

Inleiding

In dit boek maken we een analyse van de woonsituatie in Vlaanderen anno 2018 op basis van de Woonsurvey 2018. Deze survey houdt een bevraging in van ongeveer 3000 huishoudens in Vlaanderen, uitgevoerd in opdracht van het Agentschap Wonen-Vlaanderen en methodologisch begeleid door het Steunpunt Wonen. Het is de opvolger van het Grote Woononderzoek 2013 en de Woonsurvey 2005. De evolutie van de woonsituatie zal voornamelijk geschetst worden door te vergelijken met deze meetmomenten.

De analyses in dit boek zijn uitgevoerd binnen een opdracht van het Steunpunt Wonen. Dit Steunpunt is aangesteld en gefinancierd door de Vlaamse overheid voor de periode 2016-2020, en is een samenwerkingsverband van de KU Leuven, de VUB, de Universiteit Antwerpen en de TUDelft (Nederland).

De Woonsurvey 2018 laat ons toe om de indicatoren voor het woonbeleid te monitoren die betrekking hebben op de betaalbaarheid en de kwaliteit van het wonen in Vlaanderen. De garantie van deze twee woonaspecten behoort tot de voornaamste doelstellingen van de Vlaamse overheid op vlak van woonbeleid. Voorts laat de Woonsurvey toe om meerdere omgevingsindicatoren op te stellen zoals de verdeling van het eigendomsstatuut en het woningtype. De voornaamste indicatoren analyseren we telkens ook naar achtergrondkenmerken van de huishoudens en/of de woningen. Verder werden in de vragenlijst modules opgenomen om meer diepgaande analyses mogelijk te maken m.b.t. de woningverwerving bij eigenaars, de motieven m.b.t. eigenwoningbezit, kenmerken van private huur en attitudes i.v.m. ‘Slim wonen en leven’.

Vooreerst bespreken we kort enkele methodologische aspecten van de studie in het eerste hoofdstuk. In het tweede hoofdstuk komt een bespreking van de kenmerken van de woning en woonomgeving aan bod. Het derde hoofdstuk focust op de (evolutie van de) verdeling van het eigendomsstatuut en het profiel van zowel eigenaars, private als sociale huurders.

Een analyse van de kwaliteit van de woningvoorraad komt aan bod in het vierde hoofdstuk. In het Grote Woononderzoek 2013 werd nog een screening gedaan van de objectieve kwaliteit van de woning door de – hiervoor opgeleide – enquêteurs (Winters et al., 2015a). Deze screening werd niet herhaald bij de nieuwe Woonsurvey, wat betekent dat de kwaliteit van de woningen in kaart wordt gebracht op basis van de antwoorden van de respondenten. Dit brengt een zekere mate van subjectiviteit met zich mee. Er wordt stilgestaan bij zowel de staat van de woning, het comfort, de woningbezetting als de energiezuinigheid.

Het vijfde hoofdstuk behandelt enkele aspecten van de woningverwerving van de eigenaar-bewoners en hun motieven om eigenaar te worden of te blijven. In het zesde hoofdstuk komt de evolutie van de woonuitgaven aan bod, voor zowel eigenaars met een hypotheek als private en sociale huurders. Het daaropvolgende hoofdstuk focust op de gangbare indicatoren voor betaalbaarheid, gebaseerd op de woonquote en het resterend inkomen (budgetmethode). Hier worden de woonuitgaven in relatie geplaatst tot het inkomen. Er worden telkens normen vooropgesteld om de groep af te bakenen met een betaalbaarheidsrisico. Zowel bij de analyses van de woonuitgaven als de betaalbaarheid wordt er vergeleken met de situatie in 2005 en 2013, en worden er opdelingen gemaakt naar maatschappelijke groepen. Zo kan onder meer de situatie van de meest kwetsbare groepen verhelderd worden. In hoofdstuk 8 staan we kort stil bij enkele kenmerken van de private huurders, zoals het huurcontract en de huurwaarborg. Ook hier wordt er vergeleken met 2005 en 2013.

In het negende hoofdstuk bespreken we het vragenblok dat werd ontwikkeld om als meetinstrument te dienen voor het transitietraject ‘Slim wonen en leven’. Het vragenblok peilt naar de houding van de Vlaamse huishoudens ten aanzien van enkele cruciale elementen van het nieuwe woonbeeld. De vragen die gesteld worden, zijn rechtstreeks afgeleid uit de Startnota Slim Wonen en Leven. De resultaten zijn bedoeld als nulmeting voor de houding van de Vlaamse huishoudens ten aanzien van de belangrijkste doelstellingen van de transitiearena ‘Slim wonen en leven’. Het is dus een meetinstrument dat beoogt om een beter beeld te krijgen van de weg die vandaag nog is af te leggen en om bij herhaalde metingen in de toekomst ook te kunnen zien welke vooruitgang wordt geboekt.