

David de Smalen & Sien Winters

Vlaamse woonmonitor 2026

In deze publicatie wordt de mening van de auteurs weergegeven en niet die van de Vlaamse overheid. De Vlaamse overheid is niet aansprakelijk voor het mogelijke gebruik van de gegevens in dit boek. Voor meer informatie over deze publicatie: david.desmalen@kuleuven.be

David de Smalen & Sien Winters
Vlaamse woonmonitor 2026
Antwerpen
Gompel&Svacina
2026

187 blz. – 17 x 24 cm
ISBN 978-94-6371-624-6
D/2026/14.401/27
NUR 740/755

Kaartmateriaal: Joren Sansen

© 2026 David de Smalen, Sien Winters en Gompel&Svacina

Alle rechten voorbehouden. Behoudens de bij wet bepaalde uitzonderingen mag niets uit deze uitgave worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand of openbaar gemaakt, op welke wijze ook, zonder de uitdrukkelijke, voorafgaande en schriftelijke toestemming van de auteurs en van de uitgever.

Al het mogelijke werd gedaan om de informatie in dit boek zo juist en actueel te maken als kan. Auteurs of uitgever kunnen niet verantwoordelijk worden gesteld voor mogelijke nadelen die lezers door eventuele onvolkomenheden in het boek zouden ondervinden.

Gompel&Svacina Uitgevers bv
Timmerwerfstraat 40, B-2000 Antwerpen
info@gompel-svacina.eu, www.gompel-svacina.eu

Inhoud

Lijst van figuren en tabellen	9
Inleiding	13
1. Beknopte technische toelichting	17
1.1 Theoretisch kader	17
1.2 Bronnen	21
1.3 Presentatie van tabellen, figuren en kaarten	22
1.4 Indelingen	23
1.4.1 Eigendomsstatuut	23
1.4.2 Inkomensverdeling	24
1.4.3 Ruimtelijke analyses	25
2. De Vlaamse woningmarkt	27
2.1 Huishoudens	27
2.1.1 Evolutie	27
2.1.2 Ruimtelijke analyse	29
2.2 Eigendomsstatuut	31
2.2.1 Inkomensverdeling	33
2.2.2 Ruimtelijke analyse	36
2.3 Woningvoorraad en -typologie	38
2.3.1 Verschillen naar eigendomsstatuut en inkomensverdeling	42
2.3.2 Ruimtelijke analyse	43
2.3.3 Ouderdom woningvoorraad	48
2.4 Activiteit op de woningmarkt	49
2.4.1 Evolutie	50
2.4.2 Verkochte woningen in detail	53
2.4.3 Renovaties in detail	54
2.4.4 Nieuwbouw in detail	56
2.5 Prijzen	59
2.5.1 Verkoopprijzen van woningen	59
2.5.2 Bouwprijzen	67
2.5.3 Huurprijzen	68

2.5.4	Hedonische verkoop- en huurprijzen	71
2.5.5	Verkoopprijzen en huurprijzen vergeleken over langere termijn	73
2.6	Kwetsbare buurten	76
3.	Macro-economische context	79
3.1	Inkomens	79
3.1.1	Inkomensevolutie naar eigendomsstatuut	82
3.1.2	Ruimtelijke analyse	86
3.2	Hypothecaire kredieten	87
3.3	Rente	90
3.4	Woningprijs-ontleningscapaciteit	91
3.5	Loan-to-value ratio	92
4.	Kwaliteit	95
4.1	Indicatoren gebaseerd op de Vlaamse kwaliteitsnormen	96
4.1.1	Resultaten voor 2023	98
4.1.2	Vergelijking tussen 2013 en 2023	99
4.2	Fysieke staat	102
4.3	Vochtproblemen en -schade	104
4.3.1	Vochtschade (Woonsurvey)	105
4.3.2	Vochtproblemen (EU-SILC)	107
5.	Betaalbaarheid	111
5.1	Betaalbaarheidsindicatoren	113
5.2	Indicatoren gebaseerd op woonquotes	114
5.2.1	Woonquote 30%, bruto en netto woonuitgaven	115
5.2.2	Woonquote 40%, bruto woonuitgaven inclusief bijkomende lasten	119
5.3	Indicatoren gebaseerd op minimumbudgetten	121
5.3.1	Budgetmethode	121
5.3.2	Budgetmethode, bruto woonuitgaven inclusief bijkomende lasten	123
5.4	Betalingsproblemen	124
5.5	Overzicht betaalbaarheidsrisico's	126
5.5.1	Inkomensverdeling	126
5.5.2	Ruimtelijke analyse	128
6.	Woonzekerheid	129
6.1	Wanbetalingen hypothecaire kredieten	129

6.2	Uithuiszettingen uit huurwoningen	131
6.2.1	Cijfers gerechtsdeurwaarders	132
6.2.2	Cijfers sociale huur	133
6.3	Dak- en thuisloosheid	137
7.	Evenwicht vraag en aanbod	139
7.1	Kwantitatief evenwicht	140
7.1.1	Evolutie	140
7.1.2	Ruimtelijke analyse	142
7.2	Omvang woonproblemen	143
7.2.1	Woonnood	144
7.2.2	Theoretische doelgroep huurondersteuning	146
7.2.3	Noodkoop	148
7.3	Overbezetting	149
7.4	Aangepastheid	150
7.5	Verhuisbereidheid	153
8.	Toegang	155
9.	Transversale doelen	159
9.1	Duurzaam energiegebruik	159
9.1.1	Dakisolatie	159
9.1.2	Isolerend glas	161
9.1.3	Energiescore	163
9.2	Duurzaam ruimtegebruik	166
9.2.1	Duurzame woonwens: compact ruimtegebruik	166
9.2.2	Duurzame woonwens: wonen in stad of dorpskern	168
9.2.3	Bereidheid tot het delen van parkeerruimte en fietsenstalling	169
9.2.4	Bereidheid tot het delen van tuin	171
9.3	Armoede verminderen	172
10.	Besluit	177
	Bijlage	
	Samenstelling Begeleidingsgroep data	181
	Referenties	183

Lijst van figuren en tabellen

Figuur 1.	Beleidsproces van de overheid	17
Figuur 2.	Bevolking, private huishoudens (aantal) en huishoudleden (gemiddeld), Vlaanderen, 1995-2025	28
Figuur 3.	Huishoudens naar huishoudtypologie (%), Vlaanderen, 1996-2025	29
Figuur 4.	Huishoudens naar ruimtelijke indeling gemeente, Vlaanderen 1995-2025	30
Figuur 5.	Huishoudens naar Vlaamse gemeenten, aantal (2024) en evolutie (%), 2014-2024)	31
Figuur 6.	Eigendomsstatuut (%), Vlaanderen, 1947-2024	32
Figuur 7.	Eigenaarschap (%) naar inkomenskwintiel, Vlaanderen, 1976-2023	34
Figuur 8.	Eigendomsstatuut (%) naar ruimtelijke indeling, Vlaanderen, 2023	36
Figuur 9.	Huurders naar Vlaamse gemeenten, aantal (2024) en aandeel (%), 2024)	37
Figuur 10.	Huurders naar Vlaamse gemeenten, evolutie in aandeel (%), 2019-2024	38
Figuur 11.	Woongelegenheden en private huishoudens, Vlaanderen, 1995-2025	39
Figuur 12.	Woongelegenheden naar woningtype, Vlaanderen, 1995-2025	40
Figuur 13.	Woongelegenheden naar woningtype (%), Vlaanderen, 1995-2025	40
Figuur 14.	Woningtype van woongelegenheden (%) naar eigendomsstatuut, Vlaanderen, 2023	42
Figuur 15.	Woningtype van woongelegenheden (%) naar inkomenskwintielen, Vlaanderen, 2023	43
Figuur 16.	Woongelegenheden naar Vlaamse gemeenten, aantal (2024) en evolutie (%), 2014-2024)	44
Figuur 17.	Appartementen naar Vlaamse gemeenten, aantal (2024) en aandeel (%), 2024)	45
Figuur 18.	Appartementen naar Vlaamse gemeenten, aantal (2024) en evolutie (%-punt, 2014-2024)	45
Figuur 19.	Woningtype van woongelegenheden (%) naar ruimtelijke indeling, Vlaanderen 1995-2025	47
Figuur 20.	Woongelegenheden gebouwd voor 1945 naar Vlaamse gemeenten, aandeel (%), 2024)	48
Figuur 21.	Gekochte woningen en bouwvergunningen voor nieuwbouw en renovatie, Vlaanderen, 1990-2024	50
Figuur 22.	Verkochte woningen naar Vlaamse gemeenten, aantal (gemiddeld 2022-2024) en aandeel (%), gemiddeld 2022-2024)	54
Figuur 23.	Vergunningen voor renovatie naar Vlaamse gemeenten, aandeel (%), gemiddeld 2022-2024)	56
Figuur 24.	Nieuwbouwwoningen, aantal ingediende EPBs en vergunningen, Vlaanderen, 1996-2024	58
Figuur 25.	Vergunningen voor nieuwbouw naar Vlaamse gemeenten, aandeel (%), gemiddeld 2022-2024)	59
Figuur 26.	Nominale en reële koop prijsindex op basis van mediane verkoopprijs, Vlaanderen, 2010-2024	60
Figuur 27.	Verkoopprijzen van woningen naar woningtype, nominale mediaanprijs (€), Vlaanderen, 2010-2024	62
Figuur 28.	Verkoopprijzen van woningen naar woningtype en ruimtelijke indeling, nominale mediaanprijs (€), Vlaanderen, 2010-2024	63

Figuur 29.	Verkochte huizen naar Vlaamse gemeenten, aantal (gemiddeld 2023-2024) en nominale mediaanprijs (€, gemiddeld 2023-2024)	65
Figuur 30.	Verkochte appartementen naar Vlaamse gemeenten, aantal (gemiddeld 2023-2024) en nominale mediaanprijs (€, gemiddeld 2023-2024)	65
Figuur 31.	Verkochte huizen naar Vlaamse gemeenten, aantal (gemiddeld 2023-2024) en evolutie in nominale mediaanprijs (€, gemiddeld 2013-2014/2023-2024)	66
Figuur 32.	Verkochte appartementen naar Vlaamse gemeenten, aantal (gemiddeld 2023-2024) en evolutie in mediaanprijs (€, gemiddeld 2013-2014/2023-2024)	66
Figuur 33.	Reële evolutie bouwprijsindex, België, 1996-2025	68
Figuur 34.	Nominale en reële mediaan huurprijzen (€, 2025) van huurwoningen naar aanvangsjaar van het contract, Vlaanderen, 2011-2025	69
Figuur 35.	Nieuwe huurcontracten (incl. huurlasten) naar Vlaamse gemeenten, mediaanprijs (€, 2024)	70
Figuur 36.	Hedonische prijsindexen van koophuizen (per EPC-label) en hedonische huurprijzen, Vlaanderen, 2011-2025	72
Figuur 37.	Liggingscoëfficiënten voor verkoopprijzen, Vlaanderen, 2021	72
Figuur 38.	Liggingscoëfficiënten voor huurprijzen, Vlaams Gewest, 2019	73
Figuur 39.	Vergelijking index mediaan verkoopprijzen, huurprijzen en consumptieprijzen (CPI), Vlaanderen, 2010-2025	74
Figuur 40.	Kwetsbare buurten, Vlaanderen, 2021	77
Figuur 41.	Evolutie gemiddeld besteedbaar gezinsinkomen (€, lopend en reëel 2023), Vlaanderen, 1976-2023	80
Figuur 42.	Evolutie gemiddeld equivalent besteedbaar huishoudinkomen (€, reëel 2023), Vlaanderen 1976-2023	81
Figuur 43.	Evolutie besteedbaar huishoudinkomen (boven) en besteedbaar equivalent huishoudinkomen (onder) (gemiddeld €, reëel 2023) naar eigendomsstatuut, Vlaanderen 1976-2023	84
Figuur 44.	Besteedbaar huishoudinkomen (boven) en besteedbaar equivalent huishoudinkomen (onder) (gemiddeld €, reëel 2023) naar ruimtelijke indeling gemeente, Vlaanderen 2013-2023	86
Figuur 45.	Nieuwe hypothecaire kredieten naar bestemming, aantal (boven) en leenbedrag (in miljoen euro, onder) per jaar, België, 1996-2024	88
Figuur 46.	MIR-rente voor nieuwe leningen (rentevast voor +10 jaar), België, 2003-2025	90
Figuur 47.	Woningprijs-ontleningscapaciteit-indicator, Vlaanderen, 1995-2024	92
Figuur 48.	Loan-to-Value ratio's voor nieuwe hypotheekleningen van dat jaar, België, 2016-2024	94
Figuur 49.	Ongeschikte woningen, ongeschikte woningen (met structurele gebreken) en onbewoonbare woningen (%) naar eigendomsstatuut en inkomenskwintiel, Vlaanderen, 2023	98
Figuur 50.	Ongeschikte woningen, ongeschikte woningen (met structurele gebreken) en onbewoonbare woningen (%) naar ruimtelijke indeling, Vlaanderen, 2023	98
Figuur 51.	Ontoereikende en ongeschikte woningen (%) naar eigendomsstatuut en inkomenskwintiel, Vlaanderen, 2013-2023	100
Figuur 52.	Ontoereikende en ongeschikte woningen met structurele gebreken (%) naar eigendomsstatuut en inkomenskwintiel, Vlaanderen, 2013-2023	101
Figuur 53.	Fysieke staat van woningen (%), Vlaanderen, 2001-2023	103
Figuur 54.	Fysieke staat van woningen (%) naar huishoud- en woningkenmerken, Vlaanderen, 2023	103

Figuur 55.	Woningen met vochtschade (%) naar eigendomsstatuut, Vlaanderen, 2013-2023	106
Figuur 56.	Woningen met vochtschade (%) naar inkomenskwintiel, Vlaanderen, 2013-2023	106
Figuur 57.	Woningen met vochtschade (%) naar ruimtelijke indeling, Vlaanderen, 2013-2023	107
Figuur 58.	Woningen met vochtproblemen (%) naar eigendomsstatuut, Vlaanderen, 2015-2023	108
Figuur 59.	Woningen met vochtproblemen (%) naar inkomenskwintiel, Vlaanderen, 2015-2023	109
Figuur 60.	Evolutie van de gemiddelde bruto woonuitgaven (€, in prijzen van 2023) naar eigendomsstatuut, Vlaanderen, 1976-2023	112
Figuur 61.	Huishoudens met woonquote > 30%/33% (%) op basis van bruto woonuitgaven naar eigendomsstatuut, Vlaanderen, 1976-2023	116
Figuur 62.	Huishoudens met woonquote > 30% (%) op basis van bruto (en netto) woonuitgaven naar eigendomsstatuut, Vlaanderen, 2005-2023	119
Figuur 63.	Huishoudens met woonquote > 40% (%) op basis van totale (en bruto) woonuitgaven naar eigendomsstatuut, Vlaanderen, 2005-2023	120
Figuur 64.	Huishoudens met resterend inkomen onder de RI-norm (%) op basis van bruto (en netto) woonuitgaven naar eigendomsstatuut, Vlaanderen, 2005-2023*	122
Figuur 65.	Huishoudens met resterend inkomen onder de RI-norm (%) op basis van totale (en bruto) woonuitgaven naar eigendomsstatuut, Vlaanderen, 2005-2023	124
Figuur 66.	Huishoudens met betalingsproblemen voor de vaste woonkosten of verbruikskosten (%) naar eigendomsstatuut, Vlaanderen, 2013-2023	125
Figuur 67.	Huishoudens met een betaalbaarheidsrisico volgens vier betaalbaarheidsindicatoren (%) naar inkomenskwintiel, Vlaanderen, 2023	127
Figuur 68.	Huishoudens met een betaalbaarheidsrisico volgens vier betaalbaarheidsindicatoren (%) naar inkomenskwintiel, Vlaanderen, 2005-2023	127
Figuur 69.	Huishoudens met een betaalbaarheidsrisico volgens vier betaalbaarheidsindicatoren (%) naar verstedelijkingsgraad gemeente, Vlaanderen, 2023	128
Figuur 70.	Wanbetalingen (%) van onroerende hypothecaire kredieten (in juni van dat jaar), Vlaanderen, 2007-2025	130
Figuur 71.	Wanbetalingen naar Vlaamse gemeenten, aandeel (% , 2023) van uitstaande hypothecaire kredieten	131
Figuur 72.	Gerechtelijke uithuiszettingen van huurders, Vlaanderen, 2022-2025	133
Figuur 73.	Aantal uithuiszettingen voor tekortkomingen in huurdersverplichtingen en fraude door SHM's naar reden voor uithuiszetting, Vlaanderen, 2017-2022	135
Figuur 74.	Aantal uithuiszettingen voor tekortkomingen in huurdersverplichtingen door SVK's naar reden voor uithuiszetting, Vlaanderen, 2016-2022	135
Figuur 75.	Aandeel uithuiszettingen (%) van aantal sociale huurders door SHM's en SVK's, Vlaanderen, 2016-2022	136
Figuur 76.	Niet-domiciliëwoningen, aantal en aandeel (% van woongelegenheden), Vlaanderen, 1995-2025	141
Figuur 77.	Niet-domiciliëwoningen naar Vlaamse gemeenten, aantal (2024) en aandeel (% , 2024)	142
Figuur 78.	Huishoudens met een 'woonnood' (%) naar eigendomsstatuut, Vlaanderen, 2018-2023	145

Figuur 79.	Huishoudens met een 'woonnood' (%) naar inkomenskwintiel en ruimtelijke indeling, Vlaanderen, 2018-2023	146
Figuur 80.	Theoretische doelgroep huurondersteuning (%), Vlaanderen, 2005-2023	147
Figuur 81.	Huishoudens in een overbezette woning (%) naar eigendomsstatuut, inkomenskwintiel en ruimtelijke indeling, Vlaanderen, 2018-2023	150
Figuur 82.	Huishoudens met een aangepaste woning (%) naar eigendomsstatuut en inkomenskwintiel, Vlaanderen, 2005-2023	152
Figuur 83.	Huishoudens met een aangepaste woning (%) naar ruimtelijke indeling, Vlaanderen, 2018-2023	152
Figuur 84.	Huishoudens bereid om te verhuizen als het gezin kleiner zou worden (%) naar eigendomsstatuut, inkomenskwintiel en ruimtelijke indeling, Vlaanderen, 2018-2023	154
Figuur 85.	Verhuurders die een andere kandidaat-huurder zouden zoeken indien... (%), Vlaanderen, 2005-2023	157
Figuur 86.	Huishoudens met dakisolatie in hun woning (%) naar eigendomsstatuut (boven) en inkomenskwintiel (onder), Vlaanderen, 2005-2023	160
Figuur 87.	Huishoudens met dakisolatie in hun woning (%) naar inkomenskwintiel, Vlaanderen, 2013-2023	160
Figuur 88.	Huishoudens met isolerend glas in hun woning (%) naar eigendomsstatuut, Vlaanderen, 2005-2023	162
Figuur 89.	Huishoudens met isolerend glas in hun woning (%) naar inkomenskwintiel, Vlaanderen, 2013-2023	162
Figuur 90.	EP-kengetal (gemiddeld) naar bestemming woning, Vlaanderen, 2015-2025	164
Figuur 91.	EPC-labels (verkoop en verhuur) voor eengezinswoningen (boven) en appartementen (onder) (%), Vlaanderen, 2012-2025	165
Figuur 92.	Huishoudens met een positieve houding t.a.v. compacte woonvormen (%) naar achtergrondkenmerken, Vlaanderen, 2018-2023	167
Figuur 93.	Huishoudens met een positieve houding t.a.v. wonen in een stad of dorpskern (%) naar achtergrondkenmerken, Vlaanderen, 2023	169
Figuur 94.	Huishoudens die bereid zijn om een parkeerterrein of fietsenstalling te delen (%) naar achtergrondkenmerken, Vlaanderen, 2018-2023	170
Figuur 95.	Huishoudens die bereid zijn om een (deel van een) tuin te delen (%) naar achtergrondkenmerken, Vlaanderen, 2018-2023	172
Figuur 96.	Huishoudens met een armoederisico als gevolg van 'te hoge' woonuitgaven (zonder bijkomende woonlasten) (%) naar eigendomsstatuut, Vlaanderen, 2015-2024	173
Figuur 97.	Huishoudens met een armoederisico als gevolg van 'te hoge' woonuitgaven (zonder bijkomende woonlasten) (%) naar inkomenskwintielen, Vlaanderen, 2015-2024	174
Tabel 1.	Definities indicatoren voor omvang van woonproblemen	144

Inleiding

De Vlaamse Woonmonitor is een meetsysteem dat via zorgvuldig gekozen indicatoren op een systematische manier gegevens beoogt te verzamelen over wonen en woonbeleid. In 2021 resulteerde dit meetsysteem voor de eerste keer in een publicatie waarin alle indicatoren met cijfers werden ingevuld. Voorliggend boek is een nieuwe versie, ingevuld met de laatst beschikbare informatie. Op de vijf jaren die hiertussen liggen, is veel gebeurd. Op het moment van publicatie in 2021 waren we nog niet helemaal uit de coronacrisis en lieten de gevolgen hiervan voor het wonen en de woningmarkt zich nog het raden. Kort daarna begon de oorlog in Oekraïne, met sterk stijgende energieprijzen als gevolg, die ook leidden tot een inflatie zoals we al heel lang niet meer gezien hadden. Nog wat later zagen we voor het eerst sinds heel lang de intrestvoeten weer de hoogte ingaan. Daarbij kwam ook de woningmarkt ten volle onder het licht. Het lijkt nu zelfs redelijk algemeen aangenomen dat er een wooncrisis woedt. Maar is dit effectief zo? Wat zeggen de indicatoren die zijn afgeleid van de beleidsdoelstellingen hierover? Welke evoluties zien we de voorbije vijf jaar? Betekenen deze een breuk met het verleden? Waar zien we een positieve evolutie en waar moet er een tandje bijgestoken worden? Dit zijn allemaal vragen die vanuit de Vlaamse Woonmonitor beoordeeld kunnen worden.

De oorsprong van de Vlaamse Woonmonitor ligt in het recht op wonen, dat is opgenomen in de Belgische Grondwet. De verantwoordelijkheid voor het recht op wonen is in België doorgeschoven naar de gewesten. Zij moeten er samen met de gemeenten en tal van andere actoren voor zorgen dat iedereen goed en betaalbaar kan wonen. Om initiatieven te kunnen nemen die tegemoetkomen aan de maatschappelijke noden, is er behoefte aan goede informatie, en dit zowel bij burgers en organisaties die initiatieven nemen op vlak van wonen als bij de overheid. Het meten van de noden en van de uitkomsten van het beleid past ook in een evoluerende visie op de overheid. Burgers verwachten van de overheid effectieve antwoorden op de maatschappelijke uitdagingen. De overheid van haar kant verwacht dat burgers en/of middenveldorganisaties mee nadenken over beleid. In een dergelijke context kan het belang van goede informatie niet worden onderschat. Het is belangrijk dat de gesprekspartners elkaar verstaan en dezelfde informatie delen. Een goed gesprek tussen overheid en belanghebbenden vertrekt van een

gesprek over wat de nood is, waar en bij wie die zich voordoet, en hoe die evolueert. Tegelijkertijd is dit dan de basis om te zien waar en hoe vooruitgang wordt geboekt.

Al in 2004 vroeg de Vlaamse overheid aan onderzoekers om een meetsysteem uit te werken voor het woonbeleid. Na de eerste versie van 2006 volgden regelmatige updates om het meetsysteem aan te passen volgens de voortschrijdende wetenschappelijke inzichten en de evolutie van het beleid. De voorliggende Vlaamse woonmonitor 2026 is gebaseerd op de laatste versie van het meetsysteem (Winters, 2026).

Tot in 2021 was dit meetsysteem nog in hoofdzaak een raamwerk voor gegevensverzameling. Het vormde bijvoorbeeld mee de basis voor nieuwe datavergaring (o.a. in de Woon surveys), maar de cijferreeksen zaten verspreid over diverse onderzoeksrapporten. In de Vlaamse Woonmonitor 2021 kreeg het meetsysteem voor het eerst een volledige invulling met cijfers en interpretaties (Winters *et al.*, 2021).

Met de Vlaamse Woonmonitor 2026 bouwen we verder op de voorgaande publicatie en het onderzoekswerk van onze collega's zodat we nu ook de nieuwste ontwikkelingen zo goed mogelijk in beeld brengen. Net zoals in de versie van 2021 gaan we zo ver mogelijk terug naar het verleden en brengen we ook geografische verschillen binnen Vlaanderen in beeld. We kiezen voor zoveel mogelijk visuele presentaties via figuren en met kaartmateriaal door Joren Sansen. We hebben relatief weinig tabellen en cijfers opgenomen, maar verwijzen wel naar bronnen waar de exacte cijfers en meer details te vinden zijn. De lezer zal ook merken dat het boek veel verwijzingen naar andere delen bevat, wat duidelijk maakt hoe sterk alles verweven is en hoe complex het woonvraagstuk is.

Het boek beoogt in de eerste plaats beschrijvend te zijn. Waar mogelijk geven we ook duiding, of als het kan verklaringen. We putten daarvoor uit de veelheid van rapporten die het Steunpunt Wonen de voorbije jaren heeft geschreven, zodat dit boek ook een synthese van het onderzoekswerk van het Steunpunt Wonen is geworden. Het wetenschappelijk inzicht vordert met de jaren, maar tegelijkertijd kunnen we nog heel veel niet verklaren. Vooral bij het zoeken naar verklaringen voor regionale verschillen kunnen we vaak niet meer dan suggereren.

De inhoud van dit boek volgt in grote mate het voorbereidend rapport van Winters (2026). We geven alle indicatoren een invulling en nemen ook bijkomende informatie op. We starten de inhoudelijke bespreking met een beschrijving van

de Vlaamse huishoudens en de Vlaamse woningmarkt (in hoofdstuk 2), omdat dit de nodige achtergrond biedt om de evoluties die daarna volgen te duiden. Daarnaast schetsen we een breder beeld van de macro-economische context (hoofdstuk 3), en specifiek hoe deze de woningmarkt beïnvloedt. De hoofdstukken 4 t.e.m. 9 zijn ingedeeld overeenkomstig de beleidsdoelen en verschillende transversale doelen. Vooraleer de inhoudelijke bespreking in hoofdstuk 2 aan te vangen, volgt in hoofdstuk 1 nog een beknopte technische toelichting. Het is een soort leeswijzer bij wat volgt, waarin we onder meer het conceptueel kader kort toelichten en enkele begrippen verduidelijken.