

Inhoud

Inleiding	9
1. Beknopte technische toelichting	13
1.1 Theoretisch kader	13
1.2 Bronnen	17
1.3 Presentatie van tabellen, figuren en kaarten	18
1.4 Indelingen	19
1.4.1 Eigendomsstatuut	19
1.4.2 Inkomensverdelingen	20
1.4.3 Gebiedsindelingen	21
2. Omgevingsanalyse	23
2.1 Huishoudens	23
2.1.1 Vlaams Gewest	23
2.1.2 Verschillen tussen gemeenten	25
2.2 Eigendomstitel	27
2.2.1 Evolutie Vlaams Gewest	27
2.2.2 Verschillen tussen gemeenten	29
2.3 Inkomens	32
2.3.1 Globale evolutie voor het Vlaams Gewest	34
2.3.2 Inkomensevolutie naar eigendomstitel	36
2.3.3 Verschillen tussen gemeenten	38
2.4 Woningvoorraad	40
2.4.1 Omvang en typologie van de woningvoorraad	40
2.4.2 Omvang en typologie private huurwoningvoorraad	46
2.4.3 Ouderdom woningvoorraad	47
2.5 Activiteit op de woningmarkt	49

2.5.1	Verkopen van woningen en bouwgronden	49
2.5.2	Renovaties	54
2.5.3	Nieuwbouw	56
2.6	Prijzen	60
2.6.1	Verkoopprijzen van woningen	60
2.6.2	Huurprijzen private huur	71
2.6.3	Verkoopprijzen en huurprijzen vergeleken over langere termijn	75
2.6.4	Woonuitgaven	78
2.6.5	Woningprijs-ontleningscapaciteit	79
2.7	Hypothecair krediet	81
2.7.1	Omvang van de kredietverstrekking	81
2.7.2	Hypothecaire rente	85
2.7.3	Loan-to-value ratio	86
3.	Kwaliteit	91
3.1	Ontoereikende woningkwaliteit	92
3.2	Nood aan ingrijpende aanpassingen	94
3.3	Fysieke staat	96
3.3.1	Gegevens voor 2018	96
3.3.2	Evoluties	98
3.4	Vochtproblemen en -schade	102
3.4.1	Vochtproblemen volgens EU-SILC	102
3.4.2	Vochtschade volgens de Woonsurveys	105
3.5	Comfort	107
4.	Betaalbaarheid	113
4.1	Indicatoren gebaseerd op woonquotes	116
4.1.1	Woonquote 30%, bruto woonuitgaven	116
4.1.2	Woonquote 30%, netto woonuitgaven	119
4.1.3	Woonquote 40%, bruto woonuitgaven	121
4.2	Indicatoren gebaseerd op minimumbudgetten	122
4.2.1	Budgetmethode, bruto woonuitgaven	122

4.2.2	Budgetmethode, netto woonuitgaven	125
4.2.3	Budgetmethode, bruto woonuitgaven, inclusief bijkomende lasten	125
4.3	Betalingsproblemen	126
4.4	Verschillen naar inkomen en gebied	128
5.	Woonzekerheid	131
5.1	Achterstallige betalingen hypothecaire kredieten	132
5.2	Gedwongen verhuizing private huur	133
5.3	Uithuiszetting sociale huur	135
5.4	Dak- en thuisloosheid	139
6.	Evenwicht vraag en aanbod	141
6.1	Kwantitatief evenwicht	142
6.1.1	Verhouding tussen aantal woongelegenheden en aantal huishoudens	142
6.1.2	Verschil tussen aantal woongelegenheden en aantal huishoudens	144
6.1.3	Ruimtelijke analyse	145
6.2	Omvang woonproblemen	147
6.2.1	Woonnood	148
6.2.2	Theoretische doelgroep huurondersteuning	149
6.2.3	Noodkoop	150
6.3	Overbezetting	151
6.4	Aangepastheid	154
6.5	Verhuisbereidheid	157
7.	Toegang	159
7.1	Toegang tot de private huur	160
7.2	Toegang tot eigen woningbezit	162

8. Transversale doelen	165
8.1 Duurzaam energiegebruik	165
8.1.1 Dakisolatie	165
8.1.2 Isolerend glas	167
8.1.3 Energiescore	169
8.2 Duurzaam ruimtegebruik	174
8.2.1 Duurzame woonwens: compact ruimtegebruik	175
8.2.2 Duurzame woonwens: wonen in stad of dorpskern	177
8.2.3 Bereidheid tot het delen van parkeerruimte en fietsenstalling	178
8.2.4 Bereidheid tot het delen van tuin	180
8.3 Armoede verminderen	181
9. Overheid	185
9.1 Inputindicatoren	185
9.1.1 Niet-fiscale uitgaven van de Vlaamse overheid voor wonen	186
9.1.2 Fiscale uitgaven van de Vlaamse overheid voor wonen	189
9.1.3 Aandeel van uitgaven voor wonen in de Vlaamse Begroting	192
9.1.4 Machtiging voor de bouw van sociale huurwoningen	193
9.1.5 Machtigingen voor kredieten voor hypothecaire leningen aan particulieren	193
9.2 Outputindicatoren	194
9.2.1 Sociale huisvesting	194
9.2.2 Tegemoetkomingen voor huurders	201
9.2.3 Tegemoetkomingen voor renovatie	205
9.2.4 Het woningkwaliteitsbeleid	208
10. Besluit	223
Bijlage: Samenstelling Begeleidingsgroep	225
Referenties	227