

Inhoud

Inleiding	9
1. Het Grote Woononderzoek 2013 (GWO 2013)	13
2. Waar woont de Vlaming?	17
2.1 In welke woning?	17
2.1.1 Woningtype en bouwjaar	17
2.1.2 Grootte van de woning	20
2.1.3 Toegankelijkheid	21
2.1.4 Tevredenheid met de woning	22
2.2 In welke omgeving?	23
2.2.1 Verstedelijkingsgraad	23
2.2.2 Voorzieningen	24
2.2.3 De buurt	25
2.2.4 Verplaatsingen van en naar het werk	27
2.3 Een eigen woning of een huurwoning?	28
2.3.1 Het aandeel eigenaars is niet langer gestegen	28
2.3.2 Verschillen tussen eigenaars en huurders	30
2.3.3 De financiering van de eigen woning	33
2.3.4 Nieuwe woonvormen	36
3. Woningmarkt	37
3.1 Prijzen	37
3.1.1 Woningprijzen	37
3.1.2 Huurprijzen	38
3.2 Activiteit op de woningmarkt: aankoop, nieuwbouw en renovatie	39
3.2.1 Aankoop en nieuwbouw van woningen	39
3.2.2 Renovatie	43

3.3	Dynamiek op de woningmarkt	46
3.3.1	Verhuisbewegingen	46
3.3.2	Transities in eigendomsstatuut	48
3.3.3	Starten op de eigendomsmarkt	49
3.3.4	Doorstromen op de eigendomsmarkt	49
3.3.5	Plannen met bouwgronden in bezit	51
4.	De private huurmarkt	53
4.1	Woningen verhuren	53
4.1.1	Wie verhuurt?	53
4.1.2	Huuropbrengsten	54
4.1.3	Investeringsplannen en -motieven	55
4.2	De relatie tussen huurder en verhuurder	55
4.2.1	Selectie van huurders	55
4.2.2	De huurovereenkomst	56
4.2.3	Huurrelatie en -conflicten	57
5.	Betaalbaarheid	59
5.1	Woonuitgaven van huurders en eigenaars	59
5.1.1	Naakte woonuitgaven	59
5.1.2	Bijkomende woonuitgaven	60
5.1.3	Totale woonuitgaven	61
5.1.4	Huurwaarborg	61
5.2	Indicatoren van betaalbaarheid	62
5.2.1	Woonquote	62
5.2.2	Resterend inkomen	65
5.2.3	Subjectieve indicator	68
6.	Kwaliteit	69
6.1	Woningkwaliteit zoals beoordeeld door enquêteurs	69
6.1.1	Gebreken aan de woningen	69
6.1.2	Verwaarlozing	71
6.1.3	Risico op CO-vergiftiging	72
6.1.4	Evolutie van het comfort	72
6.1.5	Indicator van de technische woningkwaliteit	73
6.1.6	Inschatting van de aanpassingen nodig om de kwaliteit van de woningen met score 15 of meer toereikend te maken	74
6.2	Woningkwaliteit zoals beoordeeld door de bewoners	76
6.2.1	Vochtschade	77
6.2.2	Synthese-index 'fysische staat van de woning'	78

6.2.3	Vergelijking tussen de subjectieve en de objectieve meetmethode	82
6.3	Energiezuinigheid	84
6.3.1	Isolatie	84
6.3.2	Verwarmingsinstallaties en energiesystemen	88
6.4	Woningbezetting	89
7.	Woonzekerheid	91
8.	Betaalbaarheid, kwaliteit en woonzekerheid gecombineerd	93
9.	Beleidsinstrumenten	95
9.1	Belastingen	95
9.2	Subsidies	97
9.2.1	Financiële steun voor renovaties	98
9.2.2	Sociale huisvesting	99
9.3	Regelgeving	102
9.3.1	Wettelijke regelingen inzake private huurovereenkomsten	102
9.3.2	Energieprestatiewetgeving 2006	103
10.	Aanbevelingen	105
10.1	Verbeteren van de betaalbaarheid	106
10.2	Verbeteren van de kwaliteit	109
10.2.1	Communicatieve instrumenten	109
10.2.2	Financiële instrumenten	110
10.2.3	Juridische instrumenten	113
10.3	Aanbevelingen in functie van doelstellingen buiten het woonbeleid	114
10.3.1	Eigen woningbezit bevorderen	114
10.3.2	Stimuleren van bouwactiviteit	118
	Bibliografie	121