

JONGEREN OP DE WONINGMARKT

INLEIDING

Deze nota is het resultaat van de bevraging die werd opgemaakt in het kader van de activiteit 'De woningmarkt in het werkingsgebied van het project in kaart brengen, zowel de vraag- als de aanbodzijde'. Deze activiteit is 1 van activiteiten binnen de intergemeentelijke samenwerking rond wonen. Doel van deze activiteit is, via onderzoek, de nodige beleidsacties te formuleren waar de gemeenten mee aan de slag kunnen.

De keuze voor jongeren op de woningmarkt werd gemaakt nadat eerdere keuzes, hoe kan de gemeente omgaan met het stijgend aanbod meergezinswoningen en welke woonnoden heeft de verouderende bevolking, niet de gewenste resultaten opbracht.

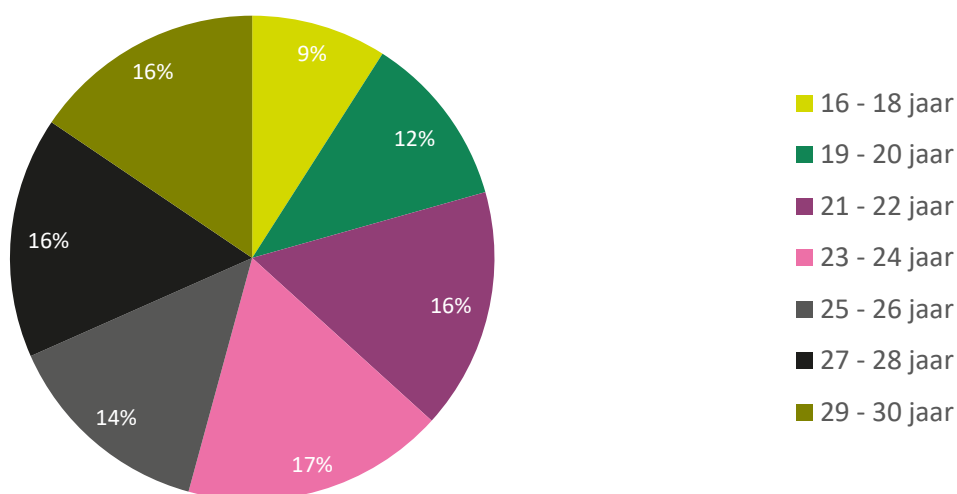
De keuze werd gemaakt om te onderzoeken welke noden jongeren op de woningmarkt ondervinden. In samenspraak met de gemeenten werden vragen opgesteld om de doelgroep van 16 tot en met 30 jaar te bevragen naar hun ervaringen en verwachtingen op de woningmarkt.

De resultaten die in deze nota verwerkt zijn, zijn deze van 2 bevragingen, 1 voor het IGS Wonen in Klein-Brabant en de andere voor het IGS Wonen langs Dijle en Nete. Gezien de antwoorden van beide bevragingen in grote lijnen hetzelfde zijn, is beslist om deze samen te voegen en te beschouwen als 1 bevraging.

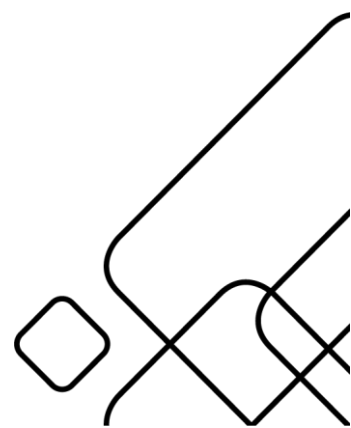
In eerste instantie komen we terug op de resultaten van de bevraging om daarna enkele inzichten te bespreken.

RESULTATEN

355 jongeren hebben de bevraging online ingevuld. De leeftijdscategorieën werden opgedeeld per 2 jaar, figuur 1 geeft aan dat we elke leeftijdscategorie bereikt hebben, enkel de jongste deelnemers werden moeilijker bereikt.

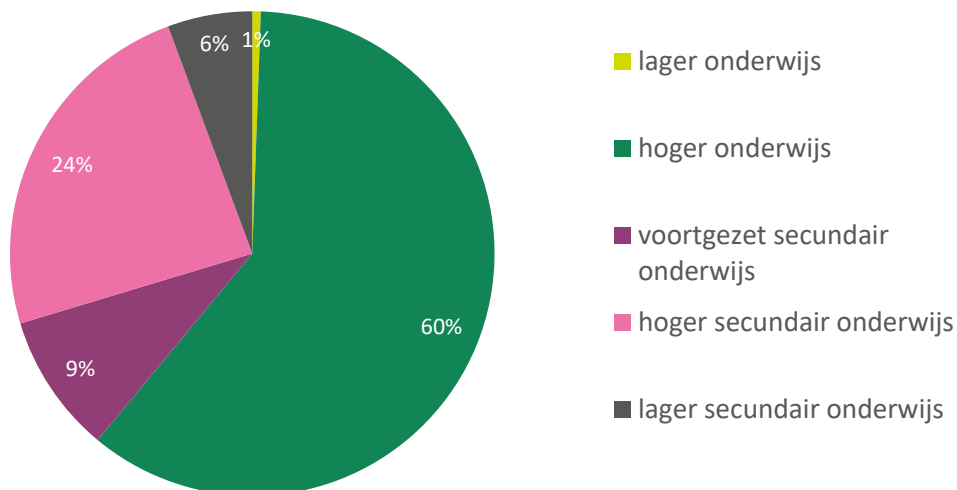


Figuur 1



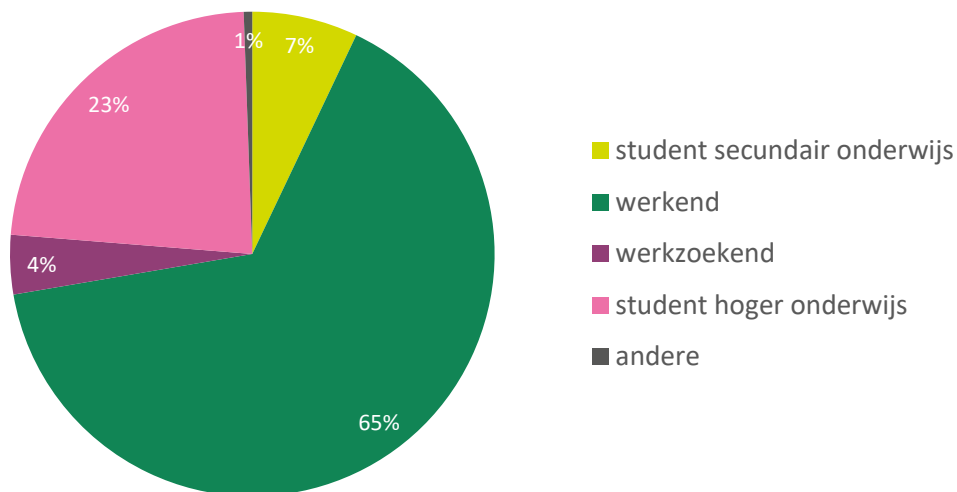
Figuur 2 geeft een beeld van het opleidingsniveau van de bevroagden, 60% is hoger opgeleid. 24% heeft een secundair diploma. Het grootste aandeel van diegenen die lager onderwijs als hoogste behaalde diploma heeft, komt uit de leeftijdscategorie van 16 tot 18 jaar.

Bij de inzichten wordt dit verder bekeken.

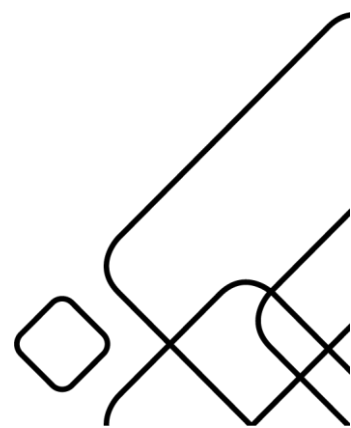


Figuur 2

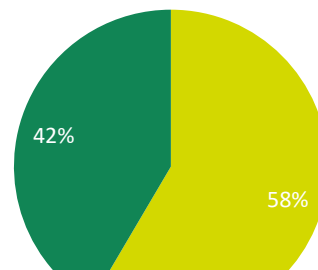
65% van de respondenten is momenteel aan het werk. 30% studeert nog en een kleiner aandeel is werkzoekend. Bij andere gaat het over o.a. over personen die vrijwilligerswerk doen.



Figuur 3

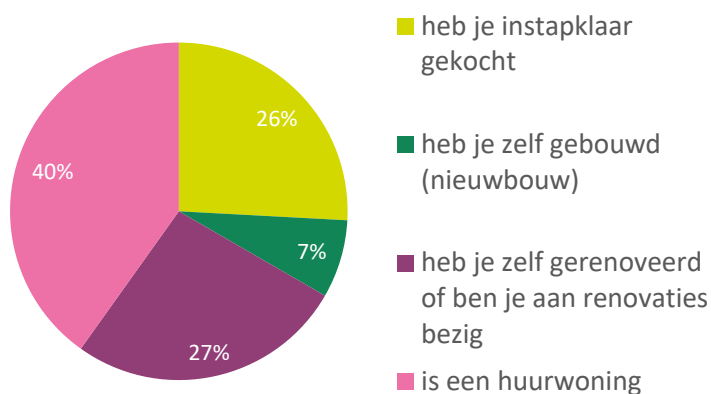


Figuur 4 geeft weer hoe de huidige woonsituatie is. Het merendeel van de ondervraagden woont nog thuis, 42% staat reeds op eigen benen.



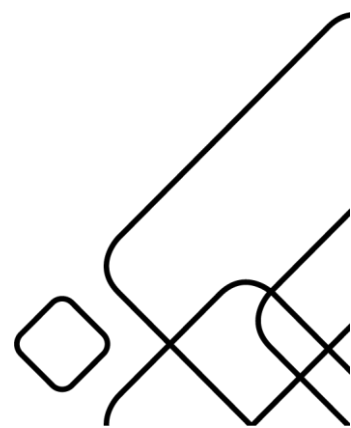
Figuur 4

- thuis (bij ouders, grootouders,...)
- zelfstandig (alleen, samen met partner of vrienden, ...)

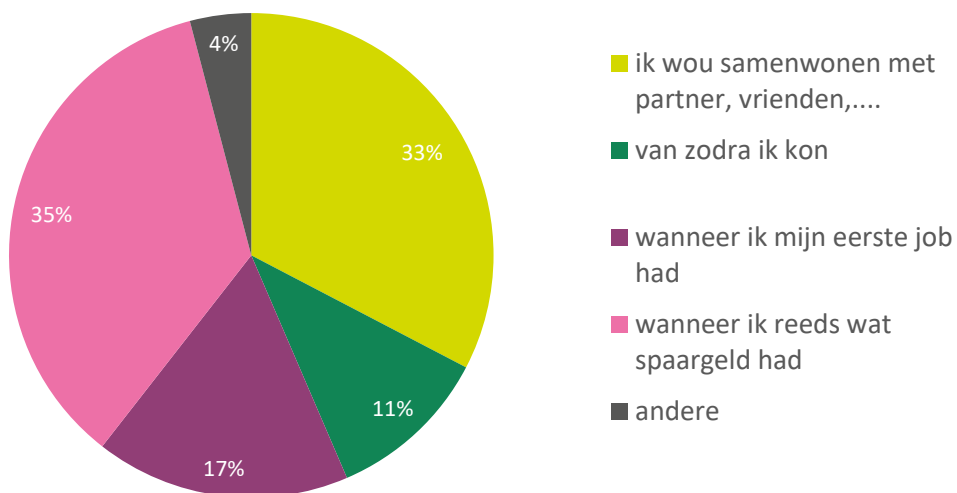


Figuur 5

Van diegenen die reeds zelfstandig wonen, geeft figuur 5 weer of ze een woning huren of ze eigenaar zijn. Eigenaars zijn opgesplitst naar het type woning dat ze aangekocht hebben. 4 op 10 huurt een woning, iets meer dan een kwart heeft een instapklare woning gekocht, en 27% is bezig of heeft reeds een woning gerenoveerd. Een kleiner aandeel heeft een nieuwbouwwoning gebouwd.

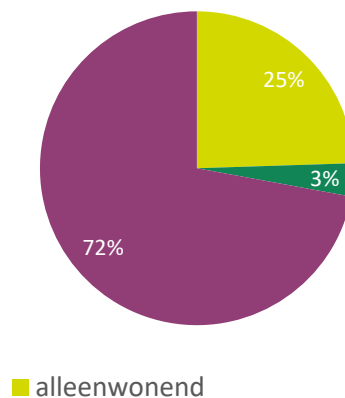


Figuur 6 verduidelijkt wanneer de keuze om zelfstandig te gaan wonen, gemaakt werd. In een derde van de gevallen gingen ze samenwonen, 46% wou eerst een job of al wat spaargeld vooraleer de stap naar een eigen woning te zetten. Bij andere was het een kind dat zorgde voor een verhuisbeweging of een mogelijkheid om een interessante opportuniteit om zelfstandig te wonen.



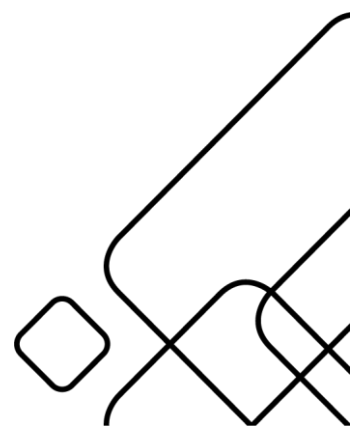
Figuur 6

Ondanks 33% aangaf als reden om samen te wonen met partner of vrienden, woont $\frac{3}{4}$ samen. 25% van de jongeren tot en met 30 jaar woont alleen.



Figuur 7

- alleenwonend
- samenwonend met partner



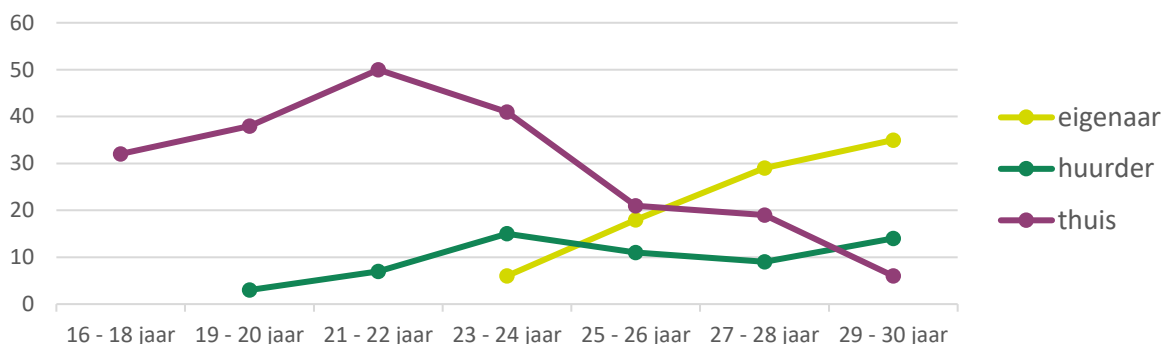
INZICHTEN

Als we de resultaten van de bevraging gaan vergelijken met andere relevante data, bekomen we volgende inzichten.

verhuismoment

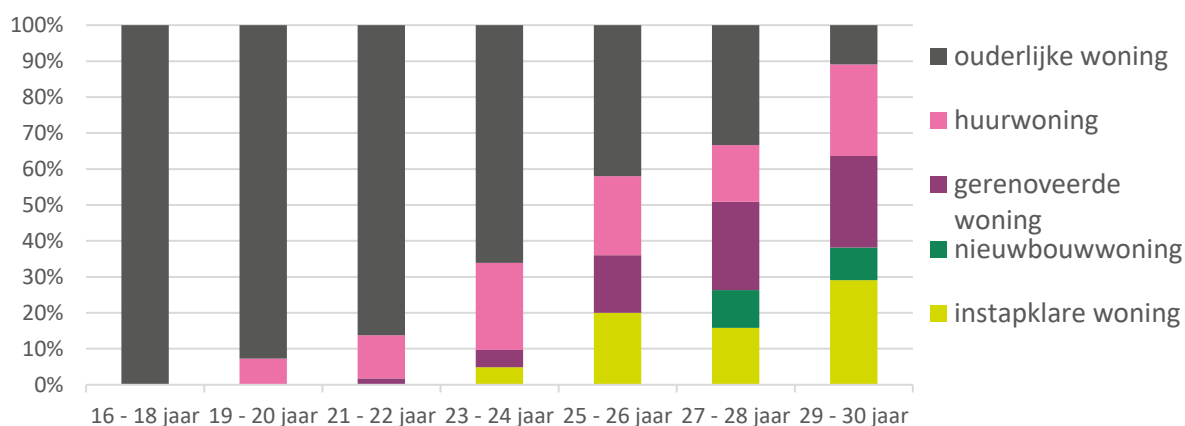
De leeftijd dat de meeste jongeren de ouderlijke woning verlaten is 25,6 jaar in Vlaanderen. In de bevraging komt een gelijkaardig patroon naar boven, vanaf de leeftijdscategorie van 25-26 jaar zijn er meer die zelfstandig wonen dan thuis (hier bedoelen we de ouderlijke woning).

Vanaf de leeftijd van 23 - 24 jaar zien we de eerste respondenten die een woning gekocht hebben, huren start op een vroegere leeftijd, vanaf 19 - 20 jaar.

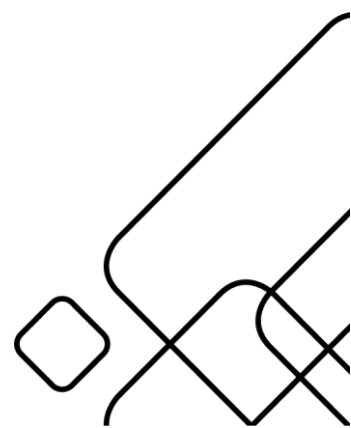


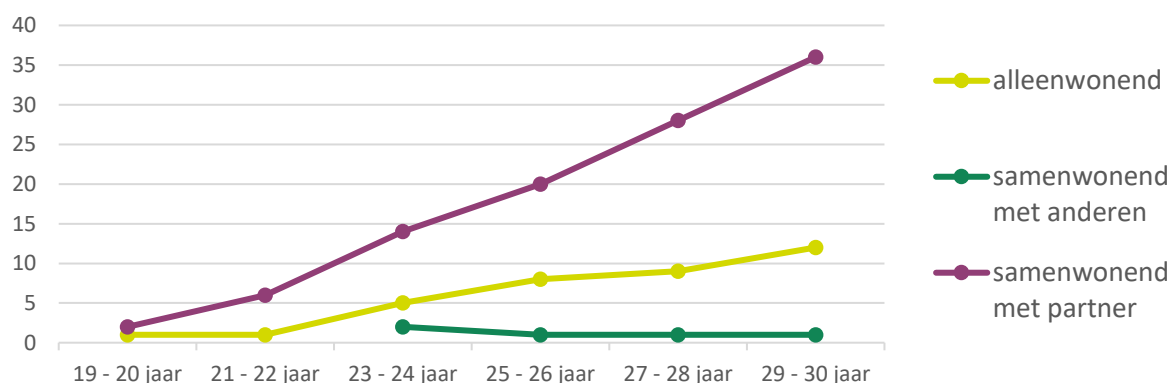
Figuur 8

Figuur 9 geeft meer verduidelijking waar de verschillende leeftijden wonen op het moment dat ze de bevraging invulden. Bij de eigenaars zien we in eerste instantie woningen die gerenoveerd worden of werden en de instapklare woningen. Nieuwbouwwoningen starten bij de leeftijdscategorie van 27 – 28 jaar.



Figuur 9



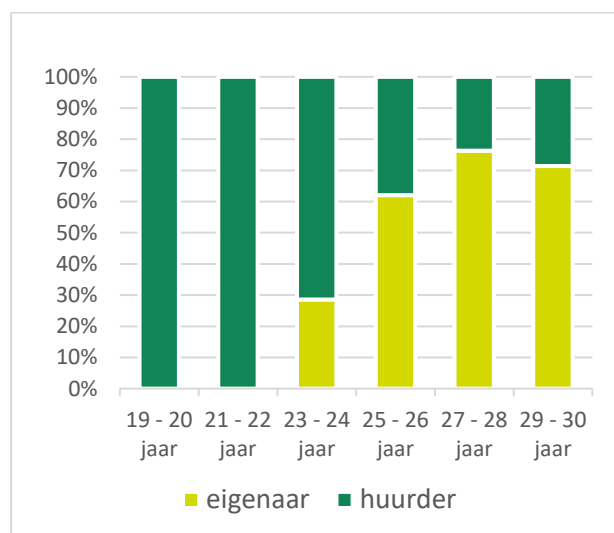


Figuur 10

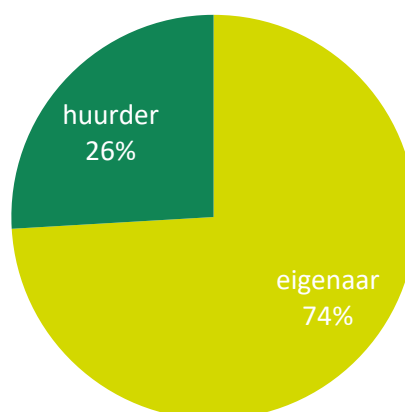
Zelfstandig wonen gebeurd of met partner of alleen, pas vanaf 23 – 24 jaar merken we dat er wordt samengewoond met anderen. Vermoedelijk speelt de betaalbaarheid een rol in deze keuze.

Verhouding huurders – kopers

40% van de bevroagden die zelfstandig wonen, woont in een huurwoning, 60% is dus reeds eigenaar van een woning. Voor de 7 IGS-gemeenten samen is het gemiddelde van huurders 26 % (figuur 12).¹ Het jongere doelpubliek van de bevraging zorgt voor dit hoger aantal huurder tegenover het algemeen gemiddelde.



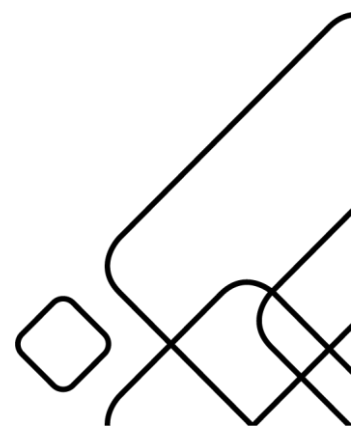
Figuur 11



Figuur 12

Bij de oudste leeftijdscategorieën verhouden de huurders en eigenaars zoals het algemeen gemiddelde.

¹ Bron: Kadaster en Rijksregister | provincies.incijfers.be – 2023



Onderwijsniveau

Het hoge aantal hogeschoolden dat de bevraging heeft ingevuld is niet representatief voor de gehele bevolking van de 7 IGS -gemeenten. Onderstaande tabel geeft enkel cijfers weer voor 25-plussers. De eerste rij zijn de cijfers voor de gehele bevolking², rij 2 de data die uit de bevraging komt, dus van 25 tot en met 30-jarigen.

Vermits in de eerste rij alle leeftijden vervat zitten, ook deze boven 30 jaar, is het logisch dat er een groot verschil ontstaat hier.

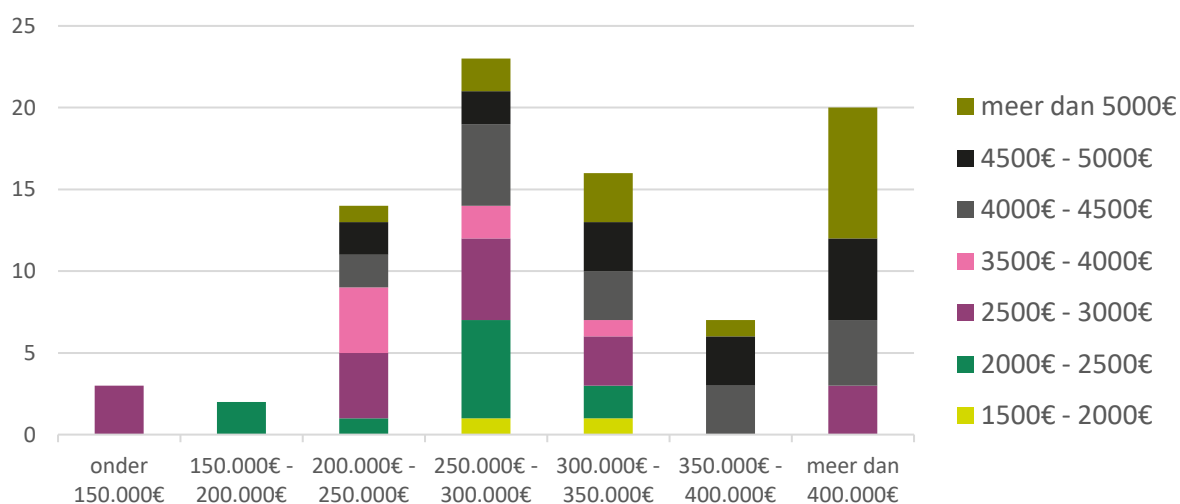
Hooggeschoold (diploma hoger onderwijs)	Middengespoold (diploma secundair onderwijs)	Laaggeschoold (geen diploma secundair onderwijs)
32,91%	31,33%	29,97%
85,8%	12,3%	1,9%

Tabel 1

Betaalbaarheid woningen – kopen

Figuur 13 geeft een overzicht van welke woningen zijn aangekocht met welk maandelijks inkomen. Aan de hand hiervan willen we peilen naar de betaalbaarheid van een woning voor jongeren.

In deze grafiek is deels zichtbaar dat de grotere inkomens ook de duurdere woningen kopen maar dat is zeker geen noodzaak. Ook bij de inkomens van € 2500 - € 3000 komen woningen van boven € 400.00 voor.



Figuur 13

² Bron: Statbel 2023

Afhankelijk van het inkomen kan je een bedrag lenen, via de berekeningstool van Immothekeer Finotheker 'Hoeveel kan ik lenen?', hebben we dit in kaart gebracht.

Aan de hand van je inkomen, looptijd en eigen inbreng kan je dan berekenen hoeveel je kan lenen en wat het aankoopbedrag is van de woning die je wenst te kopen. In onderstaande tabel hebben we gerekend met een looptijd van 25 jaar en geen eigen inbreng. (Oefening uitgevoerd in november 2023)

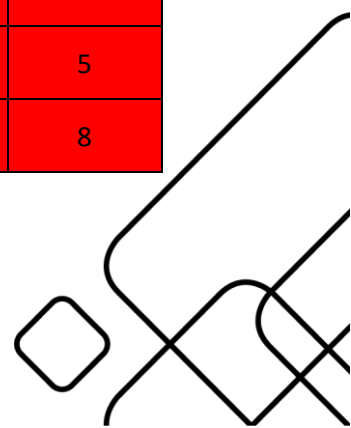
In het leenbedrag zitten aankoopkosten verrekend zoals registratiebelasting, dossierkosten, notariskosten, kredietkosten,...

Inkomen	Max. aankoopbedrag	Max. leenbedrag
€ 1500 - € 2000	€ 78.700 - € 106.700	€ 88.900 - € 118.600
€ 2000 - € 2500	€ 106.700 - € 134.300	€ 118.600 - € 148.200
€ 2500 - € 3000	€ 134.300 - € 171.900	€ 148.200 - € 188.600
€ 3000 - € 3500	€ 171.900 - € 227.800	€ 188.600 - € 251.500
€ 3500 - € 4000	€ 227.800 - € 260.800	€ 251.500 - € 287.400
€ 4000 - € 4500	€ 260.800 - € 294.500	€ 287.400 - € 323.300
€ 4500 - € 5000	€ 294.500 - € 328.400	€ 323.300 - € 359.300

Tabel 2

Wanneer we de data van figuur 13 en tabel 2 samen bekijken, krijgen we volgend overzicht (tabel 2). Het inkomen en de prijs van woning worden hier bekeken samen met het max. aankoopbedrag. In het rood zijn de woningen die boven het maximale aankoopbedrag vallen, in het groen de prijzen onder het maximale aankoopbedrag.

Inkomen	onder 150.000€	150.000€ - 200.000€	200.000€ - 250.000€	250.000€ - 300.000€	300.000€ - 350.000€	350.000€ - 400.000€	meer dan 400.000€
1500€ - 2000€				1	1		
2000€ - 2500€		2	1	6	2		
2500€ - 3000€	3		4	5	3		3
3500€ - 4000€			4	2	1		
4000€ - 4500€			2	5	3	3	4
4500€ - 5000€			2	2	3	3	5
+ 5000€			1	2	3	1	8

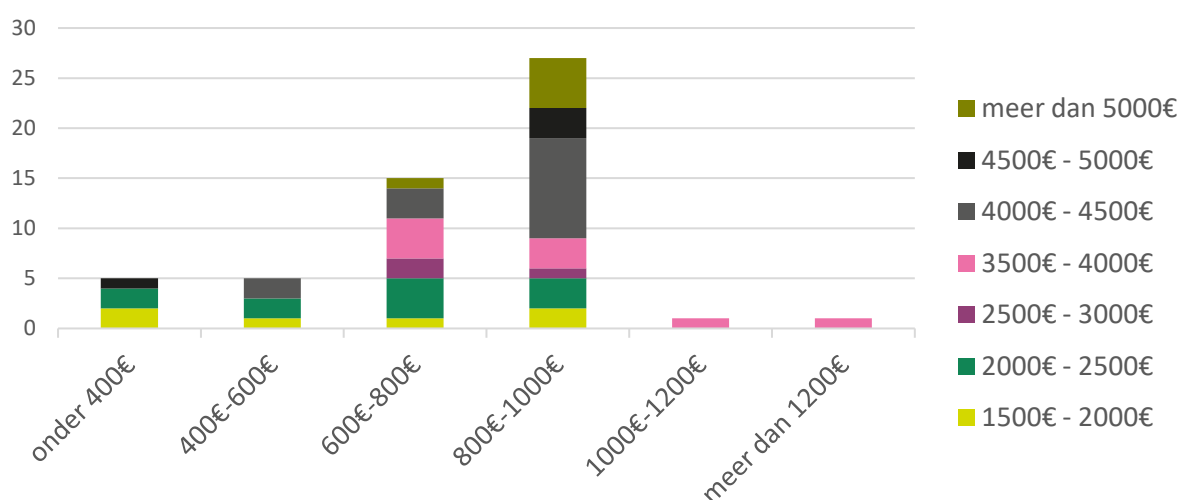


Tabel 3

Het grotendeel van de aankopen valt in het rode gedeelte. Hier zit het gedeelte van eigen inbreng voor een groot deel in. Of ligt de maandelijkse afbetaling hoger dan deze die in de oefening werd gebruikt. Een woning kopen zal dus in veel gevallen een stevige financiële ondersteuning vragen, een goede verdeling van de maandelijkse inkomsten en kosten of vaak beiden.

Betaalbaarheid wonen – huren

Voor huurwoningen geldt in Vlaanderen een gemiddelde huurprijs van € 853 (alle woningtypes)³. Voor een rijhuis is dit € 885, voor een appartement betaal gemiddeld € 773.⁴



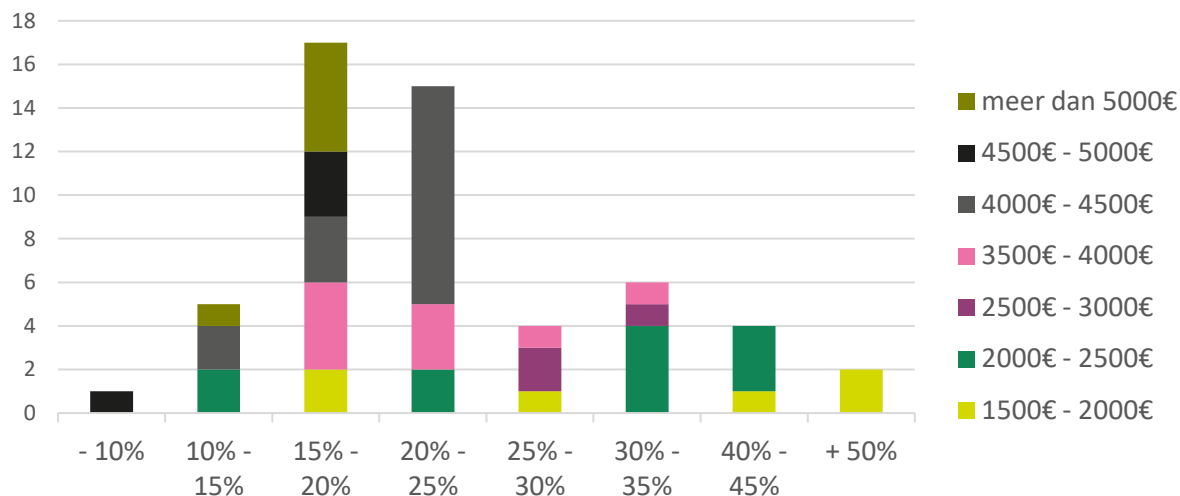
Figuur 14

De resultaten van de bevraging lijken deze gemiddeldes te bevestigen. De meeste huurprijzen vallen inderdaad tussen € 800 en € 1000.

Om de betaalbaarheid van de huurgelden in kaart te brengen, geeft grafiek 15 het aandeel van maandelijks inkomens weer dat huurders nodig hebben om deze te betalen. De meeste huurders hebben tussen 15 en 20 % nodig van hun inkomen om maandelijks de huur te betalen. Maar er zijn ook huurders die maandelijks 40 % of meer dan de helft van hun inkomen nodig hebben om de huur te betalen.

³ Bron: CIB huurbarometer (cijfers 1^{ste} semester 2023)

⁴ Bron: Vrt nws (art. Huren fors duurder; 28/02/2023)



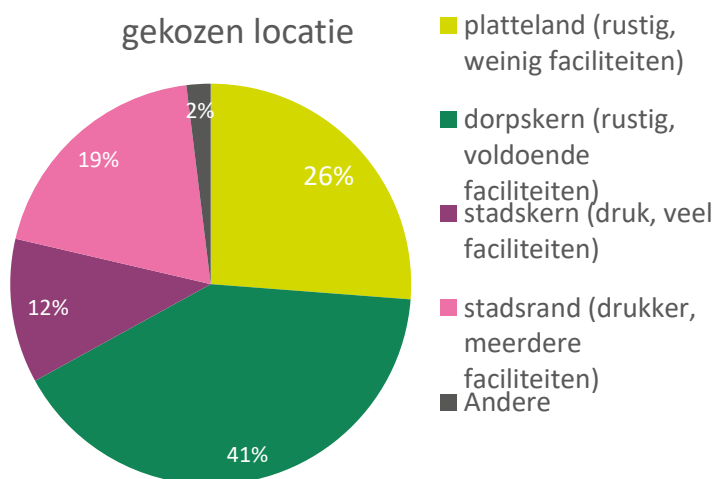
Figuur 15

LOCATIE WONING

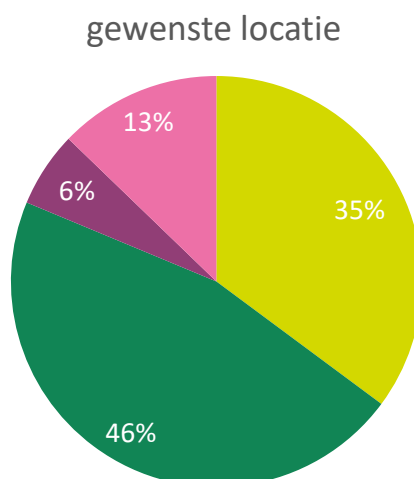
locatie

Gevraagd aan diegenen die zelfstandig wonen, op welke locatie ze wonen en diegenen die nog in de ouderlijke woning leven, op welke locatie ze willen wonen, is vooral het platteland en de dorpskern populair.

Voor de gekozen locatie is het grotendeel woonachtig in de dorpskern, goed voor 41%. Een kwart woont op het platteland, een derde is naar de stad of stadsrand getrokken (figuur 16).



Figuur 16



Figuur 17

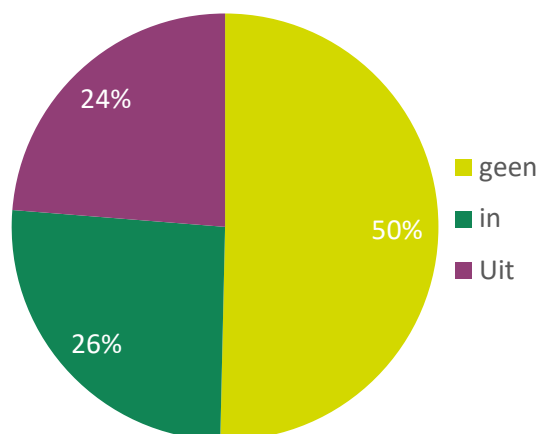
Ook voor de thuiswonenden is de dorpskern aantrekkelijk, gevolgd door het platteland. Ook hier wil slechts een kleiner deel naar de stad of stadsrand trekken.

Een mogelijke verklaring voor de voorkeur waar minder faciliteiten aanwezig zijn, is de mogelijkheid om alles aan huis te laten leveren. Daarnaast hebben we met deze bevraging misschien diegenen die reeds in de stad of stadsrand wonen ook minder bereikt. Maar voor diegenen die nog thuis wonen blijft de voorkeur wel het platteland of dorpskern.

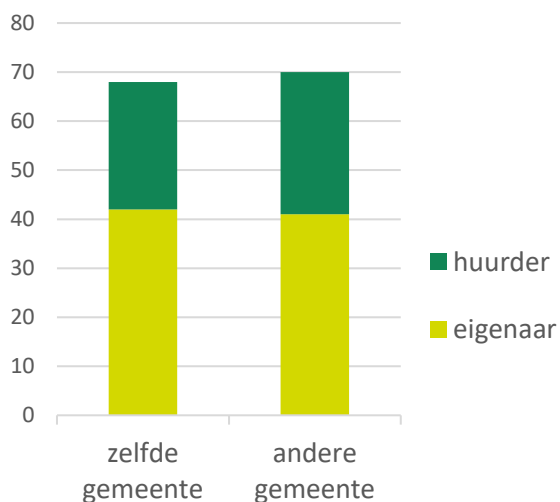
Keuze gemeente

Verhuisbewegingen in en uit de gemeente zie je in grafiek 18. Dit gaat enkel over jongeren die reeds zelfstandig wonen.

De helft blijft in dezelfde gemeente wonen. Iets meer komen naar de gemeente (26% IN), 24 % verhuist uit de gemeente.



Figuur 18



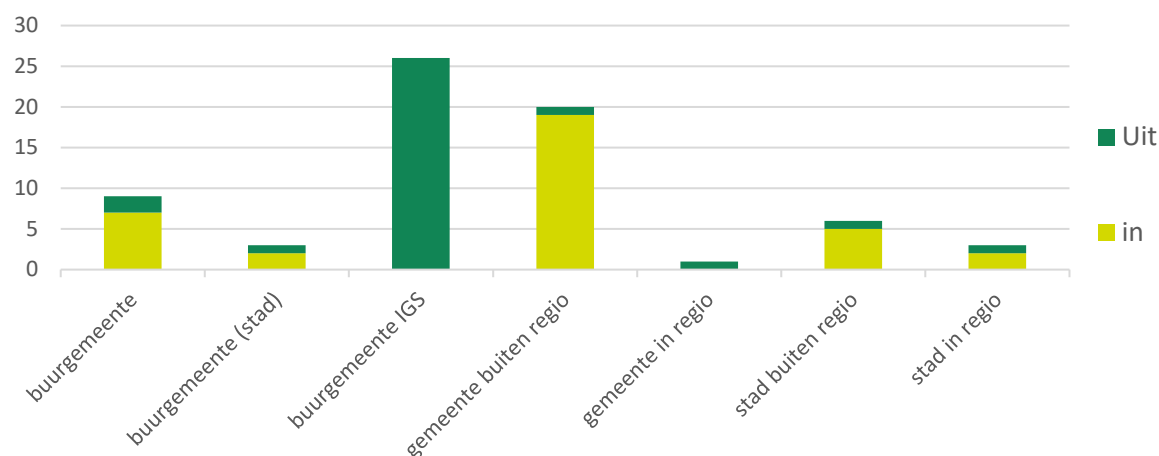
Het aandeel dat blijft in de gemeente of vertrekt uit de gemeente is zoals gezegd bijna even groot. Het aandeel dat naar een huurwoning trekt of een eigen woning aankoopt is ook vergelijkbaar.

Figuur 19

Gevraagd naar welke gemeente ze verhuist zijn, antwoorden de meesten naar een buurgemeente binnen de IGS regio. Slechts enkelen trekken naar een stad of naar een buurgemeente.

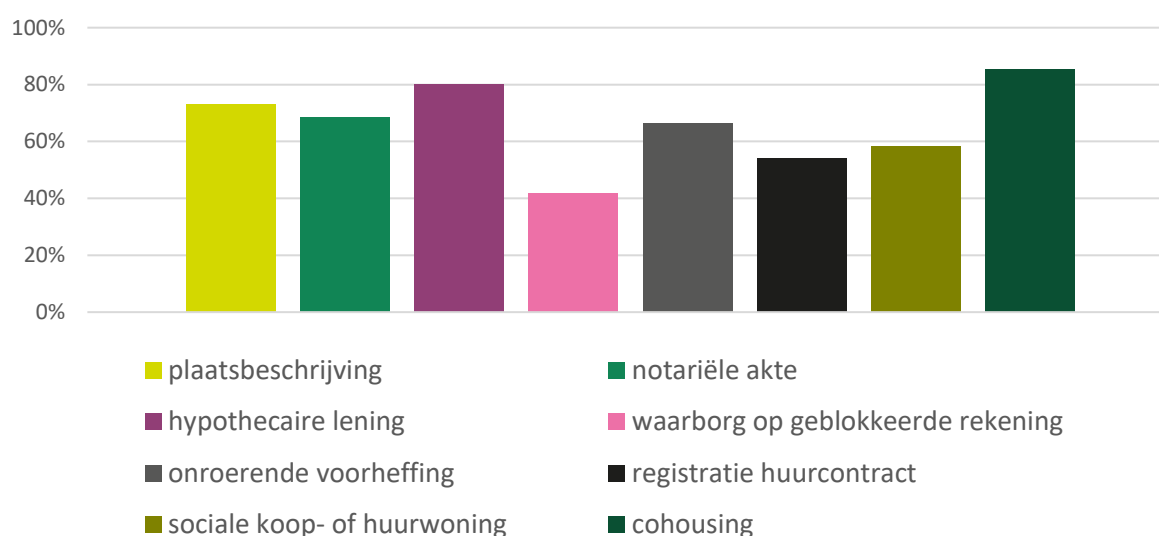
Inwijkelingen komen het vaakst van gemeenten buiten de referentieregio of een buurgemeente. Ook vanuit steden binnen of buiten de regio komen jongeren wonen in een IGS gemeente.





Figuur 20

Begrippen

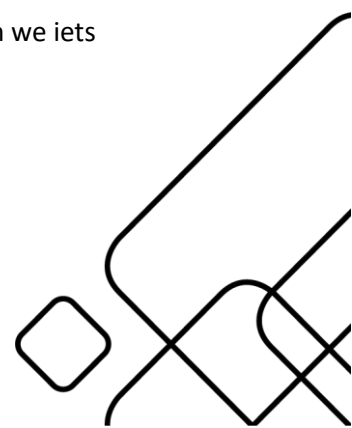


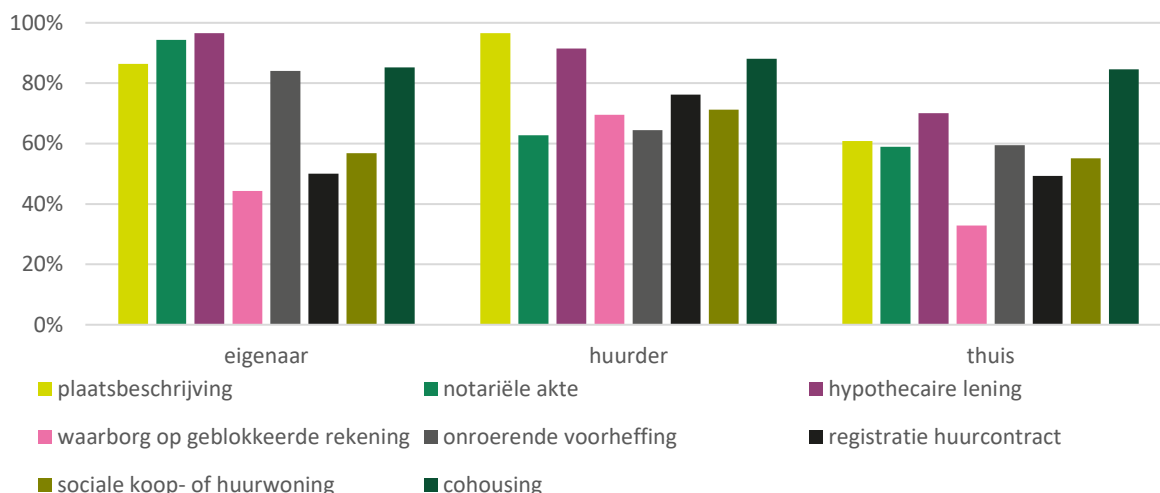
Figuur 21

Om een idee te krijgen welke informatie jongeren reeds hebben en over welke begrippen ze extra informatie kunnen gebruiken, is gevraagd van welke begrippen ze reeds gehoord hadden.

Uit de algemene data blijkt dat de waarborg op een geblokkeerde rekening en de registratie van een huurcontract de minst gekende begrippen zijn. Cohousing en een hypothecaire lening zijn de meest gekende begrippen.

Wanneer de data wordt opgesplitst onder huurders, eigenaar en thuiswonenden krijgen we iets andere verhoudingen.





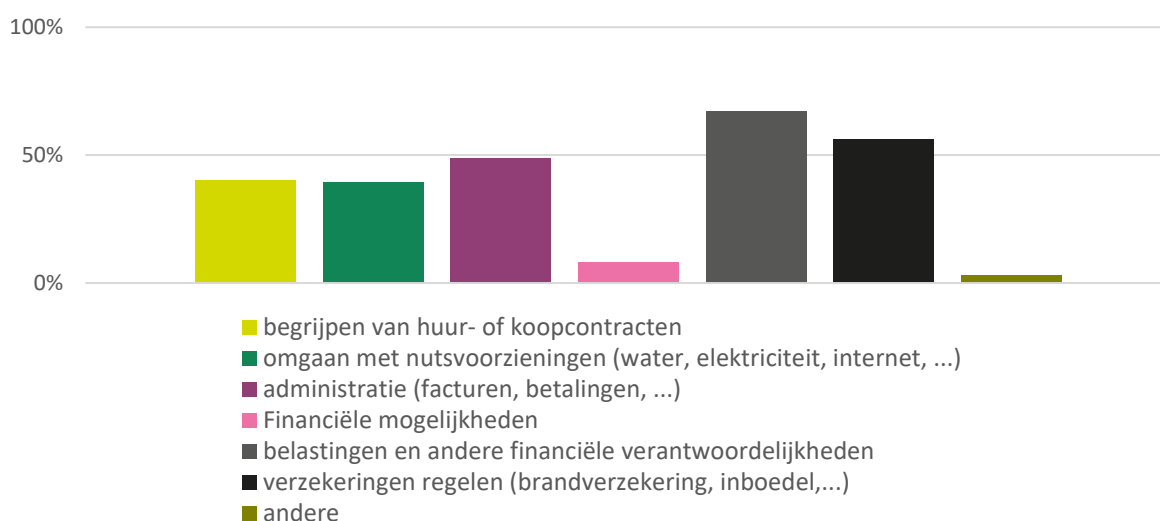
Figuur 22

Eigenaar hebben duidelijk minder kennis van de begrippen voor huurwoningen als waarborg op geblokkeerde rekening, registratie huurcontract en sociale koop- of huurwoning. De overige begrippen zijn vrij goed gekend.

Bij huurders zijn de huur gerelateerde termen gelukkig beter gekend. Een notariële akte of onroerende voorheffing is hier dan weer minder gekend.

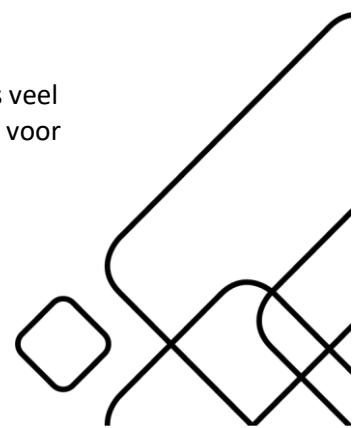
Thuiswonenden hebben over het algemeen minder van deze begrippen gehoord, enkel cohousing scoort even hoog als bij de anderen.

onzekerheden



Figuur 23

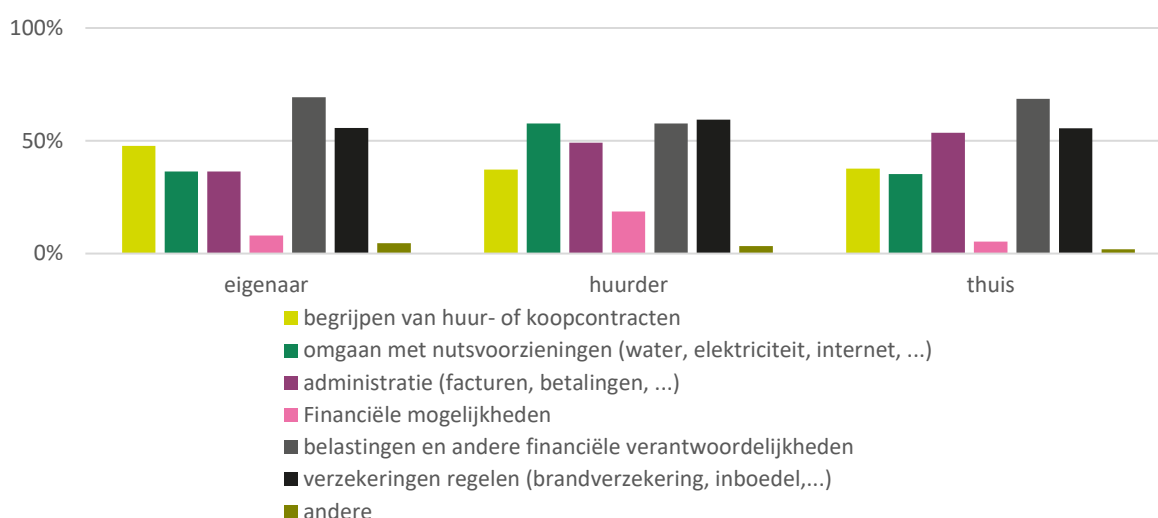
Zoals verwacht, speelt het financiële aspect een grote rol in het zelfstandig wonen. Er is veel onzekerheid over het kunnen betalen van alle rekeningen. De grootste score is dan ook voor



belastingen en andere financiële verantwoordelijkheden. Toch heeft een aantal van de respondenten dit nog eens apart als financiële mogelijkheden opgenomen, dit stond niet als gegeven antwoord maar kwam vaak terug bij 'andere', vandaar we dit apart hebben opgenomen in de lijst. Vermoedelijk gaat het hier dan over wat men nog kan doen met het geld dat overblijft nadat alle rekening zijn betaald.

Verzekeringen boezemen ook wat angst in, samen met allerhande administratie die komt kijken bij het leven op eigen benen.

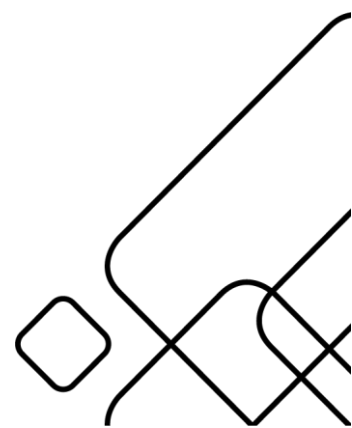
Bij andere werd ook nog volgende zaken aangehaald: politiek, werkzekerheid, aannemers, architecten, milieu maatregelen, aanwezigheid van ouders of vrienden.



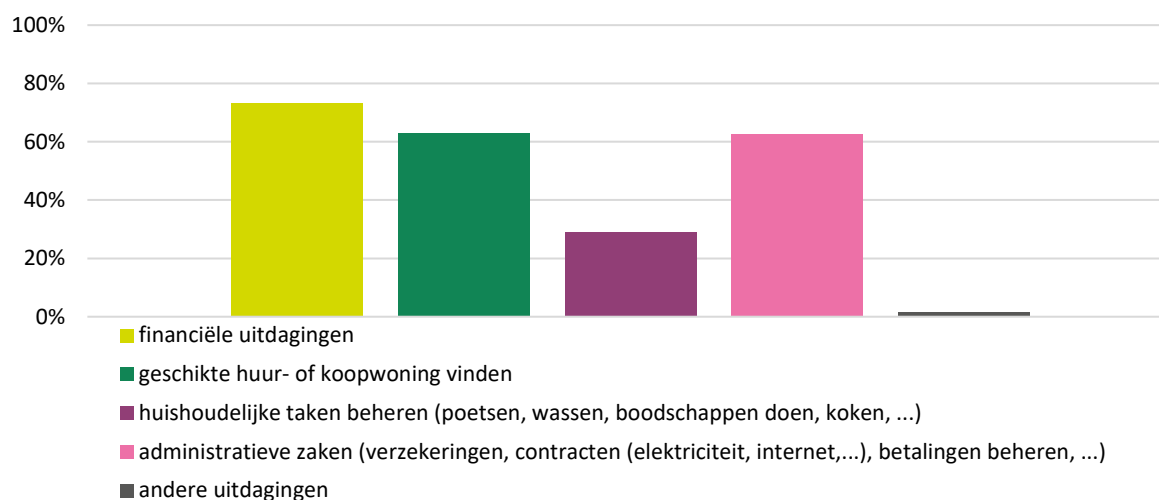
Figuur 24

Per doelgroep bekeken zijn we toch wat verschillen, zo is er een groot verschil bij het omgaan met nutsvoorzieningen, veel hoger bij huurders dan bij eigenaars of thuiswonenden. Voor huurders is dit een factor die meespeelt in hun maandelijkse kosten en waar ze weinig impact op hebben, eigenaar hebben wel impact hierop en vermoedelijk liggen diegenen die thuis wonen hier nog niet wakker van.

Ook de financiële mogelijkheden liggen hoger bij de huurders tegenover de belastingen waar dit lager ligt dan bij de eigenaars en thuiswoners.



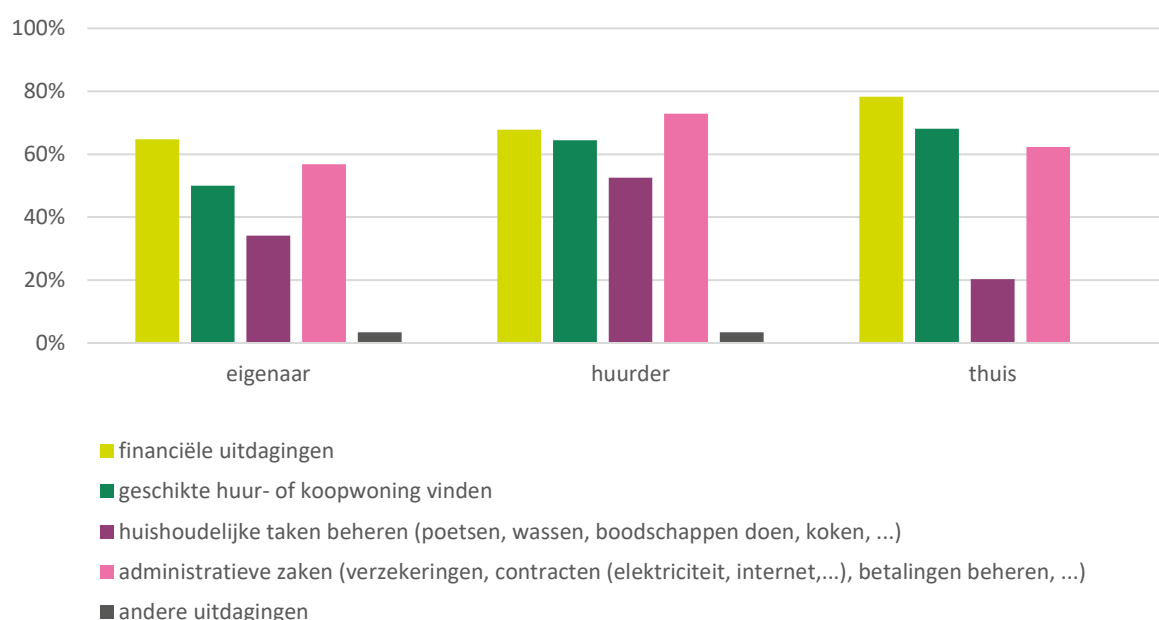
Uitdagingen



Figuur 25

Zoals verwacht komt ook bij de uitdaging het financiële aspect naar boven en is voor de meesten, bijna 3 op 4, de uitdaging. Enkel het huishouden is voor velen geen uitdaging, goed voor net geen 30%.

Bij andere vinden we: dure woningmarkt met beperkt aanbod, procedures voor bvb. bouwaanvraag, verbouwingen, uitdagend op persoonlijk vlak (alleenwonen).



Figuur 26

Bij thuiswonenden worden minder zorgen gemaakt rond de huishoudelijke taken, misschien niet geheel onverwacht. Opvallend is wel dat de financiële uitdagingen het hoogste scoren bij de

thuiswonenden, ook zo bij de eigenaars maar minder hoog. Bij huurders komt het administratieve aspect het sterkst naar voren.

CONCLUSIES

Wat kan een gemeente doen om een antwoord te bieden op de vragen die jongeren tegenkomen wanneer ze zich begeven op de woningmarkt. Als we voorgaande inzichten bekijken, schieten er 2 thema's uit waar de gemeente invloed op kan hebben, de betaalbaarheid van koop- en huurwoningen en het aanbieden van correcte en voldoende informatie.

Het aanbieden van informatie kan eenvoudig en snel beschikbaar gesteld worden, de betaalbaarheid is een complexere aangelegenheid. We geven enkele mogelijkheden voor beide thema's.

Betaalbaarheid

Een belangrijk aspect is het aanbod van woningen en de betaalbaarheid van deze woningen. Betaalbaarheid kan bekeken worden als het deel van de inkomsten die een huishouden nodig heeft om zijn woonsituatie te financieren. Een grens die hiervoor vaak gehanteerd worden is 30%, in deze oefening kan je zien dat dit vaak meer is. En hebben we niet gevraagd naar de woongerelateerde kosten (energie, verzekeringen, onroerende voorheffing,...).

Een lokaal bestuur kan inspelen hierop door het beheer van leegstaande en verwaarloosde panden. Door deze terug op de woningmarkt te brengen vergroot het aanbod. Er kan samengewerkt worden met het pandschap om de woningen kwalitatief in orde te brengen vooraleer ze terug op de woningmarkt komen. En bij hardnekkige eigenaars van leegstaande of verwaarloosde panden kan het sociaal beheersrecht worden toegepast.

Geconventioneerd huren of budgethuren is, voor mensen met een lager inkomen, een alternatief voor de reguliere woninghuurmarkt. Je betaalt minstens 15% minder huur, met een maximum van € 900. Voor het overige gelden dezelfde plichten en rechten als op de reguliere huurmarkt.

Voldoende sociale koop- en huurwoningen en eventueel sociale kavels voorzien is een manier om meer betaalbare panden in de gemeente te voorzien. Het bindend sociaal objectief (BSO) kan hier als leidraad gezien worden. Alle gemeenten die tijdens de nulmeting minder dan 9% sociale woningen op hun grondgebied hadden, hebben het BSO als streefdoel gekregen.

Het noodkoopfonds speelt niet direct in op het aanbod van woningen maar geeft noodkopers wel de kans om hun 'noodkoopwoning' te renoveren. Deze woningen hebben vaak problemen rond veiligheid, gezondheid en woningkwaliteit. Door het noodkoopfonds kunnen de eigenaars van zulke panden een renteloze lening aangaan tot € 50.000 om de nodige werken uit te voeren.

Nog mogelijkheden zijn CLT (community land trust) of coöperatief wonen. We spreken van CLT wanneer woningen worden gebouwd en verkocht maar de grond blijft eigendom van gemeente (of andere eigenaar). Het coöperatief wonen blijft de woning eigendom van de coöperatie maar als coöperant (aandeelhouder) krijg je recht op wonen.

Een gemeente kan ook aan de slag gaan met alternatieven voor de bestaande woningvormen. Cohousen, cowonen, tiny houses, ... er zijn verschillende mogelijkheden om meer aanbod te voorzien op de lokale woningmarkt.



Informereren

Wat op korte termijn kan uitgevoerd worden, is het aanbieden van informatie via verschillende kanalen. Uit de bevraging blijkt dat niet alle informatie reeds gekend is en dat er nog verschillende begrippen zijn die meer toelichting nodig hebben bij jongeren.

Deze informatie kan ook via Stekr.be ter beschikking gesteld worden en van daar uit gedeeld worden.

Er is een duidelijk verschil merkbaar tussen de informatie voor kopers en die voor huurders. Zowel bij de begrippen, de onzekerheden als de uitdagingen zien we deze verschillen terugkomen.

Informatie over het naar beneden brengen van de woongerelateerde kosten kan ook een interessante piste zijn. Renoveren en isoleren om je energiekost naar beneden te brengen bijvoorbeeld. Of de tegemoetkomingen voor huurders die er mogelijk zijn of de plichten en rechten voor huurders en verhuurders om onnodige kosten te vermijden.

