

Woord vooraf

Beste lezer

Met de academische pijler wil de Universitaire Stichting voor Armoedebestrijding (USAB) onderzoek naar armoede en ongelijkheid stimuleren over onderzoeksdisciplines heen. Academici uit verschillende faculteiten zijn betrokken in de 'Academische werkgroep USAB'. Die denkt mee na over de organisatie van netwerkevents en reikt een tweejaarlijkse scriptieprijs uit voor relevante masterscripties. Met een vrijwilligerspijler wil USAB studenten stimuleren om zich in te zetten voor een armoedeorganisatie. Met een huisvestingspijler biedt USAB personen met financiële moeilijkheden de mogelijkheid om voordelig te huren buiten de privémarkt om, in panden die de stichting in erfpacht kreeg van de universiteit. Als rector van Universiteit Antwerpen en als voorzitter van USAB steun ik deze missie uiteraard ten zeerste. USAB vormt zo een van de uitingen van het maatschappelijk engagement dat aan onze universiteit leeft.

Het *Jaarboek Armoede en Ongelijkheid* is zoals elk jaar een huzarenstukje, waarbij ook onderzoekers van onze instelling mee betrokken zijn. Zo trachten we als universiteit bij te dragen aan het maatschappelijke debat. Naast het Netwerk tegen Armoede is nu ook het Steunpunt tot bestrijding van armoede, bestaansonzekerheid en sociale uitsluiting betrokken bij de redactieploeg. Op die manier trachten de onderzoekers stem te geven aan de mensen in armoede over wie het gaat.

Deze editie is volledig gewijd aan één centraal thema, namelijk 'wonen'. Wonen is immers een cruciaal beleidsdomein, waar boeken vol over geschreven kunnen worden, maar een betaalbare en kwaliteitsvolle woning is vooral een basiselement om een waardig leven te kunnen leiden. De laatste jaren werd het steeds duidelijker dat er op dit vlak grote gaten vallen in onze samenleving, met dak- en thuisloosheid als schandelijkste verschijningsvorm. Ik hoop dat dit boek inzichten biedt die, samen met het brede werkveld dat vandaag al actief is rond wonen en de diverse experts op dit front, beleidsmakers inspireren om van wonen eindelijk een speerpunt te maken.

Ik wens u veel leesplezier.

Herwig Leirs

Rector Universiteit Antwerpen

Voorzitter Universitaire Stichting voor Armoedebestrijding

Dankwoord

Voor u ligt de 34ste editie van het *Jaarboek Armoede en Ongelijkheid*. Sinds een aantal jaar komt dit boek tot stand dankzij de steun van de rector en een financiële bijdrage vanuit Universiteit Antwerpen. Wij zijn hiervoor zeer dankbaar.

Uiteraard zou er geen boek liggen zonder de inhoudelijke medewerking van de vele auteurs en coauteurs die een bijdrage indienden. We willen hen expliciet bedanken voor de tijd die ze investeren in zowel het schrijfproces als het opvolgen van de commentaren van de redactie en de externe reviewers. Zij doen dat vrijwillig, bovenop hun reguliere werk. Hetzelfde geldt voor de reviewers. Ook zij nemen vrijwillig de taak ter harte om teksten van grondige commentaren te voorzien. Ook aan hen dus een woord van dank. Het is slechts door dit proces met strakke deadlines dat het *Jaarboek* kan voldoen aan het Guaranteed Peer Reviewed Content (GPRC)-label.

Verder bedanken we de vele personen die informatie en/of cijfermateriaal aanleverden, onder meer voor het statistische overzicht van armoede en sociale uitsluiting.

Uiteraard eindigen we met een woord van dank aan uitgeverij Acco, in het bijzonder dhr. Bart Derwael, die het proces in goede banen leidde, en Kevin Vercauteren, die het boek redactioneel ondersteunde.

Jill Coene
Heidi Degerickx
Caroline Dewilde
Marlies D'Hertoge
Tuur Ghys
Bernard Hubeau
Sarah Marchal
Roy Remmen
Henk Van Hootegem

Oktober 2025

Inleiding

Over wooncrises en woningcrises – goed wonen voor iedereen?

Jill Coene, Bernard Hubeau & Caroline Dewilde

"La vraie générosité envers l'avenir consiste à tout donner au présent."

("Werkelijke edelmoedigheid tegenover de toekomst bestaat erin dat alles aan het heden wordt gegeven.")

Albert Camus (*L'Homme Révolté*)¹

1. De wooncrisis als onderdeel van een polycrisis

De voorbije decennia en onze huidige tijd worden gekenmerkt door een polycrisis, een begrip geïntroduceerd door Edgar Morin en Anne Brigitte Kern (1999), waarmee ze doelen op het feit dat verschillende crisissen tegelijkertijd met elkaar zijn verweven. Het gaat om een complexe situatie met onderling verbonden crisissen die samen opereren en elkaar versterken, waardoor het moeilijk is om ze degelijk aan te pakken en op te lossen. Denk bijvoorbeeld aan problemen op het vlak van klimaat/hitstress, biodiversiteit, energie, mobiliteit, banken, migratie, gezondheid, vertrouwen, democratie, ongelijkheid... In de woorden van Morin en Kern (1999, p. 74): *"There is no single vital problem but many vital problems, and it is this complex intersolidarity of problems, antagonisms, crises, uncontrolled processes, and the general crisis of the planet that constitutes the number one vital problem"*.

De wooncrisis heeft meer specifiek aanwijsbare oorzaken, maar wordt verergerd door deze toestand van polycrisis. Wonen is immers verweven met klimaat, energie, ongelijkheid, gezondheid, ruimtelijke ordening, werk... Door het tekort aan betaalbare woningen is er sprake van grotere woononzekerheid, waarbij sommige groepen meer getroffen worden dan andere, denk aan alleenstaanden, eenoudergezinnen, mensen in armoede... Duurzaam wonen is de toekomst, maar dat vergt investeringen die niet voor iedereen zijn weggelegd en maakt (goed) wonen duurder. Onze woningvoorraad is grotendeels verouderd en kwetsbare groepen leven vaker in energie-inefficiënte woningen met een impact op hun gezondheid. Demografische veranderingen (zoals ge-

zinsverdunding en vergrijzing) en migratie leiden tot een verhoogde vraag naar woningen. Tegelijkertijd zijn er eisen rond ruimtelijke ordening en leefbaarheid die het (ver)bouwproces bemoeilijken.

Goed wonen is cruciaal, niet alleen voor het individu, maar voor de hele samenleving. Een degelijk dak boven het hoofd is een basisbehoefte op materieel, sociaal en psychologisch vlak, en ligt aan de basis van verbeteringen op andere levensdomeinen, zoals gezondheid, werk en onderwijs (zie bv. De Decker, 2019). In een ongezonde woning vol schimmel worden de bewoners ziek. Ook de woonomgeving kan ziek maken (denk aan luchtvervuiling en lawaaihinder, maar ook hittestress in steden bv., terwijl arme huishoudens gemiddeld vaker wonen in omgevingen waar dit soort problemen meer voorkomen). Slechte woonomstandigheden, zware woonkosten en/of dreigende uithuiszetting veroorzaken stress, wat leidt tot spanningen binnen het gezin. Je zorgen maken over betaalbaarheid, kwaliteit of het vinden van een woning bemoeilijkt de zoektocht naar werk. Gebrek aan betaalbare huisvesting kan leiden tot selectieve migratie, mismatches tussen werk en werkzoekenden en langere pendelafstanden, met nadelige gevolgen voor de arbeidsmarkt, economische groei en dienstverlening (bv. wanneer werknemers in onderwijs of gezondheidszorg het zich niet meer kunnen permitteren om nabij hun werk te wonen) (Dewilde et al., 2025). In een woning zonder rustige studeerplek is het moeilijk huiswerk maken. Vroegtijdig schoolverlaten en achterblijvende leerprestaties zijn het potentiële gevolg. En in een woning die geen kwaliteit biedt, waar men zich voor schaamt, waar men met te veel mensen op een kleine oppervlakte woont, nodigt men liever geen vrienden uit. Wonen heeft dus ook een invloed op sociale contacten en mentaal welbevinden.

In deze editie van het *Jaarboek Armoede en Ongelijkheid* zetten we de schijnwerpers daarom op het thema wonen. Wat weten we over betaalbaar en kwaliteitsvol wonen? Is een grondrecht op wonen een haalbaar streven? Welke rol spelen sociale woningen? Hoe kan uithuiszetting vermeden worden? Wat weten we over het aantal dak- en thuislozen, en hoe kan een groep met complexe problemen begeleid worden? Wat is het belang van de klimaattransitie voor wonen? Het zijn enkele van de vragen die we met dit Jaarboek trachten te beantwoorden.

“Ja, er is een crisis van de mens...”, zegt Albert Camus in een lezing in New York in maart 1946, en wat verder: *“Maar de generatie waarover ik spreek weet heel goed dat deze crisis niet zomaar een crisis is”*. Camus' uitspraken moeten worden gesitueerd in een bepaald tijdsperspectief, waarbij de dood en de terreur van de Tweede Wereldoorlog de aanleiding voor deze uitspraken vormden. Toch geeft hij goed de geest en de ernst van een crisis weer, die ook aansluit bij de actualiteit van vandaag (Camus, 1946).²

De kracht van Camus' denken is dat hij onderscheid maakt tussen de maatschappelijke kant van een crisis, maar ook aandacht vraagt voor de individuele, zeg maar psychologische of metafysische aspecten en de gevolgen voor een eventueel verzet of revolte tegen onrecht op maatschappelijk vlak. Dit verzet of de revolte tegenover het absurde van het bestaan gebeurt eerst op individueel vlak (men moet het zelf overwinnen), waarna solidariteit en collectief handelen kunnen worden opgebouwd. Het leven met het absurde noemen anderen weleens 'de tragedie' of 'het onbehagen'. Paul Verhaeghe (2023)

ziet dat onbehagen ontstaan wanneer het individu het moeilijk heeft met de omgeving en vice versa: we zijn nu eenmaal individuen die in een samenlevingsverband (moeten) aarden en daar onze plaats in moeten vinden. Het maakt dus deel uit van ons mens-zijn. Ondanks heel wat welvaart neemt de onrust in de samenleving toe. Daarnaast zijn er verwachtingspatronen naar de anderen, maar ook naar de overheid en de actoren van de samenleving. Camus' koppelde daaraan de door Descartes geïnspireerde uitspraak, die zowel het solitaire (individueel) als het solidaire (collectief) bevat: "*je me révolte, donc nous sommes*" ("ik kom in opstand, dus wij zijn").

In verband met wonen zou men perfect kunnen denken in termen van crisis van het vertrouwen (enerzijds in de loutere werking van de markt), maar ook ten aanzien van de verwachtingen tegenover de overheid, dat zij het nodige doet om de crisis te overwinnen. Dat willen we koppelen aan het onderscheid tussen de wooncrisis (die veel globaler is) en de woningcrisis. De benadering van het begrip 'woningcrisis' is eerder kwantitatief (een voldoende voorraad van toegankelijke en betaalbare woningen), terwijl de 'wooncrisis' breder gaat en zowel maatschappelijke als individuele aspecten behelst en op die manier een meer holistische dimensie vertoont. Het gaat daarbij over zowel structurele aspecten in het woonbeleid als de belevings- en/of tevredenheidsdimensie van het wonen. Die zijn deels in de algemene definitie van het (grond)recht op wonen vervat: het recht op wonen is het recht op een vrije keuze voor een kwaliteitsvolle woning in een kwaliteitsvolle omgeving, tegen een betaalbare prijs en met woonzekerheid (Hubeau, 2022). Wanneer een woning onaantrekkelijk is of wanneer er een veel te hoge prijs voor moet worden betaald, leidt dat tot tragische situaties, tot 'onbehagen' als gevolg van fysieke en/of psychische ongemakken en incidenten.

Kwetsbare groepen, die al door andere processen worden getroffen, zijn daarbovenop ook het slachtoffer van toenemende woningmarktongelijkheden. Dat geldt in groeiende mate ook voor de onderste delen van de middengroepen. Daarom moet een aangepast woonbeleid vorm krijgen. Wij trachten in dit boek de diverse dimensies daarvan – zowel op analytisch niveau, als op het vlak van aanbevelingen en adviezen – te beschrijven en van commentaar te voorzien.

Maar zelfs een crisis en het concept daarvan is relatief. Zo gaat Winters (2025) in op de vraag of er in ons land wel sprake kan zijn van een wooncrisis. De perceptie is dat die bestaat, maar zij relativeert dit. De argumentatie is dat de door de bank genomen 'betaalbaarheidsrisico's' gedurende het voorbije decennium niet gegroeid zijn (in sommige gevallen is er een betere betaalbaarheid). Er zijn wel problemen met hoge energiekosten, het relatief oude woningpatrimonium en de duidelijke betaalbaarheidsproblemen voor huurders met lage inkomens. Om dit laatste te counteren is een doelgericht beleid nodig om de noden van kwetsbare groepen beter tegemoet te komen, vooral op de private huurmarkt, en om de woningkwaliteit en de energie-efficiëntie te verhogen (Winters, 2025). Mede doordat de problematiek aan de onderkant van de woningmarkt ernstig is (gemiddelde trends verbergen veel variatie, dus ook een toename van problematische situaties voor de meest kwetsbaren), kan men naar onze mening toch spreken van een crisis, aangezien dat een belangrijk onderdeel is van het hele 'woonstelsel'. De doelen worden dus niet bereikt als men vertrekt van het grondrecht op wonen.

Het werken aan een actief en rechtvaardig woonbeleid is moeilijk en het is een opdracht van lange adem. Soms is het zoals Sisyphus die een rots omhoogduwt die telkens weer opnieuw naar beneden rolt en toch: *“il faut s’imaginer Sisyphes heureux”* (Hubeau, 2024, p. 47). Toch namen we als begincitaat ook de volgende gedachte op: wanneer we een toekomstig beleid willen voorbereiden en waarmaken, moeten we daarvoor alles doen om in het heden de voorwaarden daarvoor te creëren en ‘alles geven’: een doortastend, doelgericht en rechtvaardig woonbeleid.

2. Huisvesting als motor van ongelijkheid

Een van de conclusies van het Jaarboek is dat de verwezenlijking van het grondrecht op wonen op meerdere vlakken problematisch blijft, in het bijzonder voor de meest kwetsbare huishoudens. Vooral in het onderste segment van de private huurmarkt zijn er problemen, al groeit het probleem ook bij andere groepen (Seo et al., 2025). De Smalen en collega’s stellen in hun bijdrage op basis van de nieuwste Woonsurvey dat er op de woningmarkt een toenemende ongelijkheid zichtbaar is: *“Eigen woningbezit is steeds minder gelijk verdeeld over inkomensgroepen, terwijl betaalbaarheidsrisico’s meer geconcentreerd raken bij de lagere inkomens. Ook blijven er aanzienlijke verschillen in woningkwaliteit tussen inkomensgroepen”*. Ook Dewilde et al. (2025) menen dat de relatieve ongelijkheid op het gebied van wonen tussen meer en minder bevoorrechte huishoudens is toegenomen: meer bevoorrechte huishoudens concentreren zich steeds meer in het segment van de eigenwoningbezitters (en profiteren van de stijging van de huizenprijzen om hun vermogen in onroerend goed te vergroten, zie verder), terwijl minder bevoorrechte gezinnen zich steeds meer concentreren in de sociale en private huursector (die wordt gekenmerkt door toenemende onbetaalbaarheid en problemen op het gebied van kwaliteit en veiligheid).

Hoge prijzen voor huurwoningen die amper kwaliteit bieden, zijn een vaak gehoorde klacht. De problemen op de private huurmarkt leiden in sommige gevallen tot huisjesmelkerij. Vooral kwetsbare groepen, bijvoorbeeld vluchtelingen, zijn daarvan het slachtoffer. Heel wat gezinnen blijven (letterlijk) in de kou staan, maar ook de verborgen woonnoden zijn groot. Slachtoffers van huiselijk geweld, sofasurfers, ‘draaideur’-bewoners in het thuislozencircuit, intra-Europese migranten/woonwagenbewoners, instellingsverlaters, nood(ver)kopers, erkende vluchtelingen die de opvang moeten verlaten, zijn slechts enkele van de groepen die hun recht op menswaardig wonen niet gereïaliseerd zien (Steenessens et al., 2025).

“Markten voorzien nergens ter wereld in goede en betaalbare woningen voor mensen met een laag inkomen”, stelt De Decker (2019, p. 333, zie ook zijn bijdrage in dit Jaarboek). Een van de oorzaken is dat de huisvestingsmarkt in toenemende mate verweven is met financiële belangen en zo ongelijkheid creëert. In verschillende Europese steden en landen (bv. Parijs, Madrid; Nederland, Duitsland) hebben institutionele investeerders, zoals investeringsbedrijven, pensioenfondsen of verzekeringsmaatschappijen, grote delen

van de huisvestingsmarkt in hun bezit (Bandoni et al., 2025). Daardoor stijgen de huizenprijzen en moeten gezinnen hogere hypotheekleningen afsluiten, die op hun beurt de huizenprijzen beïnvloeden. Onderzoek leert dat een ruimere beschikbaarheid van hypothecair krediet niet noodzakelijk leidt tot een groter aanbod van nieuwe woningen: in situaties van schaarste leiden hogere kredietmogelijkheden eerder tot meer speculatie/winst (Kohl, 2020). Investeerders bouwen vooral woningen in het hogere segment, met prijzen buiten het bereik van lage- en middeninkomensgroepen, of investeren in zogenaamde *not for housing-housing* (bv. woningen als onderpand of om door te verkopen). Sansen en Vandenberg (2023) definiëren die ‘financialisering’ van huisvesting als: 1) het proces waarbij huishoudens in toenemende mate hun huisvesting financieren vanuit schulden; 2) het toenemende gebruik van residentieel vastgoed als investering en als verhandelbaar product op financiële markten; en 3) het proces waarbij kapitaal van investeerders en financiële actoren van toenemend belang zijn in de professionele residentieel-vastgoedsector.

De financialisering van huisvesting speelt meer recent in veel landen ook op de huurmarkt (bv. Duitsland, Verenigde Staten (VS), Canada), waar private-equityfirma's, hedgefondsen en *real estate investment trusts* grote portefeuilles sociale en particuliere huurwoningen opkopen (Aalbers, 2018). Huurwoningen worden gezien als goede investering (laag risico met hoge opbrengst). Volgens Aalbers (2018) is de impact op huurders zelden positief en soms zelfs destructief (bv. gentrificatie).

Leilani Farha, de voormalige speciaal rapporteur voor het recht op adequate huisvesting van de Verenigde Naties, benoemde dit fenomeen als *corporate capture of housing*.³ Het leidt tot het uitsluiten van midden- en lage-inkomensgroepen van de koop- en huurmarkt en tot verdringing van deze groepen naar regio's zonder werk en diensten (Farha, 2017). Investeren in vastgoed is een *safety deposit box* voor de rijken, stelt Farha (2017).

In toeristische regio's wordt huisvesting meer gericht op toeristen om winst te maken. Airbnb, ooit kleinschalig gestart om een plekje aan te bieden voor het uitrollen van een luchtmatras, is een groot commercieel platform geworden dat steeds meer beslag legt op woningen. In sommige districten in Spaanse steden is tot 30% van de huurmarkt geconverteerd naar Airbnb-verhuur (Pareja-Eastaway, 2025). In Antwerpen-stad zijn er momenteel 2.654 Airbnb-listings, waarvan 82,9% volledige woningen of appartementen. 60,9% betreft *multi-listings*, wat betekent dat de host meerdere kamers, appartementen of huizen verhuurt. 405 listings zijn gelegen in het historische centrum (Inside Airbnb, 2025). Verhaeghe en collega's (2023) becijferden voor het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest dat er per extra Airbnb-woning op 100 huishoudens tussen 2016 en 2018 een gemiddelde stijging van de huurprijzen was van 1,6%. Protest klinkt luid, zoals onlangs in enkele Zuid-Europese steden.⁴ Maatregelen die steden ertegen ondernemen zijn echter niet altijd even effectief (Pareja-Eastaway, 2025).

Ook studentenhuisvesting wordt gezien als een financieel interessante investering en speciaal gebouwd (*purpose built student accommodation*) met het oog op rendement (Aalbers, 2018; Revington & August, 2019; Sanderson & Özogul, 2022). In de meeste Europese landen is er schaarste van studentenwoningen (hoewel er regionale verschillen zijn), door zowel een stijgend aantal studenten hoger onderwijs als een stijgend

aantal internationale studenten. In heel wat landen is er bovendien een gebrek aan betaalbare studentenwoningen. Meestal wordt aan de vraag voldaan via private verhuringen (in sommige landen zijn er ook voorzieningen van de instellingen voor hoger onderwijs zelf) (Vandromme et al., 2022). Dit kan wellicht negatief inwerken op het algemene aanbod en dus ten nadele gaan van (al dan niet kwetsbare) andere categorieën woningzoekenden. In de Antwerpse wijk Dam waren er verschillende protestacties tegen nieuwe studentenkamers uit bezorgdheid over betaalbaar wonen en overlast.⁵ Niet zelden liggen de huurprijzen van (nieuwe, meer luxueuze) studentenkamers buiten het bereik van de meerderheid van de studenten. Een onderzoek om de studentenhuisvesting in Vlaanderen (zonder stad Gent)⁶ voor het eerst in kaart te brengen, leert dat 46% van de bevroegde studenten in academiejaar 2023-2024 'op kot' zat (Sansen & Van den Broeck, 2024). De meesten zaten op kamers (59%) of studio's (24%), sommigen zaten op kot op de reguliere woningmarkt (14% verbleef in een huis of appartement, al dan niet met anderen). 52% huurde van private eigenaars van residenties, 32% huurde bij een private particuliere verhuurder, 9% huurde van de onderwijsinstelling. 6% woonde in een kot dat eigendom is van (een) ouder(s) of een ander familielid. De prijs voor een kot in een Vlaamse studentenstad (zonder Gent) bedroeg gemiddeld € 507 per maand,⁷ met grote verschillen naar stad, woningtype of type eigenaar. Kamers zonder sanitair waren het goedkoopst (gemiddeld € 421), terwijl studio's het duurst waren (gemiddeld € 594). Voor 22% van de kotstudenten blijken de maandelijkse kosten voor hun kot moeilijk of heel moeilijk te betalen. Van de studenten die niet op kot te zitten, zou 35% dat wel willen. Voor 74% van deze groep is het te duur.

In Vlaanderen is het onderzoek naar de financialisering van huisvesting nog beperkt en is men het oneens over de vraag of dit ook bij ons speelt (Sansen & Vandenberg, 2023). Niettemin is het potentieel voor financialisering ook hier toegenomen:

Nochtans ondergaat de Vlaamse en bij uitbreiding Belgische woningmarkt een transformatie, met een continue stijgende huishoudelijke schuld, een groeiend aantal (gefinancialiseerde) ontwikkelaars [...] en een privatisering en vervennootschappelijking van bouwgrond. Er treedt een geleidelijke hertekening op van het Vlaamse woonmodel dat historisch gezien gebaseerd was op particuliere zelfbouw en het potentieel voor financialisering op het niveau van ondernemingen verder vergroot. (Sansen & Vandenberg, 2023, p. 24)

Huisvesting is dus in toenemende mate een motor van ongelijkheid (Farha, 2017; Hochstenbach et al., 2025). Een verhuurde woning levert inkomen of vermogen op en vergroot zo de kloof tussen haves en havenots (Hochstenbach et al., 2025). Daarnaast is er sprake van toenemende ongelijkheid tussen generaties door ouders die hun kinderen steunen bij het verwerven van een woning. De sociaaleconomische ongelijkheid die hierdoor ontstaat, tekent zich ook af op andere domeinen: "[...] *housing appears to have a domino function, encouraging inequalities in one domain (e.g., socio-economic) to cascade into inequalities in other domains (e.g., health, employment, political participation, spatial opportunity)*" (Hochstenbach et al, 2025, p. 6). Ook binnen het segment van huis-

eigenaars is er toenemende ongelijkheid, door groter wordende verschillen in woningwaarde tussen rijkere en armere huishoudens (Dewilde et al., 2025).

Seo et al. (2025) besluiten dat de huidige woningmarkt verschillende preciaire woonvormen kent die niet enkel kunnen worden verklaard aan de hand van opzichzelfstaande indicatoren voor toegankelijkheid of kwaliteit. Preciaire huisvesting is een multidimensionaal concept (dat zowel kwaliteitsproblemen, betaalbaarheidsproblemen als huisvestingsonzekerheid kan omvatten) en dat andere vormen kan aannemen voor huurders en eigenaars. Het gaat breder dan alleen een inkomensprobleem (of een probleem van precair werk – ook een goede job biedt geen garantie). Preciaire huisvesting is het gevolg van relatieve ongelijkheid op het vlak van huisvesting (Dewilde et al., 2025). Huisvestingsongelijkheid is niet alleen een weerspiegeling van de bestaande sociale ongelijkheid, maar is een ongelijkheid op zich geworden die sociale ongelijkheid herdefiniëert, en die gevormd wordt door een complexe relatie met institutionele en structurele factoren (zoals deregulering, verminderde overheidssteun en financialisering van de woningmarkt) (Seo et al., 2025).

3. De woningcrisis tekent zich af in het onderste segment van de inkomensverdeling

“De baksteen is niet langer in de maag van de Vlaming, het is eerder een maagzweer geworden” – Katrien Partyka (CD&V), plenaire vergadering van het Vlaams Parlement van 19 maart 2025

In de bijlage bij dit Jaarboek komen enkele cijfers rond wonen aan bod. De geïnteresseerde lezer kan er een zicht te krijgen op, onder meer, de betaalbaarheid en kwaliteit van wonen, het aanbod van sociale woningen en het aantal dak- en thuislozen. Ook de hoofdstukken in dit boek bevatten een schat aan cijferinformatie. In deze alinea's schetsen we aanvullend een aantal inzichten over de woningmarkt in Vlaanderen/België en Europa. We maken hiervoor hoofdzakelijk gebruik van de SILC-gegevens (Statistics on Income and Living Conditions) van Eurostat, aangevuld met andere bronnen.

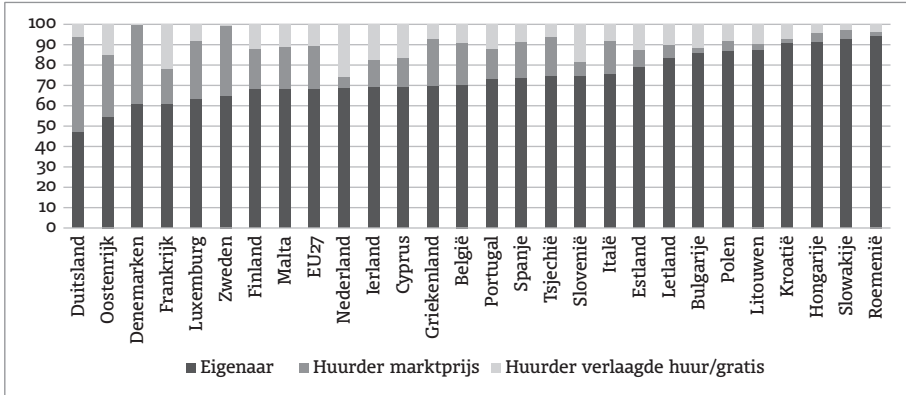
3.1 Eigenaarsstatuut

In de Europese Unie is de mate van eigenwoningbezit erg verschillend (zie figuur 1). Roemenië kende in 2024 het hoogste aandeel eigenaars (veelal zonder hypotheek) met 94,3%, terwijl dat in Duitsland slechts 47,2% was. In België was dit 70,2%. Die verschillen hebben onder meer te maken met historische ontwikkelingen, welvaartsregimes (of *housing regimes*; Dewilde et al., 2025) en padafhankelijkheid (Hoekstra, 2010; Bengtsson & Ruonavaara, 2010; Heylen, 2023). Padafhankelijkheid wijst op het idee dat ideologie, historische instituties en beleid hebben geresulteerd in een bepaald huis-

vestingsysteem. Dit verklaart mee waarom veranderingen zo moeilijk zijn en lange tijd kunnen duren. *"The general idea is that if, at a certain point in time, the historical development takes one direction instead of another, some, otherwise feasible, alternative paths will be closed – or at least difficult to reach – at a later point"*, in de woorden van Bengtsson en Ruonavaara (2010, p. 193). Daarom is eigenwoningbezit in België het dominante woonmodel (De Decker et al., 2011). In andere landen speelden andere keuzes, ontwikkelingen of welvaartsregimes een rol. Zo was het merendeel van de woningen tijdens het communistische regime in Roemenië in bezit van de staat, maar na de val van het communisme volgde een massale privatisering golf, waarbij grote delen van de verloederde staatshuisvesting zeer goedkoop aan de bevolking werd 'weggegeven' (Buckley & Mathema, 2018). In Duitsland is er een ruime private huursector. Dat komt enerzijds doordat een deel van de woningvoorraad afgescheiden wordt van de private markt en tijdelijk het statuut van sociale woning krijgt. Na x aantal jaar kunnen deze woningen worden verkocht of verhuurd via de private markt, al worden ze vaak nog aan sociale voorwaarden verder verhuurd. Anderzijds speelt de hereniging met Oost-Duitsland een rol: de staatshuursector daar werd na de eenmaking bestempeld als private huur (Heylen, 2023). In Nederland zijn er traditioneel dan weer veel sociale woningen (25,9%), al is ook daar al enige tijd sprake van een krimp van het aantal sociale huurders (Heylen, 2023).

Een beperking van de SILC-enquête is dat er geen onderscheid wordt gemaakt tussen private en sociale huur, maar tussen *renting at prevailing or market rate* en *renting at reduced rate*. *Renting at reduced rate* komt in de meeste landen min of meer overeen met sociale huur. Deze categorie omvat echter ook huishoudens die privaat huren tegen gereduceerd tarief, bijvoorbeeld door wettelijke huurafspraken met private partijen (zie het hoofdstuk van Gielens en collega's). In figuur 1 worden deze huurders *at reduced rate* opgeteld bij huurders die gratis wonen, bijvoorbeeld omdat ze huren via familie of vrienden. De cijfers moeten voorzichtig worden geïnterpreteerd in het licht van de verschillende beleidscontexten. In Griekenland bestaat bijvoorbeeld geen sociale huursector. Het percentage huurders tegen verlaagde huurprijs wijst daar op personen die inwonen bij of goedkoper huren via familie, huren via hun werkgever of een woning huren die onderverhuurd wordt. Griekenland is een mediterrane welvaartsstaat, met een grote rol voor familiebanden in het verlenen van steun (Moreno & Mari-Klose, 2013). Heylen (2023) merkt op dat in Vlaanderen mogelijk de sociale huurwoningen van lokale besturen of in beheer van de voormalige sociale verhuurkantoren door respondenten niet worden opgegeven als sociale woningen. In landen met een unitaire huurmarkt, waar geen duidelijk onderscheid bestaat tussen een private en sociale huursector, worden alle huurders in de private huur ingedeeld. Voor Nederland betekent dit bijvoorbeeld dat corporatiewoningen als 'huur tegen marktprijs' worden gecatalogiseerd (Heylen, 2023). Hetzelfde geldt voor Denemarken en Zweden (zie het hoofdstuk van Gielens en collega's).⁸

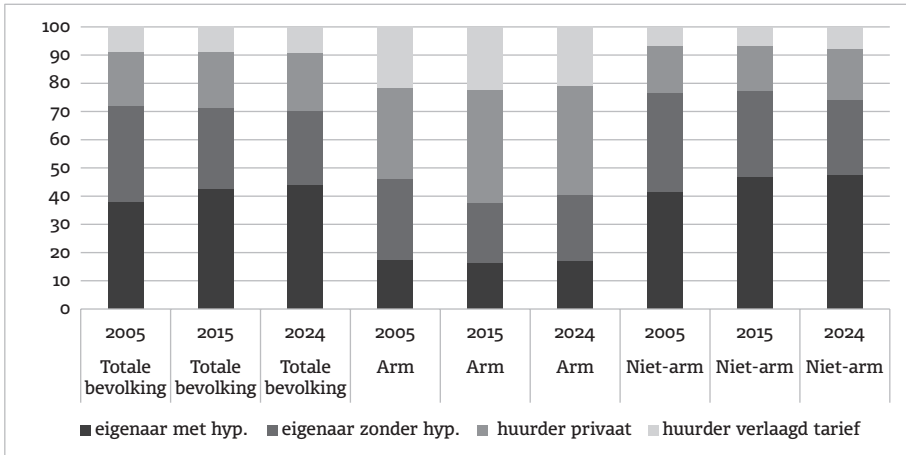
Figuur 1. Eigenaarsstatuut, EU27, 2024.



Bron: Eurostat o.b.v. SILC 2024.

In België nam het aandeel eigenaars met hypotheek tussen 2005 en 2024 toe, terwijl het aandeel eigenaars zonder hypotheek daalde (zie figuur 2). Het aandeel huurders op de private markt steeg lichtjes en het aandeel huurders met verlaagd tarief bleef stabiel. Het aandeel eigenaars bij mensen met een inkomen onder de armoedegrens is lager dan bij de groep met een inkomen boven de armoedegrens. Omgekeerd is het aandeel huurders bij de groep mensen in armoede hoger dan bij de niet-armen.

Figuur 2. Evolutie eigenaarschap 2005-2015-2024, totale bevolking en naar inkomensgroep, België.



Bron: Eurostat o.b.v. SILC.

Zoomen we verder in op Vlaanderen, dan blijkt op basis van de Woonsurvey 2023 dat 71% van de huishoudens eigenaar-bewoner is (niet significant verschillend van 2018) en 23% private huurder (een significante stijging tegenover 2018, toen 20%) (de Smalen & Van den Broeck, 2025). De auteurs merken op dat administratieve data meer geschikt

zijn om het aandeel sociale huurders op te volgen. Bovendien is het aantal huishoudens in Vlaanderen gegroeid sinds 2018, waardoor een stabiel aandeel wijst op een toename van het absolute aantal sociale huurders (de Smalen & Van den Broeck, 2025). Op basis van administratieve data telde Vlaanderen eind 2023 180.589 sociale huurwoningen (92% in eigendom van de woonmaatschappijen en 8% ingehuurde woningen) (Statistiek Vlaanderen, 2025). Cijfers voor 2024 zijn nog niet beschikbaar. Eind 2024 stonden 187.874 kandidaten op de wachtlijst voor een sociale huurwoning (Wonen in Vlaanderen, 2025a). De gemiddelde wachttijd is 4,8 jaar, maar die is langer voor grote gezinnen of in de centrumsteden.

Niet alle huishoudens die in aanmerking komen, zullen zich op de wachtlijst plaatsen. Uit de Woonsurvey 2018 leidde Heylen (2019) af dat de wettelijke doelgroep voor de sociale huur destijds 248.900 gezinnen telde. Het ging om huishoudens die in aanmerking kwamen op basis van de eigendoms- en inkomensvoorwaarde, maar (nog) niet sociaal huurden. Men kan ook de 'theoretische doelgroep voor huurondersteuning' bekijken. Hier gaat het om het aandeel huishoudens uit de twee laagste inkomenskwintielen die een private woning huren en een betaalbaarheidsprobleem hebben of een woning betrekken die in slechte of zeer slechte fysieke staat is, en die geen steun ontvangen van de Vlaamse overheid om de huur te kunnen betalen. Op basis van de Woonsurvey 2018 kwam dat overeen met 230.000 huishoudens (Winters et al., 2021). De boodschap is duidelijk: zelfs zonder rekening te houden met de wettelijke of theoretische doelgroep zijn er dringend veel meer bijkomende sociale woningen nodig.

3.2 Woonkosten

3.2.1 Woningprijzen

Volgens Statbel (2025) bedroeg de mediaanprijs van verkochte woonhuizen in gesloten of halfopen bebouwingen in België € 260.000 in 2024. Dit cijfer is gebaseerd op de verkoopakten die werden geregistreerd bij de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie van de FOD Financiën (AAPD). Woonhuizen in open bebouwing hadden een mediaanprijs van € 370.000, voor appartementen was dat € 243.000. Rekening houdend met de inflatie stegen de mediaanprijzen respectievelijk met 13,8%, 7,9% en 13,4% tegenover 2010. In het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest waren de prijzen voor alle types woningen het hoogst en in het Waalse Gewest het laagst; de prijsstijgingen waren het sterkst voelbaar in Vlaanderen (zie tabel 1).

De evolutie van de woningprijzen wordt voornamelijk verklaard door ontwikkelingen in de rentetarieven en de inkomens (Winters, 2025). Omdat de rente door de jaren heen is gedaald en de inkomens zijn gestegen, verbeterde de ontleencapaciteit van huishoudens en stegen de prijzen. Winters (2025) bemerkt echter een daling van de prijzen sinds 2021 door toenemende rentevoeten. Tegelijkertijd lieten de financiële instellingen een groter aandeel nieuwe leningen met langere looptijden toe, wat de negatieve impact van de hogere hypotheekrente compenseerde. Ook zorgde het loonindexeringssysteem voor het behoud van de leencapaciteit van gezinnen. Een deel van de prijsstijgingen

kan worden toegeschreven aan verbeterde kwaliteit en energie-efficiëntie, al had de recente invoering van renovatieverplichtingen voor woningen met een lage energieprestatie in Vlaanderen en Brussel een negatieve impact op de prijzen in deze regio's (Winters, 2025). Heylen (2023) vult aan dat de prijzen sterk variëren tussen steden en regio's, waarbij vooral grote steden aantrekkelijk zijn voor starters met een grote ontleningscapaciteit. Deze evoluties zetten de betaalbaarheid in de steden en de suburbane omgeving onder druk, ook voor de private huurwoningen: omdat de vraag het aanbod overstijgt, ontstaan er verdringingseffecten en worden de woonalternatieven van lagere-inkomensgroepen beperkt. Omdat mensen zich vervolgens vestigen in goedkopere regio's, kunnen prijsstijgingen in een bepaalde regio op termijn leiden tot prijsstijgingen in naburige goedkopere gebieden (Heylen, 2023).

Tabel 1. Nominale mediane woningprijzen, België en gewesten, 2010-2024 en evolutie gecorrigeerd voor inflatie.

	Jaar	Gesloten + halfopen bebouwing	Evolutie 2010-2024*	Open bebouwing	Evolutie 2010-2024*	Appartement	Evolutie 2010-2024*
België	2010	160.000		240.000		150.000	
	2024	260.000	+13,8%	370.000	+7,9%	243.000	+13,4%
Vlaams Gewest	2010	180.000		267.500		150.000	
	2024	300.000	+16,7%	413.000	+8,1%	250.000	+16,7%
Waals Gewest	2010	122.000		200.000		115.000	
	2024	175.000	+0,4%	290.000	+1,5%	175.000	+6,6%
Brussels HG	2010	315.000		775.000		160.000	
	2024	495.000	+10,0%	1.100.000	- 0,6%	260.000	+13,8%

* Evolutie gecorrigeerd voor inflatie op basis van prijzen 2024 (Harmonised Index of Consumer Prices (HICP), 2015 = 100, Eurostat)

Bron: Statbel, Eurostat en eigen berekeningen.

3.2.2 Huurprijzen

De gemiddelde huurprijs in het Vlaamse Gewest bedroeg € 766 in 2023. Dat is een significante daling ten opzichte van 2018, toen de gemiddelde huurprijs gecorrigeerd voor inflatie € 802 bedroeg (de Smalen & Van den Broeck, 2025). De auteurs verklaren deze daling door de hoge inflatie in de recente jaren, terwijl (nog) niet alle huurprijzen zijn aangepast aan de index. De gemiddelde huurprijs varieert uiteraard naargelang de woningkenmerken. Zo is een eengezinswoning duurder (gemiddeld € 830) dan een meergezinswoning (gemiddeld € 739), en zijn de gemiddelde huurprijzen in Vlaams-Brabant het hoogst (€ 818) en in Limburg het laagst (€ 708). De nieuwste huurwoningen (gebouwd na 2000) zijn gemiddeld duurder dan de oudere. Ook het EPC-label (energieprestatiecertificaat) kan een invloed hebben op de huurprijs: onderzoek van Vastmans (2023) op basis van de 'Huurschatter' toont aan dat de huurprijs van huizen met 1,5% stijgt per verbetering van het energielabel. Op de sociale huurmarkt bedroeg de gemid-

delde huurprijs € 441 in 2023, niet significant verschillend van 2018 (het gaat hier enkel om de huurprijs van huurders van de voormalige sociale huisvestingsmaatschappijen) (de Smalen & Van den Broeck, 2025). De resultaten zijn afkomstig van de Woonsurvey 2023. Die enquête is enkel beschikbaar voor Vlaanderen en vindt slechts vijfjaarlijks plaats.

De Confederatie van immobiliënberoeppen (CIB; de beroepsvereniging voor vastgoedmakelaars, syndici, rentmeesters en toeristische verhuurkantoren), publiceert regelmatig cijfers via de 'Huurbarometer'. Die bevat de gemiddelde huurprijzen van huurovereenkomsten die in een bepaalde periode werden afgesloten via bemiddeling door een vastgoedkantoor (lopende huurovereenkomsten en overeenkomsten afgesloten tussen particulieren vallen buiten de analyse). Op basis van de 47.500 huurovereenkomsten afgesloten in 2024 bedroeg de gemiddelde huurprijs in Vlaanderen € 922. Voor een studio was dat bijvoorbeeld € 635 en voor een vrijstaande woning € 1.244 (CIB, 2025). De prijzen variëren tussen de regio's, met hogere prijzen in de centrumsteden. De data van CIB zijn echter niet representatief voor alle huursegmenten, stelt Heylen (2020): vooral de midden- en hogere segmenten doen een beroep op een vastgoedkantoor. In 2018 werd bijvoorbeeld slechts 37% van de private huurwoningen via deze vorm van bemiddeling verhuurd. Op basis van 'MyRent'-data, een databank met geregistreerde huurovereenkomsten van de FOD Financiën (AAPD),⁹ blijkt dat de gemiddelde huur iets lager ligt dan op basis van de CIB-data (Heylen, 2020). De evolutie van de gemiddelde huurprijs in Vlaamse steden en gemeenten op basis van de AAPD kan men raadplegen via de Gemeente- en Stadsmonitor (er is geen cijfer beschikbaar voor het Vlaamse Gewest als geheel).¹⁰

Provincies in cijfers¹¹ heeft informatie over de mediane huurprijzen op basis van de AAPD-data (zie tabel 2, in prijzen van 2024). Gemiddelde prijzen worden immers beïnvloed door extremen; mediane prijzen zijn daarom een betere indicatie. Het gaat hier ook enkel over nieuwe contracten afgesloten in het betreffende jaar. Zoals blijkt uit de tabel liggen de mediane huurprijzen in het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest hoger dan in Vlaanderen. Bovendien namen ze er ook toe tussen 2016 en 2024 gecorrigeerd voor inflatie (+6,9%). In Vlaanderen daalden de mediane huurprijzen tussen 2016 en 2024, rekening houdend met de inflatie (- 1,8%).

Tabel 2. Nominale mediane huurprijs van nieuwe huurovereenkomsten (verhuurder is natuurlijke persoon), naar gewest, 2016-2024, en evolutie gecorrigeerd voor inflatie.

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2016-2024
Vlaams Gewest	650	650	665	680	695	700	750	790	825	
Jaarlijkse evolutie*	-	- 2,2%	+0,0%	1,0%	+1,8%	- 2,4%	- 2,9%	+3,0%	+0,1%	- 1,8%
Brussels HG	720	750	750	780	800	835	860	945	995	
Jaarlijkse evolutie*	-	+1,9%	- 2,3%	+2,7%	+2,1%	+1,1%	- 6,7%	+7,4%	+0,9%	+6,9%

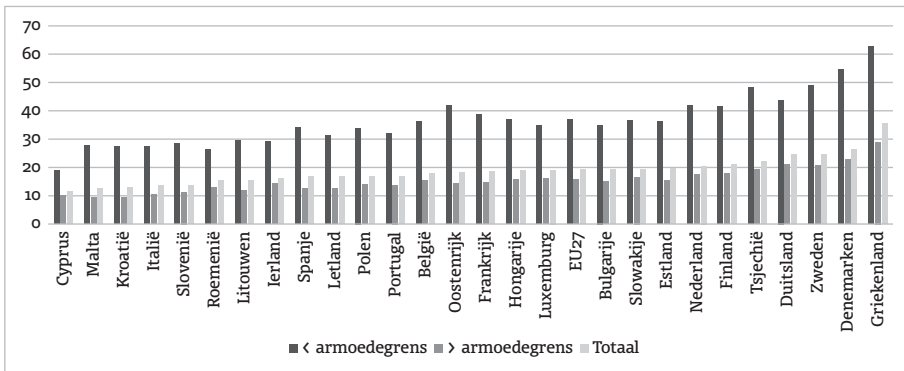
* Evolutie gecorrigeerd voor inflatie op basis van prijzen 2024 (Harmonised Index of Consumer Prices (HICP), 2015 = 100, Eurostat

Bron: Provincies in cijfers (AAPD), Eurostat en eigen berekeningen.

3.3 Betaalbaarheid

De mediane of gemiddelde prijzen van huur- en koopwoningen zeggen niets over de betaalbaarheid voor gezinnen omdat die mee afhangt van het inkomen waarover gezinnen beschikken. Figuur 3 geeft weer hoeveel procent van het beschikbare inkomen gezinnen aan de totale huisvestingskosten spenderen. Voor huiseigenaren wordt enkel de hypotheekrente na eventuele belastingaftrek meegenomen. De kapitaalaflossing wordt niet meegerekend (Heylen, 2023). Voor huurders gaat het over de betaalde huur. Bij deze kosten worden maandelijkse uitgaven meegeteld, zoals kosten voor nutsvoorzieningen, onderhoud van gemeenschappelijke plaatsen in de woning of gebruik van de lift, verzekering voor brand en/of aanverwante gevaren, ophalen van huisvuil, onderhoud en kleine herstellingen en onroerende voorheffing (voor eigenaars). Het betreft dus een ruime definitie. In België gaf men in 2024 gemiddeld 17,8% van het beschikbare inkomen uit aan deze totale woonkosten, bij mensen in armoede liep dat op tot 36,2%. In Cyprus moesten gezinnen ‘slechts’ 11,4% van hun gezinsinkomen uitgeven, terwijl Griekenland het slechtst scoorde (35,5%). Dit aandeel varieert verder naargelang socio-economische kenmerken van het gezin. Zo geven alleenstaande voltijds werkenden met een minimumloon een groter aandeel van hun inkomen uit aan wonen dan voltijds werkende alleenstaanden die meer verdienen (Eurofound, 2025).

Figuur 3. Aandeel van de huisvestingskosten in het beschikbaar inkomen, naar armoederisico, EU27, 2024.



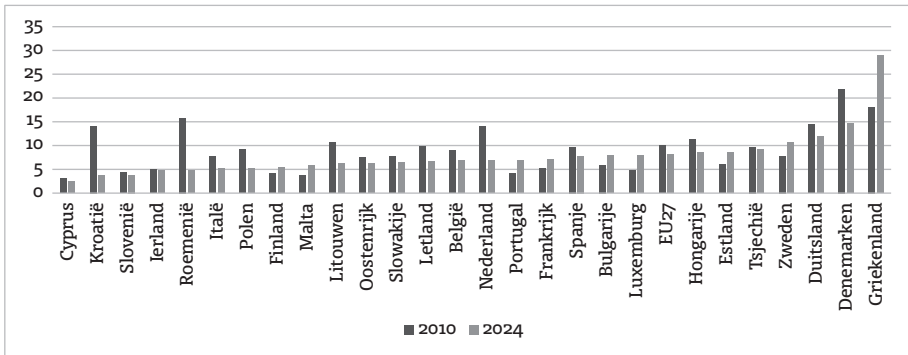
Bron: Eurostat o.b.v. SILC 2024.

Figuur 4 toont de *housing-cost-overburden rate* ('overmatige huisvestingskosten' of 'woonquote > 40%') in de Europese Unie. Dat is het percentage van de bevolking dat leeft in een huishouden waar de totale huisvestingskosten (zoals hierboven gedefinieerd) meer dan 40% van het beschikbare inkomen uitmaken.¹² Er is echter ook kritiek op de woonquote, zoals blijkt uit het hoofdstuk van Frederickx en collega's. Zo onderschat die vaak de ernst van het betaalbaarheidsprobleem, bijvoorbeeld omdat ze geen rekening houdt met de absolute hoogte van het inkomen of de overige noodzakelijke uitgaven van gezinnen.

Zoals figuur 4 laat zien, kampte in Griekenland in 2024 het hoogste percentage van de bevolking met overmatige huisvestingskosten (28,9%) in relatie tot het huishoudinkomen, in Cyprus was dat ter vergelijking 2,4%. De grote variatie tussen landen is te wijten aan de verschillende (beleids)contexten. Ook hier geldt dus dat verschillen tussen landen voorzichtig geïnterpreteerd moeten worden. Zo varieert de hoogte van de inkomens tussen de lidstaten (in Griekenland liggen de inkomens bv. lager dan in België), varieert het woonstatuut (zie figuur 1 – eigenaars zonder hypotheek hebben doorgaans minder betaalbaarheidsproblemen) en zijn bijvoorbeeld ook de huisvestingskosten en diverse steunmaatregelen verschillend. Sommigen combineren daarom objectieve maten met subjectieve indicatoren (Sunega et al., 2016). We kunnen wel de evolutie binnen landen onder de loep nemen.

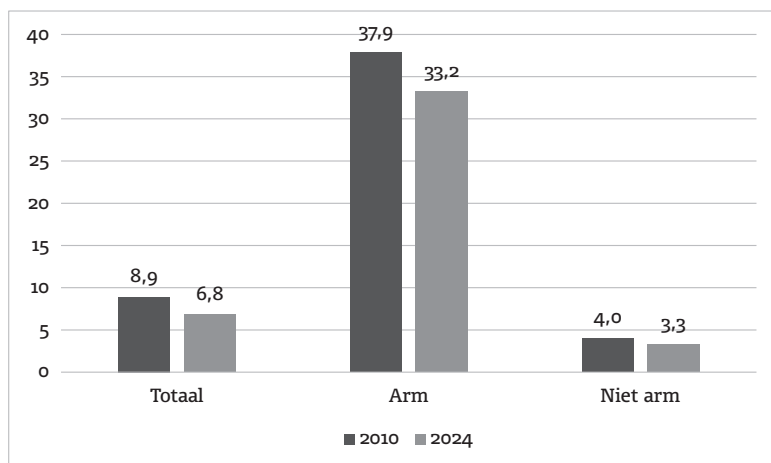
Tussen 2010 (het eerste jaar waarvan we voor alle Europese landen data hebben) en 2024 is het percentage van de bevolking dat te maken heeft met overmatige huisvestingskosten in 18 lidstaten gedaald, ook in België (zie figuur 4). Ook bij personen in arme gezinnen namen de overmatige huisvestingskosten in diezelfde periode in 16 lidstaten af (de sterkste daling was er in Kroatië, namelijk 31,6 procentpunten) (niet in figuur). In België daalde dit aandeel van 37,9% tot 33,2% (zie figuur 5). In één lidstaat was er geen verandering (Slovenië), in 10 lidstaten was er een toename (waarvan de grootste in Griekenland met +21,2 procentpunten). Bij personen die leven in een gezin met een inkomen boven de armoededrempel zien we in 12 lidstaten een daling, in 9 lidstaten stabilisering en in 6 lidstaten een stijging van het aandeel met overmatige woonkosten (niet in figuur). In België was er sprake van stabilisering (resp. 4,0 en 3,3% van de niet-armen had te maken met overmatige huisvestingskosten). Dat neemt niet weg dat personen die leven in een gezin onder de armoededrempel veel vaker problemen ervaren op dit vlak, in België wel tot tien keer vaker dan gezinnen met een inkomen boven die grens (33,2% versus 3,3%) (zie figuur 5).

Figuur 4. Overmatige huisvestingskosten (meer dan 40%), EU27, 2010-2024.



Bron: Eurostat o.b.v. SILC 2024.

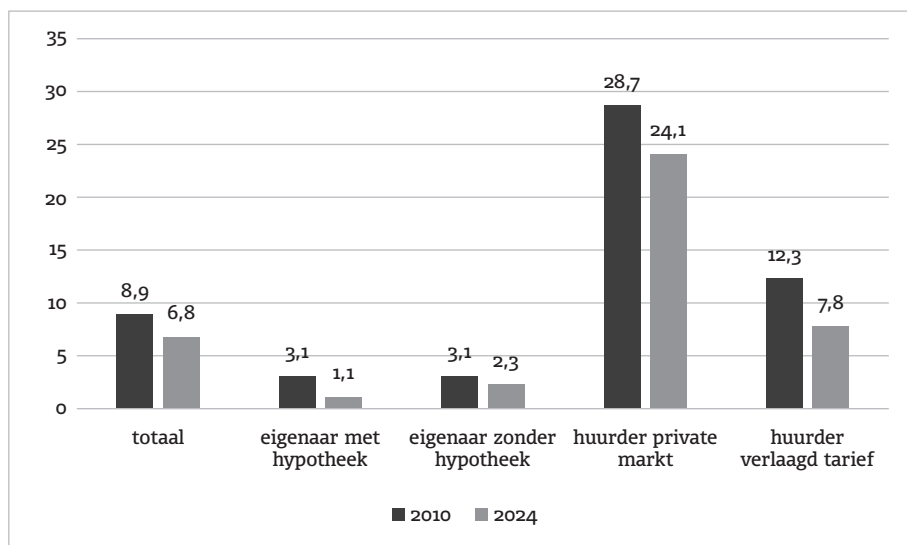
Figuur 5. Overmatige huisvestingskosten (meer dan 40%), België, naar armoederisico, 2010-2024.



Bron: Eurostat o.b.v. SILC 2024.

Wanneer we verder inzoomen naar eigenaarsstatuut, zien we dat het aandeel personen in gezinnen met overmatige huisvestingskosten bij elk type is afgenomen, ook bij huurders (zie figuur 6 voor België). Winters (2025) bevestigt deze trend en stelt dat de overmatige huisvestingskosten ook afnamen bij alle inkomensdecielen, al blijft het probleem het grootst bij decielen 1 en 2 (zie voor een concrete toepassing het hoofdstuk van Verstraeten en Vermeir). Toch zijn er ook nuances, meent Winters (2025). De indicator heeft betrekking op de huidige huisvestingssituatie en weerspiegelt niet de werkelijke situatie op de markt voor het kopen of huren van een ander huis. Bij het kiezen van hun huidige woning of het afsluiten van een hypothecaire lening hebben huishoudens waarschijnlijk al rekening gehouden met betaalbaarheid en hun voorkeuren mogelijk aangepast. Een aanzienlijk deel van de woningen heeft bovendien een gebrekkige kwaliteit. Ook kunnen jongvolwassenen of koppels ervoor kiezen om langer in het ouderlijk huis te blijven wonen dan gewenst (zie ook Eurofound, 2025).

Figuur 6. Overmatige huisvestingskosten (meer dan 40%), naar eigenaarsstatuut, België, 2010-2024.



Bron: Eurostat o.b.v. SILC 2024.

3.4 Woonkwaliteit

Kijken we tot slot naar de kwaliteit van woningen in de Europese Unie, meer bepaald de indicator 'ernstige huisvestingsdeprivatie' (figuur 7). Die wordt door Eurostat gedefinieerd als het percentage van de bevolking dat in een woning woont die als 'overbevolkt'¹³ wordt beschouwd en die ook te maken heeft met minstens één van de volgende woningdeprivaties: een lekkend dak, geen bad/douche en geen toilet binnenshuis, of een woning die als te donker wordt beschouwd. De recentste data hebben betrekking op 2023. Letland kende het hoogste percentage (11,6%), Malta het laagste (0,5%). Overbevolking/overbewoning kan evenwel deels te maken hebben met een strategie van huishoudens om met hoge huisvestingskosten om te gaan of kan voortvloeien uit culturele verwachtingen inzake intergenerationele solidariteit (vaak uit noodzaak eerder dan vrije wil) en is daarom niet per se een indicatie van woonkwaliteit (Seo et al., 2025). Het komt bijvoorbeeld vaker voor in Zuid-Europese en Oost-Europese lidstaten vanuit intergenerationeel samenwonen (al dan niet uit financiële noodzaak, al komt het vaker voor bij lage inkomens). Dergelijke trade-offs moet men in het achterhoofd houden bij het maken van internationale vergelijkingen.