

Het onbereikbare dak.

**Eigendomsverwerving,
wooncomfort,
prijsontwikkelingen en
betaalbaarheid in dynamisch
en geografisch perspectief.**

B. Meulemans
V. Geurts
P. De Decker

februari 1996

i.s.m. Steunpunt Wonen en Woonbeleid

B E R I C H T E N

CENTRUM VOOR SOCIAAL BELEID
UFSIA - UNIVERSITEIT ANTWERPEN

D/1996/6104/01

Inhoud

Inleiding	1
1. Evolutie van de globale woonsituatie 1976-1992.....	1
2. Stagnerende eigendomsverwerving onder jongeren	2
2.1. <i>Eigendomstitel naar welvaartspositie</i>	2
2.2. <i>Determinanten van de stagnerende eigendomsverwerving</i>	5
3. Wooncomfort en kwaliteit	8
4. Prijsontwikkelingen op de woningmarkt	11
4.1. <i>Lange termijn ontwikkelingen 1970-1992</i>	11
4.2. <i>Huurprijsontwikkelingen naar wooncomfort 1976-1992</i>	13
4.3. <i>Huurprijsontwikkelingen bij individuele huurders 1988-1992</i>	15
5. De betaalbaarheid van het wonen.....	18
5.1. <i>Lange termijn ontwikkelingen 1976-1992</i>	18
5.2. <i>Betaalbaarheid in longitudinaal perspectief</i>	21
6. De ruimtelijke dimensie van bestaansonzekerheid en de woonsituatie	23
6.1. <i>Ruimtelijke spreiding van de bestaansonzekerheid</i>	24
6.2. <i>Ruimtelijke spreiding van de woonsituatie</i>	26
6.3. <i>Verhuisbewegingen en stedelijk draagvlak</i>	30
7. Samenvattende conclusies	33
BIBLIOGRAFIE	35

Inleiding

In het brede maatschappelijke debat wordt vaak verondersteld dat de lange economische crisis en de gezinsdestabilisering (al of niet in combinatie met het gevoerde beleid) zouden hebben geleid tot een *toenemende dualisering* van onze samenleving (voor een toetsing zie: Cantillon, 1990; Cantillon & Andries, 1995). Een vergelijkbaar discours wordt er gevoerd ten aanzien van de *woningmarkt* waar zich een '*cascade van substitutie en verdringingseffecten*' zou hebben voorgedaan (De Decker, Meulemans & Goossens, 1994).

In essentie luidt de redenering als volgt. De economische crisis ging gepaard met een dalend of stagnerend inkomen en ondergroef het gunstig toekomstperspectief waardoor kandidaat-bouwers hun beslissing uitstellen of overstappen naar een koopwoning. Hierdoor komen de prijzen op de koopmarkt onder druk, waardoor minder kapitaalkrachtige kandidaten noodgedwongen aangewezen blijven op de particuliere huursector (of overgaan tot zgn. 'noodkoop'). Ook op de huurmarkt ontstaat een 'omgekeerde' doorstroming, zodat finaal -gelet op de vraaggarantie- de prijzen voor de (zeer) slechte particuliere huurwoningen stijgen zonder uitzicht op kwaliteitsverbetering. Door het gebrek aan alternatieven, wegens het geringe aanbod en de (te) geringe selectiviteit van de sociale huurwoningen (Demal-Durez, 1982; Deleeck e.a., 1983; Meulemans, 1994, 1995), zijn op het einde van de keten vooral de huishoudens met een zwakke maatschappelijke positie het figuurlijke 'kind van de rekening'.

Om deze '*verdringingshypothese*' te ondersteunen wijzen instellingen uit het opbouwwerk en de welzijnssector naar de blijvende extreme probleemsituaties op de private (huur)markt: de toenemende thuisloosheid (gemeten met het aantal dagopvangen van 571 in 1982 tot 1879 in 1994: Vranken e.a., 1991, 1995); het toenemend gebruik van caravans en chalets als permanente verblijfplaats (Luyten & Scheers, 1994; Sierack, 1995, Vlaams Overleg Woonwagengericht, 1995); het in gebruik blijven van krotten die onbewoonbaar verklaard werden; de wanverhouding tussen prijs en kwaliteit voor gemeubelde kamers voornamelijk in de grote steden. Typerend voor het actuele debat is dat de gehele woonproblematiek steeds meer gezien wordt als een typisch grootstedelijke probleem.

In deze studie ⁽¹⁾ wordt het gevoerde discours geconfronteerd met de empirische gegevens uit de CSB-enquêtes (1976, 1985, 1988 en 1992). In een eerste paragraaf wordt de algemene evolutie op de woningmarkt geschetst. Vervolgens worden de diverse aspecten van de woonsituatie -met bijzondere aandacht voor de lage inkomens en de langdurig bestaansonzeker- in detail geanalyseerd. Achtereenvolgens komen aan bod: de eigendomsverwerving onder jonge huishoudens (paragraaf 2), het comfort en de kwaliteit van de woning (paragraaf 3), de prijsontwikkelingen in de huur- en de eigendomssector (paragraaf 4), de prijsevolutie in relatie tot het inkomen (paragraaf 5) en de ruimtelijke dimensie (paragraaf 6).

1. Evolutie van de globale woonsituatie 1976-1992

Het *aandeel eigenaars* is tussen 1976 en 1992 met 2,4 procentpunten toegenomen (tabel 1). Aangezien het aandeel gratis bewoners nagenoeg constant bleef, daalde het aandeel huurders van 30,5% tot 28,4%. Deze evolutie kadert in de lange termijn ontwikkeling waarbij het

(1) Deze studie werd gefinancierd door Minister N. De Batselier, Vlaams Minister van Leefmilieu en Huisvesting. Hierbij willen wij graag onze waardering voor de opdrachtgever uitspreken en hem danken voor het vertrouwen en de vruchtbare samenwerking.

aandeel eigenaars in de naoorlogse periode voor Vlaanderen geleidelijk steeg van ongeveer 40% tot bijna 70%.

Ook het *wooncomfort* verbeterde aanzienlijk. Terwijl in 1976 slechts 43,3% van de huishoudens over een bad of douche én centrale verwarming beschikte, steeg dit tot 67,3% in 1992. Het bezit van een bad of douche werd de afgelopen 15 jaar quasi veralgemeend (zowat 95% van de woningen is ermee uitgerust). De comfortverbetering gold zowel voor eigenaars als voor huurders en was in procentpunten zelfs groter voor deze laatsten.

Tabel 1: De evolutie van enkele algemene woonindicatoren, Vlaanderen, 1976-1992.

	1976			1992		
	huurder	eigenaar ^o	totaal*	huurder	eigenaar ^o	totaal*
woningstatuut in %	30,5	65,3	100,0	28,4	67,7	100,0
wooncomfort: % bezit bad/douche én CV	28,3	50,6	43,3	59,2	71,4	67,3
gemiddelde maandelijks woonkost	6.600	8.900	3.800	9.600	14.400	7.200
gemiddelde woonquota	12,2	11,8	6,5	18,6	18,1	11,0
woonquota > 20%	12,4	12,1	6,7	30,9	30,0	18,2
> 33%	3,6	3,1	2,3	9,0	5,8	4,4

^o woonuitgaven en woonquota's berekend over de eigenaars die afbetalen; 1976 in prijzen van 1992.

* alle huishoudens inclusief gratis bewoners en eigenaars die niet afbetalen

Bron: CSB-enquêtes, 1976-1992.

Tegenover het verbeterde comfort staat een *gevoelige prijsverhoging*. Bovenop het algemeen prijspeil, steeg de gemiddelde huurprijs met 46% en de gemiddelde afbetaling met 62%. Deze evolutie wordt bovendien versterkt door een toename van het aandeel afbetalers: binnen de eigenaarsgroep van 29,9% naar 46,3%, binnen de totale bevolking van 19,5% naar 31,4%. De algemene woonkost berekend over alle huishoudens (dus inclusief huishoudens zonder woonkosten) steeg dan ook met 90%. Aangezien het beschikbaar inkomen over de beschouwde periode slechts toenam met 6,2%, kende de gemiddelde *woonquota* (de woonkosten uitgedrukt als percentage van het inkomen) een sterke stijging: van 6,5% naar 11,0%. De stijging voor de huurders was quasi even groot als deze voor de afbetalende eigenaars (+6,4 p.p.), zodat beiden nu gemiddeld 18% van hun inkomen aan huisvesting besteden.

2. Stagnerende eigendomsverwerving onder jongeren

2.1. Eigendomstitel naar welvaartspositie

De globale stijging van het aandeel eigenaars van 65,3% in 1976 naar 67,7% in 1992 (tabel 2), weerspiegelt vooral de *cohortsgewijze* stijging onder 'oude' actieven en bejaarden -met een respectievelijke toename van 73,9% naar 78,7% en van 62,1% naar 70,2%- en verhult de *stagnerende eigendomsverwerving* bij jonge huishoudens; het percentage eigenaars beneden de 40 jaar daalde lichtjes van 54,7% naar 53,5% (zie verder: Meulemans, 1990; Meulemans & Marannes, 1991).

Tabel 2: Het aandeel eigenaars naar welvaartspositie en naar leeftijd van het gezinshoofd, Vlaanderen, 1976-1992.

leeftijd gezinshoofd:	<40		40-64		65≤		totaal	
	1976	1992	1976	1992	1976	1992	1976	1992
<i>alle huishoudens gestandaardiseerd quintiel</i>	54,7	53,5	73,9	78,7	62,1	70,2	65,3	67,7
1. laagste	40,4	37,3	68,1	64,1	60,2	65,9	60,7	60,0
2.	58,5	54,1	70,4	72,0	60,5	71,0	64,3	65,6
3.	57,5	56,4	76,6	78,6	66,1	71,9	68,8	68,5
4.	54,4	55,7	75,6	85,5	70,4	76,2	66,6	70,2
5. hoogste	52,2	55,1	76,5	88,2	74,2	80,2	66,0	74,3
<i>bestaans(on)zekerheid</i>								
bestaansonzeker	54,9	28,0	70,2	62,4	64,6	65,0	64,4	57,6
bestaanszeker	51,6	55,7	75,1	81,4	61,1	72,9	65,5	69,7

Bron: CSB-enquêtes, 1976-1992.

Uit tabel 2 blijkt tevens de sterke *samenhang* tussen de relatieve welvaartspositie en de eigendomstitel ⁽²⁾. Voor beide jaren en binnen zowat alle leeftijdsgroepen stijgt het aandeel eigenaars met toenemende welvaart. Onder de actieve bevolking werden de afgelopen vijftien jaar de verschillen tussen de inkomensgroepen groter. Binnen de leeftijdsgroep tot 40 jaar daalde het aandeel eigenaars in de twee laagste quintielen, terwijl de twee hoogste quintielen een lichte stijging kenden. Onder de oude actieven daalde het aandeel eigenaars enkel in het laagste quintiel, de twee hoogste quintielen kenden een sterke stijging (+10 p.p.). Onder de bejaarden steeg het aandeel eigenaars daarentegen vrij gelijkmatig (+6 p.p.) over alle inkomensgroepen (uitgezonderd het tweede quintiel +10,5 p.p.).

⁽²⁾ Voor de afbakening van de 'lage' inkomens worden twee indicatoren gehanteerd: de gestandaardiseerde inkomensquintielen en de CSB-bestaansonzekerheidsgrens. De *gestandaardiseerde quintielenverdeling* wordt in twee stappen geconstrueerd. Eerst wordt het inkomen gecorrigeerd voor de verschillen in gezinsgrootte. Vervolgens worden de huishoudens gerangschikt volgens hun 'gecorrigeerd' inkomen (van laag naar hoog) en ingedeeld in vijf gelijke groepen. Het laagste quintiel bevat aldus de 20% minst welvarende huishoudens, het vijfde quintiel de 20% meest welvarende. Voor de 'gezinscorrectie' wordt het feitelijk inkomen gedeeld door een correctiefactor: voor alleenstaanden met 0,66; voor huishoudens met 2, 3, 4 en 5 personen resp. 1,00, 1,25, 1,45 en 1,60 en voor elk bijkomend lid + 0,15. Er kan opgemerkt worden dat er verschillende schalen bestaan met elk hun voor- en nadelen. De hier gehanteerde schaal heeft als voordeel dat zij zowat het geometrisch gemiddelde is van de belangrijkste equivalentieschalen die in het buitenland werden ontwikkeld en aansluit bij diverse voor België berekende schalen. Om te bepalen of huishoudens al dan niet arm zijn, ontwikkelde het *Centrum voor Sociaal Beleid* een eigen *maatstaf*. Op grond van het inkomen dat mensen zelf minimaal noodzakelijk achten om rond te komen, wordt per gezinstype een armoedenorm berekend (zie o.a. Cantillon e.a., 1993). In vergelijking met andere armoedelijnen liggen de CSB-normen vrij hoog (ongeveer één vierde boven het wettelijk bestaansminimum). Men spreekt dan ook eerder van socio-vitale minima. De huishoudens met een beschikbaar inkomen onder deze norm worden (objectief) *bestaansonzeker* genoemd.

Een eerste belangrijke conclusie van de *longitudinale panelanalyse* ⁽³⁾ -die aansluit bij de cohortsgewijze stijging van het aandeel eigenaars- is de grote *stabiliteit* onder de eigenaars (tabel 3). Tussen 1985 en 1992 maakte amper 5% van de gezinshoofden en hun eventuele partners de overgang naar niet-eigenaar. Eigendomsverwerving komt daarentegen veel frequenter voor. In zeven jaar maakte bijna 40% van de gezinshoofden (en hun eventuele partners) de overstap van een huurwoning naar een eigen woning (tussen 1985-1988 21,5%, tussen 1988-1992 29,9%). Over de gehele periode beschouwd heeft meer dan 80% van de gezinshoofden en hun partners een stabiele bewonerssituatie: 65,1% bewoont langdurig een eigen huis of appartement, 17,6% doet langdurig beroep op de huurmarkt. De overige 17,3% maakt één of meerdere overgangen, 70% daarvan betreft eigendomsverwerving en 20% 'eigendomsderving' (resp. 12,1% en 3,6% van de totale populatie).

Tabel 3: Longitudinale veranderingen in bewonerstitel onder gezinshoofden en partners, Vlaanderen, 1985-1992.

	1985-1988		1988-1992		1985-1988-1992	
langdurig eigenaar	66,8	(96,0)	67,9	(96,1)	65,1	(94,9)
eigenaar -> niet eigenaar	2,8	(4,0)	2,7	(3,9)	3,6	(5,1)
langdurig niet eigenaar	23,9	(78,5)	20,6	(70,1)	17,6	(60,4)
niet eigenaar -> eigenaar	6,5	(21,5)	8,8	(29,9)	12,1	(39,6)
meervoudige verandering	-	-	-	-	1,6	-
totaal	100,0		100,0		100,0	

() % naar uitgangspositie

Bron: CSB-panelenquête, 1985-1992.

Eigendomsverwerving situeert zich hoofdzakelijk (voor drievierde) in de leeftijdsgroep beneden de 40 jaar. Wat de oorzaken van de *omgekeerde overgang* (van eigenaar naar huurder) betreft, zijn de gevolgen van verwezuwing en vooral van echtscheiding aanzienlijk groter dan de gevolgen van negatieve tewerkstellingstransities. Terwijl het aandeel eigenaars niet daalt wanneer een gezinshoofd werkloos, ziek, invalide, of gepensioneerd wordt, valt het aandeel eigenaars na echtscheiding terug van 51,7% op 33,8% en bij verwezuwing van 72,5% op 68%. Voor de bestaansonzekereren bevestigt de longitudinale analyse de zwakke positie die zij innemen op de woningmarkt. 29,9% van de bestaansonzekereren uit 1985 was permanent op de huurmarkt aangewezen, dit is dubbel zo veel als bij de bestaanszekereren (14,8%).

⁽³⁾ Vanaf 1985 neemt de CSB-enquête de vorm aan van een *panelonderzoek* (zie Cantillon e.a., 1992). Van de 6.471 Belgische huishoudens uit 1985 werden er in 1988 3.779 en in 1992 2.885 herbevroegd. Voor de veranderingen in de woonsituatie werden enkel individuen weerhouden die op elk van de bevroegingsmomenten als gezinshoofd of partner tot de steekproef behoorden. Dit impliceert bijvoorbeeld dat wanneer een koppel overgaat tot scheiding, de partners slechts in de panelanalyse worden opgenomen indien zij in het nieuwe huishouden opnieuw gezinshoofd of partner zijn. Als hij/zij terug gaat inwonen bij de ouders, behoort hij/zij niet meer tot de steekproefpopulatie. Al naargelang welke bevroegingsgolven worden vergeleken, wordt telkens een andere steekproef geselecteerd: voor de vergelijking 1985-1988 2.201 gezinshoofden en partners, voor de vergelijking 1988-1992 1527 en voor de vergelijking 1985-1988-1992 1423. De omschakeling van het huishouden naar het individu als analyse-eenheid is noodzakelijk aangezien deze eenheid zelf onderhevig is aan wijzigingen door o.a. overlijdens, echtscheidingen en kinderen die het ouderlijk huis verlaten. De huishoudelijke kenmerken, zoals de bewonerstitel of de bestaans(on)zekerheidssituatie, worden aan alle huishoudleden toegekend. Het individu wordt dus als analyse-eenheid gebruikt zonder het fundamentele uitgangspunt, zijnde het huishouden als eenheid van inkomsten en uitgaven, te verlaten. Door deze verschuiving in het analyseiniveau verschillen de cijfers uit de panelanalyse wel lichtjes van de cijfers in de cross-sectionele analyse.

Een tweede belangrijke conclusie van de longitudinale panelanalyse (tabel 4) betreft het grote verschil tussen de *permanent bestaanszekere* huishoudens met 81% eigenaars en de *langdurig bestaansonzekere* huishoudens met 'slechts' 54% eigenaars ⁽⁴⁾. Dit verschil wordt enigszins getemperd door de sterke oververtegenwoordiging van de bejaarden in deze laatste categorie. Onder de permanent bestaanszekere huishoudens met een gezinshoofd jonger dan 45 jaar is 78% eigenaar, dit percentage valt terug op 14% bij de langdurig bestaansonzekeren.

Tabel 4: Bewonerstitel naar duur van de bestaansonzekerheid^o, Vlaanderen, 1994.

leeftijd gezinshoofd	% eigenaars			aandeel van elke leeftijdsgroep		
	langdurig BOZ	tijdelijk B(O)Z	permanent BZ	langdurig BOZ	tijdelijk B(O)Z	permanent BZ
<45	14	41	78	19	32	36
45-60	56	75	87	10	24	33
60-75	63	77	82	31	32	23
>75	66	54	73	40	12	8
totaal	54	62	81	100	100	100

^o langdurig BOZ minstens 3 keer bestaansonzeker in '85, '88, '92 of '94; tijdelijk B(O)Z maximum 2 keer bestaansonzeker op 4 meetmomenten; permanent BZ bestaanszeker in '85, '88 én '92

Bron : LBSVM-onderzoek 1994 en CSB-panelenquête, 1985-1992.

2.2. Determinanten van de stagnerende eigendomsverwerving

Gelet op de centrale plaats die eigendomsverwerving inneemt in het Vlaamse huisvestingsbeleid (Goossens, 1983, 1986), pogen we in deze paragraaf inzicht te verwerven in de achterliggende factoren van de stagnerende eigendomsverwerving. Vanuit *gezinsdemografisch* standpunt kan de hypothese worden geformuleerd dat de daling van het aantal eigenaars onder jongeren hoofdzakelijk (zo niet uitsluitend) het gevolg is van de toenemende gezinsverduunning en dat socio-economische factoren van ondergeschikt belang (zouden) zijn (Meulemans e.a., 1995). Tussen 1976 en 1992 steeg het aandeel eigenaars immers voor alle gezinstypes (uitgezonderd een status-quo bij de koppels met één kind). De stagnering moet volgens deze hypothese begrepen worden vanuit de sterke aangroei van de groep alleenstaanden en eenoudergezinnen (van amper 4,9% in 1976 tot 19,4% in 1992), die tendentieel meer tot de lagere inkomensgroepen behoren en minder eigenaar zijn (in 1992 27,5%) dan kinderloze koppels (38,2%) en koppels met kinderen (68,9%).

⁽⁴⁾ In het onderzoeksproject "*Leven Beneden het Socio-Vitale Minimum*" (LBSVM-onderzoek) werden de huishoudens uit het CSB-panel die ooit bestaansonzeker waren, in 1994 apart benaderd middels een intensieve bevraging, teneinde de informatie omtrent de levensomstandigheden, de kenmerken en de oorzaken van bestaansonzekerheid te verfijnen (Cantillon e.a., 1995). Op basis van de bestaansonzekerheidssituatie van het gezinshoofd werden de huishoudens ingedeeld in *langdurig* bestaansonzekeren (102 huishoudens die tussen 1985 en 1994 op drie of vier van de meetmomenten bestaansonzeker waren) en *tijdelijk* bestaansonzekeren (314 huishoudens die op hoogstens twee van de vier meetmomenten bestaansonzeker waren). Deze groep wordt vergeleken met de *permanent* bestaanszekere huishoudens: 974 huishoudens die in 1985, 1988 én 1992 bestaanszeker waren. Aangezien deze laatste groep niet werd opgenomen in het LBSVM-onderzoek zijn voor hen niet alle gegevens voorhanden. In de vergelijking zijn uiteindelijk 1390 huishoudens opgenomen. Hiervan is 70% permanent bestaanszeker, 23% tijdelijk en 7% langdurig bestaansonzeker. Naar socio-demografische kenmerken dient vooral rekening gehouden te worden met de sterke oververtegenwoordiging van (alleenstaande) *hoogbejaarden*: meer dan 70% van de langdurig bestaansonzekere huishoudens heeft een gezinshoofd ouder dan 60 jaar en 40% een gezinshoofd ouder dan 75 (onder de permanent bestaanszekeren is dit resp. 31% en 8%).

Een eerste simulatieoefening, waarbij de steekproef uit 1992 wordt herwogen zodat het aandeel van de gezinstypes en de leeftijdsstructuur overeenstemt met de steekproef uit 1976, lijkt deze hypothese te bevestigen (tabel 5). Tussen 1976 en 1992 zou zonder gezinsverdunding het aandeel eigenaars onder de jonge huishoudens (tot 40 jaar) gestegen zijn met een drie procentpunten. De verschillen tussen de feitelijke en de gesimuleerde percentages per gezinstype zijn het gevolg van verschuivingen in de leeftijdsstructuur. De alleenstaanden zijn nu jonger en de koppels met kinderen gemiddeld iets ouder dan in 1976.

De opname van 1985 in de analyse toont echter hoe ook socio-economische factoren -en met name de *economische conjunctuur*- wel degelijk een belangrijke rol speelden. In het bijzonder daalde het aandeel eigenaars tijdens de crisisperiode onder de alleenstaanden (-14,2 p.p.) en onder de koppels zonder kinderen (-3,6 p.p.). Met het hernemen van de conjunctuur vond voor beiden een inhaalbeweging plaats en steeg het aandeel eigenaars boven het niveau van 1976 (resp. 38,5% en 27,7%). Onder de koppels met kinderen steeg het aandeel eigenaars zowel tijdens de crisisperiode als tijdens de conjuncturele heropleving. Het stijgingsritme lag echter iets hoger in deze laatste periode (+4,6 p.p. in 7 jaar tegenover +3,6 p.p. in de 9 jaar voordien). De simulatie toont aan dat de daling tijdens de crisisperiode aanzienlijk kleiner zou zijn uitgevallen zonder de sociaal-demografische veranderingen (-0,9 p.p. tegenover -2,2 p.p. bij de feitelijke samenstelling).

Tabel 5: Het percentage eigenaars na controle voor socio-demografische veranderingen bij jonge actieven (tot 40 jaar), Vlaanderen, 1976-1985-1992.

	feitelijk			simulatie I ^o		
	1976	1985	1992	1976	1985	1992
alleenstaande (eventueel met kinderen)	25,9	11,7	27,7	25,9	13,4	31,1
2 volwassenen zonder kinderen	32,5	28,9	38,5	32,5	26,8	38,1
2 volwassenen met kinderen	60,7	64,3	68,9	60,7	63,7	68,2
totaal	54,7	52,5	53,6	54,7	53,8	57,6

^o gezinstypes en leeftijdsstructuur voor 1985 en 1992 herwogen naar de steekproef uit 1976
Bron: CSB-enquêtes, 1976-1992.

Om dit *conjunctuureffect* nader te specificeren *per welvaartsklasse* werd een bijkomende simulatie uitgevoerd door de steekproeven uit 1985 en 1992 verder te herwogen, zodat naast de socio-demografische verschillen ook de inkomensverschillen onder de actieve bevolking gelijkgeschakeld werden. In concreto werden de huishoudens heringedeeld en herwogen op basis van de geïndexeerde decielgrenzen uit 1976 (5). Deze bijkomende simulatieoefening leert dat na controle voor de gezinsverdunding en voor huishoudens die zich in een identieke welvaartspositie bevonden als in 1976, de stagnerende eigendomsverwerving zich uitsluitend situeert onder het 20% minst welvarende deel van de actieve bevolking. Voor jonge huishoudens uit het tweede quintiel bleef het aandeel eigenaars over de tijd heen constant. De hogere -maar vooral de middelste- welvaartsklassen kenden een gevoelige toename van het aandeel eigenaars.

(5) Om verschuivingen tussen actieven en bejaarden (zie Cantillon, 1990; Meulemans, 1993) uit te schakelen, werd hiertoe voor 1976 een aparte quintielenverdeling met enkel huishoudens op actieve leeftijd geconstrueerd.

Tabel 6: Het percentage eigenaars na controle voor de socio-demografische en de inkomensevolutie bij jonge actieven (tot 40 jaar), Vlaanderen, 1976-1985-1992.

gestandaardiseerd inkomensquintiel	feitelijk			simulatie II ^o		
	1976	1985	1992	1976	1985	1992
1 laagste	53,3	36,8	40,7	53,3	43,6	46,8
2	56,5	57,5	61,6	56,5	56,5	56,5
3	55,7	54,4	54,0	55,7	59,3	66,0
4	53,7	57,7	54,7	53,7	53,7	56,9
5 hoogste	52,8	53,6	55,6	52,8	55,2	57,7
totaal	54,7	52,5	53,6	54,7	54,0	57,2

^o gezinstypes en leeftijdsstructuur voor 1985 en 1992 herwogen naar de steekproef uit 1976 én huishoudens uit 1985 en 1992 heringedeeld en herwogen op basis van de geïndexeerde decielgrenzen uit 1976

Bron: CSB-enquêtes, 1976-1992.

De teruglopende eigendomsverwerving in het laagste quintiel is dus *niet te herleiden* tot gezinsdemografische veranderingen, noch tot veranderingen in de inkomensverdeling. Waarschijnlijk waren de sterk gestegen kostprijs en het globale onzekerheidsperspectief van minstens even groot belang. Omgekeerd was de stijging in de middelste en de hogere quintielen groter dan wat men zou verwachten op basis van de socio-demografische en de inkomensveranderingen.

Tot slot wordt de stijging van het aandeel eigenaars bij de koppels nader bekeken. Het incorporeren van de *tewerkstellingssituatie van gezinshoofd en partner* (tabel 7) wijst uit dat deze stijging tussen 1976 en 1985 zich uitsluitend situeerde bij de koppels-tweeverdieners. De slinkende groep koppels met een partner zonder inkomen (amper 14% in 1992 tegenover 28,2% in 1985 en 51,4% in 1976), maakte een vrij vergelijkbare evolutie door als de alleenstaanden en de eenoudergezinnen. Het aandeel eigenaars liep lichtjes terug in de crisisperiode en kende nadien een inhaalbeweging.

Tabel 7: Evolutie van het aandeel eigenaars naar tewerkstellingssituatie van het gezinshoofd en de partners, koppels jonger dan 40 jaar, Vlaanderen, 1976-1992.

gezinshoofd:	tewerkgesteld			vervangingsinkomen		
	1976	1985	1992	1976	1985	1992
partner:						
tewerkgesteld	52,8	60,9	59,5	19,2	27,3	32,4
vervangingsinkomen	48,5	51,0	61,4			
geen inkomen	62,6	59,8	67,2	29,4	25,0	34,9

Bron: CSB-enquêtes, 1976-1992.

We dienen tenslotte te onderstrepen dat voor de afbetaling een groeiend deel van de koppels afhankelijk is van het bijkomend inkomen van de vrouw. Terwijl de afbetaling in 1976 slechts voor 12,5% van de koppels opliep tot meer dan één derde van het arbeidsinkomen van het gezinshoofd, steeg dit tot 42,1% in 1985 en 1992. Uitgedrukt ten aanzien van het totaal gezinsinkomen steeg dit aandeel slechts van 3,1% in 1976 tot respectievelijk 6,1% in 1985 en 4,1% in 1992. Indien wordt verondersteld dat eigendomsverwerving niet was mogelijk geweest voor de huishoudens waarvoor de afbetaling meer dan 33% van het arbeidsinkomen van het gezinshoofd bedraagt, dan zou het aandeel eigenaars ongeveer één vierde lager liggen

dan in 1976 ⁽⁶⁾. Met andere woorden de dreigende daling van het aantal eigenaars door de stijgende kostprijs en het dalend arbeidsinkomen van het gezinshoofd, werden in belangrijke mate ondervangen door de toenemende vrouwelijke arbeidsparticipatie. Zonder deze evolutie zou de impact van de economische crisis zich veel sterker hebben gemanifesteerd.

Tabel 8: Afbetalingsquota bij koppels waarvan het gezinshoofd tewerkgesteld en jonger dan 40 jaar is, Vlaanderen, 1976-1985-1992.

	quota als % van het arbeidsinkomen van het gezinshoofd			quota als % van het totaal huishoudinkomen		
	1976	1985	1992	1976	1985	1992
gemid. afbetalingsquota ^o	19,8	32,9	34,1	13,5	18,9	18,6
afbetalingsquota ^o >25%	25,4	61,3	63,6	7,4	21,3	16,8
afbetalingsquota ^o >33%	12,5	42,1	42,1	3,1	6,1	4,1

^o enkel eigenaars die afbetalen

Bron: CSB-enquêtes, 1976-1992.

Samengevat: Aan de stagnerende eigendomsverwerving onder jonge actieven (tot 40 jaar) lagen zowel conjuncturele als structurele factoren ten grondslag. De dreigende daling van het aantal eigenaars door de economische crisis (stijgende kostprijs en dalende inkomens) werd onder koppels ondervangen door de veralgemening van het tweeverdienerschap. Onder alle eenverdieners leidde de economische crisis tot een tijdelijke terugloop van de eigendomsverwerving en vond met de economische heropleving vanaf 1985 een inhaalbeweging plaats. De stagnerende eigendomsverwerving moet structureel hoofdzakelijk verklaard worden door het groeiend aandeel alleenstaanden en eenoudergezinnen. Tegelijkertijd namen de verschillen tussen de inkomensgroepen toe.

3. Wooncomfort en kwaliteit

De uitrusting van de woningen is in de afgelopen vijftien jaar gevoelig verbeterd. In 1976 beschikte minder dan de helft van de huishoudens over een bad of douche en centrale verwarming. Dit aandeel steeg tot twee derde in 1992. De kwaliteitsverbetering vond zowel plaats tijdens de economische crisis (zelfs iets sneller) als tijdens de economische heropleving na 1985. Bovendien zette de comfortverbetering zich gelijkmatig door voor eigenaars en huurders. De huurwoningen blijven in vergelijking met de eigendomssector echter duidelijk minder goed uitgerust (59,2% versus 71,4%).

Ook voor huishoudens met een laag inkomen verbeterde de uitrusting van de woningen. Toch wonen zij nog steeds beduidend vaker in woningen met onvolledig comfort. Onder de bestaanszekere huishoudens is 43,7% van de woningen uitgerust met bad of douche en centrale verwarming, tegenover 71,9% onder de bestaanszekere huishoudens. Opvallend is dat er binnen de eerste groep in 1992 geen verschil meer bestaat tussen huurders en eigenaars. De inhaalbeweging voor huurders zette zich vooral door na 1985. Opmerkelijk is verder de verschuiving tussen jonge en oude actieven (Meulemans e.a. 1995). Terwijl de min-veertigers in 1976 binnen elk quintiel 'koplopers' waren inzake het bezit van bad of douche én centrale

⁽⁶⁾ Dit is slechts een erg rudimentaire aanduiding van de orde grootte van het effect. Met indirecte effecten (o.a. op de prijsvorming) en met gedragsveranderingen wordt immers geen rekening gehouden.

verwarming, ligt dit percentage in 1992 systematisch hoger bij de oude actieven. Onder de bejaarden ligt het comfortniveau binnen alle inkomensklassen het laagst.

Tabel 9: Bezit van bad/douche en CV naar welvaartspositie, Vlaanderen, 1976-1992.

	huurders			eigenaars			totaal*		
	1976	1985	1992	1976	1985	1992	1976	1985	1992
<i>totaal: Vlaanderen</i>	28,3	48,3	59,2	50,6	32,6	71,4	43,3	62,4	67,3
<i>gestand. inkomensquintiel</i>									
1. laagste	14,6	34,3	48,4	21,0	43,0	48,5	18,7	39,6	46,5
2.	20,4	48,0	44,8	38,2	59,0	63,5	32,6	55,6	57,9
3.	25,3	54,8	59,3	53,8	69,7	72,2	45,6	65,1	68,4
4.	32,8	60,9	72,5	60,3	71,3	79,2	51,7	72,1	77,3
5. hoogste	48,7	68,6	77,1	76,7	83,0	88,8	67,0	79,4	86,1
<i>bestaanszekerheid</i>									
bestaansonzeker	14,8	33,3	48,6	28,9	44,1	43,8	24,5	39,8	43,7
bestaanszeker	31,9	58,2	62,1	56,9	72,6	75,9	48,6	68,4	71,9

* alle huishoudens, inclusief gratis bewoners

Bron: CSB-enquêtes, 1976-1992.

Bij deze positieve evolutie dient onderstreept te worden dat het aanwezige comfort slechts één aspect is van de globale kwaliteit van een woning. Ondanks de duidelijke comfortverbetering blijven circa 300.000 slechte en dringend te renoveren woningen in gebruik. Dit is in absolute aantallen even hoog als tien jaar geleden (voorlopige cijfers kwaliteitsonderzoek door het Bestuur Huisvesting). Bovendien scoort België (en Vlaanderen) in internationaal vergelijkend perspectief eerder zwak (tabel 10).

Tabel 10: Het bezit van centrale verwarming en bad of douche in enkele Europese landen.

	Zweden (1983)	Dene- marken (1988)	Nederland (1985)	W.- Duitsland (1980)	U.K. (1984)	Frankrijk (1984)	België (1991)
C.V.	99	88	73	70	66	68	60 (61)
Bad/douche	99	95	98	92	97	85	88 (88)

() Vlaanderen.

Bron: Boelhouwer & Van Der Heijden 1992; Volkstelling 1991.

Blijkens de *longitudinale analyse* zijn de *veranderingen* inzake wooncomfort vrij aanzienlijk (tabel 11). Ongeveer één op drie gezinshoofden (en hun eventuele partners) die aanvankelijk niet over een indoor-WC, een bad of douche en centrale verwarming beschikten, verwierven 'volledig' comfort tussen 1985 en 1992. Omgekeerd ging 12,4% over van een volledig naar een onvolledig uitgeruste woning. Finaal beschikte iets meer dan de helft van de gezinshoofden en hun partners in Vlaanderen langdurig over een indoor-WC, een bad of douche en centrale verwarming, ongeveer één op vijf miste langdurig tenminste één van de drie comfort-items.

Tabel 11: Longitudinale veranderingen in wooncomfort, Vlaanderen, 1985-1992.

voll. wooncomfort: WC, bad/douche én CV	1985-1988		1988-1992		1985-1988-1992	
langdurig volledig comfort	56,0	(85,3)	59,5	(89,1)	52,9	(87,6)
volledig -> onvolledig comfort	9,7	(14,7)	7,3	(10,9)	8,1	(12,4)
langdurig onvolledig comfort	24,6	(71,7)	23,5	(70,9)	20,1	(66,7)
onvolledig -> volledig comfort	9,7	(28,3)	9,7	(29,1)	11,5	(33,3)
meervoudige verandering	-	-	-	-	7,4	-
totaal	100,0		100,0		100,0	

() % naar uitgangspositie

Bron: CSB-panelenquête, 1985-1992.

In tabel 12 worden de comfortindicatoren opgesplitst naar *duur van de bestaansonzekerheid*. Hoewel het bezit van een indoor-WC en een bad of douche ruim verspreid zijn, blijven ook wat deze elementaire voorzieningen betreft de langdurig bestaansonzekere huishoudens duidelijk achterop. Van de langdurig bestaansonzekeren beschikt 40% over een woning uitgerust met een indoor-WC, een bad of douche én centrale verwarming. Onder de tijdelijk en de permanent bestaanszekeren loopt dit op tot respectievelijk de helft en drievierde. Ook het bezit van een ingebouwde keuken en de onderhoudsstaat van de woning vertonen een sterk verband met de duur van de bestaansonzekerheid. Terwijl 83% van de permanent bestaanszekere huishoudens over een ingebouwde keuken beschikt, valt dit bij langdurig bestaansonzekere huishoudens terug tot de helft. Omgekeerd wordt de uitwendige kwaliteit van de woning door de enquêteurs aanzienlijk slechter geëvalueerd. Ongeveer één op vier woningen van de langdurig bestaansonzekeren werd als 'slecht' getypeerd tegenover amper 3% bij de huishoudens die in 1985, 1988 én 1992 bestaanszeker waren (7).

In de bijkomende bevraging van de huishoudens die ooit bestaansonzeker waren, werden enkele aanvullende woonindicatoren opgenomen. Het bezit van een garage en een tuin, vochtproblemen (lekkende daken en vochtige muren), geluidsoverlast en overbevolking (niet elk huishoudlid -partners uitgezonderd- beschikt over een eigen slaapkamer), blijken -althans tussen langdurig en tijdelijk bestaansonzekeren- nauwelijks te discrimineren. De woning-inrichting en de (verkoops)waarde discrimineren wel enigszins.

(7) Hierbij dient te worden opgemerkt dat de enquêteurs geen 'specialisten' zijn in het bepalen van de bouwtechnische kwaliteit. Dit geldt evenzeer voor de geschatte verkoopswaarde van de woning. Inzake vocht- en geluidsoverlast geldt een analoge bemerking; het betreft namelijk de persoonlijke mening van de respondent en geen objectieve, technische meting. De cijfers dienen dan ook als indicatief te worden beschouwd.

Tabel 12: Wooncomfort naar duur van de bestaanszekerheid, Vlaanderen, 1994.

	langdurig BOZ	tijdelijk B(O)Z	permanent BZ
<i>sanitair comfort</i>			
indoor-WC	81	92	97
bad of douche	78	85	96
centrale verwarming	43	52	79
volledig comfort: WC, bad/douche én CV	40	49	75
<i>algemeen wooncomfort</i>			
ingebouwde keuken	50	63	83
garage	43	48	n.b.
tuin	73	69	n.b.
<i>specifieke probleemsituaties</i>			
vochtproblemen	29	29	n.b.
geluidsoverlast	17	17	n.b.
gemiddeld aantal slaapkamers	2	3	n.b.
overbevolkte woningen	16	13	n.b.
<i>beoordeling door de enquêteur</i>			
onderhoudsstaat			
- goed: geen zichtbare gebreken	57	67	86
- matig: enige zichtbare gebreken	19	21	12
- slecht: zware zichtbare gebreken	24	12	3
wooninrichting			
- luxueus	5	12	n.b.
- gewoon	53	62	n.b.
- sober	42	26	n.b.
gemiddelde verkoopswaarde	2.700.000	3.000.000	n.b.

° langdurig BOZ minstens 3 keer bestaansonzeker in '85, '88, '92 of '94; tijdelijk B(O)Z maximum 2 keer bestaansonzeker op 4 meetmomenten; permanent BZ bestaanszeker in '85, '88 én '92

n.b.: niet beschikbaar, enkel bevraagd in LBSVM-onderzoek 1994

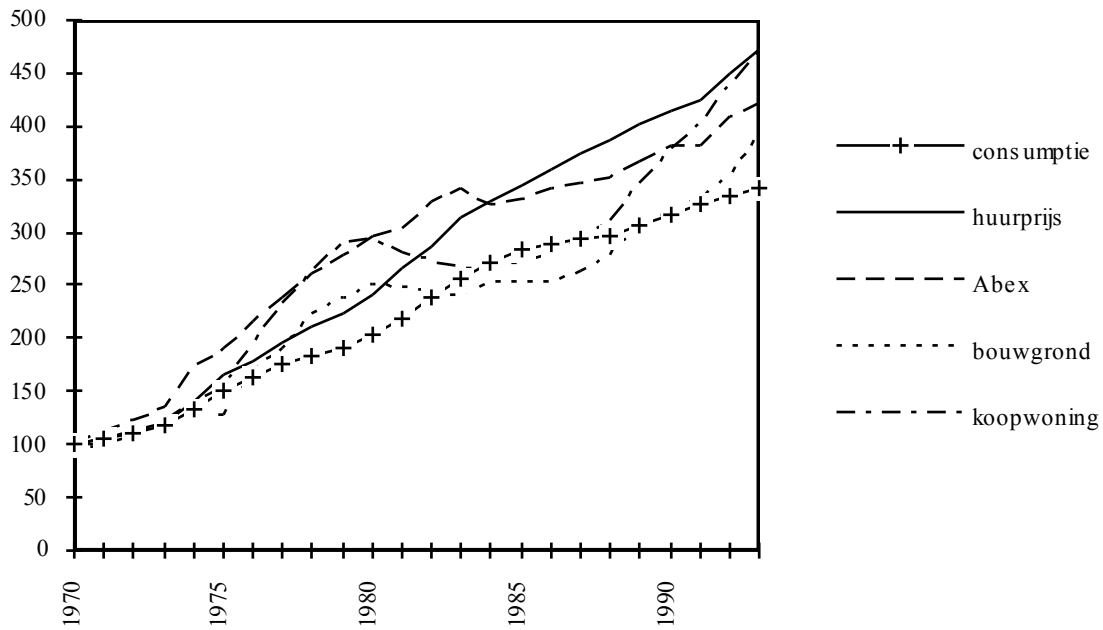
Bron : LBSVM-onderzoek 1994 en CSB-panelenquête, 1985-1992.

4. Prijsontwikkelingen op de woningmarkt

4.1. Lange termijn ontwikkelingen 1970-1992

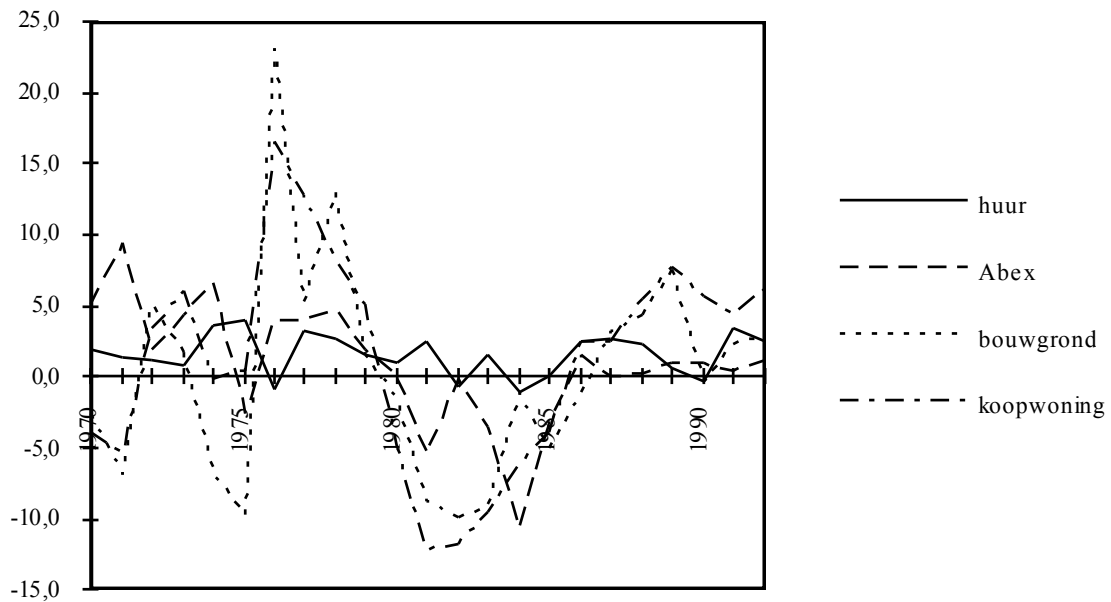
In deze paragraaf trachten we de prijsstijgingen op de woningmarkt nader te specificeren aan de hand van de jaarlijkse statistieken, om vervolgens dieper in te gaan op de prijsstijgingen op de huurmarkt. Uit de grafieken 1 en 2 blijkt vooreerst hoe alle *woonprijs-indicatoren* vanaf 1970 sterker stegen dan de algemene index der consumptieprijzen. Voor de huurprijzen was dit -vier jaar uitgezonderd- een constant gegeven. De prijsindicatoren voor de eigendomssector vertonen een sterker conjunctureel verloop. Na een spectaculaire 'remonte' midden jaren zeventig en een scherpe terugval nadien, vertonen de algemene bouwindex (ABEX) en de gemiddelde verkoopprijzen van bouwgronden en woningen tussen 1980 en 1985 een reële prijsdaling. Met het hernemen van de conjunctuur herstelden de prijzen zich vrij snel en stegen opnieuw boven de algemene index der consumptieprijzen.

Grafiek 1: Structurele prijsontwikkelingen op de woningmarkt, lopende prijzen 1970=100, België, 1970-1992



Bron: Van De Lanotte, NIS Statistieken huur en bouwnijverheid, Anhyp jaarverslagen.

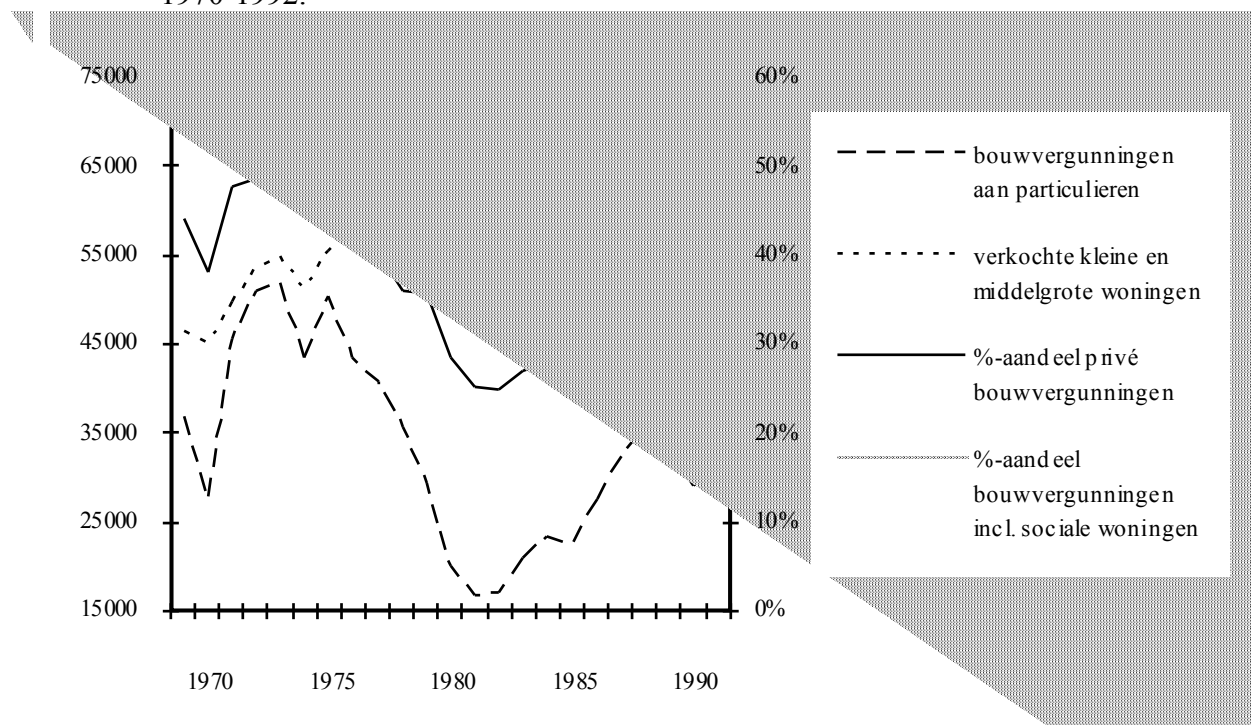
Grafiek 2: Conjuncturele prijsontwikkelingen op de woningmarkt, reële jaarevolutie, België, 1970-1992.



Bron: Van De Lanotte, NIS Statistieken huur en bouwnijverheid, Anhyp jaarverslagen.

Tijdens de economische crisis daalden binnen de eigendomssector niet alleen de prijzen, maar liep ook de *activiteit* op de koop- en de bouwmarkt sterk terug (grafiek 3). Uitgezonderd een tijdelijke terugval in 1970-1971 werden er tussen 1965 en 1975 jaarlijks ongeveer evenveel bouwvergunningen afgeleverd als er woningen verkocht werden (± 47.000). Nadien viel het aantal (aan particulieren afgeleverde) bouwvergunningen drastisch terug tot een absoluut dieptepunt in 1982 (17.000). Bij het hernemen van de economische conjunctuur trad een zeker herstel op, zonder echter het niveau van de jaren zestig en zeventig te bereiken. Vanaf 1988 werden er jaarlijks 30.000 tot 35.000 bouwvergunningen afgeleverd. Het aantal verkochte woningen steeg -met uitzondering van een tijdelijke inzinking in 1975 en rond 1982- van een 45.000 in 1970 tot meer dan 70.000 vanaf 1987. Er trad met andere woorden een structurele verschuiving op van de bouw- naar de koopsector; het aandeel van de aan particulieren afgeleverde bouwvergunningen viel terug van bijna de helft in de jaren zestig en midden jaren zeventig tot amper 25% in 1982 en schommelt sinds 1987 rond de 30%. Deze trend op de particuliere markt werd nog versterkt door de terugplooiende overheid. Terwijl er in de jaren zeventig jaarlijks 10.000 sociale woningen werden gebouwd, viel de jaarproductie in de tweede helft van de jaren tachtig terug op amper 1.000 woningen.

Grafiek 3: Verrichtingen in de koop- en de bouwsector, aantal en samenstelling, België, 1970-1992.



Bron: Van De Lanotte, NIS Statistieken huur en bouwnijverheid, Anhyp jaarverslagen.

4.2. Huurprijsontwikkelingen naar wooncomfort 1976-1992

Met de *opeenvolgende huurwetten* werd enerzijds getracht de woonzekerheid te verhogen door reglementering van de contractduur en de opzeggingsperiode en anderzijds de huurprijsstijgingen onder controle te houden (te brengen) door de prijsstijging binnen een contract te beperken tot de (verwachte) inflatie en/of door de bestaande huurcontracten te verlengen (Van Oevelen, 1981, 1983, 1984, 1990). Bij het afsluiten van nieuwe contracten wordt echter uitgegaan van volledig vrije prijsvorming. De tijdreeks voor de huurprijzen suggereert dat de opeenvolgende huurwetten tussen 1975 en 1983 en vanaf 1990 niet erg

doeltreffend waren in hun poging de huurprijsstijgingen in te perken tot het algemeen inflatieritme. Met uitzondering van 1976, 1982, 1983 en 1990, stegen de huurprijzen jaar na jaar sneller dan de inflatie. Bovendien verschilt het stijgingsritme nauwelijks tussen de periodes met of zonder huurwet (resp. 1,7% en 1,5%). Het jaarlijks stijgingspercentage bedroeg 0,9% in de jaren zestig, 1,8% tussen 1970 en 1974, 1,7% voor de eerste periode van opeenvolgende huurwetten (1975-1983), 1,2% tussen 1984 en 1989 en 1,9% vanaf 1990 (tweede periode van opeenvolgende huurwetten).

Vanuit hoger beschreven *comfortverbetering* stelt zich de vraag of de prijsstijging niet de toegenomen uitrusting van het huurpatrimonium weerspiegelt. In tabel 13 wordt daartoe de gemiddelde huur voor Vlaanderen opgesplitst naar comfortniveau. Opvallend is vooreerst dat de huurprijzen voor woningen uitgerust met centrale verwarming en bad of douche tussen 1976 en 1992 vrij stabiel bleven, terwijl zij voor woningen met beperkter comfort stegen met 24% (voor woningen zonder centrale verwarming en zonder bad of douche vnl. ná 1985, voor woningen waar één van beiden ontbreekt vnl. vóór 1985). De analyse voor België (1985-1992) bevestigt de vaststellingen voor Vlaanderen en lokaliseert de belangrijkste prijsstijgingen bij de huurwoningen waar een indoor-WC en/of een bad of douche ontbreken. Voor woningen uitgerust met een indoor-WC en bad of douche en eventueel bijkomend met centrale verwarming, bleven de huurprijzen vrij stabiel en vertoonden zelfs een lichte daling.

Tabel 13: Huurprijsontwikkeling naar comfortniveau, Vlaanderen, 1976-1992.

	% -aandeel			gemiddelde huurprijs			huurevolutie		
	1976	1985	1992	1976	1985	1992	76-85	85-92	76-92
TOTALE POPULATIE									
geen CV noch bad of douche	48,7	12,7	8,2	4.424	4.436	5.482	0,3%	23,6%	23,9%
CV of bad of douche ontbreekt	24,1	35,7	32,3	6.506	8.327	8.048	28,0%	-3,4%	23,7%
bezit CV en bad of douche	27,2	51,6	59,5	11.376	11.540	11.029	1,4%	-4,4%	-3,0%
Totaal	100,0	100,0	100,0	6.815	9.492	9.610	39,3%	1,2%	41,0%
herwogen huur uit 1976				6.815	8.756	9.232	28,5%	5,4%	35,5%
LAAGSTE QUINTIEL									
geen CV noch bad of douche	71,3	25,5	8,9	3.665	4.174	5.750	13,9%	37,8%	56,9%
CV of bad of douche ontbreekt	17,5	42,5	40,5	5.513	6.538	7.774	18,6%	18,9%	41,0%
bezit CV en bad of douche	11,1	32,0	50,6	8.443	9.176	7.676	8,7%	-	-9,1%
								16,3%	
Totaal	100,0	100,0	100,0	4.521	6.780	7.545	50,0%	11,3%	66,9%
herwogen huur uit 1976				4.521	5.980	6.833	32,3%	14,3%	51,1%

Bron: CSB-enquêtes, 1976-1992.

Uit de herweging van de gemiddelde (reële) huurprijs per comfortniveau uit 1976 met de proporties uit 1985 en 1992, blijkt hoe de stijgende huurprijzen niet volledig kunnen worden toegeschreven aan de comfortverbetering. Terwijl de huurprijzen tussen 1976 en 1985 (reëel) stegen met 39,3% kon op basis van de comfortverbetering een stijging van 28,5% verwacht worden (voor de gehele periode resp. 41% en 35,5%). Volgens deze rudimentaire benadering kan globaal 73% van de reële huurprijsstijging voor de eerste en 87% voor de gehele periode worden toegerekend aan de toegenomen uitrusting van huurwoningen. Met andere woorden vooral in de crisisperiode stegen de huurprijzen in Vlaanderen sterker dan men zou verwachten op basis van de comfortverbetering.

Wanneer we de huurprijsontwikkeling voor het *laagste gestandaardiseerde quintiel* bekijken valt ten eerste op dat zij -vooral in de crisisperiode maar ook nadien- een substantiële stijging van de woonkosten ondergingen. Bovendien was de algemene tendens waarbij vooral de huurprijzen voor oncomfortabele woningen sterk stegen voor de lage inkomensgroepen meer uitgesproken dan voor de gehele bevolking. Voor goed uitgeruste woningen steeg de gemiddelde huurprijs licht tussen 1976 en 1985 en nam vervolgens met de heropleving van de conjunctuur af.

4.3. Huurprijsontwikkelingen bij individuele huurders 1988-1992

De opsplitsing van de huurprijs naar comfortniveau suggereert dat de algemene stijging slechts gedeeltelijk kan worden toegeschreven aan de comfortverbeteringen en dat de stijging zich hoofdzakelijk lokaliseert bij de oncomfortabele woningen. Een tweede vraag die zich bij de algemene prijsevolutie stelt, is in welke mate de basisuitgangspunten van de opeenvolgende huurwetten -beperking van de prijsstijging binnen een contract tot de inflatie en volledig vrije prijsvorming bij nieuwe contracten- *richtinggevend* zijn en opgevolgd worden op de huurmarkt ⁽⁸⁾.

Meer algemeen stelt zich de vraag in welke mate de huurprijsstijgingen zich lokaliseren bij *zittende huurders* (eventueel na het afsluiten van een nieuw huurcontract), dan wel te wijten zijn aan zogenaamde '*doorstromingseffecten*'. Hiertoe werd de prijsontwikkeling in het CSB-panel (1988-1992) van de zittende huurders (46,6% van de huurders uit 1992), verhuisde huurders (13,9%) en in- en uitstromers (39,5%) onderling vergeleken. De instroom op de huurmarkt bestaat uit vroegere eigenaars en gratis bewoners uit 1988 en uit nieuw gevormde huishoudens die in 1992 een huurwoning betrokken. Omgekeerd wordt de uitstroom gevormd door huishoudens die een huurwoning verlieten omwille van eigendomsverwerving, verhuis naar het buitenland of overlijden. Binnen de totale huursector steeg voor niet-verhuisde huurders de gemiddelde huurprijs reëel met amper 0,7% (tabel 14). Voor huurders die een andere (eventueel beter uitgeruste) huurwoning betrokken, lag de gemiddelde huurprijs uit 1992 reëel 29,2% hoger dan in 1988. De gemiddelde huurprijs inclusief in- en uitstromers steeg reëel met 11,3%. De aparte cijfers voor de private huursector verschillen slechts in geringe mate van deze van de totale huursector ⁽⁹⁾.

⁽⁸⁾ We dienen hierbij te onderstrepen dat de nieuwe huurwet slechts in voege trad op 1/1/1990.

⁽⁹⁾ Van den Bosch (1995) komt aan de hand van een regressieanalyse bij de private huurders die na 1982 verhuisd waren tot vrij analoge conclusies. Na controle voor inkomen, gezinsgrootte en regio (comfort werd dus niet in rekening gebracht) resulteert ieder jaar dat het huishouden later de woning betrok in een 285 BF hogere huur. Op het niveau van de gemiddelde huur in de betreffende deelsteekproef, stemt dit overeen met een stijging van 2,8% per jaar.

Tabel 14: Huurprijsontwikkeling naar doorstromingssituatie, België, 1988-1992.

	totale huursector					private huursector				
	% 1992	gemiddelde huur 1988°	1992	% groei lopend	reële	% 1992	gemiddelde huur 1988°	1992	% groei lopend	reële
zittende huurders	46,6	7.124	8.088	13,5	0,7	35,4	8.259	9.286	12,4	-0,2
verhuisde huurders	13,9	8.945	13.027	45,6	29,2	14,5	9.854	14.177	43,9	27,7
oude/nieuwe huurders	39,5	8.094	10.449	29,1	14,5	50,1	8.233	10.305	25,2	11,1
totaal	100,0	7.741	9.706	25,4	11,3	100,0	8.565	10.507	22,7	8,8

° in lopende prijzen

Bron: CSB-panelenquête, 1988-1992.

Om het richtinggevend karakter van de huurwetgeving verder na te gaan werd de huurprijsontwikkeling op de private markt *opgesplitst* in categorieën en naar comfortveranderingen (tabel 15). Voor zittende huurders ⁽¹⁰⁾ waar zich geen comfortverbetering voordeed, was de gemiddelde huurprijsstijging iets lager dan het algemeen inflatieritme. Ongeveer één vierde onder hen huurde (nominaal) aan dezelfde (of een lagere) huurprijs dan in 1988. Voor ongeveer één derde bedroeg de stijging maximaal het inflatieritme. Voor 16,5% werd de huurprijs in geringe mate verhoogd (maximum 10% boven de inflatie), 4,6% werd geconfronteerd met een reële stijging van meer dan 50% ⁽¹¹⁾. Hierbij kunnen we aanstippen dat deze stijgingen zich vrij gelijkmatig voordeden bij de volledig en de onvolledig uitgeruste woningen. De sterke prijsverhogingen komen aanzienlijk frequenter voor bij woningen waar het comfort verbeterd werd (een gemiddelde reële stijging met 6,6%) en bij verhuisde huurders (+27,1%), zeker wanneer de nieuwe woning beter is uitgerust (+49,5%).

⁽¹⁰⁾ Het lichte verschil in de gemiddelde huurprijzen met vorige tabel, vloeit voort uit verschillen in de herwegingsprocedure in de cross-sectionele (tabel 14 en 16) en de longitudinale benadering (tabel 15; zie verder Van Dam & Proost, 1995; Van Dam & Van den Bosch, 1993).

⁽¹¹⁾ De cijfers vertonen een opvallend parallelisme met de enquête die afgenomen werd van het cliënteel van organisaties aangesloten bij de koepel VOB (Vlaams Overleg Bewonersbelangen). Van de private huurders betaalde 24,0% nominaal dezelfde of een lagere huur dan de aanvangsprijs. Voor 20,1% was de verhoging lager dan en voor 28,2% gelijk aan de wettelijk voorziene verhoging. Voor 6,4% was de stijging 2 tot 5 procentpunten hoger dan wettelijk voorzien, 4,5% tussen 5 en 10 procentpunten, 7,3% tussen de 10 en 20 en voor 9,5% lag de stijging meer dan 20 procentpunten hoger dan wettelijk voorzien.

Tabel 15: Huurprijsontwikkeling naar zittende en verhuisde huurders, private huurmarkt, België, 1988-1992.

comfortverbetering ^o	zittende huurder			verhuisde huurder			totaal
	geen	wel	totaal	geen	wel	totaal	
dezelfde/lagere huurprijs	26,9	19,2	25,7	16,6	18,2	17,1	23,0
verhoging tot maximaal inflatie	34,2	24,5	32,6	19,6	2,0	13,6	26,8
verhoging tot 10% boven inflatie	16,5	24,1	17,8	5,8	0,0	3,8	13,5
verhoging tot 50% boven inflatie	17,7	19,6	18,0	31,5	17,9	26,9	20,8
verhoging meer dan 50% boven inflatie	4,6	12,7	5,9	26,4	61,9	38,5	16,0
Totaal (N=356)	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
	58,1	11,1	69,2	20,4	10,5	30,9	100,0
gemiddelde huur 1988 (lopende prijzen)	8.476	7.090	8.259	10.847	8.160	9.854	8.772
gemiddelde huur 1992	9.296	8.521	9.173	14.314	13.746	14.111	10.691
% groei (lopende prijzen)	9,7%	20,2%	11,1%	32,0%	68,5%	43,2%	21,9%
% groei (reëel)	-2,7%	6,6%	-1,4%	17,1%	49,5%	27,1%	8,1%

^o gebaseerd op bezit van indoor-WC, bad of douche en centrale verwarming
Bron: CSB-panelsenquête, 1988-1992.

Tenslotte werd nagegaan aan *welke factoren* de globale huurprijsstijging tussen 1988 en 1992 kan worden toegeschreven (tabel 16). Van de totale stijging op de huurmarkt (25,4%) kan ongeveer de helft worden toegeschreven aan de inflatie, die tussen de twee enquêteringsgolven 12,7% bedroeg. Op basis van de herwogen huurprijzen uit 1988, kon ten gevolge van de betere uitrusting van het huurpatrimonium in 1992 een reële stijging verwacht worden van 6,4% (of 28,3% van de totale stijging). Na correctie voor deze comfortverbetering steeg de gemiddelde huurprijs onder zittende huurders nauwelijks (+0,1%). Het doorstromingseffect werd berekend door de gemiddelde huurprijs uit 1992 van de verhuisde huurders en de instromers (nieuw gevormde huishoudens en eigenaars uit 1988 die overstapten naar de huursector) te vergelijken met de gemiddelde huurprijs uit 1988 van de verhuisde huurders en de uitstromers (huurders die overstapten naar de eigendomssector, die overleden of die zich in het buitenland vestigden). Globaal steeg de huurprijs van huishoudens in een doorstromings-situatie -na correctie voor comfortveranderingen- met 7,7% en lokaliseert 21,6% van de totale stijging zich bij de doorstroming.

De reële stijging (dus boven de inflatie) kan voor 43,1% worden toegerekend aan de doorstromingseffecten en voor 56,5% aan comfortverbetering. De aparte cijfers voor de private huursector liggen in dezelfde orde van grootte als deze van de totale huurmarkt. Voor zittende huurders trad een lichte (niet significante) daling op. Het gewicht van de doorstromingseffecten is iets kleiner (slechts 40%), het gewicht van de comfortverbetering iets groter (nl. 66,8%) (12).

(12) Een alternatieve berekening waarbij het effect van de comfortverbeteringen bij zittende huurders wordt ingeschat door een longitudinale analyse, wijzigt de globale verhouding tussen comfort- en doorstromingseffecten niet. Wel treedt er bij de zittende huurders een reële prijsdaling op van -1,7% voor de totale huursector en van -2,1% voor de private huurmarkt (resp. te vergelijken met 0,1% en -1,7% in tabel 16).

Tabel 16: Het aandeel van enkele factoren in de huurprijsontwikkeling, België, 1988-1992.

	% stijging	totale huursector		% stijging	private huursector	
		% aandeel i/d totale stijging	% aandeel i/d reële stijging		% aandeel i/d totale stijging	% aandeel i/d reële stijging
inflatie	12,7	49,9	-	12,7	56,2	-
comfortverbetering ^o	6,4	28,3	56,5	5,9	29,3	66,8
doorstroming	7,7	21,6	43,1	4,9	17,5	40,0
zittende huurders	0,1	0,2	0,4	-1,7	-3,0	-6,8
totaal	25,4	100,0	100,0	22,6	100,0	100,0

^o gebaseerd op bezit van indoor-WC, bad of douche en centrale verwarming

Bron: CSB-panelsenquête, 1988-1992.

Samengevat: Alle woonprijs-indicatoren stegen vanaf 1970 sterker dan de algemene index der consumptieprijzen. De prijzen in de eigendomssector vertoonden een (sterke) conjuncturele inzinking op het hoogtepunt van de economische crisis. Tegelijkertijd trad er een structurele verschuiving op van de bouw- naar de koopsector. Voor de huurprijzen was de stijging een vrij constant gegeven. Deze stijging lokaliseert zich hoofdzakelijk bij de oncomfortabele woningen (in het bijzonder bij lage inkomens) zodat de algemene stijging slechts gedeeltelijk kan worden toegeschreven aan de comfortverbeteringen. Verdere analyse van de huurprijsontwikkeling in panel perspectief leert dat de basisuitgangspunten van de huurwetgeving vrij richtinggevend zijn voor de huurmarkt. Voor zittende huurders verschilde de huurprijsontwikkeling nauwelijks van het inflatieritme. Op de totale huurmarkt kan de reële stijging (dus boven de inflatie) voor 43,1% worden toegerekend aan de doorstromingseffecten en voor 56,5% aan comfortverbetering (voor de private markt resp. 40% en 66,8%).

5. De betaalbaarheid van het wonen

5.1. Lange termijn ontwikkelingen 1976-1992

Door de aanhoudende prijsstijgingen en de geringere stijging van het inkomen, nam de gemiddelde *woonquota* (de woonkosten uitgedrukt als percentage van het inkomen) berekend over alle huishoudens toe van 6,5% naar 11,0%. De stijging voor de huurders was quasi even groot als deze voor de afbetalende eigenaars, zodat beiden nu gemiddeld 18% van hun inkomen aan huisvesting besteden. Benadrukt moet worden dat deze cijfers enkel de 'naakte' woonkosten betreffen. Kosten inzake inrichting, onderhoud, energie, waterverbruik en dergelijke werden buiten beschouwing gelaten. Een vergelijking van de gezinsbudgetenquêtes uit 1977 en 1988 toont hoe de stijging van de 'naakte' woonuitgaven gecompenseerd werd door een daling van de (eventueel besparen op) andere woonkosten, zodat het aandeel in de totale uitgaven nagenoeg constant bleef en in 1988 28,2% bedroeg (Meulemans, 1994). Na Denemarken en Frankrijk is dit het derde hoogste van de Europese Unie (De Decker, 1994). Om een antwoord te vinden op de vraag of er door de stijgende woonuitgaven een *betaalbaarheidsprobleem* groeide, heeft men nood aan een *evaluatiecriterium*. In de internationale vakliteratuur bestaat echter geen eensgezindheid over de hoogte van een

dergelijke grens ⁽¹³⁾. In de verdere analyse zullen hoofdzakelijk de 20%-norm (geïnspireerd door de maximale huurquota in de sociale huurwetgeving) en de 33%-norm (gehanteerd door de banken bij de toekenning van hypothecaire leningen) als betaalbaarheidsmaatstaven gebruikt worden.

In de afgelopen vijftien jaar nam het aandeel huishoudens zonder of met geringe woonuitgaven (minder dan 15% van het besteedbaar inkomen) af van 87,5% tot 68,8%. Het aandeel huishoudens met hoge (meer dan 20%) woonuitgaven steeg van 6,7% naar 18,2% (bij de 33%-grens resp. van 2,3% naar 4,4%). Uit tabel 17 blijkt verder de sterke samenhang tussen de relatieve welvaartspositie en de woonquota's. Het aandeel huurders waarvoor de huurquota de kritische 20%-drempel overschrijdt, bedroeg in 1992 57,7% in het laagste quintiel en neemt af bij stijgende welvaart tot 8,1% in het hoogste quintiel, voor de afbetalingen van respectievelijk 67,0% tot 17,6%. Voor de huurquota's zette de stijgende trend onder de twee laagste inkomensquintielen zich zowel door tijdens de crisisperiode 1976-1985, als tijdens de conjuncturele heropleving nadien. Het patroon van de bestaansonzekere huishoudens sluit nauw aan bij dit van het laagste quintiel. Voor de midden en hogere inkomensgroepen trad vanaf 1985 een lichte daling op. Bij de afbetalingsquota's tekent zich -met uitzondering voor het laagste quintiel waar de stijging zich vnl. voordeed na 1985- een vrij analoog beeld af. Doordat bejaarde eigenaars zonder afbetaling tendentieel meer voorkomen in de lagere inkomensquintielen, wordt dit beeld bij de totale woonquota's sterk afgezwakt ⁽¹⁴⁾. Bij het hanteren van andere betaalbaarheidsgrenzen of van de gemiddelde woonquota's treedt globaal hetzelfde structuurbeeld en dezelfde evolutie naar voor (Meulemans e.a., 1995; De Decker e.a., 1994).

⁽¹³⁾ In de Verenigde Staten wordt als officiële betaalbaarheidsmaatstaf een 30% 'rent-to-income ratio' (inclusief diensten) gebruikt. Groot-Brittannië kent geen officiële grens, doch de National Federation of Housing Associations formuleert 20% als leidraad voor de 'naakte' woonkost (dus zonder diensten). Frankrijk kent een aanbevolen grens van 25% (diverse auteurs in: Hallett, 1993). In Zweden wordt sinds de Tweede Wereldoorlog gestreefd naar een woonquota van 20% voor alle huishoudens en in Finland worden de woonuitgaven door de 'housing allowances' gereduceerd van 26% tot 15% (diverse auteurs in: Harsman & Quinley, 1991). Nederland hanteert 'normhuren' waarbij in 1990-91 de woonquota's voor minimuminkomens 14,6% van het belastbaar inkomen bedroegen en voor modale inkomens 18,7% (Van der Schaar, 1991). In België vallen twee feitelijke normen waar te nemen. Enerzijds hanteren de *banken* bij de toekenning van een hypothecaire lening de norm dat de afbetaling maximaal één derde van het inkomen mag bedragen. Anderzijds mag de huur in de *sociale huursector* maximaal één vijfde van het netto belastbaar inkomen bedragen. De feitelijk betaalde sociale huur schommelde in 1989 tussen 11,6% en 20,2% (gemiddelden per arrondissement; zie: Van der Cruyce & Van Dender, 1993). G. Verscheure (1988) bepleit een inkomensgerelateerde norm en stelt 5% voor als kritische grens voor het laagste deciel. Voor het tweede deciel legt hij deze grens op 15% om deze vervolgens te laten stijgen over 23% voor het zesde deciel naar 45% voor het tiende deciel (voor een gelijkaardige discussie in de U.S.A.: Hallett, 1993).

⁽¹⁴⁾ Aansluitend bij het specifiek leeftijdsgebonden karakter van de woonuitgaven -in het bijzonder afbetalingen (Meulemans e.a., 1995)- dient opgemerkt dat de woonquota's, ongeacht het inkomensniveau, hoger liggen bij de jongere dan bij de oudere leeftijdsgroepen. In de leeftijdsgroep tot veertig jaar is bovendien het negatieve verband tussen welvaartspositie en woonquota's het meest uitgesproken. Het aandeel huishoudens (huurders, afbetalers, eigenaars zonder afbetaling en gratis bewoners) dat meer dan 20% betaalt varieert in 1992 van 14,5% voor het hoogste quintiel tot 49,8% in het laagste quintiel, onder de oude actieven van 6,2% tot 11,3% en onder de bejaarden van 2,4% tot 14,1%.

Tabel 17: Percentage huishoudens met woonquota groter dan 20% naar welvaartspositie, Vlaanderen, 1976-1992.

	woonquota*			huurquota			afbetalingsquota°		
	1976	1985	1992	1976	1985	1992	1976	1985	1992
<i>gestand. inkomensquintiel</i>									
1. laagste	12,0	20,6	27,4	28,9	44,7	57,7	33,3	31,7	67,0
2.	7,4	18,1	22,4	12,0	30,5	42,7	14,1	32,5	38,6
3.	5,1	19,9	19,0	9,2	34,3	23,1	9,9	33,6	35,1
4.	5,1	16,3	13,2	7,4	19,5	15,2	10,8	30,7	21,5
5. hoogste	3,8	10,3	9,2	3,6	13,4	8,1	9,8	23,7	17,6
<i>bestaanszekerheid</i>									
bestaansonzeker	11,3	20,3	29,0	27,2	43,9	62,6	22,5	35,0	70,0
bestaanszeker	5,3	16,3	16,1	8,2	20,7	23,4	10,3	22,3	27,6
<i>totaal: Vlaanderen</i>	6,7	17,1	18,2	12,4	29,9	30,9	12,1	30,2	30,0

° enkel eigenaars die afbetalen

* alle huishoudens, inclusief gratis bewoners en eigenaars die niet afbetalen

Bron: CSB-enquêtes, 1976-1992.

Bij *samenvoeging van 'betaalbaarheid' en 'kwaliteit'* (geïndiceerd door comfort) besteedde in 1992 1,6% van de Vlaamse huishoudens meer dan 30% van haar inkomen aan een woning die niet was uitgerust met bad of douche noch met centrale verwarming; in 1976 was dit 1%. Bij verlaging van de kritische betaalbaarheidsgrens tot één vijfde stijgt dit aandeel tot 4,8% (2,7% in 1976). Van deze groep behoort de overgrote meerderheid (80%) tot het laagste quintiel. Met andere woorden de hoger vermelde sterkere prijsstijgingen voor oncomfortabele woningen zorgden voor een toename van het aandeel huishoudens waarvoor de uitgaven de kritische drempelwaarden overstijgen en die niet beschikken over een bad of douche en centrale verwarming, en dit ondanks de toegenomen uitrustingsgraad.

Tabel 18: Woonquota's in categorieën naar woningen met onvolledig en volledig comfort, Vlaanderen, 1976-1992.

comfort	1976						1985						1992					
	%		cumulatief %				%		cumulatief %				%		cumulatief %			
	onv.	voll.	tot.	onv.	voll.	tot.	onv.	voll.	tot.	onv.	voll.	tot.	onv.	voll.	tot.	onv.	voll.	tot.
>30%	1,0	1,5	2,5	1,0	1,5	2,5	1,9	4,2	6,1	1,9	4,2	6,1	1,6	4,4	6,0	1,6	4,4	6,0
25-30%	0,6	0,7	1,3	1,6	2,2	3,8	1,3	3,2	4,4	3,2	7,4	10,5	0,9	3,6	4,5	2,5	8,0	10,5
20-25%	1,1	1,8	2,9	2,7	4,0	6,7	2,1	4,4	6,5	5,3	11,8	17,0	2,3	5,3	7,6	4,8	13,3	18,1
15-20%	2,4	3,4	5,8	5,1	7,4	12,5	3,5	7,6	11,1	8,8	19,4	28,1	3,2	9,9	13,1	8,0	23,2	31,2
10-15%	4,9	5,6	10,5	10,0	13,0	23,0	4,8	8,2	13,0	13,6	27,6	41,1	4,9	10,2	15,1	12,9	33,4	46,3
1-10%	17,9	9,5	27,4	27,9	22,5	50,4	6,5	9,5	16,0	20,1	37,1	57,1	4,2	9,3	13,5	17,1	42,7	59,8
geen	29,1	20,6	49,7	57,0	43,1	100	17,4	25,5	42,8	37,5	62,6	100	15,5	24,7	40,2	23,6	67,4	100

comfort onv. = onvolledig beschikt niet over bad of douche noch met centrale verwarming

voll. = volledig beschikt over bad of douche én centrale verwarming

Bron: CSB-enquêtes, 1976-1992.

5.2. Betaalbaarheid in longitudinaal perspectief

Vanuit *longitudinaal perspectief* moet de betaalbaarheidsproblematiek enigszins gerelativeerd worden. Voor mensen die in de aanvangsfase geconfronteerd werden met relatief hoge woonuitgaven, is de kans om deze situatie te ontgroeien vrij groot ⁽¹⁵⁾. Van de gezinshoofden en partners waarvoor de woonuitgaven in 1985 boven de kritische 20%-grens lagen, was in 1992 twee derde deze probleemsituatie ontgroeid (in een tijdspanne van drie jaar is dit de helft tot 60%). Voor hen met woonuitgaven boven de 33%-grens, bevond 40% zich na zeven jaar beneden de 20%-norm; 45% viel tussen de 20%- en 33%-grens. Omgekeerd is de kans om vanuit een situatie zonder of met relatief lage woonuitgaven te evolueren naar hoge woonquota is vrij gering.

De groep waar zich een *langdurig betaalbaarheidsprobleem* stelt, is dan ook geringer dan een cross-sectionele analyse laat vermoeden. Terwijl in 1985 16% van alle gezinshoofden en partners meer dan één vijfde van hun inkomen aan wonen spendeerden, overschreed slechts 2% deze drempel op de drie meetmomenten (resp. 4% en 0,6% bij de 33%-norm). Opmerkelijk is hoe de groep met langdurig woonuitgaven boven de 33%-grens zich uitsluitend situeert bij de langdurig niet-eigenaars -waar 2,7% deze drempel langdurig overschrijdt- en bij de groep die tussen 1985 en 1992 een eigen woning verwierf. Hoewel eigenaars in de cross-sectie gemakkelijker de 'banknorm' overschrijden, heeft dit vanuit de panelanalyse dus eerder een tijdelijk karakter.

Omgekeerd is het aantal huishoudens dat in één van de jaren geconfronteerd worden met hoge woonquota in longitudinaal perspectief aanzienlijk groter. Van de gezinshoofden en partners met woonuitgaven op de opeenvolgende enquêteringsmomenten, overschreed bijna de helft de kritische 20%-drempel in minstens één van de drie jaren, 9,2% spendeerde in '85, '88 én '92 meer dan één vijfde van haar inkomen aan wonen (bij de 33%-grens resp. 11,9% en 1%).

(15) Hierbij dienen we te onderstrepen dat wijzigingen in woonquota's zowel veranderingen weerspiegelen in inkomen (ten gevolge van promotie, werkloosheid, het verlies van een inkomenstrekker, hertewerkstelling, enz.), als veranderingen in huur en/of afbetaling (verhoging van huurprijs, een hogere afbetaling vergeleken met de vroegere huurprijs, de aanpassing van een variabele rentevoet, het aflopen van de lening, enz.).

Tabel 19: Longitudinale veranderingen in woonquota's, Vlaanderen, 1985-1992.

a. in enkele categorieën (alle gezinshoofden en partners)

1985	1992					totaal	totaal
	0	0-15	15-20	20-33	> 33		
0	85,7	8,0	1,9	3,2	1,2	100,0	39,3
0-15	26,1	49,3	14,0	9,1	1,5	100,0	32,8
15-20	18,1	45,8	18,2	16,6	1,3	100,0	11,9
20-33	15,4	32,5	26,3	20,4	5,4	100,0	12,1
> 33	12,4	17,5	9,8	45,2	15,0	100,0	3,9
totaal	46,7	29,4	11,1	10,5	2,4		100,0

b. het overschrijden van drempelwaarden (enkel met langdurig woonuitgaven)

quota	1985-1988			1988-1992			1985-1988-1992			
	0x	1x	2x	0x	1x	2x	0x	1x	2x	3x
> 20	34,6	25,6	38,8	36,0	31,2	32,8	28,6	22,6	24,1	24,7
> 25	59,6	24,6	15,7	58,5	28,0	13,5	51,3	25,1	14,3	9,2
> 33	74,1	18,1	7,8	76,1	17,6	6,3	68,6	19,4	7,8	4,1
> 33	89,7	8,0	2,3	92,6	6,1	1,3	88,1	8,4	2,5	1,0
aantal	1960			1401			1143			

Bron: CSB-panelenquête, 1985-1992.

Uit tabel 20 blijkt hoe huishoudens -in absolute termen- meer uitgeven aan wonen naarmate zij langduriger bestaanszeker zijn. In relatieve termen (in verhouding tot het inkomen) geldt net het omgekeerde. Voor langdurig bestaansonzekere huishoudens met woonuitgaven vertegenwoordigt de gemiddelde uitgave van 8.000 BF ongeveer één vierde van het maandinkomen. Tussen tijdelijk en permanent bestaanszekere huishoudens verschilt de gemiddelde woonquota niet en bedraagt 15% .

Ook het aandeel huishoudens waarvoor de woonuitgaven de kritische drempels overschrijdt verschilt niet tussen tijdelijk en permanent bestaanszekere huishoudens (11% bij de 20%-norm). Van alle langdurig bestaansonzekere huishoudens overschrijdt daarentegen 25% de kritische 20%-drempel, dit is bijna zestig procent van de huishoudens met woonlasten. Bij de geleidelijke 'verstrenging' van de grens naar één vierde en één derde, worden de verschillen tussen langdurig bestaansonzekeren en tijdelijk en permanent bestaanszekeren geaccentueerd. Van alle langdurig bestaansonzekere huishoudens spendeert 21% meer dan een kwart, en 13% meer dan één derde van haar inkomen aan huur of afbetaling; bij de tijdelijk bestaansonzekeren en de permanent bestaanszekeren respectievelijk 6% en 2%. Bij de langdurig bestaansonzekere huishoudens met effectieve woonuitgaven lopen deze percentages op tot de helft bij de 25%-grens en tot bijna één derde bij de 33%-grens, tegenover respectievelijk 12% en 4% bij de huishoudens die tijdelijk (of geheel niet) met bestaansonzekerheid worden geconfronteerd.

Tabel 20: Woonlasten naar duur bestaanszekerheid^o, Vlaanderen, 1994.

	langdurig BOZ		tijdelijk B(O)Z		permanent BZ	
	tot.	hh. met	tot.	hh. met	tot.	hh. met
gemiddelde woonuitgaven (BF/maand*)	3.400	8.000	4.300	8.900	7.700	14.300
gemiddelde woonquota (%)	11	26	7	15	8	15
woonquota: 0	58	-	51	-	46	-
0-15%	9	22	29	59	32	60
15-20%	8	19	8	17	10	18
>20%	25	59	11	24	12	22
totaal	100	100	100	100	100	100
woonquota: >25%	21	49	6	12	6	11
>33%	13	32	2	4	2	3

^o langdurig BOZ minstens 3 keer bestaansonzeker in '85, '88, '92 of '94; tijdelijk B(O)Z maximum 2 keer bestaansonzeker op 4 meetmomenten; permanent BZ bestaanszeker in '85, '88 én '92

* bedragen uit 1992 geïndexeerd naar 1994 met de index voor de consumptieprijzen (van 111,87 naar 117,90, d.w.z. 5%).

tot.: totale populatie (incl. gratis bewoners en eigenaars zonder afbetaling)

hh. met: enkel huishoudens met huur of afbetaling

Bron : LBSVM-onderzoek 1994 en CSB-panelenquête, 1985-1992.

In combinatie met comfort blijkt hoe één op tien langdurig bestaansonzekereren meer dan 20% van het inkomen spendeert aan een woning niet uitgerust met een indoor-WC, een bad of douche noch centrale verwarming. Bij de permanent en tijdelijk bestaanszekere huishoudens valt dit terug op 2% tot 5%. De langdurig bestaansonzekere huishoudens die minder dan 15% van hun inkomen spenderen aan een volledig uitgeruste woning betreffen bijna uitsluitend (80%) eigenaars die hun lening volledig hebben afgelost.

Samengevat. Alle indicatoren wijzen op een groeiend betaalbaarheidsprobleem. Enerzijds wordt de problematiek door de longitudinale analyse gerelativeerd. De kans om deze situatie te ontgroeien is immers vrij groot. Anderzijds onderlijnt de longitudinale analyse de precaire toestand waarin de bestaansonzekere huishoudens zich bevinden. Bij de langdurig bestaansonzekere huishoudens met woonuitgaven overschrijdt 59% de 20%-grens, bijna één derde bij de 33%-grens.

6. De ruimtelijke dimensie van bestaansonzekerheid en de woonsituatie

In het huidige maatschappelijke debat omtrent de woonproblematiek wordt vaak de *grootstedelijke problematiek* centraal gesteld. Verloedering, verkrotting, onbetaalbare huurprijzen, verdringing van zwakke bewoners en ondergraving van het financieel draagvlak worden in één adem met de grote agglomeraties genoemd. De bedoeling van onze analyse is zeker niet een definitief antwoord te geven op de maatschappelijk gestelde vragen. In deze paragraaf trachten we de *ruimtelijke* dimensie toe te voegen aan de eerdere analyse van de woonsituatie.

In navolging van Vandermorten en Vandewattyne (1985) wordt Vlaanderen opgedeeld in vier ruimtelijke 'zones': de agglomeraties, de vroege naoorlogse uitbreidingszone (tot 1970), de latere uitbreidingszone of het randgebied en de intermediaire zone ⁽¹⁶⁾. In deze typologie

⁽¹⁶⁾ *Agglomeraties* kenmerken zich door een sterke bevolkingsconcentratie (minimum 700 inwoners per km²) en vervullen door de aanwezige diensten een regionale centrumfunctie. Het betreft van west naar oost: Oostende, Brugge, Roeselare-Izegem, Kortrijk, Gent, Sint-Niklaas, Aalst en Dendermonde, Antwerpen, Mechelen, Leuven,

worden gemeenten *niet* rangschikt op het continuüm agglomeratie-platteland, maar worden zij, vertrekkende vanuit de (geleidelijke) verstedelijking, gesitueerd in de globale *ruimtelijke structuur* van Vlaanderen. Uit een aantal partiële gegevens blijkt dat de onderscheiden zones, zeker inzake huisvesting, geen homogene gebieden vormen (Meulemans e.a., 1995; De Decker, 1994; Van Der Haegen & Vanneste, 1986) ⁽¹⁷⁾. Vanuit de heterogeniteit binnen de zones wordt de gemeentelijke typologie van Vandermorten & Vandewattyne aangevuld met een typering van de onmiddellijke woonomgeving. De enquêteurs classificeerden de *buurt* in vijf types: stadskern, dorpskern, villawijk, woonwijk en landelijke buurt.

6.1. Ruimtelijke spreiding van de bestaansonzekerheid

In de publieke opinie, maar ook door beleidsvoerders en welzijnswerkers, wordt vaak een beeld geschetst waarin armoede uitsluitend of hoofdzakelijk als een grootstedelijk probleem wordt voorgesteld. Het feitelijk inkomen schijnt deze stelling in eerste instantie te bevestigen. Het gemiddeld inkomen in de agglomeratie ligt meer dan 10.000 BF lager dan in de randzone en zo'n 5.000 BF lager dan in de intermediaire zone. Door de correctie voor verschillen in gezinsgrootte worden de regionale verschillen aanzienlijk afgezwakt. In de vroege en late uitbreidingszone bedraagt het inkomen gemiddeld 66.000 BF, voor de agglomeratie- en de intermediaire zone een goede 60.000 BF. Het aantal bestaansonzekere huishoudens ligt verder in de intermediaire gemeenten ongeveer even hoog (17,6%) als in de agglomeraties (19,1%). Bij de lagere EG-armoedenorm ligt de verhouding zelfs omgekeerd. Wanneer we de gemeentelijke verstedelijkingsgraad combineren met de buurttypes, is de bestaansonzekerheid het grootst in de agglomeratie-stadskern (23,5%), gevolgd door de dorpskernen en de plattelandsbuurtten in de intermediaire zone (resp. 20,3% en 19,6%) en de dorpskernen die sterk vergroeid zijn met de agglomeraties (18,9%). Omgekeerd ligt de bestaansonzekerheid aanzienlijk lager in de villa- en woonwijken buiten de agglomeraties ($\pm 11\%$).

Het aandeel langdurig bestaansonzekere huishoudens ⁽¹⁸⁾ sluit nauw aan bij de cross-sectioneel gemeten armoede. Toch leidt het incorporeren van de tijdsdimensie tot een

Turnhout, Hasselt en Genk. De *vroege uitbreidingszone* (1947-1970) heeft betrekking op de aangrenzende fusiegemeenten met een hoge bevolkingsdichtheid (minimum 600 inwoners per km²). De kustgemeenten, door Vandermorten & Vandewattyne als een afzonderlijke zone beschouwd, worden in onze analyse eveneens tot de vroege uitbreidingszone gerekend. Het *randgebied* (na 1970) beperkt zich tot fusiegemeenten op minder dan 20 km van de agglomeratiegrenzen, waarbij over een langere periode de migratoire aangroei groter was dan de natuurlijk aangroei. Typische voorbeelden van deze naoorlogse beweging zijn de brede ring gemeenten rond Brussel en tussen Antwerpen en Turnhout. De *intermediaire zone* (inclusief de landelijke gemeenten uit de typologie) beslaat qua oppervlakte het grootste deel van Vlaanderen en kenmerkt zich door een intensief pendelverkeer. Deze zone omvat van west naar oost: de Westhoek (met een zeer uitgesproken landelijk karakter), het Tieltsse, het Meetjesland, de Vlaamse Ardennen, het Pajottenland, het Hageland, de Antwerpse Kempen en Noord- en Zuid-Limburg. In deze zone bevinden zich naast landelijke en kleine gemeenten eveneens een aantal kleine en middelgrote steden (zoals Veurne, Beveren, Herentals, Maaseik, en Tienen). Globaal bevindt 37% van de bewoonde woningvoorraad zich in de agglomeraties, respectievelijk 11% en 14% bevindt zich in de vroege uitbreidings- en randzone en 38% in de intermediaire zone.

⁽¹⁷⁾ In het bijzonder bleek uit de peilingsenquête van het Nationaal Instituut voor de Huisvesting (1982-1983) en de volkstellingen hoe de bouwtechnische kwaliteit en het uitrustingsniveau in West- en Oost-Vlaanderen over de onderscheiden zones heen aanzienlijk slechter uitvalt dan in de overige provincies. Bovendien lijkt het buurttype van doorslaggevend belang dan de brede zone. In 1981 was in de nieuwe buurten reeds drie op vier woningen uitgerust met WC, bad of douche en centrale verwarming. In buurten waarvan de meerderheid gebouwd werd vóór WOII slechts één op drie.

⁽¹⁸⁾ Als 'langdurig' bestaansonzeker worden de huishoudens beschouwd die in 1985, 1988 én 1992 bestaansonzeker waren. Huishoudens die op één of twee van de drie meetmomenten bestaansonzeker waren, werden als 'tijdelijk' bestaansonzeker gecatalogeerd. Permanent bestaanszekere huishoudens situeerden zich in de drie jaar boven de CSB-armoedelijjn.

belangrijke nuancering van de regionale spreiding van armoede. De agglomeratie-stadskern combineert immers het hoogste aandeel langdurig bestaansonzekereren (9%) met -op de woonwijken in de residentiële rand na- het laagste aandeel tijdelijk bestaansonzekereren (24%). Binnenstedelijke armoede lijkt dus een uitgesproken langdurig karakter te hebben. Van de huishoudens in de agglomeratie-stadskern die tussen 1985 en 1992 ooit met bestaansonzekerheid geconfronteerd werden, bevindt 27% zich langdurig in deze toestand. Voor dorpskernen en landelijke buurten in de intermediaire zone, met eveneens een hoog cross-sectioneel armoederisico, is dit slechts 19%.

Tabel 21: Inkomen en bestaansonzekerheid naar verstedelijkingsgraad en buurttype, Vlaanderen, 1992.

verstedelijkingsgraad gemeente ¹	agglomeratie	uitbreiding 1945-1970	randgebied 1970	intermediair	Vlaanderen
feitelijk totaal inkomen	67.100	74.300	78.000	72.000	71.800
gestandaard. inkomen	60.400	66.500	65.400	60.800	62.600
bestaansonzeker CSB	19,1	14,6	11,7	17,6	16,3
bestaansonzeker EG	5,7	3,2	3,3	6,4	5,0
langdurig BOZ	7,0	3,8	3,0	6,0	5,4
tijdelijk B(O)Z	28,2	29,6	21,9	30,2	27,8
permanent BZ	64,7	66,5	75,2	63,7	66,8

buurttype ²	stadskern	dorpskern	villawijk	woonwijk	landelijke	Vlaanderen
gestandaard. inkomen	63.700	69.000	99.000	70.300	72.900	71.800
gestandaard. inkomen	60.600	60.700	80.200	60.600	61.100	62.600
bestaansonzeker CSB	19,7	17,0	8,1	15,5	16,9	16,3
bestaansonzeker EG	6,0	4,6	2,2	5,2	5,5	5,0
langdurig BOZ	7,5	5,4	3,1	4,7	5,4	5,4
tijdelijk B(O)Z	24,3	26,1	15,8	30,9	31,0	27,9
permanent BZ	68,1	64,6	81,1	64,4	63,6	66,8

Tabel 21 (vervolg)

buurttipe ² verstedelijingsgraad ¹	stadskern		dorpskern			villa- of woonwijk			landelijke	
	aggl.	niet-aggl.	aggl.	resid.	intm.	aggl.	resid.	intm.	niet-int.	intm.
feitelijk totaal inkomen	61.500	67.400	69.200	70.800	66.300	70.900	84.500	82.500	74.800	71.400
gestandaard. inkomen	59.700	61.600	61.200	63.400	56.800	60.800	70.600	67.800	62.900	59.500
bestaansonzeker CSB	23,5	15,0	18,9	13,7	20,3	16,1	11,9	11,2	13,9	19,6
bestaansonzeker EG	6,0	6,4	4,5	3,4	6,2	6,0	3,5	2,8	3,8	7,0
langdurig BOZ	9,0	6,2	4,4	3,9	7,8	6,8	1,9	2,3	2,8	7,2
tijdelijk B(O)Z	24,0	25,5	29,5	27,7	33,5	32,1	21,4	25,3	29,7	31,9
permanent BZ	67,0	68,3	66,0	68,4	58,7	61,1	76,6	72,5	67,4	60,9

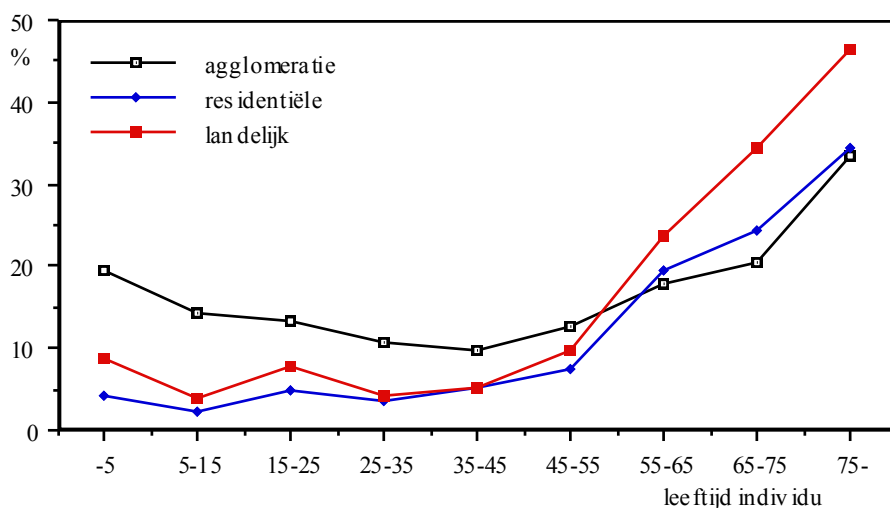
¹ op basis van Vandermotten & Vandewattyne (1985)

² typering door interviewer

Bron: CSB-enquêtes, 1992.

Minstens even belangrijk is dat het profiel van de armoede ruimtelijk een ander patroon vertoont. Onder kinderen en personen op actieve leeftijd is de kans op bestaansonzekerheid aanzienlijk hoger in de agglomeraties. Omgekeerd is het bestaansonzekerheidsrisico onder de bejaarden aanzienlijk groter in de meer landelijke en residentiële gemeenten (grafiek 4), waar bovendien hoogbejaarden gemakkelijker inwonen bij familie (respectievelijk 17,1% en 13% tegenover amper 3,7% in de agglomeratie).

Grafiek 4: Bestaansonzekerheidsrisico naar leeftijd en verstedelijingsgraad, Vlaanderen 1992.



Bron: CSB-enquêtes, 1992.

6.2. Ruimtelijke spreiding van de woonsituatie

Het aantal *eigenaars* ligt met drie op vier huishoudens het hoogst in de intermediaire zone en de randzone en het laagst in de agglomeraties (56,9%), terwijl de aansluitende vroege uitbreidingszone een tussenpositie inneemt (67%). In combinatie met het buurttipe loopt dit percentage verder op tot 80% in de villawijken en de landelijke buurten. Het valt terug op

45,6% wanneer we de agglomeraties inperken tot hun stadskern. Dit is aanzienlijk lager dan de stadskernen buiten de agglomeratie en de woonwijken binnen de agglomeratie ($\pm 60\%$).

Inzake *wooncomfort* is in de brede residentiële zone ('uitbreiding' en 'rand') drie op vier woningen uitgerust met een indoor-WC, een bad of douche én centrale verwarming. In de intermediaire zone en binnen de agglomeraties is dit respectievelijk 63,6% en 59,6%. In de enquête van 1992 werd tevens aan de *enquêteurs* gevraagd de *kwaliteit* van de woning langs de buitenzijde te typeren. Het betreft een algemene, geen gedetailleerde bouwtechnische, beoordeling van de staat van de woning. 80% van de woningen werd door de enquêteurs als 'goed' getypeerd, 15,4% 'met enige gebreken' en 4,2% als 'slecht'. In de brede residentiële zone werd ongeveer 85% van de woningen als 'goed' bestempeld, in de agglomeraties en in de intermediaire zone respectievelijk 78,3% en 76,3%. De indicatieve evaluatie vertoont ruimtelijk eenzelfde patroon als het comfortniveau en als de bouwtechnische evaluatie in de peilingsenquête van 1982-1983. De regionale vergelijking suggereert dat -net als het comfort- de globale kwaliteit in de randgemeenten nu iets hoger ligt dan in de oude uitbreidingszone, terwijl deze verhouding begin jaren tachtig nog omgekeerd lag.

De verdere opsplitsing van de CSB-enquête naar bewonerstitel wijst uit dat naar beide kwaliteitskenmerken (comfort en indicatieve evaluatie) *eigenaars* binnen elke zone en binnen elk buurttype beter gehuisvest zijn dan huurders. Eigenaars scoren het best in villa- en woonwijken buiten de agglomeraties. De kwaliteit is het zwakst in de dorpskernen binnen de agglomeratie- en de intermediaire zone.

Opmerkelijk is hoe onder de *huurders* de verschillen naar de globale ruimtelijke structuur eerder beperkt zijn en in elk geval aanzienlijk kleiner dan tussen de buurttypes. De kwaliteit van de huurwoningen is het slechtst in de landelijke buurten, zowel binnen als buiten de intermediaire zone. Na de landelijke buurten volgen, onafhankelijk van de gemeentelijke verstedelijkingsgraad, de dorpskernen. Enigszins verrassend volgen de stadskernen slechts in derde instantie: 60,4% van de huurwoningen is voorzien van een indoor-WC, een bad of douche of centrale verwarming, van 72,2% werd de kwaliteit als goed getypeerd (in de landelijke buurten resp. 44,2% en 55,9%). Wat de agglomeraties betreft, dient onderstreept dat de stadskernen, zowel inzake comfort als inzake uitwendige evaluatie, beter scoren dan de huurwoningen in de woonwijken en de 'vergroeiende' dorpskernen binnen de agglomeraties. De kwaliteit van het huurpatrimonium is zeer goed in de villa- en woonwijken buiten de agglomeraties.

Van de eigenaars in de oude en recentere uitbreidingszone wordt 51% geconfronteerd met een *hypothecaire afbetaling*. In de grote steden en de meer 'landelijke' streken is dit iets lager (resp. 44,9% en 42%). De gemiddelde afbetaling is het hoogst in de vroege uitbreidingszone (16.400 BF), gevolgd door de agglomeraties, de 'nieuwe' rand en tenslotte de intermediaire zone (13.400 BF). Bij de verdere opsplitsing naar buurttypes, liggen de afbetalingen het hoogst in de villawijken en de stadskernen buiten de agglomeraties, het laagst in de landelijke buurten en de agglomeratiekernen. De verschillen tussen de onderscheiden zones wat de gemiddelde *huurprijs* betreft zijn (nog) klein(er), variërend van 9.100 in de agglomeraties tot 10.600 BF in de uitbreidingszone. De hoogste huurprijzen vinden we terug in de villawijken, de laagste in de woonwijken en de landelijke buurten.

Ook wat de *woonquota's* betreft, zijn de verschillen naar de globale verstedelijkingsstypologie eerder beperkt. De huur- en afbetalingsquota's liggen gemiddeld, maar evenzeer wanneer

bepaalde kritische grenzen gehanteerd worden, het hoogst in de uitbreidingszone. De afbetalingsquota's liggen het laagst in de 'nieuwe rand', de huurquota's het laagst in de intermediaire zone. De opsplitsing naar buurttypes in combinatie met de verstedelijkingsgraad vertoont een grotere differentiatie. De 'betaalbaarheidsproblematiek' onder de huurders concentreert zich voornamelijk in de stadskernen (al of niet binnen de agglomeratiezone), waar 40,8% meer dan één vijfde van zijn inkomen spendeert aan de huur. Aansluitend stellen we tevens een hoge concentratie van betaalbaarheidsproblemen vast in de dorpskernen binnen de agglomeraties en in de dorpskernen en woonwijken binnen de residentiële gemeenten. De 'betaalbaarheidsproblematiek' onder de eigenaars is ruimtelijk gesproken iets minder gedifferentieerd, maar komt toch frequenter voor in de dorpskernen binnen de agglomeraties en binnen de intermediaire zones (resp. 40,2% en 36,5%) en in de stadskernen buiten de agglomeraties (35,9%).

Tabel 22: Enkele algemene woonindicatoren naar verstedelijkingsgraad van de gemeente, Vlaanderen, 1992.

verstedelijkingsgraad gemeente ¹	agglomeratie	uitbreiding 1945-1970	randgebied 1970	intermediair	Vlaanderen
% eigenaars	56,8	67,1	76,4	75,4	68,0
bezit wc, bad/douche & CV	59,6	73,8	75,3	63,6	66,3
- eigenaars	62,3	79,0	79,9	66,0	70,2
- huurders	57,1	61,0	61,1	59,5	58,9
% goede woning	78,3	85,1	86,4	76,3	80,4
- eigenaars	84,9	87,8	92,1	79,4	85,1
- huurder	67,9	78,2	67,1	66,5	69,4
gemiddelde woonkost*	7.100	8.800	7.600	6.200	7.200
- afbetaling ^o	14.900	16.400	14.700	13.400	14.400
- huur	9.100	10.600	9.600	9.500	9.500
gemiddelde woonquota*	11,5	12,1	9,3	8,3	10,2
- afbetaling ^o	17,2	18,1	15,2	17,0	16,8
- huur	18,3	19,6	17,7	14,2	17,5
woonquota >20%*	19,3	20,5	15,2	12,0	16,5
>33%*	5,1	5,5	1,7	1,9	3,6
- afbetaling ^o >20%	28,9	29,1	21,8	28,4	27,1
>33%	6,9	4,9	1,7	5,1	4,7
- huur >20%	31,0	35,2	34,4	14,4	28,5
>33%	8,7	12,6	5,1	1,6	7,3
huurprijsniveau	13.700	18.100	17.300	13.600	15.100
- feitelijke huur	9.100	10.600	9.600	9.500	9.500
- toegerekende huur	16.600	21.300	19.200	14.700	17.300

Tabel 23: Enkele algemene woonindicatoren naar buurttype, Vlaanderen, 1992.

buurttype ²	stadskern	dorpskern	villawijk	woonwijk	landelijke	Vlaanderen
% eigenaars	51,6	70,6	83,6	62,8	78,9	68,0
bezit wc, bad/douche & CV	64,0	57,5	89,9	70,9	62,8	66,3
- eigenaars	66,9	61,2	91,8	74,8	67,3	70,2
- huurders	60,4	52,7	77,1	65,1	44,2	58,9
% goede woning	79,5	78,2	93,7	82,7	75,2	80,4
- eigenaars	85,6	82,6	94,2	88,8	80,1	85,1
- huurder	72,2	66,9	90,1	70,4	54,9	69,4
gemiddelde woonkost*	7.600	7.200	10.300	6.900	6.000	7.200
- afbetaling ^o	15.200	14.800	17.100	12.700	13.400	14.400
- huur	10.000	10.000	13.200	8.600	8.700	9.500
gemiddelde woonquota*	12,8	10,1	10,9	10,2	7,8	10,2
- afbetaling ^o	18,2	18,4	16,5	15,5	15,8	16,8
- huur	20,3	17,3	19,9	15,8	14,5	17,5
woonquota >20%*	23,5	17,2	15,8	14,3	12,3	16,5
>33%*	6,4	4,7	2,2	1,9	1,8	3,6
- afbetaling ^o >20%	26,5	32,6	23,3	23,4	27,4	27,1
>33%	8,3	6,7	1,4	2,9	4,1	4,7
- huur >20%	40,8	27,7	31,0	20,8	18,5	28,5
>33%	10,3	10,2	10,9	2,9	2,5	7,3
huurprijsniveau		14.700	14.700	22.900	13.800	14.000
- feitelijke huur	10.000	10.000	13.200	8.600	8.700	9.500
- toegerekende huur	18.400	16.300	24.500	16.500	15.100	17.300

¹ op basis van Vandermotten & Vandewattyne (1985)

² typering door interviewer

^o enkel eigenaars die afbetalen

* alle huishoudens, inclusief gratis bewoners en eigenaars die niet afbetalen

Bron: CSB-enquête, 1992.

Tabel 24: Enkele algemene woonindicatoren naar verstedelijkingsgraad en buurttype, Vlaanderen, 1992.

buurttype ² verstedelijkingsgraad ¹	stadskern		dorpskern			villa- of woonwijk			landelijke	
	aggl.	niet-aggl.	aggl.	resid.	intm.	aggl.	resid.	intm.	niet-int.	intm.
% eigenaars	45,9	61,5	68,3	71,2	71,2	59,9	76,5	72,2	76,1	81,2
bezit wc, bad/douche & CV	63,7	66,2	52,2	60,7	56,5	62,2	88,1	80,3	63,8	61,7
- eigenaars	65,2	69,8	54,0	66,3	58,7	66,5	91,8	80,4	69,4	65,5
- huurders	62,5	60,4	48,3	46,7	51,0	55,7	76,1	80,0	46,2	45,3
% goede woning	78,3	82,3	74,2	86,0	70,1	79,4	89,8	90,8	79,1	71,6
- eigenaars	86,4	84,6	74,7	93,1	73,3	88,0	91,2	93,8	85,9	75,3
- huurder	71,4	78,7	73,2	68,6	62,0	66,6	85,4	83,0	57,7	55,9
gemiddelde woonkost*	7.400	7.900	7.800	8.000	5.700	6.900	8.700	7.900	6.500	5.600
- afbetaling ^o	12.500	19.100	15.700	15.000	13.700	14.200	15.000	13.300	14.300	12.700
- huur	9.800	10.300	10.100	10.400	9.300	8.300	10.000	10.200	8.500	8.900
gemiddelde woonquota*	13,2	11,7	11,0	11,1	8,4	10,6	10,1	10,1	8,4	7,3
- afbetaling ^o	15,6	21,8	19,8	17,0	19,7	17,3	14,6	16,9	16,2	15,4
- huur	20,5	19,8	17,4	19,4	14,1	16,4	18,0	12,9	14,8	14,1
woonquota >20%*	24,2	21,6	22,1	18,2	12,9	15,6	15,7	9,6	12,9	11,9
>33%*	7,4	5,2	6,1	5,2	3,0	3,0	1,6	0,7	2,2	1,5
- afbetaling ^o >20%	20,1	35,9	40,2	27,0	36,5	29,4	21,2	20,2	27,6	27,3
>33%	7,7	10,5	8,1	4,3	9,7	5,8	0,5	1,7	5,4	3,0
- huur >20%	41,1	39,3	34,4	33,1	15,1	21,0	31,7	5,9	18,4	18,6
>33%	11,9	8,1	13,6	13,9	2,2	3,8	7,1	0,0	1,8	3,3
huurprijsniveau	13.500	16.700	14.400	16.100	12.800	14.000	19.800	14.500	14.700	13.400
- feitelijke huur	9.800	10.300	10.100	10.400	9.300	8.300	10.000	10.200	8.500	8.900
- toegerekende huur	17.000	20.000	15.900	18.200	14.000	17.300	22.200	16.100	16.200	14.200

¹ op basis van Vandermotten & Vandewattyne (1985)

² typering door interviewer

^o enkel eigenaars die afbetalen

* alle huishoudens, inclusief gratis bewoners en eigenaars die niet afbetalen

Bron: CSB-enquête, 1992.

6.3. Verhuisbewegingen en stedelijk draagvlak

In verband met de discussie over de '*ondergraving van het stedelijk draagvlak*' (De Brabander & Verbist, 1992; Verbist, 1992) is het *verhuisgedrag* van gezinnen een essentieel element (¹⁹). Op vier jaar tijd verhuisde iets meer dan één vierde (27,7%) van de Vlaamse huishoudens. Bijna de helft van de *verhuisbewegingen* heeft betrekking op kinderen (of andere inwonende personen) die een zelfstandig huishouden vormden. Eigendomsverwerving vormt de tweede belangrijkste aanleiding voor een verhuisbeweging (18,8%). Slechts 13% van de verhuisbewegingen heeft betrekking op 'blijvende' huurders (ongeveer evenveel als eigenaars) en 7,5% betreft gezinshoofden of partners die het oorspronkelijke huishouden verlieten. Huurders verhuizen wel frequenter dan eigenaars (resp. 37,2% en 7,8%). Deze *mobilitateitsratio's* verschillen nauwelijks tussen de onderscheiden zones, zodat het verschil in de totale *mobilitateitsratio's* -voor zelfstandige huishoudens uit 1988 21% binnen de

(¹⁹) Binnen het CSB-panel wordt het huishouden als 'verhuisd' beschouwd, indien het gezin in 1992 een andere woning betrof dan tijdens de bevraging in 1988. Dit impliceert dat kinderen die het ouderlijk huis verlaten (zgn. 'starters') per definitie verhuizen. Dit geldt evenzeer voor partners of gezinshoofden die door een feitelijke of wettelijke scheiding het originele huishouden verlaten, hetzij om zich als alleenstaande te vestigen, hetzij om onmiddellijk een nieuwe relatie aan te gaan. Het is mogelijk dat tussen de afname van de enquête in 1988 en de enquête in 1992 het huishouden meerdere malen verhuisde. Deze 'meervoudige' verhuisbewegingen vormen geen voorwerp van de analyse.

agglomeraties, 17,1% in de residentiële rand en 12,3% in de intermediaire zone- uitsluitend het verschillend aandeel huurders weerspiegelt.

Tabel 25: Mobiliteitsratio's naar eigendomsstatuut en naar verstedelijkingsgraad van de gemeente van herkomst, Vlaanderen, 1988-1992.

eigendomstitel in 1988	verstedelijkingsgraad in 1988: herkomst			Vlaanderen
	agglomeratie	residentiële	intermediaire	
- eigenaars	9,3	9,0	5,6	7,8
- huurders	37,4	37,1	37,0	37,2
- totaal: enkel zelfstandige huishoudens	21,0	17,1	12,3	16,7
- totaal: inclusief starters	32,4	29,9	20,9	27,8

Bron: CSB-panelenquête, 1988-1992.

Voor de discussie over de voortschrijdende 'ondergraving' van het stedelijk draagvlak zijn vooral de verhuisbewegingen *tussen* de onderscheiden zones van belang (tabel 26). Van alle verhuisbewegingen vindt de overgrote meerderheid (82,8%) plaats *binnen* eenzelfde zone. Dit is iets meer uitgesproken in de intermediaire zone, waar 86,5% van alle verhuizers zich opnieuw in een vergelijkbare gemeente vestigt. Voor de gemeenten uit de residentiële rand en de stedelijke agglomeraties bedraagt dit respectievelijk 83,2% en 80,0%. Bij de starters is de uitwisseling tussen de zones iets groter dan bij de 'gehele' zelfstandige huishoudens (dit zijn huishoudens waar zich de afgelopen vier jaar geen scheiding voordeed), variërend van 24% voor de starters afkomstig uit de agglomeraties tot 14,9% voor de groep starters uit de intermediaire zone (20).

Tabel 26: Verhuisbewegingen naar verstedelijkingsgraad van de gemeente van herkomst en van bestemming, Vlaanderen, 1988-1992.

verstedelijkingsgraad in 1992: bestemming	verstedelijkingsgraad in 1988: herkomst		
	agglomeratie	residentiële rand	intermediaire zone
starters			
- agglomeratie	76,0	16,6	12,5
- residentiële rand	7,5	81,0	2,4
- intermediaire zone	16,5	2,4	85,1
- totaal	100,0	100,0	100,0
gehele huishoudens ^o			
- agglomeratie	82,3	6,9	3,9
- residentiële rand	10,3	85,8	4,1
- intermediaire zone	7,4	7,4	92,1
- totaal	100,0	100,0	100,0
alle verhuizers			
- agglomeratie	80,0	12,4	10,4
- residentiële rand	9,2	83,2	3,1
- intermediaire zone	10,7	4,3	86,5
- totaal	100,0	100,0	100,0

^o huishoudens waar zich de afgelopen vier jaar geen scheiding voordeed

Bron: CSB-panelenquête, 1988-1992.

(20) Deze cijfers voor geheel Vlaanderen vertonen een opvallend parallelisme met de onderzoeksgegevens voor de stad Gent. Ook hier situeert drie kwart van alle verhuisbewegingen zich binnen de stad Gent. Aanvullend kan worden gesteld dat men zelfs binnen de stad doorgaans binnen eenzelfde buurttype verhuist (De Decker & Kesteloot, 1994; De Decker, Teerlinck & Vandendriessche, 1995).

Voor het beperkt aantal verhuisbewegingen *tussen* de verschillende zones tekent zich een verschillend verhuispatroon af tussen de starters -en aansluitend personen in een echtscheidingssituatie- en de gehele zelfstandige huishoudens. Bij het verlaten van de agglomeratie vestigen starters zich eerder in de intermediaire zone, zelfstandige huishoudens eerder in de residentiële rand. Voor starters buiten de agglomeraties stellen we een beweging naar de agglomeraties vast. Vanuit de residentiële en de intermediaire zone vestigden respectievelijk 16,6% en 12,5% van de starters zich in de agglomeraties; 2,4% betrof een uitwisseling tussen beiden regio's. Voor de zelfstandige huishoudens uit de residentiële en de intermediaire zone stellen we geen beweging naar de agglomeraties vast.

Tot slot worden de eigenaars die na een verhuisbeweging opnieuw en de huurders en 'starters' die voor het eerst eigenaar werden, opgesplitst naar zone van herkomst en zone van bestemming (tabel 27). Ook hier stellen we het dominante patroon van verhuisbewegingen binnen eenzelfde zone vast. Van alle huishoudens die de afgelopen vier jaar overgingen tot eigendomsverwerving verliet 6,9% de agglomeratie, respectievelijk 5,1% en 1,1% verliet de residentiële en de intermediaire zones. Omgekeerd wisten de agglomeraties slechts 3% eigenaars aan te trekken, de residentiële rand en de intermediaire zone 5%. Het saldo van deze verhuisbewegingen is voor de agglomeraties dus negatief. Voor de intermediaire zones is de 'balans' positief en voor de residentiële rand is de 'balans' in evenwicht. Huishoudens die de agglomeratie verlieten, zochten eerder de residentiële rand dan de intermediaire zone op. De 'verlaters' van de residentiële rand gaan in gelijke verhoudingen naar de agglomeratie en de intermediaire zone. Eenzelfde patroon geldt voor huishoudens die de intermediaire zone verlieten.

Tabel 27: Verhuisbewegingen resulterend in eigendom, naar verstedelijkingsgraad van de gemeente van herkomst en van bestemming, Vlaanderen, 1988-1992.

verstedelijkingsgraad in 1992: bestemming	verstedelijkingsgraad in 1988: herkomst					
	agglomeratie	residentiële	intermediair	agglomeratie	residentiële	intermediair
- agglomeratie	81,0	29,7	6,3	2,5	2,2	0,5
- residentiële rand (uitbreiding na WOII)	12,3	4,5	87,1	35,0	2,5	0,6
- intermediaire zone	6,6	2,4	6,6	2,6	95,3	22,0
- totaal	100,0	36,7	100,0	40,2	100,0	23,1

Bron: CSB-panelenquête, 1988-1992.

Samengevat: Ten aanzien van het maatschappelijke debat wordt de *grootstedelijke problematiek* (verkrotting en ondergraving van het stedelijk draagvlak) duidelijk *genueanceerd*. De bestaansonzekerheid en de kwaliteit van de woningen in de dorpskernen en de landelijke buurten zijn minstens even problematisch. Wel heeft de bestaansonzekerheid in de (agglomeratie)stadskern een meer uitgesproken langdurig karakter en wegen woonuitgaven er (zeker voor de huurders) zwaarder op het gezinsbudget. De verhuisanalyse toont verder aan hoe de uitwisseling tussen de verschillende zones zeer beperkt blijft. Voor starters is er een beperkte beweging vanuit de residentiële en landelijke gemeenten naar de agglomeraties toe. Bij eigendomsverwerving bestaat een lichte omgekeerde beweging.

7. Samenvattende conclusies

Samenvattend kunnen we stellen dat uit dit onderzoek een vijftal knelpunten naar voor treden die de hypothese van een sociale 'verdringingsproces' op de woningmarkt partieel ondersteunen maar tevens nuanceren.

1. *Teruglopende eigendomsverwerving bij lagere inkomens.* De globale stijging van het aandeel eigenaars weerspiegelt voornamelijk de *cohortsgewijze* stijging bij de oudere generaties. De structurele toename van het aandeel alleenstaanden en eenoudergezinnen - tijdens de economische crisis (1976-1985) versterkt door een teruglopende eigendomsverwerving onder alle eenverdienersgezinnen- zorgde voor een *stagnerende eigendomsverwerving* bij jonge huishoudens. Tevens werden (ook na controle voor de gezinsdemografische veranderingen) onder de jonge (en de oude) actieven de verschillen inzake eigenaars tussen de inkomensgroepen groter. Deze 'kloof' toont zijn volle omvang wanneer de tijdsdimensie mee in rekening gebracht wordt. Onder de min-vijfenvieftigers, is bij de permanent bestaanszekere huishoudens 78% eigenaar van zijn woning, bij de langdurig bestaansonzekereren amper 14%.

2. *Blijvende gebrekkige kwaliteit van het woningbestand.* In internationaal vergelijkend perspectief (zeker i.v.m. Nederland en de Scandinavische landen) scoort België -ondanks de algemene comfortverbetering- (zeer) zwak. Bovendien blijkt de bouwtechnische kwaliteit de afgelopen tien jaar nauwelijks te zijn verbeterd: 300.000 dringend te slopen of te renoveren woningen bijven vandaag de dag bewoond. De belangrijkste knelpunten situeren zich op de (private) huurmarkt en bij de lagere inkomens, in het bijzonder wanneer zij langdurig over een laag inkomen beschikken. Voor de langdurig bestaansonzekere huishoudens is slechts 40% van de woningen uitgerust met een indoor-WC, een bad of douche én CV, 24% van de woningen werd door de enquêteurs als 'slecht' getypeerd, tegenover respectievelijk 75% en 3% bij de permanent bestaanszekeren.

3. *Sterk stijgende prijzen.* De afgelopen 15 jaar stegen de gemiddelde huur met 46% en de gemiddelde afbetaling met 62% boven de inflatie. De prijsontwikkeling in de eigendomssector vertoonde een sterk conjunctureel verloop (met een zware inzinking op het hoogtepunt van de economische crisis). De stijging van de huurprijzen was daarentegen een vrij constant gegeven. Voor de gehele periode (1976-1992) -en voor de crisisperiode in het bijzonder- kan de huurprijsstijging slechts gedeeltelijk worden teruggevoerd op de algemene comfortverbetering. De huurprijzen stegen immers bij de onvolledig uitgeruste woningen, terwijl de gemiddelde huurprijs van woningen met bad of douche en centrale verwarming vrij constant bleef en zelfs een licht dalende trend vertoonde. Bovendien waren de algemene prijsstijging en de sterkere prijsstijging bij de onvolledig uitgeruste woningen meer uitgesproken voor lage inkomens. Verdere analyse van de huurprijsontwikkeling via een panelanalyse (1988-1992) leert dat de basisuitgangspunten van de huurwetgeving (beperking van de prijsaanpassingen voor bestaande contracten tot het inflatieritme en vrije prijsvorming voor nieuwe contracten) vrij richtinggevend waren voor de huurmarkt. Reëel steeg de gemiddelde huurprijs voor huishoudens in een doorstromingssituatie (na correctie voor comfortveranderingen) met 7,7%; onder zittende huurders vond geen reële stijging plaats. Van de totale (reële) huurprijsstijging kon 43,1% worden toegerekend aan de doorstromingseffecten en 56,5% aan comfortverbeteringen (voor de private markt resp. 40% en 66,8%).

4. *Betaalbare huisvesting onder druk.* De sterke prijsstijgingen gekoppeld aan de geringe stijging van het inkomen zette de woonquota's onder druk. Het aantal huishoudens dat meer dan één vijfde van haar inkomen aan wonen spendeert (betaalbaarheidsgrens in de sociale huurwetgeving), verdrievoudigde van 6,7% in 1976 tot 18,2% in 1992 (berekend bij huurders en afbetalers van 12% tot 30%). Zowel de cross-sectionele vergelijking over de tijd als de analyse naar duur van de bestaansonzekerheid, bevestigen dat betaalbare huisvesting voor de lagere welvaartsklassen steeds meer onder druk komt te staan. Onder de langdurig bestaansonzekere huurders en afbetalers overschrijdt 59% de kritische 20%-drempel (bij tijdelijk en permanent bestaanszekeren 23%); de helft overschrijdt de 25%-grens en bijna één derde de 33%-grens (resp. 12% en 4% bij tijdelijk en permanent bestaanszekeren).

5. *Armoede en zwakke woonkwaliteit meer dan een grootstedelijk probleem.* Vanuit de geografische analyse wordt de grootstedelijke problematiek (verkrotting en ondergraving van het stedelijk draagvlak) gerelativeerd maar vooral genuanceerd. De bestaansonzekerheid en de kwaliteit van de woningen in de dorpskernen en de landelijke buurten zijn minstens even problematisch. Wel wordt de binnenstedelijke armoede gekenmerkt door een uitgesproken langdurig karakter en door een ander leeftijdsprofiel (meer mensen op actieve leeftijd en minder bejaarden). Bovendien wegen de woonuitgaven er (zeker voor de huurders) zwaarder op het gezinsbudget. De verhuisanalyse toont verder aan hoe de uitwisseling tussen de verschillende zones zeer beperkt blijft. Voor starters is er een beperkte beweging vanuit de residentiële en landelijke gemeenten naar de agglomeraties toe. Bij eigendomsverwerving bestaat een lichte omgekeerde beweging.

BIBLIOGRAFIE

- BOELHOUWER, P., VAN DER HEIJDEN, H. (1992), *Housing systems in Europe: A comparative study of housing policy (Part I)*, Delftse Universitaire Pers, Delft.
- CANTILLON, B. (1990), *Nieuwe behoeften naar zekerheid. Vrouw, gezin en inkomensverdeling*, Leuven, Acco, 502p.
- CANTILLON, B., ANDRIES, M. (1995), De dualiseringshypothese hertoetst: inkomens, koopkracht en welvaart van uitkeringstrekkers in de periode 1985-1992, in: *De Gids op Maatschappelijk Gebied*, nr. 6-7, p. 523-543.
- CANTILLON, B., MARX, I., PROOST, D., VAN DAM, R. (1993), *Sociale indicatoren 1986-1992*, Berichten, Centrum voor Sociaal Beleid, UFSIA, Antwerpen, 51 p.
- CANTILLON, B., GEURTS, V., TAN, B., VAN DIESSEN, T. (1995), *Leven Beneden het Socio-Vitale Minimum*, Centrum voor Sociaal Beleid, UFSIA, Antwerpen. (onderzoeksrapport voorlopige versie)
- DE BRABANDER, G., VERBIST, G. (1992), Housing and employment in the Antwerp urban region, in: *Netherlands Journal of Housing and the Built Environment*, Vol. 7, nr. 4, p. 343-356.
- DE DECKER, P. (1994), Een geografische kijk op het wonen in Vlaanderen, in: *Driemaandelijks Tijdschrift van het Gemeentekrediet van België*, nr. 190, p. 35-56.
- DE DECKER, P. (1994), Waarheen met de particuliere huursector, in: *Ruimtelijke Planning*, jg. 2, nr. 1, p. 49-81.
- DE DECKER, P., KESTELOOT, C. (1994), Ruimtelijke spreiding als maatschappelijke structurering: gemarginaliseerde bevolkingsgroepen gekneld op de stedelijke woningmarkt, in: Vranken, J., Geldof, D. & Van Menxel, G. (red.), *Armoede en sociale uitsluiting, Jaarboek 1994*, Acco, p. 136-153.
- DE DECKER, P., MEULEMANS, B., GOOSSENS, L. (1994), Verdringing op de woningmarkt (1976-1992): feit of illusie?, Vranken, J., Geldof, D., Van Menxel, G. (red.), *Armoede en sociale uitsluiting, Jaarboek 1994*, Acco, p. 154-168; 222-225.
- DE DECKER, P., TEERLINCK, P., VANDENDRIESSCHE, W. (1995), De stad in de problemen? Verhuispatronen in het Gentse, in: *Ruimtelijke Planning* (Feiten, Perspectieven, Kritieken), jg. 3, nr. 1, p. 61-98.
- DE DECKER, P. (1995), Gezinsuitgaven voor wonen en verplaatsingen in de EU, in: *Ruimtelijke Planning*, jg. 3, nr. 11, p. 12-13.
- DELEECK, H., HUYBRECHS, J., CANTILLON, B. (1983), *Het Matteüseffect. De ongelijke verdeling van de sociale overheidsuitgaven in België*. Kluwer, Antwerpen, 379p.
- DEMAL-DUREZ, M. (1982), *De begunstigden van het sociaal huisvestingsbeleid*, Nationaal Instituut voor de Huisvesting, Brussel, 184p.
- GOOSSENS, L. (1983), Het sociaal huisvestingsbeleid in België. Een historisch-sociologische analyse, in: *Tijdschrift voor sociale wetenschappen*, nr. 2, p. 83-110.
- GOOSSENS, L. (1986), Het sociaal huisvestingsbeleid in Vlaanderen (1972-1986): op het breukvlak van een traditie, in: *Ruimtelijke Planning*, nr. 17, p. 1-11.
- HALLETT, G. (1993), *The new housing shortage. Housing affordability in Europe and the USA*, Routledge, London/New York.
- HARSMAN, B., QUNGLEY, M. (1991), *Housing markets and housing institutions: an international comparison*, Kluwer Acad. Publ., Dordrecht.
- HUBEAU, B., VANDE LANOTTE, J. (1988), *Wonen in (on)zekerheid. De woonzekerheid in huur- en huisvestingsbeleid*, Tegenspraak-cahier 6, Kluwer-rechtswetenschappen, Antwerpen, 304p.

- LUYTEN, D., SCHEERS, L. (1994), *Wonen op Wielen*, Riso Vlaams Brabant, Brussel, 29p.
- MEULEMANS, B. (1990), Waar welvaart verschijnt en huisvesting verdwijnt, in: *Tijdschrift voor Sociologie*, vol. 11, nr. 2, p. 235-275.
- MEULEMANS, B. (1992), Inkomensongelijkheid en vermogensinkomsten: een tipje van de sluier opgelicht, in: *De Gids op Maatschappelijk Gebied*, nr. 6-7, p. 527-557.
- MEULEMANS, B. (1993), Bejaarden, welvaart, ongelijkheid, armoede en beleid 1976-1992, Ouderen in solidariteit, in: *Congreswerkboek Vlaams Welzijnscongres 1993*, Kluwer, Zaventem, p. 327-352.
- MEULEMANS, B. (1995), Doelmatigheid van het sociaal huisvestingsbeleid in een veranderende samenleving, *De Gids op Maatschappelijk Gebied*, nr. 5, p. 419-449; (1994), *Berichten / UFSIA*, Centrum voor Sociaal Beleid, Antwerpen, nr. 2, 20p.
- MEULEMANS, B., GEURTS, V., DE DECKER, P. (1995), *Onderzoek naar de doelgroepen van het woonbeleid: eindrapport*, Centrum voor Sociaal Beleid - Steunpunt Wonen en Woonbeleid, april 1995, 137p.
- MEULEMANS, B., GEURTS, V., DE DECKER, P. (1995), *Kwantificeren van de doelgroepen van het woonbeleid: eindrapport*, Centrum voor Sociaal Beleid - Steunpunt Wonen en Woonbeleid, oktober 1995, 60p.
- SIERACK, L. (1995), *Wonen en leven op een camping in de provincie Antwerpen*, Provinciebestuur Antwerpen, 63p.
- SPORCK, J., VAN DER HAEGEN, H., PATTYN, M. (1985), De ruimtelijke organisatie van de steden, in: *Driemaandelijks Tijdschrift van het Gemeentekrediet van België*, nr. 154, p. 153-164.
- VAN DAM, R., PROOST, D. (1995), *Vergelijkende studie van panelenquêtes CSB en PSBH*, Centrum voor Sociaal Beleid, Antwerpen, interne nota, 50p.
- VAN DAM, R., VAN DEN BOSCH K. (1993), *Methodological note on the Socio-Economic Panel*, Centrum voor Sociaal Beleid, Antwerpen, interne nota, 30p.
- VANDE LANOTTE, J., De tijdelijke huurwetten en de immobiliënsector, in: *Wonen*, NIH, nr. 95, p. 12-25.
- VAN DEN BOSCH, K. (1995), *Poverty an Assets in Belgium*, paper voor conferentie 'The Economics of Poverty and Social Exclusion', Leuven 15-16 december.
- VAN DEN CRUYCE, A., VAN DENDER, K. (1993), *Financiering van de sociale woningbouw in Vlaanderen*, HIVA, KU Leuven.
- VAN DER HAEGEN, H., VANNESTE, D. (1986), Een welvaartstypologie van de Belgische gemeenten, in: *Tijdschrift van het Gemeentekrediet van België*, nr. 157, p. 49-70.
- VANDERMOTTEN, C., VANDEWATTYNE, P. (1985), Groei en vorming van het stadsstramien in België, in: *Tijdschrift van het Gemeentekrediet van België*, nr. 154, p. 41-62.
- VAN DER SCHAAR, J., HEREIJGERS, A. (1991), *Volkshuisvesting: een zaak van beleid*, Aula, Utrecht.
- VAN OEVELEN, A. (1981), De huurovereenkomst tussen private personen, in: *Ruimtelijke Planning*, Afl. 1: II.B.1.d.: 42p.
- VAN OEVELEN, A. (1983), De huurovereenkomst tussen private personen: regeling voor 1983, in: *Ruimtelijke Planning*, Afl. 7: II.B.1.d.: 9p.
- VAN OEVELEN, A. (1984), De huurovereenkomst tussen private personen: de 'definitieve' huurwet van 29 december 1983, in: *Ruimtelijke Planning*, Afl. 11: II.B.1.d.: 29p.
- VAN OEVELEN, A. (1990), De wet van 22 december 1989 op de bescherming van de gezinswoning, in: *Ruimtelijke Planning*, Afl. 25: II.B.1.d.: 22p.

- VERBIST, G. (1992), Samenhang en tegenstelling tussen wonen en werken in het Antwerps stadsgewest, in: *Aardrijkskunde*, nr. 2, p. 155-181.
- VERSCHEURE, G. (1988), *Fonction sociale et dimension économique du logement en Belgique*, Bureau du Plan, Bruxelles.
- VLAAMS OVERLEG WOONWAGENWERK (1995), *Een woonbeleid voor woonwagenbevolking*, Leuven, 33p.
- VRANKEN, J., GELDOF, D. (1991), *Armoede en sociale uitsluiting, Jaarboek 1991*, Acco, 211p.
- VRANKEN, J., GELDOF, D., VAN MENXEL, G. (1995), *Armoede en sociale uitsluiting, Jaarboek 1994*, Acco, 318p.