

Betaalbaarheid van het wonen voor starters op de woningmarkt

Bijkomende gegevens op basis van de Woonsurvey 2005

Oktober 2008

Kristof Heylen

Sien Winters

Verantwoordelijke uitgever:

Deze paper kwam tot stand met de steun van de Vlaamse Gemeenschap, Programma Steunpunten voor Beleidsrelevant Onderzoek. In deze tekst komt de mening van de auteur naar voor en niet die van de Vlaamse Gemeenschap. De Vlaamse Gemeenschap kan niet aansprakelijk gesteld worden voor het gebruik dat kan worden gemaakt van de meegedeelde gegevens.

Executive summary

Sinds eind jaren '90 zijn de woningprijzen in Vlaanderen zeer sterk gestegen, maar ook de huurprijzen zijn sinds 1997 aanzienlijk toegenomen. De gemiddelde prijs van woningen en appartementen is op tien jaar tijd verdubbeld; de gemiddelde prijs voor een vierkante meter bouwgrond is zelfs verdrievoudigd tussen 1995 en 2005. Volgens de Woonsurvey steeg de gemiddelde huurprijs van 363 euro in 1997 naar 396 euro in 2005 (basisjaar 2005) (Heylen et al, 2007). De vraag dringt zich dan ook steeds sterker op voor welke groepen binnen de samenleving wonen nog betaalbaar is.

In meerdere studies heeft het Steunpunt Ruimte en Wonen zich hierover gebogen (Heylen et al, 2007; De Decker, Heylen & Pannecoucke, 2008). Een belangrijke conclusie hieruit is dat er geen algemeen probleem van betaalbaarheid bestaat in Vlaanderen, maar dat de problemen zich situeren binnen bepaalde segmenten van – voornamelijk – de huurmarkt en in mindere mate de eigendomsmarkt. In de reeds uitgevoerde studies waren de geanalyseerde woonuitgaven mee bepaald door vroegere marktvoorwaarden, met name de huurprijzen op het ogenblik dat het huurcontract werd afgesloten en de vastgoedprijzen en leningvoorwaarden op het ogenblik van aankoop en/of bouw. Het effect van de recente prijsstijgingen is hierin dus slechts beperkt zichtbaar. Met deze studie doen we een poging om dit effect beter in beeld te brengen, door ons te focussen op de betaalbaarheid voor starters op de woningmarkt.

Een andere vraag van de opdrachtgever was nader in te gaan op de regionale verschillen inzake betaalbaarheid. De steekproef van de Woonsurvey 2005 is echter te beperkt van omvang om analyses naar regioniveau uit te voeren. De enige optie op dit punt is een vergelijking naargelang verstedelijkingsgraad. We maken hiervoor gebruik van de indeling 'buitengebied - stedelijk gebied' van Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen gebied om de ruimtelijke dimensie in kaart te brengen. We zijn ons ervan bewust dat binnen deze twee gebieden nog grote verschillen bestaan op vlak van woningmarkt en woningprijzen tussen bepaalde regio's, gemeenten en steden. De data ontbreken echter om dat in beeld te brengen.

Een derde vraag van de opdrachtgever heeft betrekking op de inkomensgrenzen van de sociale koopsector. Er wordt namelijk nogal eens gesteld dat de groep die net buiten de inkomensgrenzen valt, ook problemen zou hebben met de betaalbaarheid van een eigen woning. We vergeleken daarom een aantal betaalbaarheidsindicatoren voor deze groep met de doelgroep van de sociale koopsector.

Om de betaalbaarheid van wonen te meten doen we beroep op de indicatoren '(equivalent) resterend inkomen' en 'woonquote'. Het resterend inkomen is hetgeen huishoudens overhouden van hun besteedbaar inkomen na betaling van de woonuitgaven (huur of hypotheek). Indien we hierbij zowel de woonuitgaven als het besteedbaar inkomen corrigeren voor de huishoudsamenstelling (met de OESO schaal) verkrijgen we het 'equivalent resterend inkomen', dat ons beter toelaat om groepen te vergelijken met een verschillende samenstelling naar huishoudtype. De woonquote is het aandeel van het besteedbaar inkomen dat aan de woonuitgaven wordt gependend en is een internationaal vaak gehanteerde betaalbaarheidsindicator.

In een eerste deel van de studie kwam de vraag aan bod of wonen betaalbaar is voor de huurders die net boven de inkomensgrens vallen van de sociale leningen (bij de VMSW) in Vlaanderen. Volgens onze indeling bevat deze groep 13,5% van de huurders, terwijl 76,5% in aanmerking komt voor een sociale lening. De 10% huurders met de hoogste inkomens behandelden we als een aparte categorie. We stelden vast dat de groep die wél in aanmerking komt voor een sociale lening een duidelijk zwakker socio-economisch profiel kent dan de groep die net boven de toelatinggrenzen valt. Wat betaalbaarheid betreft, stellen er zich algemeen genomen weinig problemen voor de groep die boven de grens van de sociale koop valt. De betaalbaarheid komt gemiddeld veel sterker in het gedrang voor de doelgroep van de sociale leningen.

In een tweede deel komt de betaalbaarheidsanalyse voor de starters op de woningmarkt in 2005 aan bod. Deze groep definieerden we als de huishoudens waarvan de vorige woning van de referentiepersoon de ouderlijke woonst was, waarvan de referentiepersoon op het moment van de verhuis niet ouder was dan 30 jaar en waarvan de verhuis plaatsvond in de periode 2000-2005. We stellen vast dat het jonge leeftijdsprofiel van de starters er voor zorgt dat deze groep socio-economisch sterker staat dan de groep niet-starters. Op vlak van inkomen, woonuitgaven en betaalbaarheid treffen we geen verschil aan tussen de starters op de woningmarkt met woonuitgaven en de niet-starters met woonuitgaven.

Het profiel van de starters verschilt sterk naar gebiedstype. Zo komen alleenstaanden, eenverdieners en lage inkomens relatief meer voor binnen het stedelijk gebied. Ondanks de hogere woonuitgaven van de starters in het buitengebied, komt de betaalbaarheid gemiddeld sterker in het gedrang voor de starters in het stedelijk gebied.

In een volgend deel analyseerden we de situatie van de starters op de eigendomsmarkt. Deze groep overlapt deels met de algemene groep starters – de groep die de ouderlijke woonst verliet om direct eigenaar te worden – maar bevat ook de starter-eigenaars die tevoren huurder waren en niet ouder waren dan 30 op het moment van de transitie. Gezien de sterke stijging van de woningprijzen sinds eind jaren '90 leek het ons een interessante oefening om de starters in twee opeenvolgende perioden te vergelijken, meer bepaald de perioden 1995-1999 en 2000-2005. Bij deze vergelijking beperkten we ons niet tot de betaalbaarheid van wonen; ook de kostprijs en bepaalde kenmerken van de woning en de lening kamen aan bod. Een voorname vaststelling is dat de starters op de eigendomsmarkt in de periode 2000-2005 gemiddeld geen significant hogere woonuitgaven kennen dan in de periode 1995-1999. Ook de bedragen die werden neergeteld voor de woningverwerving (koop of bouw) verschillen niet significant. Het gemiddeld 'equivalent resterend inkomen' blijkt even groot te zijn voor beide perioden, wat erop wijst dat de betaalbaarheid voor de starter-eigenaars in de periode 2000-2005 er niet op achteruit is gegaan ten opzichte van 1995-1999. Wat wél verschilt, zijn de woningen die gekocht of gebouwd zijn. De starter-eigenaars in de periode 2000-2005 betrekken immers woningen met een lager comfortniveau, gemiddeld minder woonvertrekken en een kleinere oppervlakte. Voor de bouwers geldt dat de bouwgronden gemiddeld aanzienlijk kleiner zijn geworden. Verder blijkt ook het aandeel (duurdere) bouwprojecten sterk te zijn afgenomen tussen de twee perioden, van 37% naar 21%.

Binnen een context van stijgende woningprijzen en min of meer gelijkblijvende inkomens, zijn dit geen onlogische vaststellingen. Een starter op de eigendomsmarkt heeft kennelijk

een bepaald budget dat hij wil en kan spenderen en is niet bereid dieper te snijden dan wenselijk is. Men kiest dus – enigszins noodgedwongen – sneller voor een kleinere of minder comfortabele woning en een kleinere bouwgrond. Ook kiest men sneller voor een koopwoning i.p.v van een bouwproject. Op deze manier blijft de effectieve betaalbaarheid dezelfde. De betaalbaarheid van een 'identieke woning' of een 'identiek bouwproject' is echter verminderd. Een gevolg van deze trend is dat minder huishoudens hun eerste eigendomswoning als hun 'definitieve' woning beschouwen.

Een gevolg van de lagere hypotheekrente in de periode 2000-2005 is dat een groter deel van de kostprijs geleend wordt dan in de periode 1995-1999. Vooral bij de bouwprojecten blijkt dit verschil aanzienlijk. Door de duurder wordende bouwgronden en bouwmaterialen is het inkomensprofiel van de bouwer-starters in de periode 2000-2005 sterker geworden dan tussen 1995 en 1999. Dit zorgt er op zijn beurt voor dat er een hogere afbetalingslast mogelijk is. Het 'equivalent resterend inkomen' van de bouwer-starters verschilt bijgevolg niet tussen beide perioden. Deze vaststelling toont nog eens aan dat de starters op de eigendomsmarkt het budget uitgeven dat volgens hen mogelijk is en hun wensen hieraan aanpassen.

Wanneer we de analyse maken van de starter-eigenaars tussen 2000 en 2005 naar gebiedstype, gelden er gelijkaardige conclusies. De afbetalingslast ligt ongeveer 100 euro hoger voor starter-eigenaars in het buitengebied, maar deze huishoudens zijn ook kapitaalkrachtiger dan de starters in het stedelijk gebied. Ze kopen of bouwen duurdere, grotere en comfortabele woningen dan de starter-eigenaars in stedelijk gebied. Door het hogere (equivalent) inkomen van de starters in het buitengebied, ligt het 'equivalent resterend inkomen' echter op hetzelfde niveau. Er wordt dus zoveel uitgegeven als financieel haalbaar is voor de gezinnen.

In bovenvermelde analyses over de betaalbaarheid van een eigen woning bleven de huurders waarvoor een eigen woning financieel niet haalbaar is buiten beeld. Daarom werkten we in het laatste deel van de studie een alternatief uit, vertrekkende van de 'borrowing constraint' methode. Hiervoor deden we beroep op inkomensgegevens uit de Woonsurvey en woningprijs-gegevens van Stadim. We berekenden voor 2005 in hoeverre de verwerving van een eigen woning voor jonge huurders (met gezinshoofd maximum 30 jaar) nog betaalbaar is of m.a.w hoe groot de groep jonge huurders is die een gemiddelde eigen woning kan betalen zonder de 30%-norm inzake woonquote te overschrijden. We vertrokken hiervoor van verschillende scenario's betreffende de inbreng van eigen middelen, de looptijd van de lening en het type lening (sociaal of niet).

De voornaamste conclusie van de simulatie is dat het aandeel jonge huurders waarvoor een gemiddelde eigen woning betaalbaar is, sterk verschilt naargelang het scenario (variërend van 6% tot 52%). Verder stelden we vast dat zowel de looptijd als de inbreng van eigen middelen een sterke invloed heeft op dit aandeel. Een belangrijke vaststelling is tenslotte is dat de sociale lening een krachtig instrument is om huurders boven de betaalbaarheiddrempel van een eigen woning te helpen. De vraag is echter in hoeverre de mensen die in aanmerking komen voor een sociale lening er ook beroep op doen. Het aandeel jonge gezinnen (max. 30 jaar) dat reeds een eigen woning heeft, bedraagt 37,8%. Tellen we het aandeel huurders mee waarvoor een eigen woning betaalbaar is, dan ligt eigenaarschap binnen de mogelijkheden voor 42% tot 70% van de jonge gezinnen, afhankelijk van het scenario.

1. Situering onderzoek

Sinds de tweede helft van de jaren '90 zijn de woningprijzen in Vlaanderen zeer sterk gestegen. De gemiddelde prijs van woningen en appartementen is op tien jaar tijd verdubbeld; de prijs van villa's toegenomen met een kwart. Voor bouwgronden is de evolutie nog scherper, met een verdrievoudiging van de prijs per vierkante meter tussen 1995 en 2005. De stijging van de koop- en bouwvoorwaarden kent bovendien een zeer sterke geografische variatie (Stadim, 2007). De Woonsurvey leerde verder dat ook de huurprijzen de jongste jaren aanzienlijk zijn toegenomen. Deze stegen van gemiddeld 363 euro in 1997 naar gemiddeld 396 euro in 2005 (basisjaar 2005) (Heylen et al, 2007).

De vraag dringt zich steeds sterker op voor welke groepen binnen de samenleving wonen nog betaalbaar is. In meerdere studies heeft het Steunpunt Ruimte en Wonen zich hierover gebogen (Heylen et al, 2007; De Decker, Heylen & Pannecoucke, 2008). Een voorname conclusie hieruit is dat er geen algemeen probleem van betaalbaarheid bestaat in Vlaanderen, maar dat de problemen zich situeren binnen bepaalde segmenten van – voornamelijk – de huurmarkt en de eigendomsmarkt. Onder meer bij eenoudergezinnen, gepensioneerden en de lagere inkomens op de huurmarkt en in mindere mate de eigendomssector komt de betaalbaarheid gemiddeld sterker in het gedrang. Deze analyses betroffen echter steeds de hele huur- of eigendomssector. Uitgaven voor het wonen zijn hier nog mee bepaald door de vroegere marktvoorwaarden, met name de huurprijzen op het ogenblik dat het huurcontract werd afgesloten en de vastgoedprijzen en leningvoorwaarden op het ogenblik van aankoop en/of bouw. Het effect van de recente prijsstijgingen is hierin slechts beperkt zichtbaar. Met deze studie doen we een poging om dit effect beter in beeld te brengen, door ons onder meer te concentreren op de starters op de woningmarkt. Met deze studie vroeg het Departement RWO ons dit nader te onderzoeken.

Een andere vraag van de opdrachtgever was nader in te gaan op de regionale verschillen inzake betaalbaarheid. De steekproef van de Woonsurvey 2005 is echter te beperkt van omvang om analyses naar regio te maken. De enige optie op dit punt is een vergelijking naargelang verstedelijkingsgraad. We trachten zo een antwoord te geven op de vraag of wonen in de stad anno 2005 nog wel betaalbaar is. Bestaan er op dit vlak verschillen met wonen in niet-stedelijke gebieden? We maken gebruik van de indeling 'buitengebied - stedelijk gebied' van Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen gebied om de ruimtelijke dimensie in kaart te brengen. Hierbij zijn we ons ervan bewust dat binnen deze gebieden nog grote verschillen bestaan op vlak van woningmarkt en woningprijzen tussen bepaalde regio's, gemeenten en steden. Maar de data ontbreken om dat in beeld te brengen.

Een derde vraag van de opdrachtgever betrof de inkomensgrenzen van de sociale koopsector. Er wordt namelijk nogal eens gesteld dat de groep die net buiten de inkomensgrenzen valt, ook problemen heeft met het kunnen betalen van een eigen woning. We vergeleken een aantal betaalbaarheidsindicatoren voor deze groep met de doelgroep van de sociale koopsector. Deze vraag wordt in het eerste deel van dit rapport behandeld.

Vervolgens richten we in het tweede deel de focus op de starters op de woningmarkt. Er wordt hierbij gezocht naar eventuele verschillen tussen starters in stedelijk en niet-stedelijk gebied. Vervolgens wordt een analyse gemaakt van de betaalbaarheid voor

starters specifiek op de eigendomsmarkt. Hier worden niet alleen inkomens- en woonuitgavengegevens belicht, maar ook de kenmerken van de woning/lening, de kostprijs en de financieringswijze. Er wordt zowel een ruimtelijke vergelijking gemaakt als een vergelijking tussen starters in verschillende perioden (1995-1999 en 2000-2005).

Als afsluiter volgt een simulatiemodel inzake eigendomverwerving, gebaseerd op de 'borrowing constraint' methode. We gaan na voor welk deel van de jonge huurders een gemiddelde koopwoning betaalbaar is, vertrekkende van enkele hypothesen inzake inbreng van eigen middelen en de looptijd van de lening. Er worden verschillende scenario's uitgewerkt.

2. Methodologie

De definities van 'betaalbaarheid van wonen' die we aantreffen in de internationale literatuur zijn zeer uiteenlopend maar houden niettemin één duidelijke gelijkenis in: steeds wordt een verwijzing gemaakt naar de relatie tussen woonuitgaven en huishoudinkomen. Stone (2006) drukt het als volgt uit:

“betaalbaarheid van wonen is de uitdaging waarmee elk huishouden wordt geconfronteerd bij het afwegen van de kosten van zijn huidige of potentiële huisvesting enerzijds en zijn niet aan wonen gerelateerde kosten anderzijds”

De meting van betaalbaarheid bestaat doorgaans uit twee elementen: een maat voor de relatie tussen de woonuitgaven en het beschikbaar huishoudinkomen (de indicator) enerzijds en een norm om deze maat te beoordelen (de standaard) anderzijds (Stone, 2006). De woonuitgaven kunnen daarbij zowel betrekking hebben op huurders als eigenaars (hypotheek). In onze studie zullen we werken met de bruto woonuitgaven, wat inhoudt dat subsidies en uitgaven voor nutsvoorzieningen niet worden meegerekend.

Een eerste indicator voor de betaalbaarheid van wonen die we in deze studie hanteren, is de *woonquote*, oftewel het aandeel van het huishoudinkomen dat aan de woonuitgaven wordt gespendeerd. De woonquote is internationaal de meest gebruikte indicator voor betaalbaarheid. In zowel internationaal sociaal-wetenschappelijk als beleidsgericht onderzoek wordt de woonquote vaak vergeleken met een standaard van 20 tot 30%. Indien huishoudens meer spenderen dan deze norm, wordt er van uitgegaan dat de woonuitgaven 'niet betaalbaar' zijn of beslag legt op een onredelijk deel van het inkomen (Hulchanski, 1995). In onderzoek wordt de woonquote ook gebruikt om gemiddelden voor bepaalde groepen met elkaar te vergelijken. Op deze manier kan men aangeven welke groepen er 'algemeen beschouwd' goed of slecht scoren inzake betaalbaarheid. In de banksector daarentegen wordt de woonquote gebruikt om te toetsen of een bepaald huishouden over voldoende financiële middelen beschikt om een hypothecaire lening af te betalen.

Een belangrijke kritiek op de woonquote als indicator van betaalbaarheid is dat het een relatieve maatstaf is die rekening houdt met het absolute niveau van de consumptie van woondiensten en andere goederen en diensten (Hancock, 1993; Stone, 2006). De betekenis van de woonquote verschilt immers naargelang het inkomensniveau. Een

andere kritiek is dat er geen theoretische of logische grondslag bestaat voor de gehanteerde standaarden. De gehanteerde standaarden (20 tot 30%) zijn ofwel willekeurig vastgesteld (rule of thumb) ofwel gebaseerd op niet-wetenschappelijk onderzoek naar huishouduitgaven (Hulchanski, 1995). Tot slot corrigeert de woonquote ook niet voor verschillen naar huishoudsamenstelling.

De methode van het *resterend inkomen* – die ook in deze studie aan bod zal komen - is in sterkere mate bestand tegen bovenvermelde kritieken. Het resterend inkomen is wat er overblijft van het besteedbaar huishoudinkomen na aftrek van de woonuitgaven en geeft dus in absolute termen de spanning weer tussen het inkomensniveau en de woonuitgaven (Hancock, 1993). In tegenstelling tot de woonquote bestaan er voor het resterend inkomen wel betekenisvolle standaarden die de willekeur overstijgen. Deze standaarden kunnen zowel afkomstig zijn van overheidsbeleid als van wetenschappelijk onderzoek naar minimale noodzakelijke uitgaven (exclusief huisvesting). Een conceptueel sterke methode voor de opstelling van normen voor het resterend inkomen is de minimumbudgetmethode. Bij deze methode wordt per huishoudtype vastgesteld welke korf van goederen en diensten er minimum noodzakelijk is om menswaardig te participeren in de samenleving en wat deze minimaal kost. Recent onderzoek naar minimumbudgetten is in Vlaanderen momenteel echter niet voorhanden. Daarom beperken we ons in deze studie tot het berekenen van het gemiddeld resterend inkomen en de vergelijking ervan tussen groepen. Een knelpunt in deze benadering is echter dat de resterende inkomens van verschillende huishoudtypes niet zomaar met elkaar vergeleken kunnen worden. Daarom presenteren we ook de resultaten voor het resterend inkomen, gecorrigeerd naar huishoudsamenstelling. Deze indicator noemen we het equivalent resterend inkomen. Hierbij worden zowel het inkomen als de bruto woonuitgaven gecorrigeerd voor de huishoudsamenstelling m.b.v de aangepaste equivalentieschaal van de OESO (OECD, 2006). Voor een nadere uitwerking van deze methode verwijzen we naar een studie rond de evolutie van het equivalent resterend inkomen in Vlaanderen van De Decker, Heylen & Pannecoucke (2008). Om een idee te krijgen van het aandeel huishoudens binnen een bepaalde groep voor wie de betaalbaarheid zeer sterk in het gedrang komt, berekenen we in deze studie ook het percentage met een equivalent resterend inkomen van minder dan 500 euro. Deze grens hebben we zelf willekeurig vooropgesteld.

Naast de twee genoemde objectieve indicatoren voor betaalbaarheid – de woonquote en het (equivalent) resterend inkomen – doen we ook beroep op een *subjectieve indicator*. De respondenten in de Woonsurvey 2005 is immers gevraagd in hoeverre men reeds problemen heeft gekend met de betaling van de woonuitgaven en verbruikskosten.

Voor de ruimtelijke analyses in deze studie maken we gebruik van de categorieën ‘stedelijk gebied’ en ‘buitengebied’, een indeling van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. Deze indeling gebeurt tot op niveau van statistische sectoren en is dus zeer verfijnd. Ze wordt ook gebruikt in het rapport ‘Wonen in Vlaanderen’ van het Kenniscentrum voor Duurzaam Woonbeleid (Heylen et al, 2007).

De data voor deze studie zijn voornamelijk afkomstig van de Woonsurvey 2005, uitgevoerd door het Kenniscentrum voor Duurzaam Woonbeleid, in opdracht het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap. De Woonsurvey betreft een representatieve bevraging bij 5.214 Vlaamse huishoudens over hun woonsituatie en woonwensen.

Voor bepaalde groepen in deze analyse ligt het aantal observaties vrij laag (kleiner dan 200). In deze gevallen zijn de 95%-betrouwbaarheidsmarges vrij ruim, wat wil zeggen dat de cijfers niet erg nauwkeurig zijn. De percentages - vooral indien deze laag liggen - dienen dus met de nodige voorzichtigheid geïnterpreteerd worden. Maar ook voor de gemiddelden dient men een zekere marge in het achterhoofd te houden. We verduidelijken dit a.d.h.v een illustratie. Stel dat voor een steekproef van 200 huurders de gemiddelde huurprijs 400 euro bedraagt. Indien we uitspraken willen formuleren met 95% betrouwbaarheid voor een steekproef van 200 observaties dienen we een marge in acht te nemen van 13,8%. We kunnen dus met 95% betrouwbaarheid stellen dat de gemiddelde huurprijs in de populatie tussen 345 en 455 euro ligt. Indien de steekproef slechts 100 huurders bevat, groeit deze marge tot 19,6% en het 95% betrouwbaarheidsinterval tot 322 - 478 euro. Hoe lager het aantal observaties, hoe kleiner de nauwkeurigheid.

3. Vergelijking doelgroep sociale koopsector met de groep die hier net buiten valt

In dit hoofdstuk komt een vergelijking aan bod van de doelgroep van de sociale koopsector met de groep die hier net buiten valt anno 2005. Onder de 'doelgroep van de sociale koop' in 2005 verstaan we de huishoudens die voldoen aan de voorwaarden om in aanmerking te komen voor een sociale lening bij de toenmalige Vlaamse Huisvestingsmaatschappij of VHM (nu Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen).

De grenzen inzake belastbaar jaarinkomen om in aanmerking te komen voor een sociale lening bij de VHM verschillen naargelang de huishoudsamenstelling. In 2005 bedraagt deze grens voor alleenstaanden 27.820 € en 41.730 € voor huishoudens van minstens twee personen. Per persoon ten laste wordt deze laatste grens verhoogd met 2.780 €. Voorts dient het gezin minimum een belastbaar inkomen te hebben van 6.960 € (VHM, 2005). Deze minimumvoorwaarde is bij besluit van de Vlaamse regering (BVR 11 mei 1999) vastgelegd opdat de VMSW een garantie zou hebben dat de ontlener voldoende solvabel is om de lening te kunnen afbetalen. Na overleg met de begeleidingsgroep hebben we echter beslist geen rekening te houden met deze minimumvoorwaarde. Gezinnen die een belast jaarinkomen hebben dat onder 6.960 € valt, worden dus tot de doelgroep gerekend.

De voorwaarden om in aanmerking te komen voor een sociale koopwoning bij een SHM zijn anno 2005 dezelfde als voor een sociale lening bij de VHM, met uitzondering van de minimuminkomensvoorwaarde (Vlaamse overheid, 2008). De afbakening die we in deze studie hanteren valt dus samen met de wettelijke doelgroep van de sociale koopwoningen. Uit het jaarverslag 2005 van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij blijkt dat 56% van de sociale leningen die werden afgesloten in 2005 betrekking hadden op een sociale koopwoning (VHM, 2005).

Voor de groep die voldoet aan de genoemde voorwaarden worden volgende gegevens berekend en beschreven: het socio-economisch en demografisch profiel, de betaalbaarheid van wonen volgens de drie gebruikelijke indicatoren (woonquota,

resterend inkomen, subjectieve ervaring) en de omvang van de groep (na extrapolatie m.b.v Rijksregistergegevens).

De vraag van de opdrachtgever van dit onderzoek was om de 'doelgroep van de sociale koop' te vergelijken met de groep die 'net buiten de inkomensgrenzen valt voor een sociale lening'. De vraag is hier in de eerste plaats waar de grens gelegd wordt voor de groep die hier net buiten valt en hoe deze grens wordt berekend. We weten immers uit vroeger onderzoek (Heylen et al, 2007) dat slechts ongeveer een kwart van de Vlaamse gezinnen buiten de inkomensgrenzen valt. Na overleg met de begeleidingsgroep hebben we ervoor geopteerd de 10% hoogste inkomens onder de huurders uit te sluiten. Zo definiëren we de groep die 'net buiten de grenzen van de sociale koop valt' als de groep die niet aan de inkomens- en eigendomsvoorwaarde voor een sociale lening bij een SHM voldoet, exclusief de tien procent huurders met het hoogste belastbare inkomen. Op deze manier verkrijgen we drie groepen die we op een 'betekenisvolle' wijze kunnen interpreteren:

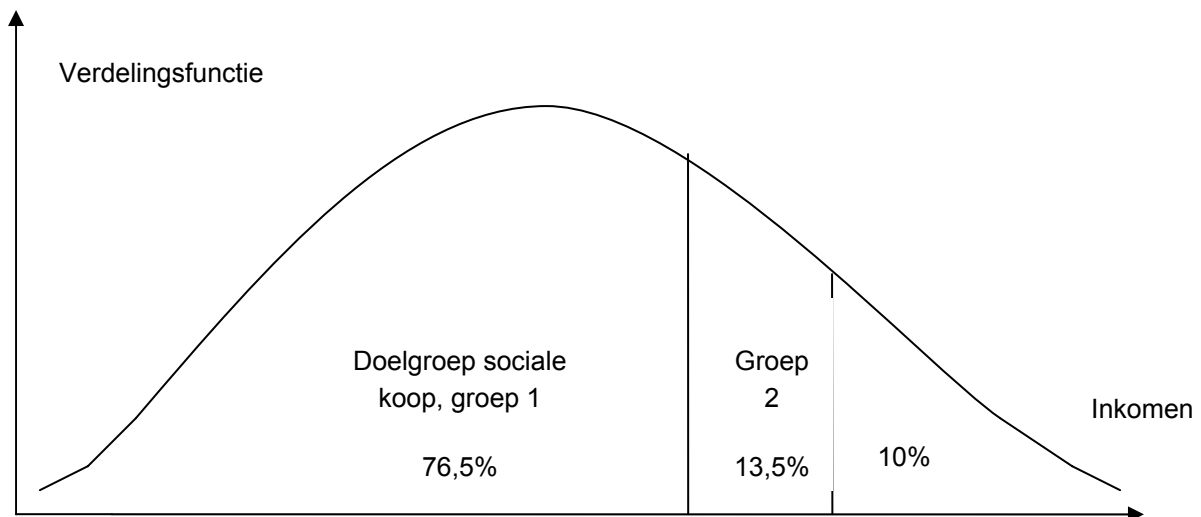
- de doelgroep van de sociale koop (groep 1);
- de groep die niet aan de voorwaarden van een sociale lening voldoet exclusief de 10% hoogste inkomens onder de huurders (groep 2);
- de 10% huurders met de hoogste inkomens (groep 3).

Naast een algemene analyse, komt er ook een geografische analyse aan bod waarbij de opdeling naar stedelijk gebied en niet-stedelijk gebied (buitengebied) centraal staat.

In de analyse komen alleen de huurders en gratis bewoners aan bod. Eigenaars komen immers per definitie niet in aanmerking voor een sociale lening of sociale koopwoning bij de VMSW. Bij de afbakening van de doelgroepen worden de inkomensgrenzen van de sociale koop anno 2005 gecombineerd met de inkomensgegevens uit de Woonsurvey 2005. De belastbare jaarinkomens die betrekking hebben op 2005 hebben we geïndexeerd naar 2002. De toekenning van een sociale lening of sociale koopwoning gebeurt immers a.d.h.v de inkomensgegevens van het laatst beschikbare aanslagbiljet van de personenbelasting. Dit dateert doorgaans van drie jaar terug.

3.1 Socio-economisch profiel van doelgroep sociale koop en groepen die daarbuiten vallen

Indien we de huurders (en gratis bewoners) indelen zoals hoger beschreven, zien we dat 76,5% tot de doelgroep van de sociale koop behoort (groep 1), dat 13,5% tot de groep behoort die net boven de grenzen van sociale koop valt (groep 2) en zoals vooropgesteld 10% tot groep 3. De grens tussen groep 2 en 3 wordt gevormd door een belastbaar jaarinkomen van 52.270 euro. Onderstaande verdelingsfunctie geeft visueel weer hoe de groepen zich tot elkaar verhouden. Op de X-as wordt het inkomen van de huurders uiteengezet. De ruimte onder de functielijn geeft de verschillende aandelen weer van de drie onderscheiden groepen binnen het totaal van huurders en gratis bewoners.



Tabel 3.1 laat zien dat er duidelijke verschillen bestaan inzake socio-economisch en demografisch profiel tussen de drie onderscheiden groepen. Voor de analyse inzake huishoudinkomen doen we beroep op een indeling naar quintielen van equivalent inkomen. Bij deze methode wordt de populatie ingedeeld in vijf even grote groepen (elk 20%) op basis van de hoogte van het equivalent inkomen. Het laagste quintiel vertegenwoordigt de 20% laagste equivalente inkomens in de totale populatie, het vijfde quintiel bevat de 20% hoogste equivalente inkomens. De 'groep net boven de grens van sociale koop (groep 2)' is duidelijk oververtegenwoordigd in de hogere inkomensquintielen, in tegenstelling tot de doelgroep van de sociale koop. Algemeen beschouwd staan de gezinnen in groep 2 er dus financieel beter voor dan deze uit groep 1.

Verder zien we een duidelijk verschil naar activiteitsstatus van de referentiepersoon tussen de doelgroep van de sociale koop en groep 2. In groep 2 vinden we relatief meer tewerkgestelden terug en relatief minder werklozen. Naar leeftijdsprofiel stellen we een kloof vast voor de jongste leeftijdscategorie (18-34 jaar). Hier ligt het aandeel van groep 2 ongeveer 13 procentpunt hoger (35% versus 22%). De 65-plus huishoudens zijn dan weer ongeveer even sterk vertegenwoordigd in beide groepen.

Daarnaast toont de tabel dat binnen de doelgroep van de sociale koop eenoudergezinnen licht oververtegenwoordigd en koppels licht ondervertegenwoordigd zijn (in vergelijking met de hele huurdersgroep). Opvallend is dat groep 2 voor de helft bestaat uit alleenstaanden. Voorts ligt het onderwijsniveau over het algemeen hoger in groep 2 en ligt ook het aandeel tweeverdieners binnen groep 2 aanzienlijk hoger dan in de doelgroep van sociale koop (34% versus 10%).

Van de groep huurders met de 10% hoogste inkomens (groep 3) behoort meer dan 8 op 10 tot het hoogste inkomensquintiel, is 98% van de referentiepersonen tewerkgesteld en behoort 58% van de referentiepersonen tot de leeftijdscategorie 18-34 jaar. Daarnaast heeft twee derde van de referentiepersonen in deze groep hoger onderwijs genoten en

zijn er twee tewerkgestelden bij ongeveer 80% van deze groep, die voornamelijk uit koppels (met kinderen) bestaat. Algemeen beschouwd, is het socio-economisch profiel dus een pak sterker dan van de andere twee groepen in de analyse. Het segment wordt in sterke mate gekenmerkt door kapitaalkrachtige jonge tweeverdieners, wat doet vermoeden dat een groot deel van deze gezinnen zich in een tussenfase naar eigenaarschap bevindt. Dit vermoeden wordt grotendeels bevestigd door andere gegevens uit de Woonsurvey. Zo meent slechts 12% van deze groep dat hun huidige woning 'definitief' is, tegenover 41% van groep 1. Ook koestert 82% van groep 3 de wens eigenaar te worden. Voor groep 1 en 2 ligt dit aandeel aanzienlijk lager, met resp. 40% en 69%. Groep 3 behoort niet tot de doelgroep van de sociale koop (en uiteraard ook niet van de sociale huisvesting), wat op basis van deze gegevens gerechtvaardigd kan worden.

Tabel 3.1: Socio-economisch en demografisch profiel van de doelgroep van sociale koop, de groep die hier buiten valt (exclusief 10% hoogste inkomens), en de groep huurders met 10% hoogste inkomens (in %), Vlaams Gewest 2005

	Doelgroep sociale koop (1)	Geen doelgroep sociale koop, exclusief 10% hoogste inkomens (2)	Geen doelgroep sociale koop, 10% hoogste inkomens (3)	Totaal huurders en gratis bewoners
Rijpercentage	76,5	13,5	10,0	100
N extrapolatie	489.929	86.458	64.043	640.430
<i>Equivalentente inkomensquintielen ***</i>				
1 ^{ste}	31,4	6,2	0	25,0
2	30,2	8,9	0	24,4
3	27,4	6,4	0	21,8
4	10,9	46,8	16,4	16,2
5 ^{de}	0	31,7	83,6	12,6
	100	100	100	100
<i>Activiteitsstatus referentiepersoon ***</i>				
Tewerkgesteld	46,0	80,9	98,0	55,9
(Brug) pensioen	41,6	18,5	2,0	34,5
Werkloos	11,9	0,6	0	9,2
Ziek/ arbeidsongeschikt	0,2	0	0	0,2
Andere	0,2	0	0	0,2
	100	100	100	100
<i>Leeftijd referentiepersoon ***</i>				
18-34	21,6	35,4	57,5	27,0
35-44	15,5	21,6	19,9	16,8
45-64	28,6	26,6	20,7	27,5
65 en ouder	34,3	16,4	2,0	28,6
	100	100	100	100
<i>Huishoudtype ***</i>				
Alleenstaand	48,1	46,7	9,4	44,1
Eenoudergezin	14,1	6,0	4,6	12,1
Koppel met kind(eren)	22,5	31,2	49,2	26,3
Koppel zonder kind	15,3	16,2	36,8	17,6
	100	100	100	100
<i>Opleidingsniveau referentiepersoon ***</i>				
Lager onderwijs	24,5	4,4	0,9	19,4
Lager middelbaar	26,1	27,1	4,6	24,1
Hoger middelbaar	32,6	38,3	28,5	33,0
Hoger onderwijs	12,4	30,2	65,7	20,1
Overige	4,4	0	0,4	3,4
	100	100	100	100
<i>Aantal tewerkgestelden in het huishouden***</i>				
0	54,0	19,0	2,0	44,1
1	36,6	47,5	18,3	36,2
2 (of meer)	9,5	33,5	79,7	19,7
	100	100	100	100
N gewogen	847	149	111	1107

Bron: Woonsurvey 2005: χ^2 test: *** p<0,01, **p<0,05, *p<0,1

3.2 Betaalbaarheid voor doelgroep sociale koop en groepen die daarbuiten vallen

Tabel 3.2 laat ons toe een beeld te vormen over de betaalbaarheid van het wonen voor de drie onderscheiden groepen: de doelgroep van sociale koop (groep 1), de groep die hier net buiten valt (groep 2) en de 10% hoogste inkomens op de huurmarkt (groep 3).

We stellen grote verschillen vast inzake gemiddelde woonquote en gemiddeld resterend inkomen tussen de drie groepen. De woonquote van de doelgroep sociale koop ligt gemiddeld respectievelijk 9 en 13 procentpunt hoger dan voor groep 2 en 3. Ook de verschillen voor het resterend inkomen zijn aanzienlijk. Binnen groep 3 ligt dit gemiddeld maar liefst drie keer hoger dan in groep 1. De woonquote en het resterende inkomen zijn echter betaalbaarheidindicatoren die niet corrigeren voor de verschillen in gezinssamenstelling tussen de groepen. We weten echter dat de huishoudsamenstelling sterk verschilt tussen de groepen (tabel 3.1). Zo zijn alleenstaanden en eenoudergezinnen bijvoorbeeld aanzienlijk ondervertegenwoordigd in groep 3. De meest zinvolle betaalbaarheidsindicator is in dit geval dus het 'equivalent resterend inkomen (ERI)'. Zoals vermeld wordt bij de opstelling hiervan niet alleen het huishoudinkomen gecorrigeerd voor de huishoudsamenstelling, maar ook de woonuitgaven (*methodologisch deel*). De correctieschaal die hiervoor gebruikt wordt is de 'aangepaste equivalentieschaal' van de OESO.

Ook voor het ERI stellen we echter een grote kloof vast tussen de groepen. Voor de doelgroep van de sociale koop bedraagt het ERI gemiddeld niet meer dan 742 euro; voor groep 2 komt het gemiddelde neer op 1313 euro; voor groep drie op 1888 euro. Het aandeel huishoudens in groep 1 met een ERI lager dan 500 euro bedraagt 18%. Wanneer we de grens opschuiven naar 250 euro bedraagt dit aandeel nog 4%. Binnen groep 2 en 3 zijn de percentages die onder deze vooropgestelde grenzen vallen verwaarloosbaar. Deze vaststelling toont aan dat de groep huurders waarvoor wonen (zeer) moeilijk betaalbaarheid zo goed als helemaal tot de doelgroep van de sociale koop behoort.

Het aandeel huishoudens dat aangeeft vaak, regelmatig of soms problemen te kennen bij de betaling van de huur en/of nutsvoorzieningen is dubbel zo groot voor de doelgroep van de sociale koop dan voor groep 2 (8 versus 4%). Voor groep drie bedraagt dit aandeel 2%.

Het algemeen beeld is dus dat de betaalbaarheid aanzienlijk meer in het gedrang komt voor de doelgroep van de sociale koop dan voor de groep die hier net buiten valt (groep 2). Het aandeel waarvoor de betaling van woonuitgaven een groot probleem vormt, is eerder beperkt binnen groep 2. Het sterke socio-economische profiel van groep 3 zorgt ervoor dat de betaalbaarheid voor deze huishoudens niet in het gedrang komt.

Tabel 3.2: Indicatoren van betaalbaarheid, huur en besteedbaar inkomen, voor doelgroep van sociale koop, de groep die hier buiten valt (exclusief 10% hoogste inkomens), en de groep huurders met 10% hoogste inkomens, Vlaams Gewest 2005

	Doelgroep sociale koop (1)	Geen doelgroep sociale koop, exclusief 10% hoogste inkomens (2)	Geen doelgroep sociale koop, 10% hoogste inkomens (3)	Totaal huurders en gratis bewoners
<i>Gemiddelden voor:</i>				
Woonquote, in %	28,3 ^{2,3}	20,2 ^{1,3}	15,0 ^{1,2}	25,8
Equivalent resterend inkomen (ERI), in €	735 ^{2,3}	1298 ^{1,3}	1875 ^{1,2}	931
Equivalent inkomen, in €	1008 ^{2,3}	1601 ^{1,3}	2223 ^{1,2}	1209
Huur, in €	372 ^{2,3}	447 ^{1,3}	568 ^{1,2}	402
Aandeel met woonquote > 30% ^a	36,0	13,6	5,4	30,1
Aandeel met ERI < 500 euro ^a	17,9	1,5	0	14,1
Vaak/regelmatig/soms betalingsproblemen huur en/of nutsvoorzieningen (%) ^b	8,2	4,3	1,8	7,1
N ongewogen	847	149	111	1107

1,2,3: het gemiddelde verschilt significant ($\alpha=0,05$) van het gemiddelde van de categorie met het betreffende cijfer, F-test

χ^2 test: a: $p < 0,05$; Kruskal-Wallis test: b: $p < 0,05$

3.3 Analyse naar gebiedstype

In volgende tabel maken we een opdeling van de 'groep die net buiten de grenzen van de sociale koop valt' naar stedelijk gebied en buitengebied, volgens de hoger vermelde RSV-Indeling. Ongeveer twee derde van deze groep woont in stedelijk gebied; één derde in buitengebied. Van de doelgroep van sociale koop (groep 1) woont 61% in stedelijk gebied; van groep drie ongeveer 54%. Bekijken we alle huurders (en gratis bewoners) samen, dan bedraagt het aandeel in stedelijk gebied 61%.

Wat opvalt in tabel 3.3 is dat er voor geen enkel socio-economisch of demografisch kenmerk binnen groep 2 een significant verschil bestaat tussen de huishoudens in stedelijk gebied en buitengebied.

Tabel 3.3: Socio-economisch en demografisch profiel van de groep huurders/gratis bewoners die niet behoren tot de doelgroep van sociale koop (exclusief 10% hoogste inkomens), naar stedelijk gebied/buitengebied (in %), Vlaams Gewest 2005

	Geen doelgroep sociale koop/lening, exclusief 10% hoogste belastbare inkomens onder de huurders (groep 2)		
	<i>Stedelijk gebied</i>	<i>Buitengebied</i>	<i>Totaal</i>
Rijpercentage	63,6	36,4	100
<i>Equivalentente inkomensquintielen</i>			
1 ^{ste}	8,3	3,4	6,2
2	6,8	11,3	8,9
3	8,6	3,6	6,4
4	44,2	51,0	46,8
5 ^{de}	32,1	30,8	31,7
	100	100	100
<i>Activiteitsstatus referentiepersoon</i>			
Tewerkgesteld	79,7	83,8	80,9
(Brug) pensioen	20,3	14,5	18,5
Werkloos	0	1,7	0,6
Ziek/arbeidsongeschikt	0	0	0
	100	100	100
<i>Leeftijd referentiepersoon</i>			
18-34	30,8	39,7	35,4
35-44	25,8	17,5	21,6
45-64	27,3	27,2	26,6
65 en ouder	16,2	15,6	16,4
	100	100	100
<i>Huishoudtype</i>			
Alleenstaand	44,0	48,5	46,7
Eenoudergezin	5,2	8,2	6,0
Koppel met kind(eren)	32,8	28,1	31,2
Koppel zonder kind	18,1	15,2	16,2
	100	100	100
<i>Opleidingsniveau referentiepersoon</i>			
Lager onderwijs	6,5	1,3	4,4
Lager middelbaar	29,2	24,7	27,1
Hoger middelbaar	37,4	43,3	38,3
Hoger onderwijs	26,8	30,7	30,2
Overige	0	0	0
	100	100	100
<i>Aantal tewerkgestelden in het huishouden</i>			
0	20,3	16,2	19,0
1	44,7	50,3	47,5
2 (of meer)	35,0	33,5	33,5
	100	100	100
N gewogen	90	51	141

Bron: Woonsurvey 2005: χ^2 test: *** p<0,01, **p<0,05, *p<0,1

Onderstaande tabel laat zien dat er voor groep 2 - de groep net buiten de doelgroep van sociale koop - geen verschil bestaat inzake betaalbaarheid tussen degenen wonend in stedelijk gebied en in buitengebied. Voor geen enkele indicator stellen we een statistisch significant verschil vast. We merken hierbij op dat er mogelijk verschillen bestaan tussen regio's, gemeenten en steden gelegen in het stedelijk gebied of het buitengebied. Onze dataset is echter te beperkt om hier onderzoek naar te kunnen verrichten.

Tabel 3.4: Indicatoren van betaalbaarheid, huur en besteedbaar inkomen, voor doelgroep van sociale koop, de groep die hier buiten valt (exclusief 10% hoogste inkomens), en de groep huurders met 10% hoogste inkomens, Vlaams Gewest 2005

	Geen doelgroep sociale koop, exclusief 10% hoogste inkomens (groep 2)		
	Stedelijk gebied	Buitengebied	Totaal
<i>Gemiddelden voor:</i>			
Woonquote, in %	20,6	18,8	20,2
Equivalent resterend inkomen (ERI), in €	1302	1293	1298
Equivalent inkomen, in €	1610	1577	1601
Huur, in €	447	452	447
Aandeel met woonquote > 30%	14,1	11,9	13,6
Aandeel met ERI < 500 euro	2,4	0	1,5
Vaak/regelmatig/soms betalingsproblemen huur en/of nutsvoorzieningen (%)	4,9	4,1	4,3
N ongewogen	90	51	141

Bron: Woonsurvey 2005

4. Starters op de woningmarkt: profiel en betaalbaarheid van wonen

In het eerste deel van dit hoofdstuk staat de analyse centraal van het profiel en de betaalbaarheid van alle starters op de woningmarkt. In een tweede deel gaan we dieper in op de situatie van een meer specifieke groep, namelijk de starters op de eigendomsmarkt. Deze laatste groep valt deels samen met de algemene groep starters, maar bevat ook de huurders die een eerste overstap naar eigenaarschap hebben gemaakt. De definiëring van de groepen wordt hieronder verder uiteengezet. Ook in het tweede deel komt zowel een analyse van het demografisch/socio-economisch profiel van de groepen aan bod, als een analyse van de betaalbaarheid van wonen. Aanvullend wordt een vergelijking gemaakt tussen de starters binnen stedelijk gebied en buitengebied; zowel naar profiel als situatie op vlak van betaalbaarheid.

4.1 Starters op de woningmarkt

In eerste instantie dienen we te verduidelijken wat we onder een 'starter op de woningmarkt' verstaan. Na overleg met de begeleidingsgroep hebben we ervoor geopteerd een 'starter op de woningmarkt' te definiëren als een huishouden waarvan de vorige woning van de referentiepersoon de ouderlijke woning was en waarvan de referentiepersoon niet ouder was dan 30 jaar op het moment van de verhuis. Een bijkomende voorwaarde is dat de verhuis uit de ouderlijke woning niet langer dan 5 jaar geleden plaatsvond (periode 2000-2005). Deze afbakening in de tijd is nodig omdat we de betaalbaarheid van de starters op de woningmarkt willen analyseren binnen de huidige woningmarktsituatie en beleidscontext. De Woonsurvey 2005 bevat de nodige informatie om deze groep 'starters' af te bakenen. Na weging bevat deze groep 213 observaties in de dataset van de Woonsurvey. De starters – zoals gedefinieerd in onze studie – vormen ongeveer 4% van de Vlaamse woningmarkt.

In eerder onderzoek van het Kenniscentrum voor Duurzaam Woonbeleid naar de timing van en de redenen voor het verlaten van de ouderlijke woonst – het nestverlaten – werd een gelijkaardige definitie van 'starter' op de woningmarkt gehanteerd (Vandorpe et al, 2007). In deze studie werd echter een maximumgrens van 35 jaar gehanteerd en een periode van 10 jaar i.p.v 5 jaar. De resultaten zijn dus niet helemaal vergelijkbaar.

Van de starters op de woningmarkt in de periode 2000-2005 is 41% onmiddellijk eigenaar geworden, werd 54% huurder en 5% gratis bewoner, zo leert tabel 4.1. Voor een deel van de huurders is de huurfase vermoedelijk een tussenstap naar eigenaarschap. Het aandeel eigenaars binnen het totaal van de Vlaamse huishoudens bedraagt 74,4%. Volgens de studie van Vandorpe et al (2007) bleek de helft van de nestverlaters meteen eigenaar te worden. Gezien de hogere leeftijdsgrens voor de definiëring van 'nestverlater', ligt dit verschil in de lijn der verwachtingen.

Logischerwijze ligt binnen de groep starters het aandeel eigenaars zonder aflossinglast vrij laag (3,1%). Opvallend is daarentegen dat het aandeel sociale huurders onder de starters slechts 1,6% bedraagt, tegenover 5,6% binnen het totaal aantal huishoudens. Een mogelijke verklaring vormen de lange wachttijden voor een woning bij een sociale huisvestingsmaatschappij. In 2005 bedroeg de gemiddelde wachttijd van de actieve dossiers bijna twee jaar (664 dagen) (Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, 2005b). Volgens de Woonsurvey staat 3,3% van de starters ingeschreven op de wachtlijst voor een sociale woning in 2005, wat niet significant verschilt van het aandeel kandidaten onder de niet-starters (2,7%).

Het aantal observaties voor de groep starters ligt vrij laag (n=213). In zulke gevallen is zoals reeds vermeld het resultaat niet heel nauwkeurig, vooral voor de lage percentages. De percentages uit tabel 4.1 dienen dus met de nodige voorzichtigheid geïnterpreteerd te worden. Zo stellen we met 95% betrouwbaarheid dat het aandeel gratis bewoners onder de starters tussen 2,3% en 8,5% ligt. Voor het aandeel eigenaars zonder hypotheek is dit interval 0,7 - 5,5%.

Tabel 4.1: Eigendomsstatuut en type huurder voor starters en niet-starters op de woningmarkt, in %, Vlaams Gewest 2005

	Starter	Niet-starter	Totaal
Eigenaar	40,7	74,7	74,4
<i>Met hypotheek</i>	37,6	33,4	34,0
<i>Zonder hypotheek</i>	3,1	41,3	70,4
Huurder	53,9	23,9	24,1
<i>Privaat</i>	52,3	17,8	18,5
<i>Sociaal</i>	1,6	6,1	5,6
Gratis bewoner	5,4	1,4	1,5
	100	100	100
N gewogen	213	4842	5055

Bron: Woonsurvey 2005

4.1.1 Profiel van de starters op de woningmarkt

Tabel 4.2 toont ons het socio-economische en demografische profiel van de starters en niet-starters op de woningmarkt in Vlaanderen anno 2005. We stellen vast dat relatief meer starters dan niet-starters tot de hoogste inkomensgroepen behoren. Deze bevinding houdt uiteraard verband met de afwezigheid van gepensioneerden – met een gemiddeld lager inkomen - onder de starters. Onder de niet-starters bedraagt het aandeel (brug) gepensioneerden 36%. Verder zijn alleenstaanden oververtegenwoordigd binnen de groep starters en eenoudergezinnen ondervertegenwoordigd. Beide resultaten houden uiteraard verband met de levensfase van de starters. Verder ligt het opleidingsniveau van de starters algemeen beschouwd hoger dan dat van niet-starters, wat gerelateerd is aan het jongere leeftijdsprofiel van eerstgenoemde groep. Ouderen zijn immers algemeen beschouwd lager opgeleid dan jongeren. Voorts is ongeveer de helft van de starters tweeverdiener, tegenover 30% van de niet-starters. Een opvallend resultaat tot slot is dat 7% van de starters tot de activiteitsstatus 'overige' behoort, tegenover 2% van de niet-starters. Voor de starters bestaat deze groep voor 90% uit studenten in voltijds dagonderwijs.

Op socio-economisch vlak scoren de starters op de woningmarkt in algemene termen dus beter dan de niet-starters, wat een te verwachten resultaat is. Vandorpe et al (2007) kwamen tot eenzelfde conclusie in hun onderzoek naar de nestverlaters in Vlaanderen.

Tabel 4.2: Socio-economisch en demografisch profiel van de starters op de woningmarkt, Vlaams Gewest, 2005

	<i>Starters op de woningmarkt</i>	<i>Niet-starters</i>	<i>Totaal huishoudens</i>
Rijpercentage	4,1	95,9	100
<i>Equivalente inkomensquintielen***</i>			
1 ^{ste}	8,5	20,3	20
2	11,8	21,1	20
3	23,1	19,0	20
4	31,8	19,7	20
5 ^{de}	24,9	20,0	20
	100	100	100
<i>Activiteitsstatus referentiepersoon***</i>			
Tewerkgesteld	89,0	54,5	55,1
(Brug) pensioen	0	35,2	34,6
Werkloos	3,1	5,0	4,8
Ziek/arbeidsongeschikt	1,0	3,3	3,2
Overige	6,9	2,0	2,3
	100	100	100
<i>Leeftijd referentiepersoon***</i>			
18-34	100	10,8	14,5
35-44	0	20,7	19,8
45-64	0	40,3	38,6
65 en ouder	0	29,2	27,0
	100	100	100
<i>Huishoudtype***</i>			
Alleenstaand	36,8	24,8	25,3
Eenoudergezin	2,2	7,3	7,1
Koppel met kind(eren)	39,9	31,5	31,9
Koppel zonder kind	17,7	35,1	34,4
Andere	3,4	1,3	1,3
	100	100	100
<i>Opleidingsniveau referentiepersoon***</i>			
Lager onderwijs	2,5	17,3	16,7
Lager middelbaar	9,5	22,3	21,7
Hoger middelbaar	44,7	31,4	32,0
Hoger onderwijs	42,9	26,5	27,2
Overige	0,4	2,5	2,4
	100	100	100
<i>Aantal tewerkgestelden in het huishouden</i>			
0	9,4	41,9	40,6
1	41,5	27,6	28,1
2 (of meer)	49,1	30,5	31,3
	100	100	100
N gewogen	213	4841	5055

Bron: Woonsurvey 2005: χ^2 test: *** p<0,01, **p<0,05, *p<0,1

Tabel 4.3 leert dat de betaalbaarheid van wonen niet sterker in het gedrang komt voor starters met woonuitgaven dan voor niet-starters met woonuitgaven. Het betaalbaarheidsprofiel is opvallend gelijkend. Voor geen enkele van de opgenomen indicatoren – woonquote, resterend inkomen en subjectieve indicator – bestaat er een significant verschil. De gemiddelde woonquote van de starters (met woonuitgaven) bedraagt 22%, terwijl gemiddeld 1667 euro wordt overgehouden van het besteedbaar inkomen na betaling van de woonuitgaven. Bekijken we het equivalent resterend inkomen, dan houdt de gemiddelde starter op de woningmarkt 1179 euro over. Het aandeel starters met een ERI lager dan 500 euro bedraagt 8%.

Tabel 4.3: Indicatoren van betaalbaarheid, woonuitgaven en equivalent inkomen, voor starters en niet-starters op de woningmarkt met vaste woonuitgaven, Vlaams Gewest 2005

	Starters	Niet-starters	Totaal
<i>Gemiddelden voor:</i>			
Woonquote, in %	22,3	21,6	21,6
Equivalent resterend inkomen (ERI), in €	1179	1214	1212
Equivalent inkomen, in €	1484	1497	1496
Woonuitgaven, in €	446	483	481
Aandeel met woonquote > 30%	20,7	21,2	21,1
Aandeel met ERI < 500 euro	8,4	10,1	10,0
Vaak/regelmatig/soms betalingsproblemen woonuitgaven en/of nutsvoorzieningen (%)	6,5	4,6	4,7
N gewogen	213	4841	5055

Bron: Woonsurvey 2005

4.1.2 Analyse naar gebiedstype

Iets meer dan de helft van de starters op de woningmarkt woont in stedelijk gebied (52%). Van de niet-starters op de woningmarkt daarentegen woont de meerderheid (54%) in buitengebied.

Tabel 4.4 laat verder zien dat het socio-economisch profiel sterk verschilt tussen starters binnen stedelijk en buitengebied. We zijn ons ervan bewust dat ook binnen deze twee gebieden er profielverschillen van de starters kunnen bestaan, meer bepaald tussen bepaalde regio's, gemeenten en steden. De data ontbreken echter om dat in beeld te brengen.

Starters in het buitengebied hebben over het algemeen een hoger inkomen en ook het aandeel tweeverdieners ligt er hoger (65% versus 36%). Het aandeel werkloze starters ligt ook dubbel zo hoog in het stedelijk gebied. Verder zien we een duidelijk verschil naar huishoudtype. Alleenstaande starters op de woningmarkt zijn bijvoorbeeld eerder geneigd naar de stad te trekken. Binnen stedelijk gebied is bijna de helft van de starters alleenstaande, tegenover 22% in het buitengebied. Naar leeftijd en opleidingsniveau stellen we geen significante verschillen vast. De starters in het buitengebied kiezen

ongeveer even vaak voor een huur- als een eigendomswoning. In het stedelijk gebied zijn er daarentegen relatief meer starters op de huurmarkt terug te vinden (60% versus 34%). Opvallend is het relatief hoge aandeel starters in stedelijk gebied dat onder de categorie 'overige' valt bij de activiteitsstatus. Zoals eerder vermeld, blijkt het hier in 90% van de gevallen om studenten te gaan (voltijds dagonderwijs).

Wat betreft de niet-starters op de woningmarkt zijn de socio-economische verschillen tussen stedelijk gebied en buitengebied minder uitgesproken (bijlage 1). Zo verschilt de verdeling van het equivalent inkomen niet significant tussen beide groepen.

Tabel 4.4: socio-economisch en demografisch profiel van de starters op de woningmarkt, naar stedelijk gebied/buitengebied, Vlaams Gewest, 2005

	<i>Starters op de woningmarkt</i>		
	<i>Stedelijk gebied</i>	<i>Buitengebied</i>	<i>Totaal</i>
Rijpercentage	52,3	47,7	100
<i>Eigendomsstatuut</i>			
Eigenaar	34,1	47,1	40,7
Huurder	60,1	48,9	53,9
Gratis bewoner	5,8	4,0	5,4
	100	100	100
<i>Equivalentente inkomensquintielen***</i>			
1 ^{ste}	16,2	0,4	8,5
2	15,3	9,9	11,8
3	22,5	25,3	23,1
4	29,1	32,2	31,8
5 ^{de}	16,9	32,2	24,9
	100	100	100
<i>Activiteitsstatus referentiepersoon***</i>			
Tewerkgesteld	79,5	97,9	89,0
(Brug) pensioen	0	0	0
Werkloos	4,5	2,1	3,1
Ziek/arbeidsongeschikt	2,0	0	1,0
Overige	14,0	0	6,9
	100	100	100
<i>Leeftijd referentiepersoon</i>			
18-34	100	99,4	100
35-44	0	0,6	0
45-64	0	0	0
65 en ouder	0	0	0
	100	100	100
<i>Huishoudtype***</i>			
Alleenstaand	49,1	22,4	36,8
Eenoudergezin	2,7	1,8	2,2
Koppel zonder kind(eren)	30,4	49,5	39,9
Koppel met kind	14,5	23,8	17,7
Andere	3,3	2,6	3,4
	100	100	100
<i>Opleidingsniveau referentiepersoon</i>			
Lager onderwijs	2,6	2,8	2,5
Lager middelbaar	11,7	8,3	9,5
Hoger middelbaar	42,6	48,3	44,7
Hoger onderwijs	43,0	39,7	42,9
Overige	0	0,9	0,4
	100	100	100
<i>Aantal tewerkgestelden in het huishouden***</i>			
0	18,9	0,3	9,4
1	45,0	35,0	41,5
2 (of meer)	36,1	64,7	49,1
	10	100	100
N gewogen	104	95	213

Bron: Woonsurvey 2005: χ^2 test: *** p<0,01, **p<0,05, *p<0,1

Tabel 4.5 laat zien dat starters met woonuitgaven in stedelijk gebied gemiddeld een significant lager ERI kennen dan de starters met woonuitgaven in het buitengebied, ondanks het feit dat hun woonuitgaven gemiddeld significant lager liggen (396 versus 506 euro). Deze lagere woonuitgaven voor starters in stedelijk gebied wordt verklaard door het hoge aandeel huurders en alleenstaanden in vergelijking met het buitengebied (zie tabel 4.4). In lijn met de hoger beschreven verschillen inzake socio-economisch profiel, kennen de starters met woonuitgaven in het stedelijk gebied gemiddeld ook een aanzienlijk lager equivalent inkomen dan deze in buitengebied.

Tabel 4.5: Indicatoren van betaalbaarheid, woonuitgaven en equivalent inkomen, voor starters op de woningmarkt met vaste woonuitgaven, naar stedelijk gebied/buitengebied, Vlaams Gewest 2005

	Starters op de woningmarkt		
	Stedelijk gebied	Buitengebied	Totaal
<i>Gemiddelden voor:</i>			
Woonquote, in %	22,8	22,2	22,3
Resterend inkomen, in € ***	1447	1893	1667
Equivalent resterend inkomen (ERI), in € **	1084	1259	1179
Equivalent inkomen, in € ***	1357	1608	1484
Woonuitgaven, in € ***	396	506	446
Aandeel met woonquote > 30%	22,6	21,2	20,7
Aandeel met ERI < 500 euro ^a	13,5	4,4	8,4
Vaak/regelmatig/soms betalingsproblemen woonuitgaven en/of nutsvoorzieningen (%) ^b	10,5	3,2	6,5
N gewogen	104	95	213

Bron: Woonsurvey 2005

F-test: **p<0,05 ***p<0,01; χ^2 test: a: p<0,05; Wilcoxon test: b: p<0,05

4.2. Starters op de eigendomsmarkt

In dit hoofdstuk komt een aparte analyse aan bod van de 'starters op de eigendomsmarkt'. De groep die hier geanalyseerd wordt komt deels overeen met de groep 'starters op de woningmarkt', namelijk de starters die onmiddellijk eigenaar zijn geworden. Deze groep wordt in dit hoofdstuk aangevuld met de starters op de eigendomsmarkt die tevoren huurder waren, en waarvan de referentiepersoon niet ouder was dan 30 jaar op het moment van de verhuis. Als we hierna spreken over starter-eigenaars bedoelen we dus de beide groepen. Eerst komt een algemene analyse aan bod, gevolgd door een analyse naar gebiedstype (stedelijk gebied/buitengebied).

Om te achterhalen hoe de betaalbaarheid van een eigen woning voor starters op de eigendomsmarkt geëvolueerd is de jongste tien jaar, maken we een vergelijking van twee groepen: de huishoudens die in de periode 1995-1999 eigenaar zijn geworden en de

groep die in de periode 2000-2005 eigenaar is geworden. Voor deze huishoudens hebben we niet alleen informatie over het inkomen en de woonuitgaven, maar ook over de aankoopprijs, de inbreng van eigen middelen, het ontleende bedrag, de huidige intrestvoet en de initiële looptijd van de hypothecaire lening. Deze informatie maakt het mogelijk om een verklaring te zoeken voor de evolutie inzake betaalbaarheid van starters op de eigendomsmarkt. Voor de huishoudens die eigenaar zijn geworden vóór 1995 hebben we enkel informatie over het inkomen en de woonuitgaven. Deze groep zal in onderstaande analyse daarom niet aan bod komen.

Exacte gegevens over de eerste overstap van de huurmarkt naar eigenaarschap vinden we niet terug in de Woonsurvey. Wel kunnen we ervan uitgaan dat voor jonge eigenaars (dus maximum 30 jaar op moment van verhuis) die tevoren huurden, de overstap naar hun huidige eigendomswoning hun eerste overgang van huur naar eigendom was. Op deze manier kan deze groep toch met gegevens van de Woonsurvey in kaart gebracht worden.

4.2.1 Profiel van de starters op de eigendomsmarkt

De starters op de eigendomsmarkt in perioden 1995-1999 en 2000-2005 vormen resp. 5,3% en 5,4% van de totale groep eigenaars anno 2005 in Vlaanderen.

De starter-eigenaars in de periode 2000-2005 behoren nagenoeg allemaal tot de jongste leeftijdscategorie (18-34 jaar), wat uiteraard een gevolg is van onze definiëring van 'starter'. Deze jonge leeftijd vertaalt zich duidelijk in het socio-economische profiel (tabel 4.6). Bijna alle referentiepersonen zijn tewerkgesteld, 72% van de gezinnen is tweeverdiener en de meerderheid behoort tot de twee hoogste inkomensquintielen. Ook komen lager opgeleide referentiepersonen en eenoudergezinnen relatief weinig voor.

De leeftijd anno 2005 van de starter-eigenaars in de periode 1995-1999 ligt uiteraard gemiddeld hoger dan voor de groep verhuisd tussen 2000 en 2005 (34,5 versus 29 jaar). Meer dan de helft van eerstgenoemde groep behoort dan ook tot de tweede leeftijdscategorie (35-44 jaar). Bekijken we echter de gemiddelde leeftijd van de referentiepersoon op het moment van de verhuis, dan blijkt er geen verschil te bestaan (ongeveer 26 jaar).

Op vlak van equivalent inkomen, activiteitsstatus, opleidingsniveau en aantal tewerkgestelden bestaat er geen significant verschil tussen beide groepen. Naar huishoudtype zien we daarentegen duidelijke verschillen. De starters op de eigendomsmarkt in de periode 1995-1999 tellen relatief meer eenoudergezinnen en – vooral – koppels met kinderen (70% versus 40%). Dit verschil wordt uiteraard verklaard door de verschillende levensfase waarin de twee groepen zich bevinden. Dit verschil in het achterhoofd houdende, kunnen we besluiten dat anno 2005 het socio-economisch profiel van de starters op de eigendomsmarkt in de perioden 1995-1999 en 2000-2005 zeer gelijkend is.

Tabel 4.6: Socio-economisch en demografisch profiel van starters op de eigendomsmarkt in de periode 1995-1999 en de periode 2000-2005 (in %), Vlaams gewest, 2005

	<i>Starters op de eigendomsmarkt in periode 1995-1999</i>	<i>Starters op de eigendomsmarkt in periode 2000-2005</i>
<i>Equivalenten inkomensquintielen</i>		
1 ^{ste}	6,8	4,7
2	14,3	8,8
3	22,1	15,7
4	30,0	39,3
5 ^{de}	26,8	31,5
	100	100
<i>Activiteitsstatus referentiepersoon</i>		
Tewerkgesteld	96,0	94,5
(Brug) pensioen	2,1	0
Werkloos	1,0	1,3
Ziek/ arbeidsongeschikt	0,9	1,7
Overige	0	2,5
	100	100
<i>Huishoudtype ***</i>		
Alleenstaand	12,3	17,4
Eenoudergezin	3,4	1,1
Koppel zonder kind	13,8	38,9
Koppel met kind(eren)	70,1	39,5
Andere	0,4	3,1
	100	100
<i>Leeftijd referentiepersoon moment bevraging</i>		
18-34	46,5	99,7
35-44	53,5	0,3
45-64	0	0
65 en ouder	0	0
	100	100
<i>Opleidingsniveau referentiepersoon</i>		
Lager onderwijs	2,6	2,2
Lager middelbaar	11,4	12,1
Hoger middelbaar	45,0	39,3
Hoger onderwijs	41,0	45,9
Overige	0	0,4
	100	100
<i>Aantal tewerkgestelden in het huishouden</i>		
0	3,0	2,5
1	26,4	25,8
2 (of meer)	70,6	71,7
	100	100
<i>Leeftijd referentiepersoon bij verhuis (gemiddeld)</i>		
	26 jaar, 7 maand	26 jaar, 4 maand
N gewogen	195	201

Bron: Woonsurvey 2005: χ^2 test: *** $p < 0,01$, ** $p < 0,05$, * $p < 0,1$

Onderstaande tabel vergelijkt het gebiedstype van de huidige woning met deze van de vorige woning voor de starters op de eigendomsmarkt in de periode 2000-2005, die verhuisd zijn uit een huurwoning. Voor de starters die verhuisd zijn uit de ouderlijke woonst hebben we geen informatie over de vorige gebiedslocatie.

Wat betreft de locatie van de vorige woning kunnen we geen beroep doen op de indeling van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, maar wel op een indeling die bij de uitwerking van de Woonsurvey naar voor is geschoven. Deze opdeling bestaat uit het stadscentrum, de stadsrand, het dorpscentrum, een verkaveling buiten het centrum en het platteland. Het werd aan de beoordeling van de respondent (in de Woonsurvey) zelf overgelaten in welk gebied de vorige woning gelegen was. De respondent had keuze uit de vijf genoemde categorieën.

We merken dat er een zekere vorm van transitie bestaat tussen stad en platteland, maar dat deze toch beperkt blijft. Zo zien we dat de meerderheid van de starters op de eigendomsmarkt waarvan de huurwoning in het stadscentrum gelegen was, eigenaar wordt in stedelijk gebied (78%). Voor de stadsrand ligt dit cijfer echter een pak lager (43%). Huishoudens waarvan de referentiepersoon van een dorpscentrum of verkaveling buiten het centrum afkomstig is, kiezen in 70% van de gevallen voor een eigendomswoning in het buitengebied. Voor starters afkomstig van het platteland loopt dit aandeel op tot 76%.

Omgekeerd, is meer dan de helft van de starters op de eigendomsmarkt binnen stedelijk gebied afkomstig uit het stadscentrum tegenover slechts 13% in het buitengebied. Van de starter-eigenaars in het buitengebied was de vorige woning in resp. 45% en 25% van de gevallen gelegen in het dorps- en het stadscentrum.

Tabel 4.7: starters op de eigendomsmarkt verhuisd uit huurwoning, in periode 2000-2005, naar stedelijk gebied/buiten gebied en gebiedslocatie van de vorige woning, kolompercentages en rijpercentages, Vlaams Gewest, 2005

Gebied huidige woning	Gebiedslocatie vorige woning					Totaal
	Stadscentrum	Stadsrand	Dorpscentrum	Verkaveling buiten centrum	Platteland	
Stedelijk gebied	77,8	42,7	29,0	30,1	24,4	47,4
	52,2	21,0	20,4	2,0	4,4	100
Buitengebied	22,2	57,3	71,0	69,9	75,6	52,6
	13,4	25,3	45,0	4,1	12,3	100
Totaal	100	100	100	100	100	100

Bron: Woonsurvey 2005, N=115

4.2.2 Betaalbaarheid van de starters op de eigendomsmarkt

Tabel 4.8 maakt een vergelijking van de betaalbaarheid van wonen voor de starters op de eigendomsmarkt in de periode 1995-1999 met deze in de periode 2000-2005. De belangrijkste vaststelling is hier dat de gemiddelde woonuitgaven voor de twee groepen anno 2005 niet significant verschillen.

De interpretatie van de inkomensgegevens en betaalbaarheidsindicatoren is niet helemaal eenduidig aangezien beide groepen zich in een verschillende levensfase bevinden anno 2005. De gemiddelde leeftijd van de referentiepersonen in de groep die eigenaar werd tussen 1995 en 1999 is afgerond 34 jaar en 6 maanden, tegenover 29 jaar en 4 maanden voor de groep die eigenaar werd in de periode 2000-2005. Het aandeel gezinnen met kinderen anno 2005 bedraagt 70% voor eerstgenoemde groep en 40% voor laatgenoemde groep (tabel 4.7). Gezien de hogere leeftijd in de groep verhuisden tussen 1995-1999 ligt het gemiddeld inkomen hier logischerwijze gemiddeld hoger. Als gevolg hiervan – en de gelijke woonuitgaven – valt het resterend inkomen gemiddeld significant hoger uit voor deze groep, terwijl de woonquote gemiddeld lager is. Ook het aandeel met woonquote boven 30% ligt lager voor de starter-eigenaars tijdens de periode 1995-1999. Indien we echter corrigeren voor de gezinssamenstelling, blijkt dat de betaalbaarheid niet sterker in het gedrang komt voor de groep recente starters op de eigendomsmarkt. Het ERI verschilt niet significant tussen de twee groepen (1228 versus 1250 euro). Zoals gezegd heeft de groep die tijdens 1995-1999 eigenaar werd gemiddeld meer kinderen dan degenen die tussen 2000 en 2005 eigenaar zijn geworden.

De waarden voor het inkomen, de woonquote en het resterend inkomen voor de groep recente eigenaars zullen binnen vijf jaar vermoedelijk van dezelfde grootteorde zijn als die van de starters op de eigendomsmarkt in de periode 1995-1999 anno 2005. Hun inkomen zal immers stijgen en het aandeel gezinnen met kinderen zal toenemen. Als slotsom kunnen we dus stellen dat – rekening houdend met de verschillende levensfase en gezinssamenstelling - de situatie op vlak van betaalbaarheid niet verschilt tussen de groepen die eigenaar werden in de perioden 1995-1999 en 2000-2005. Aangezien het gemiddeld equivalent inkomen van deze groepen niet significant verschilt, is het niet onlogisch dat beide groepen starters eenzelfde afbetalingslast torsen. De vraag is echter in hoeverre de recente starters op de eigendomsmarkt met dezelfde afbetalingslast een evenwaardige woning konden financieren als de starters in de vijf jaar vóór 2000. Het antwoord vinden we in tabel 4.9.

Tabel 4.8: Indicatoren van betaalbaarheid en woonuitgaven, voor starters op de eigendomsmarkt met vaste woonuitgaven, opgedeeld naar periode, Vlaams Gewest 2005

	Starters op de eigendomsmarkt	
	Periode 1995-1999	Periode 2000-2005
<i>Indicatoren van betaalbaarheid, gemiddelden</i>		
Woonquote, in % ***	22,0	25,3
Resterend inkomen, in € ***	2247	1975
Equivalent resterend inkomen, in €	1228	1250
Besteedbaar inkomen, in € **	2864	2621
Equivalent inkomen, in €	1570	1666
Woonuitgaven (per maand), in €	619	660
<i>Indicatoren van betaalbaarheid, percentages</i>		
Aandeel met woonquote > 30% ^a	16,9	26,0
Aandeel met ERI < 500 euro	4,5	1,4
Aandeel met ERI < 250 euro	0,8	0,4
Vaak/regelmatig/soms betalingsproblemen (%)	2,5	1,6
N gewogen	195	201

Bron: Woonsurvey 2005

F-test: *p<0,1 **p<0,05 ***p<0,01; χ^2 test: a: <0,05

Tabel 4.9 toont ons de kostprijs van de woning of het bouwproject en de inbreng van eigen middelen versus geleend kapitaal voor de starter-eigenaars in de perioden 1995-1999 en 2000-2005. Eerst bespreken we de vergelijking voor alle woningverwervingen (koop en bouw); daarna vergelijken we de koopwoningen en de bouwprojecten afzonderlijk tussen beide groepen (tabellen 4.10 en 4.11).

Ondanks de hogere woningprijzen in de periode 2000-2005 zien we dat – net als voor de gemiddelde woonuitgaven - de gemiddelde prijs van de woning (inclusief renovatie¹) of het bouwproject niet verschilt voor de starters op de eigendomsmarkt in de perioden 1995-1999 en 2000-2005. Wat wél significant verschilt tussen de twee perioden, is het gemiddeld aantal woonvertrekken, de gemiddelde vloeroppervlakte en het comfortniveau. De starters in de periode 1995-1999 hebben een woning met gemiddeld 7,4 woonvertrekken en een oppervlakte van het gelijkvloers van 110 m². Ze zijn daarmee gemiddeld groter dan deze van de recente starters op de eigendomsmarkt, waarvan de woningen gemiddeld 6,6 woonvertrekken tellen en een gemiddelde oppervlakte van het gelijkvloers kennen van 98 m². Verder heeft slechts 38% van de recente starter-eigenaars een woning met (zeer) goed comfort, tegenover 56% van de starters in de periode 1995-1999. Algemeen beschouwd wordt in de periode 2000-2005 voor eenzelfde prijs dus een kleinere woning aangekocht/gebouwd met een lager comfortniveau. Belangrijk bij deze

¹ De renovatiekosten konden we mee opgenomen, omdat blijkt dat het aandeel waarvoor de renovatie nog niet is voltooid of nog gepland is in de toekomst gelijk is voor beide groepen starters (ongeveer één vierde). Het merendeel van de renovatiewerken vindt dus redelijk snel na aankoop van de woning plaats.

vaststelling is dat de starters in de periode 2000-2005 relatief minder vaak aangeven dat hun eerste eigendomswoonst ook de definitieve is. Het aandeel dat plant naar een grotere en meer comfortabele eigendomswooning te verhuizen ligt vermoedelijk dus hoger onder de recente starters op de eigendomsmarkt.

Een andere opmerkelijke vaststelling is dat het aandeel bouwprojecten geslonken is van 37% naar 21%. Deze evolutie draagt bij aan het lagere comfortniveau bij de recente starter-eigenaars, aangezien koopwoningen over het algemeen een lager comfortniveau kennen dan nieuw gebouwde woningen (Heylen et al, 2007).

Verder valt op dat de inbreng van geleend kapitaal significant hoger ligt voor de starters in de periode 2000-2005 dan in de periode 1995-1999. Het aandeel van het geleende bedrag in de totale prijs van de woningverwerving stijgt van 59% (1995-1999) naar 69% (2000-2005). Complementair hiermee neemt het aandeel van de eigen middelen af van 40% naar 30%. Dit aandeel bevat ook de schenkingen (van voornamelijk familieleden). Omdat het mogelijk is dat respondenten uit de Woonsurvey een schenking van familie verwarren met eigen middelen, hebben we de schenkingen toegevoegd aan de categorie 'eigen middelen'. De daling van het aandeel eigen middelen is vermoedelijk gerelateerd aan de gemiddeld lagere interestvoet voor de leningen aangegaan in de periode 2000-2005 (4,27% versus 4,7%), wat het financieel aantrekkelijker maakt om een groter deel van de woningprijs te lenen.

Tabel 4.9: Kostprijs¹ en kenmerken van de woning en kenmerken van lening, voor starters op de eigendomsmarkt met vaste woonuitgaven, opgedeeld naar periode, bedragen in euro, Vlaams Gewest 2005

	Starters op de eigendomsmarkt	
	Periode 1995-1999	Periode 2000-2005
Totaal: Koopwoningen en bouwprojecten		
<i>Gemiddelden</i>		
Prijs aankoop incl. renovatie of bouwproject	163.423	158.588
Inbreng eigen middelen ***	71.935	47.854
Inbreng lening**	95.989	109.680
Aflossing lening (per maand)	619	660
Hypotheekrente anno 2005 ***	4,70	4,27
Looptijd lening *	19 jaar en 6 maanden	20 jaar en 4 maanden
Aantal woonvertrekken **	7,4	6,6
Oppervlakte gelijkvloers (in m ²) ***	110	98
<i>Percentages</i>		
Aandeel bouwprojecten ^a	37,1	21,3
Aandeel woningen met (zeer) goed comfort ^a	56,2	38,5
Aandeel dat woning als 'definitief' beschouwt ^a	54,0	40,7
N	195	201

1: bedragen voor aankoop, bouwproject, inbreng lening en inbreng eigen middelen zijn geïndexeerd met basisjaar 2005.

Bron: Woonsurvey 2005

F-test: *p<0,1 **p<0,05 ***p<0,01; χ^2 test: a: <0,05

4.2.3 Verschillen tussen kopers en bouwers

In bovenstaande analyses werden álle starters op de eigendomsmarkt in de analyse opgenomen, dus zowel degenen die kochten als degenen die bouwden. We weten echter dat het aandeel bouwers aanzienlijk hoger ligt in de periode 1995-1999 dan tussen 2000 en 2005. Ook weten we uit vorig onderzoek (Heylen et al., 2007) dat niet alleen de kostprijs en de woningkenmerken sterk verschillen tussen gekochte en gebouwde woningen, maar ook het profiel van de bewoners. Het is daarom uiterst relevant om bovenstaande betaalbaarheidsanalyse van de starter-eigenaars uit te voeren voor de bouwprojecten en koopwoningen apart.

4.2.3.1 Betaalbaarheid voor de starter-kopers

Tabel 4.10 presenteert de resultaten van de betaalbaarheidsanalyse en enkele kenmerken van de woning en de lening voor de starters op de eigendomsmarkt in de perioden 1995-1999 en 2000-2005 die een woning gekocht hebben (en nog een hypotheek hebben lopen).

We stellen vast dat de woonquote gemiddeld lager – en het resterend inkomen hoger - ligt voor de starter-kopers in de periode 1995-1999 dan in de periode 2000-2005. Opnieuw, gecorrigeerd voor de huishoudsamenstelling (ERI) blijkt er op vlak betaalbaarheid geen verschil tussen de perioden 1995-1999 en 2000-2005. Het equivalent inkomen verschilt niet significant, wat er vermoedelijk voor zorgt dat beide groepen een afbetalinglast van dezelfde grootteorde kunnen dragen (627 versus 634 euro). De woningprijs (incl. renovatiewerken) verschilt ook niet tussen beide groepen.

Zoals reeds is aangehaald, betekent deze gelijke afbetalingslast en gelijke woningprijs niet dat dezelfde woningen gekocht werden. De koopwoningen van de starters tussen 1995 en 1999 blijken immers gemiddeld meer woonvertrekken te tellen en kennen gemiddeld een hoger comfortniveau dan deze van de recente starter-kopers (tabel 4.9).

Wat de gekochte woningen apart betreft, bestaat er geen significant verschil inzake inbreng van geleende middelen (incl. schenkingen), ondanks een significant lagere intrestvoet (anno 2005) voor de leningen aangegaan tussen 2000 en 2005. De gemiddelde inbreng van eigen middelen ligt wel significant hoger voor de starter-eigenaars in de periode 1995-1999.

Tabel 4.10: Indicatoren van betaalbaarheid en woonuitgaven, voor starters op de eigendomsmarkt die een woning kochten¹, met vaste woonuitgaven, opgedeeld naar periode, Vlaams Gewest 2005

	Starter-kopers	
	Periode 1995-1999	Periode 2000-2005
<i>Indicatoren van betaalbaarheid, gemiddelden</i>		
Woonquote, in % **	22,3	25,5
Resterend inkomen, in € **	2177	1898
Equivalent resterend inkomen (ERI), in €	1214	1233
Besteedbaar inkomen, in € *	2798	2518
Equivalent inkomen, in €	1564	1641
Woonuitgaven (per maand)	627	634
<i>Kenmerken woning/lening, gemiddelden</i>		
Prijs aankoop incl.renovatie, in €	141.832	143.406
Inbreng eigen middelen, in € *	47.929	38.764
Inbreng lening, in €	94.152	103.327
Hypotheekrente anno 2005 ***	4,76	4,27
Looptijd lening	20 jaar	20 jaar 4 maand
Aantal woonvertrekken **	6,8	6,2
Oppervlakte gelijkvloers (in m ²)	98	93
<i>Percentages</i>		
Aandeel woningen met bouwjaar voor 1960	57,2	61,6
Aandeel woningen met (zeer) goed comfort ^a	39,4	29,2
Aandeel dat woning als 'definitief' beschouwt ^a	45	34
N gewogen	122	158

1: bedragen voor aankoop, inbreng lening en inbreng eigen middelen zijn geïndexeerd met basisjaar 2005.

Bron: Woonsurvey 2005

F-test: ***p<0,01 **p<0,05 *p<0,1; χ^2 test: a: <0,05

4.2.3.2 Betaalbaarheid voor de starter-bouwers

Tabel 4.11 toont de betaalbaarheidsindicatoren en kenmerken van de woning en lening voor de starters op de eigendomsmarkt in de perioden 1995-1999 en 2000-2005 die een woning gebouwd hebben.

In tegenstelling tot de situatie bij de kopers liggen de woonuitgaven van de recente starters op de eigendomsmarkt die een woning bouwden significant hoger dan voor de starter-bouwers tussen 1995 en 1999 (753 versus 606 euro). Deze hogere afbetalingslast wordt niet verklaard door de hogere prijs van het bouwproject – deze is opvallend genoeg hetzelfde gebleven - maar door een toegenomen aandeel van de lening in de kostprijs. In de periode 1995-1999 was dit aandeel 50%; tussen 2000 en 2005 is dit opgelopen tot 62,3%. Het gemiddelde ingebrachte bedrag via een lening verschilt dan ook significant tussen beide perioden. Een verklaring voor de grotere inbreng van vreemd vermogen vinden we bij de significant lagere interestvoet in de periode 2000-2005. Daarnaast blijkt ook de looptijd van de lening significant langer voor de starter-bouwers tussen 2000 en 2005.

Opvallend is verder dat – in tegenstelling tot bij de koopwoningen – het equivalent inkomen van de starter-bouwers in de periode 2000-2005 hoger ligt dan van deze in de periode 1995-1999. Deze vaststelling hangt samen met het feit dat het aandeel bouwers onder de starters op de eigendomsmarkt is afgenomen. Wie er in de periode 2000-2005 – een periode van sterk stijgende bouwgrondprijzen - voor gekozen heeft om te bouwen, stond er financieel dus goed voor. Algemeen beschouwd staat deze groep er financieel zelfs beter voor dan de starter-bouwers in de periode 1995-1999. Het besteedbaar inkomen is immers gelijk voor beide groepen anno 2005 en we kunnen er van uitgaan dat het inkomen stijgt over de levensloop. In zekere zin kan de groep recente starter-bouwers zich de hogere afbetalingslast dus veroorloven. Dat blijkt des te meer uit de resultaten voor het equivalent resterend inkomen. De gemiddelden hiervoor verschillen immers niet tussen beide groepen starters (1251 versus 1307 euro).

We stellen vast dat het gemiddeld aantal woonvertrekken en het aandeel woningen met (zeer) goed comfort niet verschilt tussen de starters die gebouwd hebben in de perioden 1995-1999 en 2000-2005. Wat wél duidelijk verschilt tussen beide periodes is de oppervlakte van het bouwperceel en het gelijkvloers. De stijgende bouwgrondprijzen hebben er – niet onlogisch - voor gezorgd dat de starters in 2000-2005 een gemiddeld kleinere bouwgrond kochten. Deze resultaten liggen in lijn met de gegevens van Stadim (2007) over de gemiddelde perceelgrootte. Daarnaast blijkt ook dat de starters ‘kleiner’ zijn gaan bouwen. De oppervlakte van het gelijkvloers is immers afgenomen met gemiddeld 12 m².

Vergelijken we met de starter-kopers, dan valt op dat de woonuitgaven significant hoger liggen voor de starter-bouwers in periode 2000-2005 dan in periode 1995-1999. Bij de starter-kopers is dit niet het geval. We stelden ook vast dat de starter-bouwers in de periode 2000-2005 er financieel beter voorstaan dan tussen 1995-1999, terwijl het inkomensprofiel van de starter-kopers niet verschilt tussen de twee periodes. Wat niet verschilt tussen startende kopers en bouwers, is dat de betaalbaarheid uitgedrukt als ERI gelijk is voor beide perioden. Blijkbaar spenderen starters op de eigendomsmarkt wat ze financieel haalbaar achten en passen ze hun woning- en bouwgrondkeuze daaraan aan. Wat opvalt, is dat dit ‘maximaal haalbare’ niet varieert over de tijd. Het ERI blijft immers gemiddeld beschouwd stabiel, net zoals de kostprijs van de woning of het bouwproject.

Tabel 4.11: Kostprijs bouwproject¹ en kenmerken van de woning, kenmerken van lening, voor starter-bouwers op de eigendomsmarkt met vaste woonuitgaven die een woning gebouwd hebben, opgedeeld naar periode, Vlaams Gewest 2005

	Starter-bouwers	
	Periode 1995-1999	Periode 2000-2005
<i>Indicatoren van betaalbaarheid, gemiddelden</i>		
Woonquote, in %	21,6	24,5
Resterend inkomen, in €	2361	2240
Equivalent resterend inkomen (ERI), in €	1251	1307
Besteedbaar inkomen, in €	2969	2985
Equivalent inkomen, in € *	1578	1752
Woonuitgaven (per maand), in € ***	606	753
<i>Kenmerken woning/lening, gemiddelden</i>		
Prijs bouwproject, in €	197.442	211.330
Inbreng eigen middelen, in € *	108.902	79.433
Inbreng lening, in € ***	98.814	131.751
Hypotheekrente anno 2005 *	4,62	4,26
Looptijd lening **	18 jaar 8 maand	20 jaar 5 maand
Aantal woonvertrekken	8,3	7,9
Oppervlakte gelijkvloers (in m ²) *	128	116
Oppervlakte perceel (in m ²) *	1249	976
<i>Percentages</i>		
Aandeel woningen met (zeer) goed comfort	83,1	72,5
Aandeel dat woning als 'definitief' beschouwt	73,4	72,1
N	72	43

1: bedragen voor bouwproject, inbreng lening en inbreng eigen middelen zijn geïndexeerd met basisjaar 2005.

Bron: Woonsurvey 2005; F-test: ***p<0,01 **p<0,05 *p<0,1; χ^2 test: a: <0,05

4.2.4 Analyse naar gebiedstype

Tabel 4.12 laat de verdeling en het socio-economische profiel zien van de starters op de eigendomsmarkt (kopers en bouwers) in de periode 2000-2005 naar gebiedstype. We zien dat 54% van de starters op de eigendomsmarkt voor het buitengebied kiest. Van de eigenaars die niet tot de starters behoren, woont 59% in het buitengebied (zie bijlage 2).

Wat het profiel betreft, vinden we de meest uitgesproken verschillen terug voor het aandeel tweeverdieners en het huishoudtype. Binnen het buitengebied is 82% van de starter-eigenaars tweeverdiener; in het stedelijk gebied is dit slechts 58%. Verder bedraagt het aandeel alleenstaande starters 27% in het stedelijk gebied, tegenover 9% in het buitengebied. Ook zijn er relatief meer werkloze starters in het stedelijk gebied en is het aandeel dat tot de laagste inkomensquintielen behoort er groter dan in het buitengebied. Algemeen gesteld kiezen economisch sterke starters op de eigendomsmarkt in de periode 2000-2005 dus eerder voor een woning in buitengebied dan minder welgestelde huishoudens. Voor alleenstaanden is het stedelijk gebied duidelijk aantrekkelijker dan het buitengebied. Deze verschillen naar gebiedstype voor de groep van starter-eigenaars vinden we niet allemaal terug bij de eigenaars die niet gestart zijn op de eigendomsmarkt in de periode 2000-2005 (bijlage 2). Binnen laatstgenoemde groep is het inkomens- en opleidingsprofiel algemeen beschouwd iets sterker in het

stedelijk gebied dan in het buitengebied. Wel zijn er ook onder de niet-starters op de eigendomsmarkt relatief meer alleenstaanden in het stedelijk gebied.

Tabel 4.12: Socio-economisch en demografisch profiel van de starters op de eigendomsmarkt, naar stedelijk gebied/buitengebied, Vlaams Gewest, 2005

	<i>Starters op de eigendomsmarkt in periode 2000-2005</i>		
	<i>Stedelijk gebied</i>	<i>Buitengebied</i>	<i>Totaal</i>
Rijpercentage	46,0	54,0	100
<i>Equivalentente inkomensquintielen*</i>			
1 ^{ste}	7,3	3,1	4,7
2	15,2	5,1	8,8
3	16,8	14,4	15,7
4	35,8	39,2	39,3
5 ^{de}	24,9	38,2	31,5
	100	100	100
<i>Activiteitsstatus referentiepersoon**</i>			
Tewerkgesteld	88,4	99,6	94,5
(Brug) pensioen	1,5	0,4	0
Werkloos	4,0	0	1,3
Ziek/arbeidsongeschikt	6,1	0	1,7
Overige	0	0	2,5
	100	100	100
<i>Leeftijd referentiepersoon</i>			
18-34	100	99,4	99,7
35-44	0	0,6	0,3
45-64	0	0	0
65 en ouder	0	0	0
	100	100	100
<i>Huishoudtype**</i>			
Alleenstaand	26,9	9,4	17,3
Eenoudergezin	1,3	1,2	1,2
Koppel zonder kind	31,3	46,1	38,9
Koppel met kind(eren)	36,2	40,7	38,5
Andere	4,3	2,6	3,1
	100	100	100
<i>Opleidingsniveau referentiepersoon</i>			
Lager onderwijs	1,1	3,6	2,2
Lager middelbaar	12,6	12,9	12,1
Hoger middelbaar	33,3	41,1	39,3
Hoger onderwijs	53,0	41,5	45,9
Overige	0	0,9	0,4
	100	100	100
<i>Aantal tewerkgestelden in het huishouden***</i>			
0	6,1	0	2,5
1	35,7	18,1	25,8
2 (of meer)	58,2	81,9	71,7
	100	100	100
N gewogen	84	99	201

Bron: Woonsurvey 2005: χ^2 test: *** $p < 0,01$, ** $p < 0,05$, * $p < 0,1$

Het socio-economisch sterkere profiel van de starter-eigenaars in het stedelijk gebied hangt samen met een gemiddeld hogere aankoopprijs en afbetalingslast (tabel 4.13). Deze groep koopt op bouwt gemiddeld beschouwd een grotere woning met een hoger comfortniveau dan de starters op de eigendomsmarkt in stedelijk gebied. Ook het aandeel bouwprojecten verschilt duidelijk tussen de gebieden. In het buitengebied zijn er 29% bouwprojecten tegenover 8,5% in het stedelijk gebied. Dat de starters in het buitengebied kapitaalkrachtiger zijn, blijkt ook uit de gemiddelde bedragen van de inbreng van eigen middelen. Deze inbreng bedraagt gemiddeld 34.800 euro (24,2% van het totaalbedrag) in het stedelijk gebied tegenover 56.129 euro in het buitengebied (33,3% van het totaalbedrag).

Het equivalent inkomen ligt gemiddeld ongeveer 100 euro hoger voor de starters in het buitengebied dan deze in het stedelijk gebied. Omdat de woonuitgaven echter hoger zijn in eerstgenoemde groep, is het equivalent resterend inkomen gelijk tussen beide groepen. Ook deze resultaten tonen weer aan dat de betaalbaarheid voor de twee groepen weliswaar op hetzelfde niveau ligt, maar dat niet dezelfde woningkwaliteit en -grootte wordt verkregen. Een eigendomswoning voor starters is even betaalbaar in het buitengebied dan in het stedelijk gebied omdat de hogere inkomens en tweeverdieners relatief meer voor grotere en duurdere woningen in het buitengebied kiezen.

We zijn ons ervan bewust dat ook binnen het stedelijk gebied en het buitengebied er nog verschillen bestaan inzake aankooprijzen, woningkenmerken en betaalbaarheid tussen bepaalde regio's, gemeenten en steden. We ontberen echter de noodzakelijke data om dat in beeld te brengen.

Uit deze resultaten blijkt dus opnieuw – net als bij de vergelijking tussen de perioden - dat starters op de eigendomsmarkt kopen of bouwen wat ze financieel aankunnen, waarbij ze hun wensen afstemmen op hun mogelijkheden. Met de boven gehanteerde methode voor analyse van de betaalbaarheid zullen we bij starters op de eigendomsmarkt dus niet gemakkelijk 'problemen' inzake betaalbaarheid vaststellen. Wat uiteraard niet wil zeggen dat een gepaste eigendomswoning steeds binnen de mogelijkheden ligt van de gezinnen, laat staan de woning van hun dromen. Om te achterhalen of een bepaalde eigendomswoning financieel haalbaar (betaalbaarheid) is voor een huishouden dienen we terug vallen op een andere methode: een bepaalde woningprijs voorop stellen – in combinatie met veronderstellingen over de lening – en dan oordelen of de afbetalingslast betaalbaar is voor het huishouden in kwestie. Deze aanpak – ook de methode van de 'borrowing constraint' (Bourassa, 1996) genoemd – komt aan bod in het volgende punt.

Tabel 4.13: Indicatoren van betaalbaarheid, woonuitgaven en equivalent inkomen, voor starters op de eigendomsmarkt, naar stedelijk gebied/buitengebied, eigenaars met vaste woonuitgaven, Vlaams Gewest, 2005

	Starter op de eigendomsmarkt in periode 2000-2005	
	Stedelijk gebied	Buitengebied
Indicatoren betaalbaarheid		
<i>Gemiddelden</i>		
Woonquote, in %	26,2	24,9
Resterend inkomen, in € *	1815	2092
Equivalent resterend inkomen (ERI), in €	1206	1285
Besteedbaar inkomen, in € **	2392	2785
Equivalent inkomen, in € *	1605	1718
Woonuitgaven, in € **	612	703
Kenmerken woning/lening/kostprijs		
<i>Gemiddelden</i>		
Prijs aankoop incl. renovatie of bouwproject, in € ***	143.701	168.734
Inbreng eigen middelen, in € ***	34.800	56.129
Inbreng lening, in € *	102.794	114.457
Interestvoet lening anno 2005 *	4,05	4,41
Looptijd lening	20 jaar 3 maand	20 jaar 5 maand
Aantal woonvertrekken ***	5,9	7,1
Leeftijd ref. persoon moment van verhuis	26 jaar 7 maand	26 jaar 4 maand
<i>Percentages</i>		
Aandeel bouwprojecten ^a	8,5	28,6
Aandeel woningen met (zeer) goed comfort ^a	22,7	49,6
Aandeel dat woning als 'definitief' beschouwt ^a	25,5	52,2
N gewogen	84	99

Bron: Woonsurvey 2005

F-test: *p<0,1 **p<0,05 ***p<0,01

3. Simulaties betreffende de betaalbaarheid van een eigen woning voor jonge huurders

De voorgaande betaalbaarheidsanalyses over starters op de eigendomsmarkt werden uitgevoerd voor de groep starters die verhuisd is in de periode 2000-2005. Deze analyse hangt bijgevolg geen exact beeld op van de toegankelijkheid/betaalbaarheid van de woningmarkt anno 2005. De meest recente prijsevoluties komen hierbij niet volledig tot uiting. De steekproef van de Woonsurvey is echter te klein om betekenisvolle resultaten te genereren voor de starters op de eigendomsmarkt enkel in 2005. Een andere tekortkoming in bovenstaande analyse is dat de betaalbaarheid van eigenaarschap geanalyseerd wordt voor de groep die de stap naar een eigendomswoning heeft kunnen zetten. We leren dus niets bij over de (grootte van de) groep voor wie een eigendomswoning niet financieel haalbaar is.

In dit hoofdstuk vertrekken we van de hoger vermelde 'borrowing constraint' methode, een aanpak die tegemoet komt aan de vermelde tekortkomingen. We gaan na in hoeverre anno 2005 de verwerving van een eigen woning voor huurders nog betaalbaar is of m.a.w hoe groot de groep huurders is die een eigen woning kan betalen zonder een vooropgestelde betaalbaarheidsnorm te overschrijden. We vertrekken hierbij van verschillende scenario's betreffende de inbreng van eigen middelen, looptijd van de lening en type lening (sociaal of niet). Verder hanteren we de gemiddelde marktrentevoet voor de twaalf maanden van 2005 voor leningen met een looptijd langer dan 10 jaar (Nationale Bank van België, 2008). Dit gemiddelde komt neer op 4,10%. Voor de woningprijs vertrekken we van de gemiddelde prijs voor een 'kleine of middelgrote woning' anno 2005 (Stadim, 2007). Dit gemiddelde bedraagt 139.215 euro, waarbij 10% registratierechten worden gerekend. Voor de inkomensgegevens doen we beroep op de Woonsurvey 2005.

Aangezien er in de Woonsurvey 2005 geen informatie voorhanden is over het vermogen van de huurders, vallen we voor de inbreng van eigen middelen terug op louter hypothetische scenario's. Om enig idee te hebben van wat er bij eigendomsverwerving doorgaans wordt ingebracht, hebben we op basis van de Woonsurvey de mediaan berekend van de inbreng van eigen middelen voor de gezinnen die startten op de eigendomsmarkt in de periode 2000-2005 (33.000 euro). Ook de giften van familie en vrienden werden hier mee in verrekend. We kunnen er echter niet van uitgaan – gezien het zwakkere socio-economische profiel van de huurders in vergelijking met eigenaars – dat alle huurders over de mediaan van deze inbreng kunnen beschikken. Daarom stelden we drie scenario's voorop: geen inbreng van eigen middelen, de helft van de mediaan (16.500 euro) en de mediaan inbreng in de periode 2000-2005 (33.000 euro).

Wat de looptijd van de lening betreft, gaan we eveneens uit van drie scenario's: 20, 25 of 30 jaar. Deze variatie is wenselijk, aangezien de duur van de looptijd een grote invloed heeft op de maandelijkse afbetalingslast voor eenzelfde geleend bedrag.

Daarnaast kunnen we er niet van uitgaan dat de verkochte kleine en middelgrote woningen anno 2005 (met gemiddelde prijs 139.215 euro) geen renovatiebehoefte kennen. De Woonsurvey leert ons immers dat 70% van de starters op de eigendomsmarkt tussen 2000 en 2005 renovatiewerken heeft uitgevoerd. Het gemiddelde (16.130 euro) en de mediaan (3.000 euro) hiervan liggen ver uit elkaar. Omdat het gemiddelde onderhevig

is aan uitzonderlijke bijdragen en de mediaan niet, opteren we ervoor om de mediaan te hanteren in onze studie. Bij de gemiddelde woningprijs voor een kleine/middelgrote woning wordt naast de 10% registratierechten dus ook 3.000 euro meegerekend voor de veronderstelde renovatiewerken.

Tot slot is er een groot aandeel huurders dat in aanmerking komt voor een sociale lening bij de VHM (nu VMSW). Punt drie maakte duidelijk dat dit aandeel 76,5% bedraagt. Een sociale lening bij de VHM kan volgens de wetgeving echter niet aangewend worden voor eender welke woning op de koopmarkt. De lening kan aangewend worden voor een sociale koopwoning of voor een private woning met de bedoeling ze te renoveren. In het tweede geval is de aankoopprijs gelimiteerd volgens de gezinsgrootte en zijn er minima vastgelegd voor de renovatiekosten². Het merendeel van de sociale leningen werd in 2005 echter gebruikt om een sociale koopwoning te financieren (56%). De koop met renovatie was goed voor 35%. In ons simulatiemodel zullen we er van uitgaan dat degenen die in aanmerking komen voor een sociale lening hiermee een gemiddelde sociale koopwoning financieren. Het gemiddeld bedrag voor een sociale koopwoning bij een SHM in 2005 bedroeg 127.233 euro (VHM, 2005a).

De rentevoet van een sociale lening vertrekt van de marktrentevoet (de referentierentevoet) maar bevat een sociale correctie, die rekening houdt met het belastbaar jaarinkomen van het gezin en de gezinsgrootte. Bovendien bestaat er zowel een boven- als een ondergrens, respectievelijk vastgelegd als de helft van de referentierentevoet en de volledige referentierentevoet (VMSW, 2008). Voor de huishoudens die in aanmerking komen voor een sociale lening werd binnen onze simulatie deze gecorrigeerde rentevoet gehanteerd. Gemiddeld bedroeg deze 2,44%, wat aanzienlijk minder is dan de marktrentevoet anno 2005 van 4,10%. Een sociale lening bij de VMSW loopt maximaal over 20 jaar. Enkel indien de solvabiliteit niet gegarandeerd is voor een afbetaling binnen deze termijn, kan de duur verlengd worden tot maximaal 30 jaar.

Vertrekkende van de vooropgestelde scenario's verkrijgen we 18 verschillende aflossingsbedragen, voor een lening met vaste interestvoet en vaste mensualiteiten (maandelijkse afbetalingen). Zoals tabel 4.14 laat zien, varieert de maandelijkse afbetalingslast van 966 euro voor een lening op 20 jaar zonder inbreng van eigen middelen en zonder dat beroep gedaan wordt op een sociale lening, tot 470 euro voor een lening op 30 jaar met inbreng van 33.000 euro en een sociale lening voor iedereen die theoretisch gezien in aanmerking komt.

² Een sociale lening bij de VMSW kan verder ook aangewend worden voor de renovatie, verbetering of aanpassing van de eigen woning; voor het bouwen van een eigen woning. Hiervoor gelden echter strikte voorwaarden en beperkingen.

Tabel 4.14: Mensualiteiten (in euro) voor de aankoop van een gemiddelde eigendomswoning* in Vlaanderen anno 2005, voor bepaalde waarden van de looptijd van de lening, de inbreng van eigen middelen en de mogelijkheid van een sociale lening, Vlaams Gewest 2005

Looptijd lening	Inbreng eigen middelen (incl. schenking)		
	Geen	16.500 euro	33.000 euro
	<i>Niemand geniet van sociale lening</i>		
20 jaar	966	864	762
25 jaar	842	753	664
30 jaar	762	681	600
	<i>Sociale lening voor iedereen die in aanmerking komt</i>		
20 jaar	791	701	610
25 jaar	674	597	520
30 jaar	598	529	461

* Prijs: 139.215 euro voor private koopwoning plus 3.000 euro renovatie; 127.233 voor sociale koopwoning; 10% registratierechten

Bron: Woonsurvey 2005 en Stadim (2007); N=237

Wat betekent deze aflossingslast nu naar betaalbaarheid toe? Voor hoeveel huurders zijn bovenstaande aflossingsbedragen financieel haalbaar? Om hier antwoord op te geven dienen we een norm voorop te stellen over wat betaalbare woonuitgaven zijn. Bij gebrek aan een norm inzake (equivalent) resterend inkomen voor Vlaanderen, grijpen we hiervoor terug naar de internationaal vaak gehanteerd 30%-norm inzake woonquote. We gaan er dus van uit dat voor degenen die meer dan 30% van hun besteedbaar huishoudinkomen spenderen aan de bruto huurprijs – dus exclusief uitgaven voor nutsvoorzieningen en eventuele huursubsidies - de betreffende woonsituatie niet betaalbaar is.

Tabel 4.15 toont ons het aandeel van de jonge huurders (referentiepersoon maximum 30 jaar) waarvoor een gemiddelde kleine of middelgrote woning betaalbaar is - dus met een hypothetische woonquote onder 30% - voor de verschillende scenario's.

Een eerste vaststelling is dat het percentage jonge huurders waarvoor een gemiddelde koopwoning betaalbaar zou zijn anno 2005 sterk afhankelijk is van het scenario, variërend van 6% tot 52%. Verder stellen we vast dat de looptijd een sterke invloed heeft op het aandeel huurders waarvoor eigenaarschap betaalbaar is. In geval van een eigen inbreng van 16.500 euro stijgt dit aandeel van 14% bij een lening op 20 jaar tot 33% bij een looptijd van 30 jaar. Ook de inbreng van eigen kapitaal zou heel wat jonge huurders over de betaalbaarheidsdrempel helpen, zo blijkt. Bij een lening over 20 jaar is een gemiddelde koopwoning betaalbaar voor 14% en 23%, bij een respectievelijke inbreng van 16.500 euro en 33.000 euro.

Een belangrijke vaststelling is verder dat een sociale lening een groot aandeel huurders over de drempel van de betaalbaarheid van eigenaarschap kan helpen. Indien er geen inbreng is van eigen middelen en de looptijd 20 jaar bedraagt, verdrievoudigt het aandeel huurders waarvoor een gemiddelde koopwoning betaalbaar is in het geval een sociale lening kan worden afgesloten voor iedereen die theoretisch in aanmerking komt (6,3% versus 20,3%). Zoals eerder vermeld, bedraagt de standaard looptijd voor een sociale lening 20 jaar en is een looptijd van 30 jaar eerder een uitzondering. De hogere percentages waarvoor een gemiddelde eigendomswoning betaalbaar is – variërend van 41% tot 52% - voor een sociale lening over 30 jaar zijn dus niet helemaal realistisch.

Indien een looptijd van 30 jaar wél de standaardoptie is voor een sociale lening, zouden veel meer huurders over de drempel geholpen worden naar eigendom. Voor het scenario waar er geen inbreng is van eigen middelen, spreken we over bijna een verdubbeling (van 23% naar 41%).

Het zou een interessante oefening zijn om deze simulatie uit te voeren voor de huurdersindeling die in het eerste deel van deze studie aan bod kwam: de doelgroep van de sociale koop (groep 1), de groep die hier net boven valt (groep 2) en de 10% hoogste inkomens onder de huurders (groep 3). Omdat we bij de simulatie ook een maximumleeftijd toepassen van 30 jaar, blijven er echter te weinig observaties over om voor de genoemde groepen nauwkeurige en betrouwbare resultaten te verkrijgen (n kleiner dan 50).

Verder is het belangrijk te vermelden dat het hier geen reële maar een fictieve 'simulatie' betreft, waarbij we voor de meeste variabelen zelf een waarde naar voor hebben geschoven. Het gedrag van de huurders in de praktijk valt echter niet zomaar te voorspellen. Mogelijk is de hypothese van de aankoop van 'een gemiddelde kleine of middelgrote woning' te ambitieus, en wendt een groot deel van de huurders zich tot de goedkoopste woningen op de koopmarkt. Uiteraard is ook de 30%-norm inzake woonquote willekeurig naar voor geschoven en zal er in de praktijk wel van kunnen afgeweken worden zonder dat de betaalbaarheid in het gedrang komt. We denken hier dan vooral aan de hogere inkomens onder de huurders. Daarom schuiven we ook niet 'één cijfer' naar voor wat betreft de betaalbaarheid van eigenaarschap voor huurders in Vlaanderen, maar een tabel met 18 mogelijke scenario's.

Tabel 4.15: Betaalbaarheid van een gemiddelde eigendomswoning*: aandeel van de huurders met gezinshoofd van maximum 30 jaar dat een hypothetische **woonquote** kent van **minder dan 30%** voor bepaalde waarden van de looptijd van de lening, de inbreng van eigen middelen en de mogelijkheid van een sociale lening, Vlaams Gewest 2005

Looptijd lening	Inbreng eigen middelen (incl. schenking)		
	Geen	16.500 euro	33.000 euro
<i>Niemand geniet van sociale lening</i>			
20 jaar	6,3	13,5	23,4
25 jaar	13,5	23,4	33,3
30 jaar	23,4	32,7	35,7
<i>Sociale lening voor iedereen die in aanmerking komt</i>			
20 jaar	20,3	30,4	35,7
25 jaar	33,2	40,7	44,1
30 jaar	40,7	43,1	51,6

* Prijs: 139.215 euro voor private koopwoning plus 3.000 euro renovatie; 127.233 voor sociale koopwoning; 10% registratierechten

Bron: Woonsurvey 2005 en Stadim (2007); N=237

Tot slot geven we ook mee dat in de leeftijdsklasse tot 30 jaar er uiteraard al een aanzienlijk deel eigenaar is van zijn woning. Op basis van de Woonsurvey zien we dat in deze leeftijdsgroep reeds 37,8% eigenaar is, dat 58,1% nog huurt en dat 4,1% gratis woont.

Gebruik makend van de resultaten van bovenstaande simulatie voor huurders en gratis bewoners hebben we een hypothetisch aandeel eigenaars berekend voor de leeftijdscategorie tot 30 jaar. Dit aandeel bevat zowel de jonge huishoudens die reeds eigenaar zijn als de jonge gezinnen voor wie - binnen bepaalde scenario's - eigenaarschap betaalbaar is (woonquote minder dan 30%). De resultaten vind je in onderstaande tabel. Het hypothetische aandeel eigenaars varieert sterk naargelang het scenario. Indien niemand van een sociale lening geniet en indien er geen inbreng is van eigen middelen bij een lening over 20 jaar, loopt het hypothetische aandeel niet verder op dan 42%. Bij een verlenging van de lening tot 30 jaar is dit reeds 52%. Indien er dan ook nog 33.000 euro kan ingebracht worden, ligt een eigen woning voor zes op tien jonge gezinnen binnen de mogelijkheden.

Onder het ideale scenario van 'een sociale lening voor die iedereen die er recht op heeft' loopt het aandeel mogelijke eigenaars op tot 70%, indien er over 30 jaar kan geleend worden en er een mediaan inbreng mogelijk is. Zonder inbreng van eigen middelen en bij een lening over 20 jaar – wat de standaard is voor een sociale lening bij de VMSW – bedraagt het hypothetische aandeel eigenaars 50%.

Tabel 4.16: Hypothetisch aandeel eigenaars in de leeftijdsgroep tot 30 jaar: groep eigenaars plus groep huurders met een hypothetische **woonquote** van **minder dan 30%**, voor bepaalde waarden van de looptijd van de lening, de inbreng van eigen middelen en de mogelijkheid van een sociale lening, Vlaams Gewest 2005

Looptijd lening	Inbreng eigen middelen (incl. schenking)		
	Geen	16.500 euro	33.000 euro
	<i>Niemand geniet van sociale lening</i>		
20 jaar	41,7	46,2	52,4
25 jaar	46,2	52,4	58,5
30 jaar	52,4	58,1	60,0
	<i>Sociale lening voor iedereen die in aanmerking komt</i>		
20 jaar	50,4	56,7	60,0
25 jaar	58,5	63,1	65,2
30 jaar	63,1	64,6	69,9

* Prijs: 139.215 euro voor private koopwoning plus 3.000 euro renovatie; 127.233 voor sociale koopwoning; 10% registratierechten

Bron: Woonsurvey 2005 en Stadim (2007); N=237

Conclusie

Sinds eind jaren '90 zijn de woningprijzen in Vlaanderen zeer sterk gestegen, maar ook de huurprijzen zijn sinds 1997 aanzienlijk toegenomen. De vraag dringt zich steeds sterker op voor welke groepen binnen de samenleving wonen nog betaalbaar is. Deze studie vormt een aanvulling op vroeger – eerder algemeen - onderzoek van het Steunpunt Ruimte en Wonen naar betaalbaarheid van wonen. Enkele specifieke groepen op de woningmarkt anno 2005 staan in deze analyse centraal, zoals de groep die buiten de inkomensgrenzen van de sociale koopsector valt, de starters op de woningmarkt en de starters op de eigendomsmarkt. De Woonsurvey 2005 leverde het merendeel van het datamateriaal.

In een eerste deel van de studie stelden we ons de vraag in hoeverre wonen betaalbaar is voor de huurders die net boven de inkomensgrens vallen van de sociale leningen (bij de VMSW) in Vlaanderen. Volgens onze indeling bevat deze groep 13,5% van de huurders, terwijl 76,5% in aanmerking komt voor een sociale lening. De 10% huurders met de hoogste inkomens behandelden we als een aparte categorie. We stelden vast dat de groep die wél in aanmerking komt voor een sociale lening een duidelijk zwakker socio-economisch profiel kent dan de groep die net boven de toelatinggrenzen valt. Wat betaalbaarheid betreft, stellen er zich algemeen genomen weinig problemen voor de groep die boven de grens van de sociale koop valt. De betaalbaarheid komt gemiddeld veel sterker in het gedrang voor de doelgroep van de sociale leningen. De groep huurders tot slot met de 10% hoogste inkomens bestaat voor een groot deel uit jonge kapitaalkrachtige tweeverdieners die zich vermoedelijk in een overgangsstadium naar eigenaarschap bevinden. Betaalbaarheidsproblemen zijn hier veraf.

In een tweede deel kwam de situatie van de starters op de woningmarkt in 2005 aan bod. Deze groep definieerden we als de huishoudens waarvan de vorige woning van de referentiepersoon de ouderlijke woonst was, waarvan de referentiepersoon op het moment van de verhuis niet ouder was dan 30 jaar en waarvan de verhuis plaatsvond in de periode 2000-2005. Anno 2005 is 40,7% van deze starters eigenaar, terwijl 53,9% huurt en 5,4% gratis woont. We stellen vast dat het jonge leeftijdsprofiel van de starters er voor zorgt dat deze groep socio-economisch sterker staat dan de groep niet-starters. Op vlak van inkomen, woonuitgaven en betaalbaarheid treffen we geen verschil aan tussen de starters op de woningmarkt en de niet-starters. Voor geen enkele van de gehanteerde betaalbaarheidsindicatoren was er een significante afwijking. We vermelden hierbij dat deze analyse enkel betrekking heeft op de huishoudens mét vaste woonuitgaven.

Het profiel van de starters verschilt sterk naar gebiedstype. Zo komen alleenstaanden, eenverdieners en lage inkomens relatief meer voor binnen het stedelijk gebied. Ondanks de hogere woonuitgaven van de starters in het buitengebied, komt de betaalbaarheid gemiddeld sterker in het gedrang voor de starters in het stedelijk gebied.

In een volgende stap stonden we stil bij de situatie van de starters op de eigendomsmarkt. Deze groep overlapt deels met de algemene groep starters – de groep die de ouderlijke woonst verliet om direct eigenaar te worden - maar bevat ook de starter-eigenaars die tevoren huurder waren en niet ouder waren dan 30 op het moment van de transitie. We maakten een vergelijking van de starter-eigenaars in de periode 1995-1999 met deze in de periode 2000-2005. Gezien de sterke stijging van de woningprijzen sinds 1999 leek

ons dit een interessante oefening. Bij de vergelijking beperkten we ons niet tot de betaalbaarheid van wonen; ook de kostprijs en bepaalde kenmerken van de woning en de lening kamen aan bod. Een voorname vaststelling is dat de starters op de eigendomsmarkt in de periode 2000-2005 gemiddeld geen significant hogere woonuitgaven kennen dan in de periode 1995-1999. Ook de bedragen die werden neergeteld voor de woningverwerving (koop of bouw) verschillen niet significant. Gezien de sterke verschillen inzake huishoudsamenstelling tussen de twee groepen – als gevolg van een verschillende levensfase – is het ERI de enige betrouwbare indicator om de betaalbaarheid anno 2005 voor de twee groepen te vergelijken. Het gemiddeld ERI blijkt even groot te zijn, wat erop wijst dat de betaalbaarheid voor de starter-eigenaars in de periode 2000-2005 er niet op achteruit is gegaan ten opzichte van 1995-1999. Wat wél verschilt, zijn de woningen die gekocht of gebouwd zijn. De starter-eigenaars in de periode 2000-2005 betrekken immers woningen met een lager comfortniveau, gemiddeld minder woonvertrekken en een kleinere oppervlakte. Voor de bouwers geldt dat de bouwgronden gemiddeld aanzienlijk kleiner zijn geworden. Verder blijkt ook het aandeel (duurdere) bouwprojecten sterk te zijn afgenomen tussen de twee perioden, van 37% naar 21%.

Binnen een context van stijgende woningprijzen en min of meer gelijkblijvende inkomens, zijn dit geen onlogische vaststellingen. Een starter op de eigendomsmarkt heeft kennelijk een bepaald budget dat hij wil en kan spenderen en is niet bereid dieper te snijden dan wenselijk is. Men kiest dus – enigszins noodgedwongen – sneller voor een kleinere of minder comfortabele woning en een kleinere bouwgrond. Ook kiest men sneller voor een koopwoning i.p.v van een bouwproject. Op deze manier blijft de effectieve betaalbaarheid dezelfde. De betaalbaarheid van een 'identieke woning' of een 'identiek bouwproject' is echter achteruitgegaan. Een gevolg van deze trend is dat minder huishoudens hun eerste eigendomswoning als hun 'definitieve' woning beschouwen.

Een gevolg van de lagere hypotheekrente in de periode 2000-2005 is dat een groter deel van de kostprijs geleend wordt dan in de periode 1995-1999. Vooral bij de bouwprojecten blijkt dit verschil aanzienlijk. Een gevolg van de duurder wordende bouwgronden en bouwmaterialen is – naast de inkrimpende groep bouwers - dat de bouwer-starters in de periode 2000-2005 een sterker inkomensprofiel hebben dan in de periode 1995-1999. Dit zorgt er op zijn beurt voor dat er een hogere afbetalingslast mogelijk is. Het ERI van de bouwer-starters verschilt bijgevolg niet tussen beide perioden. Dit toont nog eens aan dat de starters op de eigendomsmarkt het budget uitgeven dat volgens hen mogelijk/wenselijk is.

Wanneer we de analyse maken van de starter-eigenaars tussen 2000 en 2005 naar gebiedstype, gelden er gelijkaardige conclusies. De afbetalingslast ligt ongeveer 100 euro hoger voor starter-eigenaars in het buitengebied, maar deze huishoudens zijn ook kapitaalkrachtiger dan de starters in het stedelijk gebied. Ze kopen of bouwen duurdere, grotere en comfortabele woningen dan de starter-eigenaars in stedelijk gebied. Door het hogere (equivalent) inkomen van de starters in het buitengebied, ligt de betaalbaarheid (ERI) echter op hetzelfde niveau. Er wordt dus zoveel uitgegeven als financieel haalbaar is voor de gezinnen.

Een tekortkoming met de bovenvermelde analyses rond starters op de eigendomsmarkt is het feit dat de betaalbaarheid van wonen werd geanalyseerd voor de groep starters die

verhuisd is in de periode 2000-2005. Deze analyse hangt bijgevolg geen exact beeld op van de toegankelijkheid of betaalbaarheid van de woningmarkt in 2005. Bovendien blijven de huurders waarvoor een eigen woning financieel niet haalbaar is buiten beeld. Daarom werkten we een alternatieve methode uit a.d.h.v enkele simulaties met inkomensgegevens uit de Woonsurvey en woningprijs-gegevens van Stadim. We berekenden voor 2005 in hoeverre de verwerving van een eigen woning voor huurders (met gezinshoofd maximum 30 jaar) nog betaalbaar is of m.a.w hoe groot de groep jonge huurders is die een gemiddelde eigen woning kan betalen zonder de 30%-norm inzake woonquote te overschrijden. We vertrokken hiervoor van verschillende scenario's betreffende de inbreng van eigen middelen, de looptijd van de lening en het type lening (sociaal of niet).

De voornaamste conclusie van de simulatie is dat het aandeel jonge huurders waarvoor een gemiddelde eigen woning betaalbaar is, sterk verschilt naargelang het scenario (variërend van 6% tot 52%). Verder stelden we vast dat zowel de looptijd als de inbreng van eigen middelen een sterke invloed heeft op dit aandeel. Een belangrijke vaststelling is tenslotte is dat de sociale lening een krachtig instrument is om huurders boven de betaalbaarheiddrempel van een eigen woning te helpen. De vraag is echter in hoeverre de mensen die in aanmerking komen voor een sociale lening er ook beroep op doen.

Het aandeel jonge gezinnen (max. 30 jaar) dat reeds een eigen woning heeft, bedraagt 37,8%. Tellen we het aandeel huurders mee waarvoor een eigen woning betaalbaar is, dan ligt eigenaarschap binnen de mogelijkheden voor 42% tot 70% van de jonge gezinnen, afhankelijk van het scenario.

Bijlagen

Bijlage 1: Socio-economisch en demografisch profiel van de niet-starters op de woningmarkt, naar stedelijk gebied/buitengebied, Vlaams Gewest, 2005

	<i>Niet-starters op de woningmarkt</i>		
	<i>Stedelijk gebied</i>	<i>Buitengebied</i>	<i>Totaal</i>
Rijpercentage	46,0	54,0	100
<i>Equivalentente inkomensquintielen</i>			
1 ^{ste}	19,1	21,9	20,7
2	22,2	20,7	21,3
3	19,2	18,4	18,8
4	19,6	19,2	19,4
5 ^{de}	19,9	19,8	19,8
	100	100	100
<i>Activiteitsstatus referentiepersoon**</i>			
Tewerkgesteld	52,4	54,6	53,7
(Brug) pensioen	36,7	35,9	36,1
Werkloos	5,7	3,9	4,8
Ziek/arbeidsongeschikt	3,1	3,5	3,3
Overige	2,1	2,0	2,1
	100	100	100
<i>Leeftijd referentiepersoon***</i>			
18-34	12,0	8,7	10,5
35-44	19,8	20,6	20,4
45-64	38,4	42,3	40,1
65 en ouder	29,8	28,4	29,0
	100	100	100
<i>Huishoudtype***</i>			
Alleenstaand	30,3	20,8	25,3
Eenoudergezin	8,5	6,3	7,4
Koppel met kind(eren)	28,9	33,7	31,4
Koppel zonder kind	30,9	38,0	34,6
Andere	1,5	1,2	1,3
	100	100	100
<i>Opleidingsniveau referentiepersoon***</i>			
Lager onderwijs	15,4	19,5	17,6
Lager middelbaar	21,6	22,6	22,1
Hoger middelbaar	31,5	31,2	31,4
Hoger onderwijs	29,2	23,9	26,3
Overige	2,3	2,8	2,6
	100	100	100
<i>Aantal tewerkgestelden in het huishouden***</i>			
0	43,9	41,8	42,7
1	29,5	25,8	27,4
2 (of meer)	26,6	32,4	29,9
	100	100	100
N gewogen	2244	2637	5001

Bron: Woonsurvey 2005: χ^2 test: *** p<0,01, **p<0,05, *p<0,1

Bijlage 2: Socio-economisch en demografisch profiel van de eigenaars die niet gestart zijn op de eigendomsmarkt in de periode 2000-2005, naar stedelijk gebied/buitengebied, Vlaams Gewest, 2005

	<i>Niet-starters op de eigendomsmarkt in periode 2000-2005</i>		
	<i>Stedelijk gebied</i>	<i>Buitengebied</i>	<i>Totaal</i>
Rijpercentage	40,9	59,1	100
<i>Equivalentente inkomensquintielen***</i>			
1 ^{ste}	14,9	19,9	17,9
2	20,7	20,3	20,3
3	18,4	18,6	18,5
4	21,9	19,9	20,8
5 ^{de}	24,0	21,3	22,5
	100	100	100
<i>Activiteitsstatus referentiepersoon</i>			
Tewerkgesteld	53,9	55,1	54,8
(Brug) pensioen	38,6	37,8	37,9
Werkloos	3,4	2,6	3,0
Ziek/arbeidsongeschikt	2,2	2,8	2,5
Overige	1,8	1,7	1,8
	100	100	100
<i>Leeftijd referentiepersoon</i>			
18-34	5,2	4,5	4,8
35-44	20,7	21,9	21,6
45-64	43,4	44,0	43,6
65 en ouder	30,7	29,6	29,9
	100	100	100
<i>Huishoudtype***</i>			
Alleenstaand	24,0	17,5	20,1
Eenoudergezin	7,2	4,7	5,8
Koppel met kind(eren)	31,8	35,6	34,0
Koppel zonder kind	35,9	41,4	39,1
Andere	1,1	0,9	1,0
	100	100	100
<i>Opleidingsniveau referentiepersoon***</i>			
Lager onderwijs	14,0	18,6	16,5
Lager middelbaar	20,0	22,6	21,6
Hoger middelbaar	30,8	31,3	31,1
Hoger onderwijs	33,9	24,8	28,5
Overige	1,4	2,8	2,3
	100	100	100
<i>Aantal tewerkgestelden in het huishouden*</i>			
0	42,4	41,2	41,5
1	26,7	24,5	25,4
2 (of meer)	30,9	34,3	33,1
	100	100	100
N gewogen	1480	2136	3677

Bron: Woonsurvey 2005: χ^2 test: *** p<0,01, **p<0,05, *p<0,1

Literatuur

Bourassa, S.C. (1996), Measuring the Affordability of Home-ownership, *Urban Studies*, Vol. 33 (10), pp. 1867-1877

De Decker P, Heylen K. & I. Pannecoucke (2008), Wat huishoudens over houden na het betalen van hun woonuitgaven, 1985-2005. *Ruimte en Planning*, Jg. 28(2), pp. 8-27.

Hancock, K.E. (1993), 'Can Pay? Won't Pay?' or Economic Principles of 'Affordability', *Urban Studies*, 30, no. 1, pp. 127-145.

Heylen K., Le Roy ,M., Vanden Broucke, S., Vandekerckhove B. & S. Winters S. (2007), *Wonen in Vlaanderen. De resultaten van de Woonurvey 2005 en de Uitwendige Woningsschouwing 2005*, Brussel: Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed, afdeling woonbeleid.

Hulchanski, D. J. (1995), The Concept of Housing Affordability: Six Contemporary Uses of the Housing Expenditure-to-Income Ratio, *Housing Studies*, 10 (4), pp.471-492

Nationale Bank van België (2008), *Rentetarieven op leningen in euro aan huishoudens - nieuwe contracten*. Belgostat, [www.belgostat.be].

OECD (2006), *What are equivalence scales?* [<http://www.oecd.org/dataoecd/61/52/35411111.pdf>].

Stadim (2007), Historische reeks van gemiddelde woningprijzen, [<http://lokalestatistieken.vlaanderen.be>].

Stone, M.E. (2006), What Is Housing Affordability? The Case for the Residual Income Approach, *Housing Policy Debate*, 17 (1), pp. 151-184.

Vandorpe L. & B. Vandekerckhove (2007), *Bijdrage voor het jeugdbeleidsplan*, Brussel: Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed, afdeling woonbeleid.

Van den Bosch K. (1997), *Wat heeft een gezin nodig om rond te komen? Budgetnormen voor drie typegezinnen*, CSB Bericht, UFSIA.

Vlaamse Huisvestingsmaatschappij (2005a), *Jaarverslag 2005*, [www.vmsw.be].

Vlaamse Huisvestingsmaatschappij (2005b), *Statistisch Bulletin kandidaat-huurders. Editie 2005*, [www.vmsw.be].

Vlaamse overheid, departement RWO (2008), *Een sociale woning kopen bij een SHM. Voorwaarden koop sociale of middelgrote woning* [www.bouwenenwonen.be].

Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (2008), *Een hypothecaire lening afsluiten bij de VMSW. Berekening rentevoet*, [www.vmsw.be].