezien de toename van huishoudens niet alleen verklaard wordt door een toename van de bevolking,

<sup>1</sup> <https://www.statistiekvlaanderen.be/nl/bevolkingsvooruitzichten>

<sup>2</sup> Zelfs indien men rekening houdt met een frictieleegestand van 3,5% zou dit betekenen dat de vraag naar woningen 8,3% zou bedragen, namelijk  $8\% * 1.035$ , waarbij de 8% verhoogd wordt met de 3,5% frictieleegestand.

maar ook door gezinsverdunding en een toename van het aandeel alleenstaanden, kan men verwachten dat er een grotere vraag is naar kleinere woningtypes zoals appartementen. De vraag naar woningen volgens type woning staat dan ook centraal in dit onderzoek. Een gelijkaardige oefening is al uitgevoerd door Debusschere e.a. (2011) op basis van surveygegevens. In dit onderzoek worden censusdata gebruikt, gegevens over de volledige populatie, waardoor analyses op gemeenteniveau mogelijk zijn.

3. **Bouwpotentieel: inbreiding versus uitbreiding.** In dit rapport komt het bouwpotentieel cijfermatig niet aan bod. Vooreerst is het bouwpotentieel moeilijk in te schatten op basis van onbebouwde percelen, omdat er ook woningen bijkomen binnen de bestaande voorraad gebouwen. Uitbreiding is veelal greenfieldontwikkeling waarbij onbebouwde percelen gebruikt worden. Daarnaast is er inbreiding, waarbij via brownfieldontwikkelingen en vernieuwbouw binnen de bestaande bebouwing nieuwbouwwoningen gerealiseerd worden of bestaande gebouwen heringericht worden. Een duidelijk beeld krijgen van het nog beschikbare aanbod is daardoor moeilijk. Niet het volledige theoretische aanbod onbebouwde percelen is werkelijk beschikbaar en het potentieel aanbod van inbreiding is nog moeilijker in kaart te brengen.

In tweede instantie kunnen de huishoudvooruitzichten verder **verfijnd** worden. Bevolkings- en huishoudvooruitzichten baseren zich veelal op demografische trends uit het verleden. Verdere verfijningen kunnen gebeuren door rekening te houden met socio-economische factoren die doorheen de jaren kunnen evolueren. Jongeren kunnen de stap naar zelfstandig wonen zetten om diverse redenen, waaronder de economische conjunctuur of de prijsontwikkeling op de woningmarkt.

In laatste instantie rijst de vraag of er **andere benaderingen** mogelijk zijn om de vraag naar woningen te bepalen. Wij belichten een **economische benadering**. Hoewel de huishoudvooruitzichten nuttig zijn om een exact beeld te geven van de vraag naar woningen, in de zin dat er een tastbaar cijfer op de grootte van de vraag naar woningen vastgepind kan worden, houden ze geen rekening met andere elementen. Zo kan het beschikbaar aanbod aan woningen in een gemeente de historische evolutie van huishoudens verklaren. Wanneer er in gemeentes een grote vraag is naar wonen, maar geen bijkomend aanbod, verhuizen huishoudens immers uit die gemeentes. Als men deze verhuisbewegingen doortrekt naar de toekomst, zal de grote vraag naar wonen in die gemeente via huishoudvooruitzichten niet aan het licht komen. Als men in dergelijk scenario de historische evolutie van huishoudens vervolgens doortrekt naar de toekomst, krijgt men een cirkelredenering: Historisch zorgt een beperkt aanbod voor een beperkte toename van huishoudens, die leiden tot minder sterk stijgende huishoudvooruitzichten en dus een beperkte 'nood' aan bijkomend aanbod. Maar in zo'n scenario zal een ander marktsignaal duidelijk maken dat de vraag groter is dan het aanbod: de regionale prijsstijgingen zijn in die gemeentes groter dan het landelijk gemiddelde.

In het eerste hoofdstuk van dit rapport bespreken we de verschillende belangrijke databeperkingen waarmee we geconfronteerd werden om de regionale vraag naar woningen te voorspellen. De relatie tussen type huishoudens en het woontype waarin deze wonen is maar tot 2011 bekend. We kunnen dus wel tot 2020 nagaan hoe het type huishoudens en het aantal huizen en appartementen geëvolueerd zijn, maar we kunnen geen link leggen tussen de evolutie van huishoudtype en woningtype. In de toekomst kan de Census 2021 gebruikt worden om die link opnieuw te leggen. Daarnaast zullen er in 2021 nieuwe huishoudvooruitzichten beschikbaar zijn van Statistiek Vlaanderen. Omdat de bevolkings- en huishoudvooruitzichten van Statistiek Vlaanderen een driejaarlijkse oefening zijn, gebruiken we de meest recente vooruitzichten van 2018.

Het belangrijkste resultaat van dit onderzoek zal zich richten op de verschillen tussen de geschatte evolutie van het aantal woningen op basis van de Census 2011 en de werkelijke evolutie van het aantal woningen in 2020.

In het tweede hoofdstuk schatten we de gemeentelijke behoefte aan huizen en appartementen in 2020 op basis van cijfers van 2011. Dat doen we in drie stappen.

1. We gaan na wat de bevolkingsevolutie is.
2. We gaan na hoe de huishoudtypes evolueren in functie van de bevolking.
3. We gaan na in welk woningtype een bepaald huishoudtype woont.

Het basisscenario dat we hanteren om de toekomstige woonbehoefte te modelleren, gebruikt als uitgangspunt dat de bevolking hetzelfde woonpatroon behoudt als in 2011. We noemen dit het statische scenario en de rationale van dit model bespreken we in het eerste punt van hoofdstuk 2. We gebruiken dit scenario vervolgens om de woningevolucie tot 2020 te schatten en te vergelijken met de evolutie van het aantal huishoudens en woningen. We bespreken eerst de resultaten voor Vlaanderen in het algemeen en geven mogelijke verklaringen voor de verschillen tussen de geschatte en werkelijke evolutie. Vervolgens analyseren we de resultaten op gemeenteniveau, waar de regionale verschillen duidelijk worden.

In het derde hoofdstuk bespreken we de mogelijke correcties en verfijningen van dit statische scenario. De nodige recente gegevens ontbreken om dit numeriek in te schatten, maar we illustreren het belang van cohortenbenaderingen en meer dynamische modellen, waarbij de nadruk ligt op het in kaart brengen van verhuiskansen en de relatie met de vraag naar woningen.

In een laatste hoofdstuk staan we stil bij economische benaderingen. Centraal in een economische benadering staan vraag en aanbod. Bij een stijging van de vraag zal de prijs stijgen waarop het aanbod dan reageert. De prijselasticiteit van het aanbod, of de reactie van het aanbod op een prijsstijging, staat veelal centraal in deze benadering. We bespreken waarom dergelijke economische benaderingen in regio's met veel vraagdruk en een beperkte reactie van het aanbod een belangrijke aanvulling zijn om de vraag naar woningen te bepalen in vergelijking met puur demografische huishoudvooruitzichten.

# 1. DATA: MOGELIJKHEDEN EN BEPERKINGEN

In deze analyse gebruiken we de censusdata van Statbel, de bevolkingsevolutie en vooruitzichten van Statistiek Vlaanderen en de evolutie van het gebouwenpark van Statbel op basis van de gegevens van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie (AAPD).

## 1.1 Censusdata

De censusdata vormen een unieke dataset waarbij Statbel diverse (administratieve) databanken koppelt. De eerste twee datasets die onderdeel zijn van de censusdata, zijn de Socio-Economische Enquête (SEE 2001) en de Census 2011. Beide geven een crosssectionele momentopname van de woonsituatie in België in respectievelijk 2001 en 2011. Beide zijn iteraties van de volkstellingen die elke 10 jaar in België georganiseerd werden. We gebruiken hier alleen de laatste Census, van 2011. Het grote nadeel is dat er geen recentere data beschikbaar zijn. De volgende censusdata zullen beschikbaar zijn in 2021.<sup>3</sup>

Daarnaast heeft Statbel een demografische dataset met jaarlijkse gegevens gekoppeld aan deze censusdata, waar ondermeer de leeftijd en de Lipro-typologie van de huishoudens gegeven wordt. Zo weet men in wat voor huishouden iemand woont en wat zijn positie binnen dit huishouden is (inwonend kind, koppel met of zonder kinderen, alleenstaande, alleenstaande ouder, collectief huishouden). Deze demografische data zijn niet alleen beschikbaar voor 2011, maar voor alle jaren tussen 2001 en 2015. Daardoor kunnen de jaarlijkse verhuisbewegingen van de inwoners in 2001 en 2011 tussen 2001 tot 2015 bepaald worden.

## 1.2 Bevolkingsevolutie- en vooruitzichten

Voor de bevolkingsevoluties en -vooruitzichten gebruiken we de gegevens van Statistiek Vlaanderen (2018). Het voordeel is dat deze data recenter zijn. We gebruiken voor onze analyse de bevolkingsvooruitzichten volgens leeftijd en niet de huishoudvooruitzichten van 2018, omdat die laatste niet volgens de Lipro-typologie zijn opgesteld en geen leeftijdsverdeling hebben. Als een 25-jarige tot een huishouden behoort met 3 personen, is niet bekend of hij een inwonend kind is, dan wel samen met partner een kind heeft, wat voor dit onderzoek belangrijk is. De nieuwe driejaarlijkse bevolkings- en huishoudvooruitzichten van Statistiek Vlaanderen (2021) zullen wel de Lipro-typologie hanteren maar kunnen in deze analyse nog niet gebruikt worden. We hebben wel al recente data (tot 2020) over de Lipro-typologie volgens leeftijd per gemeente gekregen van Statistiek Vlaanderen.

## 1.3 Evolutie van het aantal woongelegenheden

Om de evolutie van het aantal woongelegenheden te schetsen maken we gebruik van de data over het gebouwenpark, die via Statbel door AAPD geleverd worden. Deze data bevatten de woongelegenheden van de hele Vlaamse woningvoorraad, opgesplitst in 6 categorieën: 3 types huizen (gesloten, halfopen en open), appartementen, handelshuizen en woongelegenheden in andere gebouwen. Maar zowel bij de bepaling van het type gebouw als bij de bepaling van een woongelegenschap, ontbreken eenduidige definities. Voor het kadaster is een woongelegenschap immers niet gerelateerd aan het feit

---

<sup>3</sup> De onderzoekers hebben getracht een tussentijdse koppeling voor dit onderzoek te krijgen waarbij persoonskenmerken gekoppeld werden aan de woningkenmerken, maar de resultaten van deze koppeling vertoonden nog te veel onduidelijkheden waardoor deze data niet beschikbaar werden gesteld.

of er zich al dan niet een huishouden kan domiciliëren. Zo worden ook vakantiewoningen in vakantieparken opgenomen, alsook bepaalde studentenkamers.

Voor het kadaster telt veelal het fiscale aspect, waarbij de eigenaar en het gerelateerde kadastrale inkomen duidelijk moet zijn. Wanneer een herenhuis opgesplitst is en door twee huishoudens bewoond wordt, maar wanneer dat nooit aangegeven is door de eigenaar van het herenhuis, zal het huis door het kadaster als één woning beschouwd worden. Daarnaast zijn er ook huizen met meerdere woongelegenheden. Het onderscheid met een appartementsgebouw wordt daarmee onduidelijk. Bovendien zien we dat het aantal appartementsgebouwen met oudere bouwjaren toeneemt doorheen de jaren, terwijl het aantal huizen in gesloten bebouwing met oudere bouwjaren afneemt. Mogelijk verandert een deel van de huizen van classificatie naar appartement. Dit zou bijvoorbeeld kunnen gebeuren op het moment dat een verdieping in een herenhuis apart verkocht wordt, en er dus twee eigenaars zijn. In een oud herenhuis dat dient voor studentenhuisvesting daarentegen, worden de studentenkamers meestal niet als aparte woongelegenheden geregistreerd. Historisch was dat een huis en het aantal aparte woongelegenheden is fiscaal niet belangrijk, zolang het studentenhuis als geheel in eigendom is. Bij nieuwe studentenhuisvesting worden de kamers soms afzonderlijk verkocht, en dus ook als een aparte woongelegenschap geregistreerd. Zelfs hotelkamers worden soms apart verkocht en mogelijk ook als aparte woongelegenschap geregistreerd.

Soms worden ook nieuwbouwvergunningen gebruikt als indicatie van de toename van het aantal woongelegenheden. Maar het gebouwenpark is geschikter voor deze oefening dan vergunningen om diverse redenen. Niet alle vergunningen worden effectief gerealiseerd. Vergunningen vormen dus een overschatting. Bovendien moet men er ook rekening mee houden dat voor sommige nieuwbouw-woningen eerst woningen gesloopt zijn. Dat vormt een tweede overschatting. Daarnaast onderschatten de vergunningen de werkelijke toename, aangezien er ook vaak door renovatie woongelegenheden bijkomen wanneer woningen opgeplisd worden. Daarnaast moet men niet alleen naar residentiële vergunningen kijken, maar ook naar woongelegenheden die in niet-residentiële gebouwen gerealiseerd worden. Voor meer informatie verwijzen we naar Goeyvaerts (2019) die de impact van de btw-verlaging naar 6% op sloop en heropbouw heeft onderzocht.

Om de evolutie/toename van de woningvoorraad in kaart te brengen gebruiken we dus de cijfers van het gebouwenpark, en niet alleen die van nieuwbouwvergunningen. Toch is een vergelijking van beide gegevens nuttig. Daarom vergelijken we in onderstaande tabel de nieuwbouwvergunningen uit 2016-2017 met de toename van de woningvoorraad in 2019 (2-3 jaar nadat vergunningen zijn aangevraagd). We zien dat van de nieuwbouwvergunningen ongeveer 64% diende voor een appartement. In de volledige woningvoorraad liep dit aandeel op tot 81,6%. Binnen de bestaande woningvoorraad zien we dus ook een verdere toename van appartementen.

Daartegenover staat een verwaarloosbare toename van rijhuizen in de woningvoorraad, terwijl die in de vergunningen in grootte ongeveer de helft vormen van zowel de 3- als 4-gevel huizen. Op basis van een meer gedetailleerde analyse van de data zien we echter dat het voornamelijk de rijhuizen zijn met meerdere woongelegenheden die uit de woningvoorraad verdwijnen. We vermoeden dat dat komt door een herclassificatie naar appartement. Bij huizen met 4 gevels zien we ook een sterkere toename in de vergunningen dan in de woningvoorraad. Mogelijk is dat te verklaren doordat huizen met 4 gevels in grotere mate gesloopt worden en zo uit de woningvoorraad verdwijnen.

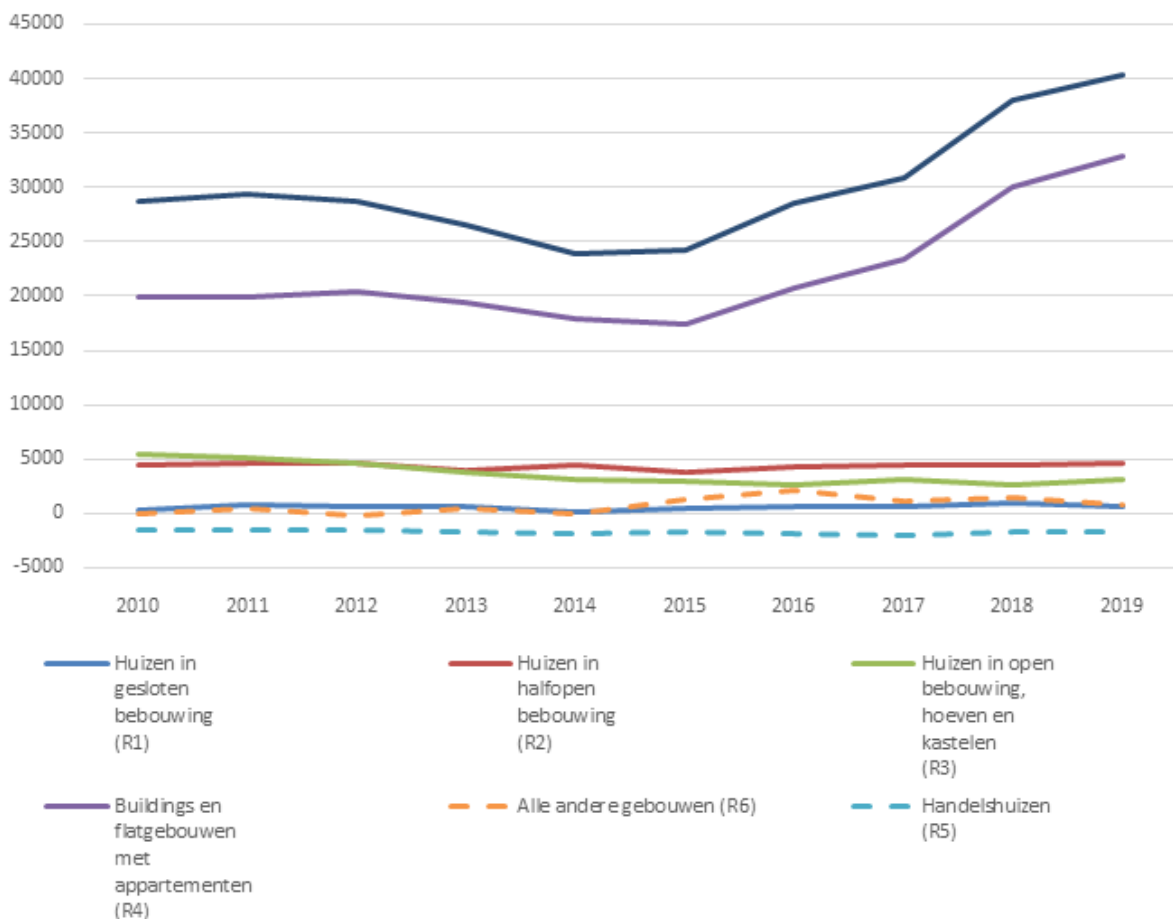
Figuur 2 laat de jaarlijkse toename van de Vlaamse woningvoorraad zien van 2010 tot 2019. Hoewel het aandeel appartementen in de jaarlijkse toename ook in 2010 al hoog was, is dat de laatste jaren verder sterk gestegen.

**Tabel 1 Vergelijking nieuwbouwvergunningen (2016/2017) met toename woongelegenheden in woningvoorraad (2019), Vlaams Gewest**

	Vergunningen 2016	Vergunningen 2017	Woningvoorraad toename in 2019
Appartementen	25.129	24.356	32.875
Huis met 2 gevels	3.299	2.213	571
Huis met 3 gevels	5.484	5.130	4.653
Huis met 4 gevels	5.440	5.497	3.059
Vergunningen (tijdelijke verblijven, ...)	189	187	
Handelshuizen			-1.711
Andere gebouwen			824
<b>Totaal</b>	<b>39.541</b>	<b>37.383</b>	<b>40.271</b>

Bron: nieuwbouwvergunningen en gebouwenpark, Statbel

**Figuur 2 Jaarlijkse toename woningvoorraad volgens type woning, Vlaams Gewest 2010-2019**



Bron: Statbel

Gezien het grote aandeel van nieuwbouwappartementen lijkt een verdere opsplitsing van deze categorie aangewezen. Welk type appartementen wordt door welk type huishoudens bewoond? Er ontstaan diverse nieuwe woonvormen, met vaak (deels) gedeelde buitenruimtes. Het is niet altijd duidelijk hoe die administratief verwerkt worden, maar het belang ervan neemt wel toe. Enerzijds zijn er de hogere woontorens, maar anderzijds kan men verwachten dat er ook meer tussenvormen tussen huizen en appartementen ontstaan. Gilbert e.a. (2020) gebruiken hiervoor in hun studie over de diversiteit van het woningaanbod de term *medium density supply*.

## 2. VAN DEMOGRAFISCHE VOORUITZICHTEN NAAR DE TOEKOMSTIGE VRAAG NAAR WONINGEN: EEN STATISCHE BENADERING

In dit hoofdstuk gaan we na wat de vraag naar woningen zou zijn als we ons baseren op de bevolkingsvoorzichten, waarbij ervan uitgegaan wordt dat een bewoner van een bepaalde leeftijd in een bepaalde gemeente een bepaalde kans heeft om tot een bepaald huishoudtype te behoren, en daarbij aansluitend ook een bepaalde kans om in bepaald type woning te wonen. De kans om tot een bepaald huishoudtype en woningtype te behoren, is bepaald op basis van de gegevens van 2011. Dit statische scenario gaat er dus vanuit dat de woonvoorkeuren niet veranderen, maar houdt wel rekening met de leeftijdsspecifieke samenstelling en veranderingen doorheen de jaren. Zo zal een vergrijzende bevolking, waarbinnen het aandeel alleenstaanden hoger is, leiden tot een hoger verwacht aantal alleenstaanden, omdat het aantal bejaarden toeneemt. In dit statische scenario wordt geen rekening gehouden met het feit dat het aandeel alleenstaanden in een bepaalde leeftijdscategorie in een bepaalde gemeente verandert. In een dynamisch scenario zou dat ook tot een verandering van het aantal alleenstaanden kunnen leiden, maar het aandeel in een bepaalde leeftijdscategorie wordt in dit scenario dus als een vast gegeven beschouwd.

In het eerste deel van dit hoofdstuk beschrijven we aan de hand van de data van Vlaanderen als geheel kort hoe de leeftijdsspecifieke samenstelling via het huishoudtype gelinkt wordt aan het woningtype, met een onderscheid tussen huizen en appartementen.

In het tweede deel toetsen we de resultaten van het statische scenario af op Vlaams niveau. We vergelijken de geschatte vraag naar woningen, gebaseerd op een combinatie van leeftijdsspecifieke woonvoorkeuren van 2011 en bevolkingsevoluties van Statistiek Vlaanderen, met de werkelijke evolutie tussen 2010 tot 2020 en gaan na waar de verschillen zitten.

Vervolgens bespreken we dezelfde resultaten op het niveau van de gemeentes.

### 2.1 Het verband tussen de bevolking en het aantal huizen en appartementen

Aangezien de evolutie van de bevolking volgens leeftijd belangrijk is, en er bij de huishoudvoorzichten van Statistiek Vlaanderen geen leeftijd gegeven is - een huishouden bestaat uit meerdere bewoners met verschillende leeftijden - gebruiken we de bevolkingsevolutie en combineren we die met de Lipro-huishoudtypologie. De Lipro-huishoudtypologie is een combinatie van bevolking volgens leeftijd en het huishoudtype en de positie van de bewoner binnen dat huishouden. De Lipro-huishoudtypologie is geschikt om de link met het type woning te maken. Twee bewoners die alleen wonen hebben nood aan twee kleinere woningen (vaker appartementen), waar twee bewoners die samenwonen (een koppel) nood hebben aan slechts één (grotere) woning (vaker een huis). Een bewoner die samen met zijn partner woont, zal dus maar een halve woning nodig hebben.

Onderstaande tabel toont de Lipro-huishoudtypologie en de link met de vraag naar woningen. Inwonende kinderen hebben geen nood aan een extra woning. Het feit dat koppels met kinderen nood hebben aan een grotere woning is dus al opgenomen bij de partners die behoren tot de categorie 'koppel met kind'.

Voor de andere types huishoudens, veelal collectieve huishoudens, is de toewijzing aan een woning heel complex, omdat het niet duidelijk is hoe groot een collectief huishouden is, wat voor collectief huishouden het is (woonzorgcentra, langdurige psychiatrische opvang), en in wat voor type woning zij



wonen. Maar het aandeel van de bevolking dat tot een collectief huishouden behoort, is zeer beperkt en we nemen dat dan ook niet mee op in de berekeningen.

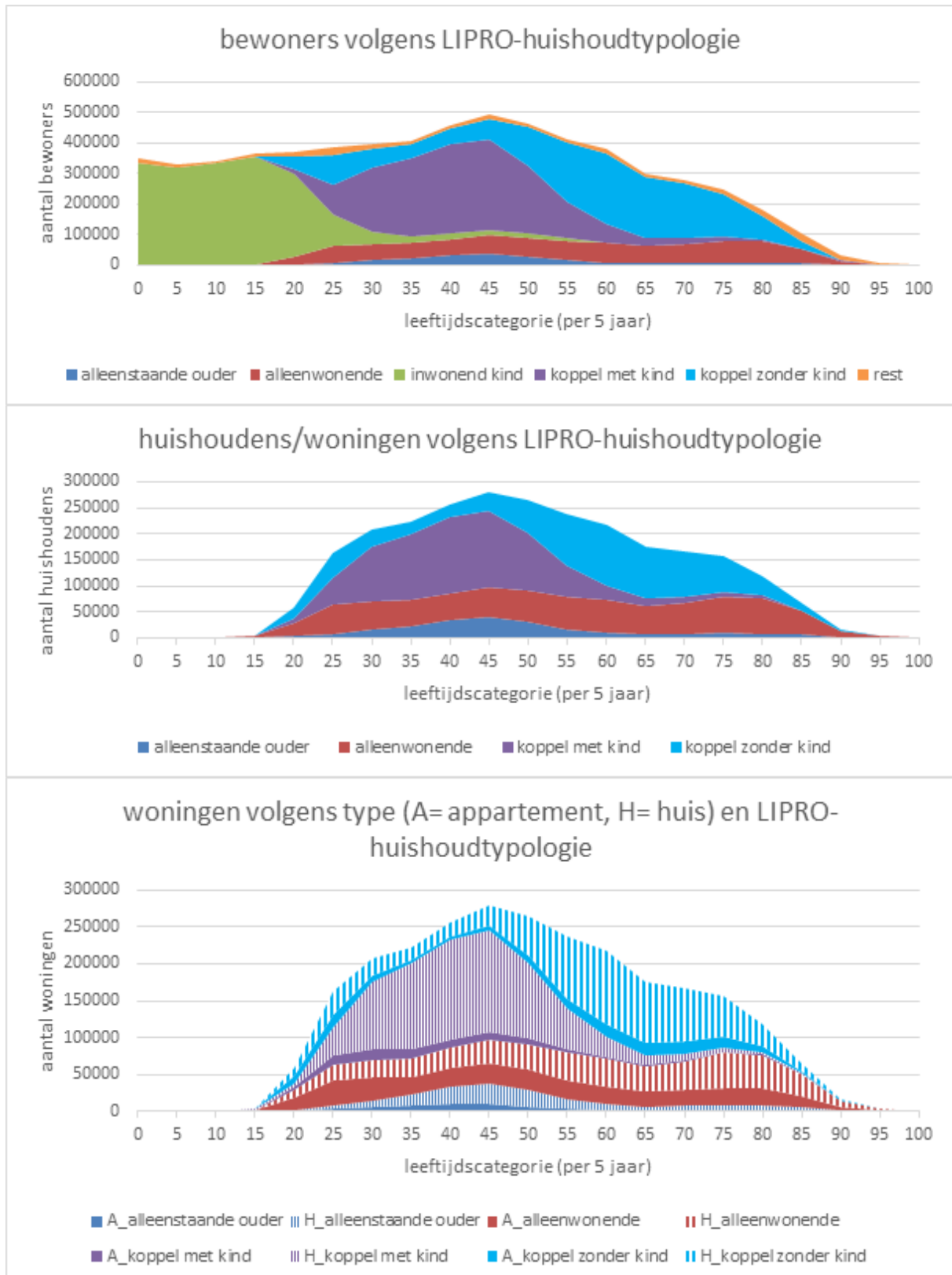
**Tabel 2 Gebruikte Lipro-typologie en aandeel in de woning volgens positie in het huishoudtype**

Vereenvoudigde Lipro-typologie	Aandeel in de woning
Koppel met kind	0.5
Koppel zonder kind	0.5
Inwonend kind	0
Alleenstaande ouder	1
Alleenwonende	1
Andere (collectieve huishoudens, ...)	?

### 2.1.1 Illustratie voor Vlaams Gewest

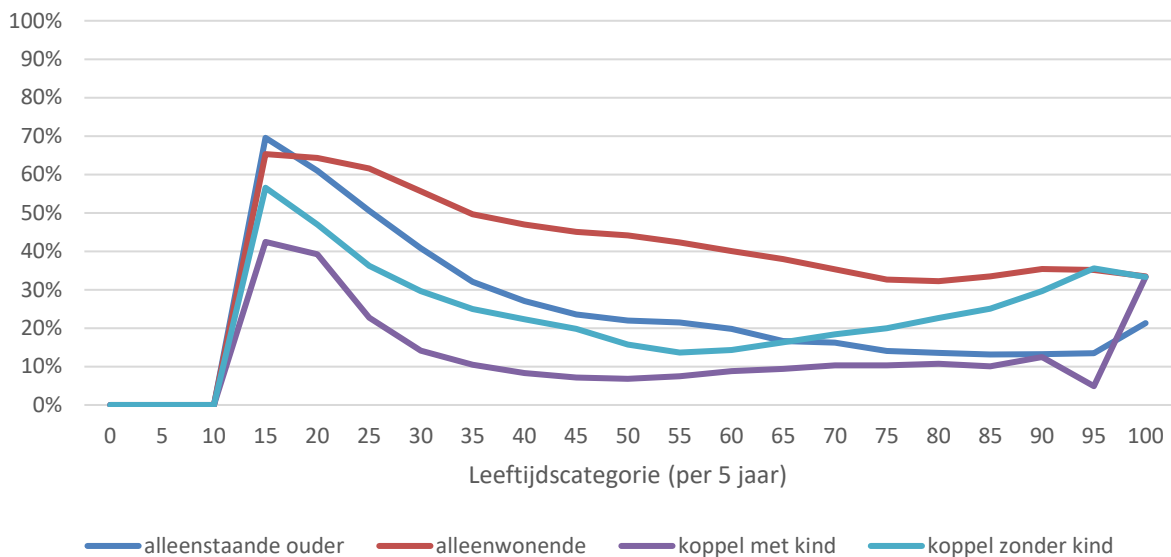
Figuur 3 illustreert in drie stappen hoe de Lipro-typologie gebruikt kan worden voor het Vlaams Gewest om op basis van de bevolkingsgegevens de link te leggen naar het aantal huishoudens en naar het aantal appartementen/huizen. In de eerste stap tellen de inwonende kinderen als deel van de bevolking nog mee. In de tweede tellen ze niet meer mee. Alleen de volwassenen tellen mee, en personen die een koppel vormen slechts voor de helft. Vervolgens wordt per huishoudtype de opsplitsing gemaakt tussen zij die in appartementen wonen en zij die in huizen wonen. Een groter aandeel alleenstaanden leidt dus tot een grotere vraag naar woningen, maar ook naar kleinere woningen. We zien dan ook dat jongeren, vooral de alleenstaande, vaker in appartementen wonen. Figuur 4, waarin het aandeel personen dat in een appartement woont uitgezet wordt ten opzichte van de huishoudtypologie en leeftijd, geeft dat duidelijker weer. Alleenstaanden wonen vaker in appartementen, koppels met kinderen het minst vaak. Alleenstaande ouders wonen iets vaker in appartementen dan koppels zonder kinderen. Daarnaast zien we dat het aandeel alleenstaanden dat in een appartement woont, gestaag daalt tot de leeftijd van 75 jaar en dan zeer licht stijgt. In contrast daarmee zien we dat het aandeel koppels zonder kinderen dat in een appartement woont, zeer laag is op de leeftijd van 55 jaar, maar vervolgens gestaag klimt. Het belang van de woonbehoefte van deze groep lijkt dan ook verder toe te nemen. Het is een belangrijke groep huishoudens om de toename van appartementen in kaart te brengen. Vastmans (2019) noemde dit de slimfit generatie: ouderen van wie de kinderen het huis uit zijn en die verhuizen naar een centralere, comfortabelere en minder grote woning. Men kan vermoeden dat deze trend na 2011 verder toegenomen is.

**Figuur 3 Van bewoners volgens Lipro-huishoudtypologie naar verdeling type woningen, Vlaams Gewest 2011**



Bron: Censusdata Statbel, eigen verwerking

**Figuur 4 Aandeel bewoners in een appartement, Vlaams Gewest 2011**



Bron: Censusdata Statbel

### 2.1.2 Statisch scenario voor gemeentes

Als we de benadering toepassen om op basis van bevolkingsvooruitzichten en vaststaande huishouden- en woonpatronen specifiek per leeftijd en gemeente de woningvraag te rammen, kan dat uitgeschreven worden in volgende formule:

$$wo_{i,t,w} = \sum_l^{leeftijd} (x_{i,t,l} * \sum_h^{huishoudtype} (p_{i,2011,l,h,w} * c_h)), w = app, huis$$

Het aantal woningen ( $wo$ ) van een bepaald woningtype ( $w$ = appartementen of huizen) in een bepaalde gemeente ( $i$ ) in een bepaald jaar ( $t$ ) is de som van het aantal bewoners volgens leeftijd ( $l$ ), vermenigvuldigd met de bijbehorende kans ( $p$ ) dat ze volgens een bepaald huishoudtype ( $h$ ) in een woningtype ( $w$ ) wonen op basis van de Census 2011, vermenigvuldigd met een conversiefactor volgens dat huishoudtype. De conversiefactor (zie Tabel 2) maakt de vertaling van bevolking naar woningen en is 1 als het huishoudtype een alleenstaande is of de ouder van een eenoudergezin, 0.5 als het een koppel is, en 0 als het om een inwonend kind gaat.

Op die manier wordt de conversie van bevolkingscijfer gemaakt via het huishoudtype naar het aantal woningen. Dat kan zowel voor appartementen als voor huizen apart of samen berekend worden.

Als we het aantal woningen optellen, dan moet dat overeenkomen met het aantal huishoudens. Belangrijk hierbij is dat het alleen gaat over de vraag naar woningen van gedomicilieerde niet-collectieve huishoudens. De totale vraag naar woningen is dus groter, aangezien er ook woningen nodig zijn voor niet-gedomicilieerde huishoudens en collectieve huishoudens.

$$\sum_{w=app,huis} wo_{i,t,w} = hh_{i,t}$$

## 2.2 De evolutie van huishoudens en woningen in Vlaanderen vergeleken met de schattingen volgens het statische scenario

Voor we nagaan hoe het aantal huishoudens en het aantal woningen zijn geëvolueerd in een gemeente (2010-2020), en hoe die verschillen van de schattingen van het statische scenario, geven we een algemeen beeld voor Vlaanderen. In zekere zin is dit een test van de accuraatheid van de geschatte woonbehoefte volgens het statische scenario. Maar meer dan dat is het voornamelijk een analyse die weergeeft waar de zwaktes van een statisch scenario liggen en hoe andere modelleringen daaraan tegemoet kunnen komen.

De schatting van de woonbehoefte op basis van het statische scenario is onderhevig aan 3 onzekerheden:

### 1. Onzekerheid over bevolkingsevolutie

De onzekerheid in het statische scenario wat betreft de bevolkingsevolutie is beperkt. De bevolkingsvoorzichten gebruikten de werkelijke cijfers tot 2017 en er is dus maar een beperkte onzekerheid in de schatting (namelijk voor de laatste 3 jaren).

### 2. Onzekerheid over huishoudvorming

We gebruikten de leeftijdsspecifieke verdeling van huishoudtypes van 2011. We zullen in 2.2.3 dieper ingaan op hoe die verschilt van de leeftijdsspecifieke verdeling van huishoudtypes in 2020. Als de trend van gezinsverdunding en het groter aandeel alleenstaanden zich verder heeft doorgezet, kan men verwachten dat er meer huishoudens dan verwacht bijkwamen, en mogelijk ook meer appartementen dan huizen, omdat alleenstaanden vaker in appartementen wonen.

### 3. Onzekerheid over welk type huishouden in welk type woning woont

Zoals eerder aangehaald, kan men op basis van de Census 2021 het verband tussen huishoudtype en woningtype leggen, maar deze cijfers zijn nog niet beschikbaar. We kunnen wel de vergelijking maken met het totaal aantal woongelegenheden per type (appartementen/huizen) per gemeente op basis van de cijfers van het gebouwenpark.

#### 2.2.1 Algemene resultaten voor het totaal aantal woningen

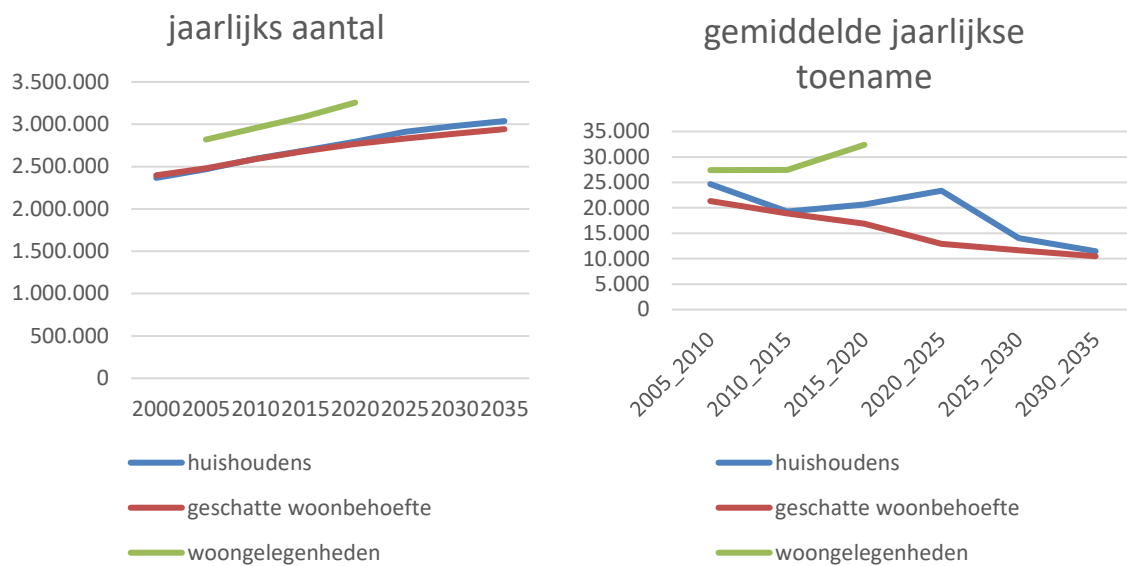
In wat volgt vergelijken we vijfjaarlijks de schattingen van de woningen/huishoudens van het statische scenario (schattingen van het model) met de werkelijke huishoudevolutie en de werkelijke woningevolutie tot 2020 (van het gebouwenpark van Statbel), en kijken daarnaast tot 2030 naar de huishoudvoorzichten (2018) van Statistiek Vlaanderen om te zien of die in lijn liggen met die van het statische scenario.

In de periode 2010-2015 liggen de evoluties redelijk in lijn. Tot 2013 was er een beperkte economische groei, wat de minder sterke gezinsverdunding en de beperktere toename van het aantal woongelegenheden kan verklaren (in conjunctureel slechtere tijden gaan mensen minder vaak alleen wonen door beperktere financiële mogelijkheden).

Na 2015 kwamen we in een situatie terecht van een iets stabielere economisch groei, samen met lagere interestvoeten. Dat kan de stijging van de gezinsverdunding verklaren en we zien een sterkere toename van het aantal huishoudens. De toename van het aantal woningen is nog meer uitgesproken.

Als we verder naar de toekomst kijken, zien we dat de huishoudvoorzichten voor 2020-2025 verschillen van de geschatte resultaten van het statische scenario, maar in 2025-2030 meer in lijn liggen. De huishoudvoorzichten tonen een sterkere gezinsverdunding dan het geschat aantal woningen volgens het statische scenario.

**Figuur 5 5-jaarlijkse evolutie van werkelijk/geschat aantal huishoudens, geschatte woonbehoefte en werkelijke evolutie aantal woongelegenheden, Vlaams Gewest, 2000-2039**



Bron: Statistiek Vlaanderen, Statbel, eigen bewerking

## 2.2.2 Algemene resultaten voor het aantal huizen en appartementen

Als we de resultaten opsplitsen volgens de geschatte aangroei van huizen en appartementen apart, en die vergelijken met de werkelijke groei van het aantal huizen en appartementen, dan vinden we een grote discrepantie tussen beide (Figuur 6).

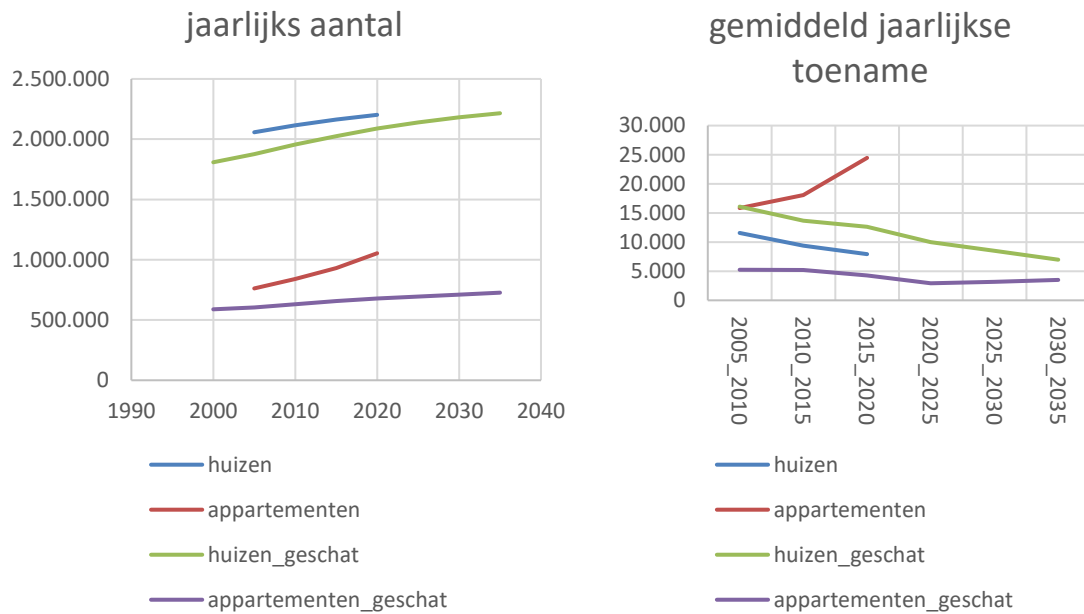
De werkelijke toename van huizen is minder dan de geschatte vraag naar huizen. Het verschil tussen beide schommelt jaarlijks rond de 5.000. Beide reeksen vertonen wel een stabiele dalende trend.

De werkelijke toename van appartementen is veel sterker dan de geschatte behoefte aan appartementen. De geschatte behoefte aan appartementen is vanaf het begin verkeerd en loopt verder uit. Het statische scenario lijkt dus niet realistisch om de woonbehoefte in kaart te brengen.

Er zijn diverse mogelijke oorzaken om de sterkere toename van het aantal appartementen te verklaren:

- De leeftijdsspecifieke gezinsverdunding heeft zich sterker doorgezet, waardoor de vraag naar appartementen toeneemt. Dit element wordt in het volgende punt nagegaan.
- De woonvoorkeuren zijn veranderd, waardoor eenzelfde type huishouden nu vaker kiest voor een appartement. De Census 2021 zal deze evolutie beter in kaart kunnen brengen.
- De toename van appartementen kan ook gedreven zijn door een groei van tweede verblijven, niet-domicilie huishoudens (studentenhuysvesting, ...), collectieve huishoudens. Men kan verwachten dat dit effect niet in alle gemeentes gelijkaardig meespeelt, aangezien tweede verblijven en studentenhuysvesting sterk regionaal afhankelijk zijn (kust, grootsteden, ...).
- Conjunctuurgebonden elementen. De lage interestvoet leidt tot extra investeringen, voornamelijk in appartementen.

**Figuur 6 5-jaarlijkse evolutie van huizen en appartementen, werkelijk/geschat aantal huishoudens, geschatte woonbehoefte en werkelijke evolutie aantal woongelegenheden**



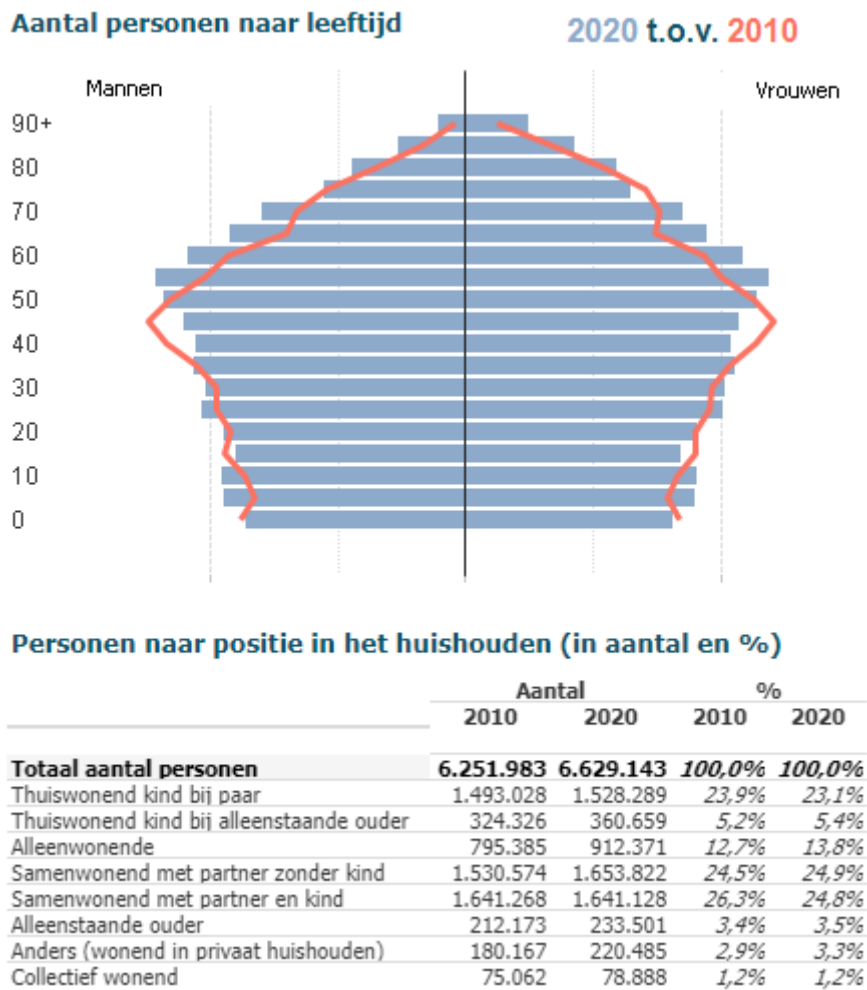
Bron: Statistiek Vlaanderen, Statbel, eigen bewerking

### 2.2.3 Evolutie huishoudtypes per leeftijd

Vooraleer in te gaan op de leeftijdsspecifieke evolutie van huishoudtypes is het belangrijk om de structuur van de bevolking te schetsen. Figuur 7 toont de bevolkingspiramide van Vlaanderen, waarop de toenemende vergrijzing duidelijk zichtbaar is.

Aangezien vergrijzing met zich meebrengt dat het aantal één- en tweepersoonshuishoudens toeneemt - senioren hebben meestal geen inwonende kinderen meer - is hier in het statische scenario rekening mee gehouden, omdat de bevolkingsvooruitzichten de vergrijzing mee opnemen. De verklaring moet dus gezocht worden in leeftijdsspecifieke veranderingen in de huishoudtypes. Een eerste verklaring van de toename van het aantal appartementen en een sterkere daling van het aantal nieuwbouwhuizen t.o.v. de geschatte aantallen kan gevonden worden in de evolutie van de huishoudtypes.

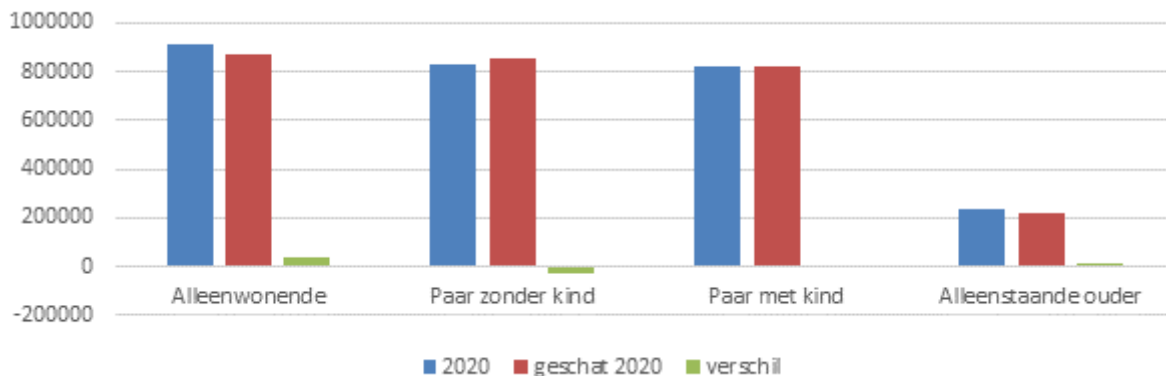
**Figuur 7 Bevolkingspiramide en huishoudtypes, Vlaams Gewest 2010-2020**



Bron: Statistiek Vlaanderen

Onderstaande figuur geeft weer dat het statische scenario voornamelijk een minder grote toename van het aantal alleenstaanden had verwacht dan in werkelijkheid het geval is, een onderschatting van 40.165, terwijl het geschat aantal koppels zonder kind te hoog was. Het aantal koppels met kinderen was wel juist geschat.

**Figuur 8** Vergelijking geschat aantal huishoudens volgens type en werkelijk aantal (statisch scenario), Vlaams Gewest 2020



Bron: Statistiek Vlaanderen, eigen berekeningen

### 2.2.3.1 Evolutie van het aandeel koppels naar leeftijd, een illustratie van het cohorte-effect

Vooraleer in detail naar de veranderingen te kijken in de verdeling van huishoudtypes naar leeftijd, is het interessant om de grootte van deze impact te illustreren op de woningmarkt. Er zijn ongeveer 1 miljoen inwoners in Vlaanderen tussen 50 en 60 jaar. Wanneer bij hen het aandeel dat een koppel vormt met 1% daalt, zullen er dus 5.000 extra huishoudens bijkomen (10.000 bewoners die niet samenwonen maar alleen wonen).

Als we naar de leeftijdsspecifieke evolutie van koppels kijken (Figuur 9), zien we dat het aandeel koppels (koppels met en zonder kinderen zijn samengenomen) bij de 30-34-jarigen tussen 2000 en 2020 relatief stabiel gebleven is en schommelt rond de 70%. In het begin van 2000 was dat iets hoger, op het einde van 2020 iets lager. Bij de 20-24-jarigen is dit aandeel lager, en bedraagt het in 2020 maar 10%.

Als we naar de evolutie van het aandeel koppels kijken bij de 35-59-jarigen (Figuur 9), dan zien we een belangrijke verklaring waarom statische scenario's minder geschikt zijn. Er spelen immers cohorte-effecten mee. Als het aandeel koppels bij de 35-39-jarigen daalt, dan daalt dat 5 jaar later ook bij de 40-45-jarigen. Zo zien we dat het aandeel koppels sterk daalt tot 2005 bij de 35-39-jarigen en deze daling zet zich bij de 40-45-jarigen verder tot 2010. Dat is logisch aangezien het dezelfde inwoners zijn, eenzelfde cohorte. Maar naast het cohorte-effect lijkt er ook een leeftijdseffect mee te spelen, dat bovendien verandert doorheen de tijd. Zo zien we dat 81% van de 50-54-jarigen in 2000 als koppel door het leven ging, terwijl dat bij de 35-39-jarigen maar 76% was. In 2020 bedraagt het aandeel bij 50-54-jarigen nog slechts 72%, wat maar 1% minder is dan het percentage bij 35-39-jarigen. In hoofdstuk 3 gaan we verder in op diverse dynamische aspecten. Het feit dat het aandeel koppels bij de 50-jarigen sterker gedaald is sinds 2010, ligt in lijn met de eerdere vaststelling dat voornamelijk het aantal koppels zonder kinderen (de iets oudere leeftijdscategorieën) minder hoog is dan verwacht volgens de resultaten van het statische scenario.

Onderaan Figuur 9 - waarin de aandelen koppels bij oudere leeftijdscategorieën weergegeven worden - zien we vanaf 2010 nog een gelijkaardige lichte daling als bij de jongere leeftijdscategorieën, maar vanaf de leeftijd van 70 jaar zien we stijgende aandelen. Dat kan verklaard worden door de toenemende levensverwachting en de lagere sterftekansen. Mensen leven langer en koppels blijven dus ook langer samen leven. Bijna 20% van de 90-jarigen vormt nog een koppel in 2020.

De andere figuren worden besproken per leeftijdsgroep.



### 2.2.3.2 Jongeren (20-35 jaar)

Als we naar de jongeren kijken, dan zien we dat het aandeel inwonende kinderen stijgt tot 75% van de 20-24-jarigen in 2020. Mogelijk kan dit verklaard worden door een toename van hogeropgeleiden. Bij de 25-35-jarigen zien we eerder stabiele patronen. Voor een algemene trend dat jongeren langer thuis blijven wonen is met uitzondering van de -25-jarigen geen evidentie. Wel lijkt er vanaf 2019 een kleine toename van alleenstaanden te zijn en een daling van het aandeel koppels. Al bij al is het gemiddelde aandeel alleenstaande 25-30-jarigen met 15% relatief beperkt. Daarnaast is er een stijging van 2% van de overige huishoudens, de categorie waarin zowel alleenstaande ouders als volwassenen die niet als koppel samenwonen ondergebracht zijn.

### 2.2.3.3 35-60-jarigen

Bij de 35-60-jarigen zien we, na de sterke stijging van het aandeel alleenstaanden tussen 2000-2010, een geleidelijk verdere toename na 2010. Bij de koppels daalt voornamelijk het aandeel van oudere koppels sterk verder. Ook in deze leeftijdscategorie is er een toename van overige huishoudens van 2%.

Daarnaast is er ook een stijging van inwonende kinderen bij de 50-65-jarigen. Waarschijnlijk kan men hier beter spreken over inwonende ouders.<sup>4</sup> De Lipro-typologie werkt immers met algoritmes, omdat niet alle familiale en samenlevingsverbanden wettelijk vastgelegd zijn. Mogelijk kan er in de toekomst een extra typologie toegevoegd worden, namelijk koppels met inwonende ouders. Het is niet altijd duidelijk wie best als referentiepersoon te nemen. Woont een kind in bij de ouder, of de ouder bij een kind?

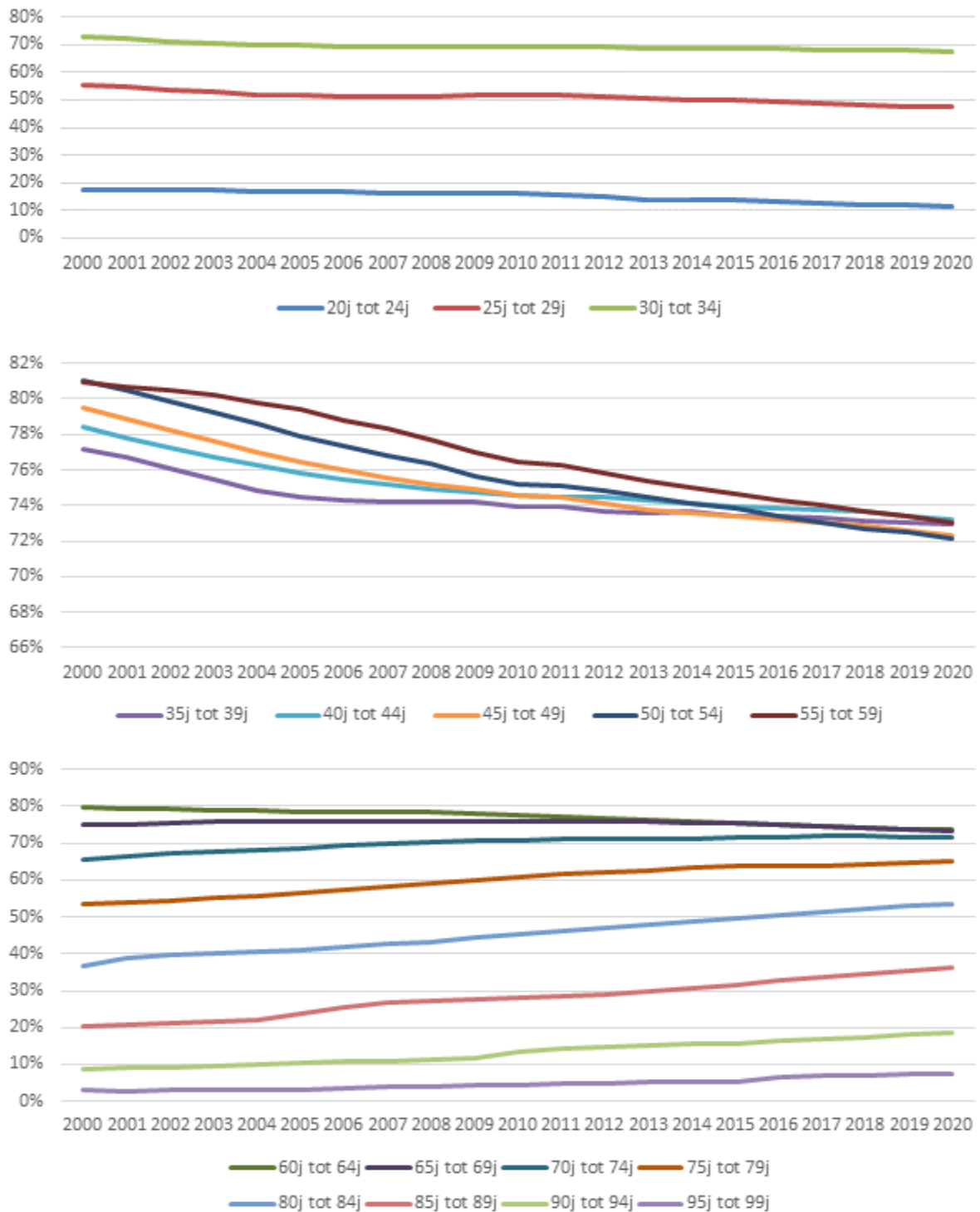
### 2.2.3.4 65-100-jarigen

Bij de +70-jarigen zien we een toename van het aandeel koppels en een afname van het aandeel alleenstaanden. Bij de +90-jarigen zien we echter weer een sterkere stijging van het aandeel alleenstaanden. Ook dat kan verklaard worden door de langere levensverwachting en doordat mensen langer gezond blijven. We zien immers dat het aandeel personen in collectieve huishoudens afneemt. Daarnaast zien we ook een sterke daling van het aandeel overige huishoudens op hoge leeftijd.

---

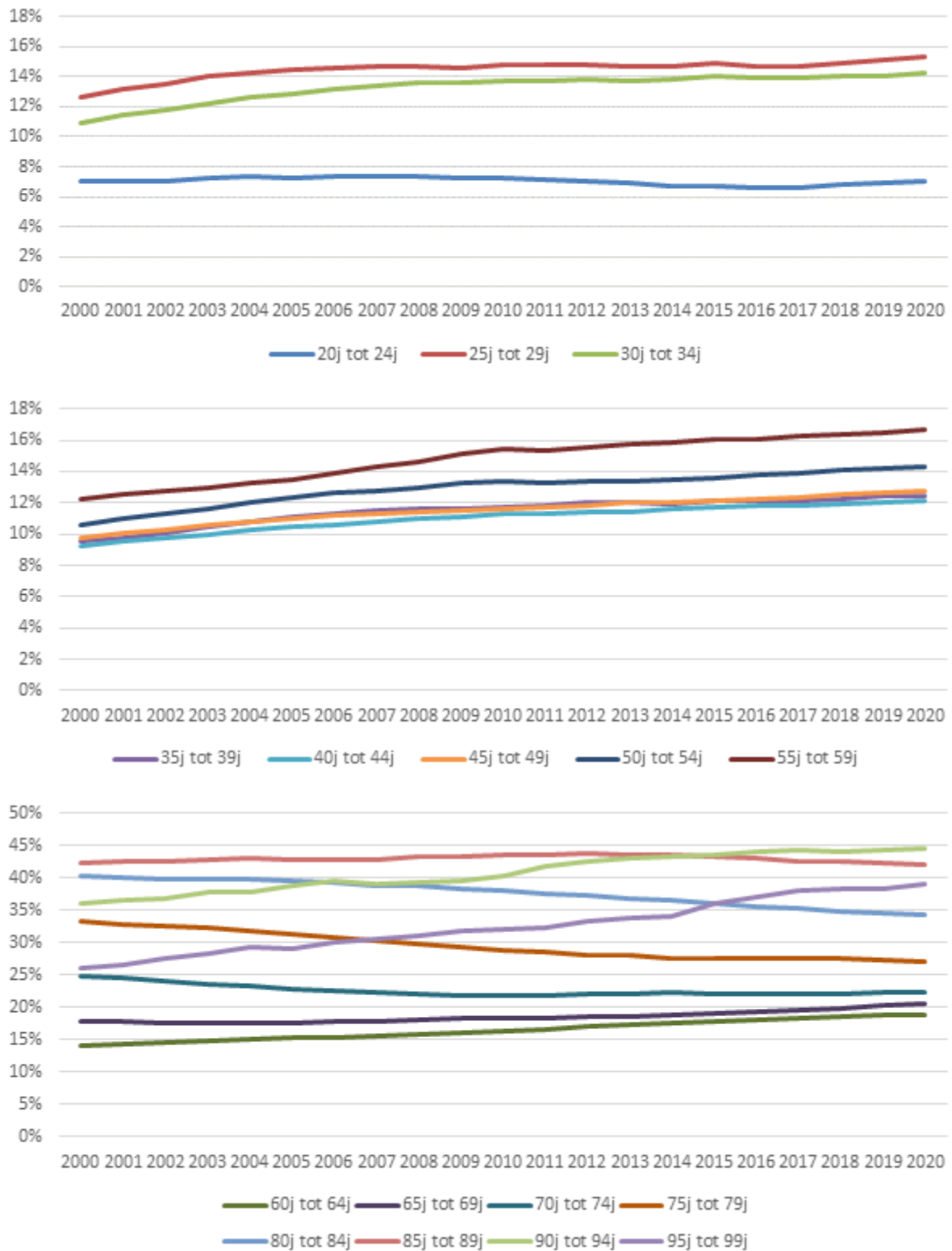
<sup>4</sup> Dat zou een indicatie van de evolutie van kangoeroewonen in brede zin kunnen zijn.

**Figuur 9 Evolutie leeftijdsspecifieke huishoudtypes: aandeel dat als koppel leeft per leeftijdscategorie, Vlaams Gewest 2000-2020**



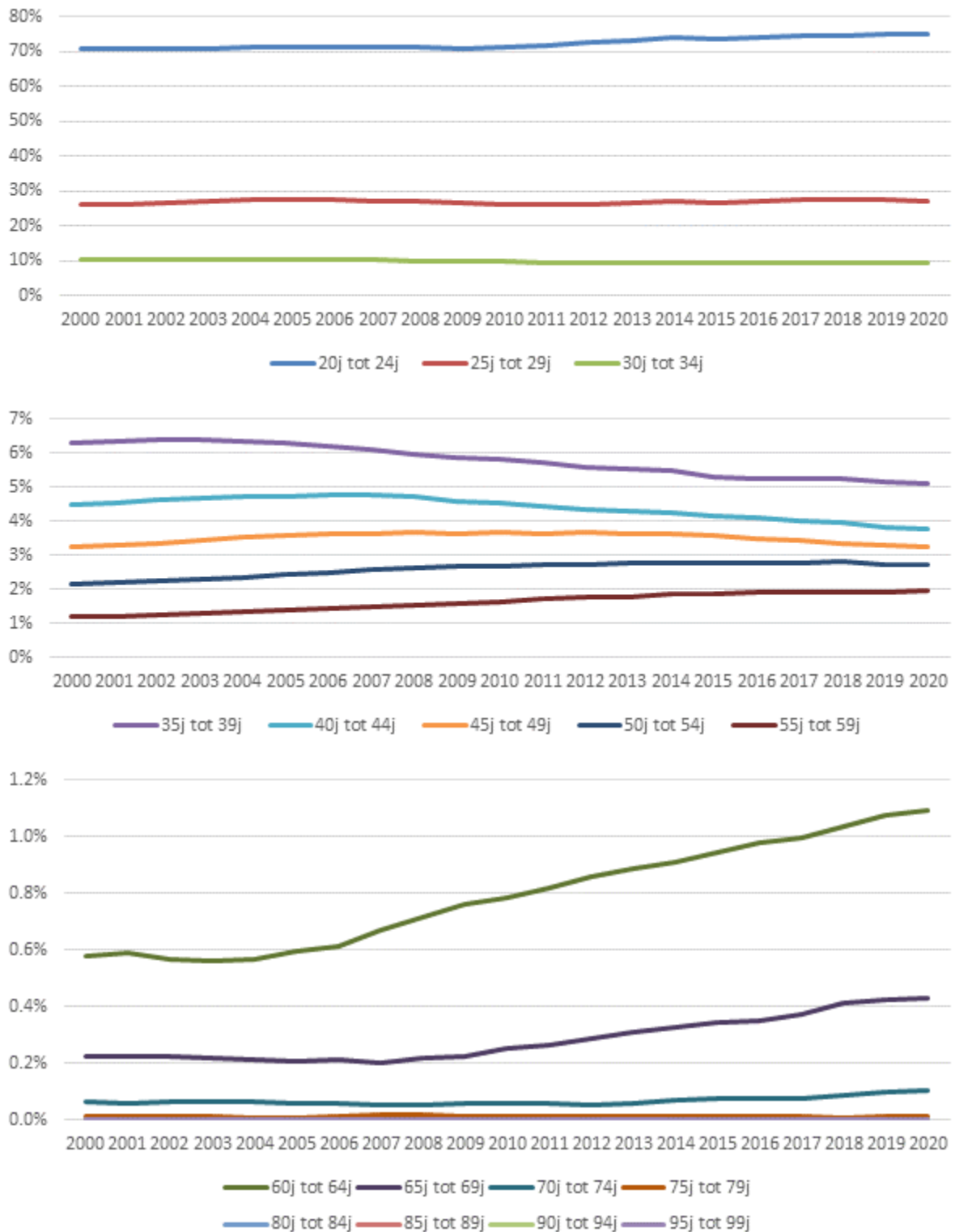
Bron: Statistiek Vlaanderen

**Figuur 10 Evolutie leeftijdsspecifieke huishoudtypes: aandeel dat alleenstaand is per leeftijdscategorie, Vlaams Gewest 2000-2020**



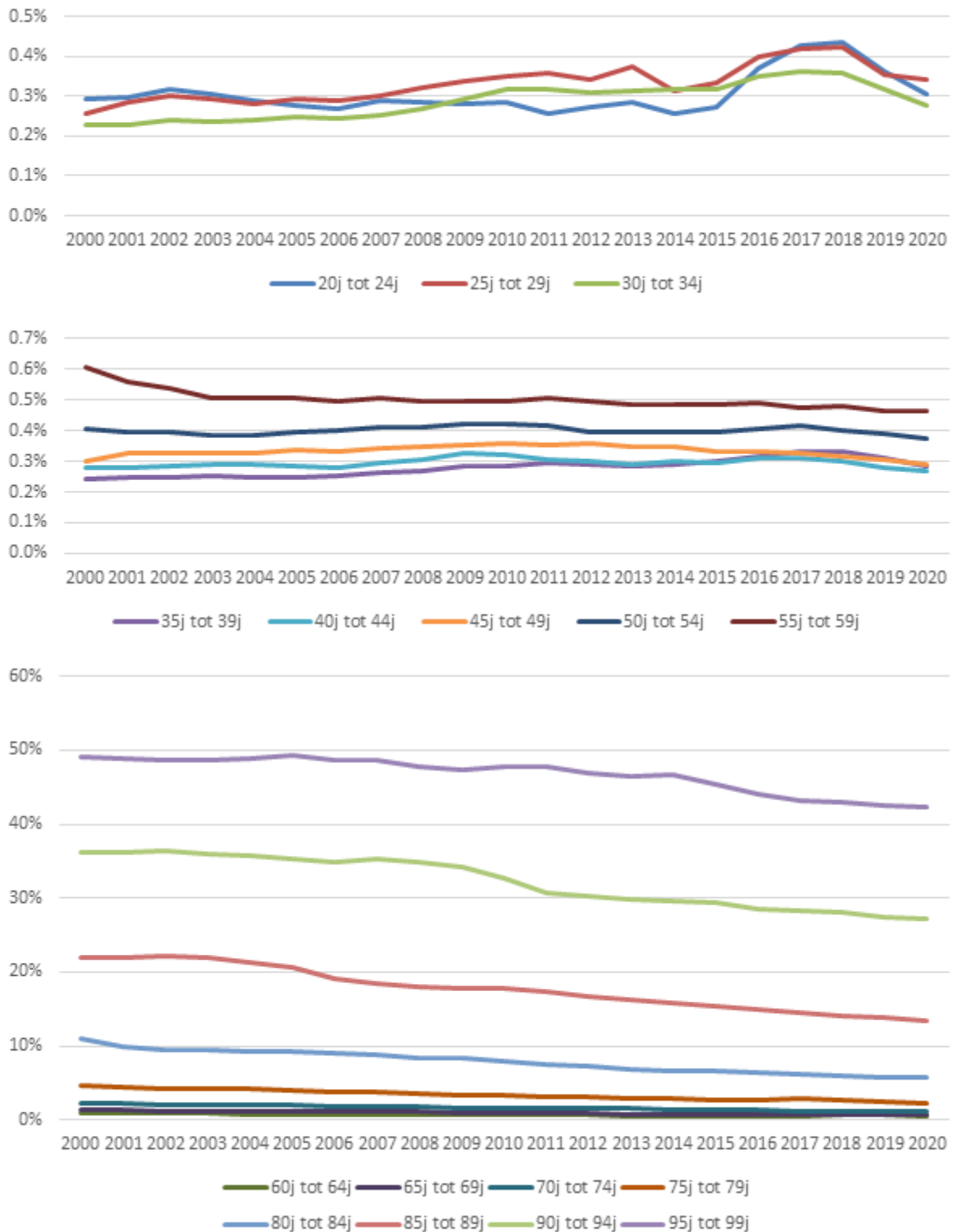
Bron: Statistiek Vlaanderen

**Figuur 11 Evolutie leeftijdsspecifieke huishoudtypes: aandeel dat inwonend kind is per leeftijdscategorie, Vlaams Gewest 2000-2020**



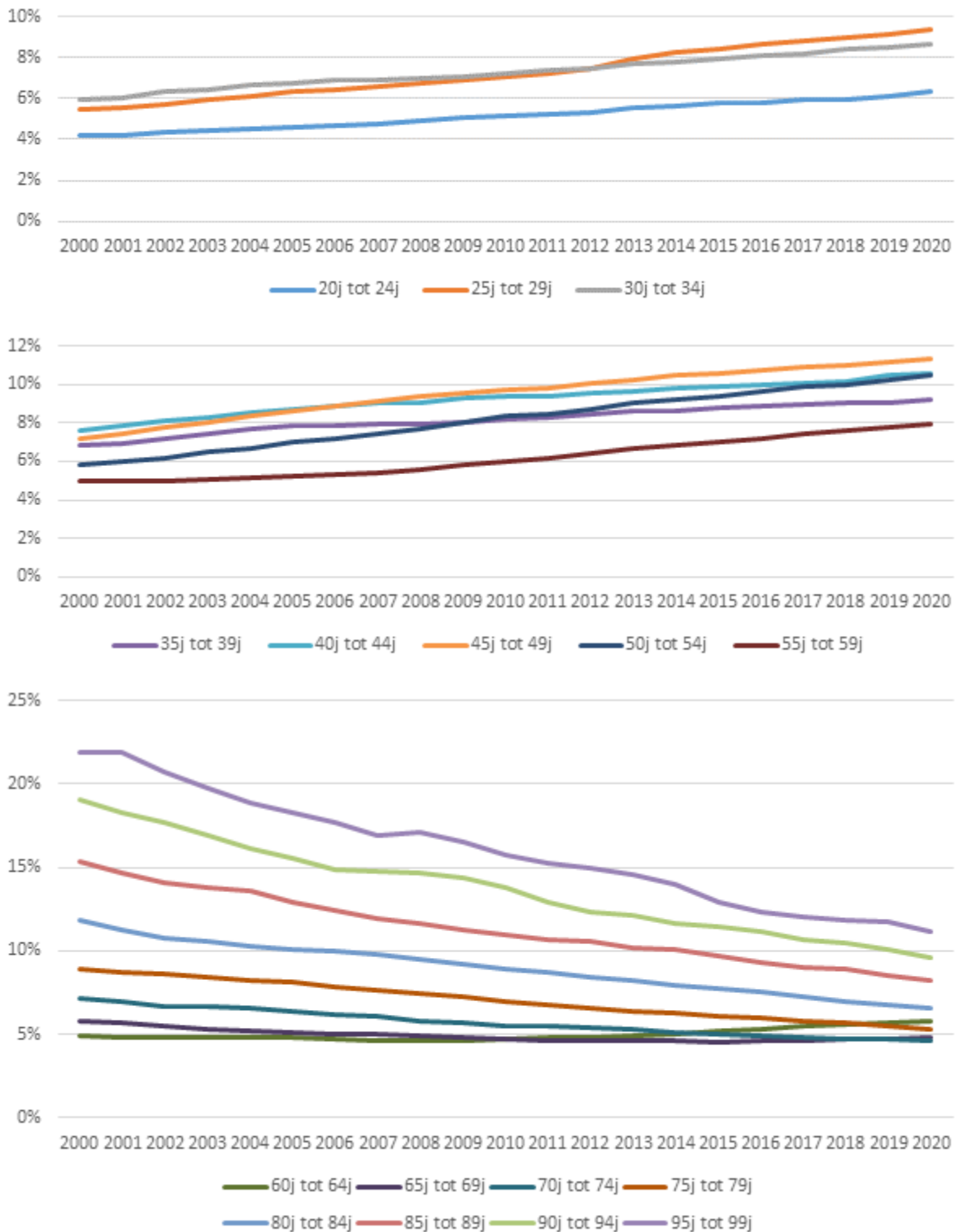
Bron: Statistiek Vlaanderen

**Figuur 12 Evolutie leeftijdsspecifieke huishoudtypes: aandeel dat in collectief huishouden woont per leeftijdscategorie, Vlaams Gewest 2000-2020**



Bron: Statistiek Vlaanderen

**Figuur 13 Evolutie leeftijdsspecifieke huishoudtypes: aandeel dat in een overig soort huishouden woont per leeftijdscategorie, Vlaams Gewest 2000-2020**



Bron: Statistiek Vlaanderen

#### 2.2.4 Het belang van de levenscyclus en de woongeschiedenis van huishoudens, een illustratie van alleenstaanden die uit een relatie zonder kinderen komen

Gezien het belang van de groei van alleenstaanden gaan daar even dieper op in. Het aandeel alleenstaanden bij de 50-70-jarigen stijgt en daalt bij de 70-90-jarigen (Figuur 10). Maar we zien dat de kans voor alleenstaanden om in een appartement te wonen tussen beide leeftijdsgroepen verschilt door de oorzaak van het alleenstaand zijn. Sommige personen worden alleenstaand door een scheiding, anderen door het overlijden van de partner.

Om dat te illustreren gaan we de levenscyclus na van de alleenstaanden in 2011 die in 2009 nog bij een partner woonden zonder kinderen. We beperken de illustratie tot koppels zonder kinderen. Het is moeilijker om na te gaan wat de vraag naar woningen is voor alleenstaanden die voordien een koppel vormden met kinderen, omdat het niet duidelijk is in welke mate hun niet bij hen gedomicilieerde kinderen nog ten dele thuis wonen. Door alleen te focussen op koppels zonder kinderen kunnen we beter illustreren wat het verschil is tussen een alleenstaande van wie de relatie beëindigd is, en een alleenstaande van wie de partner overleden is.

Bij een scheiding moet minstens één van de twee partners verhuizen. Dat zien we in onderstaande figuur duidelijk bij de leeftijden jonger dan 65 jaar, waar meer dan 50% van de alleenstaanden na een scheiding verhuist is (terwijl ze in 2009 nog samenwoonden). Bemerkt dat dergelijke levenscyclusanalyses complex zijn. Theoretisch zou het ook kunnen dat alle alleenstaanden niet verhuizen (50% is dus geen ondergrens). Dat kan wanneer de partner verhuist en een nieuw huishouden vormt (en dus geen alleenstaande is na de scheiding). Maar deze oefening gaat voornamelijk over het verschil tussen alleenstaanden die uit een scheiding komen en alleenstaanden van wie de partner overleden is.

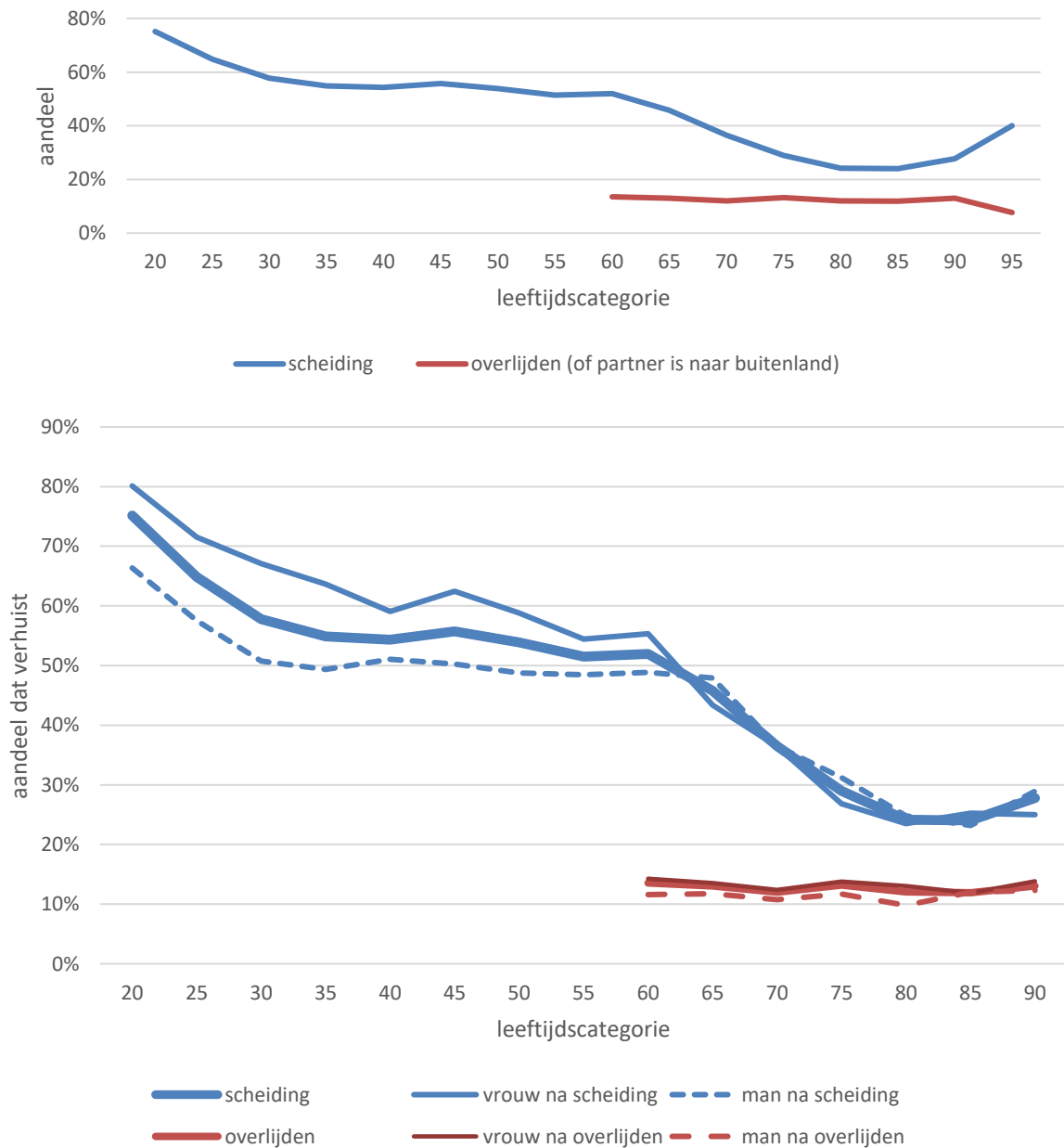
Bij de oudere koppels (+65 jaar) die scheiden, daalt het aandeel dat verhuist vergeleken met de iets jongere leeftijdscategoriën. Hier speelt waarschijnlijk een ander element mee, namelijk de opname van de partner voor langdurige verzorging in een collectief huishouden. Dit aandeel stijgt bij de oudere leeftijdscategoriën. De 'scheiding' die via domicilie gemeten wordt, is dus geen echte officiële scheiding.

Na het overlijden van de partner is de kans op verhuizen slechts 13%. De alleenstaande blijft dus in 87% van de gevallen in de woning wonen, ook bij de 60-jarigen.

Er zijn nog een paar interessante vaststellingen: de langstlevende partner is bij 70% van de koppels de vrouw. Vrouwen worden vaker alleenstaand na het overlijden van de partner dan mannen omdat de man binnen een relatie gemiddeld ouder is dan de vrouw en omdat de levensverwachting van de vrouwen hoger ligt. Als we bij de koppels zonder kinderen nagaan wie het vaakst alleenstaand is na een scheiding, dan zien we dat 53% van deze alleenstaanden man zijn. Vrouwen gaan iets sneller over tot het vormen van een nieuwe relatie. Maar het zijn ook vrouwen die vaker verhuizen na het beëindigen van een relatie om alleen te gaan wonen, voornamelijk bij een scheiding, maar ook na het overlijden van de partner. Volckaert en De Decker (2020) merkten bij een kwalitatief woononderzoek bij ouderen op dat vrouwen een grotere bereidheid tot verhuizen hebben dan mannen. Als we naar het percentage eigenaars kijken van deze alleenstaanden, dan zien we na een scheiding dat diegene die in de woning blijft wonen, vaak eigenaar is (70%), met uitzondering van de min 30-jarigen. Bij hen die verhuizen is 30% van de alleenstaanden eigenaar.

De belangrijkste conclusie uit deze analyse is dat het niet zozeer de hoogbejaarden zijn die alleenstaand worden na het overlijden van de partner, die de vraag naar appartementen drijven, aangezien een groot deel niet verhuist, maar wel het aantal scheidingen (waarbij we ons in deze oefening beperkten tot koppels zonder kinderen).

**Figuur 14 Aandeel alleenstaanden 2011 die de laatste 2 jaar verhuisd zijn en die op 1 januari 2009 nog een koppel zonder kind vormden met een partner, opgesplitst volgens scheiding/overlijden, man/vrouw en volgens leeftijd, Vlaams Gewest**

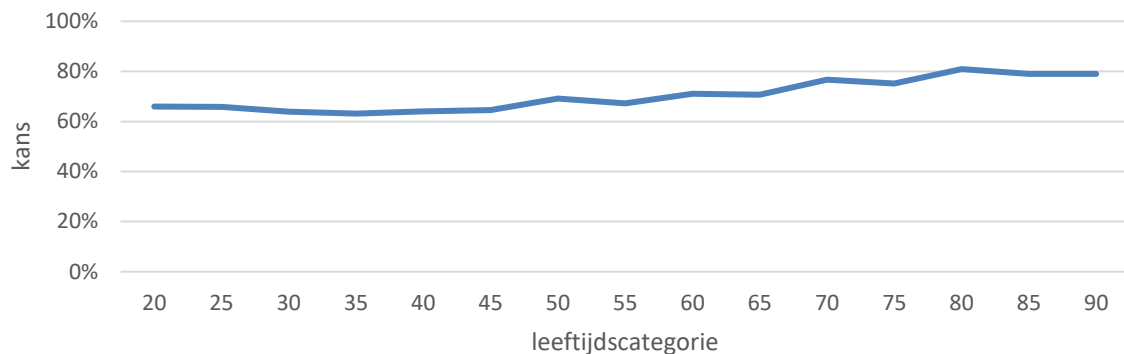


Bron: Censusedata Statbel, eigen berekening

De kans dat een alleenstaande die twee jaar ervoor nog samenwoonde (zonder kinderen) en nadien verhuisd is, in een appartement is gaan wonen, is relatief stabiel. Iets boven de 60% bij alleenstaanden jonger dan 50 jaar, en vervolgens licht stijgend tot 80% bij de hoogbejaarden. Dit patroon is zowel na een scheiding als na een overlijden hetzelfde.



**Figuur 15** Kans dat een alleenstaande die twee jaar ervoor nog samenwoonde (zonder kinderen) en nadien verhuisd is, in een appartement is gaan wonen, volgens leeftijd, (Vlaams Gewest 2011)



Bron: Censusdata Statbel

Figuur 16 geeft de toename van de totale bevolking per leeftijdscategorie weer, alsook het aantal alleenstaanden. Die vat verschillende elementen samen.

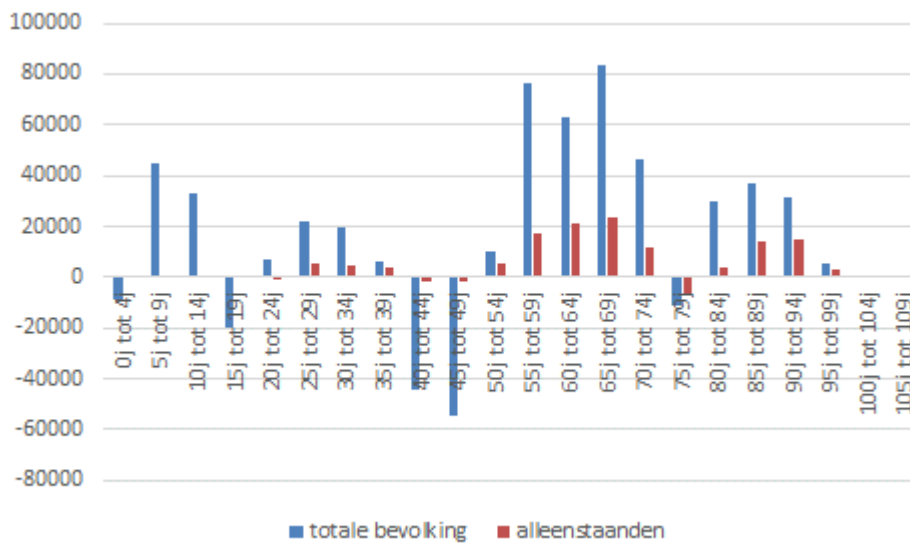
Zo is er de vergrijzing, waardoor de leeftijdscategorie 55-59-jarigen een grote toename kent sinds 2010. Hogere bevolkingsaantallen in een leeftijdscategorie leiden ook tot een hoger aantal alleenstaanden.

Daar komt bij dat het aandeel alleenstaanden in deze leeftijdscategorie ook verder gestegen is, zoals in eerdere figuren weergegeven. Het aandeel alleenstaanden bij 55-59-jarigen is gestegen van 15,5% naar 16,6%, bij de 60-64-jarigen van 16,4% naar 18,9%, en bij de 65-69-jarigen van 18,3% naar 20,5%. Bij de 70-plussers (tot 90 jaar) zien we het effect van de langere levensverwachting. Mensen worden ouder en koppels leven dus ook langer samen. Het aandeel alleenstaanden is in deze oudere leeftijdscategorieën gedaald.

Hoewel men er rekening mee moet houden dat de toename van alleenstaanden niet gelijkgesteld mag worden met een toename van “nieuwe” alleenstaanden, aangezien ze ook al alleenstaand kunnen geweest zijn in de jaren ervoor op een jongere leeftijd (cohort-effecten worden in hoofdstuk 3 besproken), geven deze cijfers weer dat de toename van het aantal alleenstaanden het grootst is in de groep 55-70-jarigen.

In de toekomst zal het aantal alleenstaanden bij de 70-plussers waarschijnlijk nog stijgen. Niet alleen kan men verwachten dat de 60-jarigen die nu alleenstaand zijn 10 jaar later als 70-jarigen ook nog in grote mate alleenstaand zullen zijn, maar ook dat de kans op overlijden van de partner, samen met een hoger bevolkingsaantal, tot een extra toename van alleenstaanden zal leiden. Maar deze analyse toont aan dat deze laatste groep in mindere mate verhuist naar een appartement. Om de toekomstige vraag naar appartementen in te schatten, is het dan ook belangrijk om dit onderscheid te maken. Huis-houdvooruitzichten zullen waarschijnlijk een verdere stijgende trend van het aantal alleenstaanden optekenen, maar dat leidt mogelijk niet tot eenzelfde vraag naar appartementen zoals die verwacht kan worden op basis van deze analyse.

**Figuur 16 Toename alleenstaanden (2010-2020) volgens leeftijdscategorie, Vlaams Gewest**

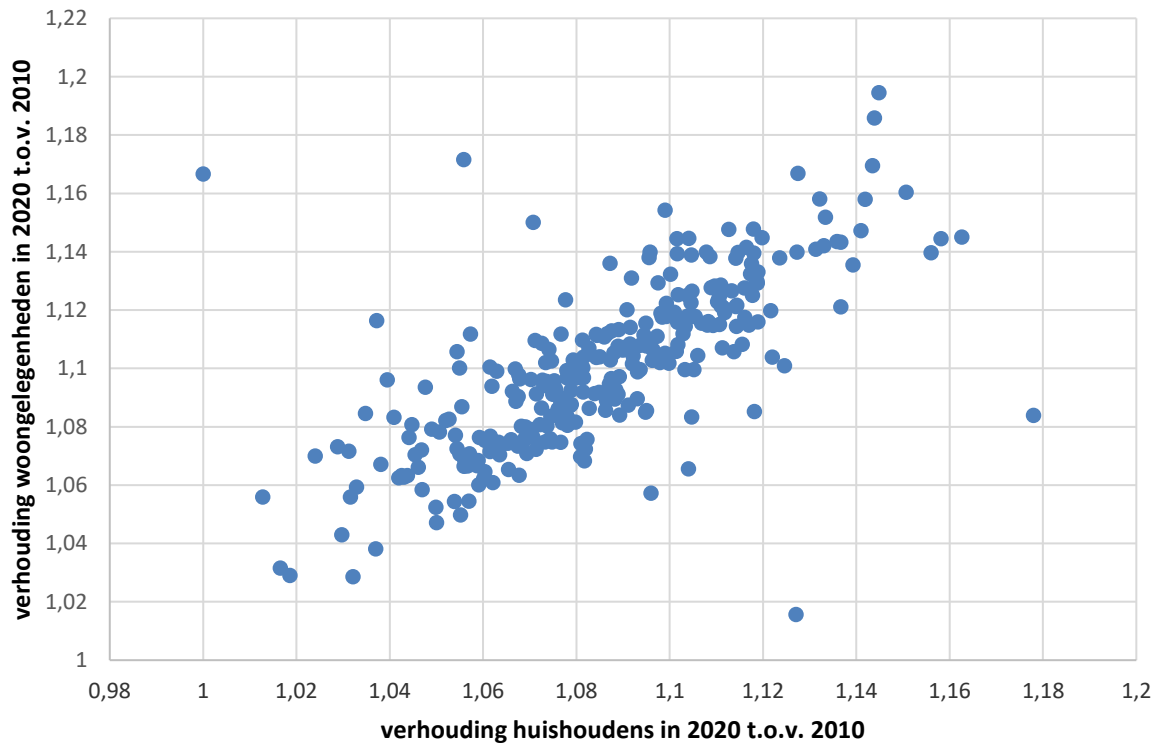


Bron: Statistiek Vlaanderen

### 2.3 De evolutie van huishoudens en woningen per gemeente (2020), vergeleken met de schattingen van het statische scenario

In het statische scenario wordt de vraag naar woningen geschat op basis van de evolutie van de bevolking en de huishoudtypes. Daarom vergelijken we de geschatte vraag naar woningen met de evolutie van het werkelijk aantal huishoudens. We doen dat voor 2010 tot 2020. Maar aangezien we de vraag naar woningen schatten, kunnen we die ook vergelijken met de evolutie van het aantal woningen, niet alleen met de evolutie van de huishoudens. Bij appartementen zagen we op Vlaams niveau een sterkere toename dan op basis van de huishoudevolutie verwacht zou worden. In dit deel gaan we na hoe de gemeentelijke verschillen eruitzien. Onderstaande figuur geeft al een eerste indicatie. In de gemeentes waar de huishoudgroei sterk was, was er ook een grotere toename van het aantal woongelegenheden, maar tegelijkertijd zien we ook dat het aantal woongelegenheden in de meeste gemeentes nog sterker steeg. Slechts in een paar gemeentes was de huishoudgroei sterker dan de groei van het aantal woongelegenheden. Zo'n situatie kan uiteraard slechts tijdelijk aanhouden. Op lange termijn moeten er minstens evenveel woongelegenheden zijn als huishoudens.

**Figuur 17** Relatie groei werkelijk aantal woonegelegenheden en werkelijk aantal huishoudens 2010-2020, Vlaamse gemeentes

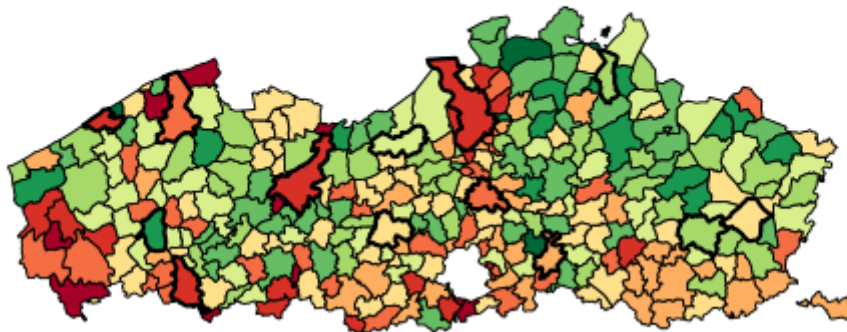
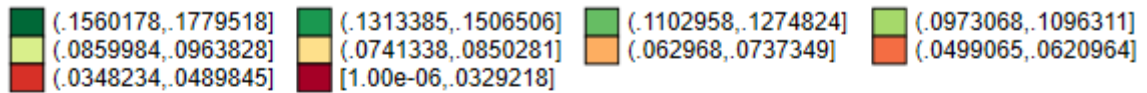


Bron: Statbel

### 2.3.1 Schattingen volgens het statische scenario en de werkelijke evolutie

De procentuele toename van de huishoudens was in de grote steden beperkt (Figuur 18). De groei situeerde zich voornamelijk daar waar er historisch een jongere bevolking is (Kempen) en rond de studentensteden Gent en Leuven.

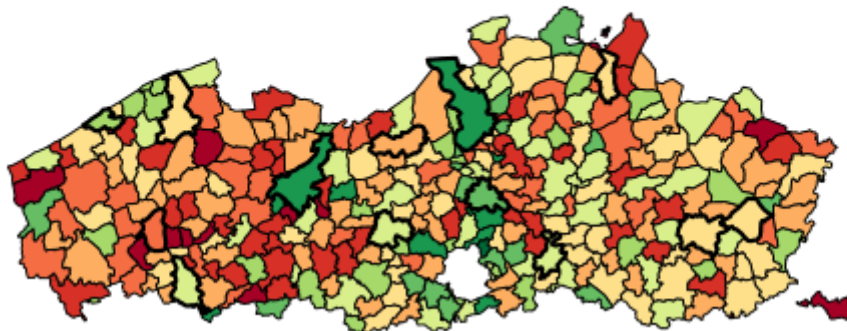
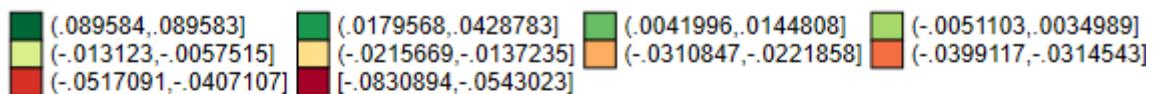
**Figuur 18 Procentuele toename werkelijke huishoudens (2010-2020)**



Bron: Statistiek Vlaanderen, Statbel, eigen berekening

In het algemeen zijn er meer huishoudens bijgekomen dan geschat op basis van de bevolkingsevolutie. De fout in de schattingen verschilt echter regionaal, zoals duidelijk wordt in Figuur 19, waarin rood een onderschatting van het statische model geeft, en groen een overschatting. Op basis van de resultaten van het statische scenario was er een grotere stijging van het aantal huishouden/woningen verwacht in de grote steden, maar de werkelijke toename vond voornamelijk elders plaats. Waar de toename van huishoudens groter was, was die veeleer groter dan geschat. Waar de toename van huishoudens kleiner was, was die eerder kleiner dan geschat.

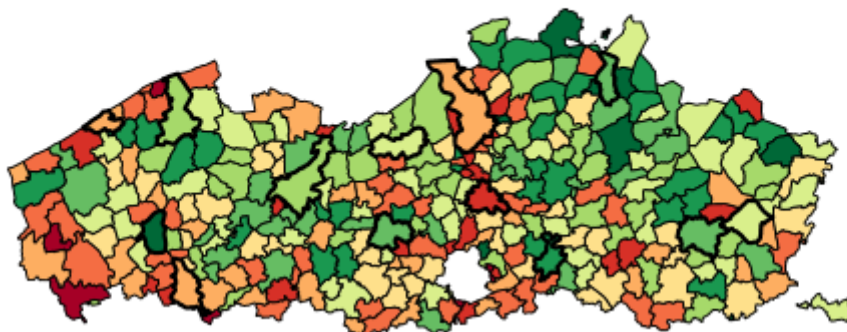
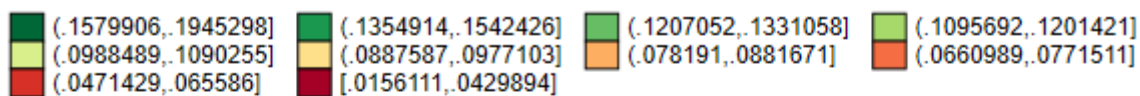
**Figuur 19 Verschil tussen geschatte toename aantal huishoudens/woningen volgens statisch scenario en werkelijke toename huishoudens (2010-2020)**



Bron: Statistiek Vlaanderen, Statbel, eigen berekening

Bij de procentuele stijging woongelegenheden (Figuur 20) zien we ten dele een gelijkaardig patroon als bij de huishoudens. Een sterkere suburbane groei, een verdere groei in de Kempen, en een beperkte groei in sommige grote steden, met uitzondering van Leuven en Gent.

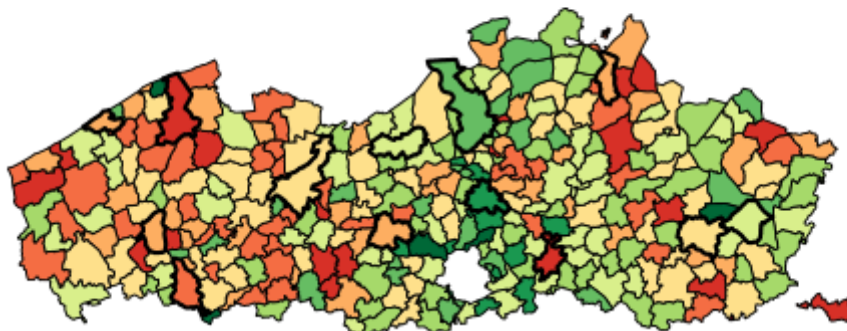
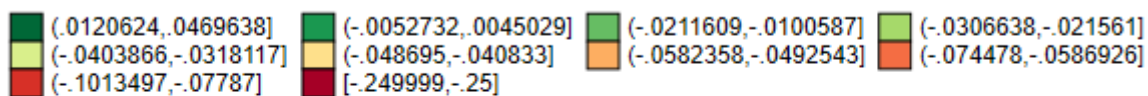
**Figuur 20 Procentuele toename woongelegenheden (2010-2020)**



Bron: Statistiek Vlaanderen, Statbel, eigen berekening

Bij de vergelijking tussen de geschatte vraag naar woningen en de toename van het aantal woongelegenheden zien we dat beide op de as Antwerpen- Brussel in lijn liggen met elkaar (Figuur 21). Er is een sterkere stijging dan verwacht in West-Vlaanderen. Bij de kust is de verklaring waarschijnlijk het hoger aandeel tweede verblijven. De sterker dan verwachte groei in West-Vlaanderen is opmerkelijk. Het gaat voornamelijk over de gemeentes waar het woningpatrimonium en de bevolking ouder zijn. Mogelijk geeft het statische scenario daarvan een onderschatting. Mensen leven langer in goede gezondheid en hun woonvoorkeur is mogelijks dat men op oudere leeftijd langer thuis woont.

**Figuur 21 Verschil tussen geschatte toename aantal huishoudens/woningen statisch scenario en werkelijke toename woningen (2010-2020)**

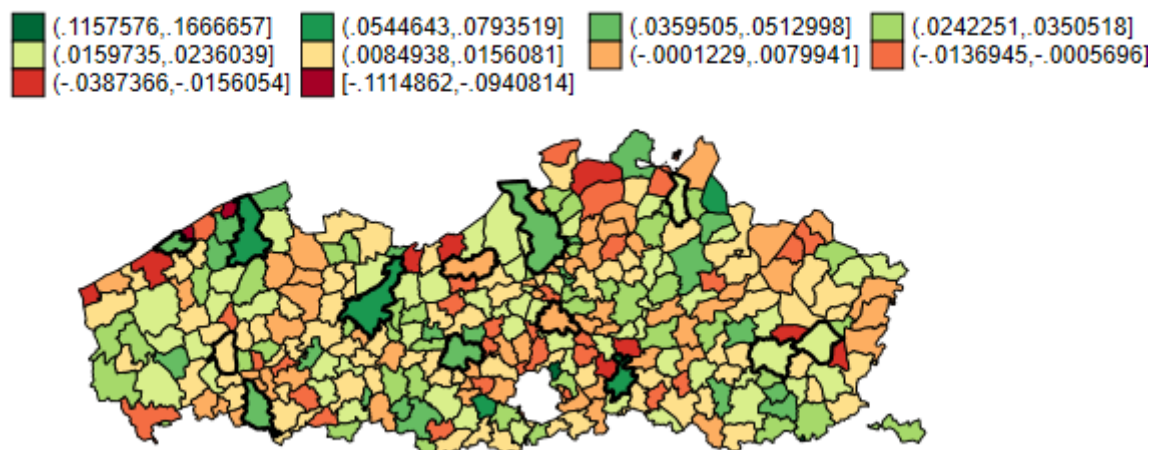


Bron: Statistiek Vlaanderen, Statbel, eigen berekening

Figuur 22 toont waar de toename van woongelegenheden sterker was dan die van huishoudens. Dat blijkt vooral in de grote steden te zijn, en dan voornamelijk in Leuven, Gent en Brugge, terwijl Mechelen eerder een uitzondering is. Aangezien het aantal niet-gedomicilieerde huishoudens niet op te volgen is, omdat ze niet geregistreerd zijn, is het zeer moeilijk te bepalen of deze ontwikkelingen in lijn liggen met de algemene woonbehoefte, dus inclusief wonen voor niet-gedomicilieerde huishoudens.

In de brede residentiële randen ziet men eerder een omgekeerd patroon, waarbij de toename van de woongelegenheden meer in lijn ligt met die van de huishoudens.

**Figuur 22 Verschil procentuele toename aantal woningen en procentuele toename huishoudens (2010-2020)**



Bron: Statistiek Vlaanderen, Statbel, eigen berekening

Als we vervolgens kijken hoe de verhouding tussen het aantal woongelegenheden is ten opzichte van het aantal huishoudens (Figuur 23), dan zien we dat die in de meeste gemeentes tussen 102,2% en 108,5% is. Uitzonderingen zijn de kust, de grote steden en studentensteden (zie bv. Diepenbeek, onder Hasselt-Genk), en gemeentes met vakantieparken.

Is er een overaanbod in gemeentes met meer woongelegenheden dan huishoudens? In een recente studie van Freddie Mac<sup>5</sup> werd in de Verenigde Staten de leegstand als indicator genomen van woningvoorraadtekorten. Zij vonden net als in Vlaanderen dat er een gemiddelde leegstand is van rond de 13%. Dat wil niet zeggen dat al deze woningen leegstaan. Er zijn immers ook niet-gedomicilieerde huishoudens.

Omdat het meten van leegstand sterk afhangt van de verschillende definities en voornamelijk ook van het onderscheid tussen gedomicilieerde en niet-gedomicilieerde huishoudens, passen we deze benadering niet toe voor Vlaanderen. Het is immers niet duidelijk hoe we evolutie goed kunnen duiden. Voor een algemeen beeld over leegstand en de mogelijkheden om die in kaart te brengen verwijzen we naar Vanderstraeten e.a. (2016).

Bovendien kan men veronderstellen dat de verhuismobiliteit doorheen de jaren toegenomen is en dat de noodzakelijke frictieleegstand bijgevolg ook hoger is, omdat bij een verhuizing een woning vaak tijdelijk leeg staat.

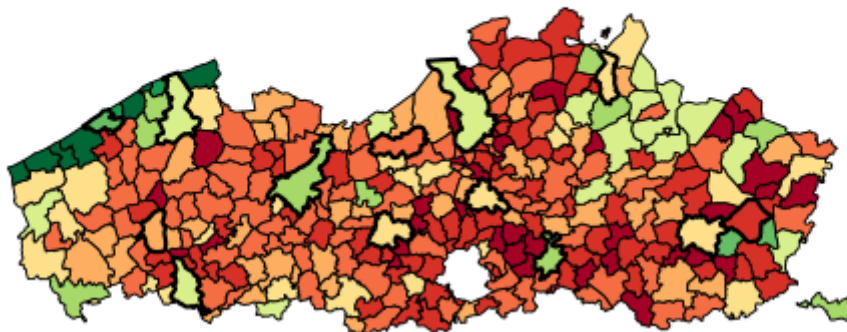
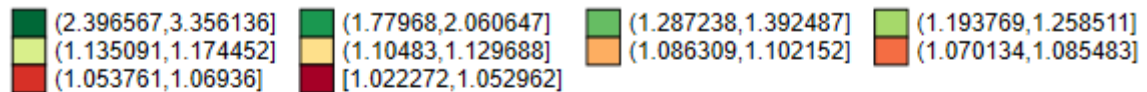
Toch geeft Figuur 23 een indicatie waar de vraagdruk hoog is. Voornamelijk de stedelijke randen kleuren donkerrood. Dat is een duidelijke indicatie dat de druk op de woningmarkt. Als het aantal woningen nauwelijks hoger is dan het aantal huishoudens, kan men immers wel concluderen dat de leeg-

<sup>5</sup> The Housing Supply Shortage: State of the States - Freddie Mac.



stand minimaal is, en de druk op de woningmarkt dus groot. Bij uitbreiding kan men dus ook verwachten dat de druk in de grote centrumsteden groot is -daar waar de werkgelegenheid is-, aangezien ze samen met de randgemeentes tot eenzelfde lokale woningmarkt behoren. Alleen kan men dat bij de centrumsteden niet afleiden uit de verhouding tussen woningen en huishoudens omdat het aantal niet-gedomicilieerde huishoudens er groter is en we daar geen schatting van hebben.

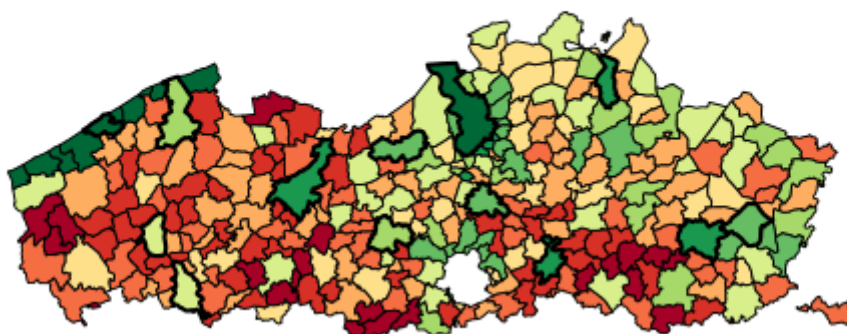
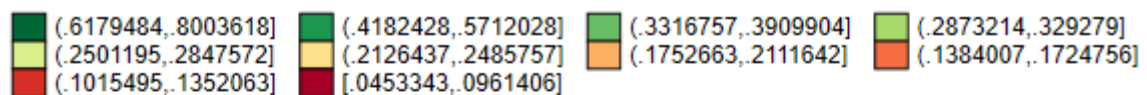
**Figuur 23 Verhouding woongelegenheden ten opzichte van aantal huishoudens 2020**



Bron: Statistiek Vlaanderen, Statbel, eigen berekening

Voor we bekijken hoe de toename van huizen en appartementen verschilt, tonen we in Figuur 24 eerst hoe het aandeel appartementen in de woningvoorraad (2020) sterk regionaal verschilt.

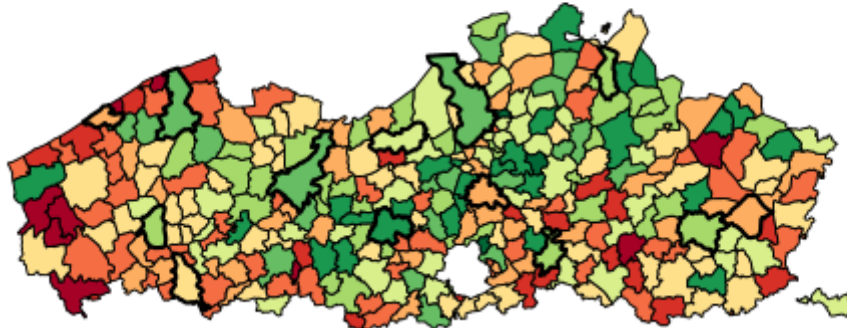
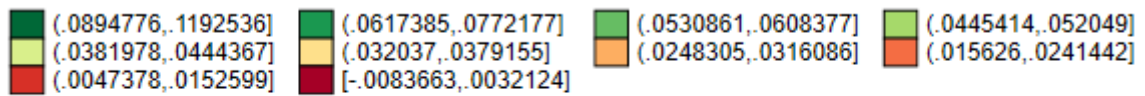
**Figuur 24 Aandeel appartementen in woningvoorraad (2020)**



Bron: Statbel

De evolutie van de laatste 10 jaar toont dat het aandeel appartementen in de woningvoorraad overal gestegen is, voornamelijk in centraal Vlaanderen. Enkele grensgemeentes met Frankrijk vormen de uitzondering.

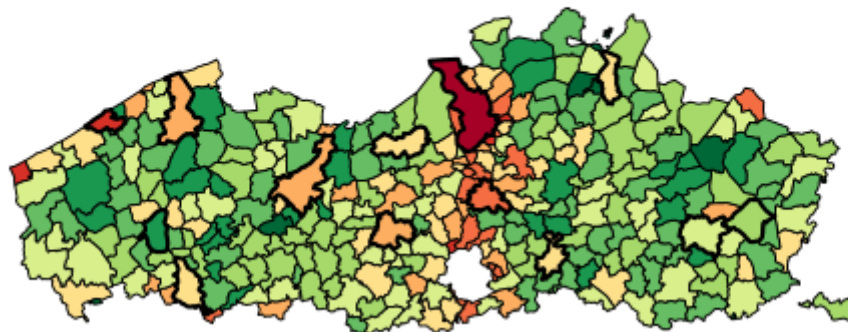
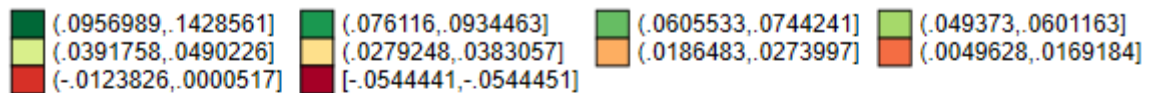
**Figuur 25 Procentuele toename van aandeel appartementen in de woningvoorraad (2010-2020)**



Bron: Statistiek Vlaanderen, Statbel, eigen berekening

De procentuele toename van het aantal huizen is zeer beperkt op de as Brussel-Antwerpen, in steden en aan de kust (Figuur 26). In Antwerpen is er zelfs een afname van het aantal huizen. Er worden dus meer woningen gesplitst in appartementen en gesloopt dan dat er nieuwe bijkomen.

**Figuur 26 Procentuele toename huizen 2020 (t.o.v. aantal huizen in 2010)**

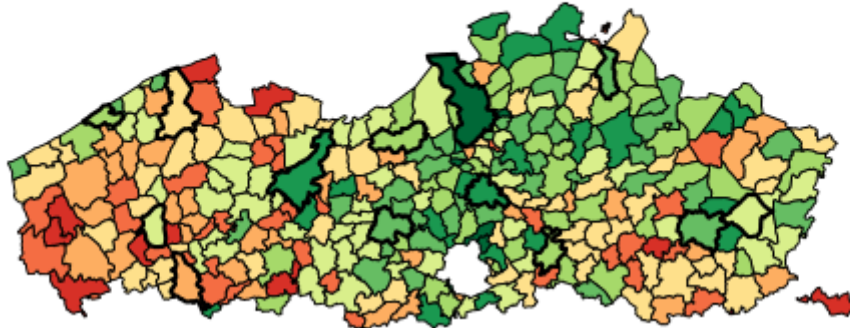
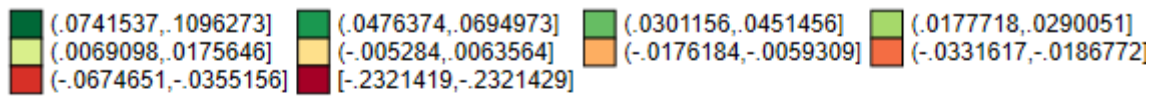


Bron: Statistiek Vlaanderen, Statbel, eigen berekening

Als we de werkelijke toename van huizen vergelijken met de geschatte toename van huizen, dan zien we dat de geschatte toename van huizen veel groter was dan de werkelijke toename op dure locaties. In het algemeen lag de geschatte toename van het aantal huizen hoger dan de werkelijke toename.



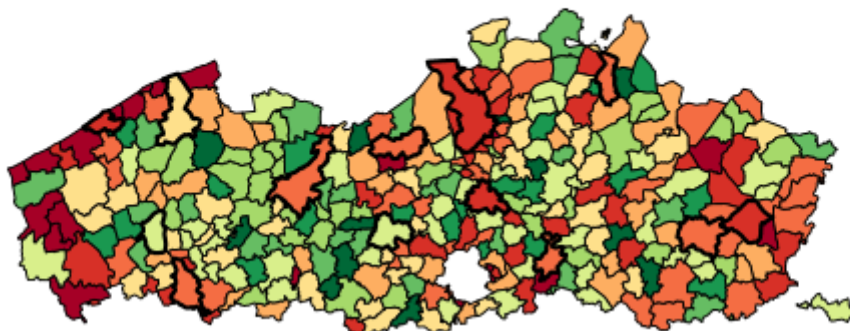
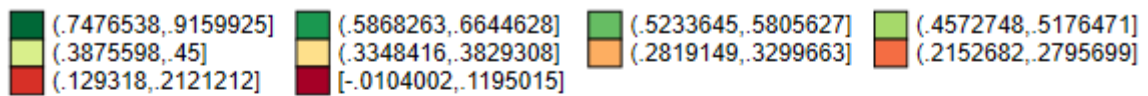
**Figuur 27 Verskil tussen geschatte toename aantal huizen en werkelijke toename huizen (2020-2010)**



Bron: Statistiek Vlaanderen, Statbel, eigen berekening

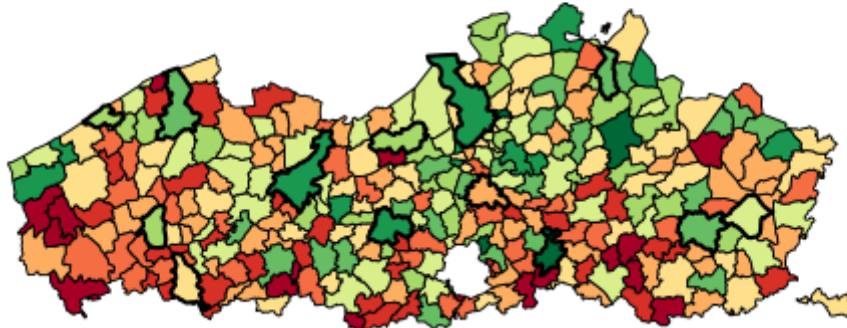
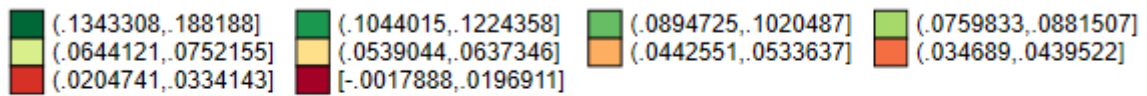
Bij de procentuele toename van het aantal appartementen tonen we twee kaarten. De eerste kaart (Figuur 28) geeft de procentuele toename weer van het aantal appartementen ten opzichte van het aantal appartementen in 2010. Maar omdat in veel gemeentes het aantal appartementen beperkt was, krijgt men op deze manier zeer sterke stijgingen in gemeentes waar historisch nauwelijks appartementen stonden. Daarom geven we in de volgende kaart deze procentuele toename van appartementen weer ten opzichte van het aantal woongelegenheden in 2010 (Figuur 29). Voor de centrumsteden geeft dat een ander beeld. Het aandeel appartementen ligt er historisch hoger, en de woningen die erbij komen, zijn voornamelijk appartementen.

**Figuur 28 Procentuele toename appartementen 2020 (t.o.v. aantal appartementen in 2010)**



Bron: Statistiek Vlaanderen, Statbel, eigen berekening

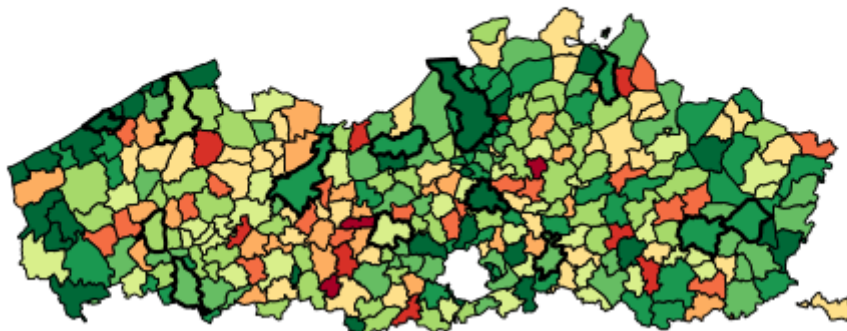
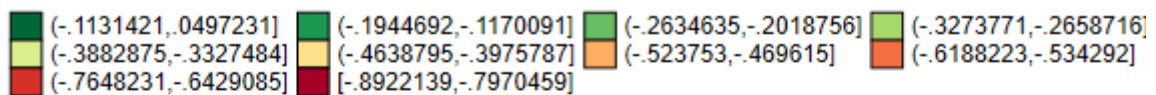
**Figuur 29** Procentuele toename appartementen 2020 (t.o.v. aantal woonegelegenheden in 2010)



Bron: Statistiek Vlaanderen, Statbel, eigen berekening

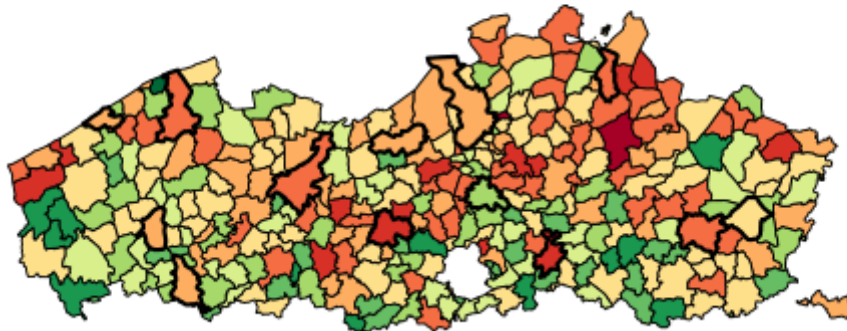
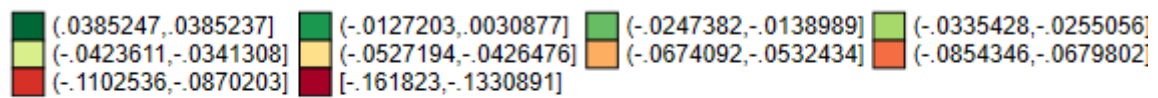
Bij de geschatte vraag naar appartementen vinden we dat de toename in het algemeen lager was dan de werkelijke toename. De werkelijke toename van appartementen is overal hoger dan geschat. In gemeentes waar historisch weinig appartementen waren, zal een stijging van het aantal appartementen ten opzichte van het oorspronkelijk aantal appartementen leiden tot een sterkere onderschatting (Figuur 30). Maar de toename van appartementen ten opzichte van het aantal woonegelegenheden is dan weer vooral sterk onderschat in centrumsteden.

**Figuur 30** Verschil tussen geschatte toename aantal appartementen en werkelijke toename appartementen (ten opzichte van appartementen 2010)



Bron: Statistiek Vlaanderen, Statbel, eigen berekening

**Figuur 31 Verschil tussen geschatte toename aantal appartementen en werkelijke toename appartementen (ten opzichte van woningvoorraad 2010)**



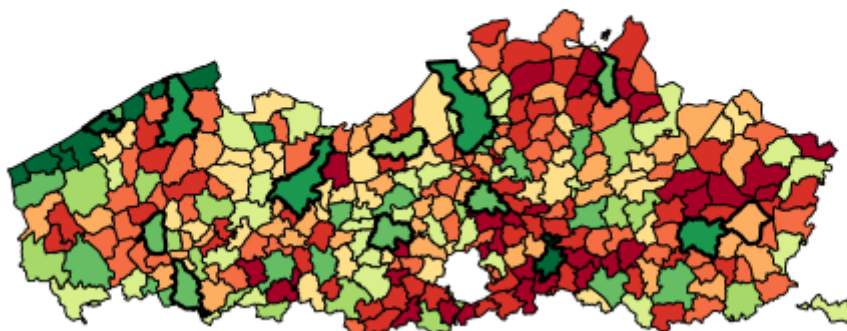
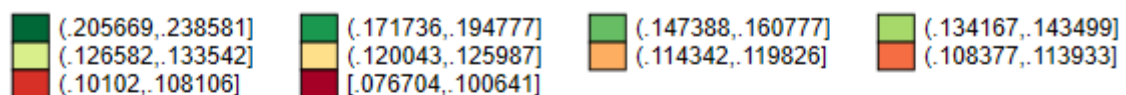
Bron: Statistiek Vlaanderen, Statbel, eigen berekening

### 2.3.2 De rol van alleenstaanden en hogeropgeleiden

Men zou kunnen verwachten dat de sterke toename van appartementen gedreven is door gezinsverdunning en een toename van alleenstaanden.

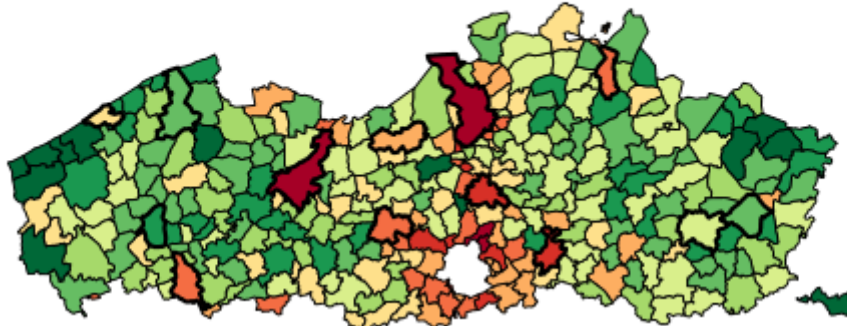
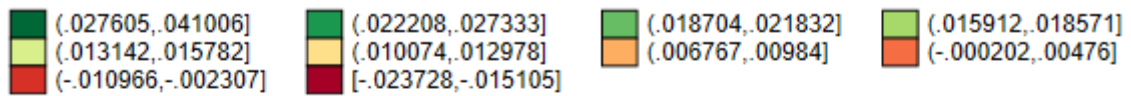
In de centrumsteden is het aandeel alleenstaanden veelal hoger (Figuur 32). Maar in verband met de verandering van het aandeel alleenstaanden zagen we in Figuur 10 al dat op Vlaams niveau het leeftijdsspecifieke aandeel van alleenstaanden voornamelijk bij de 35-65-jarigen het sterkst gestegen was. Deze bevolkingsgroepen zijn iets minder sterk vertegenwoordigd in centrumsteden waar de bevolking jonger is. De toename van het aantal alleenstaanden is dus groter buiten de centrumsteden.

**Figuur 32 Aandeel alleenstaanden 2020**



Bron: Statistiek Vlaanderen, Statbel, eigen berekening

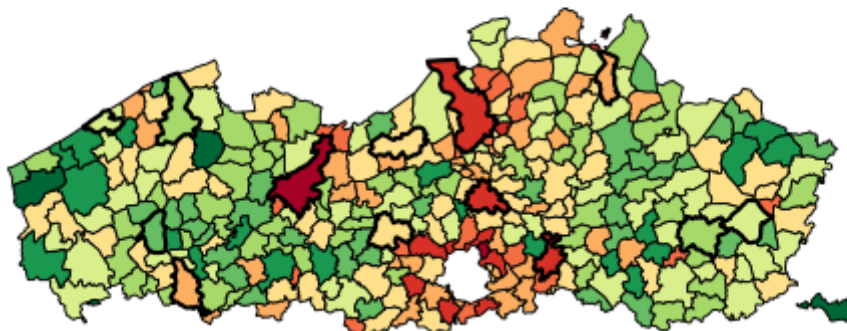
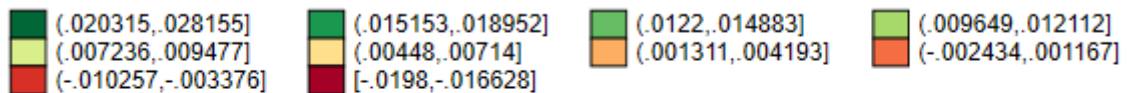
**Figuur 33 Toename aandeel alleenstaanden (2010-2020)**



Bron: Statistiek Vlaanderen, Statbel, eigen berekening

Zoals eerder aangegeven zijn er twee redenen waarom het aandeel alleenstaanden kan toenemen in een gemeente. De bevolkingssamenstelling kan veranderen doordat er meer personen wonen van een leeftijdscategorie waarin het aandeel alleenstaanden typisch hoger is (bv. bij bejaarden). Daarmee is in het statische scenario rekening gehouden. Maar het aantal alleenstaanden kan ook toenemen omdat het leeftijdsspecifieke aandeel van alleenstaanden is toegenomen, waar we geen gebruik van gemaakt hebben in het statische scenario, omdat de huishoudvooruitzichten van 2018 dat niet toelieten. Beide effecten spelen veelal eenzelfde rol zoals uit Figuur 34 en Figuur 35 af te leiden is.

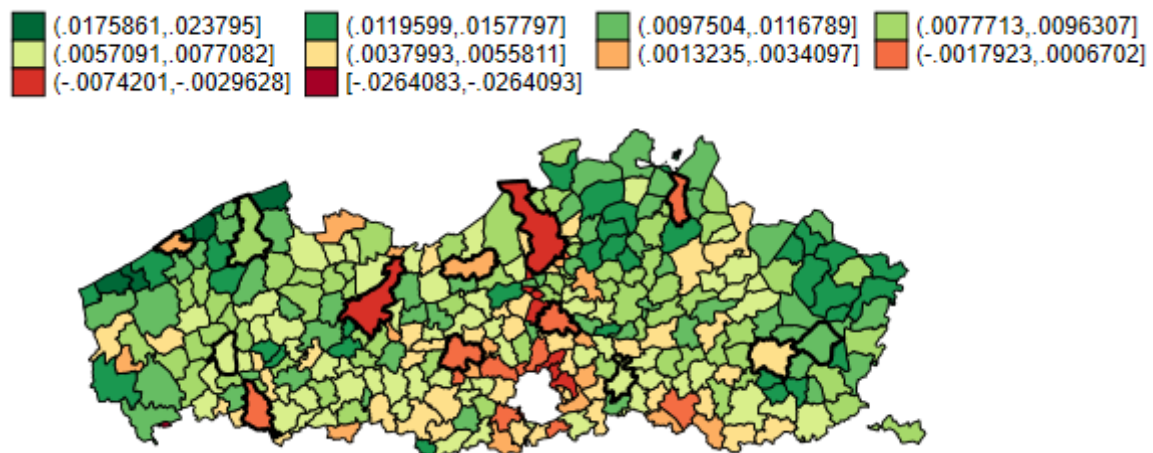
**Figuur 34 Toename aandeel alleenstaanden doordat inwoners van dezelfde leeftijd vaker alleen wonen (2010-2020, Vlaams Gewest)**



Bron: Statistiek Vlaanderen, Statbel, eigen berekening



**Figuur 35 Toename aandeel alleenstaanden doordat leeftijdssamenstelling veranderde (2010-2020, Vlaams Gewest)**



Bron: Statistiek Vlaanderen, Statbel, eigen berekening

In verschillende centrumsteden is er zelfs een daling van het aantal alleenstaanden. En die is bijvoorbeeld in Leuven niet gedreven door een verandering van de bevolkingssamenstelling, maar wel doordat de leeftijdsspecifieke aandelen van alleenstaanden veranderd zijn. Hoewel de data ontbreken om dit exact te duiden, is er wel een logische verklaring. Vastmans & Dreesen (te verschijnen) vonden een sterke druk op de grote centrumsteden van hogeropgeleide koppels die er zich vestigen. Hier geven we al mee dat een toename van het aandeel hogeropgeleiden ook een verklaring kan zijn van een afname van het aandeel alleenstaanden. Hogeropgeleiden vormen immers vaker een koppel, zoals onderstaande tabel illustreert voor de 30-34-jarigen, een groep die zeker in centrumsteden relevant is.

**Tabel 3 Verdeling huishoudtype 30-34-jarigen volgens opleidingsniveau, Vlaams Gewest 2011**

	Niet-hogeropgeleid	Hogeropgeleid	Totaal
Alleenstaande	14,0%	13,2%	13,7%
Koppel	66,4%	73,5%	69,2%
Alleenstaande ouders	4,7%	2,2%	3,7%
Inwonend kind	10,1%	8,3%	9,4%
Overige	4,8%	2,7%	4,0%

Bron: Censusdata Statbel

Bij een toename van het aandeel hogeropgeleiden kan men dan ook verwachten dat het aandeel alleenstaanden afneemt. We zagen eerder dat het aandeel koppels bij de 30-34-jarigen afnam tussen 2010 en 2020 van 69,1% tot 67,6%. In Leuven steeg dit aandeel echter van 55,7% naar 57,2%, in Gent van 58,9% naar 59,4%. Het verschil met de rest van Vlaanderen daalt dus.

Het is wachten tot de Censusdata 2021 beschikbaar zijn voor meer duidelijkheid omtrent deze evoluties, maar het opmerkelijke resultaat is dat in de grote centrumsteden een toename van hogeropgeleide koppels samengaat met een toename van het aandeel appartementen en geen nieuwbouwaanbod van huizen. De druk op de huizenmarkt is bijgevolg groot en het belang van de prijsstijgingen die daaruit volgen is eveneens een indicator van de vraag naar woningen, wat in het laatste hoofdstuk behandeld wordt.

In de randen rond de grote centrumsteden zien we ook een minder sterke toename van het aandeel alleenstaanden en ook een minder sterke toename van het aandeel appartementen.

### 3. CORRECTIES EN VERFIJNINGEN: DYNAMISCHE MODELLERINGEN

Dynamische modelleringen nemen aan belang toe. Ze laten toe om de werkelijke evoluties op een meer realistische manier te modelleren, maar historisch waren er voornamelijk databeperkingen om ze uit te voeren. Wereldwijd leidt de groei aan administratieve data intussen tot nieuwe mogelijkheden voor onderzoek. Ook bij ons worden door de mogelijkheden uitgebreid door de censusdata en de demografische data van Statbel. In dit hoofdstuk geven we een overzicht van de extra mogelijkheden die dynamische modelleringen bieden, alsook de data die daarvoor nodig zijn.

We splitsen de dynamische modelleringen op in twee grote lijnen. Eerste staan we stil bij de *Age-Period-Cohort* analyses die essentieel zijn voor de woningmarkt. Nadien gaan we in op bijzonderheden van de woningmarkt.

#### 3.1 Age-Period-Cohort-analyses

In een *Age-Period-Cohort* analyse (APC-analyse) wordt met drie effecten rekening gehouden om de huidige en toekomstige evolutie te schetsen.

1. Het leeftijdeffect meet de effecten van het ouder worden.
2. Het periode-effect meet het effect van de jaargebonden context, zoals de economische conjunctuur.
3. Het cohorten-effect verwijst naar de gevolgen van het behoren tot een leeftijdsgroep/generatie, en zo een gemeenschappelijke ontwikkeling gekend hebben. Hierdoor combineert een cohorten-effect zowel een element van leeftijd als een element van periode.

Deze modellen zijn complex van aard. Het is niet eenvoudig om een duidelijk onderscheid te maken tussen een cohorten-effect en de combinatie van leeftijd en periode-effecten. Het is een bekend identificatieprobleem ( $\text{cohort} = \text{periode} - \text{leeftijd}$ ) bij APC-modellen (Rutherford 2010). Deze modellen geven ook de moeilijkheid aan om goede voorspellingen te doen omtrent de woningmarkt. Heylen K. & Winters S. (2010) hebben al een cohortenbenadering uitgevoerd om de evolutie van het eigenaarschap te voorspellen.

Een eerste illustratie van het belang van APC-analyses vonden we bij de evolutie van het leeftijdsspecifieke aandeel koppels (Figuur 9):

1. Het leeftijdeffect geeft een algemene trend weer. Het aandeel koppels stijgt sterk van de 20-jarigen naar de 30-jarigen en daalt vervolgens vanaf de 70-jarigen.
2. Wanneer het aandeel koppels lager was in een eerdere periode, leidde dat tot lagere aandelen in de daaropvolgende jaren bij oudere leeftijdscategorieën. Dit cohorten-effect speelde zeer sterk tussen 2000 en 2010 bij 35-60 jarigen.
3. We vonden ook dat de gezinsverdunding zich minder sterk verderzette in de jaren na de financiële crisis met een beperkte economisch groei. Dit is een periode-effect.

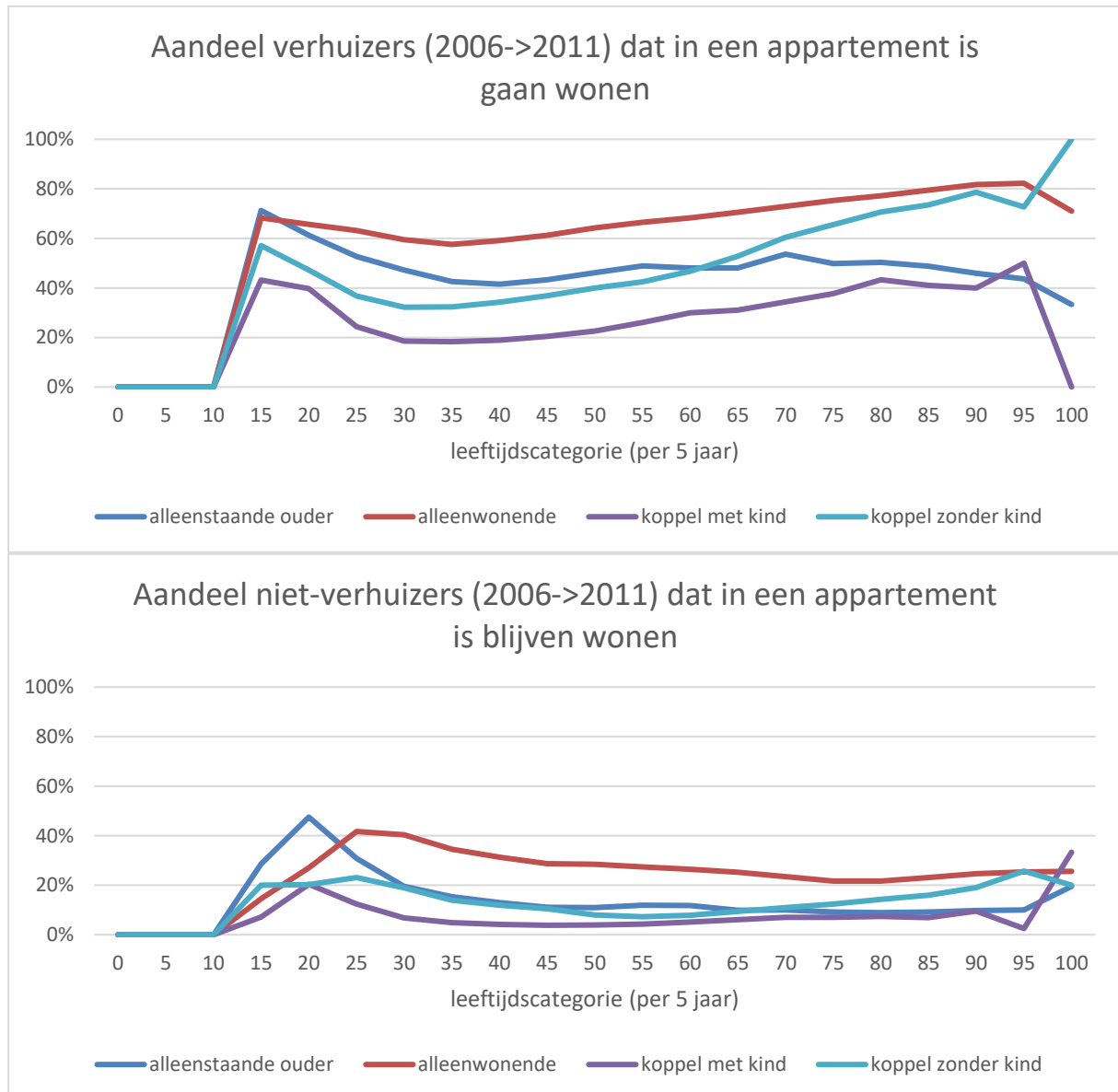
#### 3.2 Verdere dynamische verfijningen

Dergelijke algemene APC-modellen moeten verder verfijnd worden met specifieke elementen uit de woningmarkt. Zo is het onderscheid tussen de kans op verhuizen en de kans op niet verhuizen een belangrijk gegeven. Vastmans & Dreesen (te verschijnen) vonden dat een groot deel van ouderen nog altijd woont in de woning die ze rond hun 30<sup>ste</sup> levensjaar nieuw gebouwd hadden. Het is dus belangrijk om de kans en de redenen voor verhuizen na te gaan. Dreesen (2019) vond dat een verhuizing vaak

gepaard gaat met een een nieuwe huishoudsamenstelling, zoals samenwonen, scheiding, overlijden, het krijgen van kinderen.

We vonden ook al eerder dat zij die alleenstaand worden door overlijden minder vaak verhuizen dan koppels die scheiden. Maar als ze verhuizen, verhuizen ze vaker naar een appartement. Ook voor de andere huishoudtypes is dat het geval, maar wel in mindere mate.

**Figuur 36 Aandeel verhuizers versus niet-verhuizers dat in appartement woont volgens leeftijd en huishoudtype, Vlaams Gewest, 2006-2011**



Bron: Censusdata, Statbel

### 3.3 Pistes voor verder onderzoek

Er zijn diverse pistes voor verder onderzoek, maar veel onderzoekspistes hangen af van de beschikbare data. Daarom is het vaak moeilijk om op voorhand de beste optie te kiezen. Een relatief eenvoudige manier is alleszins het hergebruik van de resultaten van de Lipro-huishoudvooruitzichten van Statistiek Vlaanderen (2021) met een uitbreiding door er de woonvoorkeuren per huishoudtype en leeftijd per gemeente aan te koppelen.

Daarnaast is het nodig de huishoudevoluties te corrigeren voor de regio's waar de vraagdruk hoger is. Dat wordt in het volgende hoofdstuk behandeld.



## 4. DE ECONOMISCHE BENADERING EN EEN BEPERKT AANBOD

In de economische literatuur spelen demografische variabelen als verklarende variabelen een beperkte rol. Dat is niet geheel onlogisch, omdat ze meer als een uitkomst worden gezien dan als een verklaring. In veel economische analyses worden huishoudens beschouwd als perfect mobiel, waarbij de vraag naar wonen bepaald wordt door werkgelegenheid (dicht bij het werk), voorzieningen (aantrekkelijk om te leven) en het belang van hogere studies. Dat wil niet zeggen dat de markt vanzelf naar een gewenst evenwicht gaat, omdat het aanbod niet noodzakelijk reageert op de vraagdruk. Als indicator voor de vraagdruk worden daarom de prijsveranderingen genomen, en het kernbegrip daarbij is de prijselasticiteit van het aanbod of de reactie van het aanbod op prijsveranderingen.

Welke benadering lijkt het meest geschikt om de woonbehoefte te bepalen: de demografische of de economische? Op Vlaams niveau worden de bevolkings- en huishoudvooruitzichten in grote mate bepaald door demografische ontwikkelingen. Geboorte- en sterftcijfers zijn goed in kaart te brengen en de externe migratiecijfers (migratie tussen landen), zijn - hoewel ze moeilijk in te schatten zijn - in vergelijking met regionale verhuisbewegingen relatief beperkt. Dreesen (2019) berekende dat in Vlaanderen 53% van de verhuisbewegingen een verhuizing naar een andere gemeente vormt, terwijl slechts 6% buiten het Vlaams Gewest verhuist. Hoe kleiner de regionale schaal, hoe belangrijker de verhuisbewegingen en de socio-economische en ruimtelijke aspecten die die beïnvloeden.

Dat leidt tot de volgende vraag: in welke mate zullen de gemeten historische verhuisbewegingen waarop demografische modellen zich baseren de vraag naar wonen weergeven? Men kan vermoeden dat bij weinig aanbodbeperkingen de werkelijke verhuisbewegingen in grote mate de werkelijke vraag zullen volgen. Als het aanbod niet kan reageren op een stijgende vraag (met stijgende woningprijzen als gevolg) kan men vermoeden dat dat niet langer het geval is.

Het volgende voorbeeld illustreert dat voor Leuven en grensgemeentes. De bevolkingsvooruitzichten van Statistiek Vlaanderen (2018) voor Leuven en de aangrenzende gemeentes tekenen een daling op van de beroepsactieve bevolking. Nochtans is de vraag naar woningen er zeer groot, wat duidelijk geïllustreerd is door de sterk stijgende prijzen in Leuven en een analyse van de verhuisbewegingen (Vastmans & Dreesen, te verschijnen). Dat wil niet zeggen dat de bevolkingsvooruitzichten niet accuraat zijn. De huishoudvooruitzichten projecteren immers de toekomstige evolutie op basis van historische evoluties. Dat leidt er voor gemeentes met een historisch vraagoverschot/aanbodtekort toe dat men bij de verwachte toename van huishoudens in de toekomst ook zo'n vraagoverschot/aanbodtekort zal kennen. Op zich is dat geen onlogische aanname om redelijk accurate huishoudvooruitzichten op te stellen. Alleen is het foutief om de huishoudvooruitzichten bij een vraagoverschot/aanbodtekort te gebruiken als een basis voor de vraag naar woningen en daar dan het aanbod op af te stellen. Dat is een cirkelredenering aangezien op die manier het historische vraagoverschot/aanbodtekort gewoon bestendig wordt.

Huishoudtoenames zijn beperkt door het aanbod, en op die manier zijn bevolkings- en huishoudvooruitzichten geen indicator van de vraagdruk naar wonen. Als men vervolgens op basis van de toename van één- en tweepersoonshuishoudens in en rond Leuven verwacht dat er voornamelijk nood is aan compacte woontypes zoals appartementen, gaat men voorbij aan het feit dat deze toename te wijten is aan vergrijzing en dat ouderen mogelijk in hun bestaande huizen blijven wonen. Daarom is het belangrijk om de woonbehoeftes zo goed als mogelijk volgens leeftijd in kaart te brengen.

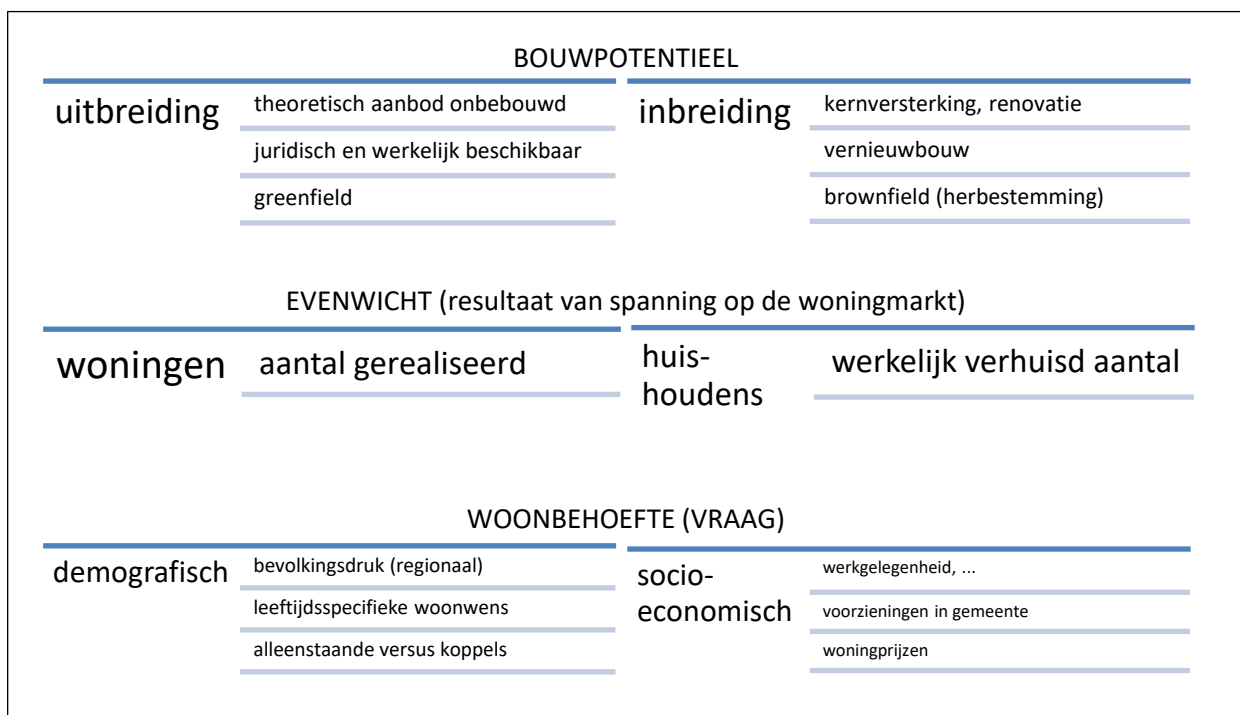
Onderstaande figuur toont een algemeen beeld, waarbij aantal gerealiseerde woningen en het aantal huishoudens gemodelleerd wordt in functie van vraag en aanbod. Het beschikbare aanbod splitsen we op in uitbreiding en inbreiding.

Aan de vraagzijde vinden we demografische componenten zoals bevolkingsdruk, leeftijdsspecifieke woonwensen volgens huishoudtype, maar ook de socio-economische elementen zoals werkgelegenheid, de voorzieningen in een gemeente en het prijsniveau.

De werkelijke evolutie van de huishoudens hebben we, net als het aantal gerealiseerde woningen, bij het evenwicht gezet, als resultaat van de spanning tussen vraag en aanbod op de woningmarkt. Op gemeentelijk niveau speelt de interne migratie tussen gemeentes immers een belangrijke rol en wordt de huishoudevolutie mee bepaald door het beschikbare aanbod.

Dit beschikbare aanbod wordt bovendien beïnvloed door de vraag naar woningen van niet-gedomiciëerde huishoudens (studentenhuysvesting, tweede verblijven, ...). Daarnaast spelen ook algemene macro-economische variabelen een rol. Een gunstig investeringsklimaat kan zo bijdragen tot een toename van het aantal woningen die groter is dan verwacht op basis van de huishoudtoename. Het aantal gerealiseerde woningen ligt daardoor niet noodzakelijk in lijn met de huishoudevolutie.

**Figuur 37 Gemeentelijke woonbehoefte economisch ingevuld**



De gemeentelijke woonbehoefte in kaart brengen is complexer dan de vraag naar woningen op Vlaams niveau, om diverse redenen. Interne migraties binnen Vlaanderen kunnen ertoe leiden dat de demografische druk in één gemeente (stad) zich kan vertalen naar de bredere regio, en dan voornamelijk naar die gemeentes waar het aanbod kan uitbreiden. Om te zien waar welk aanbod het best gerealiseerd wordt, moet men eerst onder andere de vraag goed in kaart brengen. Piazzesi e.a. (2020) deden dat op basis van zoekopdrachten van huishoudens op immosites. Zo kregen zij een goed beeld van wat huishoudens zochten. Zij vonden dat er twee soorten huizenzoekers zijn aan de vraagkant: de globale (*broad*) zoekers die over veel verschillende segmenten (gedifferentieerd naar locatie en kwaliteit) heen zoeken en de lokale (*narrow*) zoekers die kijken naar erg gelijkaardige segmenten. Maar een bepaalde woningvoorraad kan voor beide vragende partijen dienen. Dat bepaalt mee hoe geïntegreerd de verschillende segmenten zijn. Hoe groot is het aandeel globale zoekers dat over een bredere straal zijn woningkeuze maakt?

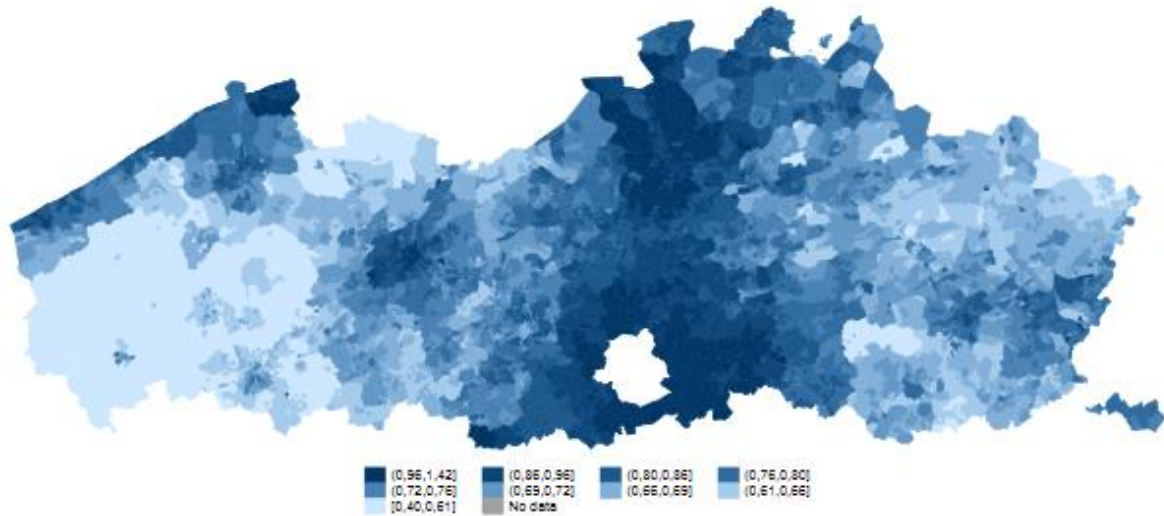
Hoewel het interessant is om de diverse deelaspecten van de vraag in meer detail in rekening te brengen, is er ook de meer algemene benadering van de **prijselasticiteit van het aanbod**. Er is een grote verscheidenheid tussen steden aan manieren waarop het aanbod reageert op vraagdruk en prijsstijgingen. Deze verschillen kunnen verklaard worden door de lokale wetgeving van ruimtelijke ordening, maar ook door geografische beperkingen en natuurlijke grenzen (Gyourko en Saiz 2006; Gyourko, Saiz en Summers 2008; Saiz 2010). Een schaars aanbod wordt verrekend in de grondprijs en op die manier ook in de woningprijs. Hsieh en Moretti (2019) vonden dat steden het aanbod van nieuwbouw op diverse manieren belemmeren (met vooral hogere woningprijzen en hogere lonen tot gevolg) en dat daar kosten aan verbonden zijn.

Mochten steden het woningaanbod niet beperken, zou de lokale werkgelegenheid sterk kunnen toenemen, en deze efficiëntere allocatie van arbeid zou ook op nationaal niveau tot meer groei en output leiden. Helgers (2014) vond dat het aanbod zeer inelastisch reageert in Vlaanderen. Uiteraard moet men daarbij rekening houden met diverse andere elementen van ruimtelijke ordening, waarbij het niet op voorhand duidelijk is wat de optimale grootte van een stad is.

Maar wij focussen op het in kaart brengen van de vraagdruk, en dan voornamelijk het type woningen. Volstaat een toename van appartementen als uitbreiding van het aanbod wanneer de vraag voornamelijk gedreven is door jonge koppels? Er is een grote trek van hogeropgeleiden naar de meest centrale en dure delen van Vlaanderen. Vanuit de centrumsteden zag men een verhuispatroon, waarbij de reactie van het aanbod zich verder van dit centrum lijkt te realiseren (Vastmans en Dreesen, 2021). De reactie van het aanbod heeft zo ook gevolgen voor de mobiliteit en pendel. Jonge huishoudens met kinderen willen immers een grotere tuin in vergelijking met andere huishoudens, maar een kwart van hen wil deze tuin (deels) delen met burens, een aandeel dat hoger ligt in grote steden (zie Tabel 10 & 11 & 13 Vanderstraeten e.a. 2019). Het in kaart brengen van dit keuzeproces van jonge huishoudens - de keuze tussen enerzijds een meer centrale woning dichterbij voorzieningen al dan niet met een gedeelde tuin en anderzijds een woning verder van het centrum maar met grotere tuin - lijkt dan ook een belangrijke uitdaging. Afgaande op de verhuisbewegingen lijken huishoudens te kiezen voor verder afgelegen suburbane woningen (maar wel nog op pendelafstand van het werk). Afgaande op economisch onderzoek zien we sterke prijsstijgingen van huizen in de grote centrumsteden (Vastmans en Dreesen, 2021), en merken we dat de oudere en zeker de grotere woningen in toenemende mate gekocht worden door huishoudens met hogere inkomens (Dreesen 2019). Waar men op basis van verhuisbewegingen van een stadsvlucht zou spreken, kan men beter stellen dat een groeiend aantal jongeren en huishoudens naar de stad getrokken wordt (*pull-factor*) en een groeiend deel van hen eerder van weggeduwd wordt (*push-factor*).

De prijsevolutie als indicator van de vraag naar woningen gebruiken heeft ook een nadeel. Zo zullen de woningprijzen in de residentiële randen met grotere woningen duurder zijn dan in de steden zelf. Hedonische prijsanalyses kunnen daarvoor compenseren. Onderstaande figuur toont zo bijvoorbeeld de liggingscoëfficiënten van huurprijzen van huizen die weergeven hoe sterk de huurprijzen van eenzelfde woning regionaal verschillen. Als deze liggingscoëfficiënten sterker stijgen in bepaalde regio's, wijst dat waarschijnlijk op een toenemende vraagdruk. Door deze liggingscoëfficiënten en de evolutie ervan doorheen de tijd mee op te nemen in woonkeuzemodellen krijgt men een beter beeld van hoe de vraag naar wonen mede bepaald wordt door de woningprijs.

**Figuur 38** Liggingscoëfficiënten van huurprijzen van huizen op basis van de Huurschatter



Bron: Huurschatter, Wonen Vlaanderen (Vastmans 2019)

Bovenstaande figuur wijst ook op een andere uitdaging. Kan men verwachten dat er in de toekomst een groot aanbod aan huizen op de markt komt wanneer de babyboomgeneratie hun woningen verlaat? Green & Lee (2016) argumenteren dat het in de V.S. niet zo is dat bejaarden die met pensioen gaan automatisch naar een goedkopere woning verhuizen, omdat hun inkomen in de vorm van een pensioen lager is dan hun vorig inkomen op basis van arbeid. De huidige en toekomstige senioren hebben een groter vermogen dan de vorige generaties. Bovendien is de woning afbetaald en zijn ze gehecht aan hun woning en buurt. Mankiw en Weil (1991) hadden hiervoor gewaarschuwd en verwachten een implosie van de woningprijzen door de demografische evoluties. Toch lijkt het aangewezen om dat regionaal verder op te volgen.

De belangrijkste conclusie van dit hoofdstuk is dat huishoudvooruitzichten niet de vraag naar wonen weergeven. Daarom mogen ze niet gebruikt worden om de nood aan een toekomstig aanbod vast te stellen. In regio's waar al voldoende aanbod is, kan men veronderstellen dat de huishoudvooruitzichten een goede indicatie geven van de vraag naar wonen. Maar voor regio's waar de vraagdruk hoger is dan het aanbod (zoals de regio van de Vlaamse Ruit) is dat niet het geval.

## 5. CONCLUSIE EN BELEIDSAANBEVELINGEN

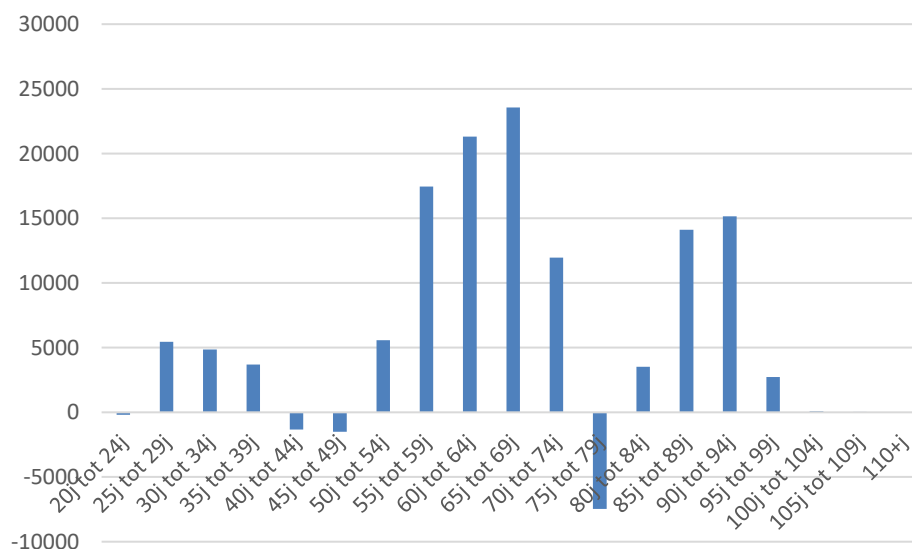
Bij het in kaart brengen van de regionale vraag naar woningen is één van de belangrijkste vragen: 'Wordt nu gebouwd wat in de toekomst nodig is?'. Dit onderzoek gaat dieper in op de vraag welke benaderingen mogelijk zijn, en welke data daarvoor nodig zijn. Het geeft dus geen beeld van de vraag naar woningen de komende tien jaar, maar illustreert de voor- en nadelen van de diverse benaderingen. We starten met enkele bevindingen van de resultaten van het statische scenario en illustreren aan de hand daarvan hoe die verrijnd kunnen worden.

**De verappartementisering heeft zich sterk doorgezet, sterker dan men op basis van historische woonpatronen zou verwachten.** Ook bij een eerdere analyse door Debusschere e.a. (2011) kwam zo'n onderschatting naar voren bij het inschatten van de woonbehoefte op basis van statische woonpatronen. Die onderschatting kan door verschillende elementen verklaard worden.

**Een eerste verklaring is dat de groei van het aandeel alleenstaanden zich verderzet.** Daarbij is het belangrijk om een onderscheid te maken naar het type alleenstaanden en de levenscyclus. Het aandeel alleenstaanden bij 25-29-jarigen is gestegen van 14,8% in 2010 naar 15,3% in 2020. Dat is een vrij stabiel patroon, en het percentage ligt lager dan men zou verwachten, wat mogelijk verklaard wordt doordat alleen jongeren die hun domicilie niet meer bij hun ouders hebben, worden meegeteld. Vergeleken daarmee is het aandeel alleenstaanden bij 55-59-jarigen gestegen van 15,5% naar 16,6%, bij 60-64-jarigen van 16,4% tot 18,9%. Bij de 70-plussers zien we het effect van de langere levensverwachting. Mensen worden ouder, en koppels leven dus ook langer samen. Het aandeel alleenstaanden in deze bevolkingsgroep is in deze leeftijdscategorie gedaald. Deze algemene onderschatting van het aandeel alleenstaanden in het model zal bij het gebruik van huishoudvooruitzichten per huishoudtype (Lipro), die in 2021 beschikbaar zullen zijn, waarschijnlijk veel beperkter zijn.

Maar behalve de leeftijdsspecifieke aandelen speelt ook de vergrijzing van de bevolking een belangrijke rol in het verklaren van de toename van de alleenstaanden. Er is wel een toename van het aantal alleenstaanden bij 70-plussers (Figuur 39), maar bij de 55-70-jarigen is deze toename veruit het grootst, omdat zowel de bevolking in deze leeftijdsgroep toeneemt, als het aandeel alleenstaanden.

**Figuur 39 Toename alleenstaanden (2010-2020) volgens leeftijdscategorie, Vlaams Gewest**



Bron: Statistiek Vlaanderen

Dynamische benaderingen kunnen bovenstaand beeld verfijnen. Zo is niet het totale aantal alleenstaanden belangrijk, maar moet men nagaan hoeveel nieuwe alleenstaanden er bijkomen. Een alleenstaande die al langer alleenstaand is, zal geen bijkomende vraag naar woningen creëren. Daarom zijn ondermeer cohortenbenaderingen belangrijk, waarbij men een gelijkaardige groep van personen volgt doorheen de tijd.

Daarbij aansluitend is de reden van alleenstaand zijn belangrijk om te verklaren of men al dan niet in een appartement gaat wonen. Bij een scheiding verhuist één van de partners, bij een overlijden opteert de langstlevende veelal om in de woning te blijven wonen. Volgens de cijfers van de Census 2011 was minder dan 12% van hen binnen de twee jaar na het overlijden van de partner verhuisd. En bij een verhuizing gaat een alleenstaande vaker in een appartement wonen.

De groei van het aantal appartementen over heel Vlaanderen kan zo mogelijk verklaard worden door een toename van alleenstaanden. Die toename heeft zich in alle gemeentes sterk verdergezet, maar in mindere mate in centrumsteden. Dat is niet verwonderlijk omdat de leeftijdscategorie van 45-65-jarigen een lager aandeel in de bevolking kent in centrumsteden.

**Een tweede verklaring van de verdere verappartementisering is dat behalve huishoudtypes ook woonpatronen veranderen.** Koppels van wie de kinderen het huis uit zijn, kunnen ook opteren om in een appartement te gaan wonen. Vastmans (2020) heeft het hier over de slimfit generatie. Voorlopig ontbreken de data nog om de recente evolutie van deze generatie na te gaan.

Een interessante nieuwe dataset zijn de **Censusdata 2021** van Statbel. Het is belangrijk om na te gaan op welke manier die andere elementen in kaart kunnen brengen. Zo zullen we **kunnen onderzoeken in welke woningen geen huishoudens gedomicilieerd zijn**. Daarbij aansluitend is er ook **de nood om het type appartement verder op te splitsen**. Niet alleen het onderscheid volgens grootte en aantal slaapkamers, maar ook qua type bebouwing, het gemeenschappelijke gebruik van (buiten)ruimtes, etc. Er ontstaan immers nieuwe woonvormen, cohousingprojecten en tussenvormen tussen huizen en appartementen, en het is interessant om na te gaan in welke mate die ook door jonge huishoudens met kinderen als een aantrekkelijke woonvorm geapprecieerd worden.

Daarnaast is het belangrijk aan te geven dat **huishoudvooruitzichten in gemeentes met een beperkt aanbod niet de werkelijke woonbehoefte weergeven**. Bij een beperkt aanbod bepaalt het aanbod immers hoeveel huishoudens erbij komen, en niet de vraag. Het beeld dat de bevolkingsvooruitzichten bijvoorbeeld in de Leuvens stadsregio (Leuven en grensgemeentes) geven is dat de beroepsactieve bevolking van 2018 tot 2035 zal afnemen en dat het aantal senioren sterk zal toenemen. De beroepsactieve bevolking steeg in de grensgemeentes van Leuven tussen 2000 en 2010 met 2.118, maar tussen 2010 en 2017 nog slechts met 952. Deze dalende trend doortrekken naar de toekomst geeft volgens de bevolkingsvooruitzichten een daling van 1.896 personen tussen 2017 en 2035. Deze bevolkingsvooruitzichten zijn niet verkeerd, en bij een ongewijzigd aanbodbeleid mogelijks accuraat. Maar als men de trend van de huidige huishoudevolutie doortrekt, wil dat alleen zeggen dat men in de toekomst verwacht dat het aanbod nog beperkter zal zijn. Om op basis daarvan te beslissen dat de woonbehoefte (en dus het aanbod) in de toekomst beperkt zal zijn, is een cirkelredenering, want het aanbod stuurt in sterke mate de huishoudevolutie in dergelijke gebieden, en niet de woonbehoefte.

Op het vlak van ruimtelijk beleid is er een tendens naar **kernversterking** die het ruimtelijke rendement kan verhogen en die het versnipperde en gespreide aanbod kan tegengaan. De **uitdaging is hoe dat gerealiseerd kan worden in regio's met een grote centrale vraagdruk van jonge huishoudens**. De prijsdruk op huizen in centrale regio's is de laatste jaren sterk toegenomen. In de grote centrumsteden gaat een toename van hogeropgeleide koppels samen met een toename van het aandeel appartementen en (bijna) geen nieuwbouwaanbod van huizen. In de randen rondom de steden zien we een divers beeld, met een sterke groei rond Gent en ten noorden van Leuven. De trek naar het centrum van hogeropgeleide jongvolwassenen zal ook in de toekomst voor een verdere toenemende bevolkingsdruk zorgen. Het is alvast een belangrijke oefening om na te gaan wat de woonopties zijn



voor deze hogeropgeleide jongeren, die bovendien vaker dan niet-hogeropgeleiden als koppel door het leven gaan.

**Hoe kan men de vraagdruk meten?** Om dat te doen **via leegstand zijn de centrumsteden niet geschikt**. Dat het aantal woongelegenheden er beduidend hoger ligt dan het aantal gedomicilieerde huishoudens, kan verklaard worden doordat veel inwonende kinderen ook semi-zelfstandig wonen in steden. Maar in de randgemeentes van die centrumsteden is de 'leegstand' het kleinst, wat ook een indicatie is van de vraagdruk. Bij een beperkt aanbod zal de groei zich verderzetten in de meer afgelegen pendelgemeentes. De pendelzones rond de grote centrumsteden breiden uit (Verstraete 2017). Vastmans en Dreesen (2021) gaven aan dat dat ten dele te verklaren is door een toename van het aandeel hogeropgeleiden.

Wereldwijd bestaat de uitdaging om steden en stadsranden betaalbaar te houden. Steden groeien in de hoogte, waarbij men ervoor moet opletten dat de dichtheid de leefbaarheid van een stad niet ondermijnt. Maar steden kunnen ook groeien in de breedte. Dat kan op diverse manieren: door een nieuw aanbod van *medium-density* woningen aan de randen van de stad, door de uitbouw van satellietsteden, door het uitbouwen van vervoerregio's, etc. Bij het beperken van het aansnijden van de open ruimte moet men dan ook rekening houden met woonalternatieven. Dat ouderen vaker in appartementen (of andere compacte woonvormen) gaan wonen, waardoor hun grote huizen beschikbaar komen voor jonge gezinnen, kan een oplossing vormen. Maar het effect daarvan in de centrale gebieden is te beperkt. **Het aanbod moet niet alleen rekening houden met het ruimtelijke rendement, maar ook met de betaalbaarheid van wonen**. Een beperkt aanbod kan zelfs tot algemene welvaartsverliezen leiden doordat de werkgelegenheid en het wonen niet optimaal afgestemd kunnen worden op de noden.

**Een snelle indicator van mogelijke aanbodtekorten en vraagoverschot zijn sterker stijgende prijzen**. Om goed te meten of een bepaalde locatie duurder wordt, kijkt men best naar veranderingen in de liggingscoëfficiënten van hedonische prijsanalyses, die het locatie-effect meten. Regionale woningprijzen kunnen ook stijgen omdat er grotere en kwalitatief betere woningen verkocht worden, wat op zich geen indicatie is van de vraagdruk.

Tot slot is het **belangrijk om via woonkeuzemodellen de vraag beter in kaart te brengen in functie van de woningprijs**. Op die manier kunnen de verhuisbewegingen beter verklaard worden. Welke verhuisbeweging leidt tot een toename van de pendelafstand? Welke andere locaties zouden in aanmerking komen voor een huishouden met dergelijke voorkeuren, dichterbij de werkgelegenheid? Welke afweging maken huishoudens tussen een centrale en duurere locatie versus een grotere woning op een meer afgelegen locatie? Om de locatiekeuze van huishoudens te modelleren dienen dan ook de locatie-effecten (prijs-elementen) mee in rekening genomen te worden. Dat woningprijzen sterker stijgen in grote centrumsteden wijst er alvast op dat huishoudens in grotere mate een voorkeur hebben om centraler te wonen. Op die manier zou er een correctie uitgevoerd kunnen worden op de demografische projecties.

## REFERENTIES

- Bramley G., Pawson H., White M. and Watkins D. (School of the Built Environment, Heriot-Watt University) & Pleace N. (Centre for Housing Policy, University of York)(2010), Estimating housing need, Department for Communities and Local Government U.K.
- Cockx K. & Canters F. (2020), Determining heterogeneity of residential location preferences of households in Belgium, *Applied Geography*, Volume 124, ISSN 0143-6228, <https://doi.org/10.1016/j.apgeog.2020.102271>.
- Debusschere E., Warmenbol L. & Vandekerckhove B.(2011), Demografische tendensen en de woningvoorraad. Analyse-instrument op lokaal en regionaal niveau, 41 p.
- Dreesen, S. (2019). Verhuisbewegingen in Vlaanderen. Leuven: Steunpunt Wonen, 49 p.
- Eichholtz, Piet & Lindenthal, Thies, 2014. "Demographics, human capital, and the demand for housing," *Journal of Housing Economics*, Elsevier, vol. 26(C), pages 19-32.
- Francke, Marc and Korevaar, Matthijs, Baby Booms and Asset Booms: Demographic Change and the Housing Market (December 14, 2020). Available at SSRN: <https://ssrn.com/abstract=3368036> or <http://dx.doi.org/10.2139/ssrn.3368036>.
- Gilbert, C., Rowley, S., Gurran, N., Leishman, C., Mouritz, M., Raynor, K. and Cornell, C. (2020) Urban regulation and diverse housing supply: An Investigative Panel, AHURI Final Report No. 349, Australian Housing and Urban Research Institute Limited, Melbourne, <https://www.ahuri.edu.au/research/final-reports/349>, doi:10.18408/ahuri7321501.
- Goeyvaerts, G. & Buyst, E. (2019), De impact van de btw-verlaging naar 6% op sloop en heropbouw. Leuven: Steunpunt Wonen, 29 p.
- Green R.K., Lee H. (2016), Age, demographics, and the demand for housing, revisited, *Regional Science and Urban Economics*, 61 (2016), pp. 86-98.
- Gyourko, Joseph, Christopher Mayer, and Todd Sinai. 2013. "Superstar Cities." *American Economic Journal: Economic Policy*, 5 (4): 167-99.
- Helgers R. & Buyst E. (2014), Woningprijzen: een regionaal woningprijsmodel, Steunpunt Wonen, Leuven, 51 p.
- Helgers, R. & Vastmans, F. (2016). Hedonische prijsanalyse van het effect van open groene ruimte op de marktprijzen voor wonen in Vlaanderen. Agentschap voor Natuur & Bos, p. 113.
- Heylen K. & Winters S. (2010), Evolutie eigenaarschap en woningcomfort in Vlaanderen, Eindrapport, 28 juni 2010, 40 p.
- Mankiw N.G., Weil D.N.(1991), The baby boom, the baby bust, and the housing market: a reply to our critics, *Reg. Sci. Urban Econ.*, 21 (1991), pp. 573-579.
- Moretti, 2012. *The New Geography of Jobs*. New York: Houghton Mifflin Harcourt.
- Piazzesi M., Schneider M. & Stroebel J. (2020) "Segmented Housing Search", *American Economic Review*, 110(3), March, pp. 720-759.
- Rutherford M.J., Lambert P.C. & Thompson J.R. (2010), Age-period-cohort modeling, *The Stata Journal* (2010), 10, Number 4, pp. 606-627.
- Saiz, Albert. 2010. "The Geographic Determinants of Housing Supply." *Quarterly Journal of Economics* 125 (3): 1253-96.



- Vanderstraeten L., Vastmans F. & Ryckewaert M. (2016), Leegstand in Vlaanderen. Mogelijkheden en beperkingen van de verschillende databanken, Steunpunt Wonen, Leuven, 50 p.
- Vanderstraeten, Lieve, Van Hecke, Etienne (2019), Vlaamse stadsgewesten, update 2017, Garant Ruimte & Maatschappij; Vol. 10; iss. 4; pp. 10-37.
- Van Bavel, J. & Bastiaenssen V. (2008) De recente evolutie van de vruchtbaarheid in het Vlaamse Gewest: update 2007, Interface Demography Working Paper 2008-3.
- Vanderstraeten, L., Winters, S., & Ryckewaert, M. (2019), De houding ten aanzien van het toekomstbeeld van 'Slim wonen en leven'. Nulmeting 2018. Leuven: Steunpunt Wonen, 40 p.
- Vastmans F., De Vries P. & Buyst E.(2011), Het Vlaams woningmarktmodel. Nieuwbouwprognoses, de werking van de woningmarkt en regionaal ruimtegebruik, 152 p.
- Vastmans, F. (2019), De toekomst van nieuwbouw. Trends en opties voor kernversterking. Leuven: Steunpunt Wonen, p. 142.
- Vastmans, F. (2020), De energieprestaties van de Vlaamse woningvoorraad, cijfers en verklaringen. Leuven: Steunpunt Wonen, 78 p.
- Vastmans, F. & Dreesen S. (2021), Woningprijzen: algemene trends en (sub)urbane verschillen. Leuven: Steunpunt Wonen, 78 p.
- Volckaert, E. & De Decker, P. (2020). Woonsituatie en -dynamieken bij ouderen. Een kwalitatief onderzoek naar oudere huurders in de stad en oudere eigenaars op het platteland en in de stadsrand. Leuven: Steunpunt Wonen, 211 p.

**KU LEUVEN**

**VUB** VRIJE  
UNIVERSITEIT  
BRUSSEL

**U** Universiteit  
Antwerpen

**TU**Delft

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.