

## Woonsurvey 2023: eerste resultaten voor de basisindicatoren

David de Smalen en Sien Winters

14 november 2024

### Inleiding

De Vlaamse Codex Wonen bepaalt dat in Vlaanderen om de tien jaar een steekproefonderzoek wordt gevoerd over de woningen en hun bewoners. In 2005 werd een eerste keer een gestandaardiseerd interview afgenomen bij een steekproef van huishoudens (Heylen *et al.*, 2007). Een gelijkaardige bevraging werd herhaald in 2013 (Winters *et al.*, 2015) en 2018 (Heylen & Vanderstraeten, 2019).

In 2013 werd aan het interview voor de eerste keer ook een objectieve schouwing van de woningkwaliteit gekoppeld. In 2023 is dit gecombineerd opzet van interview en inwendig woononderzoek herhaald. In deze nota brengen we de eerste resultaten van de bevraging via interviews. Deze resultaten geven enkel nog maar de grote trends voor de basisindicatoren. De verklaringen voor de vastgestelde trends blijven nog hypothetisch. Verder onderzoek op deze data zal ons toelaten over een aantal maanden meer inzicht te geven in de achtergronden van deze evoluties en de verschillen tussen groepen en regio's. Er volgen ook nog bijkomende resultaten over onder meer de financiering van eigen woningen, de uitgevoerde renovatiewerken, de private verhuurders en woonwensen. Ook de resultaten van de inwendige woningschouwing vragen nog nader onderzoek en zullen pas later bekend worden.

Het onderzoek wordt uitgevoerd in opdracht van het Agentschap Wonen in Vlaanderen. Het Steunpunt Wonen stond in opdracht van het Agentschap in voor het opmaken van de vragenlijsten, de voorbereiding van het veldwerk, de kwaliteitscontrole op het veldwerk en de verwerking van de data. Het marktonderzoeksbureau Profacts stond in voor de uitvoering van het veldwerk voor de interviews, Vastgoedexperts is de firma die de inwendige woningschouwingen uitvoerde.

De hiernavolgende tekst start met beknopte informatie over de methode van onderzoek. Vervolgens bespreken we het eigendomsstatuut, indicatoren voor woningkwaliteit en indicatoren voor betaalbaarheid. Om de tekst leesbaar te houden, zijn de resultaten weergegeven onder de vorm van figuren. Waar mogelijk gaan we terug tot de eerste meting in 2005. Voor sommige van de besproken variabelen is de meetmethode tussen 2005 en 2013 licht aangepast. We beperken ons dan hier tot de drie laatste meetpunten.

De achterliggende tabellen zijn (met eenzelfde nummering als de figuren) terug te vinden in bijlage. Hier vindt u ook de informatie over de statistische significantie en steekproefaantallen per deelcategorie die wordt besproken. In de tekst ronden we cijfers af tot gehele getallen, en spreken we maar over verschillen in tijd of tussen groepen als de statistische toetsen een significant verschil laten zien. Vermits het hier gaat over steekproefonderzoek geldt voor immers alle resultaten een betrouwbaarheidsmarge. Enkel indien er een verschil is dat rekening houdt met deze betrouwbaarheidsmarge spreken we in de tekst van een verschil.

## 1. Steekproef, non-respons & weegfactoren

De populatie voor dit onderzoek betreft het bestand van (referentiepersonen van) de huishoudens in Vlaanderen. Uit deze populatie werd een lukrake steekproef getrokken. Via koppeling aan administratieve data van de sociale huisvesting werd de steekproef van de huishoudens die sociaal huren opgehoogd om ook voor deze groep afzonderlijk uitspraken te kunnen doen. Het totaal aantal huishoudens dat is bevraagd, bedraagt 4.467, wat overeen komt met 28,8 % van de bruto steekproef. Indien we enkel rekening houden met de geldige adressen die ook effectief bevraagd zijn, stijgt de responsgraad naar 32,3%.

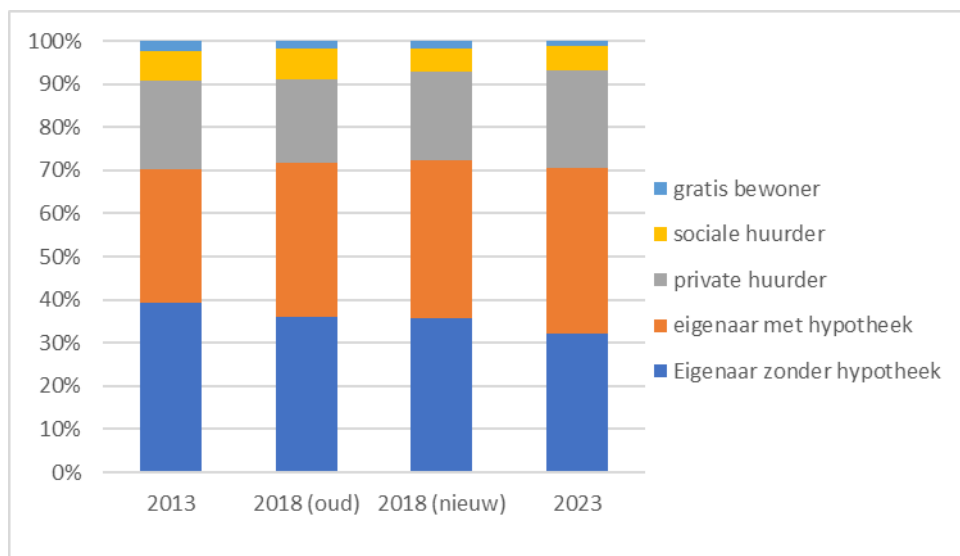
Naast de voorziene oververtegenwoordiging van sociale huurders, wijst de non-responsanalyse op een lichte oververtegenwoordiging van eengezinswoningen (t.o.v. meergezinswoningen) en weerspiegelt de steekproef ook niet volledig de samenstelling van de populatie naar huishoudtype, leeftijd van de referentiepersoon en locatie. Om de gegevens van de Woonsurvey 2023 meer representatief te maken voor de gehele populatie van het Vlaamse Gewest, kreeg elke respondent in de steekproef een gewicht; 64% van de respondenten heeft een gewicht tussen 0,5 en 1,5. Het bereik van de gewichten is afgetoet door de mediaan plus driemaal de interkwartielafstand (3,81). Slechts één observatie viel boven dit bereik en werd herleid tot dit maximum gewicht.

Ook bij vorige Woonsurveys is een dergelijke weging gebeurd. Maar voor de data van 2023 konden we rekening houden met meer variabelen en is ook de weegprocedure meer verfijnd. Deze nieuwe weegmethode zorgt dat er een haast perfecte overeenkomst (voor 99,5%) is met de Vlaamse populatie voor de variabelen waar op gewogen is. Echter, om na te gaan of er een significante verandering is doorheen de tijd is het belangrijk dat aanpassingen in de weegmethode zelf de resultaten niet beïnvloeden. Daarom hebben we deze nieuwe weegmethode ook volledig toegepast op de Woonsurvey van 2018. De cijfers van 2018 in deze nota kunnen bijgevolg verschillen van het rapport Wonen in Vlaanderen anno 2018 (Heylen & Vanderstraeten, 2019). Voor 2013 en 2005 is het niet mogelijk om deze nieuwe weegmethode toe te passen. Hou er dus rekening mee dat er niet zomaar nieuwe conclusies mogen getrokken worden over trends tussen 2013 en 2018. Het is immers mogelijk dat schijnbare verschillen tussen 2013 en 2018 te wijten zijn aan verschillen in de weegmethode; vandaar dat we hier ook geen significantietests tonen. Desalniettemin is het essentieel dat enquêtedata zo accuraat mogelijk gewogen wordt, dit is inherent aan surveyonderzoek.

De gevolgen van de verbeterde weegprocedure voor de cijfers van 2018 zijn voor de meeste resultaten beperkt. Waar we wel een effect zien, is bij de woonquote van sociale huurders. De reden hiervoor is dat de oude weegmethode in 2018 niet corrigeerde voor de verhouding tussen huurders bij de toenmalige sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM) en andere sociale huurders (bijvoorbeeld bij sociale verhuurkantoren, SVK). Bijgevolg kregen niet-SHM sociale huurders een te groot gewicht in de uiteindelijke steekproef. Dit zien we bij de betaalbaarheidsindicatoren, vermits de huurprijzen bij de SHM's inkomensgebonden zijn en een stuk lager liggen. SVK-huurders kunnen dan wel rekenen op een huursubsidie, maar die is niet verwerkt in deze indicator (wel in twee andere indicatoren, zie Winters, 2021). Met de nieuwe weegmethode hebben we dus een accurater beeld van het aandeel sociale huurders en wat hun betaalbaarheidsrisico's zijn volgens de woonquote-indicator. Daarom tonen we voor eigendomsstatuut en de woonquote in 2018 de resultaten van de oude en de nieuwe weegmethode. Bij alle andere indicatoren gebruiken we voor 2018 steeds de nieuwe weegmethode.

## 2. Eigendomsstatuut

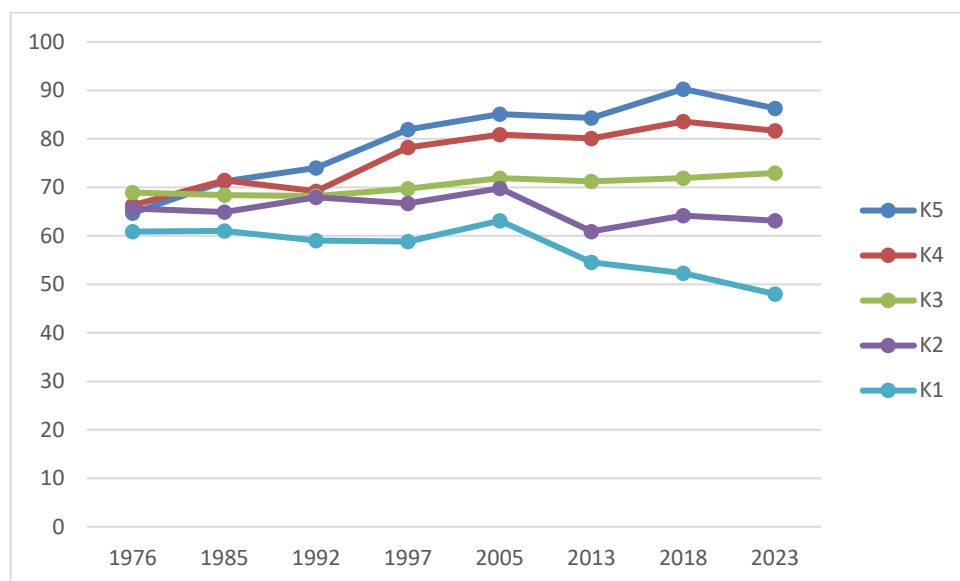
**Figuur 1. Evolutie eigendomsstatuut**



Bron: GWO (2013), Woonsurvey (2018), Woonsurvey (2023)

De voornaamste vaststelling wat betreft eigendomsstatuut is dat het aandeel private huurders sinds 2018 is gestegen, met ongeveer 2 procentpunt. Deze stijging gaat niet gepaard met een statistisch significante daling van het aandeel eigenaars. Wel zien we een verschuiving binnen de groep eigenaars: het aandeel eigenaars zonder hypothecaire lening is gedaald, terwijl het aandeel met een lopende hypotheeklening is gestegen. De aandelen sociale huurders in 2018 en 2023 weerspiegelen als gevolg van de weegprocedure het aandeel in de populatie. Hier is er nauwelijks evolutie.

**Figuur 2. Evolutie aandeel eigenaars, naar equivalente inkomenskwintielen (K1-K5)**



Figuur 2 splitst de cijfers over het aandeel eigenaars op naar equivalente inkomenskwintielen. De aandelen per kwintiel zijn in 2023 niet verschillend van in 2018, met uitzondering van het vijfde (hoogste) kwintiel, waar er sprake is van een afname. Over de langere termijn (sinds 1976) zien we wel een groeiende ongelijkheid in de verdeling van het eigen woningbezit. Die ongelijkheid heeft niet alleen te maken met een moeilijker

wordende toegang tot eigen woningbezit voor de lagere inkomens, maar ook met evolutie van de inkomens van huurders en eigenaars over de levensloop. Verder onderzoek moet uitwijzen waar vooral de verklaring ligt.

### 3. Indicatoren woningkwaliteit

#### 3.1 Fysieke staat van de woningen

De beste manier om te woningkwaliteit te beoordelen is een inwendig onderzoek van de woning door een objectieve waarnemer en volgens een gestandaardiseerde methodiek. Die aanpak is gevolgd voor de Woningscreening 2023, waarvan de resultaten pas later volgen. Omdat dergelijke meting maar om de tien jaar gebeurt, worden ook tijdens de Woonsurvey (het interview dus, vijfjaarlijks) vragen gesteld over de kwaliteit van de woning. We weten dat deze informatie deels subjectief is. Niettemin zijn de cijfers en vooral ook de evolutie over de jaren belangrijke beleidsinformatie.

De basis voor de indicator ‘fysieke staat van de woning’ (Vanderstraeten & Ryckewaert, 2017) zijn de antwoorden van bewoners op vragen over de aanwezigheid van (1) een probleem met de ramen, (2) een probleem met de dakgoot, (3) een probleem met het dak en (4) een vochtprobleem aan de muren of vloeren. Woningen zijn in goede staat wanneer er geen problemen zijn, in matige staat als er een probleem is op één van deze onderdelen, en in (zeer) slechte staat als meerdere van deze onderdelen om herstellingen vragen of vochtproblemen hebben.

**Figuur 3. Evolutie fysieke staat van de woningen, totaal (links) en naar eigendomsstatuut (rechts)**



Bron: GWO (2013), Woonsurvey (2018), Woonsurvey (2023)

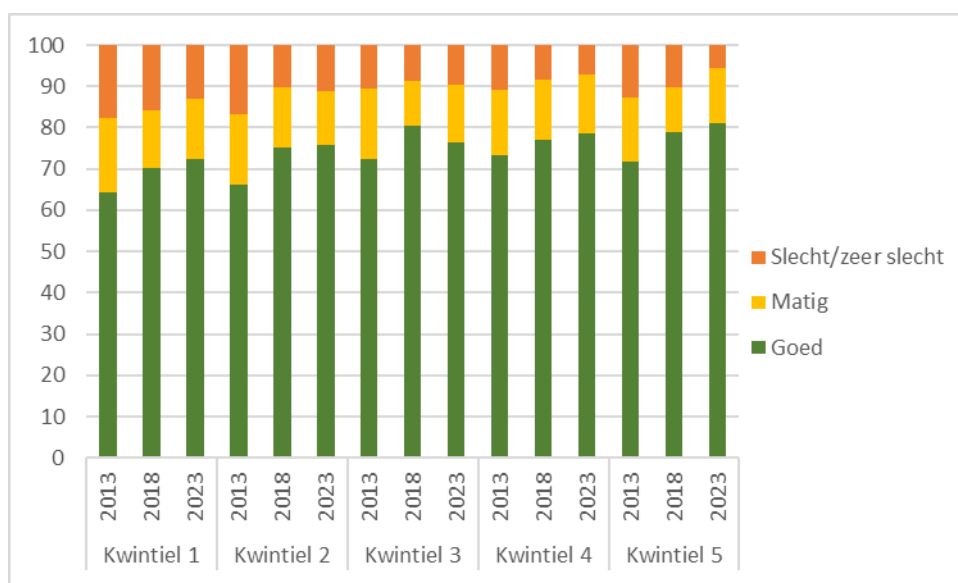
De resultaten wijzen voor de totale woningvoorraad (figuur 3, links) op een gelijkblijvend aandeel woningen van goede kwaliteit (77% van alle woningen) in vergelijking met 2018. Het aandeel woningen in slechte of zeer slechte staat is wel gedaald, van 11% in 2018 naar 9% in 2023. De afname van woningen van matige kwaliteit die we zagen tussen 2013 en 2018, lijkt in de daarop volgende periode te zijn stilgevallen. Allicht heeft de daling van woningen van slechte of zeer slechte kwaliteit (ten opzichte van 2018), dus vooral bijgedragen aan het aandeel woningen van matige kwaliteit. Een belangrijke conclusie hier blijft evenwel dat er in Vlaanderen nog steeds ongeveer één op tien woningen van slechte of zeer slechte kwaliteit is.

Figuur 3 (rechts) splitst de cijfers op naar deelmarkt. Ook hier is er sprake van het stilvallen van een evolutie die zichtbaar was tussen 2013 en 2018 (Heylen & Vanderstraeten, 2019, volgens de oude weegmethode).<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Enkel voor de sociale huurders was er geen sprake van een significante evolutie, wat mogelijk te maken heeft met het lage steekproefaantal (Heylen & Vanderstraeten, 2019).

Het lijkt dus dat de verbetering van de woningkwaliteit die zichtbaar was in die eerste periode van vijf jaar, zich niet heeft doorgezet in de volgende periode van vijf jaar, of althans niet kon worden gemeten. Over de volledige periode 2013-2023 zien we de sterkste toename van het aandeel goede woningen bij de sociale huurders. Toch blijven er in 2023 verschillen naargelang het eigendomsstatuut, waarbij de woningen van eigenaars beter scoren dan de woningen van (private en sociale) huurders.

**Figuur 4. Evolutie fysieke staat van de woningen, naar equivalente inkomenskwintielen (K1-K5)**

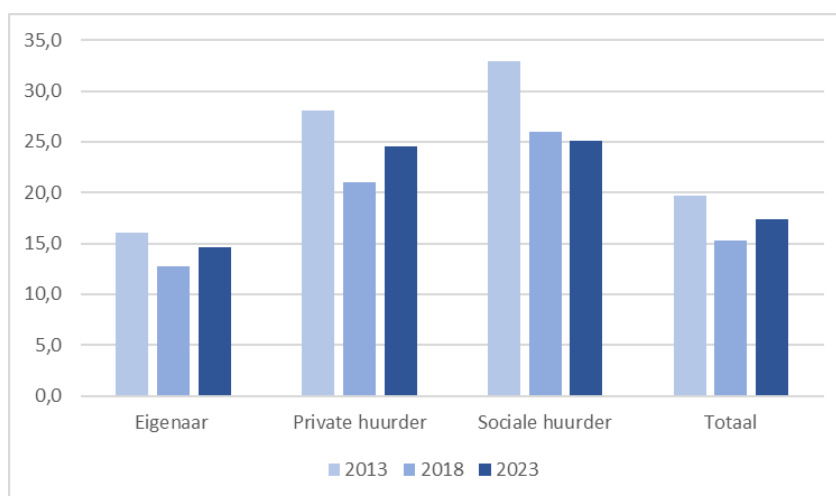


Bron: GWO (2013), Woonsurvey (2018), Woonsurvey (2023)]

Figuur 4 splitst de cijfers op naar equivalente inkomenskwintielen. Uiteraard niet onverwacht zien we dat naarmate de inkomenspositie verbetert, de woningkwaliteit gemiddeld beter is. Bij de laagste inkomens zien we in 2023 het hoogste aandeel woningen van slechte of zeer slechte kwaliteit. Maar ook bij de hoogste inkomens blijkt er nog een belangrijk aandeel van deze slechte of zeer slechte woningen.

### 3.2 Woningen met vochtproblemen

**Figuur 5. Evolutie aandeel woningen met vochtproblemen, naar eigendomsstatuut**



Bron: GWO (2013), Woonsurvey (2018), Woonsurvey (2023)

In 2023 heeft volgens de respondenten 17% van de woningen een vochtprobleem, omschreven als daken waarlangs water binnen sijpelt, één of meerdere vochtige muren of vloeren (al dan niet met schimmelvorming) en/of raamwerk waarlangs water binnen sijpelt. Ten opzichte van 2018 zien we voor de totale groep een toename van vochtproblemen, maar niet voor eigenaars, private huurders en sociale huurders apart.<sup>2</sup> Die toename kan wellicht mede te maken hebben met het uitzonderlijk natte jaar 2023. Volgens het KMI was het neerslagtotaal in 2023 bij de vijf hoogste waarden sinds 1991. De relatieve vochtigheid was bij de drie hoogste waarden sinds 1991 en de dampdruk was zelfs de hoogste sinds 1991.<sup>3</sup> Mogelijk heeft dit uitzonderlijk vochtige jaar ook gevolgen gehad voor de hoger besproken indicator 'fysieke staat', vermits deze indicator ook mee vochtproblemen in rekening neemt.

Het aandeel woningen met vochtproblemen verschilt significant naar eigendomsstatuut, waarbij vochtproblemen meer voorkomen bij huurders dan bij eigenaars. Dit was al zo in 2013 en 2018, en is nog steeds het geval in 2023.

### 3.3 Isolatie

In de Woonsurveys wordt aan de deelnemende huishoudens gevraagd in welke mate verschillende vormen van isolatie aanwezig zijn in de woning. Figuur 6 toont het aandeel huishoudens dat stelt dat isolatie (bijna) volledig aanwezig is in het dak/de zolder, alsook het aandeel huishoudens dat antwoordt dat isolerend glas (ook dubbel glas) (bijna) overal aanwezig is in de woning.

---

<sup>2</sup> Dit kan het gevolg zijn van het lagere steekproefaantal per deelgroep.

<sup>3</sup> Bron: <https://www.meteo.be/nl/klimaat/klimaat-van-belgie/klimatologisch-overzicht/2023/jaar>, geraadpleegd op 16 oktober 2024. In 2017 en 2018 was de neerslag gemiddeld.

**Figuur 6. Aanwezigheid van dakisolatie en dubbele beglazing, naar eigendomsstatuut**



Bron: GWO (2013), Woonsurvey (2018), Woonsurvey (2023)

Figuur 6 toont over de volledige periode (sinds 2005) een duidelijke verbetering in de isolatie van de woningen. Zowel in 2018 (oude weging) als in 2023 verbeterde de dakisolatie en dubbele beglazing in vergelijking met de vorige periode.

In 2023 is van negen op de tien woningen het dak volledig of gedeeltelijk geïsoleerd. Eigenaars en sociale huurders zagen een toename in dakisolatie tussen 2018 en 2023; de private huurders niet. Huurwoningen kennen nog een achterstand op eigendomswoningen, maar hebben wel een inhaalbeweging uitgevoerd (vooral tussen 2013 en 2018).

In 2023 hebben zo goed als alle woningen (97%) isolerend glas. Ook hiervoor hinkt de private huur nog wat achterop.

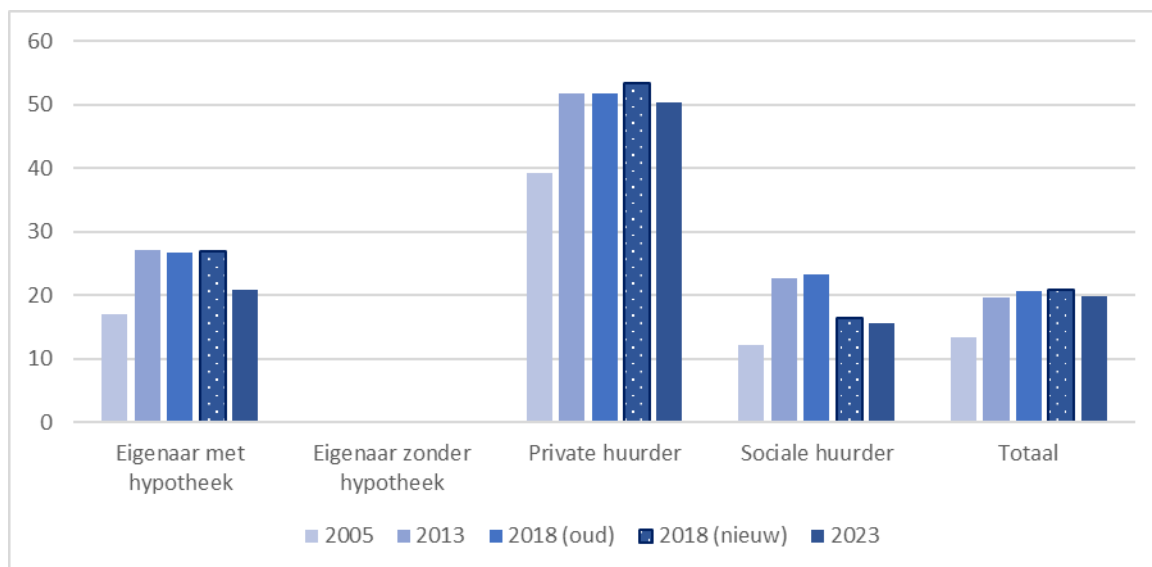
#### 4. Indicatoren betaalbaarheid van wonen

Om de betaalbaarheid van wonen te beoordelen, bevat de Vlaamse Woonmonitor zes verschillende indicatoren (Winters, 2021). We beperken ons hier tot twee varianten van de woonquote en de subjectieve betaalbaarheidsindicator.

## 4.1 Woonquote

De methode van de woonquote meet het aandeel van huishoudens dat meer beschikbaar inkomen uitgeeft aan huur of de afbetaling van de lening dan wenselijk wordt geacht. De norm wordt op 30% gelegd voor de zuivere woonuitgaven (huur en afbetaling van de lening).

**Figuur 7. Evolutie aandeel huishoudens met woonquote boven de 30%, naar eigendomsstatuut**



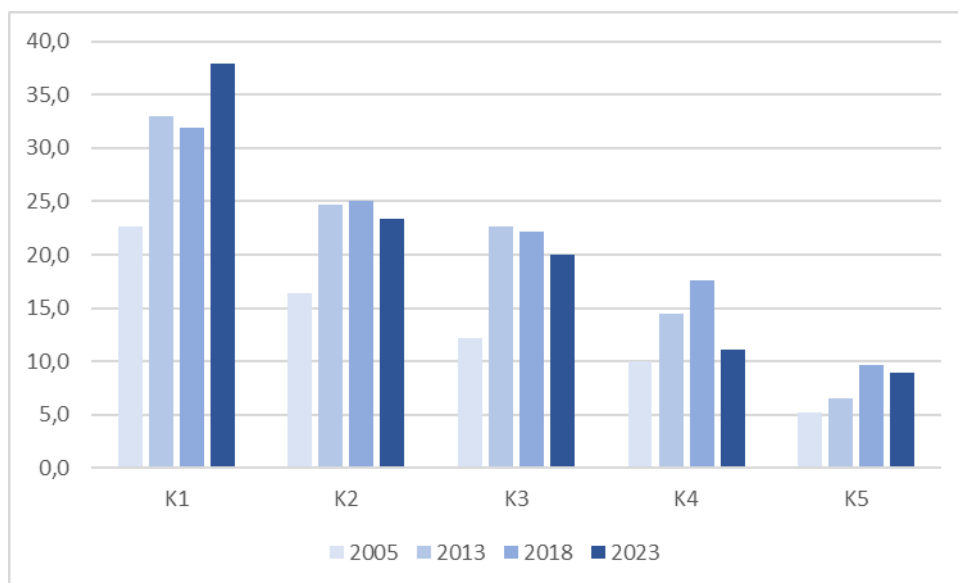
Bron: GWO (2013), Woonsurvey (2018), Woonsurvey (2023)

Volgens deze indicator heeft ongeveer één op vijf huishoudens een betaalbaarheidsrisico, een cijfer dat niet significant verschilt van het resultaat voor 2018. Zoals ook bij vorige metingen duidelijk tot uiting kwam, zijn de betaalbaarheidsrisico's het grootst voor private huurders. Concreet geeft de helft van de private huurder meer dan 30% van hun beschikbaar inkomen uit aan huur, wat vergelijkbaar is met voorgaande jaren. Bij de eigenaars met een lopende hypotheeklening nemen de betaalbaarheidsrisico's af: van 27% in 2018 naar 21% in 2023. Een eerste hypothese om dit te verklaren is dat de voorbije jaren het inkomen van de eigenaars is gestegen onder invloed van de indexering van de inkomens terwijl de afbetalingen van de woningen doorgaans vast zijn. Belangrijk ook voor de beoordeling van de betaalbaarheid, is dat eigenaars zonder hypotheeklening, volgens deze indicator geen betaalbaarheidsrisico hebben. Zoals we zagen in Figuur 1 gaat het binnen de groep eigenaars om een kleiner wordend aandeel.

Ook bij de huurders lijken de figuren een daling van de betaalbaarheidsrisico's te tonen, maar statistisch gezien kunnen we dit geen afname noemen. Wat hier wellicht speelt, is dat de huurprijzen maar één keer per jaar worden geïndexeerd, terwijl een deel van de huishoudens daaraan voorafgaand hun inkomen zag stijgen als gevolg van de indexering. Als dit de verklaring is, kunnen we verwachten dat de betaalbaarheidsrisico van de huurders na de meting weer toenemen.



**Figuur 8. Evolutie aandeel huishoudens met woonquote boven de 30%, naar equivalente inkomenskwintielen (K1-K5)**



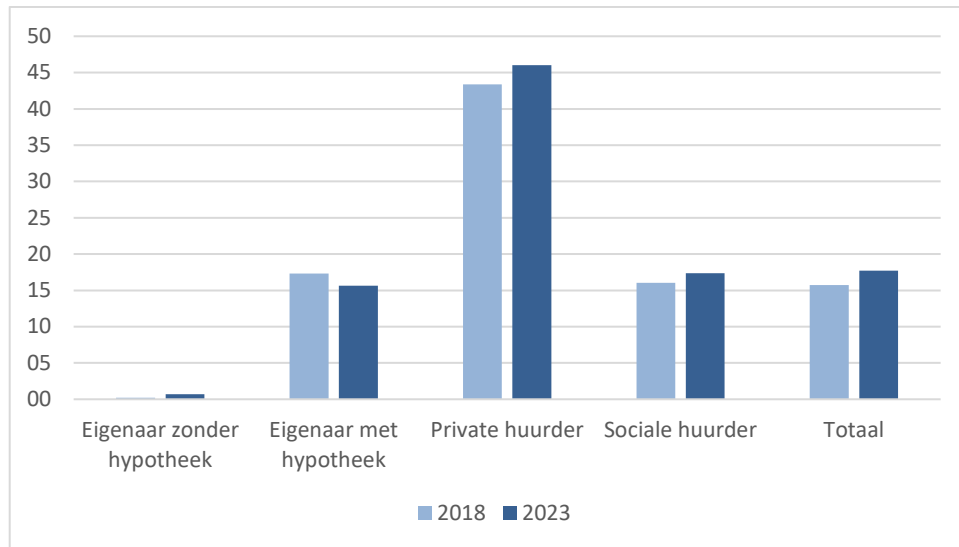
Bron: GWO (2013), Woonsurvey (2018), Woonsurvey (2023)

Figuur 8 toont dat sinds 2005 de betaalbaarheidsrisico's meer voorkomen bij lagere dan bij hogere inkomens. Opvallend is ook dat tussen 2018 en 2023 de betaalbaarheidsrisico's toenamen in het laagste kwintiel, en niet in de andere kwintielen.

#### **4.2 Woonquote inclusief bijkomende woonuitgaven**

De bijkomende uitgaven voor wonen (energie, water, onderhoud en beheerskosten) zijn niet meegerekend in de bovenstaande indicatoren. Die uitgaven kosten voor veel huishoudens nochtans een belangrijk deel van het inkomen. Bovendien werd 2023 gekenmerkt door hoge energie-uitgaven. Daarom berekenen we ook een indicator voor betaalbaarheid die deze bijkomende uitgaven meetelt. De norm wordt dan op 40% gelegd (Winters, 2021). De berekeningswijze voor deze indicator is aangepast sinds het vorige rapport (Heylen & Vanderstraeten, 2019) zodat kosten accurater worden ingeschat. We bespreken bijgevolg enkel cijfers van 2018 en 2023.

**Figuur 9. Aandeel huishoudens met woonquote inclusief bijkomende woonuitgaven boven de 40%, naar eigendomsstatuut**



Bron: Woonsurvey 2018, Woonsurvey 2023

Figuur 9 toont voor deze indicator voor alle huishoudens samen een significante toename van de betaalbaarheidsrisico's tussen 2018 en 2023.

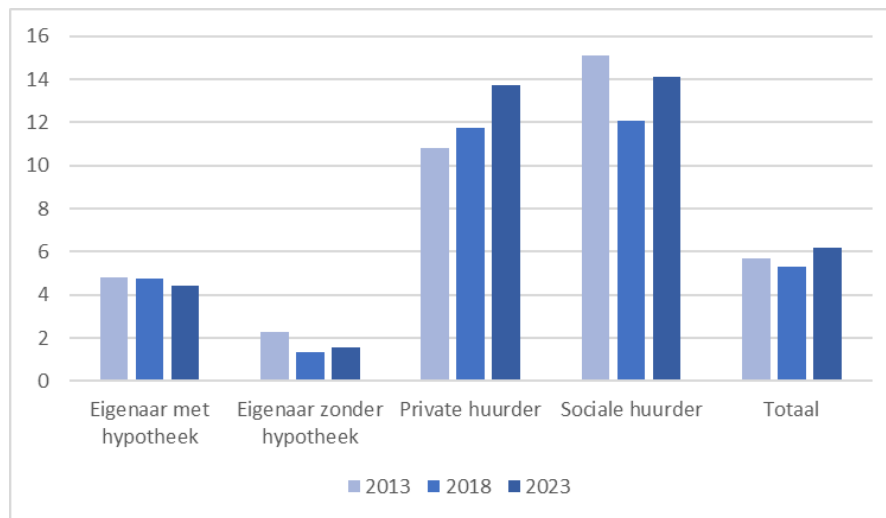
#### 4.3 Betalingsproblemen

De twee voorgaande betaalbaarheidsindicatoren maken gebruik van informatie over woonuitgaven en inkomens. Het betreft dus een objectieve inschatting van het betaalbaarheidsrisico. Maar hoe ervaren huishoudens zelf de betaalbaarheid? Om daarop een zicht te krijgen, wordt in de Woonsurveys aan huishoudens volgende vraag voorgelegd:

*“Hebt u het afgelopen jaar problemen gehad bij de betaling van uw vaste woonkosten (huur of afbetaling lening) of bij de betaling van uw verbruikskosten en andere kosten? Hoe vaak hebt u zulke betalingsproblemen gekend?”*

De antwoordmogelijkheden op laatste vraag zijn: geen enkele keer, één keer, meerdere keren, elke maand opnieuw, geen antwoord'. De indicator geeft het aandeel huishoudens die melden minstens een keer problemen te hebben gekend. Het betreft hier een subjectieve indicator, die niet altijd een goede weergave is van een objectieve situatie, o.a. omdat mensen zich aanpassen aan de situatie waarin ze zich bevinden. Subjectieve indicatoren hebben ook als nadeel dat de mate waarin respondenten problemen melden, mee afhangt van de context, wat vergelijkingen in tijd en ruimte bemoeilijkt. Het mag dus niet de enige indicator zijn voor het beoordelen van de betaalbaarheid, maar biedt wel een interessante aanvulling (Winters, 2021).

**Figuur 10. Aandeel huishoudens met betalingsproblemen, naar eigendomsstatuut**



Bron: GWO (2013), Woonsurvey (2018), Woonsurvey (2023)

Zoals we ook bij vorige metingen al zagen, levert deze indicator een ander beeld dan de woonquotes. Voor de totale groep zien we dat veel minder huishoudens een betalingsprobleem melden dan dat het risico op een betaalbaarheidsprobleem wordt ingeschat volgens de objectieve meetmethode. Mogelijk speelt sociale wenselijkheid een rol, in de zin dat respondenten tijdens een interview niet graag toegeven dat ze problemen hebben gehad met het betalen van de huur of de lening. Maar evenzeer kan het er op wijzen dat wie problemen heeft om rond te komen, toch alles doet om te betalen voor de woning. Er zijn geen significante verschillen tussen 2018 en 2023. Opvallend is hier opnieuw dat huurders meer betalingsproblemen melden dan eigenaars.

## 5. Besluit

De betaalbaarheid en kwaliteit van wonen zijn belangrijke doelstellingen van het Vlaamse woonbeleid. Objectieve cijfers zijn daarover nauwelijks beschikbaar. De vijfjaarlijkse Woonsurveys zijn de voornaamste databron. Uit de bevraging die gebeurde bij bijna 4 500 Vlaamse huishoudens tijdens de periode 2023-2024, komt naar voor dat volgens de methode van de woonquote (waarbij enkel rekening wordt gehouden met de betaling van de huur of de afbetaling van de lening) de betaalbaarheidsrisico's niet significant zijn gewijzigd voor huurders, terwijl ze voor eigenaars met een lopende lening significant zijn verminderd. De verklaring ligt wellicht in belangrijke mate bij de inflatie en de automatische indexering van de inkomens, die zorgde voor een inkomensverhoging, terwijl de meeste eigenaars een vaste som afbetalen voor hun lening. Worden de bijkomende uitgaven voor energie, water enz. mee in rekening genomen, dan is er voor de totale groep huishoudens wel sprake van een significante, zij het lichte, toename van de betaalbaarheidsrisico's. Net zoals bij vorige metingen zien we de meeste betaalbaarheidsrisico's bij private huurders. Nog steeds ongeveer de helft van de private huurders geeft meer dan 30% van het inkomen uit aan huur.

Wat betreft woningkwaliteit lijkt de positieve evolutie tussen 2013 en 2018 zich niet echt door te zetten na 2018. We zien voor alle huishoudens samen geen significante wijzigingen in het aandeel woningen van goede fysieke kwaliteit, maar wel een lichte en significante afname van het aandeel woningen van slechte of zeer slechte kwaliteit. Daarbij is het wel belangrijk op te merken dat 2023 een uitzonderlijk vochtig jaar was, wat wellicht deels mee verklaart waarom vochtproblemen zijn toegenomen tussen 2018 en 2023, en wat ook zijn invloed kan hebben op de evolutie van de indicator 'fysieke staat'. In totaal blijft bijna één op tien woningen het label 'slecht of zeer slecht' dragen. Deze woningen komen meer voor bij huurders, maar ook bij eigendomswoningen zien we nog een belangrijk aandeel van deze groep. De indicator is gebaseerd op de antwoorden van de bewoners over hun woning, en deels subjectief. De resultaten van de inwendige woning-

screening zullen ons over enkele maanden een objectief en gedetailleerd beeld leveren van de kwaliteit van de woningen.

Wat betreft eigendomsstatuut tonen de cijfers van de Woonsurvey 2023 geen significante evolutie van het aandeel eigenaars, wel een significante stijging van het aandeel private huurders, met ongeveer 2 procentpunt. Bij de eigenaars neemt het aandeel eigenaars met een nog lopende hypothecaire lening toe en daalt het aandeel zonder (nog) een lopende lening.

Een laatste belangrijke vaststelling is dat er meerdere indicaties zijn van toenemende ongelijkheden op de woningmarkt. Zo blijkt eigen woningbezit in toenemende mate ongelijk verdeeld te zijn over inkomensgroepen en neemt de concentratie van betaalbaarheidsrisico's bij de laagste inkomens toe. Er blijven ook ongelijkheden tussen inkomensgroepen wat betreft de woningkwaliteit. Een positief punt op dit vlak is dat de sociale huisvesting over een periode van tien jaar goede vooruitgang heeft geboekt voor enkele kwaliteitsindicatoren en dat ook de betaalbaarheid veel beter is dan in de private huur, terwijl de inkomens hier gemiddeld lager zijn. Verder onderzoek zal toelaten de hier geschetste verschillen en evoluties beter te duiden.

## Referenties

- Heylen, K., Le Roy, M., Vanden Broucke, S., Vandekerckhove, B., & Winters, S.** (2007). *Wonen in Vlaanderen; De resultaten van de woonsurvey 2005 en de Uitwendige Woningschouwing 2005*. Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed, Woonbeleid.
- Heylen, K., & Vanderstraeten, L.** (2019). *Wonen in Vlaanderen anno 2018*. Steunpunt Wonen.
- Vanderstraeten, L., & Ryckewaert, M.** (2017). *Een nieuwe indicator voor de fysische staat van de woning*. Steunpunt Wonen.
- Winters, S., Ceulemans, W., Heylen, K., Pannecoucke, I., Vanderstraeten, L., Van den Broeck, K., De Decker, P., Ryckewaert, M., & Verbeeck, G.** (2015), *Wonen in Vlaanderen anno 2013. De bevindingen uit het Grote Woononderzoek 2013 gebundeld*. Steunpunt Wonen (+ achterliggende deelrapporten).
- Winters, S.** (2021), *Vlaamse Woonmonitor 2021*. Steunpunt Wonen.

Al deze publicaties kunnen worden afgeladen van [www.steunpuntwonen.be](http://www.steunpuntwonen.be)

## Bijlage

**Tabel 1. Evolutie eigendomsstatuut**

|                           | Gewogen verdeling |      |    |                    |      |    | Ongewogen observaties |       |       |
|---------------------------|-------------------|------|----|--------------------|------|----|-----------------------|-------|-------|
|                           | Oude weegmethode  |      |    | Nieuwe weegmethode |      |    |                       |       |       |
|                           | 2013              | 2018 |    | 2018               | 2023 |    | 2013                  | 2018  | 2023  |
| Eigenaar                  | 70,5              | 71,6 | ns | 72,5               | 70,6 | ns | 7 561                 | 2 023 | 2 896 |
| Eigenaar zonder hypotheek | 39,4              | 36,0 | ** | 35,7               | 32,0 | ** | 4 034                 | 1 001 | 1 439 |
| Eigenaar met hypotheek    | 30,9              | 35,6 | ** | 36,8               | 38,5 | *  | 3 466                 | 1 022 | 1 452 |
| Private huurder           | 20,5              | 19,3 | ns | 20,3               | 22,7 | ** | 1 561                 | 499   | 727   |
| Sociale huurder           | 6,7               | 7,3  | ns | 5,5                | 5,6  | ns | 622                   | 406   | 749   |
| Gratis bewoner            | 2,5               | 1,7  | *  | 1,8                | 1,2  | ns | 211                   | 45    | 45    |
| N                         |                   |      |    |                    |      |    | 9 894                 | 2 973 | 4 412 |

T-test voor verschil 2013-2018, 2018-2023: \* p<0,05, \*\* p<0,01, ns = niet significant.

Bron: GWO (2013), Woonsurvey (2018), Woonsurvey (2023)

**Tabel 2. Evolutie aandeel eigenaars, naar equivalente inkomenskwintielen**

|            | 1976 | 1985 | 1992 | 1997 | 2005 | 2013 | 2018  | 2023  |    |
|------------|------|------|------|------|------|------|-------|-------|----|
|            |      |      |      |      |      |      | **    | **    |    |
| Kwintiel 1 | 60,9 | 61   | 59   | 58,8 | 63,1 | 54,5 | 52,3  | 48,0  | ns |
| Kwintiel 2 | 65,6 | 64,9 | 67,9 | 66,7 | 69,8 | 60,9 | 64,2  | 63,1  | ns |
| Kwintiel 3 | 68,9 | 68,4 | 68,2 | 69,7 | 71,9 | 71,2 | 71,9  | 73,0  | ns |
| Kwintiel 4 | 66,3 | 71,4 | 69,2 | 78,2 | 80,9 | 80,1 | 83,6  | 81,7  | ns |
| Kwintiel 5 | 64,7 | 71,2 | 74   | 81,9 | 85,1 | 84,3 | 90,3  | 86,3  | *  |
| N          |      |      |      |      |      |      | 2 841 | 4 226 |    |

X<sup>2</sup>-test voor verdeling: \* p<0,05, \*\* p<0,01, ns = niet significant.

T-test voor verschil 2018-2023: \* p<0,05, \*\* p<0,01, ns = niet significant.

Bron: Socio-economisch panel 1976, 1985 en 1997, Pannecoucke et al. (2001), Woonsurvey 2005 en GWO2013, Heylen & Vanderstraeten (2019), Woonsurvey 2023

**Tabel 3. Evolutie fysieke staat van de woningen, naar eigendomsstatuut**

|                 | Goed |      |      |    | Matig |      |      |    | Slecht of zeer slecht |      |      |    |
|-----------------|------|------|------|----|-------|------|------|----|-----------------------|------|------|----|
|                 | 2013 | 2018 | 2023 |    | 2013  | 2018 | 2023 |    | 2013                  | 2018 | 2023 |    |
| Eigenaar        | **   | **   | **   | ns | **    | ns   | ns   | ns | **                    | **   | **   | ns |
| Private huurder | 73,4 | 78,6 | 79,3 | ns | 14,9  | 12,7 | 13,5 | ns | 11,7                  | 8,7  | 7,2  | ns |
| Sociale huurder | 61,8 | 72,6 | 71,2 | ns | 19,8  | 11,7 | 14,3 | ns | 18,4                  | 15,7 | 14,5 | ns |
| Totaal          | 57,8 | 65,3 | 69,6 | ns | 23,4  | 18,5 | 16,6 | ns | 18,9                  | 16,2 | 13,8 | ns |
|                 | 69,9 | 76,6 | 77,1 | ns | 16,5  | 12,7 | 13,7 | ns | 13,6                  | 10,8 | 9,2  | *  |

T-test voor verschil 2018-2023: \* p<0,05, \*\* p<0,01, ns = niet significant.

X<sup>2</sup>-test voor verdeling: \* p<0,05, \*\* p<0,01, ns = niet significant.

Noot: Gratis bewoners opgenomen in de verdeling maar niet in de tabel.

Observaties: 2018 (n=2903), 2023 (n=4 247).

Bron: GWO (2013), Woonsurvey (2018), Woonsurvey (2023)

**Tabel 4. Evolutie fysieke staat van de woningen, naar equivalente inkomenskwintielen**

|            | <i>Goed</i> |            |            |    | <i>Matig</i> |            |            |    | <i>Slecht of zeer slecht</i> |            |            |    |
|------------|-------------|------------|------------|----|--------------|------------|------------|----|------------------------------|------------|------------|----|
|            | 2013        | 2018       | 2023       |    | 2013         | 2018       | 2023       |    | 2013                         | 2018       | 2023       |    |
| Kwintiel 1 | **<br>64,4  | **<br>70,2 | **<br>72,5 | ns | ns<br>18,0   | ns<br>14,0 | ns<br>14,4 | ns | **<br>17,6                   | **<br>15,8 | **<br>13,1 | ns |
| Kwintiel 2 | 66,3        | 75,0       | 75,8       | ns | 16,9         | 14,6       | 13,1       | ns | 16,8                         | 10,3       | 11,0       | ns |
| Kwintiel 3 | 72,5        | 80,4       | 76,4       | ns | 16,9         | 10,8       | 14,1       | ns | 10,7                         | 8,8        | 9,6        | ns |
| Kwintiel 4 | 73,2        | 77,2       | 78,5       | ns | 15,9         | 14,5       | 14,3       | ns | 11,0                         | 8,3        | 7,2        | ns |
| Kwintiel 5 | 71,7        | 78,8       | 81,1       | ns | 15,6         | 11,1       | 13,3       | ns | 12,8                         | 10,1       | 5,6        | ** |
| Totaal     | 69,9        | 76,6       | 77,1       | ns | 16,5         | 12,7       | 13,7       | ns | 13,6                         | 10,8       | 9,2        | *  |

T-test voor verschil 2018-2023: \* p<0,05, \*\* p<0,01, ns = niet significant.

X<sup>2</sup>-test voor verdeling: \* p<0,05, \*\* p<0,01, ns = niet significant.

Observaties: 2018 (n=2 903), 2023 (n=4 247).

Bron: GWO (2013), Woonsurvey (2018), Woonsurvey (2023)

**Tabel 5. Aandeel woningen met vochtproblemen, naar eigendomsstatuut**

|                 | 2013       | 2018       | 2023       |    |
|-----------------|------------|------------|------------|----|
| Eigenaar        | **<br>16,0 | **<br>12,7 | **<br>14,6 | ns |
| Private huurder | 28,1       | 21,1       | 24,6       | ns |
| Sociale huurder | 32,9       | 26,0       | 25,1       | ns |
| Totaal          | 19,7       | 15,2       | 17,4       | *  |
| N               |            | 2 963      | 4 395      |    |

T-test voor verschil 2018-2023: \* p<0,05, \*\* p<0,01, ns = niet significant.

X<sup>2</sup>-test voor verdeling: \* p<0,05, \*\* p<0,01, ns = niet significant.

Noot: Gratis bewoners opgenomen in de verdeling maar niet in de tabel.

Bron: GWO (2013), Woonsurvey (2018), Woonsurvey (2023)

**Tabel 6. Aanwezigheid van dakisolatie en dubbele beglazing, naar eigendomsstatuut**

|                 |            |            | Dakisolatie |            |        |      | Dubbele beglazing |            |            |       |
|-----------------|------------|------------|-------------|------------|--------|------|-------------------|------------|------------|-------|
|                 | 2005       | 2013       | 2018        | 2023       |        | 2005 | 2013              | 2018       | 2023       |       |
| Eigenaar        | nb<br>72,8 | **<br>82,0 | **<br>89,0  | **<br>91,9 | **<br> | 83,6 | **<br>91,5        | **<br>96,5 | **<br>97,5 | *<br> |
| Private huurder | 54,5       | 63,5       | 78,7        | 80,5       | ns     | 87,4 | 80,7              | 92,5       | 94,2       | ns    |
| Sociale huurder | 68,0       | 66,4       | 74,5        | 82,4       | *      | 85,5 | 85,5              | 94,9       | 97,5       | *     |
| Totaal          | 69,9       | 78,0       | 86,5        | 89,4       | **     | 83,6 | 88,8              | 95,4       | 96,7       | *     |
| N               |            |            | 2 663       | 3 894      |        |      |                   | 2 961      | 4 394      |       |

T-test voor verschil 2018-2023: \* p<0,05, \*\* p<0,01, ns = niet significant.

X<sup>2</sup>-test voor verdeling: \* p<0,05, \*\* p<0,01, ns = niet significant, nb = niet beschikbaar.

Noot: Gratis bewoners opgenomen in de verdeling maar niet in de tabel.

Bron: Woonsurvey 2005, GWO (2013), Woonsurvey (2018), Woonsurvey (2023)

**Tabel 7. Evolutie aandeel huishoudens met woonquote boven de 30%, naar eigendomsstatuut**

|                        | <i>Oude weegmethode</i> |            |    |            |    | <i>Nieuwe weegmethode</i> |            |    |
|------------------------|-------------------------|------------|----|------------|----|---------------------------|------------|----|
|                        | 2005                    | 2013       |    | 2018       |    | 2018                      | 2023       |    |
| Eigenaar met hypotheek | nb<br>17,1              | **<br>27,1 | nb | **<br>26,8 | ns | **<br>26,9                | **<br>20,9 | ** |
| Private huurder        | 39,3                    | 51,7       | nb | 51,8       | ns | 53,5                      | 50,4       | ns |
| Sociale huurder        | 12,2                    | 22,7       | nb | 23,3       | ns | 16,4                      | 15,6       | ns |
| Totaal                 | 13,4                    | 19,6       | nb | 20,6       | ns | 20,9                      | 19,9       | ns |
| N                      | 5 005                   | 9 285      |    | 2 818      |    | 2 818                     | 4 100      |    |

T-test voor verschil 2013-2018, 2018-2023: \*  $p < 0,05$ , \*\*  $p < 0,01$ , ns = niet significant, nb = niet beschikbaar.

$\chi^2$ -test voor verdeling: \*  $p < 0,05$ , \*\*  $p < 0,01$ , ns = niet significant.

Noot: Gratis bewoners opgenomen in de verdeling maar niet in de tabel.

Bron: WS 2005, GWO (2013), Woonsurvey (2018), Woonsurvey (2023)

**Tabel 8. Evolutie aandeel huishoudens met woonquote boven de 30%, naar equivalente inkomenskwintielen**

|            | 2013 | 2018  |  | 2023  |    |
|------------|------|-------|--|-------|----|
|            | **   | **    |  | **    |    |
| Kwintiel 1 | 33,0 | 31,9  |  | 37,9  | *  |
| Kwintiel 2 | 24,7 | 25,1  |  | 23,3  | ns |
| Kwintiel 3 | 22,7 | 22,2  |  | 20,0  | ns |
| Kwintiel 4 | 14,5 | 17,6  |  | 11,1  | ** |
| Kwintiel 5 | 6,6  | 9,7   |  | 9,0   | ns |
| Totaal     | 19,6 | 20,9  |  | 19,9  | ns |
| N          |      | 2 762 |  | 4 028 |    |

T-test voor verschil 2018-2023: \*  $p < 0,05$ , \*\*  $p < 0,01$ , ns = niet significant.

$\chi^2$ -test voor verdeling: \*  $p < 0,05$ , \*\*  $p < 0,01$ , ns = niet significant.

Bron: GWO (2013), Woonsurvey (2018), Woonsurvey (2023)

**Tabel 9. Evolutie aandeel huishoudens met woonquote inclusief bijkomende woonuitgaven boven de 40%, naar eigendomsstatuut**

|                           | 2018  |  | 2023  |    |
|---------------------------|-------|--|-------|----|
|                           | **    |  | **    |    |
| Eigenaar zonder hypotheek | 0,2   |  | 0,7   | ns |
| Eigenaar met hypotheek    | 17,3  |  | 15,6  | ns |
| Private huurder           | 43,4  |  | 46,0  | ns |
| Sociale huurder           | 16,1  |  | 17,4  | ns |
| Totaal                    | 15,8  |  | 17,7  | *  |
| N                         | 2 418 |  | 3 366 |    |

T-test voor verschil 2018-2023: \*  $p < 0,05$ , \*\*  $p < 0,01$ , ns = niet significant.

$\chi^2$ -test voor verdeling: \*  $p < 0,05$ , \*\*  $p < 0,01$ , ns = niet significant.

Noot 1: Gratis bewoners opgenomen in de verdeling maar niet in de tabel.

Noot 2: Nieuwe berekeningsmethode, ook voor cijfer van 2018.

Bron: GWO (2013), Woonsurvey (2018), Woonsurvey (2023)

**Tabel 10. Evolutie aandeel huishoudens met betalingsproblemen, naar eigendomsstatuut**

|                           | <b>2013</b> | <b>2018</b> |  | <b>2023</b> |    |
|---------------------------|-------------|-------------|--|-------------|----|
| Eigenaar zonder hypotheek | **<br>2,3   | **<br>1,3   |  | **<br>1,6   | ns |
| Eigenaar met hypotheek    | 4,8         | 4,8         |  | 4,4         | ns |
| Private huurder           | 10,8        | 11,8        |  | 13,7        | ns |
| Sociale huurder           | 15,1        | 12,1        |  | 14,1        | ns |
| Totaal                    | 5,7         | 5,3         |  | 6,2         | ns |
| N                         |             | 2 973       |  | 4 400       |    |

T-test voor verschil 2018-2023: \*  $p < 0,05$ , \*\*  $p < 0,01$ , ns = niet significant.

X<sup>2</sup>-test voor verdeling: \*  $p < 0,05$ , \*\*  $p < 0,01$ , ns = niet significant.

Noot: Gratis bewoners opgenomen in de verdeling maar niet in de tabel.

Bron: GWO (2013), Woonsurvey (2018), Woonsurvey (2023)