

Een eigen woning is

Sien Winters

ONDERZOEKSLIDER HIVA-KU
LEUVEN EN COÖRDINATOR VAN
HET "TEAM WONEN" VAN HET
STEUNPUNT RUIMTE EN WONEN

De afgelopen decennia zijn de prijzen van woningen fors gestegen. Sedert 1996 gingen de prijzen voor huizen, appartementen, flats en studio's met een factor 2,5 de hoogte in. Bouwgronden werden zelfs 4,3 keer duurder. Aan die constatering wordt dikwijls de conclusie verbonden dat wonen

voor veel Vlamingen niet meer betaalbaar is. Zo schreef De Standaard (20 januari 2011) op basis van een studie van ING dat wonen de laatste 25 jaar nooit zo onbetaalbaar is geweest als nu.

Klopt het dat wonen in Vlaanderen nog amper betaalbaar is? In een recent boek bundelden de onderzoekers van het *Steunpunt Ruimte en Wonen* de resultaten van de studies die zij de afgelopen jaren over dit thema uitvoerden. Het doel van de publicatie is op een wetenschappelijk correcte manier te omschrijven hoe de betaalbaarheid van wonen moet worden gemeten, de belangrijkste resultaten van betaalbaarheidsanalyses samen te vatten en zo bij te dragen aan een beter gefundeerde discussie.

De belangrijkste boodschap van het boek is dat de discussie over betaalbaarheid niet in termen van prijzen mag worden gevoerd. In internationaal aanvaarde definities van betaalbaarheid wordt altijd de relatie tussen prijzen en inkomens gelegd. Als die definities worden gehanteerd, dan komt men ook in Vlaanderen tot andere dan de gebruikelijke conclusies. Het boek bevat tal van cijfers, maakt vergelijkingen en schetst de belangrijkste ontwikkelingen. We pikken er hier slechts enkele uit.

330.000 GEZINNEN

De auteurs leggen eerst uit hoe betaalbaarheid van wonen kan worden gedefinieerd. De relatie tussen prijzen en inkomens kan immers op meerdere manieren worden gemeten. Een veel toegepaste methode is die van de *woonquote*: dat is de verhouding tussen uitgaven voor wonen (huur of afbetaling van de lening) en beschikbaar inkomen. Om te oordelen of wonen betaalbaar is, kan aan de woonquote een norm worden toegekend. Banken hanteren daarvoor vaak een maximum van dertig procent. Een andere methode gaat uit van het inkomen dat overblijft na aftrek van de woonkosten. Er is een betaalbaarheidsprobleem als het resterend inkomen onder het minimumbudget ligt dat noodzakelijk wordt geacht om menswaardig te kunnen leven.

De discussie over betaalbaarheid van wonen mag niet in termen van prijzen worden gevoerd. Betaalbaarheid gaat over de relatie tussen inkomens en prijzen. Dat is het belangrijkste besluit van een studie van het Steunpunt Ruimte en Wonen.

In het boek worden beide methodes toegepast. Op basis van de "*Woonsurvey 2005*" concluderen de auteurs dat wonen in 2005 voor 330.000 gezinnen en alleenstaanden in Vlaanderen (13%) niet betaalbaar was. Beide meetmethodes leiden overigens tot hetzelfde percentage. Er bestaat ook eensgezindheid over de constatering dat de problemen relatief groter zijn op de huurmarkt dan op de koopmarkt. Op de private huurmarkt zouden (afhankelijk van de methode) 130.000 tot 180.000 huishoudens problemen hebben met het betalen van hun woonuitgaven. Het hardst getroffen zijn eenoudergezinnen en mensen die van een vervangingsinkomen moeten leven.

Hoe evolueerde de betaalbaarheid in de loop der jaren? Figuur 1 toont aan dat tussen 1985 en 2005 in equivalente termen – dat wil zeggen: gecorrigeerd volgens gezinsgrootte – zowel de gemiddelde termijnaflossing voor een woning als de gemiddelde huurprijs zijn gestegen. Maar in dezelfde periode gingen de inkomens van de eigenaars de hoogte in, terwijl de inkomens van de huurders vanaf 1992 aan het dalen zijn gegaan. Als gevolg daarvan daalde het resterend inkomen van huurders, terwijl eigenaars er financieel op vooruit gingen (zie figuur 2). Kortom: iedereen die het zich in Vlaanderen kan permitteren, koopt een woning, terwijl huishoudens met een laag inkomen in toenemende mate op de private huurmarkt zijn aangewezen. Onlangs nog trok de Vlaamse Woonraad aan de alarmbel om die precaire situatie op de private huurmarkt aan de kaak te stellen.

TWEEDELING

Bovenstaande gegevens hebben betrekking op alle huishoudens en weerspiegelen dus slechts gedeeltelijk de situatie van nieuwkomers op de markt, die meer dan vroeger met hoge prijzen voor het verwerven van een eigen woning worden geconfronteerd. Een vergelijking van het resterend inkomen van starters op de eigenaarsmarkt in de periode 1995-2000 met dat van starters in de

nog altijd betaalbaar

periode 2000-2005 toont evenwel geen verschillen. Wel kopen de latere starters kleinere en minder comfortabele woningen.

Over de betaalbaarheid van wonen in Vlaanderen zijn er voor de periode na 2005 weinig of geen gegevens beschikbaar. Maar Europese statistieken over inkomens en leefomstandigheden (EU-SILC 2006 en 2007) bevestigen de eerder geconstateerde trends. Op basis daarvan vermoeden we dat de tweedeling op de woningmarkt zich doorzet. De gevolgen van de economische en financiële crisis zijn nog niet helemaal duidelijk, maar de Belgische vastgoedmarkt is deze crisis beter doorgekomen dan in andere Europese landen het geval was.

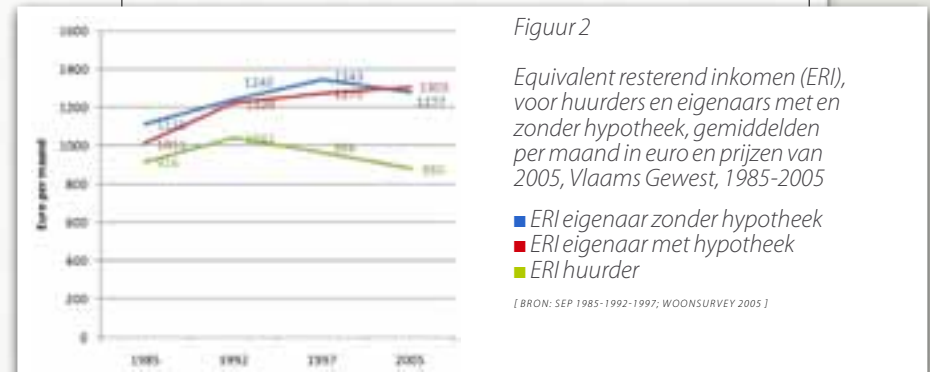
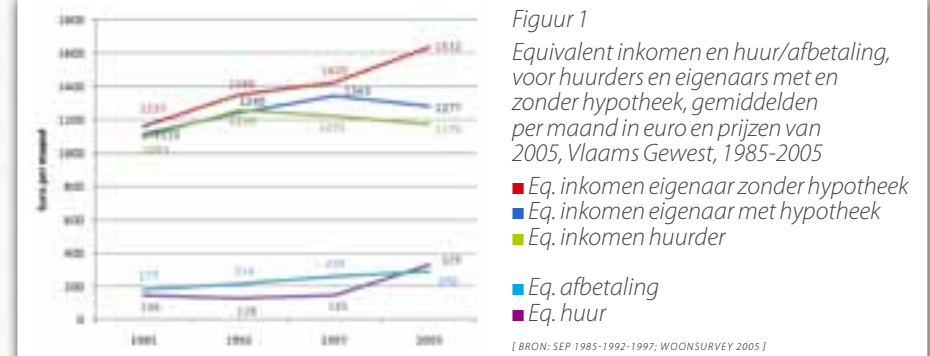
Na een korte stabilisering zijn de prijzen opnieuw licht aan het stijgen. De hypotheekmarkt bereikte vorig jaar zelfs een recordpeil. Een eigen woning is dus nog altijd betaalbaar, al is dat dus mede het gevolg van factoren zoals leningen met langere looptijden of een keuze voor kleinere en minder comfortabele woningen. Het is ook niet uitgesloten dat de betaalbaarheid de komende jaren zwaarder onder druk zal komen te staan, als bijvoorbeeld de rentevoeten opnieuw gaan stijgen of de looptijd van de leningen niet meer kan worden verlengd.

In een apart hoofdstuk plaatsen de auteurs Vlaanderen ook naast Wallonië, Brussel en andere Europese landen. Uit die vergelijking blijkt dat Vlaanderen het lang niet zo slecht doet. Hoewel in Wallonië de vastgoedprijzen aanzienlijk lager liggen dan in Vlaanderen, is in Wallonië ten gevolge van de lagere inkomens een eigen woning minder goed betaalbaar. Volgens de indicatoren van *Eurostat* doet Vlaanderen het ook in internationaal verband tamelijk goed.

SOCIALE UITKERINGEN

Ten slotte bevat het boek ook een hoofdstuk over het beleid. De auteurs wijzen in de eerste plaats op de noodzaak om de inkomens via belastingen en sociale zekerheid beter te verdelen. Met onze lage sociale uitkeringen - die veelal onder de armoedegrens liggen - wekt het immers weinig verwondering dat een grote groep mensen geen betaalbare woning meer vindt.

Voorts pleit het Steunpunt voor een meer gelijke behandeling van huurders en eigenaars bij de door de overheid toegekende voordelen voor wonen. Dat kan via een neutralere huisvestingsfiscaliteit, door (nog) meer te investeren in sociale huisvesting en/of door het toekennen van huursubsidies. Een laatste constatering is dat subsidies ongelijk onder de gezinnen worden verdeeld – bij veel tegemoetkomingen zijn de voordelen groter naarmate het inkomen hoger is. Het terugdringen van dit zogenaamde *Mattheuseffect* - dat speelt op het gebied van fiscale voordelen en andere instrumenten van het woonbeleid - is dan ook de laatste aanbeveling in het boek.



Winters S. (red.), "Is wonen in Vlaanderen betaalbaar?", 2010, Garant, Antwerpen-Apeldoorn, 192 blz. Het boek bevat bijdragen van Kristof Heylen, Pascal De Decker, Frank Vastmans, Erik Buyst, Marietta Haffner en Sien Winters.

www.steunpuntruimteenvonen.be
www.vlaamsewoonraad.be