



Betaalbaar wonen in turbulente tijden?

KEY MESSAGES

2022 was een zeer bijzonder jaar met extreme energieprijzen en een recordinflatie. Hierdoor steeg de rente waardoor minder huishoudens de aankoop van een nieuwbouw- of bestaande woning kunnen financieren. Zonder eigen inbreng kan in Vlaanderen een halfopen nieuwbouwproject van € 470 000 momenteel gefinancierd worden door 11% van de fiscale huishoudens in plaats van door 16% van de huishoudens. Voor kleine nieuwbouwappartementen daalt de toegankelijkheid van 32 naar 28% van de fiscale huishoudens.

Voor bestaande woonhuizen met 2 of 3 gevels en een mediaanprijs van € 295 000 daalt de toegankelijkheid via hypothecaire leningen van 32 naar 24% van de fiscale huishoudens. De combinatie van de hogere rente en de renovatieverplichting vormt in de vereenvoudigde analyse een barrière tot eigenaarschap voor ongeveer 8% van de fiscale huishoudens. Voor kleine bestaande appartementen met een mediaanprijs van € 240 000 daalt de toegankelijkheid van 52 naar 39% van de fiscale inkomens. Hierbij houden we geen rekening met de stijging van de inkomens na 2020 zodat de effectieve beperking van de toegankelijkheid van de koopmarkten lager uitvalt.

De combinatie van een hogere energiefactuur en stijgende huurprijzen heeft ook een impact op de toegang tot de huurmarkten. De stijging van de huurprijs verhindert de toegang tot de huurmarkten voor ongeveer 5% van de fiscale huishoudens. Hierbij houden we geen rekening met het grote aandeel van energie-inefficiënte tot energieverslindende woningen in het huur aanbod. Bij extreme energieprijzen zoals in de tweede helft van 2022 dreigt de energiefactuur van dergelijke woningen onbetaalbaar te worden, zodat rationele kandidaat-huurders tijdelijk afhaken ook al valt de huurprijs op zich mee.

De toegang tot energiezuinige huur- of koopwoningen heeft een prijs maar biedt wel bescherming tegen hoge en volatiele energieprijzen.

In 2011 verscheen het boek 'Huisvesting in tijden van schaarste. Naar een renovatie van het woonbeleid (Roularta Books)' van Johan Albrecht en Rob Van Hoofstat. Dit boek voor Itinera presenteerde enkele nieuwe analyses, o.a. over de betaalbaarheid van nieuwbouwwoningen en de koppelingen tussen de verschillende woonmarkten.

In 2023 organiseerde Embuild Vlaanderen een studienamiddag over 'Betaalbaar wonen' en kreeg ik de vraag om een actualisatie van de betaalbaarheidsanalyses uit 2011 te presenteren. Deze publicatie is het resultaat van deze oefening en werd voorgesteld tijdens de studienamiddag op 28 februari 2023 in Mechelen.

Amper een jaar na de publicatie van 'Huisvesting in tijden van schaarste' kreeg co-auteur Rob Van Hoofstat zeer ernstige gezondheidsproblemen. Rob is er niet meer maar ik kijk dikwijls met veel plezier terug op mijn samenwerking met Rob. Net zoals vele anderen heb ik veel van Rob geleerd.

Inleiding

De betaalbaarheid van het wonen kan vanuit diverse perspectieven benaderd worden. De meeste analyses vergelijken de uitgaven aan huurgelden en hypothecaire aflossingen met het netto-besteedbare inkomen om de betaalbaarheid in kaart te brengen. Deze aanpak is zeer relevant maar houdt geen rekening met de kwaliteit van de woningen in de huur- en eigenaarsmarkten, of met de toegang van jongeren tot de verschillende woonmarkten.

In de meeste Europese landen vinden we de lagere inkomens vooral in de huurmarkten zodat de toegang tot kwalitatieve huurwoningen centraal staat in het woonbeleid. Maar het woonbeleid moet ook rekening houden met de koppelingen of doorsijpeleffecten tussen de verschillende segmenten in de woonmarkt. Een lager aanbod van aantrekkelijke nieuwbouwwoningen zal een deel van de aspirant-nieuwbouwers naar de koopmarkten drijven wat in de betere segmenten de vastgoedprijzen kan opdrijven. Hierdoor kunnen met enige vertraging ook de prijzen onderaan de koopmarkt stijgen. Maar hogere prijzen voor bestaande woningen leiden op termijn tot hogere huurprijzen wanneer investeerders streven naar een stabiel huurrendement.

Omwille van de koppelingen tussen markten kan een beleid dat het eigenaarschap wil bevorderen bovendien onverwachte effecten hebben op de toegang tot de huurmarkten. Zo verlaagde Vlaanderen recent de registratierechten met 3%. De lagere transactiekosten bij de aankoop van een bestaande woning hebben volgens een recente analyse van de Nationale Bank van België geleid tot een toename van de vastgoedprijzen met 3%. Onderaan de vastgoedmarkt (P10) stegen de prijzen zelfs met 7%¹. De auteurs van deze studie verwachten dan ook dat lagere registratierechten leiden tot hogere huurprijzen voor woningen onderaan de vastgoedmarkt. Hierdoor vermindert de toegang tot de goedkoopste segmenten in de huurmarkt. Door de maatregel werden bestaande woningen niet goedkoper maar dreigen de huurmarkten minder toegankelijk te worden. Wat winnen we hiermee vanuit een maatschappelijk perspectief? Omwille van de koppelingen tussen de verschillende markten bekijken we in deze analyse niet alleen de toegang tot de private huurmarkt maar ook tot de markten voor nieuwbouw- en bestaande woningen.

¹ Domènech-Arumi, G., Gobbi, P. en Magerman, G. (2022). Housing inequality and how fiscal policy shapes it: Evidence from Belgian real estate, NBB Working Paper N° 423, <https://www.nbb.be/en/articles/housing-inequality-and-how-fiscal-policy-shapes-it-evidence-belgian-real-estate>

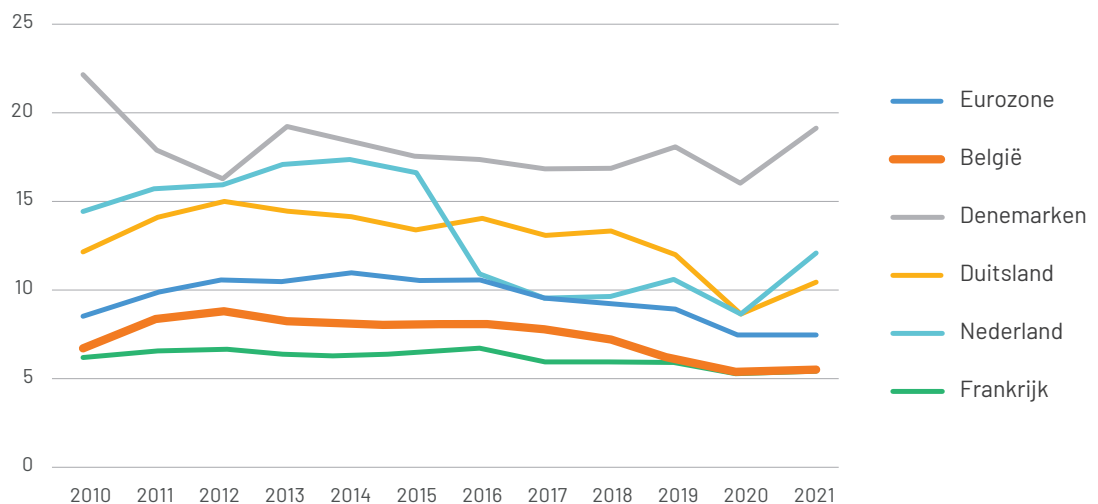


In 2022 waren de woonmarkten onderhevig aan heel wat turbulenties. De extreme en zeer volatiele energieprijzen, de stijging van de hypothecaire rente, de forse inflatie en de algemene onzekerheid hadden in de tweede helft van 2022 een impact op de nieuwbouwactiviteit, de vraag naar woonkredieten en het aantal vastgoedtransacties. Deze impact kan (zeer) tijdelijk zijn maar droeg wellicht bij tot een hogere vraag naar huurwoningen met stijgende huurprijzen als gevolg. Wel is het zeker dat de rentevoeten in de eerstvolgende jaren relatief hoog zullen blijven en dit heeft gevolgen voor alle investeringsprojecten.

Betaalbaar wonen volgens Eurostat

Om de betaalbaarheid van het wonen kwantitatief in kaart te brengen, gebruiken onderzoekers diverse maatstaven zoals bijvoorbeeld de 'housing cost overburden rate' van Eurostat². Deze index meet het aandeel van de huishoudens dat meer dan 40% van het netto-bestedbare inkomen besteedt aan huisvestingskosten als huurder of als eigenaar. In 2021 spendeerde volgens Eurostat 10,4% van de huishoudens in stedelijke agglomeraties in de EU meer dan 40% van het inkomen aan huisvesting. In landelijke gebieden bedroeg in 2021 de Europese 'housing cost overburden rate' 6,2%³.

Op basis van Eurostat-data voor de periode van 2010 tot 2021 is België in vergelijking tot de buurlanden een land met een relatief laag aandeel huishoudens – 5,5% in 2021 – dat meer dan 40% van het inkomen besteedt aan huisvestingskosten. In Figuur 1 valt op dat de 'housing cost overburden rate' in Nederland (12% in 2021) en Duitsland (10,3%) dubbel zo hoog uitvalt als in ons land. In Denemarken – een land met vooral in de steden een zeer uitgesproken huisvestingsbeleid – besteedt een kleine 19% van de huishoudens meer dan 40% van het inkomen aan huisvesting.



Figuur 1 – Aandeel huishoudens (%) met zeer hoge huisvestingsuitgaven (> 40% inkomen)

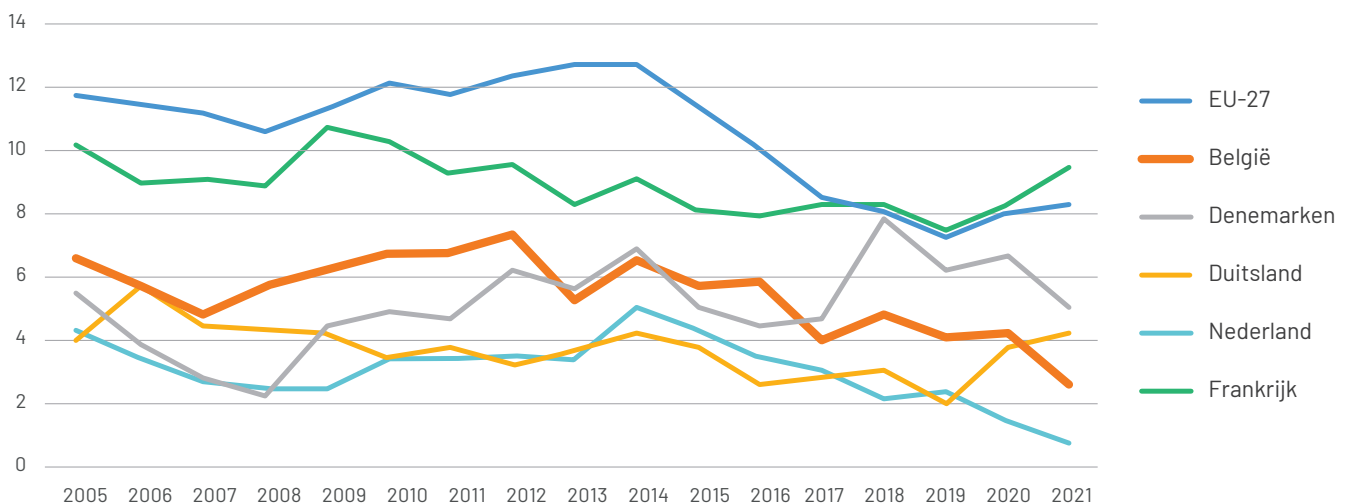
bron: Eurostat, Housing in Europe, <https://ec.europa.eu/eurostat/cache/digpub/housing/index.html?lang=en>

² The housing cost overburden rate is the percentage of the population living in households where the total housing costs ('net' of housing allowances) represent more than 40 % of disposable income ('net' of housing allowances).

³ Eurostat (2023). Housing cost overburden more prevalent in cities, [https://ec.europa.eu/eurostat/web/products-eurostat-news/w/ddn-20230202-1#:~:text=In%202021%2C%2010.4%25%20of%20the,and%20the%20Netherlands%20\(15.3%25\)](https://ec.europa.eu/eurostat/web/products-eurostat-news/w/ddn-20230202-1#:~:text=In%202021%2C%2010.4%25%20of%20the,and%20the%20Netherlands%20(15.3%25).).

Een andere kijk op de betaalbaarheid van het wonen vertrekt van het aandeel dat de huisvestingskosten uitmaken in het totale beschikbare inkomen. In 2021 werd in de EU gemiddeld 18,9% van het beschikbare inkomen besteed aan huisvesting. Voor België bedroeg dit aandeel 17,6% in 2021 terwijl Nederlanders en Duitsers respectievelijk 23,9% en 23,4% van hun beschikbaar inkomen spenderden aan huisvesting. In Denemarken bedroeg dit aandeel 26,3% in 2021⁴. Voor Frankrijk zijn geen data beschikbaar bij Eurostat.

Een indicatie van te hoge woonkosten vinden we in data over achterstallige betalingen inzake hypothecaire aflossingen, huurgelden en gebruikskosten (elektriciteit, verwarming en water). Figuur 2 geeft een overzicht van de evolutie sinds 2005 van het aandeel gezinnen dan kampt met achterstallige betalingen in België, onze buurlanden en in Denemarken. In 2021 kampte in ons land 4,2% van de huishoudens met achterstallige betalingen wat aanzienlijk lager is dan het Europese gemiddelde van 9,1%. In 2012 had 8,3% van de Belgische huishoudens betalingsproblemen maar dit aandeel daalde sindsdien sterk. In Figuur 2 valt op dat in Nederland relatief weinig huishoudens kampen met achterstallige betalingen – slechts 2,6% in 2021 – terwijl de perceptie bestaat dat Nederland net zeer hoge vastgoed- en huurprijzen heeft. Ook gas wordt in Nederland veel duurder geprijsd dan in ons land. Net in Frankrijk met eerder gemiddelde vastgoedprijzen en lage energiekosten heeft in de EU-27 ongeveer 10% van de huishoudens moeite om de rekeningen te betalen.



Figuur 2 – Aandeel huishoudens met achterstallige betalingen inzake woonkosten (inclusief verbruikskosten)
bron: <https://ec.europa.eu/eurostat/cache/digpub/housing/bloc-2b.html?lang=en&lang=en>

Dit vergelijkende overzicht tot 2021 maakt duidelijk dat wonen in ons land relatief betaalbaar is. Tussen 2012 en 2021 is de betaalbaarheid van het wonen in ons land zelfs aanzienlijk verbeterd. Minder huishoudens besteden meer dan 40% van hun inkomen aan huisvesting en het aandeel huishoudens met betalingsachterstallen is gehalveerd.

Een andere indicatie van de betaalbaarheid vinden we in de toegang van jongeren tot de woonmarkten. In landen met een problematische betaalbaarheid blijven jongeren noodgedwongen lang bij de ouders wonen. Uit Eurostat-cijfers voor 2018 blijkt dat van de jongeren met een leeftijd van 25 tot 29 jaar in ons land ongeveer 34% thuis

⁴ Eurostat (2023). Is housing affordable? <https://ec.europa.eu/eurostat/cache/digpub/housing/bloc-2b.html?lang=en&lang=en>

woont. In het dure Denemarken leeft slechts 5% van de jongeren in deze leeftijdsgroep nog bij de ouders⁵. Het hoge aandeel van gezinnen dat in Denemarken meer dan 40% van het inkomen aan huisvesting besteedt, is sterk afhankelijk van het grote aandeel van jongeren met een relatief laag inkomen dat al een plaats heeft kunnen vinden in de woonmarkten. In Nederland leeft 17% van de jongeren (25-29 jaar) nog thuis, terwijl dit aandeel in Frankrijk en Duitsland respectievelijk 24% en 28% bedraagt. Lang thuis blijven wonen kan een culturele preferentie zijn maar ook een logisch gevolg van een beperkt toegankelijke woonmarkt. Vanuit dit perspectief schetst het lage aandeel van Belgische gezinnen dat meer dan 40% van het inkomen aan huisvesting besteedt wellicht een te rooskleurig beeld. Dit percentage houdt immers geen rekening met zij die niet kunnen toetreden tot de woonmarkten.

Elk land heeft een eigen woon- of huisvestingscultuur met een duidelijk impact op de samenstelling van de woonmarkten. Tabel 1 toont voor de landen in Figuur 1 het relatieve belang van de huur- en eigenaarsmarkt. Binnen de huurmarkten maken we een onderscheid tussen de ruime sociale huurmarkt en de private huurmarkt. Elk land hanteert eigen definities inzake sociaal huren. Zo zijn er landen waarbij coöperatieve huurmodellen of zeer diverse gemeentelijke huurinitiatieven met een ruime sociale finaliteit ook opgenomen worden onder sociaal huren. België valt in Tabel 1 op met het hoge percentage eigenaars-bewoners. Dit hoge percentage leert ons vooral dat het in het verleden relatief makkelijk was om eigenaar te worden in ons land. In de meeste Westerse landen staat het eigenaarschap vandaag onder druk, zeker voor jongeren. In de leeftijdsgroep tot 34 jaar is in ons land toch 48% eigenaar, wat aanzienlijk hoger is dan in de buurlanden. Maar het eigenaarschap binnen deze leeftijdsgroep daalt ook lichtjes in ons land. Dit kan impliceren dat meer jongeren een woning moeten zoeken op de huurmarkten waarvan het aanbod niet in alle prijssegmenten elastisch reageert. De relatief beperkte huurmarkt in ons land kan de economische mobiliteit beperken maar valt voorlopig wel te verzoenen met een relatief lage 'housing cost overburden rate'.

	Sociale huur (inclusief coöperatieve modellen)	Private huur	Eigenaar-bewoners
België	5,4	22	72
Nederland	29	14	57
Duitsland	13	45	43
Frankrijk	16	16	51*
Denemarken	22	28	50

Tabel 1 - Samenstelling van de woonmarkten (%)

bron: Housing Europe (2022). The State of Housing in Europe 2021, <https://www.stateofhousing.eu/#p=1> (* In Frankrijk maken tweede verblijven naar schatting 11% uit van het totale residentiële gebouwenpark. Daarnaast is voor 6% van de Franse woningen niet echt duidelijk of deze tot de woonmarkt behoren of als activa gebruikt worden door de toeristische sector).

Gezamenlijk netto inkomen per huishouden

Internationale analyses vertrekken dikwijls van enquêtes die afgenomen worden bij een representatieve steekproef van gezinnen. Enquêtes zijn zeer nuttig maar hebben beperkingen. Als alternatief voor enquêtes kunnen we een nationale analyse van de betaalbaarheid van het wonen baseren op beschikbare fiscale gegevens.

5 <https://ec.europa.eu/eurostat/web/products-eurostat-news/-/ddn-20181214-1>



Deze analyse wil nagaan in welke mate de verdeling van de fiscaal gekende inkomens van de huishoudens toegang biedt tot de belangrijke woonmarkten.

De analyse vertrekt van het gezamenlijk netto belastbaar inkomen uit de fiscale aangiften voor inkomenstienjaar 2020. Het gezamenlijk netto-inkomen is de optelsom van de gezamenlijke nettoberoepsinkomsten - inclusief (brug)pensioenen, werkloosheidsuitkeringen en ziekte- en invaliditeitsuitkeringen-, de gezamenlijke netto inkomsten uit kapitalen en roerende goederen, de totale netto inkomsten uit onroerende goederen en de gezamenlijke netto diverse inkomsten. Het gezamenlijk netto inkomen wordt verminderd met de aftrekbare bestedingen om te komen tot het gezamenlijk netto belastbaar inkomen.

Alle overheidspublicaties over het 'gemiddelde inkomen' van de Belg of de Vlaming vertrekken van dit netto belastbare inkomen. Zo bedroeg in 2020 het netto belastbare inkomen van de Belg gemiddeld € 19 671. Met € 21 078 ligt het gemiddelde inkomen van de Vlaming 7,2 % boven het nationale gemiddelde. Hierbij moet rekening gehouden worden met niet-belaste inkomsten zoals kindergelden en leeflonen. Deze maken geen deel uit van de fiscale inkomens maar zijn voor een deel van de huishoudens relatief belangrijk⁶. En naast de fiscaal gekende inkomens zijn er ook nog informeel verdiende inkomens buiten de fiscale statistieken. De beschikbare schattingen over het gewicht van de informele economie variëren van 3 tot zelfs 17% van het Belgische BBP⁷.

Het gemiddelde inkomen per deciel in Vlaanderen op basis van de publiek beschikbare data bij STATBEL⁸ vormt de basis om de toegankelijkheid van drie woonmarkten voor de Vlaamse huishoudens te analyseren. Elk deciel vertegenwoordigt ongeveer 375 000 fiscale aangiften. We bekijken de toegang tot de huurmarkt, tot de nieuwbouwmakrt en tot de koopmarkt voor bestaande woningen.

In de analyse die volgt voor Vlaanderen, houden we geen rekening met het eerste deciel. Het gemiddelde fiscale inkomen op jaarbasis bedraagt in dit deciel € 2 983. In dit deciel vinden we heel veel jobstudenten en mensen die om diverse redenen in 2020 zeer weinig verdiend hebben, bijvoorbeeld jongeren die afstudeerden in september om in november te starten in een eerste job. Dit zijn zeer specifieke situaties en het is niet relevant om bijvoorbeeld de toegang van jobstudenten van 18 jaar tot de nieuwbouwmakrt te analyseren.

Toegang tot de huurmarkt

Om de toegang tot de huurmarkt per deciel te kwantificeren, vergelijken we de fiscale inkomens van 2020 met de gemiddelde huurprijs. In Tabel 2 bekijken we de toegang tot de huurmarkt op basis van twee varianten. In de eerste variant veronderstellen we een huurprijs van € 725 per maand. Deze huurprijs is representatief voor het begin van 2020. Tot februari 2020 konden we nog genieten van een stabiel socio-economisch klimaat. Dit veranderde bruusk door de komst van het coronavirus in maart 2020, met lockdowns en verstoringen van de globale *supply chain* als gevolg. Een dik jaar later begon de gasprijs aan een spectaculaire opmars. Aan economische turbulenties geen gebrek...

6 STATBEL (2022). Gemiddeld inkomen van de Belg bedroeg in 2020 19.671 euro <https://statbel.fgov.be/nl/themas/huishoudens/fiscale-inkomens#:~:text=1.,het%20hoogst%20ligt%20in%20Vlaanderen>.

7 <https://www.bnpparibasfortis.com/nl/blogs/blog-chief-economist/artikel/hoeveel-gebeurt-er-informeel>

8 STATBEL, <https://statbel.fgov.be/nl/themas/huishoudens/fiscale-inkomens#figures>



Aan deze eerste variant koppelen we in Tabel 2 een maandelijks factuur van € 150 voor de verbruikskosten (elektriciteit, verwarming en water). Een tweede variant vertrekt van een gemiddelde huur van € 800 per maand en hogere verbruikskosten (€ 250 per maand). Deze variant is representatief voor de huidige situatie⁹ hoewel de energieprijzen volatiel en onvoorspelbaar blijven. Er zijn heel wat oude alleenstaande woningen met een aanzienlijk hogere energierekening. Aangezien de inkomensverdeling per deciel voor 2022 nog niet beschikbaar is, gebruiken we in Tabel 2 de inkomensverdeling van 2020 bij de twee varianten.

Tussen begin 2020 en vandaag is de huurprijs gestegen met ongeveer 10%. Dit is geen spectaculaire toename maar de combinatie van hogere energiefacturen en hogere huurprijzen kan doorwegen omdat in onze huurmarkten energie-inefficiënte woningen oververtegenwoordigd zijn.

Door de energiecrisis stijgt de vraag naar energiezuinige huurwoningen. Energiezuinige woningen bieden bescherming tegen volatiele en hoge energieprijzen. Voor een rationele kandidaat-huurder telt de optelsom van huurprijs en verbruikskosten. Net dankzij de lagere verbruikskosten wil de rationele kandidaat-huurder vandaag wellicht een hogere huurprijs betalen voor een zeer energie-efficiënte woning. De hoge energieprijzen beperken in principe de interesse in energie-inefficiënte huurwoningen. Door het krappe aanbod kunnen de huurprijzen van energieverslindende woningen stabiel blijven of zelfs stijgen.

Vertrekkende van deze maandelijks uitgaven becijferen we in Tabel 2 per variant hoeveel inkomen het gemiddelde huishouden per deciel overhoudt na betaling van de huur zonder en met verbruikskosten. Dit resterend maandinkomen varieert van 6% voor het tweede deciel in variant 2 inclusief verbruikskosten tot 92% voor het laatste deciel in variant 1 exclusief verbruikskosten.

Deciel	Variant 1 – huurprijs € 725/maand		Variant 2 – huurprijs € 800/maand	
	Alleen huur	Huur + € 150/m verbruikskosten	Alleen huur	Huur + € 250/m verbruikskosten
1	-	-	-	-
2	36%	22%	29%	6%
3	51%	41%	46%	29%
4	59%	51%	55%	41%
5	66%	59%	62%	50%
6	71%	66%	68%	59%
7	76%	71%	74%	66%
8	81%	77%	79%	72%
9	86%	83%	84%	79%
10	92%	91%	91%	88%

Tabel 2 – Toegang tot de huurmarkt: resterend maandinkomen (2020) na huur en verbruikskosten (%)

9 https://www.standaard.be/cnt/dmf20220830_93707876

Bij een maandelijkse huur van € 725 houden de huishoudens in de eerste 5 decielen minder dan 70% van hun maandelijks inkomen over. Hierbij houden we dus geen rekening met verbruikskosten. Een woonquote van 30% is zeker relevant voor de lagere decielen. Voor de hogere decielen met een aanzienlijk hoger inkomen hoeven hogere relatieve uitgaven aan huurgelden geen probleem te stellen. In variant 2 met een gemiddelde huur van € 800 per maand houden de eerste 6 decielen minder dan 70% van het maandelijkse inkomen over. Het vijfde deciel houdt nu gemiddeld 62% van het inkomen over in plaats van 66%. Omdat we veronderstellen dat de huishoudens van het eerste deciel geen toegang tot de huurmarkt ambiëren, kunnen we concluderen dat bij de eerste variant ongeveer 60% van de fiscale huishoudens toegang heeft tot de private huurmarkt. Bij de tweede variant met een huurprijs van € 800 per maand heeft ongeveer 55% van de huishoudens toegang tot de private huurmarkt.

In de twee varianten in Tabel 2 vergelijken we telkens woonuitgaven met de fiscale inkomens van 2020. In de praktijk zijn de inkomens tussen 2020 en vandaag toegenomen, o.a. door indexaties. Het is best mogelijk dat het gemiddelde inkomen in het derde deciel tussen 2020 en 2022 is gestegen met bijvoorbeeld 8%, wat neerkomt op een bijkomend netto inkomen van ongeveer € 120 per maand. Deze toename is hoger dan de toename van de huurprijzen maar intussen stegen ook de energiefactuur en de prijs van de winkelkar.

Heel wat huishoudens hebben een te laag inkomen om 'comfortabel' te kunnen huren op de private markt. Zo blijkt uit Tabel 2 dat de huishoudens in het derde deciel na het betalen van de huur – zonder verbruikskosten – in de eerste variant 51% van hun inkomen overhouden. Bij variant 2 houdt het derde deciel slechts 46% van het inkomen over. Voor de huishoudens in het tweede deciel dalen deze percentages tot 36% voor variant 1 en 29% voor variant 2.

De energieprijzen begonnen te stijgen vanaf medio 2021 om alle records te breken in augustus 2022. Alarmerende berichten over een gemiddelde energiefactuur van € 10 000 per jaar zorgden voor ongerustheid. De forse verhoging van voorschotfacturen aan het einde van de zomer van 2022 had als gevolg dat een klein deel van de bevolking plots meer moest betalen voor energie – veelal de optelsom van de elektriciteits- en gasfactuur – dan aan de maandelijkse huur of aan de aflossing van de hypothecaire lening. In Tabel 2 voegen we in de twee varianten gebruikskosten toe aan de maandelijkse uitgaven. In de eerste variant veronderstellen we dat de huishoudens per maand gemiddeld € 150 besteden aan elektriciteit, verwarming en water. Dit is een eerder beperkte bijkomende verbruikskosten die aansluit bij de energiefactuur omstreeks 2020 voor huishoudens die relatief klein wonen en gebruik maken van efficiënte technologieën. Dit bedrag is zeker niet representatief voor alle huishoudens in de huurmarkt. In de tweede variant veronderstellen we een maandelijkse verbruiksfactuur van € 250 of een jaarfactuur van € 3 000. Deze situatie sluit min of meer aan bij het huidige prijspeil (februari 2023) dat weliswaar volatiel is. Ook hierbij geldt dat de huishoudens relatief klein wonen en efficiënte technologieën gebruiken. Wie een niet-gerenoveerde grote alleenstaande woning uit 1963 met een stookinstallatie van 28 jaar oud huurt, kijkt aan tegen een andere energiefactuur.

Uit Tabel 2 blijkt dat er bij de eerste variant drie decielen minder dan 50% van hun maandelijks inkomen overhouden na het betalen van de huur en de gebruikskosten. De huishoudens in het vierde deciel houden 51% van hun inkomen over. Bij de tweede variant zijn er vier decielen die minder dan 50% van hun inkomen overhouden na het betalen van alle woonkosten. Het vijfde deciel houdt bij de tweede variant gemiddeld net 50% over. Als we de eerste variant beschouwen als representatief voor de situatie voor de huidige energiecrisis en de tweede variant als representatief voor de huidige situatie, dan kunnen we concluderen dat de hogere huurprijzen de toegang tot de huurmarkten voor ongeveer 5% van de huishoudens hebben verhinderd. Dit is een ruwe inschatting op basis van gemiddelde inkomens per deciel. Door de stijging van de inkomens vanaf 2020 valt de werkelijke

impact op de toegankelijkheid van de private huurmarkt lager uit. Maar we moeten ook rekening houden met het grote aandeel van oude en energie-inefficiënte woningen in de huurmarkt. In een periode met uitzonderlijke energieprijzen wordt de betaalbaarheid van het huren niet alleen bepaald door de evolutie van de huurprijs maar ook door evolutie van de energiefactuur. Wie overweegt om een energie-inefficiënte tot energievervlindende woning te huren, moet het verwachte energiegebruik goed inschatten om het risico op een onbetaalbare energiefactuur te beperken. Dit is niet altijd evident voor een oude, alleenstaande woning. Wanneer de kandidaat-huurder een zeer hoge energiefactuur verwacht, wordt deze huurwoning voor hem de facto onbetaalbaar ook al valt de huurprijs op zich best mee.

Als we veronderstellen dat rationele kandidaat-huurders de energiefactuur van een beschikbare huurwoning goed kunnen inschatten – dit is een sterke hypothese –, dreigt een deel van de te huur aangeboden energie-inefficiënte woningen in de praktijk niet toegankelijk te zijn voor de lagere en modale inkomens. 2022 was een jaar met extreme en volatiele energieprijzen waardoor de toegang tot energievervlindende huurwoningen tijdelijk beperkt werd, ongeacht de evolutie van de huurprijs. Alleen zal een deel van de nieuwe huurders dit pas ondervinden na de eerste voorschotfacturen of de eerste eindafrekeningen. Begin 2023 zijn de energieprijzen gelukkig veel lager dan in het derde kwartaal van 2022 maar nog steeds dubbel zo hoog als in 2020.

Toegang tot de nieuwbouwmakten

Omwille van de koppelingen tussen de verschillende woonmarkten bekijken we eveneens de toegang tot de nieuwbouwmakten en tot de makten van bestaande woningen. Toegang tot de nieuwbouwmakten kan gefinancierd worden uit het maandelijkse inkomen en uit een bestaande vermogenspositie. In Tabel 3 gaan we na welke bedragen huishoudens kunnen lenen vertrekkende van hun maandelijks fiscaal inkomen. Hierbij veronderstellen we dat huishoudens maximaal 40% van het inkomen besteden aan de aflossing van een hypothecaire lening. Deze beperking is vooral relevant voor huishoudens uit de lagere inkomensdecielen.

Als gevolg van de inflatie en de reactie van de ECB is de hypothecaire rente vanaf medio 2021 sterk gestegen. Wie medio februari 2023 een kredietsimulator van een grootbank consulteert voor een hypothecaire lening met vaste rente gedurende 20 jaar, ontving een eerste online offerte op basis van een rentevoet van 4,32%. Deze rentevoet is indicatief want banken geven kortingen in functie van het profiel van de kredietaanvrager. Voor de eenvoud veronderstellen we dat bij een relatief goed profiel een rentevoet van 3,5% onderhandeld kan worden.

Vertrekkende van het maandelijkse inkomen per deciel, toont Tabel 3 de overeenstemmende hypothecaire leenbedragen bij een rente van 4,32%, 3,5% en 1,25% als referentierente voor 2020. De rechterkolom van Tabel 3 geeft het verschil in het leenbedrag bij de huidige rentevoet van 4,32% in vergelijking tot het leenbedrag bij de referentierente van 1,25% van enkele jaren geleden.



Deciel	4,32%	3,5%	1,25%	(1,25% - 4,32%)
1	-	-	-	-
2	73 300	79 000	95 000	21 700
3	96 300	104 000	125 000	28 700
4	115 700	125 000	150 000	34 300
5	138 300	145 000	180 000	41 700
6	165 500	180 000	220 000	54 500
7	199 000	220 000	262 000	63 000
8	247 000	270 000	320 000	73 000
9	326 400	350 000	430 000	103 600
10	569 000	600 000	754 000	185 000

Tabel 3 – Te ontlenen hypothecaire bedragen per deciel in € (aflossing < 40% inkomen)

Indien huishoudens niet beschikken over eigen middelen – eigen spaargelden of giften van ouders en grootouders – is hun toegang tot de nieuwbouwmarkten volledig afhankelijk van de toegang tot hypothecaire leningen. Hierbij maken we abstractie van voorwaarden inzake de eigen inbreng die financiële instellingen koppelen aan de toegang tot hypothecaire leningen.

We vergelijken de leenbedragen van Tabel 3 vervolgens met de gemiddelde kostprijs van een nieuwbouwapartement en van een nieuwbouwwoning in halfopen bebouwing. Dit is geen sinecure omdat er aanzienlijke lokale prijsverschillen zijn. Begin 2023 worden nieuwbouwwoningen in halfopen bebouwing door bouwbedrijven op locaties met gemiddelde grondprijzen aangeboden voor bedragen vanaf € 460 000 tot € 480 000 (inclusief BTW). Deze bedragen gelden voor woningen met een woonoppervlakte van 140 m² en een grondoppervlakte van 280m². Voor kleinere woningen in halfopen en gesloten bebouwing moet gerekend worden op budgetten van € 325 000 tot € 400 000 (inclusief BTW). Voor kleine appartementen hanteren we een gemiddelde verkoopprijs van € 290 000 (inclusief BTW). Voor nieuwbouwprojecten op premiumlocaties zijn de verkoopprijzen aanzienlijk hoger. Nieuwbouwapartementen op toplocaties in de Gentse binnenstad worden vandaag bijvoorbeeld verkocht vanaf € 580 000 (alle kosten inbegrepen).

Uit Tabel 3 kunnen we concluderen dat een scherp geprijsd nieuwbouwapartement van € 290 000 aan een rentevoet van 1,25% vlot te financieren viel voor de drie hoogste inkomensdecielen en wellicht ook nog voor een deel van de huishoudens van het zevende inkomensdeciel. Deze huishoudens zijn niet afhankelijk van een eigen inbreng om een nieuwbouwwoning te laten financieren met een hypothecaire lening. Als we het eerste deciel buiten beschouwing laten, kon bij een rente van 1,25% ongeveer 32% van de huishoudens eigenaar worden van een nieuwbouwapartement dankzij een hypothecair krediet. Bij een actuele rentevoet van 3,5% valt dit percentage terug tot 28%. Bij een rentevoet van 4,32% ramen we dat slechts 24% van de fiscale huishoudens zonder een eigen inbreng eigenaar kan worden van een nieuwbouwapartement.

Een nieuwbouwwoning met een prijskaartje van € 470 000 is bij een rentevoet van 1,25% alleen toegankelijk voor de twee hoogste inkomensdecielen (zonder eigen inbreng). Bij een rentevoet van 3,5% heeft alleen nog het hoogste inkomensdeciel toegang tot deze nieuwbouwwoning. Door de stijging van de rentevoet daalt het aandeel van gezinnen met toegang tot deze nieuwbouwwoning van 16% naar slechts 11%. De rentestijging elimineert de toegang tot nieuwbouwprojecten voor ongeveer 5% van de fiscale huishoudens, wat neerkomt op bijna 188 000 huishoudens.



In de praktijk zullen huishoudens geen hypothecaire lening krijgen zonder een (aanzienlijke) eigen inbreng. Wie een nieuwbouwwoning of een bestaande woning aankoopt, is dikwijls al eigenaar en kan de aankoop van de nieuwe woning deels financieren met de verkoop van de huidige woning. Indien de verkoop van de huidige woning pas kan gebeuren na de intrek in de nieuwe woning, voorzien financiële instellingen overbruggingskredieten. De eigen inbreng van wie al eigenaar was, is dikwijls zeer hoog. En België is een rijk land met enorme bedragen op spaarrekeningen en in beleggingsportefeuilles. De Nationale Bank van België raamde het totale financiële vermogen van de Belgische bevolking in het derde kwartaal van 2022 op € 1 120 miljard¹⁰, wat neerkomt op een gemiddeld vermogen van € 174 726 per fiscale aangifte. Het financiële vermogen is vooral geconcentreerd bij de hogere inkomensdecielen.

Voor jongeren of starters in de vastgoedmarkt zijn de eigen spaarmiddelen maar ook financiële steun door ouders of grootouders essentieel om toegang tot nieuwbouw te verzekeren. AXA België stelt dan 60% van de jongeren financiële steun krijgt bij de aankoop van een woning¹¹ en enkele vastgoedkantoren publiceren vergelijkbare, zij het eerder anekdotische conclusies. In de periode van 2002 tot 2013 bleek in Vlaanderen 19% van de kopers en 28% van de bouwers financiële steun gekregen te hebben van de (groot)ouders bij de woningverwerving. Deze middelen waren goed voor respectievelijk 5 en 11% van de totale financieringskost van kopers en bouwers¹². In de periode 2015-2018 steeg dit percentage tot 34,5%¹³.

Aangezien in de praktijk vooral de relatief hogere inkomens zich richten naar de nieuwbouwmarkten, veronderstellen we een eigen inbreng van € 125 000 voor elk huishouden dat overweegt eigenaar te worden van een nieuwbouwwoning¹⁴. Door deze eigen inbreng toe te voegen aan de hypothecaire leenbedragen in Tabel 3 stijgt de toegankelijkheid van nieuwbouwprojecten sterk. Dankzij de toevoeging van de eigen inbreng is een nieuwbouwwoning van € 290 000 betaalbaar voor de 5 hoogste inkomensdecielen bij een rentevoet van 3,5%. Dit komt neer op 55% van de huishoudens. Bij een rentevoet van 1,25% is ditzelfde appartement betaalbaar voor de 6 hoogste inkomensdecielen, of 66% van de huishoudens. Hierbij dient benadrukt dat deze betaalbaarheid sterk conditioneel is; de huishoudens in deze decielen beschikken immers over een zeer aanzienlijk financieel vermogen. Deze gezinnen zetten hun roerend vermogen om in onroerend vermogen.

Eenzelfde eigen inbreng van € 125 000 zorgt bij een rentevoet van 3,5% dat de huishoudens in de twee hoogste inkomensdecielen eigenaar kunnen worden van een nieuwbouwwoning met een prijs van € 470 000. Dit komt neer op 22% van de huishoudens als we geen rekening houden met het eerste inkomensdeciel. Bij een rentevoet van slechts 1,25% kunnen zowat alle huishoudens uit de drie hoogste inkomensdecielen eigenaar worden van deze halfopen nieuwbouwwoning, wat neerkomt op 31% van de huishoudens. Tabel 4 vat deze bevindingen samen.

Dezelfde rentestijging heeft een grotere impact wanneer we de eigen inbreng opnemen in de oefening omdat hierdoor nieuwbouwprojecten onmiddellijk voor veel meer gezinnen toegankelijk worden.

¹⁰ <https://www.nbb.be/doc/dq/n/dq3/cnf.pdf>

¹¹ <https://www.axabank.be/nl/blog/60-percent-jongeren-financiele-steun-aankoop-woning>

¹² Heylen, K. (2018). Inkomens- en vermogensverdeling gerelateerd aan wonen. Leuven: Steunpunt Wonen, p. 46

¹³ De Standaard, 19 januari 2021

¹⁴ Het toevoegen van een eigen inbreng aan de huishoudens in de laagste inkomensdecielen is niet relevant omdat deze huishoudens onvoldoende kunnen lenen om zelfs met een forse eigen inbreng eigenaar te worden.



Vlaams Gewest	Prijs (incl. btw)	Betaalbaarheid zonder eigen inbreng		Betaalbaarheid met eigen inbreng van € 125 000	
		3,5%	1,25%	3,5%	1,25%
Halfopen bebouwing (opp. tot 140 m ²)	€ 470 000	11%	16%	22%	31%
Appartementen (tot 75 m ²)	€ 290 000	28%	32%	55%	66%

Tabel 4 - Aandeel fiscale huishoudens (%) met toegang tot de nieuwbouwmarkt

Toegang tot de koopmarkten

Ook toegang tot de markt van bestaande woningen verloopt via de combinatie van hypothecaire kredieten en een eigen inbreng. De nieuwbouwmarkt is vrij homogeen; alle woningen zijn BEN en vooral compacte woningen worden gebouwd. Bij de nieuwbouwappartementen domineren de appartementen met twee slaapkamers of een woonoppervlakte van 100 tot 120 m². De markt van bestaande woningen is daarentegen zeer heterogeen en dit vertaalt zich o.a. in uiteenlopende energiekosten¹⁵.

Tabel 5 illustreert de evolutie van de mediaanprijzen (Q50) in Vlaanderen voor woonhuizen en appartementen. In het derde kwartaal van 2022 bedroeg de mediaanprijs voor een halfopen bebouwing in Vlaanderen € 295 000. Voor appartementen valt op dat de mediaanprijs van bestaande appartementen niet echt radicaal afwijkt van de prijs van een (goedkoop) nieuwbouwappartement. Als we hierbij rekening houden met de zeer lage verbruikskosten van een nieuwbouwappartement, zijn energiezuinige nieuwbouwprojecten zeer aantrekkelijk geprijsd.

Vlaams Gewest	2020 (Q3)	2021 (Q3)	2022 (Q3)	2021/2020	2022/2021
Huizen met 2 of 3 gevels (gesloten + halfopen bebouwing)	250 000	273 000	295 000	9,20%	8,10%
Huizen met 4 of meer gevels (open bebouwing)	342 750	380 000	400 000	10,90%	5,30%
Appartementen	206 600	225 000	240 000	8,90%	6,70%

Tabel 6 - Mediaanprijzen in Vlaanderen, 2022 Q3 (in €)

Bron: STATBEL, <https://statbel.fgov.be/nl/themas/bouwen-wonen/vastgoedprijzen>

Omwillen van de huidige renovatieverplichting in Vlaanderen en de hoge energiekosten kunnen we de hypothecaire leenbedragen per inkomensdeciël van Tabel 3 niet zomaar gebruiken voor een analyse van de toegankelijkheid van de koopmarkten in Vlaanderen. Door de renovatieverplichting vanaf 2023 houdt elke financiële instelling zeer uitdrukkelijk rekening met de renovatiekosten om het energielabel van de aangekochte woning te verbeteren tot EPC D binnen de vijf jaar na de aankoop. Het EPC-attest bevat een ruwe raming van het te voorziene renovatiebudget om de energieprestaties van de woning te verbeteren tot energielabel D. Als gevolg van de inflatie en in het bijzonder de hoge energieprijzen hebben de meeste financiële instellingen momenteel ook andere voorwaarden gekoppeld aan het restinkomen na hypothecaire aflossingen. Wanneer in 2020 een alleenstaande na de aflossing

¹⁵ De toevoeging heeft wel een impact voor de huishoudens in de hogere inkomensdecieën, wat aansluit bij de hoge concentratie van vermogen in deze decieën.



van de hypothecaire lening maandelijks minimaal € 1 200 inkomen moest overhouden, vragen vandaag enkele banken dat deze alleenstaande minimaal € 1 400 overhoudt voor andere uitgaven. Het leven is in 2022 plots veel duurder geworden en vooral de hoge energierekeningen van 2022 verhoogden het risico op wanbetaling. Diezelfde inflatie treft natuurlijk ook de eigenaars van nieuwbouwwoningen maar deze hebben in principe een lage energiefactuur.

Het gemiddelde energielabel van Vlaamse woonhuizen is vandaag E waardoor de renovatieverplichting geen impact heeft voor een groot aandeel van de verkochte woningen. Voor de helft van de verkochte woningen verwachten we wel een concrete renovatieverplichting waarvan we de kostprijs ramen op € 25 000 tot € 40 000. Dit bedrag moet volstaan om een vrij compacte woning met energiepeil E of F te upgraden tot energiepeil D. Hopelijk kiezen eigenaars met voldoende middelen voor een meer ambitieus renovatietraject. De renovatieverplichting zal in de loop van de tijd aangescherpt worden zodat bij de herverkoop van de woning in pakweg 2035 in de markt andere efficiëntiecriteria gehanteerd worden dan vandaag het geval is.

Wie een bestaande woning met een vraagprijs van € 295 000 en energielabel F wil aankopen zonder eigen spaarmiddelen, moet een lening aangaan waarbij rekening gehouden wordt met zowel de kosten van de aankoop als de renovatiekosten. Bij een geraamde renovatiekost zal deze kandidaat-koper – zonder eigen spaargelden – dus € 335 000 moeten lenen om eigenaar te kunnen worden en de woning binnen de vijf jaar te renoveren. In dit voorbeeld daalt de toegankelijkheid van de koopmarkten als gevolg van de renovatieverplichting. Dit voorbeeld is louter illustratief. In de praktijk zal geen enkele financiële instelling een dergelijke lening toekennen aan een kandidaat-koper zonder eigen middelen.

Wie eigenaar wordt van een bestaande woning zal eigen spaarmiddelen aanbrengen of kan rekenen op steun van ouders of grootouders. Wel kunnen we veronderstellen dat de eigen inbreng lager is voor wie hoopt eigenaar te worden van bijvoorbeeld een Q25 halfopen bebouwing van € 250 000 in vergelijking tot wie een nieuwbouw halfopen bebouwing van € 470 000 wil aankopen. We veronderstellen een eigen inbreng van € 75 000 voor wie eigenaar wil worden van een bestaande woning.

Samengevat verminderen we de hypothecaire leenbedragen van Tabel 3 voor de aankoop van bestaande woonhuizen met € 40 000 om rekening te houden met de factuur van de verplichte renovatie van energie-inefficiënte woningen. In Tabel 6 presenteren we de resultaten zonder en met een eigen inbreng van € 75 000. Zonder een eigen kapitaal inbreng is een bestaande koopwoning van € 295 000 bij een rentevoet van 3,5% betaalbaar voor ongeveer 24% van de huishoudens. Bij een rentevoet van 1,25% zou dit aandeel oplopen tot ongeveer 32%. Een bestaande open bebouwing van € 400 000 is bij een rentevoet van 3,5% slechts betaalbaar voor 17% van de huishoudens. Bij een rentevoet van 1,25% stijgt dit aandeel tot 22%.

Appartementen hebben een gemiddeld energielabel C zodat bij de meeste appartementen geen renovatie nodig is. Vertrekkende van dezelfde leenbedragen van Tabel 3 is een appartement van € 240 000 bij een rentevoet van 3,5% betaalbaar voor ongeveer 39% van de huishoudens. Dit aandeel stijgt tot 52% mocht de rentevoet vandaag nog steeds 1,25% zijn. De combinatie van een hogere rente en renovatieverplichting duwt ongeveer 10% van de huishoudens weg van de relatief goedkope koopmarkten (kleinere woonhuizen en appartementen). De toegang tot duurder vastgoed was al relatief beperkt en daalt verder met ongeveer 5%. Maar goedkope appartementen blijven vandaag toegankelijk voor ongeveer 40% van de fiscale huishoudens.



In een volgende stap bekijken we in Tabel 6 de conditionele betaalbaarheid bij een eigen kapitaalbreng van € 75 000. Het is geen verrassing dat de toegang tot vastgoed toeneemt mits de inbreng van eigen middelen. Wie eigenaar wordt, zet roerende middelen om in onroerend goed. In Tabel 6 valt op dat goedkope appartementen vandaag betaalbaar zijn voor ongeveer 60% van de fiscale huishoudens, op voorwaarde dat deze al beschikken over € 75 000.

Vlaams Gewest	Mediaanprijs 2022 (03)	Betaalbaarheid zonder eigen inbreng		Betaalbaarheid met eigen inbreng van € 75 000	
		3,5%	1,25%	3,5%	1,25%
Huizen met 2 of 3 gevels (gesloten + halfopen bebouwing)	€ 295 000	24%	32%	35%	45%
Huizen met 4 of meer gevels (open bebouwing)	€ 400 000	17%	22%	22%	27%
Appartementen	€ 240 000	39%	52%	60%	67%

Tabel 6 – Aandeel fiscale huishoudens (%) met toegang tot markt van bestaande woningen

De hogere rente en de strengere kredietvoorwaarden hebben zeker een impact op de toegankelijkheid van de koopmarkten. Deze analyse vertrekt van de inkomens van 2020. Sinds 2020 zijn de inkomens gestegen wat de toegang tot de koopmarkten ten goede komt. Net zoals in de huurmarkten zal de energiefactuur van energievervlindende koopwoningen voor een financiële uitdaging zorgen in een periode met hoge en volatiele energieprijzen. Wie eigenaar wordt van een energievervlindende woning beslist zelf over energetische renovatie-investeringen om het energiegebruik te verminderen. Wie een energievervlindende woning huurt, is afhankelijk van de bereidheid tot investeren van de eigenaar.

Enkele conclusies

Volgens Eurostat is de betaalbaarheid van het wonen in ons land tussen 2012 en 2021 aanzienlijk verbeterd. Minder huishoudens besteden meer dan 40% van hun inkomen aan huisvesting en het aandeel huishoudens met betalingsachterstanden is zelfs gehalveerd. Wel blijven Belgische jongeren relatief lang thuis bij de ouders wonen wat kan wijzen op een bijzondere wooncultuur of op een beperkte toegankelijkheid van de woonmarkten voor de lagere inkomens.

2022 werd een bijzonder jaar met extreme energieprijzen, een uitzonderlijke inflatie en een stijgende rente. Vertrekkende van de meest recente fiscale inkomens (2020) per deciel proberen we de impact van deze economische turbulenties op de woonmarkten te kwantificeren. De analyse toont aan dat de toegankelijkheid van een halfopen nieuwbouwproject via hypothecaire leningen door de gestegen rente daalt van 16% van de fiscale huishoudens naar 11% van de huishoudens. Voor kleine nieuwbouwappartementen daalt de toegankelijkheid van 32 naar 28% van de fiscale huishoudens.

Voor bestaande woningen is de situatie complexer omwille van de renovatieverplichting en het hoge energiegebruik van energie-inefficiënte woningen. Voor bestaande woonhuizen met 2 of 3 gevels en een



mediaanprijs van € 295 000 daalt de toegankelijkheid via hypothecaire leningen van 32 naar 24% van de fiscale huishoudens. De combinatie van de hogere rente en renovatieverplichting vormt in de vereenvoudigde analyse een barrière tot eigenaarschap voor ongeveer 8% van de fiscale huishoudens. Voor kleine bestaande appartementen met een mediaanprijs van € 240 000 daalt de toegankelijkheid van 52 naar 39% van de fiscale inkomens. Na 2020 stegen ook de inkomens van de kandidaat-kopers zodat de effectieve beperking van de toegankelijkheid van de koopmarkten lager uitvalt.

De combinatie van een hogere energiefactuur en stijgende huurprijzen heeft ook een impact op de toegang tot de huurmarkten. De hogere huurprijzen verhinderen de toegang tot de huurmarkten voor ongeveer 5% van de fiscale huishoudens. Hierbij houden we wel geen rekening met het grote aandeel van energie-inefficiënte tot energieverslindende woningen in het huuraanbod. In een periode met uitzonderlijke energieprijzen zoals in de tweede helft van 2022 kan de rationele kandidaat-huurder van een energieverslindende woning vrezen voor een onbetaalbare energiefactuur. Hierdoor is deze huurwoning de facto tijdelijk niet toegankelijk, ook wanneer de huurprijs van deze woning op zich meevalt. Na 2020 zijn ook de inkomens van kandidaat-huurders gestegen wat de betaalbaarheid van het huren ten goede komt.

De toegang tot energiezuinige huur- of koopwoningen heeft een prijs maar biedt wel bescherming tegen hoge en volatiele energieprijzen.

