

Bijlage. Woonbeleidsplan Vlaanderen

1. Informatief gedeelte

1.1. Woningmarkt, aanbod aan en vraag naar woningen

De woningmarkt wordt gevormd door de interactie tussen de vraag naar en het aanbod van woningen. Wonen en woningen zijn evenwel geen homogene diensten of producten. Een van de bijzondere eigenschappen van een woning is het feit dat geen twee woningen identiek zijn. De woningmarkt wordt dan ook gekenmerkt door veel deelmarkten of marktsegmenten, waartussen een bepaalde mate van substitutie of doorstroming bestaat.

De woningmarkt is geen perfect werkende markt. Daardoor volstaat de loutere interactie tussen vraag en aanbod niet om via de zogenaamde 'onzichtbare hand' menswaardig wonen te realiseren voor iedereen. De overheid heeft dan ook een rol te spelen om de werking van de woningmarkt te verbeteren, in het bijzonder voor socio-economisch kwetsbare huishoudens. De overheid moet daarbij natuurlijk weloverwogen te werk gaan en mag niet marktverstrend werken.

De woningmarkt is in hoofdzaak een voorraadmarkt. Dat wil zeggen dat slechts een beperkt aandeel woningen op jaarbasis nieuw gebouwd of volledig vernieuwd wordt. De overgrote meerderheid van de beschikbare woningen zijn bestaande woningen. Dat impliceert dat het aanbod op de woningmarkt zich niet snel kan aanpassen aan wijzigingen in de vraag, waardoor een onevenwicht tussen vraag en aanbod voor langere tijd kan blijven bestaan, met alle gevolgen voor de prijsvorming in de verschillende deelmarkten.

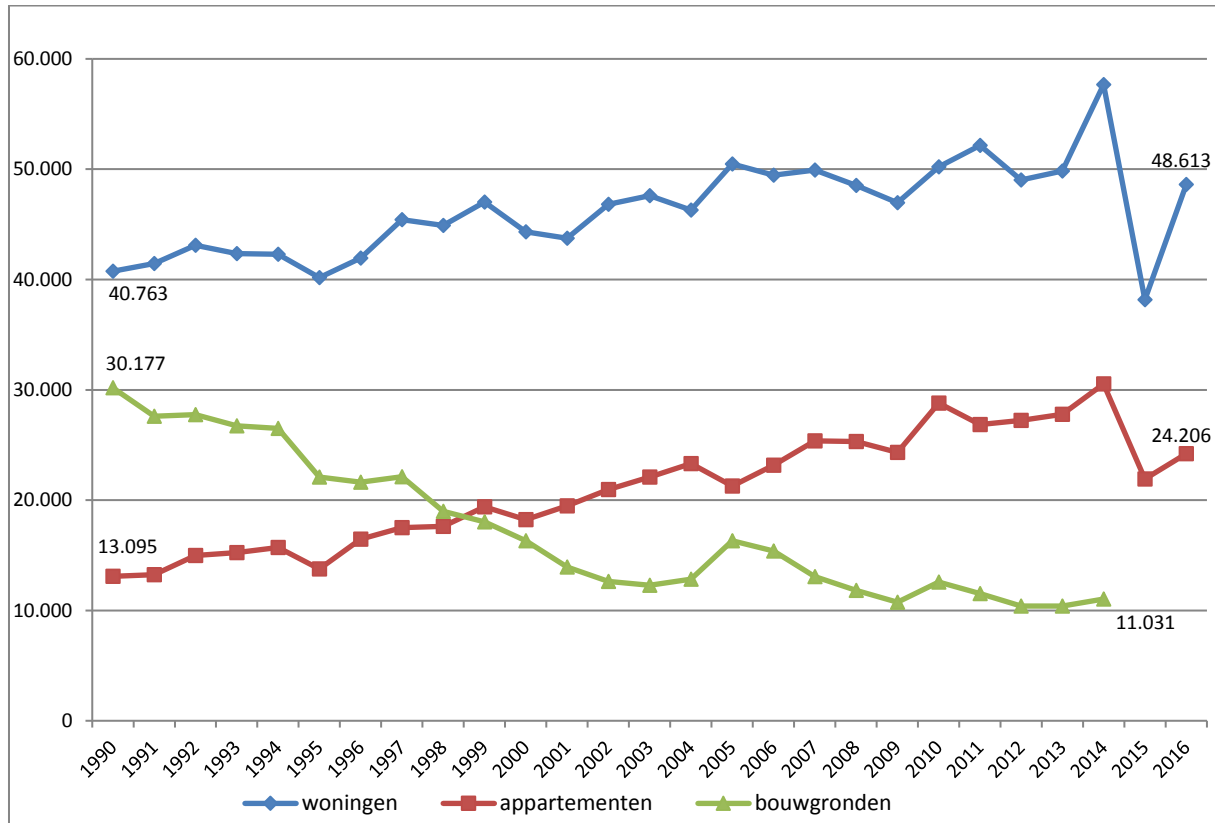
Cijfers tonen dat de Vlaamse woningmarkt met een overschot van 13% woongelegenheden ten opzichte van het aantal huishoudens (2016) niet al te krap is. Daarbij dient enerzijds te worden opgemerkt dat dat overschot bestaat uit de frictieleegstand, het structurele overschot, de tweede verblijven, de kamerwoningen enzovoort, en anderzijds dat bepaalde groepen huishoudens niet voorkomen in het Rijksregister (zie 'Buiten de reguliere woningmarkt').

Hoewel ruimte onmiskenbaar een schaars goed is en Vlaanderen reeds gekenmerkt wordt door een hoge bebouwingsgraad, blijkt uit inventarisaties (2017) dat er nog 261.000 onbebouwde percelen (inclusief woonuitbreidingsgebieden) beschikbaar zijn met een bestemming die bebouwing toelaat. Ze hebben een totale oppervlakte van 40.000 hectare. Het theoretische aanbod aan bouwgronden is dus nog relatief ruim. Die theoretische voorraad komt daarom evenwel nog niet op de markt, en de ligging van de beschikbare bouwgronden sluit niet steeds aan bij de woningvraag of de ruimtelijke doelstellingen.

Sinds de jaren 1990 is er een verschuiving opgetreden van nieuwbouw naar aankoop en renovatie van bestaande woningen, grotendeels door de sterke stijging van de grondprijzen. Dat laatste en de gewijzigde woningvraag zijn eveneens de aanleiding voor de sterke toename van de appartementsbouw. In 2016 werden bijna 49.000 woningen en 24.000 appartementen verkocht. De piek in 2014 en de terugval in 2015 kunnen we toeschrijven aan wijzigingen in de woonfiscaliteit. Het aantal verkochte bouwgronden bedroeg in 2014 11.000.

De Vlaamse woningvoorraad blijft gedomineerd door eengezinswoningen (70%), maar appartementen maakten de afgelopen jaren opgang. Het aandeel appartementen steeg van 21% in 2001 naar 25% in 2016.

Figuur: Evolutie verkopen, Vlaanderen, 1990-2016



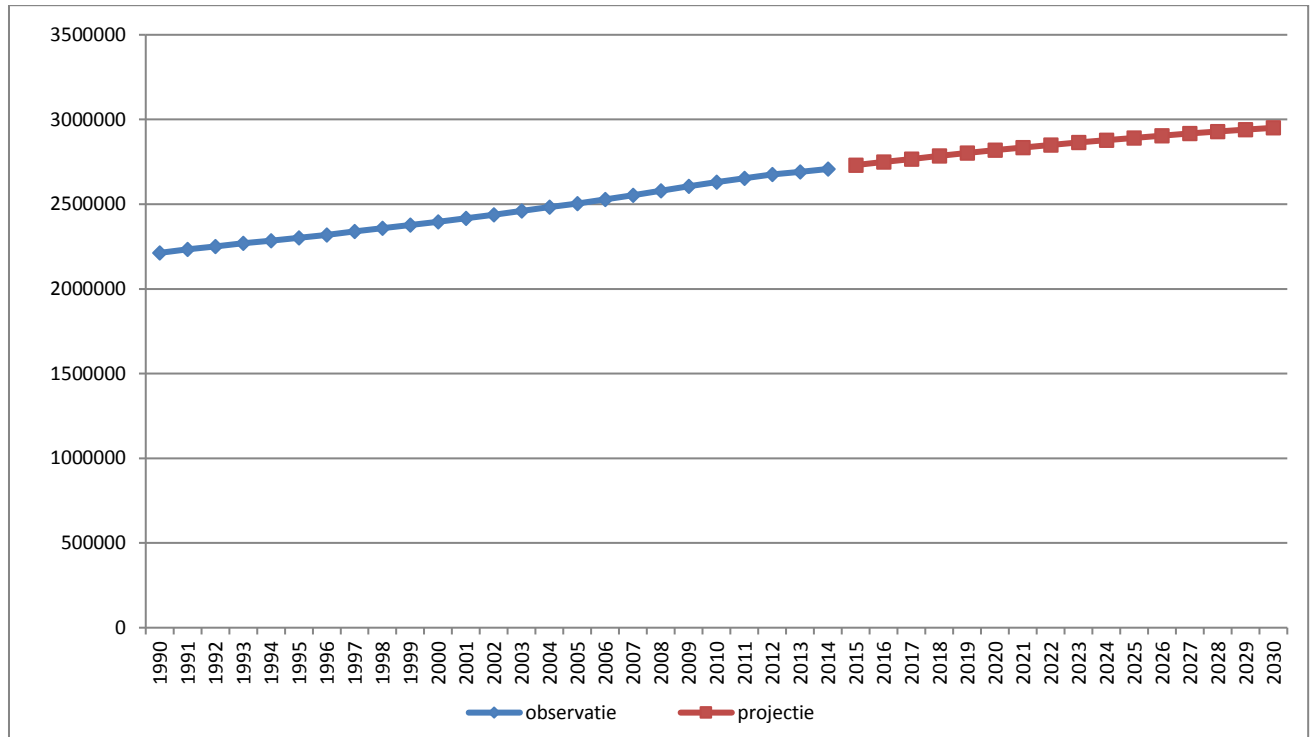
Bron: FOD Economie - Algemene Directie Statistiek

De toenemende vergrijzing van de bevolking, de gezinsverdunning, maar ook de grotere diversiteit aan gezinsvormen hebben een belangrijke impact op de aard van de woningvraag. Enerzijds zal de vraag naar kleinere, aangepaste woonegelegenheden voor een- of tweepersoonshuishoudens met een beperkt budget verder toenemen. De vergrijzing van de bevolking in combinatie met de tendens tot extra-muralisering van de zorg, vergt eveneens een aanbod van aangepaste, kleinere woningen, geschikt voor oudere zorgbehoevenden. Evenwel zal een aanzienlijk deel van het patrimonium dat vrijkomt, bestaan uit verouderde, grote gezinswoningen, veelal gelegen in suburbane gebieden. Anderzijds zal de vraag naar grotere woningen blijven bestaan. In de steden zal het aantal gezinnen toenemen met de bijhorende vraag naar gezinswoningen. Daarnaast neemt ook het aantal nieuw samengestelde gezinnen toe, waarbij kinderen als gevolg van co-ouderschap afwisselend bij beide ouders verblijven. Dat vergt eveneens woningen die voldoende plaats bieden.

Hoewel de demografische prognoses in de richting wijzen van een langzaam stagnerende bevolkingsgroei, zal het aantal huishoudens blijven stijgen door de toenemende gezinsverdunning. De meest recente prognose van de Studiedienst van de Vlaamse Regering voorspelt tegen 2030 ongeveer 243.000 bijkomende huishoudens (ten opzichte van 2014), wat uiteraard eveneens een directe impact heeft op de woningvraag. Het

Planbureau voorspelt tegen 2050 een aangroei van het aantal huishouden in Vlaanderen met 478.000.

Figuur: Huishoudensevolutie en -projecties voor Vlaanderen, 1990-2030



Bron: SVR-projecties van de bevolking en de huishoudens voor Vlaamse steden en gemeenten, 2015–2030

We beschikken niet over voldoende gegevens om uitspraken te doen over de regionale differentiatie wat betreft de druk op de woningmarkt. Wel bieden de prijsontwikkelingen een aantal indicaties: ze wijzen op een blijvende druk op de woningmarkt in de meeste (centrum)steden en in bepaalde 'grensgebieden', zoals de regio rond Brussel, aan de kust en in de Kempen. Ook de verwachte huishoudenstoename vertoont belangrijke regionale verschillen die een indicatie geven van mogelijke toekomstige druk op de woningmarkt.

1.2. Eigenaars en huurders

De woningmarkt bestaat uit twee deelmarkten: enerzijds zijn er de eigenaar-bewoners, en anderzijds de huurders. Binnen de huursector kan verder onderscheid gemaakt worden tussen het private deel en het sociale deel. De sociale huursector is een rechtstreeks gevolg van het optreden van de overheid. Omdat de strategische doelstellingen van het Woonbeleidsplan Vlaanderen nog niet ingaan op de wijze waarop de overheid moet ingrijpen en dus geen uitspraken doen over de sociale huisvesting of andere instrumenten, wordt ook hier de sociale huursector niet diepgravend beschreven. Niettemin worden de cijfers over de sociale huursector wel afgezonderd van de private huursector, omdat het overheidsingrijpen uiteraard gevolgen heeft op de cijfers,

bijvoorbeeld wat betreft betaalbaarheid, en de gegevens over de totale huursector bijgevolg vertekent.

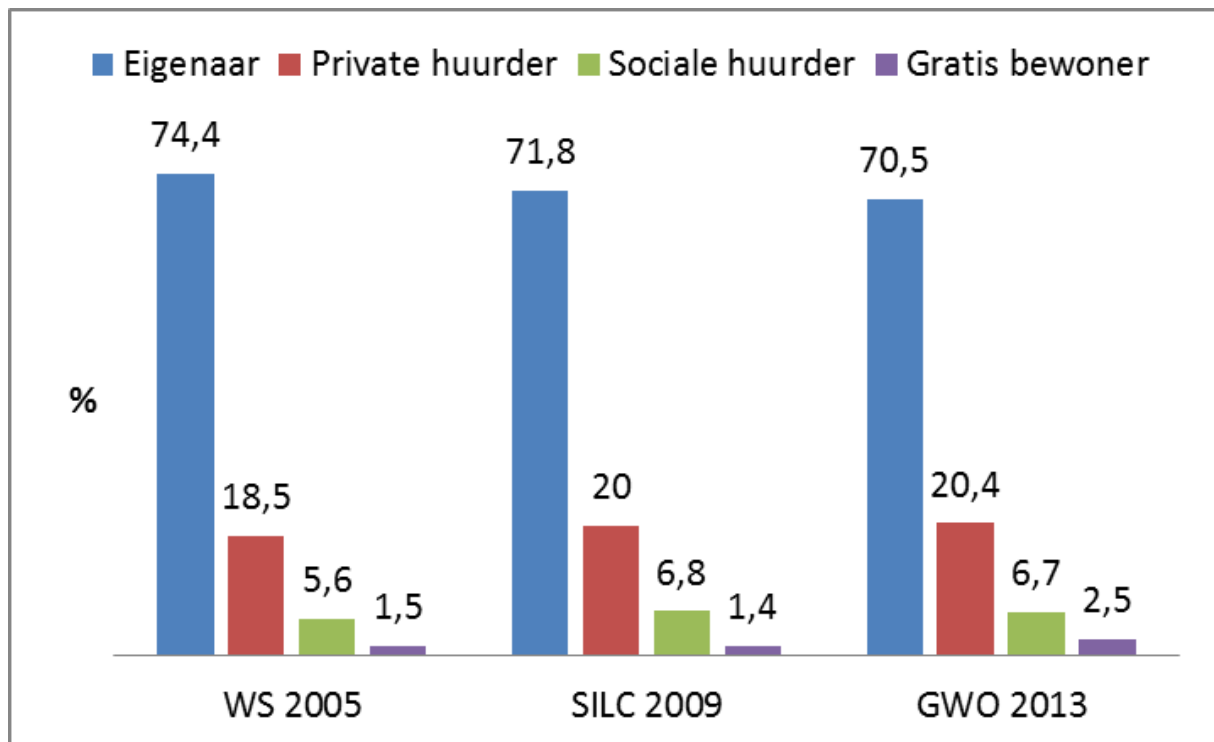
Het aandeel eigenaar-bewoners in Vlaanderen is de laatste decennia continu gestegen van 42% net na de tweede wereldoorlog tot 74% in 2005. Die algemene toename in het aandeel eigenaar-bewoners verbergt een trendbreuk. Vanaf midden jaren 1970 (periode van economische onzekerheid), wordt de eigendomsverwerving gekenmerkt door een grotere sociale differentiatie en blijkt ze meer en meer voorbehouden voor huishoudens met twee (arbeids)inkomens en hoger opgeleide huishoudens. Inkomen is de belangrijkste determinant geworden van eigen woningbezit en niet langer, zoals tot midden jaren 1970, leeftijd.

Vanaf eind jaren 1990 steeg het aandeel eigenaars opnieuw in alle inkomensgroepen, ondanks de sterk stijgende prijzen op de woningmarkt. Dat kan enerzijds verklaard worden door huiseigenaars die de pensioenleeftijd – met inkomensterugval – bereiken en anderzijds door een stijging van het aandeel jonge eigenaars. In de periode 2000-2005 is meer dan 40% van de starters op de woningmarkt onmiddellijk eigenaar geworden. Dat is mogelijk door een combinatie van factoren: lage rentevoeten en langere looptijden van de hypothecaire lening, inbreng van eigen middelen, aankoop met renovatie, kleinere woningen ... Op die wijze blijft de effectieve betaalbaarheid gegarandeerd (zie 'Prijzen en betaalbaarheid').

Sedert 2005 merken we een stabilisering en zelfs een lichte daling van het aandeel eigenaars tot 71% in 2013. Parallel daarmee is het aandeel huurders stelselmatig gedaald tot 24% in 2005, waarna opnieuw een lichte stijging werd opgetekend. In 2013 vertegenwoordigde de huursector 27% van de woningmarkt.

Ter verklaring van de kentering wordt gewezen op een cohorteffect. Dat het aandeel eigenaars de afgelopen jaren steeg, was mee te verklaren doordat de vooroorlogse generatie, die veel minder dan de daaropvolgende generaties kans had om eigenaar te worden, uit de statistieken aan het verdwijnen was. Dat effect geraakt uitgespeeld. Daarnaast is er ook een 'tijdseffect', met name de mogelijke invloed van de economische crisis. In veel Europese landen is sinds 2007 een heropleving van de private huurmarkt zichtbaar. In een situatie van economische onzekerheid gaan mensen minder snel een lening aan. Bovendien werden banken strenger bij het toekennen van leningen. Anderzijds speelt vermoedelijk ook de lage rente een rol, die ervoor zorgt dat de opbrengst uit verhuur in vergelijking met opbrengsten uit alternatieve beleggingen gunstiger uitvalt dan in het verleden.

Figuur: Eigendomsstatuut (%), Vlaams Gewest, 2005, 2009 en 2013



Bron: Woonsurvey 2005, EU-SILC 2009 en Grote Woononderzoek 2013

De daling van het aandeel eigenaars in de periode 2005-2013 deed zich vrijwel uitsluitend voor bij de 40% laagste inkomens en in de middelste leeftijdsgroepen.

In de periode 2005-2013 is de kloof inzake het socio-economische profiel tussen eigenaars met hypotheek en huurders, die gedurende decennia steeds was toegenomen, niet groter geworden. Niettemin blijft het profiel van eigenaars heel wat sterker dan dat van huurders. Lagere inkomensgroepen, werklozen, personen die ziek of arbeidsongeschikt zijn, niet-Belgen, alleenstaanden en eenoudergezinnen en gezinnen met één werkende hebben een significant kleinere kans om eigenaar te zijn. De eigenaars scoren op de verschillende indicatoren beter dan de huurders: zowel qua tevredenheid en kwaliteit en comfort van de woning, als qua woonzekerheid en zelfs betaalbaarheid. De private huurders scoren het slechtst op de verschillende woonindicatoren: zowel op het vlak van kwaliteit en comfort van de woning als wat betreft de woonzekerheid en de betaalbaarheid zijn de private huurders gemiddeld het minst goed af. De beperkte groep sociale huurders scoren over het algemeen goed qua tevredenheid, woonzekerheid en betaalbaarheid.

1.3. De kwaliteit en het comfort van de woningen

Het comfortniveau van de Vlaamse woningen is de laatste decennia stelselmatig verbeterd. Woningen waar klein comfort ontbreekt, komen in 2013 nog nauwelijks voor. De groep 'klein comfort' bevat woningen waar de elementaire sanitaire voorzieningen aanwezig zijn, maar die niet over centrale verwarming beschikken. Deze groep bevat in 2013 nog 17% woningen, tegenover 22% in 1981. Middelmatic comfort (elementaire sanitaire voorzieningen en centrale verwarming) is in 2013 aanwezig in 81% van de woningen, waar dat in 1981 nog maar in 49% van de woningen was.

Uit het Grote Woononderzoek 2013 blijkt dat 37% van de Vlaamse woningen (ongeveer 1 miljoen woningen) van ontoereikende kwaliteit is. Hoewel ze een impact kunnen hebben op de veiligheid en gezondheid van de bewoners, kunnen een deel van de gebreken waar die woningen mee kampen, relatief gemakkelijk worden verholpen. 13% van de Vlaamse woningen, of nog ongeveer 350.000 woningen, kampt echter met structurele gebreken die een dermate bouwkundige ingreep vereisen dat ze niet eenvoudig te herstellen zijn. Het gaat om woningen die zonder krachtige kapitaalinjectie niet uit die slechte positie zullen geraken.

Onderzoek naar de relatie tussen de woningkwaliteit en socio-economische en andere kenmerken toont dat de kwaliteitsproblemen zich niet in alle woningmarktsegmenten en bij alle doelgroepen op eenzelfde manier voordoen. Naarmate de woning van een ouder bouwjaar is, blijken de problemen toe te nemen. Daarnaast is er een groot verschil tussen de eigendoms- en de huurmarkt. Het aandeel eigendomswoningen van ontoereikende kwaliteit bedraagt 33%, terwijl dat 47% bedraagt voor de private huur en 44% voor de sociale huur. Alleenstaanden (47%) en eenoudergezinnen (41%) bewonen vaker een woning van ontoereikende kwaliteit dan koppels (32%). En naarmate het inkomen stijgt, daalt het aandeel woningen van ontoereikende kwaliteit.

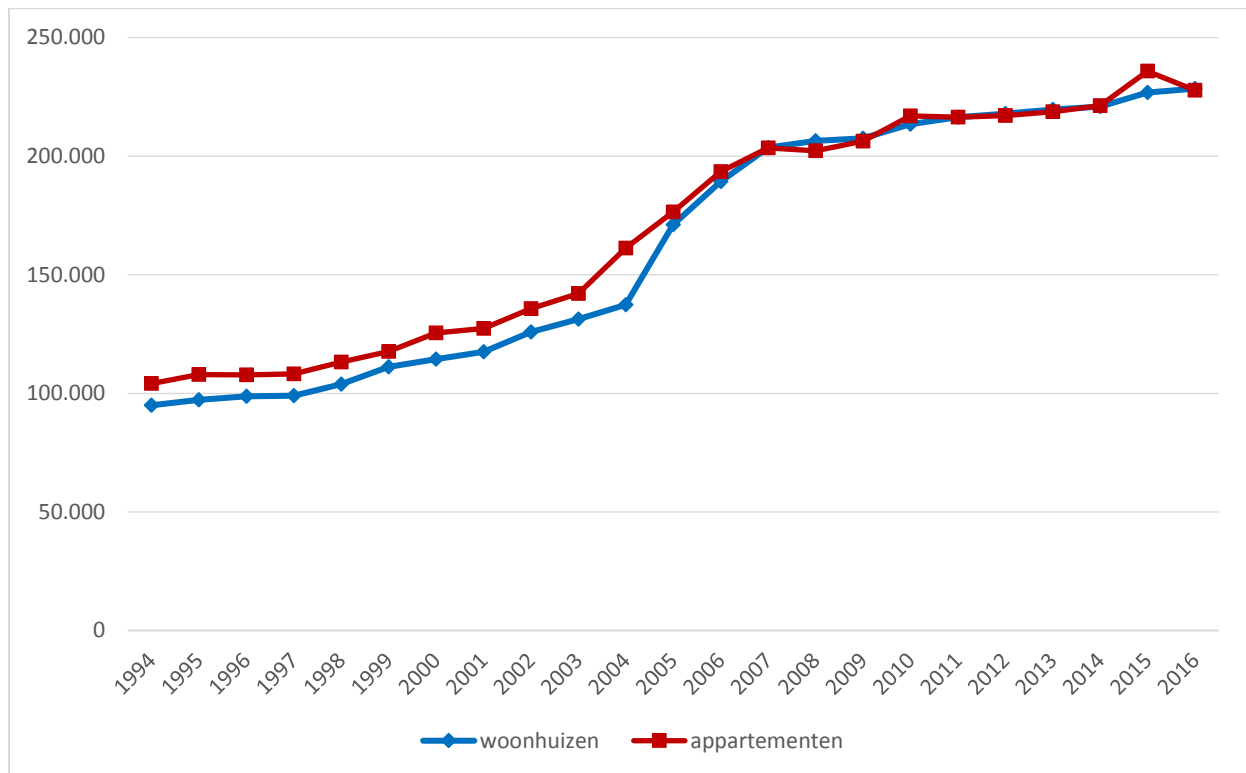
Naast de traditionele kwaliteits- en comfortelementen, gaat de laatste jaren meer aandacht naar de energiezuinigheid van woningen. Een goed geïsoleerde woning, uitgerust met energiezuinige en/of energieopwekkende installaties, komt immers niet enkel het comfort van de bewoners ten goede, maar heeft eveneens een impact op de betaalbaarheid en uiteraard het milieu. Uit onderzoek is gebleken dat 40% van de CO₂-uitstoot afkomstig is van gebouwen, met een ruim aandeel van residentiële gebouwen. Door de invoering en het gebruik van standaarden bij de bouw of verbouwing van woningen is er de laatste jaren op het vlak van energiezuinigheid al een verbetering ingezet. Voor het bestaande woonpatrimonium is er evenwel nog heel wat verbeteringspotentieel. Een groot aandeel van de oudere woningen op de woningmarkt is immers niet voldoende of slecht geïsoleerd, in het bijzonder de woningen die gebouwd zijn voor 1970. Een aanzienlijk deel daarvan situeert zich op de private huurwoningmarkt. Het investeren in energiebesparende maatregelen voor de woningen op dat marktsegment blijkt niet evident, aangezien de inspanningen van de verhuurder in hoofdzaak ten goede komen aan de huurder.

De woononzekerheid, die eveneens de (subjectieve) woonkwaliteit bepaalt, vormt qua omvang geen ernstig maatschappelijk probleem in de sociale huursector en de eigendomssector. De woonzekerheid is vooral kwetsbaar op de private huurmarkt: uit het GWO 2013 is gebleken dat nog een derde van de private huurders een contract van korte duur heeft (3 jaar of minder). Toch blijkt dat huurders in Vlaanderen over het algemeen zeker zijn in hun huidige woning te kunnen blijven: ruim 70% geeft aan zeker tot heel zeker in hun woning te kunnen blijven, tegenover 10% onzeker tot zeer onzeker.

1.4. Prijzen en betaalbaarheid

De Vlaamse woningmarkt kende de afgelopen decennia een gevoelige prijsstijging, sterker dan de gemiddelde kosten van het levensonderhoud. De gemiddelde verkoopprijs van bouwgronden steeg procentueel het sterkst en is verviervoudigd van 46 euro per m² in 1994 tot 184 euro in 2014 (in prijzen 2016). De gemiddelde woningprijs en de gemiddelde prijs van appartementen (in prijzen 2016) stegen tussen 1994 en 2016 met respectievelijk 134.000 en ruim 124.000 euro.

Figuur: Evolutie gemiddelde verkoopprijzen van appartementen en woonhuizen (in euro; in prijzen 2016)



Bron: ADSEI – Eigen bewerking: prijzen geïndexeerd

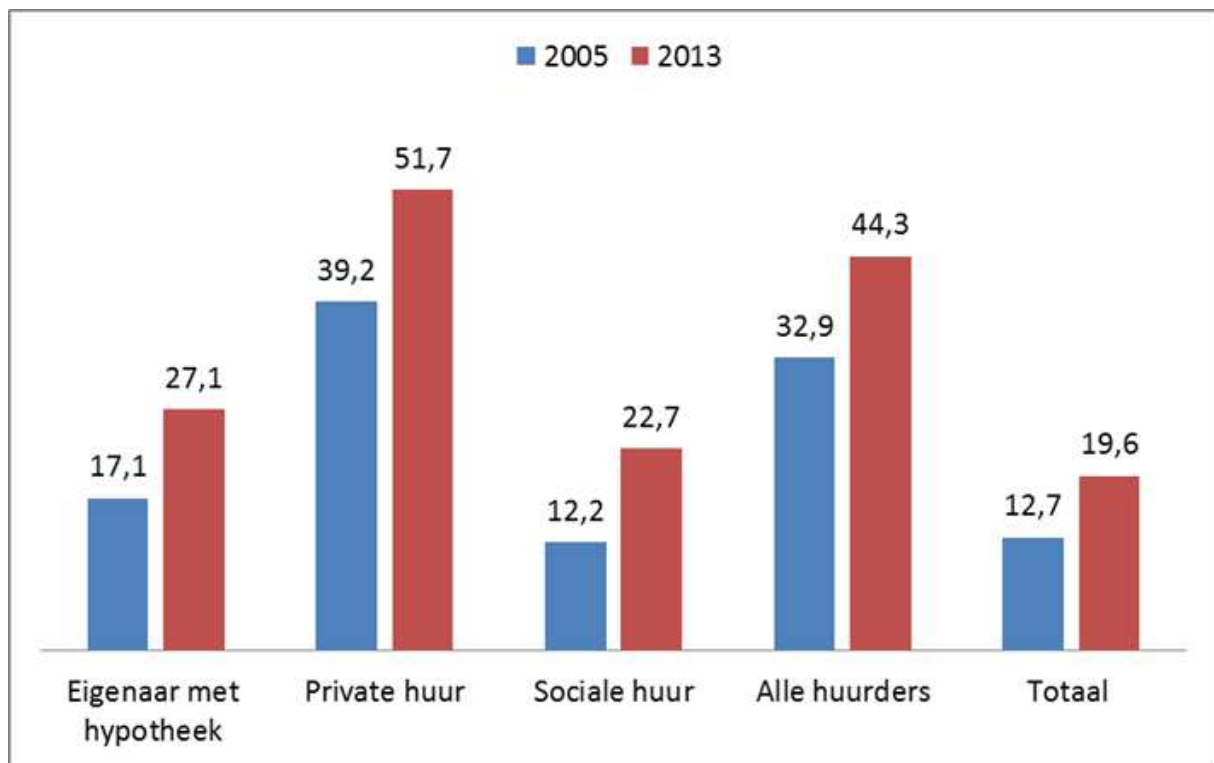
De stijging van de gemiddelde maandelijkse huurprijs is sinds eind jaren 1990 minder uitgesproken dan voorheen. De gemiddelde maandelijkse huurprijs bedraagt, volgens het Grote Woononderzoek 2013, 513 euro. Voor een sociale huurwoning betaalt men maandelijks gemiddeld 364 euro en voor een woning op de private huurmarkt gemiddeld 562 euro. De aanzienlijk lagere huurprijs in de sociale huisvesting is een gevolg van de specifieke huurprijsberekening, waarbij onder meer het inkomen in rekening wordt gebracht. Op de private huurwoningmarkt wordt de huurprijs in principe bepaald door de verhuurder.

De vastgestelde prijsstijgingen impliceren evenwel niet noodzakelijk het ontstaan van betaalbaarheidsproblemen. De maandelijkse afbetalingslast voor eigenaars is immers niet enkel afhankelijk van de aankoopprijs van de woning, maar wordt in belangrijke mate bepaald door de financieringswijze (inbreng van eigen middelen, erfenissen en schenkingen), de rentevoeten, de afbetalingstermijn, de registratierechten, de fiscaliteit en het gebruik van premies.

De betaalbaarheid van het wonen wordt bepaald door de verhouding tussen het inkomen en respectievelijk de maandelijkse afbetaling voor eigenaars en de maandelijkse huurprijs voor de huurders. Om de betaalbaarheid te meten, kunnen verschillende indicatoren worden gehanteerd: woonquote (aandeel van het inkomen dat aan de naakte woonuitgaven wordt gependeed); resterend inkomen (inkomen dat overblijft na het betalen van de woonuitgaven); budgetmethode (budgetstandaard die aangeeft waarover een huishouden minimaal moet kunnen beschikken om menswaardig te kunnen participeren aan de samenleving).

Gemeten via de woonquote heeft 20% van de Vlaamse huishoudens een probleem met de betaalbaarheid van wonen, wat een forse toename is sedert 2005, toen 13% van de huishoudens een woonquote boven de 30% had. Ook eigenaars zonder hypotheek (woonquote 0%), in 2013 ongeveer 40% van alle huishoudens, zijn hierin meegerekend. De private huurders kampen het vaakst met een betaalbaarheidsprobleem (52%), gevolgd door de afbetalende eigenaars (27%) en de sociale huurders (23%).

Figuur: Aandeel huishoudens met woonquote boven 30% naar eigendomsstatuut, Vlaanderen, 2005-2013



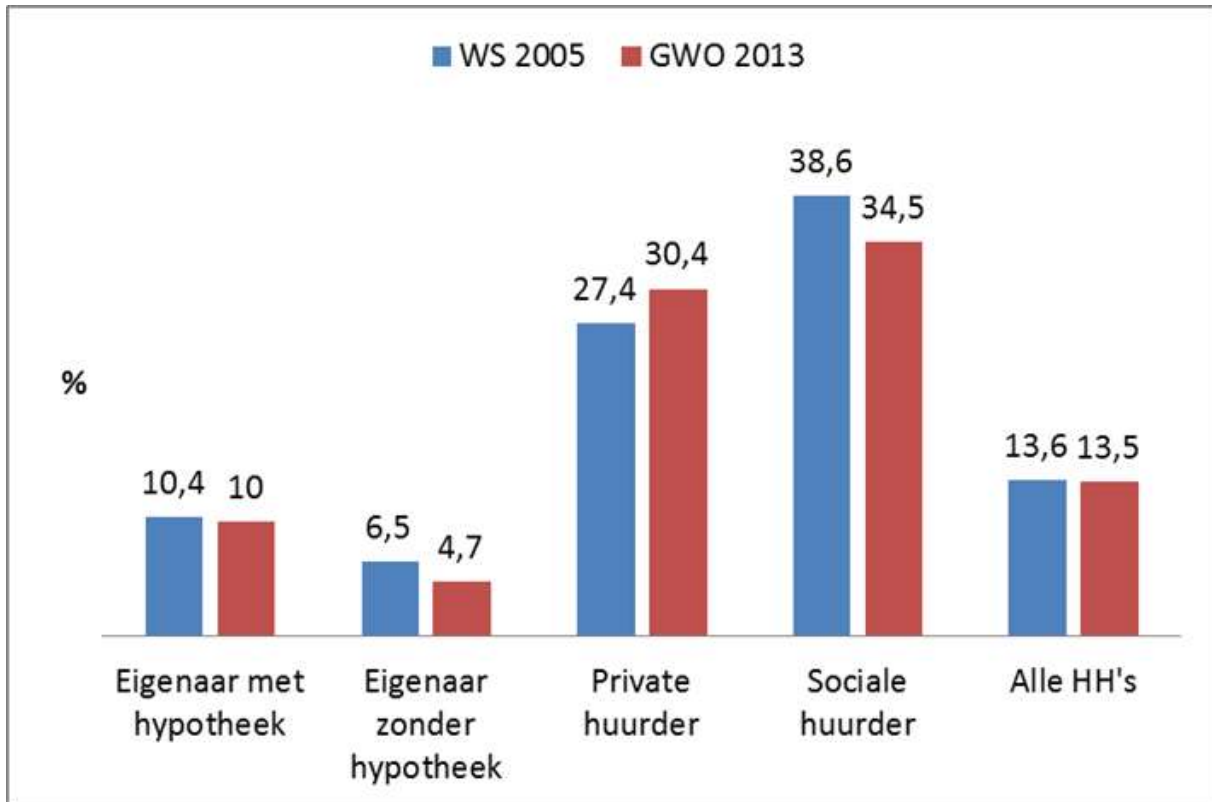
Bron: Woonsurvey 2005, Grote Woononderzoek 2013

De indicator van het resterend inkomen geeft een enigszins ander beeld op de betaalbaarheid van wonen. Ten eerste blijkt er geen toename van de problematiek sedert 2005. Het aandeel huishoudens met een resterend inkomen onder de norm bleef stabiel op 13%. Voor de deelmarkten werden evenmin significante wijzigingen opgetekend. Ook wat betreft de verschillen tussen de deelmarkten biedt het resterend inkomen een ander beeld dan de woonquote. Hier springen de sociale huurders er namelijk uit, met 35% met betaalbaarheidsproblemen, wat verklaard kan worden door de lagere inkomens van de sociale huurders. In de private huur valt 30% van de huishoudens onder de norm voor het resterend inkomen. Via die methode blijkt ook 5% van eigenaars zonder hypotheek met betaalbaarheidsproblemen te kampen, vaak ouderen met een laag inkomen. Van de afbetalende eigenaars ten slotte heeft 10% betaalbaarheidsproblemen, terwijl de methode van de woonquote 27% rapporteerde. De reden voor dat verschil ligt bij de relatief hogere inkomens van de eigenaars, die maken dat zelfs met hoge woonuitgaven er toch nog voldoende inkomen overblijft.

Nadere analyses op basis van socio-economische kenmerken van de huishoudens tonen aan dat een groot deel van de verklaring voor betaalbaarheidsproblemen blijkt te liggen

bij een laag inkomen. Zelfs zonder of met beperkte woonuitgaven komt een deel van de huishoudens in de gevarenzone terecht.

Aandeel onder de norm voor het resterend inkomen (%), naar eigendomsstatuut, Vlaanderen, 2005-2013



Bron: Woonsurvey 2005, Grote Woononderzoek 2013

In de bovenstaande betaalbaarheidsindicatoren wordt de zogenaamde 'naakte woonkost' gehanteerd in relatie met het inkomen, dus zonder rekening te houden met andere kosten die rechtstreeks verbonden zijn aan het wonen, zoals de kosten voor elektriciteit, verwarming, water. Door de sterk stijgende energieprijzen neemt de laatste jaren de energiekost een steeds groter aandeel uit het gezinsbudget. In het bijzonder op de private huurwoningmarkt, mede door de vaak slechte woningkwaliteit en beperkte isolatie, zijn de energiekosten voor veel huishoudens zeer hoog.

1.5. Buiten de reguliere woningmarkt

De voorgaande gegevens hebben betrekking op de bewoners en woningen van de reguliere woningmarkt. Vlaanderen wordt evenwel geconfronteerd met verschillende 'marginale woonvormen' of het zogenaamde 'grijs wooncircuit', die niet in de officiële statistieken naar voren komen, zoals permanent bewoonde caravans, gemeubelde kamers, huisjesmelkerij, kraakpanden en dak- en thuisloosheid. Over die woonvormen zijn weinig gegevens beschikbaar. Niettemin vormt het bestaan van die marginale woonvormen een belangrijk signaal met betrekking tot de toegankelijkheid en de werking van de woningmarkt.

1.6. *Ruimtelijke en ecologische impact*

Vlaanderen kent een erg versnipperd en ruimteverslindend woonpatroon. Met de ondersteuning van eigendomsverwerving en de veralgemening van het autobezit zijn ook de suburbanisatie en de ruimtelijke versnippering gestart. Een eigen, vrijstaande woning met tuin in een landelijke of suburbane omgeving (verkaveling of lint) is de laatste decennia model geworden voor het wonen in Vlaanderen. Dat model botst inmiddels zowel ecologisch als ruimtelijk op zijn grenzen. Bovendien brengt het een aantal extra kosten met zich mee, denken we maar aan het voorzien van de nodige voorzieningen, de aanleg van het openbaar domein en de ontsluiting via openbaar vervoer.

Vlaanderen moet tegen 2030 aan ongeveer 243.000 bijkomende gezinnen een woning bieden. In kwantitatieve termen lijkt dat geen al te groot probleem te stellen: de bouwgrondreserve biedt theoretisch nog meer dan voldoende ruimte om die vraag te beantwoorden. In kwalitatieve termen rijzen wel enkele problemen. De ligging van de reserves is namelijk niet in overeenstemming met de ruimtelijke doelstellingen, omdat een belangrijk deel ervan zich in linten of verspreide bebouwing bevindt. Als die gronden zomaar worden aangewend, zet de versnippering van het wonen zich alleen maar verder.

Uit een simulatie in 2014 bleek dat de hoeveelheid aan te snijden onbebouwde percelen in Vlaanderen tot 2030 – rekening houdend met de te verwachten bevolkingsevolutie – beperkt kan blijven tot 5 à 10% van de theoretisch beschikbare bouwgrond als er ingezet wordt op het bouwen aan hoge dichtheden en het verdichten van de bestaande woongebieden. Als echter geen verdichting zou plaatsvinden en enkel onbebouwde percelen aangesneden worden aan dichtheden van 15 tot 25 woningen per hectare, dan loopt dat percentage op tot 25 à 30 %.

De Vlaamse woningmarkt kampt tevens met een ruimtelijke discrepantie tussen het woningaanbod en de woonbehoefte. De vraag naar gezinswoningen in de steden is groot en zal nog vergroten, maar de ruimtelijke mogelijkheden zijn er beperkt en worden vrijwel uitsluitend benut voor kleinere woningen (appartementen). Buiten de steden is er wel nog ruimte, terwijl daar ook reeds veel grotere gezinswoningen op dit moment onderbenut zijn. Bovendien zullen de gezinsverdunding en vergrijzing zich vooral daar manifesteren, met de bijbehorende vraag naar kleinere woningtypes tot gevolg.

Ondanks de beperkte ruimte zijn er toch heel wat potentieel voor nieuwe woonontwikkelingen binnen het bestaande woonpatrimonium (stedelijk gebied en kernen). Zo zit er een potentieel in de 'oude' verkavelingen om die naar de huidige standaarden te transformeren en om verdichtingsstrategieën toe te passen. Er zijn nog 380.200 kavels die dateren uit de periode 1962-1980, wat overeenkomt met 32.700 hectare. Ook de aanpak van het verouderde en leegstaande woonpatrimonium, invulbouw van restpercelen en dichtheitsverhoging via herbestemmingsplannen, vervangingsbouwprojecten, reconversies enzovoort kan een bijdrage leveren aan het beantwoorden van de woonbehoefte.

In uitvoering van Europese regelgeving zijn de bouwnormen inzake energieprestaties van nieuwe woningen geleidelijk aan verstrengd. De EU heeft bovendien opgelegd dat in 2021 alle nieuwbouw, ook woningen, BijnaEnergieNeutraal (BEN) moet zijn. Ook het Vlaams Gewest zal de nodige stappen ondernemen om die doelstelling te bereiken.

Louter inspelen op het verhogen van de energieprestatie, zonder het traditionele woonmodel te doorbreken, vormt slechts 1 schakel in een brede ketting. Toch kan een

energetische woning leiden naar een meer kwalitatieve woning met een hoger comfort. Maar "duurzaam wonen" gaat verder dan de energie-efficiëntie van de woning zelf, gaat over het totaalconcept van de woning en de woonlocatie: energieprestatie, energieproductie, bouwvorm, woondichtheid, locatie, mobiliteitssituatie enzovoort. Het meest gunstige resultaat wordt bereikt in hoge dichtheden, compacte woningen, in stedelijke of kerngerichte omgevingen, goed ontsloten via openbaar vervoer en in de nabijheid van voorzieningen.

De woningmarkt wordt voor het grootste deel gevormd door de woningen die er nu reeds staan. Louter inspelen op de nieuwbouw en het doorbreken van de tradities voor de nieuw te bouwen woningen, is dus onvoldoende. De bestaande woningvoorraad scoort algemeen gezien niet al te goed wat betreft duurzaamheid, en moet dus ook de nodige transformaties ondergaan.

Het is duidelijk dat zich vanuit ruimtelijk en ecologisch oogpunt een ingrijpende wijziging van het woonmodel opdringt, die zowel de ruimtelijke als de ecologische impact van het wonen reduceert en zo de duurzaamheid van het woonpatrimonium vergroot.

Er zijn echter een aantal tekenen die voorzichtig wijzen op de verminderde dominantie van het traditionele woonmodel. De vrijstaande woning heeft op de nieuwbouwmarkt aan belang ingeboet en plaatsgemaakt voor appartementen en kleinere woningen. Ook de nieuwbouwmarkt zelf verliest terrein. Het aantal verkopen van bestaande woningen stijgt. Dat gaat gepaard met een stijging van het aantal renovaties. Bovendien is de laatste jaren de stedelijke bevolking opnieuw gegroeid, de gemiddelde kavelgrootte voor nieuwe woningen is gedaald (al blijft het concept 'woning per kavel' wel overeind) en het projectmatig bouwen, groepswooningbouw neemt toe. Niettemin is ook de suburbanisatie blijven doorgaan. Huishoudens blijven op zoek gaan naar een woning met tuin, buiten de stad.

2. Strategische doelstellingen

Toekomstbeeld

In 2050 kan iedereen in Vlaanderen woonzeker en betaalbaar wonen in een aangepaste en kwaliteitsvolle woning en woonomgeving. De woningmarkt is inclusief. Er is gelijke toegang en een voldoende en flexibel aanbod.

SD 1. In 2050 zijn alle woningen kwaliteitsvol

De startnota van Slim Wonen en Leven¹ stelt onder de pijler Duurzame woning en omgeving voorop dat in 2050 alle woningen en woon- en leefomgevingen beantwoorden aan de duurzaamheidsprincipes. Slim Wonen en Leven neemt die doelstelling op vanuit de brede betekenis van duurzaamheid. Het woonbeleid draagt daaraan bij via de veiligheid, gezondheid en kwaliteit van de woningen.

Het woonbeleid zet voor de realisatie van deze doelstelling in op een tweesporenbeleid, met elk een andere finaliteit en rol voor de overheid.

In de eerste plaats werken we verder via minimumnormen voor de woningkwaliteit, zoals reeds het geval is sedert de invoering van de Vlaamse Wooncode. De minimumnormen moeten het menswaardig wonen garanderen en aangeven wat wel en niet aanvaardbaar is wat betreft de staat en uitrusting van woningen. Uiteraard zijn die normen niet statisch en evolueren en wijzigen ze naargelang de maatschappelijke ontwikkelingen en ontwikkelingen in bouwen en wonen. Belangrijk daarbij is dat wijzigingen aan de minimumnormen worden ingevoerd volgens een vooraf bepaald en gecommuniceerd tijdsplan, eventueel met tussenstappen. Dat verhoogt de rechtszekerheid voor alle partijen.

De startnota Slim Wonen en Leven heeft reeds een aantal duidelijke engagementen genomen ten aanzien van de woningkwaliteit. Via tussendoelen is een tijdsplan uitgetekend met als finaliteit dat in 2050 alle woningen in Vlaanderen minstens voldoen aan de minimale kwaliteitsnormen.

Uiteraard eindigt de taak van de overheid niet bij het stellen van minimumnormen. We werken verder aan een systeem van woningkwaliteitsbewaking.

Naast dat systeem van minimumnormen voegen we een tweede systeem toe, namelijk een systeem van streefdoelen. De finaliteit van die streefdoelen is anders dan van de minimumnormen. De ambitie is dat zoveel mogelijk woningen aan de streefdoelen voldoen, wat een andere rol voor de overheid impliceert dan bij de minimumnormen.

Uiteraard zijn ook de streefdoelen niet statisch. Ook zij zullen veranderen naargelang maatschappelijke evoluties en evoluties in bouwen en wonen. Daarnaast is het mogelijk dat bepaalde streefdoelen na verloop van tijd en volgens de evoluties op de markt, worden opgenomen in de minimumnormen.

¹ Slim Wonen en Leven is een van de zeven transitieprioriteiten van Visie 2050. De Vlaamse Regering keurde op 31 maart 2017 de startnota van Slim Wonen en Leven goed.

Daarmee komen we dichterbij de ruimere duurzaamheidsdoelstellingen van Slim Wonen en Leven. Daar is gesteld dat in 2050 zoveel mogelijk woningen van een hoog duurzaamheidsniveau zijn. Er zal een kader van streefdoelen voor de individuele woningen worden uitgewerkt, dat de lat een stuk hoger legt dan de minimumnormen en afgestemd is op de duurzaamheidsdoelstellingen van de diverse beleidsvelden. Slim Wonen en Leven biedt het geschikte, multidisciplinaire forum om daaraan te werken, waar ook het woonbeleid actief in participeert. We opteren ervoor om dat niet verder uit te werken binnen het Woonbeleidsplan.

De beleidsvorming inzake de woningkwaliteit en de ontwikkeling van maatregelen en instrumenten zal bijzondere aandacht besteden aan de grote uitdagingen die er zijn binnen het bestaande woningbestand. Momenteel voldoet een aanzienlijk aantal woningen nog niet aan de minimumnormen. De stap naar de streefdoelen is voor nog meer woningen erg groot. Nieuw te bouwen woningen laten voldoen aan bepaalde normen en doelen is eerder eenvoudig. Voor de bestaande woningen daarentegen zal een goed uitgewerkt beleid en actieplan nodig zijn, met duidelijke ambities en een planning op middellange en langere termijn.

Wonen en kwaliteit van wonen wordt natuurlijk niet uitsluitend bepaald door de woning zelf, maar ook door de woonomgeving. In de Vlaamse Wooncode is dat opgenomen als een van de elementen van het menswaardig wonen. Het werken aan de kwaliteit van de woonomgevingen is een uiterst multidisciplinaire aangelegenheid, waar de verantwoordelijkheden van diverse beleidsdomeinen en -niveaus samenkomen. Dat komt uitvoerig aan bod binnen Slim Wonen en Leven en het toekomstbeeld van de duurzame buurten.

SD 2. In 2050 is menswaardig wonen voor iedereen betaalbaar

Betaalbaarheid is een cruciaal onderdeel van menswaardig wonen. Er bestaat altijd een groep huishoudens die er op eigen (financiële) kracht niet in slaagt een woning te vinden die binnen de mogelijkheden valt. Een betaalbaarheidsbeleid, dat die huishoudens gericht ondersteunt, is dan ook noodzakelijk.

Dergelijk betaalbaarheidsbeleid vergt vooreerst een systeem om betaalbaarheid te meten en te normeren. Een indicator of indicatoren moet de betaalbaarheid in beeld brengen, rekening houdend met de verschillen tussen huurders en (al dan niet afbetalende) eigenaar-bewoners. Een belangrijke keuze is nadien om die indicator te normeren, met andere woorden te bepalen vanaf welke grens wonen niet meer betaalbaar is en we vanuit het menswaardig wonen de situatie niet aanvaarden.

Die betaalbaarheidsnorm bepaalt vervolgens het betaalbaarheidsbeleid. De bedoeling is uiteraard dat alle gezinnen voldoen aan de norm. Voor een aantal gezinnen zal dus ondersteuning nodig zijn vanuit de overheid. Dat kan in verschillende vormen. Belangrijk daarbij is selectief te zijn en de middelen te richten volgens de woonbehoefte en marktverstoring te vermijden.

Het woonbeleid neemt daarin zijn verantwoordelijkheid, maar het is niettemin een gedeelde verantwoordelijkheid van diverse beleidsdomeinen. Er zijn immers gezinnen met een dermate laag inkomen waarvoor de woonkost, hoe laag ook, steeds te hoog zal zijn. Er is dan eerder een inkomens- dan een woonproblematiek, die dus niet louter vanuit het woonbeleid kan worden opgevangen. Het woonbeleid ondersteunt naargelang de woon nood, maar kan nooit een ruimere inkomensproblematiek oplossen.

SD 3. In 2050 heeft iedereen de zekerheid te kunnen (blijven) wonen in een geschikte woning

Ook woonzekerheid is in de Vlaamse Wooncode opgenomen in de definitie van menswaardig wonen. Woonzekerheid betreft de individuele mogelijkheid om in een woning te blijven wonen, zolang men het wenst, binnen de voorwaarden voor betaalbaarheid en kwaliteit en mits naleving van een aantal plichten.

In haar opdracht om het menswaardig wonen te bevorderen moet de overheid dus ook oog hebben voor het beschermen van de woonzekerheid.

In de eerste plaats gaat het er dan om gezinnen te ondersteunen in situaties waar de woonzekerheid onder druk dreigt te komen en om via preventie tot een oplossing te komen. Dat kan in verschillende vormen, waarbij het belangrijk is dat ze toegang krijgen tot de juiste informatie, kennis hebben van hun rechten en plichten, begeleid worden waar nodig enzovoort. Zeker voor kwetsbare groepen is het belang van informatie en begeleiding erg groot en kan dat een groot verschil maken voor de woon- en levenssituatie van mensen.

Wanneer bewoners toch in een kwetsbare positie terechtkomen en er aandacht nodig is voor hun woonzekerheid, bijvoorbeeld bij onbewoonbaarverklaring, onteigening of familiale of financiële tegenslag, kan de overheid eveneens een rol spelen. Verschillende vormen van ondersteuning zijn mogelijk, afhankelijk van de situatie.

Dat wil echter niet zeggen dat de realisatie van woonzekerheid zich per definitie gedurende de gehele wooncarrière in dezelfde woning moet voordoen. Woonzekerheid is dus geen synoniem voor woningzekerheid.

SD 4. In 2050 zijn vraag en aanbod op mekaar afgestemd

Een cruciale voorwaarde om alle bovenstaande doelstellingen te realiseren, is een woningmarkt waar vraag en aanbod in evenwicht zijn en waar gezinnen over keuzevrijheid beschikken.

Dat het woonaanbod de komende decennia nog moet groeien, is ontegensprekelijk. Het is een bijzondere opgave om voor alle gezinnen een woning te voorzien, maar het is tegelijk een opportuniteit om vraag en aanbod goed op mekaar af te stemmen.

De woningvraag verandert immers permanent. Demografische trends als vergrijzing en verjonging, gezinsverdunding, migratie, nieuwe samenlevingsvormen, nieuw samengestelde gezinnen ..., vragen een grote diversiteit aan woontypes en -vormen. Ook gedurende de levenscyclus veranderen de woonbehoeften van personen en gezinnen. Eveneens hebben ruimtelijke dynamieken invloed op de (ruimtelijke spreiding van de) woningvraag, net als de socio-economische situatie van de gezinnen in Vlaanderen. Ook beleidskeuzes, zoals de vermaatschappelijking van de zorg, kunnen invloed hebben op de vraag op de woningmarkt.

Het is daarom erg belangrijk de woningvraag nauwgezet te monitoren en nieuwe trends te detecteren. Zo kunnen we nagaan in welke mate het bestaande aanbod afgestemd is op de vraag en welke richting we geven aan het bijkomende aanbod. Via het te realiseren woonaanbod kunnen we immers het aanbod bijsturen volgens de noden, of de

voorspelde noden op de woningmarkt. Omdat het creëren en bijsturen van aanbod tijd vraagt, is een proactief beleid essentieel.

Het gaat er dus niet louter om het evenwicht tussen vraag en aanbod te bereiken in kwantitatieve zin ('voldoende' aanbod), maar vooral de kwalitatieve afstemming is belangrijk om alle gezinnen de mogelijkheid te bieden menswaardig te wonen volgens hun woonbehoefte. Er is nood aan een divers en flexibel woonaanbod. Factoren of regels die de afstemming van aanbod en vraag belemmeren, moeten worden weggewerkt.

Met het oog op de afstemming tussen vraag en aanbod stellen we bovendien voorop dat iedereen op elk moment in zijn leven recht heeft op en keuze heeft in een aangepaste woning. De woning die mensen nodig hebben, hangt immers in grote mate af van de levensfase waarin ze zich bevinden. Een gans leven in dezelfde woning wonen, is niet noodzakelijk de beste oplossing.

Het volstaat daarom niet een goede mix van woningen te realiseren; die woningen moeten ook goed benut worden. Het faciliteren van woonmobiliteit moet daartoe bijdragen. Tijdig verhuizen is een kans die nog te weinig wordt gegrepen in Vlaanderen. Voor velen is eigendom nog steeds gelijk aan een koop voor het leven. En dat is niet altijd de beste garantie op een levenslange woonzekerheid in de meest geschikte omstandigheden.

Een soepelere woonmobiliteit maakt ook deel uit van het toekomstbeeld van Slim Wonen en Leven. De initiatieven rond de duurzame woonwensen zullen aandacht besteden aan het faciliteren van de woonmobiliteit.

In een evenwichtige woningmarkt wensen we bovendien dat er keuzevrijheid bestaat. Gezinnen moeten autonoom kunnen kiezen tussen kopen of huren of een andere woonvorm. Daarvoor heeft de woningmarkt evenwaardige deelmarkten nodig, die elk goed functioneren en de nodige garanties bieden voor menswaardig wonen. Pas dan gaan gezinnen die keuze bewust kunnen maken.

De woningmarkt en haar diverse actoren spelen een belangrijke rol in de realisatie van die strategische doelstelling. Voor een groot deel van de woningmarkt slaagt de marktwerking er behoorlijk in om het evenwicht tussen vraag en aanbod evenwicht te realiseren. Daarnaast zijn er een aantal segmenten waar het evenwicht niet bereikt wordt, waardoor het menswaardig wonen er onder druk staat. Het is daar dat de overheid een actieve rol te spelen heeft en marktimperfecties moet corrigeren.

De monitoring en afstemming van vraag en aanbod is bij uitstek een aangelegenheid voor het lokaal niveau of zelfs het buurniveau. Daarbij dient ook het principe van de Slimme locatie te worden meegenomen, zoals uitgewerkt in het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen en de startnota Slim Wonen en Leven.

SD 5. In 2050 heeft iedereen toegang tot een woning

In een woningmarkt in evenwicht, met garanties voor kwaliteit, betaalbaarheid en woonzekerheid, blijft er nog een factor die het menswaardig wonen onder druk kan zetten, namelijk de ongelijke toegang tot wonen.

Toegang kan belemmerd worden door verschillende factoren, waaronder onvolledige informatie, discriminatie, enzovoort. Via het woonbeleid, en in samenwerking met andere beleidsvelden, wensen we die factoren te beïnvloeden en de gelijke kansen op de

woningmarkt te verhogen. Zo kunnen we bovenstaande doelstellingen ook effectief waarmaken.

3. Krijtlijnen voor operationalisering

De operationalisering van de strategische doelstellingen gebeurt in actieprogramma's, die aan het begin van elke regeerperiode worden opgemaakt en goedgekeurd. Hieronder werken we enkel een aantal krijtlijnen uit, die algemeen aangeven welke rol en verantwoordelijkheid de overheid zal nemen in het toekomstige woonbeleid.

De strategische doelstellingen richten zich op de gehele woningmarkt en maken dus geen onderscheid volgens regio, woningtypes, deelmarkt, ... Er zijn op deze vlakken uiteraard heel wat verschillen in het wonen in Vlaanderen, wat betreft de huidige situatie, de noden en uitdagingen. Met het oog op de realisatie van de strategische doelstellingen moet het beleid bijgevolg differentiëren. Dit zal ook duidelijk naar voren komen in de actieprogramma's. De realisatie van bovenstaande strategische doelstellingen zal zich niet beperken tot het woonbeleid alleen. Er zijn verschillende aspecten waarvoor samenwerking tussen verschillende beleidsvelden en overheden noodzakelijk is. De transitieprioriteit Slim Wonen en Leven biedt een geschikt forum om de multidisciplinaire samenwerking te initiëren en te faciliteren.

De overheid kan op diverse manieren ingrijpen op het wonen en de woningmarkt: voorwaarden scheppen, regelgeven, faciliteren, stimuleren, begeleiden, informeren, sensibiliseren, ondersteunen ...

Belangrijke voorwaarden voor het woonbeleid zijn doelmatigheid, efficiëntie en rechtvaardigheid. Beleidsmaatregelen dienen een duidelijk en specifiek doel voorop te stellen dat kadert binnen de doelstellingen van de langetermijnvisie. Controle van de doelmatigheid, met name of het beoogde effect van de diverse maatregelen ook daadwerkelijk en op de meest efficiënte wijze wordt bereikt, is noodzakelijk. Efficiëntie wil zeggen dat de verhouding tussen resultaten die bereikt worden en de middelen die daarvoor worden ingezet, optimaal is. De middelen worden vervolgens op een rechtvaardige wijze verdeeld over de verschillende doelgroepen, waarbij de grootste inspanningen worden geleverd voor zij die er het meeste nood aan hebben. Daarbij is ook een integrale aanpak van belang: meervoudige en complexe problematieken worden niet gesegmenteerd, maar op een geïntegreerde wijze benaderd.

Regelgeving moet flexibel zijn ten aanzien van de diversiteit en maatschappelijke ontwikkelingen op de woningmarkt. We willen vermijden dat nieuwe ontwikkelingen, die maatschappelijk wenselijk zijn en een bijdrage kunnen leveren aan de realisatie van de doelstellingen, stuiten op een al te rigide regelgeving.

In het beleid behandelen we alle maatschappelijk wenselijke woonvormen als gelijk. Dat zal bijdragen aan het vergroten van de keuzevrijheid van gezinnen.

Het is tevens de rol van de overheid om de woningmarkt in een maatschappelijk gewenste richting te sturen. Dat kan door wenselijke evoluties te faciliteren of te stimuleren zodat ze gaandeweg ingang vinden.

Voor de verschillende betrokkenen bij het woonbeleid, bewoners, eigenaars, actoren enzovoort, is het tot slot van belang dat er maximale rechtszekerheid wordt geboden. Dat gebeurt door een stabiele regelgeving, waarbij wijzigingen gebeuren volgens een duidelijk en vooraf gecommuniceerd tijdspad.

De realisatie van de strategische doelstellingen is geen taak van het Vlaamse beleid alleen. Nu reeds is in het woonbeleid een belangrijke rol weggelegd voor de lokale overheden. Ook in de toekomst blijven ze een belangrijke partner voor de realisatie van de doelstellingen.

De ambitie is dat alle lokale overheden beschikken over de capaciteit om zich te organiseren rond alle elementen van de langetermijnvisie. Het is immers in het belang van alle betrokkenen dat op alle terreinen inspanningen worden geleverd. We willen lokale overheden stimuleren een globale visie te vormen op hun lokale woonbeleid.

4. Monitoring

Om de realisatie van de strategische doelstellingen te kunnen opvolgen, voorzien we in een monitoring van het Woonbeleidsplan, met een einddoel voor 2050 en, vertrekkend vanuit de huidige situatie, een traject met tussendoelen. Zo kunnen we evalueren of het beleid daadwerkelijk toewerkt naar de realisatie van de doelstellingen, en al dan niet gewijzigd of bijgestuurd dient te worden.

Er werd een set van indicatoren samengesteld waarmee we de verschillende doelstellingen zo goed mogelijk en binnen de mogelijkheden van beschikbare data, kunnen monitoren. Daarvoor werd gebruik gemaakt van het onderzoek van het Steunpunt Wonen, dat een reeks indicatoren voorstelt om het woonbeleid te monitoren². Die reeks bevat, naast indicatoren voor de doelstellingen van het woonbeleid, ook indicatoren over het overheidsoptreden en omgevingsindicatoren. De indicatorenset van het Woonbeleidsplan is een selectie daaruit, specifiek voor de monitoring van de geformuleerde strategische doelstellingen. In de loop van de jaren kunnen nieuwe indicatoren worden toegevoegd, na nieuw wetenschappelijk onderzoek of het beschikbaar worden van data. Het onderzoeksrapport met de indicatoren voor het woonbeleid is toegevoegd als bijlage bij het Woonbeleidsplan. Het Steunpunt Wonen werkt het rapport jaarlijks bij en bijgevolg dient steeds de meest recente versie als bijlage te worden beschouwd.

² Winters S. e.a. (2018), Voorstel tot indicatoren voor het Vlaamse woonbeleid, Versie 2018, Steunpunt Wonen, Leuven

	nu	2020	2030	2040	2050
In 2050 zijn alle woningen kwaliteitsvol					
Opmerking: Beide indicatoren benaderen de mate waarin een woning overeenstemt met de minimale kwaliteitsnormen. Het bepalen en opvolgen van de streefdoelen zal gebeuren binnen Slim Wonen en Leven.					
Aandeel woningen van toereikende kwaliteit (objectieve vaststelling)	62,8% (2013)	70%	80%	90%	100%
Aandeel woningen dat volgens de synthese-index fysieke staat van de woning het oordeel 'goed' of 'matig' krijgt (op basis van bevraging)	89,3% (2013)	91%	94%	97%	100%
In 2050 is menswaardig wonen voor iedereen betaalbaar					
Opmerking:					
<ul style="list-style-type: none"> - Onderstaande indicatoren werden berekend op basis van de netto-woonuitgaven. Subsidies die de betaalbaarheid ten goede komen, worden dus mee in rekening genomen in de woonuitgaven. - Onderstaande indicatoren brengen de betaalbaarheid in beeld op basis van cash-flow. Zaken als vermogen en vermogensopbouw door eigendom zijn niet in rekening gebracht. Vooralnog bestaat er geen indicator die dit wel doet en dus de betaalbaarheid van eigenaar-bewoners in een breder perspectief en op langere termijn weergeeft. 					
Aandeel huishoudens met een woonquote lager dan 30% (exclusief bijkomende woonuitgaven)	83,7% (2013)	↗	↗	↗	↗
Aandeel huishoudens met een woonquote lager dan 40% (inclusief bijkomende woonuitgaven)	83,3% (2013)	↗	↗	↗	↗
Aandeel huishoudens met een resterend inkomen boven de norm (exclusief bijkomende woonuitgaven)	87% (2013)	↗	↗	↗	↗
Aandeel huishoudens met een resterend inkomen boven de norm (inclusief bijkomende woonuitgaven)	85,4% (2013)	↗	↗	↗	↗
In 2050 heeft iedereen de zekerheid te kunnen (blijven) wonen in een geschikte woning					
Opmerking:					
<ul style="list-style-type: none"> - Met het oog op de meetbaarheid wordt de definitie van woonzekerheid hier verengd naar 'de mogelijkheid om in een woning te blijven wonen, zolang de bewoner het wenst' en dus zonder de kwaliteit en betaalbaarheid in rekening te brengen. - De doelen voor de indicatoren over opzeg huurcontract, problemen met verhuurder en uithuiszettingen worden niet cijfermatig uitgedrukt, omdat ze soms ook een gerechtvaardigde maatregel zijn. Wel stellen we een dalende trend voorop, als gevolg van de toegenomen betaalbaarheid. 					
Aandeel huishoudens waarvan de vorige woning een huurwoning was en die uit die woning verhuisden wegens opzeg van het huurcontract door de verhuurder of problemen met de verhuurder	7% (2013)	↘	↘	↘	↘
Aantal personen dat dak- of thuisloos is (op basis van tellingen in winteropvang, CAW-thuislozenzorg en OCMW-doorgangswoningen)	5458 (2014)	↘	↘	↘	↘
Juridische uithuiszettingen	(beschikbaar vanaf 2019)	↘	↘	↘	↘
Aandeel geregistreerde wanbetalingen van hypothecaire kredieten in verhouding tot het totaal aantal hypothecaire kredieten	1,2% (2016)	1%	0,7%	0,3%	0%
In 2050 zijn vraag en aanbod op mekaar afgestemd					
Opmerking:					
<ul style="list-style-type: none"> - Voor deze strategische doelstelling zijn ook heel wat omgevingsindicatoren relevant, zowel over de vraag- als over de aanbodzijde. Ze worden hier niet opgenomen, maar maken deel uit van de indicatorenset van het Steunpunt Wonen. - Het aandeel noodkopers wordt beschouwd als een indicator voor een gebrekkige afstemming van vraag en aanbod voor een bepaalde doelgroep en in een bepaald segment, waardoor huishoudens overgaan tot noodkoop. 					
Aantal wooneenheden ten opzichte van aantal huishoudens	1,13 (2016)	1,13	1,13	1,13	1,13
Aandeel huishoudens dat een gebrek aan ruimte heeft (= minder dan 1 kamer per lid van het huishouden (badkamer, toilet, ... niet meegerekend))	0,9% (2015)	0,7%	0,5%	0,3%	0%
Aandeel huishoudens dat behoort tot de theoretische doelgroep voor	9,3% (2013)	8%	5%	2%	0%

woonondersteuning en geen ondersteuning krijgt					
Aandeel huishoudens dat eigenaar-bewoner is, een betaalbaarheidsprobleem heeft en een woning betreft van ontoereikende technische kwaliteit ('noodkopers')	4% (2013)	3%	2%	1%	0%
In 2050 heeft iedereen toegang tot een woning					
Aandeel verhuurders dat antwoordt een andere huurder te zoeken indien zich een kandidaat-huurder aanbiedt die van een andere afkomst is	22% (2013)	18%	12%	6%	0%
Aandeel verhuurders dat antwoordt een andere huurder te zoeken indien zich een kandidaat-huurder aanbiedt die alleenstaande is met kinderen	8% (2013)	6%	4%	2%	0%
Aandeel verhuurders dat antwoordt een andere huurder te zoeken indien zich een kandidaat-huurder aanbiedt die afhankelijk is van het OCMW voor een huurwaarborg	36,4% (2013)	30%	20%	10%	0%

Bijlage bij het Woonbeleidsplan Vlaanderen:

Winters S. e.a. (2018), Voorstel tot indicatoren voor het Vlaamse woonbeleid, Versie 2018, Steunpunt Wonen, Leuven