

SOCIAAL-ECONOMISCHE ENQUÊTE 2001
MONOGRAFIEËN

Woning en woonomgeving in België

Dominique Vanneste
Isabelle Thomas
Luc Goossens

Met de medewerking van:
Pascal De Decker
Joeri Laureys
Ilse Laureyssen
Xavier Querriau
Lieve Vanderstraeten
Wim Wevers

Deze publicatie is het resultaat van het onderzoeksproject "Monografie huisvesting en leefomgeving" dat gefinancierd werd door Federaal Wetenschapsbeleid in het kader van het onderzoeksprogramma "ATLAS : Valorisation van de resultaten van de Sociaal-Economische Enquête 2001".

Wetenschappelijk advies: M. Lambrecht, H. Van der Haegen

Programmaverantwoordelijken: B. Van doninck, S. Vrielinck

Het project werd uitgevoerd o.l.v. D. Vanneste, Katholieke Universiteit Leuven - Afdeling Sociale en Economische Geografie, I. Thomas, Université Catholique de Louvain - Département de Géologie et de Géographie., en L. Goossens, Universiteit Antwerpen - Departement Sociologie en Sociaal Beleid.

De inhoud van de teksten valt onder de verantwoordelijkheid van de auteurs.

Alle rechten voorbehouden. Het vertalen, bewerken, reproduceren op welke wijze ook, inbegrepen fotografie en microfilm, is niet toegelaten, tenzij met schriftelijke machtiging vanwege de Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie. Het citeren van korte uittreksels als toelichting of bewijsvoering in een artikel, een boekbespreking of een boek is evenwel toegestaan, mits de bron duidelijk en nauwkeurig wordt vermeld.

Verantwoordelijke uitgever: Niko Demeester

© 2007, FOD Economie, K.M.O., Middenstand en Energie
Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie
B-1000 Brussel – Leuvenseweg 44
E-mail: info@statbel.economie.fgov.be
Onze websites: <http://economie.fgov.be> - <http://statbel.fgov.be>
Ondernemingsnummer: 0314.595.348

WOORD VOORAF

Sinds het midden van de negentiende eeuw organiseert de Belgische overheid zowat om de tien jaar een grootscheepse volkstelling. Alleen in enkele gevallen werd deze regelmaat verstoord, onder meer door de Tweede Wereldoorlog en de nasleep ervan. De bedoeling van volkstellingen was en is een grondige kennis te krijgen van de kenmerken van de bevolking van ons land. Daarnaast leveren deze tellingen een brede waaier van socio-economische gegevens met betrekking tot de bevolking, de huishoudens en de huisvesting. Ze vormen een onmisbare bron van gegevens, in het bijzonder voor het beleid en het wetenschappelijk onderzoek. De censusgegevens worden onder meer gevraagd door de Europese Unie.

De telling van 2001 streefde dezelfde doelstelling na, maar is om meer dan één reden verschillend van de vorige. De naam “algemene sociaal-economische enquête 2001” (afgekort: SEE 2001) duidt erop dat het niet meer in de eerste plaats de bedoeling was de bevolking simpelweg te “tellen” (bijvoorbeeld om het aantal parlamentszetels per arrondissement te berekenen). Het bevolkingsaantal wordt immers sinds 1989 door het Rijksregister bepaald. In de SEE 2001 ligt de nadruk meer dan voorheen op het verzamelen van demografische en sociaal-economische kenmerken van de bevolking, waaronder opleiding, bewoning en mobiliteit. Het gaat meestal om gegevens die elders niet beschikbaar zijn, zeker niet op een zo volledig en fijschalig niveau. Voor het eerst werd er niet alleen naar feitelijke informatie maar ook naar meningen gevraagd, zoals het gezondheidsaanvoelen en de opinie over de kwaliteit van de leefomgeving. Dit verhoogt de rijkdom van de verzamelde informatie die nog beter in een internationale context kan worden geplaatst.

De tienjaarlijkse algemene dataverzameling levert een nog steeds unieke en onvervangbare bron van informatie over de Belgische bevolking. Dit niet alleen door de omvang van de gelijktijdig verzamelde informatie maar vooral door de mogelijkheid de gegevens onderling met elkaar in verband te brengen. De SEE 2001 is van uitzonderlijke betekenis voor alle regionale analyses. Haar gegevens zijn immers beschikbaar voor alle administratieve eenheden tot op het niveau van de gemeenten en veelal zelfs tot op dat van de buurten.

Het valt dan ook te betreuren dat de SEE 2001 de inzet is geweest van een polemiek over de bescherming van de persoonlijke levenssfeer in de pers en in een aantal politieke middens. Dit heeft er helaas toe geleid dat een aantal respondenten hun vragenlijst onvolledig, onzorgvuldig of zelfs niet hebben ingevuld. Ook de beperking van de enquête tot de wettelijk in het rijksregister geregistreerde bevolking is betreurenswaardig, in het bijzonder voor het onderzoek van de grote steden. Budgetbeperkingen leidden er verder toe dat de vragenlijsten niet zoals in het verleden met de hulp van enquêteurs werden beantwoord. Ze werden door de post bezorgd en moesten persoonlijk teruggestuurd worden. Dit leidde, vooral bij sociaal zwakkere groepen, tot een kwaliteitsverlies in de antwoorden. Budgetbeperkingen hadden ook een weerslag op de voorbereiding van de bevolking op de enquête en later op de kwaliteit van de verwerking van de gegevens. In de monografieën wordt ook aandacht besteed aan de volledigheid en de kwaliteit van de gegevens.

Toch kende de SEE 2001 over het algemeen een goede medewerking van de bevolking. Ruim 95% van de formulieren werden ingestuurd, wat zonder meer als een succes kan worden beschouwd. Dankzij de hoge respons konden de gewenste belangrijke analyses worden uitgevoerd. Onderzoek kon worden verricht naar de recente sociaal-economische en demografische ontwikkelingen in ons land. Voor de eerste keer was het ook mogelijk om het gezondheidsaanvoelen en de opinies over de

kwaliteit van de woonomgeving te analyseren, wat een nieuwe dimensie geeft aan de huidige stand van de kennis.

In navolging van de census van 1991, werd beslist om een reeks thematische monografieën in het leven te roepen waarin de resultaten van de SEE 2001 grondig worden geanalyseerd. In deze reeks wordt ook aandacht besteed aan de ontwikkelingen sinds 1991 en wordt gebruik gemaakt van andere bronnen die de volledigheid en kwaliteit van de censusgegevens kunnen verbeteren.

De monografieën zijn het resultaat van een samenwerking tussen de Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie van de FOD Economie (het vroegere Nationaal Instituut voor de Statistiek), dat de ploegen de gegevens van de SEE 2001 ter beschikking stelt, en het Federaal Wetenschapsbeleid, dat de verwerking van de gegevens financiert en begeleidt in het kader van het programma “ATLAS – Valorisatie van de resultaten van de algemene sociaal-economische enquête 2001”.

De verwezenlijking van de monografieën werd toevertrouwd aan een reeks universitaire onderzoeksploegen die werden geselecteerd met de medewerking van buitenlandse experts. Voor het wetenschappelijke toezicht op de uitwerking van de monografieën laat het Federaal Wetenschapsbeleid zich bijstaan door Micheline Lambrecht (Federaal Planbureau) en Herman Van der Haegen (Koninklijke Vlaamse Academie van België voor Wetenschappen en Kunsten).

Vanaf 2006 worden monografieën uitgegeven die aan volgende onderwerpen zijn gewijd:

- Bevolkingsontwikkeling
- Migraties in België
- Allochtone bevolking
- Huishoudens en gezinnen
- Nuptialiteit en vruchtbaarheid
- Werkgelegenheid (structurele aspecten)
- Scholarisatie
- Huisvesting en leefomgeving
- Verstedelijking
- Pendel
- Zorgverstrekking en gezondheidsaanvoelen
- De ouderen.

De gegevens van de SEE 2001 worden, naast die uit een reeks andere databanken, ook gebruikt voor de uitwerking van de “Atlas van België”, die vanaf 2006 wordt gepubliceerd (en die tot op zekere hoogte complementair is aan de monografieën).

De publicatie van de monografieën is een gelegenheid om vooruit te blikken. Na vele discussies over de opportuniteit van een algemene telling, heeft de regering beslist dat de SEE 2001 de laatste algemene enquête zou zijn op basis van de bevraging van de gehele bevolking. Vanaf 2011 zou de verzameling van censusgegevens moeten gebeuren op basis van administratieve databanken, eventueel aangevuld met beperkte enquêtes. Volgens studies in opdracht van de Hoge Raad voor de Statistiek was dit in 2001 nog niet mogelijk, maar sindsdien is heel wat werk verricht. Het experiment “Microcensus 2006”, een samenwerking van de Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie van de FOD Economie en Federaal Wetenschapsbeleid, dient in dit verband te worden vermeld. Dit project voert bij wijze van test een "volkstelling" uit bij een representatieve staal van de bevolking (20 %) op basis van registers.

Inhoudstabel

DEEL I	
EEN MULTIDISCIPLINAIRE BENADERING	1
DEEL II	
VERKLAREND MAATSCHAPPELIJK KADER	3
1. ALGEMENE INTERNATIONALE PROCESSEN OP MAATSCHAPPELIJK VLAK	3
1.1 <i>Huishoudengebonden partnerrelaties</i>	3
1.2 <i>Vergrijzing</i>	4
1.3 <i>Economische onzekerheid</i>	5
1.4 <i>Suburbaan wonen versus re-urbanisatie</i>	6
1.5 <i>Segregatie</i>	7
1.6 <i>Woonmilieu en leefomgeving en het belang van externaliteiten</i>	8
2. WONEN IN BELGIË IN EEN INTERNATIONAAL PERSPECTIEF	10
2.1 <i>Woningskenmerken in internationaal perspectief</i>	10
2.1.1 <i>Bouwperiode</i>	10
2.1.2 <i>Comfort en staat van de woning</i>	11
2.1.3 <i>Bouwwijze en woninggrootte</i>	11
2.2 <i>Relatie met sociaal-economische en demografische kenmerken</i>	12
2.3 <i>Woonbeleid</i>	13
3. WONEN IN BELGIE	14
3.1 <i>Het uitgangspunt</i>	14
3.2 <i>Trends uit voorafgaand recent onderzoek</i>	14
3.2.1 <i>Zijn er voldoende woningen?</i>	15
3.2.2 <i>Zijn er voldoende goede woningen?</i>	16
3.2.3 <i>Zijn er voldoende betaalbare woningen?</i>	16
3.2.4 <i>Wie betaalt de rekening?</i>	18
3.3 <i>Het huisvestingsbeleid</i>	20
DEEL III	
METHODOLOGIE	23
1. BRONNEN	23
1.1 <i>Kwaliteit en eigenschappen van de bron</i>	23
1.2 <i>Objectieve informatie versus interpretatie door bevraagden</i>	24
2. GEGEVENS, INDICATOREN EN MEETTECHNIEKEN	25
2.1 <i>Steekproef versus populatie</i>	25
2.2 <i>Bewerking van de gegevens</i>	26
2.3 <i>Indicatoren</i>	29
2.4 <i>Ruimtelijke aggregatieniveaus</i>	32
2.5 <i>Analysetechnieken en kartering</i>	33
DEEL IV	
DE WONING SENSU STRICTO	37
1. OMVANG EN EVOLUTIE VAN DE WONINGVOORRAAD	37
2. BOUWPERIODE EN VERBOUWINGEN	39
2.1 <i>Sociale verschillen leiden tot uiteenlopend bouw- en verbouwendrag</i>	39
2.1.1 <i>Huishoudtype</i>	39
2.1.2 <i>Leeftijd</i>	40

2.1.3 Nationaliteit	41
2.1.4 Inkomensbron	42
2.1.5 Opleidingsniveau	44
2.2 <i>Een erfenis van regionale histories</i>	45
2.2.1 Differentiatie naar gewesten	45
2.2.2 Analyse naar graad van verstedelijking	46
2.3 <i>Nieuwbouw in Vlaanderen versus verbouwingen in Wallonië</i>	49
2.3.1 Synthesepatroom	49
2.3.2 De afzonderlijke bouwperiodes	50
3. BOUWWIJZE, WONINGGROOTTE EN WONINGBEZETTING	55
3.1 <i>Overbezette woningen sociaal gelabeld</i>	55
3.1.1 Huishoudtype	55
3.1.2 Nationaliteit	58
3.1.3 Inkomensbron, opleiding en beroepsstatuut	59
3.2 <i>Kleinere woningen winnen veld in de drie gewesten</i>	61
3.3 <i>Analyse naar graad van verstedelijking</i>	66
3.3.1 Bouwwijze	66
3.3.2 Woninggrootte	67
3.3.3 Woningbezetting	68
3.4 <i>Stad versus platteland</i>	69
3.4.1 Synthesepatroom	69
3.4.2 Bouwwijze	71
3.4.3 Woninggrootte	74
3.4.4 Woningbezetting	76
4. COMFORT, KWALITEIT EN GERIEFELIJKHEDEN	77
4.1 <i>Comfortniveau is duidelijker sociaal gebonden</i>	77
4.1.1 Huishoudtype	77
4.1.2 Inkomensbron	78
4.1.3 Leeftijd	79
4.1.4 Nationaliteit	82
4.2 <i>Het comfortniveau verbetert, maar</i>	83
4.3 <i>Analyse naar graad van verstedelijking</i>	87
4.4 <i>Zowel oost-west als noord-zuid contrasten</i>	90
5. FYSISCHE STAAT VAN DE WONING	97
5.1 <i>Vooral blijvende zorgen over de huursector</i>	97
5.1.1 Huishoudtype	97
5.1.2 Leeftijd	98
5.1.3 Nationaliteit	99
5.2 <i>Analyse naar graad van verstedelijking</i>	100
5.3 <i>Een gewestelijk contrast: combinatie van objectieve realiteit en subjectieve appreciatie</i>	102
6. BEWONERSTITEL EN PRIJZEN	107
6.1 <i>Een eigen woning of huren</i>	107
6.1.1 Brussel (ver-huurt) de grootstedelijke uitzondering	107
6.1.2 De eigen woning: een succesverhaal met een sociaal prijskaartje	111
6.2 <i>Woningmarktsegmentatie</i>	116
6.2.1 De woningmarktsegmenten: kwaliteitsproblemen gesignaleerd	116
6.2.2 Naar een dualisering op de woningmarkt	119
6.3 <i>De sociale en particuliere huurmarkt: kwaliteit en prijs</i>	124
6.3.1 Huren, een fenomeen op het ritme van de verstedelijking	124
6.3.2 Sociale huurwoningen, recenter en beter dan private	125

6.3.3 De sociale huursector als toevluchtsoord	127
6.3.4 Huurprijzen	129
6.4 Eigendom, huur en prijzen: een terugkerende centrum-periferie structuur	130
6.4.1 Bewonerstitel naar graad van verstedelijking	130
6.4.2 Huurprijzen en koopprijzen naar graad van verstedelijking	132
6.4.3 Eigendom en huur: concentrische gordels	134
6.4.4 Huurprijzen en koopprijzen: het structurerend effect van Brussel	136
DEEL V	
PERCEPTIE VAN DE WOONOMGEVING	143
1. NETHEID, UITZICHT VAN GEBOUWEN, LUCHTKWALITEIT, RUST EN GROEN	143
1.1 Regionale verschillen	143
1.2 Analyse naar graad van verstedelijking	145
1.3 In de gemeenten heerst een vrij hoge tevredenheid...met uitzonderingen	146
2. INFRASTRUCTUUR	148
2.1 Verschillen tussen gewesten	148
2.2 Analyse naar graad van verstedelijking	149
2.3 In de gemeenten heerst een vrij hoge ontevredenheid met uitzonderingen	150
3. (ANDERE) VOORZIENINGEN	152
3.1 Regionale diversiteit	152
3.2 Analyse naar graad van verstedelijking	153
3.3 Een uitgesproken gemeentelijke differentiatie o.b.v. dichtheid en economische basis	154
DEEL VI	
WOONTYPOLOGIEËN EN SYNTHESE VAN PATRONEN EN TENDENSEN	155
1. SYNTHESEPATRONEN OP GEMEENTELIJK NIVEAU	155
1.1 De woningvoorraad	155
1.2 Aandacht voor enkele kwetsbare groepen	160
2. WOONDIFFERENTIATIE OP EEN FIJNE, RUIMTELIJKE SCHAAL: BRUSSEL ALS TYPEVOORBEELD	164
2.1 Een synthese op wijkniveau	164
2.2 Kwaliteit en staat van de woning	169
2.3 Spreiding van kwetsbare groepen	171
DEEL VII	
MULTIDISCIPLINAIRE CONCLUSIES EN BELEIDSAANBEVELINGEN	175
1. DE ALGEMENE SOCIO-ECONOMISCHE ENQUÊTE ALS BRON	175
2. INERTIE LEIDT TOT EEN PERSISTENTE RUIMTELIJKE DIFFERENTIATIE	176
2.1 De ruimtelijke logica van het Belgische woningbestand verklaard	176
2.2 Een ruimtelijk gedifferentieerd beleid	179
2.3 Ruimtelijke patronen: lopen zij achter op de maatschappelijke evolutie?	181
2.4 Perceptie van het woonmilieu door de bewoners: een goede beleidsbasis?	183
3. SOCIALE UITDAGINGEN VOOR EEN INCLUSIEF WOONBELEID	184
3.1 Polarisering in de huur- en eigendomssector?	184
3.2 De afkalving van materiële toekomstperspectieven van huishoudens en implicaties voor eigendomsverwerving en huurmarkt	185
3.3 Het vergrijzingsdossier	186

REFERENTIEKAARTEN	189
BIJLAGEN	190
BIBLIOGRAFIE	192

Lijst met tabellen en figuren

1. Lijst met tabellen

Tabel II.1	Evolutie van de gemiddelde woonquota's (woningkosten in % van het gezinsinkomen) , 1985-1997	17
Tabel III.1	Beleving van de directe woonomgeving naar inkomensbronnen: niet-beantwoorde vragen (abs. en in %)	27
Tabel III.2	Beleving van de directe woonomgeving naar huishoudtype: niet-beantwoorde vragen (abs. en in %)	28
Tabel III.3	Scores voor de synthese-indicator "staat van de woning"	30
Tabel IV.1	Bewoonde particuliere woningen (abs. en in %) en evolutie 1991-2001	38
Tabel IV.2	Omvang van de gezinnen naar gewest en graad van verstedelijking	39
Tabel IV.3	Bouwperiode van woningen en verbouwingen naar huishoudtype (in %)	40
Tabel IV.4	Bouwperiode van de woningen en verbouwingen naar leeftijd van de referentiepersoon van het huishouden (in %)	41
Tabel IV.5	Bouwperiode van de woningen naar verschillende leeftijdsklasse van ouderen (in %)	41
Tabel IV.6	Bouwperiode en verbouwingen van de woningen naar nationaliteit van de referentiepersoon (in %)	42
Tabel IV.7	Ouderdom van de woningen en verbouwingen naar inkomensbronnen (in %)	42
Tabel IV.8	Ouderdom van de woningen en verbouwingen naar beroepsstatuut van de referentiepersoon en aantal inkomensbronnen van het huishouden (in %)	43
Tabel IV.9	Ouderdom van de woningen en verbouwingen naar hoogste behaalde diploma van de referentiepersoon (in %)	44
Tabel IV.10	Woningen naar bouwperiode en regio (in %)	45
Tabel IV.11	Bouwperiode van de woningen gebouwd voor 1991 naar graad van verstedelijking (in %)	47
Tabel IV.12	Nieuwbouw en verbouwde woningen voor de periode 1981-2000 (abs. en in %)	48
Tabel IV.13	Nieuwbouw en verbouwingen en hun verhouding naar graad van verstedelijking voor de periode 1991-2000	48
Tabel IV.14	Synthesetabel bouwperiode en verbouwingen in België (gemeente als basiseenheid)	49
Tabel IV.15	Correlatie tussen ouderdom en slechte kwaliteit en staat van de woning (aandelen per gemeente)	50
Tabel IV.16	Uitrusting van de woningen naar bouwperiode (in %)	51
Tabel IV.17	Woningbezetting naar nationaliteit (in %)	58
Tabel IV.18	Woonoppervlakte naar nationaliteit en aantal gezinsleden (in %)	59
Tabel IV.19	Woonoppervlakte naar inkomensbronnen van het huishouden (in %)	60
Tabel IV.20	Woningbezetting naar opleiding en inkomensbronnen (in %)	60
Tabel IV.21	Woningbezetting naar beroepsstatuut (in %)	61
Tabel IV.22	Woningtype naar regio (abs.)	61
Tabel IV.23	Woningtype naar regio (in %)	62
Tabel IV.24	Woningen naar woninggrootte (oppervlakte van woonvertrekken) per regio (abs en in %)	63
Tabel IV.25	Woningtype naar regio opgesplitst naar woonoppervlakte (in %)	63
Tabel IV.26	Woninggrootte per bewonerstitel naar woningtype (in %)	64
Tabel IV.27	Woningbezetting in de verschillende regio's (in %)	65
Tabel IV.28	Woningen naar aantal woonvertrekken per regio (abs en in %)	65
Tabel IV.29	Bouwwijze naar graad van verstedelijking (in %)	66
Tabel IV.30	Oppervlakte van de woonvertrekken naar graad van verstedelijking (in %)	68

Tabel IV.31	Synthesetabel: woningtype en –grootte in België (gemeente als basiseenheid)	70
Tabel IV.32	Comfort van de woningen naar inkomensbronnen van de huishoudens (in %)	79
Tabel IV.33	Comfort van de woningen naar leeftijd van de referentiepersoon (in %)	79
Tabel IV.34	Comfort bij de gepensioneerden naar leeftijdscategorie (in %)	80
Tabel IV.35	Oudere eigenaars (+65 jaar) – totaal en totaal alleenstaanden naar regio (in %)	81
Tabel IV.36	Woningkwaliteit naar leeftijd van de referentiepersoon en huishoudtype (in %)	81
Tabel IV.37	Kwaliteit van de woningen van de alleenstaande 65+ eigenaars volgens leeftijdscategorieën (in %)	82
Tabel IV.38	Aantal woningen naar comfort van de woningen per regio (abs. en in %)	83
Tabel IV.39	Aantal woningen naar geriefelijkheden per regio (abs. en in %)	84
Tabel IV.40	Geriefelijkheden naar woningtype (in %)	85
Tabel IV.41	Comfortniveau naar ouderdom van de woning per regio (in %)	86
Tabel IV.42	Geriefelijkheden van de woning naar graad van verstedelijking (abs. en in %)	88
Tabel IV.43	Woningen zonder badkamer naar bouwperiode (in %)	89
Tabel IV.44	Comfort van de woning naar graad van verstedelijking (in %)	89
Tabel IV.45	Synthesetabel: woningkwaliteit in België (met gemeente als basiseenheid)	90
Tabel IV.46	Staat van de woningen naar huishoudtype en bewonerstitel (in %)	98
Tabel IV.47	Staat van de woningen naar leeftijd van de referentiepersoon (in %)	99
Tabel IV.48	Staat van de woning naar nationaliteit en bewonerstitel (in %)	99
Tabel IV.49	Staat van de woning naar woningtype en naar bewonerstitel per graad van verstedelijking (in %)	100
Tabel IV.50	Staat van de woning opgesplitst naar woningtype en bewonerstitel (in %)	101
Tabel IV.51	Synthesetabel: staat van de woningen in België (gemeente als basiseenheid)	103
Tabel IV.52	Ouderdom van de woningen (in %) en correlatie met woningen in (zeer) slechte staat	106
Tabel IV.53	Woningen naar bewonerstitel per regio (in %)	108
Tabel IV.54A	Woonindicatoren naar bewonerstitel (eigenaars per regio in %)	108
Tabel IV.54B	Woonindicatoren naar bewonerstitel (huurders per regio in %)	109
Tabel IV.55	Geriefelijkheden van de woning naar bewonerstitel (in %)	111
Tabel IV.56	Sociaal-economische kenmerken naar bewonerstitel (in %)	113
Tabel IV.57	Leeftijd van de referentiepersoon naar inkomensbronnen (in %)	114
Tabel IV.58	Bewonerstitel van de woning voor de alleenstaanden en eenoudergezinnen naar leeftijd, opleiding en inkomensbronnen (in %)	115
Tabel IV.59	Omvang van zes marktsegmenten per regio (in %)	117
Tabel IV.60	Staat van de woningen naar zes marktsegmenten (in %)	117
Tabel IV.61	Woningbezetting van de woningen naar zes marktsegmenten (in %)	118
Tabel IV.62	Geïsoleerde woningen in elk marktsegment per woningonderdeel (in %)	118
Tabel IV.63	Woningmarktsegment naar inkomensbronnen en huishoudtype (in %)	120
Tabel IV.64	Woningmarktsegment naar inkomensbronnen en leeftijd van de referentiepersoon (in %)	120
Tabel IV.65	Woningmarktsegment naar nationaliteit en huishoudtype of inkomensbronnen (in %)	122
Tabel IV.66	Woningmarktsegment naar beroepsstatuut van de referentiepersoon en inkomensbronnen (in %)	123
Tabel IV.67	Woningmarktsegmenten naar opleidingsniveau van de referentiepersoon en inkomensbronnen (in %)	124
Tabel IV.68	Gehuurde woningen naar verhuurderscategorie per regio (abs en in %)	125
Tabel IV.69	Bouwperiode van de woningen in de sociale en de particuliere huursector (in %)	126
Tabel IV.70	Staat, kwaliteit en woningbezetting van de woningen in de sociale en de particuliere huursector (in %)	127
Tabel IV.71	Sociaal-economische kenmerken naar woningmarktsegment (in %)	128
Tabel IV.72	Huurprijscategorieën per regio (abs. en in %)	129
Tabel IV.73	Bewonerstitel naar graad van verstedelijking (abs.)	131
Tabel IV.74	Correlatie tussen huurprijs van eengezinswoningen en enkele verklarende variabelen	137

Tabel IV.75	De correlatie tussen huur- en verkoopprijscategorieën	139
Tabel V.1	Perceptie van het uitzicht van de gebouwen, netheid, kwaliteit van de lucht, rust en groen in de omgeving naar graad van verstedelijking (in %)	145
Tabel V.2	Onveiligheidsgevoelens (score) en woninginbraak (in %)	146
Tabel V.3	Perceptie van de infrastructuur naar graad van verstedelijking (in %)	150
Tabel V.4	Beleving van de uitrusting van de directe woonomgeving van de woningen per regio (in %)	152
Tabel V.5	Perceptie van de uitrusting naar graad van verstedelijking (in %)	153
Tabel VI.1	Synthesetabel: woonpatroonstructuur in België o.b.v. 23 numerische variabelen (gemeente als basiseenheid)	157
Tabel VI.2	Synthesetabel: de woonstructuur in de Brusselse agglomeratie (wijk als basiseenheid)	168

2. Lijst met figuren

Figuur II.1	Macrowoonlastenquota's, 1985-1995 (in %)	6
Figuur III.1	Ontbrekende formulieren, SEE 2001 (in %)	29
Figuur IV.1	Bewoonde particuliere woningen(abs.), zoning naar graad van verstedelijking	38
Figuur IV.2	Verbouwde woningen naar bouwperiode (in %)	46
Figuur IV.3	Bouwperiode van de woningen naar graad van verstedelijking (in %)	46
Figuur IV.4	Synthesekaart: bouwperiode en verbouwingen	50
Figuur IV.5	Woningen gebouwd voor 1945 (in %)	52
Figuur IV.6	Woningen gebouwd voor 1945 (abs.)	52
Figuur IV.7	Woningen gebouwd tussen 1946 en 1970 (in %)	53
Figuur IV.8	Nieuwbouw tussen 1991-2001 (in %)	54
Figuur IV.9	Verbouwingen tussen 1991-2001 (in %)	54
Figuur IV.10	Woonoppervlakte naar huishoudtype (in %)	56
Figuur IV.11	Woningbezetting naar huishoudtype (in %)	57
Figuur IV.12	Woonoppervlakte naar leeftijd van de referentiepersoon (in %)	57
Figuur IV.13	Bouwwijze naar regio (in %)	62
Figuur IV.14	Verbouwingen van de woningen naar oppervlakte van de woning (in %)	64
Figuur IV.15	Woningbezetting naar graad van verstedelijking (in %)	68
Figuur IV.16	Synthesekaart: woningtype en -grootte (gemeente als basiseenheid)	71
Figuur IV.17	Evolutie van het aandeel appartementen tussen 1991 en 2001	72
Figuur IV.18	Open bebouwing (in %)	73
Figuur IV.19	Kleine woningen (<55m ²) (in %)	74
Figuur IV.20	Gemiddeld aantal woonvertrekken per gemeente	75
Figuur IV.21	Overbezette woningen (in %)	76
Figuur IV.22	Comfort van de woningen naar huishoudtype (in %)	78
Figuur IV.23	Comfort van de woningen naar nationaliteit (in %)	82
Figuur IV.24	Kwaliteit naar ouderdom van de woningen (in %)	87
Figuur IV.25	De kwaliteit van de woning naar graad van verstedelijking	87
Figuur IV.26	Synthesekaart: kwaliteit in België (gemeente als basiseenheid)	91
Figuur IV.27	Evolutie van het aandeel woningen zonder klein comfort tussen 1991 en 2001	92
Figuur IV.28	Woningen met een ontoereikende kwaliteit (in %)	93
Figuur IV.29	Woningen van zeer goede kwaliteit (in %)	94
Figuur IV.30	Enkele individuele probleemduidende geriefelijkheden (in %)	95
Figuur IV.31	Woningen zonder dubbele beglazing (in %)	96
Figuur IV.32	Synthesekaart: staat van de woningen in België (gemeente als basiseenheid)	103
Figuur IV.33	Woningen in slechte en zeer slechte staat (in %)	105

Figuur IV.34	Huurwoningen in slechte en zeer slechte staat (abs.)	105
Figuur IV.35	Woningen in slechte en zeer slechte staat per provincie (abs.)	106
Figuur IV.36	Woningen naar bewonerstitel per regio (abs.)	107
Figuur IV.37	Verhouding huurder/eigenaar naar leeftijd van de referentiepersoon (in %)	112
Figuur IV.38	Woningmarktsegmenten naar leeftijdscategorie (in %)	119
Figuur IV.39	Gehuurde woningen naar verhuurderscategorieën (in %)	125
Figuur IV.40	Bouwwijze van de woningen in de sociale en de particuliere huursector (in %)	126
Figuur IV.41	Huurprijscategorieën in de sociale en particuliere huursector naar woningtype per regio (in %)	129
Figuur IV.42	Bewonerstitel naar woningtype per graad van verstedelijking (in %)	131
Figuur IV.43	Huurprijs van de eengezinswoningen naar graad van verstedelijking (in %)	132
Figuur IV.44	Gemiddelde verkoopprijs voor eengezinswoningen en appartementen naar graad van verstedelijking, 1989-1991 en 1999-2001	133
Figuur IV.45	Woningen naar bewonerstatuut (abs.)	134
Figuur IV.46	Evolutie van het aantal woningen in eigendom	135
Figuur IV.47	Sociale huurwoningen in het totale woningbestand (in %)	135
Figuur IV.48	De huurprijscategorieën van eengezinswoningen (in %)	137
Figuur IV.49	De maandelijkse huurprijscategorieën van appartementen (in %)	138
Figuur IV.50	De gemiddelde verkoopprijs van de eengezinswoningen en de bouwgronden, 1999-2001	140
Figuur V.1	Beleving van de netheid, uitzicht van de gebouwen, kwaliteit van de lucht, rust en groen in de directe omgeving rond de woning, algemeen en per regio (in %)	144
Figuur V.2	(On)tevredenheid m.b.t. rust en groen in de omgeving	147
Figuur V.3	Beleving van de infrastructuur van de directe woonomgeving van de woningen algemeen en per regio (in %)	149
Figuur V.4	(On)tevredenheid m.b.t. het openbaar vervoer in de buurt	150
Figuur V.5	Ontsluitingspotentiaal (straal=10km)	151
Figuur V.6	(On)tevredenheid m.b.t. het winkelaanbod in de buurt	154
Figuur VI.1	Synthesekaart: het woonpatroon in België op basis van 23 variabelen (gemeente als basiseenheid)	158
Figuur VI.2	Huishoudens wonend in woningen van ontoereikende kwaliteit (in %)	162
Figuur VI.3	Huishoudens wonend in huurwoningen (in %)	163
Figuur VI.4	Synthesekaart: het woonpatroon in de Brusselse agglomeratie (wijk als basiseenheid)	166
Figuur VI.5	Kwaliteit van de woningen in de Brusselse agglomeratie (in %)	170
Figuur VI.6	Staat van de woningen in de Brusselse agglomeratie (in %)	171
Figuur VI.7	Huishoudens in woningen van ontoereikende kwaliteit in de Brusselse agglomeratie (in %)	172
Figuur VI.8	Huishoudens in huurwoningen in de Brusselse agglomeratie (in %)	173

DEEL I

EEN MULTIDISCIPLINAIRE BENADERING

Voorliggende publicatie is het resultaat van een project gefinancierd door de Federale Dienst voor Wetenschapsbeleid in het kader van het programma ‘Atlas’. Dit programma had o.a. tot doel om, via een aantal monografieën, de Algemene socio-economische enquête (SEE) van 2001 te verwerken tot beleidsvoorbereidende documenten voor een uitgebreide reeks van beleidsdomeinen. Een van deze domeinen betreft huisvesting of, ruimer, wonen, woningmarkt en woonomgeving in hun vele facetten. Deze publicatie is niet uitputtend want de Algemene socio-economische enquête bevat zoveel gegevens dat verschillende facetten in deze publicatie onbehandeld moesten blijven. De auteurs hebben zich toegespitst op de belangrijkste structuren met betrekking tot de woning én de woonomgeving, vanuit een sociologisch zowel als vanuit een geografisch perspectief.

In voorliggende monografie analyseert een multidisciplinair team het Belgische woningbestand anno 2001, plaatst dit in evolutieperspectief en in relatie met verklarende (sociaal-economische, demografische, ruimtelijke) processen, externaliteiten en prijszetting en formuleert beleidsuggesties zoals de teamleden dit reeds eerder deden voor de Woningtelling van 1991 (Goossens, Thomas & Vanneste, 1997). Meteen is toen ook aangetoond dat de integratie van een sociologische en een sociaal-geografische invalshoek een belangrijke toegevoegde waarde inhoudt.

Naast de toelichting in verband met de multidisciplinaire benadering (deel I) en het verklarend maatschappelijk kader (deel II) zetten we ook de werkwijze (Deel III) uiteen. Dit laatste is niet overbodig want onze bron, de socio-economische enquête 2001, bevat door haar omvang, detail en volledigheid erg complexe gegevens. Onze steekproeven en syntheses technieken maar ook behandeling van onbekenden vereisen zeker toelichting. De eigenlijke verwerking van de gegevens gebeurt in de delen IV, V en VI.

Deel IV behandelt de woning *sensu stricto* en is ook het meest uitgebreid omdat de vragenlijst uit het luik ‘uw woning’ van de enquête voornamelijk op de kenmerken van de bewoonde woning betrekking heeft. Het gaat om kenmerken zoals bouwperiode, bouwwijze, woninggrootte, comfortelementen enz. Nieuw ten opzichte van de woningtelling van 1991 is de bevraging van de bewoners (of althans van de referentiepersoon) in verband met de fysische staat van de woning en de huurprijs. Deel V heeft eveneens betrekking op nieuwe informatie ten opzichte van 1991, namelijk de vragen naar de tevredenheid met een ganse reeks aspecten van de woonomgeving, gaande van het uitzicht van de gebouwen in de directe omgeving, over infrastructuurelementen tot collectieve uitrusting. Bij dit alles zochten we naar een zo duidelijk en relevant mogelijke relatie met de demografische en socio-economische kenmerken van de referentiepersoon of het huishouden.

Deel VI brengt bewonerskenmerken en woningkenmerken samen in een synthese en wel op 2 niveaus, namelijk, voor gans België met de gemeente als basiseenheid en voor de Brusselse (uitgebreide) agglomeratie op basis van de wijk. Brussel wordt hier behandeld als een exemplarisch voorbeeld om aan te tonen hoe interne verschillen binnen het bewoonde weefsel vorm krijgen op een gedetailleerd schaalniveau en dit onder invloed van algemene processen zowel als specifieke lokale omstandigheden.

In deel VII tenslotte trekken we de neutrale inventaris van vaststellingen uit de voorgaande delen door tot interdisciplinaire conclusies en enkele beleidsuggesties. De opdrachtgever, FOD Wetenschapsbeleid, beoogde met deze monografie uitdrukkelijk geen beleidsdocument en laat de beleidsvertaling

zodoende over aan wie daar op het terrein zelf verantwoordelijk voor is. Niettemin blijft de grens tussen neutrale wetenschappelijke conclusies en beleidssuggesties erg dun en moeten we af en toe verwijzen naar succes en falen van het beleid in het verleden en naar mogelijkheden, zelfs vereisten voor de toekomst. De interdisciplinaire conclusies zullen daarom terugkoppelen naar en aansluiten bij het maatschappelijke kader dat bij het begin van de monografie is geschetst.

Een neutrale vaststelling impliceert niet dat we afstand nemen van culturele, demografische en maatschappelijke ontwikkelingen en hun directe impact op de woningmarkt zoals gezinsverduunning en kortlopende partnerrelaties. Uit de geografische duiding zal bovendien ten overvloede blijken dat een te vlotte veralgemening van bovenbedoelde tendensen naar het hele Belgische grondgebied uit den boze is. Of om het concreter te formuleren: onze studie brengt regionale en subregionale accentverschillen aan het licht, even goed als verschillen naar verstedelijkingsgraad en binnen gemeenten en buurten, als contextueel gegeven waarmee gezinnen rekening (moeten) houden bij hun woonkeuzes. Omgekeerd en even evident, laten sociologische verschillen tussen bewonerscategorieën onuitwisbare sporen na inzake menselijke nederzettingsstructuren en dit op zeer verschillende schaalniveaus maar toch vooral op het fijnere schaalniveau van de gemeente en de wijk of buurt.

Een van de vaststellingen bij de analyse van de Volk- en Woningstelling 1991, en nauw verwant met wat net voorafging, betrof de grote impact van het intrinsiek inerte karakter van de vastgoedmarkt (Goossens, Thomas & Vanneste, 1997): bouwinitiatieven uit decennia lang vervlogen tijden vormen vandaag nog de harde context waarin duizenden huishoudens moeten wonen. De toestand op de woningmarkt op een bepaald moment wordt, anders geformuleerd, aantoonbaar en langdurig gehypothecerd door vastgoedingrepen uit voorbije historische periodes (zie ook: Brandsen & Helderman, 2004: 65-131, Vanneste, 2001, Kesteloot, De Decker & Manço, 1997).

Om de toegankelijkheid van de resultaten in voorliggende publicatie te verhogen, werd overvloedig gebruik gemaakt van grafische voorstellingen, met name grafieken en thematische kaarten (waarvoor referentie kaarten in bijlage).

Dit is trouwens eveneens het geval in het deel 'Wonen' van de Nationale Atlas van België die door hetzelfde onderzoeksteam is gerealiseerd (zie Atlas van België, L'habitat/Wonen, 2007). Atlas en monografie vormen een coherent geheel waarbij in de Atlas meer wordt ingegaan op de structuur van afzonderlijke woning- en woonomgevingskenmerken, bedoeld voor een ruim publiek, terwijl de monografie meer syntheses en duiding brengt, met het oog op informatie voor professionelen uit de bouwsector en de huisvesting en het sociaal zowel als ruimtelijk beleid. De lezer van de monografie zal bijgevolg vertrouwd zijn met de gebruikte termen en begrippen. Is dit niet het geval, dan verwijzen wij graag naar het glossarium van de Atlas, deel 'Wonen', voor verdere toelichting. Het is ook mogelijk dat sommige cijfers in het deel 'Wonen' van de Nationale Atlas van België enerzijds en in voorliggende monografie anderzijds enigszins verschillen. Dit heeft o.a. te maken met het gebruik van steekproeven (vooral in de monografie) voor vergelijkingen met 1991 of met de behandeling en verrekening van onbekenden. Deze verschillen zijn echter niet van die aard dat de algemene conclusies in atlas en monografie verschillen.

Tenslotte een woord van dank aan de opdrachtgever, de Federale Dienst voor Wetenschapsbeleid, die deze multidisciplinaire samenwerking heeft mogelijk gemaakt en verdedigd, aan het Steunpunt voor Demografie en, via dit Steunpunt, aan het NIS die de data ter beschikking hebben gesteld en dataproblemen voor ons hebben onderzocht en opgelost. Tenslotte dank aan de talrijke instanties en personen in de drie gewesten die aan onze vragen en wensen altijd zeer welwillend gevolg hebben gegeven en aan de experts, Prof. H. Van der Haegen en Mevr. M. Lambrecht, voor hun kritische opmerkingen.

DEEL II

VERKLAREND MAATSCHAPPELIJK KADER

Dit maatschappelijk kader is bedoeld als onderlegger voor de empirische analyses op basis van de data uit de SEE 2001 die volgen vanaf Deel IV. Dit kader is niet exhaustief, maar poogt toch een aantal algemene tendensen te schetsen die belangrijk zijn voor de lezer om een aantal resultaten gemakkelijker te kunnen plaatsen in een ruimere context en om de uitgangspunten aan te geven waarop die analyse gesteund is. In een eerste deel wordt een aantal processen geschetst die algemeen in een Europese context voorkomen. Vervolgens wordt de positie van België ten opzichte van andere vooral Europese landen gegeven¹. Het leek ons immers nuttig even na te gaan of België te beschouwen is als een mainstream land dan wel als uitzondering op de regel wat een aantal woonkenmerken betreft. Tenslotte is in punt 3 ingegaan op de Belgische situatie en is dan vooral een schets gemaakt van ander, recent onderzoek en van een aantal belangrijke beleidsaspecten.

1. Algemene internationale processen op maatschappelijk vlak

Zowel de literatuur over de welvaartstaat als deze over de daaropvolgende periode(s) van onzekerheid overspoelt al jaren de tafels van de geïnteresseerde burger. Hier interesseren we ons vooral in de implicaties die de overgang van de ene periode naar de andere sorteert op de woningmarkt. Die implicaties situeren zich op diverse vlakken. We selecteren achtereenvolgens de demografische en de economische dimensie. We gaan ook kort in op de wijzigende woonvoorkeuren.

Ook de literatuur over de ruimtelijke processen met implicaties voor woonvoorkeuren, het functioneren van de woningmarkt en sociale differentiatie (segregatie) is overvloedig. Wij willen niet nalaten om, zeer kort, ook op het belang van deze ontwikkelingen te wijzen in het kader van voorliggende analyses over wonen in België. We sluiten af met enkele markante aspecten van het huisvestingsbeleid in België.

1.1 Huishoudengebonden partnerrelaties

Vooreerst kunnen we niet voorbij aan de ‘recente’ ontwikkelingen rond *huishoudengebonden partnerrelaties* in onze maatschappij. Die relaties zijn de laatste decennia, ook internationaal gesproken, behoorlijk wat minder stabiel en voorspelbaar geworden. Dat is zelfs in die mate zo dat gezinssociologen en demografen het bijvoorbeeld al een tijdje hebben over het fenomeen van de seriële monogamie (zie o.a. Bauwens, 1999). De ‘flexibilisering’ van de huishoudelijke partnerrelaties is deels te wijten aan de maatschappelijke onzekerheden in het algemeen (zie verder) en aan de modernisering op het vlak van waarden en normen in het bijzonder. Samenlevingen krijgen daardoor, als het om huishoudengebonden partnerrelaties gaat een hybride karakter waarbij een diversificatie van oude vormen en praktijken optreedt, ook een hercombineren tot nieuwe. (Nederveen Pieterse, 1995, 47). Maar bedoelde veranderingen hebben evenzeer uitstaans met de processen van individualisering die maken dat partners veel minder dan traditioneel het geval was, kiezen voor de groepsbelangen van het huishouden boven de eigen persoonlijke bekommernissen. Dat bedoelt

Morgan wanneer hij stelt ‘...that people are *doing family* rather than simply being in one.’ (Morgan, 1999, 17-18) Wat die gang van zaken impliceert voor de manier waarop koppels zich bewegen op de Belgische markt van overwegend woningbezitters, moet nog in kaart gebracht worden. Zo signaleert de Koninklijke Federatie van Belgische Notarissen de groeiende complexiteit bij de afhandeling van dossiers in de sfeer van de partnerrechten (bij erfenissen, echtscheiding, verwerven van onroerend goed,...) (Azare, 2005). Ook de sociale huisvestingsmaatschappijen worstelen met het probleem. Recent werkte de Vlaamse minister voor huisvesting daarom trouwens een regeling uit die hen moet toelaten de wisselende huishoudsituatie nauwgezet op te volgen (Keulen, 2005).

1.2 Vergrijzing

We mogen ook *de vergrijzing* niet uit het oog verliezen. Dat proces heeft bij ons zijn kruissnelheid nog niet bereikt en het zal ons dus onvermijdelijk nog met volle kracht zijn impact demonstreren op alle terreinen gerelateerd aan wonen. Denken we maar aan nieuwe (woon-)behoeften (én waarschijnlijk vooral -noden), gewijzigde woningvraag én –aanbod, (inter-)generationele relaties onder meer binnen buurt en wijk, mobiliteitseffecten, ... Laat ons de belangrijkste van die fenomenen kort wat meer expliciteren.

Met het ouder worden wijzigen de fysieke mogelijkheden, wensen en behoeften ten aanzien van de woonsituatie. Als het over de woning als dusdanig gaat, kunnen we in België niet voorbij aan de erg honkvaste aard van onze bewoners. Die ingesteldheid houdt ook in dat de leeftijd van de bewoners traditioneel ook recht evenredig blijkt met de ouderdom van hun woning. Dat verband impliceert dan weer dat ook het wooncomfort in verhouding daalt, en wel uitgerekend in een levensfase waarin bij ons wordt aangenomen dat behoorlijk wooncomfort evident is. Hoewel eigenaars meer dan huurders in de regel op meer wooncomfort kunnen rekenen, is het mogelijk dat in de regio's met een ouder woningbestand beide categorieën worstelen met een reëel en alsmat rijpender comfortprobleem.

Voor zover we alleen de oudere bewoners in acht nemen, rijst verder de vraag in hoever ze, ook als eigenaar, ‘organisatorisch’ nog in staat mogen geacht worden om de grotere en vooral structurele aanpassings- en renovatiewerken op zich te nemen (zie ook: VCB, 2005, 84). Verhuizen als oplossing gold tot voor kort zeker niet als een veel voorkomend vrijwillig alternatief. Recentelijk krijgen senioren nogal wat suggesties om hun eerdere woning te ruilen voor een meer aangepaste woonformule (zie o.a. Platform Wonen van Ouderen, 1998). In dat laatste verband moeten we trouwens signaleren dat vooral veel oudere eigenaars zich destijds hebben gevestigd in verspreide verkavelingen, steunend op autobereik voor hun courante voorzieningen. Met de leeftijd worden dergelijke verplaatsingen voor de oudste bewoners minder evident. Voor velen onder hen maakt de auto het nog lange tijd mogelijk hun sociale netwerken te onderhouden maar de eerder geïsoleerde woonsituatie (van waarschijnlijk vooral ‘financieel betere’ bewoners) maakt hen op hoge leeftijd kwetsbaar op het vlak van sociale contacten en dagelijkse bevoorrading. In deze context steekt de vraag naar de combinatie ‘wonen en zorg’ meer en meer de kop op.

Een derde mogelijke piste situeert zich in de sfeer van de (inter-)generationele relaties. Ook hier zijn de geesten een weinig in beweging, zoals recent bijvoorbeeld bleek bij de realisatie van een aantal zogenaamde kangoeroewoningen². Bij dergelijke solidariteitsinitiatieven op het niveau van de woning of binnen buurt en wijk, rijst echter de vraag naar hun realiteitsgehalte. Zullen bewoners echt wel bereid blijken systematisch hulp uit te wisselen, en elkaar daadwerkelijk te helpen? Maar ook, zijn ouderen in alle omstandigheden wel bereid zich door ‘vreemden’ geregeld te laten bijstaan?

1.3 Economische onzekerheid

Inzake de evolutie in de eigendomsverhoudingen, vertonen de meeste (West-)Europese landen in de decennia na de tweede Wereldoorlog een omschakeling van huren naar kopen (Doling, 1997). Deze omschakeling hing samen met de groeiende welvaart, als onderdeel van een zelfbedruipend systeem dat huisvesting, werk en welvaart combineert (Doling & Ford, 2003). Het inkomenspeil en de garantie op continue werkgelegenheid stegen. Hierbij maakte de voorspelbaarheid van de inkomens het mogelijk om leencontracten op lange termijn aan te gaan. Deze relatie werd in vele landen ondersteund door een beleid dat zowel gericht was op volledige tewerkstelling als dat het voorzag in een vervangingsinkomen in geval van werkloosheid. In bepaalde landen werden bovendien extra maatregelen getroffen om eigendomsverwerving van een woning te steunen en te stimuleren (Doling & Ford, 2003).

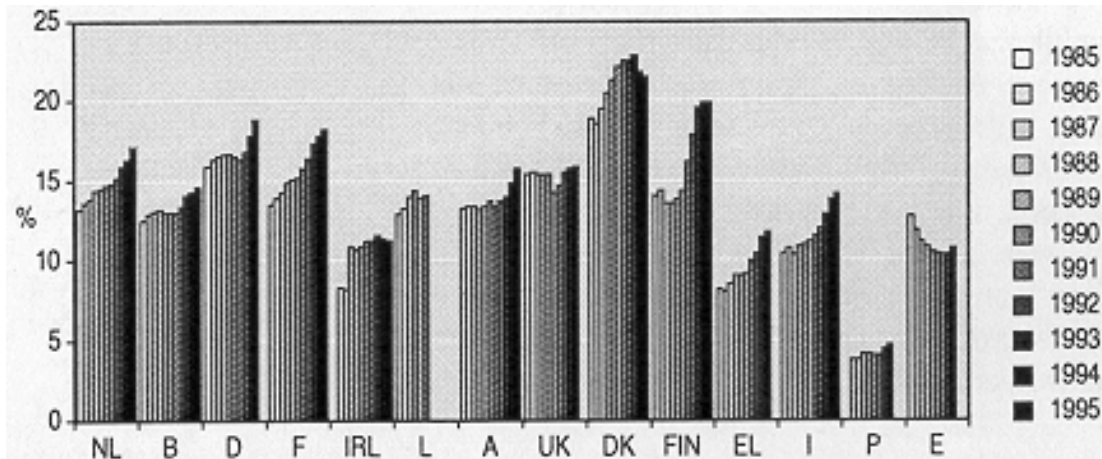
Tegenwoordig is er de (perceptie van) *economische onzekerheid* in het algemeen en inzake tewerkstelling en inkomen in het bijzonder. Ook dat aspect moet onvermijdelijk sporen nalaten in de Belgische, Waalse of Vlaamse sociaal-culturele context (Geldof, 2004) waar wonen in vele gevallen gelijk staat met woningbezit (Goossens, 2003).

De onzekerheden in de economische sfeer worden doorgaans teruggebracht tot de processen van globalisering. Er zijn immers signalen dat globalisering een invloed uitoefent op woningbezit o.a. door haar impact op een herstructurering van zowel financiële als arbeidsmarkten, beide primordiaal in het proces tot het verwerven van een woning. De meningen zijn echter verdeeld over de sterkte van de impact. Wanneer men een aantal Europese landen gaat vergelijken, komt men tot de conclusie dat er vrij grote verschillen bestaan van land tot land en dat de impact van de globalisering op o.a. het woningbezit niet te veralgemenen valt. Het beleid ten aanzien van het verwerven van een eigen woning, de mate waarin het verwerven van een eigen woning is ingekapseld in politieke ideologie en de cultuur van de bevolking, instrumenten die hiertoe door de overheid in het leven zijn geroepen, de rol van en de producten op de financiële markten met betrekking leningen maar ook de maatregelen om, naast het verwerven van de eigendom, ook het risico tot verlies ervan in te perken bij bijvoorbeeld verlies van een job, vormen differentiërende factoren. De verschillen tussen de landen situeren zich op zoveel vlakken: landen met een historiek van meer en minder woningbezitters, landen waar het woningbezit vroeger meer werd gestimuleerd dan nu en omgekeerd, landen die in verschillende mate een neoliberale visie hanteren en financiering overlaten aan de privé-sector, verschillen met betrekking tot overheidsinmenging in het huursegment van de woningmarkt, het beleid rond risicobeperking enz. In ieder geval blijkt dat, ondanks de globalisering, institutionele arrangementen op het niveau van een land of regio zeer essentieel blijven voor het verklaren van differentiële huisvestingsresultaten. Vooral De Decker (2002) benadrukt, in navolging van Mougnot (1988), voor België deze padafhankelijkheid ('path dependency') waarmee hij aangeeft dat niettegenstaande voortdurende veranderingen in de politieke economie, de 'oude' beleidsbeslissingen, zelfs beslissingen verbonden met de gevolgen van de industrialisering op het einde van de 19^{de} eeuw, onverkort zijn blijven domineren.

De vaststelling dat in de meeste landen op zijn minst elementen van padafhankelijkheid spelen, doet Doling en Ford (2003) in hun vergelijkende studie opteren voor een 'weak globalisation thesis'. Uiteraard hebben de processen van globalisering een impact, maar tegelijkertijd hebben lokale overheden nog voldoende speelruimte (vrijheidsgraden) om een huisvestingsbeleid te voeren (De Decker, Goossens & Pannecoucke, 2005). Landen of, zoals in België, regio's kunnen zorgen voor collectieve, gunstige financieringsvormen om de toegang tot de koop- of bouwsegmenten van de woningmarkt te vereenvoudigen. Zij kunnen ook financiële garanties bieden die het risico gepaard met leningen in functie van het verwerven van een woning, helpen milderen. België hanteert beide mechanismen, al wordt de sociale woningbouw - historisch beperkt en veel beperkter dan bijvoorbeeld

in Nederland- opnieuw gestimuleerd. Ook de privé-sector lanceert nieuwigheden zoals leningen over een langere termijn. De werkloosheidsuitkering, onbeperkt in de tijd, helpt eveneens om het risico in te dekken (De Decker & Geurts, 2003, 45).

Naargelang het land zijn er ook grote verschillen in de woonlastenquota's³ en de snelheid waarmee deze toeneemt. Het is duidelijk uit Figuur II.1 dat deze overall toenemen. In dat opzicht is (was) de situatie in België eerder gunstig te noemen in vergelijking met andere West- en Noord-Europese landen, al kunnen de cijfers niet exact met elkaar vergeleken worden wegens verschillende berekeningswijzen van de geschatte huurwaarden. De ontwikkeling van de quota's in de tijd kan wel worden vergeleken (figuur II.1).



Figuur II.1: Macrowoonlastenquota's, 1985-1995 (in %)

Bron: OECD (1997) in: Sociaal en Cultureel Planbureau, 2000, p 424

Het huishoudbudgetonderzoek⁴ van het NIS (2000) leert ons dat in België 20,8 % van het budget in 2000 gebruikt werd voor de woning (huur of geschatte huurwaarde indien bewoond door eigenaars), 5,3 % voor verwarming, verlichting en water en 6,6 % voor meubelen en huishoudtoestellen. Samen bedragen de woningkosten gemiddeld 32,7 % van het huishoudbudget.

1.4 Suburbaan wonen versus re-urbanisatie

Omdat urbanisatie en industrialisatie in het verleden hand in hand gingen, is de aangroei van de woningvoorraad lang een in hoofdzaak stedelijke fenomeen geweest. Pas in de tweede helft van de 20^{ste} eeuw verschoven de woonvoorkeuren ten voordele van het (niet al te ver van de steden verwijderde) platteland. Het platteland kreeg namelijk ook stilaan de beschikking over nutsvoorzieningen en infrastructuur zoals in een stad. Door de vermenigvuldiging van wegen én van het private autobezit kwam het ook in aanmerking als woongebied hoewel men zeer vaak in de stedelijke omgeving ging of bleef werken. Bovendien bood het platteland in de omgeving van de steden meer ruimte en wel tegen een lagere prijs dan in de stad, om het langdurig bezongen woonideaal van de ruime alleenstaande woning met tuin en garage in een liefst rustige en groene omgeving als eigenaar te realiseren (Mougenot, 1988; Van der Haegen e.a., 1992b). Niet alleen gingen mensen veel minder in de stad wonen maar bij wie er woonde, tekende zich een tendens af om de stad te verlaten. De stad werd overgelaten aan de mensen die zich deze suburbane beweging financieel niet konden veroorloven, uit hoofde van verplaatsingskosten en omdat zij financieel niet in staat waren om van een huurwoning op een koopwoning of een zelf gebouwde woning over te stappen. De nadelen van deze ontwikkeling zijn naderhand stilaan duidelijk geworden: een uitholling – sociaal en demografisch -

van de stad met leegstand en verkrotting, financiële onevenwichten tussen kernsteden en suburbane gebieden, verkeersfluxen tussen woon- en werkplek met files als gevolg, voordelen van het platteland die op steeds verdere afstand van de stad moeten gezocht worden, de open ruimte die dichtslibt, suburbanisatie van economische activiteiten die de stedelijke congestie ontvluchten, enz. Dit proces is algemeen gekend en internationaal verspreid. Het tekende zich al tijdens het interbellum af in de Verenigde Staten en veroverde daarna Europa en later ook de landen in ontwikkeling (Knox & McCarthy, 2005). Ook de gevolgen werden aan de kaak gesteld (zie o.a. Van der Haegen, 1986, 1987, 1991b 1992b; Van Hecke, 1993) en zorgden ervoor dat beleidsmaatregelen niet konden uitblijven. Eerst ging de aandacht vooral naar de negatieve gevolgen voor de (kern)steden en werd gepoogd om met stadsvernieuwingscampagnes en subsidies nieuwe bewoners naar de stad te lokken of jonge zinnen te overtuigen om in de stad te blijven wonen. Stilaan lijkt er zich een hernieuwde belangstelling voor de stad af te tekenen en met name bij jongeren die afgaan op het aanbod aan handel en horeca, het recreatief en cultureel aanbod, persoonlijke diensten, een gedifferentieerd aanbod aan jobs en op de huurmarkt.

Voor sommigen werd stedelijk wonen de uiting van een bepaalde leefstijl (Arnoldus & Musterd, 2002). Die trend heeft zich doorgezet in het fenomeen ‘gentrificatie’ dat echter een negatieve connotatie kreeg omwille van de bijbehorende verdringing van de oorspronkelijke bewoners door deze jonge, beter verdienende en hoger opgeleide nieuwkomers (Bondi, 1998). Ondertussen is het zeer de vraag of de stedelijke olievlek daarmee is ingedamd. Onderzoek signaleert dat gezinnen nog altijd de voorkeur geven aan een landelijke woonomgeving (van Diepen & Arnoldus, 2003). Uit de monografie ‘Huisvesting’ op basis van de Volks- en Woningtelling uit 1991 (Goossens, Thomas & Vanneste, 1997) was in ieder geval niet af te leiden dat de suburbanisatie tot stilstand was gekomen (zie o. a. Willaert, 2003). In de jaren 1990 waren de nieuwe huurders en eigenaars in de steden jonge alleenstaanden en paren zonder kinderen. De ouder wordende ‘baby boomers’ (nog aan het werk of met pensioen) gaan eveneens een groter aandeel opeisen op de stedelijke woningmarkt. Ook die ontwikkeling heeft opnieuw met levensstijl te maken: ‘co-cooning’ is ‘out’ en ‘hiving’, d.i. het onderhouden van frequente sociale interactie vanuit de thuisbasis, is ‘in’ (Knox & McCarthy, 2005, 319). Daarmee is niet gezegd dat de suburb onder druk komt te staan. In de VS zette de suburbanisatie onafgebroken door, ondanks de verhoogde belangstelling voor de (kern)stad. Men spreekt zelfs van ‘ethnoburbs’ om aan te geven dat ook etnische minderheden sterk suburbaniseren (Knox & McCarthy, 2005, 321). Europa is, wat dat betreft, minder een smeltkroes van nationaliteiten en etnieën dan de VS, al geeft het fenomeen wel aan dat zelfs nieuwe groepen naar suburbaniseren neigen.

1.5 Segregatie

De ruimtelijke differentiatie en segregatie vormen, voor wonen, uitgesproken structurerende processen. De grootte van de ruimtelijke eenheid is hierbij van belang: ruimtelijke segregatie kan bijvoorbeeld bestaan tussen steden en hun ommeland, tussen buurten in een stad of zelfs tussen en binnen wooncomplexen. De ruimtelijke segregatie op basis van sociale status, gezinsstatus, etniciteit en migratiestatus (Davies, 1984) is al lang gekend en blijft actueel. Segregatie volgt niet alleen uit de werking van de woningmarkt maar wordt ook bewust in stand gehouden. Fysische afstand versterkt namelijk sociale afstand, en sociale afstand ten opzichte van (de) anderen en sociale nabijheid ten opzichte van de eigen groep laat gemakkelijker toe gezamenlijke belangen te beschermen of te verdedigen (Knox & McCarthy, 2005, 321; Kesteloot & De Decker, 1992).

Ruimtelijke segregatie leidt vaak tot sociale uitsluiting. Anders gesteld, sociale uitsluiting uit zich vaak ruimtelijk als clusters van huishoudens en individuen die leven in ‘slechte huisvesting’ in

achtergestelde buurten of stadsdelen (Madanipour, Cars & Allen, 1998). Deze locaties worden o.a. gekenmerkt door hoge graden van werkloosheid, lage inkomens, hoge misdaadcijfers en een hoge graad van armoede (Glennister, Hills & Travers, 2000; Turok, Kearns & Goodlad, 1999). Ruimtelijke segregatie is dan het gevolg van processen die mensen geen andere keuze laten dan op een bepaalde plaats te wonen. Zo bijvoorbeeld mensen die door gebrek aan financiële middelen verplicht zijn om goedkope en dus vaak oude of minder aangename buurten op te zoeken.

De relatie tussen ruimtelijke segregatie aan de ene kant en sociale uitsluiting aan de andere kant is echter niet altijd even eenduidig. In de literatuur worden voorbeelden aangehaald van buurten waar mensen van dezelfde (etnische) afkomst min of meer vrijwillig bij elkaar leven. Natuurlijk kan dit worden opgevat als een positie buiten de 'mainstream society' maar er is geen sprake van isolement. Andere studies geven aan dat het ruimtelijk bij elkaar wonen van mensen met weinig kansen in de maatschappij, desastreus kan zijn voor allerlei belangrijke netwerken en voor de deelname aan de samenleving als geheel (Van Kempen, 1994). Daarom worden heel wat beleidsstrategieën ontwikkeld om ruimtelijke segregatie te vermijden (Priemus, 1998).

Ondanks internationalisatie en globalisatie van fenomenen blijken er heel wat verschillen tussen onderscheiden landen, niet het minst omdat verschillende (bijvoorbeeld nationale) beleidsopties tot uiteenlopende structuren leiden, ook met betrekking tot huisvesting en wonen. Het onderscheid tussen Nederland en België is wat dat betreft kenmerkend. Beide elementen, suburbanisatie versus reurbanisatie en ruimtelijke segregatie kan men door beleid trachten aan te pakken. Gezien beleid nog altijd sterk nationaal en zelfs regionaal gekleurd is, is het niet evident om voor België lessen te trekken uit beleidsmaatregelen in het buitenland. Het blijft dan ook de vraag of bijvoorbeeld de strengere ruimtelijke ordening (RSV in Vlaanderen en SDER in Wallonië) de suburbanisatie zal kunnen indijken.

1.6 Woonmilieu en leefomgeving en het belang van externaliteiten

Een woonplaats kiezen is een complexe aangelegenheid met tal van beïnvloedende factoren. Visser en van Dam (2006) leggen de nadruk op de karakteristieken van het woningaanbod, maar ook op kenmerken van de woonomgeving, met name zowel op fysische (groen of bos, architectuur, collectieve voorzieningen...), functionele (werkgelegenheidsaanbod, afstand tot de werkplaats, nabijheid van vrienden en familie, goede verkeersontsluiting, openbaar vervoer...) als sociale kenmerken (status van de wijk, aanwezigheid van specifieke bevolkingscategorieën, ...).

Blijkt dat woonomgevingen door bewoners als aangenaam ervaren worden door groen, geen of minimale geluidsoverlast, degelijke voorzieningen, netheid, Ook de bereikbaarheid is belangrijk. Economisten duiden bedoelde karakteristieken aan met de term 'amenities' (Brueckner, Thisse & Zénou, 1999). Deze externaliteiten beïnvloeden via de appreciatie door de bewoners natuurlijk ook de prijszetting van gronden en woningen als geprivilegieerde vormen van kapitalisatie.

Inzake de woonomgeving zijn de vermelde externaliteiten zowel natuurlijk, historisch als modern en actueel-maatschappelijk van aard. De natuurlijke dimensie wordt bepaald door de landschappelijke eigenschappen van een gebied, zoals de heuvelachtige ligging, de nabijheid van rivieren, de kustlijn, groen in de omgeving enz. Volgens verschillende onderzoekers zoals Colenberg en Nieboer (1997), Leeuwen, 1997, Luttik, 2000, Tyrväinen & Miettinen, 2000) geeft (de hoeveelheid) groen een

belangrijke meerwaarde aan de omgeving en oefent deze een grote aantrekkingskracht uit op (potentiële) bewoners.

De historische bestaat uit de aanwezigheid van monumenten, mooie parken, herenhuizen en andere vormen van erfenis uit vroegere tijden die een esthetische beleving oproepen bij de bewoners.

De modern-maatschappelijk tenslotte, wordt in belangrijke mate bepaald door de aanwezige economische situatie in de ruimtelijke entiteit, in hoofdzaak het lokale inkomensniveau. Dit uit zich bijvoorbeeld via (het niveau van) restaurants of sportinfrastructuur. Maar ook tuinen en parken, medische, maatschappelijke en sociale zorg, openbaar vervoer, diensten met loketfunctie, overheidsfuncties, cultuur, onderwijs en de detailhandelfunctie vormen factoren van afweging die (bepaalde types van) bewoners aantrekken (Devogelaer, 2004).

Het begrip ‘woonmilieu’ biedt derhalve een concept waarmee getracht wordt woonwensen ten aanzien van woning en woonomgeving te combineren (Arnoldus & Musterd, 2002, 18).

Maar het gebruik van de term is niet zonder problemen. Het is niet altijd duidelijk op welke wijze een woonmilieu moet begrensd worden. Ook de wijze van identificatie van het woonmilieu wisselt sterk. Soms worden variabelen gehanteerd die betrekking hebben op relatief objectieve meetgegevens (bv. woningdichtheid, aanwezige voorzieningen). In andere gevallen berust de typologie ten dele op de beleving van de bewoners.

Er zijn dus verschillende manieren om een woonomgeving te identificeren (Heynen, 2001). Een eerste manier is volgens de graad van verstedelijking. Hier wordt een onderscheid gemaakt tussen de binnenstad, de 19^{de} eeuwse gordel, de stadsrand, de semi-rurale suburbane zone (banlieue) en het landelijke gebied.

Anderen onderzoeken dan weer de kwalitatieve elementen van woonomgevingen, waaronder de stedenbouwkundige en sociale karakteristieken. Onder stedenbouwkundige karakteristieken verstaan we kenmerken van de bebouwing en de openbare ruimte, aanwezigheid van groen en herkenbaarheid. Veiligheid, mogelijkheid tot informeel sociaal contact en type bevolking (jong of oud, autochtoon, allochtoon of gemengd, gezinnen met of zonder kinderen) zijn sociale karakteristieken.

Keuzes voor wonen in een landelijk gebied zijn heel vaak gestoeld op dergelijke externaliteiten. Bij de motieven om te verhuizen naar meer landelijke woonmilieus kunnen we een onderscheid maken tussen motieven om te vertrekken (push factoren) en motieven om zich te vestigen (pull factoren) (Van Dam, 2000).

‘Pull-factoren’ van het landelijke gebied zijn bijvoorbeeld meer natuur en meer ruimte rond de woning, meer mogelijkheden om ruimte-eisende activiteiten te ondernemen, aantrekkelijkheid om kinderen groot te brengen (veiligheid), hoop op economische voordelen (betaalbare prijs van de woning en mogelijke waardestijging) en een groter aanbod van eengezinswoningen dan op de stedelijke woningmarkt. Voorbeelden van ‘push factoren’ van het stedelijke gebied zijn congestie, luchtverontreiniging, onrust van het stedelijke leven en grootschaligheid (NRLO, 1993, 96).

Huishoudens met jonge en opgroeiende kinderen zijn daarom relatief oververtegenwoordigd in suburbaan en ruraal gebied. Het biedt meer rust en (speel)ruimte voor opgroeiende kinderen (Valentine, 1997) en wordt gezien als een veilige, harmonieuze plaats om kinderen groot te brengen (Little & Austin, 1996; Valentine, 2001). Maar aan de andere kant zijn de rurale gebieden ook kwetsbaarder geworden voor ‘stedelijke’ problemen. Bovendien kan een tekort aan kinderopvang, werkgelegenheid en openbaar vervoer betekenen dat sommige mensen het wonen op het platteland als isolerend en benauwend ervaren (Valentine, 2001).

Bij onderzoek naar woontevredenheid scoort het platteland echter uitstekend (zowel bij nieuwe als bij oude bewoners) (van Diepen & Arnoldus, 2003). Nederlands onderzoek toont aan dat men meestal het minder ontwikkelde of slechter bereikbare voorzieningenaanbod erbij neemt; iedereen heeft immers

een auto waardoor grotere afstanden makkelijker te overbruggen zijn. Volgens Schmied (2000) heeft zich een rurale leefstijl ontwikkeld, een variant van het postmoderne leven, die de combinatie van landelijk wonen, selectieve arbeidsdeelname, inkopen of cultuurbezoek in de stad enz. mogelijk maakt. De vraag in welke mate deze leefstijl ook vol te houden is voor de ouder wordende bevolking, dringt zich op.

Men is bereid meer te betalen voor een woning nabij groenvoorzieningen. De prijs die men bereid is extra te betalen – de zogenaamde groenopslag - neemt zelfs toe met de waarde van een woning, waaruit afgeleid kan worden dat groen beschouwd wordt als een luxegoed (Heins, 2002).

2. Wonen in België in een internationaal perspectief

In dit onderdeel plaatsen we enkele woonindicatoren in een internationale context. In het vorige punt hebben we namelijk aangegeven dat een aantal internationale processen het wonen en de woningmarkten beïnvloeden, maar dat ook sterke nationale en regionale patronen mogelijk zijn. Hierdoor vertoont Europa geen uniformiteit vertoont inzake wonen (d.i. woningkenmerken, de relatie met socio-economische kenmerken, woontypes, prijszetting en –evolutie en het woonbeleid). Daarom is het nuttig om het Belgische woningbestand en woningbeleid enigszins te kaderen in vergelijkend perspectief. Dit kan niet altijd gebeuren op basis van de meest recente cijfers omdat er vergelijkbaar cijfermateriaal voor andere landen voorhanden moet zijn. We geven hier dan ook alleen enkele algemene tendensen weer o.b.v. enkele internationale bronnen en studies.

2.1 Woningkenmerken in internationaal perspectief

2.1.1 Bouwperiode

In vergelijking met een aantal andere Europese landen heeft België een vrij oud woningbestand. Daar waar gemiddeld 11% van de woningvoorraad van vóór 1919 dateert en 12% van tussen 1919 en 1945 is dit voor België, respectievelijk 15% en 17%. In sommige landen ligt dit aantal nog hoger, zoals in Denemarken met respectievelijk 21% en 18% en in andere zoals Griekenland, veel lager (respectievelijk 3% en 7%). Het aandeel recente woningen vormt het spiegelbeeld. Het Europese gemiddelde⁵ van bijna 30% woningen daterend van de periode 1981-2000 is hoger dan het Belgische (22%) en veel hoger dan het Deense (15%) (UN, 2005).

De relatieve ouderdom van de Belgische woningmarkt kent, zoals De Decker, Goossens en Pannecoucke (2005) schrijven, verschillende oorzaken. Zo is er de – in vergelijking met vele andere landen – vroege industrialisatie. Gedurende de 19^{de} eeuw zijn in vele Belgische steden en in het Waalse steenkoolbekken snel, heel veel woningen gebouwd. Zelfs al waren deze woningen voor die tijd niet slecht, ze beantwoorden intussen niet meer aan de huidige woonnormen en/of zijn in een slechte staat. Vele van die woningen zijn vandaag nog bewoond.

De groei van de woningvoorraad na Wereldoorlog II is dan ook lager in België dan in vele andere Europese landen. Met 20% groei van de woningvoorraad tussen 1950 en 1985 blijft België ver onder de 40% van het VK, 45% van Frankrijk, 50% van Zwitserland, 51% in Nederland of zelfs 80% in West Duitsland (Feddes, 1995). Dit wil ook zeggen dat daar waar België, in 1950, nog over de meeste woningen beschikte (uitgedrukt per 1000 volwassenen), andere landen nu een inhaalbeweging hebben

gemaakt en België zelfs ruim hebben voorbij gestoken waardoor de meeste landen van een krappe naar ruime(re) markt zijn geëvolueerd terwijl dit in België eerder omgekeerd is.

2.1.2 Comfort en staat van de woning

De kwaliteit van de woning is doorgaans gerelateerd aan de ouderdom van de woning (Cellen Huisvesting, 1996; Goossens, Thomas & Vanneste, 1997). Kwaliteit omvat echter meerdere dimensies. Enerzijds is er de bouwtechnische of structurele kant van de woning die refereert aan de kwaliteit van de muren, funderingen, daken, ... (en aan de bijbehorende renovatie-investeringen. Hierover bestaat nauwelijks internationaal vergelijkend onderzoek. Daarnaast verwijst woningkwaliteit ook naar comfortelementen zoals de aanwezigheid van centrale verwarming, een badkamer of toilet in de woning. Daarover bestaan wel vergelijkende cijfers. De meeste Europese landen kennen weinig problemen met de basisvoorzieningen (bad / douche / wc) en halen aanwezigheden van (ver) over 90%. Enkel in Portugal is de situatie slechter. België sluit aan bij het gemiddelde en behoort bijgevolg niet tot de koplopers (Peeters & De Decker, 1997).

2.1.3 Bouwwijze en woninggrootte

Suburbaan en landelijk wonen versus stedelijk wonen vormen totaal verschillende woonmilieus gekenmerkt door verschillen in bouwwijze en -grootte die trouwens onderling een verband vertonen. Eengezinswoningen, dominant buiten de steden, hebben immers gemiddeld meer woonvertrekken en een grotere oppervlakte dan woningen in de stad waar appartementen en studio's in grote aantallen voorkomen.

Men moet echter in het achterhoofd houden dat niet alleen de bouwwijze gerelateerd is aan de bouw-grootte. Cavailhès, Gofette en Chrétien (2001) toonden aan dat ook de eigendomsverhouding, het type ruimte en, in het geval van een stadslocatie en de grootte van de stad gerelateerd zijn aan woning-grootte. Hij geeft aan dat eigenaars groter wonen dan huurders, dat men in landelijk gebied groter woont dan in stedelijk gebied voor hetzelfde woningtype en dat men in grotere steden kleiner woont dan in kleinere steden. Woninggrootte heeft ook niet altijd dezelfde sociale betekenis, zoals Arnoldus en Musterd (2002) aantoonde voor Parijs. In Parijs bestaat het woningbestand voor 34% uit studio's met een gemiddelde oppervlakte van slechts 26 m². Vaak zijn bedoelde studio's luxueus ingericht en bestemd voor eenpersoonshuishoudens met een eerder hoog inkomen (Arnoldus & Musterd, 2002, 92).

Uit vergelijking met andere Europese landen blijkt dat België een groot aandeel eengezinswoningen telt. Met 76 % (Eurostat, ECHP⁶ '96) scoort België hoog boven het Europese gemiddelde van 53%. Daarmee is België echter geen Europees koploper; in Ierland en het VK is het aandeel nog groter. Vooral het aandeel rijwoningen ligt in België een stuk boven het Europese gemiddelde (43% t.o.v. 26% gemiddeld). In de categorie appartementen scoort België duidelijk lager dan het Europese gemiddelde (21% t.o.v. 45%). Voor zover er in België appartementen staan, treffen we ze meer aan in kleine gebouwen dan in grote (slechts 9% in gebouwen met 10 appartementen of meer tegenover 22% in Nederland). Gezien het dominante aanbod eengezinswoningen wordt wel eens verondersteld dat de Belg liever in kleinere eenheden woont en dat het aanbod daarop inspeelt en niet omgekeerd. Deze illustratie maakt onmiddellijk de eigen structuur van de woningvoorraad duidelijk én, door zijn inertie, ook de langdurige impact op de woondifferentiatie.

2.2 Relatie met sociaal-economische en demografische kenmerken

In deze paragraaf hebben we vooral aandacht voor de eigendoms- of bewonerstitel en de aftoetsing van het eigendomsstatuut aan het inkomen in vergelijkend onderzoek. Verder gaan we ook in op de positie van België inzake samenstelling van het huishouden en leeftijd.

België behoort tot de Europese middenmoot wat het woningbezit betreft. Het Europese gemiddelde bedraagt 60%, België scoort bijna 70% maar Ierland, Spanje, Italië en Griekenland scoren ver boven de 70% en bijgevolg nog heel wat hoger dan België.

Wanneer we de relatie leggen tussen eigendomsverhouding en bouwwijze van de woning, manifesteert zich in vele landen eenzelfde patroon: eengezinswoningen zijn vaker koopwoningen en appartementen vaker huurwoningen. Daarenboven bestaat de huursector in de meeste Europese landen grotendeels uit appartementen. Dit laatste geldt niet voor België, de huursector bevat nagenoeg evenveel eengezinswoningen als appartementen.

De toegang tot de huisvestingsmarkt en dan vooral tot het koopsegment is gekoppeld aan de positie op de arbeidsmarkt en het ermee verbonden inkomen. De huishoudens met hoge inkomens hebben de meeste mogelijkheden om de woonsituatie aan te passen aan hun aspiraties (Hamnett & Randolph, 1988; Goossens, Thomas & Vanneste, 1997; De Decker, Goossens & Pannecoucke, 2005; Vanneste, 2001).

Alle Europese landen kennen een oververtegenwoordiging van de hogere inkomensgroepen in koopwoningen en een ondervertegenwoordiging van de laagste inkomensgroepen. De over-respectievelijk ondervertegenwoordiging is echter in België nog gematigd te noemen in vergelijking met andere landen. Zo was, in 1996, de oververtegenwoordiging in België van het hoogste inkomensquantiel (uitgedrukt in een concentratiegetal⁷) 126 dat hiermee onder het Europese gemiddelde van 130 ligt. Uitschieters zijn 156 voor Nederland en 159 voor Duitsland (Eurostat, ECHP'96). De ondervertegenwoordiging van het laagste inkomensquantiel bedroeg 79 voor België en dit is beter dan het Europese gemiddelde van 76 en veel beter dan buurlanden als Frankrijk (68), VK (65), Duitsland (64) of Nederland (39). Dit loopt zowat parallel met over- respectievelijk ondervertegenwoordiging van inkomensgroepen in eengezinswoningen met uitzondering van enkele Zuid-Europese landen.

Wat demografische factoren betreft tonen de cijfers aan dat, overal in Europa, gezinnen (met of zonder kinderen) oververtegenwoordigd zijn in koopwoningen (met als voornaamste uitzondering oudere paren in Nederland) en dat alleenstaanden ondervertegenwoordigd zijn. Opnieuw is de situatie in België minder extreem dan in een aantal andere landen en draait daarmee rond het Europese gemiddelde. Zo scoort België voor gezinnen met kinderen in koopwoningen, 118 –het Europese gemiddelde bedraagt 117- terwijl Denemarken hierop 146 scoort. Anderzijds staat een score van 57 voor een belangrijke ondervertegenwoordiging van alleenstaanden (van minder dan 65 jaar) in koopwoningen daar waar de situatie in België minder extreem is (score van 67); in Spanje en Italië zijn de verschillen geringer (respectievelijk scores van 84 en 85); in Duitsland, Frankrijk, Nederland en Denemarken (respectievelijk scores van 43, 52, 53, 54) daarentegen groter (Eurostat, ECHP'96). Het is echter zeer moeilijk om een kleinere (respectievelijk grotere) ondervertegenwoordiging van alleenstaanden in koopwoningen te bestempelen als een betere (respectievelijk minder gunstige) situatie omdat het huren van een woning, zeker bij jonge alleenstaanden, niet altijd in verband staat

met welvaart. Het profiel van een huurder kan immers in drie categorieën opgedeeld worden (De Decker, 1994): (1) personen en gezinnen met een laag inkomen, (2) tijdelijke huurders (bv. buitenlandse kaderleden) en (3) mensen die wachten op een stabilisering van hun gezinsleven (bv. jonge professionals e.d.). Slechts voor de eerste categorie is het betrekken van een huurwoning verbonden met (gebrek aan) financiële mogelijkheden.

We zien dezelfde ondervertegenwoordiging van (vooral jongere) alleenstaanden ook bij de eengezinswoningen. Dit vloeit deels voort uit de samenhang tussen eengezinswoning en koopwoning, maar heeft ook andere oorzaken. Sinds de jaren 1960 vermindert vruchtbaarheid in Europa (ook in België) en neemt de levensverwachting toe. Achter deze bewegingen gaat een belangrijke huishoudendynamiek schuil, met name een daling van de gemiddelde huishoudenomvang (Surkyn, Lesthaeghe, 1996). Verder gaan heel wat jongeren vroeger zelfstandig wonen en zijn er ook heel wat meer gebroken gezinnen. Dit zorgt ook voor een toenemend aantal alleenstaanden (singles, gescheiden personen, weduwen en weduwnaars) en veranderingen in de woonvoorkeuren, zoals een toegenomen interesse voor appartementen.

2.3 Woonbeleid

Zoals we al duidelijk maakten, bestaan er aanzienlijke verschillen in de samenstelling van de woningvoorraad tussen de Europese landen. Deze verschillen kunnen maar gedeeltelijk worden verklaard door demografische, economische en sociaal-culturele ontwikkelingen. Een deel van de verschillen tussen de landen komt voort uit het gevoerde nationale en regionale beleid over een lange periode en is daarmee vooral historisch gegroeid.

Gebrek aan vergelijkbaarheid tussen landen verklaart meteen waarom de globalisatie-invloeden zo moeilijk in te schatten zijn. De padafhankelijkheid zorgt ervoor dat de processen van globalisatie, en vooral hun uitkomst voor de eigendomsverwerving en voor de woningmarkt, een eigen nationale invulling krijgen (Doling & Ford, 2003).

De fundamentele doelstelling van de volkshuisvestingspolitiek is, in de verschillende landen van Europa, dezelfde: voorzien in voldoende betaalbare woningen van voldoende kwaliteit voor de bevolking. De manier en de schaal waarop men dat tracht te verwezenlijken, verschillen echter sterk als gevolg van bewuste politieke keuzen (De Decker, Goossens & Pannecoucke, 2005). Bovendien kunnen niet alle landen op grote schaal invulling geven aan deze doelstellingen als gevolg van budgettaire beperkingen. De relatie tussen de manier waarop een land de nadruk legde en legt op collectieve voorzieningen voor het individu enerzijds en eigendomsverwerving anderzijds resulteerde en resulteert nog steeds in de verschillende landen in een verschillend beleid en bijgevolg ook in uiteenlopende huisvestingspatronen.

3. Wonen in België

3.1 Het uitgangspunt

De al bij al snelle ontwikkelingen vanaf de jaren 1970 geven aan dat het aanvankelijke model van het klassieke gezin met kinderen en een stabiele, levenslange relatie minder toonaangevend wordt. Die symptomen werden in al uitvoerig beschreven en geanalyseerd in de zogenaamde moderniserings-theorieën en we hoeven er hier dus niet nog eens aandacht aan te besteden. Wat ons hier interesseert is in hoever de actuele beleidsaanpak en -perspectieven i.v.m. huisvesting rekening houden met die gewijzigde maatschappelijke constellatie. Die vraag is niet onbelangrijk in het besef dat:

- een aanzienlijk deel van het Belgische *woningpatrimonium*, destijds opgetrokken ten behoeve van het stabiele, grotere gezin, vandaag en zelfs op middellange termijn nog altijd moet gebruikt worden; terwijl de noden en behoeften ondertussen heel andere woonformules veronderstellen;
- de onzekere en in de tijd meer beperkte partnerrelaties (Van den Troost, 2000) niet echt naadloos sporen met wat nodig is om een project van *eigendomsverwerving* tot een goed einde te brengen;
- het profiel van de sociale huurders, van een (sociaal-economisch en sociaal-cultureel) uniforme en stabiele groep van Belgische gezinnen ‘in relatief goeden doen’, is geëvolueerd naar een in vele opzichten variabele, onzekere tot problematische doelgroep (Pannecoucke, e.a., 2001);
- de stijgende grondprijzen ondertussen gemaakt hebben dat de traditionele eigendomsverwerving door nieuwbouw voor vele jonge gezinnen minder vanzelfsprekend is geworden en dat voor wie toch opteert voor woningbezit, vaak ‘alleen maar’ de bestaande woningvoorraad rest;
- de huurwoningmarkt zelf, door die gewijzigde vorm van eigendomsverwerving, onvermijdelijk zowel een kwantitatieve als een kwalitatieve achteruitgang ondergaat terwijl de vermindering van het aanbod leidt hier tot een prijsverhoging;
- mensen dikwijls noodgedwongen kiezen voor een ‘minder goede’ (versta betaalbare) woning of voor het grijze circuit en dan evolueren naar vaste campingbewoner, kraker of, wie weet, dakloze (Meert, 2001; Meert en Bourgeois, 2005).

3.2 Trends uit voorafgaand recent onderzoek

In het vorige punt plaatsten we enkele facetten van de Belgische huisvesting in een internationaal perspectief. Hoe delicaat internationale vergelijkingen ook mogen zijn, België blijkt globaal genomen een gemiddelde positie in te nemen. Daarnaast kent België, in vergelijking met onze buurlanden, lage nieuwbouwwolume en een relatief laag aandeel sociale huurwoningen. Beide facetten sorteren niet onbelangrijke structurerende effecten op de werking van de woningmarkt. De omvang van de sociale huurwoningenvoorraad beïnvloedt de betaalbaarheid van het wonen in het algemeen en voor de huishoudens met lage inkomens in het bijzonder. Het lage nieuwbouwwolume maakt dat het doorstromingsmechanisme – een van de redeneringen die ons huisvestingsbeleid na de Tweede Wereldoorlog heeft onderbouwd (Goossens, 1983) – niet doelmatig kan functioneren. Een afgeleide daarvan is dat oude(re) woningen noodzakelijkerwijze in gebruik moeten blijven (zie punt 2). Dit heeft zijn consequenties voor de woningkwaliteit en vormt bovendien de conditie van schaarste waarin grijze woonvormen gedijen⁸ met, als afgeleide, uiteraard tal van effecten voor de bewoners.

In wat volgt bieden we geen omstandig overzicht van het onderzoek⁹ dat sinds de vorige census heeft plaatsgevonden, maar beperken we ons tot enkele snapshots. Ze zijn te lezen als hypothesen voor het

voorliggend onderzoek. We gaan achtereenvolgens in op het woningaanbod, de woningkwaliteit en de betaalbaarheid van het wonen. Daarna gaan we nog in op de verschillen inzake betaalbaarheid voor verschillende bevolkingsgroepen. We eindigen met een aantal kernelementen van het recente woonbeleid.

Gezien het beschikbare onderzoek, hebben we het vooral over Vlaanderen en in mindere over Wallonië. Voor Brussel zijn er de afgelopen jaren wel behoorlijk wat beschouwingen neergeschreven¹⁰.

3.2.1 Zijn er voldoende woningen?

Belgen zijn met een baksteen in de maag geboren, zo luidt het cliché. Commentatoren hebben in het verleden dan ook vaak gewezen op de hoge nieuwbouwproductie en als gevolg daarvan op de ruime woningmarkt (al blijkt uit punt 2 dat dit, in vergelijkend perspectief, toch maar matig het geval is). In België, en zeker in het naoorlogse Vlaanderen, is bijgevolg nooit grondig gediscussieerd over iets als kwantitatieve woningnood.

Algemeen geldt dat er inderdaad voldoende woningen zijn en dat de kwantitatieve woonproblemen daarom zijn opgelost. Als we de balans bekijken, stellen we inderdaad vast dat de Vlaamse woningvoorraad in 1991 de vraag met zo'n 80.000 eenheden overstijgt (De Decker, 1993).

Inzake de kwantitatieve balans kunnen we toch niet voorbij een aantal opmerkingen.

In ramingen wordt steeds gebruik gemaakt van *administratieve gegevens*. Nu is genoegzaam bekend dat deze niet altijd corresponderen met het feitelijke (woon)gedrag. Het meest bekende voorbeeld is uiteraard dat van de student die een kot heeft, maar thuis staat ingeschreven. Puur administratief – en als gevolg daarvan zo geteld en geraamd in onderzoek – heeft een gezin met één kotstudent slechts één woning, terwijl er in feite twee in gebruik zijn. Registratieproblemen stellen zich ook met politieke vluchtelingen, alleen- of samenwonenden die nog thuis staan ingeschreven, buitenlanders die hier tijdelijk met een toeristenvizum komen werken... Kortom, de kans is vrij reëel dat het aantal woninggebruikers wordt onderschat.

In België kunnen jongeren hun '*recht op wonen*' niet in dezelfde mate laten gelden als bijvoorbeeld in Nederland: daar geldt het recht op wonen vanaf 18 jaar. Hoe groot onze *latente behoefte* precies uitvalt is onbekend en wordt derhalve niet geraamd noch verrekend.

Ook eventuele latente behoeften bij andere bevolkingsgroepen zijn bij gebrek aan onderzoek, evenmin bekend, tenzij men de *wachtlijsten voor sociale huurwoningen* als een referentie neemt. Er staan in ons land ongeveer 140.000 huishoudens op de wachtlijst. (De Decker, 2004).

De balans is erg *conjunctuurgebonden*. Afhankelijk van het meetmoment verschilt het resultaat. Meten in 1991 betekent dat men meet na een periode van economische hoogconjunctuur. Dit leidt historisch tot een verhoogde bouwactiviteit en dus een verruiming van de markt. Meet men na een periode van laagconjunctuur dan is het beeld anders: in 1985 bijvoorbeeld was er een licht tekort om de Vlaamse woningmarkt naar behoren te laten functioneren (De Decker, 1990).

Kortom, hoewel er goede argumenten gelden om niet tot een globaal kwantitatief woningtekort te besluiten, moeten we de cijfers toch met de nodige omzichtigheid hanteren. Helaas kan de Algemene socio-economische enquête van 2001 op de vraag naar voldoende woningen of niet, evenmin het antwoord bieden. Door haar aard biedt de SEE 2001 slechts een momentopname. Maar vooral, geen enkele census telt de leegstand waardoor we het aantal (geregistreerde) huishoudens niet tegen het aantal effectieve woongelegenheden kunnen afzetten.

3.2.2 Zijn er voldoende goede woningen?

Wanneer we de evolutie over een langere termijn bekijken, is het onmiskenbaar zo dat zowel de kwaliteit als de uitrusting van ons woningpark er gestaag op zijn vooruitgegaan. Of anders gesteld, vandaag beschikken meer woningen over een bad- of douchekamer, centrale verwarming of een keuken van redelijke omvang dan ongeveer 20 of 30 jaar geleden. Dit betekent echter niet dat er geen slechte woningen meer zouden bestaan, integendeel. Woningkwaliteitonderzoek van de jaren 1990 door de Vlaamse gemeenschap (Cellen Huisvesting, 1996) en door het Waalse gewest (Ministère de la Région wallonne, 1996) hebben overduidelijk het tegendeel aangetoond. De eerste verwerkingen van de SEE 2001 bevestigden deze vaststelling intussen al (Vanneste, Thomas & Laureyssen, 2004). Uit hun analyse bleek dat, afhankelijk van de regio, 13,3% van de woningen in Vlaanderen, 19,1% in Wallonië en 24% in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van slechte fysische staat zijn. Dit stemt grosso modo overeen met 616.000 woningen of 15,9% van de voorraad.

Onderzoek voorafgaand aan de huidige monografie benadrukt dat het absolute aantal bewoonde slechte woningen de laatste decennia van de 20^{ste} eeuw niet dermate was gedaald zodat een harde kern van slechte woningen in gebruik bleef. Meulemans & Willemé (1998) berekenden voor Vlaanderen dat de woonkwaliteit er zonder substantiële verbeteringsoperaties d.i. onder ongewijzigde omstandigheden, op achteruit zou gaan, vooral wegens de langzame degradatie van de woningen van onmiddellijk na de Tweede Wereldoorlog.

Ook inzake comfort blijven heel wat woningen achterop hinken. In 1991 beschikte nog zo'n 14.6% van de voorraad niet over stromend water, WC met waterspoeling, bad-of douchekamer én centrale verwarming. Relatief bekeken, bleek dat vooral de particuliere huursector gekenmerkt werd door een aanzienlijke kwaliteitsachterstand, doch in absolute aantallen was de problematiek groter in de eigendomssector. Beschikte in 1991 40% van de huishoudens in de Vlaamse huursector niet over bad-of douchekamer én centrale verwarming tegenover slechts 29% in de eigendomssector dan correspondeerde dit met, afgerond, in absolute aantallen respectievelijk 457 000 slecht uitgeruste woningen in eigendom en 264 200 slecht uitgeruste huurwoningen (Goossens, Thomas & Vanneste, 1997).

Uit een meer recente bevraging (1997) van het Centrum voor Sociaal Beleid (CBS) komt naar voren dat 25% van de huishoudens niet over de combinatie bad/douche én centrale verwarming beschikt (Geurts & Van Dam, 2005).

3.2.3 Zijn er voldoende betaalbare woningen?

Dat de woonkosten vrijwel steeds sterker zijn gestegen dan de index der consumptieprijzen of de gezondheidsindex, zou zich uiteraard moeten vertalen in het aandeel van het gezinsinkomen dat aan wonen wordt gespendeerd. Tabel II.11 vat de evolutie voor Vlaanderen en Wallonië samen. Voor Wallonië zien we dat de afbetalingslast voor eigenaars in de periode 1985-1997 eerder daalde dan steeg. Dit geldt niet voor Vlaanderen, waar de afbetalingslast toenam van 16.8% naar 19.3%. Mogelijke verklaring hiervoor is o.a. de verschillende druk op de markt. Voor wat betreft huurders zien we zowel in Wallonië als in Vlaanderen een toename, al is deze ook in Vlaanderen meer uitgesproken. Bekijken we nog een langere periode (1976-1997) dan zijn de effecten op de *huren* nog spectaculairder. Huurders zagen hun woonkosten gewoon verdubbelen: van 12,2% in 1976 naar 24,3% in 1997 (Geurts & Van Dam, 2005). Er is voor Vlaanderen vastgesteld dat de huren vooral stegen in de slechtere delen van de particuliere huurmarkt en voor de laagste inkomens (De Decker, Meulemans & Geurts, 1996).

A. Wallonië

	1985	1992	1997
Eigenaars met afbetaling	19.6	16.9	18.7
Huurders	18.6	18.1	21.7
Alle huishoudens*	11.3	9.9	11.8

B. Vlaanderen

	1985	1992	1997
Eigenaars met afbetaling	16.8	18.1	19.3
Huurders	19.1	18.6	24.5
Alle huishoudens*	10.9	10.6	12

Tabel II.1 Evolutie van de gemiddelde woonquota (woningkosten in % van het gezinsinkomen), 1985-1997

*inclusief deze zonder woonkosten

Bron: CSB-enquêtes in: De Decker & Van Dam (2004)

Het is echter niet omdat het aandeel van de woonkosten in het gezinsinkomen is toegenomen dat dit automatisch gepaard gaat met betalingsproblemen. Betaalbaarheidproblemen ontstaan pas wanneer de woonkosten een excessief hoog aandeel van het inkomen belopen. In de regel nemen banken aan dat huishoudens 1/3 van het inkomen aan de afbetaling van hun woning kunnen spenderen; in de sociale huursector is de limiet 20%. In ‘*het doelgroepenonderzoek*’ is 20% als globale norm gehanteerd (Meulemans, Geurts & De Decker, 1996, 1996b). Uit de cijfers die zojuist aan bod kwamen, blijkt dat een gemiddelde *eigenaar* met afbetalingslast, minder dan deze norm betaalt. Er stelt zich dus in de eigendomssector *gemiddeld* geen betaalbaarheidprobleem. Dat heeft er uiteraard mee te maken dat een huishouden dat vandaag eigenaar wordt, meestal over twee inkomens beschikt. Dit gemiddelde cijfer neemt niet weg dat er eigenaars zijn met een afbetalingslast die hoger is dan 20%: dit aandeel bedraagt voor Vlaanderen 35% in 1997 (Pannecoucke e.a., 2001) en 37% voor Wallonië (De Decker & Van Dam, 2004). Anders gesteld: gemiddeld mag de afbetalingslast best draagbaar zijn, een steeds groter aandeel eigenaars met afbetalingslast lijkt de broeksriem te moeten aanhalen voor ‘*het eigen dak*’. Het betreft hier overigens in hoofdzaak *jonge* afbetalers, m.a.w. gezinnen die in het begin van de afbetalingsperiode zitten.

Het beeld voor de *huurders* is minder gunstig: een *gemiddelde* huurprijs overschrijdt zowel in Vlaanderen als Wallonië reeds de precaire norm¹¹. Van alle Vlaamse huurders besteedde in 1997 meer dan de helft (51,4%), meer dan 20% van het gezinsinkomen aan huur. Dit aantal is meer dan vier maal hoger dan 20 jaar terug (12,4% in 1976) (Pannecoucke e.a., 2001). Huishoudens met een laag inkomen en met vaak hoge woonquota, staan voor 25% van de Vlaamse markt en 650.000 woningen (De Decker, 1999b). Ook in Wallonië besteedde de helft (50.5%) van de huurders meer dan 20% van het beschikbare inkomen aan huur (De Decker & Van Dam, 2004).

De 20%-norm is, net zoals elke norm, arbitrair. Het belangrijkste probleem is echter dat 20% wordt aangehouden voor alle inkomenscategorieën, terwijl betaalbaarheidnormen, eigenlijk inkomens- en dus huishoudensspecifiek zouden moeten zijn. Hoe lager het inkomen, hoe minder een huishouden aan wonen kan spenderen wil het nog op een redelijke manier in de samenleving participeren. In diverse landen, waaronder Nederland, wordt dit probleem opgelost met inkomensgerelateerde huursubsidies; in het VK worden de woonkosten voor bepaalde uitkeringscategorieën volledig uit de sociale zekerheid betaald. Ook in ons land stoelt de sociale huursector op inkomens- en gezinsgerelateerde huren. Dit geldt echter niet in de particuliere huursector, noch in het overgrote deel van de eigendomssector. Daardoor blijft de betaalbaarheidproblematiek schromelijk onderschat, vooral in de particuliere huursector.

3.2.4 Wie betaalt de rekening?

Honderdduizenden slechte woningen en een aanzienlijk aantal huishoudens dat met betaalbaarheidsproblemen wordt geconfronteerd, dat is het beeld van ‘wonen in België’ dat uit het onderzoek van de afgelopen 10 tot 15 jaar naar voren komt. Anders gesteld, niet voor iedereen is wonen een gerealiseerd recht. We profileren kort wie met zogenaamde zwakke woonsituaties geconfronteerd wordt. Achtereenvolgens bekijken eerst de Vlaamse situatie, daarna komt Wallonië in beeld.

Vlaanderen

Meulemans, Geurts en De Decker (1996, 1996b) spreken over ‘*zwakke woonsituaties*’ wanneer (1) individuen er langdurig niet in slagen om een eigen woning te verwerven (als maat van woonstabiliteit), (2) individuen er langdurig niet in slagen over een volledig uitgeruste woning te beschikken (als maat van kwaliteit) en (3) individuen langdurig met hoge woonlasten worden geconfronteerd (als maat van betaalbaarheid).

Globaal stellen de auteurs vast dat er stabiliteit bestaat inzake *bewonerstitel*. Slechts 17,3% van alle Vlaamse gezinshoofden (en hun eventuele partner) krijgt in zeven jaar tijd (1985-1992) een andere eigendomstitel. 70% daarvan betreft eigendomsverwerving, 20% eigendomsafstoting en 10% ondergaat meerdere wijzigingen. De groep langdurig niet-eigenaars blijft beperkt tot 17,6% van alle gezinshoofden (en hun eventuele partner). Inzake *wooncomfort* behoort meer dan een op vijf gezinshoofden (en hun eventuele partner) tot een huishouden dat langdurig geen indoor-WC en/of bad- of douchekamer en/of centrale verwarming bezit.

Inzake *woonquota* (aandeel woningkosten in het gezinsinkomen) is de stabiliteit onder de huishoudens zonder woonuitgaven zeer groot (ca. 90%). Van de gezinshoofden (en hun eventuele partner) met woonlasten blijft daarentegen amper de helft gedurende twee opeenvolgende meetmomenten in eenzelfde categorie: 9,2% worden langdurig geconfronteerd met een woonquota boven 20%.

Analyses voorafgaand aan de huidige monografie tonen verder dat langdurig zwakke woonsituaties inzake wooncomfort en woonlasten vaak voorkomen bij *huurders*. Zij moeten relatief hoge woonlasten dragen voor minder comfortabele woningen. Ook heel wat *bejaarden* hebben een relatief zwakke positie op de woningmarkt. Ze zijn te vinden op de huurmarkt, waarop ze over een onvolledig uitgeruste woning beschikken. Van de alleenstaande bejaarden bewoont zelfs meer dan de helft een minder comfortabele woning. Inzake woonlasten is de positie ambigu. Enerzijds is het aantal bejaarden dat geen woonuitgaven meer heeft relatief groot: ze wonen in een eigen woning. Anderzijds heeft een groot percentage bejaarden met woonlasten een hoge woonquota (Maes, e.a., 1999). De enige groep met een nog zwakkere positie op de woningmarkt zijn *de eenoudergezinnen*. De actieve koppels, zowel met als zonder kinderen, staan door de band genomen sterk, vooral inzake comfort en betaalbaarheid.

Deze analyses tonen ook dat positie op de woningmarkt van gezinshoofden (en hun eventuele partners) die *tewerkgesteld* zijn, aanzienlijk beter is dan de positie van gezinnen waarvan het gezinshoofd niet tewerkgesteld is. Dit geldt voor alle leeftijdscategorieën; bij de gezinshoofden jonger dan 40 jaar is het verschil tussen tewerkgestelden en niet-tewerkgestelden het grootst.

Er blijkt verder ook een duidelijk negatief verband tussen *het opleidingsniveau* van het gezinshoofd en het wooncomfort. Daarnaast neemt ook het aandeel langdurig niet-eigenaars af bij hoger opgeleiden. Het percentage individuen dat langdurig niet-eigenaar is, ligt dubbel zo hoog bij de *bestaansonzeker* dan bij de *bestaanszekere*. Met betrekking tot het wooncomfort constateren we eenzelfde verschil. Of men woonuitgaven heeft of niet, blijkt niet samen te hangen met de bestaans(on)zekerheid. Maar het

percentage gezinshoofden (en hun eventuele partners) met woonquota's boven de 20% en boven de 33% ligt bij bestaanszeker en behoorlijk lager dan bij bestaansonzeker.

Gepensioneerde gezinshoofden beschikken in verhouding meer over een onvolledig uitgeruste woning, en ook het percentage met een woonquota boven de 20% ligt hoger dan gemiddeld.

Nefaster voor de woonquota zijn de gevolgen van *feitelijke of wettelijke scheiding* en vooral van *verweduwing*. Bovendien stijgt door verweduwing of scheiding het aandeel niet-eigenaars met respectievelijk 16,4% en 37,1%. Ook kinderen die *zelfstandig gaan wonen* komen, in vergelijking met de thuissituatie, naar bewonerstitel en inzake een hoge woonquota meer in een zwakke woonsituatie terecht. Kortom, starters kennen een zwakkere positie op de woningmarkt.

Samengevat blijkt dat een verhoogd risico op een zwakke woonsituatie samenhangt met: bejaard zijn, huren, het statuut van alleenstaande ouder en zwakke sociaal-economische positie (niet tewerkgesteld zijn, laag opgeleid, laag inkomen hebben gemeten via bestaans(on)zekerheidsindicatoren). Zwakkere woonposities ontstaan ook door verweduwing maar vooral door echtscheiding en voor wie de ouderlijke woning verlaat.

Aan deze lijst moeten we ook de allochtonen toevoegen. Uit onderzoek van Kesteloot, Vandenbroecke & Martens (1999) blijkt intussen dat vooral Turkse en Marokkaanse huishoudens er globaal slechter aan toe zijn.

Wallonië

Wanneer we nagaan welke huishoudenkenmerken het meest bijdragen tot betaalbaarheidsproblemen in Wallonië (De Decker & Van Dam, 2004) blijkt dat er zich in elk van de onderscheiden groepen, huishoudens met betaalbaarheidsproblemen bevinden. Toch lopen een aantal categorieën een beduidend hoger risico. Een gecombineerde lectuur van de 20% en 33% normen is noodzakelijk gezien de vaststellingen dat bepaalde categorieën een bovenmodaal aandeel huishoudens boven de 20%-norm tellen én een benedenmodaal aandeel huishoudens boven de 33%-grens.

Deze vaststelling laat ons toe om drie categorieën te onderscheiden:

- categorie 1 bevat de huishoudens zonder betaalbaarheidsproblemen: categorieën die op (vrijwel) elk meetmoment minder huishoudens dan gemiddeld boven beide normen tellen;
- categorie 2 telt huishoudens met betaalbaarheidsproblemen: categorieën die op (vrijwel) elk moment meer huishoudens tellen dan gemiddeld boven beide normen;
- categorie 3 bevat de huishoudens met meer dan gemiddeld huishoudens boven de 20%-norm en minder dan gemiddeld boven de 33%-norm.

De groepen die behoren tot categorie 3 zijn vermoedelijk op weg naar een eigen woning:

- huishoudens met een jong gezinshoofd (minder dan 40 jaar);
- paren met kinderen;
- huishoudens met 1 tewerkgestelde;
- huishoudens met een tewerkgesteld gezinshoofd;
- huishoudens met een inkomen uit de quintielen 2 en 3;
- huishoudens met diploma's hoger dan onderwijs

De groepen met weinig betalingsproblemen (categorie 1):

- huishoudens met een gezinshoofd boven de 40 jaar;
- paren zonder kinderen;
- paren, los van het aantal inkomens;
- huishoudens met twee of meer tewerkgestelden;

- huishoudens met een hoog inkomen (quintielen 4 en 5);
- huishoudens met een gepensioneerd gezinshoofd;
- huishoudens met een gezinshoofd met hoogstens een diploma van lager onderwijs.

Groepen die tot categorie 2 behoren en dus met betalingsproblemen kampen:

- alleenstaanden;
- huishoudens met een werkloos gezinshoofd;
- huishoudens met een ziek of invalide gezinshoofd;
- huishoudens met een laag inkomen (quintiel 1).

Of samengevat: (te) hoge huisvestingskosten verzwaren andere handicaps zoals werkloos, ziek of invalide zijn.

Wanneer we deze resultaten vergelijken met de Vlaamse, valt de situatie van de Waalse gepensioneerden op. Gemiddeld genomen hebben ze nauwelijks betalingsproblemen. Als verklaring kan gelden dat voor een belangrijk deel van hen de afbetaling van de eigen woning al achter de rug is. Anderzijds stellen we in Vlaanderen de grootste woningnood – zijnde de combinatie van slechte kwaliteit en hoge woonkosten - vast bij bejaarde huurders (zie Maes e.a., 1999). Voor Wallonië laten de data helaas niet toe om te differentiëren naar eigenaar of huurder. We mogen – naar analogie – echter veronderstellen dat bejaarde huurders ook in Wallonië tot de groepen met grote betaalbaarheidproblemen behoren.

3.3 Het huisvestingsbeleid

Tot begin van de jaren 1970 functioneerde het woonbeleid binnen het kader van het unitaire België. Deleeck, Huybrechts en Cantillon (1983) bestempelden het huisvestingsbeleid als “consistent” omdat het de woningvoorraad in overeenstemming wist te brengen met de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoeften en dit door eigendomsverwerving te stimuleren, door de bouw en het beheer van sociale huurwoningen en door de verbetering van de staat van ongezonde en/of onaangepaste woningen. Deze neutrale formulering verbergt een onderliggende realiteit: eigen woningbezit werd/wordt prominent, zelfs dominant gestimuleerd, het huurbeleid werd(wordt) slechts marginaal ontwikkeld, een substantieel woningvernieuingsbeleid ontbrak(ontbreekt) en de particuliere huursector werd(wordt) aan de wetten van de vrije markt overgelaten (De Decker, 2004; De Decker, Pannecoucke & Goossens, 2005). Wel Bovendien speelde volgens Deleeck, Huybrechts en Cantillon (1983), het zogenaamde Matteüseffect, of vereenvoudigd gesteld, de midden- en hogere inkomens verwerven verhoudingsgewijs meer overheidsmiddelen voor huisvesting dan de lagere inkomensgroepen (zie ook De Decker, 2000).

Na de unitaire periode konden de gewesten eerst nog binnen het unitaire kader, maar vanaf 1980 in principe voluit hun eigen weg gaan. Intussen hebben de regio's inderdaad hun eigen wet- en regelgevingen ontworpen. In de ogen van Hubeau (1999) is de divergentie echter beperkt. Of anders gesteld, de gewesten zijn – met uiteraard verschillen in intensiteit (bijvoorbeeld middelen, bestaffing) en timing – op de betreden paden blijven lopen. We moeten er bovendien op wijzen dat niettegenstaande het woonbeleid constitutioneel aan de gewesten is overgedragen, belangrijke materies federaal zijn gebleven. Het betreft in eerste instantie de private huursector waardoor elke regulering van de huurprijs-kwaliteitverhouding en de huurprijs-inkomenverhouding aan de regio's onttrokken is gebleven. Daarnaast is ook de huisvestingsfiscaliteit grotendeels federale materie waardoor de gewesten geen zeggingschap hebben over een aanzienlijk budget, namelijk het equivalent

van de aftrekken voor een hypothecaire lening¹². Met andere woorden, er is de facto eerder sprake van een ontdebelling van de bevoegdheden inzake wonen dan van een overheveling naar de gewesten. Essentieel blijft dat de regio's binnen de mogelijkheden van hun eigen bevoegdheden toch vooral op de door de unitaire staat uitgetekende paden zijn gebleven. Formules als goedkope leningen, de bouw van sociale koopwoningen en premies blijven, naast de (eerder karige) nieuwbouw van sociale huurwoningen (De Decker, 2004). Hoewel de nieuwe regionale wetgevingen die op het einde van de jaren 1990 het licht zagen, kaders aanbieden voor nieuwe initiatieven, blijven deze – zo ze al worden ontplooid – toch eerder beperkt. Er bestaat in alle regio's meer aandacht voor woningkwaliteit (vooral van de sociale huurwoningenvoorraad die veroudert), maar het effect op het terrein blijft beperkt. Bovendien zijn de sociale verhuurkantoren (in gans België, slechts een equivalent van ongeveer 6.000 woningen) pas recent erkend (2004). Tenslotte ontbreekt in ons land nog steeds een substantiële huursubsidie, een instrument dat in onze buurlanden wordt gebruikt om betaalbaarheidsproblemen het hoofd te bieden (Pannecoucke, 2003).

Omdat de woningen van de sociale huursector en deze van de sociale verhuurkantoren nauwelijks 8% van de woningmarkt uitmaken, wordt in België met andere woorden een overweldigende meerderheid van de woningen via het marktmechanisme gealloceerd. Voor de huurmarkt is het onderscheid tussen de particuliere huursector en de sociale huursector daarom zeer belangrijk. Beiden functioneren inderdaad volgens compleet andere allocatiemechanismen en geven daarom aanleiding tot uiteenlopende bewonersprofielen. Tenslotte zijn de huisvestingsresultaten sterk verbonden met de economische conjunctuur, weliswaar gemêleerd door gezinsdemografische ontwikkelingen.

Voor wat volgt

In wat voorafging presenteerden we de voornaamste trends die onze samenleving op internationaal, nationaal en regionaal vlak de afgelopen decennia hebben gestuurd. We plaatsten de Belgische woonsituatie in een internationale context en gingen in vogelvlucht over de onderzoeksresultaten gepubliceerd over de ontwikkelingen (voornamelijk) na de census van 1991. We hebben ons daarbij gefocust op de kwaliteitsdimensie en de verschillende bevolkingscategorieën. We signaleerden, vereenvoudigd gesteld, een tendens tot polarisering, waarbij de huishoudens met een betere opleiding, bestaande uit twee partners (met eventueel kinderen) en met twee of meer inkomens het uitstekend doen: ze wonen in een eigen woning die groot is en van voldoende kwaliteit; ze kennen bovendien geen afbetalingsproblemen. Daarnaast zien we dat in hoofdzaak eeninkomenhuishoudens en bepaalde etnische groepen behoorlijk achterblijven op de woningmarkt.

Hoewel de verzamelde data in de SEE 2001 uiteraard niet alles meten – we beschikken bijvoorbeeld niet over inkomensgegevens – rijst de vraag in welke mate voorgaande vaststellingen door de census van 2001 al dan niet bevestigd worden. In wat volgt gaan we daarom de structuur na van diverse woningkenmerken (uitrusting, type, kwaliteit, eigendomstitel en prijs) en hun relatie met bewonerskenmerken (gezinstype, opleiding, beroep, aantal inkomens, leeftijd, nationaliteit) en – de geografisch verschillen die zich hierbij aftekenen.

¹ De publicatie “Sociaal en cultureel rapport 2000” van het Sociaal en Cultureel Planbureau (NL) was daarbij van groot nut.

² “Kangoeroewoningen, ook meergeneratiewoningen of tandemwoningen genoemd, zijn twee aparte woningen respectievelijk woongedeelten, die in relatie tot elkaar verhuurd worden. De gedachte achter deze woningen is dat meerdere generaties onder één dak kunnen leven, twee gezinnen bij elkaar kunnen wonen of dat zorgbehoevenden en hun verzorgers bij elkaar kunnen wonen zonder hun zelfstandigheid op te geven” (van der Horst & Wassenberg, 2004, 21)

³ woningkosten in % van het gezinsinkomen

⁴ Het huishoudbudgetonderzoek bepaalt het bestedingspatroon van de Belgische huishoudens. Elke maand tekenen iets meer dan 300 huishoudens inkomsten en uitgaven op; het aantal huishoudens dat in de loop van 2000 opgevolgd is, bedraagt 3816. De door de huishoudens in de enquête verstrekte gegevens werden geëxtrapoleerd naar de 4,2 miljoen huishoudens die ons land rijk is.

⁵ Het Europese gemiddelde (ook in latere delen) is steeds het gemiddelde van deze Europese landen waarvoor gegevens beschikbaar zijn voor die bepaalde variabele.

⁶ ECHP: European Community Household Panel

⁷ Een concentratiegetal geeft in dit geval de mate van onder- of oververtegenwoordiging aan van een inkomenscategorie op de markt van koopwoningen. Bij een perfect evenredige verdeling van het aantal koopwoningen zou elk van de vier inkomenscategorieën een kwart van de koopwoningen voor haar rekening nemen en zou er telkens sprake zijn van een concentratiegetal gelijk aan 100. In alle andere gevallen komen we tot concentratiegetallen groter of kleiner dan 100 en is er respectievelijk sprake van over- en ondervertegenwoordiging.

⁸ Deze woonvormen ontsnappen aan een census, maar in alle regio's wordt gewag gemaakt van het bestaan van grijze woonvormen zoals wonen op campings of kamers en uiteraard ontsnapt geen enkele regio aan het bestaan van dakloosheid. Zie voor de diverse facetten van grijs wonen in Vlaanderen: De Decker, Pannecoucke en Goossens (2005); zie voor diverse facetten in Wallonië: Bernard & Mertens (2005) en daarin voor Brussel de bijdrage van Réa & Schmitz. Zie ook Van Menxel Lescrauwaet en Parys (2004) en Philippot & Galand (2003) en Meert e.a. (2005) over dakloosheid.

⁹ Zie daarvoor voor Vlaanderen: De Decker (1999), Geurts (2005) en De Decker, Pannecoucke en Goossens (2005) en voor Wallonië Bernard & Mertens (2005).

¹⁰ Zie o.a. RBDH/BBRoW (2004), Bernard & De Pauw (2004) en Bernard & Van Mieghem (2005).

¹¹ Voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest bestaan geen vergelijkbare cijfers. Gegeven de evolutie van de huren aldaar mag aangenomen worden dat de situatie er nog dramatischer is. Voor de evolutie inzake huren: zie De Keersmaecker & De Coninck (2005).

¹² Vergelijk voor Vlaanderen. In 1999 bedroeg de fiscale korting 1,7 miljard €. Daartegenover staat een regionaal-Vlaamse huisvestingsbegroting van 0,3 miljard €.

DEEL III

METHODOLOGIE

Het methodologische hoofdstuk van een publicatie is meestal niet het meest boeiende. Toch is dit deel absoluut noodzakelijk om in de verdere hoofdstukken onduidelijkheden rond interpretatie te vermijden. De methodologische stappen, gaande van de bron zelf – de Algemene socio-economische enquête (2001) is zo complex dat enige toelichting wenselijk is – over het opzetten van de door ons gebruikte databank tot de ontwikkelde indicatoren en gebruikte analysetechnieken, worden hier systematisch uiteengezet.

1. Bronnen

1.1 Kwaliteit en eigenschappen van de bron

Het Nationaal Instituut voor de Statistiek (NIS) heeft gepoogd om met de Algemene socio-economische enquête van 2001 (SEE 2001) enkele nieuwe maatschappelijke tendensen te meten en heeft bijgevolg zijn vraagstelling op een aantal punten aangepast ten opzichte van de Volks- en Woningtelling van 1991 (VWT 1991). Niettemin is zoveel mogelijk vergelijkbaarheid nagestreefd. Net als vroegere volks- en woningtellingen is de SEE 2001 zeer rijk aan informatie en detail vermits de woning en het huishouden de **statistische eenheden** zijn waarmee gewerkt wordt. De definitie van de **woning** is, in de woningtelling en in het luik ‘mijn woning’ van de socio-economische enquête, gebaseerd op het begrip **huishouden**: *een woning is iedere overdekte ruimte die bestemd is om bewoond te worden door een huishouden of als dusdanig gebruikt wordt*. Aan de hand van deze databanken tracht men onder meer de toestand en omvang van het woningpatrimonium te bepalen.

Deze monografie maakt gebruik van de informatie die door de Belgische overheid via de SEE werd opgevraagd. De bevraging liep bij alle bewoners van het grondgebied België én die hier als bewoner ingeschreven zijn in het rijksregister. Dit houdt dus meteen in dat in deze bron geen informatie voorkomt over gebouwen waar niemand woont of gedomicilieerd is: bedrijfs- en kantoorgebouwen of leegstaande woningen of tweede verblijven.

Vermits de ganse populatie werd bevraagd, zou deze informatie dus een perfecte weerspiegeling moeten zijn van de werkelijkheid. Er zijn echter, inherent aan een dergelijk brontype, enkele problemen die maken dat de perfectie ook hier niet mogelijk is.

1. Er is een bevolkingssegment dat niet kan aangeschreven worden omdat het woonadres onbekend is of omdat een woning gewoon ontbreekt. Het komt ook voor dat mensen wonen op een adres dat niet voorkomt in het rijksregister (bijvoorbeeld vreemdelingen die ingeschreven zijn in het vreemdelingenregister). Verder zijn daklozen, illegalen of ‘werk’-toeristen niet in de lijst opgenomen. De cijfers missen ook een aantal feitelijke situaties (studenten op kot of afgestudeerden die na de studies blijven hangen en hun officiële woonst elders -vaak ‘thuis’- hebben; tijdelijke oplossingen na spaak gelopen relaties; ...). Over de omvang van deze groep is geen cijfermatige uitspraak mogelijk.
2. Er kwamen een aantal formulieren onbesteld terug omdat er, ondanks officiële registratie in het rijksregister, niemand bereikbaar was op het ogenblik van de enquête. Het betreft gezinnen die tijdelijk afwezig (in het buitenland) zijn; nepadressen enz. Verder stuurden ook een aantal bewoners de enquêteformulieren niet terug.

3. Daarnaast is er het bevolkingssegment dat niet alle vragen even nauwgezet ingevuld heeft en de enquêteformulieren wel terugstuurde maar waarvan deze formulieren enkele of meerdere onbeantwoorde vragen tellen.

4. Met betrekking tot de woningmarkt ontbreekt het ganse segment ‘tweede woningen’ voor zover ze niet verhuurd worden, maar als buitenverblijf gebruikt worden. Hoewel en juist omdat deze vaststelling inherent is aan de bron en de selectie van de bevrageden, moeten we hier oppassen met conclusies over gemeenten of regio’s met veel vakantiewoningen of tweede verblijven. Niet alleen is de omvang van dit woningmarktsegment ongekend, maar daarnaast hebben we ook het raden naar de specifieke woningkenmerken van deze tweede woningen.

1.2 Objectieve informatie versus interpretatie door bevrageden

De Algemene socio-economische enquête 2001 informeerde naar de karakteristieken van de persoon en van de woning. Alle inwoners van België vanaf 15 jaar vulden de persoonsgegevens in. Enkel de referentiepersoon van het huishouden kreeg een woningformulier toegestuurd. Wij moeten voor de woningen een onderscheid maken tussen de feitelijke toestand (objectieve gegevens) en vragen die een opinie inhouden en bijgevolg een meer subjectief karakter hebben.

Met betrekking tot de woninggegevens dichten we de vragen die de woning in al haar kenmerken beschrijven een objectief karakter toe. Het type woning waarin iemand woont, het aantal verdiepingen, het aantal slaapkamers, het type kamer, de oppervlakte, de verwarmingsbron, ... lenen zich minder tot een individuele en subjectieve invulling. Soms is het onderscheid echter niet erg duidelijk. Zo bestaan er weinig objectieve gronden om een slaapkamer al dan niet als speelkamer, ontspanningsruimte, bureau, strijkkamer, aparte zitkamer te gebruiken en/of te benoemen en vice versa. Het subjectief gebruik bepaalt dan de objectieve benoeming van het type kamer.

In de SEE 2001 werd niet alleen geïnformeerd naar objectieve kenmerken van de woningen, maar ook – en dit is nieuw – naar de beleving of beter de perceptie van de directe woonomgeving van de woning. Het is de informatie die peilt naar de beleving van het uitzicht van de gebouwen, de netheid, de kwaliteit van de lucht en de rust (lawaai of geluidshinder), de aanwezigheid van groen, de infrastructuur van de directe woonomgeving (straten, voetpaden, fietspaden,...) en de uitrusting van de woonomgeving (winkelaanbod, gezondheidsdienst, kribben en onthaalmoeders,...). De vraagstelling naar de directe woonomgeving heeft als antwoordcategorieën: ‘weinig aangenaam’, ‘bevredigend’ en ‘erg aangenaam’. Voor de infrastructuur en de uitrusting waren de mogelijkheden: ‘slecht voorzien’, ‘normaal voorzien’ en ‘heel goed voorzien’. Het uitzicht van de gebouwen of de netheid van de buurt reflecteren mogelijk ook (eerder?) een verschil in smaak en verwachtingspatroon van de bewoners. Deze informatie kunnen we niet via een andere weg bekomen. Een grote (on)tevredenheid van de bewoners van een gemeente of wijk over de luchtkwaliteit is bijgevolg geen uitspraak over de objectieve kwaliteit van de lucht. Een objectieve meting is wel mogelijk maar niet langs deze weg.

Dit geldt ook voor vragen met betrekking tot de (fysische of structurele) staat van de woning. Men zou kunnen veronderstellen dat op een vraag als “Wat vindt u van de staat van de woning? Grote herstellingen nodig, kleine herstellingen nodig, in goede staat”, de respondent niet altijd even objectief kan oordelen omdat normen kunnen verschillen of de expertise ontbreekt om juist te oordelen. Bovenbedoelde gegevens zijn in wezen subjectief. Dat houdt echter niet in dat ze hierdoor onbruikbaar zouden worden. Zo is voor de variabele ‘staat van de woning’ een vergelijking gemaakt met de inschatting door experts (AROHM Survey 94/95) waarbij de resultaten uit beide bronnen elkaar vrij goed bevestigen (Vanneste, Thomas & Laureysen, 2004; Thomas, Vanneste & Laureysen, 2005).

Niettemin moet men beseffen dat het gaat om de beleving van de directe woonomgeving door de referentiepersoon. Die beleving en de bijbehorende beoordeling van de infrastructuur en de uitrusting van de directe woonomgeving kan sterk samenhangen met de noden en behoeften van de referentiepersoon. Gaat het om een actieve persoon die elke dag met de wagen richting werkplek rijdt, of om een persoon die elke dag de kinderen naar school rijdt met de fiets of met het openbaar vervoer, of een jonge twintiger die houdt van een levendige buurt, een oudere die moeilijk te been is,.... Enerzijds sturen de individuele kenmerken de beleving van de huishoudens en anderzijds zal in een bepaalde wijk, bijvoorbeeld de demografische samenstelling ervan andere behoeften sorteren.

De appreciatie van de woonomgeving is echter niet de voornaamste informatie, geboden door de SEE 2001. Zowel de sociologische als de geografische benadering richten zich vooral op de (objectieve) woningkenmerken en hun relatie tot demografische en sociaal-economische categorieën.

2. Gegevens, indicatoren en meettechnieken

2.1 Steekproef versus populatie

In het *sociologisch luik* maken we **zowel van steekproeven als van populatiegegevens** gebruik. Deze keuze werd vooral gedictieerd vanuit eerder pragmatische overwegingen. Voor 1991 (Goossens, Thomas & Vanneste, 1997) beschikken we, op het niveau van het huishouden, enkel over steekproeven en bijgevolg moeten we voor de sociologische vergelijking tussen de bevraging uit 1991 en 2001 ook steekproeven gebruiken. Het voordeel van (een steekproef met) individuele gegevens is dat kenmerken onderling gekruist kunnen worden. Men is bijgevolg niet beperkt tot de combinatie van kenmerken weergegeven in de gepubliceerde tabellen. Daarom kunnen bepaalde percentages voor 2001, vermeld in voorliggende publicatie, enigszins verschillen naargelang ze gebaseerd zijn op de steekproef dan wel op de volledige populatie. We geven het gebruik van steekproeven duidelijk aan in de bronvermeldingen. Voor percentages op basis van de steekproef worden de decimalen niet opgenomen. In uitzonderlijke gevallen waarbij geen sociaal-economische variabelen met elkaar gekruist worden, werken we in de sociologische benadering ook met eerder gepubliceerde tabellen, afkomstig van het NIS.

Zowel voor de Volks- en Woningtelling van 1991 als voor de Algemene socio-economische enquête uit 2001 beschikken we over een 2%-steekproef (1/50). Deze steekproeven werden ons ter beschikking gesteld door het NIS via het Steunpunt voor Demografie. In deze steekproef zijn de Belgische gemeenten proportioneel vertegenwoordigd. Hierdoor kunnen we zowel voor 1991 als voor 2001 representatieve uitspraken doen over de gehele Belgische bevolking en de regio's. In beide gevallen werd de steekproef getrokken in functie van onze monografie.

Verder moeten we ook ingaan op de **betrouwbaarheid van de steekproef**. Werken met steekproeven is enkel zinvol als deze steekproeven betrouwbaar zijn. Aan de hand van de steekproeven willen we immers uitspraken doen over de totale populatie. Bijgevolg mag de steekproef niet systematisch vertekend zijn, maar moet ze een accurate weerspiegeling vormen van de populatie in al haar eigenschappen en bijgevolg representatief zijn voor de populatie. Net zoals in de vorige monografie o.b.v. een steekproef uit de Volks- en Woningtelling 1991 (Goossens, Thomas & Vanneste, 1997) is de steekproef uit de SEE 2001 een sequentiële, systematische steekproef: vertrekkend van een willekeurig nummer werd elke 50^{ste} woning in de steekproef opgenomen.¹ De steekproef waarmee we

hier werken, wordt voldoende groot geacht. Uit de vergelijking tussen enkele sociaal-economische en woningkenmerken op basis van de steekproeven, de gepubliceerde tabellen (populatie: 1991) en het populatiebestand (2001) leren we dat er geen grote verschillen zijn tussen steekproeven en populatie. Enig euvel is dat in de steekproef van 1991 Vlaanderen licht oververtegenwoordigd is ten nadele van Brussel. Dit is voor de SEE van 2001 niet het geval (zie tabel A in bijlage).

Toch moeten we stellen dat de steekproef slechts zo volledig is als het populatiebestand waaruit hij is getrokken en bijgevolg dezelfde hiaten vertoont (zie punt 1.1). Voor de analyse van de variabelen uit het SEE2001 die niet voorkomen in de telling van 1991 en die bijgevolg niet kunnen vergeleken worden met de situatie in 1991, maken we gebruik van het populatiebestand.

De *geografische benadering* gebruikt enkel **populatiegegevens** om representatief te kunnen werken tot op het niveau van kleine ruimtelijke eenheden. Een steekproef garandeert namelijk geen representativiteit op het niveau van de gemeente, wijk of de buurt. Daarom was de ruimtelijke analyse voor 1991 gebaseerd op geaggregeerde tabellen en is, in voorliggende publicatie, de ruimtelijke evolutie t.o.v. 1991 slechts in beperkte mate behandeld.

Voor de sociologische en de geografische analyses maken we enkel gebruik van de **particuliere huishoudens: zelfstandig wonende huishoudens**². De collectieve huishoudens² worden niet opgenomen in de analyses en behoren dan ook niet tot de onderzoekspopulatie.

Door de cijfers van beide registratiemomenten in een ‘*tijdsreeks*’ te plaatsen, zouden we in theorie de maatschappelijke trendbewegingen kunnen bestuderen op voorwaarde dat het in 1991 en 2001 om dezelfde woningen gaat. Dit is echter niet het geval. In de oude steekproef uit 1991 (en ook bij de data uit 2001) is elke identificatie van de individuele woningen onmogelijk gemaakt vanuit privacy oogpunt en kunnen de onderzoekers dus niet uitmaken welke woning in 1991 met welke woning in 2001 overeenstemt. Derhalve kunnen we de exacte levensgeschiedenis van een woning niet opvolgen. We bestuderen dan ook voornamelijk de globale trends.

2.2 Bewerking van de gegevens

Een eerste beslissing die we moeten treffen, is of we de **niet-ingevulde vragen (zogenaamde missings)** opnemen in de grafieken, tabellen en figuren. Voor de berekening van de *percentages* op een bepaalde variabele namen we de niet-ingevulde antwoorden niet op. Hierdoor veronderstellen we eigenlijk dat de missings verdeeld zijn zoals de gekende gevallen.

Toch moeten we hier met de nodige omzichtigheid te werk gaan. Tabel B (in bijlage) illustreert de missings per variabele. Deze tabel toont het aantal en het percentage of aandeel missings aan per variabele in het populatiebestand 2001.

Een groot aantal missings hoeft niet altijd een probleem te vormen. Zo merken we op de variabele ‘bestemming van de tuin’ een erg hoog aandeel missings. Als alle missings bij de formulieren horen die aangeven geen tuin te bezitten, missen we hier dus hoegenaamd geen informatie. Dit blijkt alvast zo te zijn voor de variabele ‘tuinbezit’³. Bij de voorzieningen lijken de respondenten niet te antwoorden op vragen naar faciliteiten waarmee ze in hun dagelijkse leven niet in contact komen. Een alleenstaande man of vrouw zonder kinderen heeft mogelijk geen kennis over de faciliteiten in de directe woonomgeving wat betreft kribben en onthaalmoeders (non-respons: 17,6%). We houden hier terdege rekening mee in de analyses.

Er zijn echter erg specifieke vragen naar woningkarakteristieken die problemen stellen. De variabele ‘bouwperiode van de woningen’ is ongetwijfeld de meest kritische. We tellen 125.131 onbeantwoorde

vragen. Vele mensen, vooral huurders, kennen immers de bouwperiode van hun woning niet. Maar het grote aantal missings is vermoedelijk ook uitgelokt door een tweede, eenvoudiger vraag, m.n. of de woning vermoedelijk jonger dan 20 jaar of misschien ouder dan 20 jaar is. Deze vraag lijkt vaak beantwoord als gemakkelijk alternatief voor de eerste met de nauwkeurigere bouwperiode, maar stelt problemen omdat woningen die (vermoedelijk) ouder dan 20 jaar zijn een periode bestrijken van vóór 1919 tot 1981. Voor de analyses is het bijzonder belangrijk om de woningen gebouwd vóór 1919 en tussen 1919 en 1945 te kunnen onderscheiden van de bouwperiode 1946-1980. We zijn dus verplicht deze woningen bij de ongekende woningen te rekenen, waardoor we op de variabele ‘bouwperiode’ 22,9% missings bekomen. De ruime meerderheid van deze missings zit in de kleinere groep van de huurders. Bijgevolg missen we met deze ontbrekende gegevens belangrijke informatie uit de huursector⁴. Ook op de verschillende types woonvertrekken, het totale aantal woonvertrekken en de verbouwingen tellen we een hoog aandeel onbeantwoorde vragen.

Daarenboven stellen we vast dat de verdeling van de missings naar sociaal-economische karakteristieken (bv. inkomensbronnen) niet gelijk is aan de verdeling bij referentiepersonen die de vraag wel beantwoordden (zie tabel III.1). De huishoudens met een eerder kwetsbaar profiel zijn bij de missings oververtegenwoordigd en blijven in het totale bestand dus ondervertegenwoordigd. De bevraging naar de appreciatie van de directe woonomgeving (netheid, uitzicht gebouwen, kwaliteit van de lucht, rust) toont deze problematische verdeling van de missings ‘mooi’ aan. Als we de verdeling van de missings voor de variabele ‘uitzicht van de gebouwen’ bekijken naar inkomensbron merken we dat het hoogste aandeel missings zit bij de huishoudens met het zwakste inkomensprofiel: onbekend inkomen en een of twee vervangingsinkomens. Dit houdt in dat deze huishoudens verwijderd zijn uit de databank voor deze variabele en dus ondervertegenwoordigd zijn in de cijfers voor deze variabele.

	Uitzicht van de gebouwen		Netheid		Kwaliteit van de lucht		Rust	
	Aantal	% missings	Aantal	% missings	Aantal	% missings	Aantal	% missings
Onbekend inkomen	31.277	12,9	43.008	17,7	42.299	17,4	33.388	13,7
1 vervangingsinkomen	49.904	5,5	79.606	8,8	72.479	8,0	51.773	5,7
2 vervangingsinkomen	19.732	4,1	33.954	7,1	29.354	6,1	20.429	4,2
1 deeltijds inkomen	3.285	3,2	5.488	5,3	4.314	4,2	3.177	3,1
1 deeltijds inkomen + 1 vervangingsinkomen	1.358	2,8	2.359	4,8	1.879	3,8	1.307	2,7
1 voltijds inkomen	16.339	2,7	27.008	4,4	21.071	3,5	16.575	2,7
1 voltijds inkomen + 1 vervangingsinkomen	8.634	2,4	14.596	4,0	11.281	3,1	8.318	2,3
1 voltijds inkomen + 1 deeltijds inkomen	5.149	1,4	8.879	2,5	6.274	1,8	4.867	1,4
2 voltijdse inkomens	9.337	1,5	15.650	2,6	11.442	1,9	9.109	1,5
Alle inkomenscombinaties met meer dan 2 inkomens	9.248	4,6	16.634	8,1	12.348	6,0	9.088	4,5
	154.263	3,6	247.182	5,8	212.741	5,0	158.031	3,7

Tabel III.1: Beleving van de directe woonomgeving naar inkomensbronnen: niet beantwoorde vragen (abs. en in %)

Bron: NIS - SEE 2001

Tot slot kijken we ook nog naar de verdeling over de verschillende huishoudtypes (zie tabel III.2). Van de gekende huishoudtypes is het aandeel missings bij de alleenstaanden over gans de lijn het hoogst. De samenwonenden en gehuwden met kind(eren) kennen een laag aandeel missings. Wij hebben hier één exemplarisch voorbeeld gegeven, maar dit geldt voor vele variabelen, bijvoorbeeld ook voor de bevraging van de comfortelementen.

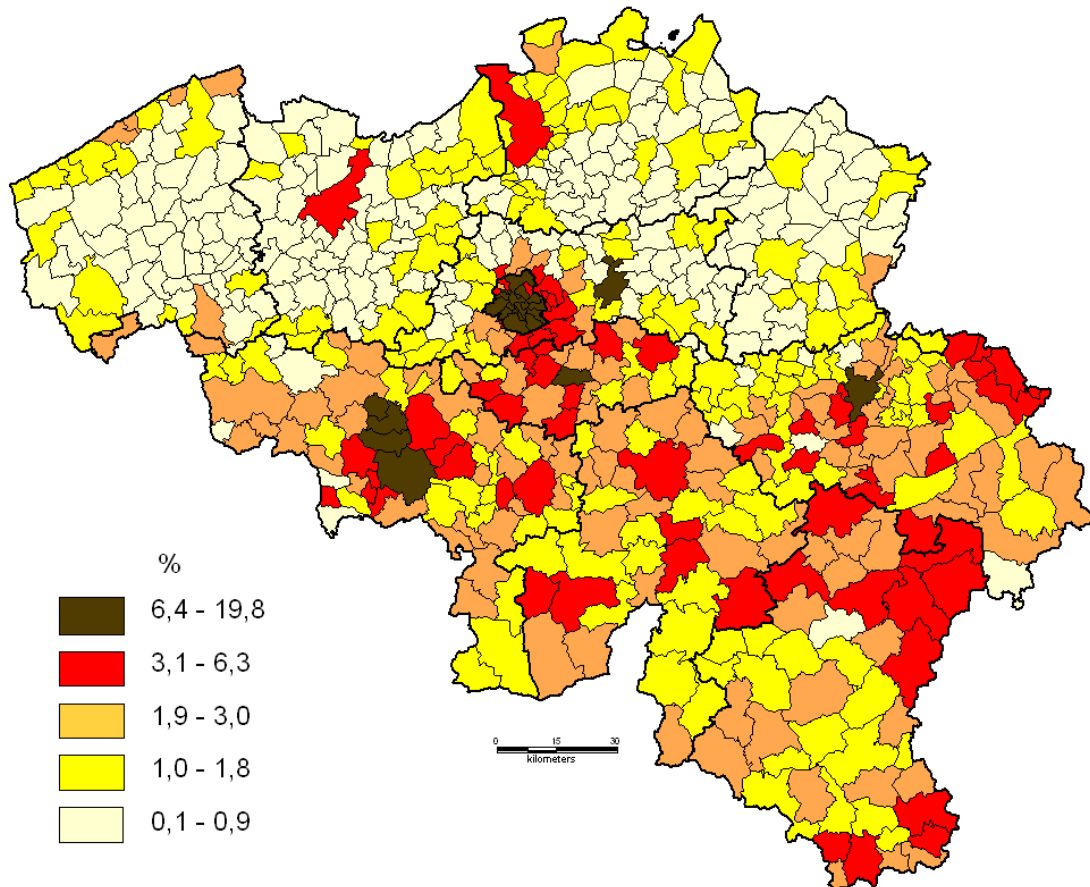
	Uitzicht van de gebouwen		Netheid		Kwaliteit van de lucht		Rust	
	Aantal	% missings	Aantal	% missings	Aantal	% missings	Aantal	% missings
Alleenstaande	66.606	5,4	102.355	8,3	94.410	7,6	70.040	5,7
Gehuwden zonder kind	37.266	4,0	62.790	6,8	53.667	5,8	38.686	4,2
Gehuwden met kind(eren)	27.275	2,2	44.969	3,6	34.119	2,8	26.606	2,2
Samenwonenden zonder kind	4.177	2,6	6.552	4,1	5.533	3,5	4.051	2,5
Samenwonenden met kind(eren)	2.799	2,3	4.342	3,5	3.384	2,8	2.632	2,1
Éenoudergezin	13.339	3,7	21.972	6,1	17.826	4,9	13.123	3,6
Andere	2.801	5,7	4.202	8,5	3.802	7,7	2.893	5,9
	154.263	3,8	247.182	6,0	212.741	5,2	158.03	3,9

Tabel III.2: Beleving van de directe woonomgeving naar huishoudtype: niet-beantwoorde vragen (abs. en in %)

Bron: NIS - SEE 2001

Slotsom van dit alles is dat we niet met zekerheid kunnen stellen dat de ongekende informatie op dezelfde wijze is verdeeld als de gekende informatie en dat, integendeel, kwetsbare groepen vaker formulieren met ontbrekende gegevens terugsturen. Dit rechtvaardigt de bewering dat we met een aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid kunnen aannemen dat, globaal genomen, de kwaliteit van de woning overschat wordt vermits vooral zwakkere sociaal-economische groepen missings opleveren.

Ook in het geografische luik hebben we de missings onderzocht. Gezien de niet uniforme ruimtelijk spreiding (Figuur III.1) van de ontbrekende formulieren bestaat ook hier de bezorgdheid dat de ontbrekende informatie een ondervertegenwoordiging kan veroorzaken van informatie over bepaalde types van gemeenten of buurten. Toch is, per gemeente uitgedrukt, het aandeel ontbrekende formulieren in het totaal, vrij laag. Hogere percentages komen vooral voor in de (grotere) steden en in Henegouwen. Samen met de vaststelling uit het sociologisch luik dat het hier vooral informatie over de zwakkeren in de samenleving betreft, mag men niet uit het oog verliezen dat ontbrekende gegevens in bepaalde zwakkere (sub)regio's en achtergestelde (vaak stedelijke) buurten concentreren.



Figuur III.1: Ontbrekende formulieren, SEE 2001 (in %)

Bron: NIS - SEE 2001, Analyse en cartografie: Geografie KULeuven & UCL

2.3 Indicatoren

In deze monografie besteden we zowel aandacht aan afzonderlijke woningkenmerken als aan geconstrueerde of samengestelde indicatoren. Zo gebruikten we in de monografie ‘Huisvesting’ m.b.t. de situatie 1991 (Goossens, Thomas & Vanneste, 1997) een aantal complexe indicatoren om bijbehorende normatieve uitspraken te kunnen doen over de woningmarkt. Een voorbeeld hiervan betrof de centrale woningindicator. In de huidige monografie gaat het om woningbezetting, kwaliteit en staat van de woning. Vele variabelen en indicatoren vergen een korte toelichting.

Eén van de *belangrijkste woonkenmerken* is de **bewonerstitel**. In principe zijn er drie categorieën: eigenaars, huurders en gratis bewoners (woont kosteloos). Voor de analyses naar bewonerstitel werden de gratis bewoners uit de analyses gelicht. In de analyses naar woningmarktsegmentatie (huur- en eigendomsmarkt) wordt bijgevolg enkel gesproken over eigenaars of huurders; samen vormen ze dan 100%. De gratis bewoners⁵ vormen immers een zeer kleine groep in de totale populatie (2,0%). Een huishouden dat aangeeft een woning te huren (ongeacht de hoogte van de huurprijs) wordt beschouwd als een huurder.

In de monografie met betrekking tot de telling van 1991 en bij de vergelijking tussen 1981 en 1991 werd gebruik gemaakt van de variabele **comfort** (Goossens, Thomas, Vanneste, 1997). Voor de vergelijkbaarheid doorheen de tijd gebruiken we opnieuw de oude comfortindicator. Daarin zit evenwel nog een klein verschil tussen 1991 en 2001 omdat de vraagstelling in VW 91 en in SEE 2001

niet volledig parallel uitvalt. Deze comfortindicator heeft volgende samenstelling: voor 1991: *klein comfort*: stromend water en WC met spoeling en bad/douche; *middelmatig comfort*: klein comfort en centrale verwarming; *groot comfort* : middelmatig comfort en keuken (min.4 m²) en telefoon en auto; voor 2001: *klein comfort*: badkamer en WC; *middelmatig comfort*: klein comfort en centrale verwarming; *groot comfort*: middelmatig comfort en keuken van minstens 4 m² en/of geïntegreerde keuken en telefoon en/of gsm en auto.

Deze indicator was ondertussen toe aan een actualisering. Door de opname van nieuwe variabelen uit de SEE 2001 kan de geactualiseerde comfortvariabele, voortaan **kwaliteitsindicator** genoemd om elke verwarring met de oude comfortindicator te vermijden, niet berekend worden voor 1991. De variabelen telefoon en auto werden niet meer in rekening gebracht en nieuwe variabelen zoals isolatie werden ingebouwd. Voor de nieuwe kwaliteitsindicator combineren wij in essentie uitrusting van de woning (met toilet, badkamer, centrale verwarming, keuken, dubbele beglazing) en grootte van de woning (in eerste instantie oppervlakte en, indien onbekend, een combinatie van aantal woonkamer). Wij nemen aan dat een woning waaraan 4 of meer grote herstellingen nodig zijn onmogelijk een kwaliteitsvolle woning kan zijn, terwijl een woning enkel het label ‘zeer goede kwaliteit’ verdient indien er geen enkele grote herstelling nodig is.

Op die manier onderscheiden wij vijf klassen:

- *kwaliteit ontoereikend*: zonder toilet (er werd in de vraagstelling geen onderscheid meer gemaakt tussen al of niet aanwezig zijn van waterspoeling) of zonder bad- of douchekamer of noodzaak aan minstens 4 grote herstellingen;
- *basiskwaliteit*: aanwezigheid van toilet én badkamer met bad en/of stortbad en minder dan 4 grote herstellingen nodig;
- *goede kwaliteit*: de vereisten voor basiskwaliteit zijn vervuld en bovendien beschikt de woning over centrale verwarming, biedt ze een aparte keuken van minstens 4 m² of een keuken geïntegreerd in een andere kamer en bovendien vormen de woonkamers een oppervlakte tussen 35 en 85 m²⁶;
- *goede kwaliteit en ruim*: idem als vorige maar de oppervlakte bedraagt tussen 85 m² en 105 m²⁷;
- *zeer goede kwaliteit*: de voorwaarden voor goede kwaliteit zijn vervuld en bovendien bedraagt de woonoppervlakte meer dan 105m²⁸, is er een volledige of gedeeltelijke dubbele beglazingen en behoeft de woning geen enkele grote herstelling; in de andere gevallen komt de woning in de vorige klasse.

We ontwikkelden ook een indicator voor **fysische staat** van de woning. De zes bevraagde woningonderdelen (elektrische installatie, binnenmuren, buitenmuren, ramen, dakgoot en dak die, volgens de respondenten, aan hetzij grote, hetzij kleine herstellingen toe waren) werden gecombineerd tot een synthese-indicator voor de ‘staat van de woning’ op basis van een methodologie die geïnspireerd is door de technische woonfiche uit de Vlaamse Wooncode. Dat deden we meer bepaald om aan de verschillende woningonderdelen verantwoorde gewichten toe te kennen. De strafpunddrempel uit de Wooncode om een woning ongeschikt te verklaren werd aangewend om het onderscheid tussen een matig goede en een slechte woning aan te geven (Tabel III.3, score 2) terwijl het onderscheid tussen een slechte en zeer slechte woning samenvalt met 4 grote herstellingen op 6 afgetoetste woningonderdelen (tabel III.3, score 6,66). In de scoreopbouw is ook rekening gehouden met kleine herstellingen. Een kleine herstelling nodig aan een van de zes bevraagde woningonderdelen werd als drie keer minder ernstig beschouwd dan een grote herstelling nodig aan hetzelfde woningonderdeel (Vanneste, Thomas & Laureyssen, 2004; Thomas, Vanneste & Laureyssen, 2005).

Staat van de woning	Score
Goed	0
Matig	0,01 – 2,00
Slecht	2,01 – 6,66
Zeer slecht	6,67 – 10,00

Tabel III.3: Scores voor de synthese-indicator “staat van de woning”

Bron: Vanneste, Thomas, Laureyssen (2004) & Thomas, Vanneste, Laureyssen (2005)

Het totale aantal **woonvertrekken** is de optelsom van de woonvertrekken: aparte of geïntegreerde keuken, living (d.i. zit- en eetkamer samen), aparte eetkamer, aparte zitkamer, bureau voor privé-gebruik, speelkamer, ontspanningskamer, slaapkamers⁹. Deze kamers worden samen betiteld als de (woon-)

vertrekken en zijn expliciet opgesomd in de SEE 2001. Voor berekeningen op basis van het aantal kamers van een welbepaald type (bv. gemiddeld aantal kamers) moeten we de antwoordmogelijkheid uit 2001 ‘twee of meer’ terugbrengen tot ‘twee kamers’ van dat type. De woonoppervlakte (in m²) is in principe de oppervlakte van de vermelde woonvertrekken – duidelijk aangegeven in het formulier – maar het is niet uitgesloten dat sommige referentiepersonen de oppervlakte van de woning hebben opgegeven. Bovendien is niet uitgesloten dat sommige respondenten, ondanks de richtlijnen, ‘aantal kamers’ hebben geïnterpreteerd als aantal slaapkamers.

De samengestelde variabele **woningbezetting** houdt rekening met de woonoppervlakte, het aantal woonvertrekken en het aantal leden van het huishouden. Natuurlijk is het eerder een persoonlijk ervaren of een woning ruim of klein is. Toch trachten we op basis van objectieve gronden de woningbezetting te bepalen. Aan de hand van de gezinsgrootte wordt een minimum oppervlakte/aantal kamers vastgelegd om te spreken van een kleine, eerder kleine, aangepaste, eerder ruime of ruime woning. Als een woning klein of eerder klein is, spreken we van overbezetting. Als een woning ruim of eerder ruim is, spreken we van onderbezetting (Laureys, Goossens & De Decker, 2006).¹⁰

Vervolgens bekijken we de **sociaal-economische kenmerken**. Bij de **huishoudtypologie** baseerden we ons op de LIPRO-huishoudtypologie waarbij een onderscheid wordt gemaakt op basis van de gezinsgrootte en de relatie van de gezinsleden ten opzichte van elkaar (gehuwd, samenwonend, aantal afhankelijke kinderen). Hierdoor bekomen we zeven huishoudtypes: alleenstaanden, gehuwden zonder (inwonend) kind(eren), gehuwden met (inwonend) kind(eren), samenwonenden zonder (inwonend) kind(eren), samenwonenden met (inwonend) kind(eren), eenpersoonshuishoudens en tenslotte een restcategorie andere huishoudtypes.

De omvang van het inkomen (in euro’s) van een individu of huishouden kunnen we niet achterhalen door middel van de informatie uit de VWT 1991 of de SEE 2001. Door gebruik te maken van een combinatie van verschillende variabelen kunnen we wel het type huishoudinkomen achterhalen. Op basis van deze samengestelde variabele bekomen we een typologie van 11 categorieën: onbekend inkomen; één vervangingsinkomen; twee vervangingsinkomens; één deeltijds inkomen; één deeltijds inkomen en één vervangingsinkomen; twee deeltijdse inkomens; één voltijds inkomen; één voltijds inkomen en één vervangingsinkomen; één voltijds inkomen en één deeltijds inkomen; twee voltijdse inkomens; alle inkomenscombinaties met meer dan twee inkomens. Voortaan zullen we bij huishoudinkomen aan deze categorieën refereren als **inkomensbronnen**. We maken nog twee bewerkingen op deze gegevens alvorens ze in de analyse te betrekken. Huishoudens met twee deeltijdse inkomens als inkomensbron, worden in het sociologische luik opgenomen in de categorie ‘alle inkomenscombinaties met twee of meer’. Dit type vertegenwoordigt immers een erg klein aandeel in de populatie (0,2%).

In het vervolg van de analyse zullen we vaak meerdere sociaal-economische kenmerken combineren. Soms zijn deze elf categorieën in het sociologische luik teruggebracht tot slechts twee categorieën: de eenverdieners en de tweeverdieners. Als er één inkomensbron is in het huishouden (deeltijds, voltijds of vervangingsinkomen) spreken we van eenverdieners, tweeverdieners hebben (minstens) twee inkomens per huishouden ongeacht het type. De huishoudens met een onbekend inkomen vallen buiten deze analyse. In het geografische luik wordt vaak met twee andere uiterste groepen gewerkt: één vervangingsinkomen en/of één deeltijds inkomen enerzijds en twee voltijdse inkomens anderzijds.

Ook zetten we een aantal variabelen om in categorieën, onder meer de **leeftijd** van de referentiepersonen. Afhankelijk van de doelstelling zijn deze categorieën fijner of meer veralgemeend. Vooral ouderen zullen we voor bepaalde analyses nauwgezet onder de loep nemen.

Tenslotte gebruiken we ook de variabele 'hoogst behaalde diploma', kortweg **opleiding**. In de meeste gevallen werkt het sociologisch luik met gedetailleerde opleidingscategorieën: lager onderwijs, lager middelbaar onderwijs kunst en algemeen vormend, hoger middelbaar onderwijs kunst en algemeen vormend, lager middelbaar onderwijs technisch, hoger middelbaar onderwijs technisch, lager middelbaar onderwijs beroeps, hoger middelbaar onderwijs beroeps, hoger onderwijs. In sommige analyses alsook in het geografische luik zullen we deze acht categorieën terugbrengen tot drie categorieën: laaggeschoold, middelmatig geschoold, hooggeschoold¹¹.

Zoals reeds vermeld, is ook informatie te vinden over terminologie in het glossarium van het deel 'Wonen' van de Atlas van België (Thomas, Vanneste & Goossens, 2007).

2.4 Ruimtelijke aggregatieniveaus

We signaleerden al dat een databank op basis van individuele gegevens toelaat om alle mogelijke interessante combinaties van indicatoren te onderzoeken en zeer fijne sociaal-economische categorieën af te bakenen en zo wonen te toetsen aan maatschappelijke differentiatie.

We weten echter dat ook de geografische ruimte een belangrijke differentiatie vertoont. Met andere woorden zoals de woningen en de manier van wonen en de woonappreciatie kunnen verschillen naargelang de demografische en sociaal-economische kenmerken van groepen, kunnen diezelfde woningen ook verschillen naargelang de ruimtelijke entiteit waarin ze gelegen zijn. Dit vereist een opdeling van het onderzoeksgebied in subgebieden, gaande van vrij grof (maar vanuit beleidsoogpunt zeer belangrijk), het niveau van de **gewesten**, tot zeer fijn, het **niveau van de gemeenten en de wijken**¹² (uitgewerkt voor Brussel als typevoorbeeld). Door af te dalen tot op gemeentelijk niveau willen we vermijden dat vergelijkingen worden gemaakt tussen ruimtelijke eenheden waarbij de verschillen binnen de ruimtelijke eenheden groter zijn dan de – gemeten – verschillen tussen de eenheden.

Daarom gaan we niet in op het niveau van de provincie en zelfs niet op het niveau van de arrondissementen. Zeker bij het provinciale aggregatieniveau worden erg verschillende structuren uitgevlakt – bedenk maar dat de meeste provincies zowel grote kernsteden, suburbaan als landelijk gebied omvatten – zodat de vergelijking tussen de provincies neigt naar een vergelijking tussen in de realiteit nauwelijks bestaande gemiddelden.

Dat stedelijk en landelijk gebied toch een groot verschil vertonen m.b.t. de structuur (inclusief ouderdom) van de woningvoorraad maar ook in verband met de woonappreciatie van de bewoners maakt het niet raadzaam om eenheden te gebruiken waarin stedelijk én landelijk én semi-landelijk of suburbaan/peri-urbaan niet duidelijk van elkaar onderscheiden worden. Zelfs het niveau van het arrondissement is bijgevolg niet weerhouden, vermits de meeste arrondissementen zowel bestaan uit kernstedelijk als uit suburbaan of landelijk gebied. Daarom is er ook telkens een tabelmatige analyse volgens **graad van verstedelijking**. Deze graden van verstedelijking zijn ontleend aan een combinatie van de stedelijke hiërarchie en de afbakening van de stadsgewesten. Voor deze laatste afbakening maken we een onderscheid, in dalende graad van verstedelijking, tussen agglomeratie, banlieue, forenzenwoonzone en het overige (zeg maar landelijke) gebied. Ten behoeve van de stedelijke hiërarchie maken we een onderscheid tussen a) grootsteden (Brussel, Antwerpen, Luik, Gent en Charleroi), waarbij Brussel, als hoofdstad, duidelijk nog een trapje hoger staat dan de vier andere

grootsteden, b) regionale steden (17 in aantal) en c) kleine steden¹³. De analyses zijn bijgevolg uitgevoerd op het niveau van de 589 Belgische gemeenten en op wijkniveau (Brussel).

2.5 Analysetechnieken en kartering

In de sociologische benadering werken we uitsluitend met een **factoriële analyse** van de informatie in de verschillende databestanden. Multivariate analyse lijkt in dit geval niet opportuun omdat er gewerkt wordt met categorische variabelen. De doelstelling is om, in eerste instantie, een ten gronde maar eenvoudig en duidelijk beeld van de woningmarkt in België scheppen.

In het geografische luik wordt zowel met **enkelvoudige variabelen** gewerkt als met het resultaat van multivariate technieken. In een poging om een aantal ruimtelijke **synthesepatronen** te ontwikkelen maken we vooral gebruik van clusteranalyse¹⁴. Van andere technieken – bv. correspondentieanalyse en het gebruik van decision trees - die rechtstreeks putten uit de individuele gegevens en toelaten om synthesepatronen te creëren op basis van categorische variabelen, is uiteindelijk afgezien na een aantal methodologische proeven die aantoonde dat zij hier geen toegevoegde waarde boden.

In de clusteranalyse is de locatie van de gemeente of wijk nooit een variabele die in de analyse is meegenomen; de ruimtelijke samenhang van de gemeenten of wijken die tot een bepaald type behoren, moet a posteriori blijken uit de cartografische weergave van de karteerbare component ('score') van het resultaat. Dat gemeenten of wijken van eenzelfde type vaak in elkaars buurt voorkomen, onderstreept de aanwezigheid van ruimtelijke patronen in de structuur van de woningvoorraad en het belang ervan voor de werking van de woningmarkt maar ook om een woningbeleid uit te stippelen (zie Goossens, Thomas & Vanneste, 1997).

In een aantal gevallen, zoals bij de perceptie van de woonomgeving, (deel V) maakten we gebruik van de techniek van het driehoeksdiagram. **Driehoeksdiagrammen** zijn typisch voor gegevens die uiteenvallen in drie categorieën die samen 100% vormen. Dit was gemakkelijk te realiseren door telkens, per gemeente, het aandeel te berekenen van tevreden, het aandeel ontevreden en het aandeel van de tussenliggende categorie zonder uitgesproken mening.

Tenslotte werkten we ook op basis van een **kruistabellenanalyse** –een eenvoudige techniek voor de analyse van categorische variabelen- waarbij twee categorische variabelen tegenover elkaar worden uitgezet. Uit deze analyse blijkt al snel of er van een associatie tussen variabelen sprake is. Finaal duiken hier en daar ook correlaties op om de mate van associatie te illustreren.

Met betrekking tot missings hanteerden we als regel bij onze *multivariate* analyses dat, indien 1 variabele in een observatie (woning of huishouden) ontbrak, we de volledige observatie uit de analyse weglieten. Voor de ruimtelijke syntheses hielden we bovendien telkens alleen rekening met eengezinswoningen en appartementen (inclusief lofts, studio's en kamers). Andere types van woning zoals woonwagens en caravans zijn onvoldoende groot in aantal voor een betrouwbare verwerking op niveau van de gemeente.

In het geografische luik dat vooral de ruimtelijke patronen van het wonen en van de woningmarkt aan het licht wil brengt, vormt de **kaart** een voor de hand liggend instrument. Geen enkele tekst of tabel is in staat om in een zo beperkt ruimtebeslag als de kaart, zoveel nauwkeurige informatie te leveren over de ruimtelijke spreiding van een fenomeen, ongeacht of het bijvoorbeeld gaat om de aanwezigheid van recente verbouwingen of om het (voort)bestaan van woningen verwarmd met steenkool of om de bewonersappreciatie van de netheid van hun buurt. Vele afzonderlijke variabelen maar ook syntheseresultaten zijn dan ook cartografisch voorgesteld. Nochtans kunnen we kaarten op vele verschillende manieren aanmaken o.a. door de talrijke technieken om de gekarteerde waarden in

klassen op te delen. Wij kozen voor de techniek van de ‘**natural breaks**’ of natuurlijke breekpunten om de klassen te construeren. Deze techniek houdt rekening met de statistische spreiding van de te karteren waarden en is vooral nuttig indien de waarden een scheve of onregelmatige verdeling vertonen. Vermits heel wat variabelen niet normaal verdeeld zijn, werd voor deze manier van werken geopteerd en wel voor *alle* onderzochte variabelen. Hierdoor vertonen de klassen heel vaak geen mooie regelmatige cijfers als klassengrenzen, wat enigszins ingaat tegen het verwachtingspatroon van klassen die bijvoorbeeld op ‘0’ of op ‘5’ eindigen. Meer uitleg in verband met de cartografische voorstelling van ruimtelijke differentiatie is te vinden in het inleidende deel ‘Leeswijzer’ van de Atlas van België (2006).

Tenslotte nog iets over het gebruikte kleurenpalet bij de kaarten. Kleurenkaarten zijn hoe dan ook gemakkelijker leesbaar en aangenamer in gebruik dan zwart/wit equivalenten. Het gebruikte palet heeft echter ook telkens een bepaalde betekenis die de lezer toelaten om in een oogopslag het patroon te interpreteren. Bij univariate kaarten gaat de kleurenschaal van geel naar rood. Dat komt telkens overeen met een waardenschaal van laag naar hoog. Bij de driehoeksdiagrammenanalyse is de kleurenschaal uitgebreid met groen en blauw. Algemeen komen rode kleuren overeen met een dominantie van ontevredenheid en naarmate de appreciatie positiever wordt gaat de kleur over naar geel, groen en blauw.

Bij kaarten op wijkniveau vertoont niet elke eenheid een representatief aantal woningen om berekeningen mee uit te voeren (bijvoorbeeld berekenen van aandelen van een bepaald woningtype of woningkenmerk). Daarom zijn gemeenten met minder dan 50 antwoorden of wijken met minder dan 30 antwoorden¹⁵ voor afzonderlijke variabelen en 20 antwoorden bij syntheses met meerdere variabelen niet in de cartografische analyse opgenomen (wit op de kaart).

¹ Als de volgorde van de woningen in de oorspronkelijke lijst willekeurig is ten opzichte van de kenmerken (variabelen) gebruikt in de analyse en als de oorspronkelijke lijst volledig is, dan is een systematische steekproef equivalent aan een aselechte steekproef, waarbij ieder element uit de populatie dezelfde kans heeft om in de steekproef te worden opgenomen (zie ook Wetherill, Glazebrook, 1986)

Deze voorwaarde impliceert dat de ordening van de cases (de woningen of huishoudens) geen patroon vertoont, noch periodieke of cyclische kenmerken. Zo mogen de woningen bijvoorbeeld niet gerangschikt worden volgens bouwjaar en woningtype. Doordat de cases worden gerangschikt op basis van gemeente en volgnummer van het huishouden, kunnen we stellen dat aan deze voorwaarde werd voldaan.

² Collectieve huishoudens zijn de groepen personen die samenwonen in kloosters, in weeshuizen, in arbeidershomes, in liefdadigheidsinstellingen en andere gelijkaardige instellingen; bepaalde beroepsmilitairen die samen in een kazerne wonen voor zover ze geen andere hoofdverblijfplaats hebben aangehouden in België; gedetineerden in strafinrichtingen en geestesziekten die in *gesloten* afdelingen van psychiatrische inrichtingen verblijven voor zover de personen in deze inrichtingen en tehuizen samenwonen en er hun gewone verblijfplaats hebben.

³ Van de 1.966.385 missings op de variabele ‘bestemming van de tuin’ hebben er 1.044.320 geen tuin, 692.824 hebben wel een tuin en 229.241 respondenten hebben de vraag naar tuinbezit niet ingevuld.

⁴ We illustreren dit kort aan de hand van de gevallen waarbij de bewonerstitel ingevuld werd en de bewonerstitel ‘eigenaar’ of ‘huurder’ was. Van de 79.941 ‘niet ingevulde’ antwoorden op de vraag naar bouwperiode is 58,8% een huurder. Van de 70.527 antwoorden ‘ik weet het niet, maar ik denk minder dan 20 jaar geleden’ is 86,6% een huurder. Van de 748.037 antwoorden ‘ik weet het niet, maar ik denk 20 jaar geleden of langer’ is 63,3% een huurder. Dit betekent dat 64,7% van alle antwoorden, die we als onbekend bestempelen, op de huurmarkt te vinden zijn.

⁵ Gratis bewoners betrekken bijvoorbeeld een dienstwoning of een vrije woning die kosteloos ter beschikking wordt gesteld door een verwante (van een huishoudlid), door een instelling (overheid, kerkfabriek,...) ...

⁶ Indien onbekend: 1 slaapkamer of 1 bureau of 1 speelkamer/ontspanningskamer.

⁷ Indien onbekend: 2 slaapkamers of 1 slaapkamer + min. 1 bureau of 1 slaapkamer + min. 1 speelkamer/ontspanningskamer; bij slechts 1 slaapkamer, zonder bureau of speelkamer, komt de woning onder goede kwaliteit (zonder connotatie ‘ruim’).

⁸ Indien onbekend: 3 of meer slaapkamers of 2 slaapkamers+ 1 bureau of 2 slaapkamers + 1 speelkamer/ontspanningskamer of 1 slaapkamer + min. 1 bureau + min. 1 speelkamer/ontspanningskamer.

⁹ De badkamers, toiletten, strijkkamers, hallen, veranda’s, garages, zolders, kelders en andere lokalen die niet vermeld staan in de lijst van woonvertrekken, worden niet tot de woonoppervlakte gerekend (definitie overgenomen uit de Volks- en Woningtelling 1991 en de Algemene socio-economische enquête 2001).

¹⁰ De methodologie voor deze indicator wordt uitgelegd in het werkdocument ‘WONINGBEZETTING’ (Laureys, Goossens, De Decker, 2006), www.ua.ac.be/OASeS

¹¹ Voor de sociologische analyse onderscheidt men *Laaggeschoold*: enkel lager onderwijs of lager middelbaar onderwijs; *middelmatig geschoold*: hoger middelbaar onderwijs; *hooggeschoold*: hoger onderwijs, korte of lange type. In deze analyses wordt de restcategorie niet opgenomen.

¹² De wijk vormt een ruimtelijke opdeling tussen gemeente en de buurt (statistische sector) en bestaat uit een logische groepering van buurten.

¹³ Voor hiërarchie, ref. Van Hecke, 1998; voor afbakening van de stadsgewesten zoals gebruikt in deze monografie, ref. Van de Haegen, Van Hecke en Juchtmans, 1996 en Atlas van België, Van Hecke e.a., 2007.

¹⁴ De clusteranalyse beoogt, in het geval van geografische patronen, ruimtelijk eenheden zoals gemeenten in te delen in groepen of types met als doel om de verschillende binnen de groepen te minimaliseren en de verschillende tussen de groepen te maximaliseren. De manier waarop de groepen of types zijn samengesteld is afhankelijk van het aantal en soort van gebruikte variabelen. Zo zullen gemeenten met dezelfde aandelen van bijvoorbeeld oude woningen, rijwoningen, laag kwaliteitsniveau enz. een tendens vertonen om in eenzelfde groep terecht te komen. Het karteren van deze types duidt dan, als extra informatie, aan waar deze groepen zich situeren. We gebruikten telkens de WARD clustermethode omdat deze een van de meest pertinente procedures van clusteranalyse is dat, naast anderen, algemeen aanvaard is in geografie en sociologie. Het profiel van de verschillende groepen die uit de clusteranalyse komen stellen we op aan de hand van T-waarden. Deze zijn de gestandaardiseerde afwijkingen van de groepsgemiddelden t.o.v. de algemene gemiddelden voor elke variabele. De cijfers van de T-waarden zijn vervangen door +teken(s) of –teken(s) indien de cijfers wijzen op een over- respectievelijk ondervertegenwoordiging van bepaalde kenmerken.

¹⁵ Vastgelegd na aftrek van de missings van het totaal aantal woningen zodat niet op elke kaart precies dezelfde wijken zijn wit gelaten.

DEEL IV: DE WONING SENSU STRICTO

Dit deel behandelt de woning sensu stricto terwijl, in deel V, (de perceptie van) de woonomgeving aan bod komt. Zoals reeds aangehaald, is de Algemene socio-economische enquête (SEE) 2001 een zeer rijke bron. De verschillende kenmerken van een woning worden hierin bevraagd en zijn in wat volgt systematisch geanalyseerd: bouwperiode en het feit of de woning al dan niet recent verbouwd werd (hoofdstuk 2), de bouwwijze, -grootte en woningbezetting (hoofdstuk 3), comfortelementen (hoofdstuk 4), fysische staat (hoofdstuk 5) en bewonerstittel en huurprijzen, aangevuld met verkoopprijzen en grondprijzen uit andere bronnen (hoofdstuk 6).

Er is telkens getracht om deze kenmerken te linken aan relevante sociaal-economische kenmerken van de bewoners (d.w.z. van het huishouden of van de referentiepersoon die in de meeste gevallen het gezinshoofd is). De ruimtelijke differentiatie wordt eerst bekeken voor de gewesten, vervolgens naar graad van verstedelijking en tenslotte in kaart gebracht op niveau van de gemeenten. Vooraleer hiermee een aanvang te nemen, besteden wij eerst enige aandacht aan de omvang en de evolutie van de woningvoorraad (hoofdstuk 1).

1. Omvang en evolutie van de woningvoorraad

Figuur IV.1 en tabel IV.1 signaleren dat de woningvoorraad, d.w.z. het absoluut aantal bewoonde particuliere woningen, een erg ongelijke spreiding vertoont ten gevolge van de verschillende bevolkingsgroei verbonden aan processen van urbanisatie en suburbanisatie.

Zoals verwacht bevindt het grootste aantal bewoonde particuliere woningen zich in de agglomeraties (zie tabel IV.1). Hoe verder men zich verwijderd van de kernsteden in België, hoe minder woningen men aantreft. De sterkste toename van het aantal bewoonde particuliere woningen situeert zich echter in de banlieues, waar het aantal tussen 1991 en 2001 is toegenomen met 14,5%. In de agglomeraties is het aantal woningen opvallend minder toegenomen in vergelijking met de andere gebieden: in 2001 telden de agglomeraties slechts 4,8% meer woningen dan in 1991. Het al grote woningbestand, de grote dichtheid met een gering aantal open percelen, de aanspraken op ruimte door andere functies en de hogere kostprijs van bouwgrond zijn de oorzaken van deze kleinere stijging. Bovendien vormen de agglomeraties de oudste delen van de stedelijke woningmarkten. Er wordt bijgevolg ook veel afgebroken en vervangen. De bouwdynamiek is er met andere woorden veel groter dan de evolutie van het aantal woningen laat uitschijnen.

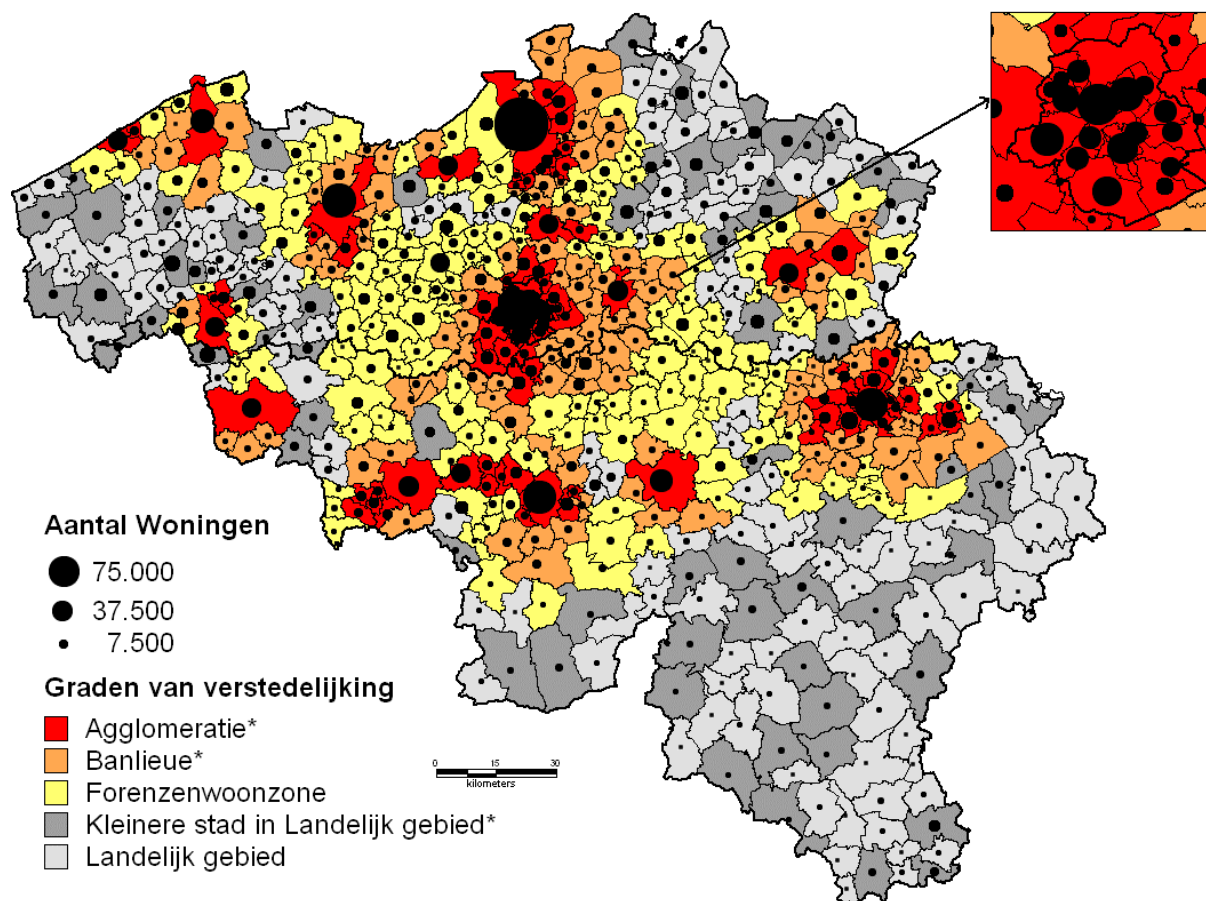
Men treft ca. 44% van de woningen aan in de agglomeraties van België, de (groot)steden Brussel, Antwerpen, Gent, Luik en Charleroi en hun stadsgewest vallen dan ook onmiddellijk op en ook de regionale steden tekenen zich af (Figuur IV.1). Verder valt ook op dat de gemeenten ten noorden van de Samber en Maas-as meer woningen tellen dan de gemeenten ten zuiden ervan. Bij de interpretatie van verdere figuren – met vaak een relatief cijfer per gemeente - moeten we dit beeld voortdurend voor ogen houden, en moeten we dus tegelijkertijd bedenken dat hoge percentages een weergave kunnen zijn van kleine absolute waarden en omgekeerd.

	Woningen 1991		Woningen 2001		Evolutie (%)
	absoluut	aandeel	absoluut	relatief	
Gewest					
Vlaanderen	2.141.557	57,1	2.348.025	57,5	9,6
Brussels Hoofdstedelijk Gewest	394.468	10,5	408.882	10,0	3,7
Wallonië	1.212.139	32,3	1.327.084	32,5	9,5
Totaal	3.748.164	100	4.083.991	100	9,0
Graad van verstedelijking					
Agglomeratie	1.712.473	45,7	1.794.454	43,9	4,8
Banlieue	476.402	12,7	545.455	13,4	14,5
Forenzenwoonzone	726.035	19,4	810.007	19,8	11,6
Kleine stad in landelijk gebied	438.413	11,7	487.484	11,9	11,2
Landelijk gebied	394.841	10,5	446.591	10,9	13,1
Totaal	3.748.164	100	4.083.991	100	9,0

Tabel IV.1: Bewoonde particuliere woningen (abs. en in %) en evolutie 1991-2001

Totaal = aantal bewoonde particuliere woningen – (de onbekenden, de caravans en woonwagens)

Bron data: NIS - SEE 2001; Analyse: Geografie KULeuven & UCL



Figuur IV.1: Bewoonde particuliere woningen (abs.) tegen de zonerings naar graad van verstedelijking

*agglomeratie¹ + banlieue¹ = stadsgewest¹ (Van der Haegen, Van Hecke, Juchtmans, 1996)

Bron data: NIS - SEE 2001, Analyse & cartografie: Geografie KULeuven & UCL

Tabel IV.2 toont dat vooral de eenpersoonsgezinnen geconcentreerd in de agglomeraties wonen, bij de andere huishoudtypes is dit minder het geval. Men merkt op dat gezinnen met kinderen minder geneigd zijn om in de verstedelijkte agglomeraties te wonen en meer de groene, rustigere en minder dichte banlieues opzoeken. Eenoudergezinnen gaan zich dan wel weer meer in de agglomeraties huisvesten; vaak kunnen ze de financiële kost van een huis in de banlieue niet alleen dragen.

Huishoudtype	Gewest			Graad van verstedelijking					Totaal	
	Vlaanderen	Brussel	Wallonië	Agglomeratie	Banlieue	Forenzen- woonzone	Kleine stad in landelijk gebied	Landelijk gebied		
Eénpersoons- gezinnen	abs rel	631.318 51,2	190.842 15,5	411.936 33,4	677.284 54,9	125.070 10,1	200.261 16,2	130.297 10,6	101.184 8,2	1.234.096 100
gehuwd zonder inwonende kinderen	abs rel	591.524 63,8	63.489 6,9	271.680 29,3	363.356 39,2	132.142 14,3	201.559 21,8	117.838 12,7	111.798 12,1	926.693 100
gehuwd met inwonende kinderen	abs rel	770.041 62,5	81.855 6,6	379.958 30,8	434.361 35,3	196.316 15,9	273.133 22,2	161.260 13,1	166.784 13,5	1.231.854 100
samenwonend zonder inwonende kinderen	abs rel	96.107 59,9	14.181 8,8	50.041 31,2	69.462 43,3	22.103 13,8	33.464 20,9	18.965 11,8	16.335 10,2	160.329 100
samenwonend met inwonende kinderen	abs rel	60.082 49,3	10.308 8,5	51.554 42,3	51.890 42,6	18.886 15,5	25.529 20,9	13.469 11,0	12.170 10,0	121.944 100
Eénouder- gezinnen	abs rel	173.109 48,2	42.444 11,8	143.864 40,0	176.138 49,0	44.951 12,5	65.976 18,4	39.653 11,0	32.699 9,1	359.417 100
andere particuliere gezinnen	abs rel	25.444 52,1	5.533 11,3	17.829 36,5	21.436 43,9	5.903 12,1	9.965 20,4	5.936 12,2	5.566 11,4	48.806 100
totaal		2.347.625	408.652	1.326.862	1.793.927	545.371	809.887	487.418	446.536	4.083.139

Tabel IV.2: Omvang van de gezinnen naar gewest en graad van verstedelijking

Bron data: NIS - SEE 2001; Analyse: Geografie KULeuven & UCL

2. Bouwperiode en verbouwingen

2.1. Sociale verschillen leiden tot uiteenlopend bouw- en verbouwedrag

2.1.1 Huishoudtype

Voor alle huishoudtypes neemt het aandeel huishoudens in de oudste woningen (van vóór 1919) af omdat het aandeel van de oudste woningen in het totale woningbestand in België slinkt en ook het aantal oudste woningen in 2001, in absolute termen, teruggelopen is.

In 1991 woonden de alleenstaanden verhoudingsgewijs het meest in de oudste woningen. In 2001 wonen ze relatief gesproken iets minder vaak in de oudste woningen (Tabel IV.3). Als we de woningen gebouwd vóór 1946 samen bekijken, merken we wel dat er zowel in 1991 als in 2001 relatief weinig verschil bestaat tussen de alleenstaanden en de samenwonenden en eenoudergezinnen. De gehuwden met of zonder kind(eren) wonen het minst in de oude woningen. Bovendien wonen de gehuwden met kind(eren) het meest in de nieuwste woningen (van na 1970).

Alle huishoudtypes verbouwen meer sinds 1991, maar de samenwonenden met kind(eren) verbouwden veruit het meest (17%) (Tabel IV.3). In 1991 verbouwden de gehuwden met kinderen nog het meest, maar in 2001 halen de samenwonenden hen qua verbouwing in.

De gehuwden zonder kind(eren) en de alleenstaanden verbouwen het minst. De samenwonenden zonder kinderen verbouwen opmerkelijk meer dan de gehuwden zonder kinderen, respectievelijk 14% en 6%. Steeds meer jonge paren, de meest dynamische m.b.t. verbouwen, zijn niet meer gehuwd, terwijl gehuwden zonder kinderen vaak tot de “lege nesten” behoren. Uit wat volgt blijkt dat de leeftijd een belangrijke rol speelt.

Huishoudtype	Vóór 1919		1919 - 1945		1946 - 1970		na 1970		Totaal 1991 en 2001	Verbouwingen	
	1991	2001	1991	2001	1991	2001	1991	2001		1991	2001
Alleenstaande	25	19	21	21	36	36	18	24	100	5	8
Gehuwd zonder kind	19	14	17	16	41	39	23	31	100	5	6
Gehuwd met kind(eren)	16	15	15	16	30	24	39	45	100	11	14
Samenwonend zonder kind	22	20	17	20	31	27	30	33	100	9	14
Samenwonend met kind	22	19	19	21	31	29	28	31	100	9	17
Éenoudergezin	21	18	19	21	35	31	25	30	100	7	11
Andere	30	27	22	22	31	29	17	22	100	5	7
<i>n</i> =	<i>12.774</i>	<i>9.416</i>	<i>11.349</i>	<i>10.560</i>	<i>22.362</i>	<i>18.426</i>	<i>18.217</i>	<i>19.494</i>	-	<i>5.417</i>	<i>7.183</i>

Tabel IV.3: Bouwperiode van woningen en verbouwingen naar huishoudtype (in %)

Bron: NIS - VWT 1991 & SEE 2001: 2%-steekproef Steunpunt Demografie - VUB; OASeS-berekeningen

2.1.2 Leeftijd

Vervolgens bekijken we de bouwperiode naar de leeftijd van de referentiepersoon. In 2001 wonen de huishoudens met een jonge referentiepersoon (<35jaar) het meest in de oude woningen meer zelfs dan 65-plussers. Huishoudens met jonge referentiepersonen verbouwen ook het meest. 18% van de huishoudens met een referentiepersoon jonger dan 35 jaar verbouwde sinds 1991.

De huishoudens met een referentiepersoon ouder dan 65 jaar verbouwden het minst. Dit fenomeen zullen we nog van naderbij bekijken in de onderdelen rond comfort en kwaliteit (zie verder, hoofdstuk IV.4). In de oudste woningen blijkt het aandeel huishoudens met een referentiepersoon ouder dan 65 jaar tussen 1991 en 2001 wel relatief sterk gedaald (van 27% naar 18%). Het gaat vooral om ouderen die ondertussen overleden zijn of naar een tehuis of familielid verhuisden.

De huishoudens met een referentiepersoon tussen 35 en 49 jaar treffen we minder aan in de oudste woningen, maar de laagste aandelen vinden we bij de huishoudens met een referentiepersoon tussen 50 en 64 jaar. De huishoudens met een referentiepersoon tussen 35 tot 49 jaar wonen veruit het meest in de nieuwere woningen: 44% van deze huishoudens woont in een woning gebouwd na 1970. De huishoudens met een referentiepersoon tussen 50 en 64 jaar huizen in vergelijking met 1991 opvallend meer in de recente woningen. In 1991 leeft een op vijf van dit type huishoudens in een woning gebouwd na 1970. In 2001 is dit aandeel aangegroeid tot twee op vijf, vermoedelijk speelt hier een cohorte-effect.

Opmerkelijker in de nieuwere woningen is de lichte terugval t.o.v. 1991 voor de huishoudens met een jonge referentiepersoon. Jongeren zijn echter vaak alleenstaand en, zoals al gesignaleerd, ze wonen nu eenmaal minder in een nieuwe woning omdat ze zich dat met één inkomen vaak moeilijk kunnen veroorloven. Anderzijds komen niet zoveel recente woningen op de markt en zijn daarom zeer duur. Een oudere woning – vaak een te koop gestelde huurwoning (zie deel II)– vormt een haalbare kaart.

Leeftijd referentiepersoon	Vóór 1919		1919 - 1945		1946 - 1970		na 1970		Totaal	Verbouwingen	
	1991	2001	1991	2001	1991	2001	1991	2001	1991 en 2001	1991	2001
Jonger dan 35 jaar	18	19	18	22	29	29	35	30	100	12	18
35 - 49 jaar	16	15	15	18	26	23	43	44	100	10	15
50 - 64 jaar	19	14	17	16	44	30	20	40	100	5	8
65-plussers	27	18	21	19	39	44	13	19	100	3	4
<i>Totaal</i>	<i>20</i>	<i>16</i>	<i>18</i>	<i>18</i>	<i>34</i>	<i>32</i>	<i>28</i>	<i>34</i>	<i>100</i>	<i>7</i>	<i>10</i>
<i>n =</i>	<i>12.774</i>	<i>9.416</i>	<i>11.349</i>	<i>10.560</i>	<i>22.362</i>	<i>18.426</i>	<i>18.217</i>	<i>19.494</i>	<i>-</i>	<i>5.417</i>	<i>7.183</i>

Tabel IV.4: Bouwperiode van de woningen en verbouwingen naar leeftijd van de referentiepersoon van het huishouden (in %)

Bron: NIS - VWT 1991 & SEE 2001: 2%-steekproef Steunpunt Demografie -VUB; OASeS-berekeningen

De gepensioneerden (Tabel IV.5) lijken erg trouw aan hun woning. Dit kan verklaren waarom, voor de cijfers van 1991, met stijgende leeftijd het aandeel gepensioneerden in een woning gebouwd na 1970 afneemt en het aandeel in een woning gebouwd vóór 1919 toeneemt. Tussen 1991 en 2001 treedt er echter duidelijk beterschap op. Voor elke betrokken leeftijdscategorie neemt het aandeel gepensioneerden in de oudste woningen af en in de recente woningen toe. De verbetering is echter minder sterk dan op het eerste gezicht lijkt. De gepensioneerden van 65–69 jaar in 1991, zijn 75–79 jaar in 2001. Dat impliceert voor de meeste ouderen slechts een minieme afname die net zo goed aan natuurlijke sterfgevallen kan te wijten zijn als aan de verhuis naar een betere woonst.

Gepensioneerden	vóór 1919		1919-1945		1946-1970		na 1970		Totaal	
	1991	2001	1991	2001	1991	2001	1991	2001	1991	2001
<60 jaar	19	17	17	21	43	28	21	34	100	100
60 - 64 jaar	20	13	18	17	45	42	17	28	100	100
65 - 69 jaar	22	14	18	17	44	45	16	24	100	100
70 - 74 jaar	26	17	19	17	41	45	14	21	100	100
75 - 79 jaar	28	19	22	18	36	44	14	19	100	100
80+	32	22	26	23	31	40	11	15	100	100
<i>n =</i>	<i>5.903</i>	<i>4.186</i>	<i>4.863</i>	<i>4.633</i>	<i>10.043</i>	<i>9.876</i>	<i>3.843</i>	<i>6.087</i>	<i>24.652</i>	<i>24.782</i>

Tabel IV.5: Bouwperiode van de woningen naar verschillende leeftijdsklasse van ouderen (in %)

Bron: NIS - VWT 1991 & SEE 2001: 2%-steekproef Steunpunt Demografie - VUB; OASeS-berekeningen

2.1.3 Nationaliteit

De ouderdom van de woning naar **nationaliteit** van de bewoners geven we weer in tabel IV.6. De Turkse en Marokkaanse huishoudens wonen voor meer dan een vijfde van alle huishoudens en dus relatief meer dan de andere nationaliteiten in de woningen gebouwd vóór 1919.

Binnen de groep woningen gebouwd vóór 1946 zijn de verschillen nog groter. Respectievelijk 59% en 53% van de Turkse en Marokkaanse huishoudens wonen in een woning gebouwd vóór 1946. Bovendien woont slechts 16% van de Marokkaanse en 12% van de Turkse huishoudens in een woning die gebouwd is na 1970.

De Belgische huishoudens wonen veruit het meest (34%) in recentere woningen (Tabel IV.6).

In 2001 blijkt dat de Turkse huishoudens meer dan de andere huishoudens verbouwd hebben. Een vijfde van de Turkse huishoudens heeft de laatste tien jaar de woning uitgebreid in oppervlakte of heeft er een woonvertrek bijgemaakt. Dit lijkt logisch vermits het vaak om kleinere arbeidershuisvesting gaat zoals bijvoorbeeld in de 19^{de} en begin 20^{ste} eeuwse gordels van steden. Hoewel de verbouwingen weinig zeggen over de kwaliteit(verbetering) van de woningen –gezien de vraagstelling in het SEE2001- lijkt het weinig waarschijnlijk dat een uitbreiding van de woonoppervlakte niet gepaard gaat met het behoud of zelfs de verbetering van de kwaliteit van de

woning. De Belgische huishoudens wonen het meest in de jongere (en dus kwaliteitsvolle) woningen waar verbouwingen (nog) niet nodig zijn.

Nationaliteit	Vóór 1919		1919 - 1945		1946 - 1970		na 1970		Totaal 1991 en 2001	Verbouwingen	
	1991	2001	1991	2001	1991	2001	1991	2001		1991	2001
België	20	16	17	18	35	32	28	34	100	7	10
EU	24	18	19	21	29	29	28	32	100	10	12
Niet-EU Europa	22	17	18	24	38	40	22	19	100	9	15
Turkije	29	22	28	37	29	29	14	12	100	9	20
Marokko	28	23	29	30	28	31	15	16	100	7	11
Overige	20	15	18	25	30	37	32	23	100	8	18
<i>Totaal</i>	<i>12.774</i>	<i>9.416</i>	<i>11.349</i>	<i>10.560</i>	<i>22.362</i>	<i>18.426</i>	<i>18.217</i>	<i>19.494</i>	-	<i>5.417</i>	<i>7.183</i>

Tabel IV.6: Bouwperiode en verbouwingen van de woningen naar nationaliteit van de referentiepersoon (in %)

Bron: NIS - VWT 1991 & SEE 2001: 2%-steekproef Steunpunt Demografie - VUB; OASeS-berekeningen

2.1.4 Inkomensbron

Uit tabel IV.7 onthouden we dat de huishoudens met één voltijds en één deeltijds inkomen het minst in de oude woningen wonen en het meest in de nieuwste. Deze huishoudens verbouwen bovendien veruit het meest.

Aan de andere kant wonen vooral de huishoudens met een onbekende of slechts één inkomensbron in de oude woningen. De huishoudens met onbekend inkomen wonen in 20% van de gevallen in woningen gebouwd vóór 1919. 42% van deze huishoudens woont in een woning gebouwd vóór 1946. Opmerkelijk is dat huishoudens met twee vervangingsinkomens minder in oude huizen wonen dan gezinnen met één deeltijds of één voltijds inkomen maar ook minder in recente.

Huishoudens met één voltijds en één deeltijds of met twee voltijdse inkomens beschikken relatief meer over een recente woning en verbouwen veel meer dan de andere huishoudens. Huishoudens met een onbekend inkomen of huishoudens die leven van één of twee vervangingsinkomens verbouwen dan weer veel minder.

Inkomensbron	Vóór 1919		1919 - 1945		1946 - 1970		na 1970		Totaal 1991 en 2001	Verbouwingen	
	1991	2001	1991	2001	1991	2001	1991	2001		1991	2001
onbekend inkomen	24	20	17	22	35	39	24	19	100	6	6
één vervangingsinkomen	25	18	21	21	38	39	16	22	100	4	5
twee vervangingsinkomens	23	15	19	16	41	44	17	25	100	4	5
één deeltijds inkomen	19	18	17	21	33	29	31	32	100	9	13
één voltijds inkomen	18	18	17	21	33	29	32	32	100	9	13
één voltijds + één vervangingsinkomen	19	16	17	17	35	28	29	39	100	9	12
één voltijds + één deeltijdsinkomen	15	13	15	16	24	21	46	50	100	12	17
twee voltijdse inkomens	13	16	14	17	28	24	45	43	100	11	16
alle overige inkomenscombinaties	20	14	17	16	40	27	23	43	100	7	10
<i>Totaal</i>	<i>12.774</i>	<i>9.416</i>	<i>11.349</i>	<i>10.560</i>	<i>22.362</i>	<i>18.426</i>	<i>18.217</i>	<i>19.494</i>	-	<i>5.417</i>	<i>7.183</i>

Tabel IV.7: Ouderdom van de woningen en verbouwingen naar inkomensbronnen (in %)

Bron: NIS - VWT 1991 & SEE 2001: 2%-steekproef Steunpunt Demografie - VUB; OASeS-berekeningen

Ongeacht het aantal inkomensbronnen zit de referentiepersoon met als beroepsstatuut ‘bediende uit de privé-sector’ het meest gunstig (Tabel IV.8). Zowel in 1991 als in 2001 wonen zij het vaakst in recente woningen en het minst in de oudste. Daarnaast wonen de referentiepersonen met een baan in de openbare sector en de zelfstandigen relatief frequent in recente woningen. Toch wonen ook zelfstandigen opvallend veel in de oudste woningen, maar – gedeeltelijk ter verklaring - ze zijn gemiddeld ook wel iets ouder dan de andere beroepsbeoefenaars. De zelfstandigen verbouwen ook het meest. Zij wonen immers meer in de oudste woningen en zoals we zullen merken worden deze woningen om voor de hand liggende redenen ook het meest verbouwd. De zelfstandigen zijn echter ook de enigen die tussen beide registratiemomenten in verhouding meer in recente woningen terechtkomen.

Het aantal inkomensbronnen nuanceert dit globale beeld. We merken dat zowel bij de werknemers in de openbare sector als in de privé sector het aandeel huishoudens in de nieuwere woningen toeneemt indien ze over twee inkomensbronnen beschikken.

Binnen alle beroepscategorieën zorgt het verschil tussen één en twee inkomensbronnen voor een hoger aandeel van 2-inkomenshuishoudens in de nieuwe woningen en bijna stelselmatig voor een lager aandeel van deze huishoudens in de oudere woningen. Voor de arbeiders en de bedienden in de privé-sector is deze overstap het grootst. Zo woont een referentiepersoon die als arbeider in de privé-sector werkt en waarvan het huishouden twee inkomensbronnen heeft 16%-punten meer in een nieuwe woning dan eenzelfde arbeider waarvan het huishouden slechts over één inkomensbron beschikt.

Ongeacht het beroepsstatuut neemt het aandeel huishoudens met slechts één inkomensbron, in de nieuwe woningen tussen 1991 en 2001 af of blijft stabiel. Op deze vaststelling geldt maar één uitzondering: voor de zelfstandigen met slechts een inkomensbron neemt het aandeel in de nieuwe woningen sterk toe, hoewel hun aandeel in een woning gebouwd na 1970 nog steeds lager uitvalt dan voor de bediendenuishoudens in de privé-sector.

Statuut beroep	Vóór 1919		1919 - 1945		1946 - 1970		na 1970		Totaal 1991 en 2001	Aantal		Verbouwingen		Aantal	
	1991	2001	1991	2001	1991	2001	1991	2001		1991	2001	1991	2001	1991	2001
Openbare sector	15	15	15	17	31	31	39	37	100	9.331	11.133	10	11	10.755	13.057
1 inkomensbron	17	18	17	19	33	35	33	28	100	323	3.735	10	10	10.311	4.617
2 inkomensbronnen	15	14	15	16	31	28	39	42	100	8.997	7.398	10	11	426	8.440
Privé sector: arbeider	16	15	18	21	29	31	37	33	100	9.212	11.090	10	10	11.299	13.998
1 inkomensbron	20	19	22	24	32	35	26	22	100	217	3.658	9	8	301	5.237
2 inkomensbronnen	15	13	18	19	29	30	38	38	100	8.972	7.432	10	10	10.966	9.162
Privé sector: bediende	12	13	14	16	30	31	44	40	100	7.999	12.095	9	12	9.132	14.399
1 inkomensbron	20	15	18	19	31	36	31	30	100	284	4.196	9	10	367	5.237
2 inkomensbronnen	12	13	14	14	30	28	44	45	100	7.704	7.899	9	13	8.751	9.162
Zelfstandige	22	20	15	17	30	27	33	36	100	6.764	8.624	12	13	7.516	10.002
1 inkomensbron	21	21	18	19	40	32	21	28	100	108	2.683	14	10	132	3.204
2 inkomensbronnen	22	19	15	17	30	25	33	39	100	6.623	5.941	12	15	7.343	6.798
Helper zelfstandige	19	23	14	20	29	30	38	27	100	339	690	10	9	448	826
1 inkomensbron	21	26	15	21	30	30	34	23	100	33	408	0	5	54	485
2 inkomensbronnen	19	19	13	18	30	30	38	33	100	304	182	11	14	931	341
Overige	24	19	16	23	30	34	30	24	100	571	1.756	7	10	748	2.380
1 inkomensbron	27	19	17	24	30	34	26	23	100	145	1.059	6	9	199	1.488
2 inkomensbronnen	23	20	18	23	28	32	31	25	100	145	658	6	12	189	845

Tabel IV.8: Ouderdom van de woningen en verbouwingen naar beroepsstatuut van de referentiepersoon en aantal inkomensbronnen van het huishouden (in %)

Bron: NIS - VWT 1991 & SEE 2001: 2%-steekproef Steunpunt Demografie - VUB; OASeS-berekeningen

Interessant en belangrijk is dat het tweeverdienschap binnen een huishouden belangrijker blijkt dan de sector of het statuut van de tewerkstelling. Enkel de helpers van zelfstandigen komen met een tweeverdienschap te kort om ‘even vlot’ een recente woning te betrekken. We constateren voor deze bijzonder kleine groep binnen de populatie zelfs een terugval ten opzichte van 1991, misschien omdat hun inkomen niet is toegenomen in verhouding tot andere beroeps-categoriën.

2.1.5 Opleidingsniveau

Tenslotte analyseren we nog de ouderdom van de woningen naar hoogst behaalde diploma van de referentiepersoon (Tabel IV.9).

De huishoudens waarvan de referentiepersoon in zijn/haar opleiding ten hoogste een diploma van lager onderwijs behaalde, wonen het vaakst in de oude woningen en verbouwen het minst. Ook met een diploma lager secundair algemeen vormend of beroeps maar ook met een diploma hoger onderwijs, woont men dikwijls in de oudste woningen. De huishoudens waarvan de referentiepersoon (ten hoogste) een diploma hoger secundair technisch behaalde, wonen het meest in de woningen gebouwd na 1970. Ook de hoger opgeleide referentiepersonen betrekken vaak recente woningen. In 2001 hadden ze bovendien opmerkelijk veel verbouwd. Veel hangt vermoedelijk af van de plaats waar ze wonen. In steden kopen ze vooral oude woningen die ze verbouwen; in suburbaan en landelijk gebied gaan ze nieuw bouwen of kopen ze de (duurdere) recentere woningen voor zover ze te koop zijn of komen maar ook de verbouwing van (zeer) oude woningen is er in trek.

Opleiding en inkomensbron correleren sterk. De laagst opgeleide referentiepersonen maken veel minder vaak deel uit van een huishouden dat meer dan één inkomensbron genereert. Het niveau (en de aard) van de opleiding bepaalt met andere woorden of men zich op latere leeftijd al dan niet van een degelijk onderkomen verzekerd weet. Een technische opleiding houdt eveneens een grotere garantie in.

Opleiding	Vóór 1919		1919 - 1945		1946 - 1970		na 1970		Totaal 1991 en 2001	Ver- bouwingen	
	1991	2001	1991	2001	1991	2001	1991	2001		1991	2001
Lager onderwijs	24	19	19	21	37	37	20	23	100	6	6
LSO: algemeen vormend + kunst	20	16	16	19	36	35	28	30	100	6	8
LSO: technisch	15	14	17	18	32	30	36	38	100	10	9
LSO: beroeps	20	16	18	19	32	32	30	33	100	8	10
HSO: algemeen vormend + kunst	14	14	14	16	37	33	35	37	100	8	11
HSO: technisch	14	12	14	17	32	27	40	44	100	10	12
HSO: beroeps	19	15	18	21	34	29	29	35	100	9	12
Hoger onderwijs	15	17	15	15	33	28	37	40	100	10	15
<i>n</i> =	12.774	8.943	11.349	10.026	22.362	17.625	18.217	18.904	64.702	5.417	6.948

Tabel IV.9: Ouderdom van de woningen en verbouwingen naar hoogste behaalde diploma van de referentiepersoon (in %)

LSO: lager secundair onderwijs; HSO: hoger secundair onderwijs

Bron: NIS - VWT 1991 & SEE 2001: 2%-steekproef Steunpunt Demografie - VUB; OASeS-berekeningen

2.2 Een erfenis van regionale histories

2.2.1 Differentiatie naar gewesten

Door de problemen met de bevraging in de SEE 2001 (zie deel III 2.2) is het onmogelijk een evolutie voor te stellen van het absoluut aantal woningen naar ouderdom van de woningen. De cijfers voor de verschillende bouwperiodes zijn in 2001 onderschat doordat heel wat woningen in de categorieën ‘onbekend maar ouder dan 20 jaar’ of ‘onbekend maar jonger dan 20 jaar’ terecht kwamen. De naakte cijfers zoals ze resulteren uit de berekeningen, staan in tabel C in bijlage.

Verder kunnen we de aandelen vergelijken van het woningbestand dat respectievelijk jonger was dan 20 jaar in 1991 (periodes '71-'91) en jonger dan 20 jaar in 2001 (periode '81-'00) waaruit blijkt dat tussen 1991 en 2000 er erg veel gebouwd is in Vlaanderen: 287.488 woningen (Tabel C bijlage). In Wallonië en Brussel gaat het respectievelijk om 96.587 en 13.944 nieuwgebouwde woningen.

Indien we veronderstellen dat de onbekenden gelijk verspreid zijn over alle categorieën², dan zijn de aandelen eventueel nog vergelijkbaar tussen 1991 en 2001. Procentueel telt Wallonië nog steeds het hoogste aandeel oudste woningen (Tabel IV.10). Meer dan een vierde van alle Waalse woningen is gebouwd vóór 1919. Voor België gaat het slechts om 15,4% van het patrimonium. In Vlaanderen vinden we het hoogste aandeel nieuwbouwwoningen terug, in Brussel het laagste. Het betreft hier uiteraard geen verrassende vaststelling maar veeleer een historisch gegeven. Er werd in Wallonië meer verbouwd zowel in de periode 1981-1990 als in 1991-2000 zodat het aandeel verbouwingen er nog steeds het hoogst blijft. In relatieve termen merken we dat het aandeel verbouwingen het sterkst is toegenomen in Brussel en in Vlaanderen. Grafisch wordt dit mooi geïllustreerd in figuur IV.9 waarin de verschillen tussen de regio's worden gevisualiseerd.

Bouwperiode	Vlaams Gewest		Waals Gewest		Brussels Hoofdstedelijk Gewest		België	
	1991	2001	1991	2001	1991	2001	1991	2001
vóór 1919	12,6	9,3	33,2	27,1	17,3	15,9	19,5	15,4
1919 - 1945	16,8	15,1	17,3	18,1	25,2	26,3	17,7	17,0
1946 - 1970	37,7	31,9	27,1	23,7	41,1	37,7	34,7	29,8
1971 - 1980	20,7	17,2	15,7	14,0	12,7	11,2	18,4	15,7
1981 - 1990	12,2	11,2	6,7	7,0	3,7	3,5	9,7	9,3
1991 - 2000	-	15,3	-	10,1	-	5,4	-	12,9
Totaal	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Verbouwingen tijdens laatste tien jaar	6,4	9,8	9,2	10,8	5,6	9,4	7,2	10,1

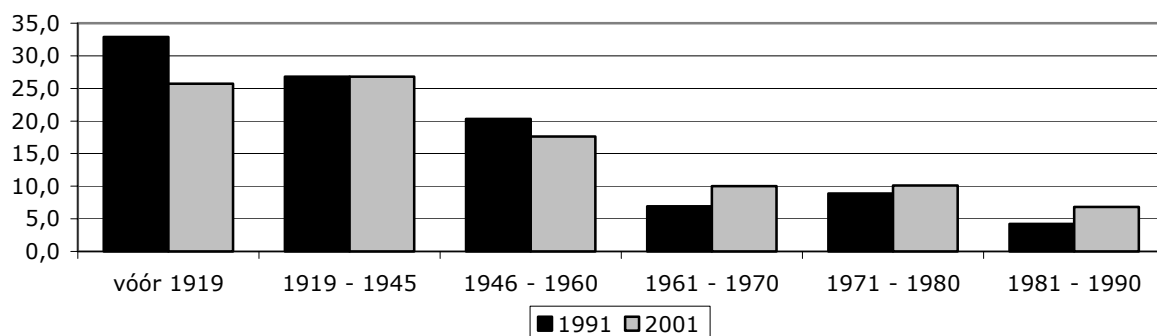
Tabel IV.10: Woningen naar bouwperiode en regio (in %)

Bron: NIS - VWT 1991 en SEE 2001, OASeS-bewerkingen

Het totaal aantal **verbouwingen**³ neemt sterk toe in België: tijdens de laatste tien jaar werden 353.587 woningen verbouwd. Zoals reeds opgemerkt, wordt er verhoudingsgewijs in Wallonië meer verbouwd dan in Vlaanderen maar Vlaanderen heeft wel een inhaalbeweging opgestart. Vooral in ‘Brussel’ begon men tijdens de laatste tien jaar meer te verbouwen.

Tenslotte lijkt het bouwjaar van de verbouwde woningen ons relevant. Figuur IV.2 illustreert de verbouwde woningen naar bouwperiode in 1991 en 2001: logischerwijze worden de oudste woningen het meest verbouwd. Toch neemt voor de oudere woningen tot en met de bouwperiode 1940-1960, het aandeel verbouwingen af tussen de enquêtes van 1991 en 2001. In 2001 worden de woningen vanaf

1961 dan weer meer verbouwd dan voorheen. Dit gaat samen met de toename van kopen van een bestaande woning i.p.v. zelf te bouwen.

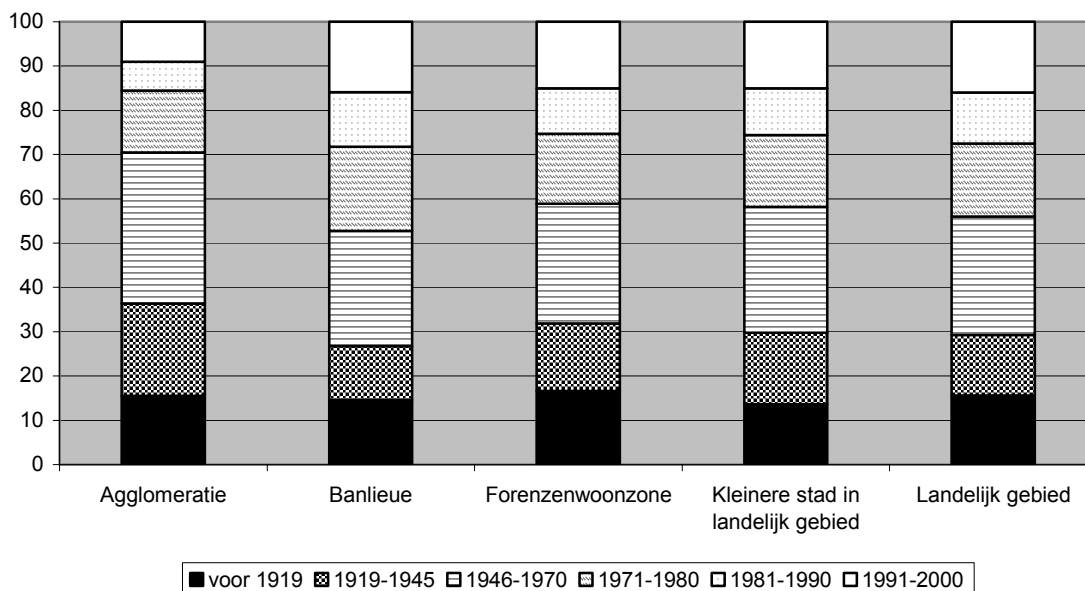


Figuur IV.2: Verbouwde woningen naar bouwperiode (in %)

Bron: NIS - VWT 1991 en SEE 2001: 2%-steekproef: Steunpunt Demografie - VUB, OASeS-bewerkingen

2.2.2 Analyse naar graad van verstedelijking

Zoals verwacht tellen de agglomeraties tellen het grootste aandeel oudere woningen in hun woningbestand: ongeveer 70% van de woningen zijn er ouder dan 30 jaar, in de andere zones schommelt dit tussen de 50% en 60% (zie Figuur IV.3). In de agglomeraties is slechts 15% van het woningbestand jonger dan 20 jaar terwijl het in de andere gebieden over minstens 25% gaat. Dit verschil kunnen we verklaren door het proces van peri-urbanisatie waarbij eerst de agglomeraties en in een latere fase de gebieden erbuiten werden bebouwd als een olievlek die zich in de loop van de tijd steeds verder uitbreidde.



Figuur IV.3: Bouwperiode van de woningen naar graad van verstedelijking (in %)

Totaal= som van de bouwperiodes, zonder onbekenden

Bron data: NIS - SEE 2001; Analyse: Geografie KULeuven & UCL

Zoals reeds gesteld is het niet eenvoudig, zonet onmogelijk, om de bouwperiode van het woningbestand in een vergelijkend tijdsperspectief 1991-2001 te plaatsen. Gezien de enorme stijging

van het aantal onbekenden voor de precieze bouwperiode, is ook hier een absolute vergelijking van de exacte bouwperiodes onbetrouwbaar. Wij beperken ons bijgevolg tot de relatieve cijfers (Tabel IV.11).

Woningbestand 1991	Voor 1919	1919-1945	1946-1970	1971-1980	1981-1990	Totaal
Agglomeratie	8,2	8,6	16,5	7,1	3,0	43,4
Banlieue	2,5	1,7	4,2	3,1	1,8	13,4
Forenzenwoonzone	4,4	3,2	6,4	3,8	2,2	20,0
Kleinere stad in landelijk gebied	2,2	2,2	4,0	2,3	1,4	12,0
Landelijk gebied	2,3	1,7	3,5	2,2	1,4	11,1
Totaal	19,7	17,4	34,6	18,5	9,8	100,0
Woningbestand 2001						
Agglomeratie	7,2	9,6	15,7	6,5	3,0	42,0
Banlieue	2,4	2,0	4,4	3,2	2,1	14,1
Forenzenwoonzone	4,0	3,7	6,5	3,8	2,5	20,4
Kleinere stad in landelijk gebied	1,9	2,3	4,0	2,3	1,5	12,0
Landelijk gebied	2,1	1,9	3,7	2,3	1,6	11,5
Totaal	17,7	19,5	34,2	18,0	10,6	100,0

Tabel IV.11: Bouwperiode van de woningen gebouwd vóór 1991 naar graad van verstedelijking (in %)

Totaal= som bouwperiodes voor 1990, zonder onbekenden

Bron data: NIS VWT 1991 & SEE 2001, Analyse: Geografie KULeuven & UCL

De tabel IV.11 brengt in de eerste plaats een grote inertie aan het licht: we merken weinig verschillen tussen het woningbestand van 1991 en 2001. Tijdens de jaren 1990 werden wel nogal wat woningen, gebouwd vóór 1919, afgebroken, in alle delen van de stadsgewesten én buiten de stadsgewesten. Hierdoor is hun aandeel met ongeveer 2% afgenomen. De grootste afbraak deed zich voor in de agglomeraties. De afbraak is er groter omdat de druk op de ruimte er ook groter is door de dichtheid en claims op ruimte door diverse functies en actoren. Deze druk zorgt ervoor dat oude, niet aantrekkelijke woningen worden afgebroken en dat nieuwe en duurdere woningen of gebouwen met een andere functie in de plaats komen.

Tabel IV.12 geeft naast relatieve ook deels absolute cijfers omdat we aannemen dat voor zeer recente woningen de precieze bouwperiode is vermeld (en dus niet voor 'onbekend minder dan 20 jaar' is geopteerd) omdat de bewoners ook beter de bouwdatum van recente woningen kennen. De meer recente woningen kennen, globaal genomen, voor alle graden van verstedelijking een stijgend aandeel nieuw gebouwde woningen tussen 1980 en 2000. Enkel de periode 1986-1990 vormt in de agglomeraties een beperkte uitzondering op deze trend en er is ook een kleine terugval na 1995 op te merken, hoewel niet overal. Het kleinste percentage nieuwbouw treft men aan in de agglomeraties. Naast nieuwe woningen blijven er met andere woorden veel oude woningen bestaan. De schaarste en daaraan gerelateerd, de duurte van gronden buiten de steden én mogelijk ook de gewijzigde woonvoorkeuren (De Decker, 2005b) met een hernieuwde appreciatie voor de stad en/of voor oude (historisch waardevolle) woningen zullen hieraan niet vreemd zijn.

Het hoogste percentage nieuwbouw, in de jaren 1980 en 1990, treft men aan in de banlieue, maar ook in het landelijk gebied neemt de nieuwbouw sterk toe sinds de jaren 1990. De banlieue geldt doorgaans en blijkbaar nog steeds als het meest aantrekkelijke woonmilieu (zie o.a. Van der Haegen e.a., 1992) omdat men er in een semi-landelijk milieu vertoeft en zich toch in de directe invloedssfeer van de stad bevindt en in een gebied met meer gronden voor nieuwbouw dan de agglomeratie. Het verschil tussen banlieue (gordel binnen stadsgewest) en forenzenwoonzone (gordel buiten stadsgewest) wordt hoe langer hoe kleiner. Dit betekent dat, althans op het vlak van nieuwbouw, de forenzenwoonzone steeds meer aansluiting vindt bij het stadsgewest en blijk geeft van een grote bouwdynamiek. Ook kleine steden in landelijk gebied zitten in de lift.

Naast een vernieuwing van het woningbestand treedt er ook een verbetering op. Het percentage verbouwde woningen (zie Tabel IV.12) benadert voor de jaren 1990, en dit binnen alle graden van verstedelijking, 10 %. Dit percentage ligt hoger dan in de periode 1981-1991. Gezien de absolute aantallen woningen in de agglomeraties echter veel hoger liggen dan daarbuiten, valt ook het aantal verbouwingen er veel hoger uit. Naast veel andere oorzaken gelden hier als voornaamste redenen de schaarste aan gronden (o.a. door de strengere ruimtelijke ordening, al speelt dit pas volop tegen het einde van de jaren 1990) en de verschuiving van nieuwbouw naar 'kopen met verbouwen'.

		Agglomeratie	Banlieue	Forenzen- woonzone	Kleinere stad in landelijk gebied	Landelijk gebied
Nieuwbouw						
1981-1985	relatief	3,57	6,42	5,43	5,62	6,18
	absoluut	49.937	27.684	34.984	21.769	22.180
1986-1990	relatief	3,24	7,34	5,65	5,72	6,49
	absoluut	45.306	31.631	36.400	22.175	23.267
1991-1995	relatief	4,40	8,04	7,56	7,13	8,01
	absoluut	54.767	36.379	49.083	27.188	29.544
1996-2000	relatief	4,63	7,86	7,45	7,88	7,97
	absoluut	57.620	35.570	48.340	30.044	29.402
Verbouwingen						
1981-1990	relatief	6,34	8,01	7,97	7,77	8,00
	absoluut	108.619	38.178	57.853	34.056	31.579
1991-2000	relatief	8,69	9,74	9,45	9,39	9,46
	absoluut	147.534	50.346	72.034	43.032	39.694

Tabel IV.12: Nieuwbouw en verbouwde woningen (*) voor de periode 1981-2000 (abs. en in %)

Totaal Nieuwbouw = som bouwperiodes zonder onbekenden en Totaal Verbouwingen= som van de antwoorden op de vraag "Heeft u belangrijke verbouwingen uitgevoerd?", zonder onbekenden

(*) De periodes 1981-1990 worden berekend op het totale woningbestand van 1991 en de periodes 1991-2000 worden berekend op het totale woningbestand van 2001

Bron data: NIS - VWT 1991 & SEE 2001, Analyse: Geografie KULeuven & UCL

		Nieuwbouw (1)		Verbouwingen (2)		Verhouding (1/2)
		relatief	absoluut	relatief	absoluut	
Vlaanderen	Agglomeratie	12,03	72.372	9,27	70.384	1,03
	Banlieue	17,32	48.789	9,44	29.493	1,65
	Forenzenwoonzone	16,07	77.552	8,95	49.713	1,56
	Kleinere stad in landelijk gebied	16,88	42.760	8,92	26.239	1,63
	Landelijk gebied	17,75	45.965	8,68	24.982	1,84
Brussel	Agglomeratie	5,37	13.934	7,51	29.184	0,48
Wallonië	Agglomeratie	6,79	26.081	8,71	47.966	0,54
	Banlieue	13,55	23.160	10,19	20.853	1,11
	Forenzenwoonzone	11,95	19.871	10,77	22.321	0,89
	Kleinere stad in landelijk gebied	11,31	14.472	10,24	16.793	0,86
	Landelijk gebied	11,82	12.981	11,16	14.712	0,88

Tabel IV.13: Nieuwbouw (1) en verbouwingen (2) en hun verhouding naar graad van verstedelijking voor de periode 1991-2000

Bron data: NIS - SEE 2001, Analyse: Geografie KULeuven & UCL

2.3 Nieuwbouw in Vlaanderen versus verbouwingen in Wallonië

2.3.1 Synthesepatroon

We starten de analyses op gemeentelijk niveau met een synthesepatroon: daartoe groepeerden we de diverse bouwperiodes en de verbouwde woningen.

Tabel IV.14 toont in *groep 1* vooral de gemeenten met een hoog aandeel woningen van vóór 1919. *Groep 2* onderscheidt zich door een oververtegenwoordiging van woningen gebouwd tussen de beide wereldoorlogen. *Groep 3* wordt gedomineerd door woningen gebouwd tussen 1946 en 1970 en *groep 4* door woningen uit de periode tussen 1971 en 1980. *Groep 5* concentreert tot slot recente woningen (vooral vanaf 1980) met een dominante ondervertegenwoordiging van verbouwingen.

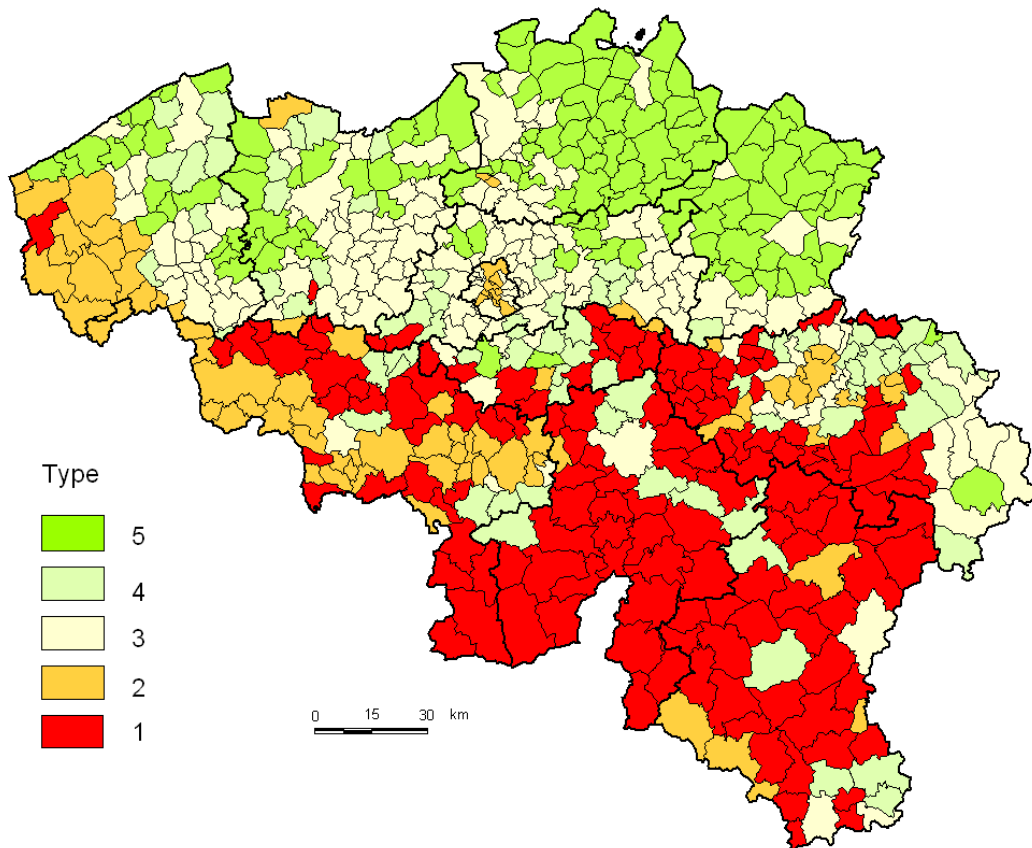
Heel opvallend is hoe verschillende profielen in verschillende bouwperiodes ruimtelijk geconcentreerd zijn in bepaalde (sub)regio's (zie Figuur IV.4) en hoe op die manier de woningmarkt al meteen een (sub)regionale segmentatie vertoont die slechts moeizaam en traag uitgewist kan worden. De inertie van de woningmarkt is groot. De synthesekaart vertoont nog steeds dezelfde noord-zuidstructuur als aangetoond in de monografie van 1991 (Goossens, Thomas & Vanneste, 1997). Wallonië heeft nog altijd, zoals trouwens eerder aangetoond (Tabel IV.10), een relatief oud woningbestand, maar dat wordt doorbroken door de suburbane gemeenten rond Charleroi, Namen, Luik en omgeving en de Oostkantons waar de woningen recenter zijn. Uit deze kaart blijkt ook hoe ingrijpend infrastrukturelementen kunnen zijn doordat zij, zoals zeer uitgesproken langs de E411 van Brussel over Namen tot Bastogne, een zone van grote(re) bouwdynamiek doen ontstaan door de goede ontsluiting. In Vlaanderen sluit de Westhoek (het frontgebied van Wereldoorlog I) aan bij het woningbestand in Henegouwen (groep 2). Voor de rest kent Vlaanderen, nog altijd, een duidelijk jonger woningbestand. Vooral in de Kempen zijn de laatste twee decennia nog veel nieuwe woningen gebouwd (groep 5). Uit de monografie van 1991 kwam de Kempen reeds naar voren als de regio met een oververtegenwoordiging aan nieuwbouw in de jaren 1980. Deze trend heeft zich voortgezet in de jaren 1990.

TYPE of GROEP	1	2	3	4	5		
variabele	label	vóór 1919	Inter-bellum	1946-1970	1971-1980	recent	
woningen gebouwd vóór 1919	++		-		-		(---) dominant afwezig (T ≤ -1,5)
woningen gebouwd tussen 1919 - 1945		+++		-	-		(--) sterk ondervertegenwoordigd (-1,5 < T ≤ -1,0)
woningen gebouwd tussen 1946 - 1960	-		+	-			(-) ondervertegenwoordigd (-1,0 < T ≤ -0,5)
woningen gebouwd tussen 1961 - 1970	--	-	+		+		() niet significant aan- of afwezig (-0,5 < T < 0,5)
woningen gebouwd tussen 1971 - 1980	-	--		+	+		(+) oververtegenwoordigd (0,5 ≤ T < 1,0)
woningen gebouwd tussen 1981 - 1990	-	--			++		(++) sterk oververtegenwoordigd (1,0 ≤ T < 1,5)
woningen gebouwd tussen 1991 - 1995	-	--			++		(+++) dominant aanwezig (T ≥ 1,5)
woningen gebouwd tussen 1996 - 2001		--			++		
verbouwde woningen (1991-2001)	+				-		

Tabel IV.14: Synthesetabel: bouwperiode en verbouwingen in België (gemeente als basiseenheid)

De nummers van de types of groepen hebben geen inhoudelijke betekenis; cartografie in Figuur IV.4

Bron data: NIS - SEE 2001; Analyse: Geografie KULeuven & UCL



Figuur IV.4: Synthesekaart: bouwperiode en verbouwingen
Bron data: NIS - SEE 2001; Analyse & Cartografie: Geografie KULeuven & UCL

2.3.2 De afzonderlijke bouwperiodes

Bij de studie van de afzonderlijke bouwperiodes valt nog eens de inertie van de woningmarktstructuur op. De structuur op basis van het woningbestand van 2001 is nagenoeg dezelfde als deze op basis van het woningbestand van 1991. De bouwperiodes vóór 1945 nemen we, in wat volgt, samen omdat deze groep oude woningen vaak structuur- en kwaliteitsverbeteringen behoeven. De beide categorieën correleren namelijk sterk met woningen in slechte staat en van lage kwaliteit (zie Tabel IV.15). Zoals verwacht zijn de oudste woningen ook minder goed uitgerust dan de nieuwe. Hoe recenter een woning, hoe hoger het aandeel woningen met toilet, badkamer, centrale verwarming. Ze worden ook minder met steenkool verwarmd. Hoe nieuwer een woning, hoe beter ze geïsoleerd is. Het aandeel telefoonaansluitingen is steeds minder een indicatie van goede woninguitrusting door de opkomst van de gsm (zie Tabel IV.16).

	Voor 1919	Tussen 1919 en 1945
Kwaliteit ontoereikend	0,66	0,54
Slechte staat	0,75	0,42
Zeer slechte staat	0,52	0,51

Tabel IV.15: Correlatie tussen ouderdom en slechte kwaliteit en staat van de woning (aandelen per gemeente)

Bron data: NIS - SEE 2001; Analyse: Geografie KULeuven & UCL

Uitrusting	vóór 1919	1919 - 1945	1946 - 1970	1971 - 1990	na 1990
Toilet *	94,3	95,6	96,6	98,1	98,7
Badkamer *	90,7	92,7	97,4	99,3	99,3
Centrale verwarming	58,7	60,4	78,6	85,6	87,0
Steenkool	6,2	4,7	2,1	0,7	0,2
Telefoonaansluiting	85,5	84,8	89,8	92,1	87,1
Internetaansluiting	26,4	25,9	23,5	39,1	41,1
Isolatie:					
Dubbele beglazing	61,4	63,7	65,1	85,5	98,5
Dak	42,7	45,7	47,7	75,2	91,4
Binnenmuren	15,1	17,3	26,8	71,1	92,9
Verwarmingsbuizen	50,9	51,4	63,1	76,3	79,7

Tabel IV.16: Uitrusting van de woningen naar bouwperiode (in %)

* Er is minstens één exemplaar aanwezig.

Bron: NIS, – SEE 2001 – populatie, OASes-bewerkingen

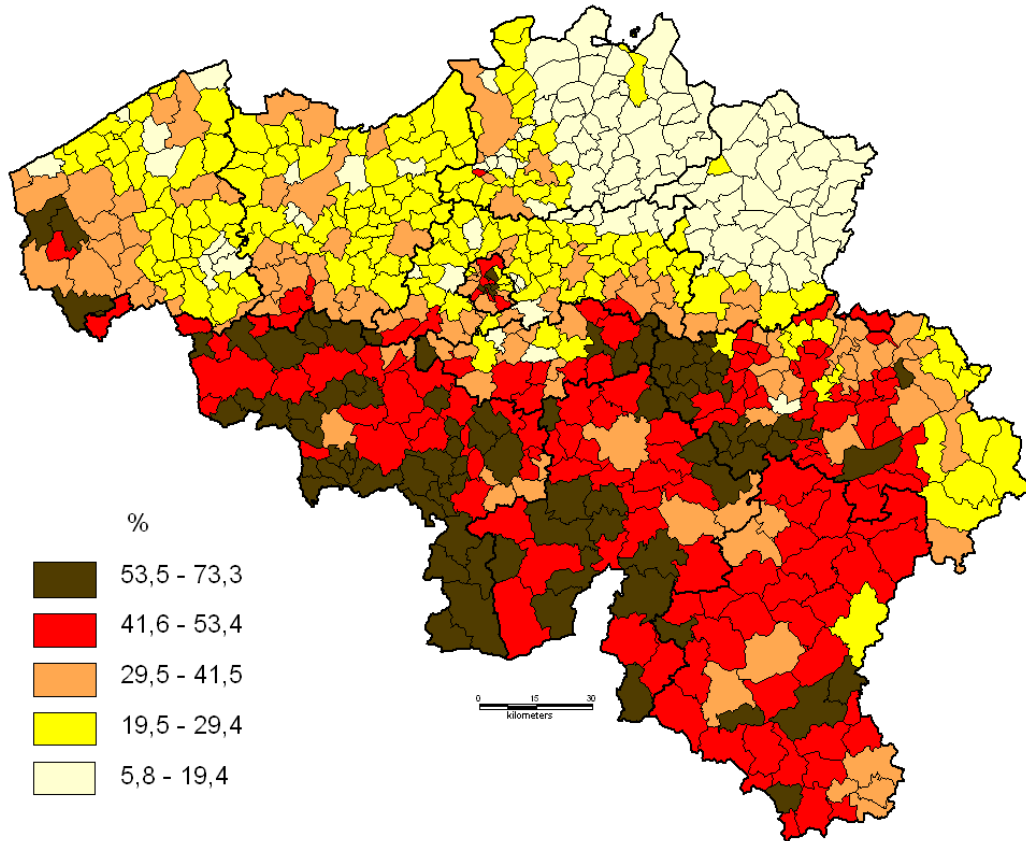
In zeer veel Waalse gemeenten en steden bestaat meer dan 40% van het woningbestand uit woningen gebouwd vóór 1945 (zie Figuur IV.5). Onder de Vlaamse gemeenten daarentegen tellen een groot aantal slechts een laag percentage woningen gebouwd vóór 1945. Dit is enerzijds het gevolg van meer naoorlogse bouwactiviteiten en anderzijds van meer afbraak van oude woningen. Toch is op basis van de kaart duidelijk dat Vlaanderen alles behalve een eenheid vormt. Vooral de Kempen scoren opvallend laag. Deze streek kende immers sinds Wereldoorlog II een grote verstedelijking van het platteland onder druk van de jonge, sterk groeiende bevolking.

Net zoals in 1991 vertonen ook sommige suburbane gemeenten (rand rond Brussel, Antwerpen, Gent, Luik en Charleroi) lagere relatieve waarden. De suburbanisatie ging immers gepaard met naoorlogse randstedelijke woningbouw en eigendomsverwerving en dit zorgt voor het lagere percentage vooroorlogse woningen (Goossens, Thomas & Vanneste, 1997).

De absolute aantallen woningen gebouwd vóór 1945 biedt een genuanceerder beeld (zie Figuur IV.6). Door de problemen met de vraagstelling in de SEE 2001 weten we dat deze waarden zijn onderschat, maar wij menen dat het patroon toch zinvol is vanuit de veronderstelling dat de onderschatting overal gelijkaardig is. Vlaanderen valt niet meer uitsluitend in de lage waarden. Vooral in de steden treft men hoge aantallen woningen aan gebouwd vóór 1945; de grootsteden Gent, Antwerpen, Brussel, Luik en Charleroi springen hierbij in het oog. Ook tekenen de regionale steden Brugge, Leuven, Verviers, Namen, Bergen en Doornik zich af ten opzichte van hun ommeland. De absolute kaart zorgt voor een contrast tussen stad en platteland terwijl de relatieve kaart een noord-zuidpatroon vertoont. De streek ten zuiden van de Waalse industrie-as telt helemaal niet zoveel oude woningen als de relatieve kaart doet vermoeden. Het relatieve aandeel is namelijk zo hoog door het omvangrijke historische patrimonium tegenover de beperkte omvang van de woningvoorraad.

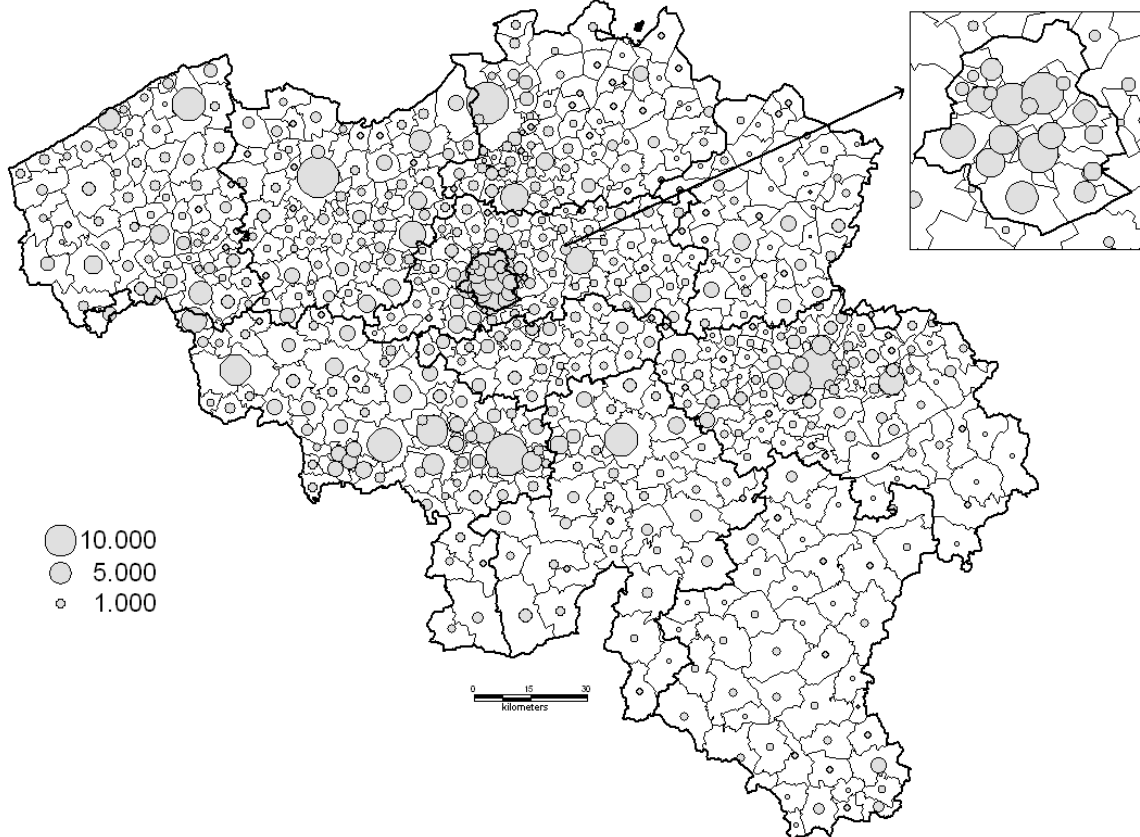
Zoals ook al gesignaleerd in de monografie van 1991 (Goossens, Thomas & Vanneste, 1997) en beschreven in het deel ‘Wonen’ van de Atlas van België (Thomas, Vanneste & Goossens, 2007), werd er tussen 1946 en 1970 vooral in Vlaanderen gebouwd (zie Figuur IV.6). In Wallonië deed de voornaamste dynamiek zich voor in de stedelijke kernen van de Waalse industrie-as en in de Oostkantons. Dit patroon is niet zonder belang omdat hier de volgende fase van problemen met kwaliteit en staat van de woningen schuilt, na de woningen van vóór 1919 en de interbellumwoningen.

Uiteraard zijn we ook geïnteresseerd in de resultaten uit de SEE 2001 voor de meest recente bouwperiode, hier dus meer bepaald in nieuwbouw tussen 1991 en 2001 (Figuur IV.8). Gezien het hoge



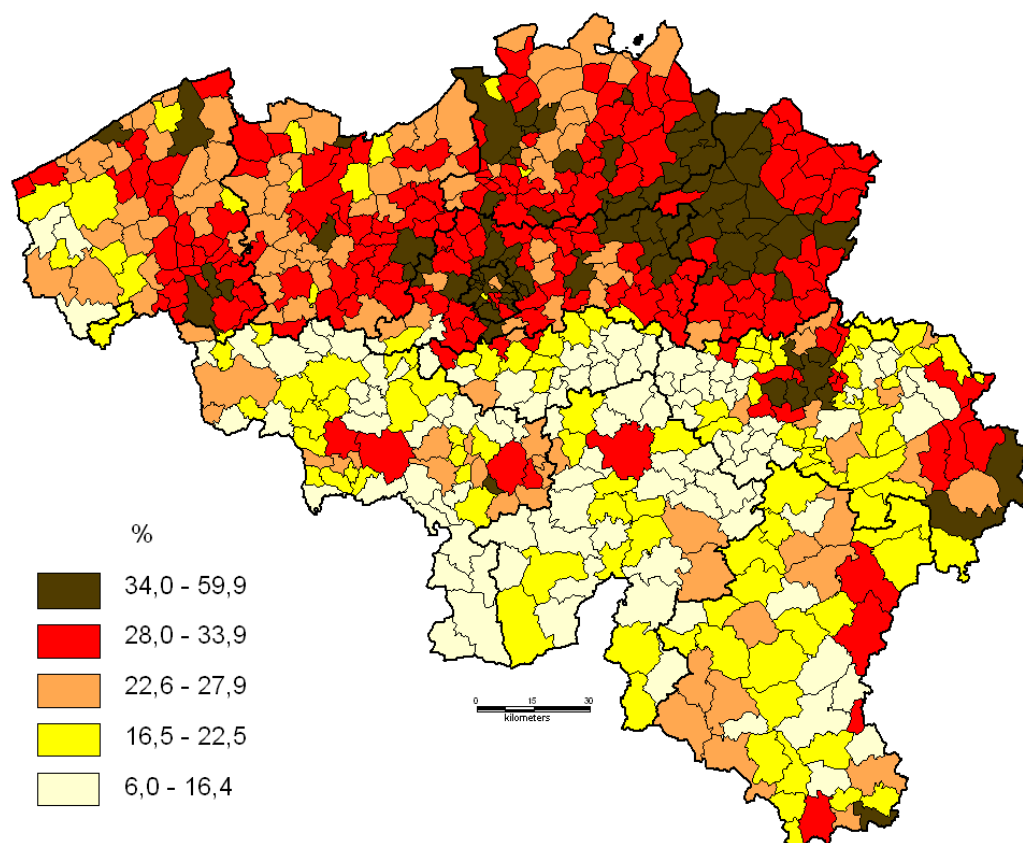
Figuur IV.5: Woningen gebouwd vóór 1945 (in %)

Bron data: NIS - SEE 2001; Analyse & Cartografie: Geografie KULeuven & UCL



Figuur IV.6: Woningen gebouwd vóór 1945 (abs.)

Bron data: NIS - SEE 2001; Analyse & Cartografie: Geografie KULeuven & UCL

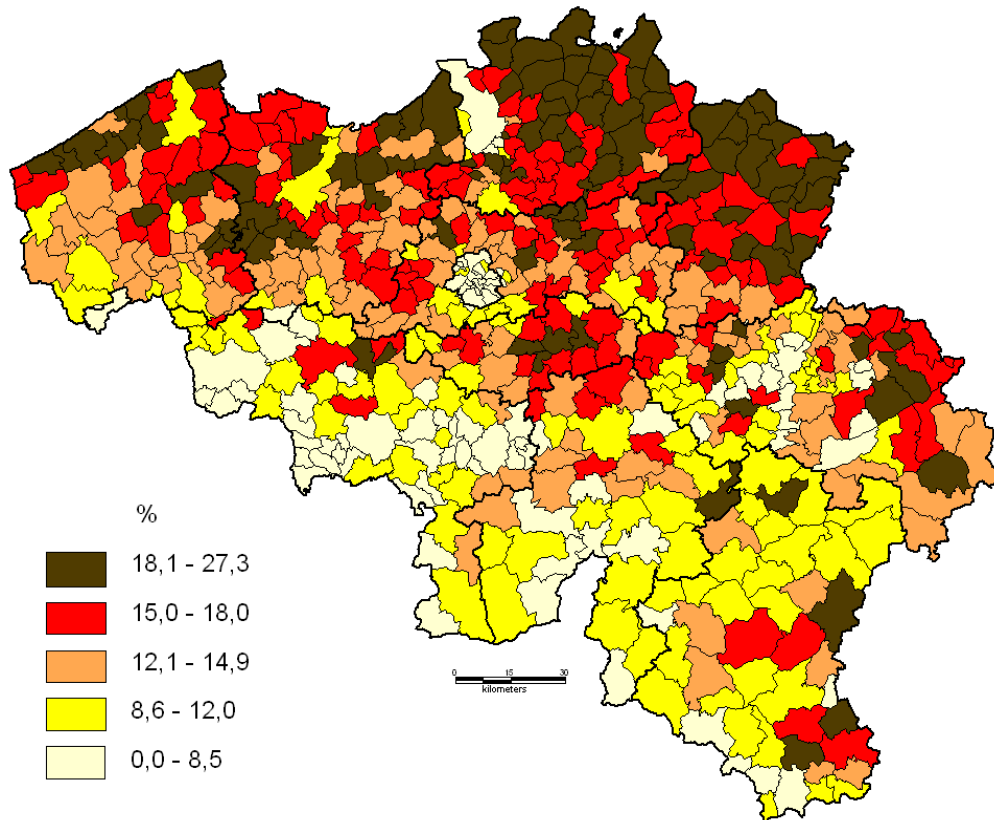


Figuur IV.7: Woningen gebouwd tussen 1946 en 1970 (in %)

Bron data: NIS - SEE 2001; Analyse & Cartografie: Geografie KULeuven & UCL

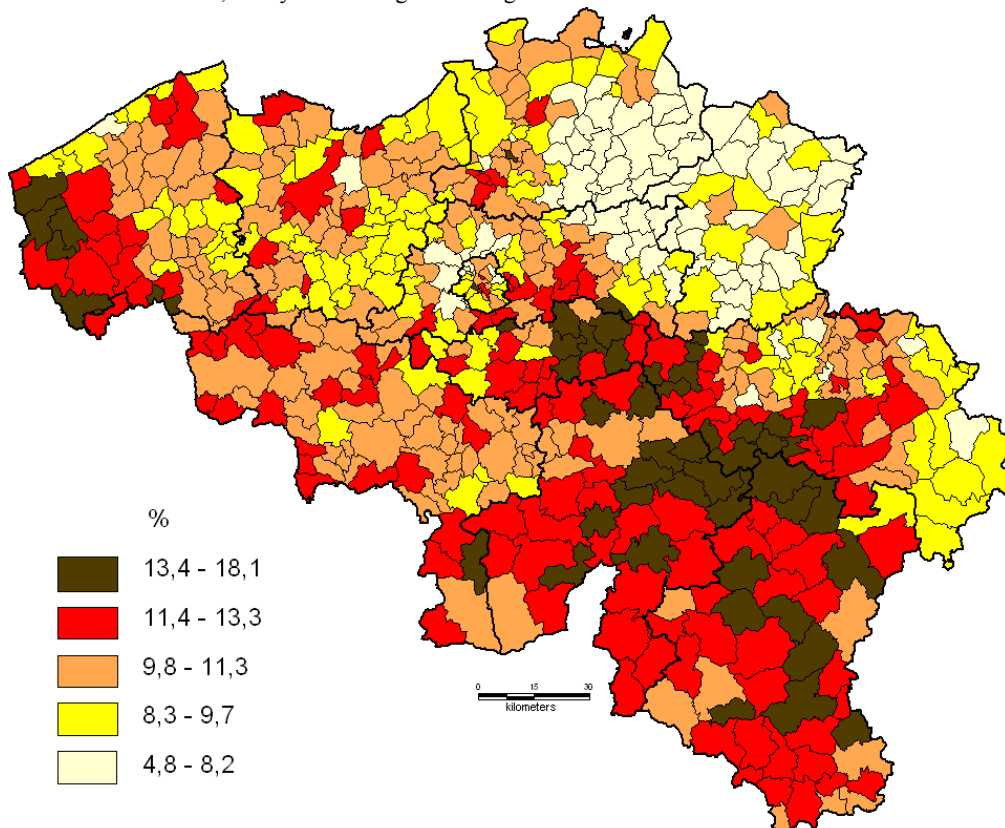
maatschappelijke prijskaartje van suburbanisatie werkte men het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) (1997) en het Schéma de Développement de l' Espace Régional (SDER) (1999) uit om de verspreiding van de bewoning in open ruimten en het ruimtelijk kannibalisme van steden op het steeds verder gelegen, omgevende landelijke gebied, een halt toe te roepen of op zijn minst af te remmen. Zowel het RSV als het SDER zijn nog te jong om al effecten in de SEE 2001 te kunnen tonen. De geobserveerde tendensen moeten we bijgevolg situeren in de context van het vroegere ruimtelijke beleid, al suggereert tabel IV.12 een zekere vertraging in de tweede helft van de jaren 1990. In Wallonië is de nieuwbouw tussen 1991 en 2001 (veel) beperkter dan in Vlaanderen en waar deze zich voordoet, duidelijk geconcentreerd: in Waals-Brabant (zuidoostelijk van Brussel) tot aan en zelfs voorbij Namen, in de Oostkantons en rond Aarlen. In Vlaanderen gaat het om de Kempen, maar ook over West- en Oost-Vlaanderen; in de kustzone is veel bijgebouwd alsook ten zuidwesten en ten noordoosten van Gent.

In de meeste Waalse gemeenten ten zuiden van de Waalse industrieas werd tussen 9,8% en 18,1% van het woningbestand vernieuwd (Figuur IV.9). Dit patroon van verbouwingen valt grotendeels samen met het patroon van de woningen gebouwd vóór 1945 (zie Figuur IV.5). Enkel de Henegouwse gemeenten blijven, ondanks hun oud woningbestand, achter op de rest van Wallonië inzake verbouwingen. We kunnen dus verwachten dat daar de meeste kwaliteitsproblemen optreden (zie verder). In Vlaanderen ligt het percentage verbouwingen lager, maar in absolute waarden hoger (Vlaanderen: 200.811 verbouwingen, Wallonië: 122.645 verbouwingen). Vooral in de Westhoek werd veel van het woningbestand vernieuwd. De Kempen vallen weer op door hun erg lage percentage verbouwingen, gezien het grote bestand recente woningen niet tot grootscheepse verbouwing of vernieuwbouw dwingt.



Figuur IV.8: Nieuwbouw tussen 1991-2001 (in %)

Bron data: SEE 2001; Analyse & Cartografie: Geografie KULeuven & UCL



Figuur IV.9: Verbouwingen tussen 1991-2001 (in %)

Bron data: SEE 2001; Analyse & Cartografie: Geografie KULeuven & UCL

3. Bouwwijze, woninggrootte en woningbezetting

Het verband tussen de bouwwijze en het woningtype enerzijds en de sociaal-economische categorieën anderzijds blijkt niet echt eenduidig en scherp.

Naar woningtype maken we een onderscheid tussen eengezins- of meergezinswoningen, telkens met tuin en zonder tuin (Tabel IV.26, Tabel IV.54 A en B). De grote meerderheid van de bewoners van een eengezinswoning met tuin is er eigenaar van. Bewoners van een meergezinswoning zonder tuin blijken bij grote meerderheid huurders. Al bij al een voor de hand liggende vaststelling, maar wel een met repercussies voor de analyse van woninggrootte, comfort en bouwperiode.

We komen er later op terug wanneer we de eigendoms- en de huurmarkt van naderbij bekijken (hoofdstuk IV.6), maar stellen nu al vast dat bepaalde huishoudtypes vaker eigenaar zijn dan anderen. Zo blijkt dat vele alleenstaanden in een meergezinswoning zonder tuin wonen omdat dit woningtype meer huurders herbergt en alleenstaanden meer huren dan bijvoorbeeld gehuwden met kinderen. Eigenaars betrekken dan weer meer een eengezinswoning dan huurders.

Maar eerst twee evidenties. De oppervlakte van een woning bepaalt in sterke mate de waarde (en dus ook de huurprijs) van een eigendom zoals we in hoofdstuk IV.6 (Bewonerstitel en prijzen) zullen aantonen. Huishoudens met een grotere financiële slagkracht kunnen zich een grotere woning veroorloven dan huishoudens met een kleiner inkomen. In dat verband trekt vooral de evolutie van de woonoppervlakte waarover werklozen en eenverdieners (alleenstaanden, jongeren, allochtonen, ...) beschikken, hier onze aandacht. Stijgende prijzen doen immers besparen op ruimte indien de inkomens niet in dezelfde mate volgen.

Voor de sociologische analyse gebruiken we de indeling minder dan 55 m², 55 tot 104 m², meer dan 104 m². Voor de ruimtelijke analyse is er nood aan meer detail; daarom splitsen we de klasse tussen 55 en 104 m² in twee klassen op (eerste klasse tussen 55 en 84 m² en tweede klasse tussen 84 en 104 m²). Het aantal woonvertrekken daarentegen wordt voor de ruimtelijke analyse dan weer sterker samengebond door slechts met 3 groepen te werken: 1-2 woonvertrekken, 3-4 woonvertrekken, 5 woonvertrekken of meer. Naar woningbezetting onderscheiden we vijf klassen waarvan de twee laagste gelijk gesteld worden aan overbezetting en de twee hoogste, aan onderbezetting (Deel III-2.3).

Voor de bouwwijze splitsen we de eengezinswoningen verder op in open, halfopen en gesloten bebouwing omdat dit onderscheid belangrijk is in termen van woonmilieu. De caravans worden uit de analyse gehouden omdat deze een te klein absoluut aantal vormen om representatief te zijn op gemeentelijk niveau en de analyses bijgevolg onbetrouwbaar zouden zijn (zie deel III - Methodologie).

3.1 Overbezette woningen sociaal gelabeld

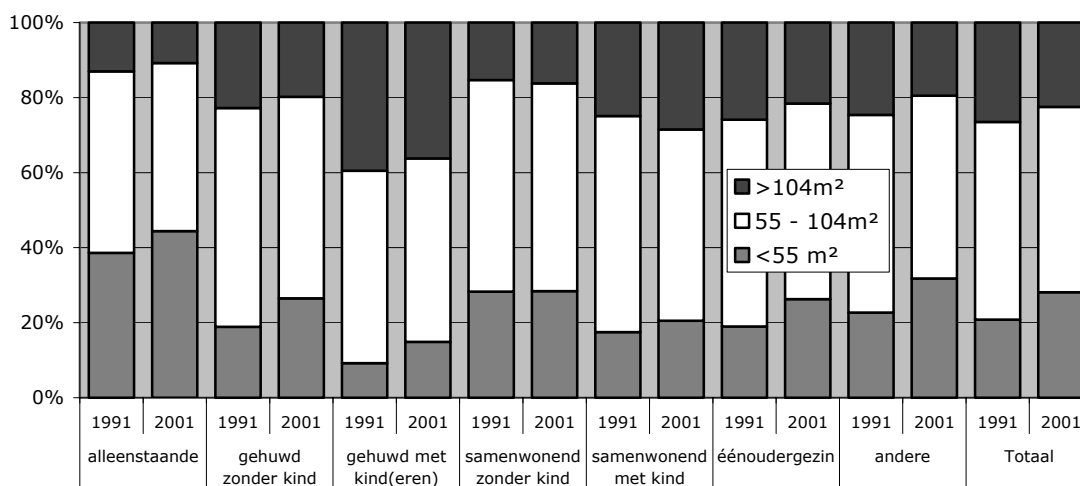
3.1.1 Huishoudtype

De grootte van het huishouden, eerder dan het **huishoudtype** speelt een rol bij de verschillen in woonoppervlakte (Figuur IV.10). Zo is de behoefte aan ruimte voor een groot gezin natuurlijk groter dan voor een alleenstaande. Om bedoelde samenhang te specificeren hanteren we de indicator 'woningbezetting'. De (behoeften aan) woonoppervlakte en ruimte hangen samen met een aantal parameters: hoeveel kamers zijn er in de woning?, hoe groot is de woningoppervlakte?, hoeveel bewoners telt de woning?, welke is hun onderlinge relatie?

Verder zullen we aandacht besteden aan (de evolutie van 1991 tot 2001 van) de verschillen tussen gehuwden en samenwonenden wat betreft de woonoppervlakte. Bovendien biedt het huishoudtype een degelijke indicatie van de omvang maar zeker ook van de behoefte van een gezin.

Voor alle huishoudtypes stijgt het aandeel huishoudens dat een woning betreft kleiner dan 55m² (Figuur IV.10). De toename is het sterkst voor de huishoudens zonder kinderen en voor de eenoudergezinnen. Met uitzondering van de samenwonenden neemt het aandeel van huishoudens die in een woning groter dan 124m² wonen voor de meeste huishoudtypes af.

Alleenstaanden wonen zoals verwacht het meest in een kleine woning en het minst in de grootste woningen. Voor de gehuwden met kinderen geldt (logischerwijze) net het omgekeerde. Ook de samenwonenden met kind(eren) wonen relatief veel in de grootste en relatief weinig in de kleine woningen, zij het in mindere mate dan de gehuwden met kind(eren). Een belangrijk verschil tussen de gehuwden en samenwonenden met kind(eren) is dat gehuwde ouderparen gemiddeld meer huishoudleden tellen dan de ongehuwd samenwonenden met kind(eren). Dit verklaart in grote mate waarom ze vaker grote woningen betrekken.



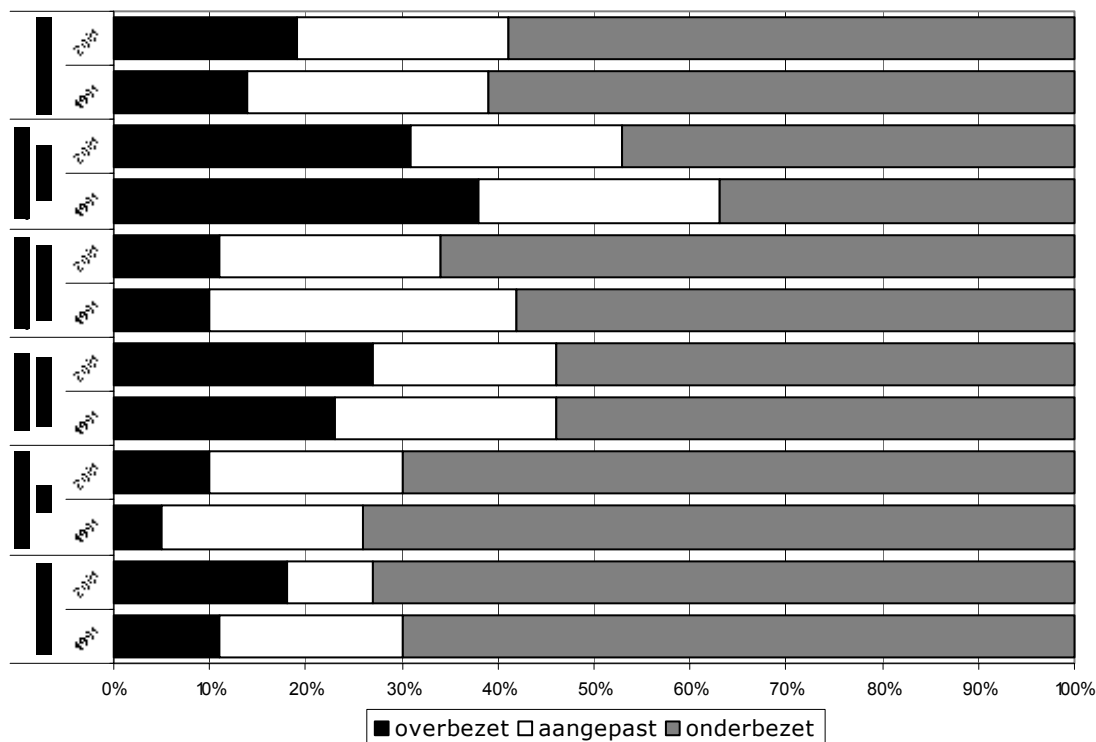
Figuur IV.10: Woonoppervlakte naar huishoudtype

Bron: NIS - VWT 1991 & SEE 2001: 2%-steekproef Steunpunt DemografieVUB; OASeS-berekeningen

De samengestelde variabele die rekening houdt met een minimaal vereiste woonoppervlakte in functie van de omvang van het huishouden noemen we de **woningbezetting**. In België nemen tussen 1991 en 2001 zowel de overbezetting als de onderbezetting zeer licht toe (Figuur IV.11). Overbezetting is vooral te wijten aan een toename van het aantal huishoudens dat klein woont. Voor de onderbezetting ligt de oorzaak bij een groeiend aandeel gezinnen dat (erg) ruim woont.

Samenwonenden met kinderen treffen we het vaakst aan in overbezette woningen (Figuur IV.11). Toch zijn ze de enige categorie waarvoor de overbezetting tussen 1991 en 2001 afneemt. Gehuwden of samenwonenden zonder kinderen maar vooral alleenstaanden wonen het meest in onderbezette woningen. Het gaat dan ook in beide gevallen om huishoudens van hoogstens twee personen. Paren zonder kinderen beschikken vaak over een dubbel inkomen. Hoewel ze dus minder direct een grote woonoppervlakte behoeven, kunnen ze zich die dikwijls wel permitteren. Soms is dit het resultaat van de vroegere aanwezigheid van kinderen en de huidige fase van het 'lege nest'. Gezien we de behoefte aan woonruimte voor alleenstaanden als relatief beperkt inschatten is de lage overbezetting en hoge onderbezetting die we voor hen optekenen, deels inherent aan de meetmethode. Toch blijkt overbezet

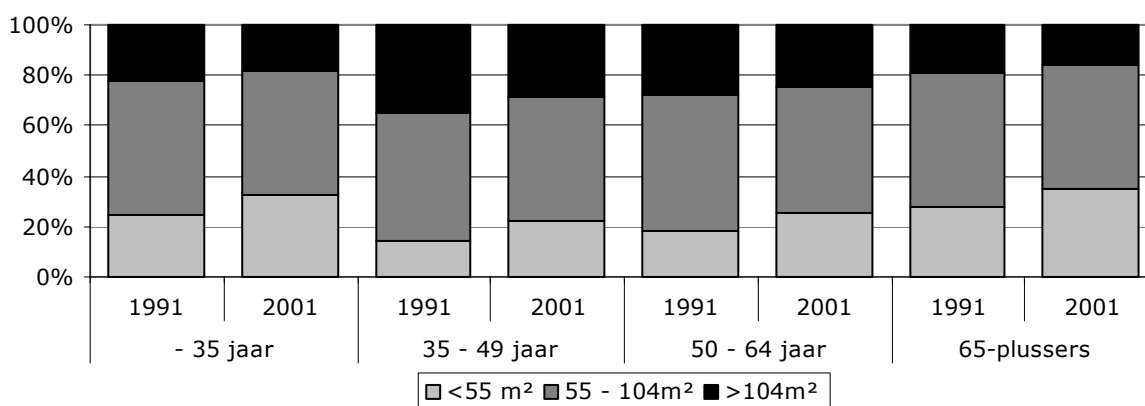
wonen zowel voor alleenstaanden als voor de meeste andere huishoudtypes in verhouding erg gestegen.



Figuur IV.11: Woningbezetting naar huishoudtype (in %)

Bron: NIS - VWT 1991 & SEE 2001: 2%-steekproef Steunpunt Demografie VUB; OASeS-berekeningen

Zoals verwacht wonen ouderen en jongeren het meest in de kleine en het minst in de grote woningen (Figuur IV.12). Zij vormen ook doorgaans kleinere gezinnen. Huishoudens waarvan de **leeftijd** van de referentie persoon tussen 35 en 49 jaar ligt, wonen relatief meer in de grootste woningen. Het gaat hier dan ook vaak over grotere huishoudens. Ook naar leeftijd is kleiner wonen toegenomen in alle categorieën.



Figuur IV.12: Woonoppervlakte naar leeftijd van de referentiepersoon (in %)

Bron: NIS - VWT 1991 & SEE 2001: 2%-steekproef Steunpunt Demografie VUB; OASeS-berekeningen

3.1.2 Nationaliteit

Naar **nationaliteit** van de referentiepersoon bekeken en voor wat betreft de kleine woningen (<55m²), vertoont de woonoppervlakte waarover de betrokken huishoudens beschikken vergelijkbare evoluties, namelijk een toename van overbezetting maar ook vaak van onderbezetting ten nadele van een aangepaste woninggrootte (Tabel IV.17). Voor de Turkse huishoudens constateren we een afname van de overbezetting tussen 1991 en 2001 terwijl dit niet of minder het geval is voor de Marokkaanse huishoudens. We vinden echter verhoudingsgewijs de grootste toename van de overbezetting bij de Europese huishoudens van buiten de EU. Toch blijft de overbezetting bij de Turkse en Marokkaanse huishoudens zeer hoog. De Turkse huishoudens woonden in 1991 dan weer relatief veel in aangepaste woningen maar in 2001 leven ze iets meer in de grote woningen. De huishoudens met een Marokkaanse referentiepersoon wonen nog altijd het meest in overbezette woningen. Omdat Turkse en Marokkaanse huishoudens gemiddeld groter zijn en omdat ze kleiner wonen dan de Belgische huishoudens, wonen ze ook vaker overbezet. Ongeveer de helft van de Turkse en Marokkaanse huishoudens woont overbezet, zowel in 1991 als in 2001. ‘Belgische’ huishoudens – op korte afstand gevolgd door EU-huishoudens – wonen relatief weinig in de kleinste woningen en relatief veel in de grote woningen, vandaar de vaak voorkomende onderbezetting.

Nationaliteit	Overbezetting						Onderbezetting				Totaal		n =	
	klein		eerder klein		aangepast		eerder ruim		ruim					
	1991	2001	1991	2001	1991	2001	1991	2001	1991	2001	1991	2001	1991	2001
België	2	5	11	14	22	17	30	28	35	36	100	100	66.121	64.282
EU	3	5	17	17	24	17	27	27	29	34	100	100	4.188	4.570
Europa - buiten EU	6	8	22	30	24	21	18	20	30	21	100	100	148	166
Turkije	18	16	39	31	21	21	14	21	8	11	100	100	358	252
Marokko	22	18	32	37	23	16	13	22	10	7	100	100	594	483
Overige	6	8	29	32	26	17	17	18	22	25	100	100	623	550

Tabel IV.17: Woningbezetting naar nationaliteit (in %)

Bron: NIS - VWT 1991 & SEE 2001: 2%-steekproef Steunpunt Demografie VUB; OASeS-berekeningen

Tabel IV.18 toont aan dat alleen de grootte van de Turkse en Marokkaanse huishoudens niet als verklaring kan volstaan. Turkse en Marokkaanse huishoudens wonen, *ongeacht* het aantal gezinsleden, kleiner dan de huishoudens met een andere nationaliteit. Enkel de categorie ‘overige’ (met onder meer Afrikaanse huishoudens) komt in de buurt van de Turkse en Marokkaanse huishoudens.

Bij de Belgische huishoudens stijgt het aandeel huishoudens in de grote woningen wel naarmate het aantal gezinsleden toeneemt. Voor hen wordt de woning dus inderdaad groter naarmate de behoefte groeit. Anderzijds moeten we ons ook hier de vraag stellen of er naast financiële verklaringen geen culturele verschillen bestaan rond de behoefte aan woonoppervlakte. De economische verklaring –m.n. dat minder financieel draagkrachtige gezinnen moeten besparen op ruimte om huisvesting betaalbaar te houden, ongeacht het aantal huishoudleden- is evenwel zeker ook van toepassing.

Aantal gezinsleden	Nationaliteit	55 -			n=
		< 55m ²	104m ²	>104m ²	
Eén persoon	België	43,5	45,5	11,0	998.633
	EU	45,7	43,2	11,1	70.179
	Europa buiten EU	61,2	31,5	7,2	3.813
	Turkije	59,2	34,4	6,4	2.299
	Marokko	76,0	21,2	2,7	8.112
	Overige	66,7	26,0	7,3	12.716
	Totaal		44,3	44,8	10,9
Twee personen	België	27,7	53,6	18,8	1.111.105
	EU	25,9	52,5	21,6	67.179
	Europa buiten EU	40,3	46,3	13,4	2.158
	Turkije	43,5	46,8	9,8	2.151
	Marokko	58,5	36,9	4,7	4.260
	Overige	43,2	41,0	15,8	5.352
	Totaal		27,8	53,4	18,8
3 of 4 personen	België	16,5	51,6	31,9	1.058.965
	EU	17,4	52,0	30,6	77.774
	Europa buiten EU	27,8	53,1	19,1	2.592
	Turkije	31,5	53,8	14,7	4.295
	Marokko	43,4	47,2	9,4	6.001
	Overige	29,8	45,2	25,0	6.907
	Totaal		16,9	51,6	31,5
5 of 6 personen	België	9,6	40,9	49,4	219.109
	EU	12,2	44,0	43,7	17.401
	Europa buiten EU	22,1	49,0	28,9	596
	Turkije	22,1	54,8	23,1	2.866
	Marokko	26,8	51,5	21,8	3.977
	Overige	22,3	46,7	30,9	2.484
	Totaal		10,4	41,6	48,0
7 of meer personen	België	11,0	34,1	55,0	19.314
	EU	11,2	34,8	54,0	1.381
	Europa buiten EU	14,3	46,0	39,7	63
	Turkije	16,9	47,0	36,1	1.070
	Marokko	18,2	43,5	38,2	2.577
	Overige	15,5	41,6	42,9	673
	Totaal		12,1	35,9	52,0

Tabel IV.18: Woonoppervlakte naar nationaliteit en aantal gezinsleden (in %)

Bron: NIS - SEE 2001– populatie, OASeS-bewerkingen

3.1.3 Inkomensbron, opleiding en beroepsstatuut

Ongeacht het type **inkomensbron** (Tabel IV.19) van het huishouden stijgt het aandeel huishoudens in een kleine woning tussen 1991 en 2001. Complementair daaraan neemt voor alle huishoudens het aandeel af dat woont in een woning groter dan 104m². De afname is het sterkst voor de huishoudens met één voltijds inkomen. De huishoudens met één vervangingsinkomen wonen relatief meer in de kleine woningen. We treffen bedoelde huishoudens uiteraard dan ook relatief veel minder in de grotere woningen aan.

De relatieve toename van het aantal huishoudens dat in een kleine woning leeft, is het grootst bij deze met onbekend inkomen (zonder inkomen? - niet opgenomen in de tabel) of met één vervangingsinkomen. Ook bij de huishoudens met slechts één voltijds inkomen neemt het aandeel in kleine woningen sterk toe. En, logischerwijze, hoe beter de inkomenssituatie, hoe groter de woning.

Inkomensbronnen		<55 m²	55 - 104m²	>104m²	Totaal	n =
één vervangingsinkomen	1991	32	53	16	100,0	19.031
	2001	42	46	12	100,0	15.827
twee vervangingsinkomens	1991	22	59	20	100,0	7.847
	2001	28	53	19	100,0	8.722
één deeltijds inkomen	1991	32	49	19	100,0	1.404
	2001	39	48	14	100,0	1.869
één voltijds inkomen	1991	23	51	27	100,0	13.691
	2001	34	50	17	100,0	11.324
één deeltijds + één vervangingsinkomen	1991	16	60	24	100,0	637
	2001	27	54	19	100,0	912
één voltijds + één vervangingsinkomen	1991	14	56	29	100,0	6.369
	2001	19	52	29	100,0	6.699
één voltijds + één deeltijds inkomen	1991	10	52	39	100,0	6.047
	2001	15	50	35	100,0	6.655
twee voltijdse inkomens	1991	11	53	37	100,0	11.613
	2001	17	51	33	100,0	11.650

Tabel IV.19: Woonoppervlakte naar inkomensbronnen van het huishouden (in %)

Bron: NIS - VWT 1991 & SEE 2001: 2%-steekproef Steunpunt Demografie VUB; OASeS-berekeningen

Bekijken we de woningbezetting naar **opleiding én inkomensbron** dan blijkt dat, de inkomensbron buiten beschouwing gelaten, de overbezetting afneemt met een stijgend opleidingsniveau.

Voor de lager opgeleiden neemt de onderbezetting af en de overbezetting toe, ongeacht of men over één of twee inkomensbronnen beschikt. In 2001 is de overbezetting het kleinst bij de hoger opgeleiden met één of twee inkomensbronnen (< 10%). Complementair aan deze vaststelling blijkt de onderbezetting bij deze groep erg hoog (> 70%).

Laagopgeleid*	Overbezet		Aangepast		Onderbezet		Totaal		n =	
	1991	2001	1991	2001	1991	2001	1991	2001	1991	2001
Één inkomensbron	10	20	20	14	70	66	100	100	6.551	12.000
Twee inkomensbronnen	18	22	24	23	58	55	100	100	15.319	15.074
Totaal	15	22	23	19	62	59	100	100	22.446	28.792
Middelmatig opgeleid										
Één inkomensbron	11	18	19	14	70	68	100	100	2.268	4.344
Twee inkomensbronnen	14	18	21	20	65	62	100	100	11.772	8.030
Totaal	14	18	21	18	65	64	100	100	14.314	12.718
Hoogopgeleid										
Één inkomensbron	7	11	15	10	78	79	100	100	1.290	6.344
Twee inkomensbronnen	9	12	15	14	76	74	100	100	9.015	11.132
Totaal	9	12	15	13	76	75	100	100	10.462	17.679

Tabel IV.20: Woningbezetting naar opleiding en inkomensbronnen (in %)

* lager onderwijs en lager middelbaar onderwijs

Bron: VWT 1991 & SEE 2001: NIS, 2%-steekproef VUB; OASeS-berekeningen

Aan de hand van het **beroepsstatuut** van de referentiepersonen (Tabel IV.21) merken we dat de arbeiders uit de privé-sector relatief vaak overbezet wonen. In 2001 woont ca. 70% van de huishoudens met een bediende (in de privé-sector) of zelfstandige als referentiepersoon onderbezet. De helpers van de zelfstandigen wonen ongetwijfeld iets meer overbezet omdat hun huishouden, vergeleken met andere beroeps categorieën, veel minder uit tweeverdieners bestaat⁴. De andere beroepsstatuten vormen voor meer dan 60% een tweeverdienershuishouden. Voor arbeiders biedt het tweeverdienerschap schijnbaar niet voldoende financiële slagkracht voor een grotere woonst.

Statuut beroep	Overbezetting				Onderbezetting					
	klein		eerder klein		aangepast		eerder ruim		ruim	
	1991	2001	1991	2001	1991	2001	1991	2001	1991	2001
Openbare sector	2	4	14	12	23	16	29	29	32	39
Privé-sector: arbeider	3	5	19	18	27	20	30	30	21	27
Privé-sector: bediende	1	3	11	10	21	16	29	30	38	41
Zelfstandige	2	4	10	12	15	14	25	24	48	46
Helper - zelfstandige	3	4	17	15	22	15	29	27	29	39
Overige	5	7	22	20	24	16	22	27	27	30

Tabel IV.21: Woningbezetting naar beroepsstatuut (in %)

Bron: NIS - VWT 1991 & SEE 2001: 2%-steekproef Steunpunt Demografie VUB; OASeS-berekeningen

3.2 Kleinere woningen winnen veld in de drie gewesten

De eengezinswoning is in België en Vlaanderen het meest voorkomende woningtype. In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest dat een hoger aandeel huurders kent dan de andere regio's zijn de appartementen, studio's, kamers en lofts de meest voorkomende woonvorm.

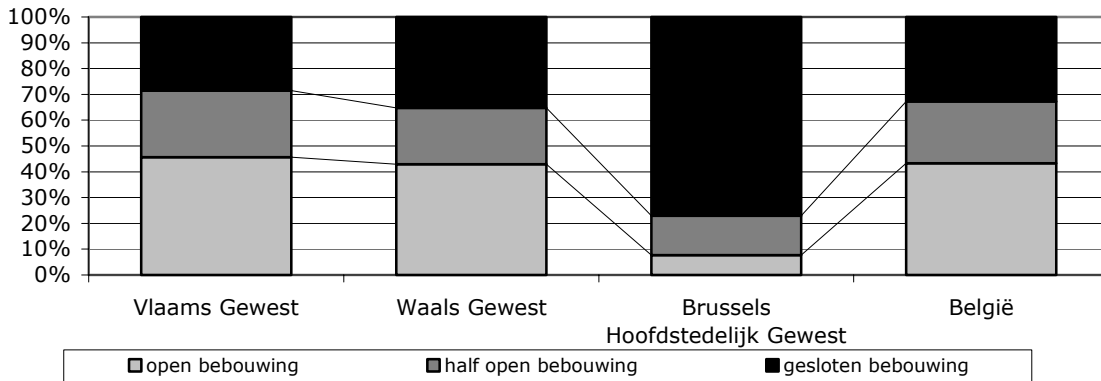
Type woning	Vlaams Gewest	Waals Gewest	Brussels Hoofdstedelijk Gewest	België
Eengezinswoningen	1.831.179	1.053.934	111.756	2.996.869
Appartementen, studio's, kamers en lofts	457.524	217.788	280.251	955.563
Andere	9.212	5.061	1.849	16.122
Stacaravans	2.590	3.905	324	6.819
Geen antwoord	50.110	50.301	15.026	115.437

Tabel IV.22: Woningtype naar regio (abs.)

Bron: NIS - SEE 2001: gepubliceerde tabellen

In Brussel is het normaal dat er meer aaneengesloten gebouwd wordt dan in de andere regio's door de hoge graad van verstedelijking (Figuur IV.13). Vlaanderen en Wallonië verschillen maar weinig naar bouwwijze.

In België is de eengezinswoning met tuin het meest voorkomende woningtype (Tabel IV.23). Tussen 1991 en 2001 werd dit nog meer uitgesproken dan voorheen. Het Belgische percentage eengezinswoningen met tuin wordt voornamelijk naar beneden gehaald door de verhoudingen in Brussel. Vlaanderen en Wallonië verschillen op dit punt relatief weinig van elkaar. Brussel daarentegen vertoont een meer uitgesproken stedelijk patroon en beschikt zodoende over een hoger aandeel meergezinswoningen zonder tuin en in mindere mate over meergezinswoningen met tuin. Dat brengt natuurlijk ook mee dat Brussel meer huurders en meer appartementen telt dan de andere twee regio's.


Figuur IV.13: Bouwwijze naar regio (in %)

Bron: NIS - SEE 2001: gepubliceerde tabellen

Woningtype	Vlaams Gewest		Waals Gewest		Brussels Hoofdstedelijk Gewest		België	
	1991	2001	1991	2001	1991	2001	1991	2001
Eengezinswoning met tuin	72	75	74	76	21	22	68	71
Eengezinswoning zonder tuin	11	7	13	9	5	4	11	8
Meergezinswoning met tuin	2	3	2	3	6	12	2	3
Meergezinswoning zonder tuin	15	15	11	12	68	62	19	18
Totaal	100	100	100	100	100	100	100	100
<i>n =</i>	42.301	42.125	23.951	22.633	7.416	6.247	73.668	71.005

Tabel IV.23: Woningtype naar regio (in %)

Bron: NIS - VWT 1991 & SEE 2001: 2%-steekproef Steunpunt Demografie UB; OASeS-berekeningen

De woninggrootte wordt bepaald door de oppervlakte van een uitgebreide selectie woonvertrekken. Een eerste vaststelling is dat het aantal woningen waarvan de oppervlakte niet gekend is, relatief sterk toegenomen is in de bevraging van 2001 tegenover de census van 1991. Van 367.987 woningen blijft de oppervlakte onbekend, terwijl dit er in 1991 'slechts' 204.961 waren. Voor onze opmerkingen bij dit groeiende aantal missings verwijzen we naar het deel III - Methodologie.

In alle regio's daalt het aantal grootste woningen (Tabel IV.24). Ook het aantal woningen met een oppervlakte van 105 tot 124m² neemt in alle regio's af. De woningen met een oppervlakte van 85 tot 104m² nemen dan weer overal toe. De woningen met oppervlakte 55 tot 84m² nemen eveneens af. De woningen met een oppervlakte van 35 tot 54m² nemen toe in Vlaanderen en Wallonië, terwijl ze in Brussel in aantal verminderen. De allerkleinste woningen (<35m²) nemen in alle regio's sterk toe. In Vlaanderen is er zelfs sprake van meer dan verdubbeling. Het lijkt erop alsof de afname van de categorie groter dan 104m² zich vertaalt in een toename van 85 tot 104m² en de afname van 55 tot 84m² in een toename van kleiner dan 55m².

Enigszins paradoxaal lijkt de algemene welvaartsstijging gepaard te gaan met een toename van het aantal kleine woningen. Deze ontwikkeling sluit aan bij de vaststellingen dat (1) het aantal kleine huishoudens, inzonderheid het aantal alleenstaanden, is toegenomen, (2) het aandeel studio's en appartementen in de nieuwbouw is gestegen, (3) de hernieuwde toename van de stedelijke bevolking deels wordt opgevangen in opgesplitste woningen, (4) courant in (groot)stedelijke gebieden als Brussel het aandeel alleenstaanden hoger oploopt dan elders, waardoor de nood aan betaalbare, d.i. kleinere woningen 'natuurlijk' groeit. (Kesteloot & Vandenbroecke, 1996) (Laureys e.a., 2004) en (5) hoge en stijgende prijzen een besparing op ruimte met zich meebrengen.

IV. DE WONING SENSU STRICTO

Oppervlakte	Vlaams Gewest		Waals Gewest		Brussels Hoofdstedelijk Gewest		België	
	1991	2001	1991	2001	1991	2001	1991	2001
<35m ²	74.091	170.729	56.509	102.333	39.817	52.546	170.417	325.608
35-54m ²	316.628	408.663	183.118	227.638	108.818	78.123	608.564	714.424
55-84m ²	695.875	568.756	398.893	342.486	119.072	109.461	1.213.840	1.020.703
85-104m ²	449.059	469.020	254.205	271.769	58.997	74.503	762.261	815.292
105-124m ²	338.882	282.256	180.392	159.552	37.669	34.094	556.943	475.902
>124m ²	267.022	224.332	139.022	112.183	30.095	27.560	436.139	364.075
oppervlakte onbekend	/	224.269	/	111.123	/	32.595	/	367.987
<35m ²	3,5	8,0	4,7	8,4	10,1	14,0	4,5	8,8
35-54m ²	14,8	19,2	15,1	18,7	27,6	20,8	16,2	19,2
55-84m ²	32,5	26,8	32,9	28,2	30,2	29,1	32,4	27,5
85-104m ²	21,0	22,1	21,0	22,4	15,0	19,8	20,3	22,0
105-124m ²	15,8	13,3	14,9	13,1	9,5	9,1	14,9	12,8
>124m ²	12,4	10,6	11,4	9,2	7,6	7,3	11,7	9,8

Tabel IV.24: Woningen naar woninggrootte (oppervlakte van woonvertrekken) per regio (abs. en in %) Bron: NIS - VWT 1991 en SEE 2001: gepubliceerde tabellen - OASeS-bewerkingen; / = niet gepubliceerd

Oppervlakte	Vlaams Gewest		Waals Gewest		Brussels Hoofdstedelijk Gewest		België	
	1gezins-woning	Meergezins-woning	1gezins-woning	Meergezins-woning	1gezins-woning	Meergezins-woning	1gezins-woning	Meergezins-woning
<35m ²	5,5	15,3	4,9	20,9	4,5	15,6	5,3	16,6
35 - 54m ²	16,7	27,6	15,6	29,9	11,1	23,3	16,2	26,8
55 - 84 m ²	25,7	32,4	28,4	28,6	21,1	32,7	26,5	31,7
85 - 104 m ²	23,7	17,0	24,5	14,5	22,1	19,6	23,9	17,3
105 - 124 m ²	15,4	5,7	15,4	4,7	18,2	6,3	15,5	5,7
>124m ²	12,9	2,0	11,2	1,4	23,0	2,6	12,6	2,0
Totaal	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
<i>n</i> =	1.602.732	345.944	906.398	158.394	78.105	219.112	2.587.235	723.450

Tabel IV.25: Woningtype naar regio opgesplitst naar woonoppervlakte (in %)

Bron: NIS - SEE 2001, populatie, OASeS-bewerkingen

In relatieve termen kent Vlaanderen in 2001 het hoogste aandeel grote woningen (>104m²: 23,9%) (Tabel IV.24). Brussel heeft het laagste aandeel (>104m²: 16,4%). Wallonië bevindt zich tussen beide regio's in (>104 m²: 22,3%). Brussel telt, zoals net toegelicht, een aanmerkelijk hoger aandeel kleine woningen. De cijfers bevestigen dat 34,8% van de woningen in Brussel kleiner uitvalt dan 55m².

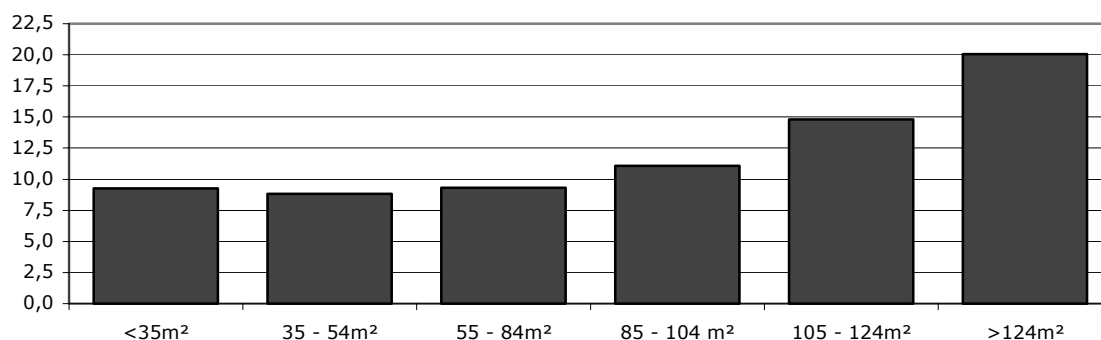
We stelden reeds vast dat Brussel opvalt door een hoger aantal woningen in meergezinswoningen (d.i. voornamelijk appartementsgebouwen) binnen het totale woningbestand. Appartementsen zijn gemiddeld veel kleiner dan een eengezinswoning (Tabel IV.25). Even opvallend is dat Brussel binnen de eengezinswoningen een erg hoog aandeel woningen groter dan 124 m² (23%) bezit. Het aandeel kleine eengezinswoningen is in Vlaanderen groter dan in Wallonië; het aandeel kleine appartementsen is er lager.

Omdat in 2001 bij de vraagstelling naar verbouwingen specifiek werd gevraagd of de woning sinds 1991 zo werd verbouwd dat de woningoppervlakte of het aantal woonvertrekken werd gewijzigd, lijkt het ons interessant om de verbouwingen te analyseren aan de hand van de woninggrootte in 2001. Die werkwijze levert figuur IV.14 op.

Uit deze figuur blijkt dat de grootste woningen tijdens bedoelde tien jaar in verhouding het meest werden verbouwd. Het aandeel verbouwingen neemt bijna recht evenredig toe met de oppervlakte van

de woonvertrekken. Van een vijfde van de woningen met een oppervlakte groter dan 124m² werd tijdens de laatste tien jaar het aantal woonvertrekken of de oppervlakte gewijzigd. We moeten hier echter opnieuw aangeven dat zuivere kwaliteitsverbetering hier niet is meegeteld. Evenredig met de toename van het aandeel verbouwingen bij stijgende woonoppervlakte neemt het aandeel eigenaars toe. Eigenaars verbouwen meer dan huurders. Eigenaars wonen immers meer in grote woningen, net zoals ze meer wonen in eengezinswoningen dan huurders (Tabel IV.54 A en B).

De beschikbare data laten jammer genoeg in het midden of het aantal woonvertrekken en/of de oppervlakte is gewijzigd in vergelijking met 1991.



Figuur IV.14: Verbouwingen van de woningen naar oppervlakte van de woning (in %)

Bron: NIS - SEE 2001, populatie, OASeS-bewerkingen

De eerdere vaststellingen voor Brussel tonen dat het ook relevant is om aan de hand van de bewonerstitel te analyseren in welke mate er naargelang het woningtype verschillen in woonoppervlakte bestaan bij huurders en eigenaars. Eigenaars wonen ongeacht het woningtype substantieel groter dan de huurders (Tabel IV.26). Bovendien is de toename van het aandeel kleine woningen bij de huurders nog iets groter al zijn de absolute aantallen eigenaars die kleiner zijn gaan wonen veel groter.

	> 55m ²		55-104m ²		>104m ²		Totaal		n =	
	1991	2001	1991	2001	1991	2001	1991	2001	1991	2001
Eigenaars										
Eengezinswoning met tuin	11	19	53	50	36	31	100	100	37.366	39.309
Eengezinswoning zonder tuin	20	30	56	52	24	18	100	100	4.720	3.384
Meergezinswoning met tuin	20	23	60	61	20	16	100	100	437	849
Meergezinswoning zonder tuin	21	22	61	63	18	15	100	100	2.899	2.927
<i>Totaal</i>	12	20	54	51	34	29	100	100	45.422	46.469
Huurders										
Eengezinswoning met tuin	20	30	57	50	23	20	100	100	8.019	6.457
Eengezinswoning zonder tuin	35	44	51	45	14	11	100	100	2.482	1.445
Meergezinswoning met tuin	40	46	52	48	8	6	100	100	946	1.474
Meergezinswoning zonder tuin	45	51	49	44	6	5	100	100	9.610	8.628
<i>Totaal</i>	34	43	53	47	13	10	100	100	21.057	18.004

Tabel IV.26: Woninggrootte per bewonerstitel naar woningtype (in %)

Bron: NIS - VWT 1991 & SEE 2001, 2%-steekproef Steunpunt Demografie VUB; OASeS-berekeningen

Wat de woningbezetting betreft die rekening houdt met een minimale vereiste woonoppervlakte naargelang de gezinsgrootte (Tabel IV.27), merken we in Brussel een significante toename van de onderbezetting. In Brussel bleek de onderbezetting echter laag zowel in vergelijking met België in zijn geheel als met de andere regio's. In de andere regio's neemt de onderbezetting eerder af of stagneert

terwijl de overbezetting er toeneemt. Overal daalt het aantal woningen met aangepaste woningbezetting.

		Overbezetting			Onderbezetting		Totaal	n=
		klein	eerder klein	aangepast	eerder ruim	ruim		
Vlaams Gewest	1991	3	15	22	29	32	100	41.031
	2001	6	17	18	25	34	100	39.843
Waals Gewest	1991	3	16	21	27	32	100	23.402
	2001	6	17	18	26	32	100	23.304
Brussels Hoofdstedelijk Gewest	1991	9	20	26	20	25	100	7.599
	2001	10	19	19	25	27	100	7.156
België	1991	3	16	22	28	31	100	72.032
	2001	6	17	18	26	33	100	70.303

Tabel IV.27: Woningbezetting in de verschillende regio's (in %)

Bron: NIS - VWT 1991 & SEE 2001:2%-steekproef Steunpunt DemografieVUB; OASeS-berekeningen

De evolutie van het aantal woonvertrekken bevestigt de eerdere vaststellingen wat betreft de oppervlakte (van diezelfde woonvertrekken). Toch treden er enkele opvallende verschillen op. Eerst en vooral blijkt bij vergelijking tussen tabel IV.24 en IV.28 de non-respons op de enquêtevraag naar het aantal woonvertrekken veel lager dan voor de woonoppervlakte.

Aantal woonvertrekken	Vlaams Gewest		Waals Gewest		Brussels Hoofdstedelijk Gewest		België	
	1991	2001	1991	2001	1991	2001	1991	2001
1	10.949	97.244	16.381	35.183	10.192	29.243	37.522	161.670
2	176.169	185.446	99.631	86.673	105.981	39.989	381.781	312.108
3	431.793	244.929	242.127	157.315	122.043	86.846	795.963	489.090
4	652.043	452.077	352.938	279.236	96.415	112.262	1.101.396	843.575
5	440.087	575.933	246.535	325.020	36.688	58.365	723.310	959.318
6	236.541	364.095	134.906	214.139	21.736	30.519	393.183	608.753
7	109.470	189.086	65.727	106.946	12.759	17.036	187.956	313.068
8 of meer	84.505	172.501	53.894	91.208	15.654	21.977	154.053	285.686
Aantal onbekend	/	6.714	/	31.364	/	12.645	/	110.723
1	0,6	4,3	1,3	2,7	2,4	7,4	1,1	4,1
2	8,5	8,1	8,2	6,7	27,0	10,1	10,3	7,9
3	20,2	10,7	20,0	12,1	31,4	21,9	21,3	12,3
4	30,6	19,8	29,0	21,6	17,3	28,3	28,7	21,2
5	20,2	25,2	20,5	25,1	9,1	14,7	19,2	24,1
6	11,1	16,0	11,1	16,5	5,9	7,7	10,5	15,3
7	4,9	8,3	5,5	8,3	3,3	4,3	4,9	7,9
8 of meer	3,9	7,6	4,4	7,0	3,7	5,5	4,0	7,2

Tabel IV.28: Woningen naar aantal woonvertrekken per regio (abs. en in %)

Bron: NIS - VWT 1991 en SEE 2001: gepubliceerde tabellen - OASeS-bewerkingen; / = niet gepubliceerd

Het aantal woningen met zes, zeven en acht of meer woonvertrekken nam in België tijdens de beschouwde periode fors toe. Toch is de procentuele toename van het aantal woningen met slechts één woonvertrek veruit het sterkst.

In Vlaanderen is het aantal eenkamerwoningen exponentieel toegenomen: van 10.949 naar 97.244 woningen. Deze evolutie zet zich ook in Wallonië en Brussel door maar minder spectaculair dan in

Vlaanderen. In Brussel en Wallonië neemt verder het absoluut aantal woningen met twee woonvertrekken af terwijl deze in Vlaanderen toenemen.

Voor gans België vertegenwoordigen de woningen met vier woonvertrekken in 1991 het grootste aandeel; in 2001 zijn dat de woningen met vijf vertrekken. Voor Vlaanderen en Wallonië kunnen we deze vaststellingen doortrekken. In Brussel is er een gelijkaardige verschuiving van de woningen met drie naar vier woonvertrekken. Er doet zich dus een vergroting voor inzake het aantal kamers -die zich niet vertaalt in een toename van oppervlakte - en tegelijk een polarisatie door een stijging van eenkamerwoningen.

3.3 Analyse naar graad van verstedelijking

3.3.1 Bouwwijze

Voor de bouwwijze valt in 2001 het verschil op tussen de agglomeraties aan de ene kant en de banlieues, de forenzenwoonzones en het landelijk gebied aan de andere kant (Tabel IV.29). De agglomeraties tellen een groter bestand aan appartementen en aan gesloten bebouwing (rijwoningen) en hebben een veel kleiner bestand open bebouwing; slechts 13,7% van de woningen in de agglomeraties zijn open bebouwingen. In de kleinere steden in landelijk gebied (zonder stadsgewesten) treft men ongeveer drie maal zoveel open bebouwing aan als in de agglomeraties. Dit komt omdat het hier vooral om stedelijke kernen gaat waarvan de administratieve begrenzing ook al een deel suburbaan en eerder landelijk gebied omvat waar al veel open bebouwing voorkomt. De fusies van gemeenten in de jaren 1970 zijn de oorzaak van een minder goed onderscheid tussen dicht bebouwde stadskernen en losse bebouwing in de deelgemeenten aan de stadsrand.

		Open	Halfopen	Gesloten	Appartementen ⁵	Totaal
Agglomeraties van grote en regionale steden	1991	15,5%	11,9%	28,4%	44,2%	100%
	2001	13,7%	12,7%	28,1%	45,5%	100%
	evolutie	-1,9%	+0,8%	-0,3%	+1,3%	
Banlieues	1991	51,9%	20,1%	16,0%	12,0%	100%
	2001	50,8%	20,1%	14,9%	14,2%	100%
	evolutie	-1,1%	0,0%	-1,1%	+2,2%	
Forenzenwoonzones	1991	41,2%	21,6%	25,1%	12,0%	100%
	2001	41,2%	22,0%	21,8%	15,0%	100%
	evolutie	-0,1%	+0,4%	-3,3%	+2,9%	
Kleinere steden in landelijk gebied (zonder stadsgewesten)	1991	39,1%	18,2%	27,2%	15,5%	100%
	2001	39,4%	18,5%	23,2%	18,9%	100%
	evolutie	+0,2%	+0,3%	-4,0%	+3,4%	
Landelijk gebied	1991	55,8%	19,1%	15,8%	9,2%	100%
	2001	55,1%	19,7%	13,9%	11,3%	100%
	evolutie	-0,7%	+0,6%	-1,9%	+2,0%	

Tabel IV.29: Bouwwijze naar graad van verstedelijking (in %)

Agglomeratie + banlieue = stadsgewest

Bron data: NIS - SEE 2001; Analyse: Geografie KULeuven & UCL

Vergeleken met het woningbestand van 1991 valt op dat er tot 2001 geen grote verschuivingen hebben plaats gevonden. Het aandeel appartementen is in alle verstedelijkingszones toegenomen, ook in suburbaan (banlieues), peri-urbaan (forenzenwoonzones) en landelijk gebied. Het aandeel appartementen is het meeste toegenomen in de forenzenwoonzone (+3,4%) wat inhoudt dat een kenmerk van stedelijke leefwijze zich verspreid over peri-urbaan gebied. De open bebouwing met eengezinswoningen neemt niet toe en vertoont eerder een tendens om af te nemen ten voordele van

halfopen bebouwing. De druk op de bouwgronden is hier niet vreemd aan. De gesloten bebouwing neemt af o.a. doordat eengezinswoningen in de agglomeraties worden vervangen door appartementen of door gebouwen met een andere dan residentiële functie. Zelfs op het platteland daalt het aantal (oude) rijhuizen.

3.3.2 Woninggrootte

De parameters van de woninggrootte (het aantal woonvertrekken en de oppervlakte van de woonvertrekken, kortweg woonoppervlakte) liggen in de lijn van de uitkomsten van de analyse naar bouwwijze. Het is logisch dat de oppervlakte en het gemiddelde aantal woonvertrekken in de dichtbebouwde stedelijke gebieden het kleinste is (Tabel IV.30) vermits daar de meeste appartementen en rijwoningen voorkomen. Hoewel een appartement noch rijwoning per definitie klein hoeft te zijn, is de correlatie met kleine oppervlakte (<55 m²) respectievelijk 0,48 en 0,60; de correlatie tussen woningen met 1 tot 2 woonvertrekken en kleine oppervlakte is 0.72; de correlatie tussen grote woningen (>104 m²) en alleenstaande woningen is 0.67.

De agglomeraties tellen het kleinste percentage grote woningen (> 104m²) en het grootste percentage kleine woningen (< 55m²). Voor de banlieues is dit net omgekeerd. Dit valt (weerom) te verklaren door de dynamiek van de stadsgewesten waarbij de banlieues een bij meerderheid welvarende bevolking aantrekken die zich grote en open bebouwing – het woonideaal - financieel kan permitteren. Het landelijke gebied en de forenzenwoonzone hebben een gelijke verdeling van hun woningbestand naar oppervlakte. Alle grootteordes zijn ongeveer gelijk vertegenwoordigd in beide gebieden.

Tussen 1991 en 2001 is voor alle verstedelijkingsgraden een zelfde evolutie opgetreden. De eerder gemaakte vaststelling dat het erop lijkt dat men kleiner is gaan bouwen, vormt hier een verklaring voor. Bouwde men een woning van meer dan 104 m² aan echte woonoppervlakte (som van de oppervlakte van de woonvertrekken), dan kiest men nu voor een woning tussen 84 en 104m²; de woningen uit de klasse 55-84 m² nemen eveneens af in alle graden van verstedelijking voor, zo schijnt op basis van tabel IV.30, een lagere oppervlakteklasse. De druk op de ruimte is blijkbaar overal toegenomen, mogelijkwijze in combinatie met wijzigende woonstijlen. Tabel IV.24 toonde al dat dit verschijnsel zich sterker manifesteert in Vlaanderen dan in Wallonië. Vlaanderen telt hierdoor ook kleinere percelen dan Wallonië (Thomas, Vanneste & Goossens, 2007). Hoewel gemiddelden per gewest niet zoveel zeggen, kan men toch meegeven dat, in Wallonië, de gemiddelde perceelgrootte van een woonhuis 1.118 m² bedraagt tegen 947 m² in Vlaanderen (Stadim, gemiddelde voor de periode 1999-2001).

Niettemin is de verschuiving tussen categorieën wat vreemd want het gebeurt niet systematisch; d.w.z. er komt geen verschuiving van de categorie 85-104 m² naar 55-84 m² naar voren. De optelling van de verschillende woonvertrekken (verschillend van de oppervlakte van de totale woning) is echter een vrij moeilijke oefening voor de respondent en kan misschien ook leiden tot verwarring. Het systeem van oppervlakteberekening was echter hetzelfde voor VW 1991 en SEE 2001.

		< 55m ²	55-84 m ²	85-104 m ²	< 104 m ²	Totaal	Gemiddeld aantal woonvertrekken
Agglomeraties van grote en regionale steden	1991	26,8%	33,3%	18,1%	21,8%	100%	4,8
	2001	31,8%	28,6%	20,6%	19,1%	100%	
	% evolutie	+5,0%	-4,7%	+2,4%	-2,7%		
Banlieues	1991	14,7%	30,5%	22,0%	32,8%	100%	5,3
	2001	22,1%	26,4%	23,5%	28,0%	100%	
	% evolutie	+7,4%	-4,2%	+1,5%	-4,8%		
Forenzenwoonzones	1991	16,7%	32,2%	22,0%	29,1%	100%	5,2
	2001	26,3%	26,6%	22,7%	24,4%	100%	
	% evolutie	+9,6%	-5,6%	+0,7%	-4,7%		
Kleinere steden in landelijk gebied (zonder stadsgewesten)	1991	16,8%	32,6%	21,6%	29,0%	100%	5,1
	2001	26,9%	27,0%	22,5%	23,6%	100%	
	% evolutie	+10,1%	-5,6%	+1,0%	-5,4%		
Landelijk gebied	1991	14,0%	30,8%	23,5%	31,6%	100%	5,3
	2001	24,2%	26,5%	23,6%	25,8%	100%	
	% evolutie	+10,2%	-4,4%	0,0%	-5,8%		

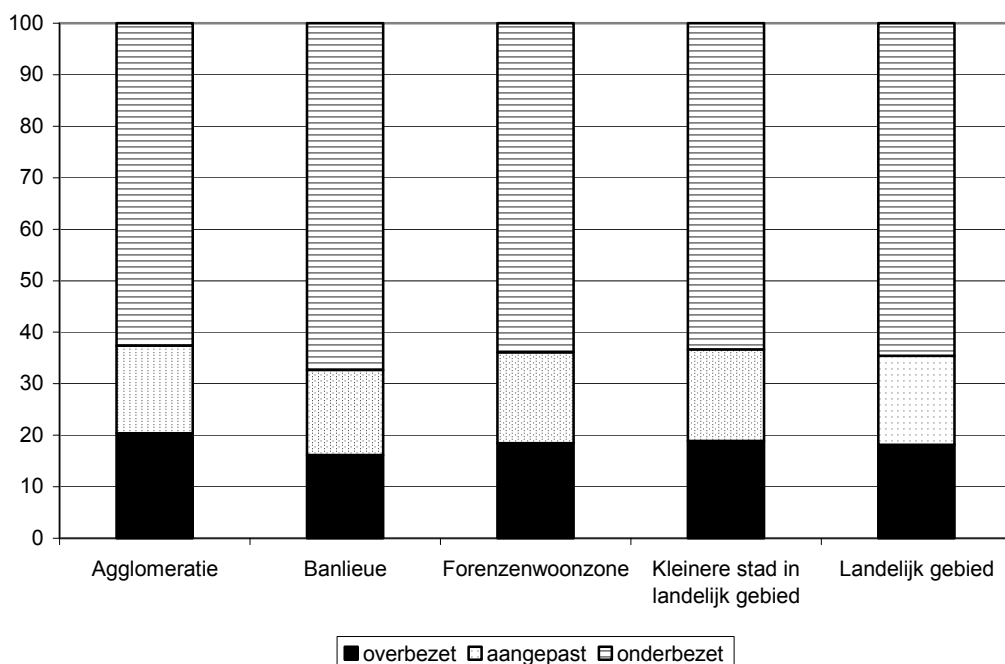
Tabel IV.30: Oppervlakte van de woonvertrekken naar graad van verstedelijking (in %)

Agglomeratie + banlieue = stadsgewest

Bron data: NIS - VWT 1991 & SEE 2001; Analyse: Geografie KULeuven & UCL

3.3.3 Woningbezetting

Er komen geen verrassingen aan het licht bij de analyse van de woningbezetting (zie ook Deel III – Methodologie) naar graad van verstedelijking (Figuur IV.15). Men merkt dat de overbezetting het grootst is in de agglomeraties d.i. de dichtbebouwde gebieden van grote en regionale steden en dat de onderbezetting procentueel iets meer voorkomt in de banlieue. Uit deze figuur blijkt echter ook duidelijk dat onderbezetting bijna de regel vormt, ook in agglomeraties en dat overbezetting niet een ruimtelijk naar een sociaal-economisch gegeven is (zie punt IV.3.1).



Figuur IV.15: Woningbezetting naar graad van verstedelijking (in %)

Totaal = bewoonde particuliere woningen zonder onbekenden

Bron data: VWT 1991 & SEE 2001; Analyse: Geografie KULeuven & UCL

3.4 Stad versus platteland

3.4.1 Synthesepatroon

Zoals in hoofdstuk IV.2 (Bouwperiode en verbouwingen) vertrekken we ook hier van het synthesepatroon. Zo verkrijgen we niet alleen een duidelijk overzicht van de spreiding van de diverse woningtypes en de woninggrootte maar krijgen we ook te zien waar en hoe woningtype en woninggrootte met elkaar in relatie treden. Nadien gaan we gedetailleerder in op enkele individuele variabelen. Kaarten van individuele kenmerken worden hierbij opgenomen voor zover ze een meerwaarde bieden t.o.v. het synthesepatroon. De principes van de kaartopmaak zijn, zoals eerder vermeld, uiteengezet in deel III - Methodologie.

In de synthese namen we volgende variabelen op:

- woningtype via het onderscheid tussen eengezinswoningen in open, halfopen en gesloten bebouwing en appartementen (Tabel IV.31: variabelen 1 tot 4);
- de gebouwen met meer dan 1 woning werden samengebracht in 3 categorieën, namelijk 2 woningen, 3 t.e.m. 9 woningen en 10 woningen of meer (variabelen 5 tot 8);
- de oppervlakte met de categorieën 'minder dan 35 m²' en '35 t.e.m. 54 m²' voegden we samen tot de categorie 'kleine woning'; de categorie 'groot' bundelt de categorieën 104 t.e.m. 124 m² en '125 m² en meer'; de 2 overige categorieën (nl. 55-84 m² en 85-104 m²) werden behouden (variabelen 9 tot 12).
- het aantal kamers met als categorieën: 'woningen met 1 of 2 woonvertrekken', 'woningen met 3 of 4 woonvertrekken' en 'woningen met 5 of meer woonvertrekken' (variabelen 13 tot 15);
- enkele elementen in verband met de functie van het gebouw, m.b.t. het onderscheid tussen gebouwen uitsluitend gebruikt voor huisvesting, gebouwen met hoofdzakelijk een residentiële functie (meer dan 50 %) en gebouwen met een andere bestemming (variabelen 16 tot 18).

Uit tabel IV.31 en figuur IV.16 distilleren we 6 groepen met een vrij duidelijk profiel en ruimtelijke structuur. *Groepen of types 5 en 6* vertonen het duidelijkste profiel: appartementen en studio's, overwegend gelegen in gebouwen met 3 woningen en meer. Logischerwijze betekent dit ook veel kleine woningen, zowel naar oppervlakte (< 85 m²) als naar aantal woonvertrekken ($n \leq 4$). De gebouwen hebben vaak nog een andere functie dan een residentiële functie (winkels, kantoren,...).

We hebben beide groepen samen behandeld aangezien hun profiel nagenoeg gelijk is; in groep 5 zitten wel meer uitgesproken appartementen en grotere appartementsgebouwen dan in groep 6. Dit impliceert meteen dat er meer kleinere woningen zijn. In deze groep treffen we 14 gemeenten aan, allemaal uit het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Ook bij groep 6 ligt de nadruk duidelijk op de stedelijke gebieden en de kuststreek (met uitzondering van Bredene). Naast de grote steden - de overige gemeenten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (en Wemmel), Antwerpen, Gent en Luik - behoren ook de regionale steden Leuven, Turnhout, Sint-Niklaas, Mechelen, Namen, Doornik en Verviers en de kleine steden Boom, Lier, Mortsel, Nijvel, Hoei en Spa tot deze groep.

Groepen 2 en 4 vormen de tegenpool van groep 5 en 6 en tellen eerder grotere alleenstaande woningen. De grootte weerspiegelt zich zowel in de oppervlakte (≥ 85 m²) als in het aantal woonvertrekken (≥ 5 woonvertrekken). Het gaat hier vaak om open bebouwing. Bij groep 2 is de polarisatie met betrekking tot de omvang groter, met een uitgesproken oververtegenwoordiging van grote woningen en een ondervertegenwoordiging van kleine woningen. Ook hebben de gebouwen uit groep 2 een (hoofdzakelijk) residentiële functie terwijl het in groep 4 vaak gaat om gebouwen met nog een andere belangrijke bestemming, bijvoorbeeld landbouw. De meeste streken waar landbouw nog een zeker

belang heeft, zijn in het patroon zichtbaar. Het gaat onder meer over de Ardennen, de Westhoek, het Hageland en de Antwerpse Noorderkempen. Groep 2 bestaat uit de rijke zuidelijke banlieue van Brussel (die zich doorzet tot aan en zelfs voorbij Namen alsook in een peri-urbane zone net ten zuiden van de as Samber-Maas), om delen van de Antwerpse en Limburgse Kempen en om de zone rond Aarlen die duidelijke invloeden ondergaat vanuit het Groothertogdom Luxemburg.

Groep 1 telt een oververtegenwoordiging van rijwoningen en opvallend weinig open bebouwing. Het zijn woningen die eerder klein zijn (minder dan 85 m²) en ze bestaan overwegend uit 3 à 4 kamers. De meeste gemeenten uit deze groep behoren tot de agglomeratie van een grote stad: Antwerpen, Brussel, Luik en Charleroi. Ook de voormalige Waalse industrie-as, met uitzondering van de omgeving van Namen, komt duidelijk in de structuur naar voren en vormt de erfenis uit een verleden met massale bouw van arbeidershuisvesting, al of niet onder de vorm van cités, maar lang voordat de tuinvijkgedachte haar intrede deed. In het westelijke deel van Henegouwen loopt dit type verder door tot in Moeskroen.

Groep 3 vertoont geen uitgesproken profiel. Wel komt in de 247 gemeenten die tot deze groep behoren halfopen bouw iets vaker voor dan in de rest van België (wat wijst op kleinere percelen). Het is dan ook een groep met een diffuse spreiding maar toch sterker vertegenwoordigd in Vlaanderen dan in Wallonië.

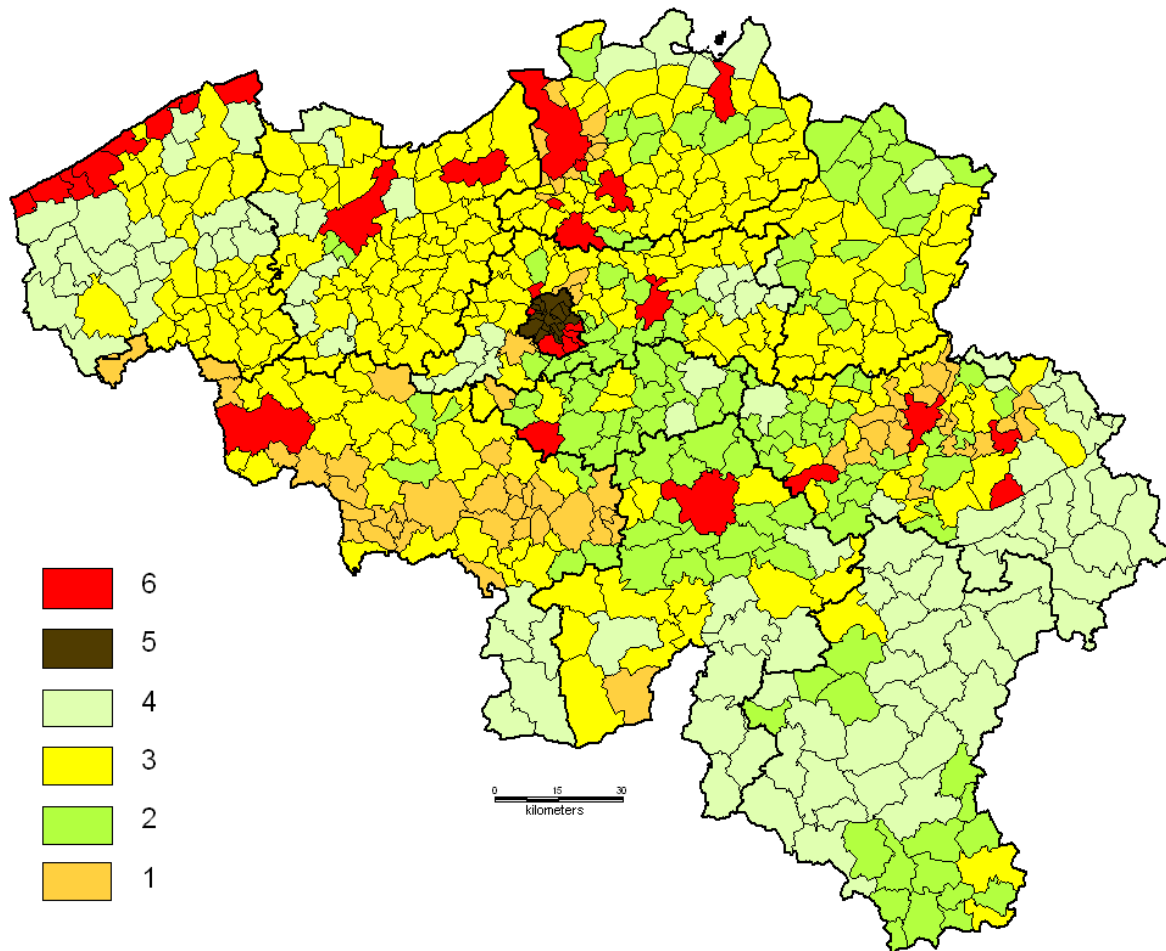
TYPE of GROEP	2	4	3	1	5	6
label	grote alleen staande woningen	alleenstaande woningen met een andere bestemming	half-open woning	rijwoningen	appartementen	appartementen (iets kleiner aandeel)
variabele						
open bebouwing	+	+		--	---	--
halfopen bebouwing	(-)	(-)	+		---	--
gesloten bebouwing	-	-		++		(+)
appartementen studio's	(-)	(-)			++++	+++
eengezinswoning	(+)	(+)	(+)		----	--
gebouw met 2 woningen		(+)	(-)		++	+
gebouw met 3 tot 9 woningen	(-)	(-)		(+)	++++	++
gebouw met 10 of meer woningen	(-)	(-)			++++	+++
kleine woning (< 55 m ²)	--	(-)		+	+++	++
oppervlakte 55-84 m ²	-	(-)		++	++	(+)
oppervlakte 85-104 m ²	+			(-)	--	--
grote woning (>= 105 m ²)	++	(+)		--	---	-
woning: 1-2 woonvertrekken	-		(+)	(-)	+++	++
woning: 3-4 woonvertrekken	-	(-)		++	+++	++
woning: ≥ 5 woonvertrekken	++	+		--	---	--
gebouw : enkel residentiële functie		--	(+)	++	--	--
gebouw : hoofdzakelijk res. functie				--	+++	++
gebouw: andere bestemming	(-)	++		-	-	(-)

---- zeer dominant afwezig (T < -4) ++++ zeer dominant aanwezig (T > 4)
 --- dominant afwezig (-4 < T < -2) +++ dominant aanwezig (2 < T < 4)
 -- sterk ondervetegenwoordigd (-2 < T < -1,0) ++ sterk oververtegenwoordigd (1,0 < T < 2)
 - ondervetegenwoordigd (-1,0 < T < -0,5) + oververtegenwoordigd (0,5 < T < 1,0)
 (-) licht ondervetegenwoordigd (-0,5 < T < -0,25) (+) licht oververtegenwoordigd (0,25 < T < 0,5)

De nummers van de types of groepen hebben geen inhoudelijke betekenis; cartografie: zie figuur IV.16.

Tabel IV.31: Synthesetabel: woningtype en –grootte in België (gemeente als basiseenheid)

Bron data: NIS - SEE 2001; Analyse: Geografie KULeuven & UCL

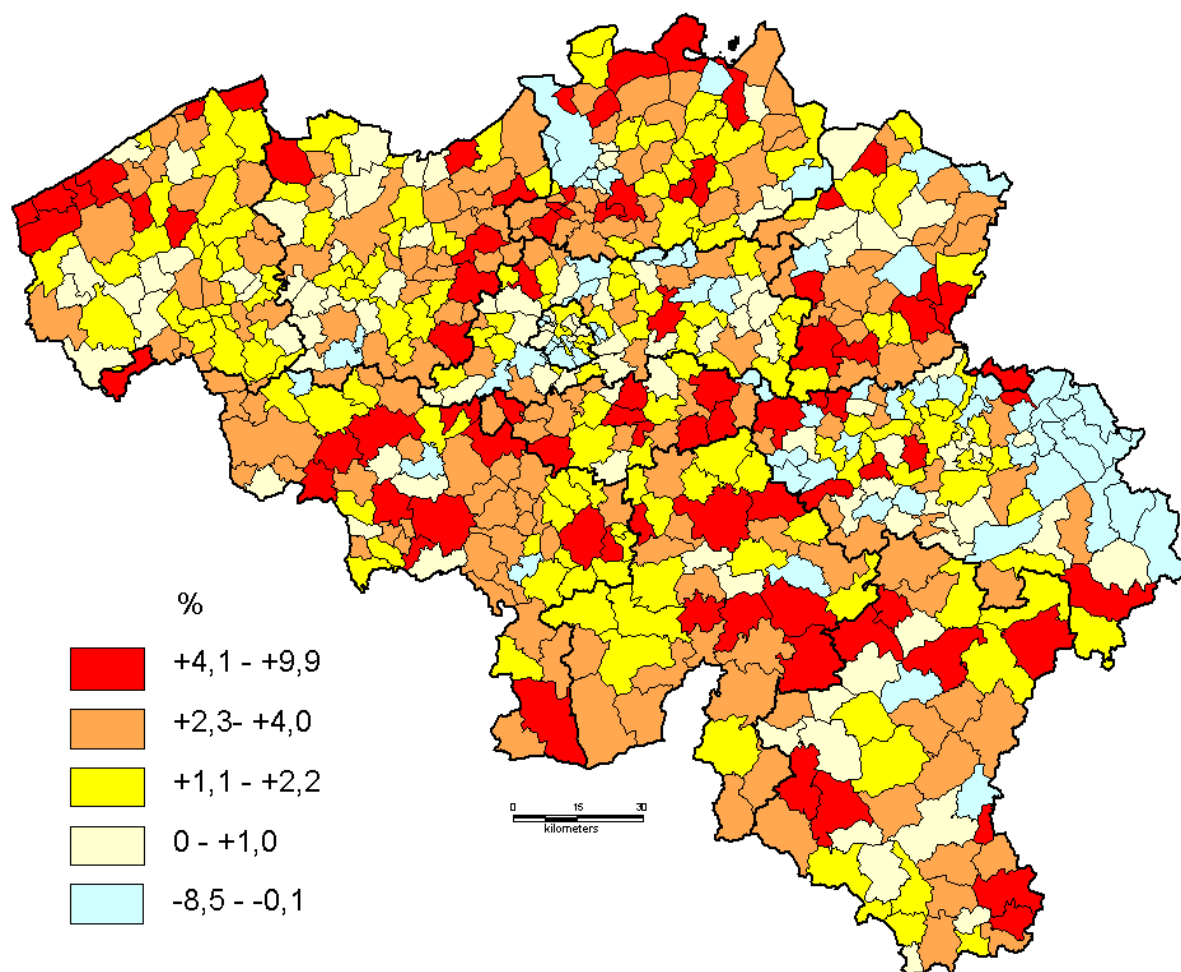


Figuur IV.16: Synthesekaart: woningtype en –grootte (gemeente als basiseenheid)

Bron data: NIS - SEE 2001; Analyse & cartografie: Geografie KULeuven & UCL

3.4.2 Bouwwijze

De **bouwwijze** kunnen we vrij duidelijk uit het synthesespatroon afleiden. Dat appartementen hoofdzakelijk te vinden zijn in de steden en eengezinswoningen daarbuiten, is reeds herhaaldelijk vermeld en aangetoond (Tabel IV.29). Hoe groter de stad, hoe meer appartementen men aantreft; zo telt het Brussels Hoofdstedelijk Gewest 70%, Antwerpen 60% en Luik 48% appartementen. De vraag is of, in de loop van de tijd, het fenomeen is toegenomen én of het een andere ruimtelijke spreiding ging aannemen. Dit is beslist het geval. De bouw van appartementen blijkt geen louter groot- of regionaal-stedelijk fenomeen meer te zijn (Figuur IV.17).



Figuur IV.17: Evolutie van het aandeel appartementen tussen 1991 en 2001

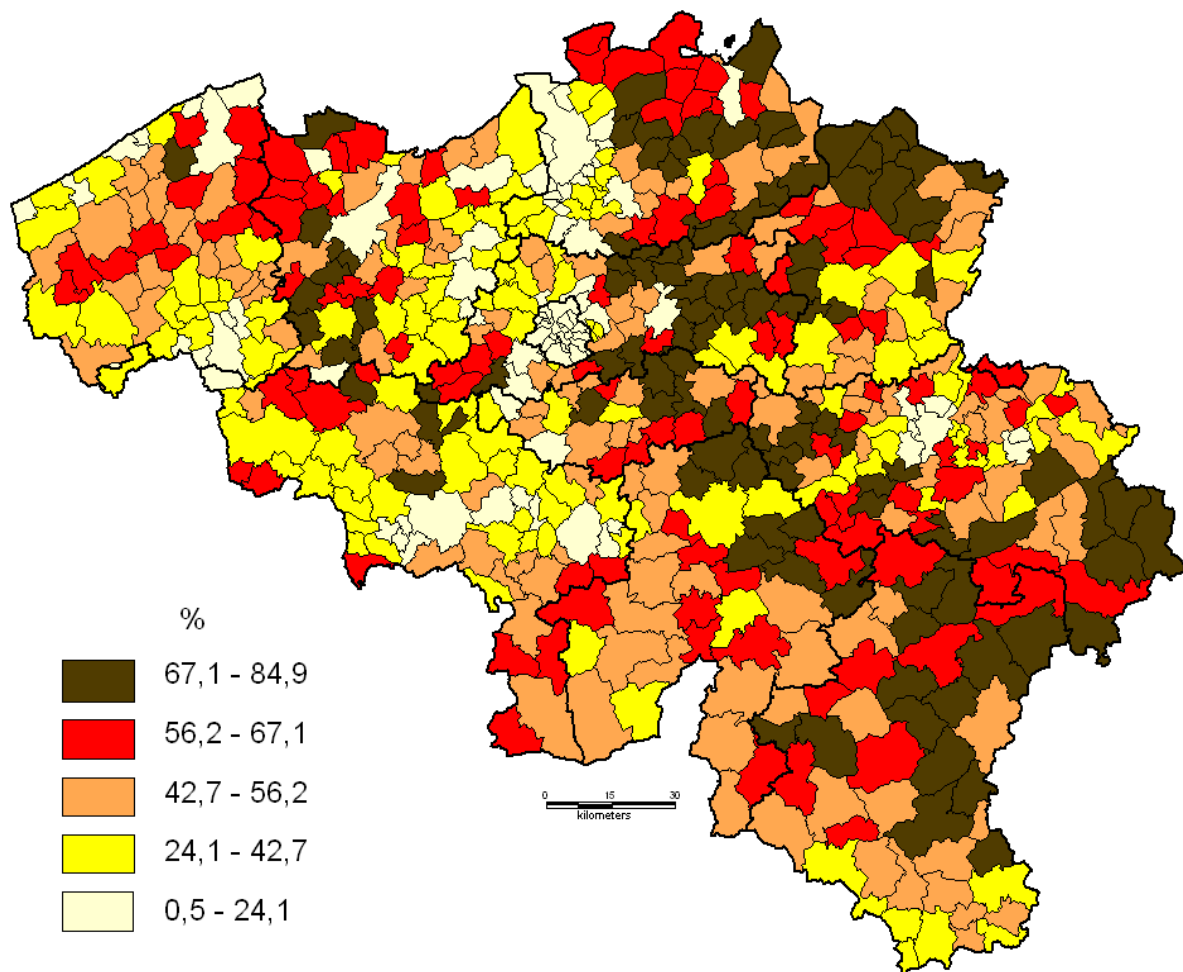
Totaal= som antwoorden zonder onbekenden

Bron data: SEE 2001; Analyse & cartografie: Geografie KULeuven & UCL

Het aandeel appartementen is vooral *buiten* de agglomeraties van grote en regionale steden gestegen. Een interessante vaststelling hierbij is dat het aandeel appartementen vooral in de kleine steden en in de forenzenwoonzones is toegenomen. Er is ook een grote aanwas van het aandeel appartementen in heel wat kustgemeenten. Door de toeristische druk aan de kust blijft het aandeel appartementen er stijgen en dit niet alleen voor vakantiegangers (vermits vakantiewoningen niet in een census worden meegenomen) maar ook voor de er gedomicilieerde bewoners.

Er zijn ook 69 gemeenten waar het aandeel appartementen is gedaald. Dit hoeft niet te betekenen dat het aantal appartementen in absolute termen is gedaald indien het aantal eengezinswoningen is gestegen. Tal van oorzaken kunnen aan de basis liggen van deze stijging: bijvoorbeeld bewoning van bij de vorige telling leegstaande woningen, opgedeelde eengezinswoningen tot studio's of kamerwoningen worden opnieuw als eengezinswoning gebruikt of invulbouw op percelen die te klein uitvallen om er appartementsgebouwen op te zetten. Opvallend is ook dat het aandeel appartementen daalde in alle gemeenten van de Oostkantons. De evolutie van het aandeel betekent opnieuw niet dat het aantal appartementen daalt, wel dat in verhouding het aantal eengezinswoningen sterker is toegenomen dan het aantal appartementen. In een aantal gevallen gaat het echter om een absolute daling, maar dan betreft het kleine aantallen. In dergelijke gemeenten met een beperkt woningbestand volstaat de afbraak van één appartementsgebouw soms om tot een negatieve evolutie te komen.

Uit het synthesepatroon werd al duidelijk dat open bebouwing hoofdzakelijk voorkomt enerzijds in de landbouwstreken en anderzijds in zones met veel recente bebouwing (zie IV.2 - Bouwperiode en verbouwingen). Deze gemeenten bezitten tussen 67 en 85% open bebouwing en vallen op in figuur IV.18. Anderzijds vindt men veel minder open bebouwing in de Dendervallei (as Antwerpen-Aalst-Geraardsbergen) en in de Waalse industrie-as (oost-west as over Luik, Charleroi en Mons tot Doornik) waar men 35 tot 60% van de woningen in gesloten bebouwing aantreft. Dit is vooral het geval in de westelijke zone van Charleroi over La Louvière en Mons tot aan de Franse grens. Bovendien kent het oostelijke deel van het land opvallend veel meer open bebouwing dan het westelijke deel. Vroeger al is dit west-oostverschil aangetoond (Goossens, Thomas & Vanneste, 1997) en gaat terug op een historisch patroon waarbij dichtheden in verschillende geografische streken erg verschilden o.a. door grote verschillen in bodemvruchtbaarheid en ontwikkeling van ambachtelijke nijverheden. Niettemin is het aandeel rijwoningen als dominante vorm van bebouwing in zowel Oost- als West-Vlaanderen gevoelig gedaald (zie Thomas, Vanneste, Goossens, 2007) en stijgt bijgevolg het aandeel open bebouwing.



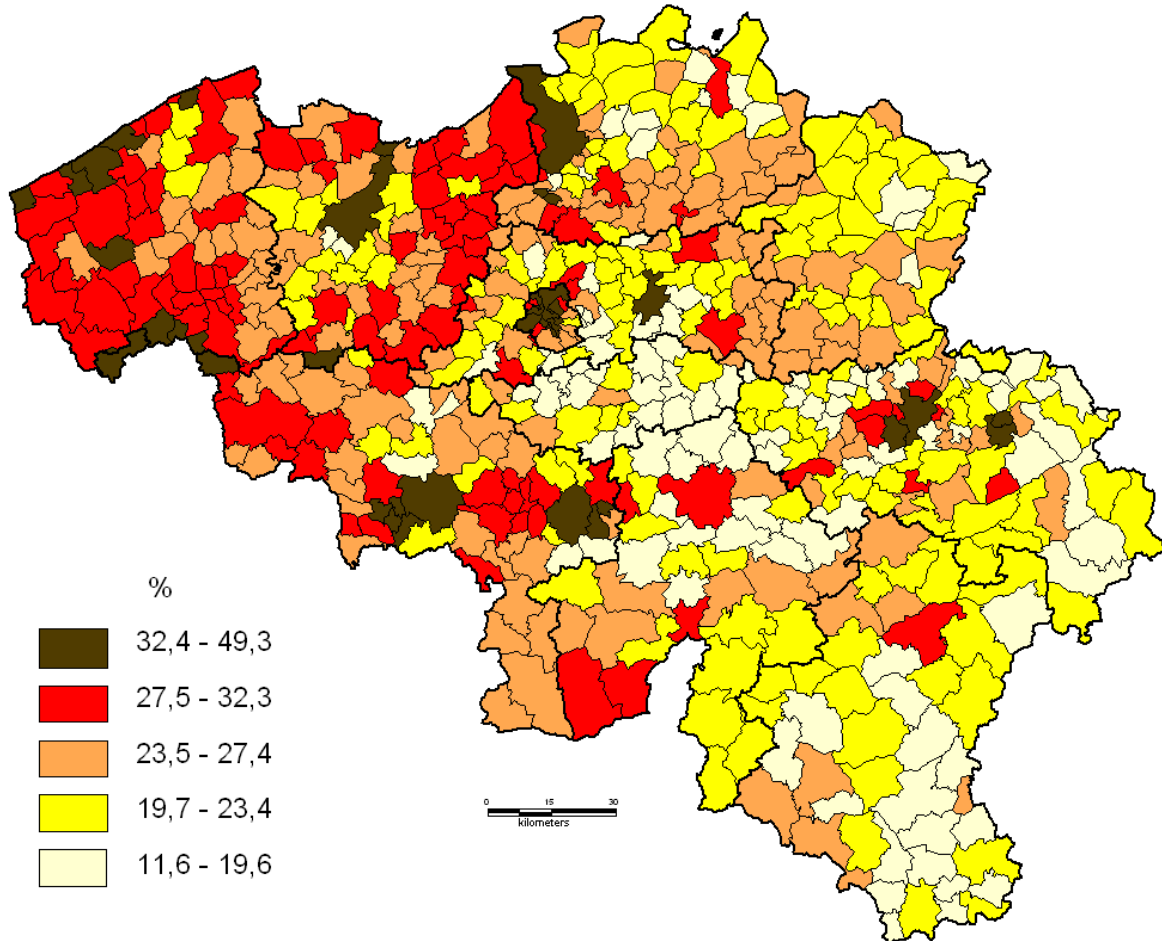
Figuur IV.18: Open bebouwing (in %)

Totaal= som antwoorden zonder onbekenden

Bron data: NIS - SEE 2001; Analyse & cartografie: Geografie KULeuven & UCL

3.4.3 Woninggrootte

Logischerwijs is er een sterke overeenkomst tussen de bouwwijze en de woninggrootte. Wij vermeldden reeds een aantal sprekende correlaties in punt IV.3.3.2.



Figuur IV.19: Kleine woningen (<55m²) (in %)

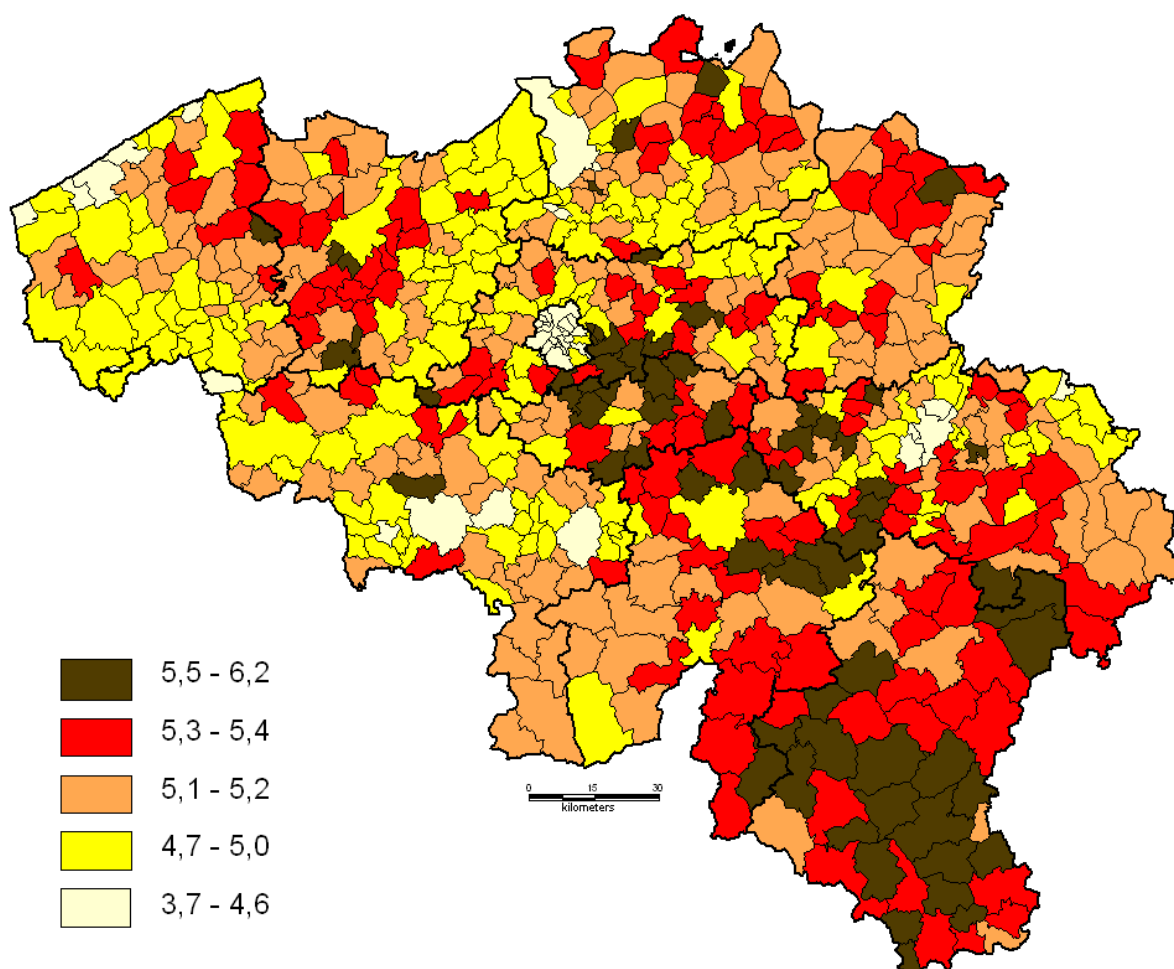
Totaal= som antwoorden zonder onbekenden

Bron data: NIS - VWT 1991 & SEE 2001; Analyse: Geografie KULeuven & UCL

Parallel met figuur IV.16 van het synthesepatroon, ziet men in figuur IV.19 een hoger aandeel kleine woningen (>27,5%) in steden, in de kuststreek en in de steden van de Waalse industrie-as. Nog extra uit deze laatste figuur blijkt dat de Westhoek, de Denderstreek en het land van Waas ook een groot aandeel kleine woningen herbergen. Het gaat meestal om woningen met een gevelbreedte van minder dan 4 meter. Deze woningen behoren tot een zeer typerend deel van het woningbestand dat bestaat uit kleine rij- en halfopen eengezinswoningen die vaak teruggaan op de massale bouw van woningen voor een minder gegoede (arbeiders)bevolking. Bij de kleine woningen zijn er bijgevolg twee woningmarkt segmenten van woningen kleiner dan 55m². Er zijn de kleine appartementen (vooral in de steden) en er zijn de oude woningen gebouwd vóór 1945 (in zones met grote behoefte aan arbeidershuisvesting) en, zeer specifiek voor de Westhoek, de woningen gebouwd om de massale woningnood te lenigen na Wereldoorlog I. Het patroon van de woningen groter dan 104m² komt quasi volledig overeen met het synthesepatroon, daarom wordt deze kaart niet opgenomen. Deze woningen concentreren zich hoofdzakelijk in de zuidoostelijke banlieue van Brussel tussen Brussel, Leuven en Namen.

Steden worden zonder uitzondering gekenmerkt door een lager gemiddeld aantal woonvertrekken. In de steden treft men dan ook meer appartementen, huurders en eenpersoonsgezinnen aan. Appartementen en huurwoningen zijn meestal kleiner dan eengezinswoningen en woningen in eigendom (Tabel IV.26) en eenpersoonshuishoudens hebben minder nood aan een woning met veel woonvertrekken, in tegenstelling tot de meeste gezinnen met kinderen in de banlieue.

Het hoogste gemiddeld aantal woonvertrekken treft men aan in Wallonië (Figuur IV.20); Vlaanderen bezit globaal een kleiner gemiddeld aantal woonvertrekken. De as van Brussel over Namen tot Aarlen komt hierbij duidelijk naar voren. Enkel het Henegouwse (rond Charleroi, La Louvière, Mons en Doornik) en de omgeving van Luik doorbreken dit patroon. In dit industrieel verstedelijkt gebied treffen we gemiddeld minder woonvertrekken aan; de druk op de ruimte is er groter door de grotere verstedelijking en men vindt hier nog veel oude arbeiderswoningen (erfenis van het industrieel verleden van deze streken). Dit verhaal van kleine arbeiderswoningen verklaart ook waarom men in de Denderstreek (zowel ten noorden als ten zuiden van Aalst) een gemiddeld lager aantal woonvertrekken aantreft. Zoals eerder aangetoond, zijn de woninggrootte (in termen van oppervlakte) en aantal kamers niet helemaal aan elkaar gelijk te stellen. Bouwstijlen kunnen in de loop van de tijd immers wijzigen van veel kleine kamers in het verleden (om goed te kunnen verwarmen) naar integratie van functies in grote ruimten (eet- en zitkamer samen, open keuken enz.). Ook bij verbouwingen worden vaak kamers in oude arbeiderswoningen samengevoegd.



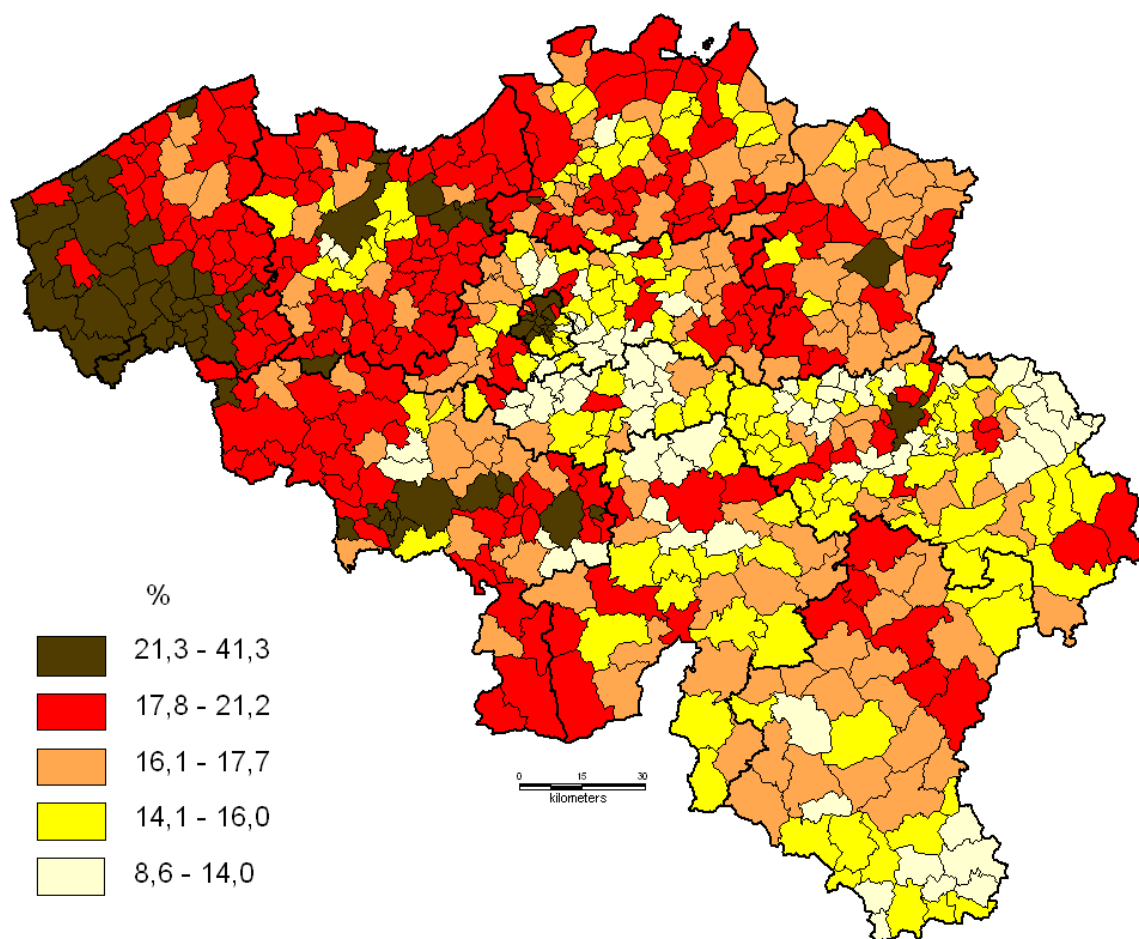
Figuur IV.20: Gemiddeld aantal woonvertrekken per gemeente

Totaal= som antwoorden zonder onbekenden

Bron data: NIS - SEE 2001; Analyse & cartografie: Geografie KULeuven & UCL

3.4.4 Woningbezetting

Zoals reeds vermeld maakt de indicator ‘woningbezetting’ van de woonoppervlakte, het aantal woonvertrekken en het aantal huishoudleden één samengestelde variabele. Figuur IV.21 geeft weer dat de woningen in het westen van het land relatief meer overbezet zijn dan de woningen in het oosten. De overeenkomst met het patroon voor de kleine woningen en oververtegenwoordiging van rijwoningen is treffend. Het patroon is ook a.h.w. het spiegelbeeld van het (hier niet opgenomen) aandeel onderbezette woningen. Vooral de Westhoek (doorlopend tot de kust en het Kortrijkse) en steden meten een hoger aandeel overbezette woningen (tussen 21 en 41%). Lage percentages overbezette woningen (tussen ca 9% en 14%) treft men aan in de rijke banlieuegemeenten van de grote en regionale steden. Waals-Brabant, de omgeving van Namen, de meer landelijke zones ten noorden en zuiden van Luik en de Oostkantons sluiten hier mooi aan elkaar met gunstige, d.i. lage aandelen van overbezette woningen. Ook het uiterste zuiden van het land, rond Aarlen, valt op door gunstige waarden. Het zijn bijgevolg niet de landelijke gebieden die tot de laagste waarden behoren in tegenstelling tot wat men misschien zou verwachten. De lage waarden in suburbaan gebied tonen aan dat een welvarende bevolking zich meer ruimte kan permitteren dat ze strikt genomen nodig heeft, maar misschien ook dat sommige suburbane zones demografisch beginnen te verouderen waardoor de eens in oppervlakte aangepaste woning nu ‘te groot’ is geworden voor een aantal ‘lege nest’-gezinnen.



Figuur IV.21: Overbezette woningen (in %)

Totaal= som antwoorden, zonder onbekenden

Bron data: NIS - SEE 2001, Analyse en cartografie: Geografie KULeuven & UCL

4. Comfort, kwaliteit en geriefelijkheden

Voor de evolutie van het **comfort** weerhouden we drie facetten. In de eerste plaats gebruiken we de ‘oude’ **comfortindicator** –klein, middelmatig en groot comfort- zoals onder meer in de monografie ‘Huisvesting’ (Goossens, Thomas & Vanneste, 1997).

In iedere Woningtelling wordt de aan- of afwezigheid van een ganse reeks comfortelementen opgetekend. Niettemin staat of valt het comfort of de kwaliteit van de woning zelden met één enkel aspect van geriefelijkheid. Daarom werd reeds bij de census van 1981 de stap gezet naar synthese-indicatoren. Het nadeel van deze indicatoren is dat zij enerzijds ongewijzigd moeten bewaard worden van telling naar telling om vergelijkbaar te blijven en dus evoluties te kunnen nagaan, terwijl hun samenstelling anderzijds kan en moet aangepast worden aan maatschappelijke evoluties.

De opmaak van de oude comfortindicator is enigszins gedateerd, maar het is de enige die we kunnen gebruiken om te vergelijken in de tijd.

Wij nemen in de analyse ook de geactualiseerde comfortindicator op onder de naam **kwaliteitsindicator**. Deze laatste laat evenwel geen vergelijking toe in de tijd en beschrijft dus enkel de situatie in 2001.

Daarnaast bekijken we in sommige gevallen de comfortsituatie van de woningen aan de hand van de aanwezigheid van een aantal individuele **geriefelijkheden** die op het aanwezige (of afwezige) comfort wijzen. De geriefelijkheden die naar onze mening duiden op problemen zijn de afwezigheid van een badkamer of toilet of geen centrale verwarming en ‘verwarmen met steenkool’ omdat zij ingaan tegen de algemeen voorkomende woonverwachtingen. We moeten hierbij wel rekening houden met onderschattingen in die zin dat sommige gezinnen er ten onrechte van uitgaan dat de gegevens voor fiscale doeleinden (kunnen) gebruikt worden. Zo wordt soms de installatie van een badkamer of centrale verwarming verzwegen om een stijging van het kadastraal inkomen te vermijden. Deze onderschattingen zijn vermoedelijk overal van dezelfde grootteorde zodat het globale ruimtelijke beeld betrouwbaar blijft. Ook duidt de variabele ‘zonder centrale verwarming’ niet steeds op een problematische situatie omdat sommige gezinnen om ecologische of andere redenen kiezen voor een evenwaardige alternatief verwarmingssysteem (bv. met elektriciteit).

We starten de analyse van de evolutie in de tijd binnen welbepaalde sociaal-economische en sociaal-demografische categorieën en dus met de oude comfortindicator. Afhankelijk van de aard van de probleemstelling zullen we doorheen de onderscheiden comfortindicaties heen surfen in de volgende pagina’s.

4.1 Comfortniveau is duidelijk sociaal gebonden

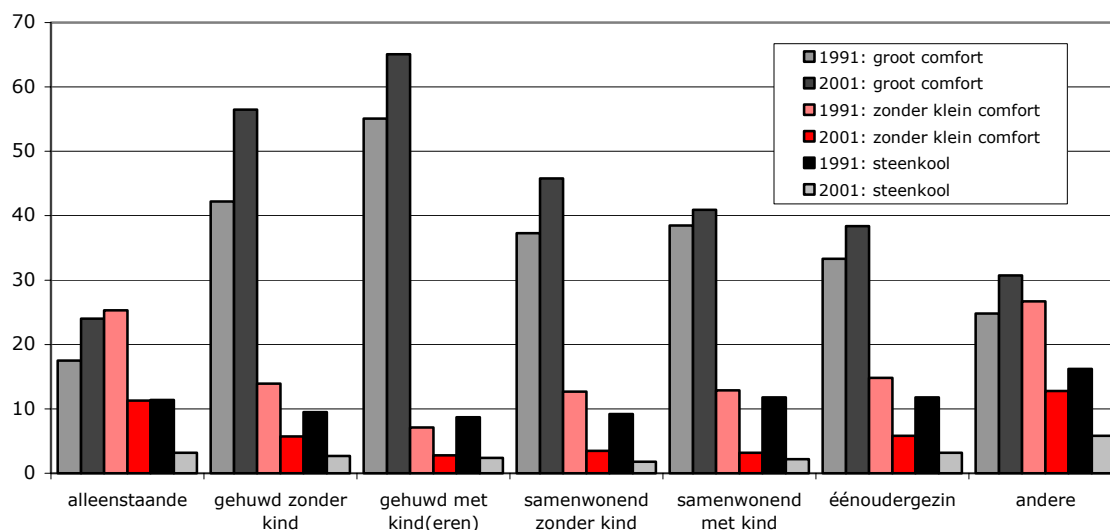
4.1.1 Huishoudtype

Voor alle **huishoudtypes** neemt het aandeel woningen met groot comfort toe en neemt het aandeel woningen zonder klein comfort af (Figuur IV.22). Ook het steenkoolgebruik wordt sterk teruggedrongen.

Het hoogste aandeel huishoudens die wonen in een woning met groot comfort vinden we zowel in 1991 als in 2001 terug bij de gehuwden met kind(eren). Ook de gehuwden en samenwonenden zonder kinderen wonen relatief meer in een woning met groot comfort en relatief minder in een woningen

zonder tenminste klein comfort. De gehuwden blijken echter meer eigenaar dan de andere huishoudtypes (zie verder punt IV.6) en, zoals aangetoond (Vanneste, Thomas & Laureyssen, 2005), is de kwaliteit en het comfort van eigendomswoningen groter.

Het omgekeerde geldt voor de alleenstaanden en voor de eenoudergezinnen. De alleenstaanden bevinden zich in de zwakste comfortsituatie. Zij wonen relatief veel minder dan de andere huishoudtypes in woningen met groot comfort en relatief meer in woningen zonder klein comfort. Het aandeel alleenstaanden dat woont in een woning met een groot comfort neemt bovendien veel minder sterk toe tussen 1991 en 2001 dan bij gehuwden.



Figuur IV.22: Comfort van de woningen naar huishoudtype (in %)

Bron: NIS - VWT 1991 & SEE 2001: 2%-steekproef Steunpunt Demografie VUB; OASeS-berekeningen

4.1.2 Inkomensbron

Het comfort van de woning naar **inkomensbron** levert enkele nieuwe inzichten op in vergelijking met het comfort naar huishoudtype (Tabel IV.32). Zo stijgt het aandeel huishoudens dat woont in een woning met groot comfort niet voor alle types van huishoudens naar inkomensbron. Voor de huishoudens met een deeltijds inkomen of met één voltijds inkomen daalt het aandeel huishoudens wonend in een woning met groot comfort. Voor alle huishoudens met een ander type inkomensbron en zeker voor deze met twee inkomensbronnen neemt dit aandeel toe.

Dit verklaart ook de zwakke comfortsituatie van de alleenstaanden. Zij vallen per definitie terug op slechts één inkomen. Zelfs een voltijds inkomen biedt minder comfortgaranties dan twee vervangingsinkomens. Het eenverdienschap levert dus nog steeds en meer dan voorheen een zwak inkomensprofiel op. Dat resulteert in een slechtere huisvesting.

Voor alle huishoudens, ongeacht de inkomensbron, neemt het aandeel 'woningen zonder klein comfort' (sterk) af. Voor de huishoudens met twee inkomens, meer bepaald twee voltijdse of één voltijds en één deeltijds inkomen is het aandeel dat in een woning zonder klein comfort woont het laagst. De huishoudens met dit type van inkomensbronnen wonen daarenboven het meest in een woning met groot comfort. Dit zijn vooral de huishoudens met een dertiger of veertiger als referentiepersoon (Tabel IV.57). De verklaring hiervan ligt voor de hand: de tweeverdieners beschikken over een hoger gezinsinkomen en ze zijn bovendien vaker eigenaar dan de eenverdieners (Meulemans, Geurts & De Decker, 1996). En het comfort van de woningen van de eigenaars is, zoals

reeds aangehaald, beter dan dat van de huurders (Tabel IV.54 A en B). Tweeverdieners kunnen de woning, vanuit financieel oogpunt, ook beter onderhouden en uitrusten.

Inkomensbron	Groot comfort		Zonder klein comfort		Steenkool		comfort n =		brandstof n =	
	1991	2001	1991	2001	1991	2001	1991	2001	1991	2001
één vervangingsinkomen	18	26	23	12	14	4	18.854	17.046	18.880	17.399
twee vervangingsinkomens	33	52	20	7	13	3	7.784	9.212	7.810	9.394
één deeltijds inkomen	35	32	10	6	7	2	1.396	2.019	1.394	2.034
één voltijds inkomen	44	40	9	5	7	2	13.620	11.932	13.579	11.931
één voltijds + één vervangingsinkomen	44	58	11	4	12	3	6.340	7.071	6.335	7.109
één voltijds + één deeltijds inkomen	59	68	4	2	5	1	6.034	6.989	6.020	6.996
twee voltijdse inkomens	58	65	5	2	5	1	11.592	12.160	11.570	12.178
alle overige inkomenscombinaties	49	61	11	4	11	3	6.383	8.249	6.382	8.332

Tabel IV.32: Comfort van de woningen naar inkomensbronnen van de huishoudens (in %)

Bron: NIS - VWT 1991 & SEE 2001: 2%-steekproef Steunpunt Demografie VUB; OASeS-berekeningen

4.1.3 Leeftijd

De comfortevolatie bekeken naar de **leeftijd** van de referentiepersoon, loopt in grote lijnen gelijk voor alle leeftijdscategorieën (Tabel IV.33): het aandeel ‘woningen met groot comfort’ neemt toe, het aandeel ‘woningen zonder klein comfort’ neemt af. Ook het aandeel ‘woningen verwarmd met steenkool’ neemt voor iedere leeftijdscategorie af.

De toename van het aandeel ‘woningen met groot comfort’ is het hoogst voor de 50-plussers. De huishoudens met een referentiepersoon van 50 tot 64 jaar wonen in 2001 relatief meer in woningen met groot comfort dan de andere huishoudens. In 1991 was dit niet zo. Toen kenden huishoudens met een referentiepersoon van 35 tot 49 jaar het hoogste aandeel woningen met groot comfort. Gezien er tussen de meting van 1991 en 2001 tien jaar ligt en de referentiepersonen in de meeste gevallen naar de volgende leeftijdscategorie verschoven, kunnen we voorzichtig stellen dat het ongeveer dezelfde categorie huishoudens is, die in de meest comfortabele woningen leeft. Verder concluderen we dat de 50 tot 64-jarigen de 35 tot 49 jarigen voorbijsteken inzake groot comfort, terwijl dit in 1991 niet het geval was. Het aandeel huishoudens zonder klein comfort neemt toe met de leeftijd van de referentiepersoon. Evenzo wat betreft het aandeel woningen dat verwarmd wordt door middel van steenkool.

Leeftijd referentiepersoon	Groot comfort		Zonder klein comfort		Steenkool		comfort n =		brandstof n =	
	1991	2001	1991	2001	1991	2001	1991	2001	1991	2001
18 - 34 jaar	39	39	11	4	8	1	15.683	13.735	15.828	13.661
35- 49 jaar	52	55	8	4	7	2	20.925	24.696	20.868	24.793
50 - 64 jaar	44	56	13	5	10	3	18.776	19.601	18.756	19.866
65-plussers	22	35	27	12	14	5	19.030	21.007	19.085	21.590

Tabel IV.33: Comfort van de woningen naar leeftijd van de referentiepersoon (in %)

Bron: NIS VWT 1991 & SEE 2001: 2%-steekproef Steunpunt Demografie VUB; OASeS-berekeningen

Terwijl we het verschil in comfort bij de analyse van de inkomensbronnen en de huishoudtypes kunnen verklaren vanuit het verschil in de verhouding eigenaar/huurder, is dit bij de analyse naar ouderdom minder het geval. De jongeren zijn dan weliswaar minder eigenaar (wat hun slechtere comfortsituatie verklaart voor ‘groot comfort’), de ouderen zijn dat meer. Het slechtere comfort van de huishoudens met een oudere referentiepersoon verklaren we dus vanuit de vaststelling dat ouderen (65+) meer in een oude woning wonen. Een oude woning is natuurlijk niet per definitie een woning

met weinig comfort, maar de relatie is toch zeer sterk ($r=0.66$ voor 'zonder klein comfort' en gebouwd voor 1919 en $r=0.54$ voor 'zonder klein comfort' en gebouwd tussen 1919 en 1945).

Laat ons daarom de comfortsituatie van de gepensioneerden meer gedetailleerd bekijken. Enerzijds neemt het aandeel woningen met groot comfort toe voor de gepensioneerden in alle leeftijdscategorieën en neemt het aandeel woningen zonder klein comfort af tussen beide registratiemomenten. Anderzijds neemt zowel in 1991 als in 2001 het aandeel woningen met groot comfort af en het aandeel woningen zonder klein comfort toe naargelang de leeftijd stijgt.

Leeftijd gepensioneerde referentiepersoon	Groot comfort		Middelmatig comfort		Klein comfort		Zonder klein comfort		Totaal		<i>n</i> =	
	1991	2001	1991	2001	1991	2001	1991	2001	1991	2001	1991	2001
<60 jaar	37	34	17	28	32	30	14	8	100	100	4.440	9.082
60 - 64 jaar	36	52	19	18	29	24	16	6	100	100	4.971	4.433
65 - 69 jaar	32	48	21	19	28	25	19	8	100	100	6.029	5.376
70 - 74 jaar	26	42	25	22	26	26	23	10	100	100	3.902	4.988
75 - 79 jaar	17	35	29	28	24	26	30	11	100	100	3.894	3.914
80+	10	20	31	37	19	25	40	18	100	100	3.908	3.639

Tabel IV.34: Comfort bij de gepensioneerden naar leeftijdscategorie (in %)

Bron: NIS - VWT 1991 & SEE 2001: 2%-steekproef Steunpunt Demografie VUB; OASeS-berekeningen

De vergrijzing van de Belgische bevolking zorgt er voor dat een aanzienlijk aantal eigenaars in de komende decennia zal overlijden. Goossens en Haesevoets (2005) stellen dat we de effecten van mortaliteit op de woningmarkt absoluut niet mogen onderschatten. Bedoelde mortaliteit zou op termijn een overaanbod op de woningmarkt kunnen veroorzaken en kunnen leiden tot een vrij drastische afname van de woningprijzen. Mogelijk kunnen daardoor dan weer meer inkomenscategorieën een eigendom verwerven. Rekening houdend met onze eerdere vaststelling dat ouderen vaker in oudere woningen met slecht comfort wonen, zou een lage aankoopprijs er dan weer kunnen voor zorgen dat de nodige renovatiewerken ook daadwerkelijk kunnen uitgevoerd worden.

In 2003 bedroeg de levensverwachting⁶ voor mannen 75,9 jaar en voor vrouwen 81,7 jaar. Als we deze vaststelling doortrekken is de waarschijnlijkheid groot dat een woning met een eigenaar tussen 75 tot 79 jaar oud, op relatief korte termijn vrijkomt. Voor alle huishoudens met een referentiepersoon boven 65 gaat het om 345.672 eigendomswoningen. Bij de huishoudens hoeft het overlijden van de referentiepersoon echter niet te betekenen dat de woning op de markt komt. Bij de alleenstaanden is deze kans het grootst. De alleenstaande eigenaars van +75 jaar bezitten 173.241 woningen, waarvan 96.116 in Vlaanderen, 61.976 in Wallonië en 15.149 in Brussel (Tabel IV.35). Deze 173.241 woningen vormen een enorm potentieel om het aanbod op de woningmarkt te vervoegen.

IV. DE WONING SENSU STRICTO

	Vlaams Gewest	Waals Gewest	Brussels Hoofdstedelijk Gewest	België
Eigendomswoningen				
65 - 69 jaar	143.113	72.395	13.297	228.805
70 - 74 jaar	133.004	75.128	13.694	221.826
75 - 79 jaar	108.047	64.685	13.118	185.850
80 - 84 jaar	55.222	33.801	7.737	96.760
85 - 89 jaar	27.353	15.579	4.163	47.095
90+	9.147	5.201	1.619	15.967
Eigendomswoningen alleenstaanden				
65 - 69 jaar	33.413	21.019	4.930	59.362
70 - 74 jaar	42.592	27.656	6.031	76.279
75 - 79 jaar	44.732	29.577	6.687	80.996
80 - 84 jaar	28.199	18.551	4.376	51.126
85 - 89 jaar	16.932	10.086	2.874	29.892
90+	6.253	3.762	1.212	11.227

Tabel IV.35: Oudere eigenaars (+65 jaar) (totaal en totaal alleenstaanden naar regio)

Bron: NIS – SEE 2001 – populatie, OASeS-bewerkingen

Wanneer we de situatie voor 2001 bekijken op basis van de **nieuwe kwaliteitsindicator** en dit voor de volledige populatie (Tabel IV.36), stellen we het volgende vast. De leeftijd van een referentiepersoon gecombineerd met kwaliteit en gezinstype leert ons dat er een groot comfortverschil is tussen alleenstaanden en éénuoudergezinnen enerzijds en paren anderzijds, ongeacht de leeftijd. Voor oudere alleenstaanden ligt echter het aandeel ontoereikend comfort hoger dan voor jongere en ook bij oudere paren ligt het aandeel woningen van ‘ontoereikende kwaliteit’ vrij hoog: ouderen wonen immers meer in de oudste woningen. Bij de +65-ers neemt met de leeftijd ook het aandeel ouderen in een woning van zeer goede kwaliteit af (Tabel IV.37) vergelijkbaar met de oude indicator ‘groot comfort’.

We leren dat 4,9% van de 65 tot 74 jarigen in een woning met ontoereikende kwaliteit wonen. En verder berekenen we, voor de 75 tot 84 jarigen en de 85+’ers, waarden van respectievelijk, 6,7% en 10,2%. Bij oudere alleenstaanden liggen deze aandelen nog hoger (Tabel IV.37). Ook voor hen geldt dat met een afname van het aantal inkomensbronnen het aandeel huishoudens in een woning van ontoereikende kwaliteit toeneemt. Goossens en Haesevoets (2005) wijzen er op dat dit tot gevolg kan hebben dat in de toekomst renovatiewerkzaamheden nog uitdrukkelijker dan vandaag de activiteiten in de woningbouwsector zullen kleuren.

Leeftijd en huishoudtype		Kwaliteit: ontoereikend	Basis- kwaliteit	Goede kwaliteit	Goede kwaliteit en ruim	Zeere goede kwaliteit	n=
35 jaar	Alleenstaande of éénuoudergezin	5,5	23,3	57,4	10,0	3,8	280.351
	Paar	2,4	20,0	44,2	18,1	15,3	409.458
35-49 jaar	Alleenstaande of éénuoudergezin	5,4	24,3	50,6	12,5	7,2	401.236
	Paar	2,1	23,6	35,0	18,0	21,3	838.409
50-64 jaar	Alleenstaande of éénuoudergezin	5,9	25,5	50,1	11,9	6,6	318.097
	Paar	2,4	24,4	40,5	17,5	15,2	675.028
65+ jaar	Alleenstaande of éénuoudergezin	7,6	24,8	53,4	10,3	3,9	540.898
	Paar I	4,4	25,0	49,4	13,2	8,0	523.718

Tabel IV.36: Woningkwaliteit naar leeftijd van de referentiepersoon en huishoudtype (in %)

Bron: NIS – SEE 2001 – populatie, OASeS-bewerkingen

Eigendomswoningen alleenstaanden	Kwaliteit: ontoereikend	Basis- kwaliteit	Goede kwaliteit	Goede kwaliteit en ruim	Zeer goede kwaliteit	n=
65 - 69 jaar	5,4	25,4	50,1	12,9	6,2	57.772
70 - 74 jaar	6,2	25,5	50,6	12,4	5,3	73.871
75 - 79 jaar	7,1	25,1	51,3	12,0	4,5	78.318
80 - 84 jaar	8,9	23,5	52,4	11,7	3,7	49.566
85 - 89 jaar	11,0	20,2	54,0	11,6	3,2	29.073
90+	14,8	18,0	53,7	10,9	2,5	9.495

Tabel IV.37: Kwaliteit van de woningen van de alleenstaande 65+ eigenaars volgens leeftijdscategorieën (in %)

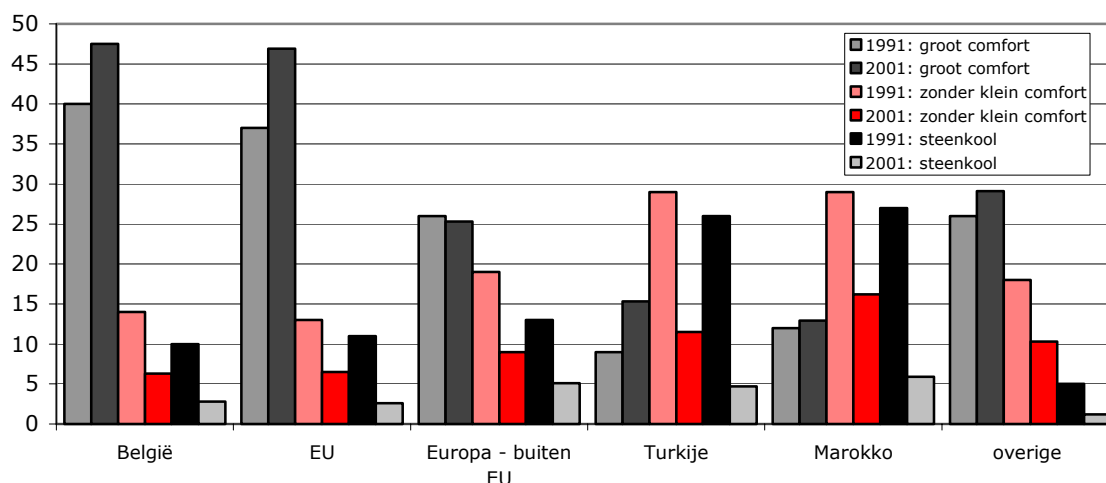
Bron: NIS – SEE 2001 – populatie, OASeS-bewerkingen

4.1.4 Nationaliteit

Voor de Europeanen buiten EU neemt, in tegenstelling tot de andere geselecteerde **nationaliteitsgroepen**, het aandeel huishoudens met groot comfort niet toe tussen 1991 en 2001 (Figuur IV.23). We stellen zelfs een lichte afname vast. Voor woningen met Marokkaanse referentiepersonen is de toename zeer gering. Voor de andere twee comfortindicatoren merken we wel gelijklopende evoluties: het gebruik van steenkool en het aandeel woningen zonder klein comfort neemt voor alle nationaliteitsgroepen af.

De Belgische huishoudens wonen het meest in een woning met groot comfort en het minst in een woning zonder klein comfort. De huishoudens met een EU-nationaliteit benaderen het dichtst de comfortsituatie van de Belgische huishoudens. De Europese huishoudens van buiten de EU doen het dan weer slechter dan de EU-huishoudens, maar toch wonen ze in verhouding comfortabeler dan de Turkse en Marokkaanse huishoudens.

Net iets meer dan 15% van de Turkse en iets meer dan 10% van de Marokkaanse huishoudens woont in een woning met groot comfort. De Marokkaanse huishoudens wonen ook relatief meer in woningen zonder klein comfort (>15%) en verwarmen iets meer met steenkool dan de Turkse huishoudens.



Figuur IV.23: Comfort van de woningen naar nationaliteit (in %)

Bron: NIS - VWT 1991 & SEE 2001: 2%-steekproef Steunpunt Demografie VUB; OASeS-berekeningen

4.2 Het comfortniveau verbetert, maar...

Vooreerst moeten we vaststellen dat het aantal 'woningen met onbekend comfort' spectaculair is gestegen. Het comfort is onbekend als er een of meerdere gegevens nodig om de comfortindicator samen te stellen, ontbreken. Terwijl het comfort van 29.344 (0,8%) woningen in 1991 niet gekend was, waren dat er in 2001 reeds 133.770 (3,3%). Vooral in Brussel ligt het aandeel woningen waarvan het comfort onbekend is, hoog (4,5%), d.w.z. dat, geografisch, deze missings niet willekeurig verspreid zijn (zie ook Figuur III.1). Ondanks deze hypotheek op de conclusies trachten we een vergelijkende analyse tussen de gewesten te maken van het comfort in de woningen in 1991 en 2001.

In België stijgt het comfort van de woningen (Tabel IV.38). Het aantal woningen zonder klein comfort werd zelfs gehalveerd. Meer nog, ook het aantal woningen met klein of middelmatig comfort daalt sterk en wel ten voordele van de woningen met groot comfort. We tellen 608.949 woningen meer met groot comfort in 2001.

Een algemene toename van het comfort mag er ons echter niet blind voor maken dat België nog steeds minstens 258.243 woningen telt zonder klein comfort en 973.822 woningen met uitsluitend klein comfort.

Toch geldt meer dan de helft van de woningen in België als woningen met groot comfort. Vlaanderen kent met 56,0% het hoogste aandeel woningen met groot comfort. Brussel zit met het laagste aandeel woningen met groot comfort, namelijk 44,5%, en ook nog met het hoogste aandeel woningen zonder klein comfort (9,2%). Het compenseert dit enigszins met een laag aandeel woningen met klein comfort (16,6%) en een hoog aandeel woningen met middelmatig comfort (29,7%).

Comfort	Vlaams Gewest		Waals Gewest		Brussels Hoofdstedelijk Gewest		België	
	1991	2001	1991	2001	1991	2001	1991	2001
<i>Onbekend</i>	14.490	64.311	8.649	51.156	6.205	18.303	29.344	133.770
<i>Geen klein</i>	296.211	112.618	174.557	109.700	60.946	35.925	531.714	258.243
<i>Klein</i>	577.129	571.279	391.425	337.684	70.758	64.859	1.039.312	973.822
<i>Middelmatig</i>	352.375	319.988	202.019	200.645	120.655	115.829	675.049	636.462
<i>Groot</i>	901.352	1.279.829	435.489	627.899	135.904	173.966	1.472.745	2.081.694
<i>Geen klein</i>	13,9	4,9	14,5	8,6	15,7	9,2	14,3	6,5
<i>Klein</i>	27,1	25,0	32,5	26,5	18,2	16,6	27,9	24,7
<i>Middelmatig</i>	16,6	14,0	16,8	15,7	31,1	29,7	18,2	16,1
<i>Groot</i>	42,4	56,0	36,2	49,2	35,0	44,5	39,6	52,7

Tabel IV.38: Aantal woningen naar comfort van de woningen per regio (abs. en in %)

Bron: NIS - VWT 1991 en SEE 2001, gepubliceerde tabellen, OASeS-bewerkingen

Tabel IV.39 toont verschillende afzonderlijke geriefelijkheden. We gaan niet in detail in op alle variabelen maar pikken er de belangrijkste evoluties en conclusies uit.

In België neemt het aantal woningen met ingerichte badkamer, centrale verwarming, keuken, garage, telefoonaansluiting en tuin toe. Tegelijkertijd neemt het gebruik van steenkool als verwarmingsbron sterk af in alle regio's. In alle regio's is deze trend gelijklopend (althans in absolute termen, niet naar aandeel).

De sterkste toename betreft het aantal woningen met centrale verwarming (+28,0%), met garage (+22,5%) en met tuin (19,3%). Maar relatieve verhoudingen zeggen niet alles. Zo zitten er achter de 2,7% woningen die nog verwarmd worden met steenkool, 111.011 woningen.

Bij de vergelijking tussen de regio's scoort Vlaanderen heel vaak goed, d.w.z. het comfort en de geriefelijkheden van de woningen blijkt in Vlaanderen vaak hoger dan in Brussel en Wallonië.

In Brussel komen stelselmatig vooral grootstedelijke karakteristieken tot uiting. Of in cijfers: 77,8% van de woningen draait op centrale verwarming en, complementair, wordt slechts 0,8% van de woningen verwarmd met steenkool door het groot aantal meergezinswoningen. Om dezelfde reden heeft slechts 29,0% van de woningen een tuin en maar 28,7% een garage.

Vlaanderen lijkt sneller op de trein van de informatisering gesprongen dan Wallonië of Brussel, hoewel men met dergelijke conclusies zeer voorzichtig moet zijn, (zie: Laureysen, Thomas & Vanneste, 2005). Significant meer huishoudens hebben er een computer en het aandeel internetverbindingen is hoger dan elders, althans in 2001. Brussel scoort hier wel (iets) hogere waarden dan Wallonië. Wij herinneren eraan dat een census gaat om particuliere bewoonde woningen en niet om bijvoorbeeld kantoren, tenzij verbonden aan een woning.

Geriefelijkheden	Vlaams Gewest		Waals Gewest		Brussels Hoofdstedelijk Gewest		België	
	1991	2001	1991	2001	1991	2001	1991	2001
Ingerichte badkamer	1.891.035	2.228.163	1.059.237	1.237.839	336.322	376.018	3.286.594	3.842.020
Centrale verwarming	1.308.109	1.663.298	670.095	899.363	273.308	318.301	2.251.512	2.880.962
Telefoonaansluiting	1.707.024	1.986.722	943.176	1.007.896	289.080	283.062	2.939.280	3.277.680
Gsm	-	1.469.164	-	816.521	-	262.323	-	2.548.008
PC	-	1.004.591	-	426.440	-	141.959	-	1.572.990
Internetaansluiting	-	639.108	-	243.833	-	90.674	-	973.615
Tuin	1.554.627	1.923.363	896.342	1.006.014	104.428	118.423	2.555.397	3.047.800
Keuken	2.033.240	2.228.821	1.153.035	1.228.612	358.828	360.779	3.545.103	3.818.212
Regenput	-	267.497	-	182.991	-	68.412	-	518.900
auto	1.631.151	1.862.578	860.107	972.033	223.638	239.370	2.714.896	3.073.981
garage	1.258.283	1.570.028	672.176	784.715	86.960	117.385	2.017.419	2.472.128
steenkool	202.511	58.799	152.195	48.839	13.352	3.373	368.058	111.011
Ingerichte badkamer	85,8	94,9	82,1	93,3	73,1	92,0	83,1	94,1
Centrale verwarming	59,4	70,8	51,9	67,8	59,4	77,8	57,0	70,5
Telefoonaansluiting	77,5	84,6	73,1	75,9	62,8	69,2	74,4	80,3
Gsm	-	62,6	-	61,5	-	64,2	-	62,4
PC	-	42,8	-	32,1	-	34,7	-	38,5
Internetaansluiting	-	27,2	-	18,4	-	22,2	-	23,8
Tuin	70,6	81,9	69,5	75,8	22,7	29,0	64,6	74,6
Keuken	92,3	94,9	89,4	92,6	78,0	88,2	89,7	93,5
Regenput	-	11,4	-	13,8	-	16,7	-	12,7
Auto	74,0	79,3	66,7	73,2	48,6	58,5	68,7	75,3
Garage	57,1	66,9	52,1	59,1	18,9	28,7	51,0	60,5
WC	91,1	97,6	92,7	94,7	94,0	94,9	91,9	96,4
Steenkool	9,2	2,5	11,8	3,7	2,9	0,8	9,3	2,7

Tabel IV.39: Aantal woningen naar geriefelijkheden per regio (abs. en in %)

Bron: NIS - VWT 1991 en SEE 2001, gepubliceerde tabellen, OASes-bewerkingen

Zoals gezegd kent Brussel meer woningen met centrale verwarming door het hoge aantal meergezinswoningen die, meer dan eengezinswoningen, over centrale verwarming beschikken (Tabel IV.40). Wel heeft de centrale verwarming in de eengezinswoningen een inhaalbeweging ingezet dank zij de modernisering van de verwarmingstechnieken.

Vreemd is verder de afname van het aantal keukens bij de Waalse bewoners van meergezinswoningen (Tabel IV.40). Een verklaring hiervoor is niet onmiddellijk voorhanden vermits open keukens, in de SEE 2001, uitdrukkelijk mee worden bevraagd en geteld. De voorwaarde dat een afzonderlijke keuken minstens 4m² moet innemen kan hier iets mee te maken hebben.

Eengezinswoningen	Vlaams Gewest		Waals Gewest		Brussels Hoofdstedelijk Gewest		België	
	1991	2001	1991	2001	1991	2001	1991	2001
Ingerichte badkamer	88	96	88	96	93	97	88	96
Centrale verwarming	60	72	54	69	75	85	58	71
Telefoonaansluiting	89	91	88	85	95	93	90	89
Gsm	-	69	-	71	-	76	-	70
Tuin	87	97	85	98	80	98	86	97
Keuken	96	97	97	97	96	97	96	98
auto	80	85	74	81	76	80	78	84
garage	75	77	65	70	46	46	71	73
steenkool	11	3	14	4	3	1	12	3
verbouwingen	7	11	10	11	8	13	8	11
Internet	-	34	-	25	-	43	-	29
PC	-	52	-	43	-	60	-	49
Meergezinswoningen								
Ingerichte badkamer	93	98	90	95	88	96	91	97
Centrale verwarming	76	80	70	75	73	80	74	79
Telefoonaansluiting	83	71	74	56	82	69	81	67
Gsm	-	70	-	71	-	72	-	71
Tuin	11	17	11	18	8	16	10	17
Keuken	92	93	89	87	88	89	91	91
auto	61	66	51	54	54	58	57	61
garage	45	48	33	33	27	28	37	39
steenkool	2	0,1	4	0,8	3	0,5	3	0,4
verbouwingen	3	7	6	11	4	8	4	8
Internet	-	23	-	12	-	13	-	11
PC	-	37	-	25	-	27	-	34

Tabel IV.40: Geriefelijkheden naar woningtype (in %)

Bron: NIS - VWT 1991 & SEE 2001: 2%-steekproef Steunpunt Demografie; OASes-berekeningen

Vervolgens analyseren we kort **het comfortniveau vergeleken met de bouwperiode** van de woningen (Tabel IV.41). Ongeacht hun ouderdom neemt het aandeel ‘woningen met groot comfort’ tussen 1991 en 2001 in België toe. Dit is het geval in alle regio’s.

De toename van het aandeel woningen met groot comfort is het grootst voor de woningen van vóór 1919 en dit in alle regio’s. Het aandeel woningen met groot comfort neemt in België én in de regio’s zelfs toe bij recent(er) gebouwde woningen.

Van de woningen gebouwd na 1970 blijkt er slechts een klein aandeel zonder klein comfort. Wallonië en Brussel noteren tussen 1991 en 2001 een lichte toename van het aandeel woningen zonder klein comfort. Daardoor kent België als geheel in de bestudeerde periode ook een lichte toename van het aandeel woningen zonder klein comfort. Die is echter niet significant genoeg voor conclusies. Eventueel kan gedacht worden aan woningen die in 1991 leeg stonden en in 2001 bewoond waren.

In Vlaanderen laten de woningen van na 1945 het hoogste aandeel woningen met groot comfort optekenen, gevolgd door Wallonië en dan pas door Brussel. De aanwezigheid van een wagen als één van de voorwaarden voor groot comfort is hier in belangrijke mate voor verantwoordelijk. Dat Brussel iets lager scoort op het aandeel woningen met groot comfort komt vooral omdat er meer inwoners zijn zonder wagen. Voor de woningen van vóór 1946 is de situatie anders. Daar bezit Wallonië het hoogste aandeel woningen met groot comfort gevolgd door Brussel en dan pas Vlaanderen. Wallonië was immers voorop op Vlaanderen wat verbouwingen betreft en de wagen is prominent aanwezig o.a. door de geringere dichtheden wat ook een minder dicht openbaar vervoersnet impliceert.

IV. DE WONING SENSU STRICTO

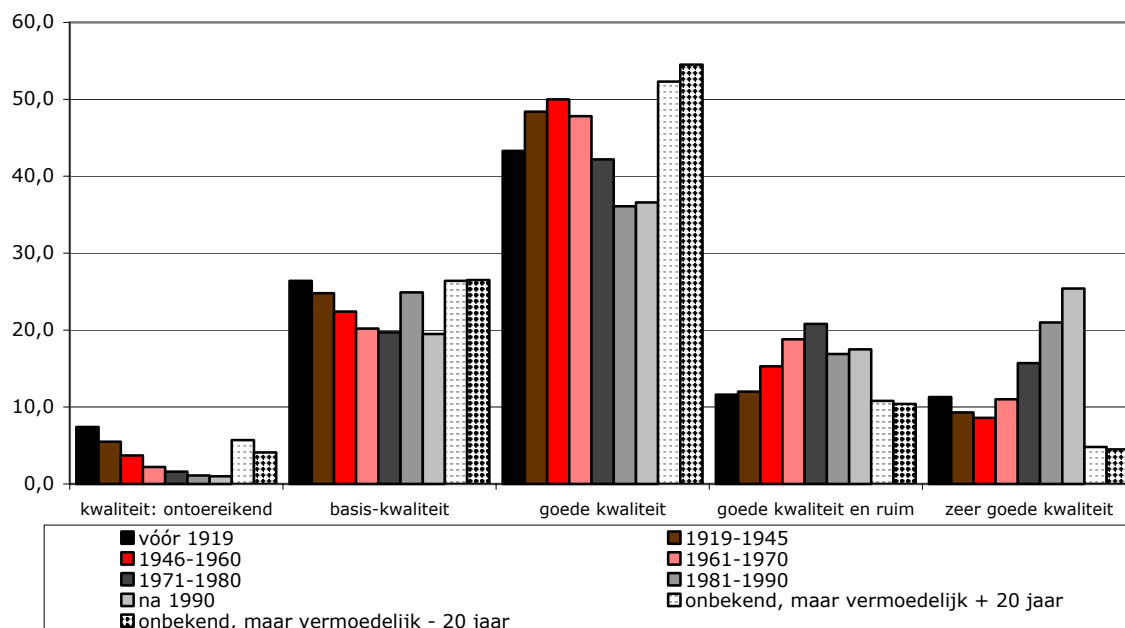
Ouderdom woning		Vlaams Gewest		Waals Gewest		Brussels Hoofdstedelijk Gewest		België	
		1991	2001	1991	2001	1991	2001	1991	2001
vóór 1919	<i>n</i> =	4.774	3.431	6.874	4.928	1.012	803	12.660	9.162
	Groot comfort	20	37	26	42	25	39	24	40
	Middelmatig comfort	9	13	12	15	19	25	11	15
	Klein comfort	35	37	38	32	30	24	36	33
	Zonder klein comfort	36	13	24	11	26	12	29	12
	Totaal	100	100	100	100	100	100	100	100
1919 - 1945	<i>n</i> =	6.385	5.549	3.408	3.403	1.488	1.320	11.281	10.272
	Groot comfort	23	37	29	39	32	42	26	38
	Middelmatig comfort	11	14	14	19	24	28	14	18
	Klein comfort	39	39	36	32	23	20	36	34
	Zonder klein comfort	27	10	21	10	21	10	24	10
	Totaal	100	100	100	100	100	100	100	100
1946 - 1970	<i>n</i> =	14.297	11.506	5.476	4.533	2.485	1.917	22.258	17.956
	Groot comfort	44	54	45	50	48	49	45	52
	Middelmatig comfort	19	19	21	23	37	37	21	22
	Klein comfort	26	23	27	20	10	8	25	20
	Zonder klein comfort	11	4	7	7	5	6	9	6
	Totaal	100	100	100	100	100	100	100	100
na 1970	<i>n</i> =	12.566	13.622	4.625	4.747	985	905	18.176	19.274
	Groot comfort	65	67	58	62	52	52	62	65
	Middelmatig comfort	20	16	21	18	42	40	22	17
	Klein comfort	14	16	20	17	4	4	15	16
	Zonder klein comfort	1	1	1	3	2	4	1	2
	Totaal	100	100	100	100	100	100	100	100

Tabel IV.41: Comfortniveau naar ouderdom van de woning per regio (in %)

Bron: NIS - VWT 1991 & SEE 2001: 2%-steekproef Steunpunt Demografie VUB; OASeS-berekeningen

Ook de (nieuwe) kwaliteitsindicator geeft aan dat in het algemeen een recentere woning meer kwaliteit biedt (Figuur IV.24).

De woningen die vermoedelijk ouder zijn dan 20 jaar vertonen een kwaliteitsprofiel dat ons doet veronderstellen dat ze minstens gebouwd zijn vóór 1960 en misschien eerder zelfs vóór 1946. De inschatting van de woningen met een ouderdom van vermoedelijk minder dan 20 jaar verloopt minder eenduidig. Qua kwaliteitsprofiel sluiten ze *niet* aan bij de woningen van een bouwjaar na 1981. De kwaliteit van deze woningen is immers veel slechter dan van de woningen van na 1980: een veel hoger aandeel van ontoereikende kwaliteit en een veel lager aandeel van zeer goede kwaliteit. Verklaringen hiervoor gaan twee richtingen uit: ofwel zijn deze woningen desondanks toch ouder dan 20 jaar, ofwel is net van de slechtste woningen die minder dan twintig jaar oud zijn, het exacte bouwjaar niet gekend (bv. door de huurders). Een sluitend antwoord kunnen we hier niet bieden. Daarom leek het ons ook verantwoord dit type woningen verder uit onze analyse te weren.

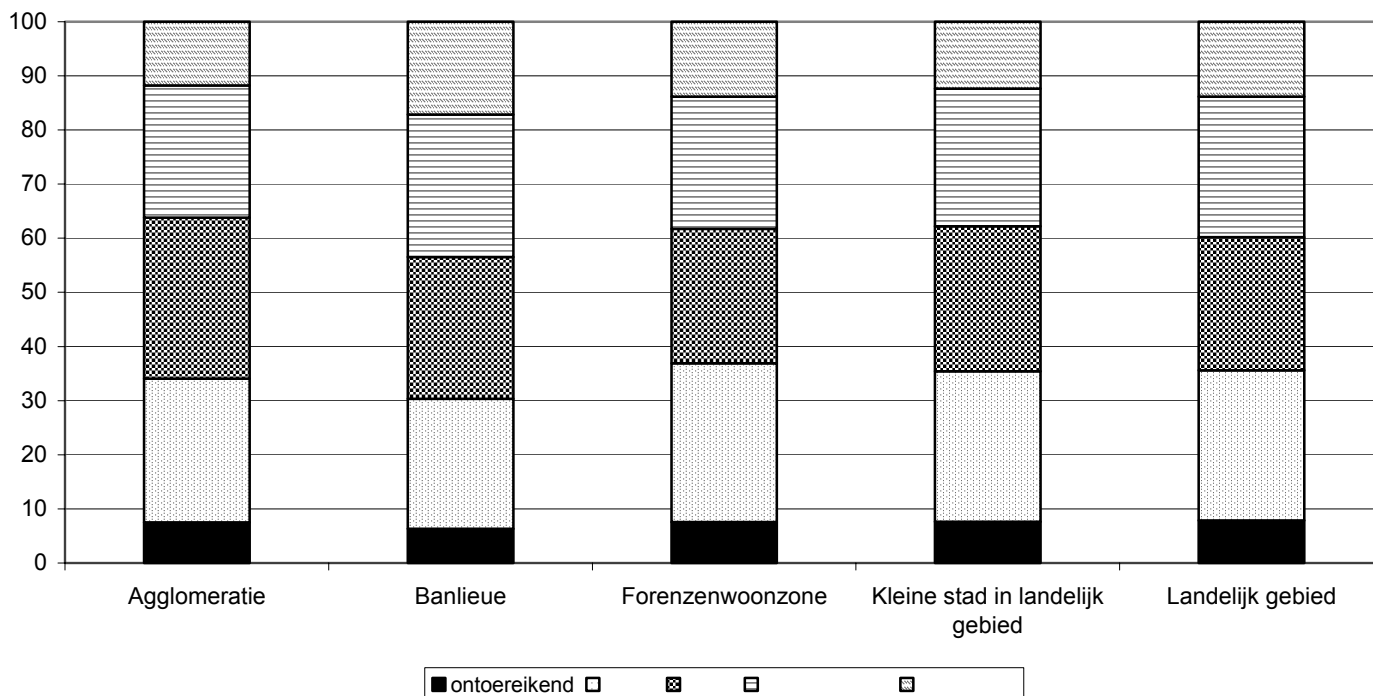


Figuur IV.24: Kwaliteit naar ouderdom van de woningen (in %)

Bron: NIS – SEE 2001 – populatie, OASes-bewerkingen

4.3 Analyse naar graad van verstedelijking

De analyse naar graad van verstedelijking starten we met de kwaliteit van de woning (Figuur IV.25).



Figuur IV.25: De kwaliteit van de woning naar graad van verstedelijking

Agglomeratie + banlieue = stadsgewest + forenzenwoonzone = stedelijk leefcomplex

Bron data: NIS - SEE 2001, Analyse: Geografie KULeuven & UCL; Totaal= 100%= zonder onbekenden

Figuur IV.25 toont geen grote verschillen aan tussen bijvoorbeeld stedelijk en niet-stedelijk gebied. Dit wil niet zeggen dat er geen verschillen zijn, maar wel dat de verschillen zich manifesteren op een fijner ruimtelijk niveau (gemeente, wijk of buurt). Zoals we zullen aangeven in de analyse op gemeentelijk niveau (punt IV.4.4) is de kwaliteit een zeer streekgebonden verschijnsel. Enkel de zone die in de tweede helft van de twintigste eeuw een sterke suburbanisatie kende, namelijk de banlieue, komt er als geheel beter uit. 70% van de woningen in de banlieue zijn van goede of zeer goede kwaliteit tegenover ca. 65% in de andere zones.

In Tabel IV.42 geven we de voornaamste geriefelijkheidsproblemen weer naar graad van verstedelijking. In tijdsperspectief merkt men eenzelfde positieve evolutie in alle graden van verstedelijking. Overal is het aandeel woningen zonder badkamer gedaald met 7 à 10%, het aandeel woningen zonder centrale verwarming met 11 tot 17%, het aandeel woningen dat met steenkool verwarmd wordt, met 6 tot 10% en het aandeel woningen zonder WC met 2 tot meer dan 8%.

Geriefelijkheid	Zonder badkamer		Zonder Centrale Verwarming		Met Steenkool		Zonder WC*		
	%	absoluut	%	absoluut	%	absoluut	%	absoluut	
Agglomeratie	1991	11,4	207920	36,6	640953	8,4	127045	6,0	98014
	2001	3,8	74153	25,2	451432	2,5	37947	3,8	68048
	evolutie	-7,5	-133767	-11,4	-189521	-5,9	-89098	-2,2	-29966
Banlieue	1991	10,9	47124	37,5	168251	11,3	49882	8,4	35514
	2001	3,5	17503	24,2	125610	2,9	14681	3,3	16411
	evolutie	-7,4	-29621	-13,3	-42641	-8,3	-35201	-5,1	-19103
Forenzen-woonzone	1991	14,3	96767	46,6	330148	14,4	95724	12,0	83394
	2001	4,7	34360	30,8	243060	4,0	29670	3,7	26174
	evolutie	-9,6	-62407	-15,8	-87088	-10,4	-66054	-8,3	-57220
Stad in landelijk gebied	1991	13,4	57210	43,0	184200	9,9	46162	9,0	43475
	2001	4,5	20930	28,2	132541	2,7	13939	3,7	16080
	evolutie	-8,9	-36280	-14,8	-51659	-7,2	-32223	-5,3	-27395
Landelijk gebied	1991	14,5	52549	46,6	173100	11,7	49245	10,6	43410
	2001	4,8	19326	29,6	122480	3,2	14761	3,8	14939
	evolutie	-9,6	-33223	-17,0	-50620	-8,5	-34484	-6,8	-28471

Tabel IV.42: Geriefelijkheden van de woning naar graad van verstedelijking (abs. en in %)

Agglomeratie + banlieue = stadsgewest + forenzenwoonzone = stedelijk leefcomplex

(*) probleem van vergelijkbaarheid m.b.t. WC: 1991: "toilet met waterspoeling binnen in de woning", 2001: "toilet in badkamer of apart"

Totaal= aantal bewoonde particuliere woningen – onbekenden voor een bepaald kenmerk

Bron data: SEE 2001; Analyse: Geografie KULeuven & UCL

Percentages zijn natuurlijk één aspect van de werkelijkheid, maar hier verdienen natuurlijk ook de absolute cijfers aandacht: een daling van 5,9% woningen met steenkool in de agglomeratie stelt namelijk, in absolute aantallen, meer voor dan de -8,3% in de banlieue. In verband met bijvoorbeeld het aantal woningen zonder badkamer, merkt men dat nog steeds 74.153 woningen zonder badkamer voorkomen in de agglomeratie.

Dergelijke vaststellingen vragen om een verklaring. 'Zonder badkamer' is een interessante variabele om verder te onderzoeken omdat deze toch een basisbehoefte vertegenwoordigt. Zeer duidelijk blijkt uit tabel IV.43 dat de bouwperiode een grote rol speelt. 89% of meer van de woningen zonder badkamer zijn woningen gebouwd vóór 1970. Omgekeerd valt ook op dat een aantal woningen gebouwd in recentere periodes (na 1970) toch nog een badkamer missen terwijl dat in die periode toch een normale en voor de hand liggende vorm van woninguitrusting was bij nieuwbouw. Reeds eerder opperden wij de vrees voor fiscale repercussies (verhoging van het kadastrale inkomen) als mogelijke reden.

IV. DE WONING SENSU STRICTO

Bouwperiode		voor 1919	1919-1945	1946-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2000	Totaal
Agglomeratie	% (rij)	33,0	35,3	21,9	4,5	2,3	2,9	100
	% (kolom)	35,6	42,5	34,9	40,8	35,7	34,7	
Banlieue	% (rij)	42,1	25,2	22,0	4,2	2,8	3,7	100
	% (kolom)	12,9	9,7	12,6	15,4	16,7	15,9	
Forenzenwoonzone	% (rij)	45,3	27,0	20,8	2,8	1,7	2,4	100
	% (kolom)	25,0	20,9	24,0	18,5	20,9	21,6	
Stad in landelijk gebied	% (rij)	39,7	29,0	21,9	3,9	2,1	3,4	100
	% (kolom)	12,8	14,3	13,8	12,6	12,3	13,8	
Landelijk gebied	% (rij)	42,3	26,0	22,5	3,5	2,5	3,1	100
	% (kolom)	13,6	12,6	14,7	12,6	14,4	13,9	
<i>Totaal</i>		<i>100</i>	<i>100</i>	<i>100</i>	<i>100</i>	<i>100</i>	<i>100</i>	

Tabel IV.43: Woningen zonder badkamer naar bouwperiode (in %)

Agglomeratie + banlieue = stadsgewest + forenzenwoonzone = stedelijk leefcomplex

Totaal= aantal bewoonde particuliere woningen – onbekenden zowel voor badkamer als voor bouwjaar

Bron data: NIS - SEE 2001; Analyse: Geografie KULeuven & UCL

Tenslotte analyseren we in tabel IV.44 de evolutie van de samengestelde NIS-index ‘comfort’ (zie deel III – Methodologie *Indicatoren*). Uit deze tabel blijkt dat het aandeel woningen met groot comfort en met middelmatig comfort in alle types van woonmilieu gestegen is en dat het aandeel (zonder) klein comfort is gedaald. Binnen alle verstedelijkingsniveaus is het comfort van de woningen dus verbeterd. De grootste toename vindt men in de forenzenwoonzone en het landelijke gebied. Het aandeel meer comfortabele woningen verhoogt omdat een aantal woningen zonder klein comfort of met enkel klein comfort verdwijnt door afbraak, naast renovatie of verbouwing tot een hoger comfortniveau. Omdat de woningvoorraad er kleiner is dan bijvoorbeeld in de agglomeratie is het relatieve effect zeer groot maar er heeft ook een duidelijke inhaalbeweging plaats gehad.

Comfortniveau		Groot comfort	Middelmatig comfort	Klein comfort	Zonder klein comfort
Agglomeratie	1991	41,4	20,3	26,2	12,0
	2001	46,2	24,4	22,8	6,6
	evolutie	4,7	4,0	-3,4	-5,4
Banlieue	1991	46,9	13,8	26,9	12,4
	2001	56,5	15,8	22,0	5,7
	evolutie	9,6	2,0	-4,9	-6,7
Forenzenwoonzone	1991	38,7	12,8	31,5	17,0
	2001	49,3	16,4	27,3	7,0
	evolutie	10,6	3,5	-4,1	-10,1
Stad in landelijk gebied	1991	40,0	15,3	29,7	15,0
	2001	48,8	19,0	25,2	7,0
	evolutie	8,7	3,7	-4,5	-8,0
Landelijk gebied	1991	39,5	12,3	31,9	16,3
	2001	51,8	14,9	26,1	7,2
	evolutie	12,3	2,6	-5,8	-9,1

Tabel IV.44: Comfort van de woning naar graad van verstedelijking (in %)

Agglomeratie + banlieue = stadsgewest + forenzenwoonzone = stedelijk leefcomplex

Totaal= aantal bewoonde particuliere woningen – onbekenden

Bron data: NIS - SEE 2001; Analyse: Geografie KULeuven & UCL

4.4 Zowel oost-west als noord-zuid contrasten

Zoals eerder vermeld is de indicator 'kwaliteit' een nieuwe synthesevariabele (zie deel III, Methodologie *Indicatoren*). De vraag is echter in hoeverre 1) gemeenten getekend worden door een bepaalde kwaliteitsklasse (van ontoereikend tot zeer goed) en 2) of gemeenten die tot een welbepaald kwaliteitstype behoren ook bepaalde spreidingskenmerken vertonen.

Om tegelijk met alle kwaliteitsklassen rekening houden gebruiken we een groeperingstechniek. Hieruit leren we in antwoord op de eerste vraag dat (Tabel IV.45):

- bepaalde gemeenten behoren tot een (eerder tot uitgesproken) goed kwaliteitstype in vergelijking met het Belgische gemiddelde: groep 2 en 3 waarbij 3 een extremere vorm is van 2;
- bepaalde gemeenten behoren tot een (eerder tot uitgesproken) ondermaats kwaliteitstype in vergelijking met het Belgische gemiddelde: groep 4 en 5 waarbij 5 een extremere vorm is van 4;
- bepaalde gemeenten geen uitgesproken profiel hebben omdat alle kwaliteitsniveaus voorkomen zonder uitgesproken over- of ondervertegenwoordiging: type 1.

TYPE of GROEP	3	2	1	4	5
label variabele	Zeer goed	goed	Geen profiel	Basis	Basis - ontoereikend
ontoereikend	-	-	(+)		++
basis	--	-		++	+
goed		++	(-)	-	(-)
goed en ruim	+	+		--	--
zeer goed	++				--

---- zeer dominant afwezig	($T < -4$)	(+) licht oververtegenwoordigd	($0,25 < T < 0,5$)
--- dominant afwezig	($-4 < T < -2$)	+ oververtegenwoordigd	($0,5 < T < 1,0$)
-- sterk ondervertegenwoordigd	($-2 < T < -1,0$)	++ sterk oververtegenwoordigd	($1,0 < T < 2$)
- ondervertegenwoordigd	($-1,0 < T < -0,5$)	+++ dominant aanwezig	($2 < T < 4$)
(-) licht ondervertegenwoordigd	($-0,5 < T < -0,25$)	++++ dominant aanwezig	($T > 4$)
(+) niet significant aan- of afwezig	($-0,25 < T < 0,25$)		

De nummers van de types of groepen hebben geen inhoudelijke betekenis; cartografie in Figuur IV.26

Totaal= aantal bewoonde particuliere woningen – onbekenden

Tabel IV.45: Synthesetabel: woningkwaliteit in België (gemeente als basiseenheid)

Bron data: NIS - SEE 2001; Analyse: Geografie KULeuven & UCL

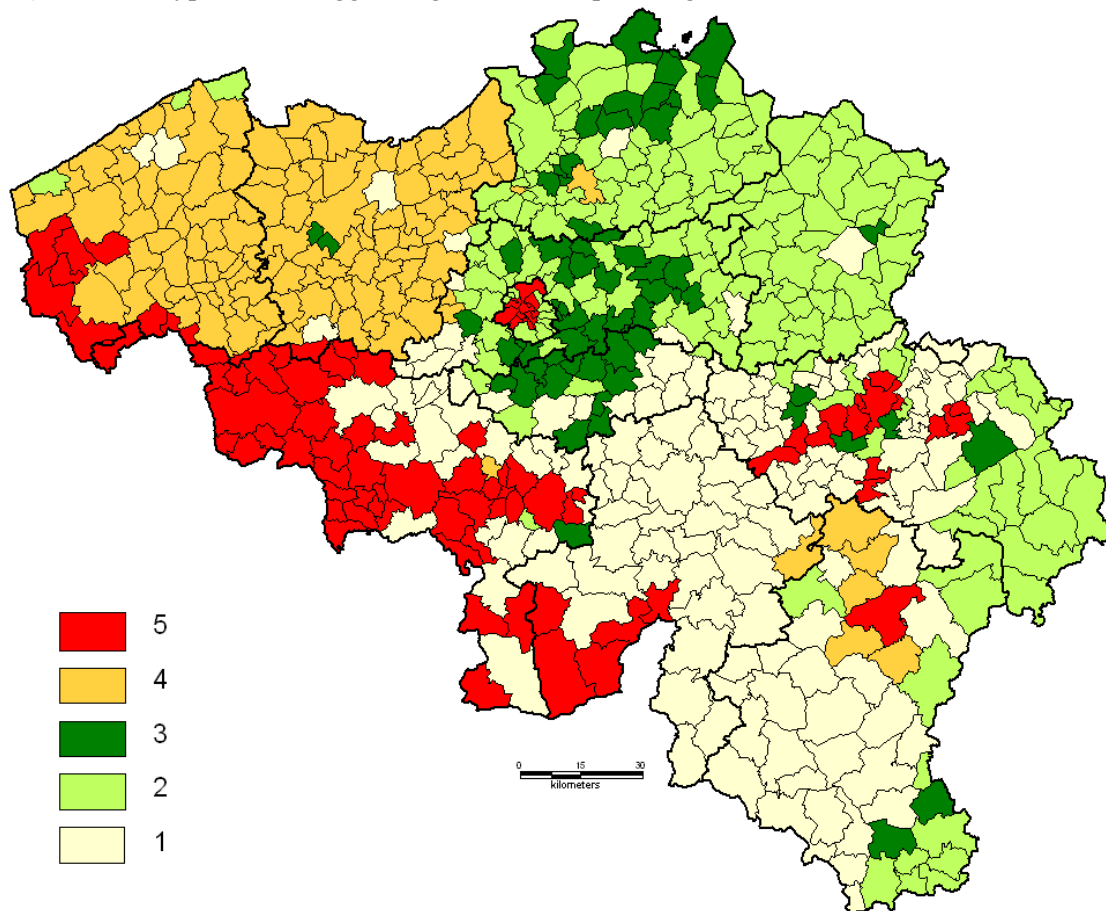
De tweede vraag kunnen we beantwoorden door de 5 types in kaart te brengen (Figuur IV.26). Wij bespreken hier de clusters in volgorde van problematisch naar niet problematisch.

Vooraleer wat uitleg te verschaffen bij het patroon signaleren we dat hier duidelijk sprake is van een extreem hoge ruimtelijke samenhang.

- *Type 3* is naar kwaliteit het beste en komt voor in oudere en/of recentere banlieuegemeenten. Het meest uitgesproken zien we dit type in een wijdere gordel rond Brussel, maar dan vooral aan de oostelijke en zuidoostelijke kant van Brussel, gaande van Bonheiden en Keerbergen in de buurt van Mechelen tot Chastre en Walhein naar het zuiden toe. Soms gaat het maar om enkele gemeenten zoals Neupré of Chaudfontaine bij Luik, Gerpennes bij Charleroi, Sint-Martens-Latem en De Pinte bij Gent. In het geval van Antwerpen vinden we dit fenomeen terug in de onmiddellijke omgeving van de stad, bv. Hove of Bouchout zowel als diep doordringend in de Kempen, bv. Schilde, Zoersel, Malle, Beerse. Het is duidelijk dat de hoge kwaliteit van deze rijke gemeenten (correlatie 'zeer goede kwaliteit' met 'inkomen': 0,80) gepaard met suburbanisatie, hier de verklaring vormt.

- *Type 2* is goed zonder extreem goed van kwaliteit te zijn; het is opvallend hoe sterk dit type samenvalt met het oostelijk deel van Vlaanderen (provincies Antwerpen, Limburg en Vlaams-Brabant), met de Oostkantons en aansluitende gemeenten langs de Belgisch-Duitse grens en de zone rond Aarlen; de recente bebouwing onder druk van suburbanisatie en vooral peri-urbanisatie vormt hier de verklaring.
- *Type 1* met een vermenging van kwaliteitsklassen komt vooral voor in Wallonië, uitgezonderd de grenszones en gemeenten behorend tot de westelijke (Charleroi, La Louvière, Mons) en oostelijke (Luikse) segmenten van de voormalige Waalse industrie-as.
- *Type 4* is dan weer zeer bepalend voor de structuur van de woonvoorraad in westelijk Vlaanderen. Het is bekend dat de woningen er globaal ouder zijn en dat het bewoningspatroon er gekenmerkt werd en wordt door een grotere dichtheid. Enkele kustgemeenten tekenen zich in positieve zin af (type 2); enkele Westhoekgemeenten, in negatieve zin (type 5).
- *Type 5* tenslotte zou men een probleemtype kunnen noemen. De oververtegenwoordiging van woningen met ontoereikend comfort en met alleen maar basiscomfort betekent natuurlijk niet dat er in deze gemeenten geen goede of zeer goede woningen zouden aanwezig zijn maar wel dat de aanwezigheid van de minder goede klassen (ver) boven het gemeentelijk gemiddelde voor gans België uitkomen.

Nochtans lijkt de toestand ten opzichte van 1991 opmerkelijk verbeterd als we vergelijkbare types voor 1991 en 2001 met elkaar confronteren. Het is duidelijk dat het probleemtype (zie groep 5) zich in 1991 nog uitstrekte over gans het westelijk deel van het land (Goossens, Thomas & Vanneste, 1997, 63) en dat dit type nu is teruggedrongen tot een beperkter gebied.



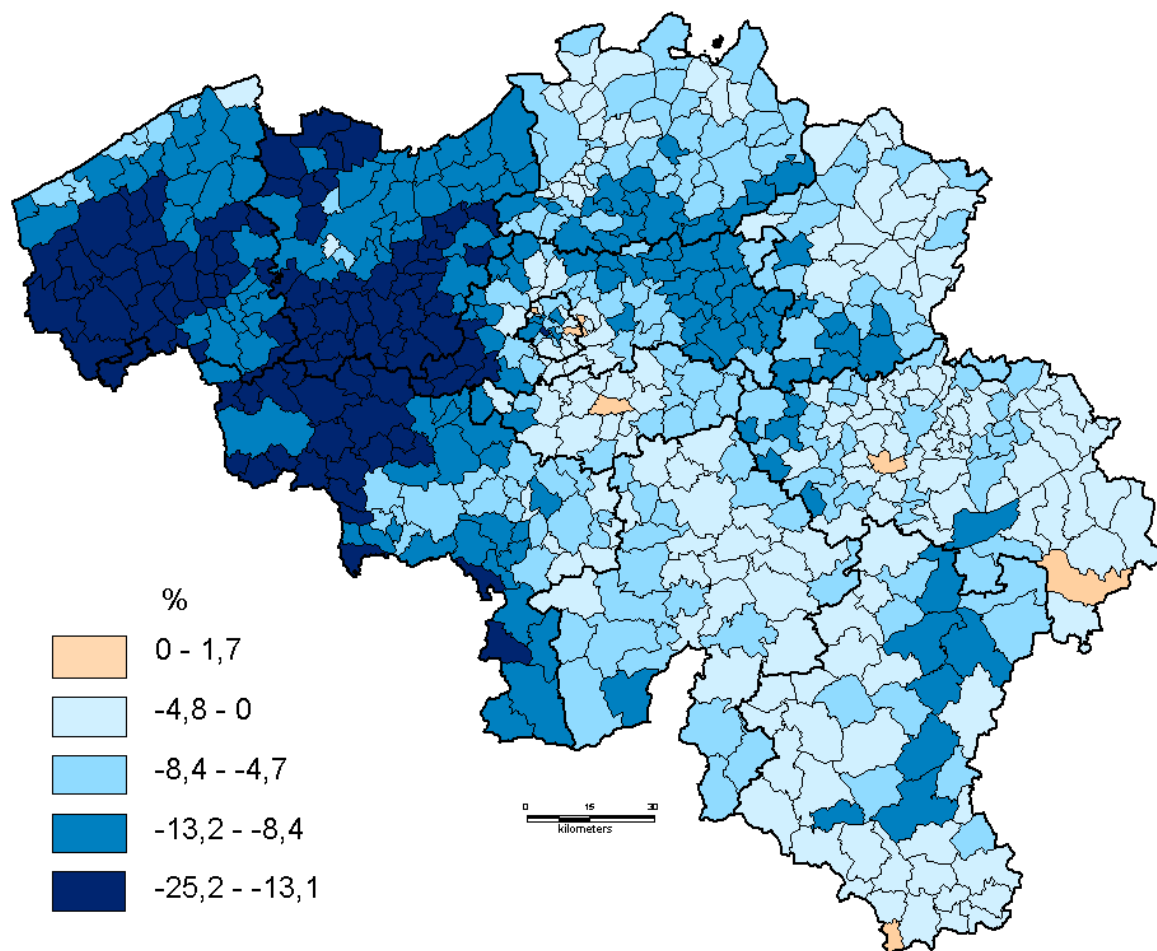
Figuur IV.26: Synthesekaart: kwaliteit in België (gemeente als basiseenheid)

Totaal= aantal bewoonde particuliere woningen – onbekenden

Bron data: NIS -SEE 2001; Analyse & Cartografie: Geografie KULeuven & UCL

Niettemin omvat dit nog altijd grote delen van Henegouwen (de westelijke Waalse industrie-as van Charleroi, over de Borinage ten westen van Bergen, tot de Franse grens en het gebied rond Doornik), delen van de Westhoek, een beperkt aantal gemeenten van de provincie Namen tegen de Franse grens alsook heel wat gemeenten in het Brusselse Gewest en in en om Luik.

Dit wordt bevestigd door Figuur IV.27. Bijna in alle gemeenten van België is het aandeel woningen zonder klein comfort in 2001 sterk afgenomen t.o.v. 1991. In 2001 vertoont het aandeel woningen van ontoereikende kwaliteit in ieder geval een minder scherpe west-oost verdeling.



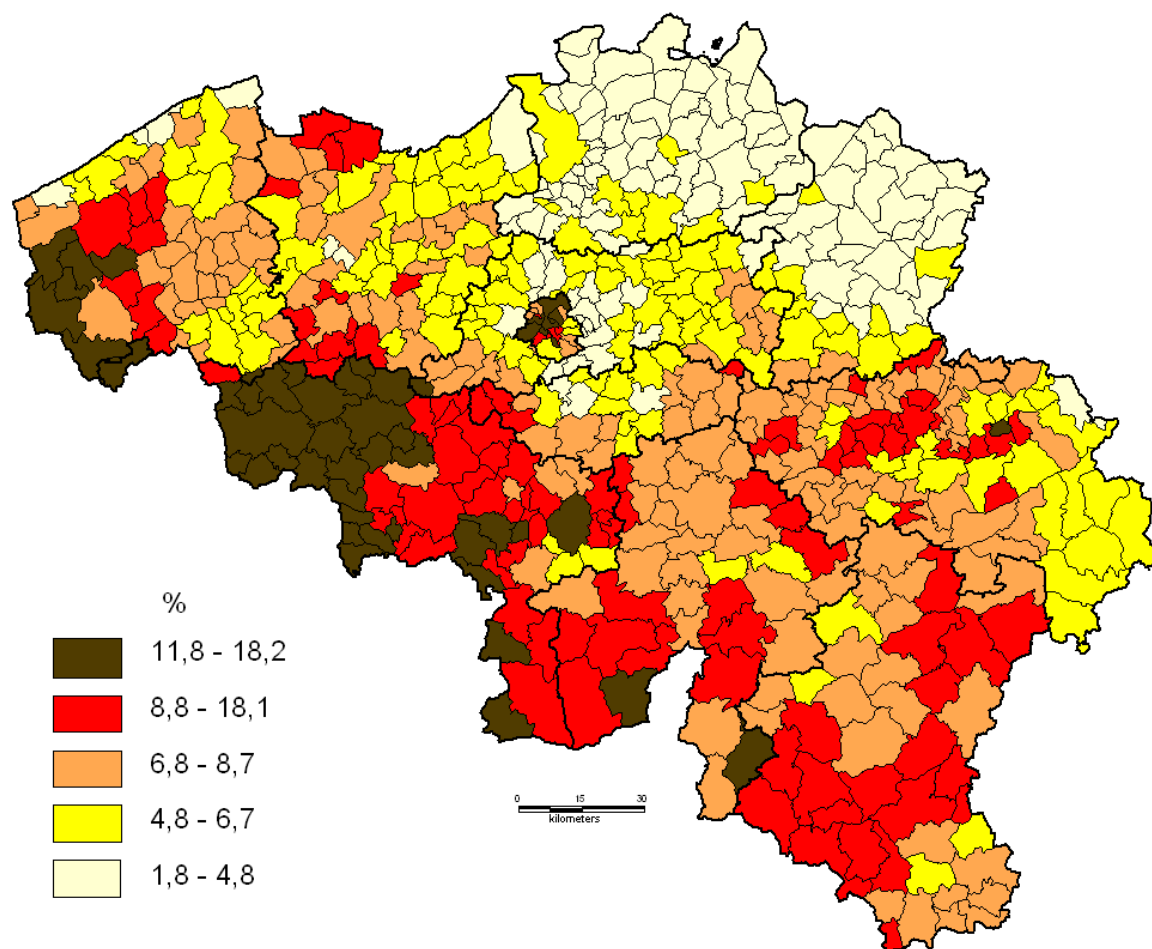
Figuur IV.27: Evolutie van het aandeel woningen zonder klein comfort tussen 1991 en 2001

Totaal= aantal bewoonde particuliere woningen – onbekenden

Bron data: NIS - SEE 2001 & VWT 1991; Analyse & Cartografie: Geografie KULeuven & UCL

Toch is het interessant en belangrijk om de kaart met het aandeel woningen van ontoereikende kwaliteit uitdrukkelijk in deze monografie op te nemen omdat deze figuur duidelijk de ongelijke ruimtelijke spreiding van het probleem onderstreept en pleit voor een ruimtelijk gedifferentieerde aanpak (Figuur IV.28). Hierbij wordt nogmaals bevestigd dat het probleem zich concentreert in een brede strook gemeenten parallel aan de Franse grens en het Doornikse in het bijzonder. Deze westelijke zone wordt slechts onderbroken door de westkust, het Kortrijkse en het uiterste zuiden rond Aarlen. Over het algemeen heeft Wallonië (met uitzondering van de Oostkantons) te kampen met een kwaliteitsprobleem. Er komen ook hogere percentages voor in de Luikse en Vervierse agglomeratie. In Vlaanderen beperken de problemen zich tot enkele gemeenten in het Meetjesland (ten noorden van

Eeklo), de Westhoek en het Oudenaardse. Daarbij komt nog een deel van het Brusselse Gewest. Al deze gemeenten kennen een aandeel woningen van ontoereikende kwaliteit tussen ca. 9% en 18%. De verklaring ligt grotendeels in de historische sfeer (erfenis uit een industrieel verleden of oude landelijke woningen in zones met een minder uitgesproken peri-urbane druk).



Figuur IV.28: Woningen met een ontoereikende kwaliteit (in %)

Totaal= aantal bewoonde particuliere woningen – onbekenden

Bron data: NIS - SEE 2001; Analyse & Cartografie: Geografie KULeuven & UCL

Wanneer we de kaart met woningen van zeer goede kwaliteit (Figuur IV.29) analyseren, wordt de ruimtelijke differentiatie van het kwaliteitsprobleem nog eens duidelijk geaccentueerd. Of de woning van zeer goede kwaliteit zoals wij ze definiëren (zie deel III ‘Methodologie’) het na te streven ideaal is, laten wij hier in het midden maar de kaart toont in ieder geval de ongelijke verspreiding van het aandeel woningen van zeer goede kwaliteit aan. Men kan zich in ieder geval de vraag stellen of een gelijkmatiger verdeling van woningen van zeer goede kwaliteit niet wenselijk is. De hoogste percentages concentreren zich, zoals verwacht en in overeenstemming met het synthesepatroon (Figuur IV.26), in de ruimere suburbane gordels van grote en regionale steden en dan vooral ten oosten en ten zuidoosten van Brussel. Er is ook een gordel waarneembaar van gemeenten met (relatief) veel zeer goede kwaliteitswoningen net ten zuiden van de Samber-Maas steden. De omgeving van Aarlen heeft recent dit patroon vervoegd.

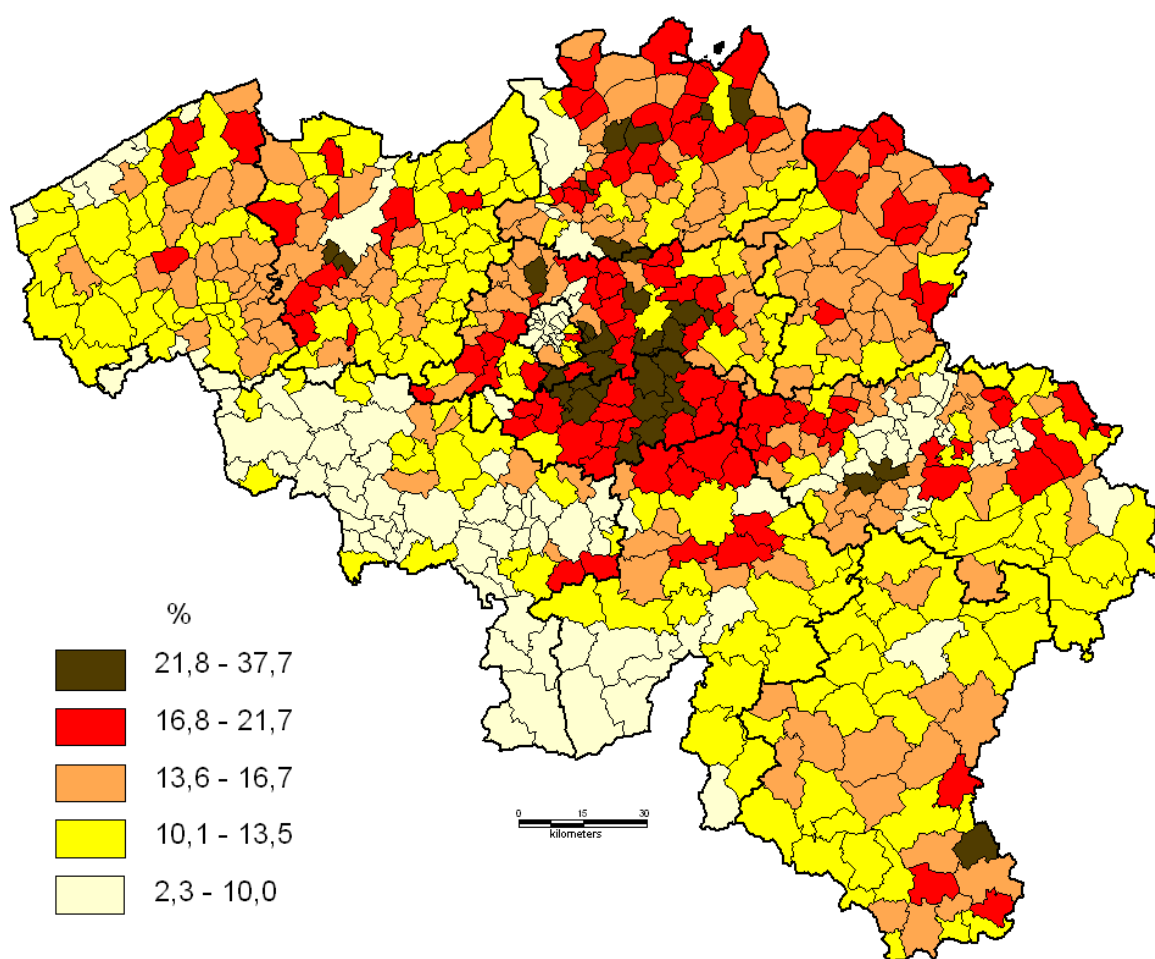
Deze suburbane gemeenten trekken reeds decennia een meer gegoede bevolking aan die in de grote of regionale stad werkt. Het zijn meestal diezelfde gemeenten die ook “sterk” uit andere hoofdstukken komen (grote woningen en open bebouwing). Er wordt daar minder dan vroeger nieuw gebouwd, maar de bestaande woningvoorraad speelt nog altijd in op de woonwensen van gezinnen uit de midden- en

hogere klassen (vaak van tweeverdieners). Alleen de grotere villa's uit de 50er en 60er jaren van de 20^{ste} eeuw doen het minder goed (Woongids, 2006)

Zoals reeds eerder opgemerkt dringt de gordel rond Antwerpen diep in de Kempen door. Voor de Antwerpse en Limburgse Kempen kan de verklaring gezocht worden in het grote aandeel recentere woningen (gebouwd na 1970), waarbij de hedendaagse kwaliteitsnormen vervuld zijn en grote percelen beschikbaar zijn die normaliter ook grotere woningen impliceren.

Bovendien zal in wat volgt ook blijken dat in deze gemeenten niet alleen woningen van goede kwaliteit staan maar dat de bewoners er ook tevreden zijn over de woonomgeving (zie deel V).

De ruimtelijke structuur van de lage percentages woningen van zeer goede kwaliteit (<10%) is dan weer kenmerkend voor de grote steden, voor Henegouwen en voor de voormalige oostelijke Waalse industrie-as. Ook vallen de Denderstreek, het Waasland, de Westhoek, delen van het Hageland ten oosten van Leuven en ook de Ardennen op door lagere waarden. In de VWT 1991 lieten deze gebieden zich ook reeds opmerken als de gebieden met een relatief laag aandeel woningen met groot comfort (Goossens, Thomas & Vanneste, 1997).



Figuur IV.29: Woningen van zeer goede kwaliteit (in %)

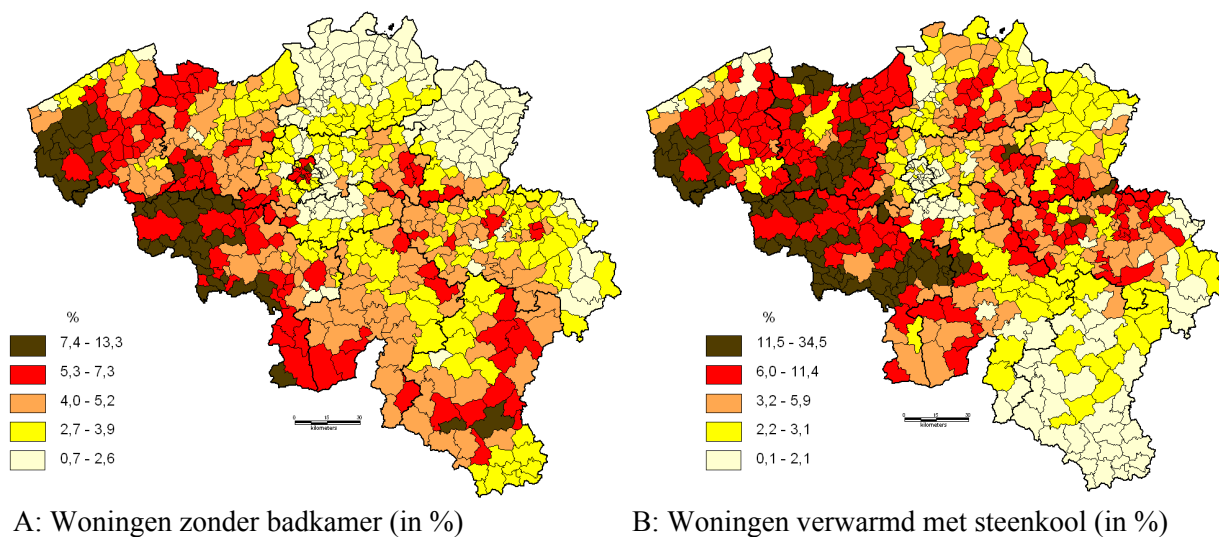
Totaal= aantal bewoonde particuliere woningen – onbekenden

Bron data: NIS - SEE 2001; Analyse & Cartografie: Geografie KULeuven & UCL

Tenslotte bestuderen we nog enkele aparte geriefelijkheden op gemeentelijk niveau. Logischerwijze komen de patronen van het aandeel woningen zonder badkamer en woningen zonder toilet zeer sterk overeen met het patroon van de woningen met ontoereikende kwaliteit. Toch wordt de variabele 'zonder badkamer' gekarteerd omdat een badkamer, zoals al eerder gezegd, als een basisbehoefte wordt aanzien. De meeste Belgische gemeenten hebben een laag aandeel woningen zonder badkamer

(lager dan 5%). Toch telt 1 op 4 gemeenten een aandeel woningen zonder badkamer hoger dan 5,3% (Figuur IV.30 A). Deze gemeenten bevinden zich hoofdzakelijk in het westelijk deel van het land met opvallende kernen in Henegouwen en de Westhoek. Ook in Oost-Vlaanderen en het Brusselse Gewest komen clusters van gemeenten voor met een aandeel hoger dan 5,3%. In Wallonië is het probleem meer algemeen en vormen vooral de Oostkantons en de as Brussel-Luxemburg een uitzondering. Het gaat hier echter meestal om kleine absolute aantallen. Woningen zonder badkamer lijken bijgevolg vooral een probleem te zijn in de ‘oudere’ industrie- en landbouwgebieden. De vernieuwing door renovatie is er volop aan de gang (Figuur IV.9) waardoor men mag aannemen dat het Vlaamse, zowel als het Waalse platteland hier aan een inhaalbeweging bezig zijn.

Ook wordt het aandeel ‘woningen verwarmd met steenkool’ gekarteerd (Figuur IV.30 B). In West- en Oost-Vlaanderen en in Henegouwen zijn nog heel wat gemeenten met een relatief hoog aantal woningen die verwarmd worden met steenkool. Ditzelfde patroon sprong ook al in 1991 in het oog (zie Goossens, Thomas & Vanneste 1997, 62). Vooral in de Westhoek, de streek rond Oudenaarde en Zottegem en tussen Ronse en Doornik komen hogere percentages voor. De meest extreme waarden komen, net zoals in 1991, voor in de voormalige westelijke industrie-as; de inertie van het steenkoolverleden laat blijkbaar nog steeds zijn sporen na. In de Ardennen vallen de lage aandelen op van woningen verwarmd met steenkool, hoewel men ze er naar analogie van het aandeel woningen zonder badkamer, zou kunnen verwachten. Verwarmen met hout is hier een alternatief. Opzettelijk weken we in Figuur IV.30 (B) af van de gewone klassenindeling (zie deel III), en hanteerden we dezelfde klassen als in 1991 (Goossens, Thomas & Vanneste 1997, 62). De laagste klasse van 1991 (minder dan 6% verwarmd met steenkool) bevatte toen slechts 115 gemeenten op 589; nu, het overgrote deel van de gemeenten, namelijk 347. Er heeft zich in de jaren 1990 dus een grote verschuiving voorgedaan waarbij veel gezinnen de steenkoolkachel, als voorbijgestreefde verwarmingsbron, geruild hebben voor een andere vorm van verwarming. Niettemin of juist daarom wijst het gebruik van steenkool nog steeds op een probleemsituatie waarbij verwarming met kolen niet op zich staat maar gepaard gaat met bijvoorbeeld ontoereikende kwaliteit (correlatie tussen steenkool en ontoereikende kwaliteit=0,67).



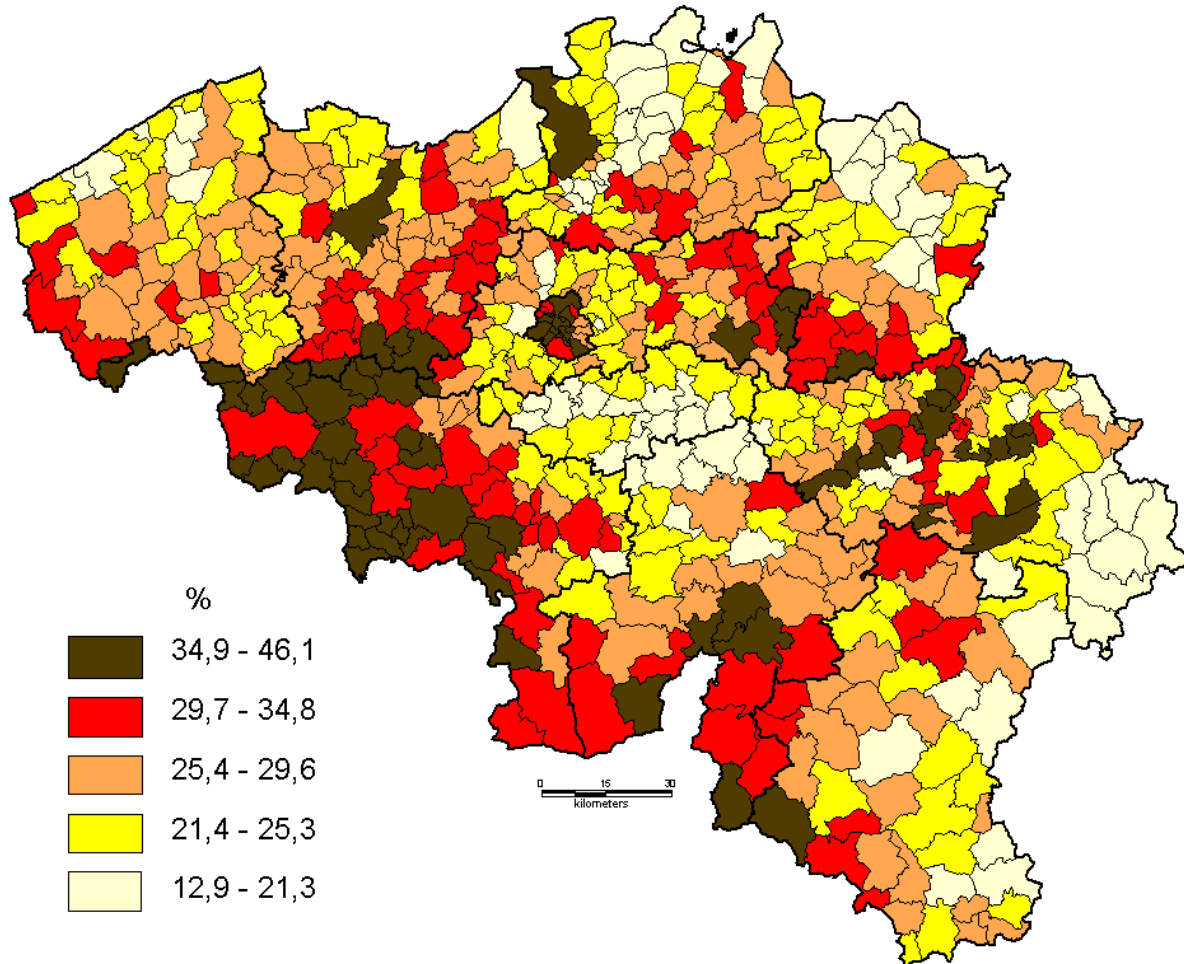
Figuur IV.30: Enkele individuele probleemduidelijke geriefelijkheden (in %)

Totaal= aantal bewoonde particuliere woningen – onbekenden

Bron data: NIS - SEE 2001; Analyse & Cartografie: Geografie KULeuven & UCL

Het aandeel woningen zonder dubbele beglazing (Figuur IV.31) vertoont heel wat gelijkenissen met de vorige indicatoren (zonder badkamer, met steenkool). De beste situatie (laagste waarden) doen zich voor in de ruime suburbane gordel rond Brussel (tot Namen) en Antwerpen, in de Kempen, in de

Duitse en Luxemburgse grensstreek en in de kustzone. De hoogste waarden voor het ontbreken van dubbele beglazing, zitten vooral in Henegouwen maar niet uitsluitend. Gemeenten met een hoog aandeel woningen zonder dubbele beglazing vindt men sterk verspreid en dit zowel in stedelijk (zie Brussel, Luik, Antwerpen, Gent) als landelijk gebied waar nog heel wat isoleerwerk wacht.



Figuur IV.31: Woningen zonder dubbele beglazing (in %)

Totaal= aantal bewoonde particuliere woningen – onbekenden

Bron data: NIS - SEE 2001; Analyse & Cartografie: Geografie KULeuven & UCL

5. Fysische staat van de woning

In de SEE 2001 wordt voor het eerst informatie opgevraagd over de ‘fysische staat van de woningen’. Terecht, want de fysische staat van de woning verwijst naar een andere dimensie dan de kwaliteit ervan. Een woning waaraan enkele grote herstellingen moeten gebeuren is niet noodzakelijk een ‘slechte woning’ in de zin van een ‘oncomfortabele’ woning, en omgekeerd verkeert een woning met een goede uitrusting niet noodzakelijk in een perfecte bouw fysische staat. Daar waar de kwaliteit van ‘slechts’ 7,4% van de woningen in België ontoereikend is, valt voor de staat van de woning 15,9% in de categorie ‘slecht of zeer slecht’.

Vanneste, Thomas en Laureyssen (2004) gingen al eerder vrij uitvoerig in op de staat van de woning. Daardoor kunnen we, voor de methodologie en vergelijking tussen de gewesten, naar deze publicatie verwijzen.

5.1 Vooral blijvende zorgen over de huursector

Om te beginnen combineren we hier de sociaal-economische en sociaal-demografische categorieën met de staat van de woning. In deel IV.5 tonen we aan dat de staat van de woning in de huursector verhoudingsgewijs minder degelijk is dan in de eigendomssector. Bevolkingscategorieën die eigenaar zijn van hun woning betrekken bijgevolg eerder een woning in goede staat. Bevolkingscategorieën die moeten huren, wonen relatief meer in een woning van slechte tot zeer slechte staat.

5.1.1 Huishoudtype

Eerst bekijken we de staat van de woning, opgedeeld naar huurders en eigenaars, aan de hand van de **huishoudtypologie** (Tabel IV.46). De verschillende totalen voor de groep volgens huishoudtypologie enerzijds en de gezamenlijke groepen van eigenaars en huurders anderzijds hebben te maken met de missings op bewonerstitel. Deze algemene opmerking gaat trouwens ook op voor de meeste tabellen op de volgende pagina’s.

Voor huishoudtypes, zoals de alleenstaanden, die meer in de oudere woningen wonen (zie hoofdstuk IV.2), loopt het aandeel in woningen in slechte staat, erg op. Toch wonen vooral de samenwonenden (in iets mindere mate gehuwden) met kinderen en de eenoudergezinnen die huren, het meest in de slechte woningen: 34,1% van de samenwonende referentiepersonen met kinderen die huren, wonen in een huis waarvan de staat minstens slecht is, voor hurende eenoudergezinnen gaat het om 31,4%.

De gehuwden die eigenaar zijn, wonen het meest in een woning in goede staat. Binnen deze categorie zijn de gehuwden zonder kind(eren) het best af; in 66,7% van de gevallen verkeert hun woning in een goede staat en de slechte staat is beperkt tot 7,6%.

Huishoudtype	goed	matig	slecht	zeer slecht	Totaal	n=
Alleenstaande	55,2	27,3	15,1	2,4	100,0	1.256.907
<i>eigenaars</i>	54,7	30,4	13,5	1,4	100,0	554.757
<i>huurders</i>	45,3	30,6	20,3	3,8	100,0	517.014
Gehuwden zonder kind	63,9	26,3	9,0	0,8	100,0	890.715
<i>eigenaars</i>	66,7	25,7	7,2	0,4	100,0	707.899
<i>huurders</i>	47,9	31,4	18,1	2,6	100,0	148.601
Gehuwden met kind(eren)	58,6	28,1	12,1	1,2	100,0	1.226.497
<i>eigenaars</i>	61,5	27,8	10,1	0,6	100,0	1.007.178
<i>huurders</i>	36,6	33,8	25,3	4,3	100,0	169.522
Samenwonenden zonder kind	48,9	31,0	17,8	2,3	100,0	161.168
<i>eigenaars</i>	53,0	30,9	14,8	1,3	100,0	74.198
<i>huurders</i>	39,0	34,6	22,8	3,6	100,0	72.313
Samenwonenden met kind(eren)	43,3	32,7	21,1	2,9	100,0	125.003
<i>eigenaars</i>	46,4	34,0	18,2	1,4	100,0	71.380
<i>huurders</i>	31,1	34,8	28,6	5,5	100,0	43.286
Eenoudergezin	46,1	31,4	19,6	2,9	100,0	364.794
<i>eigenaars</i>	48,0	33,9	16,6	1,5	100,0	179.012
<i>huurders</i>	35,0	33,6	26,4	5,0	100,0	147.368
Andere	55,1	26,8	15,8	2,3	100,0	52.136
<i>eigenaars</i>	53,8	30,1	14,7	1,4	100,0	26.829
<i>huurders</i>	39,4	32,1	23,9	4,6	100,0	15.670

Tabel IV.46: Staat van de woningen naar huishoudtype en bewonerstitel (in %)

Bron: NIS - SEE 2001, populatie, OASeS-bewerkingen

5.1.2 Leeftijd

Voor de staat van de woningen bekeken naar de **leeftijd** van de referentiepersoon, maken we geen onderscheid tussen huurders en eigenaars (tabel IV.47). In hoofdstuk IV.6 signaleren we immers een blijvend hoog aandeel eigenaars, na het dertigste levensjaar van de referentiepersoon. Het lage aandeel gezinnen met een referentiepersoon tussen 20 en 29 jaar in woningen in een goede staat, kunnen we dus verklaren vanuit het hogere aandeel huurders binnen dit huishoudtype.

Tot en met de referentiepersonen tussen 64 en 75 jaar blijft het aandeel woningen in goede staat toenemen terwijl het aandeel woningen in minstens slechte staat blijft afnemen. De verbetering van de staat van de woning tot de leeftijdscategorie 65 tot 74 jaar kunnen we ook verklaren op grond van de hypotheeklast die slinkt met de leeftijd. Dat schept financiële ruimte om te investeren in de woning. De (zwaarste) afbetalingslasten zijn dan immers achter de rug, vermits de eigendomsverwerving piekt bij jonge dertigers. Wij zagen reeds dat zij zich meer en meer richten op oude woningen (eventueel met het doel deze later te verbouwen – Tabel IV.4) waarbij soms onverwachte onderhouds-, herstellings- en saneringsproblemen opduiken die niet onmiddellijk kunnen worden verholpen (Goossens & Philips, 2004). Eens ouder dan 75 jaar keert de curve om en treedt er een afname op van het aandeel woningen in goede staat. Een afname die zich verder doorzet naar de 85+'ers. Niet alleen wonen zij in de oudste woningen (zie Hoofdstuk IV.2), ze zijn ook ongetwijfeld fysiek minder in staat om zelf hun woning te onderhouden, zoals blijkt uit een degradatie van de staat van de woning. Financieel gezien valt de hypotheeklast veelal wel weg maar een pensioen betekent ook een geringer inkomen. Dat inkomen komt met de leeftijd verder veelal onder druk door het overlijden van de partner en de bijbehorende status van alleenstaande. Hoewel staat en kwaliteit niet gelijk zijn, is duidelijk dat, voor de hoogbejaarden, een toename van slechte staat en een toename van geringere uitrusting (Tabel IV.34) samengaan. De afnemende woonkwaliteit verklaren we dus vanuit de tanende fysieke capaciteiten van de referentiepersoon en op grond van het fors toenemend aantal alleenstaanden. Fysiek én financiën verminderen zodoende de mogelijkheden voor herstellingen.

Onze focus op de ouderen mag ons echter niet uit het oog doen verliezen dat vooral in de groep met referentiepersonen tussen 20 en 29 jaar en tussen 30 tot 39 jaar een groot aandeel huishoudens in een woning in slechte tot zeer slechte staat woont, respectievelijk 21,8% en 19,3%.

Leeftijd	goed	matig	slecht	zeer slecht	Totaal	n=
-19 jaar	71,1	15,9	10,7	2,3	100,0	12.625
20-29 jaar	48,5	29,7	19,0	2,8	100,0	379.735
30-39 jaar	52,8	28,1	16,8	2,3	100,0	811.467
40-49 jaar	55,5	28,4	14,3	1,8	100,0	848.709
50-64 jaar	58,6	28,5	11,6	1,3	100,0	993.041
65-74 jaar	62,9	26,6	9,5	1,0	100,0	567.415
75-84 jaar	61,9	26,3	10,6	1,2	100,0	371.762
85+	56,7	26,5	14,6	2,2	100,0	92.466

Tabel IV.47: Staat van de woningen naar leeftijd van de referentiepersoon (in %)

Bron: NIS - SEE 2001, populatie, OASeS-bewerkingen

5.1.3 Nationaliteit

De Marokkaanse en Turkse huurders wonen veel meer dan andere **nationaliteiten** in een woning in zeer slechte staat (tabel IV.48). De Belgische huishoudens en dan vooral de Belgische eigenaars wonen het meest in de woningen in goede staat. In het volgende hoofdstuk zal blijken dat de Belgische huishoudens, meer dan de andere nationaliteiten, in de betere segmenten van de eigendomsmarkt te vinden zijn. Voor de Turkse en Marokkaanse huishoudens geldt in twee opzichten net het omgekeerde: zij wonen meer in de slechtere woningen en deze behoren meer tot de huurmarkt.

Los van de bewonerstitel wonen de Turkse en Marokkaanse huishoudens het minst in de woningen in goede staat. In hoofdstuk IV.6 zullen we aantonen dat ze minder dan andere huishoudens nut halen uit het tweeverdienschap als garantie voor een forse verbetering van de woonst (zie Tabel IV.65).

Nationaliteit naar bewonerstitel	goed	matig	slecht	zeer slecht	Totaal	n=
België	56,9	28,2	13,3	1,6	100,0	3.689.681
<i>eigenaars</i>	60,3	28,3	10,6	0,8	100,0	2.462.274
<i>huurders</i>	42,3	32,1	21,8	3,8	100,0	967.242
EU	56,3	26,7	15,1	1,9	100,0	282.750
<i>eigenaars</i>	54,6	30,5	13,8	1,1	100,0	138.099
<i>huurders</i>	40,6	32,2	23,3	3,9	100,0	93.937
Europa - buiten EU	59,6	21,7	16,1	2,6	100,0	13.460
<i>eigenaars</i>	45,3	34,4	18,0	2,3	100,0	2.072
<i>huurders</i>	39,8	31,2	25,0	4,0	100,0	6.664
Turkije	45,1	27,5	23,4	4,0	100,0	15.515
<i>eigenaars</i>	35,8	34,3	26,9	3,0	100,0	6.459
<i>huurders</i>	36,1	29,8	27,6	6,5	100,0	6.017
Marokko	45,2	26,9	22,4	5,5	100,0	31.747
<i>eigenaars</i>	36,0	37,0	23,8	3,2	100,0	7.403
<i>huurders</i>	33,3	30,3	28,4	8,0	100,0	17.499
Overige	61,6	20,8	14,8	2,8	100,0	44.067
<i>eigenaars</i>	42,8	33,4	21,6	2,2	100,0	4.946
<i>huurders</i>	41,6	31,1	22,7	4,6	100,0	22.415
Totaal	56,7	28,0	13,6	1,7	100,0	4.077.220
<i>eigenaars</i>	59,8	28,5	10,9	0,8	100,0	2.621.253
<i>huurders</i>	41,9	32,0	22,1	4,0	100,0	1.113.774

Tabel IV.48: Staat van de woning naar nationaliteit en bewonerstitel (in %)⁷

Bron: NIS - SEE 2001, populatie, OASeS-bewerkingen

5.2 Analyse naar graad van verstedelijking

In alle graden van verstedelijking is de staat van de appartementen beter dan de staat van de eengezinswoningen en de staat van woningen in eigendom beter dan de staat van gehuurde woningen (zie tabel IV.49). Dit lijkt contradictorisch omdat vele appartementen tevens huurwoningen zijn maar wordt verklaard doordat, in absolute termen, eengezinswoningen veel talrijker zijn dan appartementen (955.354 appartementen tegenover 2.996.349, zonder onbekenden). Appartementen zijn over het algemeen in betere staat dan eengezinswoningen doordat ze recenter gebouwd zijn. Woningen in eigendom verkeren dan weer in betere staat dan huurwoningen gezien men gemakkelijker investeert in een eigen woning. Ook zullen huurders wat meer of sneller “klagen” dan eigenaars, al geldt dit zeker niet als de belangrijkste verklaring. Het segment gehuurde eengezinswoningen van de agglomeratie zijn er het slechtst aan toe. Verder scoren de eengezinswoningen in eigendom er vaker slecht (minder frequent goed) dan deze in de andere verstedelijkingszones. Dit staat in verband met het omvangrijke patrimonium aan oudere rijwoningen. Het zijn zowel oude, vaak verwaarloosde arbeiderswoningen in bijvoorbeeld de 19^{de} eeuwse gordels van de steden als burgerwoningen. Van deze laatste zijn trouwens ook vaak even slechte studio's of kamerwoningen gemaakt door ze op te delen. Ze vormen de verklaring van het hogere percentage eengezinswoningen in slechte tot zeer slechte staat.

Agglomeraties	Appartementen		Eengezinswoningen	
	Eigenaar	Huurder	Eigenaar	Huurder
Goed	59,3	43,1	53,5	33,8
Matig	30,3	35,0	33,3	35,3
Slecht	9,7	18,8	12,3	26,2
Zeer slecht	0,7	3,1	0,9	4,7
Totaal	100	100	100	100
Banlieues				
Goed	65,2	53,0	60,1	36,5
Matig	25,3	31,8	29,1	34,2
Slecht	8,4	13,5	10,0	24,7
Zeer slecht	1,0	1,7	0,8	4,7
Totaal	100	100	100	100
Forenzenwoonzone				
Goed	68,9	53,0	58,4	35,5
Matig	25,0	30,9	29,6	34,3
Slecht	5,7	14,1	10,9	25,0
Zeer slecht	0,4	2,1	1,0	5,2
Totaal	100	100	100	100
Kleine steden in landelijk gebied				
Goed	68,9	53,0	58,4	35,5
Matig	25,0	30,9	29,6	34,3
Slecht	5,7	14,1	10,9	25,0
Zeer slecht	0,4	2,1	1,0	5,2
Totaal	100	100	100	100
Landelijk gebied				
Goed	69,2	55,1	58,0	36,3
Matig	24,0	30,0	29,4	34,6
Slecht	6,4	13,0	11,4	24,3
Zeer slecht	0,5	2,0	1,2	4,8
Totaal	100	100	100	100

Tabel IV.49: Staat van de woning naar woningtype en naar bewonerstitel per graad van verstedelijking (in %)

Totaal= totaal aantal bewoonde particuliere woningen zonder onbekenden

Bron data: NIS - SEE 2001; Analyse: Geografie KULeuven & UCL

De eengezinswoningen van de banlieues, zowel deze in eigendom als de gehuurde, verkeren in de beste fysieke staat vergeleken met de andere verstedelijkingszones (respectievelijk 60,1% van de eengezinswoningen in eigendom en 36,5% van de gehuurde eengezinswoningen), al zijn de verschillen gering tenzij t.o.v. de agglomeratie. Ook treft men in de agglomeratie de oude appartementsgebouwen aan, zowel privé als de verouderde sociale hoogbouw van de jaren 1950 en 1960. Dat verklaart onder andere waarom het appartementenbestand in de agglomeratie er slechter aan toe is binnen dan buiten de agglomeratie. Een andere verklaring vormt, zoals reeds aangehaald, de opdeling van oude eengezinswoningen tot studio's en kamerwoningen.

Tabel IV.50 toont dezelfde informatie op een enigszins andere manier en geeft goed de structuur van het woningbestand naargelang het woonmilieu (d.i. graad van verstedelijking). Hieruit blijkt dat vooral de agglomeraties een 'ander' woonmilieu vertegenwoordigen dan de rest. In het totaal treft men in de agglomeratie het grootste aandeel woningen van slechte en zeer slechte staat aan. Maar liefst 18,6% van het woningbestand (bijna 1 op 5 woningen!) in de agglomeraties is van slechte of zeer slechte staat. Er wordt opnieuw aangetoond dat, zowel de appartementen als eengezinswoningen, in eigendom of gehuurd, in slechtere staat zijn in de agglomeratie dan de woningen in de andere verstedelijkingszones. Het oude woonpatrimonium –de agglomeratie vormt immers de kern en dus oudste deel van het stadsgewest- en de druk uitgaande van andere dan residentiële functies, met speculatie tot gevolg, zijn daaraan niet vreemd. In het totaal telt de banlieue het kleinste aandeel woningen in slechte en zeer slechte staat (13,1%). Opvallend is dat ook het rurale gebied goed scoort. Vooreerst zijn er veel renovatie-ingrepen verricht, en zorgde de peri-urbanisatie en verstedelijking van het platteland (vooral in Vlaanderen) ook voor veel nieuwbouw.

Agglomeraties	Totaal n		Appartementen		Eengezinswoningen	
			Eigenaar	Huurder	Eigenaar	Huurder
Goed	47,1	742.195	6,1	11,0	26,2	3,7
Matig	34,3	540.674	3,5	10,3	16,4	4,1
Slecht	16,4	259.056	1,2	6,1	6,0	3,1
Zeer slecht	2,2	34.696	0,1	1,1	0,5	0,6
Totaal	100	1.576.621	10,8	28,5	49,1	11,5
Banlieues						
Goed	57,3	284.888	1,7	3,8	46,9	4,8
Matig	29,7	147.511	0,7	2,4	22,0	4,6
Slecht	11,7	58.077	0,2	1,1	7,2	3,2
Zeer slecht	1,4	6.714	0,0	0,1	0,6	0,6
Totaal	100	497.190	2,6	7,4	76,8	13,2
Forenzenwoonzones						
Goed	56,4	412.567	2,1	4,3	45,4	4,6
Matig	30,0	219.285	0,8	2,7	22,0	4,5
Slecht	12,1	88.175	0,2	1,1	7,5	3,3
Zeer slecht	1,6	11.420	0,0	0,2	0,7	0,7
Totaal	100	731.447	3,0	8,3	75,6	13,1
Kleine steden in landelijk gebied						
Goed	56,1	245.676	2,3	5,7	42,7	5,4
Matig	30,1	131.968	0,8	3,5	20,6	5,3
Slecht	12,2	53.527	0,2	1,6	6,8	3,6
Zeer slecht	1,6	6.871	0,0	0,2	0,6	0,7
Totaal	100	438.042	3,3	11,0	70,7	15,0
Landelijk gebied						
Goed	57,6	231.958	1,2	2,8	48,6	5,0
Matig	29,0	116.681	0,4	1,5	22,5	4,5
Slecht	11,8	47.572	0,1	0,7	7,9	3,1
Zeer slecht	1,6	6.270	0,0	0,1	0,8	0,7
Totaal	100	402.481	1,8	5,1	79,9	13,3

Tabel IV.50: Staat van de woning opgesplitst naar woningtype en bewonerstitel (in %)

Totaal= totaal aantal bewoonde particuliere woningen zonder onbekenden

Bron data: NIS -SEE 2001; Analyse: Geografie KULeuven & UCL

Tenslotte kunnen we een belangrijk verschil tussen de kwaliteit van de woning en de fysische staat van de woning vaststellen. Voor de kwaliteit scoort het platteland niet altijd even goed (zie Hoofdstuk IV.4 Kwaliteit van de woning), terwijl voor de staat het platteland niet moet onderdoen voor bijvoorbeeld de banlieues. Dit bewijst wat eerder reeds is gesteld, namelijk dat een minder kwaliteitsvolle woning niet per definitie in een slechte staat verkeert en omgekeerd, een woning van hoge kwaliteit (in termen van comfortuitrusting en ruimte) niet altijd in een goede bouwfysische toestand.

5.3 Een gewestelijk contrast: objectieve realiteit en subjectieve appreciatie?

De index voor de fysische staat van de woning vormt op zichzelf reeds een synthese-indicator. Toch leek het ons zinvol om deze verder te analyseren via de eerder gebruikte groeperingstechniek die toelaat types op gemeentelijk niveau te creëren. Het woonpatrimonium in een gemeente is meestal een mix van oude woonkernen en -buurten en nieuwe verkavelingen, zeker in gemeenten die onderhevig zijn (geweest) aan sub- of peri-urbanisatie. Dit belet niet dat sommige gemeenten door een of ander woningmarktsegment worden gedomineerd. Of en welke mix in welke gemeenten bestaat, kan achterhaald worden door de categorieën in verband met staat van de woning, in combinatie te beschouwen. Hierdoor tonen we differentiatie tussen gemeenten maar ook reeds een deel van de interne differentiatie binnen de gemeenten aan. In deel VI gaan wij op deze belangrijke interne differentiatie dieper in.

Tabel VI.51 toont dat er weinig tot geen gemeenten zijn met een extreme mix, d.w.z. dat zowel woningen in goede als (zeer) slechte staat sterk vertegenwoordigd zijn. Er is wel een type (groep 2) met een mix waarin alle klassen (niet dominant) vertegenwoordigd zijn.

We onderscheiden volgende types en hun spreidingspatroon (Figuur IV.32):

- *Type 1* met gemeenten waar woningen in goede fysische staat domineren; deze beslaat grote delen van Vlaanderen en komt daarentegen nauwelijks voor in Wallonië (met uitzondering van Nandrin, Neupré, Aubel en Thimister-Clermont).
- *Type 2*, zonder duidelijk profiel. Alle klassen zitten dicht bij de gemiddelde waarden voor heel België en zijn dus onder- noch oververtegenwoordigd; dit type bestrijkt de meeste andere gemeenten van Vlaanderen (die niet tot type 1 behoren), met uitzondering van enkele steden. Ook de oostelijke helft van Wallonië omvat heel wat gemeenten die behoren tot dit type, met concentraties in Waals-Brabant en de Oostkantons.
- *Type 3* met gemeenten met een woningbestand in vooral matige fysische staat, is typerend voor grote delen van Wallonië, naast enkele steden in Vlaanderen en gemeenten in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.
- *Type 4*, met het slechtste woningbestand, is karakteristiek voor Henegouwen (gemeenten van de westelijke Waalse industrie-as en verder langs de Franse grens). Verder duikt dit type ook op in enkele gemeenten van de voormalige oostelijke Waalse industrie-as en de provincie Luxemburg. In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest behoort de helft van de gemeenten tot deze groep terwijl dit zich in Vlaanderen beperkt tot 6 gemeenten.

Zeer opvallend in dit synthesepatroon is het noord-zuid contrast (Figuur IV.32); Wallonië blijkt een woningbestand te hebben dat in een slechtere fysische staat verkeert dan Vlaanderen. Dit blijkt ook sterk uit figuur IV.33 die het aandeel woningen in slechte en zeer slechte staat weergeeft. De spreiding van het aandeel woningen in goede staat, hier niet opgenomen, vertoont een spiegelbeeld.

IV. DE WONING SENSU STRICTO

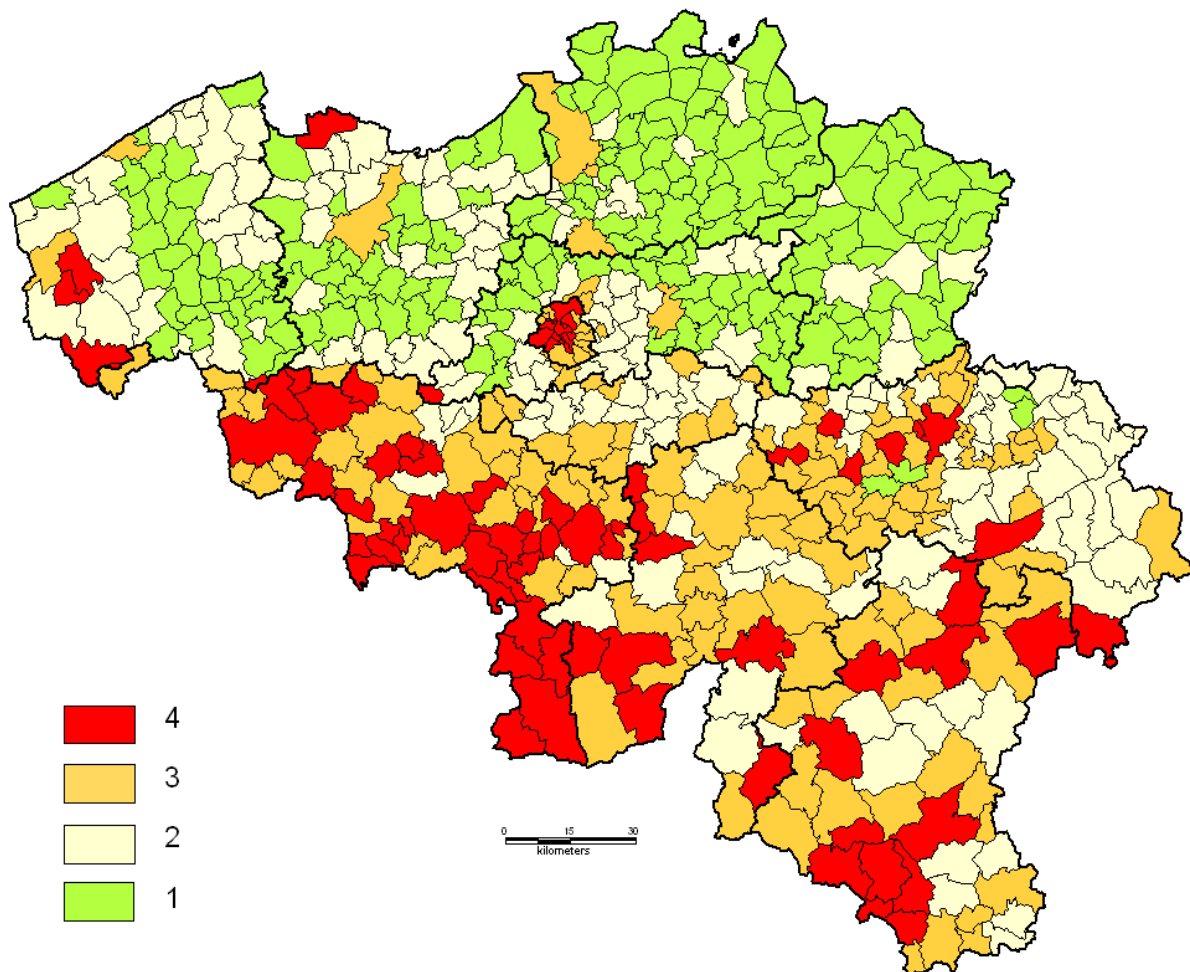
TYPE of GROEP	1	2	3	4
Label	goede staat	geen profilering	matige staat	slechte en zeer slechte staat
variabele				
Goed	++		-	--
Matig	--		++	+
Slecht	--		+	++
Zeer slecht	(-)		(+)	++
% slecht en zeer slecht	10,8%	14,3%	18,3%	21,4%

----	zeer dominant afwezig	($T < -4$)	(+)	licht oververtegenwoordigd	($0,25 < T < 0,5$)
---	dominant afwezig	($-4 < T < -2$)	+	oververtegenwoordigd	($0,5 < T < 1,0$)
--	sterk ondervertegenwoordigd	($-2 < T < -1,0$)	++	sterk oververtegenwoordigd	($1,0 < T < 2$)
-	ondervertegenwoordigd	($-1,0 < T < -0,5$)	+++	dominant aanwezig	($2 < T < 4$)
(-)	licht ondervertegenwoordigd	($-0,5 < T < -0,25$)	++++	zeer dominant aanwezig	($T > 4$)
(+)	niet significant aan- of afwezig	($-0,25 < T < 0,25$)			

De nummers van de types of groepen hebben geen inhoudelijke betekenis; cartografie: zie Figuur IV.32.
 Totaal= totaal aantal bewoonde particuliere woningen zonder onbekenden

Tabel IV.51: Synthesetabel: staat van de woningen in België (gemeente als basiseenheid)

Bron data: NIS - SEE 2001; Analyse: Geografie KULeuven & UCL



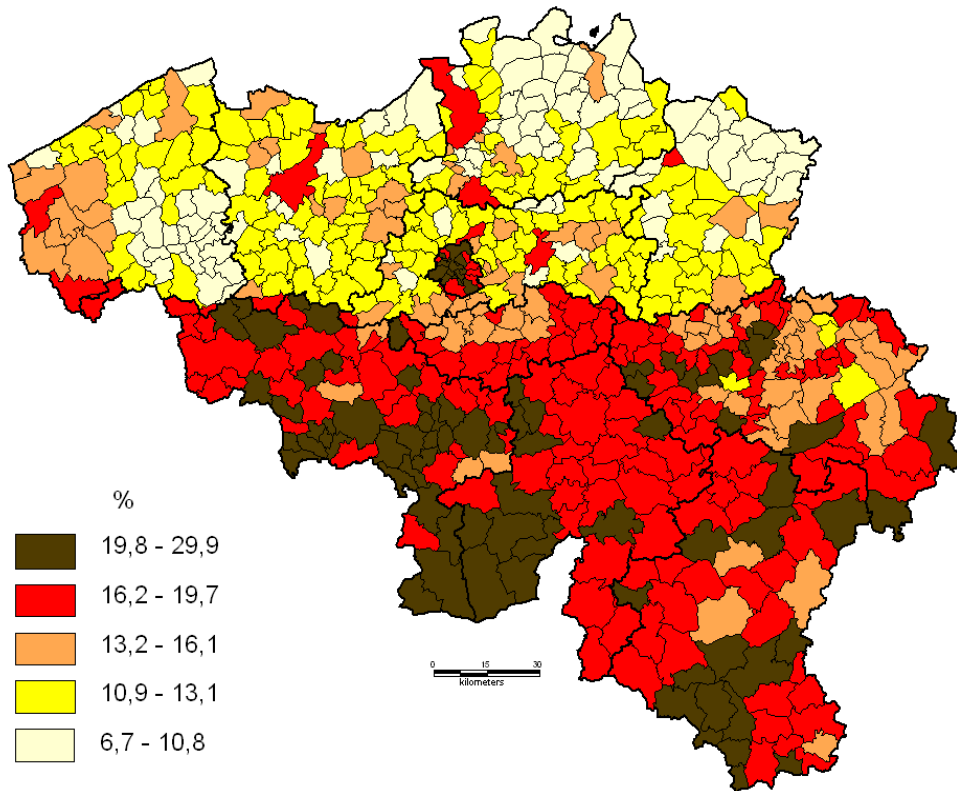
Figuur IV.32: Synthesekaart: staat van de woningen in België (gemeente als basiseenheid)

Totaal= totaal aantal bewoonde particuliere woningen zonder onbekenden

Bron data: NIS - SEE 2001; Analyse & cartografie: Geografie KULeuven & UCL

Het synthesepatroon en ook figuur IV.33 geven aanleiding tot volgende bedenkingen:

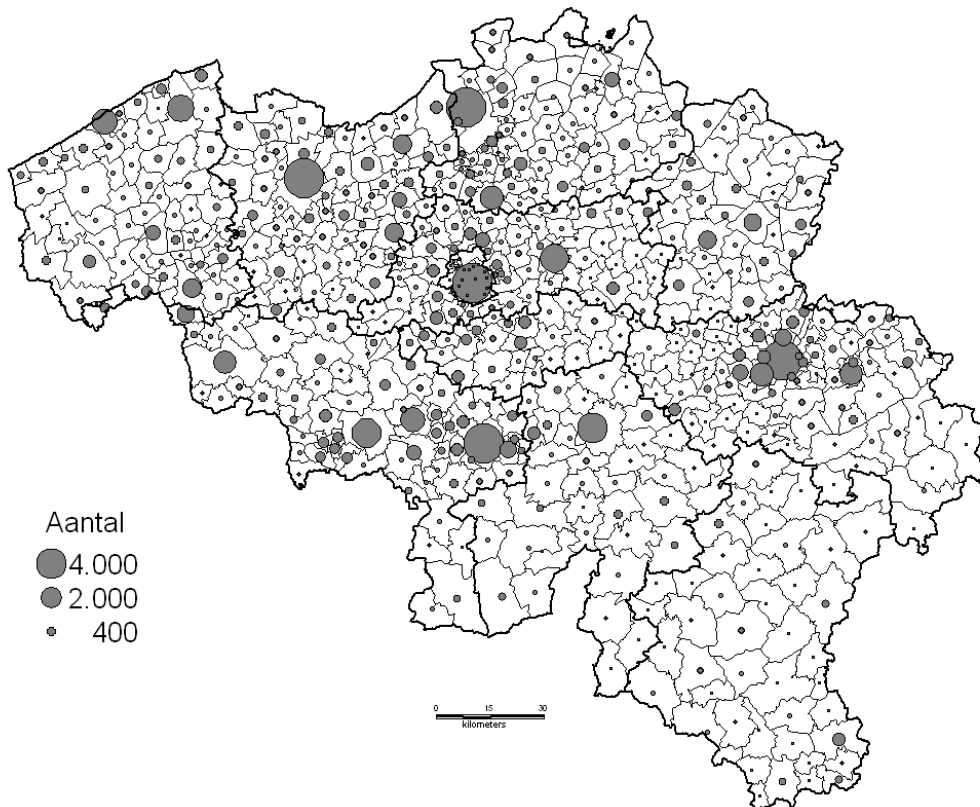
- 1) Het is toch wel bijzonder opvallend hoe de grens tussen (eerder) slechte en (eerder) goede fysieke staat van de woning bijna samenvalt met de gewestgrens tussen Vlaanderen en Wallonië. Wij benadrukken nogmaals dat de ligging van de gemeenten geen deel uitmaakt van de indicatoren in de analyse. Het patroon vloeit dus zuiver voort uit het feit dat gemeenten die een vergelijkbare structuur vertonen op basis van de geanalyseerde variabelen (hier met betrekking tot fysieke staat van de woning) en dus, wiskundig, één type vormen a posteriori ook in elkaars nabijheid blijken te liggen. De sterkte van de samenhang tussen locatie en segmentering van de woningmarkt manifesteert zich hier uiterst scherp. Toch is het verschil tussen de gewesten zo opvallend dat men zich de vraag kan stellen of er niet meer aan de hand is dan een objectief verschil tussen Vlaanderen en Wallonië. Wij formuleerden daarover al eerder hypothesen (onder andere betreffende een eventueel mentaliteitsverschil) al kunnen we die niet bewijzen (Vanneste, Thomas & Laureyssen, 2005, 32).
- 2) Naast de relatieve werkelijkheid is er ook de absolute. De kaart met de absolute aantallen (Figuur IV.34) schetst de problematiek in het zuiden van het land al heel wat milder en reduceert de slechte staat van de woning vooral tot een (groot)stedelijk probleem en een probleem van de oude industriële regio's (het gebied Centrum-Borinage dat zich uitstrekt tussen Charleroi en de Franse grens, het Luikse of de Denderstreek (in de driehoek Brussel-Antwerpen-Gent). Figuur IV.35 toont dat de provincie Henegouwen het zorgenkind blijft met 99.400 woningen van slechte tot zeer slechte staat. In alle gevallen, met uitzondering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, zijn er meer woningen in eigendom dan huurwoningen in slechte staat. Op het eerste zicht is dit verwonderlijk, al mag men niet uit het oog verliezen dat, zeker in een Belgische situatie waar eigendomsverwerving altijd een beleidsprioriteit is geweest, onder de eigenaars ook heel wat minder gegoeden zitten en/of een aantal eigenaars die herstellingen (blijven) uitstellen onder andere door de bevolkingsveroudering en het hieraan inherent achteruit gaan van de fysieke mogelijkheden zoals we ook reeds eerder aanhaalden.
- 3) Verder valt ook op dat zones met een positief woonimago zoals Waals-Brabant of de Oostkantons, niet goed scoren op de 'fysieke staat van de woning' terwijl diezelfde zones wel goed scoren op kwaliteit (zie hoofdstuk IV.4 Comfort, Kwaliteit en geriefelijkheden van de woning: Figuur IV.29). Dit wijst er opnieuw duidelijk op dat kwaliteit en fysieke staat verschillende realiteiten zijn. Een woning van goede kwaliteit is niet noodzakelijk in goede fysieke staat. Mogelijk heeft dit te maken met de ouderdom van het woningpark. Tabel IV.52 toont immers aan dat niet alleen de alleroudste woningen voor problemen zorgen maar ook (en in Vlaanderen vooral) de interbellumwoningen. We stellen zelfs vast dat de oudste suburbane woningen, met name van de periode 1946-1960, problemen beginnen te veroorzaken. We zullen trouwens verder (hoofdstuk IV.6 Bewonerstitel en prijzen) aantonen dat de prijs van woningen veel meer samenhangt met de kwaliteit (comfortelementen en ruimte) dan met staat van de woning. Hiermee beantwoordt ook België aan een tendens die internationaal is vastgesteld (zie deel II).



Figuur IV.33: Woningen in slechte en zeer slechte staat (in %)

Totaal= totaal aantal bewoonde particuliere woningen zonder onbekenden

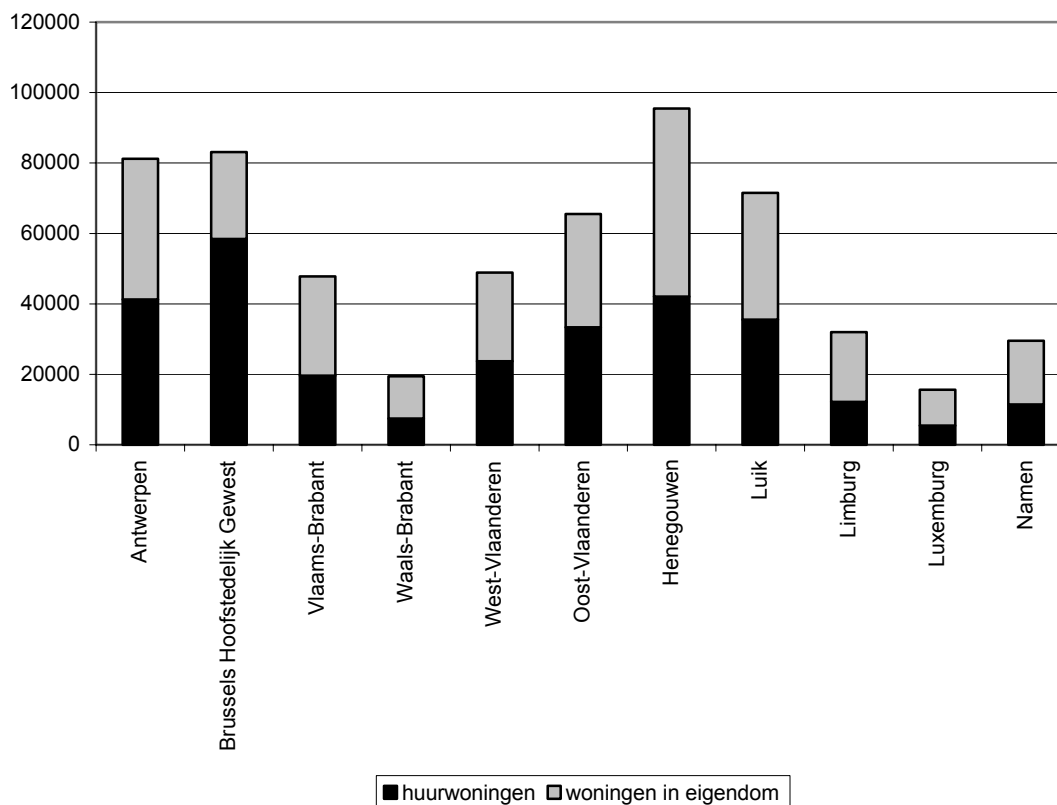
Bron data: NIS - SEE 2001; Analyse & cartografie: Geografie KULeuven & UCL



Figuur IV.34: Huurwoningen in slechte en zeer slechte staat (abs.)

Totaal= totaal aantal bewoonde particuliere woningen zonder onbekenden

Bron data: NIS - SEE 2001; Analyse & cartografie: Geografie KULeuven & UCL



Figuur IV.35: Woningen in slechte en zeer slechte staat per provincie (abs.)

Totaal= totaal aantal bewoonde particuliere woningen zonder onbekenden

Bron data: NIS - SEE 2001; Analyse & cartografie: Geografie KULeuven & UCL

Bouwperiode	Vlaanderen		Wallonië	
	% woningen	Correlatie met woningen in (zeer) slechte staat (*)	% woningen	Correlatie met woningen in (zeer) slechte staat (*)
Voor 1919	10,3	0,43	29,6	0,45
1919-1945	16,7	0,59	19,7	0,41
1946-1960	17,9	0,10	14,2	0,10
1961-1970	17,3	-0,30	11,6	-0,28
1971-1980	14,8	-0,58	11,2	-0,61
1981-1990	9,7	-0,67	5,6	-0,65
1991-2000	13,2	-0,61	8,1	-0,63

Tabel IV.52: Ouderdom van de woningen (in %) en correlatie met woningen in (zeer) slechte staat

Totaal= totaal aantal bewoonde particuliere woningen zonder onbekenden

* Pearson correlatie, significantieniveau voor correlatie: 1%, n = 589

Bron data: NIS- SEE 2001; Analyse & cartografie: Geografie KULeuven & UCL

6. Bewonerstitel en prijzen

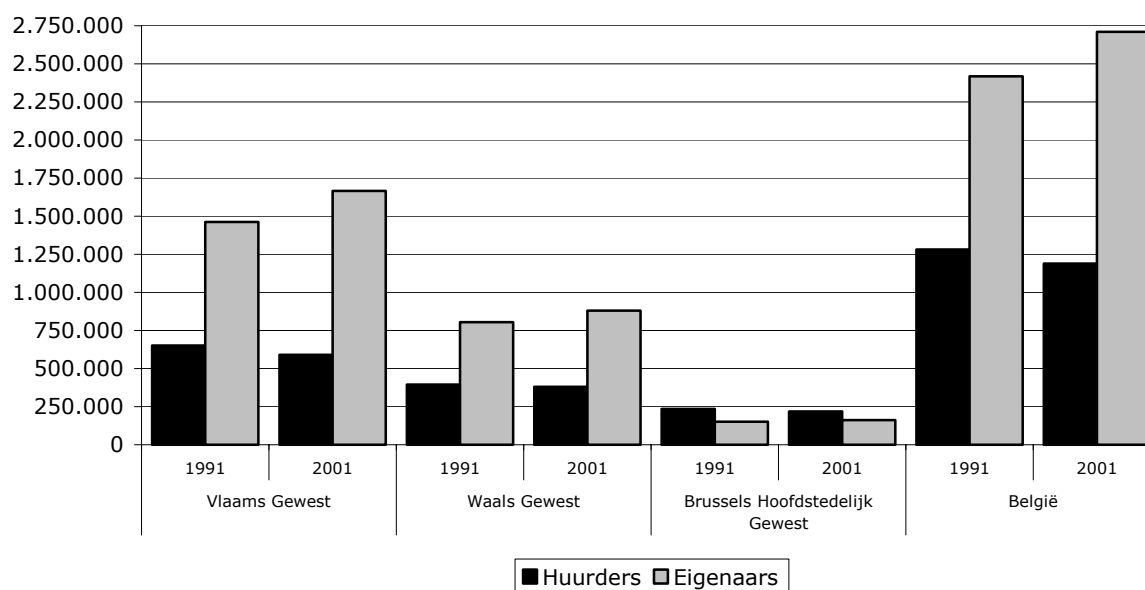
In dit hoofdstuk bekijken we de bewonerstitel en gaan na of de groeiende polarisatie waarvan we in de inleiding spraken zich heeft doorgezet. Omdat de overheid doorheen de jaren vooral een beleid van eigendomsverwerving voerde, is het onderscheid tussen huurder en eigenaar sociologisch ongetwijfeld de belangrijkste tweedeling inzake huisvesting.

Er dringen zich daarbij zeer belangrijke vragen op. Genieten alle sociaal-demografische categorieën van gelijke kansen op de woningmarkt? Hoe manifesteren zich verschillen tussen sterke en zwakkere sociaal-economische groepen? Welke is het comfortniveau van woningen op de (private) huurmarkt en op de eigendomsmarkt? Op welke manier vertaalt zich dit in de prijzen? Is er sprake van scherpe ruimtelijke differentiatie, bijvoorbeeld naargelang de streek, en in welke patronen vertaalt zich dat? Sommige vragen hebben we al deels in vorige hoofdstukken van deel IV behandeld. In dit hoofdstuk trachten we hierop gedetailleerder in te gaan.

6.1 Een eigen woning of huren

6.1.1 Brussel (ver-huurt) de grootstedelijke uitzondering

In een eerste fase bekijken we de samenstelling en de omvang van de eigendoms- en de huurmarkt (Figuur IV.36). In alle regio's neemt het aantal gehuurde woningen af ten voordele van het aantal woningen bewoond door de eigenaar. Hierdoor neemt dat totaal aantal woningen in eigendom in absolute cijfers sterk toe. In België worden 2.709.868 bewoond door eigenaars en 1.188.255 door huurders (2001). Het aantal eigenaars neemt bijgevolg in 10 jaar toe van ca. 65% naar bijna 70%. De voorspellingen m.b.t. de (mogelijke) impact van een grotere economische onzekerheid op het woningbezit (zie ook deel II), tekenen zich dus (nog) niet of op de Belgische woningmarkt.



Figuur IV.36: Woningen naar bewonerstitel per regio (abs.)

Bron: NIS – VWT 1991 en SEE 2001 – gepubliceerde tabellen, OASeS-bewerkingen

IV. DE WONING SENSU STRICTO

Bewonerstitel	Vlaams Gewest		Waals Gewest		Brussels Hoofdstedelijk Gewest		België	
	1991	2001	1991	2001	1991	2001	1991	2001
Woningen bewoond door eigenaars	69,2	73,8	67,1	69,9	39	42,7	65,4	69,5
Woningen bewoond door huurders	30,8	26,2	32,9	30,1	61	57,3	34,6	30,5

Tabel IV.53: Woningen naar bewonerstitel per regio (in %)

Bron: NIS – VWT 1991 en SEE 2001– gepubliceerde tabellen, OASeS-bewerkingen

De tabellen IV.54A & IV.54B beschrijven de evolutie van de verschillende woonindicatoren voor de eigendoms- en de huursector per gewest. Wij letten hier in het bijzonder op de Brusselse situatie. Ook in de vorige monografie 'Huisvesting – 1991' (Goossens, Thomas & Vanneste, 1997) besteedden we speciale aandacht aan de huisvestingssituatie binnen het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Dat gebeurde toen vanuit de vraag naar de samenhang tussen de verschillen naar woningtype, comfort en woningkwaliteit enerzijds en bewonerstitel (voor Brussel het lage percentage eigenaars) anderzijds.

EIGENAARS	Vlaams Gewest		Waals Gewest		Brussels Hoofdstedelijk Gewest		België	
	1991	2001	1991	2001	1991	2001	1991	2001
<i>Woningtype</i> n =	27.993	31.111	14.955	15.792	2.476	2.544	45.424	49.447
Eengezinswoning	94	93	97	97	51	49	93	92
Meergezinswoning	6	7	3	3	49	51	7	8
	100	100	100	100	100	100	100	100
<i>Bouwperiode</i> n =	27.992	28.065	14.539	14.062	2.799	2.747	45.330	44.874
Voor 1919	12	10	36	30	19	18	20	17
1919 - 1945	17	16	17	19	25	26	17	18
1946 - 1970	39	33	25	24	40	39	34	31
Na 1970	33	41	22	27	16	17	29	34
	100	100	100	100	100	100	100	100
<i>Verbouwingen</i> n =	29.316	31.167	16.060	16.397	3.060	2.978	48.436	50.542
	7	10	11	11	6	10	9	11
<i>Comfort</i> n =	29.186	32.730	15.994	17.139	3.027	3.162	48.207	53.031
Groot comfort	47	59	42	53	50	56	46	57
Middelmatig comfort	14	14	14	17	27	29	15	16
Klein comfort	26	23	31	23	16	10	27	22
Zonder klein comfort	13	4	13	7	7	5	12	5
	100	100	100	100	100	100	100	100
<i>Oppervlakte</i> n =	29.314	30.789	16.059	16.513	3.060	3.085	48.433	50.387
<55m ²	12	22	13	20	21	17	13	21
55-84m ²	30	26	31	28	27	28	30	27
85-124m ²	42	39	41	41	36	40	42	40
>124m ²	16	13	15	11	16	15	15	12
	100	100	100	100	100	100	100	100
<i>Woningbezetting</i> n =	28.312	28.833	15.547	15.803	2.937	2.914	46.796	47.550
Klein	2	4	2	4	3	5	2	4
Eerder klein	9	12	10	11	11	9	10	12
Aangepast	19	17	17	16	19	12	18	16
Eerder ruim	31	27	29	28	26	28	30	27
Ruim	39	40	42	41	41	46	40	41
	100	100	100	100	100	100	100	100
<i>Woonomgeving</i> n =	27.993	31.111	14.955	15.792	2.476	2.544	45.424	49.447
Eengezinswoning met tuin	84	86	85	89	42	42	83	85
Eengezinswoning zonder tuin	10	7	12	8	9	7	10	7
Meergezinswoning met tuin	1	2	1	1	5	11	1	2
Meergezinswoning zdr tuin	5	5	3	2	44	40	6	6
	100	100	101	100	100	100	100	100

Tabel IV.54A: Woonindicatoren naar bewonerstitel (*eigenaars*) per regio (in %)

Bron: NIS – VWT 1991 en SEE 2001: 2%-steekproef: VUB, OASeS-bewerkingen.

IV. DE WONING SENSU STRICTO

HURDERS	Vlaams Gewest		Waals Gewest		Brussels Hoofdstedelijk Gewest		België	
	1991	2001	1991	2001	1991	2001	1991	2001
<i>Woningtype</i>	<i>n</i>							
Eengezinswoning	11.025	9.949	6.385	6.073	3.648	3.414	21.058	19.436
Meergezinswoning	55	50	65	57	9	9	50	45
	45	50	35	43	91	91	50	55
	100	100	100	100	100	100	100	100
<i>Bouwperiode</i>	<i>n</i>							
Voor 1919	9.133	5.808	5.185	3.378	2.955	2.081	17.273	11.267
1919 - 1945	14	10	26	21	15	13	17	14
1946 - 1970	17	17	16	19	25	28	18	19
Na 1970	37	34	32	33	43	39	37	35
	32	39	26	27	17	20	28	32
	100	100	100	100	100	100	100	100
<i>Verbouwingen</i>	<i>n</i>							
	12.268	8.942	7.297	5.402	4.470	2.840	24.035	17.184
	4	8	6	11	5	9	5	9
<i>Comfort</i>	<i>n</i>							
Groot comfort	12.201	11.632	7.270	7.345	4.413	4.228	23.884	23.205
Middelmatig comfort	30	31	23	22	26	25	27	27
Klein comfort	23	33	22	34	33	43	25	35
Zonder klein comfort	30	30	36	34	20	21	30	30
	17	6	19	10	21	11	18	8
	100	100	100	100	100	100	100	100
<i>Oppervlakte</i>	<i>n</i>							
<55m ²	12.267	10.625	7.296	6.878	4.470	4.083	24.033	21.586
55-84m ²	32	43	33	44	48	47	35	44
85-124m ²	38	29	37	28	32	31	37	29
>124m ²	25	24	25	24	17	20	23	23
	5	4	5	4	3	2	5	4
	100	100	100	100	100	100	100	100
<i>Woningbezetting</i>	<i>n</i>							
Klein	11.501	10.023	6.968	6.650	4.286	3.854	22.755	20.527
Eerder klein	3	6	3	6	6	6	4	6
Aangepast	16	20	18	21	21	23	17	20
Eerder ruim	29	19	28	19	35	20	30	19
Ruim	29	29	28	28	22	31	27	30
	23	26	23	26	16	20	22	25
	100	100	100	100	100	100	100	100
<i>Woonomgeving</i>	<i>n</i>							
Eengezinswoning met tuin	11.025	9.949	6.385	6.073	3.648	3.414	21.058	19.436
Eengezinswoning zonder tuin	42	41	50	47	6	7	38	37
Meergezinswoning met tuin	13	9	15	10	3	2	12	8
Meergezinswoning zdr tuin	4	7	4	7	6	12	4	8
	41	43	31	36	85	79	46	47
	100	100	100	100	100	100	100	100

Tabel IV.54B: Woonindicatoren naar bewonerstitel (*huurders*) per regio (in %)

Bron: NIS – VWT 1991 en SEE 2001: 2%-steekproef: VUB, OASes-bewerkingen

Meer dan negen op tien eigenaar-bewoners woont in een eengezinswoning (Tabel IV.54A). Voor de huurder-bewoners ligt dat aandeel veel lager, namelijk op 45% (Tabel IV.54B). In het huursegment evolueerde de verhouding een-/meergezinswoningen tussen 1991 en 2001 zo dat huurders nu nog minder in een eengezinswoning wonen dan voorheen. De verschillen tussen de gewesten worden in 2001 bevestigd. In Vlaanderen en Wallonië wonen meer dan negen op tien eigenaars in een eengezinswoning. In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest woont slechts een op twee eigenaars en een op tien huurders in een eengezinswoning. In Brussel wonen met andere woorden ook de eigenaars

meer in een appartement. Dat verklaart mee waarom het verschil in woningtype, comfort en woningkwaliteit niet enkel het resultaat is van een hoger aandeel huurders.

Het aandeel woningen **gebouwd** vóór 1919 loopt verder terug. De daling is iets sterker voor de huurders dan voor de eigenaars. Huurders wonen bovendien iets minder in deze alleroudste woningen. Verhoudingsgewijs wonen opvallend veel Waalse eigenaars in deze alleroudste woningen, en we treffen er ook veel Waalse huurders aan.

Eerder stelden we al vast dat vooral bewoners van woningen van vóór 1919 het meest **verbouwen**. Globaal – en niet onlogisch – verbouwen eigenaars hun woningen veel meer dan huurders. Toch is het aandeel verbouwingen bij de huurders in verhouding het sterkst gestegen. Natuurlijk kunnen we ons geen volledig beeld vormen van het aandeel huurders dat verbouwt: nieuwe huurders hebben mogelijk geen zicht op de verbouwactiviteiten van de voorgaande huurders. Daardoor kan het aandeel ‘verbouwingen’ hier onderschat zijn.

Zowel in 1991 als in 2001 vinden we bij huurders meer dan bij eigenaars een hoger aandeel woningen met een **woonoppervlakte** kleiner dan 55m². Complementair daaraan blijkt er bij de eigenaars een hoger aandeel woningen groter dan 124m². In Brussel is de polarisering het sterkst. Een hoger aandeel woningen groter dan 124m² bij de eigenaars en een hoger aandeel woningen kleiner dan 55m² bij de huurders. Frappant detail maar reeds eerder vastgesteld (Tabel IV.24): in Brussel neemt het aandeel woningen kleiner dan 55m² af en dit zowel bij eigenaars als huurders. Elders neemt, voor beide segmenten, het aandeel woningen met een oppervlakte kleiner dan 55m² sterk toe, terwijl het aandeel woningen groter dan 124m² er afneemt. Vooral in Vlaanderen en Wallonië is door de toename van de gezinsverdunning en het groeiend aantal alleenstaanden de behoefte aan kleinere woningen groter geworden terwijl de stijging van de prijzen ook doet besparen op ruimte. Dit was eerder al zo voor Brussel waardoor dit tussen 1991 en 2001 hier minder tot uiting komt.

Qua **woningbezetting** wonen eigenaars het meest onderbezet (ruim of eerder ruim) en huurders veel meer overbezet (klein of eerder klein). Voor huurders neemt zowel de overbezetting als de onderbezetting toe en wel in alle regio's. Enkel bij de Brusselse eigenaars is er een toename van de onderbezetting. De Brusselse eigenaars wonen het minst overbezet en veruit het meest onderbezet. De polarisering lijkt in Brussel het hoogst: voor de huurders vormt de situatie er inderdaad het spiegelbeeld van de eigenaars, al hebben de Brusselse huurders een flinke stap vooruit gezet richting ruimer wonen.

Met betrekking tot de **woonomgeving** zijn de verschillen het grootst. Meer dan acht op tien eigenaars woont in een eengezinswoning met tuin. Bij de huurders komen eengezinswoningen met tuin en meergezinswoningen zonder tuin het meest voor. Het aandeel eengezinswoningen met tuin neemt echter af ten voordele van de meergezinswoning zonder tuin. In Brussel wonen veruit de meeste huurders in een meergezinswoning zonder tuin. Logisch, huurders wonen namelijk meer dan eigenaars in appartementen, studio's, ... Opmerkelijk is dat in Brussel ook de eigenaars in verhouding veel minder in een eengezinswoning met tuin wonen.

In alle regio's is er tussen 1991 en 2001 voor eigenaars én huurders ook sprake van een forse **comfortverbetering**. Als we de afname van het aandeel woningen zonder klein comfort als maatstaf hanteren, blijkt de comfortverbetering tussen 1991 en 2001 nog altijd de eigenaars te bevoordelen t.o.v. de huurders.

De **geriefelijkheden** van de woning verschillen significant voor huurders en voor eigenaars. Tabel IV.55 illustreert dit cijfermatig. Naar aantal geriefelijkheden lijken de woningen van de eigenaars beter uitgerust dan die van de huurders. De eigenaars hebben relatief meer centrale verwarming,

keukens, badkamers, garages, telefoon- en internetsluitingen, tuinen en ook auto's. Wel blijkt badkamerbezit bij huurders sterker gestegen dan bij eigenaars. In 2001 stijgt hun badkamerbezit tot net onder het niveau van de eigenaars, terwijl in 1991 nog sprake was van een groot verschil. Huurders kiezen blijkbaar ook veel minder dan in 1991 voor een vaste telefoonaansluiting en zouden dus (?) meer voor een GSM opteren. Ook wat betreft PC-bezit en internetaansluiting blijken eigenaars actiever, al heeft het feit dat zij vaker kinderen hebben hier allicht ook mee te maken. Bovendien is er verwarring mogelijk m.b.t. internetgebruik via een telefoonlijn (internetaansluiting of niet?) zodat we ons geen goed beeld kunnen vormen van het feitelijke internetgebruik. Bovendien moeten we opletten met aan internet of PC een sociale connotatie te geven en hiervoor cijfers te gebruiken die reeds enkele jaren oud zijn. Er is aangetoond dat de evolutie m.b.t. PC en internet zo snel gaat dat het patroon van 2001 in dit geval reeds een achterhaalde momentopname is (Laureyssen, Thomas en Vanneste, 2005).

Geriefelijkheden	Vlaams Gewest		Waals Gewest		Brussels Hoofdstedelijk Gewest		België	
	1991	2001	1991	2001	1991	2001	1991	2001
Eigenaars Ingerichte badkamer	91	97	90	96	94	98	91	97
CV	65	75	60	73	80	89	64	75
Telefoonaansluiting	91	93	91	89	94	89	91	91
GSM	-	67	-	70	-	72	-	68
Tuin	85	87	85	89	49	52	83	86
Keuken	96	97	97	98	96	96	96	97
Auto	81	86	77	82	70	75	79	84
Garage	78	78	69	73	49	48	73	75
steenkool	10	3	11	3	3	1	10	3
Internet	-	34	-	26	-	33	-	31
PC	-	51	-	44	-	49	-	49
Huurders Ingerichte badkamer	85	96	84	94	82	93	84	95
CV	56	68	48	60	65	75	56	67
Telefoonaansluiting	80	71	75	60	77	63	78	66
GSM	-	72	-	73	-	73	-	72
Tuin	45	47	53	53	14	20	42	44
Keuken	92	93	92	91	90	87	92	91
Auto	64	66	57	59	49	51	59	61
Garage	49	49	42	40	19	19	42	41
Steenkool	9	2	15	5	4	1	10	3
Internet	-	24	-	14	-	24	-	20
PC	-	39	-	28	-	36	-	35

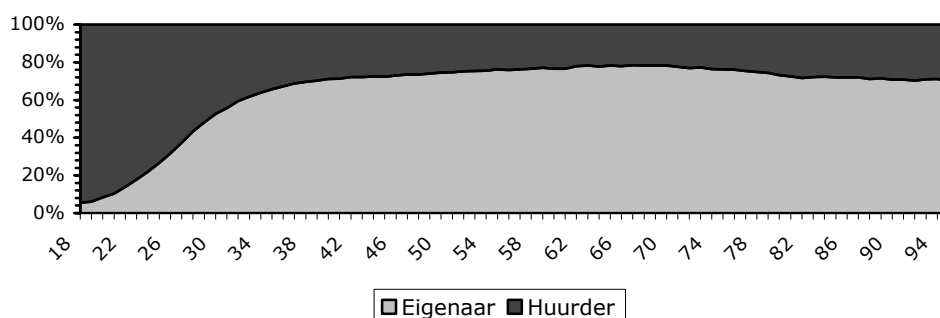
Tabel IV.55: Geriefelijkheden van de woning naar bewonerstitel (in %)

Bron: NIS - VWT 1991 & SEE 2001: 2%-steekproef Steunpunt Demografie VUB; OASeS-berekeningen.

6.1.2 De eigen woning: een succesverhaal met een sociaal prijskaartje

In dit onderdeel gaan we in de eerste plaats na hoe de verhouding eigenaar/huurder ligt binnen de verschillende sociaal-economische en sociaal-demografische categorieën. Na een rudimentaire verkenning, vooral op basis van een vergelijking in de tijd, zullen we enkele specifieke bevolkingscategorieën gedetailleerd onder de loep nemen. Daarnaast zoeken we uit of bepaalde bevolkingscategorieën naar bepaalde marktsegmenten tenderen en of er sprake is van zogenaamde polarisering (De Decker & Pannecoucke, 2001).

De Decker en Geurts (2000) concludeerden destijds dat er op de woningmarkt sprake was van een *polarisering*: de huursector bestaat veel meer dan vroeger uit huishoudens met een lage opleiding en laag inkomen, terwijl in de eigendomssector het aandeel van maatschappelijk kwetsbare groepen gedaald is.



Figuur IV.37: Verhouding huurder/eigenaar naar leeftijd van de referentiepersoon (in %)

Bron: NIS – SEE 2001 – populatie, OASeS-bewerkingen

De bewonerstitel opgedeeld naar leeftijd van de referentiepersoon leert ons dat huishoudens vooral rond het dertigste levensjaar van de referentiepersoon overschakelen van huurdersstatuut naar eigenaarsstatuut. Vanaf het dertigste levensjaar zijn de studies afgerond, zijn de eerste jaren van het beroepsleven achter de rug, is men vaker getrouwd dan als twintiger en tellen we meer huishoudens met twee inkomens en dus met meer financiële slagkracht om een woning aan te kopen of te bouwen.

De verhouding eigenaar/huurder, gespecificeerd naar enkele rudimentaire sociaal-economische en sociaal-demografische kenmerken, biedt interessante inzichten. Bedoeld worden een aantal aandachtspunten in Tabel IV.56 rond evoluties die bepaalde bevolkingscategorieën ondergingen tussen 1991 en 2001⁸ en die de vermelde polarisering illustreren.

De **leeftijd** van de referentiepersoon waarop men eigenaar wordt, wijzigde weinig sinds 1991. De verschillen zijn frappanter voor de **nationaliteit** van de referentiepersonen. Voor de Europeanen van buiten de EU is er een sterke afname van het aandeel eigenaars. Opvallend sterk verschillen de statuten van de Marokkaanse en Turkse referentiepersonen. Voor de Turkse referentiepersonen blijkt een substantiële toename van het aandeel eigenaars, hoewel dat aandeel in vergelijking met de Belgische referentiepersonen laag blijft. Bij de Marokkaanse referentiepersonen daalt het aandeel eigenaars zelfs licht en valt hierdoor relatief ver onder het gemiddelde.

Het huishoudtype bepaalt natuurlijk mee het aantal inkomensbronnen. Alleenstaanden en eenoudergezinnen zijn minder vaak eigenaars dan paren, zij halen net de symbolische 50%-drempel. Verder blijkt een paar met kinderen vaker eigenaar dan een paar zonder kinderen. Voor beide huishoudtypes neemt het aandeel eigenaars wel toe.

Huishoudens met twee inkomensbronnen zijn vaker eigenaar dan de huishoudens met slechts één inkomensbron. Misschien is het hoge aandeel eigenaars bij de huishoudens met twee vervangingsinkomens opmerkelijk, al valt hier wel op dat het vooral om ouderen en dus om gepensioneerden gaat en in mindere mate om bv. werkloosheidsuitkeringen (zie tabel IV.57). Het aandeel eigenaars neemt vooral af bij de gezinnen met slechts één voltijds inkomen. De huishoudens met één enkel deeltijds inkomen tellen het laagste aandeel eigenaars. Eén voltijds samen met één deeltijds inkomen lijkt de grootste garantie op de eigenaarstitel te bieden (zelfs meer dan twee voltijdse): het betreft vooral getrouwde of samenwonende paren met een referentiepersoon tussen 30 en 49 jaar (en met kinderen).

Binnen elk **opleidingsniveau** en bewonerstitel is de evolutie beperkt. Tussen de opleidingsniveaus merken we wel wat verschillen. Het hoogste aandeel eigenaars vinden we terug bij de (hoger of lager) technisch gediplomeerden. Het laagste aandeel eigenaars komt voor bij de referentiepersonen met een (lager, maar ook hoger) beroepsdiploma.

Bij alle **beroepsstatuten** neemt het aandeel eigenaars toe. Zowel in 1991 als in 2001 is het aandeel eigenaars het laagst voor de helpers van zelfstandigen. Het aandeel eigenaars is het hoogst voor de zelfstandigen en ondernemingshoofden.

Sociaal-economische kenmerken Leeftijd referentiepersoon	Eigenaars		Huurders		Totaal		n =	
	1991	2001	1991	2001	1991	2001	1991	2001
-35 jaar	46	46	54	54	100	100	15.342	13.295
35 - 54 jaar	71	71	29	29	100	100	20.388	24.358
55 65 jaar	76	76	24	24	100	100	18.293	19.525
65+	71	76	29	24	100	100	18.448	20.972
Nationaliteit								
België	69	71	31	29	100	100	66.567	71.619
EU	54	58	46	42	100	100	4.180	4.961
Europa - buiten Europese Unie	43	24	58	76	100	100	146	175
Turkije	39	52	62	48	100	100	364	289
Marokko	31	28	69	72	100	100	598	539
overige	22	17	78	83	100	100	616	574
Huishoudtype								
alleenstaande	50	51	51	59	100	110	19.052	23.062
paar zonder kinderen	71	78	29	22	100	100	18.604	20.845
paar met kind(eren)	78	83	22	17	100	100	28.276	26.384
eenoudergezin	54	54	46	46	100	100	5.628	7.000
Inkomensbronnen								
onbekend inkomen	46	54	54	46	100	100	2.450	4.317
één vervangingsinkomen	60	60	40	40	100	100	18.215	16.983
twee vervangingsinkomens	75	82	25	18	100	100	7.600	9.244
één deeltijdsinkomen	40	41	60	59	100	100	1.328	1.990
één voltijds inkomen	58	51	42	49	100	100	13.194	11.571
één deeltijds + één vervangingsinkomen	64	68	36	32	100	100	617	952
één voltijds inkomen + één vervangingsinkomen	74	77	26	23	100	100	6.197	6.967
één voltijds + één deeltijdsinkomen	77	84	23	16	100	100	5.911	6.527
twee voltijdse inkomens	73	77	27	23	100	100	11.327	11.965
onbekend inkomen	46	54	54	46	100	100	2.450	4.317
één inkomensbron	59	55	41	45	100	100	19.543	30.544
twee inkomensbronnen	71	81	29	19	100	100	50.478	43.289
Opleiding								
lager onderwijs	69	70	31	30	100	100	10.580	14.030
lager secundair onderwijs: algemeen vormend + kunst	68	68	32	32	100	100	3.730	5.971
lager secundair onderwijs: technisch	73	77	27	23	100	100	4.463	5.609
lager secundair onderwijs: beroeps	67	65	33	35	100	100	3.886	6.925
hoger secundair onderwijs: algemeen vormend + kunst	69	68	31	32	100	100	5.230	6.372
hoger secundair onderwijs: technisch	72	76	28	24	100	100	5.998	7.216
hoger secundair onderwijs: beroeps	61	61	39	39	100	100	3.208	5.180
hoger onderwijs	70	73	30	27	100	100	10.450	18.366
Beroepsstatuut								
openbare sector	70	74	30	26	100	100	10.387	14.101
privé: arbeider, leerjongen	65	69	35	31	100	100	10.968	15.758
privé: bediende	65	71	35	29	100	100	8.927	16.032
zelfstandige of ondernemingshoofd	74	77	26	23	100	100	7.279	10.753
helper van een zelfstandige	52	66	48	34	100	100	419	920

Tabel IV.56: Sociaal-economische kenmerken naar bewonerstitel (in %)

Bron: NIS - VWT 1991 & SEE 2001: 2%-steekproef Steunpunt Demografie VUB; OASeS-berekeningen

IV. DE WONING SENSU STRICTO

Inkomensbronnen	<30 jaar	30 - 39 jaar	40 - 49 jaar	50 - 59 jaar	60 - 69 jaar	70 - 79 jaar	80 - 89 jaar	90 +	Totaal	n =
één vervangingsinkomen	3,8	6,8	8,0	12,6	24,4	29,4	13,3	1,8	100	918.807
twee vervangingsinkomens	0,6	1,5	2,7	11,5	39,9	34,3	8,7	0,7	100	483.140
één deeltijds inkomen	17,1	31,4	29,5	18,0	2,8	0,8	0,3	0	100	107.454
één deeltijds inkomen + één vervangingsinkomen	4,7	11,4	18,2	34,9	22,2	6,5	1,9	0,2	100	49.518
één voltijds inkomen	18,7	31,0	28,8	17,2	2,9	1,0	0,3	0	100	629.552
één voltijds inkomen + één vervangingsinkomen	5,3	19,7	25,8	28,2	12,9	6,2	1,7	0,1	100	366.395
één voltijds inkomen + één deeltijds inkomen	8,4	39,8	37,5	13,3	0,8	0,1	0	0	100	360.310
twee voltijdse inkomens	16,5	38,4	30,1	13,6	1,2	0,2	0	0	100	613.249
alle inkomenscombinaties met meer dan 2 inkomens	1,0	4,0	28,4	40,7	16,3	7,6	1,8	0,2	100	376.109
Totaal	9,4	19,4	20,4	17,3	14,3	13,4	5,2	0,7	100	4.296.486

Tabel IV.57: Leeftijd van de referentiepersoon naar inkomensbronnen (in %)

Bron: NIS - SEE 2001 populatie, OASeS-bewerkingen

Hoewel voor alleenstaanden en voor eenoudergezinnen het aandeel eigenaars tussen 1991 en 2001 nauwelijks of niet toeneemt, zijn er verschuivingen binnen bepaalde deelcategorieën (Tabel IV.58). Een sterke afname van het aandeel eigenaars betreft vooral de eenoudergezinnen met één deeltijds en één vervangingsinkomen en de eenoudergezinnen met drie of meer kinderen. In 1991 waren de eenoudergezinnen met drie of meer kinderen nochtans relatief meer eigenaar dan de eenoudergezinnen met slechts één of twee kind(eren). In 2001 lijken ‘drie of meer kinderen’ hier minder doorslaggevend. De eenoudergezinnen met één voltijds en één vervangingsinkomen zijn veruit het meest eigenaar van hun woning. Het vervangingsinkomen is dan vaak dit van de ouder en de eigendom dateert vaak uit een vorige partnersituatie, waarop weduwstaat of scheiding is gevolgd zonder gevolgen voor de bewonerstitel.

Het aandeel eigenaars bij eenoudergezinnen en bij alleenstaanden neemt toe met de leeftijd. Het relatief hoge aantal eigenaars bij de +65-ers verklaren we vanuit het hoge aandeel weduwen en weduwnaars in deze bevolkingscategorie. Zij verwierven hun eigendom doorgaans vanuit hun vorige partnersituatie.

Op het eerste gezicht misschien vreemd is de situatie waarbij alleenstaanden met een vervangingsinkomen meer eigenaar blijken dan de voltijds werkenden. De alleenstaanden met een vervangingsinkomen blijken bij nader toezien echter vooral gepensioneerden. Dit verklaart allicht ook deels waarom laaggeschoolde alleenstaanden meer eigenaar zijn dan middelmatig of hooggeschoolde alleenstaanden. Hooggeschoolde alleenstaanden zijn vaak jong en hebben het stadium van eigendomsverwerving nog niet bereikt. Zij verhuizen ook vaak voor beroepsdoeleinden.

IV. DE WONING SENSU STRICTO

Alleenstaanden	Eigenaars		Huurders		Totaal		n =	
	1991	2001	1991	2001	1991	2001	1991	2001
-35 jaar	23	23	77	77	100	100	3.687	4.206
34 - 54 jaar	41	43	59	57	100	100	2.861	4.626
55 65 jaar	55	54	45	46	100	100	3.805	4.902
65+	61	67	39	33	100	100	8.699	9.328
laaggeschoold	54	55	46	45	100	100	5.714	10.318
middelmatig geschoold	44	49	56	51	100	100	2.856	3.250
hooggeschoold	46	49	54	51	100	100	2.250	4.758
onbekend inkomen	38	55	62	45	100	100	1.310	3.000
1 vervangingsinkomen	57	57	43	43	100	100	11.892	11.669
1 deeltijds inkomen	29	34	71	66	100	100	631	1.019
1 voltijds inkomen	39	43	61	57	100	100	5.219	7.374
Eénoudergezin								
-35 jaar	24	22	76	78	100	100	985	1.103
34 - 54 jaar	46	49	54	51	100	100	2.110	3.154
55 65 jaar	67	66	33	34	100	100	1.329	1.450
65+	78	80	22	20	100	100	1.204	1.293
laaggeschoold	54	52	46	48	100	100	1.760	2.959
middelmatig geschoold	50	55	50	45	100	100	1.001	1.200
hooggeschoold	64	66	36	34	100	100	648	1.447
1 vervangingsinkomen	35	36	65	64	100	100	1.094	1.457
1 deeltijds inkomen	40	45	60	55	100	100	407	767
1 voltijds inkomen	50	58	50	42	100	100	1.390	1.901
2 vervangingsinkomens	61	67	39	33	100	100	419	308
1 deeltijds + 1 vervangingsinkomen	66	52	34	48	100	100	119	127
1 voltijds + 1 vervangingsinkomen	75	74	25	26	100	100	980	870
1 voltijds + 1 deeltijds inkomen	48	66	52	34	100	100	77	200
twee voltijdse inkomens	63	63	37	37	100	100	275	430
één kind	53	54	47	46	100	100	3.312	3.995
twee kinderen	53	54	47	46	100	100	1.548	2.060
drie kinderen	60	52	40	48	100	100	513	659
vier of meer kinderen	60	54	40	46	100	100	255	286

Tabel IV.58: Bewonerstitel van de woning voor de alleenstaanden en eenoudergezinnen naar leeftijd, opleiding en inkomensbronnen (in %)

Bron: NIS - VWT 1991 & SEE 2001: 2%-steekproef Steunpunt Demografie VUB; OASeS-berekeningen

6.2 Woningmarktsegmentatie

6.2.1 De woningmarktsegmenten: kwaliteitsproblemen gesignaleerd

De huur- respectievelijk eigendomsmarkt als geheel beschouwen, verdoezelt een genuanceerd inzicht in onder meer de respectievelijke omvang van de goede en slechte segmenten. We zullen dit aantonen op basis van een indeling naar kwaliteit en ouderdom van de woningen. Deze indeling op basis van een kruising van relevante woonkenmerken leidt tot zes woningmarktsegmenten (Kesteloot, Vandenbroecke & Martens, 1999).

Wij werken hier met een licht geactualiseerde versie van deze zes woningmarktsegmenten. Om de residuele huur- en koopsector te bepalen maakten Kesteloot, Vandenbroecke en Martens (1999) immers gebruik van het kenmerk ‘ontbreken van klein comfort’. In de plaats gebruiken we hier ‘kwaliteit ontoereikend’⁹. Verder volgen we de opdeling van Kesteloot, Vandenbroecke en Martens. Op die manier bekomen we zes woningmarktsegmenten (De Decker, 2004A):

- de *residuele huursector* betreft huurwoningen met ontoereikende kwaliteit ongeacht het bouwjaar. De meerderheid van deze woningen is gebouwd vóór 1946¹⁰;
- de *middelmatige huursector* wordt gelijkgesteld met huurwoningen met minstens basiskwaliteit gebouwd vóór 1946;
- de *primaire huursector* groepeerde de huurwoningen gebouwd na 1945 met minstens basiskwaliteit;
- de *residuele koopsector* verwijst naar eigendomswoningen met ontoereikende kwaliteit ongeacht het bouwjaar; de meerderheid van deze woningen is gebouwd vóór 1946;
- de *middelmatige koopsector* telt de eigendomswoningen met minstens basiskwaliteit gebouwd vóór 1946;
- de *primaire koopsector* bevat de eigendomswoningen met minstens basiskwaliteit gebouwd na 1945.

Opnieuw moeten we hier het hoge aandeel missings signaleren in verband met de bouwperiode van de woningen. Voor de invulling van bovenstaande indeling ontberen we namelijk voor een groot aantal woningen de vereiste informatie. Analyses tonen meer bepaald aan dat voornamelijk het slechte gedeelte van de huurmarkt oningevuld blijft en dus onderschat wordt (zie ook deel III.2.2). Blijft dus de vraag hoe groot de residuele huur- en koopsector werkelijk zijn en of zij effectief ongeveer even groot zijn (Tabel IV.59).

In Vlaanderen blijkt de residuele huursector het kleinst, in Brussel het grootst. Brussel registreert echter ook de grootste primaire huursector met de betere huurwoningen. Huren staat hier dus zeker niet noodzakelijk gelijk aan slechte woningen. Eerder stelden we al vast dat de huursector in Brussel veel groter uitvalt dan elders. Dat verklaart ook waarom de residuele koopsector in Brussel niet groter is dan in de andere regio’s. Omdat veel oudere woningen er logischerwijs ook in de huursector zitten, is de middelmatige huursector in Brussel ook omvangrijk (15,0%).

In Vlaanderen blijkt de woningmarkt het meest ‘rooskleurig’. Naast de residuele huursector is ook de residuele koopsector het kleinst. In Vlaanderen is de primaire koopsector met de betere woningen goed voor 61,7% van de gekende woningmarkt.

Wallonië situeert zich hier tussen Brussel en Vlaanderen in. De belangrijkste vaststelling is dat de middelmatige koopsector in Wallonië groter is dan elders. Dit verklaren we vooral door het oudere woningpatrimonium in deze regio en volgt uit de aard van onze definities voor ‘middelmatig’ en ‘primaire’ (zie voorgaande).

IV. DE WONING SENSU STRICTO

Segment	residuele huursector	middelmatige huursector	primaire huursector	residuele koopsector	middelmatige koopsector	primaire koopsector	Totaal	n=
Vlaams Gewest	1,4	3,7	12,6	2,0	18,6	61,7	100	1.769.322
Waals Gewest	2,6	6,4	11,3	3,6	34,9	41,2	100	906.643
Brussels Hoofdstedelijk Gewest	5,7	15,0	22,8	2,0	23,2	31,3	100	239.807
België	2,1	5,5	13,0	2,5	24,0	52,9	100	2.915.772

Tabel IV.59: Omvang van zes marktsegmenten per regio (in %)

Bron: NIS - SEE 2001 populatie, OASeS-bewerkingen (n=totaal zonder onbekenden)

Ter illustratie van de slechte toestand van de residuele sectoren kruisen we de zes woningmarktsegmenten met de staat van de woning (Tabel IV.60). Bij de interpretatie van de staat van de woningen op de woningmarktsegmenten bekijken we zowel de kolom- als de rijpercentages.

Binnen de residuele huursector blijkt meer dan de helft van de woningen slecht tot zeer slecht (55,6%) (Tabel IV.60). Slechts een vierde van de woningen in de residuele huursector is in goede staat. De staat van de woningen uit de residuele koopsector is beter. Niettemin is nog altijd 32,7% van de woningen uit de residuele koopsector in slechte tot zeer slechte staat. De staat van de woningen is het best in de primaire koopsector en vervolgens in de primaire huursector. Net geen 70% van de woningen in de primaire koopsector vertoont een goede staat. Voor de primaire huursector is dit net iets meer dan de helft van (het gekend aantal) woningen.

39,0% van alle woningen in zeer slechte staat vinden we terug in de residuele huursector. Net geen vijfde van alle woningen in zeer slechte staat bevindt zich in de residuele koopsector. Omgekeerd vinden we 64,2% van alle woningen in goede staat terug in de primaire koopsector. Bijna een vijfde van alle woningen in goede staat zitten in de middelmatige koopsector. Toch bestaat nog ca. een vierde van de slechte woningen uit primaire koopwoningen. Dit heeft natuurlijk ook te maken met het spel van de absolute waarden; de primaire koopsector is zeer omvangrijk; de groep van slechte woningen is dit (gelukkig) veel minder.

Slotconclusie is dat de residuele huur- en koopsector en in mindere mate de middelmatige huursector veel woningen in (zeer) slechte staat bevatten. De woningen in goede staat zitten dan weer meer in de primaire en middelmatige koopsector en in de primaire huursector.

Segment	residuele huursector	middelmatige huursector	primaire huursector	residuele koopsector	middelmatige koopsector	primaire koopsector	%	n=
Staat								
<i>Goed</i>	24,8	30,2	52,2	42,5	44,0	69,9	57,5	
<i>Matig</i>	18,6	33,0	30,5	24,8	36,7	23,8	28,2	
<i>Slecht</i>	23,1	31,9	16,1	18,3	18,3	6,2	12,4	
<i>Zeer slecht</i>	33,5	4,9	1,2	14,4	1,0	0,1	1,9	
Totaal	100	100	100	100	100	100	100	
n=	61.375	159.804	379.876	73.008	700.476	1.541.233		2.915.772
<i>Goed</i>	0,9	2,9	11,8	1,8	18,4	64,2	100	1.677.771
<i>Matig</i>	1,4	6,4	14,1	2,2	31,3	44,6	100	822.340
<i>Slecht</i>	3,9	14,0	16,9	3,7	35,2	26,3	100	362.823
<i>Zeer slecht</i>	39,0	14,7	8,1	19,9	13,8	4,5	100	52.838

Tabel IV.60: Staat van de woningen naar zes marktsegmenten (in %)

Bron: NIS - SEE 2001 populatie, OASeS-bewerkingen

Uit Tabel IV.61 distilleren we dat in de residuele segmenten niet alleen de kwaliteit van de woning ontoereikend is –uit de aard van de definitie- maar dat men er ook meer overbezet woont.

In maar liefst 66,1% van de woningen van de residuele huursector woont men overbezet. In de residuele koopsector woont 34,2% van de bewoners overbezet. In de koopsector woont men echter in alle segmenten eerder ruim. De onderbezetting op de residuele, middelmatige en primaire koopsector bedraagt respectievelijk 64,1%, 66,4% en 70,8%.

Die vaststelling hangt natuurlijk samen met het in verhouding veel hoger aandeel eengezinswoningen in de koopsector. Eerder bleek al dat men in deze woningen meer onderbezet woont (zie hoofdstuk IV.3 ‘Bouwwijze, woninggrootte en woningbezetting’). Toch zijn de verschillen tussen de segmenten binnen de huursector zowel als binnen de koopsector illustratief voor de slechtere woonsituatie van bewoners in het residuele segment, vergeleken met die in het primaire segment. De woningen in de residuele huursector zijn bij meerderheid woningen kleiner dan 35m². Naarmate het segment een betere kwaliteit biedt zijn de woningen ook gemiddeld groter.

Segment		residuele huursector	middelmatige huursector	primaire huursector	residuele koopsector	middelmatige koopsector	primaire koopsector
Woningbezetting							
Overbezetting	<i>Klein</i>	16,0	5,0	4,8	14,4	4,6	3,0
	<i>Eerder klein</i>	50,1	16,7	15,7	19,8	11,8	10,1
	<i>Aangepast</i>	1,3	19,2	20,7	1,7	17,2	16,1
Onderbezetting	<i>Ruim</i>	9,8	30,4	31,0	15,2	26,2	27,8
	<i>Eerder ruim</i>	22,8	28,7	27,8	48,9	40,2	43,0
Totaal		100	100	100	100	100	100
<i>n=</i>		<i>54.696</i>	<i>150.979</i>	<i>353.556</i>	<i>65.085</i>	<i>642.226</i>	<i>1.404.650</i>

Tabel IV.61: Woningbezetting van de woningen naar zes marktsegmenten (in %)

Bron: NIS - SEE 2001 populatie, OASeS-bewerkingen

Tenslotte bekijken we de zes segmenten van Kesteloot, Vandenbroecke en Martens (1999) nog naar isolatie-elementen (Tabel IV.62): dubbele beglazing, isolatie van dak, buitenmuren en verwarmingsbuizen. Opnieuw blijkt voor deze vragen een hoog aandeel missings, hoofdzakelijk in de huursector.

Segment	residuele huursector	middelmatige huursector	primaire huursector	residuele koopsector	middelmatige koopsector	primaire koopsector
Isolatie						
<i>Dubbele beglazing</i>	32,4	46,6	68,7	47,6	69,1	82,3
<i>Dak</i>	24,0	36,1	60,9	33,2	47,6	68,1
<i>Buitenmuren</i>	14,0	15,8	52,2	18,3	17,1	58,7
<i>Verwarmingsbuizen</i>	23,4	36,7	58,6	40,0	55,8	73,6

Tabel IV.62: Geïsoleerde woningen in elk marktsegment per woningonderdeel (in %)

Bron: NIS - SEE 2001 populatie, OASeS-bewerkingen

Ook hier weer hetzelfde stramien. De residuele -en middelmatige huursector zijn slecht – of juist – weinig geïsoleerd voor alle opgesomde woningonderdelen. In de koopsector is de situatie beter, ook voor het residuele segment.

In de primaire koopsector zijn de woningen veruit het vaakst geïsoleerd. Maar liefst 82,3% van de woningen heeft er dubbele beglazing, 73,6% geïsoleerde verwarmingsbuizen buiten de woning, 68,1%

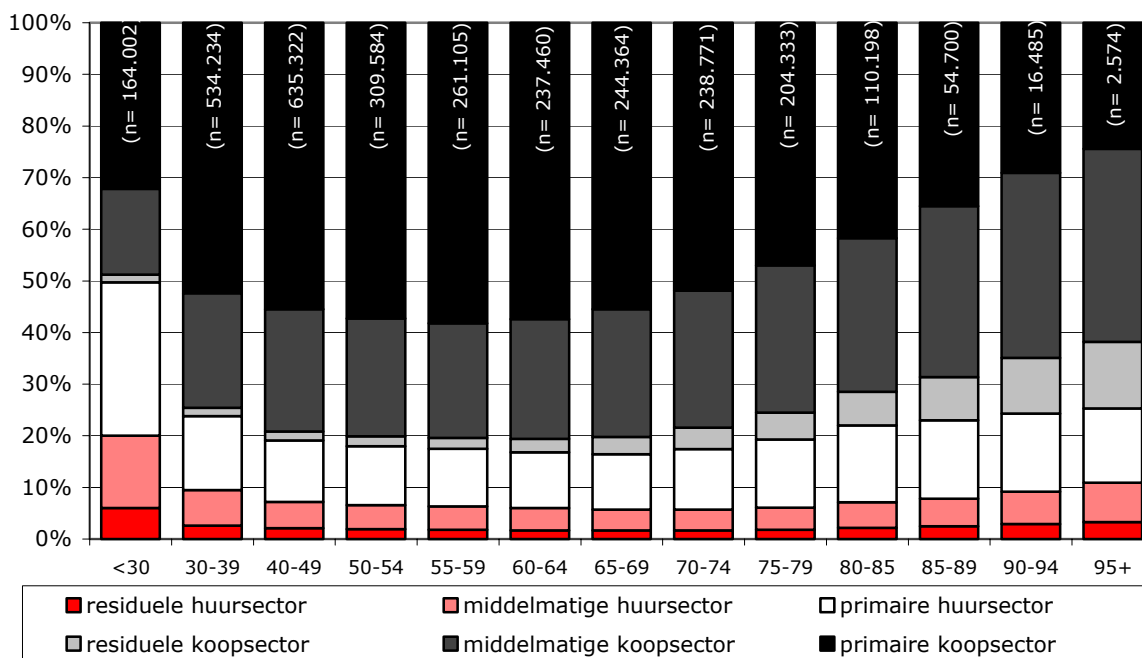
een geïsoleerd dak en 58,7% geïsoleerde buitenmuren. We moeten echter oppassen: de (residuele) koopsector is gemiddeld iets beter geïsoleerd dan voor de (residuele) huursector maar misschien is de aanwezigheid van isolatie beter gekend door eigenaars dan door huurders.

6.2.2 Naar een dualisering op de woningmarkt?

We concludeerden, o.a. uit tabel IV.56, dat alleenstaanden en eenverdieners zich moeilijker van een sterke positie op de woningmarkt kunnen verzekeren. Ook bleek dat welbepaalde nationaliteiten in het nadeel zijn. Ook ouderen en jongeren bleken kwetsbaar(der) op de woningmarkt. Hier gaan we na hoe ze zich in de verschillende woningmarktsegmenten positioneren.

Opmerkelijk in Figuur IV.38 is dat het aandeel huishoudens in de residuele huursector eerst naar leeftijd afneemt tot de 'huishoudens met een referentiepersoon van 40 jaar' en stabiel blijft tot de leeftijd van ca. 75 jaar. Vervolgens neemt dat aandeel licht toe in de oudste leeftijdscategorieën. De +80-ers wonen bijgevolg vaker in de slechtere huursectoren (de residuele en de middelmatige huursector).

Bij de betere woningen in de eigendomsector merken we de complementaire golfbeweging, alleen begint de afname er vanaf de +65-ers. Vanaf +65 jaar neemt niet alleen de middelmatige koopsector toe (oude woningen die weliswaar minstens basiskwaliteit garanderen) maar ook sterk de residuele koopsector (met woningen zonder basiskwaliteit of die meer dan vier grote herstellingen behoeven). Meer dan 10% van de +90-ers woont in de residuele koopsector of nog, 15% van de +80-ers woont bijgevolg in een minder gunstig marktsegment (residuele huur -en koopsector en middelmatige huursector) en dit aandeel groeit met de leeftijd.



Figuur IV.38: Woningmarktsegmenten naar leeftijdscategorie (in %)

Bron: NIS, SEE 2001 populatie, OASeS-bewerkingen

Alleenstaanden vinden we, in verhouding, meer in de huursector, stelden we eerder vast. Zowel in de twee slechtere huursegmenten als in het betere huursegment wonen ze meer dan andere huishoudtypes (Tabel IV.63).

Segment	residuele huursector	middelmatige huursector	primaire huursector	residuele koopsector	middelmatige koopsector	primaire koopsector	Totaal n=	
Inkomensbronnen								
<i>Eénverdieners</i>	4,0	8,9	20,1	3,5	23,6	39,9	100	<i>1.068.230</i>
<i>Meerverdieners</i>	0,9	3,3	8,8	2,0	24,1	60,9	100	<i>1.803.348</i>
Huishoudtype								
<i>Alleenstaande of éénoudergezin</i>	4,7	9,6	21,6	3,9	23,4	36,8	100	<i>1.023.933</i>
<i>Koppel</i>	1,0	3,4	8,9	2,1	24,2	60,4	100	<i>1.989.199</i>

Tabel IV.63: Woningmarktsegment naar inkomensbronnen en huishoudtype (in %)

Bron: NIS - SEE 2001 populatie, OASeS-bewerkingen

Alvorens we gedetailleerd ingaan op enkele bevolkingscategorieën, analyseren we kort de verhouding van de marktsegmenten naar inkomensbron en huishoudtype. Eerder merkten we al op dat alleenstaanden, eenoudergezinnen en huishoudens met slechts één inkomensbron vaker huurder zijn dan andere bevolkingscategorieën. Alleenstaanden vallen samen met de eenverdieners, de eenoudergezinnen niet altijd.

Naarmate huishoudens over meer dan één inkomensbron beschikken, daalt het aandeel huishoudens in de residuele sector. Met de toename van het inkomen neemt ook het aandeel huishoudens in de primaire koopsector toe. Dit verschil manifesteert zich voor de alleenstaanden en eenoudergezinnen ten overstaan van de koppels.

Voor de huishoudens met één inkomen neemt met de leeftijd de vertegenwoordiging in de huursegmenten af en in de eigendomssegmenten toe (tabel IV.64). Bij de tweeverdieners is het patroon veel meer diffuus. Zo merken we bij de tweeverdieners in de categorie +65-ers een relatief sterke afname van de primaire koopsector ten opzichte van de 35 tot 64 jarigen. Dit kan samengaan met een stijging in de middelmatige koopsector (woningen van ouderen zijn gemiddeld ook ouder) van de residuele koopsector (woningen van ouderen vertonen meer gebreken) en van de primaire huursector (bv. men verlaat de woning – vaak buiten de stad of dorpskern- voor een appartement in stad of dorp). De betere eigendomswohnungen zijn vooral voor de gezinnen uit de twee middelste leeftijdscategorieën met twee of meer inkomens. Jonge huishoudens (minder dan 35 jaar) vinden we meer dan de andere tweeverdieners terug in de betere huurwoningen (primaire sector) en in de middelmatige huurwoningen. Dit is vaak een tijdelijke situatie in afwachting dat zij doorschuiven naar het koopsegment.

Meer inkomensbronnen garanderen voor nagenoeg alle leeftijdscategorieën een hogere vertegenwoordiging in de betere segmenten van de woningmarkt.

Segment	residuele huursector	middelmatige huursector	primaire huursector	residuele koopsector	middelmatige koopsector	primaire koopsector	Totaal n=	
Eén inkomen								
<i>>35 jaar</i>	7,8	17,5	32,9	1,7	15,9	24,2	100	<i>133.101</i>
<i>35-49 jaar</i>	5,0	10,9	23,0	2,2	22,3	36,6	100	<i>267.971</i>
<i>50-64 jaar</i>	3,6	8,0	18,1	2,8	22,9	44,6	100	<i>255.436</i>
<i>+65</i>	2,5	5,4	15,3	5,3	27,4	44,1	100	<i>411.722</i>
Twee of meer inkomens								
<i>>35 jaar</i>	1,4	6,2	15,4	1,4	22,0	53,6	100	<i>251.004</i>
<i>35-49 jaar</i>	0,7	2,9	7,3	1,4	24,0	63,7	100	<i>655.358</i>
<i>50-64 jaar</i>	0,7	2,7	7,4	1,7	22,7	64,8	100	<i>531.378</i>
<i>+65</i>	1,0	3,0	8,7	3,7	27,6	56,0	100	<i>365.608</i>

Tabel IV.64: Woningmarktsegment naar inkomensbronnen en leeftijd van de referentiepersoon (in %)

Bron: NIS - SEE 2001 populatie, OASeS-bewerkingen

In Tabel IV.65 concentreren we ons op de nationaliteiten naar huishoudtypes en inkomensbron en gaan we na hoe ze zich situeren in de zes woningmarktsegmenten.

Opvallend is het verschil in woonsituatie van de referentiepersoon uit de EU en van buiten de EU. De referentiepersonen uit de EU wonen meer in de betere woningmarktsegmenten. De referentiepersonen vinden we vaker terug in de hogere loonklassen (Van Gils, 2004). Voor een verklaring verwijzen we ook naar de lagere activiteitsgraad en hogere werkloosheidsgraad van Marokkanen en Turken in vergelijking met andere nationaliteiten (Timmerman, Vanderwaeren & Crul, 2003). Als alleen het hogere aandeel werklozen zou spelen dan zouden Marokkaanse en Turkse huishoudens met twee inkomensbronnen een betere woonsituatie moeten kunnen realiseren. Dit is deels het geval, namelijk in vergelijking met de Marokkaanse éénverdieners, maar ook niet, in vergelijking met de Belgische tweeverdieners. Zo blijken de allochtonen op de arbeidsmarkt oververtegenwoordigd in de primaire sector, in de secundaire sectoren Bouw en Metaal, in de tertiaire sectoren Horeca, Advies en Bijstand en in de quartaire sectoren Recreatie, Cultuur en Sport en Straatreiniging (Verhoeven, 2000) waar de lonen lager liggen (Tratsaert, 2004). Men bereikt dus met twee lage inkomens slechts het equivalent van een voltijds inkomen. Aan de hand van de informatie uit de SEE 2001 kunnen we ons echter geen beeld vormen van de *omvang* van de inkomens van de eenverdieners noch van de tweeverdieners.

Huishoudens met een Turkse of Marokkaanse referentiepersoon blijken veel minder eigenaar en veel meer huurder dan de andere huishoudens. Vooral de huishoudens met een Marokkaanse referentiepersoon leven ongeacht het aantal inkomensbronnen veel meer in de slechtere segmenten van de huursector. Zo biedt de dubbele inkomensbron voor ruim een vijfde van de Marokkaanse tweeverdieners klaarblijkelijk geen garantie om zich los te maken van de residuele en middelmatige huursector. Ter vergelijking, Belgische tweeverdieners wonen voor amper 4% in de residuele en middelmatige huursector. In 2004 bleek al dat vooral alleenstaanden, laaggeschoolden en allochtonen zeer moeilijk een woning kunnen kopen (Administratie Planning en Statistiek, 2004).

De Turkse huishoudens doen het op dat vlak iets beter dan de Marokkaanse. Eerder merkten we reeds op dat Turkse huishoudens iets meer eigenaars tellen. 63,8% van de Turkse tweeverdieners hebben zich trouwens in de betere sectoren gehuisvest, namelijk de middelmatige en primaire koopsector. En toch: alleen in de primaire koopsector zitten 61,9% van de Belgische tweeverdieners, tegen 23,8% van de Turkse tweeverdieners.

Uit voorgaande analyse blijkt verder dat Turkse en Marokkaanse huishoudens meer in de onderkant van de huursector terechtkomen. Zelfs de Turkse en Marokkaanse huishoudens met twee inkomens komen minder uit de slechte sectoren weg en blijven op het slechtere gedeelte van de woningmarkt hangen. De situatie van tweede generatie Turken en Marokkanen van Belgische nationaliteit kunnen we niet achterhalen en de vraag blijft of zij ondertussen in de betere woningen terechtkwamen.

Toch laat eerder onderzoek niet echt euforische veronderstellingen toe. Hoewel de tot-Belgenaturaliseerde allochtonen, de nieuwe Belgen, meer in de commerciële en publieke dienstensectoren werken en minder dan niet-genaturaliseerde allochtonen geconcentreerd zitten in de sectoren industrie, bouw, land- en tuinbouw en visserij, ligt het loon van de nieuwe Belgen niet hoger dan van hun niet-Belgische collega's (Tratsaert, 2004). We hebben dus geen argumenten om te veronderstellen dat de nieuwe Belgen beter wonen dan de niet-genaturaliseerde allochtonen van Marokkaanse en Turkse origine.

Samengevat, zelfs als Turkse en Marokkaanse huishoudens in een financieel sterke(re) positie terecht komen, biedt hen dit nog geen hoge garanties op een betere huisvesting. Meer zelfs, als het aantal inkomensbronnen van de Marokkaanse huishoudens toeneemt, groeit het aandeel huishoudens in de residuele koopsector. Een ruimer gezinsbudget betekent dus dat ze zich wel meer uit de slechtere huursectoren kunnen losmaken, maar ook meer op de slechtere koopmarkt terechtkomen. In verband hiermee vermoeden we ook wel culturele verschillen in het uitgavenpatroon naar nationaliteit.

IV. DE WONING SENSU STRICTO

Nationaliteit	Segment <i>Huishoudtype</i>	residuele	middelmatige	primaire	residuele	middelmatige	primaire	Totaal n=
		huursector	huursector	huursector	koopsector	koopsector	koopsector	
België	<i>Alleenstaanden of éénouder</i>	4,2	9,0	21,1	4,0	23,8	37,9	100 953.816
	<i>Koppel</i>	0,9	3,2	8,4	2,1	23,9	61,5	100 1.857.208
	<i>Éénverdieners</i>	3,7	8,4	19,5	3,6	23,9	40,9	100 988.205
	<i>Tweeverdieners</i>	0,8	3,2	8,4	1,9	23,8	61,9	100 1.694.434
EU	<i>Alleenstaanden of éénouder</i>	7,6	15,7	27,9	2,8	20,7	25,3	100 110.926
	<i>Koppel</i>	3,6	8,9	18,3	2,6	25,5	41,1	100 165.595
	<i>Onbekend inkomen</i>	9,5	12,0	27,0	4,1	23,2	24,2	100 7.959
	<i>Éénverdieners</i>	6,2	14,0	25,4	2,8	22,6	29,0	100 61.761
	<i>Tweeverdieners</i>	1,4	5,5	13,1	2,4	27,5	50,1	100 95.875
Buiten EU - Europa	<i>Alleenstaanden of éénouder</i>	12,4	23,7	39,7	2,0	10,7	11,5	100 2.429
	<i>Koppel</i>	4,5	14,6	35,5	1,5	17,1	26,8	100 2.526
	<i>Éénverdieners</i>	10,3	22,2	40,7	1,7	11,3	13,8	100 2.522
	<i>Tweeverdieners</i>	3,1	12,5	33,0	1,7	19,2	30,5	100 1.823
Marokko	<i>Alleenstaanden of éénouder</i>	32,7	24,4	27,8	2,4	8,5	4,2	100 4.550
	<i>Koppel</i>	19,4	18,7	26,7	3,7	22,1	9,4	100 7.026
	<i>Éénverdieners</i>	22,2	21,8	28,8	3,3	16,9	7,0	100 6.175
	<i>Tweeverdieners</i>	8,6	12,0	22,7	4,7	36,1	15,9	100 3.824
Turkije	<i>Alleenstaanden of éénouder</i>	17,3	24,2	23,3	4,3	20,3	10,6	100 1.671
	<i>Koppel</i>	5,5	11,4	17,5	6,2	37,7	21,7	100 4.792
	<i>Éénverdieners</i>	11,6	19,3	21,9	4,3	28,3	14,6	100 2.731
	<i>Tweeverdieners</i>	4,5	9,1	15,9	6,7	40,0	23,8	100 3.054
Overige	<i>Alleenstaanden of éénouder</i>	24,1	22,0	38,1	1,4	6,6	7,8	100 6.798
	<i>Koppel</i>	6,2	13,5	39,7	2,0	17,0	21,6	100 6.721
	<i>Éénverdieners</i>	16,7	19,9	42,0	1,4	9,0	11,0	100 6.836
	<i>Tweeverdieners</i>	4,5	12,7	35,5	2,2	20,1	25,0	100 4.338

Tabel IV.65: Woningmarktsegment naar nationaliteit en huishoudtype of inkomensbronnen (in %)

Bron: NIS - SEE 2001 populatie, OASeS-bewerkingen

Tabel IV.66 illustreert de verdeling over de woningmarktsegmenten naar **beroepsstatuut** van de referentiepersoon.

Onafhankelijk van het aantal inkomensbronnen wonen de arbeiders het meest in de slechtere woningmarktsegmenten. Bedienden uit de privé-sector en ambtenaren uit de openbare sector resideren het meest in de betere woningmarktsegmenten.

Alle beroepsstatuten laten een forse verbetering van het woningmarktsegment optekenen naarmate het aantal inkomensbronnen toeneemt. Voor de arbeiders uit de privé-sector is die het grootst. De afname in het slechtste segment (de residuele huursector) daalt bij de overgang van eenverdiener naar tweeverdiener van 5,3% naar 1,0%. De tweeverdieners uit de openbare sector of de bedienden uit de privé sector wonen veruit het meest in de primaire koopsector: het beste woningmarktsegment.

Segment		residuele huursector	middelmatige huursector	primaire huursector	residuele koopsector	middelmatige koopsector	primaire koopsector	Totaal	n=
Beroepsstatuut	Inkomensbronnen								
Openbare sector	<i>Éénverdieners</i>	2,6	8,6	19,6	2,3	23,7	43,2	100	193.259
	<i>Tweeverdieners</i>	0,6	2,7	7,7	1,5	23,6	63,9	100	386.220
	<i>Totaal</i>	1,3	4,7	11,6	1,7	23,6	57,1	100	579.479
Privé sector: arbeider	<i>Éénverdieners</i>	5,3	10,0	21,5	3,7	25,3	34,2	100	191.085
	<i>Tweeverdieners</i>	1,0	3,4	9,6	2,0	25,5	58,5	100	391.494
	<i>Totaal</i>	2,4	5,5	13,5	2,5	25,4	50,7	100	582.579
Privé sector: bediende	<i>Éénverdieners</i>	2,6	9,4	23,2	1,7	19,6	43,5	100	216.118
	<i>Tweeverdieners</i>	0,5	2,9	8,6	1,1	20,1	66,8	100	437.815
	<i>Totaal</i>	1,2	5,1	13,5	1,3	19,9	59,0	100	653.933
Zelfstandige	<i>Éénverdieners</i>	2,9	9,0	15,9	3,3	25,6	43,3	100	138.275
	<i>Tweeverdieners</i>	0,7	4,1	7,9	1,9	26,1	59,3	100	311.666
	<i>Totaal</i>	1,4	5,6	10,3	2,3	26,0	54,4	100	449.941
Helper: zelfstandige	<i>Éénverdieners</i>	3,6	7,4	17,2	5,0	27,9	38,9	100	20.556
	<i>Tweeverdieners</i>	1,6	5,0	11,0	2,9	26,9	52,6	100	15.217
	<i>Totaal</i>	2,7	6,4	14,6	4,1	27,5	44,7	100	35.773

Tabel IV.66: Woningmarktsegment naar beroepsstatuut van de referentiepersoon en inkomensbronnen (in %)

Bron: NIS - SEE 2001 populatie, OASeS-bewerkingen

Bekijken we tenslotte de rol van het **opleidingsniveau** in combinatie met de woningmarktsegmenten (Tabel IV.67).

Zoals verwacht stijgt met het opleidingsniveau het aandeel huishoudens in de betere segmenten. Hooggeschoolde referentiepersonen wonen meer dan de middelmatig -en laaggeschoolden in de primaire koopsector. Met het opleidingsniveau stijgt ook het gemiddeld bruto maandloon (Van Gils, 2004). Een hogere opleiding betekent bijgevolg een hoger inkomen en een sterkere positie op de woningmarkt.

Bekijken we enkel de residuele huursector dan blijkt dat het aandeel een- en tweeverdieners met toenemend opleidingsniveau er afneemt. In de primaire koopsector, de sector met de beste woningen, merken we voor de middelmatige en hooggeschoolde referentiepersonen weinig verschil. Bij de tweeverdieners treden trouwens weinig verschillen op voor de verdeling over de verschillende woonsegmenten. Enkel de laaggeschoolde tweeverdieners wonen iets meer in de middelmatige koopsector en in de primaire huursector. Maar ook de woningen uit deze sectoren rekenen we doorgaans tot de betere.

Opleiding	Segment <i>Inkomensbronnen</i>	huursector			koopsector			Totaal	n=
		residuele	middelmatige	primaire	residuele	middelmatige	primaire		
Laaggeschoold	<i>Eénverdieners</i>	4,2	8,0	19,4	4,3	25,5	38,6	100	479.121
	<i>Tweeverdieners</i>	1,1	3,4	9,4	2,5	26,5	57,1	100	695.125
	<i>Totaal</i>	2,5	5,4	13,7	3,4	26,1	48,9	100	1.248.045
Middelmatig geschoold	<i>Eénverdieners</i>	3,9	9,3	22,6	2,1	20,7	41,4	100	221.864
	<i>Tweeverdieners</i>	0,7	3,1	8,6	1,4	21,6	64,6	100	473.560
	<i>Totaal</i>	1,9	5,2	13,3	1,7	21,2	56,7	100	711.975
Hooggeschoold	<i>Eénverdieners</i>	2,2	10,5	20,1	1,5	21,5	44,2	100	242.322
	<i>Tweeverdieners</i>	0,4	3,3	7,8	1,1	21,9	65,5	100	521.698
	<i>Totaal</i>	1,0	5,6	11,8	1,2	21,8	58,6	100	770.562

Tabel IV.67: Woningmarktsegmenten naar opleidingsniveau van de referentiepersoon en inkomensbronnen (in %)

Bron: NIS - SEE 2001 populatie, OASeS-bewerkingen

6.3 De sociale en particuliere huurmarkt: kwaliteit en prijs

Voor de huurmarkt maken we een onderscheid tussen de sociale en de particuliere sector. De sociale huursector betreft de woningen die door een sociale huisvestingsmaatschappij verhuurd worden. De particuliere huursector bevat woningen verhuurd door privé-instellingen en particulieren. Vraag is of er een verschil is in staat, kwaliteit, geriefelijkheden tussen de sociale en particuliere huursector.

Voor het eerst werd ook gepeild naar de huurprijs die we hier nader analyseren.

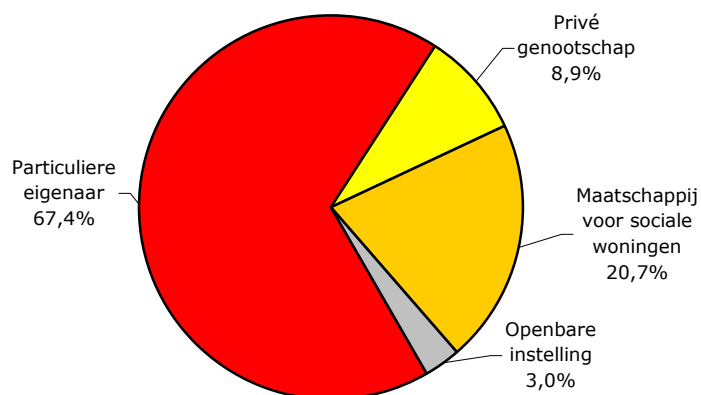
6.3.1 Huren, een fenomeen op het ritme van de verstedelijking

Figuur IV.39 leert dat de meerderheid van de huurwoningen wordt verhuurd door particulieren (800.843 woningen of 67,4%), gevolgd door de huurwoningen van de sociale verhuurmaatschappijen (281.947 woningen 20,7%). Hanteren we voor een sociale woning een ruime definitie en tellen we er zodoende ook de openbare instellingen (OCMW's en gemeenten) bij, dan zijn de sociale woningen goed voor net geen vierde van de huurmarkt. De privé-genootschappen tenslotte staan in voor nog eens 8,9% van de huurwoningen.

In alle regio's wordt de meerderheid van de huurwoningen verhuurd door een particuliere eigenaar: in Brussel gaat het om 72,8% (Tabel IV.68). Brussel registreert op de huurmarkt minder sociale verhuurders dan de andere regio's. Zij vertegenwoordigen er slechts 18,4%. Toch gaat het om een aanzienlijk aantal woningen. In Brussel is de huurmarkt immers groter dan de eigendomsmarkt. Tussen Vlaanderen en Wallonië bestaat er globaal slechts een klein verschil wat aandeel particuliere eigenaars betreft. Wel kent Wallonië een hoger aandeel sociale verhuurders en een lager aandeel privé-genootschappen. De sociale verhuurders zijn in Vlaanderen goed voor 23,6% en in Wallonië voor 27,0% van de huurmarkt.

In België worden er ongeveer 75.417 gemeubelde woningen verhuurd (d.i. waar iemand effectief gedomicilieerd is). In werkelijkheid zijn het er veel meer. In Vlaanderen (5,1% van het verhuurde woningbestand) zijn het er, in absolute aantallen, nagenoeg evenveel als in Wallonië (7,9%). Brussel telt 15.357 gemeubelde huurwoningen, wat geen onbelangrijk segment van de Brusselse huurmarkt vertegenwoordigt (7,1%).

In de marge van de huurmarkt – maar niet als huurwoningen gecatalogeerd – tellen we 78.679 huizen waarin de bewoners kosteloos wonen. Voor België betekent dat 2,0% van de woningmarkt. In Brussel is dit aandeel het hoogst (3,1%) en in Vlaanderen het kleinst (1,6%).



Figuur IV.39: Gehuurde woningen naar verhuurderscategorie (in %)

Bron: NIS - SEE 2001 – gepubliceerde tabellen, OASeS-bewerkingen

	Vlaams Gewest	Waals Gewest	Brussels Hoofdstedelijk Gewest	België
Verhuurders - absoluut				
Particuliere eigenaar	388.738	253.497	158.608	800.843
Privé genootschap	62.657	23.695	19.113	105.465
Sociale woningen	139.171	102.698	40.078	281.947
Woont kosteloos	35.350	31.647	11.682	78.679
Gemeubelde woning	30.009	30.051	15.357	75.417
Verhuurders – relatief				
Particuliere eigenaar	65,8	66,7	72,8	67,4
Privé genootschap	10,6	6,3	8,8	8,9
Maatschappij voor sociale woningen	23,6	27,0	18,4	23,7
Sociale woningen (% woningmarkt)	6,2	8,1	10,5	7,2
Woont kosteloos (% woningmarkt)	1,6	2,5	3,1	2,0
Gemeubelde woning (% huurmarkt)	5,1	7,9	7,1	6,3

Tabel IV.68: Gehuurde woningen naar verhuurderscategorie per regio (abs. en in %)

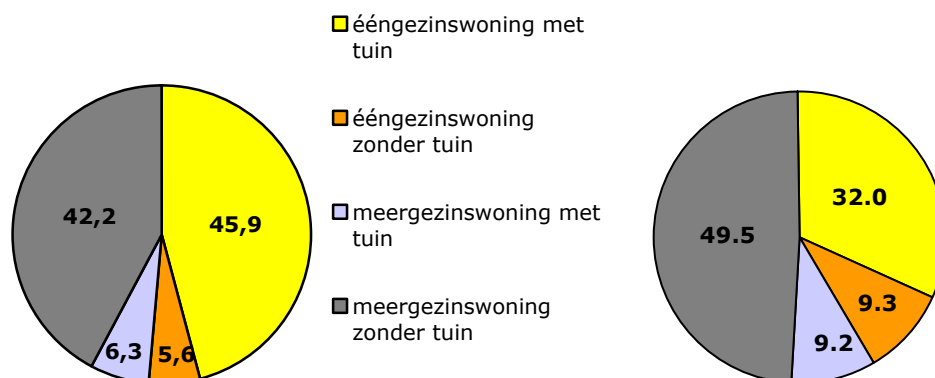
Bron: NIS - SEE 2001 – gepubliceerde tabellen, OASeS-bewerkingen

6.3.2 Sociale huurwoningen, recenter en beter dan private

De bouwwijze in de sociale huursector vertoont een enigszins apart karakter (Figuur IV.40). De sociale huursector telt enerzijds een hoger aandeel eengezinswoningen met tuin dan de particuliere sector, maar minder eengezinswoningen zonder tuin en een lager aandeel meergezinswoningen.

Sociale huursector

Particuliere huursector

**Figuur IV.40:** Bouwwijze van de woningen in de sociale en de particuliere huursector (in %)

Bron: NIS - SEE 2001– populatie, OASeS bewerkingen

Dat bevraging van de bouwperiode in de census 2001 problematisch is, signaleerden we eerder al in het deel III ‘Methodologie’ en hoofdstuk IV.2. Als we zowel de vermoedelijke (ouder of jonger dan 20 jaar) als de vermelde bouwperiode in rekening brengen blijkt het sociale woonpatrimonium veel jonger dan de particuliere huursector (Tabel IV.69). Bijna 70% van het sociale woonpatrimonium – voor zover de bouwperiode bekend- is gebouwd na 1961, terwijl 56% van de particuliere huursector gebouwd is vóór 1960. Dat verklaart ook gedeeltelijk waarom particuliere woningen meer verbouwd worden. Deze vaststellingen bevestigen de resultaten uit eerder onderzoek uit 1996 (Min. Vlaamse Gemeenschap, 1996).

Bouwjaar	Sociale huursector	Particuliere huursector
vóór 1919	3,7	17,3
1919 - 1945	8,0	21,5
1946 - 1960	18,9	17,3
1961 - 1970	16,1	13,3
1971 - 1980	26,0	11,4
1981 - 1990	12,5	5,7
1991 - 2000	14,8	13,5
Totaal	100	100
<i>n=</i>	<i>172.130</i>	<i>434.394</i>
<i>onbekend vermoedelijk + 20 jaar</i>	85,5	89,3
<i>onbekend vermoedelijk - 20 jaar</i>	14,5	10,7
Totaal	100	100
<i>n=</i>	<i>97.946</i>	<i>436.760</i>
Verbouwingen	6,2	10,2
<i>n=</i>	<i>231.544</i>	<i>623.145</i>

Tabel IV.69: Bouwperiode van de woningen in de sociale en de particuliere huursector (in %)*n=* antwoorden zonder missings

Bron: NIS - SEE 2001– populatie, OASeS-bewerkingen

Naar kwaliteit en staat van de woning verschillen de sociale en de particuliere huursector niet zoveel (Tabel IV.70). De particuliere huursector telt niettemin in verhouding meer woningen waarvan de kwaliteit ontoereikend is of de staat slecht en zeer slecht.

Kwaliteit	zeer goed	goed en ruim	goed	basis	ontoereikend	<i>Totaal</i>	
							<i>n =</i>
<i>Sociale huursector</i>	2,7	8,8	59,4	24,2	4,9	100	274.544
<i>Particuliere huursector</i>	4,3	11,0	55,3	23,3	6,1	100	890.448
Staat	goed	matig	slecht	zeer slecht			
<i>Sociale huursector</i>	44,0	32,5	20,5	3,0	100	256.523	
<i>Particuliere huursector</i>	41,3	31,9	22,6	4,2	100	857.251	
Woningbezetting	ruim	eerder ruim	aan-gepast	eerder klein	klein		
<i>Sociale huursector</i>	19,0	29,7	21,3	22,1	7,9	100	230.925
<i>Particuliere huursector</i>	26,9	29,2	19,0	19,4	5,5	100	785.505

Tabel IV.70: Staat, kwaliteit en woningbezetting van de woningen in de sociale en de particuliere huursector (in %)

Bron: NIS - SEE 2001– populatie, OASeS-bewerkingen

De sociale huursector staat in vergelijking met de privé-huursector nog in grote mate garant voor ‘behoorlijke huisvesting’: relatief jonge, goed uitgeruste woningen met gemiddeld evenveel gebreken (De Decker & Pannecoucke, 2001), een vrij uniforme kwaliteit (iets minder ontoereikend maar ook iets minder zeer goed) maar met een hogere graad van overbezetting dan de particuliere huursector. De woningen van de particuliere huursector zijn meer onderbezet en minder overbezet dan die van de sociale huursector. De huurwoningen van de particuliere sector zijn namelijk gemiddeld groter.

6.3.3 De sociale huursector als toevluchtsoord

Op basis van een aantal woningmarktkenmerken constateerden we al dat de sociale huursector vaak een degelijk en per definitie betaalbaar alternatief vormt voor wie geen woning kan verwerven. Door hun zwakke positie op de woningmarkt zijn alleenstaanden oververtegenwoordigd in de sociale huursector. Toch zijn ze op de particuliere huurmarkt nog sterker oververtegenwoordigd (Tabel IV.71). Voor de eenoudergezinnen geldt een vergelijkbare vaststelling, al vangt de sociale huursector hen in grotere mate op. Ook gescheiden personen of personen waarvan de partner overleden is, komen proportioneel meer in de sociale huursector terecht. Dat is ook zo met ouderen. De +65-ers maken ongetwijfeld het meest gebruik van de sociale huisvesting indien ze huren. Zij zijn sterk vertegenwoordigd in de sociale huursector en blijken verhoudingsgewijs ondervertegenwoordigd in de particuliere huursector.

De inkomenssituatie blijft belangrijk om te bepalen of iemand in aanmerking komt voor een sociale woning of niet. Iemand met een zwak(ke) inkomensprofiel kan ‘in grote mate’ terecht in de sociale huursector. Zo gaat 40,1% van de sociale huurwoningen naar huishoudens met een vervangingsinkomen. Ook eenverdieners komen meer terecht in de sociale huursector. Ook zij hebben het immers moeilijk om een woning aan te kopen. Bovenvermelde huishoudens blijken ook sterk oververtegenwoordigd in de, globaal, slechtere particuliere huursector. Daar monopoliseren zij vaak

IV. DE WONING SENSU STRICTO

de slechtste segmenten: de residuele en de middelmatige huursector. Wij toonden reeds aan (IV.6.2) dat de residuele en de middelmatige huursector staan voor grote aantallen woningen van middelmatige tot slechte kwaliteit en dat daar zwakke bevolkingscategorieën terecht komen die geen kans maken op de eigendomsmarkt noch op het betere deel van de huurmarkt noch op de sociale huurmarkt.

Sociaal-economische kenmerken		Huurmarkt		Bewonerstitel		Totaal
		Sociale	Particuliere	Huur	Eigendom	
Burgerlijke staat	Vrijgezel	16,3	33,8	29,7	9,9	15,9
	Getrouwd	40,4	36,1	37,1	67,3	58,1
	Gescheiden	23,0	19,7	20,4	8,2	12,0
	Weduwschap	20,3	10,4	12,8	14,6	14,0
	Totaal	100	100	100	100	100
Nationaliteit	België	88,6	86,5	87,0	94,0	91,8
	EU	6,8	8,8	8,3	5,2	6,2
	Europa niet-EU	0,4	0,6	0,6	0,1	0,2
	Turkije	0,7	0,5	0,5	0,2	0,3
	Marokko	1,9	1,5	1,6	0,3	0,7
	Overige	1,6	2,1	2,0	0,2	0,8
	Totaal	100	100	100	100	100
Leeftijd referentiepersoon <30	<30	7,1	21,3	18,0	3,9	8,2
	30-39 jaar	16,0	24,7	22,7	17,6	19,2
	40-49 jaar	19,9	18,3	18,7	21,6	20,7
	50-54 jaar	9,3	7,5	7,9	10,5	9,7
	55-59 jaar	7,7	5,8	6,3	8,9	8,1
	60-64 jaar	7,5	4,7	5,4	8,1	7,3
	65-69 jaar	8,2	4,5	5,4	8,4	7,5
	70-74 jaar	8,6	4,5	5,5	8,2	7,4
	75-79 jaar	7,9	4,2	5,0	6,8	6,3
	80-85 jaar	4,7	2,6	3,0	3,6	3,4
	85-89 jaar	2,3	1,3	1,5	1,7	1,7
	+90 jaar	0,8	0,6	0,6	0,7	0,5
	Totaal	100	100	100	100	100
Inkomensbronnen	Onbekend inkomen	11,5	7,4	8,3	4,3	5,5
	1 vervangingsinkomen	40,1	25,1	28,7	18,7	21,8
	1 deeltijds inkomen	4,7	4,8	4,8	1,5	2,5
	1 voltijds inkomen	12,8	27,4	23,9	10,7	14,7
	2 vervangingsinkomens	10,8	6,1	7,2	14,0	11,9
	1 deeltijds + 1 vervangingsinkomen	1,4	1,0	1,1	1,3	1,2
	1 voltijds + 1 vervangingsinkomen	6,4	6,5	6,4	10,1	9,0
	1 voltijds + 1 deeltijdsinkomen	3,3	5,1	4,7	10,8	9,0
	2 voltijdse inkomens	4,2	13,0	10,9	16,9	15,1
	Andere	4,8	3,6	4,0	11,7	9,3
Totaal	100	100	100	100	100	
Huishoudtype	Alleenstaande	42,7	48,5	47,1	21,7	29,4
	Gehuwd zonder kind	15,4	12,9	13,5	27,2	23,0
	Gehuwd met kind(eren)	17,2	14,1	14,8	37,8	30,8
	Samenwonend zonder kind	2,3	7,5	6,3	2,8	3,9
	Samenwonend met kind(eren)	2,8	4,1	3,8	2,7	3,0
	éénoudergezin	18,4	11,5	13,1	6,8	8,8
	Andere	1,2	1,4	1,4	1,0	1,1
	Totaal	100	100	100	100	100
<i>n =</i>		282.079	907.403	1.189.482	2.713.687	3.903.169

Tabel IV.71: Sociaal-economische kenmerken naar woningmarktsegment (in %)

Bron: NIS – SEE 2001– populatie, OASeS-bewerkingen

6.3.4 Huurprijzen

Er werden 5 prijscategorieën gehanteerd: minder dan 249 euro, 249-495 euro, 495-743 euro, 743-991 euro en meer dan 991 euro. Deze nogal vreemde klassen gaan terug op ronde bedragen in BF.

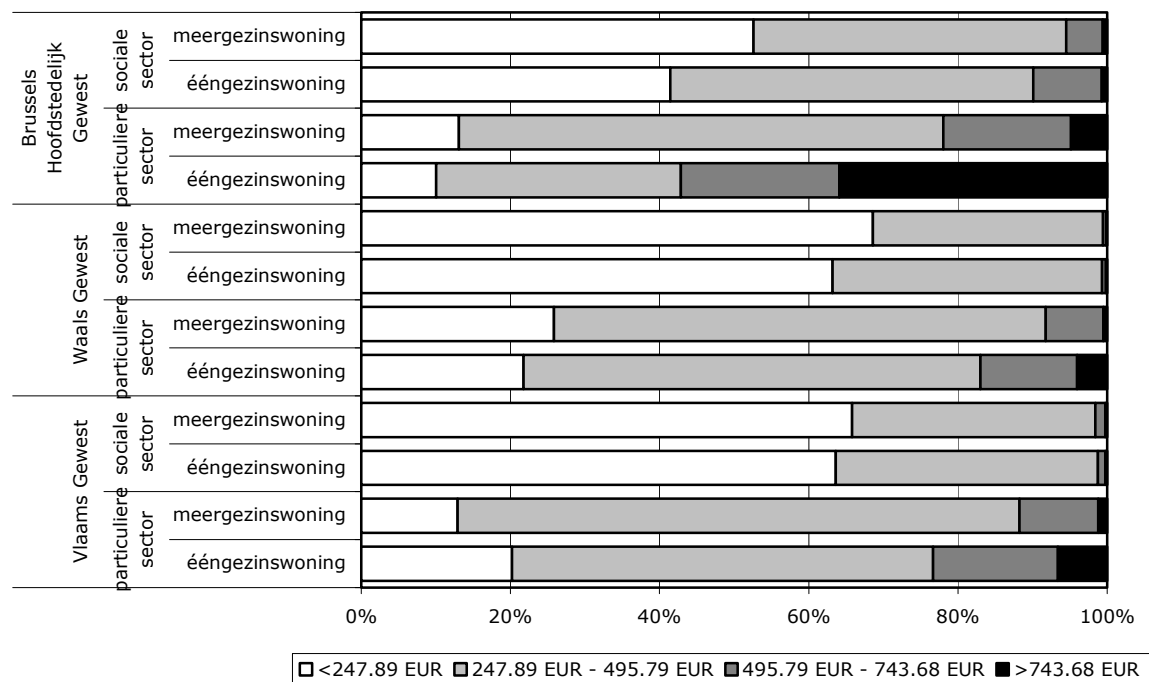
Van de ruime meerderheid van de huurwoningen bedraagt de huurprijs tussen €249 en €495 in 2001 (Tabel IV.72). Minder dan een derde van de huurwoningen wordt verhuurd voor minder dan €247. Van een tiende van de huurwoningen ligt de huurprijs tussen €495 en €743. Huurprijzen hoger dan €743 betreffen slechts een klein gedeelte van de huurmarkt (3,0%).

Huurprijzen	Vlaams Gewest		Waals Gewest		Brussels Hoofdstedelijk Gewest		België	
	absoluut	relatief	absoluut	relatief	absoluut	relatief	absoluut	relatief
< 249 euro.	162.750	27,6	133.516	35,1	44.891	20,6	341.157	28,7
249 – 495 euro	334.971	56,7	199.124	52,4	124.267	57,1	658.362	55,4
495 euro – 743 euro	58.263	9,9	26.805	7,1	30.875	14,2	115.943	9,8
743 euro - 991 euro	9.090	1,5	3.772	1,0	5.847	2,7	18.709	1,6
> 991 euro	7.431	1,3	2.662	0,7	5.853	2,7	15.946	1,3
Onbekend	18.061	3,1	14.011	3,7	6.066	2,8	38.138	3,2
Totaal	590.566	100	379.890	100	217.799	100	1.188.255	100

Tabel IV.72: Huurprijscategorieën per regio (abs. en in %)

Bron: NIS - SEE 2001– gepubliceerde tabellen, OASeS-bewerkingen

Brussel telt verhoudingsgewijs dan weer opmerkelijk meer hogere huurprijzen. Voor 5,6% van de huurwoningen in Brussel geldt een huurprijs hoger dan €743. Brussel telt zodoende in absolute termen zelfs meer woningen dan Wallonië in deze hogere prijsklasse. In Brussel is het aandeel van de huursector op de woningmarkt, zoals we eerder aantoonde, zeer groot.



Figuur IV.41: Huurprijscategorieën in de sociale en particuliere huursector naar woningtype per regio (in %)

Bron: NIS - SEE 2001– populatie, OASeS bewerkingen

Figuur IV.41 verfijnt het vorige beeld. Een een- of meergezinswoning huren op de particuliere huurmarkt is in Vlaanderen relatief duurder dan in Wallonië. De particuliere huurmarkt is echter veruit het duurst in Brussel. Vooral een eengezinswoning huren op de, voor dit type van woningen krappe Brusselse markt, is veel duurder dan in de andere regio's. Op de sociale huurmarkt bestaat er een kleiner verschil tussen Vlaanderen en Wallonië. In Brussel treffen we ook in de sociale huursector een hoger aandeel woningen aan met een huurprijs uit de hoogste huurprijscategorieën.

De huurprijzen in de niet-gesubsidieerde of in de particuliere huursector zijn logischerwijs duurder dan de sociale huurprijzen. De sociale huursector beoogt immers onder meer bevolkingscategorieën die financieel zelf niet sterk genoeg staan, aan een volwaardige woning te helpen. In de sociale huursector zijn de huurprijzen in de hoogste huurprijscategorieën bijgevolg eerder uitzondering dan regel. Ruim 60% van de sociale huurders betaalt een huurprijs lager dan 249 euro. In de particuliere huursector bedraagt dit aandeel amper 20%. In de sociale huursector betaalt bijna 87% van alle huurders minder dan 495,75 euro per maand aan huur (zonder bijkomende kosten).

Tenslotte nog een korte situering van de relatie tussen sociaal-demografische en sociaal-economische categorieën en de huurprijzen. Wie zich een hogere huurprijs veroorlooft, behoort vaak tot een hogere inkomenscategorie. Vooral de koppels (62,3%), vooral dan tweeverdieners (54,1%) en huishoudens met een referentiepersoon van 35 tot 64 jaar (68,3%) kunnen een hoge(re) huurprijs (>€743) betalen. Vooral ook de EU-ers kunnen zich dergelijke hoge huurprijzen permitteren: ze maken 8,3% uit van alle huurders, maar huren net geen 30% van alle woningen verhuurd tegen een huurprijs hoger dan €743.

6.4 Eigendom, huur en prijzen: een terugkeerende centrum-periferie structuur

6.4.1 Bewonerstitel naar graad van verstedelijking

We starten dit deel met een korte analyse van de ruimtelijke structuur naar bewonerstitel. Het merendeel van de woningen, binnen alle verstedelijkingsniveaus, wordt bewoond door eigenaars. Dat belet niet dat dit in steden, en zeker in agglomeraties van grote en regionale steden, heel wat minder het geval is. De sociale huurmarkt scoort in de agglomeraties het hoogst (9%), maar blijft in de schaduw van de privé-huurmarkt die met 31% eveneens het hoogst uitvalt in stedelijke agglomeraties.

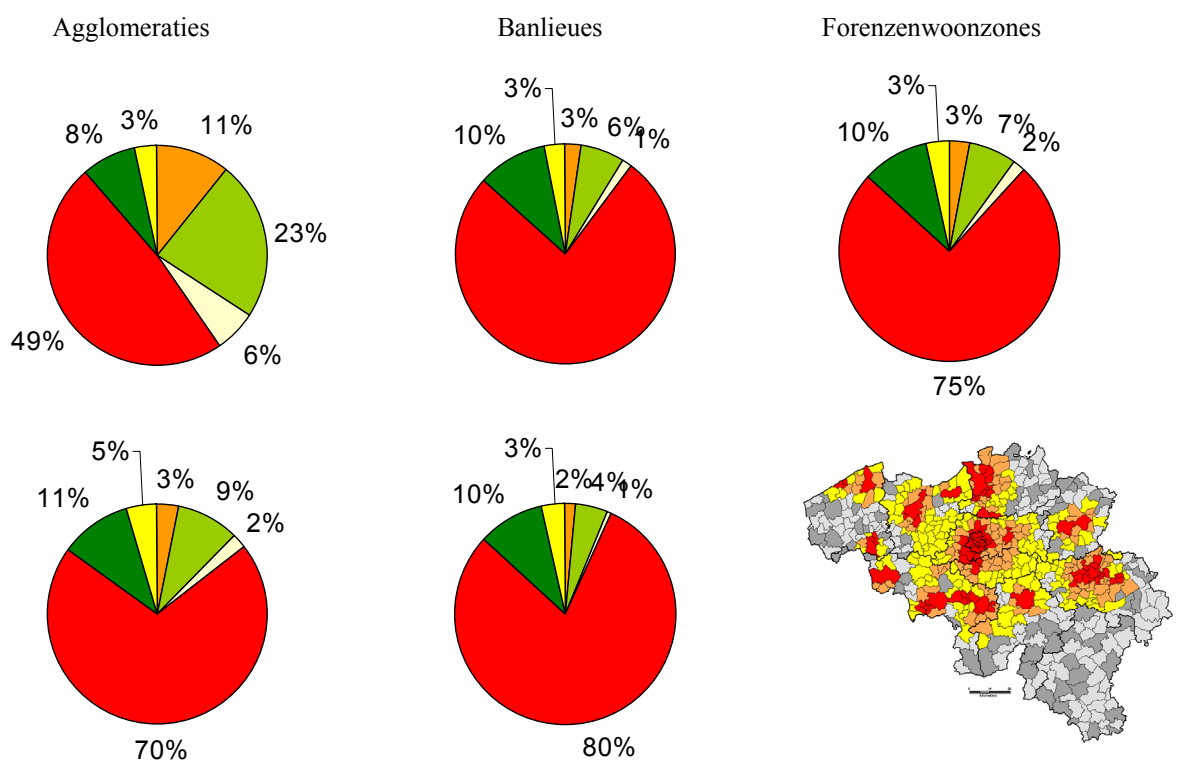
Wanneer de belangrijkste woonmilieus naar woningstype en bewonerstitel worden geanalyseerd, blijkt voor alle verstedelijkingsniveaus meer dan de helft en meestal meer dan 3/4 van de woningen eengezinswoningen in eigendom zijn (zie Figuur IV.42). Dit is niet verwonderlijk. De stijgende welvaart en voorspelbaarheid gekoppeld aan zekerheid van de inkomens, alsook een beleid dat woningbezit stimuleert, zorgde er in de decennia na Wereldoorlog II voor dat veel woningen in eigendom werden verworven (zie deel II). In de agglomeraties treft men niettemin nog een behoorlijk aandeel appartementen in eigendom aan (11%). Binnen de andere verstedelijkingszones komen de eengezinswoningen in eigendom en de gehuurde eengezinswoningen uit de particuliere sector (private huurders) het meest voor. In het landelijke gebied zijn beide zelfs verantwoordelijk voor 90% van het woningbestand. Zoals reeds herhaaldelijk is aangegeven, is het aandeel appartementen in de agglomeraties groter omdat dit woningtype goed beantwoordt aan de noden van eenpersoonsgezinnen of mensen die nog geen stabiele situatie in hun carrière noch in hun relatie of gezin hebben bereikt en de stad voordelen biedt inzake nabijheid van handel en diensten en openbaar vervoer. Ze zijn voor velen dan ook een vorm van overgangshuisvesting. Eens men weet waar men staat en men denkt

eventueel aan kinderen, zullen deze personen (gezinnen) meer geneigd zijn om over te schakelen op een eengezinswoning en/of een woning in eigendom willen verwerven (zie deel II). Die beslissing impliceert nog vaak een keuze voor een woonplaats buiten de agglomeratie, al is er verandering merkbaar in die zin dat eengezinswoningen in eigendom toenemen in de agglomeratie en de gehuurde eengezinswoningen afnemen. Niettemin blijft ook de huurmarkt van eengezinswoningen er belangrijk. In de agglomeratie is het aandeel sociale appartementen groter dan het aandeel sociale eengezinswoningen. Erbuiten is het net omgekeerd (Tabel IV.73).

	Huurwoningen		Woningen in eigendom		Totaal
	Appartementen	Igezinswoningen	Appartementen	Igezinswoningen	
Agglomeratie	484.334	190.273	180.782	795.216	1.650.605
Banlieue	38.982	68.187	13.364	392.188	512.721
Forenzenwoonzone	64.949	100.472	23.276	571.425	760.122
Kleine stad in landelijk gebied	51.350	68.905	15.246	319.794	455.295
Landelijk gebied	21.571	55.990	7.448	333.189	418.198

Tabel IV.73: Bewonerstiel naar graad van verstedelijking (abs.)

Bron data: NIS - SEE 2001, Analyse: Geografie KULeuven & UCL



Steden in landelijk gebied

Legende cirkeldiagrammen

- eigenaar appartement
- private huurder appartement
- sociale huurder appartement
- eigenaar ééngesinswoning
- private huurder ééngesinswoning
- sociale huurder ééngesinswoning

Landelijk gebied

Graden van verstedelijking

Legende kaart

- Agglomeraties
- Banlieues
- Forenzenwoonzones
- Steden in landelijk gebied
- Landelijk gebied

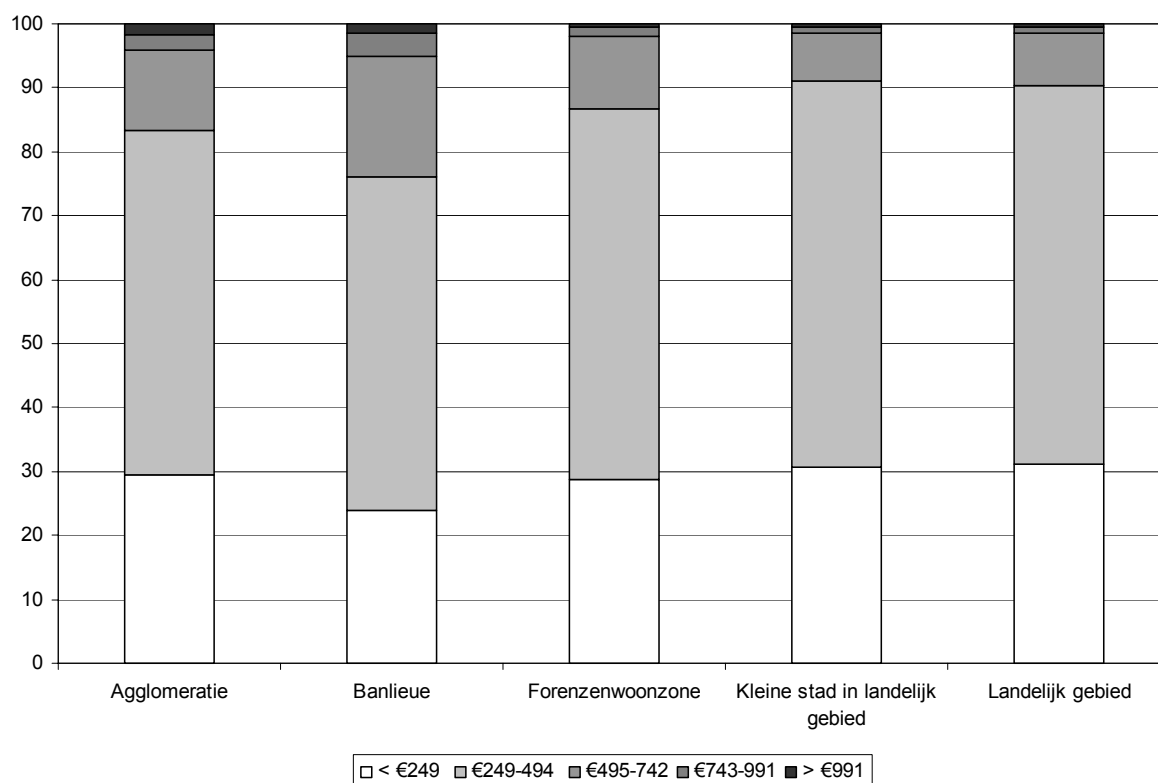
Figuur IV.42: Bewonerstiel naar woningtype per graad van verstedelijking (in %)

Bron data: NIS SEE 2001, Analyse: Geografie KULeuven & UCL Totaal = zonder onbekenden

6.4.2 Huurprijzen en koopprijzen naar graad van verstedelijking

We gingen ervan uit dat huurprijzen van eengezinswoningen en appartementen moeilijk vergelijkbaar zijn en daarom behandelden we beiden afzonderlijk. Verder selecteerden we enkel de woningen tussen 55 en 104 m² omdat we de invloed van de grootte van de woning op de prijs min of meer wilden constant houden. We kozen voor de klasse 55 tot 104 m² omdat ze de “ruimere middenklasse” vertegenwoordigt en de extremen (klein en groot) uitschakelt. De verschillen tussen eengezinswoningen en appartementen beide bleken echter niet groot. De huurprijs van appartementen ligt wat lager dan deze van eengezinswoningen, maar de verdeling van de verschillende prijsklassen naar graad van verstedelijking is zeer gelijkend. Daarom nemen we hier enkel de figuur met de huurprijs van eengezinswoningen op (Figuur IV.43).

In de gebieden buiten de stedelijke leefcomplexen zijn de huurprijzen het laagst: meer dan 90% van het huurwoningbestand wordt er beneden 495 euro verhuurd. Het grootste aandeel van de hoogste prijsklassen (boven 743 euro) vindt men, voor appartementen, in de agglomeratie en voor eengezinswoningen (Figuur IV.43) in de banlieue terug. De hoogste huurprijzen treft men dus aan in de stadsgewesten. Dat de prijszetting afhankelijk is van vraag en aanbod maar ook van de nabijheid van stedelijke centra (kernen van economische, culturele e.a. activiteiten)¹¹, is een economische wetmatigheid. In wat volgt, zullen we pogen om meer inzicht te krijgen in de ruimtelijke structurering van de prijs.



Figuur IV.43: Huurprijs van de eengezinswoningen (*) naar graad van verstedelijking (in %)

(*) Oppervlaktecategorie 55 – 104 m²

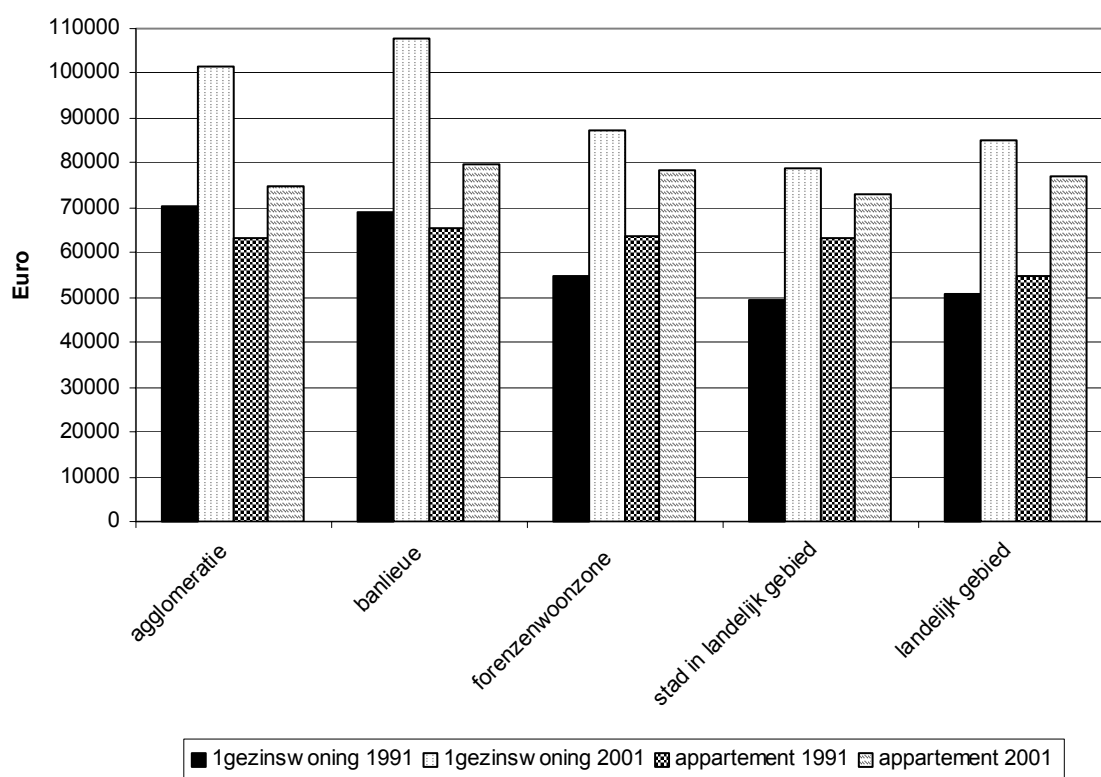
Agglomeratie + Banlieue = stadsgewest + forenzenwoonzone = stedelijk leefcomplex

Totaal= totale huurwoningbestand van eengezinswoningen

Bron data: NIS - SEE 2001, Analyse: Geografie KULeuven & UCL

Zoals eerder gemeld zijn in de SEE 2001 geen verkoopprijzen te vinden van huizen of van gronden. Die vinden we wel bij andere bronnen van het NIS en Stadim. Tussen beide bronnen bedraagt de correlatie 0,814. Bijgevolg weerhouden we hiervan één bron: Stadim. Voor Figuur IV.44 gebruikten we de cijfers van Stadim. Na eliminatie van de 25% goedkoopste en de 25% duurste woningen wordt het totale omzetcijfer gedeeld door het aantal verkopeningen en dit voor de periode 1989-1991 enerzijds en voor de periode 1999-2001 anderzijds. De verkoopprijzen voor 1991 (gemiddelde van 1989-1991) werden gecorrigeerd voor de inflatie om zo vergelijkbaar te blijven met de verkoopcijfers van 2001 (gemiddelde 1999-2001).

In de loop van de jaren 1990 zijn de gemiddelde verkoopprijzen per woning in alle graden van verstedelijking toegenomen. De prijzen van de eengezinswoningen zijn sterker toegenomen dan deze van de appartementen en de grootste toename vond plaats in de gemeenten van het landelijke gebied. In 2001 werd in de banlieue gemiddeld het meest betaald voor een woning: voor een eengezinswoning gemiddeld 108.000 euro en voor een appartement 80.000 euro (Figuur IV.44). In 2001 ligt de gemiddelde verkoopprijs van appartementen in de agglomeratie van grote en regionale steden en kleine steden het laagst. Gezien de appartementen er vooral bestemd zijn voor de huurmarkt ligt het percentage verkochte nieuwbouwappartementen er in verhouding lager dan in de andere zones met een minder hoge verstedelijkingsgraad. Wat dan wel verkocht wordt, is vermoedelijk wat ouder en aan renovatie toe. Daardoor ligt de gemiddelde verkoopprijs er ook wat lager. De verkoopprijs van appartementen in landelijk gebied is opvallend hoog. Het zou moeten onderzocht worden of appartementen voor verkoop in meer landelijk gebied, meer dan elders, als een volwaardig en definitief alternatief voor eengezinswoningen zijn bedoeld en minder een soort overgangshuisvesting vormen zoals bijvoorbeeld in de agglomeraties. Bovendien zijn ze groter voor een vergelijkbare prijs.



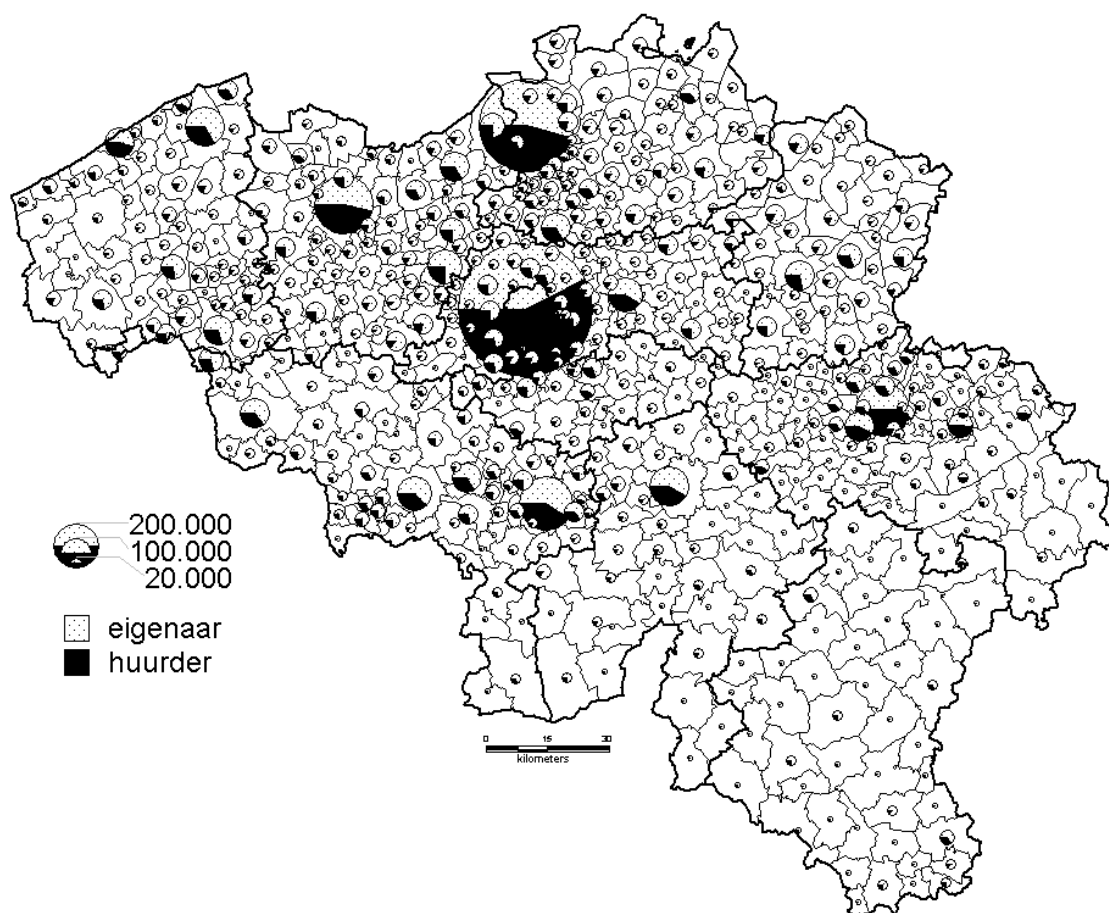
Figuur IV.44: Gemiddelde verkoopprijs voor eengezinswoningen en appartementen naar graad van verstedelijking, 1989-1991* en 1999-2001

*Prijzen gecorrigeerd voor inflatie

Bron data: Stadim, Analyse: Geografie KULeuven & UCL

6.4.3 Eigendom en huur: concentrische gordels

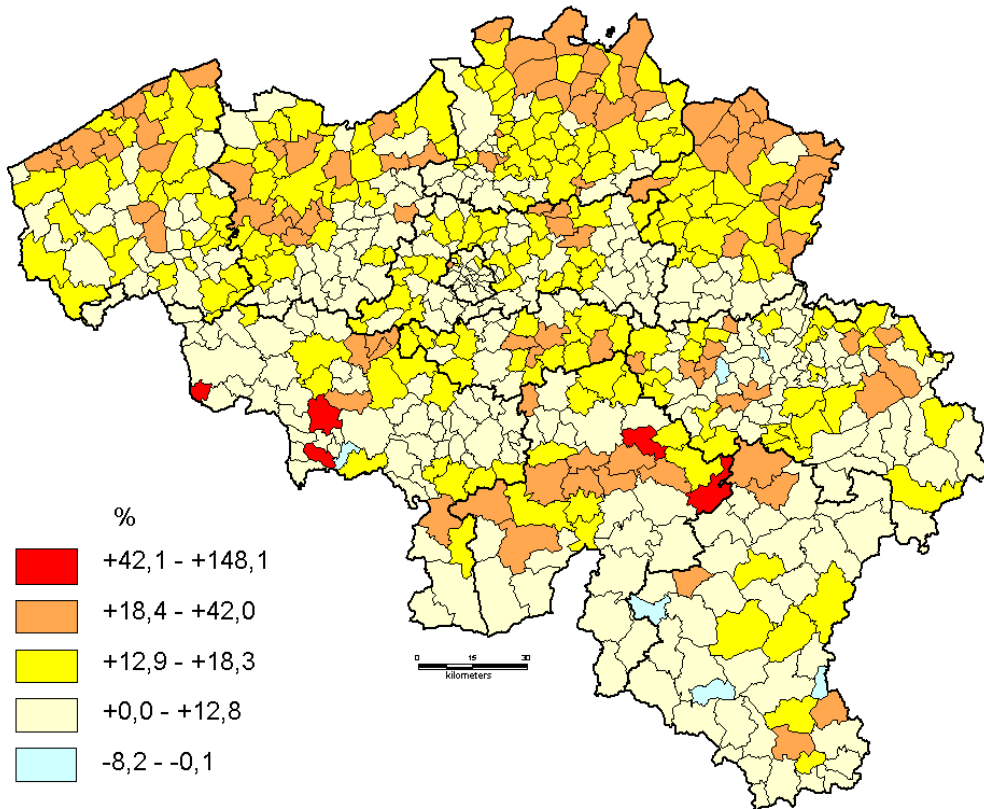
Zoals al aangehaald in deel II en in de analyse naar verstedelijkingsgraad (punt IV.6.4.2) primeren de woningen in eigendom. In bijna alle gemeenten van België is meer dan 60% van het woningbestand door de eigenaar bewoond. In de grotere streden maar ook in sommige kleinere (bijvoorbeeld Oostende, Gent, Antwerpen, Leuven, Nivelles, Ottignies-Louvain-la-Neuve, Charleroi, Namen, Luik, Spa, Eupen, Verviers en vooral het Brussels Hoofdstedelijk Gewest) loopt het aandeel huurwoningen op van ongeveer 40 tot 55% (Figuur IV.45). Hoewel de huurwoningen er primeren, treft men toch een toename van het aantal woningen in eigendom aan (Figuur IV.46). Vooral in de suburbane gordels, de Kust en de Kempen, is er nog een uitbreiding van het aantal woningen in eigendom.



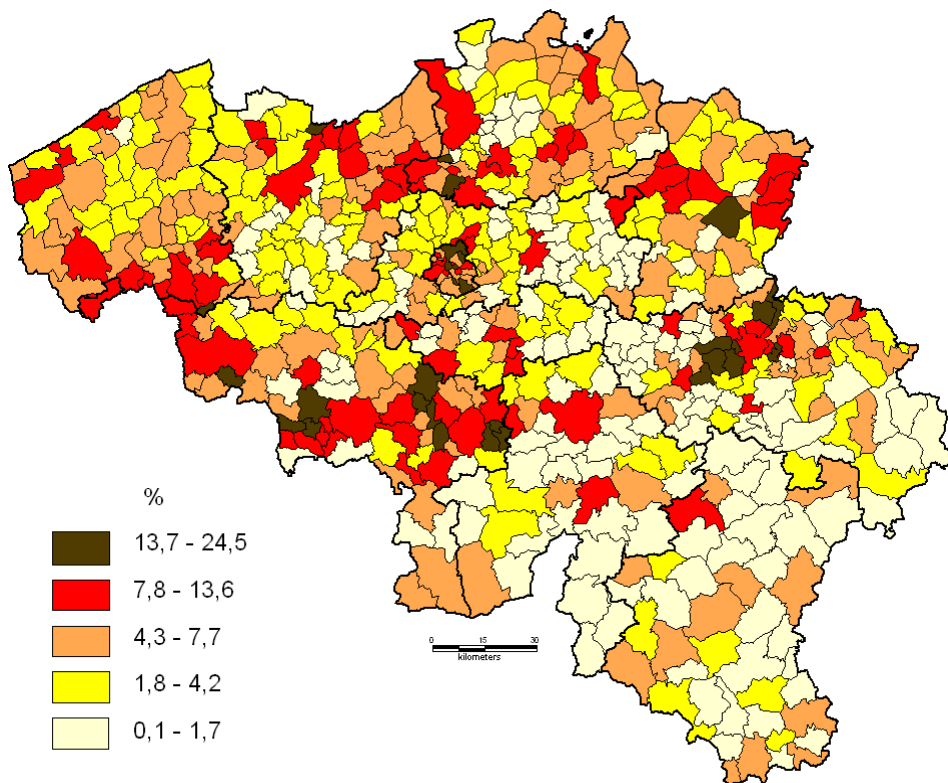
Figuur IV.45: Woningen naar bewonerstatuut (abs.)

Bron data: NIS - SEE 2001; Analyse & Cartografie: Geografie KULeuven & UCL

Zoals gesteld is de sociale huursector, globaal genomen, niet zo belangrijk naar aantal maar natuurlijk wel als woningmarktsegment voor gezinnen die het financieel moeilijk hebben op de huisvestingsmarkt. Hogere concentraties van sociale huurwoningen (tussen 13,7% en 24,5% van het totale woningbestand) treft men aan in stedelijke milieus en voor de rest eerder verspreid, met uitzondering van de voormalige Waalse industrie-as, meer bepaald de oostelijke kern rond Luik en de westelijke van Charleroi tot voorbij Bergen. Ook de zone langs de Franse grens van Doornik tot Moeskroen valt op. In Vlaanderen zijn er kernen van hoge waarden in zuidelijk West-Vlaanderen, tussen Gent en Antwerpen (Land van Waas) en in de Kempen (o.a. de Limburgse mijnstreek).



Figuur IV.46: Evolutie van het aantal woningen in eigendom
Bron data: SEE 2001; Analyse & Cartografie: Geografie KULeuven & UCL



Figuur IV.47: Sociale huurwoningen in het totale woningbestand (in %)
Totaal= totale huurwoningenbestand zonder onbekenden
Bron data: SEE 2001; Analyse & cartografie: Geografie KULeuven & UCL;

6.4.4 Huurprijzen en koopprijzen: het structurerend effect van Brussel

Figuur IV.48 geeft de spreiding van de huurprijscategorieën weer voor verhuurde eengezinswoningen tussen 55 en 104 m², d.i. de ‘ruimere middenklasse’ (Figuur IV.48), om de invloed van de woninggrootte op de prijs enigszins te controleren door de extremen uit te schakelen. De appartementen werden niet gecontroleerd naar grootte omdat we anders voor teveel gemeenten een niet-representatief aantal bekwamen (Figuur IV.49).

De **huurprijzen van de eengezinswoningen** zijn duidelijk sterk gebonden aan de afstand tot het centrum van een stadsgewest. Het Brusselse stadsgewest is de belangrijkste speler in de prijzenmarkt. De prijzenmarkt kent een sterke centrum-periferie structuur rond Brussel (Tabel IV.74) waarbij hoge aandelen goedkopere huurprijsegmenten positief correleren met de (grote) afstand tot Brussel en de duurdere negatief. Dit wil zeggen dat, hoe meer men zich verwijderd van Brussel, hoe meer goedkopere huurwoningen men aantreft en hoe minder duurdere huurwoningen. Dit loopt ook parallel met het mediaan inkomen van de huishoudens per gemeente (hoog aandeel van lage huurprijzen en lage mediane inkomens) en het aandeel van de kwaliteitscategorieën (hoog aandeel van lage huurprijzen en laag aandeel van zeer goede kwaliteit).

Toetst men de kaarten met de vier opeenvolgende prijsklassen onderling, dan komt een sterk centrum-periferie patroon naar voren dat zich, van lage naar hoge prijscategorieën, a.h.w. binnenste buiten keert. De *laagste klasse (<249 euro)* (Figuur IV.48A) komt het minst voor in het Brusselse, Vlaams- en Waals-Brabant. Daarnaast zijn er nog lage aandelen van deze goedkope huurcategorie in het Brugse, ten oosten van Antwerpen en langs de as Brussel-Luxemburg. Langs de Franse grens en dan vooral in Henegouwen en de Westhoek, in de oostelijke Waalse industrie-as rond het Luikse en het voormalige Limburgse mijngebied en de Rupelstreek, verlengd naar het westen in de richting van de Denderstreek vinden we de hoogste aandelen voor de laagste huurprijscategorie terug. Het is opmerkelijk hoe de ‘lage prijs gordel’ rond Brabant naar het zuiden doorbroken wordt door een as over Namen tot Aarlen die zowat samenvalt met het tracé van de E411. De *tweede laagste klasse (249 tot 495 euro)* (Figuur IV.48B) toont nog steeds dat de laagste aandelen van dit nog altijd relatief goedkoop segment zich in Brabant bevinden en dan vooral in de zone ten oosten en zuidoosten van Brussel gaande van Brussel tot Leuven en tot diep in oostelijk Waals-Brabant en zelfs tot Namen. De regio rond Aarlen vormt opnieuw een opmerkelijke uitzondering op het dominante patroon in Wallonië. Het Antwerpse en de Westhoek zijn de Vlaamse uitzonderingen: Antwerpen omdat de huurprijzen er dominant hoger liggen dan de behandelde prijscategorie (zie Figuur IV.48C en D) en de Westhoek omdat ze dominant lager liggen (zie figuur IV.48A). De gordels met hoge aandelen schuiven wat dichterbij Brussel met hoge aandelen in het Pajottenland en het Hageland. Deze prijscategorie is ook zeer kenmerkend voor de Ardennen. Vanaf ca. 500 euro slaat het patroon om. De *klasse 495 tot 743 euro* (Figuur IV.48C) profileert zich door hoge aandelen vooral in Brabant en dringt daarbij vooral door in het Antwerpse (namelijk de suburbane oostelijke gordel van Antwerpen) en het Naamse. Ook de suburbane gordel rond Gent, de oostkust en de omgeving van Aarlen (door de druk op de huurmarkt vanuit het Groothertogdom Luxemburg) springen in het oog. Tekenend is tenslotte dat de *hoogste klasse (>743 euro)* zich beperkt tot het Brabantse met uitzondering van het Hageland en vooral het oost-zuidoostelijke deel van de Brusselse suburbane gordel waarin het Leuvense opgeslorpt is. Deze zone komt overeen met het rijkste deel van het land in termen van inkomen. Verder vallen nog enkele suburbane gemeenten van Antwerpen en Aarlen en in mindere mate Gent op alsook het mondaine Knokke.

Ondanks deze concentrische structuur blijkt de logica van de prijsvorming voor Vlaanderen en Wallonië niet helemaal gelijk (Tabel IV.74). De prijsvorming in Vlaanderen lijkt namelijk gevoeliger voor de afstand tot Brussel en voor inkomen dan in Wallonië; in Wallonië primeert de relatie met kwaliteit van de woning.

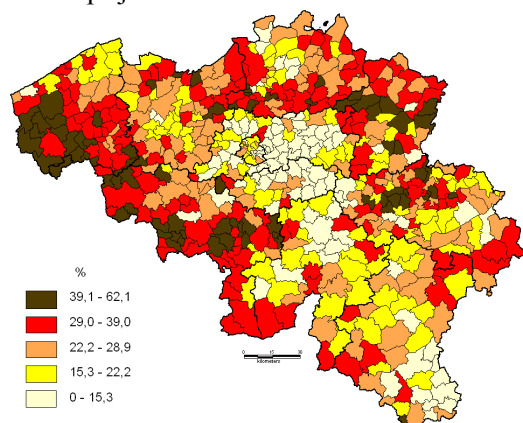
	% Huurprijs < 249 euro			% Huurprijs > 743 euro		
	België	Vlaanderen	Wallonië	België	Vlaanderen	Wallonië
Afstand tot Brussel	0,18	0,42	n.s.	-0,38	-0,37	-0,29
Mediaan van het inkomen per gemeente	-0,45	-0,58	-0,49	0,42	0,46	0,46
% woningen van ontoereikende kwaliteit	0,29	0,31	0,52	-0,31	-0,31	-0,37
% woningen van zeer goede kwaliteit	-0,51	-0,60	-0,67	0,53	0,61	0,65

Tabel IV.74: Correlatie tussen huurprijs van eengezinswoningen (*) en enkele verklarende variabelen
 (*) oppervlakte tussen 55 en 84m², ns= niet significant, significantieniveau: 99%

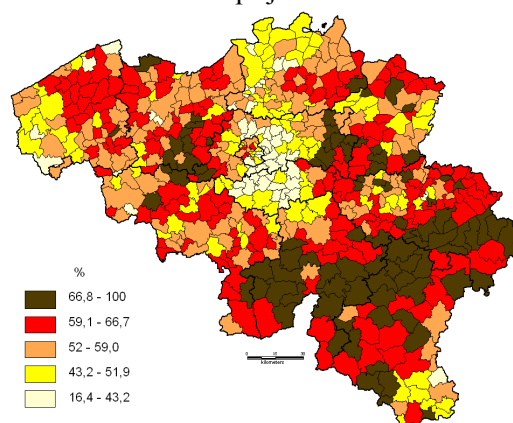
Totaal= totale huurwoningenbestand zonder onbekenden

Bron data: NIS - SEE 2001, Financiële statistieken NIS (2001), Analyse: Geografie KULeuven & UCL

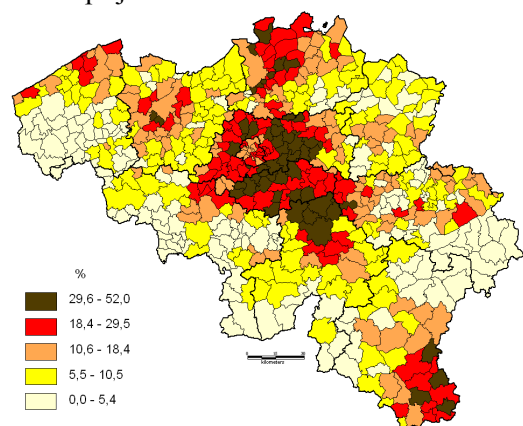
A: Huurprijs < 249 euro



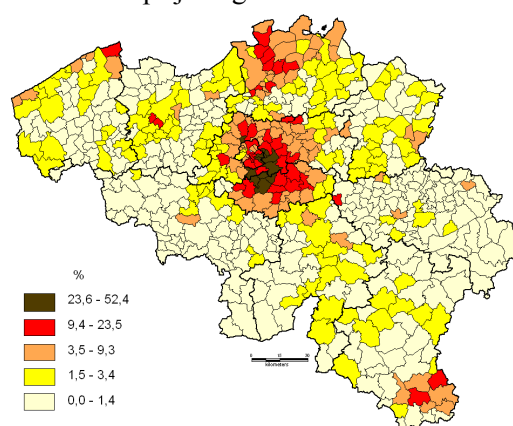
B: Huurprijs tussen 249 en 495 euro



C: Huurprijs tussen 495 en 743 euro



D: Huurprijs hoger dan 743 euro



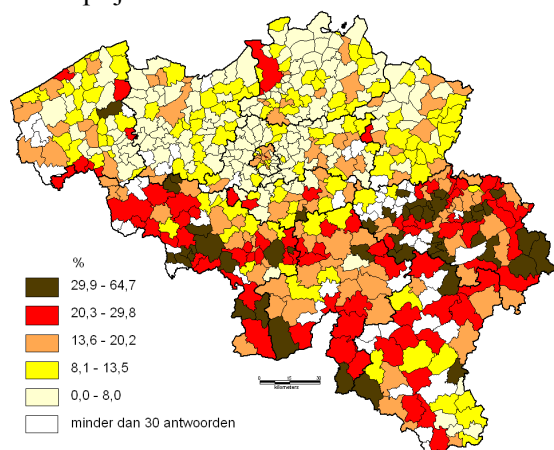
Figuur IV.48: De huurprijscategorieën van eengezinswoningen (*) (in %)
 (*) oppervlakte tussen 55 en 104 m²

Totaal= totaal aantal verhuurde eengezinswoningen tussen 55 en 104m² zonder onbekenden

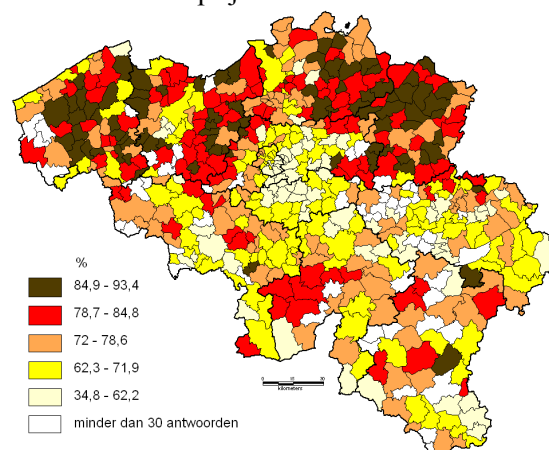
Bron data: NIS - SEE 2001, Analyse en cartografie: Geografie KULeuven & UCL

Bij de **huurmarkt van appartementen** wordt de centrum-periferie structuur meer doorbroken door een noord-zuid verdeling, zeker in de goedkopere segmenten (Figuur IV.49). De goedkoopste appartementen (beneden 249 euro/maand) treft men procentueel meer aan in het Waalse dan in het Vlaamse en het Brusselse Gewest. In de meeste Waalse gemeenten wordt 20% of meer van de huurappartementen verhuurd aan een prijs beneden 249 euro per maand tegenover 15% of minder in de meeste Vlaamse gemeenten. In de Vlaamse provincies, met uitzondering van Vlaams-Brabant, wordt meer dan driekwart (78,6%) van de appartementen verhuurd aan een prijs tussen 249 en 495 euro per maand. Bepaalde Vlaamse regionale submarkten tekenen voor een dominant nog hogere prijs (categorie 495-743 euro) m.n. de kust en rond de grootsteden (Gent en Antwerpen). Hier wordt nog meer dan 8% en vaak meer dan 15% verhuurd aan een prijs tussen 495 en 743 euro per maand. Er duikt in deze prijsklasse verder een regionale submarkt op in de buurt van Aarlen; hier zorgt het Groothertogdom Luxemburg opnieuw voor hogere huurprijzen, net zoals bij de eengezinswoningen. De Brusselse invloed op de duurder appartementenmarkt (495-743 euro) strekt zich uit over Vlaams-Brabant, Waals-Brabant en het uiterste noorden van de provincie Namen. Deze prijs categorie is ook kenmerken voor enkele welstellende suburbane gemeenten ten zuiden van Charleroi (Montignies-le-Tilleul, Ham-sur-Heure-Nalinnes, Gerpinnes) en Namen (Ohey, Assesse, Prondeville). Bij de allerhoogste prijsklasse (> 743 euro) krimpen de vermelde zones verder in en komt vooral de zone ten zuidoosten van Brussel, in de buurt van het Zoniënwoud, naar voren met een vierde tot de helft van de appartementen boven de 743 euro per maand.

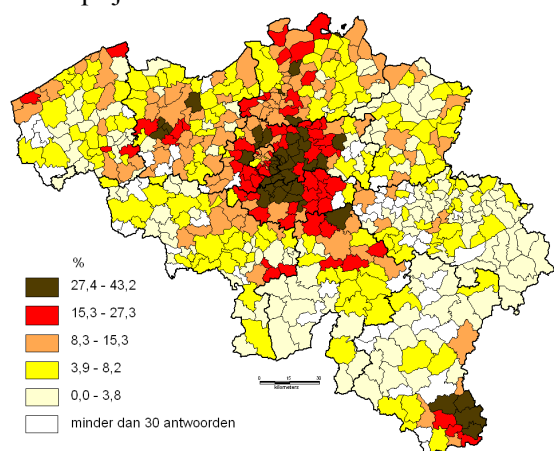
A: Huurprijs < 249 euro



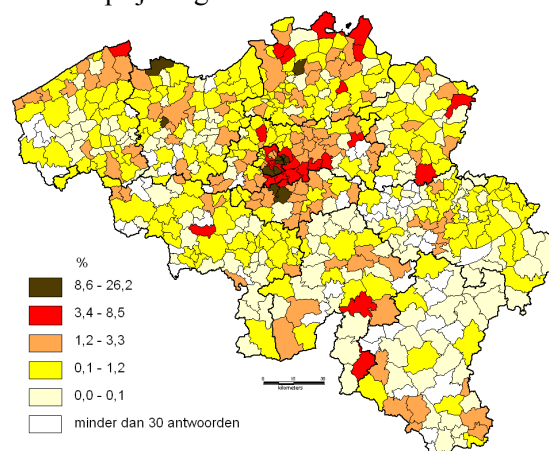
B: Huurprijs tussen 249-495 euro



C: Huurprijs tussen 495 en 743 euro



D: Huurprijs hoger dan 743 euro



Figuur IV.49: De maandelijkse huurprijscategorieën van appartementen (*) (in %) (*). Alle oppervlaktecategorieën Totaal= totale huurwoningbestand appartementen zonder onbekenden
Bron data: NIS - SEE 2001, Analyse en cartografie: Geografie KULeuven & UCL

Er zijn uiteindelijk weinig gemeenten met een hoog aandeel erg dure huurappartementen, d.i. verhuurd aan een prijs hoger dan 743 euro per maand. Dit is begrijpelijk omdat wie een dergelijke huurprijs kan betalen, ook een lening kan aflossen voor het verwerven van een woning in eigendom. Wie dergelijke huurprijzen betaalt, bevindt zich vaak in een situatie van beperkte verblijfsduur (zoals functionarissen van EU of NAVO of internationale bedrijven) of is bereid een dergelijk hoog huurbedrag te spenderen in afwachting van een definitieve, d.i. koop- of nieuwbouwwoning en/of van een stabiele gezinssituatie.

De SEE 2001 bezorgt enkel informatie over de huurprijzen en niet over koop- of grondprijzen. Het loont niettemin de moeite ze even in de analyse te betrekken en ons daarbij drie vragen te stellen:

1) Bestaat er een relatie tussen huurprijzen en koopprijzen?, 2) Komt de ruimtelijke structuur van de koop- en grondprijzen overeen met deze van de huurprijzen?, 3) Hoe kunnen we de koop- en grondprijzen verklaren?

De correlatie tussen de huurprijzen en koopprijzen geven we weer in tabel IV.75. Op het niveau van de 589 Belgische gemeenten correleert de hogere gemiddelde verkoopprijs van eengezinswoningen positief met hoge aandelen van huurprijzen van eengezinswoningen boven 743 euro. In gemeenten met een hoger aandeel eengezinswoningen met een huurprijs boven 743 euro, treft men ook een hogere gemiddelde verkoopprijs van eengezinswoningen aan. Ook bij de appartementen correleert de gemiddelde verkoopprijs positief met de hogere huurprijscategorieën, zij het niet zo uitgesproken. Deze relatie is tweeledig: 1) zoals eerder aangetoond komen woningtypes niet willekeurig door elkaar voor, er bestaan subregionale markten met meer kwaliteitsvolle woningen dan andere of die in hogere mate beantwoorden aan de woonwensen van sommige groepen, wat zijn prijskaartje meebrengt zowel bij het kopen als huren; 2) de prijs staat niet altijd in rechtstreeks verband met de kwaliteit of de staat in die zin dat ook omgevingskenmerken meespelen; de uitstraling van kwaliteitsvolle woningen in de omgeving beïnvloedt eveneens de prijs zowel van een gekocht of gehuurd pand.

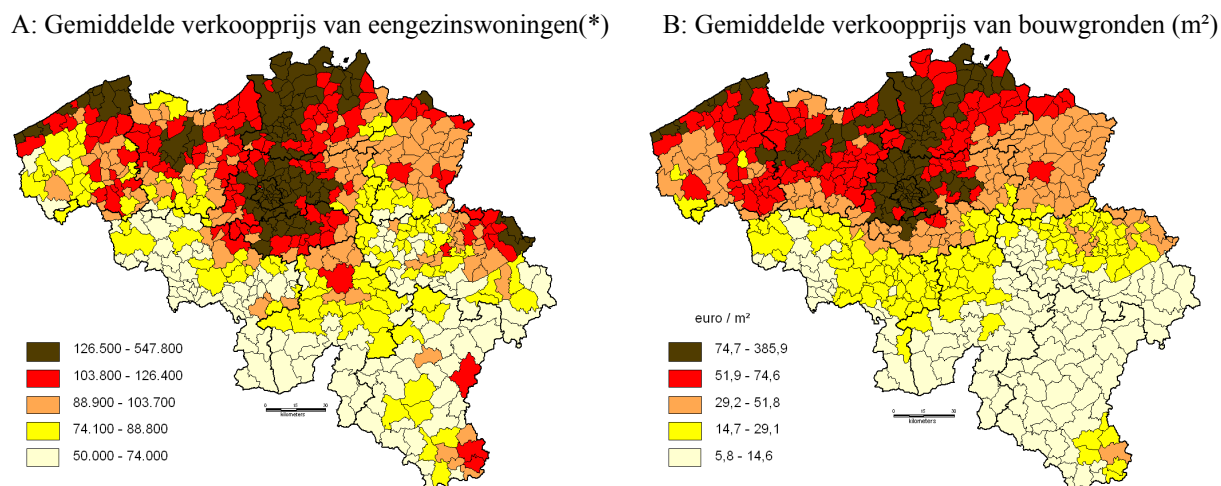
	Huurprijs van eengezinswoningen (aandeel in de prijscategorie)				
	< 249 €	249 - 495 €	495 - 743 €	743 - 991 €	> 991 €
Gemiddelde verkoopprijs eengezinswoningen	- 0,57	-0,55	-0,66	0,78	0,69
	Huurprijs van appartementen (aandeel in de prijscategorie)				
	< 249 €	249 - 495 €	495 - 743 €	743 - 991 €	> 991 €
Gemiddelde verkoopprijs appartementen	-0,36	n.s. (**)	0,40	0,28	0,21

Tabel IV.75: De correlatie tussen huur- en verkoopprijscategorieën (*)

* Alle oppervlaktecategorieën; ** niet significant binnen het 99% betrouwbaarheidsinterval

Bron data: NIS - SEE 2001 en Stadim, Analyse: Geografie KULeuven & UCL

Net als de huurprijzen zouden wij de **verkoopprijzen van woningen** moeten kunnen controleren voor oppervlakte. Bij de gebruikte data (Stadim) beschikken wij niet over de oppervlakte van de woning maar wel van het perceel. We gaan er hier van uit dat de woninggrootte in verhouding staat tot de perceelsgrootte. Dit is natuurlijk niet altijd zo, vooral in landelijk gebied waar men soms kleine woningen op grote percelen aantreft. Ten onrechte wordt dan een lage prijs voor een groot huis verondersteld maar de logica blijft dat men, uitgedrukt in euro/m², “goedkoop gediend is” omdat het perceel dan andere faciliteiten (boomgaard of groententuin) en/of uitbreiding van de woning toelaat. Ook hier selecteerden we voor de eengezinswoningen de ‘ruimere middenklasse’ door de percelen te kiezen tussen 361 m² en 1500 m² (Figuur IV.50A).



Figuur IV.50: De gemiddelde verkoopprijs van de eengezinswoningen en de bouwgronden, 1999-2001

Klassen-indeling op basis van Equal Count en niet op basis van Natural Breaks (zie deel III 'Methodologie')

(*) perceeloppervlakte tussen 361 en 1500 m²

Bron data: Stadim (2004); Analyse en cartografie: Geografie KULeuven & UCL

De verdeling van de gemiddelde verkoopprijs van de eengezinswoningen wordt gedomineerd door een combinatie van een noord-zuid tweedeling en een structurerend effect van vooral Brussel en Vlaamse steden. Bijna de volledige provincies Vlaams- en Waals-Brabant liggen onder sterke invloed van de hoofdstad; enkel in het uiterste oosten van de provincie Vlaams-Brabant (Hageland) verkoopt men huizen met een gemiddelde verkoopprijs lager dan 103.800 euro.

Buiten de directe Brusselse invloedssfeer (die ook het Leuvense omvat) komen ook in het Antwerpse, Gentse, Brugse, ten oosten van Luik en dan vooral in de Oostkantons en rond Arlon gemeenten voor met hogere gemiddelde verkoopprijzen. Hier worden de huizen gemiddeld verkocht aan een prijs tussen, afgerond, 100.000 en 550.000 euro. Aan de Nederlandse grens doet zich de druk van op aankoop beluste Nederlanders gevoelen. Hetzelfde geldt voor de Oostkantons en de gemeenten rond Aarlen. Alleen vormen zij een geliefde woonlocatie voor respectievelijk Duitsers en Luxemburgers en worden tegelijk de prijzen opgedreven door de nabijheid van de steden Aken en Luxemburg.

De laagste prijzen vindt men terug in gemeenten van de centrale Ardennen, de westelijke Waalse industrie-as en in gemeenten dicht bij de Franse grens. Hier worden de huizen verkocht met een gemiddelde verkoopprijs tussen 50.000 en 74.000 euro. Het betreft hier oude landelijke of industriegebieden met een weinig kwaliteitsvol woonpatrimonium en/of een niet zo grote vraag omdat pendel naar de grote tewerkstellingscentra moeilijk ligt en/of niet zo grote koopkracht. Daardoor ook valt de opwaartse druk op de prijzen er niet zo groot uit.

Naast verkoopprijs van woningen hebben we uit dezelfde bron (Stadim) ook **verkoopprijzen van gronden**. De gemiddelde prijs van de bouwgronden is allicht iets betrouwbaarder omdat de onzekerheid over de waarde van wat erop gebouwd is hier niet meespeelt. De gemiddelde verkoopprijs per m² van de bouwgronden vertoont nog meer uitgesproken een onderscheid tussen het noorden en het zuiden van het land (Figuur IV.50B) (zie ook Thomas, Vanneste & Goossens, 2007). Gemiddeld betaalde men in Vlaanderen 67 euro per m², in Wallonië 19 euro per m² en in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest 212 euro per m² (gemiddeld voor de periode 1999-2001). De hoogste prijzen stellen we opnieuw vast in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Het patroon spreidt zich verder uit over Vlaanderen en dan vooral tot het Antwerpse langs de E19-as en vandaar tot het Gentse langs de E17-as. De kust vervoegt opnieuw dit patroon onder druk van de vraag gegenereerd door toerisme, recreatie en tweede verblijven. De goedkoopste prijzen vindt men in de Ardennen. Hier is nog veel

bouwgrond beschikbaar en betaalt men tussen 5 en 15 euro per m² (gemiddeld voor de periode 1999-2001). Dit verschil in prijsstructuur komt o.a. doordat beide landsdelen een sterk verschillende bevolkingsdichtheid vertonen en een bijbehorende druk op de ruimte, aangescherpt door welvaartsverschillen en, eventueel, de strenge ruimtelijke ordening in Vlaanderen met overeenstemmende schaarste aan bouwgronden hoewel dit vooral na de SEE 2001 speelt. Daarom zijn in Vlaanderen de gronden zowat overal vrij duur terwijl in Wallonië de prijs vooral stijgt naarmate men dichterbij Brussel of dichterbij een ander tewerkstellingscentrum zit.

Een model met de grondprijs (€/m²) als te verklaren variabele enerzijds en de oppervlakte van het perceel, de afstand tot Brussel en andere tewerkstellingscentra, de populatie van de gemeente en van de dichtstbijzijnde tewerkstellingspool en de mediaan van het inkomen van de gemeente, verklaart reeds 67% van de grondprijswaarde. Als we daar de regio (Kust, Brussel, Vlaanderen, Wallonië) en de ouderdom van de woningen (% woningen gebouwd vóór 1919) als verklarende variabelen aan toevoegen, dan verklaren we zelfs 88%. Het spreekt voor zich dat het percentage oude woningen hier niet in rechtstreeks verband staat met het perceel – dat onbebouwd is - maar als omgevingsvariabele kan beschouwd worden.

Uit de ruimtelijke structuur van prijzen maar ook uit de ruimtelijke structuur van andere woningkenmerken zoals ouderdom (hoofdstuk IV.2) van de woning en comfortelementen (hoofdstuk IV.4) blijkt dat de stedelijke woningmarkt, vooral bij grote steden, een vaak **terugkerende centrum-periferiestructuur** vertoont. Veralgemeend gaat het hier om een aantal concentrische gordels in de woningvoorraad en bijgevolg ook in de woningmarkt met een dalende prijs (per m²) vanuit het centrum voor een vergelijkbare woning (zelfde type en vergelijkbare grootte). Dit is een gekend fenomeen dat in de stedelijke economie beschreven wordt als ‘land rent gradiënt’ en ‘bid-rent curves’, gekoppeld aan zogenaamde stedelijk-residentiële afwegingsmodellen¹².

Opmerkelijk is dat deze modellen in de literatuur vooral betrekking hebben op grondprijzen terwijl, bij onze patronen, vooral de huurprijzen een centrum-periferiestructuur vertonen en dan niet op stadsgewest niveau maar op nationaal niveau. Daarbij is de impact van Brussel als structurerend element voor de Belgische woningmarkt onmiskenbaar; ook de andere grootsteden laten zich gelden, zij het in mindere mate. Analyses tonen aan dat de Belgische grondprijzen voor ca. 50% kunnen verklaard worden door typische indicatoren die centrum van periferie onderscheiden zoals afstand tot een centrum en bevolking. Analyses bewijzen dat een dergelijk model ca. 50% van de structuur van de grondprijzen en de huurprijzen in België kan verklaren (Thomas e.a., 2006).

¹ De agglomeraties en balieues vormen samen de stadsgewesten. In de westerse wereld wordt het begrip stadsgewest (*région urbaine*, urban region) gebruikt om de naoorlogse stedelijke vorm van grotere steden te beschrijven. Hiermee benadrukt men dat de stad verder reikt dan haar morfologische grenzen; het toont vooral de impact van de suburbanisatie vanuit de grote steden. In de verschillende landen worden geleidingen binnen de stad onderscheiden met uiteenlopende benamingen, maar met telkens referentie naar specifieke segmenten van de woningmarkt. Voor België: zie deel VI, voetnoot 3.

Steden, ingebed in het landelijk gebied behoren mits enkele uitzonderingen tot het kleinstedelijke niveau.

² Vermoedelijk zijn de aantallen voor de oudere bouwperiodes feller onderschat dan voor de recentere.

³ In 1991 werd in de Volks- en Woningtelling geïnformeerd of er belangrijke verbouwingen werden uitgevoerd sinds 1981. Daarentegen werd in 2001 gevraagd of er sinds 1991 belangrijke verbouwingen in de woning werden gedaan waardoor de oppervlakte en/of het aantal vertrekken werd gewijzigd. De vraag omtrent verbouwingen informeert niet naar een comfort- of kwaliteitsverbetering. De vergelijkbaarheid tussen de informatie uit beide registratiemomenten is dus niet optimaal.

⁴ Ook voor de restcategorie ‘overige’ die we niet bespreken is dit het geval.

⁵ Om de bouwwijze in tijdsperspectief te plaatsten, hebben we voor 2001 (en ter vergelijking met 1991) onder de noemer “appartementen” volgende woningen in acht genomen:

(1) als men op de vraag “In wat voor woning woont u?” appartement, studio, kamer, loft heeft aangevinkt; of

(2) als men op de vraag “Hoeveel woningen zijn er in het gebouw waar u woont?” meer dan 1 heeft geantwoord.

Wanneer we het aantal of aandeel appartementen *niet* in tijdsperspectief plaatsen –dus enkel voor 2001- hanteren we enkel de aantallen voor die woningen waarbij “appartement, studio, kamer, loft” is aangevinkt op de vraag “In wat voor woning woont u?”.

⁶ Bron: Dienst Demografie van de Afdeling Statistiek van de FOD Economie.

⁷ Het grote verschil tussen de aantallen ($n=$) van de totale populatie en de opdeling naar bewonerstitel heeft te maken met het hoge aandeel missings op de variabele ‘bewonerstitel’ bij bepaalde nationaliteiten. Dit leidt tot een aantal bizarre verschillen: zo wijken bijvoorbeeld de Marokkaanse eigenaars als de Marokkaanse huurders, sterk af van de Marokkaanse huishoudens als we ze niet naar bewonerstitel opdelen.

⁸ Dit te relateren aan de evolutie van de woningkarakteristieken in de vermelde periode.

⁹ ‘Kwaliteit ontoereikend’ verwijst naar een woning waarin minstens een toilet (er werd in de SEE 2001 geen onderscheid meer gemaakt tussen de aanwezigheid, al of niet, van waterspoeling) of badkamer met bad en/of stortbad ontbreekt. Een ‘woning met een ontoereikende kwaliteit’ kan ook een woning zijn die minstens vier grote herstellingsingrepen behoeft (Vanneste, Thomas, Laureysen, 2004).

¹⁰ Als de onbekende bouwperiodes worden verwijderd ($n= 32.142$) blijven er 68,0% van woningen uit de residuele huursector gebouwd vóór 1946. Als we de woningen beschouwen waarvoor we geen exacte bouwperiode hebben maar een aanduiding ‘vermoedelijk ouder dan 20 jaar’ ($n=63.357$) dan behoort 45,6% van de woningen met ‘het bouwjaar onbekend maar vermoedelijk ouder dan 20 jaar’ tot de residuele huursector.

¹¹ Zie de literatuur rond ‘Urban economics’ en de ‘Urban residential trade-off models: O’ Sullivan & Gibb, 2003.

¹² Stedelijk-residentiële afwegingsmodellen of ‘urban residential trade-off models’ tonen aan dat, in stedelijke zones of stadsgewesten waar de tewerkstelling en diensten zich in het centrale deel bevinden, het huishouden bereid is meer te betalen voor bouwgrond of een woning (uitgedrukt in prijs voor een m^2) naarmate de pendelkosten lager zijn, wat resulteert in hogere prijzen naar het centrum toe. Er is dus a.h.w. een substitutie tussen huisvestingskost en verplaatsingskost. Ondanks een aantal gebreken aan deze modellen alsook ondanks het feit dat de stadsgewesten evolueerden naar een meer polycentrisch geheel, worden deze modellen (basismodel en aangepaste varianten) nog steeds gebruikt (Knox, 1987; O’Sullivan & Gibb, 2003).

DEEL V: PERCEPTIE VAN DE WOONOMGEVING

Zoals we in het maatschappelijk kader (deel II) reeds aangaven, gaat het afgelopen decennium meer aandacht uit naar de woning en haar omgeving in plaats van alleen naar de woning op zich. Keuze voor een ‘woonmilieu’ heeft niet enkel betrekking op kenmerken van de woning zelf, maar tevens op de kenmerken van de woonomgeving waarbij onder meer kan gedacht worden aan de esthetische kwaliteiten van de gebouwde omgeving of aan het aanwezige groen of aan het aanbod van voorzieningen en faciliteiten in de omgeving. Het belang van woonomgevingskenmerken staat o.a. in verband met de steeds groter wordende nadruk op leefstijl.

In de Algemene socio-economische enquête van 2001 werden de kenmerken van het woonmilieu voor de eerste keer bevestigd. Om een beeld te krijgen van de woonomgeving werden vragen gesteld over het uitzicht van de gebouwen, de netheid, de kwaliteit van de lucht, de rust (versus lawaai of geluidshinder) en het aanwezige groen (hoofdstuk 1). Daarnaast werd ook naar de mening van de referentiepersoon gevraagd in verband met het aanbod aan infrastructuur (hoofdstuk 2) en faciliteiten en voorzieningen in de buurt (hoofdstuk 3). Wij willen nog even benadrukken dat deze vragen vooral de perceptie meten en geen maatstaf bieden o.b.v. objectieve criteria. Het verwachtingspatroon van mensen die kiezen voor een bepaald woonmilieu speelt bijgevolg een grote rol. Zo kan een stadsbewoner die bewust kiest voor een stedelijk woonmilieu best tevreden zijn met het parkje in de buurt en zich dus meer tevreden tonen over de factor ‘groen’ dan een bewoner van een meer landelijk milieu. Tevredenheid met fietspaden is dan weer afhankelijkheid van het fietsgebruik, of de factor ‘crèches’ van de samenstelling van het gezin. Vele huishoudens hebben echter de situaties waarover zij niet konden oordelen, niet beantwoord; wij lieten deze zogenaamde missings buiten beschouwing.

1. Netheid, uitzicht van gebouwen, luchtkwaliteit, rust en groen

1.1 Regionale verschillen

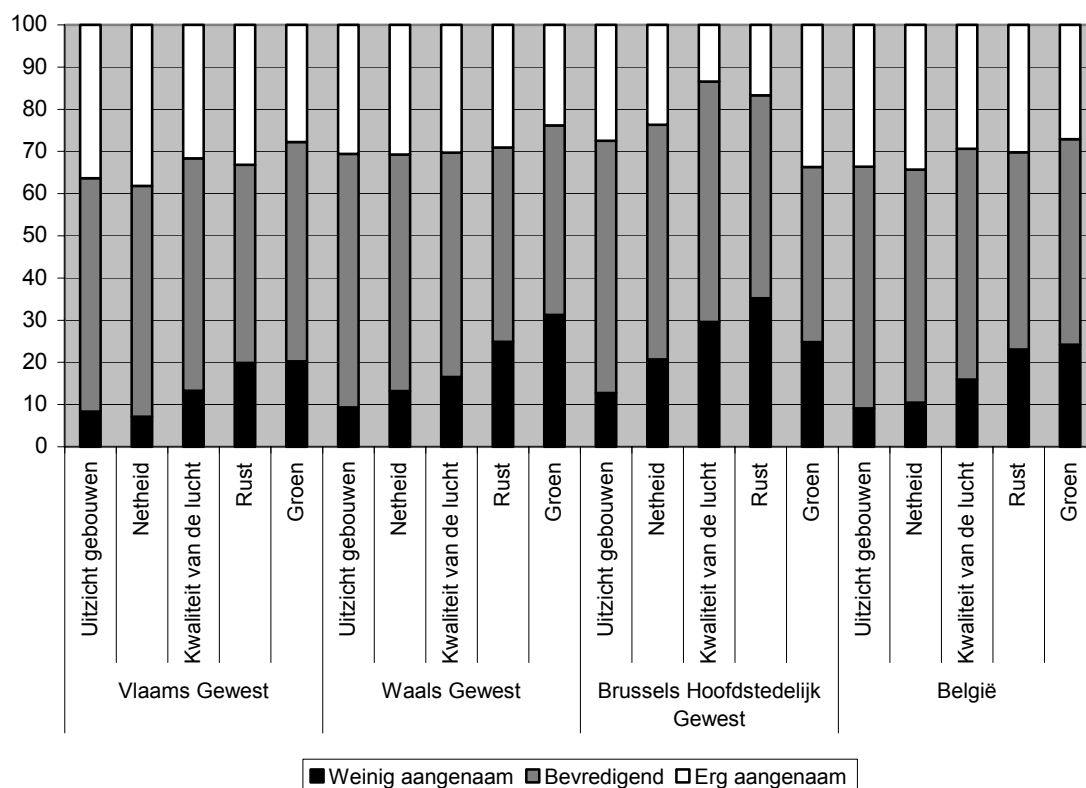
In België vindt 34,3% van de respondenten (referentiepersonen die antwoordden op de enquête) de **netheid** van de directe omgeving van hun woning ‘erg aangenaam’, 55,2% acht de netheid ‘bevredigend’ en een minderheid noemt ze ‘weinig aangenaam’ (10,5%). De Brusselse respondenten zijn veel minder tevreden over netheid van hun buurt. 20,7% van de Brusselse respondenten vindt ze ‘weinig aangenaam’; in Vlaanderen en Wallonië zijn dat er respectievelijk 7,3% en 13,2%. De Vlaamse respondenten (38,2%) bestempelen de netheid bovendien veel meer dan de Waalse (30,8%) en de Brusselse (23,7%) respondenten als ‘erg aangenaam’.

In België noemt 33,6% van de respondenten het **uitzicht van de gebouwen** uit de directe omgeving van hun woning ‘erg aangenaam’, 57,3% vindt het uitzicht van deze gebouwen ‘bevredigend’ en een minderheid bestempelt het uitzicht als ‘weinig aangenaam’ (9,1%). Deze cijfers lopen parallel met de appreciatie van de netheid van de buurt. Brussel telt de grootste groep ontevredenen (12,8%) en de kleinste groep tevredenen (27,5%) over het uitzicht van de gebouwen. In Vlaanderen vindt men het uitzicht van de gebouwen in verhouding meer ‘erg aangenaam’ (36,4%) en de groep die het uitzicht van de gebouwen ‘weinig aangenaam’ noemt is er het kleinst (8,3%). De resultaten van Wallonië

bevinden zich tussen die van Vlaanderen en Brussel in (30,5% voor erg aangenaam en 9,3% voor weinig aangenaam). Over de **kwaliteit van de lucht** zijn de respondenten in alle regio's nog meer ontevreden dan over de netheid en het uitzicht van de gebouwen. In België antwoordt 16% van de respondenten dat ze de kwaliteit van de lucht als 'weinig aangenaam' beschouwen. Anderzijds beoordeelt 54,6% van de respondenten de kwaliteit van de lucht als 'erg aangenaam'. In Brussel wordt de lucht door bijna een op drie respondenten als 'weinig aangenaam' getypeerd. Voor Wallonië en Vlaanderen wordt dit aandeel zo goed als gehalveerd. De perceptie van de kwaliteit van de lucht verschilt maar weinig in Wallonië en in Vlaanderen.

In België ervaart 30,2% van de respondenten de **rust** in hun directe woonomgeving als 'erg aangenaam', 23,0% ervaart de rust als 'weinig aangenaam' omdat er in hun woonomgeving sprake is van lawaai of geluidshinder. We moeten echter sterke regionale verschillen signaleren in de appreciatie van 'rust'. Brussel lijdt door zijn grootstedelijk karakter duidelijk onder het fenomeen geluidshinder: 35,2% van de Brusselse respondenten ervaart het lawaai binnen de woonomgeving als 'weinig aangenaam'. Hoewel Wallonië minder ontevreden is over de rust in de buurt, scoren Vlaanderen en Wallonië vergelijkbaar bij de tevreden.

In België vindt 27,1% van de respondenten dat de omgeving heel goed voorzien is van **groen**, 24,2% vindt echter dat de omgeving slecht is voorzien van groen. Op regionaal niveau komt men tot opmerkelijke verschillen. Zo is de tevredenheid over het aanwezige groen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (33,7%) hoger dan in Vlaanderen waar 27,8% van de respondenten vindt dat de omgeving heel goed voorzien is van groen. Op het eerste gezicht lijkt dit niet erg logisch door het sterk verstedelijkte karakter van Brussel. De verklaring ligt in het feit dat het subjectieve meespeelt en dat het verwachtingspatroon in Brussel lager ligt dan in Vlaanderen.



Figuur V.1: Beleving van de netheid, uitzicht van de gebouwen, kwaliteit van de lucht, rust en groen in de directe omgeving rond de woning, algemeen en per regio (in %)

Bron: NIS – SEE 2001, OASeS-bewerkingen

1.2 Analyse naar graad van verstedelijking

Voor de verschillende woonomgevingkenmerken worden de antwoordmogelijkheden uit de census (weinig aangenaam, bevredigend en erg aangenaam) procentueel weergegeven naar graad van verstedelijking (Tabel V.1).

De agglomeratie scoort het slechtste voor alle variabelen. Het aandeel ontevredenen is er opvallend hoger dan in de zones met andere graden van verstedelijking. Vooral over de rust (lawaai of geluidshinder) is men niet tevreden: 30% van de huishoudens in agglomeraties vindt het geluid er weinig aangenaam. Ook Cavailhès, Gofette en Chrétien (2001, 2002) halen in hun studie aan dat in Frankrijk de geluidshinder de meest vernoemde hinder is. Het landelijke gebied scoort het beste en telt het hoogste percentage huishoudens die het uitzicht van de gebouwen (41,1%), de netheid (43,4%), de kwaliteit van de lucht (43,8) en de rust (42,5%) als erg aangenaam ervaren. Ook bij vorig onderzoek naar woontevredenheid (zie deel II) scoorde het platteland uitstekend. De netheid, rust, de groene omgeving en (speel)ruimte voor opgroeiende kinderen, maakt het platteland zeer aantrekkelijk om te wonen. Het zijn deze omgevingskenmerken die huishoudens doen besluiten om in meer landelijk (suburbaan tot peri-urbaan) gebied te gaan wonen als onderdeel van een bepaalde leefstijl (van Diepen & Arnoldus, 2003). Of dit zo aantrekkelijk is dat men er het tekort aan kinderopvang, werkgelegenheid en openbaar vervoer wenst bij te nemen, blijft de vraag.

		Agglomeraties	Banlieues	Forenzen- woonzones	Kleine steden* in landelijk gebied	Landelijk gebied
Uitzicht gebouwen	weinig aangenaam**	12,0	5,9	7,5	7,4	5,7
	erg aangenaam	28,2	40,3	35,3	36,1	41,1
Netheid	weinig aangenaam	16,0	5,9	6,7	6,6	5,0
	erg aangenaam	27,4	41,7	37,1	38,2	43,4
Kwaliteit lucht	weinig aangenaam	23,9	11,5	9,9	9,7	7,6
	erg aangenaam	18,3	37,6	36,5	35,6	43,8
Lawaai / Rust	weinig aangenaam	30,0	18,7	18,3	18,3	14,1
	erg aangenaam	21,4	36,6	35,5	35,1	42,5
Groen	slecht voorzien	29,2	16,9	22,5	22,9	17,9
	heel goed voorzien	26,1	31,8	26,1	25,6	28,8

Tabel V.1: Perceptie van het uitzicht van de gebouwen, netheid, kwaliteit van de lucht, rust en groen in de omgeving naar graad van verstedelijking (in %)

* steden zonder stadsgewestontwikkeling

** weinig + erg + matig (hier niet opgenomen) = 100%

Totaal = zonder onbekenden

Bron data: NIS - SEE 2001; Analyse: Geografie KULeuven & UCL

Elementen als gebrek aan netheid, groen en uitzicht van de gebouwen is niet onbelangrijk omdat dit ook in verband staat met onveiligheidsgevoelens (Taylor & Hale, 1986). Problemen met deze elementen komt over als “overlast” die een gevoel van onveiligheid veroorzaken of versterken. Daarom is het niet verwonderlijk dat dit onveiligheidsgevoel vermindert naarmate de graad van verstedelijking van een woonmilieu afneemt (Tabel V.2).

Er kan trouwens aangetoond worden dat dit onveiligheidsgevoel niet volledig correspondeert met de werkelijkheid want het percentage gezinnen dat te kennen gaf het afgelopen jaar (1998) slachtoffer te zijn geweest van een (poging tot) woninginbraak was bijna even hoog in zwak verstedelijkt gebied (platteland) als in kleine of regionale steden (Tabel V.2). De Atlas van België (deel ‘Wonen’ - Thomas, Vanneste, Goossens, 2007) toont aan dat de ontsluiting en dus de ligging t.o.v. grote wegenassen hiervoor veel meer bepalend is.

		Onveiligheidsgevoelens*	Woninginbraak**
België		2,83	5,06
Gewesten	Vlaanderen	2,52	4,55
	Wallonië	3,08	4,98
	Brussel	3,87	8,49
Gemeentetypen	Grote steden	3,75	5,96
	Regionale stad	3,11	3,96
	Agglomeratie	2,95	6,73
	Kleine stad	2,55	3,84
	Sterk morfologisch verstedelijkt	2,37	4,69
	Matig morfologisch verstedelijkt	2,34	4,74
	Zwak morfologisch verstedelijkt	2,24	3,73

Tabel V.2: Onveiligheidsgevoelens* (score) en woninginbraak** (in %)

* score variërend van 0 tot 10 (gewogen som van vragen omtrent onveiligheidsgevoelens in de buurt van de bevroegde respondenten)

** het percentage van de bevolking dat te kennen gaf het afgelopen jaar slachtoffer te zijn geweest van een (poging tot) woninginbraak

Bron: Algemene Politie-einddienst/ Politie Beleidsondersteuning (APSD/PBO), 1998

1.3 In de gemeenten heerst een vrij hoge tevredenheid... met uitzonderingen

Voor de analyse op gemeentelijk niveau werken we met een driehoeksdiagram waarbij de percentages ‘weinig aangenaam’, ‘bevredigend’ en ‘erg aangenaam’ worden gecombineerd (de univariate kaarten met percentages voor ‘weinig aangenaam’ zijn terug te vinden in de Atlas van België (Thomas, Vanneste, Goossens, 2007). Zoals in de methodologie is uitgelegd, geldt dit diagram voor alle indicatoren m.b.t. de woonomgeving en is de legende dus overall gelijk. Iedere gemeente vertegenwoordigt een punt in het driehoeksdiagram. Bijvoorbeeld, in de gemeente Saint-Georges-sur-Meuse bestempelde 67% van de huishoudens de rust in de omgeving als “weinig aangenaam” (afgelezen langs de “slecht”-as), 27% als “bevredigend” (afgelezen langs de “matig”-as) en 6% als “erg aangenaam” (afgelezen langs de “goed”-as). De combinatie van deze percentages zorgt ervoor dat Saint-Georges-sur-Meuse in het rode vak valt van het driehoeksdiagram wat wijst op grote ontevredenheid. We stellen echter vast dat Saint-Georges-sur-Meuse de enige gemeente is die behoort tot deze categorie. De meeste andere gemeenten hellen over naar een groen en paars wat wijst op een (vrij) positieve appreciatie (Figuur V.2).

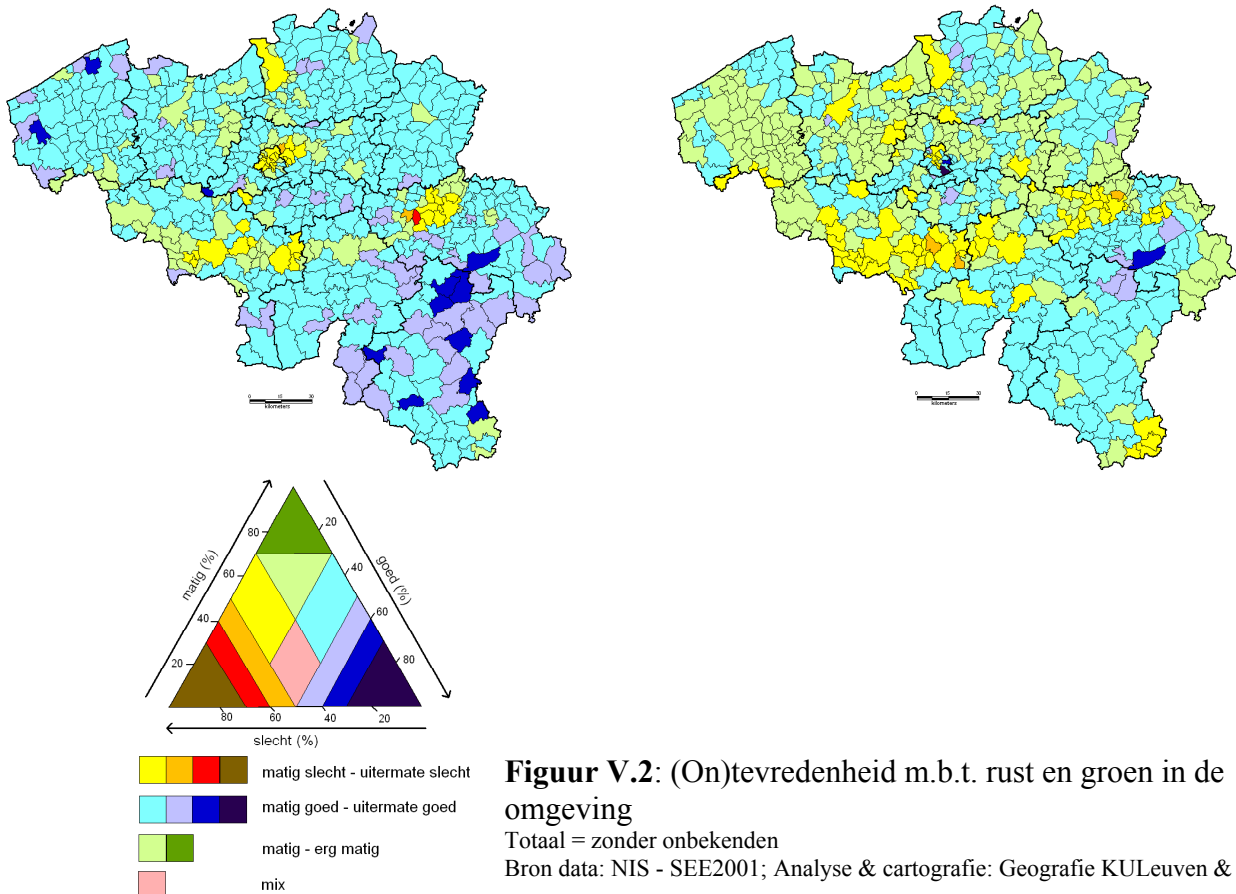
In grote delen van het land vindt men de **rust** in de omgeving bevredigend tot erg aangenaam. Minder goed scoren voornamelijk bepaalde delen van de agglomeraties Brussel, Luik, Antwerpen, Charleroi en Bergen (Figuur V.2A). In de dichtbevolkte stedelijke gebieden is er logischerwijze meer lawaai en geluidsoverlast dan in de minder dichtbevolkte gebieden erbuiten. Het is echter opvallend hoe de voormalige Waalse industrie-as, gaande van het Luikse in het oosten tot voorbij Bergen in het westen, zich aftekent door een minder goede appreciatie. Het is een oude industriestreek met veel oude, kleine rijwoningen, een hoge bevolkingsdichtheid een vermenging met economische activiteiten en infrastructuur. De tevredenheid over de kwaliteit van de **lucht** (de kaart werd hier niet opgenomen) vertoont eenzelfde ruimtelijk patroon als de tevredenheid over de rust. Weerom scoren bepaalde delen van de agglomeraties van Brussel, Luik, Antwerpen, Charleroi en Bergen tot de Franse grens (Borinage) slechter dan gemiddeld en zeker slechter dan de Ardennen. Dezelfde redenen kunnen

worden aangehaald. Het is echter opvallend dat de ontevredenheid geen extreme vormen aanneemt, zelfs niet in steden. Mensen accepteren voor een deel de gevolgen van het wonen in een bepaald woonmilieu. Dat de rust en de luchtkwaliteit in steden minder is dan op het platteland wordt algemeen aanvaard. Wij zullen verder zien (punt V.2) dat dit voor infrastructuur veel minder het geval is. Waar de tolerantiedrempel ligt en of deze voor elke bewonersgroep dezelfde is –men zou de patronen kunnen differentiëren naar demografische en sociaal-economische categorieën- is echter een studie op zich en valt buiten de doelstelling van voorliggend onderzoek.

Het **groen** in de omgeving is een belangrijke en aantrekkelijke factor (zie deel II). De best scorende gemeente is Watermaal-Bosvoorde. De ligging aan het Zoniënwood verklaart de uitermate goede score van deze gemeente (Figuur V.2B). In grote delen ten zuiden van de Waalse steden- en industrie-as is men tevreden. Wij bevinden ons hier volop in de landelijke Ardennen en Fagne-Famenne; ook de zone ten zuiden van Brussel, grote delen van de Kempen, het Brugse, het Meetjesland en de Vlaamse Ardennen krijgen een behoorlijke score zonder dat de uiterst positieve appreciatie van bv. de Ardennen m.b.t. rust zich dupliceert. Men kan zich echter vragen stellen m.b.t. de interpretatie die huishoudens geven aan een factor zoals groen. Is men tevreden met kijkgroen of verlangt men dit groen ook effectief te kunnen ‘gebruiken’ bijvoorbeeld via recreatief medegebruik van bossen of landbouwgebied?

A: Tevredenheid m.b.t. rust in de omgeving

B: Tevredenheid met betrekking tot groen in de omgeving



Figuur V.2: (On)tevredenheid m.b.t. rust en groen in de omgeving

Totaal = zonder onbekenden

Bron data: NIS - SEE2001; Analyse & cartografie: Geografie KULeuven & UCL

Het **uitzicht van de gebouwen en de netheid** (deze kaarten werden niet opgenomen) vertonen eenzelfde ruimtelijke structuur. Over het algemeen is de Belg tevreden over beide variabelen. Enkel het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, Gent, Antwerpen, de streek tussen Aalst en Dendermonde, de oostelijke industrie-as rond het Luikse en de westelijke industrie-as tussen Jemeppe-sur-Sambre en doorlopend langs de Franse grens tot in Komen-Waasten scoren slechts (erg) matig. Het is niet

verwonderlijk dat het hier gaat om dichtbevolkte gebieden met een oud patrimonium, tot stand gekomen in een periode waarin nauwelijks sprake was van ruimtelijke ordening.

2. Infrastructuur

De infrastructuur in de woonomgeving, met name de perceptie ervan bij de respondenten uit de SEE 2001, analyseren we op dezelfde manier als de kenmerken rust, groen enz. uit het vorige punt. Voor de infrastructuur van de woonomgeving beperken we ons tot een viertal rubrieken: fietspaden, voetpaden, straten en openbaar vervoer. De respondenten konden antwoorden met ‘slecht voorzien’(af te lezen langs de “slecht”-as), ‘normaal voorzien’(af te lezen langs de “matig”-as) of ‘heel goed voorzien’(af te lezen langs de “goed”-as). Er wordt in de SEE 2001 nadrukkelijk gesteld dat het gaat om de *directe* omgeving van de woning.

Bij de geografische structuur m.b.t. de tevredenheid over het aanbod aan infrastructuur in de woonomgeving wordt, zoals in voorgaande deel, eerst een analyse naar graad van verstedelijking uitgevoerd waarbij er gepeild wordt naar de tevredenheid over respectievelijk voetpaden, de fietspaden, de straten en het aanbod aan openbaar vervoer. Wij menen echter dat de vraag naar infrastructuur in de enquête een belangrijke hiaat vertoont. Uit de internationale literatuur (Din, Hoeli & Bender, 2001; Duranton, 1999; Tse & Chan, 2003) blijkt dat uiteindelijk de ontsluiting in termen van bereikbaarheid over grote afstanden en dan vooral de bereikbaarheid van/vanuit de (belangrijke) tewerkstellingscentra, de woningmarkt (en de prijszetting voor woningen) mee bepalen (zie deel IV.6). Daarom hebben wij het ontsluitingspotentiaal uit een eerdere publicatie (Vanneste, 1992) hier opgenomen.

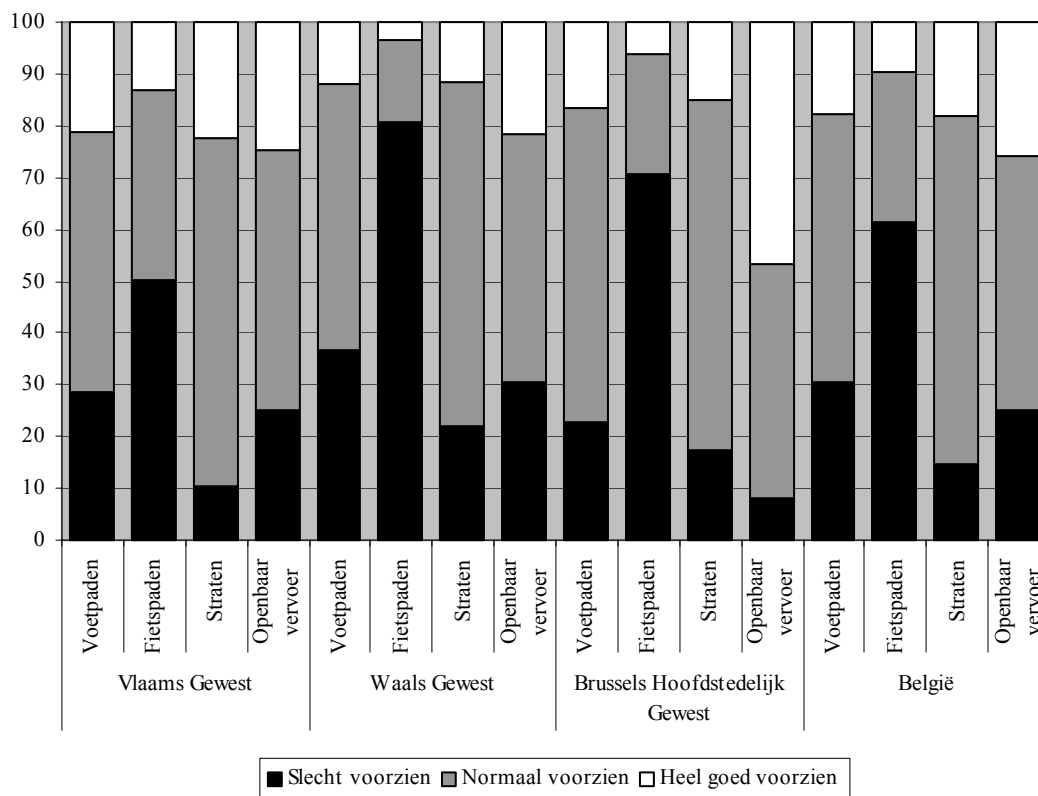
2.1 Verschillen tussen gewesten

In België zijn de meeste respondenten (60%) van mening dat de fietspaden ‘slecht voorzien’ zijn (Figuur V.3). Op de tweede plaats acht ca. één op drie de infrastructuur van de voetpaden ‘slecht voorzien’, en ca. één op vier respondenten vindt hetzelfde voor openbaar vervoer. Het aspect ‘straten’ –in de enquête is niet duidelijk of het om het aantal gaat en dus bereikbaarheid dan wel of ook de kwaliteit meespeelt- telt het minst ontevreden maar ook weinig tevreden.

Tussen de gewesten onderling merken we wel wat verschillen: het aandeel ‘negatieve’ respondenten levert wel dezelfde rangorde op voor Vlaanderen en voor Wallonië, maar de Waalse respondenten zijn een stuk negatiever (groter aandeel ‘slecht voorzien’; kleiner aandeel ‘heel goed voorzien’).

Brussel scoort voor alle infrastructuraspecten minder negatief dan Wallonië. Opvallend, bijna 50% van de Brusselse respondenten is van mening dat het openbaar vervoer ‘heel goed voorzien’ is, tegenover 20 à 25% in respectievelijk Wallonië en Vlaanderen.

De Vlaamse respondenten zijn meer tevreden en minder ontevreden over de aanwezige fietspaden dan de Waalse en de Brusselse. In Wallonië is meer dan 80% van de respondenten van oordeel dat de fietspaden ‘slecht voorzien’ zijn. Zo denken ze er ook in Brussel in grote mate over (+70%).



Figuur V.3: Beleving van de infrastructuur van de directe woonomgeving van de woningen, algemeen en per regio (in %)

Bron: NIS – SEE 2001, populatiebestand, OASeS-bewerkingen

2.2 Analyse naar graad van verstedelijking

Tabel V.3 toont de extreme antwoordmogelijkheden uit de enquête (slecht voorzien en heel goed voorzien), procentueel weergegeven naar graad van verstedelijking.

Er heerst duidelijk een grote ontevredenheid over het aanbod **fietspaden** in de directe woonomgeving. Zoals al aangehaald vindt ongeveer 60% van de huishoudens het aanbod slecht. Wanneer we dit verder opsplitsen naar woonmilieu o.b.v. graad van verstedelijking (Tabel V.3) blijkt dat de ontevredenheid toeneemt met de graad van verstedelijking. Deze negatieve appreciatie wordt beïnvloed door de toenemende drukte, het stijgende gevaar voor fietsers en dus de nood aan goede fietspaden en wel in een milieu waarin juist veel gefietst wordt als alternatief voor de auto. Het is trouwens opvallend dat het aantal huishoudens dat vindt dat hun woonmilieu “heel goed voorzien” is, vrij gering is in alle types van woonmilieu.

Voor de **voetpaden** is men dan weer meer tevreden in de agglomeraties en het minst in landelijk gebied. Dit laatste is te verklaren vanuit de vaststelling dat voetpaden langs landelijke wegen nog vaak ontbreken. Het meest tevreden is men nog over de **straten**. Het is echter niet ondenkbaar dat sommige respondenten met “slecht voorzien” ook een uitspraak hebben gedaan over bijvoorbeeld de staat van het wegdek terwijl anderen het enkel hebben bekeken vanuit de dichtheid van het netwerk. Het eerste verklaart het hoge aandeel in de agglomeraties terwijl deze toch normaal het dichtste netwerk hebben en dus “goed voorzien zijn”.

Dat het **openbaar vervoer** de meeste tevredensten telt in de agglomeratie heeft natuurlijk te maken met de dichtheid van het net en de frequentie van het aanbod, m.n. daar waar het openbaar vervoer rendabel kon aangeboden worden. Dit merken we ook al op voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. In het maatschappelijk kader vermeldden we ook al dat belangrijke problemen in het landelijke gebied zijn: een tekort aan werkgelegenheid en openbaar vervoer. Het geeft sommige mensen een geïsoleerd en benauwd gevoel (zie deel II). Het aandeel huishoudens in het landelijk gebied dat het aanbod van openbaar vervoer als “slecht voorzien” ervaart, bedraagt dan ook 40%.

		Agglomeraties	Banlieues	Forenzen- woonzones	Kleine steden* in landelijk gebied	Landelijk gebied
Voetpaden	slecht voorzien**	23,5	38,6	36,0	32,5	38,1
	goed voorzien	19,1	15,1	17,1	18,3	15,8
Fietspaden	slecht voorzien	63,5	61,0	61,0	58,5	56,7
	goed voorzien	9,2	9,8	9,5	10,1	10,7
Straten	slecht voorzien	16,1	14,2	14,5	13,6	12,4
	goed voorzien	17,3	18,5	18,7	19,7	19,5
Openbaar vervoer	slecht voorzien	13,9	33,6	32,2	31,8	40,1
	goed voorzien	37,6	17,6	17,7	17,1	12,5

Tabel V.3: Perceptie van de infrastructuur naar graad van verstedelijking (in %)

* steden zonder stadsgewestontwikkeling

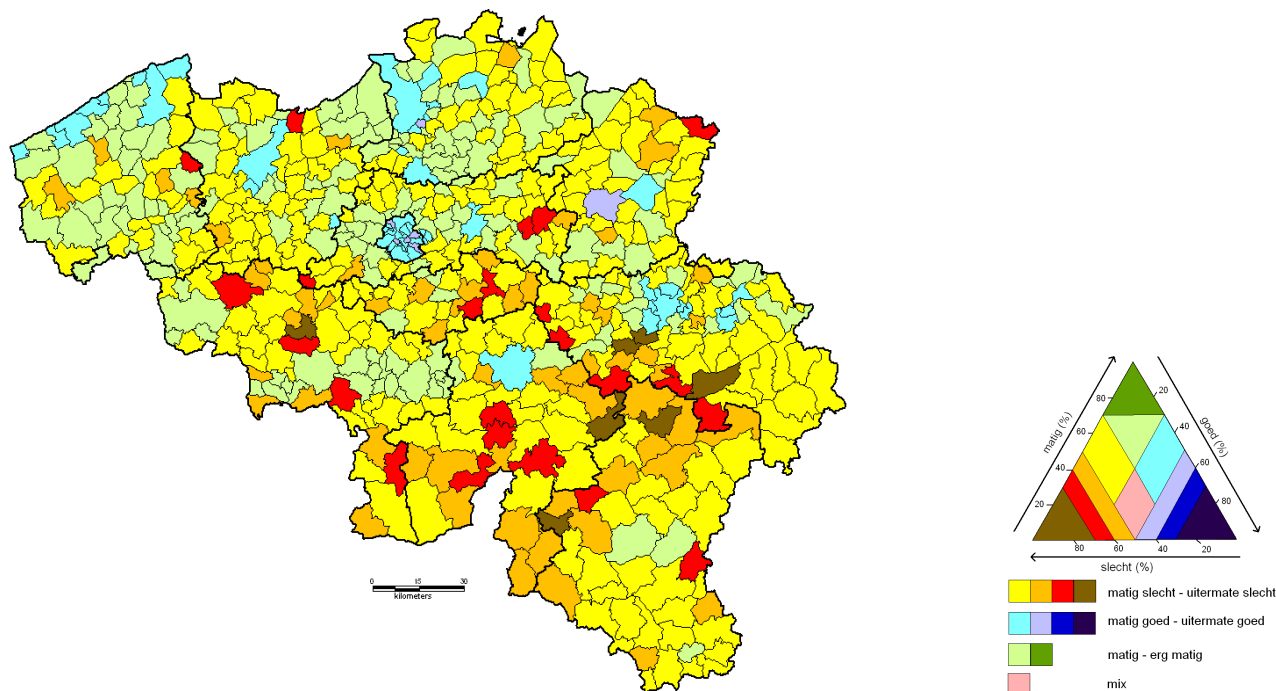
** slecht + goed + matig (hier niet opgenomen) = 100%

Totaal = zonder onbekenden

Bron data: NIS - SEE 2001; Analyse: Geografie KULeuven & UCL

2.3 In de gemeenten heerst een hoge ontevredenheid met uitzonderingen

In wat volgt gaan we dieper in op het gemeentelijk niveau (Figuur V.4 e.v.)



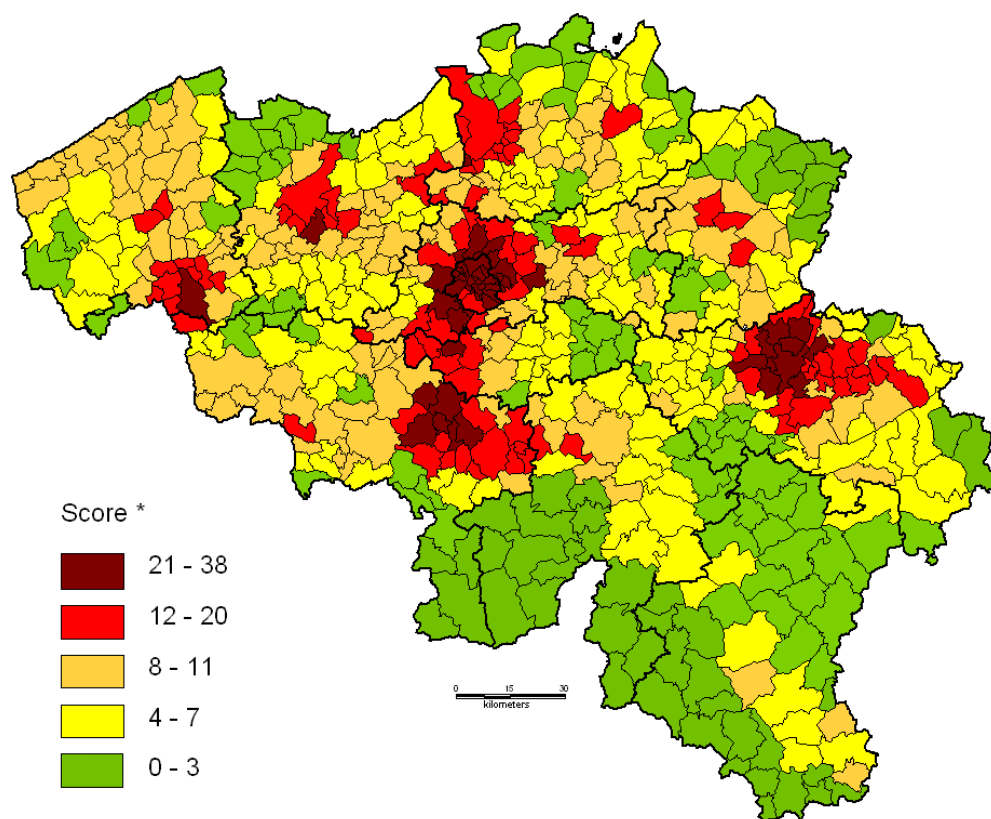
Figuur V.4: (On)tevredenheid m.b.t. het openbaar vervoer in de buurt

Totaal = zonder onbekenden

Bron data: NIS - SEE 2001, Analyse en cartografie: Geografie KULeuven & UCL

In verband met de tevredenheid over het aanbod van openbaar vervoer (Figuur V.4) halen in Wallonië enkel Namen en enkele gemeenten van de Luikse en Vervierse agglomeratie een goede tevredenheidsindex. In de andere gemeenten van de Waalse industrie-as is men nog matig tevreden over het aanbod van openbaar vervoer. Grote dichtheden en verstedelijking maken een ruimer aanbod mogelijk. In de rest van Wallonië (ten zuiden van de as Samber-Maas) is men er eerder ontevreden over. In Vlaanderen lijkt men meer tevreden. Grotere bevolkingsdichtheden maken grotere dichtheden aan infrastructuur mogelijk. Toch is men ook in de Vlaamse Ardennen, de Denderstreek, het Meetjesland en delen van de Kempen niet erg tevreden. Dit valt echter niet te vergelijken met de ontevredenheid ten zuiden van de taalgrens (vooral Leemstreek en de Ardennen). In de steden en aan de kust is men tevreden over het aanbod van openbaar vervoer, maar daarbuiten treft men een mix aan van matige (on)tevredenheid.

Interessant op gemeentelijk niveau is het aanbod van een goede verkeersontsluiting in de woonomgeving (Figuur V.5). Dit doen we aan de hand van het ontsluitingspotentiaal gebaseerd op o.a. de aanwezigheid van spoorwegbediening en de toegankelijkheid tot autowegen binnen een straal van 10 kilometer. Figuur V.5 geeft aan dat de belangrijkste (groot)stedelijke gebieden van België de hoogste potentiaalwaarden halen. Dit is evident vermits (groot)steden knooppunten zijn van infrastructuur met zowel goede en veelvuldige treinverbindingen als met aansluiting via ringlanen op meerdere snelwegen. Verder is het tracé van de snelwegen (bv. as E19 of E411), vaak gedupliceerd door spoorlijnen, gemakkelijk te volgen. Zij bieden mogelijkheden tot suburbanisatie en periurbanisatie zonder dat de tijdsafstand tot de tewerkstellingscentra te hoog oploopt, indien niet gehinderd door bepalingen m.b.t. ruimtelijke ordening. Ook dit speelt een rol bij de prijszetting (zie punt IV.6).



Figuur V.5: Ontsluitingspotentiaal (straal=10km)

* Score = som van punten in functie van aanwezigheid van station(s), in/uitrit(ten) van snelweg(en), gemeten vanuit het centrum van iedere Belgische gemeente

Bron: Vanneste, 1992: 390-397

3. Andere voorzieningen

Ook voor de “andere” uitrusting in de woonomgeving (winkelaanbod, gezondheidsdiensten -arts, verpleging enz.- administratieve voorzieningen, vrije beroepen, sociale voorzieningen, kribben en onthaalmoeders, cultuur en recreatieaanbod) voeren we eerst een analyse naar gewest en graad van verstedelijking uit. De extreme antwoordmogelijkheden uit de enquête (slecht voorzien en goed voorzien) geven we procentueel weer berekend op het totaal aantal respondenten (Tabel V.4 en V.5). In de SEE 2001 wordt duidelijk gespecificeerd dat het gaat om faciliteiten *in de buurt*.

3.1 Regionale diversiteit

Inzake de voorzieningen merken we dat er bijna voor alle faciliteiten steeds meer ontevredenheid (oordeel ‘slecht voorzien’) heerst in Wallonië dan in Vlaanderen. In de meeste gevallen is men in Vlaanderen niet alleen minder ontevreden maar ook meer uitgesproken tevreden. De verhoudingen in Brussel vormen een buitenbeetje. De verstedelijkingsgraad speelt hier een grote rol. Laat ons kort de globale cijfers bespreken. Voor meer diepgaande analyses van de rol van de verstedelijkingsgraad in de aanwezigheid van de buurtvoorzieningen verwijzen we naar de geografische benadering.

Voorzieningen in de woonomgeving		Vlaams Gewest	Waals Gewest	Brussels Hoofdstedelijk Gewest	België
Winkelaanbod	Slecht voorzien	24,2	32,2	12,1	25,6
	Heel goed voorzien	25,6	24,7	44,4	27,2
Gezondheidsdienst	Slecht voorzien	5,8	11,3	7,2	7,7
	Heel goed voorzien	33,7	30,9	35,8	33,0
Administratieve voorzieningen	Slecht voorzien	18,4	23,7	15,8	19,9
	Heel goed voorzien	17,1	18,2	21,8	17,9
Vrije beroepen (excl. Gezondheid)	Slecht voorzien	14,6	23,4	12,9	17,3
	Heel goed voorzien	14,5	12,8	16,4	14,1
Sociale en schoolvoorzieningen	Slecht voorzien	7,1	13,3	8,4	9,2
	Heel goed voorzien	25,1	21,2	24,2	23,7
Kribben en onthaalmoeders	Slecht voorzien	17,3	31,4	16,5	21,8
	Heel goed voorzien	14,4	13,0	17,9	14,3
Cultuur en recreatieaanbod	Slecht voorzien	21,1	34,9	24,0	25,9
	Heel goed voorzien	16,7	12,9	19,0	15,7

Tabel V.4: Beleving van de uitrusting van de directe woonomgeving van de woningen per regio (in %)

Bron: NIS – SEE 2001, OAScS-bewerkingen

25,6% van de Belgische respondenten vindt het winkelaanbod in de buurt ‘slecht voorzien’ terwijl, opmerkelijk, het aandeel respondenten dat het winkelaanbod in de buurt ‘heel goed voorzien’ acht, ook relatief groot (27,2%) is. Hetzelfde geldt enigszins voor **cultuur- en recreatieaanbod**. Ook hier is er een hoog aantal ontevredenen (25,9%) en ook een behoorlijk aantal tevredenen (15,7%). Hieruit blijkt dat een verdere segmentering nodig is, zowel ruimtelijk als sociaal-economisch en demografisch.

Over de **gezondheidsdienst** in de woonomgeving is men veel minder negatief. In Vlaanderen is men over de voorziening van de gezondheidsdienst niettemin meer tevreden dan in Wallonië. Net zoals voor het winkelaanbod en de gezondheidsdienst noteren we voor de **sociale en schoolvoorzieningen** meer tevreden dan ontevreden respondenten en is Vlaanderen positiever dan Wallonië.

Bij de faciliteiten **administratieve voorzieningen, vrije beroepen, kribben en onthaalmoeders en cultuur- en recreatieaanbod** merken we, in België als geheel, stelselmatig meer ontevredenen dan tevredenen. Wallonië telt systematisch een groter aandeel ontevredenen dan Vlaanderen en, op administratieve voorzieningen na, een kleiner aandeel uitgesproken tevredenen. Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest heeft meestal het hoogste aandeel tevredenen, maar niet systematisch het laagste aandeel ontevredenen. Met name voor gezondheidsdiensten, sociale en schoolvoorzieningen en cultuur en recreatie is Brussel minder tevreden dan Vlaanderen. Deze elementen steunen op een objectieve werkelijkheid in die zin dat het aanbod effectief groter is in Vlaanderen en Brussel omdat door de grotere dichtheden en verstedelijking, meer voorzieningen rendabel kunnen worden aangeboden. De vraag rijst bovendien in welke mate de respondenten weet hebben van bijvoorbeeld de aanwezigheid van vrije beroepen en kinderkribben en onthaalmoeders in de eigen buurt. Zo hebben gezinnen zonder kinderen, alleenstaanden, ... ongetwijfeld minder behoefte aan kinderkribben en onthaalmoeders in de eigen buurt. Wij kunnen slechts hopen dat de missings erop wijzen dat personen die een bepaalde voorziening niet kunnen beoordelen, ook niet hebben geantwoord. Of er eventuele cultuurverschillen spelen kan hier niet aangetoond worden.

3.2 Analyse naar graad van verstedelijking

De agglomeraties –kernzones van de stadsgewesten- laten voor alle voorzieningen het hoogste percentage ‘heel goed voorzien’ noteren vaak gevolgd door de kleinere steden. Zoals eerder vermeld, strookt dit nu eenmaal met de werkelijkheid. Zij hebben immers een hele reeks van dienstverleningen in de aanbieding die uitgebreider zijn dan elders (zie o.a. Grimmeau, 2004) omdat economische wetmatigheden nu eenmaal maken dat men geen winkel opent of een praktijk begint op een plaats met weinig potentiële klanten. Alleen overheids- of gemeenschapsdiensten kunnen hier, in theorie, enigszins aan ontsnappen doordat de gemeenschap betaalt. Het hoge aantal ontevreden bewoners buiten de agglomeraties kan erop wijzen dat die wetmatigheid niet begrepen of aanvaard wordt in minder goed uitgerust zones met lage dichtheden. Wij hebben hiermee ook niet gezegd dat er geen effectief gebrek aan uitrusting kan bestaan.

		Agglomeraties	Banlieues	Forenzenwoon -zones	Kleine steden in landelijk gebied *	Landelijk gebied
Winkelaanbod	slecht voorzien	19,3	30,0	30,9	26,7	34,3
	heel goed voorzien	35,1	21,2	21,4	25,1	15,2
Gezondheidsdienst	slecht voorzien	6,9	7,2	7,9	9,8	8,9
	heel goed voorzien	35,3	32,3	31,7	31,2	28,9
Administratieve voorzieningen	slecht voorzien	19,3	18,4	21,0	21,9	20,2
	heel goed voorzien	19,4	17,7	16,8	17,6	15,1
Vrije beroepen	slecht voorzien	16,2	16,9	18,5	18,1	18,9
	heel goed voorzien	15,4	13,3	13,2	14,8	11,2
Sociale voorzieningen	slecht voorzien	8,5	9,1	9,9	10,0	9,9
	heel goed voorzien	25,3	22,4	22,8	25,0	19,6
Kribben en onthaalmoeders	slecht voorzien	20,0	22,2	23,7	21,4	24,9
	heel goed voorzien	15,6	13,3	13,0	15,3	11,8
Cultuur- en recreatieaanbod	slecht voorzien	25,1	24,0	28,1	25,2	28,1
	heel goed voorzien	17,5	14,7	13,6	16,3	12,5

Tabel V.5: Perceptie van de uitrusting naar graad van verstedelijking (in %)

* steden zonder stadsgewestontwikkeling

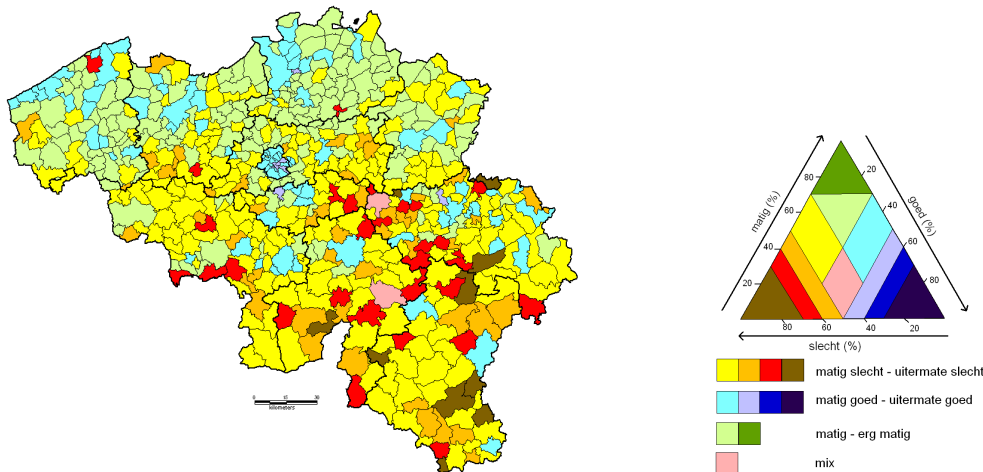
Totaal = zonder onbekenden

Bron data: NIS - SEE 2001; Analyse: Geografie KULeuven & UCL

3.3 Een uitgesproken gemeentelijke differentiatie o.b.v. dichtheid en economische basis

Voor de analyse op gemeentelijk niveau wordt weer gewerkt met het driehoeksdigram waarbij de percentages ‘slecht voorzien’ (af te lezen langs de ‘slecht’-as), ‘normaal voorzien’ (af te lezen langs de ‘matig’-as) en ‘goed voorzien’ (af te lezen langs de ‘goed’-as) worden gecombineerd en het resultaat een punt is binnen het driehoeksdigram. In tegenstelling tot de infrastructuur merkt men bij de voorzieningen niet alleen een stad-platteland contrast maar ook een zeker noord-zuid contrast tussen Vlaanderen en Wallonië op, al valt het onderscheid zeker niet samen met de taalgrens. De tevredenheid inzake winkelaanbod (Figuur V.6) vertoont deze ruimtelijke structuur vrij uitgesproken.

De meeste steden - zowel grote, regionale als een aantal kleine steden in zowel Vlaanderen als Wallonië- situeren zich op een matig goede tot goede positie in het driehoeksdigram in verband met de tevredenheid over het winkelaanbod (Figuur V.6). In Vlaanderen zijn de steden nog omgeven door een zone van matige tevredenheid (groen) om daarna over te gaan in een zone van eerder beperkte tevredenheid (geel). In Wallonië vormen de steden die een matig goede tot goede tevredenheidsindex halen veel meer eilanden in een matrix van matige tot hoge aandelen van ontevredenheid per gemeente. De steden halen logischerwijze hogere tevredenheidsindexen omdat deze een concentratie van winkelaanbod vormen. Dit is dan weer mogelijk omdat winkels (kwantiteit en kwaliteit) een centrale functie vormen die moet ondersteund worden door lokale vraag en een vraag (consumenten) uit de omgeving (Van Hecke, 1998). Wij moeten daarom opletten met de interpretatie. Betekent ontevredenheid met het winkelaanbod effectief dat het winkelaanbod, zelfs op een dagelijks niveau (bakker, slager, kruidenier, apotheker) ontoereikend is of omdat mensen ‘teveel’ wensen: meer en betere winkels dan normaal voor het uitrustingsniveau van hun gemeente? Wij komen hier volop op het pad van de hiërarchie van de steden en gemeenten en de (complexe) manier waarop hun winkelaanbod wordt gemeten en ingeschaald in een reeks gaande van compleet uitgeruste grootsteden op het niveau van zeer uitzonderlijke goederen en diensten tot afhankelijke woonkernen die onvolledig uitgerust zijn op het niveau van eenvoudige dagelijkse goederen en diensten (Van der Haegen, Pattyn & Rousseau, 1981; Van der Haegen e.a., 1992; Mérenne-Schoumaker, Van der Haegen, Van Hecke, 1998). Uit vroegere studies is bekend dat het landelijke Wallonië meer afhankelijke (d.i. onvolledig uitgeruste) woonkernen telt dan het landelijke Vlaanderen, gegeven de geringere historische dichtheid en de grotere plattelandsvlucht die in het verleden de economische basis voor een goed uitgerust winkelapparaat in de dorpskernen heeft gehypothekeerd. We kunnen bijgevolg aannemen dat figuur V.6 dit historische patroon nog steeds weerspiegelt.



Figuur V.6: (On)tevredenheid m.b.t. het winkelaanbod in de buurt

Bron data: NIS-SEE 2001, Analyse en cartografie: Geografie KULeuven & UCL. Totaal = zonder onbekenden

DEEL VI

WOONTYPOLOGIEËN EN SYNTHESE VAN PATRONEN EN TENDENSEN

De structuur van de huisvestingsmarkt zit, zoals is gebleken uit de vorige delen, complex in elkaar. In dit deel wordt een synthese uitgevoerd waarbij meerdere woning- en bewonerskenmerken, die in deel IV en V gescheiden werden behandeld, worden samengebracht. De al beproefde groeperings-techniek wordt gebruikt om de dominante huisvestingsstructuren en hun ruimtelijke spreiding bloot te leggen, rekening houdend met woningkenmerken zowel als bewonerskenmerken.

Voor patronen op nationaal niveau is de gemeente de meest geschikte analyse-eenheid. We mogen echter niet uit het oog verliezen dat ook de gemeente geen uniforme eenheid is, maar vaak een combinatie van buurten en wijken van uiteenlopende ouderdom, dichtheid en woningtype. Daarom wordt, in wat volgt, een synthesepatroon op twee niveaus gepresenteerd. Vooreerst hernemen we het nationale niveau op basis van cijfers per gemeente (hoofdstuk 1) en vervolgens presenteren we patronen op wijkniveau (hoofdstuk 2) om de nadruk te leggen op het bestaan van interne differentiatie en segregatie op de woningmarkt op een fijn schaalniveau. Een analyse op wijk¹- of buurtniveau is vanzelfsprekend onmogelijk voor het ganze land. In het onderzoek dat ten grondslag ligt aan voorliggend boek werden heel wat typevoorbeelden van kernstedelijke, suburbane, peri-urbane en landelijke aard op wijk- en buurtniveau uitgewerkt en hun interne structuur getest. In wat volgt beperken wij ons echter tot Brussel op wijkniveau. Niet alleen is Brussel de belangrijkste stad uit het Belgische stedelijke systeem, maar bovendien is de omvang van het Brusselse stedelijke weefsel van dien aard dat interne patronen er exemplarisch zijn voor vele Belgische grote en regionale steden. Om de stad in zijn geheel te behandelen, beperken we ons niet tot de administratieve eenheid maar gaan we uit van de agglomeratie als centraal deel van het stadsgewest.² Andere steden en gemeenten zijn geanalyseerd op wijk- of buurtniveau in verwante publicaties (bv. Vanneste, Thomas, Vanderstraeten, 2007).

Naast het synthesepatroon hebben we, summier, ook aandacht voor woonpatronen bij enkele bijzondere groepen zoals mensen van vreemde nationaliteit, ouderen enz.

1. Synthesepatronen op gemeentelijk niveau

1.1. De woningvoorraad

Zoals in deel III 'Methodologie' vermeld, zijn meerdere synthesetechnieken uitgetest en werden uiteindelijk de best interpreteerbare resultaten geboekt met een clusteranalyse. In wat volgt zal dus ook opnieuw deze techniek worden gebruikt en stellen we de resultaten voor volgens de beproefde werkwijze: eerst het profiel van de types³ en vervolgens de cartografische weergave van hun ruimtelijke spreiding die toont welke gemeente behoort tot welk type.

In een synthese verschillende dimensies met elkaar in verband brengen, impliceert een groot aantal variabelen. De keuze van de variabelen is zeer belangrijk en bepalend voor het resultaat. Daarom is de keuze zo gebeurd dat zij rekening houdt met zoveel mogelijk aspecten van de woning zonder dat het aantal variabelen onhandelbaar wordt. We streven ook naar een evenwicht tussen woningdimensies en -kenmerken enerzijds en bewonersdimensies en -kenmerken anderzijds om impliciet benadrukken van de ene of de andere te vermijden. De vier woningdimensies (bouwperiode, kwaliteit/staat van de

woning, woninggrootte, bouwwijze), de bewonerstitel die zowel slaat op woning als bewoners en de vier bewonersdimensies (type huishouden, aantal en soort inkomens, leeftijd en onderwijsniveau van de referentiepersoon), zijn omgezet in 23 numerische variabelen. Wij hebben hier verkozen om elke dimensie (Tabel VI.1) weer te geven aan de hand van 2 tot maximum 4 variabelen en daarbij de extremen te benadrukken. Dit houdt bijvoorbeeld in dat bij leeftijd het percentage jongeren en ouderen in de analyse zijn opgenomen.

Het aantal resulterende **types** is vrij omvangrijk (9), al zijn een aantal types wel verwant. Wij zullen varianten dan ook samen bespreken (en later ook cartografisch weergeven op basis van aanverwante kleuren). Tabel VI.1 met het **profiel** van de types vormt al een interpretatie van de naakte cijfers. De groepen of types zijn zo geordend dat aanverwante types in opeenvolgende kolommen voorkomen en de cijfers zijn vervangen door +teken(s) of –teken(s) indien de cijfers wijzen op een over-, respectievelijk ondervertegenwoordiging van bepaalde kenmerken in bepaalde types.

Zo ziet de lezer onmiddellijk dat bij de types 9, 7, 6 en 4 open bebouwing eerder ondervertegenwoordigd is ten opzichte van het Belgische gemiddelde en eenpersoonshuishoudens een beetje tot heel sterk oververtegenwoordigd. Ook het aantal woonkamers ligt er lager dan gemiddeld voor gans België. Op basis van de genoemde variabelen vormen de types 1, 3 en 8 als het ware het complement: een oververtegenwoordiging van open bebouwing en een hoog gemiddeld aantal kamers en met een ondervertegenwoordiging van eenpersoonshuishoudens. Voor andere variabelen is de overeenkomst tussen deze twee groepen dan weer minder zoals voor bouwperiode.

Samengevat kunnen we stellen dat:

- *Type 9* bestaat uit bebouwing met appartementen, weinig open bebouwing, oudere en/of kleinere woningen met een aantal comfortproblemen (bv. geen badkamer) en bewoners die zowel zeer kleine als grote huishoudens vormen die vaak huren. Verder tellen we ook opvallend veel jongeren die vaak een hoger onderwijsniveau genoten en/of met een inkomenssituatie die niet erg rooskleurig is (oververtegenwoordiging van vervangingsinkomen bij personen van minder dan 55 jaar); ook het eenoudergezin is oververtegenwoordigd;
- *Type 7* kent eveneens een oververtegenwoordiging van appartementen en weinig open bebouwing en eerder kleine woningen die vaak niet recent zijn zonder dat de oude woningen domineren (recente appartementen!); er wordt vaak gehuurd door eenpersoonsgezinnen en eenoudergezinnen. De grote gezinnen zijn hier, in tegenstelling tot type 9, niet dominant; zowel jongeren als bejaarden zijn goed vertegenwoordigd; ook ligt het onderwijsniveau hier vaak hoog zonder dat dit zich weerspiegelt in een goede inkomenssituatie (zoals vaak bij jonge, alleenstaande carrièrestarters het geval is); met uitzondering van enkele kenmerken (grote gezinnen, bejaarden, comfortproblemen) zijn type 9 en 7 zeer sterk gelijkend;
- *Type 5* omvat een dominant gesloten bebouwing en kleinere woningen zonder dat appartementen hierbij een dominante plaats innemen; er zijn heel wat oude (vóór 1945) en, in verhouding, weinig recente (na 1980) woningen, met een belangrijk aandeel verbouwde woningen; desondanks kent de woningvoorraad er vaak comfortproblemen en zijn dikwijls meerdere grote herstellingen nodig; paren met kinderen zijn ondervertegenwoordigd, hoewel minder dan bij de vorige types en er is opnieuw een inkomensprobleem, maar ditmaal gekoppeld aan een opleidingsprobleem;
- *Type 4* omvat, dominant, nog altijd gesloten bebouwing en een ondervertegenwoordiging van open bebouwing en met appartementen, al is hun aanwezigheid iets minder dominant dan bij de types 9 en 7; de duale aanwezigheid van jong zowel als oud met een oververtegenwoordiging van eenpersoonshuishoudens is ook hier terug te vinden, zij het minder uitgesproken dan in 9 of 7.
- *Type 2* toont weinig uitschieters en daardoor geen opmerkelijk profiel. Tweeverdieners, paren met kinderen en halfopen bebouwing komen er iets meer dan gemiddeld voor.

- *Type 6* is evenmin een type met duidelijk determinerende kenmerken al is dit type toch duidelijk verschillend van type 2. Oudere en/of verbouwde woningen profileren dit type het sterkst alsook een aantal comfortproblemen (ouderdom van de woning!) en een enigszins oudere bevolking.
- *Type 3 en 8* bestaan vooral uit open bebouwing met een hoog gemiddeld aantal kamers; het enige duidelijke verschil in de aanwezigheid van eerder oude en/of verbouwde woningen respectievelijk in type 3 terwijl in type 8 oude woningen ondervertegenwoordigd zijn wat ook de relatieve afwezigheid van comfortproblemen verklaart. Type 8 reflecteert een zeer gunstig onderwijsniveau bij de bewoners terwijl type 3 gekenmerkt wordt door meer grotere gezinnen en minder gepensioneerden.
- *Type 1* tenslotte vertoont een typisch profiel van een recente bebouwing met alle comfort, in goede staat en in overwegend open bebouwing; huurders zijn ondervertegenwoordigd en de inkomenssituatie is gunstig zonder gepaard te gaan met een oververtegenwoordiging van een hoog opleidingsniveau; de middenleeftijd domineert vermits zowel jongeren (jonger dan 30 jaar) als bejaarden (ouder dan 74 jaar) ondervertegenwoordigd zijn.

		GROEP of TYPE									
Dimensie	Variabele	9	7	5	4	2	6	1	3	8	
Bouwwijze	open bebouwing	---	---	-	--		(+)	+	+	+	
	halfopen bebouwing	---	--			+			(-)	(-)	
	gesloten bebouwing		(+)	++	+			--	(-)	-	
	appartementen	++++	++++		++	(-)	(-)		(-)		
Woninggrootte	Gemid. aantal woonvertrekken	---	---	-	-		+		+	++	
Bouwperiode	vóór 1945	+		+	-	-	++	--	+	-	
	na 1980	--	--	--		+	-	++			
	verbouwing ts 1981 en 2001	-	--	(+)	-	(-)	++	--	+		
kwaliteit/ staat	> 3 grote herstellingen	+++		+			(+)	(-)	(-)	-	
	geen bad-kamer	++	-	+	-		+	-	(-)	--	
	geen centrale verwarming	(-)	--	+		(+)	+	--	(-)	--	
Bewoners-titel	huurder	+++	+++	+	+	(-)	(-)	-	(-)		
Type huishouden	1 pers	+++	+++	+	+	-	(+)	-	(-)	(-)	
	>5pers	++	-		-	-	(+)		+		
	paar met kind(eren)	---	---	--	-	+	(-)	++	(+)		
	loudergezin	++	++	++		-	(+)	-	(+)		
Inkomen	2verdieners	---	--	--	(-)	++	(-)	(+)	(+)		
	vervangings-inkomen < 55jr	+++	++	++		-	(+)	-		(-)	
	pensioen	-	++	+	+		+	--	-		
Leeftijd	leeftijd < 30	++++	+	+	(+)	(-)		(-)		--	
	leeftijd > 74	(-)	++	(+)	(+)		+	--	-		
Onderwijs-niveau	Lager onderwijs	-	--	(+)		(+)		+	-	--	
	hoger onderwijs	++	++	-			(-)	-	+	+++	

Tabel VI.1: Synthesetabel: woonpatroonstructuur in België o.b.v. 23 numerische variabelen (gemeente als basiseenheid)

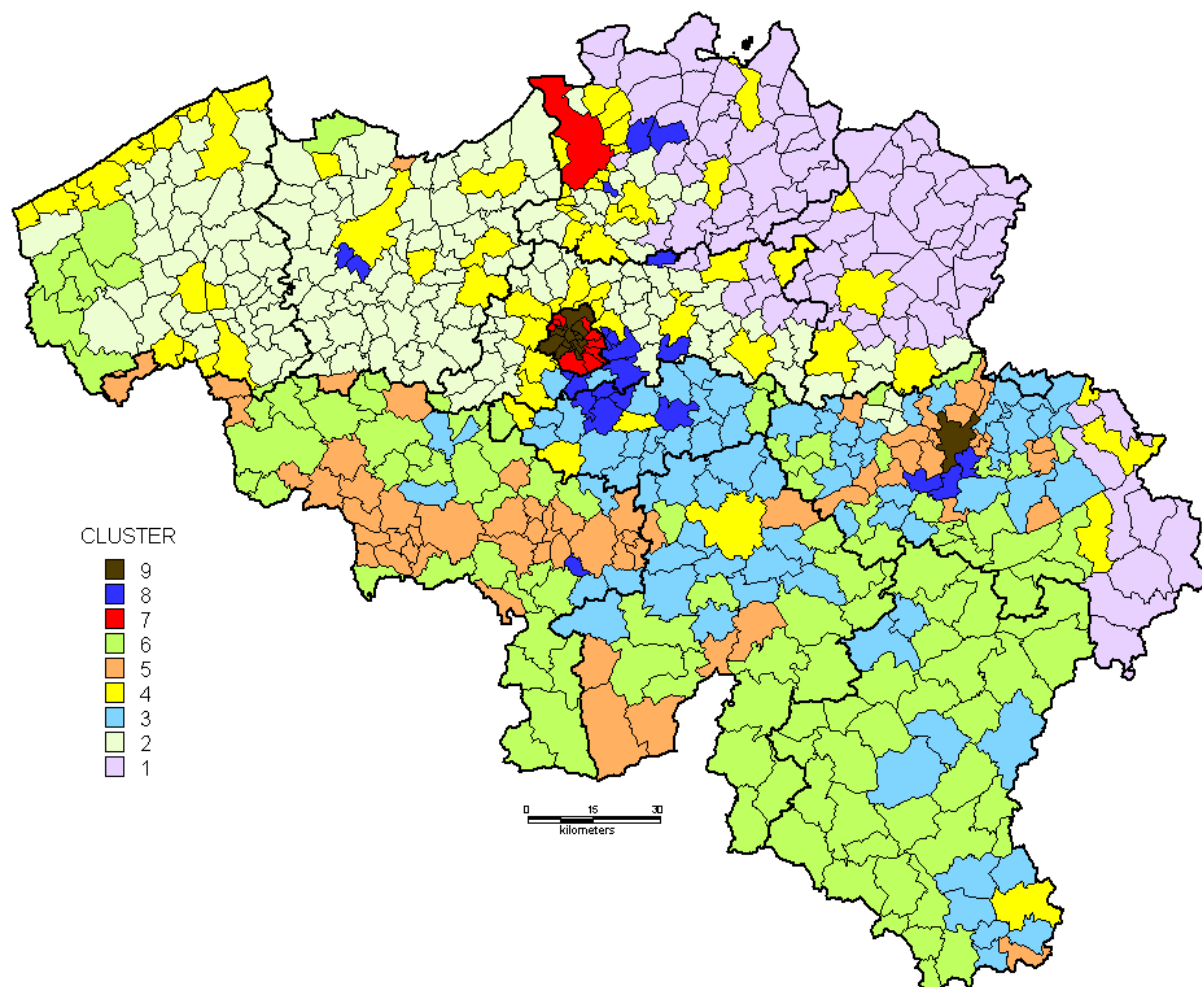
De gegevens werden gestandaardiseerd; totaal = zonder onbekenden

De nummers van de types of groepen hebben geen inhoudelijke betekenis; cartografie: zie Figuur VI.1

----	zeer dominant afwezig	($T < -4$)	(+)	licht oververtegenwoordigd	($0,25 < T < 0,5$)
---	dominant afwezig	($-4 < T < -2$)	+	oververtegenwoordigd	($0,5 < T < 1,0$)
--	sterk ondervertegenwoordigd	($-2 < T < -1,0$)	++	sterk oververtegenwoordigd	($1,0 < T < 2$)
-	ondervertegenwoordigd	($-1,0 < T < -0,5$)	+++	dominant aanwezig	($2 < T < 4$)
(-)	licht ondervertegenwoordigd	($-0,5 < T < -0,25$)	++++	Zeer dominant aanwezig	($T > 4$)
(+)	niet significant aan- of afwezig	($-0,25 < T < 0,25$)			

Bron data: NIS - SEE 2001, Analyse: Geografie KULeuven & UCL

Wanneer wij de **ruimtelijke spreiding** van de verschillende types nagaan, blijkt ook hier een duidelijke geografische logica met types die eerder neigen naar een stedelijke locatie, types die eerder suburbaan en peri-urbaan zijn en types die zich buiten de stedelijke gebieden of invloed situeren. Door de groepen of types te karteren wordt het ook mogelijk om vele profielen (beter) te verklaren.



Figuur VI.1: Synthesekaart: het woonpatroon in België op basis van 23 variabelen (gemeente als basiseenheid)

Totaal = zonder onbekenden

Bron data: NIS - SEE 2001; Analyse & Cartografie: Geografie KULeuven & UCL

Vier types (namelijk type 9, 7, 5 en 4) vertonen een **min of meer stedelijke situering**. *De types 9 en 7* hebben het meest uitgesproken stedelijk karakter. Type 9 is een iets extremere vorm van type 7, maar hun kenmerken zijn, zoals hiervoor aangegeven, zeer gelijkend. Het gaat om een grootstedelijk woonmilieu waardoor Brussel, Luik en Antwerpen zich duidelijk van de rest van de gemeenten onderscheiden. Daarmee is o.a. opnieuw aangetoond hoe karakteristiek appartementen en, hiermee in belangrijke mate in overeenstemming, huurwoningen zijn in een grootstedelijke woningmarkt. Dat geldt trouwens ook voor alleenstaanden en eenoudergezinnen. Het verschil tussen beide situeert zich o.a. bij de grote gezinnen (meer dan 5 personen) wat o.a. kan verklaard worden door de verschillende impact van gezinnen van buitenlandse, vooral niet-Europese origine.

Type 5 omvat eveneens een aantal steden waarvan Charleroi en Bergen de voornaamste zijn. Dit type tekent voornamelijk de voormalige Waalse industrie-as die zich daarmee apart zet van de woonmilieus, zowel ten noorden als ten zuiden van deze as. Zelfs al stelt men dat de Waalse industrie-

as niet meer de economische realiteit van weleer vertegenwoordigt, toch zien we opnieuw dat de residentiële realiteit die hiermee samenhangt nog altijd pertinent aanwezig is. In die mate zelfs dat de as bijna een woonmilieu (woningkenmerken én bewonerskenmerken) op zichzelf vertegenwoordigt met enkele zorgwekkende kenmerken o.a. op het vlak van comfort en inkomen. Het Naamse vormt hierop de grote uitzondering.

Type 4 is kenmerkend voor een aantal, vooral Vlaamse regionale steden (Kortrijk, Roeselare, Brugge maar ook Aalst en Sint-Niklaas, Mechelen, Leuven, Hasselt, Turnhout enz.) en kleine steden, maar we vinden ook Waalse steden in deze groep zoals, zeer opvallend, Namen en Aarlen maar ook Nijvel, Ottignies-Louvain-la-Neuve en Eupen en Malmedy in de Oostkantons. Het gaat echter om meer dan steden maar om zones met een grote verstedelijkingsdruk zoals de kust, de eerste suburbane gordel van Antwerpen of een aantal noordelijke en westelijke gemeenten van de eerste suburbane gordel rond Brussel. Dit verklaart ook de oververtegenwoordiging van appartementen. Dit wil echter niet zeggen dat alle gemeenten van type 4 een identieke woning- en bewonersstructuur vertonen, maar wel dat zij, in functie van de gebruikte variabelen, meer op elkaar gelijken dan bijvoorbeeld op gemeenten uit de voormalige Waalse industrie-as (type 5).

De hierboven beschreven groepen onderscheiden zich qua profiel toch wel duidelijk van de *groepen 3 en 8* die nog een **samenhang met steden** vertonen **zonder stedelijk te zijn**. Dit is ook zo naar ligging. Gezien de situering zou men *groep 3* suburbaan tot peri-urbaan kunnen noemen. Dit type tekent zich vooral af rond Brussel en dan vooral aan de zuid- zuidoostelijke rand. Dit type omvat een groot deel van Waals-Brabant en dringt diep naar het zuiden door tot aan en zelfs voorbij Namen waarbij de as van de E411 zich opnieuw deels aftekent. Een tweede groep van gemeenten situeert zich rond Luik en dan vooral aan de oostelijke zijde, richting Oostkantons. Het gaat hier duidelijk om een positief segment van de Belgische woningmarkt (in termen van woningkenmerken) dat ook door sterkere bewonersprofielen (demografisch en opleidingsniveau) ingenomen wordt.

Type 8 omvat slechts een beperkt aantal gemeenten maar sluit goed bij type 3 aan, zowel naar profilering (zie voorgaande) als naar patroon. Het gaat telkens om al wat oudere, (zeer) welvarende banlieuegemeenten ten zuidoosten van Brussel, ten zuiden van Luik, Charleroi of Gent en ten oosten van Antwerpen, waar het aansluit bij type 1.

Type 1, 2 en 6 komen grotendeels **buiten het stedelijke gebied** voor en vormen bijna regionale entiteiten op zich. Zo omvat *type 1* een groep van gemeenten die grotendeels beperkt blijft tot de Kempen en tot de zuidelijke Oostkantons. Wij zagen trouwens doorheen dit werk dat de Oostkantons naar woonstructuren vaak bij de Kempen aansluiten. Het traditionele gezin bestaande uit paren partners met kind(eren) is er (nog altijd) oververtegenwoordigd, vaak samen met gezinnen van tweeverdieners zonder dat het opleidingsniveau bovengemiddeld is. De woningen zijn er nieuw en, door de beschikbare ruimte, ook ruim en dominant gerealiseerd als open bebouwing. Dit patroon is niet verrassend want ook bij vorige census (Goossens, Thomas, Vanneste, 1997) manifesteerde de Kempen zich door een recent en goed woningbestand dat logischerwijs nog een aantal decennia zal behouden blijven gezien de inertie van de woningvoorraad.

Type 2 is dominant voor het westelijke deel van Vlaanderen, gekenmerkt door heel wat recente maar ook vrij dichte bebouwing; sociaal-economische en gezinskenmerken komen deels overeen met type 1 (paren met kinderen, tweeverdieners zonder opvallend hoog onderwijsniveau) maar met meer ouderen en minder jonge gezinnen. In vergelijking met de situatie bij de vorige census (Goossens, Thomas & Vanneste, 1997) zijn de situaties in westelijk Vlaanderen en oostelijk Vlaanderen naar elkaar toegroeid (minder oude woningen en comfortproblemen in westelijk Vlaanderen; minder uitgesproken jonge bevolking en comfortvoorsprong in oostelijk Vlaanderen). Deze evolutie gaat samen met demografische trends.

Type 6 tenslotte is eerder landelijk en blijft beperkt tot het zuidelijk deel van het land, grotendeels ten zuiden van de Samber-Maas-as en dan vooral in de Ardennen maar toch ook nog aanwezig ten

noorden van de Samber-Maas-as op plaatsen waar de suburbanisatie minder is doorgedrongen zoals het Doornikse. Opvallend maar niet verwonderlijk is dat de Westhoek eveneens deel uitmaakt van dit type, want reeds herhaaldelijk zagen wij dat het woningbestand in West-Vlaanderen en dan voornamelijk in de Westhoek, aansluit bij woningstructuren die eerder in het zuidelijke landsdeel gangbaar zijn door het gezamenlijke kenmerk van een oud woningbestand (gebouwd vóór 1945) dat nogal wat kwaliteitsproblemen en fysieke gebreken vertoont. Verbouwen van het oude patrimonium zit er duidelijk in de lift.

Wanneer wij deze analyse herhalen met een bijkomende dimensie, namelijk deze van het (huur)prijsniveau (hier niet opgenomen), dan blijft het patroon in hoge mate stabiel. Het structurerende effect van de steden wordt wel groter omdat prijzen in belangrijke mate ook beïnvloed worden door geografische ligging, vooral (tijds)afstand tot de tewerkstellingscentra en door ontsluiting.

1.2 Aandacht voor enkele kwetsbare groepen

We hebben in dit deel ook aandacht voor enkele kwetsbare groepen. Gemeenten met minder dan 50 huishoudens van een bepaalde groep werden om representativiteitsredenen niet voor analyse weerhouden.

De bijzondere groepen die we hier summier aan bod laten komen zijn huishoudens met een referentiepersoon van vreemde nationaliteit (onderscheid tussen EU15, Turk of Maghrebijn, d.i. Marokkaan, Tunesiër of Algerijn), met een referentiepersoon met slechts een vervangingsinkomen (personen <55 jaar), met een referentiepersoon van 75 jaar of meer, met een vrouwelijke alleenstaande als referentiepersoon en eenoudergezinnen. De vermelde groepen worden in de literatuur vaak beschreven als kwetsbare groepen die dikwijls in een minder gunstige sociaal-economische en dus financiële positie verkeren en daardoor, meer dan het modale huishouden, in een negatieve woonsituatie verzeilen of blijven steken. Door hun geringere financiële draagkracht moeten zij vaak terugvallen op de goedkopere en, bijna per definitie, minder goede segmenten van de woningmarkt. En dat werkt dan weer ruimtelijke maar ook sociale segregatie in de hand (“where people live is largely a function of who they are”, Johnston e.a., 2000, 347). Bovendien hebben bepaalde nationaliteiten ook nog af te rekenen met discriminatie op de woningmarkt en/of worden ze ook nog extra geconcentreerd door cohesie, d.w.z. dat zij verkiezen binnen hun eigen gemeenschap te blijven wonen, zelfs als zij het zich betere buurten kunnen veroorloven.

Gezien keuzes zich opdringen, beperken we ons tot twee variabelen, maar wel met een grote sociaal-economische betekenis en dus ook beleidsrelevantie: de kwaliteit van de bewoonde woning (percentage woningen van ontoereikende kwaliteit) en de bewonerstitel (percentage gehuurde woningen). De percentages zijn berekend op het totaal voor de groep; zo is het percentage Belgen in woningen van ontoereikende kwaliteit (Figuur VI.2A) berekend op het totale aantal woningen bewoond door Belgen (met een referentiepersoon van Belgische nationaliteit) en werd het percentage Turken die huren, berekend op het totale aantal woningen bewoond door Turken (met een referentiepersoon van Turkse nationaliteit) (Figuur IV.3C). De analyse is voornamelijk cartografisch, met nadruk op enerzijds het ruimtelijk patroon en anderzijds de waarden in de hoogste klassen, dit ter vergelijking met het patroon en de waarden die aangetroffen worden bij een modaal Belgisch huishouden. De hypothese is dat 1) deze potentiële probleemgroepen vooral verblijven in gemeenten en buurten waar, over het algemeen, ook meer Belgische gezinnen slecht wonen en meer huren en dat 2) in deze gemeenten en buurten het aandeel van deze groepen hoger zal liggen dan dat van het modale Belgische huishouden. Deze hypothesen kunnen gemakkelijk getoetst worden aan de hand van de figuren IV.2 en IV.3. Vooraleer de figuren nader te analyseren, signaleren we dat er voor Turken en

Maghrebijnen zeer veel gemeenten in de categorie van de niet representatieve aantallen (wit) voorkomen. De cijfers komen namelijk uit het Rijksregister zodat mensen die de Belgische nationaliteit hebben aangenomen niet herkenbaar zijn als ‘van vreemde origine’.

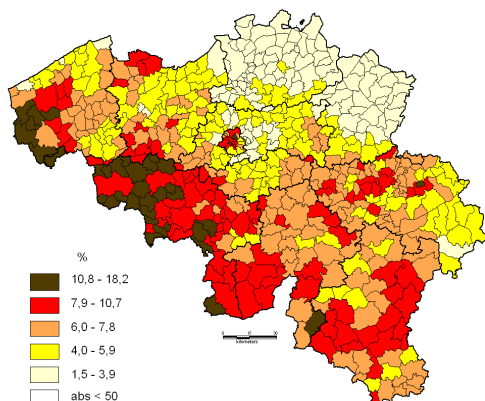
Op basis van figuur VI.2 met **ontoereikende kwaliteit** wordt onze dubbele hypothese in belangrijke mate bevestigd. Voor alle groepen, met uitzondering van de eenoudergezinnen en EU15-huishoudens, liggen de aandelen van huishoudens in een woning van ontoereikende kwaliteit hoger dan voor een gemiddeld Belgisch huishouden. De verklaring voor de relatief goede situatie van eenoudergezinnen ligt vermoedelijk hierin dat veel alleenstaande vaders of moeders met kinderen over een sociale woning kunnen beschikken of dat, in geval van echtscheiding, de ouder met de kinderen in de oorspronkelijke woning van het paar kan blijven wonen. Dit belet niet dat nog heel wat eenoudergezinnen slecht wonen maar dan vooral in het westen van het land. Daarmee komt het patroon bijna volledig overeen met het (slecht wonende) Belgische huishouden en wordt ook goed aangetoond waar een minder goed woningbestand kwetsbare groepen in een minder goede woonsituatie dwingt.

Huishoudens met een referentiepersoon uit een Europees land (buiten België), meer bepaald uit de groep van landen die behoren tot de Europese Unie van vóór de grote uitbreiding van 2004 (EU15), vertonen waarden die vergelijkbaar zijn met deze voor Belgische huishoudens. Niettemin is het patroon van hoge waarden voor EU15-ers in woningen van ontoereikende kwaliteit sterker geconcentreerd in de voormalige Waalse industrie-as en de grensstreek met Frankrijk. Het gaat hier o.a. om personen die behoren tot oudere migrantengroepen van Italianen en Spanjaarden die (nog steeds) de Belgische nationaliteit niet hebben aangenomen en ook om een aantal Fransen. Het is opmerkelijk dat dit patroon zich aan de Nederlandse en Duitse grens nauwelijks herhaalt wat impliceert dat de ingewekenen uit deze buurlanden meestal goed (tot zeer goed) wonen.

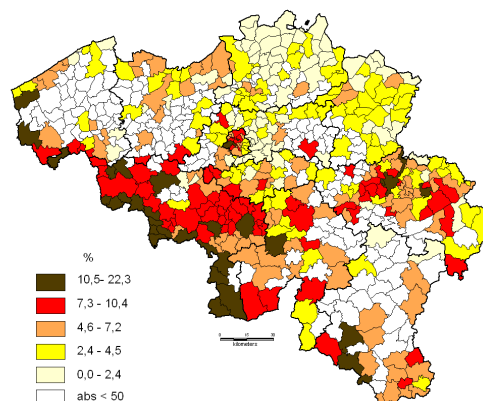
Turken en Maghrebijnen, althans deze die nog die nationaliteit dragen, wonen vooral in steden en daar is hun woonsituatie meestal niet rooskleurig, al is de situatie bij de Turken iets beter dan bij de Maghrebijnen (vooral Marokkanen).

Inzake **huren** (Figuur VI.3), stellen we vast dat de meeste groepen meer huren dan het modale Belgische huishouden met uitzondering van de bejaarden en, zeer opvallend, de Turken. Het verschil tussen Turken en Maghrebijnen wat eigendomsverwerving betreft, is opvallend maar bevestigt een gekend fenomeen: ondanks het algemene verbod van de islam op het aangaan van leningen met interest, heeft dit vooral impact op de Marokkaanse gemeenschap (Kesteloot, De Decker, Manço, 1997). Het traditionele Belgische huisvestingsbeleid gericht op eigendomsverwerving heeft dan weer bij de oudere generaties duidelijke sporen nagelaten. Daar waar het modale Belgische huishouden vooral huurt in steden en sterk verstedelijkte gebieden met grote dichtheid, treffen we hurende eenoudergezinnen of hurende alleenstaande vrouwen ook veel meer in niet-stedelijke gebieden aan. De kwetsbare groepen huren dus over het algemeen meer, maar zij richten zich ook tot de huursegmenten van de woningmarkt op plaatsen waar dit segment minder uitgebreid en gediversifieerd is.

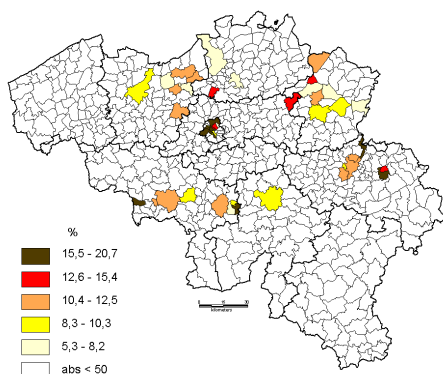
A: Belgen



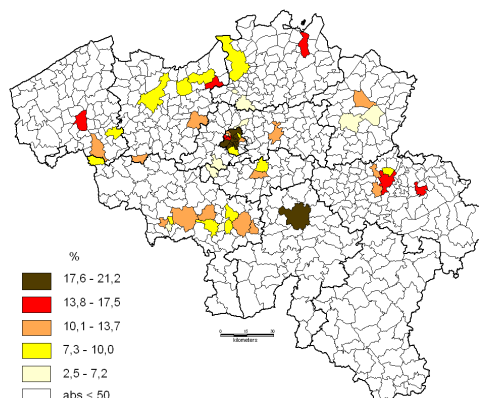
B: EU15



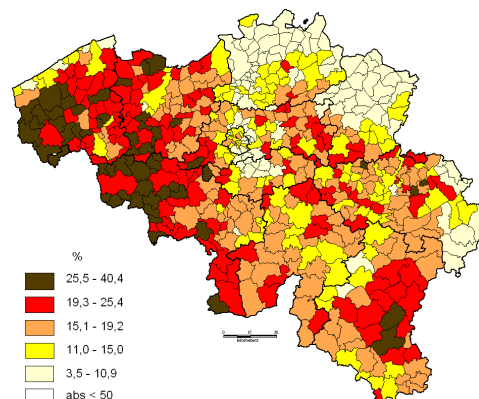
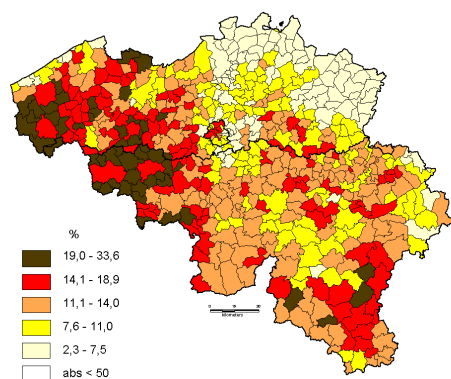
C: Turken



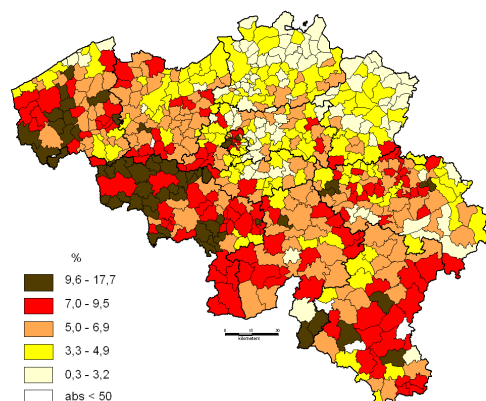
D: Maghrebijnen



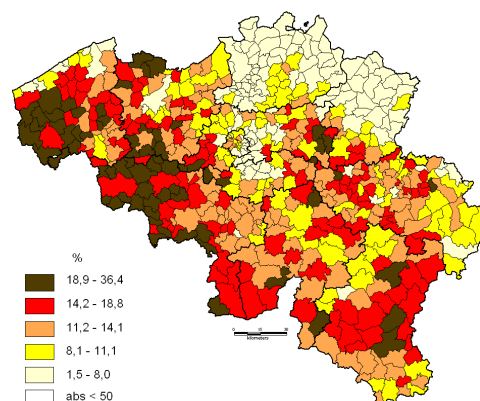
E: Huishoudens met een vervangingsinkomen (personen <55 jaar) F: Ouderen (> 74 jaar)



G: Eenoudergezinnen



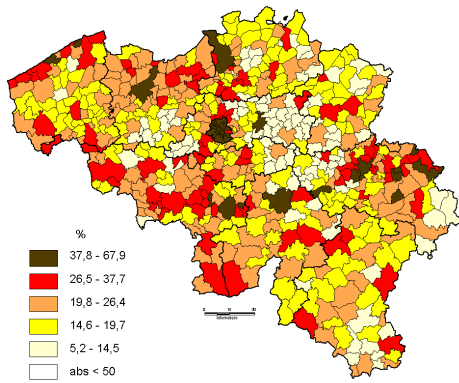
H: Alleenstaande vrouwen



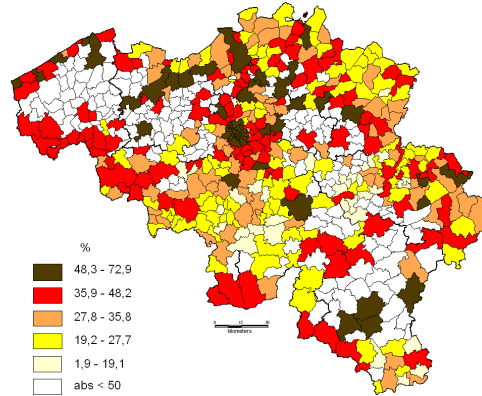
Figuur VI.2: Huishoudens wonend in woningen van ontoereikende kwaliteit (in %)

Bron data: NIS- SEE 2001, Analyse: Geografie KULeuven & UCL Totaal = zonder onbekenden

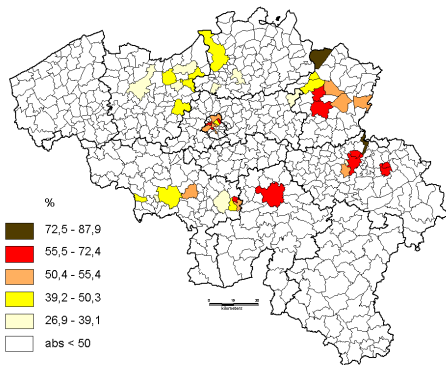
A: Belgen



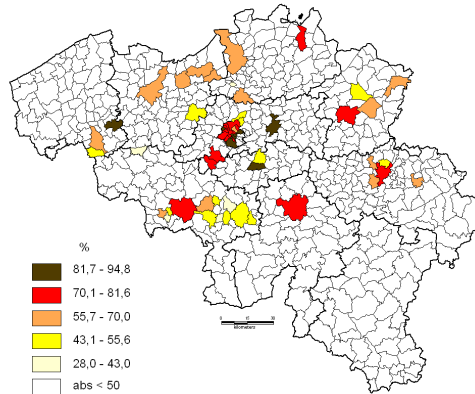
B: EU15



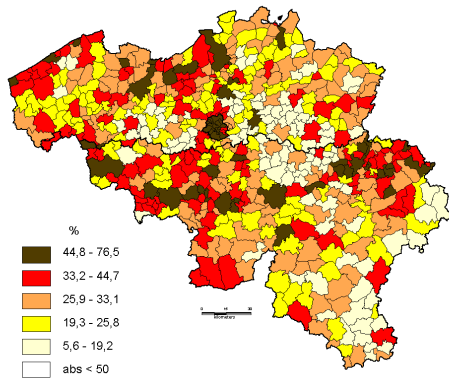
C: Turken



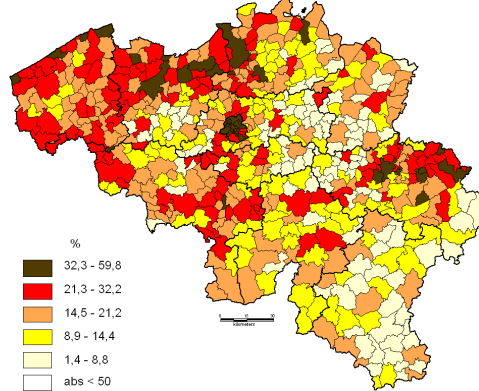
D: Magrebijnen



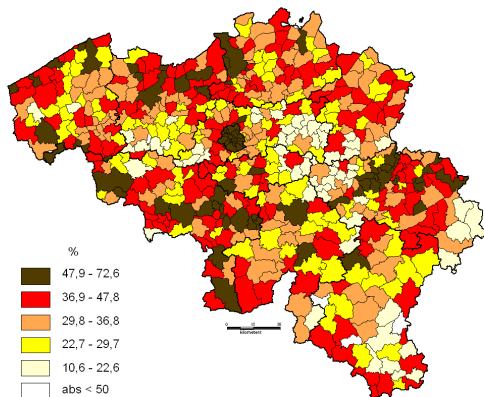
E: Huishoudens met een vervangingsinkomen



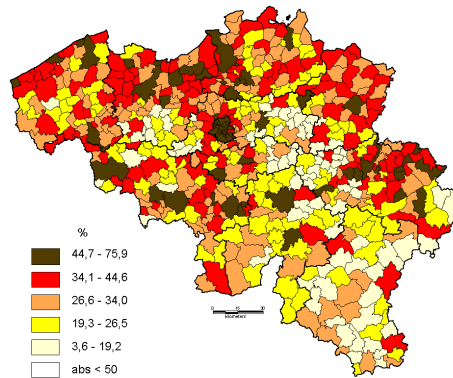
F: Ouderen (> 74 jaar)



G: Eenoudergezinnen



H: Alleenstaande vrouwen



Figuur VI.3: Huishoudens wonend in huurwoningen (in %)

Bron data: Socio-economische survey 2001, Analyse: Geografie KUL, UCL Totaal = zonder onbekenden

2. Woondifferentiatie op een fijne, ruimtelijke schaal: Brussel als typevoorbeeld

2.1 Een synthese op wijkniveau

Zoals in deel III 'Methodologie' al vermeld is de kleinste territoriale eenheid die toelaat de woningvoorraad ruimtelijk te segmenteren, de buurt. Men kan buurten samennemen tot wijken; deze zijn vooral nuttig in stedelijke gebieden waar de buurten soms eerder klein zijn; wijken komen overeen met stadsdelen. Het buurt- respectievelijk wijkniveau maakt het mogelijk om de interne structuren binnen een gemeente te analyseren. In geval van woning- en woonomgevingskenmerken is dit bijzonder nuttig, al was het maar om bijvoorbeeld in grootstedelijke gebieden, een onderscheid te maken tussen pre-industriële buurten, 19^{de} eeuwse buurten, interbellumstructuren, enz.

Als we spreken over 'gemeente' bedoelen we de administratieve eenheid. Vele steden hebben zich echter door suburbanisatie ontwikkeld buiten hun administratieve grenzen, zowel morfologisch als functioneel. Zo ontstonden, zeker bij de grote steden, stadsgewesten. De binnenste gordel, de **agglomeratie**, is een multifunctioneel geheel dat vrij goed morfologisch kan afgebakend worden. Men herkent dit deel als stad. Daarbuiten ligt de **banlieue** met een uitzicht dat eerder landelijk overkomt maar dat functioneel voor allerlei basisfuncties zoals werken, schoollopen en winkelen, aansluit bij de stad. Door de specifieke samenstelling van de woningvoorraad (gekoppeld aan de groeifasen van een stad) vormen zij zeer betekenisvolle segmenten voor de woningmarkt. Hun afbakening is gebeurd op basis van de statistische sector maar voor een gemakkelijk begrip en gebruik zijn zowel agglomeraties als banlieues, bij afbakening, teruggebracht tot eenheden die volledige gemeenten omvatten. Daarom zijn er vaak, aan de rand van de agglomeratie, buurten met banlieuekenmerken. In dit perspectief is het nuttig om ook de zones van de agglomeraties buiten de administratieve grenzen mee te nemen in de analyse.

Wij baseren ons dus op de agglomeratie die, in het geval van grote steden, meerdere gemeenten omvat. Voor Brussel gaan we nog een stap verder en gebruiken we de uitgebreide Brusselse agglomeratie (voor Brussel: zie Van der Haegen et al, 1995). Door te werken op wijkniveau vermijden we niet representatieve percentages door te geringe bewoning in sommige buurten. Weinig bewoning betekent immers ook weinig antwoorden. Daarom namen we een grootstadwijk met minder dan 30 antwoorden ook niet in aanmerking voor analyses en de cartografie van de resultaten (wit op de kaart).

Dat er voor Brussel een gevoelige segmentatie van de woningmarkt bestaat is niet nieuw. Vele publicaties (De Keersmaecker, 2005; Kesteloot, 2002; De Lannoy & Kesteloot, 1985; Goossens, Thomas & Vanneste, 1997; Rousseau, 2000; Vandermotten et al, 1999) hebben dit al aangetoond. Bovendien kon steeds vastgesteld worden hoe persistent deze structuren over de tijd zijn. De inertie van de sociale differentiatie en segregatie is onlosmakelijk verbonden met de inertie van de woningmarkt en wel in twee richtingen: "waar mensen wonen, is een positief product van wie of wat ze zijn, maar is ook een factor die een invloed heeft op hun mogelijkheden d.i. op wat ze kunnen doen en wie ze kunnen worden" (Johston e.a., 2000, 347). Dit belet natuurlijk niet dat woningvoorraad en woningmarkt evolueren, bijvoorbeeld door buurtrenovatie.

Door gebruik te maken van verschillende variabelen gaan we na hoe de segmentering van de Brusselse woningmarkt zich, anno 2001, voordoet.

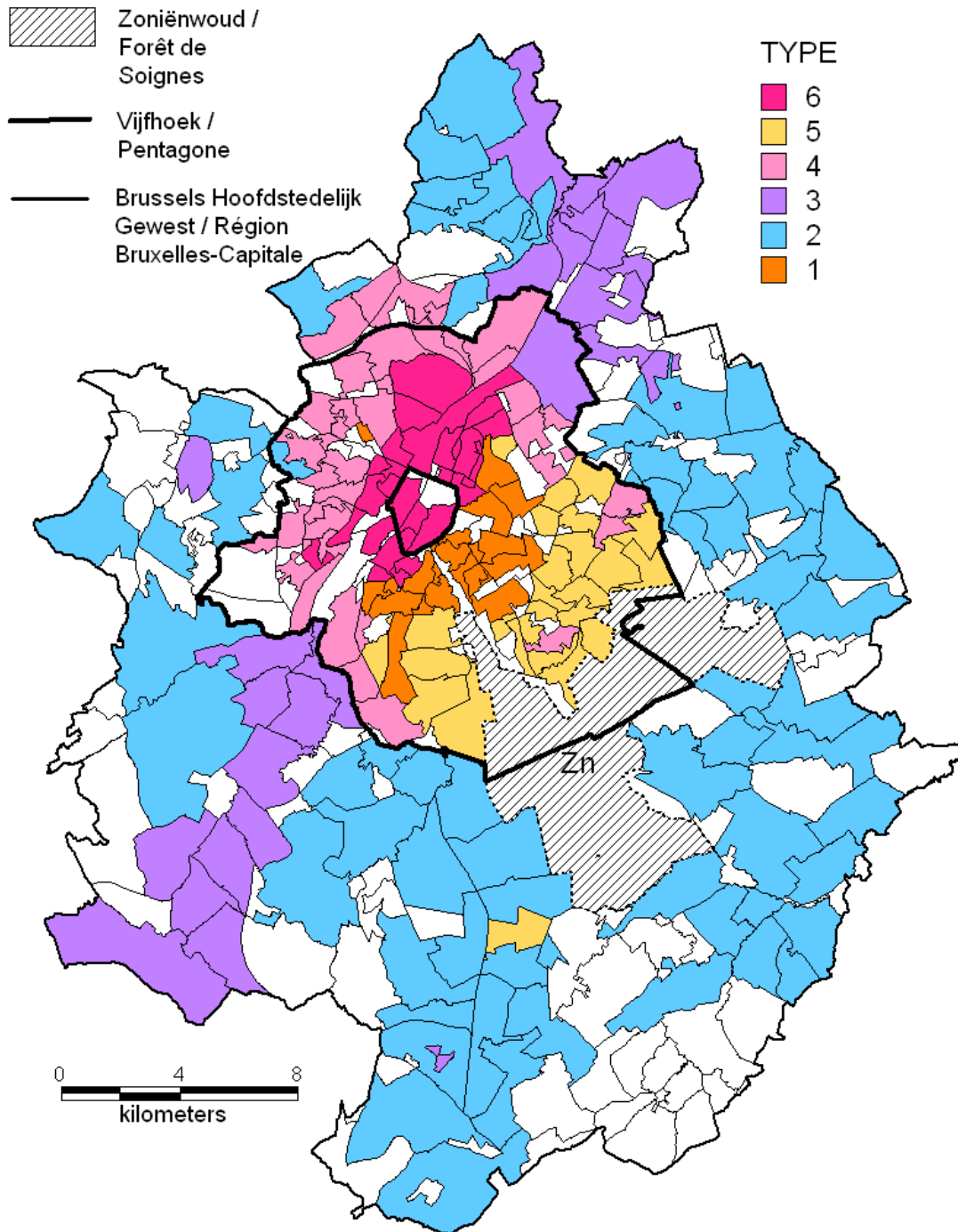
Zoals bij de gemeentelijke synthese trachten we wijktypes af te bakenen door gebruik te maken van meerdere variabelen. De gekozen variabelen hebben bewust zowel betrekking op de huishoudens als op de woningkenmerken. Hierbij opteren we opnieuw voor uitersten (zie Tabel VI.2).

De analyse van deze extremen heeft betrekking op 9 dimensies en 28 variabelen. Dit resulteert in zes types. De types zijn geklasseerd en ingekleurd volgens een interpretatie van types met goede woningkenmerken en meer welvarende huishoudens naar slechtere woningen en minder gegoede huishoudens en deze rangschikking wordt ook behouden bij de bespreking van de profielen.

Tegengesteld aan alle andere syntheses beginnen we voor Brussel met het **ruimtelijk patroon** van de verschillende types en zullen wij daarna het profiel van deze types bespreken. Het patroon vertoont een duidelijke (en bekende) structuur omdat onmiddellijk een aantal elementen naar voren komen. Vooreerst tekent zich, op het niveau van de uitgebreide Brusselse agglomeratie, een driedelige concentrische structuur af, namelijk een binnenste ring in en om de Brusselse vijfhoek die de kernstad van het Brusselse stadsgewest vertegenwoordigt (*types 6 en 1*); daarrond een ring die zich nog altijd grotendeels beperkt tot het Brussels Hoofdstedelijk gewest (*types 4 en 5*) en een ring aan de rand van de agglomeratie (*type 3 en 2*). De centrum-periferieverhouding die in vele stadsgewesten terug te vinden is *tussen* agglomeratie en banlieue, verfijnt zich hier verder in een aantal ringen *binnen* de agglomeratie.

Verder is het opmerkelijk dat de binnenste ringen zowat uiteen vallen in een westelijk-noordwestelijk deel en een oostelijk-zuidoostelijk deel met de Brusselse vijfhoek op de scheiding tussen beide, terwijl de buitenste ring als het ware doorsneden wordt door een as van noord naar zuid. Onmiddellijk dringt zich het parallellisme op met de structuur en typische kenmerken, eigen aan de site van Brussel. Historisch heeft Brussel zich ontwikkeld als een weefsel met een hoge en een lage stad. De hoge stad aan de oostelijke zijde had een politiek-administratieve roeping. Aan die zijde en zeker bij de uitbreiding van de stad vanaf de 19^{de} eeuw situeerde zich de meer welstellende bewoning (b.v. Leopoldswijk, Louisalaan) waarvan de ruime woningen in de 20^{ste} eeuw meer en meer ingenomen werden door of afgebroken voor kantoren, ambassades enz. De lage stad aan de westelijke zijde had meer een handels- en ambachtelijke functie en evolueerde naar een volks Brussel (Vanneste, 1985). Bij uitbreiding werd dit patroon over de historische omwallingen heen verder gezet omdat precies aan de westelijke zijde het kanaal Rupel-Brussel-Charleroi tot stand kwam met aangrenzende industrie en hiermee verbonden arbeidershuisvesting. Deze laatste ontwikkelingen vallen onmiskenbaar samen met de as die zich, als type 3.

Wij hebben hier dus een patroon dat ontegensprekelijk lijkt te verwijzen naar algemene ontwikkelingen onder impuls van het internationaal onderkende suburbanisatieproces enerzijds en typische historische en sitespecifieke elementen anderzijds die erop wijzen hoe sterk historische inertie zich kan laten voelen. Om dit alles echter te bevestigen dienen wij het profiel van de verschillende types te analyseren. In tabel VI.2 hebben wij de types reeds in een volgorde aangebracht die overeenkomt met het hierboven beschreven ruimtelijke patroon. Meteen blijkt ook een coherentie voor zover het huisvestingskenmerken betreft.



Figuur VI.4: Synthesekaart: het woonpatroon in de Brusselse agglomeratie (wijk als basiseenheid)

Afbakening van de agglomeratie: Van der Haegen e.a., 1995

Bron data: NIS - SEE 2001; Analyse & cartografie: Geografie KULeuven & UCL

Wij bekijken eerst het **profiel** van de types die **centraal gesitueerd** zijn (*types 6, 1, 4 en 5*)

Vooreerst worden de types 6, 1, 5 en tot op zekere hoogte ook type 4 gekenmerkt door een dichte bebouwing (ondervertegenwoordiging van open bebouwing) en een oververtegenwoordiging van appartementen maar dit is bij de types 6 en 1 uitdrukkelijker het geval dan bij de types 4 en 5. De betreffende types hebben een dominantie (of minstens geen ondervertegenwoordiging) van huurders. Het grote verschil tussen de binnenring (type 6 en 1) ten opzichte van de volgende (type 4 en 5) ligt in de ouderdom van de woningen. Hoewel geen van beide ringen veel recente woningen telt is het

woningbestand in de binnenste ring toch duidelijk ouder dan in de daarop volgende (zie woningen gebouwd voor 1945). Dit heeft ook zijn gevolgen voor de kwaliteit (in de eerste ring domineert laag op hoog, in de tweede niet) en voor de fysische staat van de woning (in de eerste ring domineert slecht op goed, in de tweede veel minder). Beide ringen worden nog gekenmerkt door een oververtegenwoordiging van eenpersoonshuishoudens en (bijgevolg) een ondervertegenwoordiging van huishoudens van tweeverdieners. Het valt ook op dat de eerste ring een oververtegenwoordiging van jongeren kent terwijl de tweede ring door een in verhouding hoge aanwezigheid van bejaarden en (bijgevolg) van gepensioneerden gekenmerkt wordt. Door de sociaal-economische kenmerken te analyseren ontdekken wij het verschil tussen de westelijke (types 6 en 4) en de oostelijke types (types 1 en 5). Zo vinden we, oostelijk, een dominantie van de hoge huurprijscategorie (of althans een ondervertegenwoordiging van de lage) en is dit in het westelijk deel omgekeerd. In het westelijk deel hebben we een oververtegenwoordiging van sociale huurders, wat impliceert dat er een oververtegenwoordiging aanwezig is van sociale woningen (d.i. niet noodzakelijk veel maar toch meer dan in de oostelijke wijken). Opvallend is ook het verschil in onderwijsniveau met een oververtegenwoordiging van referentiepersonen met een diploma van hoger onderwijs in het oostelijke deel en een ondervertegenwoordiging in het westelijke deel; het omgekeerde doet zich voor betreffende referentiepersonen met enkel een diploma van lager onderwijs. Wij willen erop wijzen dat dit spiegelbeeld niet evident is want referentiepersonen met middelbaar onderwijs spelen vanzelfsprekend ook mee bij de opbouw van de geanalyseerde waarden.

Beide structuren, namelijk centrum-periferie en de sociale west-oost-dualiteit zijn tenslotte gecombineerd bij de variabele ‘nationaliteit’. Het is opvallend dat er meer referentiepersonen van vreemde nationaliteit voorkomen in de kernstad (dus de binnenste ring). Dit is een gekend fenomeen o.a. omdat buitenlanders vaak huren en in die ring de meeste huurwoningen worden aangetroffen. Het is echter opvallend dat referentiepersonen van Europese origine vooral oververtegenwoordigd zijn in het oostelijke deel (type 1 en in mindere mate type 5) terwijl nationaliteiten die vaak worden omschreven als ‘armere vreemdelingen’ –het gaat om personen en huishoudens van vreemde nationaliteit met grotere gezinnen, die vaak laag geschoold zijn, vaak met een eerder beperkt inkomen of vervangingsinkomen (personen <55 jaar)- oververtegenwoordigd zijn in de westelijke delen en dan vooral in de eerste ring die de oude 19^{de} eeuwse gordel omvat. Het is duidelijk dat oude, slechte maar goedkope (huur)woningen een belangrijke aantrekkingskracht uitoefenen op deze groep.

De types aan de **rand van de agglomeratie**, types 3 en 2, hebben een ander profiel. Zoals eerder aangegeven, vormen de types 3 en 2 reeds een verder van het centrum verwijderde ring wat, in de logica van het stadsgewestmodel, reeds een recentere en ook minder dichte zone zou moeten zijn. Dit wordt bevestigd door tabel VI.2 waarbij de ondervertegenwoordiging van open en halfopen bebouwing in de vorige gordels, omgebogen wordt in een oververtegenwoordiging, eveneens gekenmerkt door relatief weinig appartementen en (bijgevolg) huurders alsook van eenpersoonsgezinnen, eenoudergezinnen en referentiepersonen met een vervangingsinkomen (personen <55 jaar) alsook referentiepersonen van vreemde nationaliteit. Daarentegen zijn tweeverdieners enigszins oververtegenwoordigd alsook paren met kinderen. Deze gordel vormt dus duidelijk de aanzet naar de banlieue die men zich voorbij de grens van de agglomeratie moet voorstellen. Dat het hier duidelijk om een eerste en bijgevolg reeds aan een verouderingsproces onderhevige stedelijke uitbreidingszone gaat, bewijst de ondervertegenwoordiging van jongeren en een oververtegenwoordiging van gepensioneerden. Men kan voor zeker aannemen dat voorbij de grens van de agglomeratie –dus in de banlieue- deze leeftijdsstructuur jonger is. Het verschil tussen type 3 en type 2 manifesteert zich vooral op sociaal vlak (zie onder andere de uiteenlopende opleidingsniveaus) maar ook op het gebied van ouderdom en kwaliteit van de woning. Wij kunnen hier gerust stellen dat de kanaalzone, met haar oudere en lagere klassenstructuur, is opgeslorpt door de als een olievlek uitbreidende stad maar dat de kenmerken van de woningvoorraad en de sociale structuur aanwezig blijven. Deze structuur was trouwens ook reeds terug te vinden in de analyse van

de woningtelling van 1991 (Goossens, Thomas & Vanneste, 1997). De inertie van het historische onderscheid tussen westelijk en oostelijk Brussel en van de Brusselse kanaalzone is opmerkelijk maar dit betekent niet dat deze onwrikbaar vastligt. Zo kunnen oudere buurten met een slechte woonsituatie evolueren naar een beter en aantrekkelijker woonmilieu en dus bijgevolg ook andere sociale groepen aantrekken indien de overheid aan buurtrenovatie doet. Hierbij loert echter sociale verdringing om de hoek. Indien de verbetering uitgaat van een overheidsinitiatief kan de sociale verdringing nog enigszins in de hand gehouden worden en kan men het behoud van een evenwichtige sociale mix enigszins bewaken. Dit proces is echter moeilijker te controleren als meer welvarende sociale groepen spontaan worden aangetrokken tot dergelijke oudere buurten o.a. omdat andere buurten onbetaalbaar worden. Dit proces van 'gentrificatie' waarbij een jongere, meer dynamische en meer welvarende groep een oudere en minder welvarende groep vervoegt en finaal vervangt (verdringt) en al op zoveel andere plaatsen is vastgesteld (zie o.a. Bondi, 1998 voor Edinburgh), is niet denkbeeldig in buurten zoals deze van type 6 of 4. In dat verband gebruikt men vanuit een woningmarktperspectief het begrip 'rent gap'. Hiermee wordt naar het verschil verwezen tussen de *actuele* huur- of koopwaarde van een woning of stuk grond, d.i. betaald door de actuele gebruikers, en de *potentiële* (hogere) huur- of koopwaarde die kan genegocieerd worden met nieuwe gebruikers (Smith, 1979; Clark, 1995). Bepaalde vernieuwbouw-realisaties en prijsstijgingen in de Brusselse kanaalzone wijzen nu reeds in die richting maar tekenen zich nog niet af in de Algemene socio-economische enquête van 2001.

		GROEP of TYPE					
Dimensie	Variabele	6	1	4	5	3	2
Bouwwijze	Open bebouwing	-	-	-	(-)		++
	Halfopen bebouwing	--	--	-		+	+
	Gesloten bebouwing					++	-
	Appartementen	++	++	+	(+)	-	--
Bouwperiode	Vóór 1945	++	++	(-)			-
	Na 1980	-	--	(-)	-	(+)	+
Kwaliteit*	Ontoereikende	++	+		(-)	(+)	-
	Goed – goed en ruim – zeer goed	--	-		+	(-)	+
Staat*	Slecht en zeer slecht	++	++			-	-
	Goed	--	--	(-)		+	+
Huurprijs	< 249 euro	(+)	(-)	+	(-)	++	-
	> 743 euro	-		-	+	-	+
Bewonerstitel	Huurder	++	++	+		-	--
	Sociale huurder	+	(-)	+			-
Type huishouden	Eenpersoonsgezin	+	++	(+)	+	-	-
	Meer dan 5 personen	++	(-)	(-)	-		(-)
	Paar met kind(eren)		--	-	-	(+)	++
	Eenoudergezin	+	(-)	-		(-)	-
Inkomen	Tweeverdieners	--	--	(-)	-	+	+
	Vervangingsinkomen < 55 jaar	++	+			-	-
	Pensioen	--	--	(+)		+	+
Leeftijd	< 30 jaar	++	++			(-)	-
	> 74 jaar	--	(-)	+	++		
Onderwijsniveau	Lager onderwijs	+	-	+	--	+	(-)
	Hoger onderwijs	-	+	-	++	--	(+)
Nationaliteit	Turken	++			(-)	(-)	(-)
	EU15	+	++	(-)	(+)	-	(-)
	Maghreb	+++			(-)	(-)	(-)

Voor een meer gedetailleerde legende zie tabel VI.1

--- -- (dominant) ondervertegenwoordigd of (uitdrukkelijk) onder het gemiddelde aandeel

+++ +++ (dominant) oververtegenwoordigd of (uitdrukkelijk) boven het gemiddelde aandeel

Het nummer van type of groep heeft geen enkele inhoudelijke betekenis en wordt zuiver statistisch bepaald

* Voor definities: zie deel IV, hoofdstuk 4 en 5

Tabel VI.2: Synthesetabel: de woonstructuur in de Brusselse agglomeratie (wijk als basiseenheid)

Bron data: NIS - SEE 2001, Analyse: Geografie KULeuven & UCL, totaal = zonder onbekenden

2.2 Kwaliteit en staat van de woning

De indicator ‘**kwaliteit**’ van de woning is, zoals eerder reeds uiteen gezet (deel III – Methodologie’) uit verschillende variabelen samengesteld.

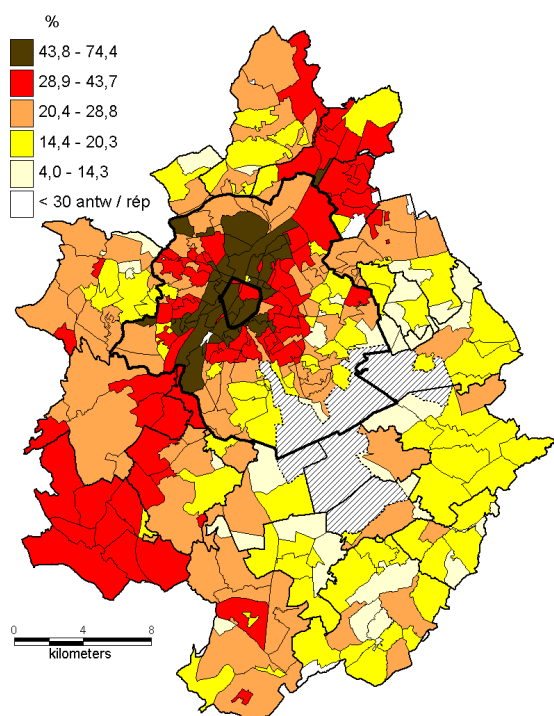
Figuur VI.5 toont de woningen met een ontoereikende kwaliteit of met een basiskwaliteit in Brussel. Uit deel IV.4 bleek al dat het Brussel Hoofdstedelijk Gewest de hoogste percentages woningen van ontoereikende kwaliteit had. In wat volgt zoeken we naar dieperliggende of fijnere patronen.

Zo is op figuur VI.5 een combinatie waarneembaar van een duidelijke centrum-periferie structuur (vooral Figuur VI.5B) en een as van het noordoosten naar het zuidwesten (vooral Figuur VI.5A). In het centrum en de vermelde as bevinden zich de woningen met de **slechtste kwaliteit** terwijl de periferie relatief minder woningen telt met basiskwaliteit of ontoereikende kwaliteit. De centrum-periferie structuur vinden we in veel steden terug. Het centrale deel van een stad is immers ook het oudste; naarmate men verder naar de stedelijke rand gaat, wordt de bebouwing globaal genomen recenter met uitzondering van oude dorpskernen door de groeiende stadsrand worden opgeslorpt. Vermits er een correlatie bestaat tussen ouderdom en mindere kwaliteit (zie deel IV.4) is het niet verwonderlijk dat stadskernen slecht scoren op kwaliteit. Bovendien halen veel woningen slechts het niveau van basiskwaliteit in de kernen van steden omdat ze klein zijn. Dit geldt zeker voor studio’s of kamerwoningen en bepaalde (arbeiders)woningen uit de 19^{de} eeuwse gordel. Renovatie en verbouwing of afbraak en vervangende nieuwbouw kunnen hier verandering in brengen. Dit is inderdaad ook het geval maar niet in die mate dat het patroon, althans gemeten aan de hand van de SEE 2001, doorbroken wordt; tot nu toe bleef patroon zeer persistent. Tot deze vroeg verstedelijkte zone behoren gemeenten als Schaarbeek, Sint-Joost-ten-Node, Elsene, Etterbeek, Sint-Gillis, Vorst en Molenbeek. In deze zone bevinden zich enkele volksbuurten die hoogstens basiskwaliteit bieden.

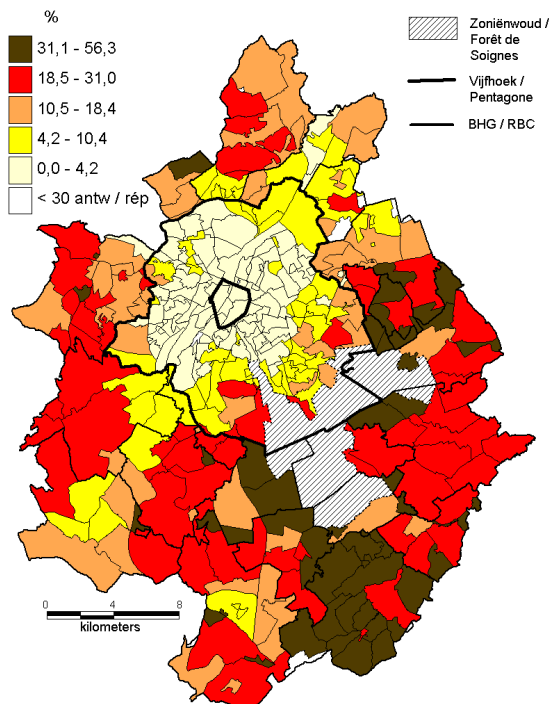
Daarnaast is de vermelde as dan weer een uiting van de typische en unieke structuur van de Brusselse site. Hij beantwoordt namelijk aan de industriezone die het kanaal Brussel-Charleroi volgt, en zich uitstrekt tussen Halle in het zuiden en Vilvoorde in het noorden.

Ruime woningen met (zeer) goede kwaliteit bevinden zich, zoals verwacht, hoofdzakelijk in het oosten en zuidoosten van de Brusselse agglomeratie. De kaart van de zeer goede kwaliteit is zo goed als het tegengestelde van de kaart met ontoereikende of basiskwaliteit. Buiten het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, de kern van de agglomeratie, komen hogere percentages van woningen met een zeer goede kwaliteit naar voren. Deze zone was na de Tweede Wereldoorlog de meest gegeerde woonzone van de welstellende suburbaniserende Brusselaars o.a. door de nabijheid van het Zoniënwoud (Van der Haegen, 1992). De wijken in het zuidoosten van Brussel met woningen van slechte kwaliteit lijken hier niet op hun plaats. Een mogelijke verklaring hiervoor is dat oude dorpskernen in de agglomeratie zijn opgenomen op het ogenblik dat de stad zich als een olievlek ging uitbreiden. Deze oude dorpskernen bevatten relatief meer oude woningen van mindere kwaliteit.

A: Ontoereikende of basiskwaliteit



B: Goed en ruim of zeer goede kwaliteit

**Figuur VI.5:** Kwaliteit van de woningen in de Brusselse agglomeratie (in %)

Totaal = zonder onbekenden

Afbakening van de agglomeratie: Van der Haegen e.a., 1995

Bron data: NIS - SEE 2001; Analyse & Cartografie: Geografie KULeuven & UCL

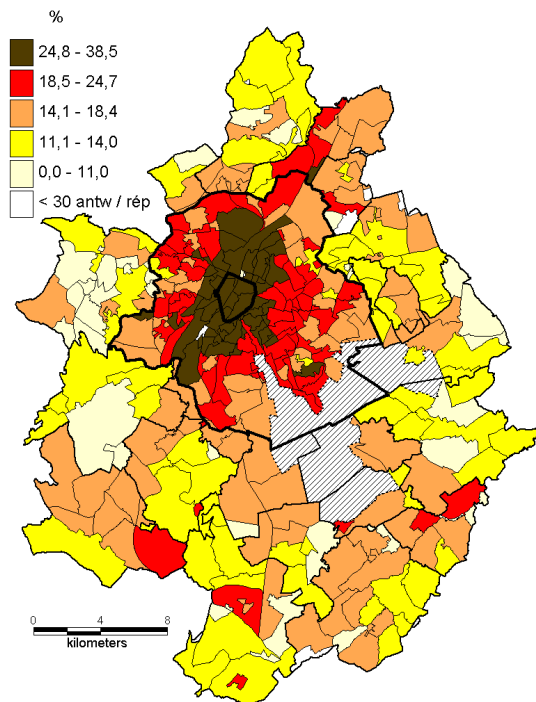
De variabele **staat** van de woning laat ons toe om de fysische staat van de woning te bepalen. Zoals eerder gezegd is de staat van de woning niet vastgesteld door experts, maar hangt ze af van de inschatting van de bewoners. Wij mogen hierbij ook niet uit het oog verliezen dat huurders een waardering uitdrukken die enigszins afwijkt van deze van eigenaars (zie deel IV.5). Dat kan voor Brussel, met zijn talrijke huurwoningen, van belang zijn.

Figuur VI.6 geeft de woningen in **slechte of zeer slechte staat** weer. Beide variabelen zijn samengevoegd omdat de percentages van zeer slechte staat -gelukkig- te laag waren om afzonderlijk te bespreken. Met betrekking tot de staat van de woningen zien we een uitgesproken concentrisch patroon met de hoogste aandelen slechte woningen in de oudste delen van de stad en een afname naar de rand van de agglomeratie. De industriële as is minder uitgesproken dan bij de kwaliteit van de woningen. Vooral het zuidelijke deel van de as komt niet meer tot uiting in vergelijking met de kwaliteitskaart. De centrum-periferie structuur daarentegen komt nog beter tot uitdrukking. Deze is veel scherper af te lijnen dan bij de kwaliteitskaart. Daaruit leiden we al onmiddellijk af dat een qua comfort minder kwaliteitsvolle woning in een volksbuurt niet noodzakelijk in slechte staat verkeert en omgekeerd. Toch is de kans dat een woning van ontoereikende kwaliteit ook in slechte staat verkeert vrij groot gezien de hoge correlatie ($r=0.71$). De ouderdom van de woning speelt mee maar ook speculatie op de immobiëlenmarkt. Het valt op dat de Brusselse vijfhoek met zijn vroeg verstedelijkte gemeenten (waaronder Schaarbeek, Molenbeek, Sint-Joost, Sint-Gillis, Vorst en Etterbeek) zich in de slechtste categorie situeren. Rond deze zone sluit de tweede hoogste categorie (rood) aan, bijna als een concentrische cirkel. Deze twee hoogste categorieën bevinden zich vrijwel volledig in het Brussel Hoofdstedelijk Gewest op enkele uitzonderingen in het zuiden en in Vilvoorde na.

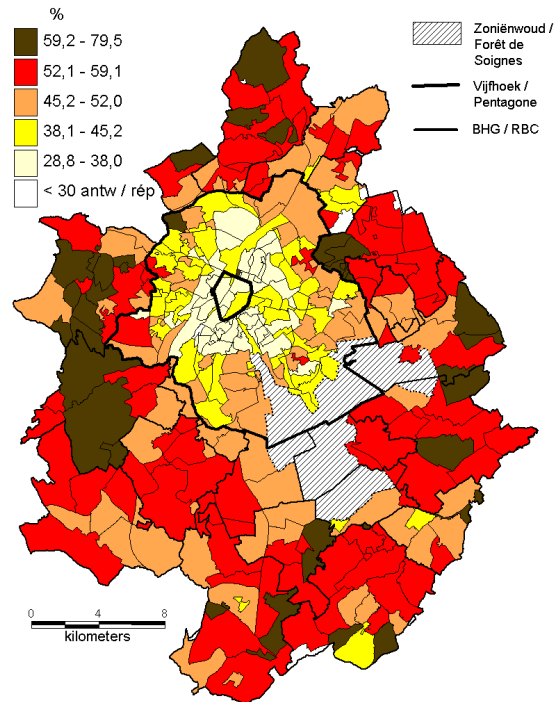
De kaart van de woningen in **goede staat** is, net als bij de kwaliteitskaart, complementair aan de kaart van woningen in een slechte en zeer slechte staat. De wijken met woningen in goede staat bevinden

zich aan de grenzen van de Brusselse agglomeratie. Tot deze categorie behoren gemeenten als Dilbeek, Sint-Pieters-Leeuw, Eigenbrakel, la Hulpe, Overijse, Tervuren, Grimbergen en Wemmel. Op figuur VI.6 kan men deze wijken terugvinden in de hoogste of de tweede hoogste categorie. Nochtans liggen de aandelen van woningen in slechte staat ook hier nog vrij hoog (>10%). We mogen echter niet vergeten dat het recente woningbestand met weinig problemen in verband met fysieke staat, zich vooral bevinden in de banlieue die zich voorbij de agglomeratiegrens uitstrekt en niet voorkomt op de weergegeven kaarten (Figuur IV.4 e.v.).

A: Slechte en zeer slechte staat



B: Goede staat



Figuur VI.6: Staat van de woningen in de Brusselse agglomeratie (in %)

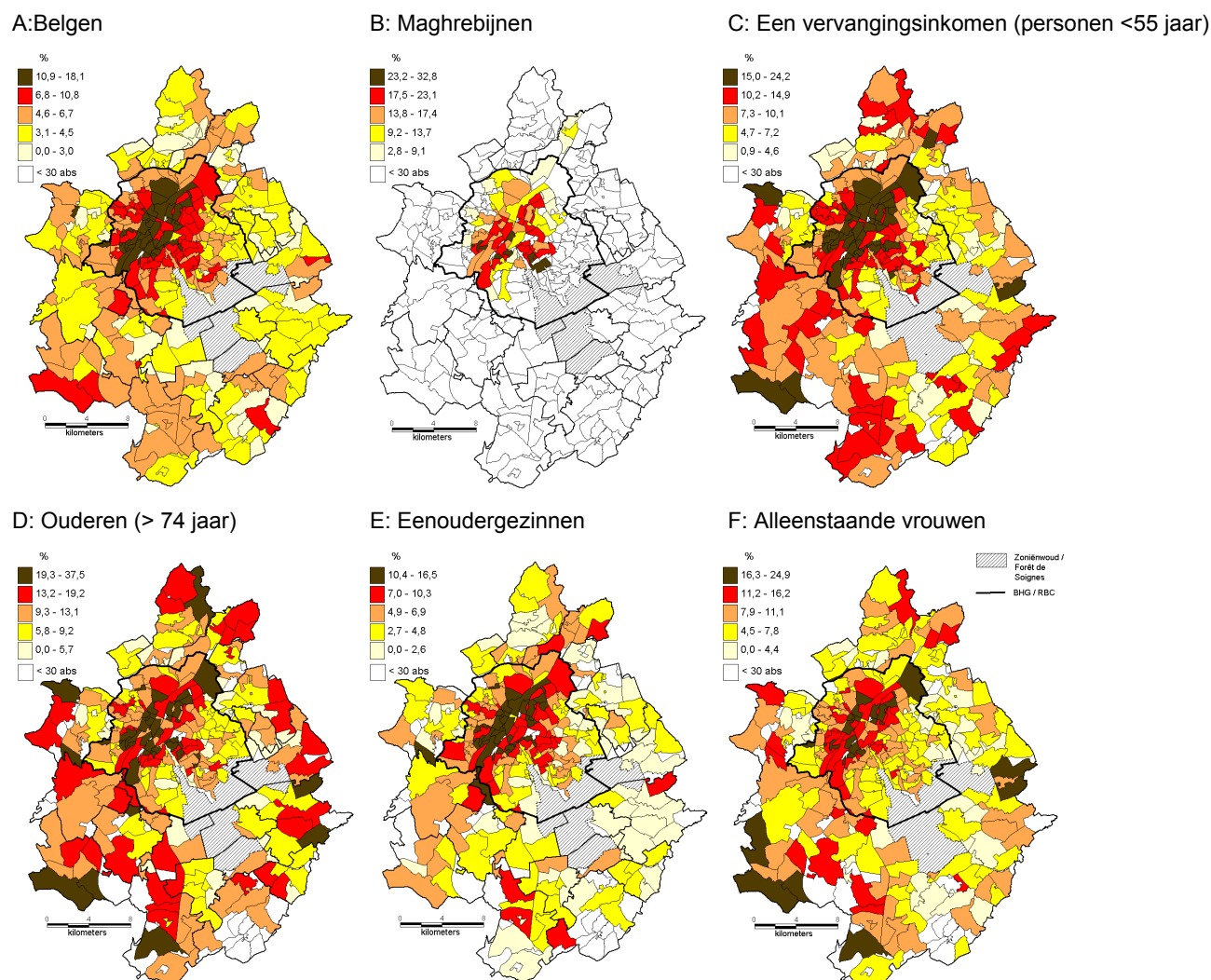
Afbakening van de agglomeratie: Van der Haegen e.a., 1995

Totaal = zonder onbekenden

Bron data: NIS - SEE 2001; Analyse & Cartografie: Geografie KULeuven & UCL

2.3 Spreiding van kwetsbare groepen

Ook in een grootstedelijk milieu zien wij de eerder geformuleerde hypothesen i.v.m. kwetsbare groepen (zie punt VI.1.2) grotendeels bevestigd: niet alleen liggen de cijfers voor de kwetsbare groepen (veel) hoger dan voor het modale Belgische huishouden, zowel voor woningen van een ontoereikende kwaliteit (opnieuw met uitzondering van eenoudergezinnen – Figuur VI.7) als voor huurwoningen (Figuur VI.8). Tegelijk stellen wij een enorme gelijkenis vast in de betreffende patronen. Vooral bij huurwoningen is het patroon sterk geconcentreerd in de kernstad en dit voor alle beschouwde groepen. Bij woningen van ontoereikende kwaliteit is het patroon iets minder concentrisch maar de kern met de oude bebouwing en de kanaalzone die het westelijk deel van de Brusselse agglomeratie quasi van het noorden naar het zuiden doorsnijdt, springen opnieuw in het oog. Het oosten en zuidoosten - bekend als de rijkere buurten van de Brusselse agglomeratie - vertonen eens te meer geringere waarden al is dit meer uitgesproken bij huurwoningen dan bij woningen van ontoereikende kwaliteit. Enkel de slecht wonende bejaarden en huishoudens (referentiepersonen) met een vervangingsinkomen (personen <55 jaar) zijn meer verspreid over de ganse agglomeratie.



Figuur VI.7: Huishoudens in woningen van ontoereikende kwaliteit in de Brusselse agglomeratie (in %)

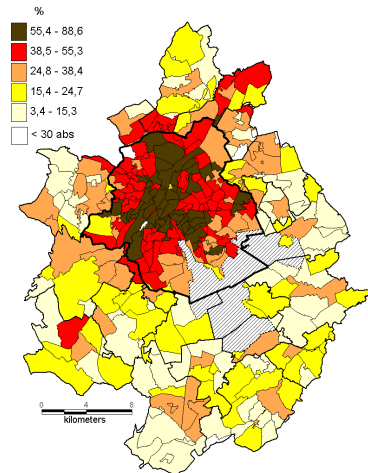
Totaal = zonder onbekenden

Afbakening van de agglomeratie: Van der Haegen e.a., 1995

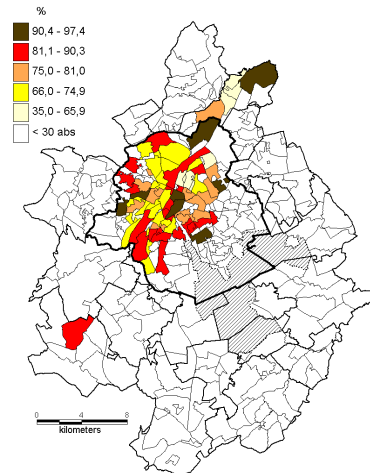
Bron data: NIS - SEE 2001; Analyse & Cartografie: Geografie KULeuven & UCL

Deze patronen maken duidelijk hoe de segmentatie van de woningmarkt inderdaad bepaalde (kwetsbare) groepen aantrekt en concentreert in functie van hun noden (bijvoorbeeld kleine huurwoningen) en op basis van wat zij zich financieel kunnen veroorloven (bijvoorbeeld gebonden aan een goedkopere prijscategorie en daarom besparen op ruimte en comfort). De uitspraak “where people live ... is largely a function of who they are” (Johnston e.a., 2000, 347) is hier in ieder geval eens te meer bewezen. Het samenvallen van woonpatronen van verschillende kwetsbare groepen die bovendien vaak huren en/of slecht wonen, bewijst hoe de woningmarkt uitsluiting kan bestendigen.

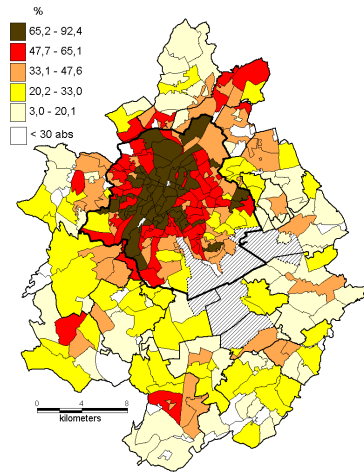
A: Belgen



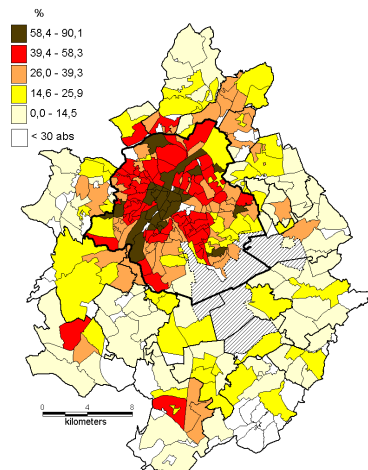
B: Maghrebijnen



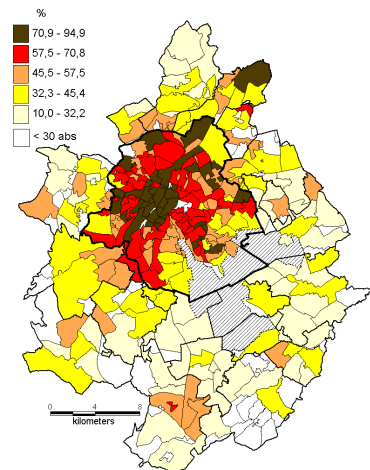
C: Een vervangingsinkomen (personen <55 jaar)



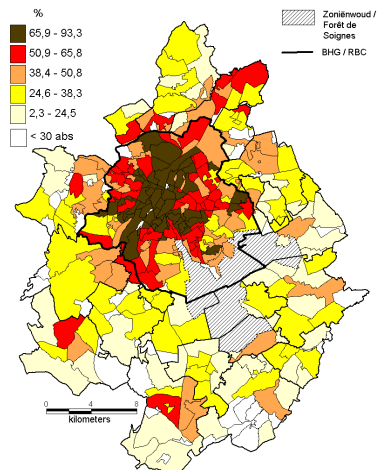
D: Ouderen (> 74 jaar)



E: Eenoudergezinnen



F: Alleenstaande vrouwen



Figuur VI.8: Huishoudens in huurwoningen in de Brusselse agglomeratie (in %)

Totaal = zonder onbekenden

Afbakening van de agglomeratie: Van der Haegen e.a., 1995

Bron data: NIS - SEE 2001; Analyse & Cartografie: Geografie KULeuven & UCL

¹ Het wijkniveau is een statistisch niveau tussen buurt (statistische sector) en gemeente. Alle buurtcodes met eenzelfde letter binnen een bepaalde gemeente vormen 1 wijk. De statistische sector (NIS/INS) heeft geen administratieve betekenis maar is ontwikkeld als kleinste teleenheid voor de volks- en woningtellingen die plaats hadden vanaf 1970 (Brulard, Van der Haegen, 1973). België telt een kleine 20.000 buurten of zogenaamde statistische sectoren, afgebakend en tussentijds aangepast door het Nationaal Instituut voor de Statistiek.

² “Het stadsgewest is de vorm die de huidige, grotere, uitdijende stad aanneemt. Ze overschrijdt in belangrijke mate het aaneengesloten stedelijke gebied, de morfologische agglomeratie of plaats, waardoor de traditionele geslotenheid en concentratie van activiteiten doorbroken worden en niet meer gelden... De relaties tussen mensen en instellingen blijven bestaan, maar hebben een schaalvergroting ondergaan. Dit geeft dan aanleiding tot een nieuwe meerkernige structurele eenheid: het stadsgewest. Dit stadsgewest is door de kernstad gepolariseerd, maar er bestaan tevens sterke interrelaties tussen de verschillende samenstellende gemeenten die zich o.m. uiten op het gebied van het wonen en het werken, van de migraties, het schoollopen (Van der Haegen in: Van der Haegen e.a., 1992, 450).

De structuur van het stadsgewest bestaat uit een *agglomeratie*, d.i. “het ruimtelijk aaneengesloten geheel dat algemeen als stedelijke gemeenschap ervaren wordt. De meerderheid van de stedelijke bevolking en haar stuwende activiteit zijn hier nog steeds in vervat” en de *banlieue*, d.i. “de recente –vooral demografische- groeizone van de stad. De groei kwam er in belangrijke mate door suburbanisatie tot stand: inwijking van hoofdzakelijk jonge gezinnen uit de agglomeratie, en ook bedrijven en instellingen... De banlieue profiteert enerzijds van de expulsiekracht van de kernstad... terwijl ze anderzijds geniet van de geweldige sociaal-economische aantrekkingskracht die van een stadsgewest in zijn geheel uitgaat” (Van der Haegen, in: Van der Haegen e.a., 1992, 453).

³ Profielen van de verschillende groepen of types aan de hand van de gestandaardiseerde afwijkingen van de groepsgegevens t.o.v. de algemene gemiddelden voor elke variabele (of T-waarden) (CLUSTAN user manuel).

Deel VII

Multidisciplinaire conclusies

Het is niet de bedoeling om in onderstaande conclusies exhaustief te zijn en alle aspecten van onze resultaten nogmaals de revue te laten passeren. Wij zullen ons in deze conclusies beperken tot een aantal dimensies van het wonen die de Belgische woningvoorraad en de woningmarkt domineren en/of in de toekomst een belangrijke rol beloven te spelen. De eerste conclusie betreft echter de Algemene socio-economische enquête als bron en de nood aan dergelijke bronnen vanuit kennis- en beleidsperspectief.

1. De Algemene socio-economische enquête als bron

Een eerste conclusie betreft eerder een vaststelling en dit zowel vanuit sociologische als vanuit geografische hoek: de **nauwelijks te overschatten waarde van een census** of, zoals in dit geval, een socio-economische enquête die ook een woningsurvey omvat. In een eerdere fase van het onderzoek hebben wij getracht de alternatieven voor gegevens uit een woningsurvey te inventariseren. Wij kwamen tot de vaststelling dat de data schaars, weinig compleet en meestal vanuit een bepaalde specifieke doelstelling zijn verzameld en daarom niet geschikt zijn voor het onderzoek van de segmentering van de woningvoorraad en implicaties voor de werking van de woningmarkt. Ook ander onderzoek kwam recent tot dezelfde vaststelling (Surkyn & Deboosere, 2005). Een administratieve census o.a. op basis van de nieuwe OSIRIS-databank opent mogelijkheden maar in dit type census zal heel wat belangrijke informatie uit de SEE ontbreken. Zonder een census of SEE komt vooral de ruimtelijke benadering in het gedrang omdat geen enkele steekproef representatieve uitspraken toelaat op gemeentelijk, wijk- of buurtniveau. Argumenteren dat dit niet nodig is, doet de voorliggende onderzoeksresultaten geweld aan omdat we precies aantoonde dat de woningmarkt zeer sterk ruimtelijk gestructureerd is en, naast een sterke sociaal-economische, ook een duidelijke geografische logica vertoont. Op beide gaan we, in wat volgt, nog dieper in.

Ten tweede is deze bron erg belangrijk omwille van de eenduidige relatie, per (anonieme) referentiepersoon, tussen zijn/haar woningkenmerken, zijn/haar sociaal-economische en demografische kenmerken, kenmerken van zijn/haar huishouden en zijn/haar ruimtelijke situering tot op het niveau van de buurt (statistische sector – geen adres). Uit de (inter)nationale literatuur, en ook uit eigen resultaten, blijkt dat de kenmerken van de woning en de sociaal-economische situatie van de bewoner(s) en de woonomgeving, onlosmakelijk verbonden zijn, in een samenspel waarin de maatschappelijke structuur en de geografische ruimte worden ge(re)produceerd (Kesteloot & Cortie, 1998). De census als bron van gecombineerde (sociologisch én geografisch relevante) gegevens over de woningvoorraad biedt met andere woorden niet alleen een toegevoegde waarde maar stimuleert ook een multidisciplinaire exploratie van domeinen in de grensgebieden van sociologie en geografie: huisvestingsbeleid en ruimtelijke ordening, de (sociale) bouwsector, vastgoedinvesteringen met name in woningen, het functioneren van de woningmarkt en de impact van leefstijlen en sociale identiteit, ruimtelijke segregatie en sociale uitsluiting. Het gebruik van coördinaten in OSIRIS moet de lokalisatiemogelijkheden nog verfijnen maar de materiële realisatie zal veel tijd vergen alsook het invoeren van unieke sleutels die de link leggen met andere databanken.

De bron is bijgevolg een tool voor beleidsverantwoordelijken die haar gelijke niet kent en eerder uitdieping dan afslanking verdient. We willen het hier niet opnieuw uitgebreid hebben over de

behoefte, meer dan ooit trouwens, van de overheid om op geregelde tijdstippen te kunnen beschikken over uitgebreide en gedetailleerde gegevens over de bevolking én hun woningen. Het beleid komt inderdaad geregeld met manke maatregelen voor de pinnen bij gebrek aan voldoende precieze en genuanceerde inzichten in de realiteit.

Laat ons daarom ter illustratie een paar pijnpunten signaleren naar aanleiding van onze vaststellingen binnen het kader van de voorliggende monografie:

- de SEE 2001 bevroeg de huishoudens alleen in hun hoedanigheid van bewoner. Daardoor bleven een belangrijk aantal woningen buiten het onderzoeksgezichtveld: leegstaande woningen, tweede woningen, ...;
- in het verlengde van bovenstaande vaststelling krijgen we via de SEE 2001 evenmin zicht op het profiel van de verhuurders. Zonder zicht op de mogelijkheden en beperkingen van de verhuurders blijft elk beleidsinitiatief noodgedwongen onvoldoende onderbouwd al is het private huursegment echt wel aan tal van aangepaste beleidsingrepen toe; alternatieven vanuit het kadaster vertonen echter een gelijkaardig tekort m.n. als het gaat om het profiel van de bewoners.
- Ook het profiel van de bewoners van allochtone herkomst (al of niet genaturaliseerde) blijft bijvoorbeeld erg in het vage. Dat heeft onder meer te maken met de regelgeving rond de privacy, maar het beperkt onze inzichten in de specificiteit van hun woonsituatie en verhindert dat aangepaste beleidsinitiatieven het licht zien;
- Tenslotte verwijzen we ook naar de opvallend grote aantallen niet of ten dele ingevulde antwoordformulieren die bovendien een sociale en ruimtelijke connotatie lijken te dragen. In theorie kan dit vermeden worden met een administratieve census op voorwaarde dat de databanken op een goede manier kunnen gekoppeld worden.

2. Inertie leidt tot een persistente ruimtelijke differentiatie

Uit de voorgaande delen mag duidelijk zijn dat de structuur van de woningvoorraad een sterke ruimtelijke logica vertoont. Bovendien is deze zeer stabiel in die zin dat de voorraad aan woningen, in wezen zeer duurzame goederen, een gegeven vormt met een **grote graad van inertie**, dat slechts langzaam en vaak slechts ten koste van belangrijke stimulansen of strenge verordeningen (snel) verandert. Daarom is het niet verwonderlijk dat wij een aantal grote geografische patronen terugvinden die zich reeds aftekenden bij de verwerking van de Woningtelling van 1991. Precies omwille van deze inertie is het belangrijk deze eenheden goed voor ogen te hebben en de processen te onderkennen die ze tot stand brachten, onderhouden of wijzigen. Eerst schetsen we de ruimtelijke structuur van het huidige woningbestand met een aantal verklarende elementen, daarna formuleren wij een aantal beleidsimplicaties hiervan.

2.1 De ruimtelijke logica van het Belgische woningbestand verklaard

Vooreerst is de **stedelijke woningmarkt** gekenmerkt door een **terugkerende centrum-periferiestructuur** bij (grote) steden met, veralgemeend, **een aantal concentrische gordels** in de woningvoorraad en bijgevolg ook in de woningmarkt o.a. gekenmerkt door een dalende ouderdom

vanuit het centrum, een daling van gesloten bebouwing en appartementen en dalende huurprijs voor een woning van hetzelfde type en vergelijkbare grootte. Het is reeds voldoende aangehaald dat deze structuur vooral na Wereldoorlog II is ontstaan door de ontwikkeling van privé-mobiliteit op basis van individueel wagenbezit, nog geïnduceerd door algemene welstandsverhoging en uitbreiding van de infrastructuur op kosten van de gemeenschap. Op dat moment en tot de jaren 1990 was de ruimtelijke ordening te weinig streng om deze olievlekontwikkeling in te dijken.

Enerzijds worden de ringstructuren bij individuele steden, met een onderscheid tussen stad (agglomeratie), stedelijke rand (banlieue) en zones buiten de stedelijke invloed, steeds minder duidelijk door een veralgemeende peri-urbanisatie ten voordele van (sub)regionale contrasten. Anderzijds is, vooral bij prijzen, een structuur vastgesteld die sterk gemodelleerd wordt door een (groot)stedelijke impact en vooral door Brussel, met centrum-periferie verhoudingen op een veel ruimere, bijna nationale schaal. Wij verwijzen voor beide ook naar de Atlas van België, deel Wonen, hoofdstuk 'Morfologie' en hoofdstuk 'Prijzen' (Thomas, Vanneste, Goossens, 2007).

Naast de stedelijke structuren tekent de **kust** zich steeds weer af als een aparte eenheid. Deze zone vertoont trouwens heel wat kenmerken van een stedelijke woningmarkt die, indirect, onder druk van de toeristische en recreatieve functie van de kust, is tot stand gekomen. Er moet op gewezen worden dat dit inderdaad een indirect gevolg is vermits vakantiewoningen voor toeristen of tweede verblijven niet in de SEE 2001 zijn opgenomen. Vele tweede verblijven zijn echter door de instroom van een oudere (gepensioneerde) bevolking omgevormd tot permanente bewoning en ook de druk op en de vernieuwing van de woningmarkt, met de bouwdrift van appartementen, moeten vanuit dit gezichtspunt begrepen worden.

De zogenaamde **Waalse industrie-as**, van het Luikse in het oosten tot voorbij Bergen in het westen, is voor velen geen (economische) werkelijkheid meer en is dit eigenlijk nooit geweest in die zin dat er vroeger sprake was van een oostelijke industriële kern van Luik tot Hoei en van een aaneenschakeling van westelijke kernen rond Charleroi over La Louvière (Le Centre), tot Bergen en de Borinage tegen de Franse grens. Het Naamse heeft hier nooit deel van uitgemaakt. De 19^{de}-eeuwse en begin 20^{ste}-eeuwse industrialisatie heeft de streek in die periode veel welvaart gebracht maar heeft ook een erfenis achtergelaten van sociaal-economische en ruimtelijke patronen die zich vandaag eerder als een keurslijf en handicap manifesteren om tot een succesvolle sociale en economische herwaardering van de streek te komen. Tot deze erfenis behoort zeker het woningpatrimonium aan cités en andere vormen van arbeidershuisvesting. Geëvalueerd op basis van de huidige woonstandaarden is dit woningbestand hopeloos verouderd en onvoldoende uitgerust met vanzelfsprekend basiscomfort. Vaak gaat het om kleine, vooral rijwoningen die vandaag veel minder geapprecieerd worden dan open of halfopen bebouwing. Het gaat bovendien niet alleen om de woning sensu stricto maar om de ganse woonomgeving. Van de rijen van soms zeer uniforme woningen die nogal eens in een slechte staat verkeren, gaat weinig aantrekkingskracht uit. Bovendien is dit milieu met zijn typische vermenging van huisvesting en economische activiteiten tot stand gekomen in een periode waarin er nauwelijks sprake was van ruimtelijke ordening.

Vanzelfsprekend is bovenstaande schets te ruw en te sterk veralgemeend. Zoals gezegd is het Naamse minder getekend door deze industriële erfenis en pikt daarom gemakkelijker nieuwe ontwikkelingen op die vooral gestimuleerd worden door de aantrekkingskracht van het Brusselse als werkmilieu (ontsluiting t.o.v. Brussel via de E411) en het recentere administratieve belang van Namen als hoofdstad van het Waalse gewest. Het Luikse kent wat meer economische problemen door de druk op de traditionele industrietakken maar de dynamiek van de streek wordt, zowel op economische als op residentieel vlak, gestimuleerd door de tertiaire centrumfunctie van Luik als volwaardige grootstad. Daardoor is de stad aantrekkelijk voor jonge, hoogopgeleide mensen. Zij oefenen een positieve invloed uit op de structuur van de woningvoorraad via hun vraag naar goede woningen of door hun investeringen in renovatie. Beiden zijn slechts mogelijk doordat zij de financiële inspanning hiertoe

kunnen opbrengen. Dit laatste is vooral een probleem en dus ook verklaring waarom de slechtste structuur van de woningvoorraad aangetroffen wordt in het westelijk deel van de zogenaamde Waalse industrie-as. Het is duidelijk dat rond Charleroi, La Louvière en in de Borinage veel minder kan gerekend worden op het privé-initiatief om de woningvoorraad te vernieuwen en te verbeteren. Bij extensie zien we het minder goede huisvestingspatroon uitwaaiëren over het **grensgebied** met Frankrijk, meer bepaald over een groot deel van noordelijk Henegouwen (vooral rond Doornik) en zuidelijk West-Vlaanderen. Het is opvallend dat de huisvestingssituatie langs de Franse grens heel wat minder goed is dan langs de grens met de andere buurlanden. Er komen dan ook nauwelijks impulsen voor de Belgische woningvoorraad vanuit de aanpalende gebieden in Frankrijk. Ook daar heeft men af te rekenen met economische problemen en met een verarming van bijvoorbeeld de streek rond Valenciennes of het gebied rond Roubaix-Tourcoing, terwijl genoegzaam bekend is dat de andere grensstreken wél positieve impulsen krijgen door grensbewoners die gericht zijn op Luxemburg, Aken of het Nederlandse grensgebied. Het gaat daarbij zowel om Belgen die over de grens werken maar in België blijven wonen als om inwoners van de buurlanden die hun oog hebben laten vallen op de, naar prijs, nog altijd interessante Belgische woningmarkt.

Tenslotte komen ook de **drie al eerder vastgestelde ruraal-periurbane eenheden** terug: i) Wallonië ten zuiden van de Samber-Maas-as, met een uitloper naar het noorden via Noord-Henegouwen tot in de Westhoek, ii) westelijk Vlaanderen en iii) oostelijk Vlaanderen met een uitloper naar het zuiden tot in de Oostkantons (zie eerder onderzoek o.b.v. de Woningtelling 1991, Goossens, Thomas & Vanneste, 1997). Dat deze structuur zo persistent is, hoeft niet te verwonderen. De structuur van de woningvoorraad en de woningmarkt is ook hier voor een stuk ingegeven door historische (zelfs pre-industriële en 19^{de} eeuwse) processen die hun stempel drukken op een woonpatroon dat hierdoor zelfs als cultureel landschap kan beschouwd worden.

Het zuidelijke deel van België, d.i. **ten zuiden van de as Samber-Maas** is van oudsher een voornamelijk landelijke zone geweest met een geringe dichtheid en een bevolking geconcentreerd in kleine, geconcentreerde dorpen en gehuchten. Door de slechte ontsluiting heeft de streek, in de 19^{de} eeuw en ook recenter, geleden onder plattelandsvlucht. Daardoor is er bij gebrek aan nieuwbouw in het woningpatrimonium weinig vernieuwing opgetreden. Er dient wel gezegd dat de traditionele Ardense woning van een duurzame kwaliteit is en, vanuit een zekere cultuurhistorische waarde, eerder aanzet tot renovatie dan tot afbraak gevolgd door nieuwbouw. In Wallonië werd in de jaren voorafgaand aan de jaren 1990, al veel meer verbouwd dan in Vlaanderen. Ondertussen is Vlaanderen wel aan een inhaalbeweging bezig.

Zoals gezegd sluit de Westhoek een beetje aan bij dit patroon. Ook deze streek heeft een traditie van landelijkheid, lage dichtheid en plattelandsvlucht. Het oude woningpatrimonium stamt er echter, zoals genoegzaam bekend, vooral uit de periode van massale woningbouw vlak na Wereldoorlog I als antwoord op de enorme oorlogsverwoestingen. Dat deze woningen niet bulkten van de luxe en ondertussen tot de meest problematische woningmarktsegmenten behoren, is hiervan een logisch gevolg. Ook hierin komt echter stilaan verandering.

Westelijk of Binnen-Vlaanderen (grosso modo, West-Vlaanderen zonder de kust en Oost-Vlaanderen zonder het Oudenaardse, tot de denkbeeldige lijn Antwerpen-Mechelen-Brussel) is van oudsher voor een regio met een hoge dichtheid en een traditioneel patroon van verspreide bewoning. De bewoning is dus niet alleen geconcentreerd in de dorpskernen en gehuchten maar komt eigenlijk overal voor. Wie beweert dat dit patroon van ongebreidelde spreiding over het platteland te wijten is aan het gebrek aan ruimtelijke ordening(-sbeleid) in de 20^{ste} eeuw, heeft maar voor een deel gelijk. Wie er historische kaarten op naslaat (bv. de Kabinetskaart van de Oostenrijkse Nederlanden uit de 18de eeuw) zal merken dat dit patroon veel ouder is en al in aanzet aanwezig was in de pre-industriële periode. Een erfenis van vele kleine woningen met gebrek aan basiscomfort en veel rijhuizen is, dankzij de dynamiek van het gebied, sterk vernieuwd door afbraak gevolgd door vervangende

nieuwbouw en aangevuld met nieuwe verkavelingen. Samen met de oude dorpskernen vormt dit een sterk gemengd en diffuus geheel.

Het woonpatrimonium van **oostelijk Vlaanderen** (dat grotendeels -hoewel niet helemaal- samenvalt met de Kempen) draagt vooral de sporen van de naoorlogse bevolkingsdynamiek. Historisch zijn de Kempen, o.a. door de schrale bodemkwaliteit, noodzakelijkerwijs een dun bevolkt gebied geweest met geconcentreerde bewoning. In de 19^{de} en 20^{ste} eeuw is deze bewoning zich beginnen verspreiden over het landelijke gebied maar niet vergelijkbaar en zeker niet met dezelfde dichtheid als in westelijk Vlaanderen. De beschikbare open ruimten zoals heidegebied -vanuit agrarisch oogpunt met weinig waarde- kwamen dan ook volop beschikbaar voor de aanbouw van nieuwe en goed uitgeruste woningen in de periode na Wereldoorlog II. Het autobezit was voor dit proces van kapitaal belang gezien de ontsluiting met het openbaar vervoer niet van dezelfde omvang was als in westelijk Vlaanderen. Dit nieuwe woningbestand werd aangebouwd onder impuls van een grote vraag bij een jonge, snelgroeiende bevolking met vrij grote gezinnen. Naoorlogse woningbouw overvleugelde de oude woningen in aantal (vele werden omwille van hun geringe kwaliteit trouwens afgebroken en vervangen door nieuwbouw), domineert de huidige woningvoorraad en zal dit ook in de nabije toekomst blijven doen, zelfs al behoort de sterke demografische dynamiek stilaan tot het verleden.

2.2. Een ruimtelijk gedifferentieerd beleid

Al eerder hielden wij een pleidooi om rekening te houden met de onderkende ruimtelijke differentiatie via een regionaal en lokaal gedecentraliseerd woonbeleid (Goossens, Thomas & Vanneste, 1997, 282 e.v.). Er is toen aan de hand van talrijke voorbeelden aangetoond dat er inderdaad reeds heel wat initiatieven te vermelden vallen waarbij een ruimtelijk gedifferentieerd beleid in de praktijk is gebracht. Een van de belangrijkste stappen is trouwens de regionalisering van het huisvestingsbeleid in het kader van de staatsvorming van 1980 geweest. Dit vermeed meteen unitaire beslissingen die onaangepast bleken of zelfs onjuist voor deze of gene regio. Niettemin is er ook aangetoond dat de kenmerken van de woningvoorraad in België zeker niet altijd aanleiding geven tot een noord-zuid differentiatie en bovendien is opnieuw duidelijk dat de verschillen tussen subregio's binnen een bepaald gewest vaak groter zijn dan tussen de gewesten, bijvoorbeeld het verschil tussen de woonsituatie in stedelijk (vooral de agglomeratie van grotere steden) en landelijk gebied om maar één voorbeeld te noemen. Anderzijds is dit geen pleidooi om ondoordacht beleidsbeslissingen door te schuiven naar het lokale niveau. Hierdoor verliest het beleid aan coherentie en bovendien moet de vraag gesteld worden of de lokale administratie wel altijd en overal over de nodige middelen en ervaring betreffende deze materie beschikt.

In wat vooraf gaat is duidelijk aangetoond dat niet alleen de woonstructuur ruimtelijk gedifferentieerd is maar ook de sociaal-economische en demografische structuur van de bewoners omwille van de **samenhang** tussen beide. Dit kan trouwens op verschillende niveaus: de ruimtelijke structuur van de woningvoorraad kan gezien worden als 1) een spiegel van de sociale differentiatie op maatschappelijk vlak, 2) als oorzaak of bron van sociale status door de status van de woning en kenmerken (uitrusting) van de woonomgeving en 3) als reproductiefactor. Woonmilieu en sociaal milieu zijn immers erg verwant: mensen uit verschillende woonmilieus krijgen of ambiëren ook uiteenlopende maatschappelijke kansen. Wij zijn spaarzaam geweest met citaten maar de volgende is toch wel zeer representatief in deze context: *“Because qualitative differences in housing character and condition (use value), as well as quantitative price differences (exchange value) vary over space, the geography of housing consumption has a bearing on the study of social inequality... and so affects the geography of disadvantage; and as well as providing a shelter, housing functions as a home – it has a meaning and a symbolism which insert it firmly into the cultural landscape”* (Johnston e.a., 2000, 346-349).

Huisvestingsbeleid is bijgevolg één aspect van de bestrijding van sociale uitsluiting maar vereist uiteraard een meer geïntegreerde aanpak dan enkel het sleutelen aan huisvesting. Deze integratie is nog niet altijd doorgedrongen en zou bijgevolg moeten verstevigd worden (De Decker, Goossens & Pannecoucke, 2005). Er zijn beslist goede signalen in die richting. Zo stellen wij vast dat, in het kader van duurzame ontwikkeling, huisvesting en, meer bepaald, kwaliteit van de woonomgeving ingebed wordt in tal van andere relevante indicatoren, althans bij de informatiegaring (bv. de Vlaamse stadsmonitor, de op stapel staande ‘Ruimtemonitor Vlaanderen’, het Kustkompas, het ‘Observatoire des quartiers à Bruxelles’, Het ‘Plan d’environnement et de développement durable – PEDD’ enz.). Zolang echter beleidsbevoegdheden erg versnipperd blijven, kan men betwijfelen of het beleid deze geïntegreerde aanpak in de praktijk kan waar maken en dit op de geëigende ruimtelijke schaal.

Het huidige Vlaamse woonbeleid vindt zijn wettelijke basis in de **Vlaamse Wooncode**. Dit geldt echter slechts sinds 1997 en het is zeer de vraag of we de effecten van dit nieuwe beleid reeds kunnen meten met de Algemene sociaal-economische enquête van 2001. Zelfs al worden alle aspecten van het Vlaamse woonbeleid (zowel de traditionele zoals premies, leningen en subsidies als de nieuwe zoals de invoering van veiligheids-, gezondheids- en kwaliteitsnormen) consistent behandeld toch is er zelfs nu slechts in beperkte mate sprake van een ruimtelijk gedifferentieerd beleid. Wel is men de laatste jaren het woonbeleid nadrukkelijker gaan **afstemmen op de ruimtelijke ordening**. Zo wordt/is bij de vertaling van het ruimtelijke structuurplan Vlaanderen (RSV) naar provinciaal en gemeentelijk niveau steeds meer gestreefd naar inbreiding. “Dit betekent dat men de nieuwe woonbehoeften zoveel mogelijk wil opvangen op nog onbebouwde gronden binnen bestaande kernen. Ook de vervangingsbouw speelt hierin een belangrijke rol. Men streeft naar wijken en buurten met een gedifferentieerd woningaanbod en een socio-economische differentiatie op het vlak van bewoning. Hierbij aansluitend laat het woonbeleid zich steeds meer in met de leefbaarheid en de veiligheid in de verschillende wijken. Ook worden de laatste jaren inspanningen geleverd op het gebied van sociale begeleiding naast de meer traditionele bezorgdheid voor de leefomgeving” (Paredis, Block & Van Assche, 2001). Opnieuw dient opgemerkt dat het RSV zelf nog maar is goedgekeurd in 1997; de vertaling naar concrete gemeentelijke plannen is pas goed gestart in het begin van de late jaren '90 en dus is het evident dat wij daar nog geen duidelijk effect van kunnen meten via de Algemene sociaal-economische enquête van 2001. Hetzelfde geldt voor de ‘**Code wallon du Logement**’ (decreet van 1998) en de ‘**Code bruxellois du Logement**’ (in werking sinds 2004).

Het **opentrekken van het woonbeleid naar een algemeen vernieuwings- en opwaarderingsbeleid** uit zich ook in het financieringsbeleid van de Europese Unie (2000-2006) waarbij, in het kader van de steunverlening via structuurfondsen zowel als via het URBAN programma, bepaalde kansarme buurten van financiële steun voor opwaardering konden genieten. Indien het woonbeleid ruimtelijk is gedifferentieerd, bevoordelt dit vooral steden en niet ten onrechte gezien de grote concentraties, in absolute termen, van o.a. problematische woonmilieus in het algemeen en huisvesting in het bijzonder. Niettemin is er een accentverschuiving, o.a. bij het Stedenfonds in **Vlaanderen** (voorzien sinds 1999 maar pas uitgevoerd in 2003) ten opzichte van zijn voorganger het Sociaal Impulsfonds naar ook niet-achtergestelde buurten (Loopmans, 2004). Dit kadert vanzelfsprekend in de poging om de suburbanisatie een halt toe te roepen en de stad opnieuw aantrekkelijk te maken voor meer welstellende en/of jongere bevolkingsgroepen. Wij stellen inderdaad, via onze resultaten vast dat steden goed in de markt liggen bij (vaak hoger geschoolde) jongeren maar dit bleek op basis van de VWT 1991 ook reeds (zie Goossens, Thomas & Vanneste, 1997: 156-157). Er is echter geen aanduiding dat de stad opnieuw aantrekkelijker wordt als *definitief* woonmilieu, bijvoorbeeld via een wezenlijke verbetering van de woningvoorraad in de kernstad. Misschien is dit alles te recent om de effecten ervan te meten via de Algemene sociaal-economische enquête van 2001.

In **Brussel** zijn de ‘Contracts de quartiers’ gelanceerd die een perimeter instellen voor een periode van vier jaar waarbij, alle overheidsinspanningen inzake stedelijke renovatie, strijd tegen kankerplekken, reconstructie van plaatsen met kaalslag, herinrichting van publieke ruimte, versterking van collectieve uitrusting, steun aan sociale initiatieven enz. op het gebied binnen de perimeter zijn gericht.

Voor **Wallonië** moeten de Z.I.P. (zones d’initiatives privilégiées) worden vermeld. Zij gaat door voor een originele aanpak ten opzichte van de klassieke instrumenten voor renovatie en revitalisatie doordat ze erg inclusief en geïntegreerd van karakter zijn. Ook hier worden de inspanningen en financiële middelen van de overheid geconcentreerd op zones met meer in het oog springende sociale en economische problemen. Er zijn verschillende types van Z.I.P.; sommige worden gekenmerkt door een hoge druk op de immobiëlenmarkt die de prijzen doet stijgen boven het regionale gemiddelde, andere bestaan uit kernen waar de degradatie van het buurtweefsel van dien aard is dat ze geleidelijk door de bevolking worden verlaten, andere kennen een zodanige verstremgeling van een bepaalde sociale samenstelling en een zwakke woningkwaliteit dat dit leidt tot sociale problemen en nog andere bestaan uit problematische sociale wijken. De criteria om de zones af te bakenen en de afbakening zelf werden vastgelegd door het Ministerie van de Vlaamse regering. Ook de ‘L’Espace de développement renforcé du logement et de la rénovation’ (EDRLR) hoort in dit rijtje thuis gezien zij onderwerp is van overheidsacties in oude, verstedelijkte buurten. De verschillende premies, fiscale voordelen en bepaalde subsidies i.v.m. registratierechten, woningrenovatie of ‘embellissement’ zijn hier extra hoog (www.brunot.be).

Hieruit kunnen we besluiten dat, vanuit beleidsperspectief, de enquête van 2001 enerzijds op een ongelukkig moment (te vroeg) werd gehouden, m.n. om bepaalde beleidsinitiatieven op hun impact te toetsen maar anderzijds op een goed moment viel om naar de situatie van 2001 te refereren als de (verder) te verbeteren situatie die de knelpunten met betrekking tot huisvesting zowel sociaal als ruimtelijk in kaart bracht. Uit een toekomstige census kan/zal moeten blijken of deze nieuwe beleidsinitiatieven en –benaderingen aanleiding geven tot het gewenste resultaat. Meteen wordt het moeilijk om rond dit punt beleidsaanbevelingen te formuleren en dienen wij toetsing van het beleid via de evolutie van patronen naar een volgend decennium of te wachten. Toch kunnen wij al stellen dat het beleid, naast een volgehouden streven om een geïntegreerd beleid waar te maken, 1) een volgehouden inspanning moet leveren om de meer westelijke regio’s (het Henegouwse in Wallonië en het grensgebied met Frankrijk in Vlaanderen) te helpen bij de opwaardering van uitzonderlijk grote aandelen slechte woningen in de woningvoorraad en dat 2) men zich bewust moet zijn dat, in stedelijk gebied, de suburbane zones of banlieues die altijd beschouwd zijn als prototype van een gunstig woningmarktsegment, verouderen en stilaan in een minder goede staat beginnen te verkeren. Vanuit het oogpunt dat men beter kan voorkomen dan genezen moeten ook voor deze zones renovatie-programma’s beschikbaar zijn.

2.3 Ruimtelijke patronen: lopen zij achter op de maatschappelijke evolutie?

Uit het voorgaande is gebleken dat de structuur van de woningvoorraad en de (ruimtelijke) segmentatie van de woningmarkt erg stabiel is en de sporen draagt van het maatschappelijke kader die haar tot stand bracht of beïnvloedde. Er is dus sprake van een zekere padafhankelijkheid, d.w.z. dat men zelden een radicale ommekeer van beleid vaststelt of dat een woonideaal slechts traag verandert, waardoor oude structuren zelden snel wijzigen. Zo blijkt uit voorgaande dat de structuur van het woningbestand van o.a. de Kempen duidelijk gemodelleerd is door en afgestemd is op een bevolking

van gezinnen met kinderen die voor hun mobiliteit weinig (kunnen) rekenen op het openbaar vervoer. Maar wat als de bevolking veroudert, hun kinderen het huis uitgaan, en deze bevolking minder mobiel wordt? Wij laten deze vragen nog even onbeantwoord en keren er later op terug. Vooreerst blijkt uit het voorgaande dat de evolutie van de woningvoorraad soms achterloopt op de maatschappelijke evolutie en dat het raadzaam is te anticiperen zodat de woningmarkt op tijd aan de behoeften van de bevolking beantwoordt.

Wie door een precare inkomenssituatie, vaak gecombineerd met een moeilijke gezinssituatie (b.v. eenoudergezin) veroordeeld is tot huren en tot beperkte mobiliteit, komt naar of blijft in de stad, o.a. omdat de stedelijke woningmarkt nog altijd een vrij uitgebreid segment aan ‘geschikte’ (goedkope en kleine) woningen biedt maar ook omdat vaak werk én faciliteiten dichtbij zij of gemakkelijk te bereiken met het openbaar vervoer. Dat deze woningen oud en soms van onvoldoende kwaliteit zijn, neemt men erbij. De woonarmoede schijnt bijgevolg nog steeds geconcentreerd in de steden, al is ze ook aanwezig op het platteland (oude woningen van ontoereikende kwaliteit en ‘fuel poverty’, d.w.z. verwarmen met steenkool, zij het in mindere mate dan in 1991).

Hoewel paren met kind(eren) en tweeverdieners in stedelijke gebieden anno 2001 nog altijd ondervertegenwoordigd zijn, tekent zich –zoals al vermeld- vooral in de grote steden (Brussel, Antwerpen, Luik) een oververtegenwoordiging af van jonge alleenstaanden en personen met een hogere opleiding; kenmerken die trouwens vaak samengaan. We herinneren eraan dat het hier meestal niet over studenten gaat omdat in tellingen gevraagd wordt naar afgewerkte opleidingen en studenten trouwens meestal niet gedomicilieerd zijn op hun verblijfsadres. Vraag is of deze jongeren, eenmaal zij een zekere stabiliteit in hun carrière hebben bereikt en uitkijken naar definitieve huisvesting en/of een relatie aangaan en kinderen wensen, minder dan vroeger naar de randstedelijke zones verdwijnen. Er is voorlopig geen reden om aan te nemen dat het woonideaal van de tweede helft van de 20^{ste} eeuw, m.n. comfortabele woning met tuin en garage in een rustige (lieft groene) omgeving, niet meer gangbaar zou zijn. Het aandeel van de leeftijdsgroepen 25 tot 34 jaar en van 35 tot 44 jaar, de leeftijdscategorieën die traditioneel investeren in een definitieve woonsituatie, zijn in de banlieue tussen 1991 en 2001 toegenomen met resp. 5% en 0.3%. Al weerspiegelen deze cijfers ook demografische evoluties, toch durven we stellen dat de banlieue lang nog niet ‘out’ is als preferentieel woonmilieu. Zelfs in de al wat oudere banlieuegemeenten die hier en daar een wat minder goede staat van de woningen beginnen te vertonen, is (blijft) de prijs (voorlopig) hoog. Zijn er bijgevolg voldoende maatregelen om de suburbane ontwikkelingen een halt toe te roepen en de steden opnieuw aantrekkelijk te maken, ook voor gezinnen? De internationale literatuur heeft inderdaad de mond vol van stedelijke woon- en leefstijlen (Arnoldus & Musterd, 2002) en de prijzen in de steden stijgen drastisch. Dit laatste is echter nog niet noodzakelijk een aanwijzing van een ander woongedrag. Integendeel, de prijsstijgingen voor woningen zijn eerder het gevolg van de lage interestvoeten en de gestegen inkomens (De Decker, 2005). Vastgoedexperten zijn duidelijk: “Hogere huurprijzen en de lage interestvoeten doen heel wat huurders de stap naar de goedkopere segmenten van de woningmarkt zetten...[en]... De duurste gemeenten noteren een lichte prijsstijging terwijl de goedkopere aan een inhaalbeweging bezig zijn...[en]...Brussel... steeds meer mensen met belangstelling voor het centrum van de stad” (Trends Vastgoedgids, 2004, 23, 33, 28). Dit impliceert dat eigendomsverwerving in België niet langer een element is van een definitieve woonplaatskeuze, zoals eerder onderzoek uitwees (De Decker & Geurts, 2003, 48).

Alles samengenomen wijzen de toegenomen woningprijzen (koop en huur) in de (kern)steden op een toegenomen belangstelling voor de stad als woonmilieu. Wil men dit echter consolideren dan moet het stedelijke woonmilieu van een voldoende kwaliteit (o.a. voor kinderen, zie Verhetsel, Witlox & Tierens, 2003) zijn om als definitief en niet als een tussenfase beschouwd te worden en dit zonder dat de belangstelling voor koopwoningen in goedkopere segmenten de deur openzet voor ruimtelijke

verdringing van bepaalde sociale groepen in de oude kernstedelijke buurten. Hiervan is zoals gezegd nog maar weinig bewijs te vinden in de resultaten van de SEE 2001, maar het feit dat, tussen 1991 en 2001, de 25 tot 34 jarigen in de agglomeratie zijn toegenomen met 2,9% is misschien toch een vingerwijzing.

Het gevaar van sociale verdringing is ook niet denkbeeldig buiten de steden. Door de enorme stijging van de prijzen, gaan heel wat gezinnen het groene woonideaal op steeds grotere afstand van de tewerkstellingspolen zoeken. Dit uit zich bijvoorbeeld in de uitbreiding van banlieuestructuren ten oosten van Brussel, nu al tot voorbij Leuven of langs de E411 tussen Brussel en Namen en zelfs voorbij Namen verder naar het zuiden. Het beperkte aanbod aan (bijgevolg dure) gronden leidt ongetwijfeld tot een vermindering van nieuwbouw en een belangstelling voor oude, landelijke woningen die in aanmerking komen voor renovaties.

Er is ook de verderop aangehaalde vergrijzing. Vraag is of de vastgestelde toename van kleine appartementsgebouwen buiten de steden gewoon het resultaat is van een toegenomen druk op de woningmarkt binnen zowel als buiten de steden of ook een bewust antwoord is op nieuwe behoeften van ouderen die hun (te) grote suburbane huis inruilen voor een kwaliteitsvol appartement in de eigen omgeving. In ieder geval is de bouw van kleine appartementscomplexen in een eerder landelijke omgeving een optie die de overheid dient te overwegen.

2.4 Perceptie van het woonmilieu door de bewoners: een goede beleidsbasis?

Tenslotte komen wij nog even terug op de perceptie van woonomgevingkenmerken. In se leverde de (on)tevredenheid met kwaliteit en uitrusting van de woonomgeving geen echte verrassingen op. In de stad is men tevreden met het typisch stedelijke aanbod: winkels, diensten en openbaar vervoer die economisch rendabel zijn dankzij de grote dichtheid. In niet stedelijk gebied is men dan weer tevreden met de traditionele sterke punten van het platteland: kwaliteit van de lucht, rust en groen, of uitzicht en netheid van de woningen. De keuze voor een bepaald type woonomgeving (stedelijk, niet-stedelijk) tempert echter de verwachtingen nauwelijks over de omgevingskenmerken die voor die woonomgeving minder evident zijn. Er kan hier heel wat politiek garen uit gesponnen worden en men kan zover gaan om rust en groen voor de stad en winkelaanbod of openbaar vervoer voor het platteland als een basisbehoefte te beschouwen: beleidsmaatregelen met andere woorden die trachten in te spelen op de 'gebreken of tekorten' van de woonomgeving. Anderzijds is het misschien ook aangewezen bepaalde groepen erop te wijzen dat de keuze voor een bepaalde woonomgeving voor- en nadelen inhoudt, zeker als het gaat om wonen in een suburbane of landelijke omgeving. Even goed moeten bewoners zich realiseren dat een woning op grote afstand van de stad misschien goedkoper is maar dat de mobiliteitsfactuur hoger uitvalt, en beseffen dat wonen in het groen zelden gepaard gaat (kan gaan) met een groot winkel- of dienstenaanbod in de buurt of met perfecte voetpaden langs alle landelijke wegen. Het spreekt voor zich dat men de ontevredenheid m.b.t. kenmerken van de woonomgeving ernstig moet nemen als dit beantwoordt aan effectieve tekortkomingen. Er is herhaaldelijk (o.a. in deel II) op gewezen dat niet alleen een slechte woning, maar ook een slechte woonomgeving aanleiding geeft tot sociale ongelijkheid temeer omdat de kenmerken van de omgeving – zogenaamde externaliteiten- ook vermarkt worden, d.w.z. doorspelen in de prijzen van de woningen. Of de appreciatie van de woonomgeving door de bewoners noopt tot ingrepen vergt zowel verfijnde (objectieve) meetinstrumenten voor het beleid als de nodige politieke moed om bijvoorbeeld problemen rond luchtkwaliteit of verwarmingsprocédés (meer dan 80% van de huishoudens verwarmt met stookolie of aardgas) aan te pakken.

Dit laatste brengt ons terug tot het belang van het schaaldenken. Wij hebben in dit werk verschillende schaalniveaus behandeld, m.n. het gewestelijke, de zones naar graad van verstedelijking, het subregionale (met de gemeente als basiseenheid) en, exemplarisch voor Brussel, het lokale (met de wijk als basiseenheid). Telkens ging het over verschillen die wijzen op een ruimtelijke segmentatie van de woningvoorraad en de woningmarkt. Ruimtelijke segregatie van bepaalde bewonerscategorieën vermijden, impliceert het juiste proces op het juiste schaalniveau onderzoeken en aanpakken en hierbij het “inclusief” karakter, met inbegrip van sociale en ruimtelijke aspecten, niet alleen in theorie belijden maar ook effectief in praktijk brengen.

3. Sociale uitdagingen voor een inclusief woonbeleid

3.1 Polarisering in de huur- en eigendomssector?

De analyse binnen de zes woningmarktsegmenten (deel IV.6.2) en de vergelijking in de tijd bevestigen de polarisering die we eerder vaststelden (zie o.a. Goossens, Thomas & Vanneste, 1997; De Decker & Geurts, 2000).

Paren met kinderen, al dan niet getrouwd, met meer dan één inkomen of met goedbetaalde beroepsstatuten (zoals zelfstandige of bedrijfshoofd) kunnen makkelijker een woning verwerven in de omvangrijke betere eigendomssector en zeker in het primaire koopsegment. Laaggeschoolde werklozen, alleenstaanden en eenoudergezinnen staan veel minder sterk op de woningmarkt.

Voor bepaalde groepen en vooral voor jongere huishoudens vormt de private huurmarkt in afwachting van eigendomsverwerving of van de toekenning van een sociale woning een tijdelijke toevlucht; werklozen, arbeiders, bestaansonzekere huishoudens en gezinnen met een relatief laag gemiddeld gezinsinkomen kunnen vaak enkel en permanent op de private huurmarkt terecht (Pannecoucke, 2003).

Op de private huurmarkt is het vaak zoeken naar een evenwicht tussen prijskaartje en kwaliteit. Zo blijkt de woonoppervlakte meer bepalend dan de woonkwaliteit in haar geheel. Winters e.a. (2004) stelden op basis van het PSBH-panel bovendien vast dat de woonquotes (woningkosten in % van het gezinsinkomen) voor woningen met klein comfort en met minder dan klein comfort tussen 1992 en 2002 gestegen zijn met 45% en 26%. Voor de woningen met middelmatig comfort daarentegen bleven de gemiddelde woonquotes gelijk. Slechte kwaliteit wordt op de private huurmarkt met andere woorden duur betaald.

Andere groepen zoals allochtonen slagen er, zelfs als meerverdieners, niet gegarandeerd in om de segmenten met een ontoereikende kwaliteit te ontkomen. Voor wie niet sterk genoeg is om een woning te kopen zou de sociale huisvestingssector een oplossing kunnen bieden. Hoewel die naar kwaliteit en staat van de woning niet opmerkelijk verschilt van de particuliere huursector, betreft het in de sociale huursector toch jongere, modernere en iets betere woningen. De particuliere huursector van zijn kant telt, zeker in absolute aantallen, veel meer slechte woningen.

Samengevat kunnen we ook stellen dat, rekening houdend met de samenstelling van de populatie op de woningmarkt, de sociale huursector de huishoudens bereikt die hij moet bereiken (Pannecoucke e.a., 2001), maar het sociale huurwoningbestand valt te klein uit om aan alle behoeften te kunnen voldoen, om de residuele segmenten overbodig te maken en zodoende de kwaliteit van de globale huurmarkt op te krikken. Daar waar, voor eenverdieners, een degelijke sociale huursector een

volwaardig alternatief zou kunnen/moeten vormen voor de particuliere huursector zijn de zwakste sociale groepen vaak op de slechtere marktsegmenten van de private sector aangewezen.

De stigmatisering van de huursector mag ons echter niet uit het oog doen verliezen dat ook in de slechte sectoren van de eigendomsmarkt kwetsbare bevolkingscategorieën voorkomen. Het fenomeen ‘noodkoop’ vormt hiervan een frappante illustratie. In absolute termen bevat de residuele koopsector zelfs iets meer woningen dan de residuele huursector. Hierbij mogen we niet uit het oog verliezen dat we de omvang van de huursector en zijn drie marktsegmenten (residueel, middelmatig en primair) ongetwijfeld onderschatten.

Wij kunnen bijgevolg slechts eerder gedane beleidsaanbevelingen bevestigen:

- meer sociale huurwoningen (Winters & Marchal, 2004)
- huursubsidies voor (bepaalde) woningen op de private huurmarkt (De Decker, Goossens & Pannecoucke, 2005; Winters e.a., 2004;)

3.2 De afkalving van materiële toekomstperspectieven van huishoudens en implicaties voor eigendomsverwerving en huurmarkt

Een minder grote economische zekerheid in het algemeen en i.v.m. tewerkstelling en inkomen in het bijzonder (Lammertyn: 1999; Matthijs: 1994; Vranken, Geldof, Van Menxel: 1995), treft een (groot) deel van de bevolking en dit is hier niet zonder belang vermits de economische dimensie, bij uitstek, speelt als het over wonen gaat. Het beleid in België is namelijk ononderbroken gedreven door de ambitie individueel woningbezit te veralgemenen, een uitgangspunt dat vandaag nog onverkort geldt, zeker in Vlaanderen (Keulen: 2005). Op federaal vlak komt het bij uitstek via de fiscaliteit tot uitdrukking (De Decker, 2004). De vraag rijst echter of en hoeveel gezinnen de gewijzigde constellatie met onzekerder werkgelegenheids- en inkomensperspectieven zullen verhinderen om, onder redelijke condities, eigenaar te worden, bijvoorbeeld als het erop aankomt de hypotheekmaatschappijen aflossing van een woonkrediet op middellange termijn te garanderen. Voorlopig valt het nog mee (zeker in vergelijking met het buitenland) wat betreft mensen die achterstallen oplopen bij het aflossen van hun lening en dat aantal blijft (door de individuele follow up van de instellingen en de maatregelen in geval van jobverlies) relatief constant (De Decker & Geurts, 2003: 44-45). Een verhoogd risico op jobverlies vereist echter een intensiever beleid van ‘risico management’.

Nauw verwant hiermee is de vaststelling dat de bijbehorende gevolgen van de risicomaatschappij ongelijk over de bevolkingscategorieën gespreid zijn. Op de woningmarkt impliceert dit dat wie goed scoort en over meer toekomstperspectieven beschikt op de arbeidsmarkt, zich beter van een financiële buffer kan verzekeren om mindere perioden (bij werkloosheid bijvoorbeeld) te overbruggen en op die manier bijvoorbeeld hypothecaire afbetalingslasten gestand te kunnen doen. Tot nader order blijkt nagenoeg driekwart van de Belgische huishoudens zich een eigen woning te kunnen permitteren.

Omgekeerd is dus ongeveer een kwart van de bevolking, voor het overgrote deel noodgedwongen, aangewezen op de huurmarkt. Dat zou niet noodzakelijk een probleem hoeven te zijn, ware het niet dat huren op de private markt in België toch nogal wat nadelige kanten vertoont. Bedoelde minpunten hebben enerzijds te maken met de eerder liberalistische organisatie van dat marktsegment: 1) er gelden al bij al amper afdwingbare kwaliteitsvoorwaarden omdat in de mate dat er van normen sprake is, de bewaking ervan op een laag pitje draait en de sanctionering erg bescheiden blijft, 2) hetzelfde geldt inzake de prijsreglementering en 3) de regelgeving rond de prijs-kwaliteit verhouding blijft tot nader order quasi onbestaande. Dat laatste dossier zal overigens onbeheerd blijven zolang de bevoegdheid over de kwaliteitsbewaking bij de gewesten gesitueerd blijft en de federale overheid zijn zeg over de

prijzaspecten behoudt, zonder dat er terzake afspraken worden gemaakt. Omdat de private woninghuurwet bovendien een conflictmodel hanteert en huurders en verhuurders daardoor inzake woninginvesteringen eerder tot een afwachtende houding worden gestimuleerd, is de private huurmarkt geleidelijk aan kwaliteitsverlies onderhevig.

Daarenboven moeten we vaststellen dat recent, deels als gevolg van gewijzigde woonlocatiekeuzen ten voordele van de stad en deels ten gevolge van de grondprijsstijgingen, kandidaat-woningbezitters zich eerder op de koopwoningmarkt begeven dan tot nieuwbouw overgaan zoals traditioneel het geval was. Daardoor verdwijnen nogal wat private huurwoningen uit de markt, zonder dat er nieuwe in de plaats komen. De kostprijs voor kwaliteitsvolle renovatie is zo hoog dat een normaal rendement tegen een matige huurprijs nauwelijks mogelijk is terwijl verkoop een groter rendement oplevert. Die cijfermatige afkalving impliceert dan weer dat ook de gemiddelde kwaliteit van het private huurwoningbestand erop achteruitgaat. De gevolgen zijn er dan ook naar: het slinkende huurwoningaanbod van soms bedenkelijke kwaliteit kan steeds moeilijker borg staan voor de opvang van een groeiende vraag naar betaalbare (vanzelfsprekend goede) woningen. Die vraag wordt als gevolg van het proces van aanhoudende gezinsverdunding gevoed door een toenemend aantal alleenstaanden en kleine gezinnen. Gezien de sterk liberalistische organisatie van de private huurmarkt betalen private huurders ‘uiteraard’ heel frequent erg veel voor in verhouding beperkte tot lage kwaliteit.

Voeg daarbij het erg beperkte aanbod van nog geen zes procent sociale huurwoningen en het wordt evident dat de democratisering van woningbezit bij ons gepaard dreigt te gaan met een verdere dualisering (zie punt VII.3.1) van de woningmarkt. Voorliggend onderzoek bevestigt eerdere hypothesen (De Decker & Geurts, 2000; De Decker & Pannecoucke, 2002).

De problematische categorieën binnen de dualiseringsscène vertonen een al bij al erg eenvoudig profiel: eigenlijk gaat het bijna onverkort vooral over eeninkomensgezinnen. In de praktijk betreft het dan de alleenstaanden (zonder of met kinderen, en verweduwden) en gezinnen met slechts één inkomen. Verder gaat het ook nog om huishoudens die het onder een of andere vorm (bijvoorbeeld als gevolg van ziekte of werkloosheid) moeten stellen met één vervangingsinkomen.

3.3 Het vergrijzingsdossier

Vraag is in welke mate we, sinds 1991 in België, een toekomstgericht aanpassingsbeleid voerden rekening houdend met de huidige en te verwachten woonbehoeften en woonwensen en of we inzake nieuwbouw dan weer voldoende preventief te werk gaan. Hier denken we dan bijvoorbeeld aan formules van aanpasbaar bouwen of levenslang wonen. Een heel voor de hand liggend maar toch opvallend vergeten aandachtspunt als het over wonen gaat, betreft de woningmarktimplicaties van de huidige en toekomstige demografische ontwikkelingen. Nochtans stellen we vast dat we vanaf 2010 en gedurende een aantal decennia wel met betekenisvolle maatschappelijke ontwikkelingen zullen geconfronteerd worden (bv. een grondig andere demografische toestand) die ons op de korte termijn voor serieuze problemen zullen plaatsen.

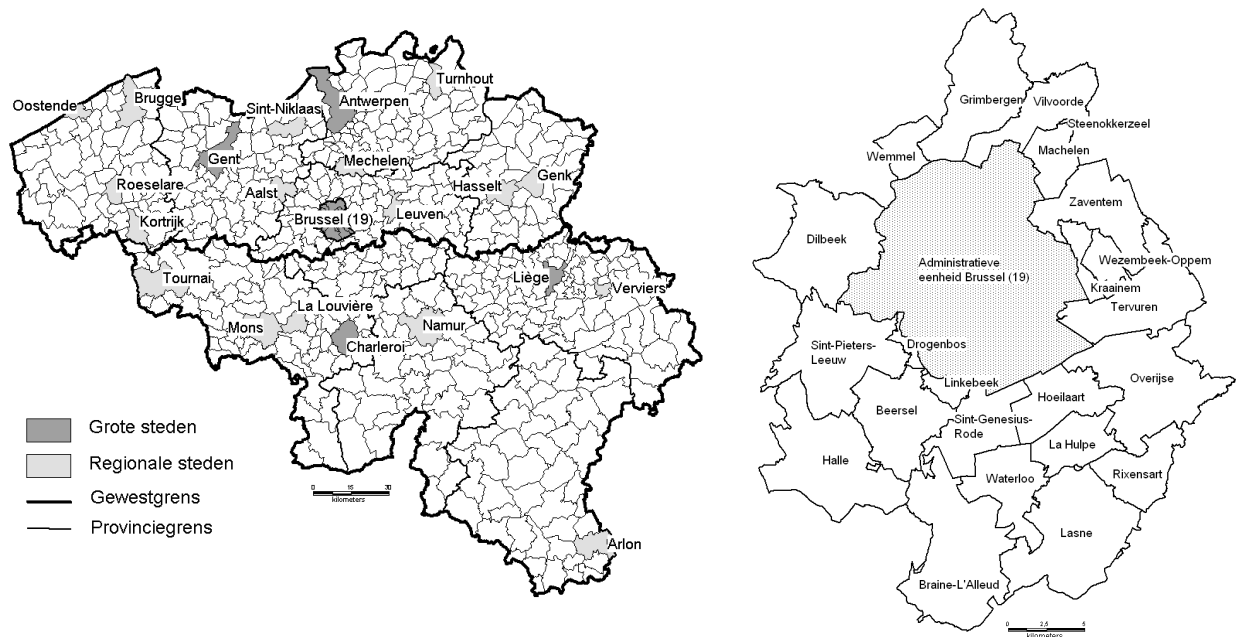
Uiteraard mogen we op de eerste plaats *de vergrijzing* niet uit het oog verliezen. Dat proces heeft bij ons tot vandaag zijn kruissnelheid nog niet bereikt en het zal ons dus onvermijdelijk op alle terreinen gerelateerd aan wonen nog met volle kracht zijn impact demonstreren. Denken we maar aan nieuwe (woon-)behoeften (én waarschijnlijk vooral -noden!), aan gewijzigde woningvraag én –aanbod, aan (inter-)generationele relaties onder meer binnen buurt en wijk, aan mobiliteitseffecten, (Goossens &

De Meester, 2004; Goossens & Haesevoets, 2005; Goossens & Philips, 2004; volumes van de Atlas van België inzake gezondheid en veroudering).

Merkwaardig genoeg heel erg onderschat, zijn de gevolgen op de woningmarkt als gevolg van de mortaliteit in het kielzog van de vergrijzing. Voeg daarbij de erg verwaarloosde toekomst *na* de vergrijzinggolf, vanaf ongeveer 2050. Van dan af moeten we ons verwachten aan een totaal gewijzigde demografische constellatie, d.w.z. aan een grondig verschillende vraagstructuur op de woningmarkt. Vandaag groeit heel geleidelijk het besef dat de vergrijzing aanleiding moet geven tot een aangepast woonbeleid, bijvoorbeeld inzake de combinatie van wonen en zorg. Maar de intrinsieke inertie van de woningmarkt (zie hoger) impliceert dat bij eenzijdig inspelen op de vergrijzingbehoeften vandaag, de woningmarkt heel specifieke structurele mankementen zal vertonen in de post-vergrijzingperiode. Redenen te over dus om te pleiten voor een toekomstgericht beleid van doorgedreven woningaanpassing en van flexibele nieuwbouw.

Vanzelfsprekend zijn er nog meer besluiten te trekken en beleidsaanbevelingen te formuleren. Finaal is het zeker niet de bedoeling van dit werk om beleidsverantwoordelijken de les te spellen. Wel hadden wij als opdracht en doelstelling om zo objectief en uitgebreid mogelijk te rapporteren over de structuur van het huidige woningbestand zodat ieder die met deze materie te maken heeft, hierin bruikbare informatie terugvindt die voldoende categoriaal (m.b.t. sociaal-economisch en demografische aspecten), sectoriaal (huur- t.o.v. koopsector) en territoriaal (ruimtelijk differentiatie tot op kleine eenheden) gedifferentieerd is. Het kan altijd meer en diepgaander en talrijke analyses die werden uitgevoerd (uitgebreide aandacht voor specifieke groepen, ruimtelijke differentiatie in stedelijk, sub- en peri-urbaan en landelijk gebied op buurtniveau), kregen ‘wegens te omvangrijk’ geen plaats in dit boek maar zullen het onderwerp uitmaken van bijkomende publicaties in algemene zowel als gespecialiseerde tijdschriften. Verder willen wij nogmaals verwijzen naar bijkomende informatie, vooral met betrekking tot individuele indicatoren in het deel ‘Wonen’ van de Atlas van België (Thomas, Vanneste & Goossens, 2007)

Referentiekaarten



Bijlagen

Tabel A: Vergelijking van sociaal-economische kenmerken en woningkenmerken in de steekproeven en gepubliceerde tabellen (populatie), België 1991 – 2001

Regio	Steekproeven		Populatie	
	1991	2001	1991*	2001
Vlaanderen	58,8	57,9	55,7	58,0
Wallonië	32,6	32,7	32,6	32,6
Brussel	9,6	9,4	11,6	9,4
Socio-economische kenmerken				
% Mannen	49,1	49,0	48,9	49,2
% 65-plussers	14,3	15,9	15,1	16,1
% Belgen	91,0	91,6	91,0	91,8
Aantal individuen*	196.989	203.402	9.978.681	10.152.016
% alleenstaanden	28,5	31,8	28,4	31,7
% uit de echt gescheiden referentiepersoon	7,5	12,2	7,7	12,1
Gemiddelde huishoudgrootte	2,5	2,4	2,5	2,4
Aantal huishoudens*	79.064	85.923	3.953.125	4.296.486
Woonkenmerken				
% Eigenaars	61,3	69,4	65,4	69,5
% Centraal verwarmde woningen	61,4	72,5	60,1	72,7
% Telefoonaansluitingen	86,6	83,3	78,4	83,4
% Eengezinswoningen	79,0	78,4	73,2	78,4
% Gebouwd voor 1946	37,2	23,3	37,0	25,4
% Met personenwagen	72,2	76,7	72,4	76,7
Aantal woningen*	79.064	85.923	3.748.164	4.296.486

Bron: NIS, VWT 1991, SEE 2001

* zie Goosens, Vanneste & Thomas, 1997 (Monografie 10)

Tabel B: Aantal en aandeel niet-beantwoorde vragen: beleving van de directe woonomgeving naar huishoudtype

Codering	Omschrijving variabele	aantal niet- ingevulde vragen	%	Codering	Omschrijving variabele	aantal niet- ingevulde vragen	%
wq1a	Type woning	115.437	2,7	wq17a	Uitzicht van de gebouwen	154.263	3,6
wq2a	Aantal woningen	75.820	1,8	wq17b	Netheid	247.182	5,8
w3q	Bestemming van de woning	499.884	11,6	wq17c	Kwaliteit van de lucht	212.741	5,0
wq4a1	Studio of loft?	828.412	19,3	wq17d	Rust (lawaai of geluidshinder)	158.031	3,7
wq4a2	Aparte keuken (min. 4m ²)	365.461	8,5	wq16a	Staat van de woning: elektrische installatie	194.550	4,5
wq4a3	Ingerichte keuken geïntegreerd in vertrek	1.011.016	23,5	wq16b	Staat van de woning: binnenmuren	250.455	5,8
wq4a4	Living	316.148	7,4	wq16c	Staat van de woning: buitenmuren	267.240	6,2
wq4a5	Aparte zitkamer	864.331	20,1	wq16d	Staat van de woning: ramen	225.952	5,3
wq4a6	Aparte eetkamer	946.165	22,0	wq16e	Staat van de woning: dakgoot	313.379	7,3
wq4a7	Bureau voor privé-gebruik	527.034	12,3	wq16f	Staat van de woning: dak	305.430	7,1
wq4a8	Speelkamer, ontspanningskamer, ...	679.254	16,2	wq18a	Voorzieningen: Voetpaden	213.396	5,0
wq4a9	Slaapkamers	137.574	3,2	wq18b	Voorzieningen: Fietspaden	578.436	13,5
wq4b	Aantal woonvertrekken	441.572	10,3	wq18c	Voorzieningen: Straten	197.487	4,6
wq4c	Totale oppervlakte woonvertrekken	367.987	8,6	wq18d	Voorzieningen: Groen	287.213	6,7
wq6a	Bouwperiode	125.131	2,9	wq18e	Voorzieningen: Aanbod openbaar vervoer	227.373	5,3
	Bouwperiode (+ schattingen)	986.827	22,9	wq18f	Voorzieningen: Winkelaanbod	206.703	4,8
wq6b	Verbouwingen	227.890	5,3	wq18g	Voorzieningen: Gezondheidsdienst	211.806	4,9
	Verbouwingen (+ ongekend)	583.654	13,6	wq18i	Voorzieningen: Administratieve voorzieningen	330.700	7,7
wq7a	Bewonerstitel	108.528	2,5	wq18j	Voorzieningen: Vrije beroepen	664.890	15,5
wq7b	Gemeubelde woning	169.663	3,9	wq18k	Voorzieningen: Sociale- en schoolvoorzieningen	474.243	11,0
wq7c	Maandelijkse huur	113.387	2,6	wq18l	Voorzieningen: Kribben en onthaalmoeders	757.296	17,6
wq8	Type verwarming	128.396	3,0	wq18m	Voorzieningen: Cultuur- en recreatieaanbod	532.071	12,4
wq9	Type energie of brandstof	93.658	2,2	wq19a	Fiets	80.947	1,9
wq11	Alternatieve energiebronnen	317.456	7,4	wq19b	Bromfiets	80.947	1,9
wq14a	Badkamer	76.960	1,8	wq19c	Motor	80.947	1,9
wq14b	Toilet	120.156	2,8	wq19d	Auto	80.947	1,9
wq15a	Garage, autobox, privé-standplaats	211.819	4,9	wq20a	Vaste telefoonverbinding	157.934	3,7
wq15b	Regenput	521.254	12,1	wq20b	Gsm	417.793	9,7
wq15c	Tuin (voor eigen gebruik)	229.241	5,3	wq20c	Computer	568.675	13,2
wq15c1	Oppervlakte van de tuin	1.554.054	36,2	wq20d	Internetverbinding	621.385	14,5
wq15c2	Bestemming van de tuin	1.966.385	45,8				

Bron: NIS SEE 2001

Tabel C: Bouwperiode van de woningen in België naar regio (abs.)

Bouwperiode	Vlaams Gewest		Waals Gewest		BHG		België	
	1991	2001	1991	2001	1991	2001	1991	2001
Vóór 1919	242.079	175.385	338.609	260.457	52.444	41.247	633.132	477.089
1919 - 1945	316.964	283.411	169.570	173.663	73.548	68.208	560.082	525.282
1946 - 1970	717.764	598.882	274.703	227.422	123.250	97.957	1.115.717	924.261
1971 - 1980	395.746	322.553	161.693	134.163	39.056	29.019	596.495	485.735
1981 - 1990	230.790	210.579	73.419	67.085	11.124	9.114	315.333	286.778
1991 - 2000	-	287.488	-	96.587	-	13.944	-	398.019
Bouwjaar onbekend	238.214	469.727	194.145	367.707	95.046	149.393	527.405	986.827
Onbekend, maar ouder dan 20 jaar	-	360.824	-	304.691	-	122.695	-	788.210
Onbekend, maar jonger dan 20 jaar	-	40.266	-	23.019	-	11.201	-	74.486

Bron: NIS - VWT 1991 en SEE2001: gepubliceerde tabellen - OASeS-bewerking

Bibliografie

- Administratie Planning en Statistiek (2004), Woonkwaliteit en tevredenheid met de Woonomgeving in Vlaanderen - Een analyse van de Algemene Socio-Economische Enquête 2001, (Stativaria 31), Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Brussel.
- Afdeling Woonbeleid (1996), De staat van het woningpark in Vlaanderen, Resultaten van het kwaliteitsonderzoek 1994-1995, Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Brussel.
- Algemene Politie-eindienst/ Politie Beleidsondersteuning (APSD/PBO) (1998), Veiligheidsmonitor 1998, Tabellenrapport, Federale Politie, Brussel.
- Anas, A., Arnott, R., Small, K. A., (1998), Urban Spatial Structure, *Journal of Economic Literature*, vol.36, p. 1426-1464.
- Arnoldus, M., Musterd, S. (2002), Wonen in de ambitieuze stad, Stedelijke leefstijlen en woonmilieus in internationaal perspectief, Universiteit van Amsterdam, Amsterdam.
- Arts, W., Gelissen, J. (1999), Verzorgingsstaten in soorten, *Mens en maatschappij*, vol.70 (2), p. 143-165.
- Azare, B. (2005), Evolutie familiale relaties: notarissen formuleren suggesties naar wetgever toe, Persmededeling 13 oktober 2005, Brussel: Koninklijke Federatie van Belgische Notarissen (<http://www.notaris.be/>).
- Baccaïni, B. (2001), Les migrations internes en France de 1990 à 1999: l'appel de l'Ouest, *Economie et statistique*, vol.344, p. 39-79.
- Bauwens, A. (1999) in: CGSO (ed.) (1999), Jaarboek Seksualiteit, relaties en geboortenregeling, CGSO Trefpunt, Brussel.
- Bernard, N., De Pauw, G. (2004), La lutte contre les logements insalubres à Bruxelles/De strijd tegen ongezonde woningen in Brussel, Bruylant, Brussel.
- Bernard, N., Mertens, C. (2005), Le logement dans sa multidimensionalité. Une grande cause régionale, Direction de l'Observatoire de l'habitat, Ministère de la Région wallonne, Jambes.
- Bernard, N., Van Mieghem, W. (2005), La crise du logement à Bruxelles: problème d'accès et/ou de pénurie?/De huisvestingscrisis in Brussel: een probleem van betaalbaarheid en/of aanbod?, Bruylant, Brussel.
- Bernasco, W., Luykx, F. (2002), De ruimtelijke spreiding van woninginbraak. Een analyse van Haagse buurten [The Spatial Distribution of Residential Burglary; An Analysis of The Hague Neighborhoods], *Tijdschrift voor Criminologie*, vol.44(3), p. 231-246.
- Binard, M., De Maeyer, Ph., De Temmerman, L., Donnay, J-P., Fourneaux, D., Goossens, M., Ledent, A., Maddens, R., Peiren, I., Thomas, I., Van de Weghe, B., Van doninck, G, Van Hecke, E.(2006), Atlas van België, Leeswijzer, FOD Wetenschapsbeleid & FOD Economie - Statistiek, Academia Press, Gent.
- Bolt, G. (2001), Wooncarrières van Turken en Marokkanen in ruimtelijk perspectief, Labor, Utrecht.
- Bondi, L. (1998), Gender, class and urban space: public and private space in contemporary urban landscapes, *Urban Geography*, vol.19(2), p. 160-185.
- Bourgeois, M. (m.m.v. H. Meert) (2001), Van Kwaad naar Erger? Waalse weekendverblijfsparken en wooncarrières van vaste bewoners in sociaal-ruimtelijk perspectief, *De Aardrijkskunde*, vol.24(1-2), p. 3-14.
- Branden, T., Helderman, J.K. (2004), Volkshuisvesting, in: Dijkstra, H., Meurs, P. L., Schrijvers, E. K. (eds.) (2004), Maatschappelijke dienstverlening, een onderzoek naar vijf sectoren, Amsterdam University Press, Amsterdam.
- Bruelckner, J.K., Thiss, J.-F., Zénou, Y. (1999), Why is central Paris rich and downtown Detroit poor? An amenity-based theory, *European Economic Review*, vol. 49(8), p. 91-107.
- Brulard, Th., Van der Haegen, H. (ed.) (1973), Small area statistics and their use for social geographical and planological research, *Acta Geographica Lovaniensia*, vol. 10.
- Capozza, D., Helsley, R. (1989), The fundamentals of land prices and urban growth, *Journal of Urban Economics*, vol. 26(3), p. 295-306
- Caruso, G. (2002), La diversité des formes de périurbanisation en Europe, in: Perrier-Cornet (ed.) (2002), *Répenser les Campagnes*, Editions de l'Aube, p. 67-99.
- Castells, M. (1989), *The informational city*, Basil Blackwell, Oxford and Cambridge MA.

- Cavailhès, J., Gofette-Nagot, F., Chrétien, O. (2002), Logement et localisation résidentielle dans l'espace urbain et rural en France. Evolutions 1984-1996, Dijon, UMR INRA-ENESAD & ESR., vol. 2, Série Document de recherche, n° 58, 143 p.
- Champion, T. (2001) Urbanization, suburbanisation, counterurbanisation and reurbanisation, in: Paddison, R. (ed.) (2001) Handbook of Urban Studies, Sage, London, p. 43-161.
- Christians, C. (1987), Rurbanisation et périurbanisation en Belgique: phénomènes actuels ou dépassés à Bruxelles et en Wallonie? Bulletin de la Société géographique de Liège, hors-série: Recherches de géographie urbaine, hommage au professeur J.A. Sporck, 1987, p. 43-59.
- Clark, E. (1995), The Rent-Gap. Re-examined, *Urban Studies*, vol. 32(9), p. 1489-1504.
- Colenberg, S.E., Nieboer, N.E.T. (1997), Ruimtelijk beeld van Nederland. Inwoners van Nederland over hun leefomgeving, Research voor beleid, Leiden.
- Davies, W.K.D. (1984), Factorial Ecology, Gower Press, Aldershot (UK)
- De Boer, A. (1999), Housing and care for older people: a macro-micro perspective, *Nederlandse Geografische Studies*, vol. 253., p. 38-41.
- Deboosere, P., Leshaghe, R., Surkuyn, J., Boulanger, P.M., Lambert, A. (1997), Huishoudens en gezinnen, Volkstellingsmonografie n°4, Nationaal Instituut voor de Statistiek (NIS) en DWTC, Brussel.
- De Decker, P. (1990), Uitgesteld paradijs - een kaleidoscopische kijk op het wonen in het Vlaanderen van de jaren '80, *Tijdschrift voor Sociologie*, vol. 11(1), p. 1-55.
- De Decker, P. (1993), Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. Deelproject Prognoses: Huisvesting, Eindrapport in opdracht van K.U. Leuven Research & Development, Gent.
- De Decker, P. (1994), Waarheen met de particuliere huursector?, *Ruimtelijke Planning/Feiten, kritieken, perspectieven*, vol. 2(1), Kluwer, Zaventem, p. 49-83.
- De Decker, P. (1999), Wonen onderzocht 1995-1999, Afdeling Woonbeleid, Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Brussel.
- De Decker, P. (1999b), Het (on)recht op. wonen in enkele kerncijfers, in: Vranken, J., Geldof, D., Van Menxel, G. (eds.), Armoede en sociale uitsluiting. Jaarboek 1999, Acco, Leuven/Amersfoort, p. 144-152.
- De Decker, P. (2000), Wie geniet van de overheidsuitgaven voor wonen in Vlaanderen?, *Ruimte & Planning*, vol. 20(1), p. 8-35.
- De Decker, P. (2002), Op. weg naar een duurzaam woonbeleid? Hoe tegenwoordig blijft het ver-leden?, in: Welzijnsgids – Noden. Wonen en woonomgeving, Afl. 44 (juni), p. 23-59.
- De Decker, P. (2004), Beyond the heart of the matter. An in perspective assessment of housing policies in Belgium, paper for the European Observatory on Homelessness, Brussels (www.feantsa.org)
- De Decker, P. (2005), The institutional study for Belgium, report for the OSIS research project (Origins of security and insecurity: the interplay of housing systems with jobs, household structures, finance and social security), OASeS, Universiteit Antwerpen.
- De Decker, P. (2005b), Belgium. Household interview report, report for the OSIS research project (Origins of security and insecurity: the interplay of housing systems with jobs, household structures, finance and social security), OASeS, Universiteit Antwerpen.
- De Decker, P., Meulemans, B., Geurts, V. (1996), Huurprijzen in dynamisch perspectief, *Planologisch Nieuws*, vol. 16(1), p. 6-21.
- De Decker, P., Geurts, V. (2000), Wonen. Residualiseert de huursector?, in: Vranken, J., Geldof, D., Van Menxel, G. (eds.), Armoede en sociale uitsluiting. Jaarboek 2000. Leuven/Leusden: Acco, p. 193-203.
- De Decker, P., Pannecoucke, I. (2001), Wonen, in: Vranken, J., Geldof, D., Van Menxel, G. (eds.), Armoede en sociale uitsluiting. Jaarboek 2001. Leuven / Leusden: Acco, p. 243-261.
- De Decker, P., Pannecoucke, I. (2002), Gekneld tussen satisfactie en marginalisering. Het debat over de sociale huursector in Vlaanderen in haar context, in: Heeren, V. (ed.) (2002), Hoorzitting over de sociale mix en de leefbaarheid in de sociale huisvesting, Vlaams Parlement, Zitting 2002-2003, 16 december 2002, Stuk 1498 (2002-2003), nr 1, p. 43-81.
- De Decker P., Geurts V., (2003), Belgium, in: Doling, J., Ford, J. (eds.) (2003), Globalisation and home ownership, experiences in eight member states of the European Union, p. 21-52.
- De Decker, P., Van Dam, R. (2004), Accession à la propriété et accessibilité financière du logement en Wallonie, 1985-1997, in: Bernard, N., Mertens, C. (eds.), Le Logement dans sa multidimensionalité: une grande cause régionale, Etudes & Documentation, Logement 4, Direction générale de l'Aménagement du territoire, du Logement et du Patrimoine, Division du Logement, Ministère de la Région wallonne, Jambes, p. 22-44.

- De Decker, P., Goossens, L., Pannecoucke, I. (2005), Wonen aan de onderkant, Garant, Antwerpen.
- De Keersmaecker, M-L. (2005), Observatoire des loyers, Observatoire régional de l' habitat, Brussel.
- De Keersmaecker, M.-L., De Coninck, S. (2005), La situation du marché locatif à Bruxelles, in: Bernard, B., Van Mieghem, W. (eds.) (2005), La crise du logement à Bruxelles: problème d'accès et/ou de pénurie?, Bruylant, Bruxelles, p. 5-18.
- De Lannoy, W., Kesteloot, C. (1985), Residentiële differentiatie en segregatieprocessen/ Différenciation résidentielle et processus de ségrégation, in: De Belgische stad van vandaag: waarheen?/ Le cité belge d'aujourd'hui: quel devenir?, *Tijdschrift van het Gemeentekrediet van België/ Bull. trim. du Crédit Communal de Belgique*, 39 (154), p. 137-150.
- Denis, J. (ed.) (1992), Geografie van België/ Géographie de la Belgique, Gemeentekrediet/ Crédit communal, Brussel/ Bruxelles.
- Devogelaer, D. (2002), Stedelijke woondynamiek van de Belgische bevolking en haar gezinnen, Federaal Planbureau, Brussel.
- Devogelaer, D. (2004), Interne migraties in België: wie, waarom en naar welke gemeenten? En waarom niet naar steden?, Federaal Planbureau, Brussel.
- De Vries, S., Verheij, R.A., Groenewegen, P.P. (2000), Natuur en gezondheid. Een verkennend onderzoek naar de relatie tussen volksgezondheid en groen in de leefomgeving, *Mens en Maatschappij*, vol. 4, p. 320-339.
- Deleeck, H., Huybrechts, Cantillon, (1983), Het Matteüeffect. De ongelijke verdeling van de sociale overheidsuitgaven in België, Kluwer, Antwerpen.
- Din, A., Hoeli, M., Bender, A. (2001), Environmental variables and Real Estate Prices, *Urban Studies*, vol. 38(11), p. 1989-2000.
- Doling, J. (1997), Comparative Housing Politics: government and housing in advanced industrialized countries, Macmillan, London.
- Doling J., Ford, J.(2003), Globalisation and home ownership, experiences in eight member states of the European Union, *Housing and Urban Policy Studies*, 21, Delft University Press, Delft.
- Dignum, K., Musterd, S., Ostendorf, W. (1991), Woonmilieus in Nederland. Amsterdam: Instituut voor Sociale Geografie, *Amsterdamse Sociaal-Geografische Studies* n°37.
- Dunn, J. (2000), Housing and health inequalities: Review and prospects for research, *Housing Studies*, vol. 15(3), p. 341-366.
- Duranon, G. (1999), Distance, Land and Proximity, Economic analysis and the evolution of cities, Research Paper in Environmental and Spatial Analysis, nr 53, Departement of Geography and Environment, London School of Economics, London.
- Eggerickx, T. (1999), Le mouvement de périurbanisation en Wallonie et à Bruxelles. Son impact sociodémographique, Chaire Quetelet: populations et défis urbains, Louvain-la-Neuve.
- Eggerickx, T., Kesteloot, C., Poulain, M., Peleman, K., Roesems, T., Vandenbroecke, H. (1999), De allochtone bevolking in België. Censusedition nr 3, NIS - DWTC, Brussel.
- Eggerickx, T., Poulain, M., Schoumaker, B. (2000), La mobilité spatiale de la population. Monographie de Recensement, n° 2, INS - SSTC, Bruxelles.
- Feddes, A. (1995), Woningmarkt, regulering en inflatie: het na-oorlogse volkshuivestingsbeleid van tien Noordwest-Europese landen vergeleken, *Nederlandse Geografische Studies*, Utrecht.
- Galster, G., Hanson, R., Ratcliffe, M., Wolman, H., Coleman, S., Freihage, J. (2001), Wrestling Sprawl to the Ground: Defining and measuring an elusive concept, *Housing Policy Debate*, vol. 12(4), p. 681-717.
- Geldof, D. (2004), Onzekerheid en sociale bescherming, *Alert voor Welzijnswerk en Sociale Politiek*, mei (2), p. 29-39.
- Geurts, V. (ed.) (2005), Wonen onderzocht 2000-2004, Afdeling woonbeleid, Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Brussel.
- Geurts, V., Van Dam, R. (2005), Wonen in Vlaanderen in perspectief: evoluties 1976-1997, in: De Decker, P., Goossens, L., Pannecoucke, I. (eds.) (2005), Wonen aan de onderkant, Garant, Antwerpen, p. 37-60
- Glennester, H., Hills, J., Travers, T. (2000), Paying for health, education, and housing : how does the centre pull the purse strings?, Oxford University Press, Oxford.
- Goossens, L. (1983), Het sociaal huisvestingsbeleid in België sinds 1830, in: Knops, G., Goossens, L. (eds.), Sociaal Woonbeleid, Koning Boudewijnstichting, Brussel, p. 12-32.
- Goossens, L. (2003), 'Recht op. Wonen' in een onzekere samenleving, in: Sarlet, D. (ed.), Le logement: outil de cohésion sociale. Acte du Colloque Européen, Liège - Belgique, 25 & 26 septembre 2001, Etudes et Documents - Logement 3, Ministère de la Région wallonne, Jambes, p. 228-234.

- Goossens, L., Thomas, I., Vanneste, D. (1997), Le logement, réalités socio-economiques et géographiques, 1981-1991/ Huisvesting in sociaal-economisch en geografisch perspectief 1981-1991, Monographie/ Monografie 10, SSTC/ DWTC – NIS/ INS, Bruxelles/ Brussel.
- Goossens, L., De Meester, I. (2004), Menswaardig wonen voor ouderen in Vlaanderen. De groeiende vergrijzing en haar effecten op de woningmarkt, Focus op Wonen 3 - Provincie Oost-Vlaanderen, OASes - Universiteit Antwerpen & Provinciebestuur Oost-Vlaanderen.
- Goossens, L., Philips, M. (2004), Menswaardig wonen voor ouderen in Vlaanderen. Focus op Wonen 3 - Provincie Antwerpen, OASes - Universiteit Antwerpen.
- Goossens, L., Haesevoets, G. (2005), Menswaardig wonen voor ouderen in Vlaanderen. Focus op Wonen 3 - Provincie Vlaams-Brabant, OASes - Universiteit Antwerpen.
- Greenwood, M.J. (1985), Research on internal migration in the United States, *Journal of Economic Literature*, vol. 13, p. 397-433.
- Grimmeau, J.P. (ed.) (2004), Le commerce dans les grandes villes belges et leur périphérie/ De handel in de grote Belgische Steden en hun stadsrand, ULB, Brussel.
- Hale, C. (1996), Fear of crime: a review of the literature, *International Review of Victimology*, vol. 4, p. 273-293.
- Hanselaer, A., Hubeau, B., Janssens, E. (2005), Behoorlijk bestuur, ook in de sociale huur. Klachten over sociale huur bij de Vlaamse Ombudsdienst, *Huur : het huurrecht in de praktijk*, vol. 8(3), p. 116-124.
- Hamnett, C., Randolph, B. (1988), Labour and Housing Market Change in London: A Longitudinal Analysis, 1971-1981, *Urban Studies*, vol. 25, p. 380-398.
- Heins, S. (2002), Rurale woonmilieus in stad en land. Plattelandsbeelden, vraag naar en aanbod van rurale woonmilieus, Eburon, Delft.
- Heynen, H. (2001), Ontwikkeling van een gedifferentieerde methode voor het bepalen van de kwaliteit van woningen, Onderzoeksgroep. voor Stedelijkheid en Architectuur, KULeuven, Leuven.
- Hoffschulze, C., Musterd, S. (1989), De wervingskracht van Amsterdamse woonmilieus, in: Dieleman, F., van Kempen, R., van Weesep, J. (red.) (1989), Met nieuw elan. De herontdekking van het stedelijke wonen., Volkshuisvesting in Theorie en Praktijk, n° 23, Delftse Universitaire Pers, Delft.
- Hogarth, T., Elias, P., (1994), Unemployment and housing tenure, Housing Research Findings 134, Joseph Rowntree Foundation, York.
- Holzman, H., Kudrick, T., Voyteck, K. (1996), Revisiting the relationship. between crime and architectural design: an analysis of data from HUD's 1994 Survey of Public Housing Residents, *Cityscape, Journal of Policy Development and Research*, vol. 2, p. 107-126.
- Houben, P.P.J., Mulder, A. (1999), Ouderenhuisvesting in Europees perspectief, Nethur/VROM, Utrecht/Den Haag.
- Hubeau, B. (1999), Le logement social dans les trois régions: des divergences dans la convergence, in: La Charte (ed.) (1999), Logement social: un état des lieux pour demain, La Charte, Brussel, p. 263-265.
- Hunt, S., McKenna, S. (1992), The impact of housing quality on mental and physical health, *Housing Review*, vol. 41(3), p. 47-49.
- ISEG, Mens & Ruimte (1999), Ruimtelijk Structuurplan Gent, Deelstudie Recreatie, in opdracht van het College van Burgemeester en Schepenen, coördinatie Dienst stedenbouw en ruimtelijke planning stad Gent.
- Janssen, C., Söderberg, B. (1999), Estimating Market Prices and Assessed Values for Income Properties, *Urban Studies*, vol. 36, p. 359-376.
- Johnston, R.J., Gregory, D., Pratt, O., Watts, M. (eds.) (2000), The dictionary of human geography, 4th edition, Blackwell Publishing, Oxford.
- Kabinet van de Vlaamse minister van Cultuur, Jeugd, Stedelijk Beleid, Huisvesting en Brusselse Aangelegenheden (2000). Beleidsnota Vlaams woonbeleid 2000-2004 van Vlaamse minister van Cultuur, Jeugd, Stedelijk Beleid, Huisvesting en Brusselse Aangelegenheden, Bert Anciaux, Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Administratie Kanselarij en Voorlichting, Brussel.
- Kempkens, L., Wittebrood, K. (2000), Wonen, criminaliteit en leefbaarheid, *Tijdschrift voor de Volkshuisvesting*, 2, p. 37-41.
- Kesteloot, C. (1989), Oorzaken en gevolgen van stadsvlucht en de nieuwe stedelijkheid, in: Stadslucht maakt vrij, Verslag van het colloquium Stadsvlucht, VUBpress, Brussel, p. 35-49.
- Kesteloot, C. (1994), De economische determinanten van de stedelijke structuren, *Ruimtelijke Planning*, vol. 20(3), p. 204-217.

- Kesteloot, C., (2003), Verstedelijking in Vlaanderen: problemen, kansen en uitdagingen voor het beleid in de 21^{ste} eeuw, in: De eeuw van de stad; over stadsrepublieken en rastersteden. Voorstudies, Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap. (2003), Administratie Binnenlandse Aangelegenheden, p. 15-39.
- Kesteloot, C., De Decker, P. (1992), Territoria en migraties als geografische factoren van racisme, in: Deslé, E., Martens, A. (eds.), *Gezichten van hedendaags racisme*, VUB Press, Brussel, p. 69-108.
- Kesteloot, C., Vandenbroecke, H. (1996), *Atlas van de achtergestelde buurten in Vlaanderen en Brussel*, Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Brussel.
- Kesteloot, C., De Decker, P., Manço, A. (1997), Turks and housing in Belgium, with special reference to Brussels, Ghent and Visé, in: Ozüekren, S., Van Kempen, R. (eds.), *Turks in European cities: housing and urban segregation*, European Research Centre on Migration and Ethnic Relations, Utrecht University, Utrecht, p. 67-97.
- Kesteloot, C., Cortie, C. (1998), Housing Turks and Moroccans in Brussels and Amsterdam: The difference between private and public markets, *Urban Studies*, vol. 35 (10), p. 1835-1853.
- Kesteloot, C., Loeckx, A., Meert, H. (1999), Lage inkomensbuurten: onderzoek naar ruimtelijke kwaliteiten en mogelijkheden tot sociaal-economische integratie van de bewoners, niet gepubliceerd eindrapport, Leuven.
- Kesteloot, C., Vandenbroecke, H., Martens, A. (1999), Integratie met vallen en opstaan: over de woonsituatie van etnische minderheden in Vlaanderen, in: De Decker, P. (ed.), *Wonen onderzocht 1995-1999*. Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Brussel, p. 129-158.
- Kesteloot, C., Meert, H. (2000) Segregation and economic integration of immigrants in Brussels, in: Body-Gendrot, S., Martiniello, M. (eds.) (2000), *Minorities in European Cities: the dynamics of social integration and social exclusion at the neighbourhood level*, Macmillan, London, p. 54-72.
- Kesteloot, C., Roesems, T., Vandenbroecke, H., (2002) Kansarmoede en achtergestelde buurten in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, Gemeenschappelijke gemeenschapscommissie, Brussel.
- Kesteloot, C., De Turck, A., Vandermorten, C., Marissal, P., Van Hamme, G. (2001), Sociale structuren en buurten in moeilijkheden in de Belgische stadsgewesten/ Structures sociales et quartiers en difficulté dans les régions urbaines belges, *Grootstedenbeleid / Politique des grandes villes – KULeuven/ULB*.
- Keulen, M. (2005), Vlaams Woonbeleid. Beleidsbrief 2005 –2006, Vlaams Minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering, Brussel.
- Kleinman, M., Whitehead, C. (1999), Housing and regeneration: the problem or the solution, *National Institute Economic Review*, p. 78-86.
- Knox, P. (1987), *Urban Social Geography*, Longman Scientific & Technical, New York.
- Knox, P., McCarthy, L. (2005), *Urbanization*, Pearson, New Jersey.
- Koolhaas, R. (1995), The generic city, in: Koolhaas, R., Mau, B., Sigler, J. (eds.), *S, M, L, XL*, 010 Publishers, Rotterdam, p. 1239-1264.
- Lammertyn, F. (1999), Tussen moralisme en moderniteit. Op. zoek naar nieuwe vormen van sociale bescherming voor een nieuwe sociale kwestie, *Alert voor Welzijnswerk en Sociale Politiek*, vol. 25 (2), p. 14-39.
- Laureys, J., D'Olieslager, T., Dierckx, D., Goossens, L. (2004), Armoede in eigen streek. Armoederisico's in de Vlaamse gemeenten en Brussel (Een onderzoek in opdracht van het Vlaams Netwerk van Verenigingen waar armen het woord nemen), OASeS - Universiteit Antwerpen.
- Laureys, J., Goossens, L., De Decker, P. (2006), Indicator woningbezetting: een analyse-instrument voor de woonopervlakte in de woning, OASeS - Universiteit Antwerpen (http://www.ua.ac.be/main.aspx?c=*OASES&n=1817)
- Laureysen, I., Thomas, I., Vanneste, D. (2005), Being connected in 2001, *Belgeo* 2005(3), p. 417-420.
- Lees, L. (1994), Gentrification in London and New York: an atlantic gap?, *Housing Studies*, vol. 9(2), p. 199-218.
- Leeuwen, M.G.A. (1997), *De meerwaarde van groen voor wonen. Een regionale analyse*, LEI-DLO: Den Haag-Wageningen.
- Lesthaeghe, R., Surkyn, J. (1996), Gezin en woning – Evolutie van gezinsstructuren en effecten op de bouw- en woningmarkt, Federatie van Algemene Bouwaannemers (FABA), Congresboek september 1996.
- Little, J., Austin, P. (1996), Women and the rural Idyll, *Journal of Rural Studies*, vol. 12, p. 101-111.
- Loopmans, M. (2004), Tu quoque, Marino? Evaluatie van en vooruitblik op het Stedenfonds, *Ruimte en Planning* vol. 24(4), p. 37-49.
- Luttik, J. (2000), The value of trees, water and open space as reflected by house prices in the Netherlands, *Landscape and urban planning*, vol. 48, p. 161-167.

- MacLennan, D., Stephens, M., Kemp, P. (1996), Housing policy in the EU Member States, Social Affairs Series W-14, European Parliament, DG for Research, Luxembourg.
- Madanipour, A., Cars, G., Allen, J. (1998), Social exclusion in European cities, Jessica Kingsley, London.
- Maes, T., Vanden Bergh, H., Jacobs, Th., De Decker, P. (1999), Keerpunten in de woongeschiedenis van ouderen. Enkele snapshots, in: De Decker, P. (ed.), Wonen onderzocht 1995-1999. Een overzicht van de resultaten van de recente onderzoeken, Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap. – afdeling Woonbeleid, Brussel, p. 108-128.
- Marcuse, P. (1989), Gentrification, homelessness, and the work process: housing markets and labour markets in the quartered city, *Housing Studies*, vol. 4, p. 211-220.
- Marsh, A., Gordon, D., Pantazis, C., Heslop, P. (1999), Home sweet home? The impact of poor housing on health, Policy Press, Bristol.
- Massey, D., Kanaiaupuni, S. (1993), Public housing and the concentration of poverty, *Social Science Quarterly*, vol. 74, p. 109-122.
- Matthijs, K. (1994), Onderneming en demografie - Bevolking, gezin en werk. Een aparte onderneming, Roelarta Books, Instituut van de Onderneming & Koning Boudewijnstichting, Brussel.
- Meert, H. (1998), Omvang en ruimtelijk-economische dimensie van het grijze woongecircuit in Vlaanderen: een experimenteel onderzoek naar methodiekbepaling, Programma Beleidsgericht Onderzoek van de Vlaamse Regering.
- Meert, H. (2000), Rural community life and the importance of reciprocal survival strategies. *Sociologia Ruralis*, vol. 40 (3), p. 319-338.
- Meert, H. (2001), Space and the Reproduction of Residual Housing outside Cities. The Case of inhabited Campsites in Flanders. *Belgeo*, 1 (3), p. 277-293.
- Meert, H., Benjaminsen, L., Cabrera, P., Dandolova, I., Fernandez, E., Filipovic, M., Hradecky, I., Koch-Nielsen, I., Maas, R., Rubio, M., Zidi, D. (2005), The changing profiles of homeless people. Still depending on emergency services in Europe: Who and Why, Feantsa, Brussels.
- Meert, H., Bourgeois M. (2005), Between rural and urban slums: A geography of pathways through homelessness. *Housing Studies*, 20 (1), p. 107-125.
- Mérenne-Schoumaker, B., Vandermotten, C. (1992), L'industrie/ De industrie, in: Denis, J. (ed.) (1992), Géographie de la Belgique/ Geografie van België, Crédit Communal/ Gemeentekrediet, Bruxelles/ Brussel, p. 358-397.
- Mérenne-Schoumaker, B., Van der Haegen, H., Van Hecke, E., (1998), Verstedelijking en pendel/ Urbanisation et navette, NIS/ INS, Brussel/ Bruxelles.
- Merlin, P. (1994), La croissance urbaine, coll. Que sais-je ?, Presses Universitaires de France, Paris, p. 96-97.
- Mertens, C. (2004), La politique du logement en Région wallonne, speech devant les membres de l'association royale des architectes liégeois (ARAL), Liège le 5 juin 2004.
- Meulemans, B., Geurts, V., De Decker, P. (1996), Wonen in Vlaanderen. Onderzoek naar de doelgroepen van het woonbeleid, Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Brussel.
- Meulemans, B., Geurts, V., De Decker, P. (1996b), Het onbereikbare dak. Eigendomsverwerving, wooncomfort, prijsontwikkelingen en betaalbaarheid in dynamisch en geografisch perspectief, C.S.B.-Bericht, UFSIA, Antwerpen.
- Meulemans, B., Willemé, P. (1998), Woonbehoeften in Vlaanderen, 1995-2010, Afdeling Woonbeleid, Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Brussel.
- Miljard-Ball, A. (2000), Moving beyond the gentrification gaps: social change, tenure change and gap. theories in Stockholm, *Urban Studies*, vol. 37 (9), p. 1673-1693.
- Ministère de la Région wallonne (1996), Enquête sur la qualité de l'habitat en Wallonie, Direction de l'Observatoire de l'habitat, Jambes.
- Ministère de la Région wallonne (1999), Schéma de développement de l'espace régional en Wallonie (Sder)
- Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap. (1996), Administratie Ruimtelijke Ordening, Huisvesting en Monumenten & Landschappen, Een uitwendig onderzoek naar de kwaliteit van de woningen in Vlaanderen, Verslag van de Survey 1994 / 1995, Brussel.
- Morgan, D. (1999), Risk and family practices, in: Silva, E.B., Smart, C. (eds.) (1999), The new family?, Sage, London.
- Mougenot, C. (1988), Promoting the single-family house in Belgium: the social construction of model housing, *International Journal of Urban and Regional Research*, vol. 12(4), p. 531-547.

- Mullins P., Western, J., Broadbent, B. (2001), The links between housing and nine key socio cultural factors: a review of the evidence positioning paper, Australian Housing and Urban Research Institute (Ahuri), Queensland Research Centre.
- Murie, A. (1997), Linking housing changes to crime, *Social Policy and Administration*, vol. 31, p. 22-36.
- N. (2005), Minister Keulen vermindert papierberg in de sociale huisvesting met behulp. van de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid, Persmededeling, Brussel: Kabinet Vlaams minister voor Wonen.
- Nederveen Pieterse, J. (1995), Globalization as Hybridization, in: Featherstone, M., Lash, S., Robertson, R. (eds.), *Global Modernities*, Sage, London, p. 45-68.
- Newman, O. (1973), *Defensible space: crime prevention through urban design*, MacMillan, New York.
- Newman, S., Struyk, R. (1983), Housing and poverty, *The Review of Economics and Statistics*, vol. 65, p. 243-253.
- NIS, Algemene Volks- en Woningtelling op. 1 maart 1991, Verstedelijking, Monografie nr 11A, 1998.
- NRLO (Nationale Raad voor Landbouwkundig Onderzoek) (1993), Toekomstverkenning Ruraal grondgebruik, Nationale Raad voor Landbouwkundig Onderzoek, Den Haag.
- O'Sullivan, T., Gibb, K. (2003), *Housing economics & public policy*, Blackwell Science Ltd., Oxford
- Objectief (2001), Belg worden, dat moet je verdienen. De praktijk van de nationaliteitsverwerving. Objectief, beweging voor gelijke rechten, Brussel.
- Pannecoucke, I. (2003), Een gehuurde baksteen ligt zwaarder op. de maag. Vragen bij de sociale dimensie van de particuliere huursector, in: Vranken, J., De Boyser, K., Dierckx, D. (eds.), *Armoede en sociale uitsluiting. Jaarboek 2003*, Acco, Leuven/Leusden, p. 125-139.
- Pannecoucke, I., Geurts, V., Van Dam, R., De Decker, P., Goossens, L., Cantillon, B. (2001), Profiel van de sociale huurder en subjectieve beleving van de realisaties van de sociale huursector. Eindrapport, Onderzoeksgroep. Armoede, Sociale Uitsluiting en de Stad (OASeS)/ Centrum voor Sociaal Beleid (CSB), Ufsia, Antwerpen.
- Pannecoucke, I., De Decker, P., Goossens, L. (2003), Onderzoek naar de mogelijkheden voor de integratie van de particuliere huurmarkt in het Vlaams woonbeleid, (Een onderzoeksproject in opdracht van het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, afdeling Woonbeleid, Bestek WB/SE/98.05), OASeS – Universiteit Antwerpen.
- Paredis, E., Block, T., Van Assche, J. (2001), Op. weg naar duurzaamheidsindicatoren voor het kustgebied, Universiteit Gent, Centrum voor Duurzame ontwikkeling, in opdracht van het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Departement Leefmilieu en Infrastructuur, AWZ-AWK.
- Peeters, L., De Decker, P. (1997), *Het woonbeleid in Vlaanderen op. een tweesprong*, EPO, Berchem.
- Peleman, K. (2002), De rol van de buurt. De maatschappelijke participatie van Marokkaanse vrouwen in een ruimtelijk perspectief, Proefschrift ingediend tot het behalen van de graad van Doctor in de Wetenschappen, KULeuven, Academiejaar 2001-2002.
- Philippot, P., Galand, B. (2003), *Les personnes sans-abri en Belgique. Regards croisés des habitants de la rue, de l'opinion publique et des travailleurs sociaux*, Academia Press, Gent.
- Platform Wonen van Ouderen (1998), *Handboek Wonen van Ouderen. Een veelzijdige kijk op. het wonen van een nieuwe generatie ouderen*, Platform Wonen van Ouderen, Leuven.
- Ponsaers, P., De Kimpe, S., Pauwels, L., Van Altert, K. (2003), Over de relatie tussen stedelijkheid en criminaliteit; interactie, integratie en differentiatie, in: Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap. (2003), *De eeuw van de stad; over stadsrepublieken en rastersteden*, Voorstudies, Administratie Binnenlandse Aangelegenheden, p. 233-269.
- Poulus, C, Relou, W. (2000), Geluk is te koop. Inkomensgroei, keuzeruimte en woonwensen, *Tijdschrift voor volkshuisvesting*, vol. 6(2), p. 32-36.
- Pratt, A. (1996), Coordinating employment, transport and housing in cities: an institutional perspective, *Urban Studies*, vol. 33, p. 1357-1375.
- Priemus, H. (1998), Redifferentiation of the Urban Housing stock in the Netherlands: A Strategy to Prevent Spatial Segregation?, *Housing Studies*, vol. 13(3), p. 301-310.
- Ratcliffe, P. (1998), Race, housing and social exclusion, *Housing Studies*, vol. 13(6), p. 761-779.
- RBDH/BBRoW (2004), *La politique du logement à Bruxelles: promesses, dépenses, réalisation/Het woonbeleid in Brussel: beloftes, uitgaven, realisaties*, Art. 23, Brussel.
- Réa, A., Schmitz, P. (2005), Transformation et traitement social du sans-abrisme, in: Bernard, N., Mertens, C., (eds.), *Le logement dans sa multidimensionnalité: une grande cause régionale*, Etudes et documents, Ministère de la Région wallonne, DGATLP, Division du Logement, p. 109-137.

- Riguelle, F., Thomas, I., Verhetsel, A. (2007), Urban polycentrism: a measurable reality. The case of Brussels, *Journal of Economic Geography* (in press).
- Rousseau, S. (2000), Atlas van de bevolking van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest op. het einde van de 20ste eeuw / Atlas de la population de la Région de Bruxelles-Capitale à la fin du 20^{ième} siècle, Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest Dienst Studiën en Regionale Statistiek / Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale, Service des Etudes et de la Statistique Régionale, Brussel / Bruxelles.
- Sampson, R., Groves, W. (1989), Community structure and crime: testing the social desorganization theory, *American Journal of Sociology*, vol. 94(4), p. 774-802.
- Schmied, D (2000), Counterurbanisierung und der ländliche Raum in Grossbritannien. *Geographische Rundschau*, vol. 52(1), p. 20-26.
- Scholte, J. (2000), Globalization. A critical introduction, Palgrave, Basingstoke.
- Smets, M. (1977), De ontwikkeling van de tuinvijkgedachte in België, Pierre Mardaga, Luik.
- Smith, N. (1979), Towards a theory of gentrification: a back to the city movement by capital people, *Journal of American Planning Association*, vol. 45, p. 538-548.
- Smith, S. (1986), Crime and housing: managing the risks, *Housing Studies*, p. 11-13.
- Smith, N., (1996), The New Urban Frontier: Gentrification and the Revanchist City, Routledge, London.
- Sociaal en Cultureel Planbureau (2000), Sociaal en Cultureel Rapport 2000, Nederland in Europa, deel Wonen, p. 389-437.
- Sporck, J., Van der Haegen, H., Pattyn, M. (1985) De ruimtelijke organisatie van de steden/ L'organisation spatiale de l'espace urbain, in: De Belgische stad van vandaag, waarheen?/ La cité belge d'aujourd'hui: quel devenir?, Gemeentekrediet/ Crédit Communal, Brussel/ Bruxelles, p. 153-161
- Surkyn, J., Lesthaeghe, R. (1996), Gezin en woning. Evolutie van gezinsstructuren en effecten op. de bouw- en woningmarkt, Studie in opdracht van de Federatie van Algemene Bouwaannemers (FABA-Congres September 1996).
- Surkyn, J., Deboosere, P. (1999), Overzicht van huishoudensprojecties voor Vlaanderen: huishoudensomvang en de relatie met de woningmarkt, Working Papers Steunpunt Demografie 1999-5, Vrije Universiteit Brussel, en Vakgroep. Bevolkingswetenschappen, Universiteit Gent.
- Surkyn, J., Deboosere, P. (2005), Subrapport Databank Woningen, in: Rapport van de wetenschappelijke adviseurs over de uitbouw van een statistisch systeem ter vervanging van de Algemene Socio-economische Enquête 2001 in opdracht van de Hoge Raad voor de Statistiek, Brussel.
- Taylor, R., Hale, M. (1986), Testing alternative models of fear of crime, *Journal of Criminal Law and Criminology*, vol. 77, p. 151-189.
- Thisse, J.-F., Thomas, I. (2007) Bruxelles et Wallonie : une lecture de la vie économique urbaine, *Reflets et perspectives de la vie économique*, XLVI, 2007/1, p. 75-93.
- Thomas, I. (2000), Présent et avenir du recensement de la population et du logement en Belgique, *L' Espace Géographique*, n° 1, p. 33-36.
- Thomas, I., Vanneste, D., Laureyssen, I. (2005), Évaluation de l'état du logement, *Les Échos du Logement*, vol.5, p. 1-15.
- Thomas, I., Cavailhès, J., Querriau, X., Vanneste, D. (2006), Geography and economics of the residential rent in Belgium, paper presented at ERS Congres, in Volos on sept 1st 2006.
- Thomas, I., Vanneste, D., Goossens, L., avec la collaboration de Quérriau, X. (2007), L' habitat/ Wonen, Atlas de la Belgique/ Atlas van België, INS/NIS - Service Politique scientifique federale/ Federaal Wetenschapsbeleid, Academia Press, Gent.
- Thomas, I., Vanneste, D. (2007), Le prix de l'immobilier en Belgique: un peu de géographie!, *Les Echos du logement*, mars '07, p. 17-25.
- Thomas, I., Frankhauser, P., Biernacki, C. (2007), The factoral morphology of the built-up. landscape, *Land Use and Urban Planning* (forthcoming).
- Timmerman, C., Vanderwaeren, E., Crul, M. (2003), The second generation in Belgium, *International Migration Review*, vol. 37(4), p. 1065-1090.
- Tratsaert, K. (2004), Nieuwe Belgen in loondienst in Vlaanderen, in: Geurts, K., Herremans, W., Vermandere, C. (eds.), *De arbeidsmarkt in Vlaanderen. Jaarboek Editie 2004*, Garant, Antwerpen, p. 255-266.
- Trends. (2003), De Trends Vastgoedgids, Hoeveel is uw woning waard, Trends, Brussel.
- Trends (2004), De Trends Vastgoedgids, Hoeveel is uw woning waard. Trends, Brussel.
- Trends (2005), De Trends Vastgoedgids, Hoeveel is uw woning waard. Trends, Brussel.

- Tse, C., Chan, A. (2003), Estimating the commuting cost and commuting time property price gradients, *Regional Science and Urban Economics*, vol. 33, p. 745-767.
- Turok, I., Kearns, A., Goodlad, R. (1999), Social Exclusion - In What Sense a Planning Problem?, *Town Planning Review*, vol. 70(3), p. 363-384.
- Tyrväinen, L., Miettinen, A. (2000), Property Prices and Urban Forest Amenities, *Journal of Environmental Economics and Management*, vol. 39(2), p. 205-223.
- Valentine, G. (1997), A safe place to grow up? Parenting, perceptions of children's safety and the rural Idyll, *Journal of Rural Studies*, vol. 13, p. 137-148.
- Valentine, G. (2001), *Social geographies. Space and society*, Pearson Education, Harlow.
- Van Dam, R. (2000), De bewoners van gesubsidieerde en niet gesubsidieerde woningen in Vlaanderen : profiel, woningkwaliteit en betaalbaarheid, UFSIA - Centrum voor sociaal beleid, Antwerpen.
- Van den Troost, A. (2000), De relationele markt anno 2000. Een exploratie van waardeoriëntaties en vormgeving, *Tijdschrift voor Sociologie*, vol. 21(2), p. 131-158.
- Van der Haegen, H. (1986), The crisis of the inner cities in Belgium, in: Heinritz, G., Lichtenberger, E. (eds.) (1986), *The take-off of suburbia and the crisis of the Central City*, Erdkundliches Wissen, Heft 76, p. 193-206.
- Van der Haegen, H. (1987), *De uitgeholde stad*, Koning Boudewijnstichting, Brussel.
- Van der Haegen, H. (1991), Les franges périurbaines en Belgique: quelques éléments de recherche concernant leur délimitation, leur population et leurs caractéristiques sociales, *Espace, Populations, Sociétés*, p. 259-269.
- Van der Haegen, H. (ed.) (1991b), *Een hoofdstad in beweging*, Leuvense Geografische Papers 3, Leuven.
- Van der Haegen, H. (1992), De strijd van de huishoudens om de Brusselse woonruimte, in: *Acta Geographica Lovaniensia*, nr 33, p. 721-735.
- Van der Haegen, H., Pattyn, M., Rousseau, S. (1981), Dispersion et relations de niveau élémentaire des noyaux d'habitat en Belgique. Situation en 1980, *Bulletin de Statistique* (5-6), p. 265-284.
- Van der Haegen, H., Brulard, Th., Kesteloot, Ch., Vanneste, D. (1992), De steden/ Les villes, in: Denis, J. (ed.) (1992), *Geografie van België/ Géographie de la Belgique*, Gemeentekrediet/ Crédit communal, Brussel/ Bruxelles, p. 427-482.
- Van der Haegen, H., (1995), Socio-geographical structure and population dynamics in Brussels. Integration of foreigners in the Brussels Urban Space, in: *Conference on Social Urban Geography, Ethnic minorities and social duality in the large cities in Western Europe*, Brussels, 15-16/11/1995.
- Van der Haegen, H., Van Hecke, E., Juchtmans, G. (1996), Les régions urbaines belges en 1991, *Etudes statistiques*, n° 104, p. 3-42.
- Van der Meer, C., Messelaar, A. (2000), De suburbane droom gerelativeerd: kansen voor de stad in tijden van welvaart, *Tijdschrift voor de Volkshuisvesting*, vol. 8, p. 33-37.
- Vandermotten, C. (1991), Les franges périurbaines, *Espace, Populations, Sociétés*, éditorial, p. 257-258.
- Vandermotten, C., Vermoesen, F., De Lannoy, W., De Corte, S. (1999), Europese Steden. Vergelijkende cartografie, *Tijdschrift van het Gemeentekrediet*, vol. 53, nr 207-208 (2).
- van Diepen, A., Arnoldus, M. (2003), De woonvraag in de vraaggestuurde markt, bouwstenen uit het woonmilieuanalyse- en leefstijlonderzoek, Nethur, Utrecht (nethur.geog.uu.nl/pages/research/partnership/publicatiesdgwnethur.html).
- Van Gils, S. (2004), De positie van kansengroepen op de arbeidsmarkt, in: Vranken, J., De Boyser, K., Dierckx, D. (eds.), *Armoede en sociale uitsluiting. Jaarboek 2004*, Acco, Leuven / Voorburg, p. 89-105.
- Van Hecke, E. (1993), Lokalisatie van de beslissingsfunctie versus werkelijke lokalisatie van de economische activiteiten in België, in: *Liber Amicorum Prof. Dr. Herman Van der Haegen*, *Acta Geographica Lovaniensia*, vol. 34, p. 277-290.
- Van Hecke, E. (1998), Actualisering van de stedelijke hiërarchie/ Actualisation de la hiërarchie urbaine en Belgique, *Tijdschrift van het Gemeentekrediet/ Bulletin du Crédit Communal*, nr. 205 (3), p. 45-76.
- Van Hecke, E. (2002), Demografische analyse van de stedelijke bevolking in België, Wetenschappelijke bijdrage inzake de toestand van de Belgische steden, in opdracht van Minister Picqué.
- Van Hecke, E., Mérenne-Schoumaker, B., Luyten, S., Decroly, J.M., Halleux, J.M. (2007), *Algemene Sociaal-Economische Enquête 2001*, Monografie Verstedelijking, Federaal Wetenschapsbeleid en FOD Economie-Algemene Directie Statistiek, Brussel.
- Van Imhoff, E., Keilman, N. (1991), LIPRO 2.0: an application of a dynamic demographic projection model to household structure in the Netherlands. NIDI, CBGS, vol. 23, Amsterdam.

- van Kempen, R. (1994), Ruimtelijke segregatie, ruimtelijke concentratie en sociale marginalisering in de Nederlandse stad, *Planologisch Nieuws*, vol. 14(4), p. 367-377.
- Van Menxel, G., Lescrauwaet, D., Parys, I. (2004), *Verbinding verbroken. De zorg voor thuislozen in het algemeen welzijnswerk*, Steunpunt Algemeen Welzijnswerk, Berchem.
- Vanneste, D. (1985), Site en situatie van de Belgische steden/ Site et situation des villes belges, in: De Belgische stad van vandaag: waarheen?/ La cité belge d'aujourd'hui: quel devenir? *Tijdschrift van het Gemeentekrediet van België/ Bulletin du Crédit communal de Belgique*, 39(154), p. 21-40.
- Vanneste, D. (1992), Ordinale gegevens bij de studie van economische referentiekaders, uit: Liber Amicorum Prof. Dr. M. Goossens, *Acta Geographica Lovaniensia*, p. 387-398
- Vanneste, D. (2001), Vrouw, stad en geografie, *Onze Alma Mater*, Leuvense perspectieven, 2001/3, p. 368-394.
- Vanneste, D., Thomas, I., Laureyssen, I. (2004), Fysische staat van de woning., *Ruimte & Planning*, vol. 24(4), p. 12-36.
- Vanneste, D., Thomas, I., Laureyssen, I. (2005), De kwaliteit van de woningen in Vlaanderen. Een analyse op basis van de socio-economische survey van 2001, in: De Decker, P., Goossens, L., Pannecoucke, I. (eds.) (2005), *Wonen aan de onderkant*, Garant, Antwerpen, p. 113-135.
- Vanneste, D., Thomas, I., Vanderstraeten, L. (2007), Woonpatronen op lokaal niveau volgens de Algemene socio-economische enquête 2001, *Behoorlijk Wonen - Een lokale wegwijzer*, Vanden Broele, Brugge, I.2.1- I.2.53.
- VCB (Vlaamse Confederatie Bouwbedrijf) (2005), *Duurzaam wonen voor alle Vlamingen. Vlaams woonbeleid 1980-2020, studierapport 2004-2005*, Vlaamse Confederatie Bouwbedrijf, Brussel.
- Verhetsel, A., Witlox, F., Tierens, N. (2003), *Jongeren en wonen in Vlaanderen. Woonsituatie, woonwensen en woonbehoeften*, De Boeck, Antwerpen.
- Verhoeven, H. (2000), *De vreemde eend in de bijt. Arbeidsmarkt en diversiteit (WAV Dossier)*, KULeuven, Leuven.
- Visser, P., van Dam, F. (2006), *De prijs van de plek. Woonomgeving en woningprijs*, NAI Uitgevers / Ruimtelijk Planbureau, Rotterdam / Den Haag.
- Vranken, J., Geldof, D., Van Menxel, G. (1995), *Armoede en sociale uitsluiting. Jaarboek 1995*, ACCO, Leuven-Amersfoort.
- Wetherill, G. B., Glazebrook, K. D. (1986), *Sequential methods in statistics, Monographs on statistics and applied probability*, vol. 28, Chapman and Hall, London.
- Wilkinson, D. (1999), *Poor housing and ill health: a summary of the research evidence*, The Scottish Office Central Research Unit, Edinburgh.
- Willaert, D. (1999), Stadsvlucht of verstedelijking ? Een analyse van migratiebewegingen in België, *Planologisch Nieuws*, vol. 19(2), p. 109-126.
- Willaert, D. (2000), Stadsvlucht, verstedelijking en interne migraties in Vlaanderen en België, Steunpunt Demografie Vakgroep. *Sociaal Onderzoek*, Vrije Universiteit Brussel, Onderzoeksrapport t.a.v. de Vlaamse Regering en DWTC/NIS, Brussel.
- Willaert, D. (2003), *Migratie in het nieuwe millennium. Een terugkeer naar de stad ? Working Paper*, Steunpunt Demografie, Vakgroep Sociaal Onderzoek, Vrije Universiteit Brussel, Brussel.
- Wilson, W. (1987), *The truly disadvantaged*, University of Chicago Press, Chicago.
- Winters, S., Heremans, F., Elsinga, M., Marchal, A., Vandekerckhove, B., Van Steen, G. (2004), *Op weg naar een Vlaamse huursubsidie*, Kenniscentrum voor Duurzaam Woonbeleid, Leuven.
- Winter, S., Marchal, A. (2004), *Op zoek naar huurwoningen*, HIVA, Leuven.
- Yates, J., Wulff, M. (1999), *Housing markets and household income polarisation: a metropolitan and regional analysis*, paper to the National Housing Conference, Sydney, 29-30 November 1999