

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 662

van **SARAH SMEYERS**

datum: 23 juli 2021

aan **MATTHIAS DIEPENDAELE**

VLAAMS MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

Steunpunt Wonen - Werking van de woningmarkt

Recentelijk verscheen bij het Steunpunt Wonen het rapport 'De werking van de Vlaamse woningmarkt. Een synthese van vijf jaar woningmarktonderzoek'. In dat rapport vatten de auteurs Dreesen en Vastmans het onderzoek samen dat tussen 2016 en 2020 is uitgevoerd naar de werking van de Vlaamse woningmarkt. Aan de hand van de gekoppelde censusdata werd economisch onderzoek gedaan naar de werking van vraag en aanbod op de woningmarkt. In deze synthese bundelen ze de belangrijkste resultaten van dat onderzoek en formuleren ze concluderende beleidsaanbevelingen. Het synthesesrapport is thematisch van opzet. Terugkerende thema's in het onderzoek en in het synthesesrapport zijn de demografische vraagdruk op de Vlaamse steden, het verbeteren van de woningkwaliteit, de realisatie van nieuw woonaanbod en de regionale vraag naar woningen.

De rode draad in deze thema's is de druk die hogeropgeleiden uitoefenen op centrale regio's in Vlaanderen, in het bijzonder de centrumsteden. Deze druk verklaart in belangrijke mate de regionale verschillen in woningprijzen. Er zijn daarnaast ook effecten op het sortingproces: huishoudens maken een bepaalde woon- en locatiekeuze op basis van hun voorkeuren en hun beschikbaar budget. Demografische druk van voornamelijk hogeropgeleiden kan zowel op een lokaal als een regionaal niveau zorgen voor veranderingen in dat proces: enerzijds segregatie, waarbij achtergestelde buurten, waar de lage inkomens zich in toenemende mate concentreren, leiden tot minder kansen voor zij die er wonen en anderzijds gentrificatie, waar buurten bewoond worden door een groeiend aandeel hogeropgeleiden, met stijgende vastgoedprijzen tot gevolg, waardoor lagere inkomens zich er in mindere mate kunnen vestigen wegens financiële beperkingen en armere huishoudens mogelijk verdrongen worden. Bovendien kan de link gelegd worden met een vertraagde of zelfs omgekeerde werking van het filteringsproces. Filtering impliceert dat woningen die verouderen doorheen de tijd opeenvolgend bewoond worden door telkens minder kapitaalkrachtigere huishoudens. In centrumsteden is de omgekeerde tendens echter zichtbaar: ten gevolge van demografische druk worden woningen in centrumsteden net bewoond door relatief kapitaalkrachtigere huishoudens naarmate ze verouderen. Steden als Gent en Leuven zijn daar wellicht het beste voorbeeld van.

Het rapport besluit met een aantal aanbevelingen voor het Vlaamse beleid, zowel inzake wonen als ruimtelijk. De voornaamste aanbeveling is om de (toekomstige) vraag naar woningen (woonbehoefte) in kaart te brengen. De ruimtelijke uitdaging is immers tweevoudig. Enerzijds is er een mismatch tussen vraag (naar kleinere woningen en appartementen) en aanbod (grotere vrijstaande woningen en villa's) in regio's met een landelijk karakter, als gevolg van gezinsverdunning. Maar anderzijds is er de vraag naar betaalbare woningen van jonge gezinnen in grote centrumsteden en centraal Vlaanderen. Vanuit het woonbeleid dient hier vooral de betaalbaarheid opgevolgd te worden.



**Vlaams
Parlement**

Is er al werk gemaakt van deze aanbevelingen? Werd de (toekomstige) vraag naar woningen al in kaart gebracht?

ANTWOORD

op vraag nr. 662 van 23 juli 2021
van **SARAH SMEYERS**

Het [onderzoek van het Steunpunt Wonen](#) benadrukt het belang van het in kaart brengen van de regionale vraag naar woningen, zowel voor het woonbeleid als voor het ruimtelijk beleid. De onderzoekers geven suggesties voor uitbreidingen, verfijningen en alternatieven voor de traditionele benaderingen om de woningvraag te bepalen, nuttig voor toekomstig onderzoek. Twee onderzoeken die op dit moment zijn of worden opgestart, passen binnen de vermelde aanbevelingen.

Enerzijds startte het departement Omgeving op 6 september 2021 de studie '*Waar woont de Vlaming in 2035? Een modelering van de woonbehoeften naar goed gelegen woongebieden.*' Het onderzoek heeft een looptijd van 10 maanden. Resultaten worden verwacht in de zomer van 2022. Mijn administratie is, via deelname aan de stuurgroep, nauw betrokken bij de opvolging en aansturing van dit onderzoek. Het doel van deze studieopdracht is de woonbehoefte in kaart te brengen, zowel kwantitatief (hoeveel bijkomende woningen), kwalitatief (welk type woning) als ruimtelijk (waar hebben we bijkomende woningen nodig). Deze woonbehoefte zal afgezet worden ten opzichte van het beschikbare woonaanbod (bouwmogelijkheden op de onbebouwde percelen in de woongebieden). Bij de uitwerking van de verschillende scenario's op gemeentelijk niveau, zal ook aandacht gaan naar de betaalbaarheid en de sociale woonbehoefte.

Anderzijds zal het Steunpunt Wonen nog dit jaar starten met het ad hoc onderzoek '*Naar een nieuw BSO*'. Dit onderzoek bekijkt dus specifiek de vraag naar betaalbaar wonen door de doelgroep sociale huur in kaart te brengen en scenario's uit te werken voor de verdeling van het BSO op (boven)lokaal niveau. De onderzoeksopdracht maakt deel uit van de voorbereiding van het nieuwe BSO voor de periode 2026-2035. Momenteel wordt samen met de onderzoekers de inhoud, methodologie en timing van het onderzoek uitgewerkt in een concreet onderzoeksvoorstel dat in oktober aan de stuurgroep van het Steunpunt Wonen zal worden voorgelegd.