

WOONUITDAGINGEN VOOR ANTWERPEN

ONDERZOEK TER INSPIRATIE VAN
DE ACTUALISATIE VAN HET
RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN
ANTWERPEN



Sven Damen, Michiel Dehaene, Katleen Van
den Broeck & Sien Winters

KU LEUVEN

HIVA

ONDERZOEKSINSTITUUT VOOR ARBEID EN SAMENLEVING

KU LEUVEN

ONDERZOEKSINSTITUUT VOOR ARBEID EN SAMENLEVING

HIVA

KU LEUVEN

FACULTEIT ECONOMIE EN
BEDRIJFSWETENSCHAPPEN



**UNIVERSITEIT
GENT**

labo

S

WOONUITDAGINGEN VOOR ANTWERPEN. ONDERZOEK TER INSPIRATIE VAN DE ACTUALISATIE VAN HET RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN ANTWERPEN

Sven Damen, Michiel Dehaene, Katleen Van den Broeck & Sien Winters

Onderzoek in opdracht van Stad Antwerpen

Gepubliceerd door
KU Leuven
HIVA ONDERZOEKSINSTITUUT VOOR ARBEID EN SAMENLEVING
Parkstraat 47 bus 5300, 3000 LEUVEN, België
hiva@kuleuven.be
<http://hiva.kuleuven.be>

D/2019/4718/016 – ISBN 9789088360893

© 2019 HIVA KU Leuven

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvuldigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever.
No part of this book may be reproduced in any form, by mimeograph, film or any other means, without permission in writing from the publisher.

Inhoud

Lijst tabellen	7
Lijst figuren	11
Algemene inleiding	13
- DEEL 1 Het aanbod -	19
1 Inleiding aanbod	21
2 Huidige toestand aanbod	23
2.1 Omvang woningvoorraad	23
2.2 Typologie	24
2.3 Kwaliteit	27
2.3.1 Objectieve kwaliteit van de woning	27
2.3.2 Subjectieve kwaliteit van de woning	28
2.4 Verkoop van woningen en appartementen op de secundaire markt	30
2.5 Nieuwbouw, renovatie en veranderingen in woongelegenheden	34
3 Prognose	41
4 De huurmarkt	45
4.1 Private huur	45
4.1.1 Beschrijving van de Huurschatterdata	45
4.1.2 Hedonische prijsanalyse	49
4.1.3 Evolutie huurprijs	53
4.1.4 Liggingseffecten Antwerpen	53
4.2 Sociale huur	57
4.2.1 Het aanbod van de sociale huurmaatschappijen (SHM's)	57
4.2.2 Het aanbod van de sociale verhuurkantoren (SVK's)	60
4.2.3 Het sociaal objectief	60
5 Besluit aanbod	61
- DEEL 2 De vraag -	63
6 Inleiding vraag	65
7 De bewoners van Antwerpen	69
7.1 Socio-economische kenmerken	69
7.1.1 Bevolking	69
7.1.2 Huishoudens	73
7.1.3 Conclusie bevolkingsprofiel Antwerpen	85
7.2 Betaalbaarheid	85
7.2.1 Definitie	85
7.2.2 Woonuitgaven	86
7.2.3 Betaalbaarheidsindicatoren	87
7.2.4 Betaalbare woning?	89

7.2.5	Conclusie betaalbaarheid	95
7.3	Tevredenheid woning en omgeving	95
7.3.1	Tevredenheid woning	95
7.3.2	Tevredenheid omgeving	97
7.3.3	Conclusie tevredenheid	100
8	Verhuizen en verhuismotieven	103
8.1	Verhuizen binnen, naar en uit Antwerpen	103
8.1.1	Verhuisbewegingen op stadsniveau	104
8.1.2	Verhuisbewegingen op kleiner geografisch niveau	105
8.2	Verhuisredenen	112
8.2.1	Woning	112
8.2.2	Buurt	114
8.3	Verhuisintenties	115
8.4	Conclusie verhuizen	117
9	Woonbehoeften	119
9.1	Definitie woonbehoefte en woonwensen	119
9.2	Ervaringen van bewoners in woonprojecten stadsontwikkeling	120
9.2.1	Match typologie nieuwe woonprojecten en bewoners?	120
9.2.2	Wonen en blijven wonen in woonprojecten	124
9.2.3	Conclusie woonprojecten stadsontwikkeling	125
9.3	Woonbehoefteonderzoek	125
9.3.1	Set-up	126
9.3.2	Doelgroepen	126
9.3.3	Resultaten	127
9.3.4	Conclusie woonbehoefteonderzoek	147
10	Besluit vraag	149
10.1	Ernstige betaalbaarheidsproblemen	149
10.2	De woningervaring in Antwerpen: woning minder als definitief beschouwd en er moet soms ingeboet worden aan kwaliteit	150
10.3	De woningen in Antwerpen als pull- en/of pushfactor	150
10.4	De Antwerpse buurtervaring: zowel negatieve als positieve elementen	151
10.5	Gezochte woningen en buurten	151
- DEEL 3	Confrontatie vraag en aanbod -	153
11	Woonbeleid versus ruimtelijk beleid	155
11.1	Beperkte sturingsmogelijkheden	155
11.2	Verandering (wonen – ruimte - duurzaamheid)	156
11.2.1	Woonmodel in transitie	156
11.2.2	Ruimtelijke transitie	157
11.2.3	Duurzaamheid(stransitie)	157
12	Strategische koppelingen tussen woonbeleid en ruimtelijk beleid	159
12.1	Twee complementaire visies op de rol van de overheid	159
12.1.1	Marktwerving bevorderen	159
12.1.2	Conditie opleggen vanuit een strategische visie op de toekomst van de stad	160
12.2	Vier sleutelkwesties voor een strategisch ruimtelijk beleid gericht op betaalbaar wonen	161
12.2.1	(kwestie 1) Doorbreken van het status quo: van verdichting naar investering in stadsontwikkeling	161
12.2.2	(kwestie 2) Variatie in aanbod: naar een breedspectrum aan woonvormen	165
12.2.3	(kwestie 3) toeleiden naar doelgroepen	166
12.2.4	(kwestie 4) Van hebben naar houden: over beheers- en gebruikskosten, de integrale woonkost en de publieke last	171
13	Een geïntegreerde stedelijke woonregie	175
13.1	Ruimtelijke differentiatie	175
13.1.1	Temperen van dynamiek in binnenstad en residentiële buitenrand	175
13.1.2	Doorbreken status quo – faciliteren van verdichting.	175

13.1.3	Projectgebonden experimenten - Stadsvernieuwing 2.0	176
13.2	Bouwstenen voor een stedelijke woonregie	176
- Inspiratienota -		179
- BIJLAGEN -		195
bijlage 1	Socio-economisch	197
bijlage 2	Woonomgeving	209
bijlage 3	Verhuisbewegingen	211
bijlage 4	Experten workshops	229
Referenties		231

Lijst tabellen

Tabel 2.1	Huidige woonvoorraad in steden, 2016, in %	25
Tabel 2.2	Huidige woonvoorraad in Antwerpen en buurgemeenten met hoogste bevolkingsdichtheid, 2016, in %	25
Tabel 2.3	Objectieve woningkwaliteit in Antwerpen en centrumsteden	28
Tabel 2.4	Indicator 'fysische staat' van woningen op basis van bevraging huishoudens, GWO2013, naar gebied	29
Tabel 2.5	Gemiddelde prijs en aantal transacties in steden, 2016	31
Tabel 2.6	Gemiddelde prijs en aantal transacties in Antwerpen en buurgemeenten met hoogste bevolkingsdichtheid, 2016	32
Tabel 2.7	Liggingseffect van verkoopprijzen van woonhuizen in centrumsteden ten opzichte van Antwerpen, in %	34
Tabel 2.8	Verandering in aantal woonegelegenheden tussen 2013 en 2016 in absolute aantallen en procentueel naar karakteristieken	38
Tabel 3.1	Veronderstellingen prognose aantal woonegelegenheden, 2011-2017	42
Tabel 4.1	Beschrijvende statistieken (volledige dataset)	46
Tabel 4.2	Beschrijvende statistieken, staat en ruimtegevoel (in%)	47
Tabel 4.3	Beschrijvende statistieken; beglazing, ventilatie en verwarming (in%)	48
Tabel 4.4	Beschrijvende statistieken, ligging (in%)	48
Tabel 4.5	Resultaten hedonische prijsanalyse, woningkarakteristieken	51
Tabel 4.6	Liggingseffect centrumsteden ten opzichte van Antwerpen, in %	54
Tabel 4.7	Beschrijvende statistieken sociale huurders SHM's en sociale huurwoningen beheerd door SHM's, Antwerpen, 31 december 2016*	59
Tabel 7.1	Overzicht bevolkingsgroei in Antwerpen en een aantal omliggende gemeenten, 2016 (2005=100)	70
Tabel 7.2	Bevolkingsdichtheden 2005-2016	70
Tabel 7.3	Leeftijdsverdeling respondent huishoudens op basis van GWO2013, naar gebied	72
Tabel 7.4	Verdeling huishoudens naar huishoudtype op basis van GWO2013, naar gebied	77
Tabel 7.5	Verdeling huishoudens naar quintielen van equivalent besteedbaar inkomen op basis van GWO2013, naar gebied	79
Tabel 7.6	Verdeling huishoudens naar activiteitsstatus en aantal werkenden op basis van GWO2013, naar gebied	82
Tabel 7.7	Verdeling huishoudens volgens eigendomsstatus op basis van GWO2013, naar gebied	83
Tabel 7.8	Woonuitgaven huishoudens op basis van GWO2013, naar gebied	87
Tabel 7.9	Betaalbaarheidsindicatoren huishoudens op basis van GWO2013, naar gebied	88
Tabel 7.10	Subjectieve betaalbaarheidsproblemen van huishoudens op basis van GWO2013, naar gebied	89
Tabel 7.11	Overzicht betaalbaarheidsgrenzen voor quintielgrenzen besteedbaar inkomen, gebaseerd op GWO2013, geïndexeerd naar 08/2017, huurders en eigenaars	90
Tabel 7.12	Simulaties betaalbare aankooprijzen* nieuwbouwwoning (€), gebaseerd op maximum woonquote van 30%	92

Tabel 7.13	Simulaties betaalbare aankooprijzen* bestaande woning (€), gebaseerd op maximum woonquote van 30%	93
Tabel 7.14	Tevredenheid met woning op basis van bevraging huishoudens, GWO2013, naar gebied	96
Tabel 7.15	Opvatting huidige woning, op basis van bevraging huishoudens, GWO2013, naar gebied	96
Tabel 7.16	Tevredenheid met buurt op basis van bevraging huishoudens, GWO2013, naar gebied	97
Tabel 7.17	Ervaren buurtproblemen in eigen buurt, op basis van bevraging huishoudens, GWO2013, naar gebied	98
Tabel 7.18	Ervaren voorziening of dienst als zijnde op wandelafstand, op basis van bevraging huishoudens, GWO2013, naar gebied	100
Tabel 8.1	Verhuisintensiteit (aantal bewegingen per 1 000 inwoners) stad Antwerpen	105
Tabel 8.2	Doorslaggevende woninggerelateerde redenen voor keuze van de huidige woning, op basis van bevraging huishoudens, GWO2013, naar gebied	113
Tabel 8.3	Doorslaggevende omgevingsredenen voor keuze van de huidige woning, op basis van bevraging huishoudens, GWO2013, naar gebied	115
Tabel 8.4	Verhuiscens uit woning, op basis van bevraging huishoudens, GWO2013, naar gebied	116
Tabel 8.5	Verhuiscens uit buurt, op basis van bevraging huishoudens, GWO2013, naar gebied	116
Tabel 9.1	Huishoudtypes en woningtypes woonprojecten stadsontwikkeling	122
Tabel 9.2	Leeftijdsverdeling woonprojecten stadsontwikkeling	123
Tabel 9.3	Overzicht inkomensgrenzen voor definitie middenklasse	127
Tabel 9.4	Aantal respondenten woonbehoefteonderzoek Antwerpen 2017, volgens doelgroep	128
Tabel 9.5	Leeftijdsverdeling respondenten woonbehoefteonderzoek Antwerpen 2017, in %	128
Tabel 9.6	Huidige gezinssamenstelling respondenten woonbehoefteonderzoek Antwerpen 2017, in %	129
Tabel 9.7	Hoogst behaalde diploma respondenten woonbehoefteonderzoek Antwerpen 2017, in %	129
Tabel 9.8	Activiteitsstatus respondenten woonbehoefteonderzoek Antwerpen 2017, in %	130
Tabel 9.9	Inkomenscategorie respondenten woonbehoefteonderzoek Antwerpen 2017, in %	131
Tabel 9.10	Verhuisstatus respondenten woonbehoefteonderzoek Antwerpen 2017, aantal naar doelgroep	131
Tabel 9.11	Verskil tussen gewenste en huidige woningtypologie bij respondenten woonbehoefteonderzoek Antwerpen 2017, naar verhuissituatie, in %	132
Tabel 9.12	Verskil tussen gewenste en huidige woningtypologie bij respondenten woonbehoefteonderzoek Antwerpen 2017, naar recent verhuisde doelgroep, in %	133
Tabel 9.13	Verskil tussen gewenste en huidige aantal slaapkamers bij respondenten woonbehoefteonderzoek Antwerpen 2017, naar verhuissituatie, in %	133
Tabel 9.14	Verskil tussen gewenste en huidige aantal slaapkamers bij respondenten woonbehoefteonderzoek Antwerpen 2017, naar recent verhuisde doelgroep, in %	134
Tabel 9.15	Verskil tussen gewenste en huidige gedeelde binnenfuncties bij respondenten woonbehoefteonderzoek Antwerpen 2017, naar verhuissituatie, in %	134

Tabel 9.16	Verschil tussen gewenste en huidige gedeelde binnenfuncties bij respondenten woonbehoefteonderzoek Antwerpen 2017, naar recent verhuisde doelgroep, in %	135
Tabel 9.17	Verschil tussen gewenste en huidige buitenruimte bij respondenten woonbehoefteonderzoek Antwerpen 2017, naar verhuissituatie, in %	136
Tabel 9.18	Verschil tussen gewenste en huidige buitenruimte bij respondenten woonbehoefteonderzoek Antwerpen 2017, naar recent verhuisde doelgroep, in %	136
Tabel 9.19	Verschil tussen gewenste en huidige staat van de woning bij respondenten woonbehoefteonderzoek Antwerpen 2017, naar verhuissituatie, in %	137
Tabel 9.20	Verschil tussen gewenste en huidige staat van de woning bij respondenten woonbehoefteonderzoek Antwerpen 2017, naar recent verhuisde doelgroep, in %	137
Tabel 9.21	Verschil tussen gewenste en huidige eigendomsstatus bij respondenten woonbehoefteonderzoek Antwerpen 2017, naar verhuissituatie, in %	138
Tabel 9.22	Verschil tussen gewenste en huidige eigendomsstatus bij respondenten woonbehoefteonderzoek Antwerpen 2017, naar recent verhuisde doelgroep, in %	138
Tabel 9.23	Andere belangrijke woningkenmerken* vermeld door respondenten woonbehoefteonderzoek Antwerpen 2017, naar doelgroep, in %	139
Tabel 9.24	Verschil tussen gewenste en huidige nabije voorzieningen bij respondenten woonbehoefteonderzoek Antwerpen 2017, naar verhuissituatie, in %	140
Tabel 9.25	Verschil tussen gewenste en huidige nabije voorzieningen bij respondenten woonbehoefteonderzoek Antwerpen 2017, naar recent verhuisde doelgroep, in %	140
Tabel 9.26	Andere belangrijke buurtkenmerken* vermeld door respondenten woonbehoefteonderzoek Antwerpen 2017, naar verhuissituatie en doelgroep, in %	141
Tabel 9.27	Verschil tussen gewenste en huidige ligging bij respondenten woonbehoefteonderzoek Antwerpen 2017, naar verhuissituatie, in %	142
Tabel 9.28	Verschil tussen gewenste en huidige ligging bij respondenten woonbehoefteonderzoek Antwerpen 2017, naar recent verhuisde doelgroep, in %	142
Tabel 9.29	Respondenten woonbehoefteonderzoek Antwerpen 2017 met problemen bij het vinden van een woning, in %	143
Tabel 9.30	Problemen* bij het vinden van een woning bij respondenten woonbehoefteonderzoek Antwerpen 2017, naar doelgroep, in %	144
Tabel 9.31	Maximum bereidheid betalen wonen bij respondenten woonbehoefteonderzoek Antwerpen 2017, naar alleenstaanden en koppels, in euro	146
Tabel 9.32	Bijstellen van de verwachtingen* voor de woning door respondenten woonbehoefteonderzoek Antwerpen 2017, naar doelgroep, in %	147

Lijst figuren

Figuur 2.1	Aantal appartementen en ééngezinswoningen in Antwerpen, 2001-2017	24
Figuur 2.2	Aandeel meergezinswoningen als percentage van het totaal aantal woonegelegenheden per buurt, 2016	26
Figuur 2.3	Toename in meergezinswoningen (links) en ééngezinswoningen (rechts) tussen 2013 en 2016 als percentage van het aantal woonegelegenheden in 2013 per buurt	27
Figuur 2.4	Gemiddelde verkoopprijs woonhuizen (links) en appartementen (rechts), 2013-2014	33
Figuur 2.5	Aantal bouwvergunningen voor flats, gebouwen met één woonelegenheden en renovatie in Antwerpen, 1996-2016	35
Figuur 2.6	Saldo appartementen, huizen en totaal aantal woonegelegenheden door renovatie in Antwerpen, 2005-2015	36
Figuur 2.7	Procentuele groei van het aantal appartementen tussen 2001 en 2017 per centrumstad	37
Figuur 2.8	Procentuele groei van het aantal woningen tussen 2001 en 2017 per centrumstad	37
Figuur 2.9	Verskil in aandeel ééngezin- en meergezinswoningen die niet door eigenaar bewoond zijn tussen 2013 en 2016	39
Figuur 3.1	Projectie aantal woonegelegenheden in Antwerpen, januari 2018-januari 2030	43
Figuur 3.2	Toename aantal woonegelegenheden in Antwerpen, 2002-2017	44
Figuur 4.1	Hedonische huurprijsindex appartementen (2000=100), 2000-2016	53
Figuur 4.2	Liggingseffect naar wijk, Antwerpen	55
Figuur 4.3	Liggingseffect naar buurt (statistische sector)	56
Figuur 4.4	Veranderingen in liggingseffect, vanaf 2011 in vergelijking met voor 2011	57
Figuur 7.1	Leeftijdsverdeling bevolking Antwerpen tussen 2000 en 2017	71
Figuur 7.2	Aandeel kinderen in de bevolking, Antwerpen en randgemeenten	73
Figuur 7.3	Aantal huishoudens en woonegelegenheden, 2007-2017	74
Figuur 7.4	Verdeling volgens huishoudtypologie op basis van bevolkingsgegevens Antwerpen	75
Figuur 7.5	Aantal nieuwe jonge gezinnen in Antwerpen	75
Figuur 7.6	Aandelen huishoudens met alleenstaanden, koppels zonder en met kinderen, 2007-2017, Antwerpen	76
Figuur 7.7	Blijfkans na 5 jaar 2017 en toename aandeel eengezinswoningen 2013-2016, Antwerpen	78
Figuur 7.8	Mediaan netto inkomen in Antwerpen, naar wijken, 2013	80
Figuur 7.9	Mediaan netto belastbaar inkomen per persoon, 2014	81
Figuur 7.10	Aandeel door eigenaars bewoonde woningen, naar wijken, 2011	84
Figuur 8.1	Relatief verhuissaldo stad Antwerpen, 2006-2016	104
Figuur 8.2	Relatief migratiesaldo (per 1000 inwoners) 2016, naar wijken	106
Figuur 8.3	Intern en extern relatief migratiesaldo (per 1000 inwoners) 2016, naar wijken	108

Algemene inleiding

Onderzoeksopzet

De centrale vraag in dit onderzoek is hoe huidige en toekomstige woonuitdagingen een plaats kunnen krijgen in het geactualiseerd 'Strategisch Ruimtelijk Structuurplan Antwerpen' (s-RSA). Wat moeten de prioriteiten van de stad Antwerpen zijn als bijkomende woningen worden voorzien en hoe moet worden omgegaan met bestaande woningen? Het uitgangspunt van de stad Antwerpen is daarbij dat de stad wil zorgen voor een duurzaam en betaalbaar woningaanbod, in het bijzonder voor de doelgroepen uit het bestuursakkoord: starters, gezinnen met kinderen, de middenklasse.

In dit onderzoek worden daartoe de gegevens over vraag en aanbod op de Antwerpse woningmarkt gedetailleerd in beeld gebracht en wordt gezocht naar de fricties: waar schiet het aanbod tekort om op de vraag te antwoorden? De vaststellingen over de mismatch tussen vraag en aanbod vormen de basis voor het voorstellen van prioriteiten bij de herziening van het s-RSA. Daarnaast beoogt het onderzoek aanbevelingen te formuleren voor de in te zetten beleidsinstrumenten.

In deze algemene inleiding schetsen we de onderzoeksvragen zoals ze door de stad Antwerpen werden geformuleerd en verduidelijken we welke doelgroepen de stad daarin centraal stelde. Vervolgens leggen we uit welke methodologie is gevolgd doorheen dit onderzoek, waarbij we ook de voornaamste databronnen bespreken. Een aantal van deze bronnen werd voor de eerste keer voor dergelijk onderzoek geëxploreerd. Dit was bijvoorbeeld het geval met de data van de Huurschatter in deel 1 van dit rapport. Daarnaast werd ook een nieuwe bevraging georganiseerd bij de doelgroepen die centraal staan in deze studie, waarbij de focus lag op de fricties tussen vraag en aanbod (in deel 2). Samen met de wijze waarop in deel 3 gezocht wordt naar koppelingen tussen woonbeleid en stedenbeleid hopen we hiermee een rapport te kunnen bieden dat niet alleen de stad Antwerpen kan inspireren, maar mogelijk ook andere Vlaamse steden.

Onderzoeksvragen

De onderzoeksopdracht bevatte drie grote delen, die ook in de structuur van dit rapport zijn terug te vinden. Deze drie delen behandelen achtereenvolgens het aanbod van woningen, de vraag naar woningen en de match tussen beide.

Aan de aanbodzijde (deel 1) proberen we zicht te krijgen op woningvoorraad, de evolutie daarvan (via verkoop van woningen, nieuwbouw en renovatie) en de prijzen. Een aparte bespreking is gewijd aan de private huurmarkt en ook de sociale huisvesting wordt kort gesitueerd.

Aan de vraagzijde (deel 2) bekijken we wat de woonnoden en -wensen zijn van de doelgroepen. Er wordt onderzocht welk soort woningen deze doelgroepen wensen en welke factoren die keuze beïnvloeden. Dit heeft te maken met de beschikbaarheid van (gewenste) woningen, maar ook met de betaalbaarheid, de kwaliteit van de woning en de kwaliteit van de woonomgeving.

Deel 3 behandelt ten slotte de match tussen aanbod en vraag. We vertrekken daarbij vanuit de vaststelling dat de markt zelf al heel wat antwoorden kan bieden en bekijken hoe de stad de marktwerking kan bevorderen en faciliteren. Daarnaast moet een stad ook perken durven stellen aan de marktevoluties vanuit strategische visie op de stad. We gaan na waar die grenzen liggen en met welke instrumenten de stad kan optreden.

De studie diende te resulteren in een inspiratienota die de stad kan gebruiken bij de verdere voorbereiding van het s-RSA. Achteraan in dit rapport is deze inspiratienota integraal opgenomen.

Doelgroepen

De doelgroepen die in deze studie centraal staan, werden aangereikt door de stad als opdrachtgever van dit onderzoek. Ze werden omschreven als de bewonersgroepen uit het bestuursakkoord 2013-2018: starters, gezinnen met kinderen, de middenklasse (soms wordt ook de groep ‘tweeverdieners’ vermeld). In tweede instantie werd ook gevraagd de ‘key workers’ mee in rekening te nemen.

Starters werden beschreven als degenen die voor het eerst actief waren op de woningmarkt, tenzij alleen of met meerdere (koppels of andere samenstellingen), tenzij als huurder of als eigenaar. Het zijn dus huishoudens die voor het eerst zelf huren of kopen. Gezinnen met kinderen zijn zowel één-oudergezinnen als koppels met kinderen. De middenklasse werd niet nader omschreven door de opdrachtgever. De ‘key workers’ leveren de basisdiensten in de stad.

Omdat er voor deze begrippen, uitgezonderd gezinnen met kinderen, niet één definitie bestaat, zullen we in het deel dat de vraag beschrijft, deze begrippen definiëren. Afhankelijk van de bron waarmee gewerkt wordt, zullen de doelgroepen anders geoperationaliseerd moeten worden. Vooral wat betreft ‘starters’ en ‘key workers’ is de informatie beperkt. Een van de weinige manieren om het begrip ‘starter’ te operationaliseren in bestaande databronnen, is via een beperking op leeftijd. De leeftijdscategorie zal niet steeds dezelfde zijn omdat verschillende bronnen vaak verschillende leeftijdsgrenzen hanteren. Key workers komen in geen van de bestaande databronnen aan bod, maar hebben we wel proberen te vatten in het woonbehoefteonderzoek (Woonbehoefteonderzoek Antwerpen 2017).

Verloop van het onderzoek

Aan het onderzoek werkten vier onderzoekers mee uit drie verschillende onderzoeksgroepen die elk vanuit hun eigen kennis en met behulp van andere data- of informatiebronnen puzzelstukken aanvroegen. Dit waren:

- vanuit de KU Leuven, onderzoekseenheid economie: Sven Damen, die vooral instond voor deel 1;
- vanuit UGent, vakgroep Architectuur en Stedenbouw: Michiel Dehaene; die vooral deel 3 heeft uitgewerkt;
- vanuit de KU Leuven, HIVA Onderzoeksinstituut voor Arbeid en Samenleving: Katleen Van den Broeck, die vooral deel 2 in handen had, en Sien Winters, die instond voor onderzoeksopzet en -leiding en samen met de collega’s de aanbevelingen bundelde in de inspiratienota.

Het onderzoek gebeurde in interactie tussen de onderzoekers onderling, tussen de onderzoekers en de stadsdiensten, en ten slotte ook met een aantal actoren tijdens drie workshops.

Tijdens de loop van het onderzoek werd permanent gezocht naar de relaties tussen de drie delen. Vaststellingen over het aanbod kregen mee een vertaling in de bespreking van de vraag en de vraag werd mee geanalyseerd vanuit vaststellingen over het aanbod. De eerste aanzetten tot deel 3 waren dan weer aanleiding tot bijkomende analyses in deel 1 en deel 2. Op deze wijze is gepoogd een over wetenschappelijke disciplines heen geïntegreerd werkstuk voor te leggen. Daarbij werd ook maximaal gekeken naar de ruimtelijke differentiatie binnen Antwerpen en dit op buurt- en wijkniveau.

Belangrijk daarbij was ook een regelmatig overleg met de opdrachtgever, via de bevoegde diensten. Deze hielpen het onderzoek mee te sturen in de richting van de vragen waarop de stad een antwoord wenste, zonder daarbij afbreuk te doen aan de onafhankelijkheid van het wetenschappelijk onderzoek. We danken de bevoegde ambtenaren voor hun open en constructieve houding en de aangename samenwerking.

Tijdens de loop van het project werden ook drie workshops met experts georganiseerd. De workshops werden telkens ingeleid door de onderzoekers, die hier een aantal bevindingen toelichtten en discussievragen voorlegden. Meer informatie over deze workshops en de deelnemers is opgenomen in bijlage 4. De inbreng van de deelnemers is richtinggevend geweest voor het verloop van het onderzoek en voor een aantal conclusies. Zo werd dankzij de inbreng van de aanwezigen onder andere beslist tot het online bevragen van (een deel van) de doelgroepen en kwam er mede een grote

respons op deze bevraging omdat de deelnemers actief meewerkten aan de verspreiding van de enquête. Ook de deelnemers aan deze workshops willen wij hierbij bedanken.

Databronnen

Om antwoorden te zoeken op de onderzoeksvragen, verwerkten we primaire en secundaire databronnen, waarvan we de voornaamste hieronder kort beschrijven.

Als primaire databronnen zijn de volgende datasets gebruikt. Het Grote Woononderzoek 2013 (hierna wordt de afkorting GWO2013 gebruikt), de Stadsmonitor, de verkochte woningen van ERA Belgium, de Huurschatter. We bespreken deze databronnen hieronder.

Het *GWO2013* is een grootschalig onderzoek naar de woonsituatie van de Vlaamse huishoudens. Het werd uitgevoerd in opdracht van de Vlaamse overheid. Bij ongeveer 10 000 huishoudens werd een interview afgenomen waarin gepeild werd naar diverse aspecten van de woonsituatie, de woonuitgaven en de financiering hiervan, de subjectieve beleving van de woningkwaliteit en de woontevredenheid. Bij ongeveer 5 000 huishoudens ging dit interview ook gepaard met een systematische screening van de volledige woning. Interview en screening werden uitgevoerd door speciaal daarvoor opgeleide enquêteurs.

Het steekproefdesign van het GWO2013 voorzag in een ophoging van het steekproefaantal voor de 13 centrumsteden, met als doel ook voor de afzonderlijke centrumsteden een aantal indicatoren te kunnen berekenen. Voor de stad Antwerpen bevat de ongewogen steekproef voor het interview 601 eenheden, voor de woningscreening 401 eenheden. Deze steekproefomvang laat niet toe om gedetailleerde analyses uit te voeren (bv. onderscheid naar doelgroepen, gebiedsindelingen binnen Antwerpen), maar wel om de situatie in Antwerpen te vergelijken met cijfers voor Vlaanderen en ook (voor het interviewgedeelte) met andere Vlaamse centrumsteden. Met 250 huurders in de steekproef is het ook mogelijk een aantal indicatoren te berekenen voor huurders en eigenaars apart, al zal hier de betrouwbaarheidsmarge al redelijk groot worden. De analyses leveren informatie over o.a. woonuitgaven (betaalde huurprijs, afbetaling lening) en de meest courante betaalbaarheidsindicatoren (maximale woonquote, resterend inkomen en subjectieve betaalbaarheidsindicator, cf. Heylen, 2015). Ook de woontevredenheid en verhuisgeneigdheid komen aan bod.

De *Stadsmonitor* is een initiatief van het Team Stedenbeleid van het Agentschap Binnenlands Bestuur en de Studiedienst van de Vlaamse Regering. De monitor bevat een 200-tal indicatoren op niveau van de centrumsteden die online beschikbaar zijn (<http://stadsmonitor.vlaanderen.be>). Er zijn ook indicatoren beschikbaar over wonen en de woonomgeving o.a. over het algemeen migratiesaldo, de betaalbaarheid, de tevredenheid over woning, buurt en stad en de verhuisintenties. Deze kunnen dus samen met de resultaten op basis van het GWO2013 bekeken worden. Een verschil tussen beide databronnen is dat de bevraging GWO2013 zich op huishoudniveau situeert (met respondenten van 18 jaar of ouder en slechts één per huishouden) en dat de bevraging waarop de stadsmonitor is gebaseerd op individueel niveau is (met respondenten van 16 jaar of ouder). Daardoor zijn de resultaten van beide bronnen niet vergelijkbaar.

Vergelijken van de woningprijzen doen we ook met behulp van de data voor de verkochte woningen van *ERA Belgium*, een internationaal netwerk van vastgoedmakelaars dat in 1972 in de Verenigde Staten werd opgericht. Sinds 1995 is ERA ook actief op de Belgische vastgoedmarkt. Op dit moment zijn er in Vlaanderen 88 makelaars aangesloten bij ERA. Het makelaarsnetwerk heeft in Vlaanderen een jaarlijks transactievolume van ongeveer 3 500 woonhuizen en appartementen of ongeveer 5% van de totale markt. De makelaars beschikken over een centrale database en zijn verplicht en opgeleid om de karakteristieken van de transacties op een gestructureerde manier te registreren.

Helgers en Vastmans (2016) gaan na hoe het marktaandeel van ERA varieert over de verschillende provincies en centrumsteden. De analyse toont aan dat ERA relatief sterk vertegenwoordigd is in de provincies Limburg, West-Vlaanderen en Vlaams Brabant en ondervertegenwoordigd in Antwerpen

en Oost-Vlaanderen. Er hebben echter wel voldoende transacties plaatsgevonden in alle regio's zodat er steeds gecontroleerd kan worden voor specifieke locatie effecten. We beschikken ook over een uitgebreide lijst aan controlevariabelen die gebruikt kunnen worden in de analyses. We verwachten dus dat een mogelijke vertekening gering gaat zijn.

Door een langdurige samenwerking tussen de KU Leuven en ERA Belgium werden in het verleden reeds analyses uitgevoerd op deze data die nuttig zullen zijn voor dit onderzoek. Helgers et al. (2013) gebruiken de databank voor het opstellen van een hedonische vastgoedprijsindex. De ERA-KU Leuven vastgoedindex is de enige index in Vlaanderen die corrigeert voor compositie-effecten en veranderingen in kwaliteitskenmerken van woningen. Ook voor beleidsrelevant onderzoek werd de ERA data reeds gebruikt. Helgers en Vastmans (2016) onderzoeken het effect van open groene ruimte op de woningprijzen in opdracht van het Agentschap voor Natuur en Bos. Damen et al. (2017) onderzoeken het effect van onroerend erfgoed op de woningprijs in opdracht van het agentschap Onroerend Erfgoed.

Om een beter beeld te krijgen van de huurmarkt maken we gebruik van de data van de *Huurschatter*. De Huurschatter is een webapplicatie van de Vlaamse overheid waar huurders en verhuurders een schatting kunnen verkrijgen van de huurwaarde van een woning of appartement. Na de lancering in april 2013 zorgde de media-aandacht onmiddellijk voor een intensief gebruik van de website door huurders en verhuurders. De data die door de gebruikers wordt ingegeven, wordt bijgehouden om de schattingstool in de toekomst verder te verfijnen. Door de populariteit van de website en de gedetailleerde informatie die wordt ingegeven, is de databank van de Huurschatter ook een rijke bron voor woningmarktonderzoek. We kregen toestemming van de Vlaamse overheid, eigenaar van deze databank, om de data te gebruiken voor dit onderzoek in opdracht van de stad Antwerpen. We maken gebruik van een export die werd gemaakt in augustus 2017.

Behalve bovenbeschreven primaire databronnen maken we ook gebruik van secundaire databronnen, die gebaseerd zijn op primaire data, maar deze in een toepassing vatten. We gebruiken de rapporten van de Stad Antwerpen die de gegevens uit de Antwerpse Monitor analyseren, de regionale statistieken van de studiedienst van de Vlaamse regering, *Stad in cijfers* en *Provincies in cijfers*.

De *Antwerpse Monitor* is een steekproef die permanent loopt sinds 2009 en wordt uitgevoerd door de stad Antwerpen. Elke week worden 500 inwoners getrokken uit het bevolkingsregister en deze kunnen online de enquête invullen. De respons is gemiddeld 20-22%. Voor het merendeel bestaat de enquête uit telkens terugkerende vragen maar er worden soms ook ad hoc vragen toegevoegd. Om de 6 weken komt er een nieuwe golf met ad hoc vragen. Er werd een goede spreiding van de respons over districten opgetekend maar een ondervertegenwoordiging van kortgeschoolden en personen van niet-Belgische afkomst (Stoop, Mattheesen, Casteleyn, 2015). De rapporten die gebaseerd zijn op deze data leveren heel wat informatie.

Ook de *regionale statistieken* met o.a. de *gemeentelijke profielschetsen*¹ van de studiedienst van de Vlaamse regering worden gebruikt. De aangeboden statistieken zijn gebaseerd op verschillende primaire databronnen zoals de bevolkingsgegevens. Deze profielschetsen bieden heel wat gegevens over evoluties, waaronder demografische, en vergelijken de gemeentelijke gegevens telkens met een vergelijkbare groep van gemeenten en met het Vlaamse Gewest. Zo kan een stad of gemeente gesitueerd worden ten opzichte van deze ruimere groep. Voor de vergelijkingen volgens gebiedsindeling zullen we de BELFIUS² typologie gebruiken. Deze deelt gemeenten in 16 clusters die samengesteld zijn op basis van een socio-economische studie. Antwerpen bevindt zich in de cluster 'Grote steden en regionale steden' samen met Gent, Oostende, Brugge, Hasselt en Leuven.

Voor analyses naar kleinere gebieden binnen Antwerpen (bv. naar gordel, postzone, wijk, buurt) gebruiken we de toepassing '*Stad in cijfers*'. Deze bron verzamelt een grote hoeveelheid gegevens o.a.

1 <http://regionalestatistieken.vlaanderen.be/monitor-gemeentelijke-profielschetsen>
<http://regionalestatistieken.vlaanderen.be/statistieken>

2 <http://regionalestatistieken.vlaanderen.be/gebiedsindelingen-belfius>

over demografie, de samenstelling van de bevolking, verhuisbewegingen etc. In de online toepassing (<https://stadincijfers.antwerpen.be/databank/>) kunnen de gevraagde gegevens naar verschillend gebied getoond worden, voor verschillende jaren en op verschillende visualisatiemanieren (tabellen en kaarten). Alle kaarten in bijlage werden geproduceerd uit deze rijke bron aan gegevens.

Om te vergelijken met andere gemeenten is de parallelle toepassing '*Provincies in Cijfers*' zeer nuttig (<https://provincies.incijfers.be/>).

Verder organiseerden we ook een eigen online bevraging bij bewoners van Antwerpen en degenen die er misschien nog niet wonen maar wel zoeken naar een woning. De vragenlijst werd verspreid met de hulp van contactpersonen bij een aantal organisaties die actief zijn in Antwerpen op gebied van wonen en die huishoudens die een woning zoeken of recent een gevonden hebben, goed konden bereiken. Zij stuurden de link naar de online bevraging door via hun nieuwsbrief of hun website, waarvoor onze dank. Via deze bevraging hoopten we een beter zicht te krijgen op wat de verschillende doelgroepen wensen en of ze dit kunnen realiseren. De bevraging is echter niet representatief vooral omwille van het open karakter. Daarom wordt de informatie uit deze bevraging eerder kwalitatief gebruikt en niet veralgemeend naar het geheel voor Antwerpen.

- DEEL 1 HET AANBOD -

1 | Inleiding aanbod

Deel 1 heeft als doel de aanbodzijde in kaart te brengen. In het volgende hoofdstuk brengen we eerst de huidige toestand van het woningaanbod in kaart. Wat is de meest voorkomende typologie van de woningen in Antwerpen? Waar worden woningen bijgebouwd en wat zijn de kenmerken van de bijkomende woningen? Voor welke prijs worden de woningen op de secundaire markt verkocht? Is het woningaanbod van goede kwaliteit of zijn er structurele gebreken in het bestaande woningpatrimonium? Op deze vragen trachten we in het eerste hoofdstuk een antwoord te geven. Indien mogelijk vergelijken we ook de stad Antwerpen met andere Vlaamse centrumsteden of buurgemeenten.

Een belangrijke vraag is echter ook hoe het woningpatrimonium in de toekomst zal evolueren. Demografische projecties gaan namelijk uit van een verwachte toename in het aantal huishoudens in Antwerpen. De vraag is dan ook wat de verwachte groei is in het aantal woongelegenheden en hoe de verwachte groei zich verhoudt ten opzichte van de demografische prognoses. In hoofdstuk 3 bespreken we de verwachte groei van het aantal woongelegenheden op basis van verschillende berekeningen die veronderstellen dat de huidige trendgroei zich doorzet.

Zeker in een stedelijke context mag het bestuderen van het woningaanbod zich niet louter beperken tot de eigendomsmarkt. In hoofdstuk 4 bestuderen we daarom in detail de huurmarkt. We maken hiervoor gebruik van een databank van de Huurschatter, een webapplicatie van de Vlaamse Overheid waar huurders en verhuurders een schatting kunnen verkrijgen van de huurwaarde van een woning of appartement. We gebruiken de databank om de karakteristieken van de woningen op de huurmarkt te beschrijven, de evolutie van de huurprijs van een gelijkaardig appartement over de tijd weer te geven en locatiewaarde tussen verschillende wijken en buurten te bespreken. Waar mogelijk maken we ook een vergelijking met de andere Vlaamse centrumsteden.

2 | Huidige toestand aanbod

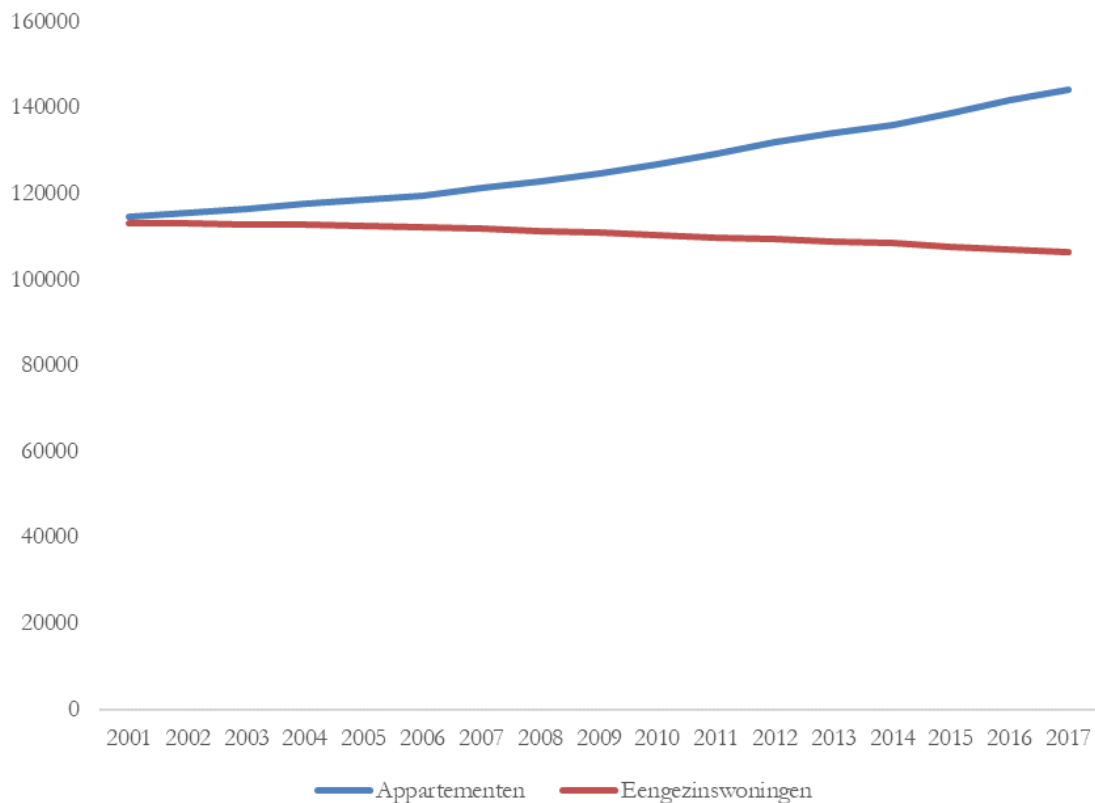
2.1 Omvang woningvoorraad

De kadastrale statistieken van het gebouwenpark geven de toestand weer van het aantal gebouwen in België en zijn gemeenten. Deze gegevens zijn gebaseerd op de informatie in het kadaster. Niet elke verandering wordt echter steeds doorgegeven of goed geactualiseerd zodat de cijfers niet exact zijn. Uit de statistieken blijkt dat er op 1 januari 2016 125.892 gebouwen op het grondgebied van Antwerpen staan. Uiteraard kan één gebouw ook uit meerdere woongelegenheden bestaan. Een appartementsgebouw bestaat bijvoorbeeld uit meerdere afzonderlijke wooneenheden. Om de omvang van de totale woningvoorraad in kaart te brengen is het belangrijk dat ook deze wooneenheden in kaart worden gebracht. Statistics Belgium definieert een woongelegheden als het gedeelte van het gebouw bestemd om bewoond te worden door een gezin of als dusdanig gebruikt. Kamers in gebouwen met collectieve woongelegenheden (bv. kloosters) vormen dus geen afzonderlijk woongelegheden.

Volgens deze definitie bedraagt het totaal aantal woongelegenheden in Antwerpen op 1 januari 2016 263 455 woongelegenheden. Hiervan zijn 107 209 woongelegenheden een ééngezinswoning en 141 726 een appartement. Daarnaast zijn er nog 14 520 woongelegenheden in handelshuizen of andere type gebouwen. Figuur 2.1 geeft de evolutie weer van het aantal appartementen en ééngezinswoningen in Antwerpen van 2001 tot en met 2017. De figuur toont aan dat er een continue groei heeft plaatsgevonden in het aantal appartementen. Tussen 2001 en 2017 is het aantal appartementen jaarlijks gegroeid met 1 838 woongelegenheden of 29 401 in totaal. Het aantal woongelegenheden in ééngezinswoningen is in die periode echter gedaald met 6 803 eenheden.

Van de Vlaamse centrumsteden heeft Antwerpen dan ook de grootste woningvoorraad. In Gent bedraagt de totale woningvoorraad 139 328 woongelegenheden. Brugge vervolledigt de top 3 met 61 063 woongelegenheden. In Brussel vinden we 86 575 woongelegenheden.

Figuur 2.1 Aantal appartementen en ééngesinswoningen in Antwerpen, 2001-2017



Bron Statbel, eigen bewerkingen.

2.2 Typologie

Een vergelijking van de huidige woningvoorraad in Antwerpen, Gent, Brussel, Brugge en Leuven is weergegeven in tabel 2.1. De vergelijking leert ons dat Antwerpen een relatief hoog aandeel appartementen heeft. In Antwerpen bedraagt het aandeel appartementen 54% van het totaal aantal woonegelegenheden. In Gent, Brugge en Leuven is dit respectievelijk 38, 23 en 48%. Enkel in Brussel is het aandeel met 59% nog hoger.

De hoge dichtheid in Antwerpen is ook te merken in de bebouwingstypologie van eengezinswoningen. Het aandeel gesloten bebouwing als percentage van de eengezinswoningen bedraagt in Antwerpen 88% in vergelijking met 70, 55 en 58% in respectievelijk Gent, Brugge en Leuven. In Brussel is het aandeel gesloten bebouwing met 94% het hoogste. Het aandeel gebouwen met minstens één garage bedraagt 37% in Antwerpen. Opnieuw is dit lager in Brussel, maar hoger in de andere Vlaamse centrumsteden.

Het eigenaarspercentage ligt met 51% in 2011 sterk in lijn met de steden Gent (50%) en Leuven (51%). In Brugge ligt het aandeel eigenaars met 64% heel wat hoger. In Brussel bedraagt het aandeel eigenaars slechts 26%.

Het percentage sociale huurwoningen ten opzichte van het aantal huishoudens bedraagt 10%. Dit is hoger dan Leuven (6,60%) en Brugge (7,30%), maar lager dan Gent (12,30%).

In Antwerpen staan in mei 2016 meer dan 1 000 panden op het leegstandregister of 0,39% als percentage van het aantal woonegelegenheden. Een vergelijking met de andere Vlaamse steden leert ons dat dit hoger is dan Gent (0,16%), Brugge (0,11%) en Leuven (0,24%). Dit wil echter niet noodzakelijk zeggen dat er in Antwerpen meer leegstand is. Niet alle leegstaande woningen komen immers op het register. De gemeenten zijn zelf verantwoordelijk voor het aanleveren van de gegevens en de

kwaliteit is dan ook afhankelijk van het gemeentelijke beleid. Een hoog aandeel kan ook een uiting zijn van actieve opsporing en registratie van leegstand.

Tabel 2.1 Huidige woonvoorraad in steden, 2016, in %

	Antwerpen	Gent	Brussel	Brugge	Leuven
Eengezinswoningen	40,60	58,20	29,80	71,60	47,50
Appartementen	53,90	37,60	59,10	23,30	48,40
Handelshuizen	4,60	3,60	9,40	4,00	3,20
Gesloten bebouwing	88,00	70,00	94,20	54,50	58,10
Halfopen bebouwing	8,70	14,80	4,00	25,40	23,80
Open bebouwing	3,20	15,20	1,80	20,10	18,10
Gebouwen opgericht voor 1946	50,00	53,60	69,70	36,50	42,30
Gebouwen opgericht na 1981	9,80	16,50	7,70	23,00	17,60
Minstens 1 garage	37,70	40,40	31,40	55,30	50,10
Door de eigenaar bewoond (2011)	51,07	49,69	26,48	64,26	51,47
Sociale huurwoningen (t.o.v. particuliere huishoudens)	9,90	12,30		7,30	6,60
Panden op leegstandsregister (t.o.v. aantal woongelegenheden)	0,39	0,16		0,11	0,24

Bron Provincies In Cijfers, Statbel, Census 2011, eigen bewerkingen

Een vergelijking tussen Antwerpen en de buurgemeenten met hoogste bevolkingsdichtheid is weer-gegeven in tabel 2.2. De vergelijking leert ons dat de buurgemeenten allemaal een hoger aandeel een-gezinswoningen hebben. Van de eengezinswoningen heeft ook een groter aandeel woningen een halfopen of open bebouwing. De buurgemeenten hebben ook een recentere woningvoorraad en een hoger aandeel woongelegenheden met minstens 1 garage. Het verschil in eigendomstatuut is ook groot aangezien de buurgemeenten voornamelijk een eigenaarsmarkt hebben.

Tabel 2.2 Huidige woonvoorraad in Antwerpen en buurgemeenten met hoogste bevolkingsdichtheid, 2016, in %

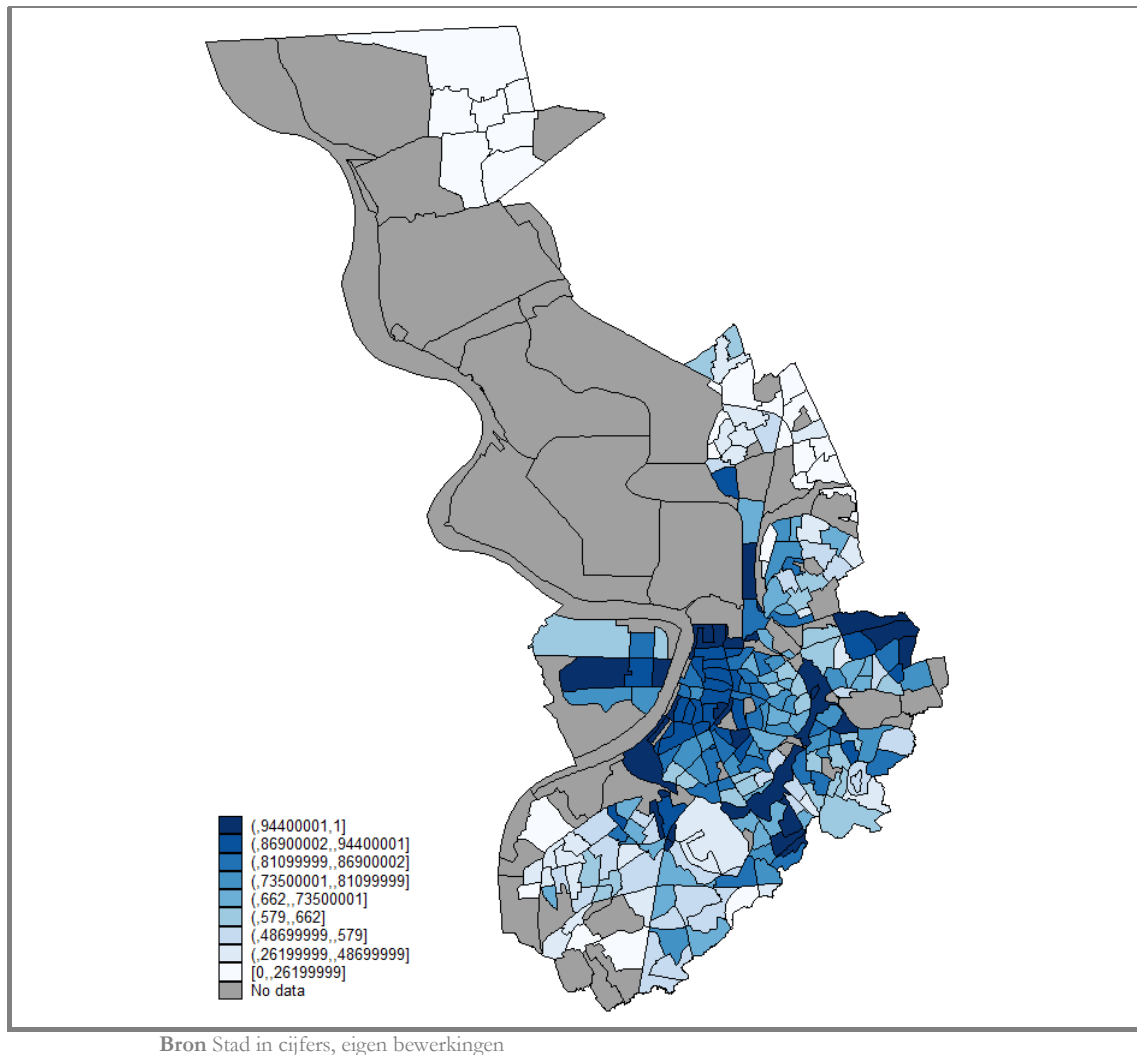
	Antwerpen	Borsbeek	Edegem	Hemiksem	Mortsel
Eengezinswoningen	40,60	43,70	59,50	71,00	58,60
Appartementen	53,90	54,40	38,80	26,10	37,40
Handelshuizen	4,60	1,20	1,40	2,40	2,70
Gesloten bebouwing	88,00	60,00	51,40	74,10	67,00
Halfopen bebouwing	8,70	27,40	34,10	20,30	28,70
Open bebouwing	3,20	12,60	14,50	5,60	4,20
Gebouwen opgericht voor 1946	50,00	16,40	20,90	43,20	32,00
Gebouwen opgericht na 1981	9,80	30,10	16,10	17,20	14,30
Minstens 1 garage	37,70	63,70	71,60	49,80	55,10
Door de eigenaar bewoond (2011)	51,07	57,14	74,28	76,46	66,94
Sociale huurwoningen (t.o.v. particuliere huishoudens)	9,90	0,80	3,80	5,30	2,80
Panden op leegstandsregister	0,39	0,20	0,17	1,83	0,30

Bron Provincies In Cijfers, eigen bewerkingen

Bovenstaande vergelijkingen bevestigen dus de hoge bebouwingsdichtheid van Antwerpen in de karakteristieken van de woningvoorraad in vergelijking met andere steden en buurgemeenten. Het is echter niet onwaarschijnlijk dat er binnen Antwerpen nog een grote heterogeniteit is met betrekking tot de woningvoorraad. Daarom gaan we nu de belangrijkste karakteristieken van de woningvoorraad verfijnder bekijken op het niveau van de statistische sectoren.

Figuur 2.2 geeft het aandeel meergezinswoningen ten opzichte van het totaal aantal woongelegenheden weer per buurt in 2016. De figuur toont duidelijk aan dat het aandeel meergezinswoningen het hoogste is in de binnenstad en lager ligt in de 19de en 20ste -eeuwse gordel. In de 20ste-eeuwse gordel is het aandeel meergezinswoningen voornamelijk lager in Hoboken, Wilrijk en Ekeren. Een hoger aandeel meergezinswoningen is in de 20ste -eeuwse gordel terug te vinden in Kruininge – Bremweide (Deurne) en Rooy, Fruithof en Zilverbeek in Berchem. Ook langs de ring op de grens tussen de 19de en 20ste -eeuwse gordel is een hoog aandeel meergezinswoningen te vinden.

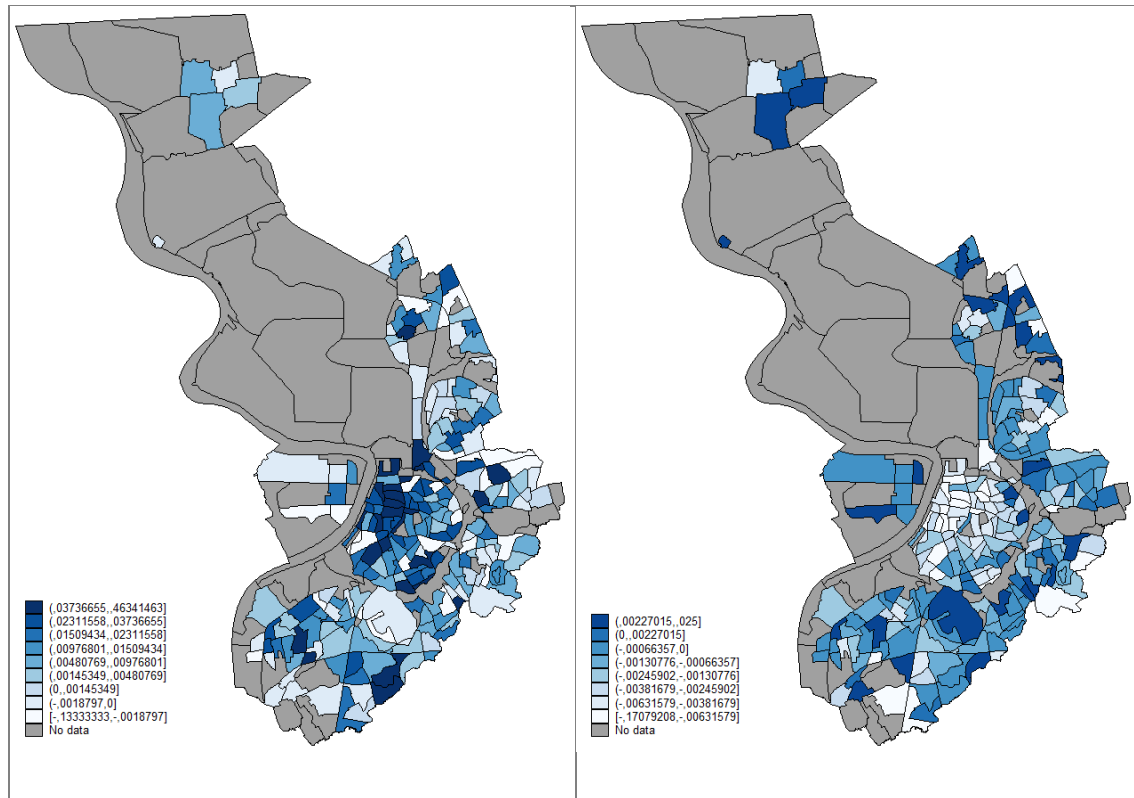
Figuur 2.2 Aandeel meergezinswoningen als percentage van het totaal aantal woongelegenheden per buurt, 2016



Figuur 2.3 toont de toename in het aantal meergezinswoningen (links) en ééngezinswoningen (rechts) tussen 2013 en 2016 als percentage van het aantal woongelegenheden in 2013 per buurt. De figuur toont aan dat het aantal meergezinswoningen het sterkste toeneemt in de binnenstad, waar het aantal

ééngezinswoningen afneemt (door bijvoorbeeld sloop of opsplitsingen). Het aantal ééngezinswoningen neemt voornamelijk toe in de 20ste-eeuwse gordel, maar ook hier zijn er echter veel buurten waar het aantal ééngezinswoningen afneemt.

Figuur 2.3 Toename in meergezinswoningen (links) en ééngezinswoningen (rechts) tussen 2013 en 2016 als percentage van het aantal woonegelegenheden in 2013 per buurt



Bron Stad in cijfers, eigen bewerkingen

2.3 Kwaliteit

Het GWO geeft ons informatie over de staat waarin de woning zich werkelijk bevindt en of deze beantwoordt aan de kwaliteitsnormen. Deze informatie werd verzameld door getrainde enquêteurs. Behalve over de objectieve kwaliteit, bestaat er ook informatie over de subjectieve kwaliteit van de woning. Deze informatie werd verzameld door het stellen van vragen aan de respondenten. We bespreken hieronder zowel de objectieve als de subjectieve kwaliteit van de woning.

2.3.1 Objectieve kwaliteit van de woning

Binnen het GWO werd er een technische schouwing gehouden door getrainde enquêteurs om elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten te controleren. De screening gebeurt met behulp van een checklist die gebaseerd is op de methode die de Vlaamse wooninspecteurs volgen voor onder meer het uitreiken van een conformiteitsattest voor woningen of kamers die te huur worden aangeboden. De checklist bevat onder meer de volgende elementen: stabiliteit van gevels en daken, vochtproblemen, afwerking van plafonds, muren en vloeren, staat van ramen en deuren, veiligheid van trappen, technische installaties en ten slotte kwaliteitsvereisten in verband met het comfort in de woning. Indien een gebrek wordt vastgesteld worden strafpunten toegekend afhankelijk van de aard of ernst.

De samengestelde score op basis van het aantal strafpunten is een benadering van het strafpunten-systeem dat gehanteerd wordt in de conformiteitsonderzoeken. Vanaf 15 strafpunten spreekt men van een ontoereikende kwaliteit. In Vlaanderen zijn volgens deze objectieve indicator 37% van de woningen van ontoereikende kwaliteit. In Antwerpen is 43% van de woningen ontoereikend in vergelijking met 42% in de andere centrumsteden.³ Het verschil in de objectief gemeten woningkwaliteit met de andere centrumsteden is dus klein en ook niet statistisch significant. Er is echter wel een significant verschil tussen de centrumsteden en niet-centrumsteden. In niet-centrumsteden zijn 35% van de woningen van ontoereikende kwaliteit.

Een opmerking die hierbij gemaakt kan worden is dat er nog veel kwaliteitsverschil bestaat onder de woningen die beschouwd worden als zijnde van niet toereikende kwaliteit. Uit het GWO2013 komt een gemiddelde score voor deze woningen (dus woningen met een score die hoger of gelijk is aan 15) van 28,2 (Vanderstraeten & Rijckewaert, 2015) voor Vlaanderen. De score wordt voornamelijk gedreven door inbreuken tegen de kwaliteitscriteria voor het binnenklimaat en vochtproblemen. Ook inbreuken tegen de criteria over basiscomfort en gebreken aan de elektrische installatie bepalen in belangrijke mate de slechte score. Afhankelijk van het mankement, kan er een groot verschil bestaan in hoeveel herstelwerken en kosten er moeten gemaakt worden om een woning van ontoereikende kwaliteit om te vormen tot een woning van toereikende kwaliteit. De indicator ‘% structureel niet toereikend’ geeft een indicatie van de omvang van de herstellingswerken die nodig zijn om de woning toereikend te maken. Voor de woningen die ‘structureel niet toereikend zijn’ volstaan eenvoudige aanpassingen niet en op zijn minst uitgebreide renovaties nodig zijn.⁴ De resultaten tonen aan dat 15,4% van de woningen in Antwerpen structureel niet toereikend is. We vinden geen significante verschillen tussen Antwerpen en andere centrumsteden of heel Vlaanderen.

Tabel 2.3 Objectieve woningkwaliteit in Antwerpen en centrumsteden

Indicator	Antwerpen	12 centrumsteden	Alle centrumsteden	Vlaanderen
% Kwaliteit niet toereikend	43,3	41,7	42,2	37,2
% kwaliteit structureel niet toereikend	15,4	14,3	14,7	13,0
N	364	1 921	2 285	4 712

Bron GWO, eigen bewerkingen

2.3.2 Subjectieve kwaliteit van de woning

In het GWO2013 werd enerzijds de kwaliteit van de woning geobserveerd door daarvoor opgeleide enquêteurs. Het resultaat daarvan konden we zien in tabel 2.3. Anderzijds werden er ook vragen opgenomen over de kwaliteit van de woning die door de respondenten zelf beantwoord werden. Deze vragen gingen o.a. over de staat van de elektrische installatie, de binnenmuren, de buitenmuren, de ramen, de dakgoot en het dak. De respondenten konden voor elk van deze zes elementen antwoorden of ze in goede staat waren, kleine herstellingen nodig hadden of grote herstellingen nodig hadden. Op basis van deze gegevens werd een indicator over de fysieke staat van de woning opgesteld. Deze indicator werd voor het eerst berekend door Vanneste, Thomas en Laureysen (2004) op basis van de gegevens uit de Socio-Economische Enquête van 2001, op dezelfde manier toegepast op de gegevens uit de Woonsurvey 2005 (Heylen et al., 2007), en opnieuw berekend op dezelfde

³ De 13 centrumsteden: Antwerpen, Gent, Aalst, Brugge, Genk, Hasselt, Kortrijk, Leuven, Mechelen, Oostende, Roeselare, Sint-Niklaas, Turnhout.

⁴ Op niveau van Vlaanderen werd deze oefening wel gemaakt, op basis van de gegevens uit het GWO2013. Zie hiervoor Vanderstraeten en Rijckewaert (2015), p. 83 e.v.

manier voor de huishoudens in het GWO2013 (Van den Broeck, 2015).⁵ Kort beschreven komt het erop neer dat Elk van de zes elementen kreeg ook een gewicht om aan te sluiten bij het gewicht van dit element in de controle die Vlaamse woninginspecteurs uitoefenen om de kwaliteit van woningen te bepalen. De gewichten gaan van 1 voor de ramen en de dakgoot tot 2,4 voor het dak. De buiten- en binnenmuren kregen een gewicht van 1,7 toegewezen en de elektrische installatie een gewicht van 2,2. De combinatie van het gewicht en de staat van de verschillende elementen leidt tot een indicator die een maat geeft voor de fysieke staat (zie Vanneste, Thomas & Laureysen, 2004). Woningen met een score slecht of zeer slecht zouden overeenkomen met het label ‘ongeschikt’, doch dit kan niet helemaal zo gesteld worden omwille van het subjectieve karakter van de antwoorden.

Uit het GWO2013 bleek dat op basis van deze subjectieve maat 70% van de woningen in Vlaanderen zich in goede staat bevond (Van den Broeck, 2015). Hieruit bleek ook dat de woningen gemiddeld van een slechtere kwaliteit zijn in de centrumsteden dan buiten de centrumsteden. Dit laatste werd ook bevestigd volgens de metingen van de objectieve kwaliteit (Vanderstraeten & Ryckewaert, 2015).

In tabel 2.4 zien we dat het percentage woningen in goede staat gemiddeld lager is in de centrumsteden dan in Vlaanderen in zijn geheel (zie hierboven verschil tussen centrumsteden en niet-centrumstedelijk gebied). Antwerpen heeft echter nog een lager percentage woningen in goede staat vergeleken met het algemeen gemiddelde van de andere centrumsteden. Ongeveer de helft van de woningen bevindt zich niet in goede staat, op basis van de antwoorden van de respondenten. Behalve in Aalst, Gent, Leuven en Turnhout is het percentage woningen in goede staat significant hoger in de andere centrumsteden. Vergeleken met de 12 andere centrumsteden gemiddeld genomen scoort Antwerpen op deze indicator dus slechter met een lager percentage woningen in goede staat.

Binnen Antwerpen bestaat er wel een groot verschil in de subjectieve kwaliteit van de woningen van huurders en eigenaars. Er woont een significant lager percentage huurders in een woning in goede staat (41%) dan eigenaars (58%). Ook binnen heel Vlaanderen bestaat dit verschil (74% van de eigenaars en 59% van de huurders woont in een woning in goede staat; Van den Broeck, 2015).

Tabel 2.4 Indicator ‘fysieke staat’ van woningen op basis van bevraging huishoudens, GWO2013, naar gebied

%	Antwerpen totaal*	Antwerpen eigenaars**	Antwerpen huurders	12 centrumsteden	Alle centrumsteden	Vlaanderen
Goede staat	51,5	58,4	40,7	65,2	60,8	69,6
Matige staat	33,6	32,9	36,0	24,0	27,1	20,6
Slechte staat	13,5	8,2	21,1	10,1	11,2	8,9
Zeet slechte staat	1,4	0,6	2,3	0,7	0,9	0,9
N	597	209	379	4 598	5 195	9 929

* De verdeling over de verschillende categorieën van subjectieve kwaliteit is significant verschillend tussen Antwerpen en de 12 centrumsteden (op 1%); de proportie woningen in goede staat is significant lager in Antwerpen dan in de andere 12 centrumsteden gemiddeld (op 5%).

** De verdeling over de verschillende categorieën van subjectieve kwaliteit is significant verschillend tussen de Antwerpse eigenaars en Antwerpse huurders (op 1%); de proportie woningen in goede staat is significant lager bij de Antwerpse huurders dan bij de Antwerpse eigenaars (op 5%).

Bron GWO2013

⁵ Details over deze methode en o.a. de berekening van de gewichten kunnen teruggevonden worden in Vanneste, Thomas en Laureysen (2004), Heylen et al. (2007) of in Van den Broeck (2015).

In de stadsmonitor zien we ook dat het percentage personen in huishoudens die wonen in een woning met structurele problemen⁶, een indicator die ook gebaseerd is op de antwoorden van de respondenten, significant hoger is in Antwerpen (19%) dan in Aalst (13%), Brugge (14%) en Roeselare (6%). Het totaal percentage voor de 13 centrumsteden is 16%. Het lijkt dus zo dat de subjectieve kwaliteit van de woningen in Antwerpen onder het gemiddelde voor centrumsteden ligt.

2.4 Verkoop van woningen en appartementen op de secundaire markt

Tabel 2.5 toont de gemiddelde verkoopprijs van gewone woonhuizen, andere woonhuizen (bv. villa's) en appartementen op de secundaire markt in 2016 voor verschillende steden. De vergelijking leert ons dat de gemiddelde verkoopprijs het hoogste ligt in Brussel, Leuven en Gent. De prijzen voor 'andere woonhuizen' zijn met een gemiddelde prijs van 510 000 euro het duurste in Antwerpen. De gemiddelde appartementsprijs ligt het laagste in Antwerpen.

Het is echter belangrijk te vermelden dat een vergelijking van de gemiddelde prijzen ons weinig leert over de prijs van de verschillende steden op zich. Zo zal in steden met meer kleinere woningen de gemiddelde verkoopprijs ook lager liggen door de kleinere woningen. Dit betekent niet dat die steden minder aantrekkelijk zijn of een goedkoper woningaanbod hebben gegeven dezelfde kwaliteit. Later in dit rapport zullen we een gedetailleerde analyse maken van het bedrag dat huurders bereid zijn te betalen voor de verschillende centrumsteden.

De bouwgrondprijzen per vierkante meter zijn het hoogste in Brussel. Voor de Vlaamse centrumsteden heeft Antwerpen de duurste bouwgrondprijzen per vierkante meter. Ook hier moet echter de bemerking worden gemaakt dat de prijs sterk afhankelijk is van de specifieke locatie en dus ook beïnvloed kan zijn door de specifieke locatie waar de verkoop van de bouwgrond heeft plaatsgevonden.

De tabel geeft ook het aantal transacties ten opzichte van het aantal woongelegenheden weer. Het aantal verkopen van appartementen ten opzichte van het aantal woongelegenheden is groter in Antwerpen dan in andere centrumsteden wat in lijn ligt met het groter aandeel appartementen in de woningvoorraad. Als gevolg hiervan is het aantal verkochte appartementen in Antwerpen in absolute aantallen ook groter als in andere steden. In 2016 werden er 4 905 appartementen verkocht op de secundaire markt in vergelijking met 1 061 in Gent, 1 220 in Brussel, 544 in Brugge en 804 in Leuven. Ook met betrekking tot gewone woonhuizen heeft Antwerpen met 2 831 het grootste aantal verkochte woningen in 2016.

⁶ <http://stadsmonitor.vlaanderen.be/structurele-problemen-in-de-woning> (geraadpleegd 16/08/2017)

Tabel 2.5 Gemiddelde prijs en aantal transacties in steden, 2016

	Antwerpen	Gent	Brussel	Brugge	Leuven
Gemiddelde prijs					
Gewone woonhuizen	256 253	259 208	386 052	244 302	332 751
Andere woonhuizen (bv. villa's)	509 843	400 860	461 143	394 289	506 975
Appartementen	197 542	249 672	260 355	255 739	228 897
Bouwgrond (2014, per m ²)	336	276	409	223	271
Aantal transacties (t.o.v. woongelegenheden)					
Gewone woonhuizen	1,07%	1,48%	0,40%	1,64%	1,14%
Andere woonhuizen (bv. villa's)	0,04%	0,17%	0,01%	0,32%	0,12%
Appartementen	1,86%	0,76%	1,41%	0,89%	1,35%
Bouwgrond	0,06%	0,17%	0,05%	0,18%	0,10%
Aantal transacties					
Gewone woonhuizen	2 831	2 062	345	1 003	680
Andere woonhuizen (bv. villa's)	106	231	7	193	70
Appartementen	4905	1061	1220	544	804
Bouwgrond	154	243	41	108	60

Bron Provincies In Cijfers, Statbel, eigen bewerkingen

Tabel 2.6 geeft een vergelijking weer van de gemiddelde prijs en aantal transacties in Antwerpen met de buurgemeenten met de hoogste bevolkingsdichtheid. De resultaten tonen een heterogeen beeld voor de gemiddelde verkoopprijs van woonhuizen. In Borsbeek en Hemiksem ligt de gemiddelde woningprijs lager en in Edegem en Mortsel hoger dan Antwerpen. De gemiddelde appartementsprijs is wel duurder in de buurgemeenten (met uitzonderring van Borsbeek). Opnieuw moeten we hier de bemerking maken dat de gemiddelde prijzen niet corrigeren voor verschil in grote of kwaliteit tussen de gemeenten. De vergelijkende tabel toont ook aan dat het aantal transacties van gewone woonhuizen als percentage van het aantal woongelegenheden groter is in de buurgemeenten dan Antwerpen (met uitzondering van Borsbeek) in lijn met de structuur van de woningvoorraad.

Tabel 2.6 Gemiddelde prijs en aantal transacties in Antwerpen en buurgemeenten met hoogste bevolkingsdichtheid, 2016

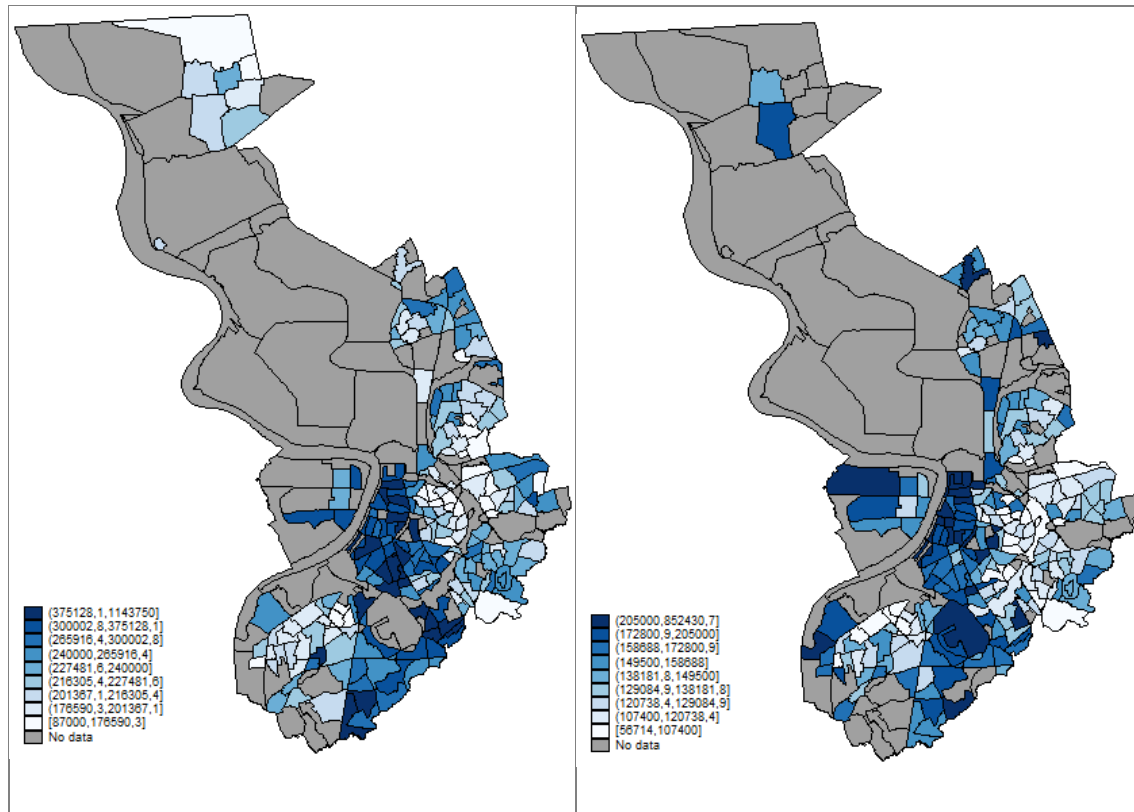
	Antwerpen	Borsbeek	Edegem	Hemiksem	Mortsel
Gemiddelde prijs					
Gewone woonhuizen	256 252,5	236 794,87	303 930,82	219 451,63	278 913,41
Andere woonhuizen (bv. villa's)	509 843,4	.	482 985	.	454 675
Appartementen	197 542,01	176 007,47	208 867,69	219 037,07	216 414,79
Bouwgrond (2014, per m ²)	336	433	433	368	312
Aantal transacties (t.o.v. woongelegenheden)					
Gewone woonhuizen	1,07%	0,79%	1,57%	2,35%	1,78%
Andere woonhuizen (bv. villa's)	0,04%	0,10%	0,30%	0,06%	0,10%
Appartementen	1,86%	1,60%	1,42%	1,18%	1,85%
Bouwgrond	0,06%	0,30%	0,33%	0,40%	0,09%
Aantal transacties					
Gewone woonhuizen	2 831	39	157	112	214
Andere woonhuizen (bv. villa's)	106	5	30	3	12
Appartementen	4 905	79	142	56	223
Bouwgrond	154	15	33	19	11

Bron In Cijfers, Statbel, eigen bewerkingen

Aangezien we een grote heterogeniteit kunnen verwachten tussen verschillende wijken binnen Antwerpen gaan we nu dieper in op regionale verschillen in verkoopprijzen binnen Antwerpen. Een mogelijk probleem met het weergeven van gemiddelde verkoopprijzen in een bepaald jaar op wijk-niveau is dat het aantal observaties binnen bepaalde wijken te laag ligt om een betrouwbare uitspraak te doen over de gemiddelde verkoopprijs binnen deze wijk. Om deze reden werden gemiddelde verkoopprijzen over 2013 en 2014 geaggregeerd.

De gemiddelde verkoopprijs van woonhuizen en appartementen op wijkniveau van 2013 tot en met 2014 is weergegeven in figuur 2.4. De figuur bevestigt de grote heterogeniteit tussen verschillende wijken binnen Antwerpen. De gemiddelde verkoopprijzen van woonhuizen en appartementen liggen het hoogst in de binnenstad. In het noordoosten van de 19de-eeuwse gordel (bv. Borgerhout) liggen de gemiddelde prijzen lager.

Figuur 2.4 Gemiddelde verkoopprijs woonhuizen (links) en appartementen (rechts), 2013-2014



Bron AAPD, eigen bewerkingen

Aangezien de gemiddelde verkoopprijzen niet corrigeren voor verschil in kwaliteit of grootte van de woning leert ze ons weinig over het verschil in woonkost van een gelijkaardige woning tussen de centrumsteden. Eerder onderzoek heeft echter wel reeds de prijs van een identieke woning vergeleken op basis van het GWO, data van het AAPD en een dataset die ter beschikking werd gesteld door ERA Belgium (Vastmans, 2017).

Deze databanken hebben elk hun voor- en nadelen om de prijs van een identieke woning te vergelijken. Het GWO is representatief voor Vlaanderen en voor de centrumsteden op zich, maar om voldoende observaties te behouden moet een geschatte waarde van de eigenaar gebruikt worden in plaats van de werkelijke verkoopprijs. Een analyse op basis van het GWO bevat ook enkel de woningen die bij eigenaar-bewoners zijn terecht gekomen en dus niet de volledige markt. AAPD data bevat ook de verkopen die naar de huurmarkt zijn gegaan. Het nadeel van deze data is echter dat er weinig kwaliteitskenmerken beschikbaar zijn en dat de data geaggregeerd is op wijkniveau.

Een alternatieve databron kan gevonden worden bij vastgoedmakelaarsnetwerk ERA. Vastmans (2017) toont in een vergelijking met andere databronnen aan dat de ERA databank kwalitatief goed scoort om de prijs van een locatie te vergelijken. De databank werd in het verleden reeds gebruikt om het prijsverloop van een identieke woning in kaart te brengen (Helgers, Buyst en Verboven, 2013). In een recente update met transacties van 2005 tot en met 2016 werd ook de prijs van een identiek woonhuis in verschillende centrumsteden vergeleken.⁷

⁷ Hiervoor werd een hedonische prijsanalyse toegepast. We verwijzen de lezer naar het hoofdstuk over de private huurmarkt voor een beschrijving van deze methode.

De resultaten op basis van de verschillende databronnen zijn weergegeven in tabel 2.7 en kunnen geïnterpreteerd worden als de prijs die men betaalt voor de locatie bij de aankoop van een woonhuis in vergelijking met Antwerpen. Volgens de analyse op basis van de ERA databank is Antwerpen de op twee na duurste gemeente voor de aankoop van een woonhuis. Een identieke woning is in Leuven 10% duurder en in Brugge 1% duurder dan in Antwerpen. Volgens de AAPD data is Antwerpen de 4^{de} duurste locatie na Leuven, Brugge en Gent. Volgens de GWO data is Antwerpen de 3^{de} duurste locatie na Leuven en Gent. De variatie in de liggingseffecten zijn het grootst in de AAPD data, vermoedelijk omdat deze data het niet toelaten te controleren voor verschillen in kwaliteit. De verschillen in de liggingseffecten zijn het kleinste op basis van de GWO data. Een mogelijke verklaring van de kleinere variatie in het GWO is dat de data betrekking heeft op een homogenere markt (enkel woningen voor eigenaar-bewoners). Vastmans (2017) argumenteert echter dat de liggingscoëfficiënten op basis van de ERA databank het meest stabiel zijn.

De liggingseffecten zijn echter enkel beschikbaar voor woonhuizen. Het aantal woonhuizen ten opzichte van het totaal aantal woongelegenheden is in Antwerpen relatief schaars in vergelijking met de andere centrumsteden. Daarom moeten we voorzichtig zijn met het extrapoleren van deze conclusies naar het liggingseffect bij appartementen.

Tabel 2.7 Liggingseffect van verkoopprijzen van woonhuizen in centrumsteden ten opzichte van Antwerpen, in %

Centrumstad	ERA	AAPD	GWO
Leuven	10,09	26,32	1,47
Brugge	1,12	7,35	-8,05
Antwerpen	0,00	0,00	0,00
Mechelen	-3,07	-0,97	-7,11
Gent	-4,25	14,30	0,79
Turnhout	-5,9	-8,35	-18,09
Oostende	-6,07	-17,24	-12,04
Sint-Niklaas	-19,43	-12,20	-19,85
Aalst	-20,58	-21,46	-16,03
Hasselt	-22,84	-24,87	-26,53
Kortrijk	-25,72	-27,54	-30,06
Roeselare	-26,56	-23,89	-24,01
Genk	-30,94	-33,77	-43,65

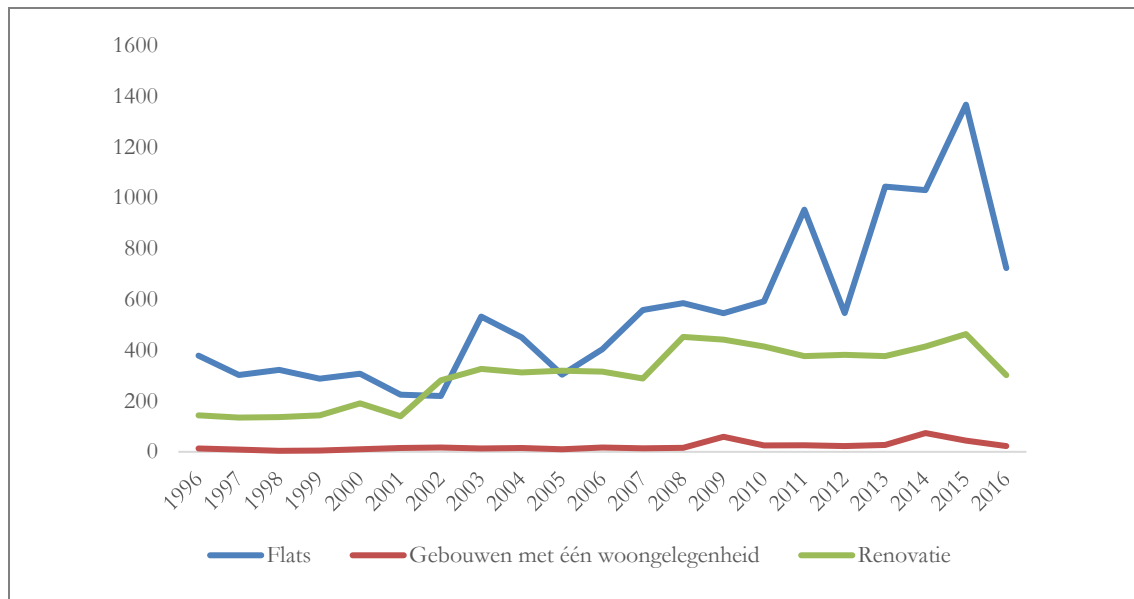
Bron ERA Belgium, AAPD, GWO, Vastmans (2017), eigen bewerkingen

2.5 Nieuwbouw, renovatie en veranderingen in woongelegenheden

Figuur 2.5 geeft het aantal bouwvergunningen weer in Antwerpen tussen 1996 en 2016 voor flats, ééngezinswoningen en renovatie.⁸ De figuur toont aan dat het aantal bouwvergunningen voor ééngezinswoningen steeds zeer laag is geweest. Het aantal vergunningen voor flats is daarentegen sterk toegenomen over de tijd met een piek van 1 368 vergunningen in 2015. Ook het aantal vergunningen voor renovatie is stapsgewijs toegenomen in 2002 en 2008.

⁸ Een belangrijke bemerking is dat het aantal nieuwbouwvergunningen zoals gerapporteerd door Statbel lager ligt dan het aantal vergunningen gerapporteerd door Stad In Cijfers. In deze figuur geven we de cijfers van Statbel weer aangezien deze voor een langere tijdsperiode beschikbaar zijn. Voor de prognoses in het volgende hoofdstuk maken we echter gebruik van de statistieken van Stad In Cijfers aangezien deze meer gedetailleerde informatie bevat.

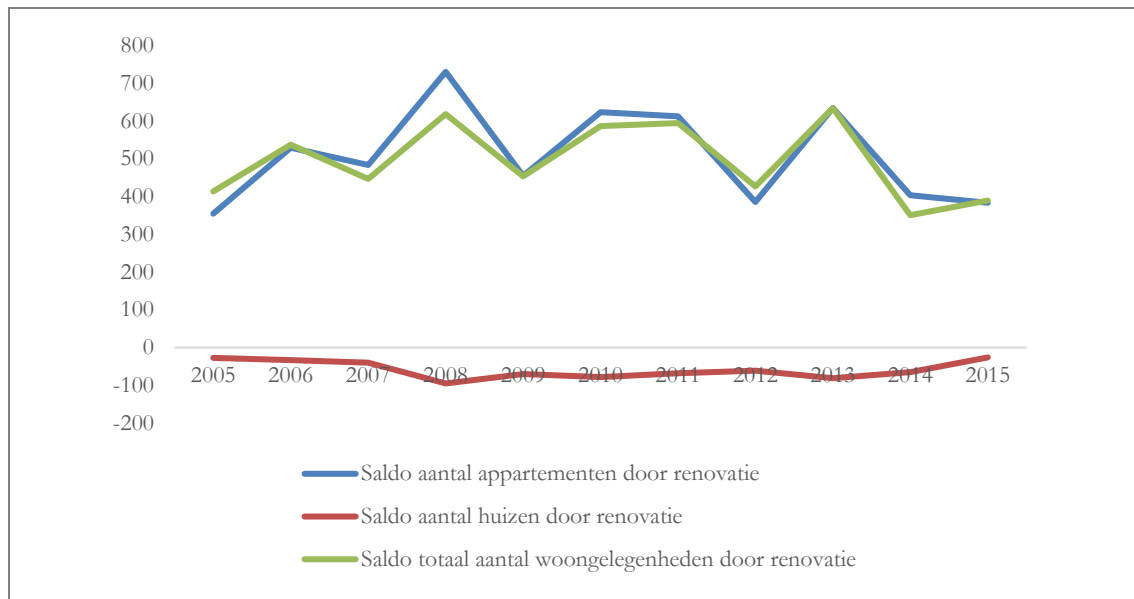
Figuur 2.5 Aantal bouwvergunningen voor flats, gebouwen met één woongelegheden en renovatie in Antwerpen, 1996-2016



Bron Statbel, eigen bewerkingen

Nieuwbouw is echter niet de enige wijze waarop het aantal woongelegenheden wordt uitgebreid. Een significant deel van de toename in het aantal woongelegenheden is het gevolg van het opsplitsen van woningen. De rode lijn in figuur 2.6 geeft het verloop van het saldo huizen weer door renovatie van 2005 tot en met 2015. Het saldo is over de hele periode negatief, wat betekent dat het aantal woongelegenheden in woonhuizen daalt door renovaties, bijvoorbeeld doordat ze worden opgesplitst in appartementen. Het saldo in het aantal appartementen is echter over de gehele periode sterk positief zoals weergegeven in de blauwe lijn in figuur 2.6. De groene lijn geeft vervolgens het verloop weer van het saldo door renovatie van het totaal aantal woongelegenheden. We zien dat er tussen 2005 en 2015 jaarlijks gemiddeld 500 woongelegenheden zijn gecreëerd door renovatie. Dit is één derde van de totale toename in het aantal woongelegenheden in dezelfde periode.

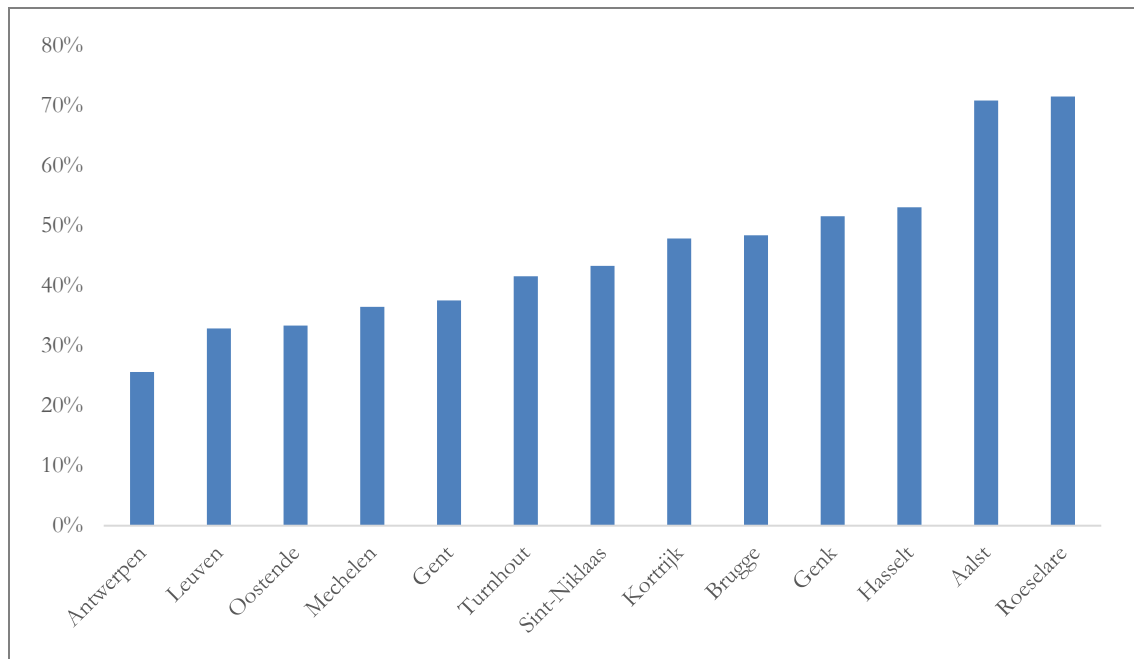
Figuur 2.6 Saldo appartementen, huizen en totaal aantal woonegelegenheden door renovatie in Antwerpen, 2005-2015



Bron Stad in cijfers, Statbel, eigen bewerkingen

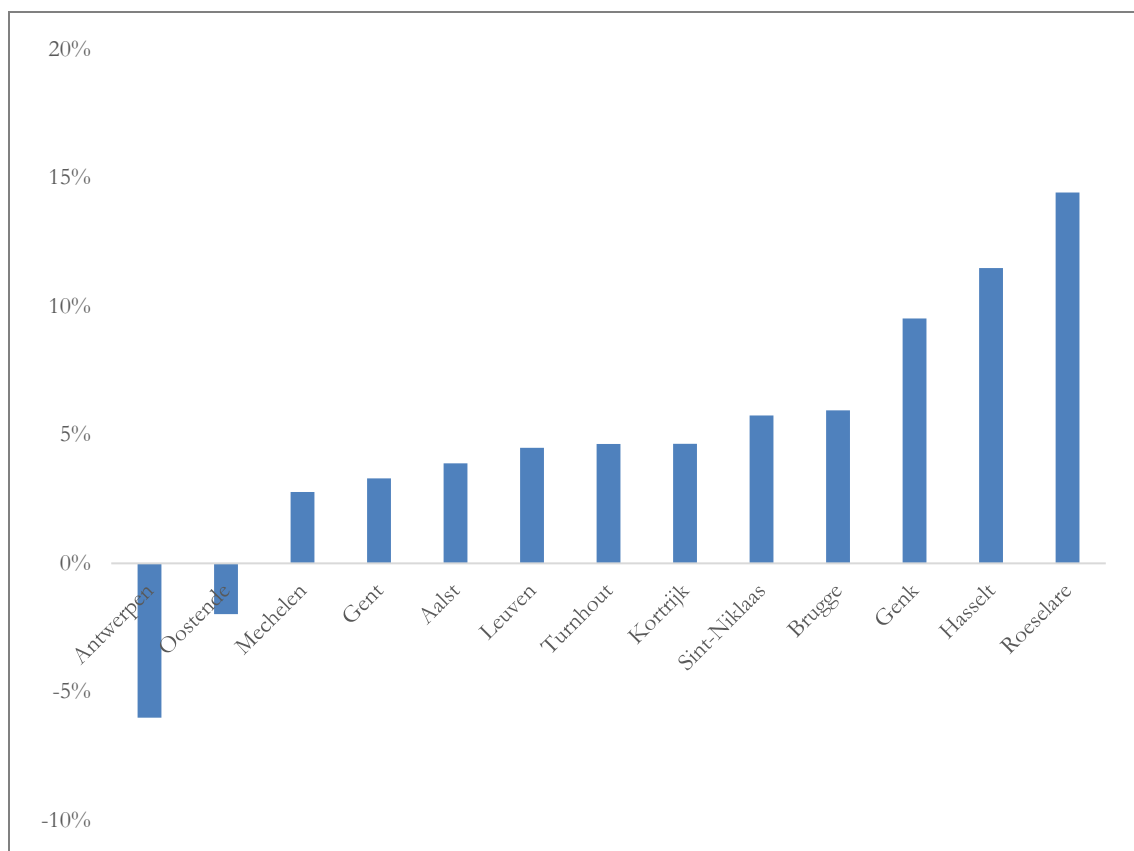
Als gevolg van het toegenomen aantal nieuwbouwappartementen en renovatie is het totaal aantal appartementen in Antwerpen steeds toegenomen en het aantal ééngezinshuizen gedaald over de tijd. Alhoewel de toename in het aantal appartementen in absolute termen uiteraard zeer groot is, toont figuur 2.7 aan dat de procentuele groei van het aantal appartementen in Antwerpen tussen 2001 en 2017, echter relatief klein is ten opzichte van andere centrumsteden. De procentuele groei van het aantal appartementen was zelfs het kleinste van alle centrumsteden. Figuur 2.8 toont aan dat ook de procentuele groei van het aantal woningen tussen 2001 en 2017 het kleinste was in Antwerpen in vergelijking met de andere centrumsteden. Antwerpen en Oostende waren de enige centrumsteden die een daling kenden in het aantal woningen in deze periode.

Figuur 2.7 Procentuele groei van het aantal appartementen tussen 2001 en 2017 per centrumstad



Bron Provincies In Cijfers, Statbel, eigen bewerkingen

Figuur 2.8 Procentuele groei van het aantal woningen tussen 2001 en 2017 per centrumstad



Bron Provincies In Cijfers, Statbel, eigen bewerkingen

Om een beter beeld te krijgen van de karakteristieken van de woongelegenheden die bijkomen of verdwijnen, worden de veranderingen in het aantal woongelegenheden tussen 2013 en 2016 weergegeven in tabel 2.8 naar diverse karakteristieken. We presenteren zowel de absolute verandering in het aantal woongelegenheden tussen 2013 en 2016 als de procentuele groei als percentage van het aantal woongelegenheden in de categorie in 2013.

De resultaten bevestigen dat ook de recente toename in het aantal woongelegenheden voornamelijk plaatsvindt in meergezinswoningen. De procentuele groei van meergezinswoningen bedraagt 2,5% terwijl het aantal eengezinswoningen is gedaald tussen 2013 en 2016.

Een opsplitsing naar aantal kamers en oppervlakte toont aan dat de groei in het aantal woongelegenheden zich voornamelijk voordoet in woningen tot en met 3 kamers en een relatief kleine nuttige woonoppervlakte. De voornaamste groei van het aantal woongelegenheden zijn woningen op percelen met 3 of 4 verdiepen.

Als we kijken naar de locatie van de toename in het aantal woongelegenheden zien we dat de grootste toename in absolute aantallen heeft plaatsgevonden in de 19de-eeuwse gordel. Procentueel gezien was de grootste groei in de binnenstad.

Tabel 2.8 Verandering in aantal woongelegenheden tussen 2013 en 2016 in absolute aantallen en procentueel naar karakteristieken

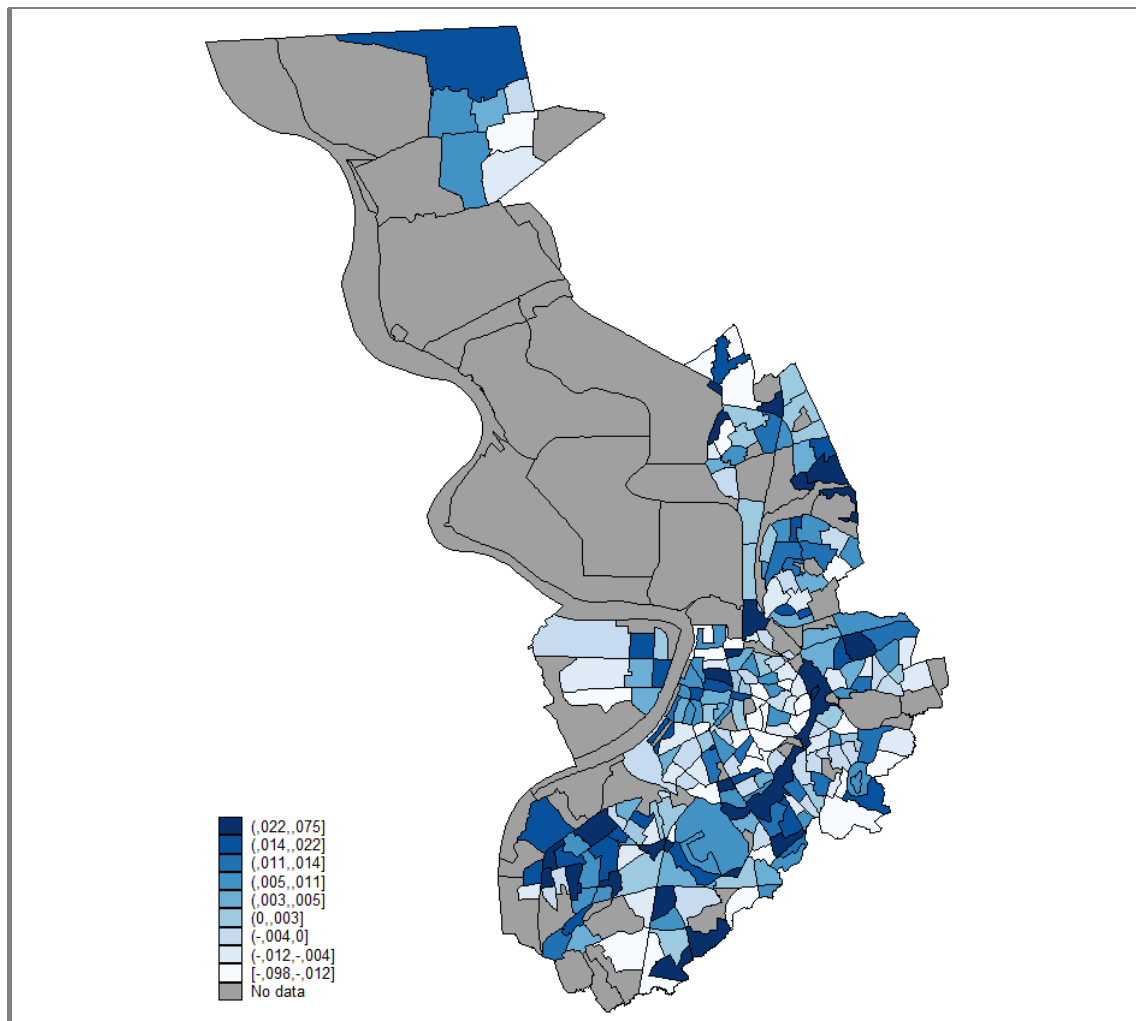
	Verandering in aantal	Procentuele toename
Type bebouwing		
Eengezinswoningen	-438	-0,57
Meergezinswoningen	4 552	2,53
Aantal kamers		
Woningen met 1 kamer	1 469	20,91
Woningen met 2 kamers	1 599	10,70
Woningen met 3 kamers	1 930	4,93
Woningen met 4 kamers	685	0,85
Woningen met 5 kamers	-160	-0,30
Woningen met 6 kamers	-122	-0,45
Woningen met 7 kamers	-150	-1,21
Woningen met 8 of meer kamers	-478	-2,35
Nuttige woonoppervlakte		
Woningen <60 m ²	2 559	8,13
Woningen 60-80m ²	945	1,87
Woningen 80-100m ²	574	1,03
Woningen 100-120m ²	245	0,69
Woningen 120-140m ²	92	0,39
Woningen 140-160m ²	156	0,83
Woningen >160m ²	337	0,86
Aantal verdiepen		
Woningen op percelen met maximaal 2 verdiepen	625	0,47
Woningen op percelen met 3 of 4 verdiepen	2 072	3,18
Woningen op percelen met 5 t.e.m. 9 verdiepen	281	0,76
Woningen op percelen met 10 of meer verdiepen	-69	-0,46
Locatie		
Binnenstad	1 115	4,02
19de-eeuwse gordel	1359	1,86
20ste-eeuwse gordel-Linkeroever	33	0,40
20ste-eeuwse gordel-Rechteroever	1 082	0,82
Polderdorpen	158	0,97

Bron Stad in cijfers, Statbel, eigen bewerkingen

Het groot aandeel nieuwbouwappartementen in de recente groei van het aantal woongelegenheden heeft ook gevolgen voor het type koper dat wordt aangetrokken. Zo tonen resultaten van het GWO bijvoorbeeld aan dat 48% van de appartementen in Vlaanderen die gebouwd zijn tussen 2005 en 2013 verhuurd waren in 2013 (Zie ook Vastmans, 2016). Een significant aandeel van de nieuwbouwappartementen komen dus op de verhuurmarkt terecht. Uit statistieken van de studiedienst van de Stad Antwerpen blijkt bijvoorbeeld dat van de woningen met een bouwjaar sinds 2014, slechts 18,5% in 2017 bewoond waren door een eigenaar. Uiteraard zal een significant aandeel van deze nieuwbouw woningen nog niet verkocht zijn en moeten we voorzichtig zijn met het overige aandeel toe te wijzen aan verhuur. Toch is het reeds een belangrijke indicatie van het belang van de verhuurmarkt bij nieuwbouw.

Figuur 2.9 geeft het verschil weer in het aandeel woningen die niet door eigenaar bewoond zijn tussen 2013 en 2016 als proxy voor de groei van de verhuurmarkt. De resultaten suggereren dat de verhuurmarkt het sterkst is toegenomen in de binnenstad en de rand tussen de 19de en 20ste-eeuwse gordel in lijn met de aangroei van appartementen in die gebieden.

Figuur 2.9 Verschil in aandeel ééngezins- en meergezinswoningen die niet door eigenaar bewoond zijn tussen 2013 en 2016



Bron Stad in cijfers, AAPD, eigen bewerkingen

3 | Prognose

Het is niet enkel nuttig een zicht te hebben op de huidige woningvoorraad en de recente evoluties in nieuwbouwwoningen en opsplitsingen, maar ook wat deze evoluties impliceren voor het toekomstig woningaanbod in de stad. Demografische projecties van de Studiedienst Vlaamse Regering (SVR)⁹ gaan uit van 28 850 bijkomende huishoudens tussen 2014 en 2030 of 1 803 per jaar. Een belangrijke vraag is dan ook hoe de te verwachten bijkomende woningvoorraad zich verhoudt ten opzichte van de demografische prognoses.

Gegevens over het aantal woongelegenheden in appartementen en woonhuizen en de jaarlijkse toename kunnen we bekomen via Statistics Belgium. Deze gegevens zijn gebaseerd op de informatie in het kadaster. Niet alle veranderingen op de percelen worden echter steeds doorgegeven of goed geactualiseerd zodat de cijfers niet exact zijn. De eerste kolom in tabel 3.1 geeft de jaarlijkse toename in het totaal aantal woongelegenheden in appartementen en woonhuizen in Antwerpen weer van 2011 tot en met 2017 (op 1 januari). Deze toename kan het gevolg zijn van nieuwbouw of het opsplitsen van woningen. Sloop kan een negatief effect hebben op het aantal woongelegenheden. Tussen 2011 en 2017 komen er jaarlijks gemiddeld 1 890 woongelegenheden bij.

In januari 2017 waren er volgens Statbel 250 694 woongelegenheden in Antwerpen. Indien de huidige trend in de toename van het aantal woongelegenheden wordt doorgezet, zullen er in januari 2030 275 266 woongelegenheden zijn. In vergelijking met januari 2014 is dit een toename van 30 586 woongelegenheden.

Een belangrijke bemerking is echter dat de toename in het aantal woongelegenheden betrekking heeft op het totaal aantal woongelegenheden. De afgelopen jaren werd in Antwerpen ook heel wat studentenhuysvesting bijgebouwd. De toename in het aantal woongelegenheden is dus mogelijks een overschatting van het aantal woongelegenheden met normale bewoning als bestemming. De beschikbare gegevens laten echter niet toe een beter inzicht te krijgen op de mogelijke impact van studentenhuysvesting op het aantal woongelegenheden. Indien dit een impact heeft op de resultaten is de projectie op basis van de toename in het aantal woongelegenheden dus een overschatting.

⁹ De methode die gebruikt wordt in de SVR-projecties staat bekend onder de naam 'cohort componenten-methode'. Hierbij wordt gebruik gemaakt van leeftijds- en geslachtsspecifieke sterftetekansen, geboorte- en migratiecijfers. Deze worden vervolgens gecombineerd met de samenstelling van de bevolking (per leeftijd en geslacht) om een projectie van de bevolking in de volgende periode te bekomen.

Tabel 3.1 Veronderstellingen prognose aantal woongelegenheden, 2011-2017

Jaar	Toename woongelegen- heden	Vergunningen nieuwbouw	Saldo door renovatie	Sloop	Studenten huisvesting
2011	1 762	1 522	608	101	
2012	2 199	1 514	558	262	335
2013	1 746	1 839	643	194	288
2014	1 510	1 781	375	342	907
2015	1 971	2 087	410	103	261
2016	2 284				77
2017	1 759				
Gemiddeld (2011-2017)	1 890	1 749	519	200	374

Bron Stad Antwerpen, Stad in cijfers, Statbel, eigen bewerkingen

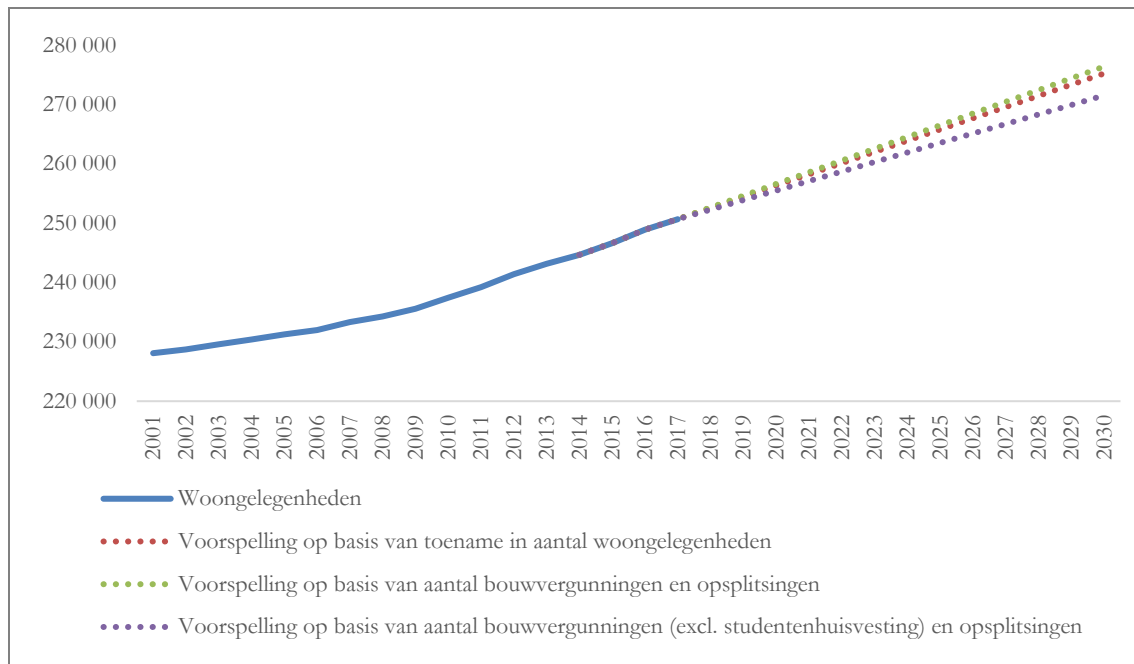
Als sensitiviteitsanalyse werd ook een alternatieve prognose gemaakt op basis van de onderliggende componenten van de toename in het aantal woongelegenheden: nieuwbouw, bijkomende woongelegenheden door renovatie en sloop. De verschillende componenten zijn weergegeven in tabel 3.1. De 2^{de} kolom geeft het aantal woongelegenheden weer waarvoor een bouwvergunning werd afgeleverd. Van 2011 tot en met 2015 werden nieuwbouwvergunningen afgeleverd voor jaarlijks gemiddeld 1 749 woongelegenheden. Het saldo woningen dat wordt gecreëerd door renovatie bedraagt jaarlijks gemiddeld 519 woongelegenheden van 2011 tot en met 2015. In diezelfde periode worden er jaarlijks gemiddeld 200 woongelegenheden gesloopt.

Niet alle afgeleverde bouwvergunningen resulteren echter in woningen. Op basis van een vergelijking tussen het aantal begonnen woningen en het aantal verleende bouwvergunningen tussen 1996 en 2011 zien we dat bij ongeveer 90 à 95% van de bouwvergunningen werken worden gestart. Indien we er van uitgaan dat 95% van de bouwvergunningen resulteert in een gerealiseerde woning zijn er sinds 2011 gemiddeld jaarlijks 1 661 woongelegenheden door nieuwbouw bijgekomen. Aangezien er jaarlijks 519 woongelegenheden bijkomen door renovatie en 200 verdwijnen door sloop komen er jaarlijks gemiddeld 1 606 woongelegenheden bij. Indien dit scenario zich doorzet zouden er 276 428 woongelegenheden zijn in 2030 wat overeenkomt met een toename van 31 748 woningen in vergelijking met 2014.

Ook in deze sensitiviteitsanalyse is een mogelijke bemerking echter dat het aantal nieuwbouwvergunningen ook studentenhuysvesting kan bevatten. Uit cijfers die de stad Antwerpen ons heeft bezorgd blijkt dat er tussen 2012 en 2016 jaarlijks gemiddeld 374 bouwvergunningen werden afgeleverd voor studentenkamers of studentenstudio's. Indien we deze 374 in mindering zouden brengen van het totaal aantal vergunningen en de prognose herberekenen zullen er 271 572 woongelegenheden zijn in 2030. Tussen 2030 en 2014 zou er dus een toename zijn van 26 892 woongelegenheden.

Het verloop van het totaal aantal woongelegenheden tussen 2001 en 2017 en de drie verschillende projecties van het aantal woongelegenheden zijn weergegeven in figuur 3.1. De projecties liggen behoorlijk dicht bij elkaar. Toch is het belangrijk te vermelden dat de cijfers van de vergunningen gebaseerd zijn op een enquête die verplicht is, maar geen garantie biedt op een volledige respons. Ook de kwaliteitscontrole op de ingevulde gegevens is beperkt. Om deze redenen moeten de cijfers en de daaruit volgende prognoses uiteraard zeer voorzichtig geïnterpreteerd worden.

Figuur 3.1 Projectie aantal wooneenheden in Antwerpen, januari 2018-januari 2030

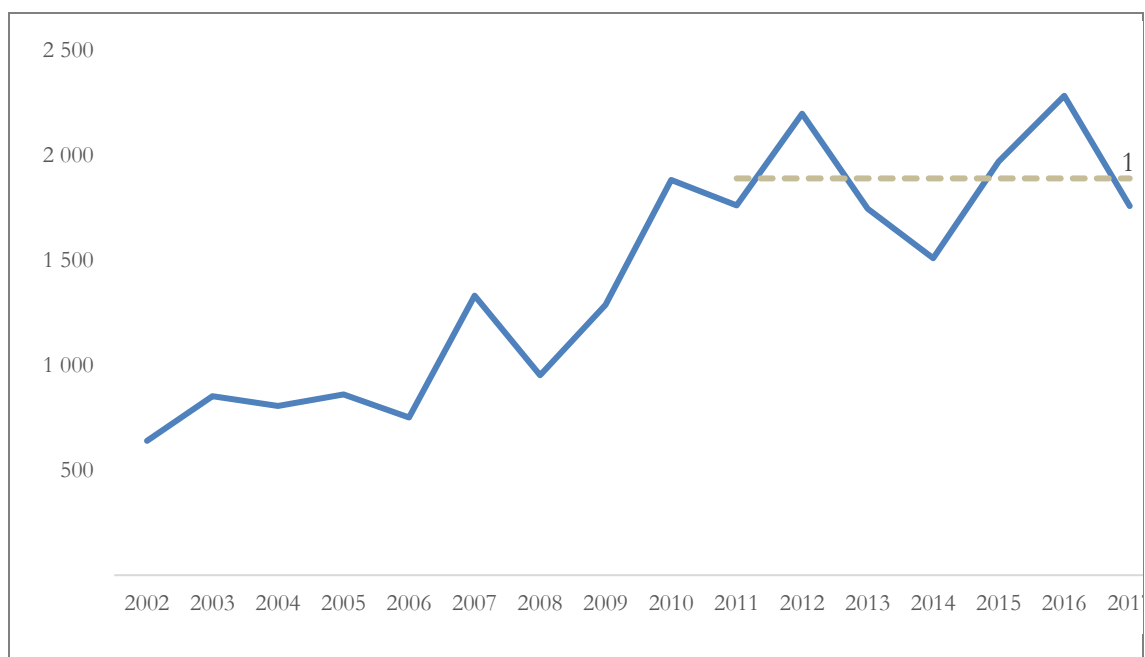


Bron Statbel, Stad in cijfers, eigen bewerkingen.

Een belangrijke vraag is ook of de toename in het aantal wooneenheden zal worden verdergezet in de toekomst. Figuur 3.2 toont bijvoorbeeld aan dat er sinds 2010 een stijging is in de toename van het aantal wooneenheden. Een belangrijke veronderstelling in de prognoses is dan ook dat deze hogere toename zich kan verderzetten in de toekomst. Een inventarisatie van toekomstige woonprojecten op basis van een bevraging bij projectleiders kan hiervoor een indicatie geven. De inventarisatie die werd uitgevoerd door de stad Antwerpen suggereert dat er op dit moment 13 164 bijkomende wooneenheden gepland zijn tot 2030. De inventarisatie bevat echter enkel projecten met minimum 50 wooneenheden. Een groot deel van de toename in het aantal wooneenheden in Antwerpen gebeurt echter ook via kleinere projecten en opsplitsingen van woningen. Zo bedraagt het gemiddeld aantal flats per appartementsgebouw waarvoor een nieuwbouwvergunning werd aangevraagd tussen 1996 en 2016 slechts 13 flats. Bijkomend wordt meer dan één op vier van de bijkomende wooneenheden gecreëerd na renovatie. Een heel groot deel van de nieuwbouw wordt dus ook gecreëerd via kleinere projecten. Ook de kleinere projecten zijn dus zeer belangrijk om tot een indicatie van het aantal wooneenheden te komen.

De prognoses suggereren alvast dat indien de huidige trends zich zullen doorzetten in de toekomst, de toename in het aantal wooneenheden in lijn ligt met de demografische SVR-prognoses van het aantal bijkomende huishoudens tussen 2014 en 2030. Demografische projecties zijn uiteraard een moeilijke oefening en ook afhankelijk van het doortrekken van trends en het maken van veronderstellingen. De toename van het aantal huishoudens is ook afhankelijk van het aantal wooneenheden dat wordt bijgebouwd. Zelfs indien het toekomstig aantal wooneenheden in lijn ligt met de SVR-projecties is er nog geen garantie dat er antwoord wordt gegeven aan de vraagzijde. Het is namelijk mogelijk dat er nog meer huishoudens in Antwerpen wensen te wonen en dat enkel zouden kunnen doen indien er een bijkomend aanbod wordt gecreëerd. Dit is echter een zeer moeilijke vraag die we niet eenvoudig kunnen beantwoorden.

Figuur 3.2 Toename aantal woongelegenheden in Antwerpen, 2002-2017



Bron Statbel, eigen bewerkingen.

4 | De huurmarkt

Het is opvallend hoe het woonbeleid en ruimtelijk beleid nog in sterke mate uitgaan van eigen woningbezit als referentie. Zeker in een stedelijke context mag een beleid zich hier niet toe beperken. Zo vinden we niet alleen de voornaamste problemen op de huurmarkt, maar is er ook nood aan instrumenten om greep te krijgen op die huurmarkt. Dit is des te meer nodig in de steden, waar het aandeel van de huurmarkt groter is dan elders. In Antwerpen waren volgens de gegevens van het kadaster in 2015 44% van de woningen bewoond door de eigenaar. Een groot deel van de woningen zou dus te vinden zijn op de huurmarkt. Een groot deel van de ontwikkelingen op de woningmarkt (vooral de nieuwbouw van appartementen) is ook gericht op de huurmarkt. Zo toonden de resultaten in sectie 2.5 aan dat 48% van de appartementen in Vlaanderen die gebouwd zijn tussen 2005 en 2013 verhuurd waren in 2013. Allemaal redenen om in het onderzoek ruim aandacht te besteden aan de huurmarkt. We gaan uitgebreid in op de private huurmarkt, waarover tot nu toe relatief weinig gegevens bekend waren. Vervolgens situeren we nog kort de sociale huur.

4.1 Private huur

Een knelpunt is dat goede data over de huurmarkt schaars is. Eén van de mogelijke databanken is de huurcontractendatabank van AAPD. Alhoewel de registratie van huurcontracten sinds 2007 verplicht is, kent deze databank heel wat belemmeringen voor het doel van dit onderzoek. Zo wordt de bestemming van het goed (woonhuizen, commercieel) vaak foutief geregistreerd en ook het veld woningtype is niet verplicht in te vullen en wordt niet op een gestructureerde uniforme wijze bijgehouden (Tratsaert, 2012). Ook is de adresinformatie vaak onvolledig, waardoor het moeilijk is een onderscheid te maken tussen vervolgcontracten van eenzelfde wooneenheid en meerdere contracten van afzonderlijke wooneenheden. De nood aan een alternatieve databank om de huurmarkt in kaart te brengen wordt daarom ook groot.

Met de lancering van de ‘Huurschatter’ in april 2013 is er nu een goed alternatief. De Huurschatter is een webapplicatie van de Vlaamse overheid waar huurders en verhuurders een schatting kunnen verkrijgen van de huurwaarde van een woning of appartement. Na de lancering zorgde de media-aandacht onmiddellijk voor een intensief gebruik van de website door huurders en verhuurders. De data die door de gebruikers wordt ingegeven, wordt bijgehouden om de schattingstool in de toekomst verder te verfijnen. We kregen toestemming van de Vlaamse overheid, eigenaar van deze databank, om de data te gebruiken voor dit onderzoek in opdracht van de stad Antwerpen. We maken gebruik van een export die werd gemaakt in augustus 2017.

4.1.1 Beschrijving van de Huurschatterdata

Uiteraard heeft een dataset waarbij de gebruikers zelf de data ingeven ook beperkingen en moeten de gegevens dan ook met de nodige voorzichtigheid geïnterpreteerd worden. Eerder onderzoek (Helgers & Vastmans, 2016) toont bijvoorbeeld aan dat de Huurschatter vaker wordt gebruikt door huurders in statistische sectoren met een hoger aandeel Belgen, hoger opgeleiden of recente woningen. In statistische sectoren met meer 50-plussers neemt het gebruik van de huurschatter echter af. Toch kunnen de auteurs slechts een klein aandeel van de regionale variatie in het gebruik verklaren

wat suggereert dat er een zekere ‘randomness’ is in het gebruik van de Huurschatter (Helgers & Vastmans, 2016).

Een bijkomend element is dat de gebruikers de informatie zelf ingeven wat voor foutieve invoer kan zorgen. Daarom werden enkele extreme waarden verwijderd zoals beschreven in (Vastmans & Laheye, 2016). Gebruikers kunnen ook ‘spelen’ met de karakteristieken van de woning om meer inzicht te krijgen in de huurprijs van de woning indien bepaalde karakteristieken van de woning zouden veranderen. Om deze reden worden enkel de observaties geselecteerd waarbij de huurder of verhuurder aangeeft dat ze de huidige staat van de woning beschrijven. Na het verwijderen van de extreme waarden en de observaties die niet de werkelijke staat van de woning beschrijven, blijft een dataset over met 124 674 observaties in Vlaanderen. Hiervan zijn 13 550 observaties gelegen in Antwerpen en 31 640 observaties in andere centrumsteden.

Aangezien de Huurschatter heel wat kenmerken bevraagt, is het mogelijk een zeer gedetailleerd beeld te krijgen van de woningen. We beschrijven nu de belangrijkste karakteristieken van de verhuurde woningen in tabel 4.1 tot en met tabel 4.3. De beschrijvende statistieken tonen aan dat de gemiddelde huurprijs in Antwerpen lager ligt dan andere centrumsteden en Vlaanderen. Op basis van de lagere huurprijs kan echter niet geconcludeerd worden dat huren in Antwerpen goedkoper is dan in andere steden. Het woningbestand verschilt namelijk ook tussen de steden zodat de lagere huurprijs het gevolg kan zijn van een kleinere of minder kwaliteitsvolle woning. De relatie tussen de huurprijs en de verschillende karakteristieken bestuderen we in de volgende sectie over hedonische prijsanalyses.

Tabel 4.1 toont dan ook aan dat het aantal observaties in Antwerpen voor 90% bestaat uit appartementen in vergelijking met 63% in andere centrumsteden. De gemiddelde bewoonbare oppervlakte en het aantal slaapkamers is in Antwerpen dan ook kleiner is dan in andere centrumsteden. Ook het gemiddeld aantal verdiepingen van het gebouw ligt in Antwerpen hoger dan andere centrumsteden. De huurwoningen zijn gemiddeld wel 6,5 jaar ouder in Antwerpen in vergelijking met andere centrumsteden.

Tabel 4.1 Beschrijvende statistieken (volledige dataset)

	Antwerpen	Andere centrumsteden	Vlaanderen
Huurprijs	620,58	642,6	644,31
Huurprijs (contracten 2016)	684,38	711,63	721,20
Bewoonbare oppervlakte	91,98	106,84	117,23
Appartement	0,9	0,63	0,57
Aantal slaapkamers	1,85	2,17	2,32
Aantal verdiepingen van gebouw	3,49	2,36	1,86
Bouwjaar	1 961,01	1 967,62	1 971,65

Bron Huurschatter, eigen bewerkingen

De Huurschatter bevraagt niet enkel objectieve karakteristieken van de woning, maar ook subjectieve beoordelingen worden bevraagd. Tabel 4.2 geeft de beschrijvende statistieken weer van de beoordeling van de interne en externe woningstaat, het ruimtegevoel en de lichtinval in de woning. De vergelijking toont aan dat de verschillen in woningstaat niet bijzonder groot zijn tussen de steden. In Antwerpen wordt de interne woningstaat bij 81,9% als minstens ‘goed’ beschreven in vergelijking met 82,6% in andere steden. 1,9% beschrijft de interne staat als slecht of zeer slecht, in vergelijking met 2,4% in andere centrumsteden. Ook de externe woningstaat vertoont een gelijkaardig beeld.

Het ruimtegevoel en de natuurlijke lichtinval worden ook positiever beoordeeld in Antwerpen, alhoewel dat het verschil niet bijzonder groot is. Het ruimtegevoel wordt in Antwerpen door 50,9%

als minstens 'ruim' beoordeeld in vergelijking met 46,5% in andere steden. De natuurlijke lichtinval wordt door 49,1% als minstens 'veel' beoordeeld. In andere centrumsteden door 44,1%.

Tabel 4.2 Beschrijvende statistieken, staat en ruimtegevoel (in%)

	Antwerpen	Andere centrumsteden	Vlaanderen
Woningstaat intern			
Zeer slecht	0,4	0,5	0,4
Slecht	1,5	1,9	1,8
Matig	16,3	15	15,4
Goed	49,5	48,5	48,8
Zeer goed	32,4	34,1	33,6
Woningstaat extern			
Zeer slecht	0,3	0,4	0,4
Slecht	1,7	2,2	2
Matig	17,2	15	15,6
Goed	54	52,8	53,2
Zeer goed	26,9	29,7	28,8
Ruimte			
Zeer beperkt	1,4	1,6	1,6
Beperkt	7,2	10,2	9,3
Gemiddeld	40,4	41,7	41,3
Ruim	38,9	36,4	37,2
Zeer ruim	12	10,1	10,7
Natuurlijke lichtinval			
Zeer weinig	0	0	0
Weinig	3,8	5,9	5,3
Normaal	47,1	50	49,1
Veel	48,4	43,4	44,9
Zeer veel	0,7	0,7	0,7

Bron Huurschatter, eigen bewerkingen

Tabel 4.3 toont dat het type beglazing (enkele of dubbele beglazing) gelijkaardig is tussen Antwerpen en andere centrumsteden. Ventilatie wordt vaker als 'goed' beoordeeld in Antwerpen, maar het verschil is klein. Opmerkelijk is wel dat slechts 16,5% elektrisch of met gasconvectoren verwarmt in de kamer, in vergelijking met 24,9% in andere centrumsteden.

Tabel 4.3 Beschrijvende statistieken; beglazing, ventilatie en verwarming (in%)

	Antwerpen	Andere centrumsteden	Vlaanderen
Dubbele beglazing			
Volledig enkele beglazing	7,7	7	7,2
Overwegend enkele beglazing	5,2	5,3	5,3
Overwegend dubbele beglazing	13,3	11,3	11,9
Volledig dubbele beglazing	39,8	44,2	42,9
Recente volledig dubbele beglazing	34	32,2	32,7
Ventilatie			
Slecht	4,6	6,7	6,1
Matig	29,6	31,2	30,7
Goed	65,9	62,1	63,2
Verwarming			
In kamer: elektrisch of gasconvectoren	16,5	24,9	22,4
In kamer: mazout- of kolenkachel	1,9	2,1	2,1
Centrale verwarming: ouder model	22	19,9	20,5
Centrale verwarming: condenserende ketel	28,5	26,8	27,3
Centrale verwarming: hoogrendementsketel	31,1	26,3	27,7

Bron Huurschatter, eigen bewerkingen

De indicatoren met betrekking tot de beoordeling van enkele locatiekenmerken zijn weergegeven in tabel 4.4. De ligging in Antwerpen wordt vaker als ‘matig’ beoordeeld in plaats van ‘zeer goed’ in vergelijking met andere steden, maar het procentuele verschil is klein. Het uitzicht wordt in 41,1% van de observaties als aantrekkelijk beschouwd en slechts in 5,4% als onaantrekkelijk. Dit ligt in lijn met de andere centrumsteden. 5,7% van de observaties beoordeelt de omgevingshinder als ‘veel’.

Tabel 4.4 Beschrijvende statistieken, ligging (in%)

	Antwerpen	Andere centrumsteden	Vlaanderen
Ligging			
Zeer slecht	0,2	0,3	0,3
Slecht	0,6	0,5	0,5
Matig	10,8	7,2	8,3
Goed	49,1	49,3	49,2
Zeer goed	39,2	42,7	41,7
Uitzicht			
Onaantrekkelijk	5,4	6,7	6,3
Doorsnee	53,5	52,1	52,5
Aantrekkelijk	41,1	41,2	41,2
Omgevingshinder			
Geen	49,9	52,8	52
Matig	44,4	41,6	42,4
Veel	5,7	5,6	5,6

Bron Huurschatter, eigen bewerkingen

4.1.2 Hedonische prijsanalyse

Een moeilijkheid in het weergeven van de prijsevolutie in de huurmarkt of het vergelijken van de huurprijs over verschillende locaties is dat het beschikbare woningbestand kan veranderen over de tijd of verschillend kan zijn tussen locaties. De prijsevolutie van de gemiddelde huurprijs geeft bijgevolg niet de prijsevolutie weer van een gelijkaardig appartement of huis. Indien bijvoorbeeld steeds meer kleinere appartementen verhuurd worden, zal de gemiddelde huurprijs minder snel stijgen dan de werkelijke huurprijs van een gelijkaardige woning. Indien op een dure locatie met veel voorzieningen veel kleine appartementen gelegen zijn kan de locatie op basis van de gemiddelde huurprijs toch goedkoop lijken. In dit onderzoek zullen we daarom gebruik maken van een statistische techniek die een decompositie kan maken van de waardering van de verschillende elementen.

Elke woning is een verzameling van karakteristieken. Die karakteristieken kunnen betrekking hebben op de woning zelf (bewoonbare oppervlakte, garage, tuin, kwaliteit, ...) of de omgeving waar de woning gelegen is. De liggingskenmerken bestaan onder meer uit nabijheid tot voorzieningen, groen, afstand tot werkgelegenheid, afstand tot centrum. Kopers waarderen die karakteristieken. Elk huishouden heeft een specifieke waardering voor al deze karakteristieken en is bereid hiervoor een bedrag te betalen. Het geheel van alle karakteristieken en de specifieke waarderingen van die karakteristieken bepaalt dan ook de huurprijs. De huurprijs is met andere woorden een functie van de woning- en omgevingskarakteristieken:

$$\text{huurprijs} = f(\text{woningkarakteristieken}, \text{omgevingskarakteristieken})$$

De hedonische prijsanalyse is een statistische techniek die op basis van de prijs en karakteristieken van de woning en omgeving de betalingsbereidheid voor de verschillende karakteristieken meet. De statistische methode is gebaseerd op een meervoudige regressietechniek, die een decompositie maakt van de prijs in de specifieke waarderingen van de karakteristieken.

$$\log(\text{huurprijs}_{it}) = c_t + \beta X_{it} + \gamma L_{it} + \varepsilon_{it}$$

In bovenstaande vergelijking weten we de huurprijs, de woningkarakteristieken (X_{it} zoals bewoonbare oppervlakte, type bebouwing, ...) en de liggingskarakteristieken (L_{it} zoals bijvoorbeeld de gemeente). We weten echter niet wat huishoudens bereid zijn te betalen voor de woningkarakteristieken (β) en de ligging (γ). Deze worden geschat met behulp van de meervoudige regressietechniek. In de praktijk wordt vaak gewerkt met een logaritmische transformatie van de huurprijs. Op deze manier kunnen de geschatte coëfficiënten onmiddellijk geïnterpreteerd worden als de procentuele impact op de huurprijs.

De resultaten van de hedonische prijsanalyse voor Vlaanderen met betrekking tot de woningkarakteristieken zijn weergegeven in tabel 4.5. Bewoonbare oppervlakte en de oppervlakte van de tuin zijn opgenomen als logaritmische transformatie zodat ze geïnterpreteerd kunnen worden als een elasticiteit. Een toename van de bewoonbare oppervlakte van 1% zorgt voor een hogere huurprijs van 0,185 en 0,112% voor respectievelijk appartementen en huizen. Een 1% grotere tuin zorgt voor een hogere huurprijs van 0,0128% bij huizen.

Andere karakteristieken zijn opgenomen als categorische variabelen en moeten dus telkens ten opzichte van de referentiecategorie geïnterpreteerd worden. De resultaten voor bebouwingstype tonen aan dat een halfopen bebouwing slechts een meerwaarde heeft van 0,66% ten opzichte van gesloten bebouwing. Open bebouwing heeft dan weer een meerwaarde van 8,47% ten opzichte van gesloten bebouwing.

De resultaten voor aantal slaapkamers tonen aan dat een appartement met één slaapkamer 9% duurder is dan een studio. Een appartement met twee en drie slaapkamers heeft een meerwaarde van respectievelijk 18,7 en 24,7% in vergelijking met een studio. Huishoudens zijn dus bereid meer te betalen voor meer slaapkamers in een appartement, maar de bijkomende meerwaarde neemt wel af indien er al meerdere slaapkamers aanwezig zijn.

Appartementen en huizen met een recenter bouwjaar worden verhuurd aan een hogere huurprijs. Het is echter belangrijk te vermelden dat we ook reeds controleren voor de staat en kwaliteit van de woning. Een groot deel van de variatie in de huurprijzen door bouwjaar zal dus het gevolg zijn van de bouwstijl of andere factoren die niet zijn opgenomen in de analyse zoals bijvoorbeeld de historische waarde. Voor huizen en appartementen gebouwd voor 1914 zien we zelfs dat ze een hogere huurwaarde hebben dan woongelegenheden met bouwjaar van 1914 tot en met 1940. Een mogelijke verklaring is dat een significant deel van deze panden een historische waarde hebben die wordt gewaardeerd door de huurders.

Des te groter het aantal verdiepingen in het appartement, des te hoger de bereidheid tot betalen. Een appartement dat gelegen is in een gebouw met 6 verdiepingen, wordt gemiddeld verhuurd aan een huurprijs die 5,7% (=8,56-2,86) hoger ligt dan in een gebouw met 3 verdiepingen. Een mogelijke verklaring is dat hogere gebouwen gepaard gaan met een beter uitzicht of meer groene ruimte.

Ook een garage wordt sterk gewaardeerd door huurders. Een gesloten garage heeft een hogere huurprijs van 6,36% bij appartementen en 3,47% bij huizen. Een eigen open parkeerplaats wordt minder gewaardeerd: 3,14 en 2,3% bij respectievelijk appartementen en huizen.

Met betrekking tot isolatie, beglazing en verwarming zien we dat volledige dubbele beglazing een meerwaarde heeft van 3% in vergelijking met volledige enkele dubbele beglazing bij appartementen en 5 à 6% bij woonhuizen. Centrale verwarming heeft een meerwaarde van 1 à 2% bij appartementen en 4 à 5% bij woonhuizen.

De resultaten voor de woningstaat tonen aan dat vooral de interne woningstaat gewaardeerd wordt bij appartementen. De externe woningstaat is niet statistisch significant. Een recente keuken en een goed ruimtegevoel worden sterk gewaardeerd voor zowel appartementen als woningen.

Tabel 4.5 Resultaten hedonische prijsanalyse, woningkarakteristieken

	(1) Appartementen		(2) Huizen	
Oppervlakte				
Log bewoonbare oppervlakte	0,185***	(0,00410)	0,112***	(0,00380)
Log oppervlakte tuin			0,0128***	(0,00121)
Bebouwingstype				
Gesloten bebouwing (referentiecategorie)				
Halfopen bebouwing			0,00664*	(0,00366)
Open bebouwing			0,0847***	(0,00435)
Aantal slaapkamers				
0 (referentiecategorie)				
1	0,0855***	(0,00717)	0,0564	(0,124)
2	0,187***	(0,00774)	0,143	(0,124)
3	0,247***	(0,00849)	0,209*	(0,124)
4	0,298***	(0,0161)	0,265**	(0,124)
5	0,379***	(0,0434)	0,341***	(0,124)
6	0,303*	(0,168)	0,404***	(0,126)
7	0,185	(0,572)	0,559***	(0,133)
8	1,421***	(0,0172)	0,556***	(0,155)
Bouwjaar				
Voor 1914				
1914 tot 1940	-0,0555***	(0,00695)	-0,0180**	(0,00824)
1940 tot 1950	-0,0525***	(0,00818)	-0,0105	(0,00942)
1950 tot 1960	-0,0539***	(0,00637)	0,0103	(0,00801)
1960 tot 1970	-0,0527***	(0,00590)	0,0297***	(0,00809)
1970 tot 1980	-0,0522***	(0,00587)	0,0547***	(0,00854)
1980 tot 1990	-0,0126**	(0,00627)	0,0722***	(0,00896)
1990 tot 2000	0,0254***	(0,00604)	0,103***	(0,00912)
2000 tot 2010	0,0696***	(0,00592)	0,128***	(0,00889)
Na 2010	0,0995***	(0,00619)	0,153***	(0,00988)
Aantal verdiepingen in gebouw				
0 (referentiecategorie)				
1	-0,0123	(0,0110)		
2	0,00737	(0,0105)		
3	0,0286***	(0,0105)		
4	0,0578***	(0,0107)		
5	0,0653***	(0,0111)		
6	0,0856***	(0,0118)		
7 of meer	0,0909***	(0,0112)		
Garage				
Geen eigen parkeerplaats (referentiecategorie)				
Eigen open parkeerplaats	0,0314***	(0,00257)	0,0230***	(0,00470)
Gesloten garage	0,0536***	(0,00216)	0,0347***	(0,00422)
Dakisolatie				
Geen isolatie en onderdak (referentiecategorie)				
Geen isolatie wel winddicht onderdak	-0,0184**	(0,00799)	0,00981	(0,00601)
Licht geïsoleerd	-0,00759	(0,00675)	0,0224***	(0,00525)
Goed geïsoleerd	0,000236	(0,00667)	0,0161***	(0,00512)
Niet van toepassing	0,0221***	(0,00664)	-0,00294	(0,0124)
Beglazing				
Volledig enkele beglazing (referentiecategorie)				
Overwegend enkele beglazing	0,00543	(0,00665)	0,0342***	(0,00754)
Overwegend dubbele beglazing	0,0226***	(0,00505)	0,0584***	(0,00640)
Volledig dubbele beglazing	0,0275***	(0,00444)	0,0584***	(0,00623)
Recente volledig dubbele beglazing	0,0310***	(0,00462)	0,0526***	(0,00654)

Tabel 4.5 Resultaten hedonische prijsanalyse, woningkarakteristieken (vervolg)

	(1) Appartementen		(2) Huizen	
Keuken				
Primitief (referentiecategorie)				
Minimale voorzieningen	0,0405***	(0,0111)	0,00713	(0,0126)
Alle basisvoorzieningen	0,0527***	(0,0112)	0,0255**	(0,0123)
Licht verouderd, maar volledig	0,0624***	(0,0111)	0,0413***	(0,0123)
Recente standaard inbouwkeuken	0,0904***	(0,0111)	0,0658***	(0,0125)
Natuurlijke lichtinval				
Zeer weinig of weinig (referentiecategorie)				
Normaal	-0,0145***	(0,00514)	-0,0213***	(0,00674)
Veel	-0,00208	(0,00524)	-0,00402	(0,00719)
Ruimte				
Zeer beperkt (referentiecategorie)				
Beperkt	-0,00934	(0,00968)	-0,0419**	(0,0171)
Gemiddeld	-0,00939	(0,00953)	0,0114	(0,0170)
Ruim	0,0203**	(0,00970)	0,0472***	(0,0171)
Zeer ruim	0,0595***	(0,0101)	0,0899***	(0,0175)
Sanitair				
Primitief (referentiecategorie)				
Minimale voorzieningen	-0,0336**	(0,0162)	0,0235	(0,0160)
Alle basisvoorzieningen	-0,0195	(0,0157)	0,0362**	(0,0150)
Licht verouderd, maar volledig	-0,0142	(0,0156)	0,0513***	(0,0150)
Recent en standaard	0,0158	(0,0157)	0,0732***	(0,0152)
Ventilatie				
Slecht (referentiecategorie)				
Matig	-0,0327***	(0,00430)	-0,0358***	(0,00575)
Goed	-0,0480***	(0,00435)	-0,0543***	(0,00594)
Verwarming				
In kamer: elektrisch of gasconvectoren (referentiecategorie)				
In kamer: mazout- of kolenkachel	0,0117	(0,00805)	-0,0319***	(0,00646)
Centrale verwarming: ouder model	0,0198***	(0,00287)	0,0517***	(0,00399)
Centrale verwarming: condenserende ketel	0,0211***	(0,00241)	0,0447***	(0,00394)
Centrale verwarming: hoogrendementsketel	0,0139***	(0,00241)	0,0419***	(0,00389)
Woningstaat intern				
Zeer slecht (referentiecategorie)				
Slecht	0,00196		-0,0151	
	(0,0245)		(0,0282)	
Matig	0,0107		0,0170	
	(0,0229)		(0,0278)	
Goed	0,0399*		0,0274	
	(0,0229)		(0,0279)	
Zeer goed	0,0509**		0,0446	
	(0,0230)		(0,0281)	
Woningstaat extern				
Zeer slecht (referentiecategorie)				
Slecht	0,0284	(0,0232)	-0,0216	(0,0267)
Matig	0,0152	(0,0208)	-0,0202	(0,0258)
Goed	0,0155	(0,0208)	-0,0242	(0,0258)
Zeer goed	0,0166	(0,0208)	-0,00641	(0,0259)
Observaties	67 197		42 718	
R-kwadraat	0,526		0,534	
Extra controlevariabelen				
Jaardummies	Ja		Ja	
Gemeentedummies	Ja		Ja	

Standaardfouten (robuust voor heteroskedasticiteit) tussen haakjes.

*** p<0,01, ** p<0,05, * p<0,1.

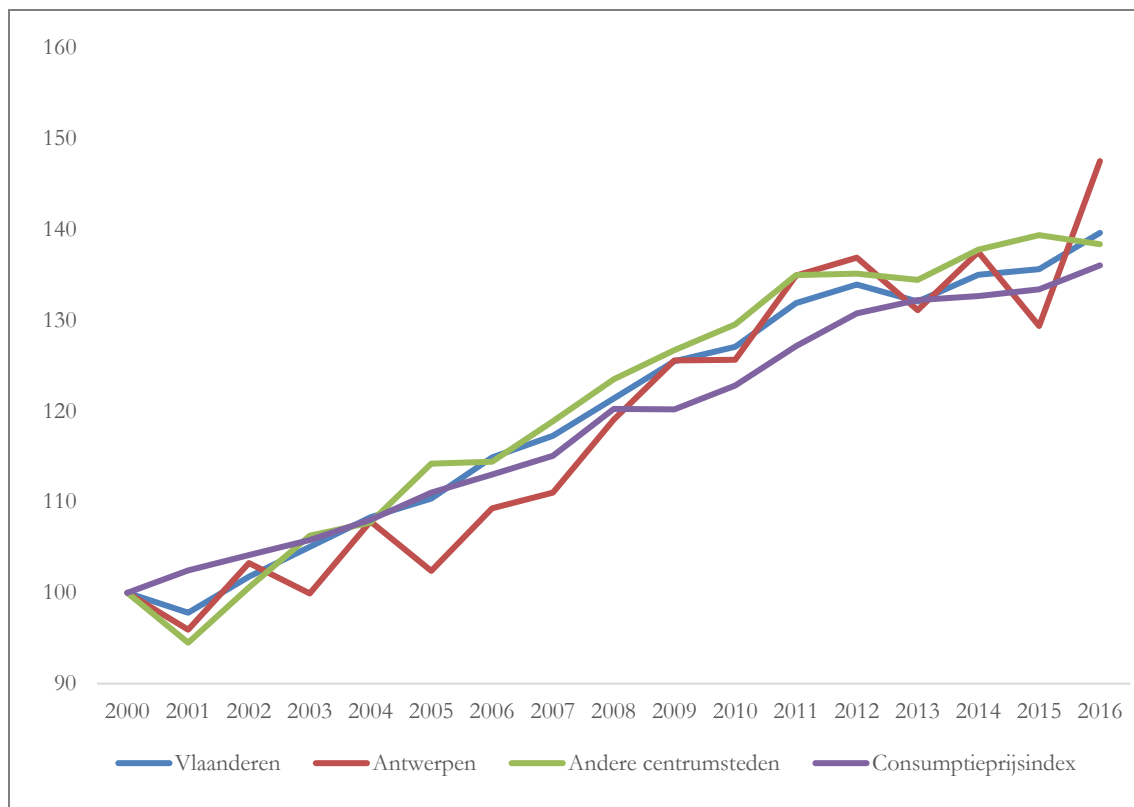
Bron Huurschatter, eigen bewerkingen

4.1.3 Evolutie huurprijs

Bovenstaande analyse toont de waardering van de verschillende karakteristieken met betrekking tot de woning. Ze leert ons echter niet hoe de huurprijs van eenzelfde woning is geëvolueerd over de tijd. In de hedonische prijsanalyse worden ook variabelen opgenomen die de variatie in de huurprijs over de tijd meten, onafhankelijk van de andere karakteristieken van de woning. Zo kunnen we de prijsevolutie van een identieke woning over de tijd weergeven. Het voordeel van dergelijke hedonische huurprijsindex is dat de prijsevolutie niet wordt beïnvloed door veranderingen in het type woning dat verhuurd wordt. Door het beperkt aantal verhuurde woningen in bepaalde jaren in Antwerpen kan de evolutie van de huurprijs enkel weergegeven worden voor appartementen.

De evolutie van de huurprijs voor een identiek appartement is weergegeven in figuur 4.1. De resultaten tonen aan dat een appartement met een huurprijs van 500 euro in 2000, een huurprijs van ongeveer 750 euro heeft in 2016. De evolutie van de huurprijs van een appartement in Antwerpen verloopt hiermee gelijkaardig als in andere centrumsteden. De gemiddelde jaarlijkse huurprijsstijging voor een gelijkaardig appartement bedraagt 2,97% in Antwerpen en 2,4% in andere centrumsteden. De gemiddelde inflatie in België bedraagt in deze periode 2,25% per jaar volgens cijfers van de OESO. De evolutie van de huurprijzen kent dus een gelijkaardig verloop als de evolutie van de algemene consumptieprijsen.

Figuur 4.1 Hedonische huurprijsindex appartementen (2000=100), 2000-2016



Bron Huurschatter, OESO, eigen bewerkingen.

4.1.4 Liggingseffecten Antwerpen

De vorige sectie toont aan dat de prijsevolutie tussen 2000 en 2016 in Antwerpen gelijkaardig is aan de prijsevolutie in andere centrumsteden. Dit leert ons echter nog niet hoe de huurprijs in Antwerpen zich verhoudt tot de huurprijs van een identiek appartement of woning in een andere centrumstad. In de hedonische prijsanalyse werden echter ook variabelen opgenomen die de waardering voor de

verschillende gemeenten meet. Deze liggingseffecten zijn enkel het gevolg van variatie in huurprijs die niet verklaard kan worden door de andere variabelen in het model. Een groot deel van dit liggingseffect kan bijvoorbeeld verklaard worden door werkgelegenheid, voorzieningen en de aantrekkelijkheid van de locatie.

De liggingseffecten van appartementen en woonhuizen voor de verschillende centrumsteden zijn weergegeven in **Error! Reference source not found..** De liggingseffecten zijn geordend van duur naar goedkoop volgens de schattingen van de appartementen. Antwerpen is genormaliseerd tot 0% zodat we de waarden van de andere steden onmiddellijk met Antwerpen kunnen vergelijken. De resultaten tonen aan dat Leuven de duurste locatie voor appartementen is. In Leuven is een appartement gemiddeld 10,41% duurder dan een gelijkaardig appartement in Antwerpen. Gent en Mechelen zijn 2% duurder dan Antwerpen. Antwerpen volgt op de 4^{de} plaats in de lijst van hoogste liggings-effecten voor appartementen.

Ook voor woonhuizen is Leuven de duurste locatie. Opmerkelijk is wel dat Antwerpen de 2de duurste locatie is voor het huren van een woonhuis. Woonhuizen zijn dan ook relatief schaars in Antwerpen in vergelijking met andere steden. Mechelen en Gent zijn respectievelijk 4,5 en 8,5% goedkoper.

Tabel 4.6 Liggingseffect centrumsteden ten opzichte van Antwerpen, in %

	Appartementen	Huizen
Leuven	10,41	9,31
Gent	2,26	-8,51
Mechelen	2,22	-4,49
Antwerpen	0,00	0,00
Hasselt	-2,87	-14,05
Brugge	-3,01	-13,24
Aalst	-5,89	-18,86
Turnhout	-7,62	-13,89
Oostende	-8,51	-17,24
Genk	-8,69	-23,31
Sint-Niklaas	-10,18	-16,38
Kortrijk	-11,30	-23,31
Roeselare	-15,41	-25,92

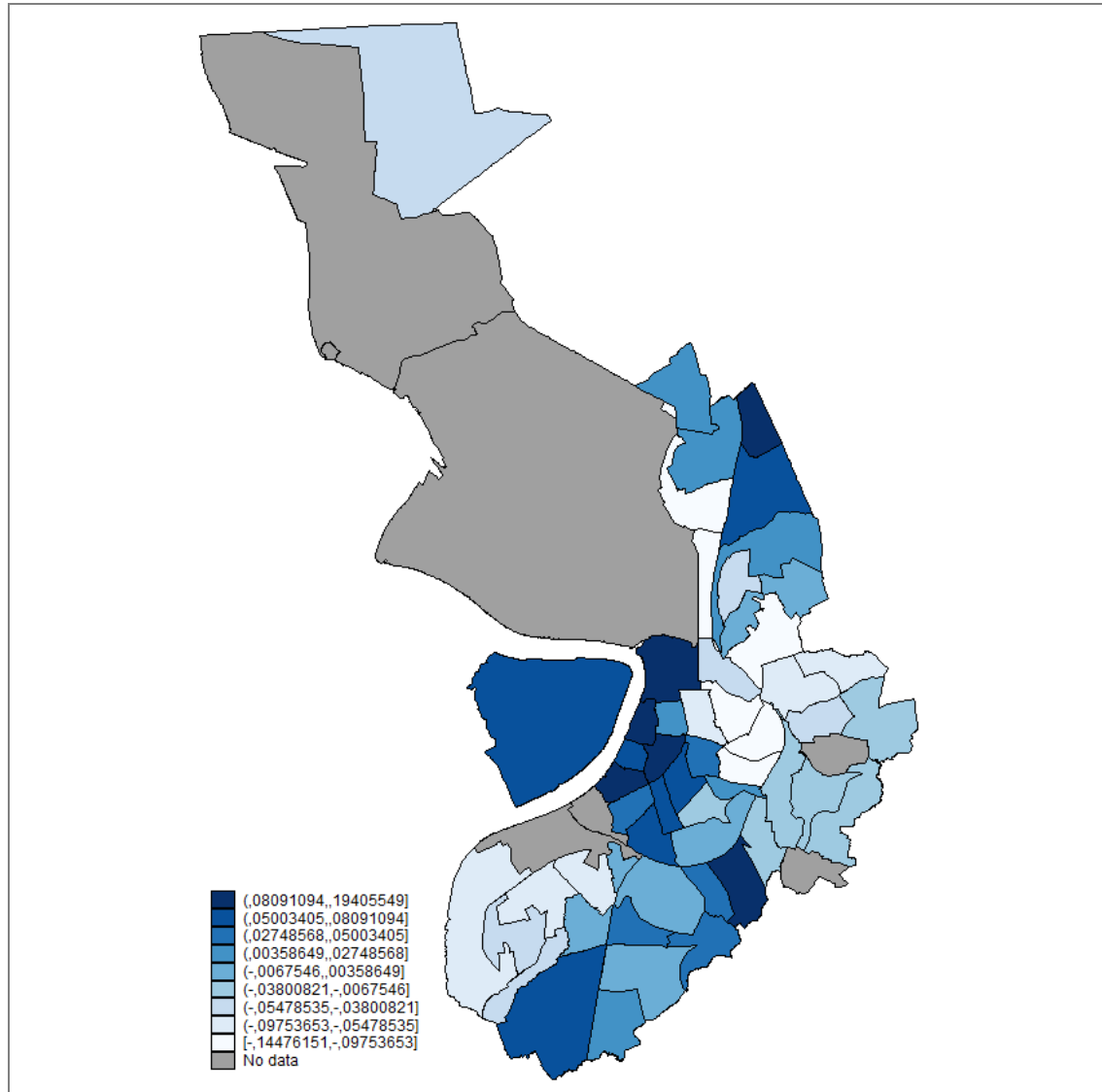
Bron Huurschatter, eigen bewerkingen

Uiteraard bestaat Antwerpen uit heel wat diverse wijken en buurten. Het is dan ook niet onwaarschijnlijk dat er een enorme heterogeniteit is van de waarde van de locatie binnen Antwerpen. Om dit de onderzoeken werden diverse variabelen in het hedonisch prijsmodel opgenomen die het liggingseffect van de wijk of buurt meten.

De resultaten van de liggingseffecten per wijk zijn weergegeven in figuur 4.2. De liggingseffecten kunnen geïnterpreteerd worden als de procentuele afwijking ten opzichte van het gemiddelde liggingseffect in Antwerpen. De gebieden die grijs ingekleurd zijn, bevatten onvoldoende observaties om tot een betrouwbare schatting te komen. De resultaten tonen aan dat de appartementen met de hoogste grondwaarde gelegen zijn in het historische centrum, het Eilandje, Theaterbuurt-Meir, Zuid, Nieuw-Kwartier Oost (Berchem) en Mariaburg (Ekeren). In deze gebieden is grondwaarde minimum 8% duurder dan het Antwerpse gemiddelde. De laagste grondwaarde vinden we in de wijken

Stuivenberg, Borgerhout Intra Muros Noord, Borgerhout Intra Muros Zuid, Oud-Merksem, Luchtbal en Schoonbroek-Rozemaai. In deze gebieden is de grondwaarde minstens 10% lager dan het Antwerpse gemiddelde.

Figuur 4.2 Liggingseffect naar wijk, Antwerpen



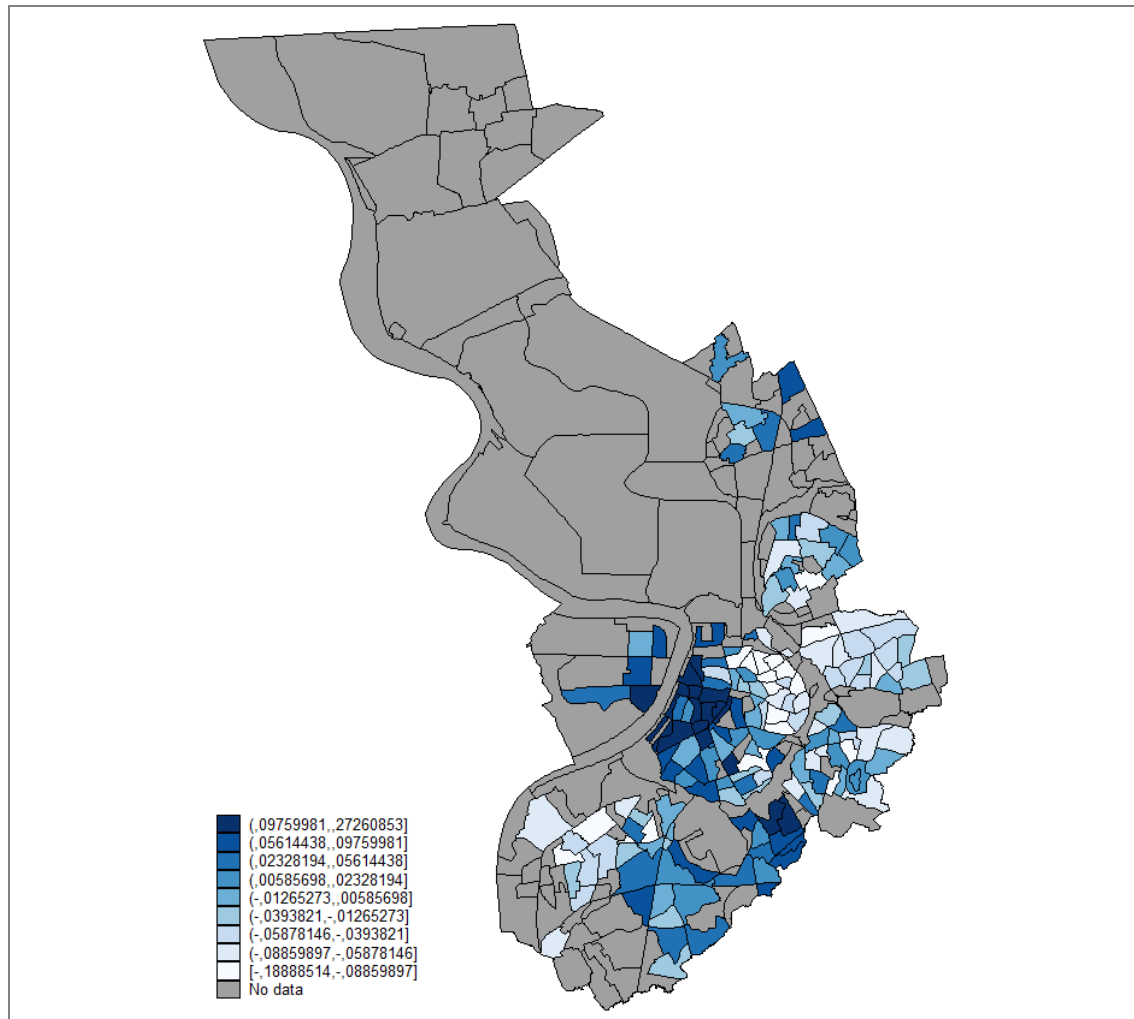
Bron Huurschatter, eigen bewerkingen

Vervolgens verfijnen we de analyse naar buurtniveau in figuur 4.3. De resultaten liggen sterk in lijn met de resultaten op wijkniveau. Zo hebben de statistische sectoren in de gebieden in het historische centrum, Theaterbuurt-Meir en Zuid een hoge liggingswaarde. Op linkeroever heeft de buurt Station Linkeroever de hoogste liggingswaarde. In Berchem hebben De Veldekens en Rooy de hoogste liggingswaarde. In de universiteitsbuurt heeft vooral de buurt Stadswaag-Begijnhof een lagere liggingswaarde. Een mogelijke verklaring is de sterke aanwezigheid van studentenkoten.

De liggingseffecten geven het prijsverschil weer tussen verschillende buurten of wijken van een gelijkaardige standaardwoning. Er zijn bijgevolg significante verschillen in de prijs van de locatie binnen de stad. De liggingseffecten kunnen nuttig zijn om meer regionale differentiatie toe te laten bij het beleid. Vastmans (2016) argumenteert dat een beleid dat geen regionale differentiatie toelaat als criterium voor sociale leningen geassocieerd is met een groter aandeel sociale leningen in regio's

met lagere woningprijzen. Bij een toepassing van een differentiatie op basis van locatie-effecten kan men verwachten dat deze meer gespreid zullen worden. Vastmans argumenteert echter dat de liggingseffecten volledig doorrekenen een extreme keuze lijkt en er geopteerd kan worden voor een gedeeltelijke doorrekening. Empirische evidentie om dit te staven is er vooralsnog niet, het betreft een beleidskeuze.

Figuur 4.3 Liggingseffect naar buurt (statistische sector)



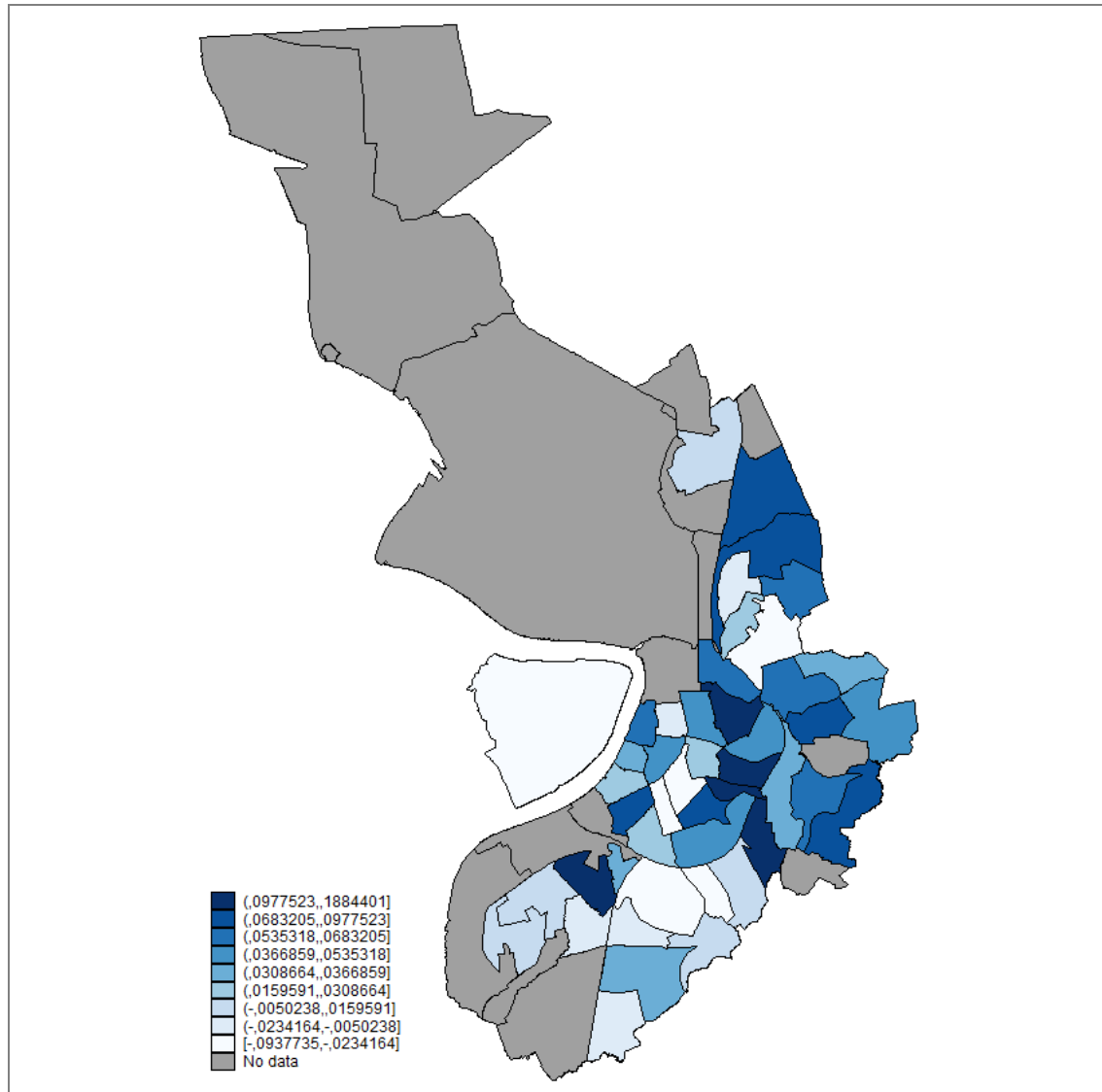
Bron Huurschatter, eigen bewerkingen

De liggingseffecten die hierboven werden berekend, geven de gemiddelde liggingswaarde weer over de volledige tijdsperiode waarvoor data beschikbaar zijn. De waarde van een locatie kan echter sterk veranderen over de tijd indien de aantrekkelijkheid van de wijk verandert. Daarom werd ook een bijkomende analyse uitgevoerd waar de liggingseffecten op wijkniveau worden geschat voor en vanaf 2011.

De resultaten in figuur 4.4 tonen aan dat de grootste prijsstijgingen in de grondwaarde zich hebben voorgedaan in de wijken Stuivenberg, Borgerhout Intra Muros Zuid, Zurenborg, Groenenhoek (Berchem) en Kiel. Het Eilandje kon niet mee worden opgenomen omdat er te weinig observaties zijn voor de periode voor 2011. De correlatie tussen de grondwaarde voor 2011 en de verandering in de grondwaarde bedraagt -0,70. De grootste stijgingen in de grondwaarde hebben zich dus voorgedaan in de gebieden die initieel een lagere grondwaarde hadden, wat er op wijst dat investeringen zich

uitbreiden naar de goedkopere gebieden. De laagste grondprijsstijgingen vinden we terug in de wijken Harmonie, Stadspark, Oud-Merksem, Middelheim en Nieuw – Kwartier West en Linkeroever.

Figuur 4.4 Veranderingen in liggingseffect, vanaf 2011 in vergelijking met voor 2011



Bron Huurschatter, eigen bewerkingen

4.2 Sociale huur

4.2.1 Het aanbod van de sociale huurmaatschappijen (SHM's)

In Antwerpen zijn er drie SHM's die sociale woningen verhuren. De grootste SHM, tegelijk de grootste SHM van Vlaanderen, is Woonhaven, met een voorraad van 17 591 woningen (op 31 december 2016), voornamelijk gelegen in Antwerpen (en daarnaast actief in Edegem en Mortsel). De Ideale Woning heeft 5 752 woningen en een ruimer werkingsgebied, maar verhuurt ook woningen in Antwerpen. ABC is de derde SHM die woningen verhuurt. Met 2 107 woningen is ABC de kleinste van de drie SHM's. Ze opereert in Antwerpen en in Gent. Naast deze drie sociale huurmaatschappijen is er de Sociale Bouw- en Kredietmaatschappij Arro Antwerpen, die actief is in de sociale koopsector.

Op 31 december 2016 waren er in Antwerpen 20 431 sociale huurders, wat overeenkomt met 14% van de totale groep sociale huurders in Vlaanderen. Dit cijfer ligt iets onder het aantal sociale huurwoningen (22 546), wat het gevolg kan zijn van (tijdelijke) leegstand, maar in Antwerpen ook te maken heeft met een groot aantal woningen dat verhuurd is voor een niet-residentiële functie. Onderstaande tabel geeft een aantal beschrijvende statistieken voor de sociale huurders en de sociale woningen.

In vergelijking met Vlaanderen vinden we bij de sociale huurders in Antwerpen een iets hogere vertegenwoordiging van de jongere leeftijdsgroepen (onder de 50 jaar) en een lagere vertegenwoordiging van de oudere groepen (50 jaar en ouder). Naar gezinssamenstelling zijn er in Antwerpen in de sociale huur relatief iets meer alleenstaanden, maar ook meer gezinnen met meer dan drie gezinsleden, terwijl gezinnen met 2 en 3 personen relatief iets minder voorkomen. Opvallend is het hoge aandeel niet EU-burgers onder de sociale huurders in Antwerpen: ongeveer een kwart heeft een niet-EU-nationaliteit, waar dit in Vlaanderen maar één op tien is. Ook niet-Belgen van binnen de EU zijn in Antwerpen bij de sociale huurders meer aanwezig dan in Vlaanderen. Als laatste kenmerk van huurders zien we dat lagere inkomens in de Antwerpse sociale huisvesting iets oververtegenwoordigd zijn t.o.v. Vlaanderen.

Dit gemiddeld lagere inkomen kan mee verklaren waarom de sociale huurprijzen in Antwerpen gemiddeld lager zijn dan in Vlaanderen. Ze bedragen hier gemiddeld 259 euro, wat een flink stuk onder de gemiddelde huurprijs voor Vlaanderen is (295 euro). Dit verschil in huurprijs heeft vermoedelijk niet alleen te maken met de inkomens, maar ook met de woningtypologie. Nagenoeg de volledige sociale woningvoorraad (92%) in Antwerpen bestaat uit appartementen (incl. studio's), waar dit voor Vlaanderen slechts ongeveer de helft is. Samenhangend daarmee zien we in Antwerpen ook relatief meer kleine sociale woningen. Eén op drie sociale woningen heeft er maximum 1 slaapkamer, waar dit voor Vlaanderen ongeveer een kwart is. Woningen met 3 of meer slaapkamers maken in Antwerpen 23% uit van de sociale woningvoorraad, tegenover 42% in Vlaanderen. Dus hoewel er in Antwerpen relatief meer grote gezinnen zijn bij de sociale huurders, is het aandeel van de grotere woningtypes er relatief kleiner.

Het aantal bijkomend gerealiseerde sociale huurwoningen in Antwerpen bleef sinds het jaar 2000 jaarlijks onder de 100 woningen. Enkel de laatste twee jaren werden hogere aantallen opgetekend: 161 in 2016 en 370 in 2015. De cijfers voor gerealiseerde koopwoningen liggen lager. In 2015 en 2016 kwamen er geen sociale koopwoningen bij. De jaren daarvoor schommelde dit aantal tussen de 8 en de 36 woningen, met een uitschieter in 2014 (59 woningen).

Er zijn geen afzonderlijke cijfers gepubliceerd over het aantal kandidaten op de wachtlijst voor een sociale woningen in Antwerpen, wel per SHM. Woonhaven had einde 2015 16 299 kandidaten op de wachtlijst staan, een aantal dat dus bijna even hoog ligt als het volledige aanbod. Voor ABC overschreed de wachtlijst (3 760 kandidaat-huurders) zelfs de omvang van de woningvoorraad. Voor de Ideale Woning (11 532 kandidaat-huurders) was de lijst der wachtenden zelfs meer dan dubbel zo lang als de lijst van de huurders. We merken op dat dit de wachtlijst is voor het gehele werkingsgebied van de SHM's en de cijfers dus niet enkel het aantal huishoudens die in Antwerpen zijn ingeschreven voor een sociale woning.

Woonhaven kan jaarlijks een 1 000-tal nieuwe woningen toewijzen, dit is zo'n 6% van de totale woningvoorraad. In verhouding tot de woningvoorraad kan ABC jaarlijks het meest aantal woningen toewijzen, nl. 9%, maar in absolute aantallen gaat het over veel minder woningen. En ondanks de erg lange wachtlijst bij de Ideale Woning, is hier in verhouding tot de woningvoorraad het aantal toewijzingen het laagst (4%).

Tabel 4.7 Beschrijvende statistieken sociale huurders SHM's en sociale huurwoningen beheerd door SHM's, Antwerpen, 31 december 2016*

	Antwerpen	Vlaanderen
Totaal aantal sociale huurwoningen	22 547	153 312
Totaal aantal sociale huurders	20 413	143 081
Leeftijdsverdeling(%):		
- 0-19 jaar	0	0
- 20-29 jaar	4	4
- 30-39 jaar	15	11
- 40-49 jaar	20	17
- 50-59 jaar	21	22
- >=60 jaar	41	46
Aantal gezinsleden (%):		
- 1	49	47
- 2	22	27
- 3	11	12
- 4	9	8
- 5	7	5
- 6 of meer	5	3
Nationaliteit (%):		
- Belg	72	84
- EU	5	1
- Niet EU	24	11
Inkomens (%):		
- <10.000 euro	8	6
- 10.000-19.999,99 euro	65	61
- 20.000-29.999,99 euro	19	21
- >=30.000 euro	8	13
Woningtype (%)		
- Appartement (incl. studio's)	92	
- Duplex	2	
- eengezinswoning	7	
Aantal slaapkamers (%):		
- 0	5	2
- 1	28	22
- 2	43	34
- 3	20	35
- 4	3	6
- 5 of meer	0	1
Gemiddelde huurprijs december 2016 (in euro):	258,56	295,11
Aantal huurders op de wachtlijst**:		
- Woonhaven	16 299	117 681
- De Ideale Woning	11 532	
- ABC	3 760	
Aantal woningen toegewezen in 2015***:		8 960
- Woonhaven	1 045	
- De Ideale Woning	247	
- ABC	189	

* Uitgezonderd wachtlijst en toewijzingen (31 december 2015)

** Overlap tussen de drie huisvestingsmaatschappijen is mogelijk, het totaal voor Vlaanderen bevat geen overlap tussen SHM's. Deze cijfers betreffen niet enkel de kandidaten uit Antwerpen maar alle kandidaten op de wachtlijst.

***: Dit cijfer betreft alle toewijzingen van de SHM, dus niet enkel in Antwerpen.

Bron VMSW

4.2.2 Het aanbod van de sociale verhuurkantoren (SVK's)

Op 31 december 2016 bedroeg het aanbod van het SVK in Antwerpen 596 huurwoningen. Op een totaal van 9 143 SVK-woningen voor heel Vlaanderen vertegenwoordigt Antwerpen zo 6,5%. Dit aandeel bedraagt minder dan de helft van het aandeel woningen beheerd door SHM's. Een mogelijke verklaring is te vinden in de moeilijkheid om in een stedelijke omgeving private huurwoningen van voldoende kwaliteit te vinden die verhuurbaar zijn aan een huurprijs die betaalbaar is voor het doelpubliek van de SVK's en waarvoor een huursubsidie van toepassing is.

4.2.3 Het sociaal objectief

Het Vlaamse woonbeleid wil het sociaal woonaanbod versneld uitbreiden en geografisch spreiden. In het decreet Grond- en Pandenbeleid kreeg elke gemeente daarom een bindend sociaal objectief (BSO) opgelegd. Binnen de periode 2009-2025 moeten de gemeenten op hun grondgebied een aantal bijkomende sociale huurwoningen realiseren. Aanvankelijk kregen de gemeenten ook een doelstelling opgelegd inzake bijkomende sociale koopwoningen en sociale kavels te realiseren in de periode 2009-2020. Inmiddels zijn de objectieven voor sociale koopwoningen en sociale kavels opgeheven.

Op datum van 31/12/2007 werd een nulmeting gehouden, op basis waarvan het objectief per gemeente werd bepaald. Hierbij werd rekening gehouden met het aantal huishoudens die een gemeente op haar grondgebied had op 1/1/2008. Een gemeente met 9% sociale huurwoningen op haar grondgebied kreeg geen deelobjectief huur. Een gemeente met minder dan 3% sociale huurwoningen kreeg een specifieke inhaalbeweging.

Voor Antwerpen gaf de nulmeting als resultaat 22 736 sociale huurwoningen, wat een aandeel van 10,13% was en als gevolg had dat de stad geen sociaal objectief werd opgelegd. De voortgangstoets op 31/12/2016 kwam voor Antwerpen uit op een totaal aantal sociale huurwoningen van 23 369. Hierin zijn de woningen vervat van de SHM's, het SVK, maar ook het Vlaams Woningfonds (64 woningen). De stad Antwerpen heeft zelf geen sociale huurwoningen in beheer.

Het is echter niet omdat er geen sociaal objectief werd opgelegd, dat er geen nood zou zijn aan bijkomende sociale woningen. Getuige hiervan zijn alvast de lange wachtlijsten, al kunnen deze moeilijk als een indicator voor woonbehoefte worden beschouwd. In deel 2 van dit rapport (over de vraag) proberen we meer inzicht te bieden in de nood aan sociale woningen. Daaruit zal bijvoorbeeld blijken dat een zeer groot deel van wie nu een private woning huurt in Antwerpen (en problemen heeft met betaalbaarheid en kwaliteit), volgens de wettelijke voorwaarden in aanmerking komt voor een sociale huurwoning.¹⁰

¹⁰ De raming toont dat het voor de alleenstaanden ongeveer de eerste twee inkomensquintielen betreft, en voor een koppel met twee kinderen ongeveer de eerste vier inkomensquintielen (dus 80% van de private huurders).

5 | Besluit aanbod

Een vergelijking van het bestaande woningpatrimonium in Antwerpen met andere Vlaamse centrumsteden en buurgemeenten toont aan dat Antwerpen een relatief hoog aandeel appartementen heeft. Bij de eengezinswoningen is de hoge dichtheid ook te merken aan het hoog aandeel gesloten bebouwing. Op basis van een objectieve indicator van de woonkwaliteit blijkt dat 43% van de woningen in Antwerpen van ontoereikende kwaliteit zijn, wat hoger is dan het cijfer voor Vlaanderen (37%). Bij 15,4% van de woningen volstaan kleine aanpassingen niet en zijn uitgebreidere renovaties noodzakelijk. We vinden echter geen significante verschillen tussen Antwerpen en andere centrumsteden op basis van deze objectieve indicator van de woonkwaliteit.

Het aantal ééngezinswoningen is in de periode van 2001 tot 2017 gedaald als gevolg van sloop en het opsplitsen in afzonderlijke appartementen. Tussen 2005 en 2015 werd één derde van de toename in het aantal woongelegenheden gecreëerd door het opsplitsen van ééngezinswoningen. Het bijkomend woningaanbod bestaat bijgevolg bijna volledig uit appartementen. Toch is de groei in het aantal appartementen in de periode 2001-2017 procentueel gezien het laagste van alle centrumsteden. In absolute aantallen is de groei in het aantal appartementen wel groot.

Bij een gelijkblijvende trend van de toename in het aantal woongelegenheden zullen er tussen 2014 en 2030 30.500 nieuwe woongelegenheden bijkomen. De verwachte toename in het aantal woongelegenheden ligt hiermee in lijn met de verwachte toename van het aantal huishoudens. Uiteraard betekent dit nog niet dat de verwachte toename in het aantal woongelegenheden hiermee in lijn ligt met de vraagzijde. Het is bijvoorbeeld mogelijk dat er meer huishoudens in Antwerpen zouden willen wonen, maar dat op dit moment niet kunnen.

Een significant deel van de nieuwbouwappartementen gaat naar verhuur en ongeveer de helft van de bestaande woongelegenheden wordt verhuurd. Bijgevolg is de huurmarkt een belangrijk segment in Antwerpen. Om deze reden brachten we ook de huurmarkt gedetailleerd in kaart. De analyse leert ons dat, van alle centrumsteden, Antwerpen de 2^{de} duurste locatie is voor woonhuizen (na Leuven) en de 4^{de} duurste locatie voor appartementen (na Leuven, Gent en Mechelen). De evolutie van een identiek appartement heeft in Antwerpen echter een gelijkaardig verloop gekend als in andere centrumsteden. Het is dus niet zo dat Antwerpen uitzonderlijke huurprijsstijgingen heeft gekend in vergelijking met andere centrumsteden. Binnen Antwerpen vinden we de duurste locaties terug in het historisch centrum, het Eilandje, Theaterbuurt-Meir, Zuid, Nieuw-Kwartier Oost (Berchem) en Mariaburg (Ekeren). In deze gebieden is de grondwaarde minimum 8% duurder dan het Antwerpse gemiddelde. De laagste grondwaarde vinden we in de wijken Stuivenberg, Borgerhout, Oud-Merksem, Luchtbal en Schoonbroek-Rozemaai. Wanneer we kijken naar veranderingen in grondwaardes, zien we dat de grootste prijsstijgingen hebben plaatsgevonden in de wijken die initieel een lagere grondwaarde hadden.

- DEEL 2 DE VRAAG -

6 | Inleiding vraag

In het vorige deel lag de focus op het woningaanbod. In dit deel richten we ons op degenen die de woningen bewonen. We noemen dit de vraagzijde. In dit deel proberen we zicht te krijgen op hoe de vraag in Antwerpen eruit ziet (wat zijn de socio-economische kenmerken van de vraag), en waar ze eventueel anders is dan de vraag naar woningen in vergelijkbare gebieden. Verder bekijken we het verhuisgedrag naar, in of uit Antwerpen. We onderzoeken hiervoor zowel de migratiecijfers als antwoorden op vragen over de redenen waarom naar een bepaalde woning of plaats werd verhuisd of waarom men er plant uit weg te verhuizen. Als laatste proberen we een zicht te krijgen op de woonbehoefte van de vraag en hoe sterk dit matcht met de realiteit. De volgende drie hoofdstukken zouden moeten toelaten een antwoord te formuleren op de onderzoeksvragen in verband met de vraagzijde, namelijk welk soort woningen men zoekt en welke factoren de keuze van de woning beïnvloeden. Dit gebeurt met focus op de doelgroepen die beschreven werden in de algemene inleiding.

Om antwoorden te zoeken op deze vragen maken we voornamelijk gebruik van de primaire en secundaire databronnen die reeds in de algemene inleiding werden beschreven. We gebruiken de volgende primaire bronnen: Grote Woononderzoek 2013 (afgekort GWO2013), de Stadsmonitor, de Antwerpse Monitor. Verder maken we gebruik van de volgende secundaire databronnen: Stad in cijfers, Provincies in cijfers en de regionale statistieken en gemeentelijke profielschetsen van de studiedienst van de Vlaamse regering.

Verder verzamelen we ook nieuwe gegevens via een online bevraging bij bewoners van Antwerpen en degenen die er misschien nog niet wonen maar wel zoeken naar een woning. Deze gegevens werden verzameld met de hulp van contactpersonen bij een aantal organisaties die actief zijn in Antwerpen op gebied van wonen en de zogenaamde vraagzijde (degenen die een woning zoeken of recent gevonden hebben) goed konden bereiken. Via deze bevraging hoopten we een beter zicht te krijgen op wat de verschillende doelgroepen wensen en of ze dit kunnen realiseren.

Tijdens de loop van het project werden ook een aantal workshops met experts over wonen in Antwerpen georganiseerd (zie bijlage voor data en aanwezigheden) om de bevindingen bij deze groep personen af te toetsen. Dankzij de inbreng van de aanwezigen werd onder andere beslist tot het online bevragen van (een deel van) de vraagzijde (zie hierboven).

We staan even stil bij het operationaliseren van de doelgroepen: starters, gezinnen met kinderen, de middenklasse en de key workers. Uit zowel de administratieve als de steekproefdata is het moeilijk de *starters* te isoleren (tenzij in steekproeven uitdrukkelijk gepeild wordt naar wanneer ze voor het eerst zelfstandig gingen wonen). We identificeren de starters dus op ruwe manier via de leeftijd. We leggen op voorhand geen expliciete grens op. Dit zal afhankelijk zijn van de leeftijdscategorieën waar de gebruikte databron aan houdt. We gebruiken dan de jongste (volwassen) leeftijdsgroep als een benadering voor starters. Deze groep zal vermoedelijk steeds een deel niet-starters bevatten en zal ook een deel starters missen. In onderzoek van Heylen (2016; gebaseerd op het GWO2013) wordt de maximumleeftijd voor starters op de Vlaamse eigendomsmarkt vastgelegd op 35 jaar. Niet beperkt tot eigenaars, kan ook voor Vlaanderen berekend worden uit het GWO2013 dat van degenen die voor ze in de huidige wonen kwamen wonen in het ouderlijke huis woonden (en die tijdens 2012 of 2013 naar hun huidige woning verhuisden), 86% zich in de leeftijdscategorie 18-34 jaar bevond met een concentratie onder de 30 jaar (80% is jonger dan of gelijk aan 30 jaar). De gemiddelde leeftijd van deze respondenten was 28 jaar. Omgekeerd kwam 40% uit de groep 18- tot 34-jarigen voor de huidige woning uit het ouderlijke huis. Bij de andere leeftijdscategorieën ligt dit percentage veel lager

(bij recente starters, zijnde degenen die in 2013 of 2012 naar hun huidige woning verhuisden is dit minder dan 7%). Omdat het aantal observaties beperkt tot Antwerpen te laag zou zijn indien we met de definitie van starters zouden werken die in de vorige woonsituatie in de ouderlijke woning woonden, houden we ons aan de jongste leeftijdscategorie (bv. voor het GWO2013 de 18- tot 34-jarigen).

Gezinnen met kinderen is een duidelijk begrip en kan ook gemakkelijk geoperationaliseerd worden via de huishoudtypologie: éénuoudergezinnen of koppels met inwonende kinderen. Wanneer we gegevens op persoonsniveau bekijken, zijn hier vooral de leeftijdsklassen tot 11 jaar (jonge kinderen) relevant. Stad Antwerpen beschikt over gegevens voor jonge gezinnen afzonderlijk en hier gaat het over nieuw gevormde gezinnen waar het oudste kind niet ouder is dan zes jaar.

De *middenklasse* is ook een iets minder omlijnde doelgroep. Er zijn namelijk verschillende definities mogelijk voor middenklasse. Er zijn definities gebaseerd op het inkomen, waar de middenklasse zich situeert rond de mediaan. Volgens studies van het International Labour Organisation kan de middenklasse begrepen worden als de huishoudens in de drie middelste inkomensgroepen (o.a. Vaughan-Whitehead, 2016; Vaughan-Whitehead, Vazquez-Alvarez & Maitre, 2016) welke gebaseerd zijn op het mediaan inkomen. De kern middenklasse heeft een inkomen tussen 80 en 120% van het mediaan inkomen. De lagere middenklasse heeft een inkomen tussen 60 en 80% van het mediaan inkomen en de hogere middenklasse heeft een inkomen tussen 120 en 200% van het mediaan inkomen. De groep huishoudens met een inkomen onder 60% van het mediaan inkomen, worden beschouwd als arm (o.a. Cantillon et al., 2011; Vlaamse armoedemonitor, 2017). Gebruik makende van het inkomen wordt dit wel equivalent (dit wordt ook wel gestandaardiseerd genoemd) beschouwd, met andere woorden het besteedbaar inkomen wordt aangepast aan de gezinssituatie (aantal en kenmerken van de gezinsleden). Deze benadering gebaseerd op inkomen is de economische benadering van de middenklasse. Volgens de meer sociologische benadering wordt de middenklasse bepaald door opleiding en beroep (zie Kremer, 2015).

We zullen de economische benadering verder gebruiken omdat de meeste indicatoren voor België of Vlaanderen hierop gebaseerd zijn. Op basis van de EU-SILC 2016 heeft (op basis van de definitie van het gestandaardiseerd inkomen) 15,5% van de Belgische bevolking een armoederisico.¹¹ In Vlaanderen is dit 10% (Noppe, Vergeynst & Vanweddingen, Vlaamse armoedemonitor, 2017). Het gestandaardiseerd mediaaninkomen waarop dit gebaseerd is, volgend inkomens uit 2014, is 1 941 euro per maand voor Vlaanderen.¹² Wanneer we met de gegevens van het GWO2013 werken zullen we de middenklasse op een andere manier operationaliseren, namelijk op basis van inkomensquintielen. We zullen de drie middenste inkomensquintielen als middenklasse beschouwen. Omdat de onderste quintielgrens (= de grens tussen quintiel één en twee, zijnde 1 308 euro) echter boven 60% van de mediaan voor Vlaanderen ligt (zijnde 1 165 euro) is dus een deel van de huishoudens in onderste kwintiel nog middenklasse (volgens de definitie van middenklasse op basis van mediaan inkomens).

Soms wordt naast de middenklasse ook de groep *tweeverdieners* vermeld. Voor de *tweeverdieners* zullen we gebruik maken van de activiteitsstatus (werkend) en het aantal werkenden wanneer we met de bron GWO2013 werken en van de werkzaamheidsgraad (dit is de verhouding van het aantal werkenden in een bepaalde leeftijdsgroep en de bevolking in een bepaalde leeftijdsgroep) voor het wijkniveau (Stad in cijfers). Waar deze laatste hoog is, is de kans hoger dat in een gezin met één volwassene deze volwassene aan het werk is, en in een gezin met twee volwassenen, dat beide aan het werk zijn.

De doelgroep van de *key workers* is moeilijk te operationaliseren in bestaande administratieve en steekproefdata. Door de opdrachtgever werden de volgende voorbeelden aangehaald o.a. poets-hulpen, brandweert, leerkrachten, kassiersters, ... We zullen in dit rapport vaststellen dat weinig informatie beschikbaar is over de key workers. We peilen wel naar het beroep van de respondenten in het onderzoek over de match tussen woonbehoeften en realiteit (zie hoofdstuk 3).

¹¹ Steunpunt tot bestrijding van armoede, bestaansonzekerheid en sociale uitsluiting. Feiten en cijfers dd. 29/06/2017 (http://www.armoedebestrijding.be/cijfers_aantal_armen.htm)

¹² Dus verder gerekend leidt dit tot volgende grenzen: 60% van het mediaaninkomen=1165 (o.b.v. van Vlaamse armoedemonitor, 2017).

De verdere indeling van dit deel ziet eruit als volgt: hoofdstuk 7 gaat over ‘wonen in Antwerpen’. De kenmerken van de bewoners van Antwerpen worden er bestudeerd en vergeleken met de kenmerken van bewoners in vergelijkbare gebieden en hoe de kenmerken verschillen naar deelgebieden binnen Antwerpen. Het gaat hier over de socio-economische kenmerken. Ook de betaalbaarheid van wonen in Antwerpen komt aan bod. De kenmerken van de woning worden hier niet opgenomen maar werden reeds besproken in deel 1 (aanbod). Vervolgens komt ook de tevredenheid van wonen in Antwerpen komen aan bod zowel wat beleving van de woning als de beleving van de omgeving betreft.

Het volgende hoofdstuk (hoofdstuk 8) behandelt het verhuizen en de verhuismotieven in Antwerpen. We bestuderen het verhuizen binnen, naar en uit Antwerpen op basis van migratiesaldi uit de databank ‘Stad in cijfers’. Dit gebeurt vooral op niveau van deelgebieden binnen Antwerpen. Op basis van de andere vernoemde bronnen bekijken we voor de stad Antwerpen wat de verhuisredenen zijn en hoe het staat met de verhuisintenties. In een later hoofdstuk beschrijven we het invullen van de woonbehoefte in Antwerpen (hoofdstuk 9). Dit hoofdstuk wordt enerzijds gebaseerd op een studie naar de kenmerken van de bewoners van nieuwe woningen in grotere stadsontwikkelingsprojecten (uitgevoerd door de stad Antwerpen) en een kwalitatief onderzoek naar de motivaties van deze bewoners om er te komen wonen en te blijven wonen (uitgevoerd door IPSOS). Anderzijds bespreken we hier de resultaten van het onderzoek naar de woonwensen en of deze passen met de woonrealiteit (Woonbehoefteonderzoek Antwerpen 2017). Een laatste hoofdstuk (hoofdstuk 10) bevat het besluit over de vraagzijde.

7 | De bewoners van Antwerpen

In dit hoofdstuk trachten we een overzicht te geven van de bewoners van Antwerpen. We bekijken de socio-economische kenmerken, de betaalbaarheid en de tevredenheid met de woning en de woon-omgeving. Waar mogelijk, vergelijken we dit met bewoners van andere centrumsteden.

7.1 Socio-economische kenmerken

Voor het beschrijven van de vraagzijde, waarbij de vraagzijde zowel de actuele bewoners van Antwerpen als degenen die er graag zouden wonen betekent, geven we eerst een overzicht van de huidige bevolking en eventuele evoluties tijdens de recente jaren. De socio-economische kenmerken die we bespreken bevatten leeftijd en huishoudtype, inkomen, activiteitsstatus en eigendomsstatus.

7.1.1 Bevolking

7.1.1.1 Bevolkingsomvang

Volgens de gegevens van 2017 telt Antwerpen 521 946 inwoners (verdeeld over 239 813 huishoudens, zie verder) (Stad Antwerpen, Districts-en loketwerking).¹³ Tien jaar eerder, in het jaar 2007, waren er 473 041 inwoners (verdeeld over 231 160 huishoudens) (Stad Antwerpen, Districts-en loketwerking). Dit betekent een bevolkingsgroei van 10,3% over de laatste tien jaar (en het aantal huishoudens is in die periode met 3,7% gegroeid).

Om te kunnen vergelijken met gelijkaardige gemeenten en gemeenten rond Antwerpen tonen we cijfers over de bevolkingsgroei in tabel 7.1.¹⁴ Tegen 2016 was het aantal Antwerpenaren met 13% gestegen ten opzichte van het aantal in 2005. De bevolkingsgroei in Antwerpen is daarmee sterker dan deze in het hele Vlaamse Gewest (7,2%). Maar ze is ook groter dan in vergelijkbare gemeenten (grote en regionale steden kenden een groei van 10,1%). Op Hemiksem en Niel na kent Antwerpen een veel sterkere bevolkingsgroei dan de gemeenten in de buurt. De twee gemeenten rond Antwerpen die een nog sterkere bevolkingsgroei kennen dan Antwerpen (namelijk Hemiksem en Niel) vallen beide in de groep 'sterk verstedelijkte gemeenten met lage inkomens'.

¹³ <https://stadincijfers.antwerpen.be/databank/> ; Stad Antwerpen, Districts- en loketwerking.

¹⁴ Gemeentelijke profielschets Antwerpen, Studiedienst Vlaamse Regering:
<http://regionalestatistieken.vlaanderen.be/sites/default/files/docs/GPS-Antwerpen.pdf>

Tabel 7.1 Overzicht bevolkingsgroei in Antwerpen en een aantal omliggende gemeenten, 2016 (2005=100)

Gemeente	2016 (2005=100)	Vergelijk met groep*	
Antwerpen	113,0	Grote steden en regionale steden	110,1
Aartselaar	99,9	Agglomeratiegemeenten met tertiaire activiteit	106,9
Boechout	107,1	Woongemeenten in landelijke zoners	106,2
Borsbeek	102,3	Agglomeratiegemeenten met tertiaire activiteit	106,9
Edegem	98,7	Agglomeratiegemeenten met tertiaire activiteit	106,9
Hemiksem	116,7	Sterk verstedelijkte gemeenten met lage inkomens	107,2
Hove	99,6	Residentiële randgemeenten met hoge inkomens	103,2
Kontich	103,1	Agglomeratiegemeenten met tertiaire activiteit	106,9
Lint	110,6	Woongemeenten in stadsrand	107,5
Mortsel	104,7	Agglomeratiegemeenten met tertiaire activiteit	106,9
Niel	116,3	Sterk verstedelijkte gemeenten met lage inkomens	107,2
Schelle	105,6	Sterk verstedelijkte gemeenten met lage inkomens	107,2
Wijnegem	106,0	Agglomeratiegemeenten met tertiaire activiteit	106,9
Wommelgem	104,5	Agglomeratiegemeenten met tertiaire activiteit	106,9

* Groep waartoe de gemeente in kwestie behoort volgens de BELFIUS typologie.

Bron ADS, verwerking SVR-Datawarehouse (<http://regionalestatistieken.vlaanderen.be>)

7.1.1.2 Bevolkingsdichtheid

De bevolkingsdichtheid (tabel 7.2) is in Antwerpen ook sterk toegenomen tussen 2005 en 2016 van 2 238 tot 2 528 (inwoners per vierkante kilometer grondgebied). De bevolkingsdichtheid is hoger dan in andere grote en regionale steden en zeker dan in het hele Vlaamse Gewest gemiddeld (zie SVR, gemeentelijke profielschetsen).¹⁵ Ze is, naar analogie met de bevolkingsgroei, niet alleen hoger maar ook sterker toegenomen in Antwerpen dan in de referentiegroep van grote en regionale steden gemiddeld.

Tabel 7.2 Bevolkingsdichtheden 2005-2016

Inwoners per km²	2005	2016	Groei (2005-2016)
Antwerpen	2 238	2 528	13,0
Grote steden en regionale steden*	1 486	1 637	10,2
Vlaams Gewest	447	479	7,2

* Groep waartoe de gemeente behoort volgens de BELFIUS typologie.

Bron kadaster en ADS, verwerking SVR

(<http://regionalestatistieken.vlaanderen.be/sites/default/files/docs/GPS-Antwerpen.pdf>)

In de volgende paragrafen bekijken we nader de samenstelling van de bevolking in Antwerpen volgens leeftijd, huishoudtype, inkomen, activiteitsstatus en eigendomsstatus.

7.1.1.3 Leeftijd

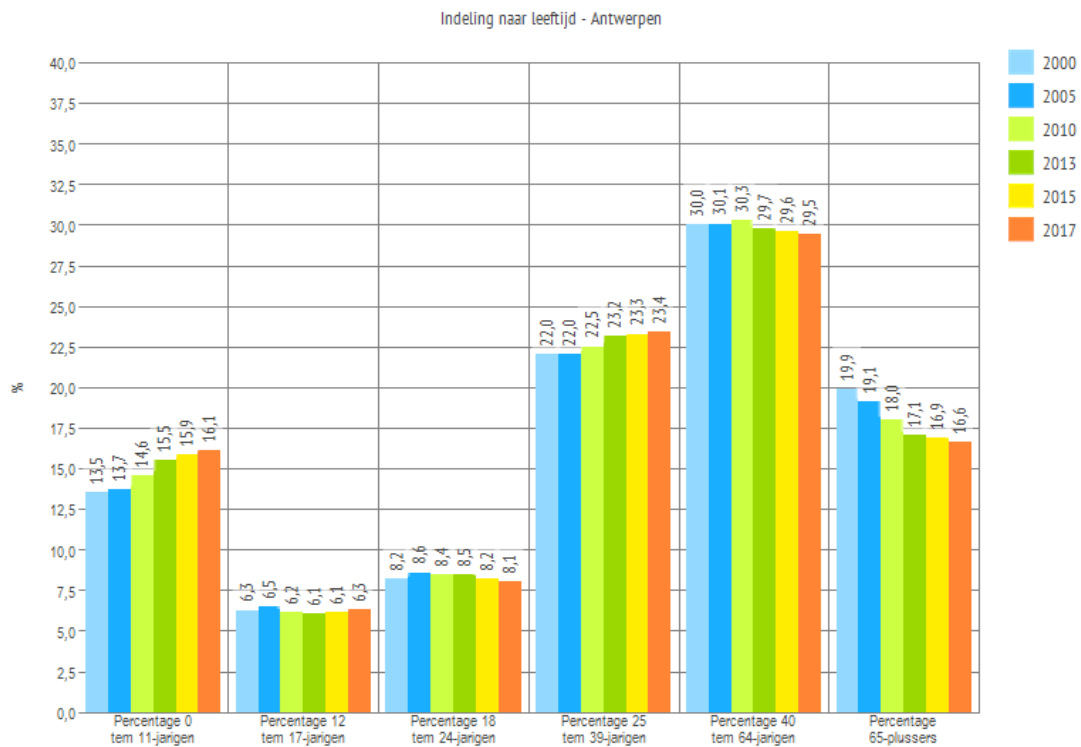
We bekijken de leeftijdsverdeling eerst op basis van de gegevens uit Stad in cijfers (figuur 7.1). Deze is op individueel niveau. Daarna tonen we de leeftijdsverdeling van de respondenten in het Grote Woononderzoek 2013 (verder afgekort als GWO2013). Deze laatste laat namelijk toe op basis van huishoudens te kijken (op basis van de leeftijd van de volwassen respondent), waarbij we Antwerpen

¹⁵ <http://regionalestatistieken.vlaanderen.be/sites/default/files/docs/GPS-Antwerpen.pdf>

met Vlaanderen en de andere centrumsteden kunnen vergelijken. Daarna bekijken we voor relevante leeftijdsgroepen hoe het aandeel varieert binnen Antwerpen zelf.

We zien in figuur 7.1 dat het aandeel 0 tot 11-jarigen over de jaren gestaag toegenomen is. Het aandeel 65-plussers aan de andere kant is bijna evenredig afgenomen. Er lijkt tevens een lichte stijging merkbaar van het aandeel 25- tot 39-jarigen. Dit doet vermoeden dat er een toename is geweest van het aandeel gezinnen met jonge kinderen.

Figuur 7.1 Leeftijdsverdeling bevolking Antwerpen tussen 2000 en 2017



Bron: Stad Antwerpen, Districts- en loketwerking

Bron <https://stadincijfers.antwerpen.be/databank/>

Bij de vergelijking van de leeftijdsverdeling van de respondenten uit het GWO2013 bekijken we ook telkens of de verdelingen in Antwerpen significant verschillen van de verdeling in het geheel van de 12 andere centrumsteden. De tabellen tonen telkens de gemiddelden voor Antwerpen, de 12 andere centrumsteden, alle centrumsteden inclusief Antwerpen en heel Vlaanderen (inclusief Antwerpen).

Tabel 7.3 laat zien dat de leeftijdsgroep die de meeste starters bevat (18- tot 34-jarigen) ongeveer één op vier huishoudens bedraagt. De verdeling in Antwerpen anders is dan gemiddeld voor Vlaanderen. Er bevinden zich relatief meer huishoudens in de categorieën 18 tot 34 jaar en 35 tot 44 jaar. Het heeft dus een jongere bevolking en dus vermoedelijk ook meer starters dan wat gemiddeld is voor Vlaanderen. Het lijkt ook dat Antwerpen meer nog dan voor andere centrumsteden gemiddeld een jongere bevolking heeft doch de verdeling is niet significant verschillend tussen Antwerpen en de andere centrumsteden. Ook wanneer we twee grotere leeftijdsgroepen beschouwen (18 tot 44 jaar en 45+) is er geen significant verschil tussen de verdeling naar leeftijdsgroep (45- of 45+) in Antwerpen en de andere 12 centrumsteden. Ook de gemiddelde leeftijd van de respondenten is niet significant verschillend tussen Antwerpen (50 jaar) en de 12 andere centrumsteden (52 jaar). Wanneer we de leeftijdgegevens van alle inwoners op 'Provincies in cijfers' bekijken (Bron ADS, Dienst Demografie), vinden we dat de groep 20- tot 39-jarigen het grootst is (wat hun aandeel betreft ten opzichte

van alle inwoners) in Leuven (36% in 2017) gevolgd door Gent (33% in 2017) en dan door Antwerpen (29% in 2017). De andere centrumsteden hebben wel een aandeel 20- tot 29-jarigen dat iets lager is, gaande van 22% in Oostende tot 28% in Mechelen.

Tabel 7.3 Leeftijdsverdeling respondent huishoudens op basis van GWO2013, naar gebied

Leeftijdscategorie	Antwerpen	12 centrumsteden	Alle centrumsteden	Vlaanderen
18-34 jaar	24,1	20,6	21,7	15,8
35-44 jaar	20,8	16,7	18,0	16,2
45-64 jaar	30,2	35,7	33,9	39,3
65+	25,0	27,1	26,4	28,7
N	597	4 598	5 195	9 929

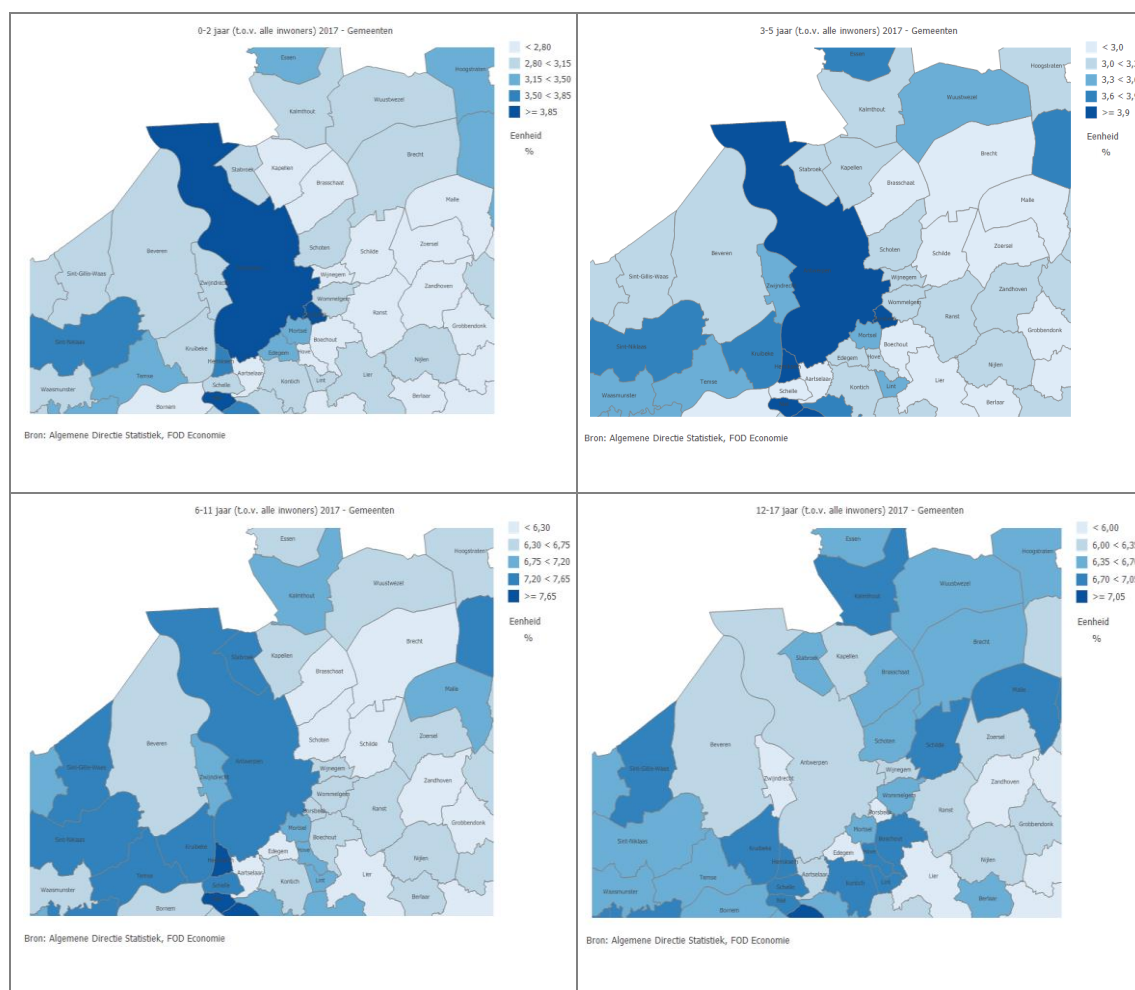
* De leeftijdsverdeling is niet significant verschillend tussen Antwerpen en de andere 12 centrumsteden.
Bron GWO2013

Binnen de stad Antwerpen zijn er grote verschillen op gebiedsniveau. In de bijlage 1 (figuren b1.1) vinden we de percentages 20- tot 29-jarigen. Deze zijn hoog in bepaalde delen in het centrum van Antwerpen, namelijk Antwerpen-Centrum, Antwerpen-Noord en Antwerpen-Zuid. Deze gebieden hebben veel wijken met grote concentraties jongvolwassenen. Op buurtniveau zijn er in de wijken wel een aantal uitzonderingsbuurten die minder 'jong' zijn.

Verder zien we dat er grote verschillen bestaan binnen Antwerpen wat betreft het aandeel jonge kinderen (0- tot 11-jarigen). Zoals we eerder zagen is dit aandeel gegroeid. Op de kaarten en bijlage 1 (figuren b1.2 Wijken) zien we dat de grootste aandelen jonge kinderen zich in 2007 sterk concentreerden in het oostelijk deel van het centrum en de wijken Kiel en Nieuw-Zuid en dat dit gebied met hoge concentraties jonge kinderen zich sterk uitgebreid heeft tegen 2017, zowel verder oostelijk (wijken in Deurne en Merksem) als zuidelijk (wijken in Hoboken). Het gaat hier wel over een beperkt aantal buurten binnen de wijken waar deze evolutie is gebeurd (zie b1.2 Buurten). Het aandeel 0- tot 11-jarigen is hoogst in de 19de-eeuwse gordel, zowel in 2007 als in 2017. Door de stijgingen van het percentage 0-11-jarigen in oostelijke en zuidelijke richting vinden we in 2017 bijna even hoge percentages in 0-11-jarigen de 20ste-eeuwse gordel (rechtoever) als in de 19de eeuwse. Hetzelfde geldt voor het percentage 10- tot 19-jarigen. Er zijn wel grote verschillen op wijkniveau met hoge percentages 0- tot 17-jarigen aan beide kanten van de ring aan zijn noordoostelijke kant en net ten zuidwesten buiten de ring in de 20ste-eeuwse gordel.

Om te kunnen vergelijken met omliggende gemeenten volgen we de indeling volgens leeftijdsgroepen zoals beschikbaar is op provincies in cijfers (hier is de leeftijdscategorie 0-11 jaar opgesplitst in 3 kleinere groepen: 0-2 jaar, 3-5 jaar, 6-11 jaar (zie figuur 7.2).

Figuur 7.2 Aandeel kinderen in de bevolking, Antwerpen en randgemeenten



Bron <https://provincies.incijfers.be/>

We zien op bovenstaande figuur (figuur 7.2) dat enkele gemeenten aan de zuid(-oost)elijke kant van Antwerpen plus Hemiksem aan de zuid(-west)elijke ook relatief hoge aandelen heel jonge kinderen¹⁶ (0 tot 2 jaar) hebben. Ook Niel, dat nog iets zuidelijker gelegen is (en niet direct aan Antwerpen grenst) springt eruit met een hoog aandeel heel jonge kinderen. Niel, Hemiksem en Borsbeek hebben ook een even hoog aandeel 3- tot 5-jarigen als Antwerpen. Mortsel aan de zuid(-oost)elijke kant en Kruikeke en Zwijndrecht in het westen van Antwerpen hebben ook relatief hoge aandelen 3 tot 5-jarigen. Wat de 6- tot 11-jarigen betreft, vinden we ook hoge aandelen in de gemeenten ten westen van Antwerpen en in Mortsel.

7.1.2 Huishoudens

De bevolking woont in huishoudens. Wanneer we naar woningen kijken, is het concept huishouden het meest relevante omdat het deze eenheid is die een woning samen bewoont.

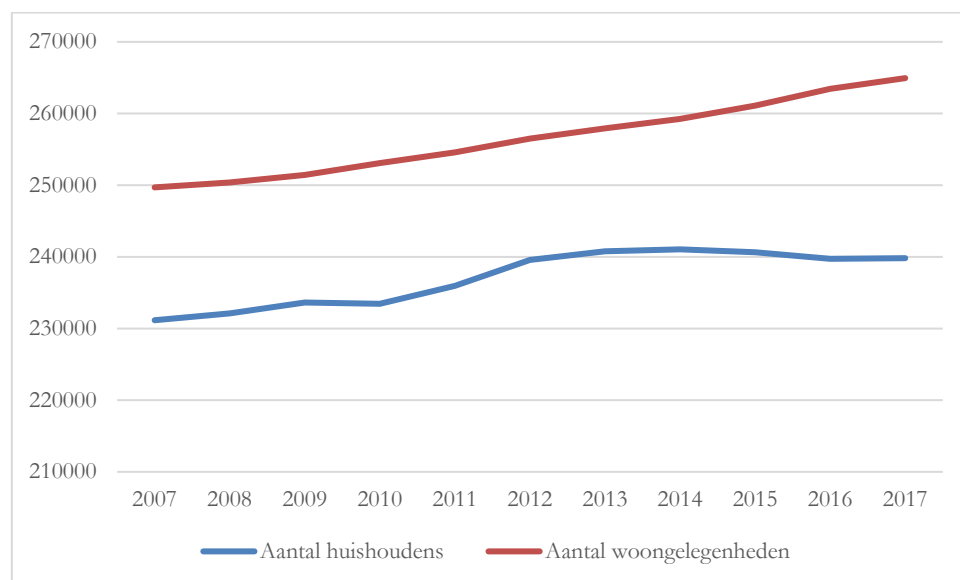
7.1.2.1 Aantal huishoudens

Tussen 2007 en 2017 was er in Antwerpen een huishoudgroei van 3,7% (van 231 160 naar 239 813 huishoudens) (Stad Antwerpen, Districts-en loketwerking) (de totale bevolking groeide in die periode met 10,3%). Indien elk huishouden één woning gebruikt, verwachten we ook een woningaangroei in

¹⁶ Bron <https://provincies.incijfers.be/> Leeftijdsaandelen enkel beschikbaar voor vastgelegde leeftijdsgroepen, zijnde: 0-2 jaar; 3-5 jaar; 6-11 jaar; 12-17 jaar voor kinderen.

die orde. In figuur 7.3 zetten we het aantal huishoudens tussen 2007 en 2017 uit tegenover het aantal woongelegenheden. Voor het eerste doen we beroep op ‘Stad in cijfers’ en voor de laatste op ‘Provincies in Cijfers’ waar een langere tijdreeks beschikbaar was voor het aantal woongelegenheden. Op basis van onderstaande figuur (figuur 7.3) zien we dat het aantal woongelegenheden groter is dan het aantal huishoudens en de groei in dezelfde lijn ligt. De groei van de woongelegenheden was tussen 2007 en 2017 zelfs groter dan de toename in het aantal huishoudens.

Figuur 7.3 Aantal huishoudens en woongelegenheden, 2007-2017



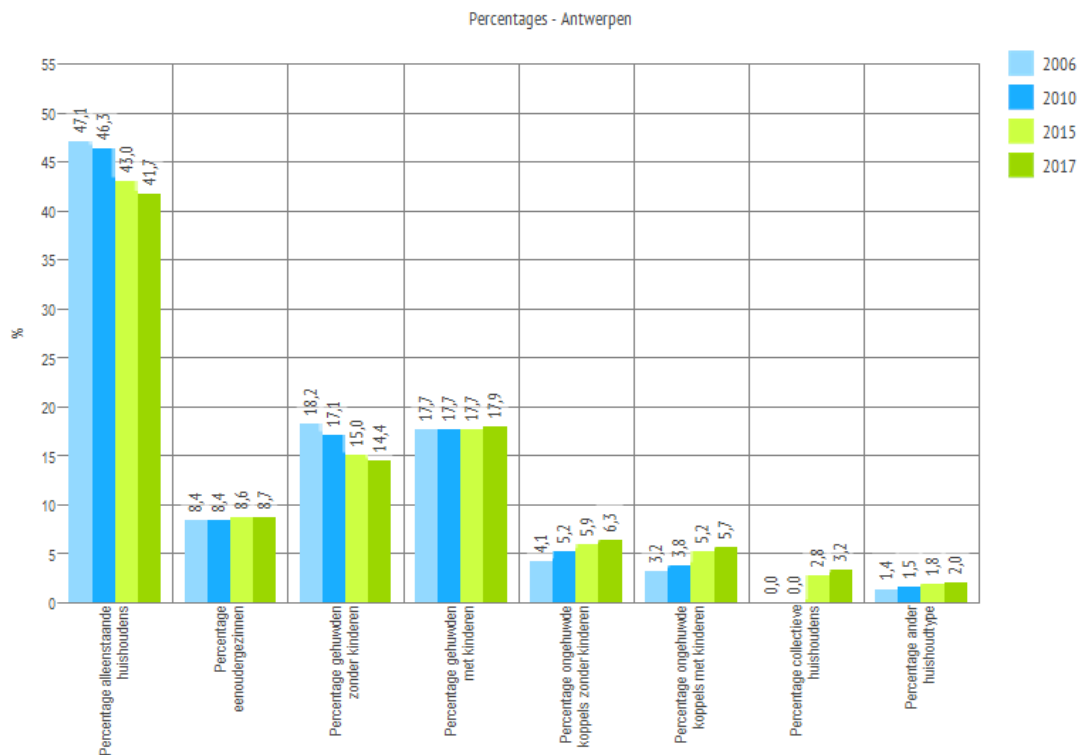
Bron Aantal huishoudens uit Stad in cijfers (Stad Antwerpen, Districts- en loketwerking); aantal woongelegenheden uit Provincies in cijfers (Kadaster van de FOD Financiën)

Deze algemene indicator ‘aantal woongelegenheden’ verbergt wel trends in verschillende woningtypologieën. Zoals we in deel 1 zagen (figuur 2.1), neem het aantal ééngezinswoningen af in die periode en het aantal appartementen sterk toe.

7.1.2.2 Huishoudtypes

Echter, niet enkel het algemene aantal huishoudens maar ook het type is relevant voor de match met het woningenbestand. Het type huishouden en het type woning moeten dus ook vergeleken worden. In figuur 7.4 wordt de evolutie in Antwerpen getoond van het aandeel van de verschillende types huishoudens. We zien dat het aandeel van de alleenstaanden in de huishoudens afgenomen is (huidig 42%). Het percentage eenoudergezinnen lijkt heel stabiel doorheen de tijd (huidig 9%). Het aandeel koppels zonder kinderen lijkt ook redelijk stabiel (gehuwd en ongehuwd samen, wel een wijziging van gehuwd naar ongehuwd) (huidig 21%). Het aandeel koppels met kinderen neemt toe (huidig 24%). Gezinnen met kinderen (éénoudergezinnen en koppels met kinderen samen) vormen een derde van alle huishoudens.

Figuur 7.4 Verdeling volgens huishoudtypologie op basis van bevolkingsgegevens Antwerpen

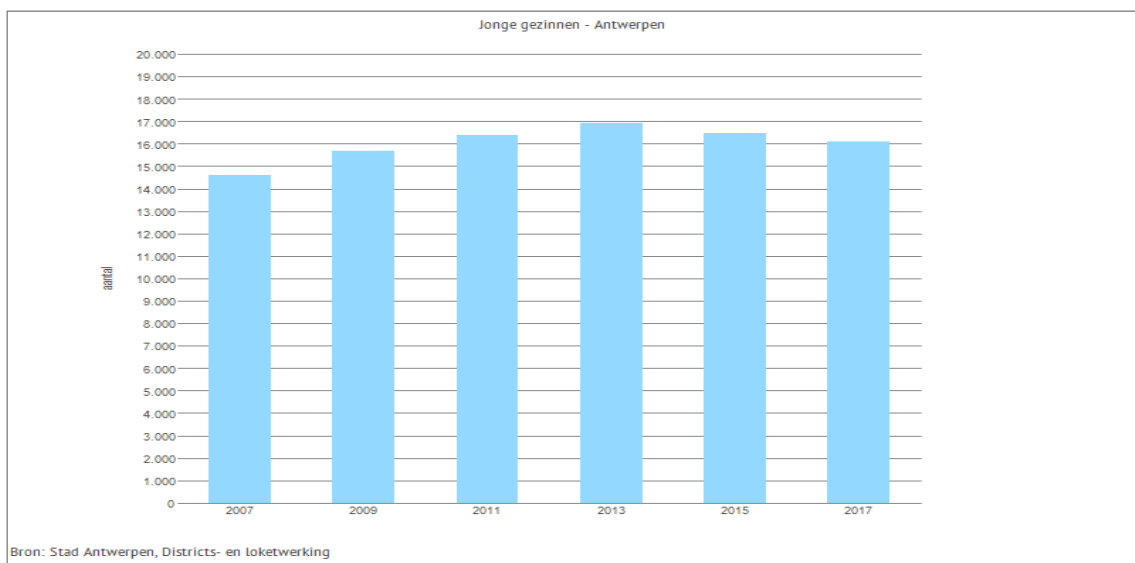


Bron: Stad Antwerpen, Districts- en loketwerking

Bron <https://stadincijfers.antwerpen.be/databank/>

In figuur 7.5 zien we wel dat het aantal *nieuwe jonge gezinnen* (nieuwe gezinnen zijn nieuw bijkomende gezinnen; en jonge gezinnen worden gedefinieerd als gezinnen, éénoudergezin of koppels, waarbij het oudste kind jonger is dan 6 jaar) dat bijkomt in Antwerpen eerst toenam tot 2013 maar daarna terug licht afnam.

Figuur 7.5 Aantal nieuwe jonge gezinnen in Antwerpen

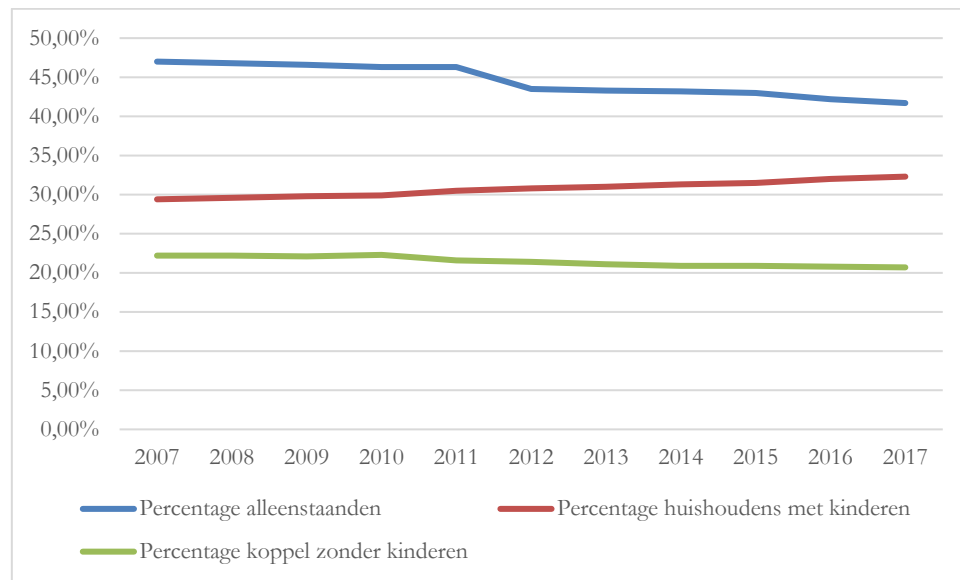


Bron: Stad Antwerpen, Districts- en loketwerking

Bron Stad in cijfers, <https://stadincijfers.antwerpen.be/databank/>

We zagen dus dat het aandeel huishoudens bestaande uit één persoon afnam. Dit is nog duidelijker uit de volgende figuur (figuur 7.6) waar we de aandelen huishoudens met één persoon, huishoudens met kinderen (alleenstaande ouder, gehuwd of samenwonend) en huishoudens met meer dan één persoon maar zonder kinderen (samenwonend of gehuwd) uitzetten.

Figuur 7.6 Aandelen huishoudens met alleenstaanden, koppels zonder en met kinderen, 2007-2017, Antwerpen



* De percentages vormen geen 100% omdat er nog andere huishoudtypes bestaan namelijk collectieve huishoudens, 'ander huishoudtype' en type onbekend.

Bron Stad in cijfers, <https://stadincijfers.antwerpen.be/databank/>; Stad Antwerpen, Districts-en loketwerking

In vorig deel (figuur 2.1) vinden we dat het aantal appartementen toegenomen is maar het aantal ééngezinswoningen is gedaald. Enkel Oostende kende in die periode ook een procentuele afname van ééngezinswoningen. Het aandeel appartementen in het Antwerpse woningbestand is dus toegenomen en dit terwijl het aandeel van huishoudens zonder kinderen, welke typisch in appartementen wonen, niet toegenomen is (zowel het aandeel alleenstaanden als het aandeel koppels zonder kinderen is zelfs gedaald).

Om Antwerpen te vergelijken met andere gebieden naar huishoudtype, gebruiken we de data uit GWO2013. Deze verdeling blijkt niet helemaal overeen te komen met de huidige verdeling naar huishoudtypes voor Antwerpen maar we gebruiken ze enkel om te vergelijken. Naar huishoudtype maken we op basis van het GWO2013 enkel onderscheid naar alleenstaanden (zonder inwonende kinderen), éénoudergezinnen, koppels zonder inwonende kinderen en koppels met inwonende kinderen (en 'ander type huishouden'). Op dit gebied ziet de stad Antwerpen er niet anders uit dan wat gemiddeld is voor de 12 andere centrumsteden samen (tabel 7.4). Antwerpen en de andere centrumsteden hebben een hoger percentage alleenstaanden (38%) onder hun huishoudens dan wat gemiddeld is voor heel Vlaanderen (31%).

Tabel 7.4 Verdeling huishoudens naar huishoudtype op basis van GWO2013, naar gebied

Huishoudtype	Antwerpen	12 centrumsteden	Alle centrumsteden	Vlaanderen
Alleenstaande	38,4	37,2	37,5	30,7
Eénoudergezin	6,0	6,8	6,5	6,1
Koppels zonder inwonende kinderen	24,1	27,2	26,2	30,7
Koppels met inwonende kinderen	26,5	23,3	24,3	28,4
Andere	5,0	5,6	5,4	4,1
N	597	4 598	5 195	9 929

* De verdeling over verschillende huishoudtypes is niet significant verschillend tussen Antwerpen en de andere 12 centrumsteden.

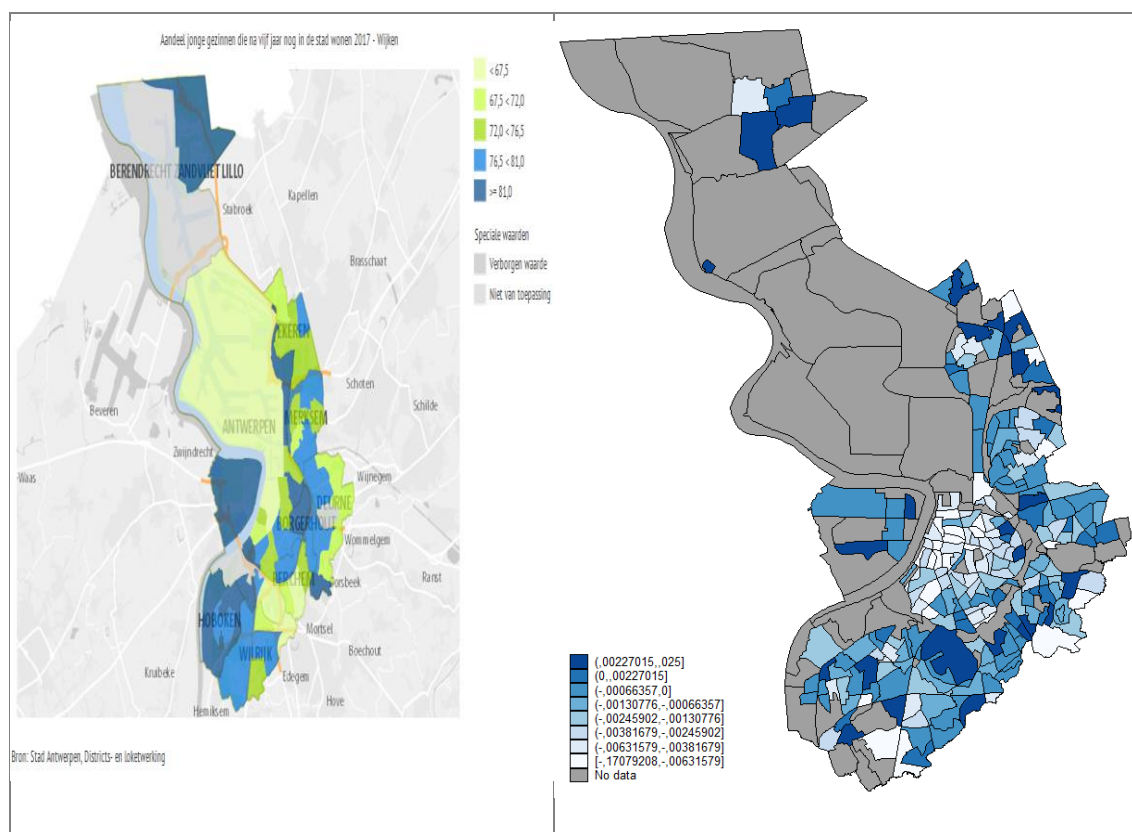
Bron GWO2013

Ook naar huishoudtype zijn er binnen Antwerpen grote verschillen. Als we bijvoorbeeld naar de doelgroep ‘gezinnen met kinderen’ kijken, dan zien we in bijlage 1 (figuren in b1.3) dat bijvoorbeeld gehuwden met kinderen (gehuwden vormen de grootste groep van de gezinnen met kinderen) sterk vertegenwoordigd zijn in de oostelijke en zuidelijke rand van Antwerpen: bepaalde wijken in Ekeren, Merksem, Deurne, Antwerpen-Kiel, Hoboken, Wilrijk. Binnen de wijken zijn er overal grote verschillen op buurtniveau.

Niet alle gezinnen met kinderen blijven echter in Antwerpen wonen. Voor 2017 vinden we dat het aandeel jonge gezinnen dat na 5 jaar nog in de stad woont (niet noodzakelijk in dezelfde wijk) 77,4% bedraagt (Stad in cijfers, Districts- en loketwerking). Zoals we in bijlage 1 (figuren b1.4) kunnen zien, zijn er gebieden (wijken en buurten) met een hoge blijfkans¹⁷ (waar jonge gezinnen na twee of 5 jaar nog in hetzelfde gebied of elders in Antwerpen wonen) terwijl andere gebieden een zeer lage blijfkans hebben. De gebieden met relatief veel gezinnen met kinderen worden niet allemaal gekenmerkt door een hoge blijfkans van jonge gezinnen in de stad. Sommige gebieden zijn dus een soort van transit naar gebieden buiten de stad. Blijfkansen zijn relatief hoog in de noordelijk en westelijk gelegen wijken van Antwerpen met nog een strook van wijken ten oosten van het centrum (maar niet helemaal aan de oostelijke rand) bv. Stuivenberg, Groenenhoek, Oud-Berchem, Borgerhout extra muros, Borgerhout intra muros noord, Borgerhout intra muros zuid. Er is dus een lage blijfkans in de binnenstad (alle wijken) en gemiddeld een hogere blijfkans in wijken in de 19de en 20ste-eeuwse gordels, doch er is een verscheidenheid aan blijfkansen binnen de 19de en 20ste-eeuwse gordels.

¹⁷ Zie stad in cijfers voor definitie blijfkans jonge gezinnen: ‘Hoeveel van de jonge gezinnen dat hier twee jaar geleden woonden, wonen nog in de stad? Op niveau van de stad geeft dit een indicatie van de stadsvlucht van jonge gezinnen. Voor een deelgebied van de stad houden we er geen rekening mee of de gezinnen nog in hetzelfde deelgebied wonen, of elders in de stad gaan wonen zijn.’ (Stad in Cijfers).

Figuur 7.7 Blijfkans na 5 jaar 2017 en toename aandeel eengezinswoningen 2013-2016, Antwerpen



Natuurlijk weten we op basis van deze gegevens niet in welke wijken de gezinnen niet anders kunnen dan er te blijven wonen of bewust kiezen om er te blijven wonen. Naar woningtypologie kan dit vermoedelijk gelinkt worden met het lagere aandeel meergezinswoningen in de 19de en 20ste -eeuwse gordels (zie figuur 2.3), een woningtype dat door gezinnen met kinderen minder wordt gebruikt. In de 20ste-eeuwse gordel neemt het aandeel ééngesinswoningen toe (maar met buurten waar dit aandeel ook afneemt). We kunnen dan vooral hier verwachten dat gezinnen met kinderen ook zouden (willen/kunnen?) blijven. In figuur 7.7 lijken de donkerblauw kleurende wijken (hoge blijfkans en hoge toename aandeel eengezinswoningen) wel overlap te vertonen. Zoals we voorheen zagen, zijn er ook een aantal omliggende gemeenten met hoge aandelen kleine kinderen. Dit kan ook gelinkt zijn met de woningtypologie en het kunnen deze groep gemeenten zijn waar huishoudens met jonge kinderen naar uitwijken (voorbeelden waren Hemiksem, Borsbeek, Mortsel).

7.1.2.3 Inkomen

Om het besteedbaar inkomen van de huishoudens in Antwerpen te vergelijken met andere centrum-steden en Vlaanderen, gebruiken we het gestandaardiseerd of equivalent besteedbaar inkomen per huishouden (dus niet de fiscale inkomens per persoon). Dit inkomen werd dus gecorrigeerd voor de samenstelling van het huishoudens zodat alle soorten huishoudens met elkaar vergeleken kunnen worden. Zo hebben tweeverdieners een hoger besteedbaar inkomen dan een alleenstaande. Aan de ene kant heeft men met twee meer nodig dan een alleenstaande maar aan de andere kant zijn er wel vaste kosten die gedeeld kunnen worden. Op basis van het GWO2013 werden de huishoudens gerangschikt volgens hun equivalent besteedbaar inkomen en in vijf even grote groepen verdeeld, dus met 20% van de huishoudens in elke groep ('quintielen').

Wanneer we naar het geheel van centrumsteden (inclusief Antwerpen) kijken (zie tabel 7.5) vinden we dat de huishoudens oververtegenwoordigd zijn in de laagste inkomensquintielen. Ze hebben dus meer kans armer te zijn dan gemiddeld voor Vlaanderen. In Antwerpen is dit echter nog sterker het geval dan in de andere centrumsteden: 30% van de huishoudens in Antwerpen bevindt zich in het laagste inkomensquintiel. Dit betekent niet dat dit allemaal huishoudens met armoederisico zijn, want zoals we voorheen zagen, ligt de armoederisicogrens nog lager dan de inkomensgrens tussen het laagste en op één na laagste quintiel (op basis van de inkomensdata voor 2014). Op vlak van verdeling van huishoudens over inkomensquintielen is Antwerpen wel significant verschillend van de andere 12 centrumsteden samen met een grotere vertegenwoordiging in het laagste inkomensquintiel. Wanneer we de verdeling naar equivalent besteedbare inkomensquintielen opsplitsen naar eigenaars en huurders (niet getoond in de tabel) vinden we geen significante verschillen tussen Antwerpen en de 12 andere centrumsteden voor de verdeling van eigenaars maar een sterk significant verschil (significant op 1%) voor de verdeling van huurders over equivalente besteedbare inkomensquintielen (in vergelijking met de verdeling van eigenaars en huurders in de rest van Vlaanderen geldt hetzelfde: deze is niet significant verschillend voor eigenaars maar wel voor huurders tussen Antwerpen en de rest van Vlaanderen). In de 12 andere centrumsteden bevindt zich gemiddeld 30% van de huurders in het laagste inkomensquintiel (in Vlaanderen behalve Antwerpen 28%); in Antwerpen is dit 46% van de huurders. Het zijn dus vooral de huurders die in Antwerpen armer zijn dan in de andere centrumsteden.

Tabel 7.5 Verdeling huishoudens naar quintielen van equivalent besteedbaar inkomen op basis van GWO2013, naar gebied

Inkomensquintielen	Antwerpen	12 centrumsteden	Alle centrumsteden	Vlaanderen
Laagste inkomensquintiel	29,6	21,0	23,8	20
Q2	20,4	21,2	21,0	20
Q3	15,9	19,1	18,1	20
Q4	17,4	19,0	18,5	20
Hoogste inkomensquintiel	16,7	19,7	18,8	20
N	551	4 264	4 815	9 235

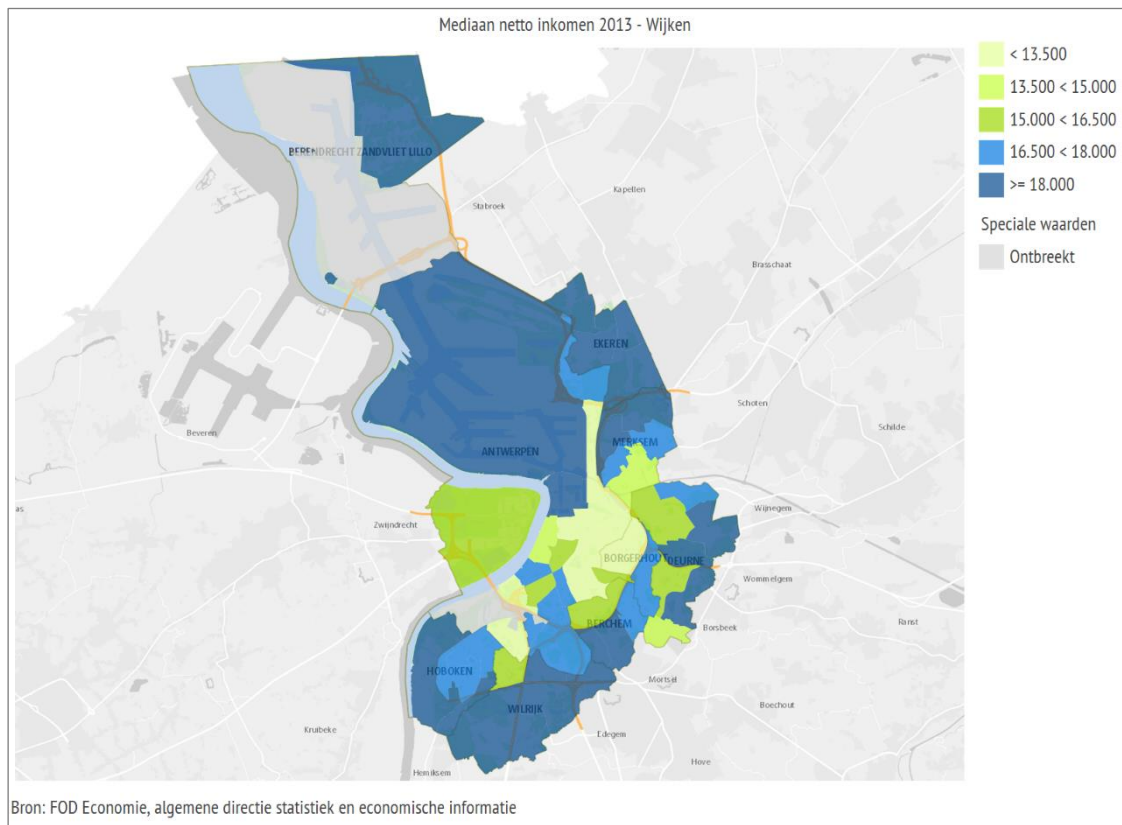
* De verdeling over inkomensquintielen is significant verschillend tussen Antwerpen en de 12 andere centrumsteden (op 1%).

Bron GWO2013

De inkomensgegevens die beschikbaar zijn op lager gebiedsniveau binnen Antwerpen zijn de gegevens van ADSEI (FOD Economie), met name de fiscale inkomens. Deze laatste zijn opgesteld op basis van de aangifte en zijn niet gelijk aan het besteedbaar inkomen per huishouden. Voor koppels die niet gehuwd zijn of niet wettelijk samenwonen zijn er bijvoorbeeld twee afzonderlijke aangiften in te vullen. Verder is het verschil tussen wat belastbaar en besteedbaar is ook groot en afhankelijk van de gezinssamenstelling. Er kunnen dus grote verschillen zijn al naargelang de gezinssituatie.

Op de onderstaande figuur (figuur 7.8) zien we een grote verscheidenheid volgens gebied en zien we dat het mediaan netto-inkomen centraal in Antwerpen lager ligt dan aan de noordelijke en zuidelijke en ook de uiterst oostelijke randen. Als we op buurniveau kijken (zie bijlage 1 figuren b1.5), situeren de buurten met de hoogste mediaan netto-inkomens zich nog sterker in de randen.

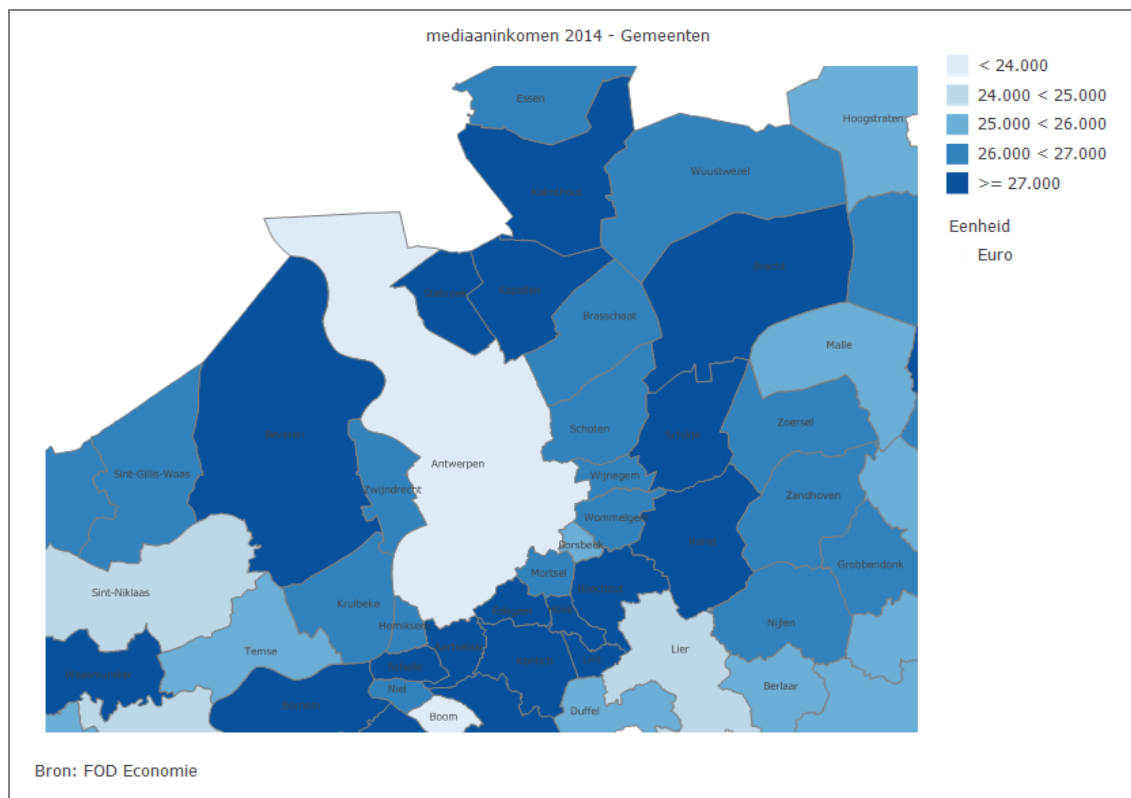
Figuur 7.8 Mediaan netto inkomen in Antwerpen, naar wijken, 2013



Bron Stad in cijfers

Figuur 7.9 laat zien dat het mediaan inkomen (netto belastbaar inkomen per persoon) in de randgemeenten hoger ligt dan in Antwerpen. De wijken aan de rand van Antwerpen sluiten beter aan bij de omringende gemeenten.

Figuur 7.9 Mediaan netto belastbaar inkomen per persoon, 2014



Bron <https://provincies.incijfers.be/>

Ook hier kan eventueel de link gelegd worden naar de woningtypologie (zie figuur 2.3) waar gebieden met grote aandelen appartementen eerder lijken samen te vallen met lagere mediaan inkomens (dit is sterkst het geval voor de kernstad) en wijken met lagere aandelen appartementen met hogere mediaan inkomens (randgebieden).

7.1.2.4 Activiteitsstatus en werkzaamheidsgraad

Met activiteitsstatus wordt bedoeld welke activiteit men uitvoert. In het GWO2013 was er keuze uit vier verschillende mogelijkheden die ook een indicatie geven van het inkomenspotentieel. Zo zijn er de werkenden die een inkomen behalen uit een vorm van (al dan niet zelfstandige) tewerkstelling. Dan zijn er de gepensioneerden welke een pensioen genieten. Verder zijn er de groep werklozen (die vermoedelijk een werkloosheidsuitkering ontvangen) en een groep die ziek of arbeidsongeschikt is (en vermoedelijk een vervangingsinkomen heeft). Deze opdeling zal gebruikt worden om op basis van het GWO2013 Antwerpen te vergelijken met andere centrumsteden. De werkzaamheidsgraad wordt gebruikt om binnen Antwerpen verschillen te detecteren (in potentieel aan inkomen). Hij wordt gedefinieerd in Stad in cijfers als: ‘de verhouding van de werkenden van 18 t.e.m. 64 jaar t.o.v. de bevolking van 18 t.e.m. 64 jaar’ (dit is de algemene werkzaamheidsgraad, de werkzaamheidsgraad kan ook apart voor bepaalde groepen berekend worden bv. naar leeftijd).

Hoewel het lijkt dat er in Antwerpen relatief meer huishoudens zijn met een werkloze respondent dan in de 12 andere centrumsteden (zie tabel 7.6), is de verdeling volgens activiteitsstatus voor Antwerpen niet significant verschillend van de groep andere centrumsteden. Het is wel verschillend tussen Antwerpen en gemiddeld voor de rest van heel Vlaanderen.

Naar aantal werkenden in het huishouden is het besluit gelijkaardig: er zijn geen significante verschillen tussen de verdeling in Antwerpen en andere centrumsteden maar wel tussen de verdeling in Antwerpen en de rest van Vlaanderen (op 5% significant). De tweeverdieners vormen dus een relatief kleinere groep in Antwerpen (en de andere centrumsteden) dan in Vlaanderen gemiddeld.

Tabel 7.6 Verdeling huishoudens naar activiteitsstatus en aantal werkenden op basis van GWO2013, naar gebied

	Antwerpen	12 centrumsteden	Alle centrumsteden	Vlaanderen
Activiteitsstatus				
Tewerkgesteld	46,0	48,9	48,0	49,5
(brug)pensioen	28,4	31,4	30,4	34,3
Werkloos	11,2	6,8	8,2	4,4
Ziek/arbeidsongeschikt	6,1	5,8	5,9	5,2
Andere	8,2	7,1	7,5	6,7
N	596	4 585	5 181	9 905
Aantal werkenden				
0	47,6	45,0	45,9	43,9
1	33,6	31,8	32,4	29,2
2	18,9	23,1	21,8	27,0
N	580	4 511	5 091	9 744

* Geen significant verschillende verdeling over activiteitsstatus tussen Antwerpen en de andere 12 centrumsteden gemiddeld; ook geen significant verschillende verdeling over aantal werkenden tussen Antwerpen en de 12 andere centrumsteden gemiddeld.

Bron GWO2013

Binnen Antwerpen bekijken we de werkzaamheidsgraad (zie figuren b1.6 in bijlage 1). De hoogste werkzaamheidsgraden bevinden zich, net zoals de hoogste mediaan netto-inkomens in de noordelijke, zuidelijke en oostelijke randen van de stad. Op wijkniveau zijn er ook een aantal wijken in Antwerpen-Centrum en Antwerpen-Zuid waar de werkzaamheidsgraad bij de hoogste is. Op buurtniveau zien we wel een sterkere spreiding van hoge werkzaamheidsgraden en komen ook een aantal buurten op Linkeroever aan het licht met een hoge werkzaamheidsgraad.

7.1.2.5 Eigendomsstatus

In heel Vlaanderen is 70% van de huishoudens eigenaar van de woning waar het huishouden in woont, 20% huurt op de private huurmarkt en 7% op de sociale huurmarkt. Het percentage eigenaars is gedaald ten opzichte van 2005 (Heylen, 2015). Hieronder bekijken we de eigendomsituatie in Antwerpen, de andere centrumsteden en Vlaanderen. Ten opzichte van de situatie in heel Vlaanderen zijn er in Antwerpen, net als voor alle centrumsteden gemiddeld, meer huurders (zowel private als sociale huurders).

Dit hangt samen met het feit dat er in de centrumsteden ook relatief meer jongvolwassenen wonen (zie tabel 7.3) die eerder huurder zijn. Voor Vlaanderen zien we dat de huishoudens in de leeftijdsgroep 18- tot 34-jarigen inderdaad een lagere kans hebben om eigenaar te zijn (57% is eigenaar). Wanneer we de groep beschouwen die 34 jaar of jonger is en in de vorige woonsituatie in de ouderlijke woning woonde (laatste kolom tabel 7.7), zien we dat deze groep meer dan gemiddeld voor Vlaanderen huurder is (op basis van GWO2013). Dit laat zich vooral op de private huurmarkt zien. Van de starters is 56% eigenaar (tegenover 71% van de niet-starters), 34% huurt op de private huurmarkt (tegenover 20% van de niet-starters) en 3% huurt op de sociale huurmarkt (tegenover 7% van de niet-starters).

Tabel 7.7 Verdeling huishoudens volgens eigendomsstatus op basis van GWO2013, naar gebied

Eigendomsstatus	Antwerpen**	12 centrumsteden	Alle centrumsteden	Vlaanderen	Vlaanderen-starters*
Eigenaar	58,1	60,0	59,4	70,5	55,7
Private huurder	30,6	27,2	28,3	20,4	33,7
Sociale huurder	9,1	10,9	10,3	6,7	3,2
Gratis bewoner	2,2	1,9	2,0	2,5	7,3
N	597	4 568	5 165	9 871	526

* Groep starters gedefinieerd als: 'woonde in de vorige woonsituatie in de ouderlijke woning en is jonger dan 34 jaar'.

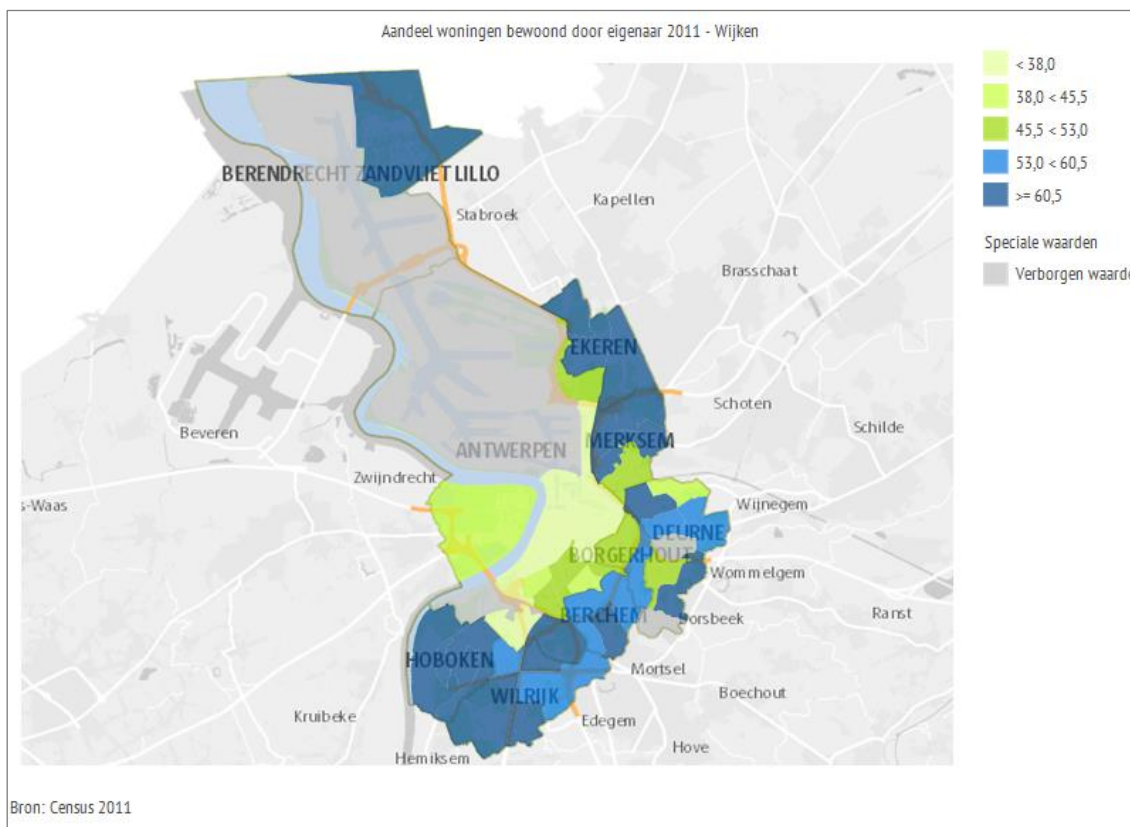
** Er is geen significant verschil in de verdeling van de huishoudens over eigendomsstatuten tussen Antwerpen en de 12 andere centrumsteden gemiddeld.

Bron GWO2013

Op basis van de censusdata (2011) werd voor Antwerpen gevonden dat 51% van de woningen door hun eigenaar bewoond werd. Dit is een verschil van 7 procentpunten met de gegevens op basis van de huishoudens in het GWO2013 (twee jaar later): 58% van de huishoudens in Antwerpen is eigenaar van de woning waarin hij woont. Voor heel Vlaanderen zijn de cijfers uit de census en de cijfers uit het GWO2013 wel gelijk. Wanneer we het 95%-betrouwbaarheidsinterval bekijken (dit geeft de grenswaarden waartussen het percentage eigenaars met 95% zekerheid valt) vinden we voor Antwerpen [52,5-63,5]. Het cijfer uit de censusdata (51%) valt hier dus buiten. Verklaringen voor dit verschil kunnen de verschillende manier van informatievergaring en een verschillende basis woningen zijn. Waar de censusdata gebaseerd zijn op kadastergegevens, zijn de data uit GWO2013 gebaseerd op de eigen rapportage van de geïnterviewde. En omdat de gegevens uit het GWO2013 gebaseerd zijn op bewoonde woningen (waar men ofwel eigenaar, ofwel huurder ofwel gratis bewoner is) terwijl de gegevens uit de census gebaseerd zijn op de hele woningvoorraad (waar een woning ofwel bewoond door eigenaar ofwel 'onbewoond + verhuurd' is). Omdat het aantal door de eigenaar bewoonde woningen misschien wel gelijk is, maar het totale aantal woningen groter in het tweede geval, zal het percentage eigenaars des te lager zijn naarmate er meer woningen onbewoond zijn.

Binnen Antwerpen zijn er grote verschillen naar gebied (zie figuur 7.10, op basis van aandeel woningen bewoond door eigenaar, censusdata 2011). We zien dat uiterst noord- en zuidelijk en in de oostelijke rand de percentages woningen bewoond door hun eigenaar het hoogst zijn. Dit gebied lijkt goed te overlappen met gebieden waar de werkzaamheidsgraad en het inkomen hoog is en waar er veel gezinnen met kinderen wonen.

Figuur 7.10 Aandeel door eigenaars bewoonde woningen, naar wijken, 2011



Bron Stad in cijfers

Doch er zijn toch een aantal wijken in de oostelijke rand waar de percentages iets minder hoog zijn. Op buurtniveau zien we ook hier en daar enkele uitzonderingsbuurten met lagere of hogere percentages dan wat gemiddeld was voor de wijk (zie bijlage 1, figuren b1.7 Buurten).

Op basis van de kadastergegevens worden ook percentages door de eigenaar bewoonde woningen weergegeven en deze zijn meer recent (van 2013 tot 2016, Stad in cijfers) maar zijn niet helemaal vergelijkbaar met de census data en dus niet geschikt voor het opvolgen van evoluties. De cijfers op basis van kadastergegevens geven aan dat in 2016 43,3% van de woningen door de eigenaar bewoond zijn. In 2013 was 44% van de woningen door de eigenaar bewoond (en de andere woningen zijn ofwel verhuurd ofwel onbewoond). Ook gemiddeld naar postzone treden er tussen 2013 en 2016 geen grote veranderingen op. Op wijkniveau lijken er wel iets meer opmerkbare veranderingen te gebeuren. In de wijk Zurenborg bijvoorbeeld, werd in 2013 39% van de woningen door de eigenaar bewoond, terwijl dit in 2016 gestegen was tot 42,3%. In de wijk Deurne-Noord zien we dan het omgekeerde, met 57% in 2013 en 55% in 2016 door de eigenaar bewoonde woningen. Op buurtniveau zien we ook niet zoveel veranderingen maar zijn er wel hier en daar iets sterkere bewegingen waarneembaar. Zo is in Linkeroever-Blancefloerlaan (wijk Linkeroever) het aandeel door hun eigenaar bewoonde woningen gestegen van 57,5% in 2013 tot 67,3% in 2016 (hier speelt de nieuwe woonwijk Regatta en o.a. het grote nieuwe woonproject Regatta¹⁸ vermoedelijk een rol). We zagen

¹⁸ Deze nieuwe woonwijk Regatta zou gerealiseerd worden in zeven fases

(<https://www.antwerpen.be/nl/info/52d5052539d8a6ec798b4af3/uniek-wonen-in-de-wijk-regatta>). De bedoeling is om tussen 2009 waar er werd gestart met de bouw van de eerste woningen en 2020 450 ééngezinswoningen te realiseren en 1 100 appartementen. Het woonproject stadsontwikkeling 'Regatta' is hier deel van. Het woonproject 'Regatta' in de Blancefloerlaan in de wijk Linkeroever bevatte ten tijde van de inventarisatie (rapport 'woonprojecten stadsontwikkeling', maart 2017, zie later) 244 bewoonde wooneenheden (van de 284 bewoonbare wooneenheden). Het gaat over 196 appartementen (166 bewoond) en 88 ééngezinswoningen (58 bewoond).

reeds in figuur 2.3 in deel aanbod dat net in die buurt (Linkeroever-Blancefloerlaan) de toename (tussen 2013 en 2016) van ééngezinswoningen zeer hoog is.

In Bisschoppenhof (wijk: Deurne-Noord) is het aandeel door eigenaars bewoonde woningen gedaald van 50,6% in 2013 tot 46,1% in 2016. Ook in Borgerhout/Kleine ring (in wijk: Borgerhout Extra Muros) werd een daling met 4 procentpunt door eigenaars bewoonde woningen opgetekend (van 66,2 in 2013 tot 62,4 in 2016).

Dus op enkele uitzonderingsbuurten na lijken de percentages door eigenaars bewoonde woningen (op basis van kadasterdata) dus redelijk stabiel de laatste jaren.

7.1.3 Conclusie bevolkingsprofiel Antwerpen

Antwerpen kende een zeer sterke bevolkingsgroei over het laatste decennium, sterker dan andere grote en regionale steden (10,1%) en sterker dan de meeste omringende gemeenten. De gemeenten rond Antwerpen die een nog sterkere bevolkingsgroei kennen dan Antwerpen zelf, lijken te vallen in de groep ‘sterk verstedelijkte gemeenten met lage inkomens’ (voorbeelden Hemiksem en Niel). Met deze hogere bevolkingsgroei is ook de bevolkingsdichtheid in Antwerpen sterk toegenomen en sterker dan in vergelijkbare gebieden.

Antwerpen heeft een jongere bevolking dan wat gemiddeld in Vlaanderen het geval is, maar niet significant jonger dan andere centrumsteden. Binnen Antwerpen concentreert deze jongere bevolking zich in bepaalde gebieden.

Er is een toename aan de gang van het aandeel gezinnen met kinderen in Antwerpen. De vorming echter van nieuwe jonge gezinnen (dus met het oudste kind niet ouder dan zes jaar) lijkt sinds 2013 wel licht af te nemen (aantal nieuwe gezinnen daalt). Gezinnen met kinderen zijn sterk vertegenwoordigd in de oostelijke en zuidelijke rand van Antwerpen. Binnen de wijken zijn er ook nog eens grote verschillen op buurtniveau. Sommige gebieden met hoge concentraties gezinnen worden echter gekenmerkt door een lage blijfkans van jonge gezinnen. Deze gebieden vormen een soort van transit naar gebieden buiten de stad.

Op vlak van verdeling van huishoudens over inkomensquintielen vonden we dat Antwerpen significant verschillend was van andere centrumsteden met een grotere vertegenwoordiging in het laagste inkomensquintiel en dit wordt gedreven door het inkomensprofiel van de huurders waarvan bijna de helft zich in het laagste inkomensquintiel bevindt. Antwerpen heeft dus een relatief armere bevolking dan de andere centrumsteden. Dit kan gevolgen hebben voor de betaalbaarheid van wonen wat we hieronder zullen bekijken.

7.2 Betaalbaarheid

In deze sectie onderzoeken we de betaalbaarheid van de inwoners van Antwerpen en vergelijken deze met de betaalbaarheid voor andere centrumsteden en Vlaanderen. Voor Antwerpen kan de representativiteit enkel op stadsniveau gegarandeerd worden dus we bekijken hier enkel de algemene gemiddelden. Het is niet mogelijk vergelijkingen naar de verschillende doelgroepen te maken. Enkel het verschil tussen huurders en eigenaars wordt wel weergegeven.

7.2.1 Definitie

Indicatoren voor betaalbaarheid geven meestal een relatie tussen woonuitgaven en inkomen weer. Veel gebruikte indicatoren zijn deze van de woonquote en die van het resterend inkomen (Winters et al., 2016).

De woonquote wordt uitgedrukt als de ratio van de woonuitgaven (huurprijs of afbetalingslast) en het besteedbaar inkomen. Wonen wordt dan als niet betaalbaar beschouwd indien de uitkomst groter is dan een bepaald percentage. Vaak wordt 30% gehanteerd, maar ook percentages tussen 20 en 33%

kunnen als norm worden vooropgesteld. Wij zullen hieronder 30% gebruiken in navolging van betaalbaarheidsonderzoek voor Vlaanderen (zie o.a. Heylen, 2015). We gebruiken hieronder de variant van de woonquote die enkel de naakte woonkosten beschouwt, dus de huurprijs of afbetalingslast, zonder andere kosten die te maken hebben met wonen op te nemen. Voorbeelden hiervan zijn kosten voor nutsvoorzieningen of voor eventueel onderhoud van gemeenschappelijke delen van de woning. Indien deze kosten mee in rekening wordt gebracht, wordt een hoger percentage, bijvoorbeeld 40%, als betaalbaarheidsnorm gebruikt.

Een andere indicator is die van het resterend inkomen en deze geeft weer of er na aftrek van de naakte woonuitgaven (huurprijs of afbetalingslast) nog voldoende besteedbaar inkomen overblijft om menswaardig van te kunnen leven. Het budget dat nodig is om menswaardig van te kunnen leven is afhankelijk van de huishoudsamenstelling naar geslacht en leeftijd. De budgetten werden in 2009 door Storms en Van den Bosch opgesteld en in 2013 herzien (Storms et al., 2015).

Verder gebruiken we hier ook nog de subjectieve indicator voor betaalbaarheidsproblemen die weergeeft hoe de betaalbaarheid door het huishouden zelf gepercipieerd wordt. We moeten hier wel in gedachten houden dat deze ook door externe factoren kan beïnvloed worden en geen objectieve maatstaf voor betaalbaarheid is.

7.2.2 Woonuitgaven

Voor we boven beschreven indicatoren bespreken, presenteren we eerst de gemiddelde woonuitgave voor Antwerpen en vergelijken dit voor verschillende groepen van huishoudens in de centrumsteden en in heel Vlaanderen. Voor huurders is de woonuitgave gelijk aan de huurprijs en voor eigenaars met een hypotheek is dit de maandelijkse afbetaling van de lening. Eigenaars die geen lening afbetalen, hebben dus geen woonuitgave. De kosten voor elektriciteit en verwarming of andere kosten zijn hier niet in begrepen.

De gemiddelde woonuitgave in Antwerpen is niet significant hoger dan gemiddeld voor Vlaanderen (tabel 7.8). Ook voor de verschillende bewonersgroepen met een woonuitgave verschillend van nul (huurders, eigenaars met hypotheek) zijn er geen significante verschillen in de gemiddelde woonuitgave (respectievelijk huurprijs en maandelijkse afbetaling van de lening). De gemiddelde woonuitgave over alle bewonersgroepen heen wordt mee bepaald door de samenstelling van de verschillende bewonersgroepen. In Antwerpen woont er een groter aandeel eigenaars waarvoor de lening nog niet afbetaald is (dit is een significant verschil met het gemiddelde voor de andere centrumsteden). In Antwerpen is namelijk 60% van de eigenaars nog één of meerdere leningen aan het afbetalen, terwijl dit voor de 12 andere centrumsteden gemiddeld slechts 43% van de eigenaars is en voor Vlaanderen 44%. Een verklaring voor dit hoger percentage nog afbetalende eigenaars in Antwerpen is niet zo voor de hand liggend. Wat de leeftijd van de respondenten van de huishoudens in het GWO2013 betreft, vonden we namelijk geen significant verschil met de 12 andere centrumsteden gemiddeld. Ook de verdeling over equivalente inkomensquintielen beperkt tot eigenaars kent geen significante verschillen tussen Antwerpen en de andere centrumsteden. De woonuitgave in Antwerpen is dus vergelijkbaar met het gemiddelde voor andere centrumsteden zowel voor huurders als voor afbetalende eigenaars.

Tabel 7.8 Woonuitgaven huishoudens op basis van GWO2013, naar gebied

	Antwerpen	12 centrumsteden	Alle centrumsteden	Vlaanderen
Gemiddelde woonuitgave (€)*	433	372	391	351
Huurders: maandelijkse huurprijs (€)	492	510	504	513
Eigenaars met hypotheek (als % van alle eigenaars)	60,0**	43,2	48,5	43,9
Eigenaars met hypotheek: maandelijkse afbetaling (€)	707	706	706	713
N totaal	567	4417	4 984	9 526
N huurders	203	1 158	1 361	2 086
N eigenaars met hypotheek	216	1 387	1 603	3 226

* Dit is het gemiddelde over alle bewoners: huurders, eigenaars met een lopende hypotheeklening en eigenaars waar de hypotheek al afbetaald is. Er kan niet gesteld worden dat de woonuitgave significant lager is in de 12 andere centrumsteden gemiddeld dan in Antwerpen; apart voor huurders (private & sociale samen- genomen) en eigenaars met hypotheek worden ook geen significante verschillen ontdekt.

** Significant hoger aandeel nog afbetalende eigenaars in Antwerpen dan in de 12 andere centrumsteden (5%).
Bron GWO2013

Eventuele kwaliteitsverschillen zijn hier niet in rekening gebracht. In deel 1 (aanbod) zagen we dat de gemiddelde huurprijs, op basis van de huurschatterdata, in Antwerpen gemiddeld zelfs lager ligt dan in andere centrumsteden (621 euro in Antwerpen versus 643 euro gemiddeld in de 12 andere centrumsteden). Het resultaat dat er geen verschil is in woonuitgaven of dat men lagere huurprijzen vindt in de huurschatterdata kan mede bepaald worden door verschillen in kwaliteit. Indien dezelfde prijs voor een lagere kwaliteit wordt betaald, is Antwerpen toch duurder. Of omgekeerd, indien deze zelfde prijs voor een hogere kwaliteit wordt betaald, is Antwerpen goedkoper dan de andere centrumsteden. Uit de hedonische analyse bleek echter dat Antwerpen bij de duurste steden hoort wat betreft de huurprijs voor een identieke woning (zie 4.4).

De betaalbaarheid van eenzelfde woonuitgave, ongeacht de kwaliteit van de woning, kan verschillen indien de inkomens van de huishoudens die de woonuitgaven betalen lager zijn. Eerder zagen we dat Antwerpen een groter aandeel huishoudens in het laagste inkomensquintiel heeft, wat een vermoeden schept dat de betaalbaarheid in Antwerpen gemiddeld slechter zal zijn dan elders. Hieronder wordt rekening gehouden met het inkomen en met wat een bepaald type huishouden nodig heeft om menswaardig te kunnen leven om uitspraken te doen over mogelijke verschillen in betaalbaarheid.

7.2.3 Betaalbaarheidsindicatoren

Per gebied (Antwerpen, de centrumsteden, heel Vlaanderen) bekijken we nu de betaalbaarheidsindicatoren (zie definities in paragraaf 7.2.1). We bekijken afzonderlijk de indicator van de woonquote en deze van het resterend inkomen, in totaal, volgens huurders en eigenaars en apart voor eigenaars met een hypotheek (zie tabel 7.9).

Tabel 7.9 Betaalbaarheidsindicatoren huishoudens op basis van GWO2013, naar gebied

% met betaalbaarheidsproblemen	Antwerpen		12 centrumsteden		Alle centrumsteden		Vlaanderen	
<i>Betaalbaarheids-indicator</i>	Woonquote	Resterend inkomen	Woonquote	Resterend inkomen	Woonquote	Resterend inkomen	Woonquote	Resterend inkomen
Totaal	32,5	25,4*	26,0	16,0	28,0	19,0	20,2	13,5
Huurders	51,8	46,9*	48,4	31,5	49,6	36,6	44,3	31,4
Eigenaars	19,5*	10,6	12,5	6,7	14,6	7,9	11,6	7,0
Eigenaars met hypotheek	32,6	13,8	28,9	10,8	30,3	11,9	27,1	10,0
N totaal	528	498	4 129	3 911	4 657	4 409	8 927	8 536
N huurders	193	179	1 089	1 015	1 282	1 194	1 977	1 857
N eigenaars	327	312	2 975	2 845	3 302	3 157	6 774	6 537
N eigenaars met hypotheek	207	200	1 330	1 286	1 537	486	3 084	3 008

* De proportie eigenaars met betaalbaarheidsproblemen op basis van de woonquote is significant hoger in Antwerpen dan in de 12 andere centrumsteden gemiddeld (5%); de proportie huishoudens met betaalbaarheidsproblemen volgens de indicator van het resterend inkomen is significant hoger in Antwerpen dan in de 12 andere centrumsteden; de proportie huurders met betaalbaarheidsproblemen volgens de indicator van het resterend inkomen is significant hoger in Antwerpen dan in de 12 andere centrumsteden.

Bron GWO2013

De betaalbaarheidsproblemen zijn groter in de centrumsteden dan in de rest van Vlaanderen op basis van de indicator van de woonquote en van het resterend inkomen (Heylen, 2015). Hoewel het lijkt dat de percentages huishoudens met betaalbaarheidsproblemen groter zijn in Antwerpen dan gemiddeld voor de centrumsteden vonden we toch nauwelijks significante verschillen tussen Antwerpen en het gemiddelde voor de 12 andere centrumsteden op basis van de indicator van de woonquote. Enkel het percentage eigenaars in Antwerpen met betaalbaarheidsproblemen is hoger dan in de 12 andere centrumsteden. Dit komt door het groter aandeel nog afbetalende eigenaars want binnen de groep afbetalende eigenaars is er geen verschil. Ook wat betreft het percentage huurders met betaalbaarheidsproblemen zijn er geen verschillen tussen Antwerpen en de andere centrumsteden. Dit percentage is overal even hoog (ongeveer de helft van de huurders betaalt meer dan 30% van zijn besteedbaar inkomen aan huur).

Op basis van de indicator van het resterend inkomen die aangeeft hoe groot het percentage huishoudens is dat na aftrek van de woonkosten niet voldoende inkomen overhoudt om menswaardig van te kunnen leven, vinden we wel een significant verschil tussen Antwerpen en de andere centrumsteden. In Antwerpen is er namelijk een hoger percentage huurders dat na aftrek van de huur niet voldoende overhoudt om menswaardig van te kunnen leven. Huurders in Antwerpen lijken dus slechter af te zijn dan in de andere centrumsteden. Dit is niet noodzakelijk zo omdat de woonuitgave hoger zou zijn (er lijkt geen significant verschil in huurprijs tussen Antwerpen en de 12 centrumsteden te bestaan, zie tabel 7.8) maar vermoedelijk eerder omdat hun inkomen lager is (zie tabel 7.5. die aan toont dat Antwerpen een groter aandeel huishoudens in het laagste inkomensquintiel heeft).

Uit de stadsmonitor¹⁹ vinden we een percentage inwoners die wonen in een huishouden met betaalbaarheidsproblemen op basis van de indicator van de woonquote gelijk aan 29,8 voor Antwerpen in 2014. Voor alle centrumsteden samen was dit 25,7%. In dit geval zijn er wel een deel centrumsteden met een significant lager percentage inwoners met betaalbaarheidsproblemen. Zowel in Aalst, Brugge, Genk, Hasselt, Kortrijk, Mechelen, Roeselare en Turnhout is het percentage inwoners met betaalbaarheidsproblemen significant lager dan in Antwerpen.

¹⁹ <http://stadsmonitor.vlaanderen.be/betaalbaarheid-van-het-wonen-woonquote> (geraadpleegd 14/08/2017)

Er werd aan de huishoudens in het Grote Woononderzoek ook rechtstreeks gevraagd of men betalingsproblemen ondervond. De resultaten van de antwoorden hierop zijn te vinden in tabel 7.10. De cijfers liggen dicht bij elkaar zowel voor Vlaanderen in zijn geheel, de centrumsteden en Antwerpen specifiek. Het grootste verschil lijkt te bestaan voor huurders. Voor hen ligt het percentage huishoudens dat aangeeft geen betalingsproblemen te ondervinden lager dan voor eigenaars. In Heylen (2015) werden geen significante verschillen gevonden naar gebiedstype wat betreft het percentage huishoudens dat betalingsproblemen ondervond. In de stadsmonitor²⁰ echter scoort Antwerpen wel slechter dan een aantal andere centrumsteden wat betreft het percentage personen in gezinnen met subjectieve betalingsproblemen: in Aalst, Brugge, Hasselt, Leuven, Mechelen en Roeselare liggen de percentages met betaalbaarheidsproblemen lager dan in Antwerpen.

Tabel 7.10 Subjectieve betaalbaarheidsproblemen van huishoudens op basis van GWO2013, naar gebied

%	Antwerpen*	12 centrumsteden	Alle centrumsteden	Vlaanderen
Geen enkele keer problemen bij betaling woonkosten, verbruiks- of andere kosten (totaal)	91,6	93,8	93,1	94,3
Huurders	84,0	89,5	87,7	88,1
Eigenaars	96,6	96,4	96,4	96,6
Eigenaars met hypotheek	96,2	94,1	94,9	95,3
N (totaal)	591	4 550	5 141	9 860
N huurders	206	1 179	1 385	2 136
N eigenaars	375	3 273	3 648	7 472
N eigenaars met hypotheek	238	1 462	1 700	3 431

* Geen significante verschillen tussen Antwerpen en de 12 andere centrumsteden gemiddeld.
Bron GWO2013

7.2.4 Betaalbare woning?

Zoals we hierboven zagen is het wonen in Antwerpen voor een deel huishoudens niet betaalbaar. Vooral bij huurders is het percentage huishoudens met betaalbaarheidsproblemen hoog. Het schommelt rond de helft van de huishoudens. We willen hier de oefening maken om na te gaan wat de grenzen voor betaalbaarheid zijn voor verschillende groepen huishoudens, verdeeld volgens besteedbaar inkomen. We doen dit apart voor huurders en eigenaars. Eerst verdelen we de huishoudens in Antwerpen die een woning huren in 5 even grote groepen op basis van hun besteedbaar inkomen (de verdeling naar quintielen gebeurt normaal op basis van het equivalent besteedbaar inkomen maar omdat we grenzen voor betaalbare woonuitgaven willen berekenen, werken we hier met het gewoon besteedbaar inkomen, dus niet gecorrigeerd voor gezinssamenstelling). Op basis van de inkomensgrenzen die de verschillende groepen afbakenen, berekenen we de grenzen van de woonuitgave die voor deze groep betaalbaar zou zijn (zijnde 30% van het besteedbaar inkomen). Omdat dit gegevens zijn voor 2013, wordt het resultaat volgens de gezondheidsindex²¹ (augustus 2017, 2013=100) geïndexeerd naar augustus 2017 (tabel 7.11). De gezondheidsindex wordt gebruikt voor het aanpassen van huurprijzen maar is ook de basis voor het indexeren van pensioenen, sociale uitkeringen en sommige lonen.

²⁰ <http://stadsmonitor.vlaanderen.be/betaalbaarheid-van-het-wonen-betalingsmoeilijkheden> (geraadpleegd 16/08/2017)

²¹ <http://statbel.fgov.be/nl/statistiek/cijfers/economie/consumptieprijzen/gezondheidsindex/>

Tabel 7.11 Overzicht betaalbaarheidsgrenzen voor quintielgrenzen besteedbaar inkomen, gebaseerd op GWO2013, geïndexeerd naar 08/2017, huurders en eigenaars

Quintiel o.b.v. bestedbaar inkomen in Antwerpen	Huurders					Eigenaars				
	N	Quintielgrenzen bestedbaar inkomen		Grenzen betaalbare woonuitgave		N	Quintielgrenzen bestedbaar inkomen		Grenzen betaalbare woonuitgave	
		2013	08/2017*	2013	08/2017*		2013	08/2017*	2013	08/2017*
1	32	1 000	1 057	300	317	52	1 580	1 670	474	501
2	35	1 250	1 321	375	396	62	2 000	2 114	600	634
3	36	1 529	1 616	459	485	67	2 750	2 906	825	872
4	43	2 180	2 304	654	691	79	3 000	3 170	1 050	1 110
5	51					85				

* Waarde 2013 geïndexeerd via gezondheidsindex voor augustus 2017 (2013=100): 105,68
(http://statbel.fgov.be/nl/statistiek/cijfers/economie/consumtieprijzen/index_search/)
Bron GWO2013

Tabel 7.11 toont dat de grens tussen het laagste en het daaropvolgende inkomensquintiel voor huurders 1 057 euro is (op basis van besteedbaar inkomen 2013 geïndexeerd volgens de gezondheidsindex). Voor eigenaars is dit hoger, namelijk 1 670 euro. Dit is niet aangepast aan gezinssamenstelling dus vele alleenstaanden zullen zich misschien hier bevinden wat besteedbaar inkomen betreft, maar daarom niet noodzakelijkerwijs in het laagste quintiel vallen wat equivalent besteedbaar inkomen betreft. Echter, voor het berekenen van de betaalbaarheid op basis van de woonquote wordt het besteedbaar inkomen gebruikt zonder aanpassing aan de gezinssamenstelling. Als we ervan uitgaan dat een woonkost van 30% betaalbaar is, zou de persoon op de grens tussen het eerste en tweede quintiel 317 euro aan huur kunnen spenderen. Een eigenaar op de grens tussen het eerste en tweede inkomensquintiel kan 501 euro aan zijn lening besteden om betaalbaar te wonen. En de 20% huishoudens die onder deze quintielgrenzen vallen, kunnen nog minder spenderen.

7.2.4.1 Huurders

Op basis van de resultaten in tabel 7.11 vinden we waar de woonuitgaven maximaal zouden moeten liggen om op de grens van het inkomensquintiel betaalbaar te zijn. Voor huurders wordt op basis van de resultaten uit enerzijds de huurschatter (zie beschrijving huurschatter deel 1) en anderzijds de huurcontractendatabank (zie Tratsaert, 2012) vervolgens het percentage woningen berekend dat betaalbaar is voor huurders met een besteedbaar inkomen van maximaal de inkomensquintielgrens. We kijken dus naar huurprijzen die lager zijn dan 317, 396, 485 en 691 euro.

In de huurschatter werden 1419 huurcontracten ingegeven in Antwerpen met als beginjaar 2015 of later. Hiervan hebben er 1,83%, 5,21%, 12,97% en 64,76% contracten een lagere huurwaarde dan respectievelijk 317, 396, 485 en 691 euro. Dus we kunnen besluiten dat voor de 20% armste huurders in Antwerpen nauwelijks 2% van de huurmarkt betaalbaar is. Voor de laagste 40% huurders is ongeveer 5% van de huurwoningen betaalbaar. Voor 60% van de huurders, nog steeds geordend via besteedbaar inkomen, is ongeveer 13% van de woningen betaalbaar. Voor 80% van de huurders is 65% van de huurwoningen betaalbaar. Dus hoe lager op de (bestedbare) inkomensladder men zich bevindt, hoe moeilijker het is om een betaalbare woning te vinden.

Een bemerking is wel dat de huurschatter vaker wordt gebruikt in buurten met een hoger aandeel Belgen, hoger opgeleiden of recentere woningen (Helgers & Vastmans, 2016). De percentages zijn dus eerder een ondergrens. Een vergelijking met de huurcontractendatabank zal hiertegenover misschien een bovengrens kunnen bieden omdat deze mogelijks ook studentenkoten kan bevatten.

Wanneer de huurprijzen van de huurcontracten die volgens de huurcontractendatabank (Tratsaert, 2012) startten in 2010, worden geïndexeerd naar 2017, zijn de resultaten iets gunstiger voor de huurders in de laagste drie quintielen. Er wordt gevonden dat 3,54%, 7,47%, 20,28% en 64,76% een lagere

geïndexeerde huurwaarde hebben dan respectievelijk de waarden voor betaalbaarheid op de grenzen tussen de inkomensquintielen (zijnde 317, 396, 485 en 691 euro). Op basis van deze dataset kunnen dus gelijkaardige conclusies getrokken worden aan de conclusies op basis van de huurschatter: een betaalbare huurwoning vinden is moeilijk, en dit is dan nog afgezien van de kwaliteit van de woning.

Ter vergelijking bekijken we wat de inkomensgrenzen zijn om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning (in 2017). Dit is echter slechts een zeer ruwe oefening. Om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning²² mag het inkomen van een alleenstaande zonder personen ten laste jaarlijks 24 092 euro bedragen (belastbaar inkomen). Om te vergelijken welke huurders in Antwerpen hiervoor in aanmerking zouden komen, moeten we dit bedrag omzetten naar maandelijks besteedbare inkomens. Het omzetten van belastbare naar een schatting van de besteedbare inkomens gebeurt voor een alleenstaande zonder personen ten laste volgens een factor 1,389.²³ Zo komen we tot een schatting van een maandelijks besteedbaar inkomen van 1 445 euro voor een alleenstaande zonder personen ten laste. Dus alle alleenstaande huurders in het eerste, tweede en deels derde inkomensquintiel in Antwerpen zouden voor sociale huur in aanmerking komen. Indien het huishouden uit een koppel met twee kinderen bestaat, wordt de inkomensgrens (belastbaar inkomen) voor sociale huur 40 177 euro. Dit omzetten naar maandelijks besteedbaar inkomen gebeurt via de factor 1,173 (afgeleid voor een koppel met twee kinderen, 8 en 4 jaar oud). Dit levert een schatting van het besteedbaar inkomen van 2 854 euro. Dit zou betekenen dat van alle huurders die een koppel vormen met twee kinderen (van bijvoorbeeld 8 en 4 jaar) ieder huishouden uit de eerste vier inkomensquintielen van huurders zeker in aanmerking komt.

7.2.4.2 Eigenaars

Doen we dezelfde oefening met betrekking tot het inkomen om in aanmerking te komen voor een sociale lening,²⁴ dan is de geschatte grens van besteedbaar inkomen voor een alleenstaande zonder personen ten laste 2 324 en voor een koppel met twee kinderen (8 en 4 jaar) 4 678 euro. Gelijkaardige conclusies bestaan dus voor de huurders en de eigenaars. Een aanzienlijk deel ervan heeft vermoedelijk belastbare inkomens die in aanmerking zouden komen voor een sociale huurwoning of een sociale lening.

Voor eigenaars betreffen de woonuitgaven de maandelijks afbetalingslast. Uitgaande van de maximaal betaalbare lasten op de vier inkomensquintielgrenzen berekenen we voor deze punten wat de bijhorende betaalbare aankoopprijs van de woning zou zijn. Hierbij moeten wel een aantal assumpties gemaakt worden over interestvoet, looptijd, de eigen inbreng en of men nieuwbouw aankoopt (waarop 21% btw moet betaald worden) of een bestaande woning koopt (waarop verkooprechten moeten betaald worden zijnde 10%, of 5% indien het om een bescheiden woning gaat). De tabel hieronder geeft enkele mogelijke scenario's weer, gebaseerd op looptijden van 20, 25 of 30 jaar en gebruik makende van het gemiddelde van de rentevoeten voor woonleningen op 22/09/2017 door immotheker verzameld. We gebruiken rentevoeten die gebruikt worden voor een quotiteit tussen 81 en 100%. Dit zijn 1,62 indien het over een lening gaat die 10 jaar rentevast is; 2,17 indien het over een lening gaat die 20 jaar rentevast is; of 2,37% voor een lening die 25 jaar rentevast is. We nemen aan dat de huishoudens een eigen inbreng kunnen doen van 20% van de kostprijs van het aankoopproject (we nemen hiervoor de aankoopwaarde van de woning vermeerderd met btw of verkooprechten).

In tabel 7.12 wordt rekening gehouden met een btw van 21%. In tabel 7.13 wordt rekening gehouden met de verkooprechten die 5 of 10% kunnen bedragen afhankelijk van het kadastraal inkomen van de woning. We gingen er hierbij van uit dat de koper kan genieten van de abbattementen die recht geven op een korting op de verkooprechten.

²² <https://www.wonenvlaanderen.be/sociale-huur/de-inschrijvings-en-toelatingsvoorwaarden>

²³ Deze factor werd berekend uit Heylen & Winters (2017) Tabel 16, p.58. Dit is een benadering gebaseerd op assumpties.

²⁴ <http://www.vlaamswoningfonds.be/leningen/een-sociale-lening-de-voorwaarden> (de voorwaarden bij het Vlaams Woningfonds en de Vlaamse Maatschappij voor sociaal wonen (VMSW) zijn dezelfde).

Tabel 7.12 Simulaties betaalbare aankooprijzen* nieuwbouwwoning (€), gebaseerd op maximum woonquote van 30%

Betaalbare mensualiteiten	501	634	872	1110
Looptijd 20 jaar				
i=1,62% ¹	105 379	133 354	183 415	233 475
i=2,17% ²	99 908	126 431	173 892	221 353
Looptijd 25 jaar				
i=1,62%	126 843	160 516	220 773	281 029
i=2,17%	118 870	150 426	206 895	263 364
i=2,37% ³	116 149	146 983	202 160	257 337
Looptijd 30 jaar				
i=1,62%	146 650	185 580	255 246	324 912
i=2,17%	135 901	171 979	236 539	301 099
i=2,37%	132 275	167 390	230 227	293 064

* Aankooprijzen zijn berekend zodanig dat de btw van 21% hierop betaalbaar is, en dat huishoudens een eigen inbreng kunnen doen van 20 van de kostprijs van de woning. De kostprijs is de aankooprijzen samen met 21% btw. Het geleend bedrag houdt rekening met verschillende looptijden en interestvoeten en mensualiteiten van 501, 634, 872 en 1110 €. Er is geen rekening gehouden met het feit dat op bouwgrond verkooprechten moeten betaald worden i.p.v. btw (dus minder dan 21%).

¹ Rentevoet die geldt voor een quotiteit tussen 81-100% en met 10 jaar rentevast (<https://www.immothekefinotheker.be/N/rentebarmeter, dd.25/09/2017>).

² Rentevoet quotiteit 81-100%, 20 jaar vast (<https://www.immothekefinotheker.be/N/rentebarmeter, dd.25/09/2017>).

³ Rentevoet bij quotiteit 81-100%, 25 jaar vast (<https://www.immothekefinotheker.be/N/rentebarmeter, dd.25/09/2017>).

Bron eigen berekeningen; berekening ontleenbaar bedrag vertrekkende van betaalbare mensualiteit zoals in Heylen (2016)

We geven een voorbeeld om tabel 7.12 toe te lichten. Stel dat men een besteedbaar inkomen heeft waarmee men zich bevindt op de grens van het onderste en tweede inkomensquintiel van eigenaars. Om de afbetaling betaalbaar te houden, zijnde 30% van het besteedbaar inkomen, kan men maandelijks 501 euro aflossen. Gegeven dat men een eigen inbreng doet van 20% van de aankooprijzen van de woning en de btw en men kan een lening aangaan op 25 jaar tegen een rentevoet die 2,17 bedraagt (20 jaar vast), zou men een woning van 120 000 euro kunnen aankopen (of precies: 118 870 euro). Een eigenaar die zich hoger in de inkomensverdeling bevindt, bijvoorbeeld op de grens tussen het vierde en vijfde inkomensquintiel voor eigenaars, zou met een eigen inbreng van 20% en dezelfde rentevoet en looptijd een woning van 263 000 euro kunnen kopen.

Indien dezelfde personen tegen dezelfde leenvoorwaarden een bestaande woning kopen (zie tabel 7.13), kan dit betaalbaar zijn voor een woning die minder dan 140 000 euro kost in het geval van de persoon op de grens tussen het eerste en tweede inkomensquintiel. Voor de persoon op de grens tussen het vierde en vijfde inkomensquintiel mag de woning minder dan 300 000 euro kosten.

Wanneer we de resultaten in tabel 7.12 vergelijken met de maximum verkoopwaarde waaraan een nieuwe woning moet voldoen indien men een sociale lening ontvangt (dit is 227 600 euro indien er nul personen ten laste zijn en 250 400 euro voor twee personen ten laste)²⁵ zien we dat deze verkoopwaarde voor een groot deel van de kopers zou kunnen leiden tot een niet-betalbare afbetaling (indien men een marktlening zoals de gesimuleerde moet afsluiten; de berekeningen voor maandelijkse afbetalingen indien men een sociale lening ontvangt zijn niet gemaakt). Een nieuwbouwwoning van deze prijs (227 600 euro) kopen zonder een betaalbaarheidsprobleem te stellen, kan voor een huishouden op de grens tussen quintiel 3 en 4 indien men een looptijd van 30 jaar neemt of een looptijd van 25 jaar tegen een rentevoet die 10 jaar vast is.

²⁵ <http://www.vlaamswoningfonds.be/lenen/een-sociale-lening-de-voorwaarden>

Tabel 7.13 Simulaties betaalbare aankooprijzen* bestaande woning (€), gebaseerd op maximum woonquote van 30%

Betaalbare mensualiteiten	501		634		872		1110	
Verkooprechten (VR)	VR 5%	VR 10%	VR 5%	VR 10%	VR 5%	VR 10%	VR 5%	VR 10%
Looptijd 20 jaar								
i=1,62% ¹	123 520	118 758	155 758	149 531	213 447	204 597	271 136	259 663
i=2,17% ²	117 216	112 740	147 780	141 915	202 473	194 122	257 167	246 329
Looptijd 25 jaar								
i=1,62%	148 255	142 368	187 059	179 408	256 497	245 691	325 936	311 973
i=2,17%	139 067	133 598	175 431	168 309	240 505	230 425	305 579	292 541
i=2,37% ³	135 931	130 605	171 464	164 522	235 049	225 217	298 633	285 911
Looptijd 30 jaar								
i=1,62%	171 079	164 155	215 943	206 979	296 224	283 612	376 506	360 244
i=2,17%	158 694	152 332	200 269	192 018	274 666	263 034	349 064	334 050
i=2,37%	154 514	148 343	194 980	186 970	2267 392	256 090	339 805	325 211

* Aankooprijzen zijn berekend zodanig dat de verkooprechten (VR) van 5% indien bescheiden woning of 10% hierop betaalbaar zijn. We gaan ervan uit dat dit de enige woning is die de huishoudens bezitten waardoor ze kunnen genieten van het abatement van 15.000€ en dat ze een hypothecaire lening aangaan waardoor ze kunnen genieten van het bij-abatement (10.000 € indien VR=10% of 20.000€ indien VR=5%). Verder nemen we aan dat huishoudens een eigen inbreng kunnen doen van 20% van de kostprijs van de aankoop. De kostprijs is gelijk aan de aankooprijz vermeerderd met de registratierechten van 10 of 5%. Het geleend bedrag houdt rekening met verschillende looptijden en interestvoeten en mensualiteiten van 501, 634, 872 en 1110 €.

¹ Rentevoet die geldt voor een quotiteit tussen 81-100% en 10 jaar rentevast (<https://www.immothekerfinotheker.be/N/rentebarmeter>, dd.25/09/2017)

² Rentevoet quotiteit 81-100%, 20 jaar vast (<https://www.immothekerfinotheker.be/N/rentebarmeter>, dd.25/09/2017)

³ Rentevoet bij quotiteit 81-100%, 25 jaar vast (<https://www.immothekerfinotheker.be/N/rentebarmeter>, dd.25/09/2017)

Bron eigen berekeningen; berekening ontleenbaar bedrag vertrekkende van betaalbare mensualiteit zoals in Heylen (2016)

Een bestaande woning die men aankoopt met behulp van een sociale lening mag maximum 227 000 euro kosten (gelijk voor nul of twee personen ten laste) in een kernstad. Wanneer dit gegeven en de cijfers in tabel 7.13 vergeleken worden met de gemiddelde verkooprijzen van bestaande huizen en appartementen in Antwerpen in 2016 (zie tabel 2.5 in deel aanbod), welke respectievelijk 256 253 (huizen) en 197 542 euro (appartementen) bedragen, zien we dat het gemiddeld moeilijk is om een bestaande woning te vinden die betaalbaar kan gehouden worden in de theoretische zin (zijnde dat de maandelijkse afbetalingslasten niet meer mogen bedragen dan 30% van het besteedbare inkomen) of zodat men in aanmerking kan komen voor een sociale lening. Een bestaande woning van gemiddelde prijs kopen (256 253 euro) is betaalbaar voor een huishouden op de grens van quintiel 3 en 4 bij een lening op 25 jaar tegen een rentevoet die 10 jaar vastligt (en de verkooprechten zijn 5%).

Door de aankooprijz te subsidiëren (zoals bv. AG VESPA doet), kan de betaalbaarheidsgrens worden verlaagd. In bovenstaand voorbeeld zal een subsidie van ongeveer 69 000 euro nodig zijn om de gemiddeld geprijzde woning betaalbaar te maken voor een huishouden op de grens tussen quintiel 2 en 3. Ongeveer 100 000 euro zou nodig zijn om de woning voor iemand op de grens tussen het eerste en tweede inkomensquintiel betaalbaar te maken.

Een aantal opmerkingen zijn hier op zijn plaats met betrekking tot de betaalbaarheid van eigenaars. Ten eerste werd met kwaliteit in deze numerieke analyse geen rekening gehouden. De woningen die binnen bereik liggen, zijn misschien van ondermaatse kwaliteit. Indien de huishoudens financieel tot het uiterste gaan om de aankoop van een woning van ondermaatse kwaliteit te financieren, omdat ze geen alternatieven vinden op de huurmarkt, kunnen ze noodkopers genoemd worden (of 'captive

renters' indien het om huurders gaat). Deze kopers hebben dus niet de financiële mogelijkheden om iets aan de slechte kwaliteit van hun woning te veranderen. In heel Vlaanderen zou 4% van de huishoudens noodkopers kunnen genoemd worden (op basis van het GWO2013, Vanderstraeten & Ryckewaert, 2015).²⁶

Ten tweede zijn de bovenstaande simulaties slechts een fractie van de mogelijkheden die er bestaan, niet alleen naar hoogte en variabiliteit van rentevoeten of looptijden, maar ook naar de (betaalbare) mensualiteiten en de eigen inbreng. De betaalbare mensualiteiten zijn berekend op 30% van het besteedbaar inkomen op vier punten (namelijk de quintielgrenzen van het besteedbaar inkomen). Echter, dit geeft dan de situatie weer bij het aangaan van de lening. Afhankelijk van waar in de levenscyclus men zich bevindt, zal het inkomen vermoedelijk nog stijgen, terwijl de maandelijkse afbetaling vaak een vast bedrag zal zijn. Naarmate de looptijd vordert, zal de afbetaling dus beter betaalbaar worden.

Bij het simuleren van betaalbare aankooprijzen werd enkel rekening gehouden met een eigen inbreng die 20% bedraagt van de kostprijs van de aankoop. Indien men geld heeft uit de verkoop van een eerdere woning, verbetert dit mogelijks de betaalbaarheidssituatie (of toegang tot woningen) omdat men een groter bedrag aan eigen inbreng kan leveren. Voor heel Vlaanderen, op basis van het GWO2013, kon 28% (27,6%) van degenen die in de periode 2011-2013 hun bestaande woning aankochten, beroep doen op geld uit de verkoop van een vorige woning.²⁷ Voor Antwerpen was dit 32% (31,9%) en voor de andere 12 centrumsteden 24% (23,8%) (geen significant verschil tussen Antwerpen en de andere centrumsteden, maar laag aantal observaties: 31 voor Antwerpen en 146 voor de andere centrumsteden samen). Van degenen die tussen 2011 en 2013 hun woning bouwden, gebruikte in Vlaanderen zelfs 84% (83,7%) middelen uit de verkoop van een vorige woning.²⁸ We presenteren voor de bouwers geen aparte cijfers voor Antwerpen of andere centrumsteden omdat het slechts over 12 bouwers gaat (4 in Antwerpen en 8 in de andere centrumsteden die tussen 2011 en 2013 bouwden). Het gebruik van middelen uit de verkoop van een vorige woning kwam dus vaak voor bij aankopen/bouwen in de periode 2011-2013, zeker bij bouwers.

Behalve de verkoop van een vorige woning, welke niet relevant is voor starters, ontvangen sommige kopers middelen van ouders of grootouders. Voor heel Vlaanderen kreeg één op vier kopers (24,0%) die hun bestaande woning in de periode 2011-2013 verwierven middelen van (groot)ouders.²⁹ Als we dit apart bekijken voor kopers in Antwerpen, is de steekproef zoals hierboven gezegd heel klein maar van degenen die een woning aankochten in de periode 2011 tot 2013 (31 observaties) kreeg 14% (14,4%) middelen van (groot)ouders.³⁰ Voor de andere 12 centrumsteden samen ligt het percentage hoger op 36% (35,6%).³¹ Er lijken dus in Antwerpen minder kopers te zijn die beroep (kunnen?) doen op middelen van ouders of grootouders. Voor bouwers was het voor diezelfde periode zo dat in Vlaanderen ongeveer 14% (13,8%) middelen kreeg van (groot)ouders. Het aandeel van de gift van (groot)ouders in de totale aankoopprijs was wel relatief klein voor kopers (5,1%) maar groter bij bouwers (10,8%) (Heylen, 2015) en ook kleiner dan het aandeel van de middelen van de verkoop van een vorige woning (16% voor kopers en 25% voor bouwers).

26 Ook huurders kunnen 'gevangen' zitten in een woning van ondermaatse kwaliteit met weinig of geen mogelijkheden om de situatie te verbeteren. Ze kunnen niet verhuizen naar een woning van betere kwaliteit omdat dit financieel niet haalbaar is. Zo zijn er 7% van de Vlaamse huishoudens die als 'captive renters' kunnen beschreven worden (Vanderstraeten & Ryckewaert, 2015).

27 In Heylen (2015) vinden we de waarde 15,5% voor Vlaanderen voor de periode 2011-2013. Er is een verschil omdat de periode 2011-2013 bij deze auteur gebaseerd is op het jaar van intrek en bij de eigen berekeningen in dit rapport het jaar van aankoop werd gebruikt.

28 In Heylen (2015) vinden we dat 54 percent van de bouwers die tussen 2011 en 2013 hun intrek namen in de woning gebruik maakten van de middelen uit een verkoop van een vorige woning.

29 Het verschil met Heylen (2015) waar de periode gebaseerd is op het jaar van intrek is niet zo groot voor kopers van een bestaande woning waar 25,4% middelen kreeg van (groot)ouders maar voor bouwers wel een groter verschil: gebaseerd op periode van intrek krijgt 27,1% van de bouwers middelen van (groot)ouders in de periode 2011-2013.

30 Er zijn in Antwerpen maar 4 observaties die een woning bouwden in de periode 2011-2013 dus voor deze groep worden geen berekeningen gemaakt.

31 Ondanks laag aantal observaties toch een licht significant verschil (op 10%).

7.2.5 Conclusie betaalbaarheid

De bevolking in Antwerpen is gemiddeld armer en de woonuitgaven zijn gemiddeld niet verschillend van andere centrumsteden wat het vermoeden doet rijzen dat er grotere betaalbaarheidsproblemen zijn in Antwerpen dan in andere centrumsteden. Op basis van de indicator van de woonquote komt dit enkel tot uiting bij het geheel van eigenaars (ongeveer één op vijf heeft betaalbaarheidsproblemen in Antwerpen tegenover één op acht in de andere centrumsteden) maar dit komt door een hoger percentage nog afbetalende eigenaars in Antwerpen. Op basis van de indicator van het resterend inkomen vinden we dat er meer betaalbaarheidsproblemen zijn in Antwerpen dan in andere centrumsteden voor huurders. Bijna de helft van de huurders houdt na het betalen van de huur niet voldoende inkomen over om menswaardig van te kunnen leven (in andere centrumsteden is dit onder een derde). De verklaring hiervoor is vooral te vinden bij het hoge aandeel huurders met lage inkomens.

Het aanbod aan betaalbare woningen is zeer laag. Wanneer betaalbaar wordt gedefinieerd als een woonuitgave die niet meer dan 30% van het besteedbaar inkomen bedraagt, is het aanbod aan betaalbare woningen zeer klein voor de armste huishoudens. Maar zelfs wanneer wordt gekeken naar grotere, gemiddeld rijkere, groepen huishoudens blijft het betaalbare aanbod laag.

Verder is ook de vraag welke kwaliteit men in de plaats krijgt. We zagen in deel 1 dat de cijfers over de technische kwaliteit van de woningen in Vlaanderen geen significante verschillen hebben aangetoond tussen de kwaliteit van de woningen in Antwerpen versus de andere centrumsteden. Hieronder zullen we bekijken hoe het met de subjectieve kwaliteit gesteld is. Behalve de woning kijken we dan ook naar de perceptie op de buurt.

7.3 Tevredenheid woning en omgeving

De tevredenheid met de woning en de woonomgeving, de buurt, geeft de subjectieve beleving van de woning en de woonomgeving weer en niet de werkelijke toestand van bijvoorbeeld aanwezigheid van voorzieningen. Wat men persoonlijk ervaart in verband met de omgeving (met o.a. de gepercipieerde nabijheid van bepaalde voorzieningen maar ook hoe men lawaai of veiligheid ervaart), zal de tevredenheid over de buurt beïnvloeden.

7.3.1 Tevredenheid woning

In dit deel bekijken we de tevredenheid met de woning en welke opvatting men heeft over zijn woning als plek om te wonen.

We tonen eerst hoe de respondenten in het GWO2013 antwoordden op volgende vraag: ‘Als u de voor- en nadelen van uw woning bekijkt, bent u dan in het algemeen over uw woning, ...?’ Met vijf antwoordmogelijkheden: zeer tevreden/tevreden/noch tevreden, noch ontevreden/ontevreden/zeer ontevreden. Tabel 7.14 toont wederom het verschil tussen centrumsteden en Vlaanderen en tussen Antwerpen en de 12 andere centrumsteden. De verdeling in Antwerpen is significant verschillend van het gemiddelde voor de 12 andere centrumsteden samen met een lagere tevredenheid onder de Antwerpse huishoudens.

Op basis van de stadsmonitor³² vinden we ook dat behalve in Turnhout, het percentage personen die tevreden zijn over hun woning in elke andere centrumstad hoger ligt dan in Antwerpen (Antwerpen 79% tevreden; gemiddeld voor 13 centrumsteden: 83% tevreden).

32 <http://stadsmonitor.vlaanderen.be/tevredenheid-over-de-woning> (geraadpleegd 16/08/2017)

Tabel 7.14 Tevredenheid met woning op basis van bevraging huishoudens, GWO2013, naar gebied

%	Antwerpen*	12 centrumsteden	Alle centrumsteden	Vlaanderen
Zeer tevreden	36,6	40,3	39,1	44,6
Tevreden	48,2	49,4	49,0	46,0
Noch tevreden, noch ontevreden	8,9	6,3	7,2	6,4
Ontevreden	3,3	3,1	3,2	1,9
Zeer ontevreden	3,0	1,0	1,6	1,1
N	597	4 594	5 191	9 923

* De verdeling van de huishoudens over de tevredenheidscategorieën is significant verschillend tussen Antwerpen en de 12 andere centrumsteden (op 1%).

Bron GWO2013

In tabel 7.15 worden de resultaten getoond voor de vraag over hoe men zijn huidige woning ziet, als een definitieve woning, of eerder een tijdelijke, al dan niet zijnde een second-best optie. Wanneer we de eerste rij bekijken ('een definitieve woning waarin ik oud wil worden') zien we dat er een verschil bestaat tussen de centrumsteden en Vlaanderen in totaal maar ook dat het percentage voor Antwerpen toch lager ligt dan het gemiddelde voor de 12 andere centrumsteden. Er heerst dus minder een tevredenheid in de zin van 'definitief' of 'ideaal' gevoel over het wonen in Antwerpen. Per centrumstad bekeken, vonden we echter dat enkel voor volgende steden het percentage dat zijn woning beschouwde als definitieve woning significant hoger lag: in Aalst, Brugge, Genk en Roeselare. Er wordt in Antwerpen eerder geantwoord dat het niet de ideale woning is of dat men op zoek is naar een betere. Dit gevoel zal zich vermoedelijk ook vertalen in de verhuisbewegingen en de verhuisintenties waarover meer in het volgende hoofdstuk (hoofdstuk8).

Tabel 7.15 Opvatting huidige woning, op basis van bevraging huishoudens, GWO2013, naar gebied

%	Antwerpen*	12 centrumsteden	Alle centrumsteden	Vlaanderen
Een definitieve woning, waarin ik oud wil worden	40,4	48,6	46,0	54,3
Een woning die best past bij mijn huidige levensfase, maar waarin ik niet denk altijd te blijven wonen	29,2	32,3	31,3	28,9
Niet mijn ideale woning, maar wel de woning waarin ik hoop nog een hele tijd te kunnen blijven wonen	13,4	8,4	10,0	8,1
Een tijdelijke oplossing, ik ben op zoek naar een betere woning	12,7	8,5	9,8	6,7
Een noodoplossing	3,7	1,6	2,3	1,4
Andere	0,5	0,8	0,7	0,7
N	595	4 587	5 182	9 908

* De verdeling over de opvattingen van de huidige woning is significant verschillend tussen Antwerpen en de andere 12 centrumsteden (1%).

Bron GWO2013

7.3.2 Tevredenheid omgeving

Behalve de kwaliteit en tevredenheid met de woning zelf speelt natuurlijk ook de ervaren kwaliteit van de woonomgeving een rol in het al dan niet ergens graag wonen of willen verhuizen. In deze paragraaf gaan we dieper in op de beleving van de omgeving door de inwoners van Antwerpen. Deze subjectieve kwaliteit van de omgeving wordt geoperationaliseerd met behulp van de antwoorden op de vragen over tevredenheid met de buurt of stad. Uit het GWO2013 en de stadsmonitor kunnen we bekijken hoe de buurtervaring in Antwerpen zich verhoudt tot Vlaanderen en de centrumsteden en uit 'Antwerpen in cijfers' vinden we de verschillen tussen wijken en buurten binnen Antwerpen.

7.3.2.1 Tevredenheid buurt

Parallel aan de tevredenheid met de woning, werd bij de respondenten in het GWO2013 ook gepeild naar hun tevredenheid met de buurt waar ze wonen (tabel 7.16). We zien hier niet zoveel verschil tussen de 13 centrumsteden en Vlaanderen. In Vlaanderen is 91% tevreden (% zeer tevreden of tevreden) met zijn buurt en in de 13 centrumsteden is 88% tevreden. In Antwerpen is dit 84%. In de andere 12 centrumsteden 90%. Er wordt een significant verschil genoteerd tussen Antwerpen en de andere 12 centrumsteden.

Ook in de stadsmonitor³³ vinden we dat in 2014 de tevredenheid met de buurt in Antwerpen (71% inwoners is tevreden met de buurt) lager is dan het gemiddelde voor de 13 centrumsteden (76%) en significant lager ligt dan in een aantal andere centrumsteden. Zeer opvallend is dat de tevredenheid over de stad die in de stadsmonitor ook aan bod komt³⁴, ongeveer dezelfde percentages toont als de tevredenheid over de buurt: 76% van de inwoners van de 13 centrumsteden zijn tevreden met hun stad. In Antwerpen is dit 70%.

Tabel 7.16 **Tevredenheid met buurt op basis van bevraging huishoudens, GWO2013, naar gebied**

%	Antwerpen*	12 centrumsteden	Alle centrumsteden	Vlaanderen
Zeetevreden	32,2	34,0	33,4	41,2
Tevreden	51,4	55,6	54,3	50,2
Noch tevreden, noch ontevreden	9,7	6,3	7,4	6,3
Ontevreden	4,5	3,0	3,5	1,7
Zeetevreden	2,2	10,4	1,4	0,7
N	597	4 593	5 190	9 923

* Er is een significant verschil tussen de verdeling over de categorieën van tevredenheid in Antwerpen en de 12 andere centrumsteden gemiddeld (1%).

Bron GWO2013

De Antwerpse Monitor bevraagt de Antwerpenaren o.a. over hun perceptie van wonen in de buurt via een aantal uitspraken. Het laat ook toe trends te analyseren omdat de monitor continu loopt sinds 2009. Hoe de inwoners het wonen in hun stad of buurt ervaren, wordt bevraagd via een aantal uitspraken (bv. 'Ik vind het aangenaam om in de stad Antwerpen te wonen', 'Ik vind Antwerpen een verdraagzame stad', ... of voor de buurt: 'De mensen in deze buurt kennen elkaar nauwelijks', 'Ik vind het aangenaam om in mijn buurt te wonen', ...). De uitspraak 'Het is aangenaam in mijn buurt te wonen' scoort daar iets lager dan de tevredenheid in het GWO2013 of de stadsmonitor met een percentage inwoners dat het hier helemaal mee eens of mee eens is, gelijk aan 73% (op basis van de

33 <http://stadsmonitor.vlaanderen.be/tevredenheid-over-de-buurt> (geraadpleegd 16/08/2017)

34 <http://stadsmonitor.vlaanderen.be/tevredenheid-over-de-stad> (geraadpleegd 16/08/2017)

observaties in alle golven van 2015; Mattheesen, Peeters, Casteleyn & Stoop, 2017). In het overzichtsrapport (Stoop, Mattheesen, Casteleyn, 2015) dat trends analyseert tussen 2009 en 2014 (na 5 jaar monitoren) zien we dat voor deze buurtspraak geen trend wordt waargenomen. Het percentage dat het eens is met de uitspraak verandert dus niet. Voor andere uitspraken over de buurt werd er wel een trend gevonden (bij vier van de zeven uitspraken) die een positiever gevoel over de buurt toonden. Op stadsniveau (uitspraken over de stad) werden er nauwelijks trends genoteerd.

7.3.2.2 Ervaring buurtproblemen

Waar de tevredenheid met de buurt mee te maken heeft, is moeilijk te verklaren op basis van deze cijfers. In het GWO2013 werden een aantal mogelijke buurtproblemen aan de respondenten gepresenteerd waarop men kon antwoorden of dit al dan niet een probleem was in de eigen buurt. In tabel 7.17 wordt het percentage huishoudens getoond die een bepaald buurtprobleem geen probleem vinden in de eigen buurt.³⁵

We vinden dat men in de centrumsteden eerder geneigd is om een bepaald probleem als relevant voor zijn eigen buurt te zien (het percentage 'geen probleem' is voor elk voorgesteld probleem lager gemiddeld voor de 13 centrumsteden dan gemiddeld voor Vlaanderen). In Antwerpen is het percentage huishoudens dat een bepaald probleem als relevant ziet voor zijn buurt nog groter dan gemiddeld voor de andere 12 centrumsteden voor nagenoeg elk probleem (behalve voor slecht onderhouden voetpaden, fietspaden of straten). De zaken waarin Antwerpen het allermeeft afwijkt van het gemiddelde voor de andere centrumsteden (meer dan 10 procentpunten verschil) zijn: 'ander lawaai van buiten', 'hondenpoep of rommel op straat', 'vandalisme', 'verkrotting van de buurt', 'het marginale gedrag van bepaalde bewoners' en 'de concentratie van vreemdelingen'. De problemen die het meest worden vermeld (door minstens één op drie respondenten) zijn hondenpoep of rommel op straat, verkeerslawaaï en vandalisme.

Tabel 7.17 Ervaren buurtproblemen in eigen buurt, op basis van bevraging huishoudens, GWO2013, naar gebied

% vindt onderstaand buurtprobleem in eigen buurt geen probleem	Antwerpen (N)	12 centrumsteden (N)	Alle centrumsteden (N)	Vlaanderen (N)
Burengerucht	75,7 (595)*	83,1 (4 591)	80,7 (5 186)	86,2 (9 918)
Verkeerslawaaï	66,7 (595)*	74,8 (4 593)	72,2 (5 188)	75,7 (9 920)
Ander lawaai van buiten	70,5 (595)*	81,7 (4 593)	78,1 (5 188)	84,7 (9 920)
Reuk- of geurhinder	77,8 (595)*	88,2 (4 592)	84,8 (5 187)	87,8 (9 919)
Hondenpoep of rommel op straat	56,8 (595)*	74,5 (4 591)	68,8 (5 186)	79,2 (9 918)
Vandalisme	68,4 (594)*	82,5 (4 590)	78,0 (5 184)	87,2 (9 916)
Verkrotting van de buurt	81,2 (593)*	92,5 (4 587)	88,9 (5 180)	93,5 (9 912)
Slecht onderhouden voetpaden, fietspaden of straten	72,3 (594)	74,9 (4 591)	74,0 (5 185)	78,8 (9 913)
Het marginale gedrag van bepaalde bewoners	70,1 (595)*	83,7 (4 589)	79,3 (5 184)	87,8 (9 912)
De concentratie van vreemdelingen	75,4 (595)*	88,1 (4 588)	84,0 (5 183)	91,8 (9 913)

* De proportie die het buurtprobleem in eigen buurt als geen probleem beschouwt, is significant verschillend tussen Antwerpen en de 12 andere centrumsteden gemiddeld (op 5%).
Bron GWO2013

³⁵ De antwoordmogelijkheden waren: geen probleem, een probleem, een ernstig probleem, een zeer ernstig probleem

Om buurtproblemen op wijkniveau te onderzoeken, gebruikten we de gegevens die beschikbaar waren op ‘Stad in cijfers’ (<https://stadincijfers.antwerpen.be/databank/>). We zochten een indicator die best aansloot bij het hogervermelde probleem van ‘hondenpoep of rommel op straat’, wat in Antwerpen veel sterker wordt ervaren als een probleem in de buurt dan in andere centrumsteden. We gebruiken hiervoor het melden van sluikestorten (door stadsdiensten en burgers via allerlei kanalen)³⁶. Dit sluit niet helemaal aan bij ‘hondenpoep of rommel op straat’ maar geeft toch ook een buurtprobleem weer dat te maken heeft met rommel of vuil. Op de kaartjes in bijlage 2 (figuren b2.1) kunnen we zien dat dit probleem sterk geconcentreerd is in bepaalde wijken en buurten centraal in Antwerpen. Dit hangt natuurlijk nauw samen met de bevolkingsdichtheid en de meldingsbereidheid. Daarom is het beter relatieve cijfers te bekijken die rekening houden met de bevolkingscijfers van het gebied. De informatie over GAS boetes³⁷ in verband met bevuilen geeft een percentage van feiten in verband met bevuilen per 1000 inwoners weer (figuren b2.2). Hier is een sterke concentratie minder centraal maar meer noordelijk te situeren in Antwerpen. Alleszins zijn er grote verschillen naar deelgebied.

Uit het evolutierapport op basis van de Antwerpse Monitor 2009-2014 (Stoop et al., 2015) blijkt wel dat de Antwerpenaren zowel hun stad als hun straat steeds properder vinden over de jaren. Ook het ervaren van de stad als een veilige stad neemt toe over de jaren. Meer specifiek neemt ook het gevoel af over het risico om op straat bestolen of lastiggevalen te worden. Zowel in de stad als in de buurt lijken er dus positieve trends te bestaan betreffende properheid en veiligheid.

7.3.2.3 Perceptie nabijheid voorzieningen en diensten

De aanwezigheid van voorzieningen en diensten is een deel van het aanbod van een stad maar ook dit aanbod wordt op een bepaalde manier ervaren door de inwoners als zijnde voldoende of onvoldoende (dichtbij).

In het GWO2013 werd de respondent over een aantal voorzieningen en diensten gevraagd of deze op wandelafstand van zijn woning zijn gelegen. Wandelafstand is geen absoluut begrip en wordt verschillend geïnterpreteerd door de respondent afhankelijk van zijn instelling en capaciteiten.

In tabel 7.18 zien we dat wat de nabijheid van voorzieningen en diensten betreft de centrumsteden gemiddeld beter scoren dan Vlaanderen in zijn geheel. En binnen de centrumsteden lijkt de nabijheid in Antwerpen nog significant beter te zijn dan gemiddeld voor de 12 andere centrumsteden behalve wat het openbaar vervoer en ‘speelplein of groenvoorziening’ betreft, waar Antwerpen gemiddeld scoort.

³⁶ <https://stadincijfers.antwerpen.be/databank/>; Aantal sluikestortmeldingen per km²; Bron Stad Antwerpen, Stads- en buurtonderhoud.

³⁷ <https://stadincijfers.antwerpen.be/databank/>; bevuilen per 1000 inwoners; Bron GAS registratie.

Tabel 7.18 Ervaren voorziening of dienst als zijnde op wandelafstand, op basis van bevraging huis-houdens, GWO2013, naar gebied

% ervaart onderstaande voorziening of dienst als zijnde op wandelafstand**	Antwerpen (N)	12 centrumsteden (N)	Alle centrumsteden (N)	Vlaanderen (N)
Bakker	92,9 (595)*	85,9 (4 596)	88,2 (5 191)	78,5 (9 919)
Slager	81,3 (593)	77,1 (4 591)	78,5 (5 184)	68,4 (9 910)
Groentewinkel	82,9 (593)*	74,9 (4 585)	77,5 (5 178)	63,7 (9 904)
Kruidenier of superette	88,9 (593)*	78,5 (4 594)	81,9 (5 187)	67,8 (9 914)
Supermarkt	86,1 (595)*	73,8 (4 598)	77,8 (5 193)	61,4 (9 925)
Eigen huisarts	64,9 (591)*	53,3 (4 580)	57,0 (5 171)	49,9 (9 901)
Apotheker	94,4 (596)*	86,7 (4 597)	89,2 (5 193)	77,2 (9 924)
Bank of bankautomaat	85,3 (595)*	74,7 (4 591)	78,1 (5 186)	66,7 (9 911)
Kinderopvang of onthaalmoeder	86,6 (426)*	78,6 (3 481)	81,1 (3 907)	70,4 (7 834)
Kleuterschool	92,8 (565)*	86,1 (4 397)	88,2 (4 962)	79,2 (9 573)
Lagere school	92,2 (563)*	83,8 (4 417)	86,5 (4 980)	76,7 (9 584)
Middelbare school	79,6 (552)*	55,6 (4 398)	63,2 (4 950)	42,3 (9 526)
Bus of tram	97,0 (596)	95,9 (4 590)	96,2 (5 186)	90,5 (9 900)
Trein	33,6 (591)	36,0 (4 589)	35,3 (5 180)	28,6 (9 899)
Speelplein of groenvoorziening	87,7 (580)	85,3 (4 507)	86,1 (5 087)	78,2 (9 701)

* De proportie die vindt dat de voorziening of dienst op wandelafstand gelegen is, is significant verschillend tussen Antwerpen en de 12 andere centrumsteden gemiddeld (op 5%).

** Degenen die 'weet niet' antwoordden of geen antwoord gaven werden buiten beschouwing gelaten.

Bron GWO2013

Betreffende de nabijheid van een halte van bus of tram antwoordde 97% van de respondenten in Antwerpen (op basis van het GWO2013) dit positief en het was daarmee de best bereikbare voorziening in Antwerpen (en ook in de centrumsteden gemiddeld en in Vlaanderen). Uit het overzichtsrapport van de Antwerpse Monitor (Stoop et al., 2015) kan de tevredenheid met de aanwezigheid van het openbaar vervoer in Antwerpen bevestigd worden. Ook hier werd het meest positief op geantwoord. Samen met de aanwezigheid van winkels voor dagelijkse aankopen was de tevredenheid over aanwezigheid openbaar vervoer het grootst. Het blijkt dat in 2014 84% van de respondenten vond dat er voldoende openbaar vervoer aanwezig was. Hoewel het de best scorende voorziening was, bestond er wel een dalende trend sinds de start van de monitor in 2009. Een andere dalende trend was te merken bij het aanbod van kleuter- en lager onderwijs. Dit zijn ook punten waar Antwerpen nochtans beter op scoort dan gemiddeld in de andere centrumsteden volgens de respondenten uit het GWO2013.

7.3.3 Conclusie tevredenheid

In Antwerpen is het percentage bewoners dat tevreden is over zijn woning, lager dan gemiddeld in de 12 andere centrumsteden. Er heerst ook een minder definitief gevoel over de woning in Antwerpen. Verder is er ook een lager percentage bewoners dat tevreden is over de buurt in Antwerpen. Dit komt sterk tot uiting bij het peilen naar problemen in de buurt waar de bewoners bijna elk gepresen-

teerd probleem als ernstiger beschouwen in Antwerpen dan in de andere 12 centrumsteden gemiddeld. Het is wel zo dat voorzieningen en diensten, op openbaar vervoer en speelplein of groenvoorziening na, als dichterbij worden ervaren in Antwerpen dan in de andere centrumsteden. Samengevat heerst er bij de bewoners van Antwerpen een meer tijdelijk gevoel en een lagere tevredenheid over hun woning alsook een lagere tevredenheid over hun buurt ondanks de betere nabijheid van voorzieningen. De buurtproblemen die het meest als een probleem worden ervaren in Antwerpen zijn vuil op straat, verkeerslawaaï en vandalisme (vermeld door meer dan één op drie respondenten).

8 | Verhuizen en verhuismotieven

In dit hoofdstuk willen we dieper ingaan op het verhuizen in Antwerpen. Het gaat hier zowel over effectieve verhuisbewegingen die via het bevolkingsregister kunnen geregistreerd worden als over verhuisintenties en redenen van effectieve of geplande verhuis. De bron ‘Stad in cijfers’ geeft een goed (geografisch) overzicht van het verhuisgedrag in Antwerpen terwijl andere bronnen (GWO2013, stadsmonitor, loketbevraging Antwerpen en Antwerpse Monitor) inzicht geven in verhuisredenen en verhuisintenties.

8.1 Verhuizen binnen, naar en uit Antwerpen

Personen, al dan niet in gezinsverband, willen verhuizen wanneer hun woning niet meer aan de behoefte voldoet (er komen gezinsleden bij of het worden er minder, het inkomen stijgt en men wil iets meer comfort, men wordt ouder en heeft een aangepaste woning nodig, ...) en/of de tijd gekomen is voor een nieuwe stap in de levensloop (uit het ouderlijk huis verhuizen, andere voorbeelden, beginnen werken/van werk veranderen, ...). Niet alleen de woning zelf maar ook de buurt waarin men woont of wenst te wonen kan een rol spelen in de wens om te verhuizen.

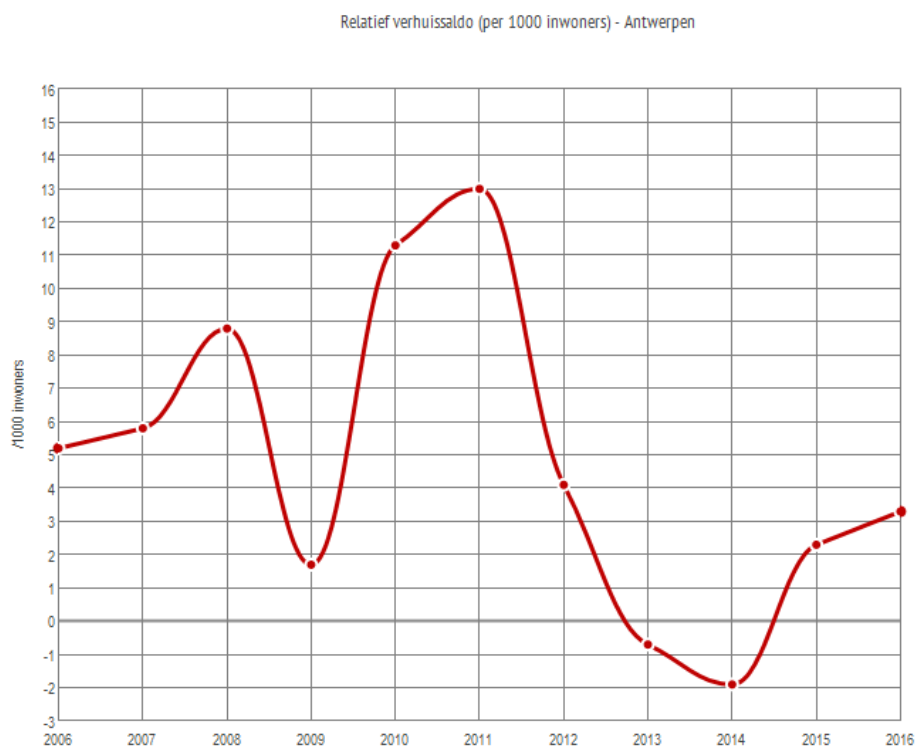
Er worden verschillende cijfers voor het uitdrukken van verhuisbewegingen gebruikt. Enerzijds zijn er de aankomsten (in aantal personen) in een gebied en anderzijds de vertrekken (aantal personen). Het verschil tussen beide is het *migratiesaldo*. Wanneer dit per 1000 inwoners wordt gesteld bekomt men het *relatieve migratiesaldo*. Het relatieve migratiesaldo wordt vaak beschouwd als een maat voor de aantrekkelijkheid van een stad, wijk of buurt ten opzichte van andere gebieden. Maar het heeft met meer te maken, o.a. met ruimtelijke ordening (is deze restrictief of net niet). Zo zal een wijk waar recent woningen werden gebouwd op een braakliggend terrein of in een oud bedrijfsgebouw ook een positief migratiesaldo kunnen tonen. Verder is er ook nog het verschil tussen interne en externe migratiesaldi. Het *interne migratiesaldo* geeft de relatie met andere gebieden binnen een groter gebied weer (dit groter gebied is bijvoorbeeld de stad Antwerpen) en het *externe migratiesaldo* geeft de relatie met gebieden buiten dit groter gebied weer. Zo is het interne migratiesaldo van een wijk het verschil tussen de aankomsten uit de rest van de stad in die wijk en de vertrekken uit die wijk naar de rest van de stad. Het externe migratiesaldo geeft eerder de relatie met het gebied buiten de stad weer. Het externe migratiesaldo van een wijk is het verschil tussen de aankomsten in die wijk uit het gebied buiten de stad en de vertrekken uit die wijk naar een gebied buiten de stad. De *verhuisintensiteit* geeft het totale aantal verhuisbewegingen weer (= aankomsten + vertrekken + verhuizen binnen het gebied) ten opzichte van de bevolking van het gebied.

Verhuizen is sterk verbonden aan de verschillende stappen in de levenscyclus. De mobiliteit is het hoogst bij jonge twintigers (De Corte et al., 2003). Ook gezinnen met jonge kinderen tonen een hoge verhuisintensiteit (De Corte et al., 2003). Vooral tot de leeftijd van 35 jaar wordt er veel verhuis-mobiliteit geregistreerd. Dit hangt samen met het ouderlijk huis verlaten, alleen gaan wonen, samenwonen, werk vinden, kinderen krijgen, een eigen woning kopen. Een gebied met een hoge verhuisintensiteit zal dus vaak met deze kenmerken in verband kunnen worden gebracht. Zo vonden Le Roy en Vandekerckhove (2011) bijvoorbeeld dat er op de eigendomsmarkt minder wordt verhuurd dan op de private huurmarkt. Indien een gebied gekenmerkt wordt door een relatief hoog aandeel huurders zal het vermoedelijk een hogere verhuisintensiteit kennen.

8.1.1 Verhuisbewegingen op stadsniveau

In 2016 vertoonde Antwerpen een positief migratiesaldo van 1 688 personen.³⁸ Het aantal aankomsten van buiten de stad (33 716) was dus groter dan het aantal vertrekken naar andere gemeenten (32 028). Het relatief migratiesaldo was dus positief, meer bepaald gelijk aan 3,3. Dit relatief verhuissaldo schommelt nogal over de jaren (zie figuur 8.1).

Figuur 8.1 Relatief verhuissaldo stad Antwerpen, 2006-2016



Bron: Stad Antwerpen, Districts- en loketwerking

Bron <https://stadincijfers.antwerpen.be/databank/>

Omdat de relatieve verhuissaldi nogal eens gebruikt worden om de aantrekkelijkheid van een stad te beoordelen (met bedenkingen zie hoger), bekijken we de relatieve verhuissaldi van de andere centrumsteden (stadsmonitor). Over de periode 2011-2013 was dit 5,9 voor Antwerpen terwijl het gemiddelde voor de 13 centrumsteden toen 4,2 was. Antwerpen lijkt daarmee een hoger dan gemiddeld saldo te hebben. Enkel de volgende steden hadden toen een hoger relatief migratiesaldo: Aalst, Hasselt, Oostende en Roeselare. Voor 10 van de 13 centrumsteden en voor de 13 centrumsteden samen is het algemene migratiesaldo afgenomen tussen de periode 2008-2010 en 2011-2013. Vooral in Gent en Leuven was er een zeer sterke afname.

In de stadsmonitor³⁹ vinden we ook informatie over het relatieve migratiesaldo van jongvolwassenen (20- tot 29-jarigen) en jonge gezinnen (0-9 jaar en 30-39 jaar). Wat het relatieve migratiesaldo van de jongvolwassenen betreft blijkt Antwerpen zeer aantrekkelijk voor deze bevolkingsgroep. Het relatieve migratiesaldo van 50,7 was het op twee na hoogste van de centrumsteden over de periode 2011-2013 (Leuven: 74,0 en Gent: 56,8). Wat betreft jonge gezinnen heeft Antwerpen een negatief relatief migratiesaldo (-3,0), dus er trekken relatief meer jonge gezinnen weg dan dat er toekomen.

³⁸ Alle info over Antwerpen en verhuisbewegingen uit Stad in Cijfers

(<https://www.antwerpen.be/nl/overzicht/stad-in-cijfers/stad-in-cijfers>)

³⁹ <http://stadsmonitor.vlaanderen.be/migratiesaldo-naar-leeftijd> (geraadpleegd 17/08/2017)

Maar vergeleken met bijvoorbeeld de twee andere steden met een zeer groot positief migratiesaldo van jongvolwassenen, is het verdwijnen van jonge gezinnen veel minder sterk aanwezig in Antwerpen (zie Leuven: -44,8 en Gent: -19,7). Ook Mechelen heeft een sterker negatief relatief migratiesaldo van jonge gezinnen (-8,1).

De stadsvlucht van de jonge gezinnen wordt in de data 'Stad in cijfers' ook uitgedrukt via blijfkansen. De kans dat een jong gezin na twee jaar nog in Antwerpen woont, is 87% in 2016 (en dit veranderde nauwelijks over de jaren) en de kans dat een jong gezin na 5 jaar nog in Antwerpen woont is lager, namelijk 78% (ook hier is nauwelijks sprake van wijziging over de jaren).

Op basis van de gegevens voor het jaar 2016 in 'Stad in cijfers' vinden we een negatief migratiesaldo voor 0-18-jarigen (-560), maar een positief voor 18-24-jarigen en 25-39-jarigen (2 254 en 1 488). Het migratiesaldo voor oudere personen is negatief (-719 voor 40-64-jarigen en -775 voor 65-plussers). De stad kan dus netto jongvolwassenen en iets minder jonge volwassen aantrekken maar ze netto aantrekken of houden op langere termijn en wanneer er kinderen zijn, lijkt minder voor de hand liggend.

Tabel 8.1 Verhuisintensiteit (aantal bewegingen per 1 000 inwoners) stad Antwerpen

Jaar	Verhuisintensiteit
2010	24,4
2011	25,2
2012	24,3
2013	23,9
2014	24,7
2015	25,1
2016	25,1

Bron Stad in cijfers (Stad Antwerpen, districts- en loketwerking)

De verhuisintensiteit in Antwerpen (het totaal aantal verhuisbewegingen ten opzichte van de bevolking) blijft over de jaren eerder stabiel (zie tabel 8.1).

8.1.2 Verhuisbewegingen op kleiner geografisch niveau

In deze sectie bekijken we de verhuisbewegingen op lager geografisch niveau, bv. op niveau van de gordels of wijkniveau. Dit kan een indicatie geven van de aantrekkelijkheid van bepaalde wijken (zie kaartjes in bijlage 3). Relatieve migratiesaldi worden echter niet opgesplitst naar leeftijd of andere karakteristieken, dus om deze iets nauwer te bestuderen zullen we de absolute migratiesaldi beschouwen (alle gegevens komen uit 'Stad in cijfers').

8.1.2.1 Relatieve migratiesaldi: totaal, extern en intern

a) Relatief migratiesaldo

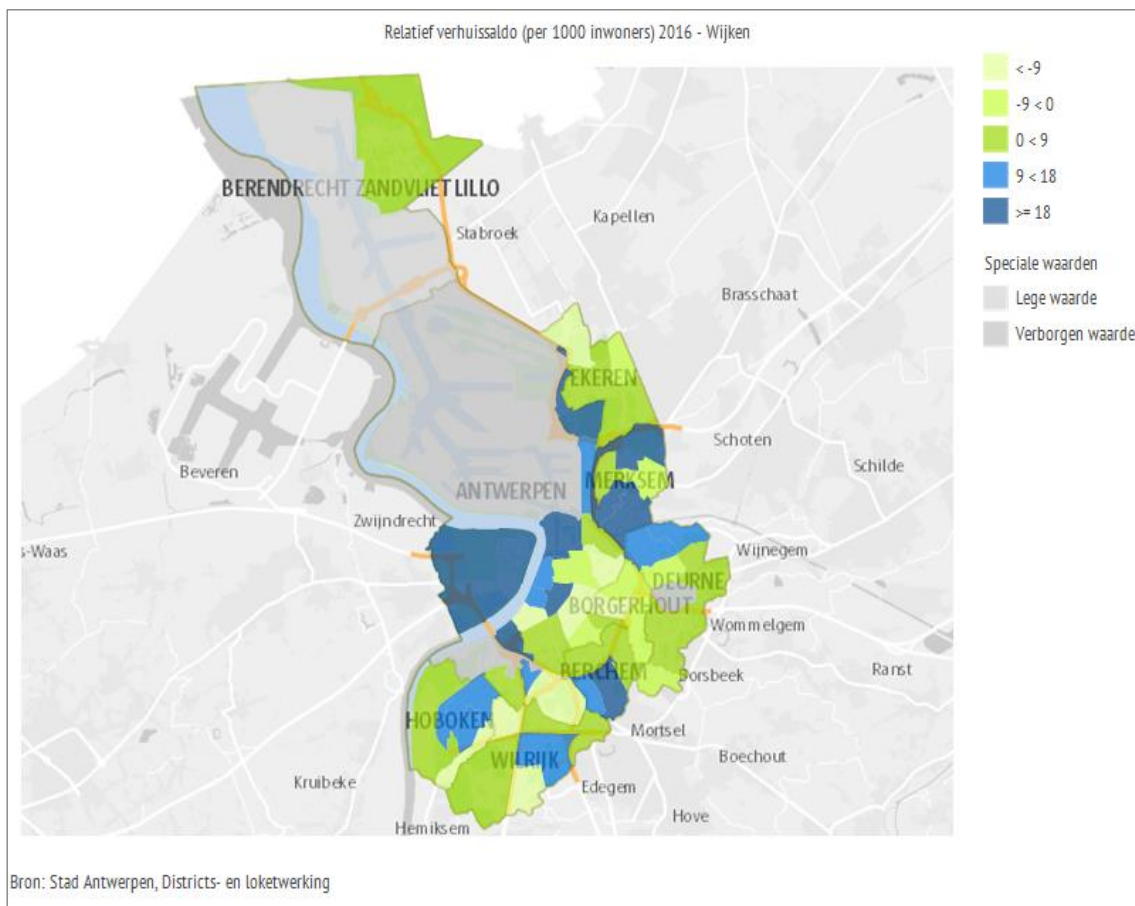
Situatie 2016

Op niveau van de gordels kent enkel de 19de-eeuwse gordel een negatief relatief migratiesaldo. Uit het kaartje in figuur 8.2 op basis van wijken zien we meteen hoe ongelijk de migratie naar de stad is verdeeld. De relatieve migratiesaldi gaan van -22,9 (Middelheim) tot zo hoog als 174,2 (Eilandje) en 307,4 (Nieuw-Zuid). De zeer hoge positieve migratiesaldi hebben vermoedelijk te maken met het

bouwen op voormalige bedrijfsterreinen van de laatste decennia wat het aanbod sterk verruimd heeft. In Nieuw-Zuid komt een volledige nieuwe wijk dus alle migratie is nieuwe bewoning wat het extreem hoge saldo verklaart.⁴⁰ Maar ook Eilandje, dat wel wat oorspronkelijke bewoners had, heeft veel nieuwe gebouwen en veel nieuwe bewoning met o.a. de stadsontwikkelingswoonprojecten London Tower (met 118 appartementen) en Cadix (95 appartementen en 14 eengezinswoningen). Het derde hoogste positieve migratiesaldo wordt gevonden in de wijk Theaterbuurt-Meir (34,0). Eilandje en Theaterbuurt-Meir behoren tot de wijken met de hoogste grondwaarde in Antwerpen (zie deel 1 aanbod) en behoren tot de duurste locaties.

De wijken die netto (en relatief) de meeste bewoners aantrekken, liggen nogal verspreid maar er is toch een concentratie rond het centrum aan beide zijden van de Schelde (in Antwerpen Linkeroever en Antwerpen Centrum of de binnenstad dat de wijken Eilandje, Nieuw-Zuid en Theaterbuurt-Meir bevat). Maar ook ten noordoosten van dit gebied vinden we de hogere migratiesaldi binnen de 20ste-eeuwse gordel (namelijk in Merksem: bv. Tuinwijk, Oud-Merksem, Nieuwdreef) en de wijk Schoonbroek-Rozemaai in Ekeren. Oud-Merksem en Schoonbroek-Rozemaai behoren dan weer tot de wijken met laagste grondwaarde (zie deel 1 aanbod).

Figuur 8.2 Relatief migratiesaldo (per 1000 inwoners) 2016, naar wijken



Bron Stad in cijfers (Stad Antwerpen, Districts- en loketwerking)

Wanneer men verder kijkt op buurtniveau is te merken dat de positieve migratie zich situeert in enkele buurten. De uitzonderingen zijn Eilandje en Nieuw-Zuid waar alle buurten gekenmerkt zijn door

⁴⁰ In Nieuw-Zuid komen er o.a. ook drie nieuwe gebouwen van Woonhaven (zie infobrief Woonhaven (2015): <http://www.woonhaven.be/sites/default/files/documents/infobrief%20Van%20der%20Sweepstraat.pdf>) maar vooral private nieuwbouw.

hoge positieve migratiesaldi. Ook Linkeroever heeft een zeer groot aantal buurten met sterk positieve migratiesaldi.

Evolutie 2011-2016

Wanneer we de kaarten van het meest recente jaar (2016) vergelijken met deze van 5 jaar eerder (2011) observeren we grote veranderingen. Het relatieve migratiesaldo voor de hele stad is tussen 2011 en 2016 afgenomen van 13 naar 3,3.⁴¹ Figuur 8.1 toonde echter dat het relatieve migratiesaldo over de laatste 10 jaar nogal schommelt met een hoogtepunt precies in 2011 en een (negatief) laagtepunt in 2014. Na 2014 stijgt het relatief migratiesaldo van Antwerpen weer.

In de binnenstad en op Linkeroever zijn de migratiesaldi geëvolueerd van positief in 2011 (15,3 en 15,5) naar ongeveer nul in 2013 (2,0 en -1,0) en terug naar positief in 2016 (20,4 en 23,4). We zagen voorheen (zie deel 1 aanbod, Tabel 2.8) dat de grootste procentuele groei van het aantal woongelegenheden tussen 2013 en 2016 in de binnenstad heeft plaatsgevonden (een groei van 4,02%) dus er is in dat gebied extra woongelegenheden gecreëerd wat kan samenhangen met een toename in netto migratie naar het gebied (in 2013 was het netto migratiesaldo in de binnenstad slechts 2 dus sinds dat jaar is er een stijging gebeurd naar 20,4). Op Linkeroever lijkt er tussen 2013 en 2016 betreffende aantal woongelegenheden niet zoveel gebeurd (33 extra wooneenheden, een groei van 0,4%) maar misschien werden voordien gecreëerde eenheden met vertraging opgevuld. In de 19de-eeuwse gordel daarentegen is het migratiesaldo geëvolueerd van sterk positief in 2011 (18,3) naar negatief in 2013 (-6,7) en nog steeds negatief in 2016 (-7,3). Toch was er ook daar een procentuele toename van het aantal woongelegenheden (1,86% tussen 2013 en 2016). Het gebied kende zelfs de grootste toename in absoluut aantal wooneenheden. Hier lijkt het verband tussen toename van woongelegenheden en een toename van netto migratie naar het gebied dus niet te bestaan. Ook in de 20ste-eeuwse gordel Rechteroever is de netto migratie, hoewel positief gebleven, toch sterk gedaald (van 13,8 in 2011 naar 2,6 in 2013 en 5,6 in 2016).

Op lager geografisch niveau zien we dat een aantal postzones van een positief migratiesaldo in 2011 evolueren naar een negatief migratiesaldo in 2016. Het gaat over Antwerpen-Noord, Antwerpen-Zuid, Borgerhout en Wilrijk. Antwerpen-Noord en Antwerpen-Zuid waren in 2011 de postzones met de hoogste positieve migratiesaldi. Antwerpen-Centrum en Antwerpen-Linkeroever zijn gebieden waar de migratiesaldi zowel in 2011 als in 2016 hoog zijn. De zone met sterk positieve migratiesaldi krimpt in en situeert zich veel centraler ten westen en oosten van de Schelde.

Het gaat echter steeds over enkele wijken. Men kan dit dus best op wijkniveau bestuderen. Op wijkniveau (zie bijlage 3 figuur b3.1.2) zien we vele veranderingen. Op de wijk 'Zuid' na had geen enkele wijk die in 2016 een negatief migratiesaldo heeft, dit al in 2011. De wijk 'Amandus-Atheneum', met in 2016 een negatief migratiesaldo, had in 2011 zelfs nog een zeer hoog positief migratiesaldo. De meest extreme verandering van negatief in 2011 naar positief in 2016 situeert zich in de wijk Nieuw-Zuid (van -7,1 naar 307,4). Zoals eerder vermeld is dit gelegen aan een grote toename van het aanbod aan woningen. In de andere richting (evolutie van sterk positieve migratiesaldi naar een negatief saldo) vinden we: Amandus-Atheneum, Centraal-station, Haringrode en Middelheim. Andere wijken, behalve Nieuw-Zuid, die aan aantrekkelijkheid of aanbod hebben gewonnen zijn bijvoorbeeld Eilandje (88 naar 174), Linkeroever (16 naar 23), Luchtbal (-29 naar 10), Schoonbroek-Rozemaai (8 naar 21), Theaterbuurt-Meir (4 naar 34), Nieuw-Kwartier Oost (15 naar 24).

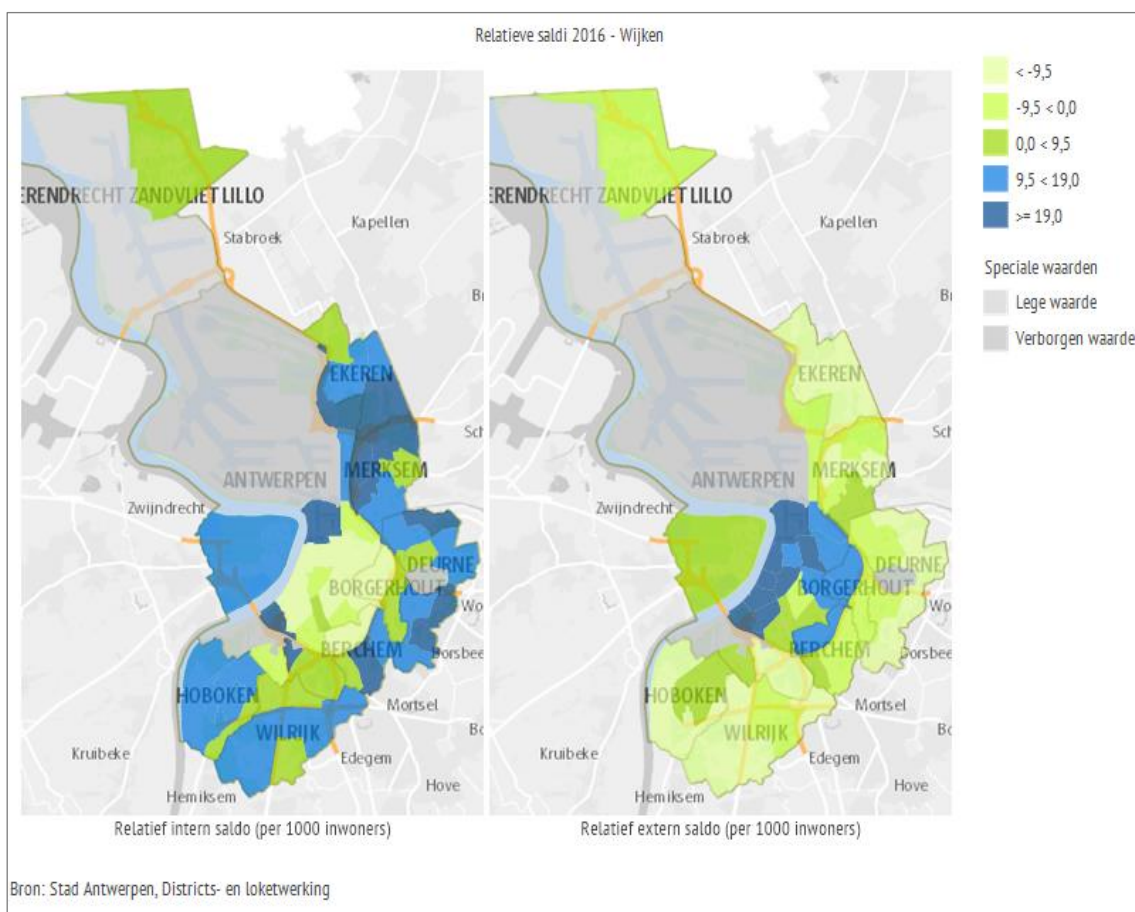
b) Extern en intern relatief migratiesaldo

Vervolgens bekijken we de externe relatieve migratiesaldi die weergeven hoe groot de relatieve instroom is in het gebied ten opzichte van gebieden buiten Antwerpen. Het toont dus de uitwisseling die er plaatsgrijpt tussen het gebied en buiten Antwerpen. We leggen dit naast de relatieve interne migratiesaldi die de uitwisseling met een gebied en andere gebieden binnen Antwerpen weergeeft.

41 <https://stadincijfers.antwerpen.be/databank/>

Het extern relatief migratiesaldo is het hoogst in de binnenstad (36,4 in 2016) gevolgd door de 19de-eeuwse gordel (14,5 in 2016). In de 20ste-eeuwse gordel rechteroever is het relatief extern migratiesaldo negatief: er verdwijnen dus relatief meer personen naar dan dat er toekomen uit gebieden buiten Antwerpen. Het extern relatief migratiesaldo is het hoogst in de centrale postzones Antwerpen Centrum maar ook Antwerpen Noord⁴² in de 19de-eeuwse gordel. Ongeveer alle wijken (voor saldi op wijkniveau, zie figuur 8.3 rechterluik) in Antwerpen-Centrum trekken veel meer inwoners van buiten Antwerpen aan dan dat ze eraan verliezen. In Antwerpen-Noord steekt Amandus-Atheneum boven de andere wijken uit maar ook de rest van Antwerpen-Noord trekt relatief eerder inwoners van buiten Antwerpen aan dan dat ze eraan verliest. In Antwerpen-Noord gaat het vermoedelijk eerder om inwoners vanuit het buitenland, daar het als ‘aankomstgebied’ bekend is (Schillebeeckx, Oosterlynck & De Decker, 2015).

Figuur 8.3 Intern en extern relatief migratiesaldo (per 1000 inwoners) 2016, naar wijken



*
Bron Stad in cijfers

Intern bekeken (dus wat verhuisbewegingen van gebieden binnen Antwerpen naar andere gebieden binnen Antwerpen betreft) vinden we dat Linkeroever het meest populair lijkt voor het verhuizen binnen Antwerpen. Ook de 20ste-eeuwse gordel rechteroever kent een positief intern relatief migratiesaldo. De binnenstad, wat een zeer aantrekkelijk gebied leek voor verhuizers van buiten Antwer-

⁴² Sommige gebieden staan bekend als ‘aankomstwijk’ in de zin van toegangspoorten voor buitenlandse migranten (Schillebeeckx, Oosterlynck & De Decker, 2015). Door Schillebeeckx et al. (2015) werd Antwerpen-Noord als gevalstudie gebruikt. Deze wijk wordt door de ruimtelijke planningscel in Antwerpen erkend als ‘aankomstwijk’.

pen, heeft een negatief intern relatief migratiesaldo (-16,1). De 19de-eeuwse gordel lijkt voor verhuizers van binnen Antwerpen het minst populair met een relatief intern migratiesaldo van -21,8. Het intern relatief migratiesaldo is het hoogst in Antwerpen-Linkeroever, Haven-Antwerpen en Merksem, gevolgd door Ekeren, Deurne, Hoboken, Wilrijk. Dit zijn de postzones die de buitengrenzen van Antwerpen beslaan. Deze gebieden winnen dus relatief inwoners van de rest van Antwerpen. Op wijkniveau (figuur 8.3 linker luik) kennen toch ook Eilandje en Nieuw-Zuid een aantrekking uit andere gebieden van de stad maar anders lijkt het toch eerder om wijken tegen de buitengrenzen van Antwerpen te gaan.

Extern bekeken hebben net deze wijken negatieve saldi. Dus van gebieden buiten Antwerpen wint Antwerpen het meeste inwoners in het centrum (meest binnenstad gevolgd door 19de-eeuwse gordel) en van gebieden binnen Antwerpen wordt er het meest gewonnen in de wijken daarrond (Linkeroever en 20ste-eeuwse gordel rechteroever). Men komt dus Antwerpen binnen vooral via het centrum (jongvolwassenen?) en men stroomt binnen Antwerpen door naar gebieden rond het centrale deel (gezinsvorming?). Deze gebieden (vooral 20ste-eeuwse gordel rechteroever) kennen dan weer negatieve externe migratiesaldi dus dit betekent dat deze gebieden inwoners netto verliezen aan gemeenten buiten Antwerpen. Dit kan betekenen dat men van daaruit verder trekt naar buiten de stad (verdere gezinsuitbreiding? andere woonwensen?). Natuurlijk geven deze observaties geen cohortes weer dus dit is slechts een hypothese.

Ook in de relaties met het gebied buiten Antwerpen en binnen Antwerpen zijn er veranderingen tegenover 5 jaar eerder. Waar in 2016 Antwerpen-Centrum en Antwerpen-Noord de hoogste relatieve externe migratiesaldi hadden (zie figuur b3.2.2), hoorde in 2011 ook Antwerpen-Zuid hierbij. In 2016 heeft Antwerpen-Zuid eerder een middelmatige aantrekkingskracht op gebieden van buiten Antwerpen relatief tot andere gebieden in Antwerpen. De postzones ten westen, zuiden en oosten van het centrale gedeelte, zijnde Antwerpen-Linkeroever, Antwerpen-Kiel, Berchem en Borgerhout, hebben ook iets ingeboet wat betreft het aantrekken van nieuwe Antwerpenaren. Ook de postzones in de oostzuidoostelijke buitenrand hebben aan externe aantrekkingskracht verloren en vertonen in 2016 een negatief extern migratiesaldo (Merksem, Deurne, Wilrijk). Op wijkniveau zien we dat de wijken grotendeels de evoluties van de postzone waartoe ze behoren lijken te volgen.

Wat de evolutie van de interne migratie betreft (zie figuur b3.3.2), zien we dat de wijken dichtst bij de buitengrenzen van Antwerpen meer dan in 2011 positieve interne relatieve migratiesaldi kennen. Dit fenomeen lijkt zich dus te versterken. Bepaalde wijken zijn sterker en sterkere aantrekkingspolen voor migratie binnen in Antwerpen.

8.1.2.2 Absolute migratiesaldi naar leeftijd

Om een idee te krijgen van de verschillen naar bepaalde persoonskenmerken bekijken we de migratiecijfers volgens leeftijd.⁴³ Om verschillen naar leeftijd te zien, gebruiken we absolute migratiecijfers, er zijn geen relatieve migratiesaldi volgens leeftijd of andere karakteristieken beschikbaar. We beschouwen daarom vooral het verschil tussen gebieden met positieve versus gebieden met negatieve saldi omdat de hoogte van het cijfer moeilijker interpreteerbaar is. Ruimtelijk kleinere gebieden gaan namelijk vaak samen met een lager potentieel aan huisvesting, tenzij er veel hoogbouw is.

a) Algemeen migratiesaldo

Het (absoluut) algemeen migratiesaldo voor 18- tot 24-jarigen is positief in de binnenstad, de 19de-eeuwse en de 20ste-eeuwse gordel vooral rechter- maar ook linkeroever (zie bijlage b3.1.4). Bij de 25-39-jarigen ligt dit enigszins anders en zijn er vooral positieve migratiesaldi in de 20ste-eeuwse gordel rechteroever en ook linkeroever. Het migratiesaldo van deze leeftijdsgroep is negatief in de meer centrale gordels binnenstad en 19de-eeuwse gordel. Dit sluit misschien aan bij het type woningen dat

43 Andere karakteristieken die beschikbaar zijn binnen de absolute migratiesaldi zijn geslacht, nationaliteit en etniciteit. Deze zijn minder relevant in het kader van de levensloop dus we beperken ons tot leeftijd.

deze groep zoekt. Het type eengezinswoning is relatief meer te vinden in de 20ste-eeuwse gordel en neemt daar ook gemiddeld meer toe (zie deel 1 aanbod). Bij 40-64-jarigen zien we dan weer een ander patroon. Het migratiesaldo is enkel positief zeer centraal, namelijk in de binnenstad en Linkeroever. Dezelfde observatie geldt voor de 65-plussers. Het positief migratiesaldo op Linkeroever voor deze leeftijdsgroep zou (mede) kunnen gedreven worden door het Intergenerationeel project Linkeroever (IGLO)⁴⁴ dat gericht is op het samenleven van verschillende generaties. In het kader daarvan worden ook woningen en voorzieningen aangepast aan ouderen gerealiseerd zoals serviceflats, een woonzorgcentrum en een dienstencentrum.

Op wijkniveau volgen voor de 18-24-jarigen de meeste wijken de trend in de gordel met als uitzondering enkele wijken meest verwijderd van het centrum aan de buitenrand van Antwerpen die een lichtjes negatief saldo hebben (bv. Hoboken-Centrum, Hoboken-West, Koornbloem, Groenenhoek, Merksem-Heide, Donk). Voor de 25-39-jarigen zijn er wel een aantal wijken die een uitzondering vormen binnen hun gordel. Waar de 20ste-eeuwse gordel een positief migratiesaldo kent, voor deze groep, vormt de wijk Neerland (in Wilrijk) een uitzondering. Deze wijk kent dus een grotere uitstroom aan 25-39-jarigen dan instroom. In de gordels met negatieve saldi (binnenstad en 19de-eeuwse gordel) zijn er toch een deel wijken die wel een netto aanwinst van deze leeftijdsgroep boeken. Voorbeelden zijn hier Eilandje, Oud-Berchem, Borgerhout intra muros Noord, Theaterbuurt-Meir en Stuivenberg. Voor de leeftijdsgroep 40-64-jarigen die enkel in de binnenstad en Linkeroever een positief migratiesaldo kenden zijn er in het gebied met negatieve saldi (19de- en 20ste-eeuwse rechteroever) toch een aantal wijken die uitschieten met een positief saldo. Deze zijn verspreid gelegen in de 20ste-eeuwse gordel rechteroever: bv. Luchtbal, Oud-Merksem, Nieuw-Kwartier Oost, Hoboken-Centrum. Ook voor de 65-plussers die gemiddeld bekeken een negatief saldo optekenden in de 20ste-eeuwse gordel, zijn er een aantal wijken die toch meer personen van deze leeftijdsgroep aantrekken dan eruit verdwijnen, namelijk Wilrijk-Centrum, Nieuw-Kwartier West en Nieuw-Kwartier Oost, Tuinwijk en Oud-Merksem.

Hieronder bekijken we verder of de positieve of negatieve saldi gedreven worden door de uitwisseling tussen Antwerpen en het gebied erbuiten (extern migratiesaldo) of van verhuizen binnen de stad (intern migratiesaldo), of beide.

b) Extern migratiesaldo

Het extern absoluut migratiesaldo (zie figuur b3.2.3) volgt de verdeling van het relatieve externe migratiesaldo. Ook deze indicator toont de meest positieve gebieden (dus waar er meer inwoners van buiten Antwerpen toekomen dan dat eruit vertrekken naar gebieden buiten Antwerpen) zeer centraal in Antwerpen, vooral ten oosten maar ook ten westen van de Schelde.

Wanneer we de groep -18-jarigen buiten beschouwing laten (deze leeftijdsgroep kent enkel een positief extern migratiesaldo in de 19de-eeuwse gordel), is er voor elke leeftijdsgroep een positief extern migratiesaldo in de binnenstad en Linkeroever. De 19de-eeuwse gordel heeft enkel externe positieve migratiesaldi voor de jongere leeftijdsgroepen (18-24 jaar en 25-39 jaar). De 20ste-eeuwse gordel rechteroever heeft enkel een positief externe migratiesaldo voor de jongste leeftijdsgroep (18-24 jaar). Anders gesteld: van de 18- tot 24-jarigen komen er in Antwerpen meer aan dan dat eruit vertrekken in de binnenstad, Linkeroever, 19de-eeuwse en 20ste-eeuwse gordel. Van de groep 25- tot 39-jarigen komen er enkel meer aan in Antwerpen dan dat eruit vertrekken in de binnenstad, Linkeroever en 19de-eeuwse gordel (dit laatste gebied kent het hoogste absolute externe migratiesaldo voor deze leeftijdsgroep). Van de groep 40- tot 64-jarigen komen er enkel in binnenstad en Linkeroever meer aan dan dat eruit vertrekken. En van de 65-plussers komen er enkel in Linkeroever meer aan van buiten Antwerpen dan dat eruit vertrekken (in de binnenstad in principe ook maar het saldo is 1).

44 <https://www.antwerpen.be/nl/info/54253aa3b0a8a7a37f8b4574/stadsontwikkeling-europark-iglo>

We zien een aantal verschillen naar leeftijd op wijkniveau waarbij wel de externe positieve migratie met de leeftijd een minder groot geografisch gebied binnen Antwerpen beslaat en een steeds kleiner wordend centraal deel beslaat (zie figuur b3.2.4 en b3.2.5). De positieve cijfers blijven dus centraal te vinden voor elke leeftijdsgroep (18-24; 25-39; 40-64-jarigen) en de oost en zuidelijke randen krijgen een meer en meer negatieve inkleuring (dus met hogere leeftijd wordt uit deze gebieden meer verhuisd naar buiten Antwerpen dan dat er van buiten Antwerpen naar Antwerpen wordt verhuisd). Grotendeels volgen de wijken de conclusies van de gordel waarin ze liggen met een aantal uitzonderingen. Voor de jongste (volwassen) leeftijdsgroep, de 18-24-jarigen, die in binnenstad, 19de- en 20ste-eeuwse gordel rechter- en linkeroever een positief gemiddeld extern saldo kenden, is het toch zo dat een aantal wijken die het verst weg gelegen zijn van het centrum een negatief extern migratiesaldo kennen voor deze leeftijdsgroep, zoals Hoboken-West (in Hoboken), Koornbloem (in Wilrijk), Leugenberg en Donk (Ekeren). Terwijl de 20ste-eeuwse gordel rechteroever gemiddeld een negatief extern migratiesaldo heeft voor 25-39-jarigen, hebben bepaalde wijken in deze gordel toch een positief extern migratiesaldo voor deze leeftijdsgroep. Dit zijn bijvoorbeeld Hoboken-Noord en Kiel (ten zuidwesten van de 19de-eeuwse gordel) maar ook in andere postzones in de 20ste-eeuwse gordel bevinden zich wijken met een (kleiner) positief extern migratiesaldo voor deze leeftijdsgroep. Het positieve externe migratiesaldo voor 40-64-jarigen beperkte zich zeer centraal tot de binnenstad en Linkeroever. Er zijn slechts een paar uitzonderingen van wijken in de 19de- en 20ste-eeuwse gordel die positieve externe migratiesaldo kennen voor deze leeftijdsgroep terwijl bijvoorbeeld Zuid en Stadspark in de meer centrale gordels ook een negatief extern migratiesaldo hebben voor 40-64-jarigen. Voor de 65-plussers is er nauwelijks sprake van een positief extern migratiesaldo doch licht positief in Linkeroever. Dit geldt ongeveer voor alle wijken dus op Linkeroever na zijn er geen gebieden waar echt een positief extern migratiesaldo voor 65-plussers bestaat.

c) Intern migratiesaldo

Ook wat het intern absoluut migratiesaldo betreft, volgt dit de conclusie gebaseerd op het relatieve. Er worden positieve netto aantal verhuizers genoteerd vooral in de wijken rond het centrale deel van Antwerpen (zie bijlage b3.3.3). Wanneer we dit naar leeftijd analyseren (figuur b3.3.4 en b3.3.5) zien we dat er binnen Antwerpen voor de drie jongste leeftijdsgroepen (dus uitgezonderd de 65-plussers) van het centrum weg verhuisd wordt naar de wijken rond het centrale deel. Voor de jongste leeftijdsgroep (18- tot 24-jarigen) toont de binnenstad wel een positieve netto interne migratie. Het gaat hier over o.a. de wijken Historisch Centrum, Theaterbuurt-Meir, en in mindere mate Zuid, Nieuw-Zuid, Sint Andries, Brederode, Eilandje, ... Voor de 65-plussers van Antwerpen wordt de binnenstad net aantrekkelijker (zie b3.3.5).

d) Besluit migratiesaldo naar leeftijd

Waar het migratiesaldo positief was in alle gordels voor de jongvolwassenen, lijkt dit vooral gedreven door externe migratie in de binnenstad (met veel lagere maar wel positieve interne migratie) en vooral in de 19de-eeuwse gordel (deze kent een zeer hoog positief extern migratiesaldo en zelfs een negatief intern migratiesaldo van 18-24-jarigen). De positieve migratie van deze leeftijdsgroep op Linkeroever is wel veel lager dan in de binnenstad en de 19de-eeuwse gordel maar ook hoofdzakelijk bestaande uit externe migratie. De migratie naar deze drie centrale gebieden bestaat dus voornamelijk uit nieuwe Antwerpenaren. Voor de 20ste-eeuwse gordel bestaat de aanwinst aan 18-24-jarigen zowel uit jongvolwassenen van buiten als binnen Antwerpen.

Het positieve migratiesaldo van de leeftijdsgroep 25-39-jarigen naar de 20ste-eeuwse gordel (linker- en rechteroever) lijkt voornamelijk gedreven door interne migratie binnen Antwerpen. Tot hiertoe klopt de hypothese dat jongvolwassenen aangetrokken worden door Antwerpen en nieuwe Antwerpenaren vooral door het centrum. De volgende leeftijdsgroep (25-39 jaar) verlaat netto deze zone en gaat zich in de 20ste-eeuwse gordel vestigen. Dit deel is gedreven door interne migratie die zeer sterk negatief is in de centrale delen en zeer sterk positief in de buitenrand (20ste-eeuwse gordel). Van

buitenaf komen er wel bijna evenveel 20- tot 39-jarigen naar de binnenstad en 19de-eeuwse gordel als dat eruit verdwenen aan interne verhuizen. Ook door de 40-64-jarigen wordt er intern weg van het centrum naar de randen van Antwerpen verhuisd terwijl er extern een veel sterker negatief saldo is wat maakt dat het totaal migratiesaldo voor de 20ste-eeuwse gordel rechtoever negatief is. In totaal verliest dit gebied aan deze leeftijdsgroep door een negatieve externe migratie, dus er wordt meer naar buiten Antwerpen verhuisd dan dat er naar dit gebied wordt ingeweken. Het positieve saldo van verhuizingen door 65-plussers naar de binnenstad en Linkeroever wordt grotendeels door interne migratie veroorzaakt. Toch is er op Linkeroever ook sprake van externe migratie naar dit gebied.

8.1.2.3 Aankomsten en vertrekken

Als we de aankomsten apart bekijken volgens gebied van oorsprong (van andere gebieden binnen de stad versus van buiten de stad) zien we ook dat de verhuizers die van buiten de stad komen zich eerder centraal in Antwerpen zullen vestigen dan degenen die van binnen Antwerpen komen, welke zich iets meer naar de oostelijke rand toe situeren (zie b3.5.1). Aankomsten van buiten de stad vestigen zich voor elke leeftijdsgroep (18-24 en 25-39-jarigen) meer centraal in Antwerpen dan aankomsten van binnen de stad (zie figuur b3.5.2).

Als we de vertrekken volgens gebied van bestemming (andere gebieden binnen de stad versus buiten de stad) bekijken, zien we dat er niet zoveel verschil is volgens bestemmingsgebied (figuur b3.6.1). De grootste aantallen vertrekbewegingen situeren zich centraal in Antwerpen zowel voor degenen die naar gebieden binnen als buiten Antwerpen vertrekken. Naar leeftijd zien we ook weinig verschil wat betreft bestemmingsgebied (zie b3.6.2).

8.1.2.4 Verhuisintensiteit in Antwerpen

De verhuisintensiteit is zeer hoog centraal in Antwerpen (zie figuur b3.8). De hoogste verhuisintensiteit kan, op de haven van Antwerpen na (waarde 88,9) gevonden worden op het Eilandje (waarde 73,8). Dit lijkt een zeer dynamisch verhuisgebied. Andere hoge verhuisintensiteiten kunnen ook centraal gevonden worden in het Historisch centrum (50,2) of daarbij aansluitende wijken. Dit zijn ook de wijken met veel huurders en jonge mensen (zie hoofdstuk6).

8.2 Verhuisredenen

Indien men een beleid wil ontwikkelen om huishoudens in de stad te houden, is het interessant te weten waarom ze naar de stad verhuizen alsook waarom ze er blijven of vertrekken. In het GWO2013 werden zowel de redenen voor het verlaten van de vorige woning als de redenen voor de keuze van de nieuwe woning bevestigd. Omdat we enkel gegevens hebben over waar de bevestigde huishoudens in 2013 tijdens de bevestiging woonden en niet waar ze daarvoor woonden, kunnen we dit enkel voor de inwoners doen (dus degenen die naar of binnen Antwerpen ooit verhuisd zijn) en niet voor de stadsverlaters. Er werd gevraagd (GWO2013) naar de verschillende redenen voor de keuze van de nieuwe woning. Een aantal redenen werden overlopen. De respondent werd voor elk van deze redenen gevraagd om te zeggen of deze reden bij de keuze van de woning van doorslaggevend belang was, van belang, beperkt van belang of niet van belang.

Tabellen 8.2 en 8.3 geven het percentage huishoudens dat een bepaalde reden van doorslaggevend belang vond, opgesplitst naar redenen die te maken hebben met de woning en met de omgeving.

8.2.1 Woning

In tabel 8.2 betreffende de doorslaggevende redenen die te maken hebben met de woning zelf, vinden we dat de prijs van de woning wordt vernoemd door het hoogste percentage huishoudens, en dit in

elk type gebied. De toestand van de woning en de ruimte van de woning spelen ook een sterk doorslaggevende rol. De aanwezigheid van tuin en garage lijken minder een rol te spelen in centrumsteden dan in Vlaanderen algemeen. In Antwerpen lijkt het percentage huishoudens dat de aanwezigheid van tuin of garage van doorslaggevend belang zag in de keuze van de woning nog onder het gemiddelde voor de andere centrumsteden te liggen.

Opvallend is wel weer dat de tijdelijkheid in Antwerpen groter lijkt te zijn dan in de andere centrumsteden gemiddeld. De mogelijkheid om definitief in de woning te blijven wonen was voor slechts 22% van de huishoudens in Antwerpen van doorslaggevend belang bij de keuze van de woning. In de 12 andere centrumsteden was dit gemiddeld veel hoger (39%) en ongeveer hetzelfde als voor Vlaanderen (40%).

Tabel 8.2 Doorslaggevende woninggerelateerde redenen voor keuze van de huidige woning, op basis van bevraging huishoudens, GWO2013, naar gebied

% beschouwt onderstaande reden van doorslaggevend belang bij keuze huidige woning-woninggerelateerd	Antwerpen (N)	12 centrumsteden (N)	Alle centrumsteden (N)	Vlaanderen (N)
Het comfort of goede toestand van de woning	32,8 (590)	37,4 (4 552)	35,9 (5 142)	36,4 (9 831)
Een ruime woning	31,1 (590)	35,9 (4 554)	34,4 (5 144)	35,4 (9 836)
De aanwezigheid van een tuin	16,7 (589)*	26,6 (4 550)	23,4 (5 139)	31,0 (9 831)
De aanwezigheid van een garage	10,5 (589)*	16,8 (4 544)	14,8 (5 133)	19,7 (9 815)
De prijs van de woning	39,0 (590)	44,5 (4 550)	42,8 (5 140)	40,5 (9 823)
De afwezigheid van drempels en trappen in de woning	7,5 (585)	8,7 (4 540)	8,3 (5 125)	8,3 (9 798)
Een kleine woning	3,0 (586)	5,2 (4 541)	4,6 (5 127)	4,5 (9 800)
De afwezigheid van een tuin	2,1 (584)	3,6 (4 534)	3,1 (5 118)	2,7 (9 779)
Mogelijkheid om er definitief te blijven wonen	22,0 (590)*	38,8 (4 548)	33,4 (5 138)	40,0 (9 821)
De energiezuinigheid van de woning	6,9 (585)	9,7 (4 536)	8,8 (5 121)	10,4 (9 794)

* De proportie die vindt dat de reden van doorslaggevend belang was, is significant verschillend tussen Antwerpen en de 12 andere centrumsteden gemiddeld (op 5%).

Bron GWO2013

Uit de loketbevraging van de stad Antwerpen uitgevoerd in 2010 bij inwoners die binnen of naar Antwerpen verhuisden (in totaal 1 521 respondenten) (Vandenbroele, 2010), gaf 28% van de respondenten aan dat de reden van verhuis te maken had met de woonst (o.a. verhuizen naar een ruimere, grotere, kleinere, goedkopere, beter betaalbare woonst, woonst met meer faciliteiten, beter toegankelijk, tuin, betere staat). Dit werd door auteurs gebundeld onder ‘intrinsieke woonst kwaliteit’ en dit werd door de meeste respondenten als voornaamste reden van verhuis genoemd (daarna komt ‘buurt’ dat door 23% als voornaamste verhuisreden werd vernoemd). Het cijfer is gedreven door de respondenten die binnen Antwerpen verhuisden, waar 33% aangaf dat de voornaamste verhuisreden de kwaliteit van de woonst was. Het ging dan meestal over de ruimte van de woonst (groter of ruimer, meer kamers): 20% van de 1 521 respondenten gaf dit als voornaamste reden van verhuis op. De ‘intrinsieke woonstkwaliteit’ werd opvallend meer als voornaamste verhuisreden opgegeven door koppels, waar dit door 47% van de koppels, zowel deze met als zonder kinderen als voornaamste verhuisreden werd opgegeven. Het gaat dan voornamelijk over de ruimte (40-41%). Bij alleenwonenden zonder of met kinderen is, indien de voornaamste verhuisreden met de woonst te maken heeft

(voor 13-15% van de alleenwonende respondenten), eerder de betaalbaarheid van de woning aan de orde (13-14%).

8.2.2 Buurt

Bij verhuizers van buiten Antwerpen naar Antwerpen (loketbevraging, Vandenbroele, 2010) komt de kwaliteit van de woonst op de tweede plaats en is 'buurt' de voornaamste reden van de verhuis. De buurtreden die er bovenuit sprong was de bereikbaarheid/nabijheid van de buurt (door 33% van de verhuizers aangegeven als voornaamste reden, zelfs door 41% van de verhuizers van buiten Antwerpen naar Antwerpen). Bij een onderzoek naar verhuismotieven in en uit Gent kwam ook naar voren dat de nieuwe Gentenaars (dus die een verhuisbeweging van buiten Gent naar Gent maakten) aspecten die te maken hadden met de stad of de bereikbaarheid belangrijker vonden als verhuisredenen dan huishoudens die van in Gent naar buiten Gent verhuisden. Voor deze laatste waren de woningaspecten⁴⁵ belangrijker (Van den Broeck, 2016). Het lijkt dus bij de grootsteden zo dat voor nieuwe inwoners de stad of buurt belangrijker is dan de woning. Maar bij de verhuisbeweging die daarop volgt (binnen de stad of uit de stad weg) spelen woningaspecten een belangrijkere rol.

Hieronder bekijken we welke aspecten van de buurt als doorslaggevend werden beschouwd bij de keuze van de huidige woning bij de respondenten in het Grote Woononderzoek (het gaat hier niet enkel over huishoudens die in 2013 zijn verhuisd maar over alle huishoudens ongeacht wanneer ze naar de huidige woning zijn verhuisd).

In tabel 8.3 zien we dat de percentages huishoudens die bepaalde aspecten van de buurt als zijnde van doorslaggevend belang vonden in de keuze van hun huidige woning, kleiner zijn dan de percentages verbonden aan aspecten van de woning. Buurtaspecten lijken hiermee minder belangrijk dan bepaalde woningaspecten zoals de prijs, de ruimte, de toestand en de mogelijkheid er lang te blijven wonen. Op Vlaams niveau was een rustige buurt door 29% van de huishoudens in hun keuze bepalend. Voor centrumsteden is een rustige buurt gemiddeld voor 23% huishoudens van belang geweest en in Antwerpen was dit voor 20% van de huishoudens het geval. Het belang van buurtaspecten wijkt op geen enkel aspect in Antwerpen significant af van het gemiddelde voor de 12 andere centrumsteden.

45 Het ging hier ook voornamelijk over de binnen- en de buitenruimte van de woning en de woningkost.

**Tabel 8.3 Doorslaggevende omgevingsredenen voor keuze van de huidige woning, op basis van be-
vraging huishoudens, GWO2013, naar gebied**

% beschouwt onderstaande reden van doorslaggevend belang bij keuze huidige woningomgevinggerelateerd	Antwerpen* (N)	12 centrumsteden (N)	Alle centrumsteden (N)	Vlaanderen (N)
De netheid van de buurt	17,1 (591)	16,4 (4 551)	16,6 (5 142)	16,1 (9 833)
De verkeersveiligheid van de buurt	10,5 (590)	11,5 (4 551)	11,2 (5 141)	12,3 (9 835)
De veiligheid van de buurt	11,1 (591)	14,0 (4 551)	13,1 (5 142)	13,5 (9 833)
Weinig migranten in de buurt	5,9 (589)	5,1 (4 543)	5,4 (5 132)	5,8 (9 817)
Veel mensen met dezelfde etnisch- culturele achtergrond	5,9 (589)	4,9 (4 546)	5,2 (5 135)	4,5 (9 821)
Een buurt met standing	5,6 (591)	4,8 (4 545)	5,1 (5 136)	4,2 (9 823)
Rustige buurt	19,7 (592)	24,6 (4 551)	23,0 (5 143)	28,7 (9 836)
De aanwezigheid van groen en/of speelruimte voor kinderen	12,3 (591)	14,3 (4 551)	13,7 (5 142)	16,4 (9 835)
Parkeermogelijkheden in de buurt	10,2 (591)	9,8 (4 553)	9,9 (5 144)	9,3 (9 835)
Afstand tot werk	16,4 (590)	21,1 (4 550)	19,6 (5 140)	18,4 (9 827)
Afstand tot voorzieningen	20,1 (591)	21,7 (4 549)	21,2 (5 140)	16,5 (9 831)
Veel familie en vrienden in de buurt	14,6 (591)	15,1 (4 547)	14,9 (5 138)	18,6 (9 829)
Vlotte bereikbaarheid met de auto	11,2 (591)	14,6 (4 548)	13,5 (5 139)	12,8 (9 831)
Vlotte bereikbaarheid met openbaar vervoer	18,9 (592)	17,8 (4 545)	18,1 (5 137)	11,9 (9 824)

* Geen enkel percentage is significant verschillend tussen Antwerpen en de 12 andere centrumsteden gemiddeld.

Bron GWO2013

Wanneer we naar de buurtaspecten kijken in de loketbevraging (Vandenbroele, 2010), zagen we dat deze voor verhuizers van buiten Antwerpen naar Antwerpen wel belangrijker waren dan aspecten van de woning. De bereikbaarheid en nabijheid komt bij buurtaspecten bovenaan, gevolgd door rust en gezelligheid. Dus uit beide bronnen komt zowel de nabijheid en bereikbaarheid van een buurt naar voor als de rust (en gezelligheid) als redenen om te verhuizen.

8.3 Verhuisintenties

Verder zullen we ook de verhuisintenties onder de loep nemen. Uit wat voorafging bleek dat in Antwerpen de inwoners meer een soort van tijdelijkheid vertoonden in hun woning dan gemiddeld voor Vlaanderen of de andere centrumsteden. We verwachten dat dit ook zal te zien zijn in de verhuisintenties. Echter, het is niet zo dat wie verhuisintenties heeft deze ook werkelijk zal uitvoeren of omgekeerd, dat wie er geen heeft niet zal verhuizen. Een Nederlandse longitudinale studie uit 2011 (de Corte, 2011) geeft aan dat het merendeel van de huishoudens die in 2002 plannen had om binnen de twee jaar te verhuizen dit niet deed terwijl er aan de andere kant een heel deel huishoudens zonder verhuisintenties in 2002 twee jaar later wel verhuisd was. Er is dus een groot verschil tussen de zogenaamde ‘revealed preferences’ (zoals verhuisintenties maar ook bijvoorbeeld woonvoorkeuren) en de ‘stated preferences’ (zoals werkelijke verhuis en woonkarakteristieken). Men kan misschien sneller effectief verhuizen wanneer de financiële mogelijkheden er zijn en sneller aan de woonvoorkeuren kan beantwoord worden.

In het GWO2013 werd de huishoudens gevraagd naar hun verhuishens zowel uit de woning als uit de buurt, gesteld dat de mogelijkheden bestaan. De vraag werd aldus geformuleerd: ‘Als u over de mogelijkheden zou beschikken, zou u dan uit deze woning/buurt, ...?’ met als antwoordmogelijkheden (zie tabel 8.4. en 8.5). Let wel dat hier geen tijdsbeperking opgelegd werd.

Het is meteen duidelijk dat de wens om te verhuizen uit de huidige woning moest dit mogelijk zijn, groter is in de centrumsteden dan in Vlaanderen gemiddeld (tabel 8.4). In Antwerpen is dit nog hoger dan wat gemiddeld is voor de andere centrumsteden. Een op vier huishoudens in Antwerpen geeft aan zeker te willen verhuizen moest dat mogelijk zijn terwijl dit één op vijf is in andere centrumsteden. Het percentage huishoudens dat aangeeft zeker niet te willen verhuizen ligt beduidend lager in Antwerpen dan in de andere centrumsteden.

Tabel 8.4 Verhuishens uit woning, op basis van bevraging huishoudens, GWO2013, naar gebied

Als u over de mogelijkheden zou beschikken, zou u dan uit deze WONING ...	Antwerpen*	12 centrumsteden	Alle centrumsteden	Vlaanderen
Zeker verhuizen	26,4	19,2	21,5	15,4
Waarschijnlijk verhuizen	15,2	11,4	12,6	10,4
Misschien verhuizen	17,7	18,9	18,5	18,7
Zeker niet verhuizen	40,6	50,5	47,4	55,6
N	594	4 578	5 172	9 886

* De verdeling over categorieën van verhuisgeneigdheid is significant verschillend tussen Antwerpen en de 12 centrumsteden (1%); proporties ‘zeker verhuizen’ en ‘zeker niet verhuizen’ zijn significant verschillend (5%).
Bron GWO2013

Hetzelfde geldt voor het verhuizen uit de buurt (tabel 8.5): in Antwerpen is de wens om zeker te verhuizen groter dan in andere centrumsteden en de wens om zeker niet te verhuizen kleiner. Maar de wens om te verhuizen uit de buurt lijkt overal minder sterk aanwezig dan de wens om te verhuizen uit de woning.

Tabel 8.5 Verhuishens uit buurt, op basis van bevraging huishoudens, GWO2013, naar gebied

Als u over de mogelijkheden zou beschikken, zou u dan uit deze BUURT ...	Antwerpen*	12 centrumsteden	Alle centrumsteden	Vlaanderen
Zeker verhuizen	18,9	11,2	13,7	9,0
Waarschijnlijk verhuizen	10,9	8,6	9,3	7,3
Misschien verhuizen	19,7	16,8	17,7	16,7
Zeker niet verhuizen	50,4	63,5	59,3	67,0
N	596	4 568	5 164	9 878

* De verdeling over categorieën van verhuisgeneigdheid is significant verschillend tussen Antwerpen en de 12 centrumsteden (1%); proporties ‘zeker verhuizen’ en ‘zeker niet verhuizen’ zijn significant verschillend (5%).
Bron GWO2013

We vinden ook voor 2014 in de stadsmonitor dat de verhuisintentie (aandeel inwoners dat de intentie heeft om in de komende 5 jaar te verhuizen)⁴⁶ in Antwerpen veel hoger ligt dan het gemiddelde voor

46 <http://stadsmonitor.vlaanderen.be/verhuisintentie> (geraadpleegd 16/08/2017)

de 13 centrumsteden: 36% van in de inwoners van Antwerpen geeft aan binnen de 5 jaar te willen verhuizen terwijl dit gemiddeld voor de 13 centrumsteden 29% is. Het percentage inwoners met verhuisintenties in Antwerpen ligt significant hoger dan in de meeste andere centrumsteden met uitzondering van Gent en Leuven waar de huishoudens ook hoge verhuisintenties hebben. Hierbij kan wel de opmerking gemaakt worden dat deze steden (Antwerpen, Gent, Leuven) een jonge bevolking hebben en dat deze zich nog relatief meer in een mobiele fase van hun leven bevinden. Ze zullen misschien nog een partner vinden en/of kinderen krijgen waardoor de kans groot is dat ze zullen verhuizen naar een ruimere woning. Het is daarbij ook niet zeker dat ze uit hun stad of buurt zullen verhuizen. Het bleek uit het onderzoek naar de profielen en motieven van verhuizers naar en uit Gent ook reeds dat de verhuis naar Gent een meer tijdelijk karakter leek te hebben dan de verhuis uit Gent die op een meer gesetteld karakter duidde (Van den Broeck, 2016).

Op basis van de Antwerpse Monitor wordt er wel een dalende trend (2009-2014) gevonden wat de verhuisintenties betreft (verhuissplannen in de komende 5 jaar). De categorie 'ik heb geen verhuissplannen' wordt groter over de jaren van 66 in 2010 naar 72% in 2014 (Stoop et al., 2015). Echter in 2015 is de categorie zonder verhuissplannen binnen de 5 jaar terug gedaald naar 67% (Mattheesen et al., 2017). Binnen de groep respondenten die wel plannen te verhuizen in de komende 5 jaar wordt wel de categorie die naar een andere gemeente of stad wil verhuizen groter tussen het begin van de monitoring en 2014.

De redenen die opgegeven worden in 2014 voor de verhuissplannen zijn voornamelijk de verandering in behoefte van ruimte in of aan de woning zelf (o.a. wijziging gezinssituatie, een kleinere of grotere woning, aanwezigheid van een tuin) maar ook woonomgeving (veiligheid, properheid, rust, ...). Een 16% antwoordt dat hij momenteel huurder is en graag een eigen woning wil en een 13% wil een goedkopere woning. Opvallend is dat de meest vernoemde verhuisredenen verschillen tussen de groep verhuizers die binnen Antwerpen willen verhuizen en de groep die naar een andere gemeente wil verhuizen (Stoop et al., 2015). Voor de verhuizers binnen Antwerpen tellen vooral woningkarakteristieken mee (wijziging gezinssituatie, kleinere/grotere woning, aanwezigheid tuin) en voor verhuizers naar een andere gemeente speelt de woonomgeving een prominente rol (de woonomgeving staat op de eerste plaats als voornaamste verhuisreden).

8.4 Conclusie verhuizen

Antwerpen lijkt een stad waar men zich minder definitief wil vestigen, waar men meer wenst of denkt nog te verhuizen. Het is niet duidelijk of deze mobiliteit te maken heeft met de eigenheden van de stad (zoals woningaanbod, omgeving) of met de kenmerken van de bewoners. Uit onderzoek in Gent komt deze tijdelijkheid ook naar voor wat kan suggereren dat het eerder te maken heeft met de kenmerken van bewoners van grootsteden. Verder is het hiermee ook niet gesteld dat de verhuisswens zich naar buiten Antwerpen richt. In Gent bleek daarenboven dat de verhuizers die toch de stad verlaten voor een groot deel zeer dichtbij Gent bleven (en de stad nog bleven gebruiken). Het wordt dus misschien een uitdaging om het gevoel (of de wens?) van tijdelijkheid te doorbreken. Indien er een wens naar tijdelijkheid bestaat, kan de uitdaging erin liggen ervoor te zorgen dat men meer tevreden is en wenst te blijven.

Voor de huishoudens die verhuizen van buiten Antwerpen naar Antwerpen lijkt de verhuisreden meer buurtgerelateerd, voor verhuizers binnen Antwerpen meer woonst gerelateerd. Dit vinden we ook terug in Gent waar de verhuizers naar Gent lijken te komen voor de stad en de verhuizers uit Gent eerder woningkenmerken aanhalen. Voor Antwerpen bestaat er geen bevraging naar de redenen van het verlaten van de stad maar als we kunnen vergelijken met Gent zou dit dus ook eerder een woninggedreven verhuis zijn. Het bleek ook uit de analyse van de migratiestromen dat er een verband tussen de kenmerken van de verhuizer en het aanwezige woningtype bestaat.

Verder lijkt het zo dat er een verschil is tussen de sterkte van de intentie om te verhuizen uit de woning en uit de buurt: de wens om te verhuizen uit de woning is sterker dan deze om te verhuizen

uit de buurt (in Antwerpen toch). De woningkenmerken zullen eerder dan buurtkenmerken de wens naar een verhuis drijven. Toch zijn beide belangrijk en bepalen samen of men werkelijk zal verhuizen.

De verhuispatronen zijn, net zoals andere karakteristieken, zeer verschillend tussen de wijken van Antwerpen. Sommige wijken trekken bepaalde huishoudens aan, afhankelijk van bijvoorbeeld de leeftijd of de gezinssamenstelling. In sommige wijken wordt er ook meer verhuisd dan in andere. Dit kan wederom te maken hebben met ofwel de kenmerken van de bewoners of de kenmerken van de buurt (o.a. de woningen in de buurt maar ook omgevingskenmerken). Het bleek duidelijk dat bijvoorbeeld rust en gezelligheid en properheid een belangrijke rol spelen als buurtkenmerken.

Op basis van de analyses naar leeftijd, kunnen we een aantal hypothesen naar voren schuiven. Antwerpen lijkt zeer aantrekkelijk voor jongvolwassenen en vooral wat het aantrekken van nieuwe Antwerpenaren betreft, het meest in het gebied binnen de ring (omwille van buurten?). Daarna wordt het beeld wat meer diffuus maar personen op de leeftijd waarop er meestal kinderen in het gezin komen, trekken eerder weg uit deze zone die populair is bij jongvolwassenen. Er wordt zeer sterk intern binnen Antwerpen verhuisd naar het gebied buiten de ring (omwille van woningbehoeften?). Voor nog iets oudere personen wordt er een nettoverlies opgetekend in Antwerpen maar kent dit gebied buiten de ring nog steeds een interne aantrekkingskracht (dus van andere gebieden in Antwerpen komen er nog steeds meer personen toe dan dat eruit vertrekken). Extern verliest het gebied buiten de ring netto aan gebieden buiten Antwerpen. Aan 65-plussers verliest de stad Antwerpen gemiddeld bevolking maar toch is er in de binnenstad en Linkeroever een positief saldo, in de binnenstad voornamelijk door interne migratie en op Linkeroever door zowel interne als externe migratie.

Natuurlijk zijn er op deze gemiddelde observaties op niveau van de gordels uitzonderingen op wijkniveau. Bijvoorbeeld Nieuw-Zuid en Eilandje zijn wijken die een zeer sterk positieve evolutie hebben gekend wat betreft het aantrekken van huishoudens. Voor deze wijken speelt de uitbreiding van het woningaanbod zeker een rol.

9 | Woonbehoeften

In dit hoofdstuk gaan we dieper in op de woonbehoeften en het kunnen invullen daarvan. We gaan ook na of er problemen worden ervaren aan de vraagzijde in de zoektocht naar de gewenste woning en woonomgeving. Het gaat dus over het kunnen uitvoeren van de woonwensen gegeven de woonrealiteit van het aanbod en het beschikbare budget.

Ten eerste bestuderen we hiervoor de resultaten van het onderzoek van de stad Antwerpen (Peeters, 2017; IPSOS, 2016) naar de invulling van nieuwe woonprojecten. Ten tweede voeren we een gerichte bevraging uit bij (recente) verhuizers naar of binnen Antwerpen of huishoudens die op zoek zijn naar een woning in Antwerpen. Hier proberen we een zicht te krijgen op de ervaren problemen in de zoektocht naar een woning en of uiteindelijk de wensen aanleunen bij de realiteit.

9.1 Definitie woonbehoefte en woonwensen

Eerst wensen we nader in te gaan op de definitie van ‘woonbehoefte’. Oxley (2004, p. 19) omschreef de need for housing of woonbehoefte als (Oxley, 2004, p. 19):

‘a socially determined requirement for housing’

De woonbehoefte is dus een soort van sociaal bepaalde vereiste voor accommodatie. Deze staat dus los van financiële overwegingen. De woonbehoefte is dus niet noodzakelijkerwijs gelijk aan de vraag naar woningen of de kwaliteit en kwantiteit van ‘wonen’ die men uiteindelijk consumeert, welke wel bepaald wordt door financiële beperkingen. Enkel deze laatste, de woningvraag, kan worden geobserveerd, aan de hand van gegevens hoe en waar mensen wonen. De woonbehoefte kan anders zijn dan de effectieve vraag naar woningen. Waar men beperkt wordt in het realiseren van zijn woonbehoeften door enerzijds het beschikbare aanbod of anderzijds de prijs die men kan of wenst te betalen, bestaat een niet-inge vulde woonbehoefte.⁴⁷ Het niet kunnen invullen van die kloof kan ofwel met toegangsproblemen te maken hebben ofwel met betaalbaarheidsproblemen. Het kan bijvoorbeeld zo zijn dat een gezin met vier kinderen best in een woning met vijf slaapkamers zou wonen, maar omwille van het beperkte aanbod aan woningen met vijf slaapkamers of de prijs die ervoor betaald moet worden, uiteindelijk moet kiezen voor een woning met drie slaapkamers en de kinderen een slaapkamer delen per twee. Het kan ook zijn dat er een behoefte bestaat aan woningen die aangepast zijn aan het ouder worden maar dat men ook noodzakelijkerwijs in een niet aangepaste woning woont. Het kan zijn dat er een behoefte bestaat naar gemeenschappelijke woonfuncties maar dat dit omwille van reglementering (bv. naar brandveiligheid) of beperkingen in plannen of aanbod niet kan. Daarom is de woonbehoefte moeilijker te vatten dan de vraag. De woonbehoeften kunnen zowel op de woning als op de omgeving gericht zijn.

Verder hebben mensen ook woonwensen of woonvoorkeuren welke weergeven wat ze verlangen van hun woning en de nabije omgeving. Dit is niet noodzakelijkerwijs op een sociaal bepaalde vereiste gebaseerd en is ook meer persoonlijk van aard maar beide worden wel op korte of lange termijn

⁴⁷ Dit kan vergeleken worden met de housing requirement of housing need gedefinieerd door Maclennan & More (1997) waar de vraag naar wonen gebaseerd is op sociaal bepaalde kwaliteitsvereisten en waar sommige huishoudens dit niet kunnen vervullen omwille van betaalbaarheidsproblemen. Dit wordt door de auteurs als de basis voor het bestaan van sociale huisvesting beschreven. Dit is niet het geval in onze definitie omdat het niet zozeer gaat over een sociaal minimum dat moet vervuld worden maar ruimer gaat en ook over woonbehoeften kan gaan die eerder individueel ingevuld en daarom niet noodzakelijk zijn.

beïnvloedt door elkaar. In de praktijk kan het moeilijk zijn de gewenste woning te vinden en moeten er keuzes gemaakt worden, omdat men beperkt is door zijn eigen financiële draagkracht en het aanbod aan woningen.

In wat volgt zullen we met de term ‘woonbehoeften’ een mix van beide begrippen bedoelen. Waar het namelijk gaat over de wens van huishoudens om ergens te blijven of te verhuizen, zullen zowel (een deel van) de sociaal bepaalde woonvereisten als de persoonlijke woonwensen een rol spelen. Hieronder proberen we te vinden waar de praktijk afwijkt van de woonbehoeften.

9.2 Ervaringen van bewoners in woonprojecten stadsontwikkeling

Met het (nieuwe) woonaanbod wil de stad Antwerpen graag dat er beantwoord wordt aan de behoeften en wensen van degenen die graag in Antwerpen zouden willen (blijven) wonen, in het bijzonder de eerder vermelde doelgroepen.

Het onderzoek bevat een kwantitatief en een kwalitatief luik. In het kwantitatieve deel worden de kenmerken geanalyseerd van alle bewoners die op het moment van het onderzoek (2017) reeds officieel in de woonprojecten stadsontwikkeling woonden. Het kwalitatieve luik werd uitgevoerd eind 2015 (door IPSOS) en hierin werd bij een beperkter aantal respondenten van enkele van de nieuwe projecten gepeild naar welke factoren de keuze van de woning bepaalden en welke factoren de kans om te blijven beïnvloeden.

Indien het doel van de nieuwe woonprojecten is om wonen betaalbaar te maken voor de doelgroepen, verwachten we dat een project succesvol is als de doelgroepen daadwerkelijk in het project komen wonen (dit betekent impliciet dat het door hen als betaalbaar wordt beschouwd). Er zijn echter geen gegevens over inkomen en woonuitgaven, enkel uit de antwoorden in de kwalitatieve interviews kan afgeleid worden of de bewoners het zelf betaalbaar vinden. Dit is echter de subjectieve mening over wat betaalbaar is, en dit strookt niet altijd met de betaalbaarheidsindicatoren die in betaalbaarheidsonderzoek worden gebruikt zoals we zagen in hoofdstuk 7 (7.2.3). Bovendien zullen we bij de effectieve bewoners geen huishoudens vinden door wie de woningen niet betaalbaar geacht worden.

9.2.1 Match typologie nieuwe woonprojecten en bewoners?

We bekijken de verdeling van de huishoudens in de nieuwe projecten naar huishoudtype en naar leeftijd van de bewoners. Gezinnen met kinderen zijn de enige doelgroep die centraal staat in dit onderzoek, die hier duidelijk afgelijnd kunnen worden. De leeftijdscategorieën sluiten niet goed aan bij wat we de doelgroep van de starters kunnen noemen. De analyse naar leeftijd voegen we toe ter informatie. De studie naar bewonersprofielen is gebeurd op basis van de volgende leeftijdscategorieën (welke ook de hoofdindeling uitmaken bij de gegevens van de stad, Stad in cijfers): -18 jaar, 18 tot en met 24 jaar, 25 tot en met 39 jaar, 40 tot en met 64 jaar en 65+. Dit zijn dus andere categorieën dan de categorieën waar we voorheen de starters mee operationaliseerden. De leeftijdscategorieën 18 tot 24 jaar en 25 tot 39 jaar zullen vermoedelijk beide wel een groot aandeel starters bevatten en ook gezinnen met jonge kinderen. Maar de eerste zal zeker een deel te jonge personen bevatten die nog niet gestart zijn terwijl de laatste redelijk ruim genomen is voor starters. Dit houden we in gedachte wanneer we de leeftijdsverdelingen bekijken.

Eerst vergelijken we hoe de percentages verschillende huishoudtypes in het project zich verhouden tot de percentages van deze huishoudtypes in de hele wijk: op basis daarvan proberen we uitspraken te doen of deze doelgroep relatief goed vertegenwoordigd is in de nieuwe projecten of niet. We doen hetzelfde voor de leeftijdsverdeling.

Daarna vergelijken we de projecten op basis van het type woningen in het project: zijn deze gericht op de doelgroep ‘gezinnen met kinderen’ en beantwoordt de verdeling van de bewoners eraan? Dus de vraag is: indien er wordt gebouwd voor gezinnen (dus woningen met minstens twee slaapkamers),

zijn het gezinnen die erin trekken? Dit doen we door het vergelijken van aantal kamers met de huishoudtypologie.

Tabel 9.1 vergelijkt de samenstelling van de huishoudens met de woningtypes. In de meeste projecten worden er relatief meer koppels met kinderen opgemeten in het project dan wat gemiddeld is voor de wijk waarin ze gesitueerd zijn (soms veel meer, soms een beetje meer) of het wijkt niet sterk af. Enkel de projecten Drakenhof en Vogelnest zijn uitzonderingen op deze observatie. Dit betekent dat er in de ogen van de gezinnen zeker mogelijkheden gecreëerd zijn om te wonen. Of het volledige potentieel aan gezinnen die er zouden kunnen wonen is bereikt, is op basis van deze cijfers niet te zeggen. Bovendien lijkt het voor eenoudergezinnen minder evident in de projecten te komen wonen. Eenoudergezinnen zijn op twee projecten na (Binnenhof-Petersgang in wijk Amandus-Atheneum en Bosuil in wijk Kruininge-Bremweide) altijd relatief minder aanwezig in het project dan wat gemiddeld is voor de wijk. Vermoedelijk speelt de betaalbaarheid hier een rol. Omdat dit nieuwbouwprojecten zijn, zijn deze misschien minder betaalbaar voor huishoudens met één inkomen. Dus algemeen lijkt het dat in de projecten de doelgroep 'huishoudens met kinderen' relatief meer aanwezig is dan in de wijk wanneer het over koppels gaat. Eénoudergezinnen vinden minder de weg naar of mogelijkheden voor de nieuwe projecten.

Wanneer we naar de match kijken tussen het aantal slaapkamers dat beschikbaar is in de woning en het type gezin dat er woont, vinden we dat in de meeste woningen met twee of meer slaapkamers huishoudens zonder kinderen wonen. De enige uitzondering is het project Nieuw-Kiel in de wijk Kiel. Hier worden 12 van de 17 woningen met meerdere slaapkamers bewoond door huishoudens met kinderen. Dus wat de woningtypologie betreft, bestond er wel potentieel om nog meer gezinnen met kinderen aan te trekken dan wat het geval is geweest. Maar het kan wel zijn dat vele van de koppels zonder kinderen nog jong zijn en nog kinderen zullen krijgen in de toekomst en dan kan een extra kamer wel nodig zijn om aan gezinsuitbreiding te kunnen doen.

Tabel 9.1 Huishoudtypes en woningtypes woonprojecten stadsontwikkeling

Projecten	Gezinswoningen in project		Huishoudens (% in het hele project)			
	Aantal woningen met >=2 slaapkamers (aantal kamers)	Bewoond door aantal huishoudens z.knd/m.knd	Alleenstaande	Eenouder-gezin	Koppel zonder kind	Koppel met kind(eren)
Antwerpen (2017)			41,7	8,7	20,7	23,6
Binnen de Ring						
<i>Wijk Amandus-Albeneum</i>			54,9	8,1	13	16,8
Binnenhof-Petersgang	44 (2)	34/9	34	10,3	24,7	28,9
<i>Wijk Eilandje</i>			54,9	4,2	24,7	8,3
Londontower	14 (2)	10/1	62,3	2,9	24,6	7,2
Cadix	73 (2/3/4)	58/13	36,9	1,2	45,2	14,3
<i>Wijk Haringrode</i>			42,7	7,8	16,7	27,5
Groen kwartier	n.b.	n.b.	33,5	5,9	27,2	29,9
<i>Wijk Historisch Centrum</i>			65,4	5	17,3	7,1
Academie+Barreiro	n.b.	n.b.	56,9	1,7	24,1	10,3
<i>Wijk Theaterbuurt- Meir</i>			57,6	5,6	19,4	8,6
City Lofts	n.b.	n.b.	58,3	2,8	22,2	16,7
<i>Wijk Zuid</i>			58,7	6,4	19,3	11,8
Zuiderpoort	n.b.	n.b.	43,8	3,1	28,1	15,6
Buiten de Ring						
<i>Wijk Kiel</i>			39,1	11,8	14,4	31,7
Nieuw-Kiel	17 (2/3/4)	5/12	11,8	11,8	17,6	58,8
<i>Wijk Linkeroever</i>			44,9	8,9	22,6	16,7
Regatta	203 (2/3)	148/48	38,7	5,2	35,2	17,4
<i>Wijk Kruininge-Bremweide</i>			40,2	7,9	20,3	15,1
Bosuil	43 (2/3/4)	29/12	46,8	10,6	23,4	14,9
<i>Wijk Deurne Zuid-Oost</i>			36,4	7,7	28	23,8
Drakenhof	n.b.	n.b.	45,5	0	54,5	0
<i>Wijk Hoboken-Centrum</i>			35,9	8,6	24,2	29,7
Vogelnest	64 (2/3)	47/16	46,2	8,8	25,3	18,7

* Opletten met soms lage aantallen en sommige projecten zijn nog niet helemaal bewoond.

Bron Peeters (2017), Woonprojecten Stadsontwikkeling: profiel van de bewoners; Stad in cijfers, Districts-en loketwerking (2017).

Tabel 9.2 toont het overzicht naar leeftijd. Hier zijn we dus geïnteresseerd in de aanwezigheid van de doelgroep ‘starters’ die voorheen geoperationaliseerd werd als zijnde jonger dan 35 jaar. Hieronder beschouwen we de doelgroep 18 tot 24 jaar samen met de doelgroep 25 tot 39 jaar als de groep die vermoedelijk een groot aandeel starters bevat. Wat de eigenaar-bewoners in deze nieuwbouwprojecten betreft, gaat het vermoedelijk nog relatief minder over starters. In Heylen (2016) vinden we dat starters uit de periode 2011-2013 slechts in één op tien gevallen een bouwproject ondernamen (versus bestaande woning kopen). Dit was aanzienlijk minder het geval dan bij starters uit de periode 2003-2004 waar één op vijf in een bouwproject stapte. Bijna in elk project is het aandeel van de groep

18- tot 39-jarigen groter dan in de wijk waar het project gesitueerd is. De uitzonderingsprojecten zijn hierop Binnenhof-Petersgang en Groen Kwartier waar de aandelen ongeveer gelijk zijn tussen het project en de wijk, en Drakenhof waar het aandeel 18- tot 24-jarigen zelfs nul is. Dit doet vermoeden dat de doelgroep starters, indien goed geoperationaliseerd via de leeftijdsgroep 18 tot 39 jaar, relatief goed bereikt zijn (vergeleken met het gemiddelde voor de wijk). We willen wel opmerken dat de starters misschien even goed zouden gekomen zijn als er vóór dit project woningen stonden die voor hen aantrekkelijk en betaalbaar zijn, echter misschien tegen een lagere kwaliteit.

Tabel 9.2 Leeftijdsverdeling woonprojecten stadsontwikkeling

Projecten	Leeftijd bewoners (%)				
	< 18 jaar	18-24 jaar	25-39 jaar	40-64 jaar	65+
Antwerpen (2017)	22,4	8,1	23,4	29,5	16,6
Binnen de Ring					
<i>Wijk Amandus-Albeneum</i>	20,7	9,7	30,2	29,9	9,4
Binnenhof-Petersgang	27,8	4,0	35,7	28,6	4,0
<i>Wijk Eilandje</i>	7,6	7,7	35,8	35,3	13,7
Londontower	5,8	3,9	48,5	36,9	4,9
Cadix	9,6	10,3	44,2	31,4	4,5
<i>Wijk Haringrode</i>	30,6	9,8	26,1	22,9	10,6
Groen kwartier	25,6	5,3	30,7	30,2	8,3
<i>Wijk Historisch Centrum</i>	8,7	9,2	33,3	33,1	15,8
Academie+Barreiro	9,5	8,4	47,4	29,5	5,3
<i>Wijk Theaterbuurt- Meir</i>	9,3	8,4	35,1	32,5	14,8
City Lofts	8,8	12,3	38,6	35,1	5,3
<i>Wijk Zuid</i>	12,4	8,4	36,9	30,6	11,7
Zuiderpoort	11,5	3,3	59,0	18,0	8,2
Buiten de Ring					
<i>Wijk Kiel</i>	31,1	8,3	21,7	27,1	11,7
Nieuw-Kiel	28,6	19,0	22,2	25,4	4,8
<i>Wijk Linkeroever</i>	19,6	6,5	16,2	30,9	26,8
Regatta	13,3	5,4	33,7	35,5	12,1
<i>Wijk Kruininge-Bremweide</i>	17,4	6,3	24,5	29,5	22,3
Bosuil	16,5	4,7	31,8	35,3	11,8
<i>Wijk Deurne Zuid-Oost</i>	19,2	6,6	19,6	30,3	24,4
Drakenhof	0	0	13,9	47,2	38,9
<i>Wijk Hoboken-Centrum</i>	24,5	7,6	19,6	29,9	18,4
Vogelnest	15,6	3,6	47,3	25,7	7,8

* Opletten met soms lage aantallen en sommige projecten zijn nog niet helemaal bewoond.

Bron Peeters (2017), Woonprojecten Stadsontwikkeling: profiel van de bewoners; Stad in cijfers, Districts-en loketwerking (2017)

9.2.2 Wonen en blijven wonen in woonprojecten

In een deel van de bovenstaande woonprojecten heeft het onderzoeksbureau IPSOS (2016)⁴⁸ een kwalitatieve bevraging uitgevoerd bij 30 bewoners (face-to-face interviews van telkens ongeveer een uur). Het betrof de volgende nieuwe projecten: Groen Kwartier, De Veldekens, 't Nieuw Kiel, London Tower, Regatta en Cadixwijk. De analyse werd beperkt tot kopers van (ver)nieuwbouwwoningen. Uit de interviews bleek dat de criteria die meespelen bij de keuze van de woning vooral de volgende zijn: ligging, de aard van de woning (o.a. tuin/terras, aantal slaapkamers), de omgevings sfeer, de buurt en zijn voorzieningen, de prijsklasse. Dit komt overeen met wat eerder gevonden is.

In het onderzoek werd ook gezocht naar wat de 'blijffactoren' worden genoemd. Deze beïnvloeden de kans dat een huishouden in het woonproject zal blijven wonen. In het rapport van IPSOS vinden we dat redenen om ergens te blijven wonen afhankelijk zijn van de volgende 3 afwegingen: is er voldoende sociale cohesie, zijn er voldoende en geschikte voorzieningen in de buurt (ook voor de toekomst) en hoe verwacht men dat de buurt zal evolueren in de komende jaren. Dus net zoals in de keuze van de woning zijn het niveau aan voorzieningen en hoe men de buurt ervaart belangrijk in de keuze om ergens te blijven wonen. Sociale cohesie ervaart men meestal pas nadat men ergens woont en dit kan dus pas tijdens het wonen geëvalueerd worden maar hoe de wijk is aangelegd kan al een verwachting creëren, bijvoorbeeld of er buiten plaats is voor ontmoeting. Wat betreft de sociale cohesie lijken de woonprojecten (toch deze waar personen werden bevraagd) te voldoen en dit wordt in verband gebracht met een grote verbondenheid tussen burens in nieuwe woonprojecten. Dit wordt op zijn beurt verklaard o.a. door het gezamenlijke moment van inname van een project, door de aanwezigheid van gelijkaardige profielen en gelijkgestemden zoals dezelfde gezinssituatie, dezelfde achtergrond (zie rapport IPSOS, 2016). Ook waar er autoluwe wijken zijn waar kinderen veilig buiten kunnen spelen lijkt de sociale cohesie groter (de autoluwheid en veiligheid komen ook later sterk terug in de bevraging van de woonbehoeften van recent naar of binnen Antwerpen verhuisde huishoudens, zie 9.3.). Waar er melding wordt gemaakt van spanningen tussen huurders en eigenaars wordt het wonen als minder aangenaam ervaren. Dit betekent niet dat deze mix sowieso als negatief ervaren wordt; uit het onderzoek bleek dit beperkt tot daar waar er spanningen tussen huurders en eigenaars bestonden.

De conclusie van dit onderzoek is dat er om gezinnen met kinderen of starters met een kinderwens aan te trekken volgende elementen van belang zijn: op het niveau van het project komen zowel appartementen als ééngezinswoningen in aanmerking, zijn ruimtegevoel belangrijk, evenals het aantal slaapkamers (2 tot 5) en de aanwezigheid van tuin of terras. Ook gedeelde buitenruimte is belangrijk en een autoluw karakter. Op niveau van de omgeving zijn volgende elementen van belang: de aanwezigheid van parken en speelpleinen, scholen en crèches, winkels, openbaar vervoer, recreatiemogelijkheden, uitvalswegen, parkeergelegenheid, verkeersveilige woonomgeving. Als sociale randvoorwaarde wordt de mogelijkheid om te kunnen wonen in een warme gemeenschap als aantrekkelijk gevonden. Door starters zonder plannen voor gezinsuitbreiding zijn vooral appartementen gevraagd, ruimtegevoel is belangrijk, graag twee slaapkamers en een terras. De omgevingsfactoren die belangrijk zijn: winkels, openbaar vervoer, recreatiemogelijkheden, uitvalswegen en parken. Inzake woon-toekomst is het ook belangrijk dat er binnen het project ook gezinswoningen zijn waar men kan naar verhuizen eens men het startersappartement is ontgroeid.

In een eerder onderzoek naar nieuwe woningtypes als wapen tegen stadsvlucht onderzocht Ulusoy (2012) of innoverende woonprojecten in Antwerpen kunnen bijdragen tot het aantrekken van o.a. gezinnen met kinderen. Er werden drie nieuwe woonvormen onderzocht. Een eerste type bestond uit de koppeling van compacte grondgebonden rijwoningen aan een collectieve (en autovrije) buitenruimte. Deze woningen zijn vooral gericht naar gezinnen met kinderen. Ook sommige van de hier-

⁴⁸ De bespreking in 5.2.2 is gebaseerd op documenten ontvangen van de stad Antwerpen die de resultaten van het door IPSOS uitgevoerde onderzoek samenvatten: 'Bewonersprofielenonderzoek IPSOS: nieuwe woonprojecten 2016'.

boven beschreven nieuwe projecten passen hierin. Door het voorzien van een collectieve buitenruimte wordt gehoopt het gemeenschapsgevoel te versterken (en kan dus de sociale cohesie ten goede komen). Andere types zijn de loftprojecten en de hoogbouwappartementen. Als voorbeeld van deze laatste wordt de London Tower gegeven die ook in vorig onderzoek aan bod kwam. Beide laatste types zijn minder gericht op gezinnen met kinderen. De onderzoeker onderzocht 50 woonprojecten en zij komt tot het volgende besluit: de stad lijkt door de realisatie van nieuwe woningtypes aantrekkelijk te zijn voor gezinnen met kinderen. Doch voor sommige gezinnen lijken de voordelen van het compacter wonen (voordelen gelinkt aan de centrale ligging zoals nabijheid voorzieningen) niet op te wegen tegen de nadelen en stellen het vertrek uit de stad uit maar niet af. De vraag lijkt dus volgens de auteur (Ulusoy, 2012) te verschuiven van hoe gezinnen met kinderen aan te trekken naar hoe gezinnen met kinderen in de stad te houden. Een ander punt dat de onderzoeker aanhaalde was het gebrek aan sociale mix in de projecten (indirect werd dit door Ulusoy gelinkt aan de betaalbaarheid).

Of we al deze observaties kunnen veralgemenen is wel de vraag. De antwoorden zijn namelijk mee bepaald door het type project.

9.2.3 Conclusie woonprojecten stadsontwikkeling

Huishoudens met kinderen werden relatief goed aangetrokken ten opzichte van gemiddeld voor de wijk op een paar projecten na (projecten die misschien ook niet gericht waren op gezinnen met kinderen). Echter, éénoudergezinnen zijn relatief minder vertegenwoordigd in de woonprojecten dan in de wijk. Dit duidt vermoedelijk op een betaalbaarheidsprobleem voor éénoudergezinnen. Het potentieel van de nieuwe projecten om huishoudens met kinderen aan te trekken leek echter nog hoger dan hoe er effectief van gebruik is gemaakt, op het moment van de bevraging. Dit kan zich echter nog corrigeren bij eventuele gezinsuitbreiding van de huidige bewoners.

Wat leeftijd betreft bestaat het vermoeden dat starters relatief meer dan hun aanwezigheid in de wijk, zijn aangetrokken. Leeftijd zoals gebruikt voor de analyse is echter moeilijker te matchen met de doelgroep starters omdat ook niet-volwassenen mee zijn opgenomen en omdat de leeftijdsgroep redelijk ruim werd genomen. Het is ook niet gekend wat de situatie zonder het project was.

Op basis van kwalitatieve interviews met bewoners uit nieuwe woonprojecten is gebleken welke factoren de keuze van de woning beïnvloeden om ergens te gaan wonen en welke factoren de keuze beïnvloeden om ergens te blijven wonen. De kenmerken van de woning en de buurt zijn belangrijk in beide overwegingen. Maar ook de sociale cohesie is een belangrijk element in het ergens blijven wonen. Specifiek voor stadsontwikkelingsprojecten scoren de projecten die als ‘woonconcept’ ervaren worden hier beter. Het conceptgevoel wordt versterkt door de aanwezigheid van gezamenlijke buitenruimte en een duidelijke aflijning van het project waar het liefst autoluw is. Doch eerder onderzoek (Ulusoy, 2012) wees uit dat het niet zeker is dat de gezinnen ook blijven wonen in de woonprojecten/stad. Het onderzoek zou daarom over een aantal jaren nog eens moeten overgedaan worden.

9.3 Woonbehoefteonderzoek

In het woonbehoefteonderzoek dat werd uitgevoerd tijdens de maanden juli tot september 2017 door HIVA-KU Leuven in het kader van de opdracht, gaan we verder na of huishoudens hun woonbehoefte kunnen matchen met de realiteit aan beschikbare (en betaalbare) woningen. We zullen naar dit onderzoek verder in deze tekst steeds verwijzen als ‘Woonbehoefteonderzoek Antwerpen 2017’. Uit bovenstaande is gebleken dat de keuze van de woning beïnvloed wordt door de ruimte, o.a. aantal slaapkamers, de aanwezigheid van tuin of terras. De omgeving speelt ook een rol in de keuze en daar gaat het vooral over de aanwezige voorzieningen zoals winkels en parken of speelpleinen etc. De bevrageden in de projecten hebben hiermee vermoedelijk eerder goed kunnen aansluiten bij hun

woonbehoeften daar zij toegang hadden tot een woning in een nieuw project. Met het woonbehoefteonderzoek probeerden we een ruimere groep huishoudens te bereiken om na te gaan in welke mate zij hun woonbehoeften hebben kunnen materialiseren. Dit bekijken we bij huishoudens die minder dan 3 jaar geleden naar of binnen Antwerpen zijn verhuisd. We vragen ook naar de problemen waarmee men wordt geconfronteerd bij het vinden van een woning in Antwerpen. We bekijken hiervoor huishoudens die recent naar of binnen Antwerpen verhuisd zijn en huishoudens die momenteel op zoek zijn naar een woning. Verder richten we ons ook op de vier doelgroepen die de opdrachtgever vooropstelde, namelijk starters (zowel eigenaars als huurders), gezinnen met kinderen, middenklasse en key workers.

9.3.1 Set-up

De enquête werd voor het grootste deel via nieuwsbrieven van enkele organisaties verspreid. De doelgroep werd aangetrokken door een korte beschrijving van het onderzoek en zijn eigen situatie, die ofwel het zoeken naar een woning of recent gevonden te hebben van een woning, beschrijft. Het is dan aan de lezer om de link aan te klikken en de enquête in te vullen. Het was dus een open enquête en bereikte enkel het netwerk van de tussenpersonen uit de betrokken organisaties. De enquête zal daarmee dus zeker geen representatief staal van de recent verhuisde of zoekende huishoudens zijn, maar zal vooral informatief kunnen dienen. De enquête heeft dus eerder een kwalitatieve benadering en geldt enkel voor de personen die de vragenlijst beantwoord hebben. We tonen daarom bij de resultaten vooreerst het profiel van deze respondenten.

De enquête werd opgesteld met behulp van de Limesurvey software en de enquête-link werd door tussenpersonen in de volgende organisaties gecommuniceerd: Matexi via de nieuwsbrief van 't Groen Kwartier,⁴⁹ AG Vespa via de nieuwsbrief,⁵⁰ CIB Antwerpen⁵¹ via de eigen website en websites van aangesloten makelaars die wensten deel te nemen. De stad Antwerpen plaatste ook een oproep om mee te doen aan het onderzoek op zijn eigen woonkanaal (<https://www.antwerpen.be/nl/overzicht/wonen/nieuws/onderzoek-naar-woonbehoeften-doe-mee>). Om ook de doelgroep key workers beter te bereiken, werd nog een gerichte uitnodiging gestuurd door enkele medewerkers van de stad Antwerpen. Via de Antwerpse Woonkantoren⁵² werd een papieren versie verspreid welke achteraf online ingevuld werd.

De enquête stond online gedurende 3 maand, van begin juli 2017 tot eind september 2017. Het aantal respondenten dat de vragenlijst invulde was in totaal 374 (25 september 2018), waarvan 136 recent verhuisde huishoudens en 121 naar een woning zoekende huishoudens. 117 huishoudens waren noch recent verhuisd noch zoekend.

9.3.2 Doelgroepen

Hieronder leggen we uit hoe de doelgroepen in de het woonbehoefteonderzoek werden geoperationaliseerd.

Starters werden eerder, bij gebrek aan alternatieven, geoperationaliseerd op basis van leeftijd. Hier worden ze gedefinieerd als de groep respondenten die 'ja' geantwoord heeft op de vraag 'Ben je voor de eerste keer alleen gaan wonen in de woning waar je nu woont (of met anderen maar onafhankelijk van je (groot)ouders?)' voor degenen die recent naar Antwerpen verhuisd zijn. Voor degenen die nog zoeken naar een woning, werden de starters geïdentificeerd als degenen die 'ja' antwoordden op volgende zin: 'Ik ben op zoek naar een woning waar ik voor de eerste keer alleen ga wonen (of met anderen maar onafhankelijk van (groot)ouders)'.

49 Met dank aan Philip Rubbens voor de verspreiding van de link via de nieuwsbrief Groen Kwartier.

50 Met dank aan Mik Suetens voor de verspreiding van de link via de nieuwsbrief AG VESPA.

51 Met dank aan Sonia De Backer voor de verspreiding van de link op de website CIB en de uitnodiging voor de individuele makelaars.

52 Met dank aan Sigrid Heirman voor de verzameling van de enquêtes ingevuld in de woonkantoren.

Huishoudens met kinderen zijn de respondenten die aankruisten dat hun huidige gezinssamenstelling één van de twee volgende was: alleenstaande met inwonende kinderen of samenwonend/gehuwd met inwonende kinderen.

De *middenklasse* werd volgens de economische benadering gebaseerd op het gezinsinkomen. Het inkomen werd bevraagd op basis van vijf categorieën waarvan de grenzen berekend werden op basis van de gegevens uit de EU-SILC 2015. Er werd een grens gelegd op 60% van het mediaan equivalent inkomen (dit is ook de armoedegrens), de volgende grens valt samen met 80% van het mediaan inkomen (lagere middenklasse), de volgende categorie inkomens ligt tussen 80 en 120% van het mediaan inkomen (kern middenklasse), de volgende grens valt samen met 200% van het mediaan inkomen die de hogere middenklasse van de rijken scheidt. Gemakkelijkheidshalve werden de grenzen geïndexeerd naar 2017 en afgerond en werd er geen rekening gehouden met de gezinssamenstelling, enkel of men alleenstaande of samenwonend was. De gebruikte categorieën zijn getoond in tabel 9.3. De groep ‘middenklasse’ zijn dus alleenstaanden of samenwonenden die aangeven in één van de drie middenste inkomenscategorieën te vallen.

Tabel 9.3 **Overzicht inkomensgrenzen voor definitie middenklasse**

A. Indien alleenstaande	B. Indien samenwonend/gehuwd
☐ minder dan 1 200 € netto per maand	☐ kleiner of gelijk aan 1 700 €
☐ tussen 1 200 € en 1 600 € (lagere middenklasse)	☐ tussen 1 700 en 2 300 (lagere middenklasse)
☐ tussen 1 600 € en 2 300 € (kern middenklasse)	☐ tussen 2 300 en 3 400 (kern middenklasse)
☐ tussen 2 300 € en 3 800 € (hogere middenklasse)	☐ tussen 3 400 en 5 600 (hogere middenklasse)
☐ meer dan 3 800 € netto per maand	☐ meer dan 5 600
☐ ik weet het niet	☐ ik weet het niet

Bron Woonbehoefteonderzoek Antwerpen 2017

Tot slot is er ook nog de groep *key workers*. Deze werd voorheen achterwege gelaten omdat ze moeilijk te operationaliseren was (gedetailleerde informatie over het beroep dat men uitvoert is niet beschikbaar in de databronnen tot hiertoe gebruikt). Voor het Woonbehoefteonderzoek Antwerpen 2017 werden ze geïdentificeerd volgens hun beroep. De vraag werd als volgt gesteld: ‘Kunt u uw beroep beschrijven’ indien werkend, of: ‘Kunt u beschrijven welk werk u zoekt?’ indien werkzoekend. De beroepen die uit de antwoorden in het woonbehoefteonderzoek als key worker konden beschouwd worden, waren de volgende: brandweer, leerkracht, politie, verpleegkundige, administratief assistent, stadsreining/schoonmaakhulp.

9.3.3 Resultaten

Vooreerst geven we een overzicht van het profiel van de respondenten die de vragenlijst volledig ingevuld hebben, gevolgd door de kenmerken van de vier doelgroepen (9.3.3.1) en voor de groep die recent naar Antwerpen is verhuisd (minder dan 3 jaar geleden) of op zoek is naar een woning. Daarna bekijken we of de woonwensen aansluiten bij de realiteit (9.3.3.2). Dit doen we apart voor degenen die recent verhuisd zijn naar Antwerpen en voor degenen die op het moment van de survey een woning zoeken. Daarna bekijken we telkens voor de doelgroepen apart of de huishoudens die recent verhuisd zijn hun woonbehoefte hebben kunnen realiseren. Vervolgens proberen we zicht te krijgen op de problemen die huishoudens ondervinden in hun zoektocht naar een woning. Dit doen we voor degenen die recent verhuisd zijn en voor degenen die aan het zoeken zijn naar een woning (9.3.3.3). We doen dit ook naar doelgroep om te kijken of er verschillen bestaan in de problemen die de doelgroepen ondervinden. Tot slot bekijken we ook de betaalbaarheid van wonen (9.3.3.4). Ten eerste

vroegen we hiervoor wat de respondent zelf betaalbaar vindt indien hij zou huren of een lening afbetalen. We vragen ook of er bepaalde zaken zijn in de woonbehoeften die moesten worden bijgestuurd om de woning betaalbaar te houden.

9.3.3.1 Profiel respondenten

Eind september hadden 374 respondenten de survey ingevuld (zie tabel 9.4). De doelgroepen huishoudens met kinderen en middenklasse waren goed vertegenwoordigd met respectievelijk 149 en 309 respondenten die bij deze doelgroepen horen op basis van de gebruikte operationalisering. Starters en key workers waren iets minder goed vertegenwoordigd met 28 starters en 25 key workers. Bij de verdere analyse zullen we deze lage aantallen in gedachten moeten houden. Van alle respondenten waren er 136 recent naar of binnen Antwerpen verhuisd (=3 jaar of minder dan 3 jaar geleden) en 121 waren op het moment van de enquête aan het zoeken naar een woning. 117 waren niet recent verhuisd of niet aan het zoeken. Deze groep wordt niet bevraagd over de ondervonden problemen bij hun zoektocht naar een woning.

Tabel 9.4 Aantal respondenten woonbehoefteonderzoek Antwerpen 2017, volgens doelgroep

	Alle respondenten	Starters	Huishoudens met kind(eren)	Midden-klasse	Key workers	Recent verhuisden	Zoekers
N	374	28	149	309	25	136	121

Bron Woonbehoefteonderzoek Antwerpen 2017

In tabel 9.5 wordt de leeftijdsverdeling van de respondenten getoond. We vinden een redelijk gelijke verdeling over de jongste drie leeftijdsgroepen en een kleine vertegenwoordiging in de oudste leeftijdsgroep. Wanneer we dit vergelijken met tabel 7.3 waar de leeftijdsverdeling van de huishoudens op basis van het GWO2013 wordt weergegeven, vinden we dat de respondenten vooral oververtegenwoordigd zijn in de jongste groep (29% t.o.v. 24% op basis van het GWO2013) en de tweede jongste groep (32% t.o.v. 21% op basis van het GWO2013) en ondervertegenwoordigd in de oudste groep (8% t.o.v. 25% op basis van het GWO2013).

De verdeling is dus jonger dan algemeen voor Antwerpen. Dit kan verklaard worden door het gericht aanspreken van respondenten die recent verhuisd of zoekende zijn, wat eerder in de jongere leeftijdscategorieën verwacht wordt. We zien dit nog sterker bij de recent verhuisden waar bijna de helft (43%) zich in de jongste leeftijdscategorie bevindt.

Tabel 9.5 Leeftijdsverdeling respondenten woonbehoefteonderzoek Antwerpen 2017, in %

Leeftijdscategorieën	Alle respondenten	Starters	Huishoudens met kind(eren)	Midden-klasse	Key workers	Recent verhuisden	Zoekers
18-34 jaar	29,0	67,9	18,1	30,1	24,0	43,3	20,7
35-44 jaar	31,9	10,7	50,3	33,0	32,0	30,6	33,1
45-64 jaar	30,8	10,7*	31,5	28,2	44,0	21,6	33,9
65+	8,3	10,7*	0,0	8,7	0,0	4,5	12,4
Gemiddeld	43	37/30*	41	43	41	39	46
N	373	28	149	309	25	134	121

* Starter zijn in deze leeftijdscategorie is betwifelbaar; deze zes oudere 'starters' bevinden zich allemaal in de groep huishoudens die een woning zoekt. De gemiddelde leeftijd van allen die aangeven starter te zijn is 37 jaar; de gemiddelde leeftijd van de starters in de twee jongste leeftijdscategorieën is 30 jaar.

Bron Woonbehoefteonderzoek Antwerpen 2017

Wat de huishoudsamenstelling betreft (Tabel 9.6) vinden we eenzelfde percentage éénoudergezinnen bij de respondenten als wat geldt voor Antwerpen op basis van het GWO2013 (zie tabel 7.4), namelijk 6%. Er zijn bij de respondenten wel meer koppels, zowel met kinderen als zonder kinderen, en minder alleenstaanden dan in heel Antwerpen. Bij de starters vinden we wel meer alleenstaanden (bijna de helft 46%). Vooral bij de recent verhuisden vinden we een groot aandeel koppels zonder kinderen (38% t.o.v. 24% op basis van het GWO2013). Bij de zoekers vinden we dan weer een groot aandeel koppels met kinderen (37% t.o.v. 27% op basis van het GWO2013).

Tabel 9.6 Huidige gezinssamenstelling respondenten woonbehoefteonderzoek Antwerpen 2017, in %

Huishoud-categorieën	Alle respon-denten	Starters	Huis-houdens met kind(eren)	Midden-klasse	Key workers	Recent verhuisden	Zoekers
Alleenstaande	23,8	46,4	0,0	26,5	12,0	25,4	27,3
Eénoudergezin	6,4	3,6	16,1	7,4	20,0	6,0	5,8
Koppel zonder kind	33,2	21,4	0,0	34,0	20,0	38,1	24,8
Koppel met kind	33,4	14,3	83,9	31,4	48,0	26,9	37,2
Inwonend bij (groot)ouders/familie	1,3	10,7	0,0	0,0	0,0	0,8	2,5
Andere	1,9	3,6	0,0	0,7	0,0	3,0	2,5
N	374	28	149	309	25	134	121

Bron Woonbehoefteonderzoek Antwerpen 2017

Ter informatie presenteren we ook de verdeling van de respondenten naar het hoogst behaalde diploma (Tabel 8.7). We vinden een zeer hoog aandeel universitair geschoolden (41% van alle respondenten, 40% van de recent verhuisden en 38% van de zoekende huishoudens). Bij de key workers vinden we vooral personen met een diploma van het hoger onderwijs-korte type (36%).

Tabel 9.7 Hoogst behaalde diploma respondenten woonbehoefteonderzoek Antwerpen 2017, in %

Hoogste diploma	Alle respon-denten	Starters	Huis-houdens met kind(eren)	Midden-klasse	Key workers	Recent verhuisden	Zoekers
Geen diploma	0,8	0,0	1,3	0,3	0,0	0,8	0,8
Lagere school	0,3	0,0	0,0	0,3	0,0	0,0	0,8
Lager middelbare school	1,6	3,7	2,0	1,3	4,0	2,2	1,7
Hoger middelbare school	14,0	14,8	14,8	14,2	28,0	13,4	12,5
Hoger onderwijs-kort type	25,3	14,8	24,2	27,2	36,0	26,9	27,5
Hoger onderwijs-lang type	16,4	25,9	15,4	16,5	12,0	16,4	17,5
Universitair onderwijs	41,4	40,7	41,6	39,8	20,0	40,3	38,3
Andere	0,3	0,0	0,7	0,3	0,0	0,0	0,8
N	372	27	149	309	25	134	120

Bron Woonbehoefteonderzoek Antwerpen 2017

Niet alleen zijn de respondenten gemiddeld hooggeschoold, ze hebben wat activiteitsstatus betreft een hoger dan gemiddeld aandeel werkenden (tabel 9.8). In tabel 7.6 vonden we op basis van het GWO2013 dat gemiddeld in Antwerpen 46% van de gezinshoofden tewerkgesteld was, 28% was op (brug)pensioen en 11% werkloos. Bij de respondenten vinden we gemiddeld dat 84% werkt terwijl slechts 1% werkzoekend is. Bij de starters vinden we wel een aandeel werkzoekenden (11%) gelijk aan het gemiddelde percentage werklozen voor Antwerpen. Bij de key workers en huishoudens met kinderen onder de respondenten vinden we zeer hoge tewerkstellingspercentages van 100 en 96%. De respondenten lijken voornamelijk werkzaam als bediende of ambtenaar.

Tabel 9.8 Activiteitsstatus respondenten woonbehoefteonderzoek Antwerpen 2017, in%

Activiteitsstatus	Alle respon- denten	Starters	Huis- houdens met kind(eren)	Midden- klasse	Key workers	Recent verhuisden	Zoekers
Werkend	83,9	75,0	96,0	84,8	100,0	89,6	76,0
Als arbeider	0,8	3,6	0,7	0,7	4,0	1,5	0,8
Als bediende	30,3	39,3	30,9	30,7	20,0	37,3	27,3
Als ambtenaar	36,5	21,4	46,3	40,8	72,0	32,1	31,4
Als kader	4,6	3,6	4,7	3,2	0,0	5,2	5,8
Als vrij beroep	5,6	0,0	6,0	3,9	4,0	5,2	4,1
Als zelfstandige	6,2	7,1	7,4	5,5	0,0	8,2	6,6
Werkzoekend	1,3	10,7	2,0	0,7	0,0	1,5	1,7
Student	-	-	-	-	-	-	-
Huisvrouw/-man	0,3	0,0	0,0	0,3	0,0	0,8	0,0
(Brug)gepensioneerd	11,3	14,3*	2,0	11,3	0,0	6,7	17,4
Andere	3,2	0,0	0,0	2,9	0,0	1,5	5,0
N	373	28	149	309	25	134	121

* Starters die (brug)gepensioneerd zijn: deze zijn vermoedelijk geen starters. Van de zes oudere 'starters' (>= 45 jaar) zijn er 4 (brug)gepensioneerd, 1 werkzoekend, en 1 werkend als bediende.

Bron Woonbehoefteonderzoek Antwerpen 2017

Tabel 9.9 toont de verdeling van de respondenten over de middenklassen (lagere, kern en hogere) en de huishoudens die daarbuiten vallen. Slechts 10% van alle respondenten valt buiten de middenklasse, voornamelijk aan de bovenkant. Van de starters en key workers zijn er geen respondenten die rijker zijn dan de middenklasse. Van de hele groep respondenten uit de middenklasse gaat het vooral over kern en hogere middenklasse. Van de huishoudens met kinderen bevindt zich een nog groter aandeel in de hogere middenklasse (de helft). Wat inkomen betreft, lijkt het dus over een meer bemiddelde groep te gaan dan wat voor Antwerpen algemeen geldt (zie tabel 7.5 met 30% huishoudens in het laagste equivalent inkomensquintiel). We moeten hier opmerkzaam op zijn wanneer we naar het onderdeel 'betaalbaarheid' kijken (zie 9.3.3.3). Het zal daar eerder over de betaalbaarheid voor de hogere middenklasse gaan dan over de betaalbaarheid voor de gemiddelde Antwerpenaar.

Tabel 9.9 Inkomenscategorie respondenten woonbehoefteonderzoek Antwerpen 2017, in %

Inkomenscategorieën	Alle respondenten	Starters	Huishoudens met kind(eren)	Middenklasse	Key workers	Recent verhuisden	Zoekers
Onder middenklasse grens	1,8	5,0	2,1	-	4,4	0,0	2,7
Lagere middenklasse	13,8	25,0	9,9	15,3	8,7	13,2	20,0
Kern middenklasse	36,1	40,0	24,8	40,1	43,5	43,0	31,8
Hogere middenklasse	40,2	30,0	50,4	44,6	43,5	38,0	39,1
Boven middenklasse grens	8,2	0,0	12,8	-	0,0	5,8	6,4
N	341	20	141	307	23	121	110

Bron Woonbehoefteonderzoek Antwerpen 2017

In de volgende paragrafen zal de nadruk vooral liggen op de recent verhuisden (136 respondenten) en de zoekenden (121 respondenten). Van de doelgroepen zullen we afhankelijk van de vraagstelling ook enkel de recent verhuisden of zoekenden beschouwen (zie tabel 9.10 voor aantallen). Dit verlaagt de bruikbare aantallen per doelgroep. Daarenboven moeten we bij de groep ‘zoekende starters’ in gedachten houden dat deze zes oudere waarvan vier (brug)gepensioneerde respondenten bevat.

Tabel 9.10 Verhuisstatus respondenten woonbehoefteonderzoek Antwerpen 2017, aantal naar doelgroep

Verhuiscategorieën	Alle respondenten (%)	Starters	Huishoudens met kind(eren)	Middenklasse	Key workers
Recent verhuisd	136 (36,4)	15	44	115	8
Zoekend	121 (32,4)	13	52	101	12
Niet recent verhuisd	117 (31,3)	0	52	91	5
N	374	28	148	307	25

Bron Woonbehoefteonderzoek Antwerpen 2017

Van degenen die momenteel op zoek zijn naar een woning (121 respondenten), zoeken er 51 enkel in Antwerpen en 55 zowel in Antwerpen als daarbuiten naar een woning. De andere 15 zoeken enkel buiten Antwerpen.

9.3.3.2 Woonwensen en woonrealiteit

De vergelijking tussen de woonwensen (of woonbehoeften) en de realiteit wordt gemaakt naar verhuiscategorie (recent verhuisd of zoekend) en naar doelgroep (enkel voor recent verhuisde doelgroep). De woonwensen en –realiteit worden enerzijds bevraagd voor een aantal vooraf vastgelegde woningkenmerken en buurtkenmerken. Anderzijds wordt een open vraag gesteld over elementen die van belang zijn bij de woningkeuze en die niet aan bod kwamen in de gesloten vragen. Dit deel bevat ook een vraag over de wijken waar de respondenten liefst willen wonen.

a) Woning

Een aantal karakteristieken van de woning werden bevraagd zoals het type woning, het gewenst aantal slaapkamers, het delen van binnenfuncties, de buitenruimte en de staat van de woning. Voor elk van deze kenmerken wordt vergeleken hoe men wenste te wonen en hoe men uiteindelijk woont en dit voor de recent verhuisden en voor de zoekers. Vooral bij de recent verhuisden geeft dit een beeld over hoe de huishoudens de werkelijke woonsituatie bij hun woonwensen hebben kunnen doen aansluiten. Voor de verschillende doelgroepen beschouwen we enkel de situatie van degenen die recent

verhuisd zijn. Bij het analyseren naar doelgroep moeten we in gedachten houden dat sommige resultaten gebaseerd zijn op weinig observaties (zie tabel 9.10).

Woningtypologie

We vinden uit tabel 9.11 dat zowel de recent verhuisden als de zoekers vooral een voorkeur lijken te hebben voor appartementen (resp. 38% en 32%) en rijwoningen (resp. 32% en 22%). Ook de vrijstaande woning wordt gewenst, vooral bij de zoekers (recent verhuisden 9% en zoekers 13%). Wat het matchen van de wensen aan de realiteit betreft, zien we dat slechts 38% van de recent verhuisden wensten te wonen in een appartement terwijl 59% dit effectief doet. Het lijkt dus zo te zijn dat een heel deel meer (ongeveer 20% van de recent verhuisden) in een appartement woont, dan wie dit wenste. Ook aan de wens naar een vrijstaande woning kon nauwelijks voldaan worden.

Van degenen die zoeken, woont momenteel bijna de helft in een rijwoning (45%) maar slechts de helft wenst dit type woning voor de gezochte woning. Aangezien de respondenten die zoeken gemiddeld ouder zijn (zie tabel 9.5) dan de respondenten die recent verhuisd zijn en ook qua huishoudsamenstelling een groter aandeel koppels met kinderen bevat (zie tabel 9.6), kan dit een teken zijn dat de wens voor een rijwoning of appartement lijkt te dalen naargelang men verder in de levenscyclus komt. De zoekers wonen ook effectief minder in appartementen maar wel meer in rijwoningen dan de recent verhuisden.

Tabel 9.11 Verschil tussen gewenste en huidige woningtypologie bij respondenten woonbehoefteonderzoek Antwerpen 2017, naar verhuissituatie, in %

Woningtypologieën	Recent verhuisden		Zoekers	
	Gewenste woning	Huidige woning	Gewenste woning	Huidige woning
Vrijstaande woning	9,0	0,7	13,2	7,5
Halfopen woning	6,7	3,7	7,4	5,8
Rijwoning	32,1	29,6	22,3	45,0
Appartement	38,1	59,3	32,2	36,7
Loft	7,5	3,0	6,6	1,7
Studio	0,0	1,5	0,0	1,7
(Studenten)kamer	0,0	0,0	0,0	0,8
Assistentiewoning of kamer in een woonzorgcentrum	0,0	0,0	1,7	0,0
Andere	2,2	2,2	5,8	0,8
Geen voorkeur	4,5	-	10,7	-
N	134	135	121	120

Bron Woonbehoefteonderzoek Antwerpen 2017

We zien bij de zoekers dat 6% (7 respondenten) een ‘andere’ woningtypologie wenst. Het gaat dan over respondenten die antwoorden ‘rijwoning of halfopen woning’ (1), ‘een huis, geen appartement’ (1), of geen voorkeur hebben (1), of 2 personen antwoorden ‘co-housing’ (2) en 2 andere vermelden ‘atelier met woonruimte’ of ‘open grote leefruimte’.

In tabel 9.12 worden de wensen en realiteiten in verband met de woningtypologie bekeken voor de respondenten die recent verhuisd zijn uit de verschillende doelgroepen. Het valt op dat voor elke recent verhuisde doelgroep de wens om in een appartement te wonen lager lijkt dan wat de werkelijkheid is. Vooral bij starters en bij de key workers liggen de wens en de realiteit ver uit elkaar.

Tabel 9.12 Verschil tussen gewenste en huidige woningtypologie bij respondenten woonbehoefteonderzoek Antwerpen 2017, naar recent verhuisde doelgroep, in %

Woningtypologieën	Starters		Huishoudens met kind(eren)		Middenklasse		Key workers	
	Gewenste woning	Huidige woning	Gewenste woning	Huidige woning	Gewenste woning	Huidige woning	Gewenste woning	Huidige woning
Vrijstaande woning	28,6	0,0	14,0	0,0	7,8	0,9	0,0	0,0
Halfopen woning	14,3	0,0	11,6	2,3	7,0	4,4	12,5	0,0
Rijwoning	28,6	13,3	32,6	47,7	32,2	30,4	62,5	37,5
Appartement	28,6	73,3	23,3	40,9	38,3	57,4	25,0	62,5
Loft	0,0	0,0	9,3	4,6	7,8	2,6	0,0	0,0
Studio	0,0	6,7	0,0	0,0	0,0	1,7	0,0	0,0
(Studenten)kamer	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Assistentiewoning of kamer in een woon-zorgcentrum	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Andere	0,0	6,7	4,7	4,6	1,7	2,6	0,0	0,0
Geen voorkeur	0,0	-	4,7	-	5,2	-	0,0	-
N	14	15	43	44	115	115	8	8

Bron Woonbehoefteonderzoek Antwerpen 2017

Ook wat betreft het aantal slaapkamers zijn er in de groep respondenten verschillen tussen de woonwensen en de realiteit (zie tabel 9.13). We vinden bij de recent verhuisden een grotere behoefte aan 3-persoons slaapkamers en 4-persoons slaapkamers dan wat de huidige woning werkelijk heeft. 34% wenste 3 slaapkamers en 27% heeft dit; 23% wenste 4 slaapkamers en 12% heeft dit. Dus in deze groep respondenten lijkt het zo dat er in de huidige woning minder dan gewenst woningen met 3 of 4 slaapkamers te vinden waren.

Tabel 9.13 Verschil tussen gewenste en huidige aantal slaapkamers bij respondenten woonbehoefteonderzoek Antwerpen 2017, naar verhuissituatie, in %

Aantal slaapkamers	Recent verhuisden		Zoekers	
	Gewenste woning	Huidige woning	Gewenste woning	Huidige woning
0	0,0	1,5	0,8	1,7
1	7,5	20,7	3,3	15,7
2	32,1	36,3	30,8	25,6
3	33,6	27,4	38,3	31,4
4	23,1	11,9	18,3	19,0
5	3,7	2,2	7,5	5,8
6	0,0	0,0	0,8	0,8
Gemiddeld	2,8	2,3	3,0	2,7
N	134	135	120	121

Bron Woonbehoefteonderzoek Antwerpen 2017

Uit tabel 9.14 blijkt dat het, niet verwonderlijk, vooral de huishoudens met kinderen zijn die een grote wens voor woningen met vier slaapkamers hadden bij de zoektocht. Dit is ook de groep die dit best heeft kunnen materialiseren maar toch nog met een beduidend lager percentage dan wat er gewenst werd.

Tabel 9.14 Verschil tussen gewenste en huidige aantal slaapkamers bij respondenten woonbehoefteonderzoek Antwerpen 2017, naar recent verhuisde doelgroep, in %

Aantal slaapkamers	Starters		Huishoudens met kind(eren)		Middenklasse		Key workers	
	Gewenste woning	Huidige woning	Gewenste woning	Huidige woning	Gewenste woning	Huidige woning	Gewenste woning	Huidige woning
0	0,0	6,7	0,0	0,0	0,0	1,7	0,0	0,0
1	6,7	26,7	0,0	4,6	8,7	24,4	0,0	12,5
2	13,3	26,7	11,4	27,3	33,9	38,3	12,5	25,0
3	26,7	26,7	43,2	36,4	30,4	21,7	75,0	50,0
4	40,0	13,3	38,6	25,0	23,5	12,2	12,5	12,5
5	13,3	0,0	6,8	6,8	3,5	1,7	0,0	0,0
Gemiddeld	3,1	2,4	3,5	3,2	2,9	2,5	3,2	2,6
N	15	15	44	44	115	115	8	8

Bron Woonbehoefteonderzoek Antwerpen 2017

Delen van binnenfuncties

In de vragenlijst werd er ook gepeild naar de wens om binnenfuncties te delen. Tabel 9.15 laat zien dat er bij één op drie recent verhuisden toch een wens naar het delen van binnenfuncties bestond. Bij één op zeven worden er effectief in de gevonden woning binnenfuncties gedeeld (behalve de expliciet bevraagde binnenfuncties die in tabel 9.15 worden getoond, bestond een categorie ‘andere binnenfuncties’; het kan zijn dat bvb. de lift of traphal bedoeld werden). Bij degenen die zoeken bestaat ook bij één op drie de wens om binnenfuncties te delen. Het ging bij recent verhuisden en bij zoekers vooral over de wens om een was- of bergruimte te delen of in mindere mate een gastenruimte.

Tabel 9.15 Verschil tussen gewenste en huidige gedeelde binnenfuncties bij respondenten woonbehoefteonderzoek Antwerpen 2017, naar verhuissituatie, in %

Gedeelde binnenfunctie (%)	Recent verhuisden		Zoekers	
	Gewenste woning	Huidige woning	Gewenste woning	Huidige woning
Wenst/heeft geen gedeelde binnenfuncties	64,7	86,0	65,3	89,2
Wenst/heeft gedeelde keuken	0,7	2,2	5,0	3,3
Wenst/heeft gedeelde living	0,7	2,2	6,6	2,5
Wenst/heeft gedeelde was-en/of berg-ruimte	13,2	7,4	15,7	5,0
Wenst/heeft gedeelde gastenruimte	7,4	1,5	9,1	1,7
N	136	136	121	121

Bron Woonbehoefteonderzoek Antwerpen 2017

Andere gedeelde binnenfuncties die vermeld worden die aanwezig zijn in de huidige woning zijn garage, inkomhal of traphal,⁵³ fietsenstalling, kelder, polyvalente ruimte. De andere binnenfuncties die men wenst te delen zijn bv. eetruimte, atelier, en vooral een polyvalente ruimte die kan gebruikt worden voor feestjes/eten, spelen of tweede living.

De wens voor het delen van binnenfuncties lijkt het laagst bij starters (80% wenst geen gedeelde binnenfuncties, zie tabel 9.16). Niemand uit de doelgroepen wenst keuken of living te delen (terwijl dit bij starters wel voorkomt). De wens om was-en/of bergruimte te delen is wel aanwezig en lijkt ook in dezelfde mate ingevuld, behalve bij de key workers. Bij de key workers bestond er geen wens om één van de voorgestelde elementen te delen. Bij huishoudens met kinderen bestaat er, behalve de wens naar delen van was- of bergruimte, ook een wens naar het delen van een gastenruimte. Deze wens is nauwelijks ingevuld.

Tabel 9.16 Verschil tussen gewenste en huidige gedeelde binnenfuncties bij respondenten woonbehoefteonderzoek Antwerpen 2017, naar recent verhuisde doelgroep, in %

Gedeelde binnen-functie (% antwoordt positief)	Starters		Huishoudens met kind(eren)		Middenklasse		Key workers	
	Gewenste woning	Huidige woning	Gewenste woning	Huidige woning	Gewenste woning	Huidige woning	Gewenste woning	Huidige woning
Wenst/heeft geen gedeelde binnen-functies	80,0	86,7	61,4	86,4	65,2	88,7	62,5	100,0
Wenst/heeft gedeelde keuken	0,0	6,7	0,0	0,0	0,0	0,9	0,0	0,0
Wenst/heeft gedeelde living	0,0	6,7	0,0	0,0	0,0	0,9	0,0	0,0
Wenst/heeft gedeelde was-en/of bergruimte	6,7	13,3	10,3	9,1	13,0	7,0	0,0	0,0
Wenst/heeft gedeelde gastenruimte	0,0	0,0	11,4	2,3	7,0	0,9	0,0	0,0
N	15	15	44	44	115	115	8	8

Bron Woonbehoefteonderzoek Antwerpen 2017

Buitenruimte

Er is zowat niemand die geen buitenruimte wenst (zie tabel 9.17). Toch zijn er zowel bij de recent verhuisden als bij de zoekers 14% huishoudens die geen buitenruimte hebben bij de woning. Er lijkt ook niet of nauwelijks behoefte te bestaan voor een gedeeld terras of binnenkoer. Ongeveer één op zes van de recent verhuisden wenste wel een gedeelde tuin. Van degenen die zoeken is dit slechts één op tien. De zoekers wensen eerder een privétuin (de helft wenst dit). In de huidige woning van de recent verhuisden is er minder dan gewenst een privétuin aanwezig. In plaats daarvan is er een privé terras of voor een deel toch geen buitenruimte (14% heeft geen buitenruimte terwijl niemand van de recent verhuisden dit wenste). Er is dus een tekort aan buitenruimte in het beschikbare (en betaalbare) aanbod om de behoefte van de huishoudens in te vullen. Deze buitenruimte is voor het merendeel privé gewenst maar kan ook uit een gedeelde tuin bestaan. De behoefte van een gedeelde tuin lijkt ook groter dan de werkelijkheid.

⁵³ De inkomhal of traphal is in appartementen altijd gemeenschappelijk, maar werd niet door elke respondent in een appartement vermeld. Het wordt dus niet algemeen als een 'gedeelde binnenruimte' beschouwd.

Tabel 9.17 Verschil tussen gewenste en huidige buitenruimte bij respondenten woonbehoefteonderzoek Antwerpen 2017, naar verhuissituatie, in %

Buitenruimte	Recent verhuisden		Zoekers	
	Gewenste woning	Huidige woning	Gewenste woning	Huidige woning
Privé tuin	43,7	24,4	51,2	43,8
Gedeelde tuin	17,0	9,6	9,9	5,0
Privé terras/binnenkoer	30,4	41,5	33,9	34,7
Gedeeld terras/binnenkoer	0,0	3,0	1,7	0,8
Geen tuin/terras/binnenkoer	0,7	14,1	0,0	14,1
Andere	5,2	7,4	1,7	1,7
Geen voorkeur	3,0	-	1,7	-
N	135	135	121	121

Bron Woonbehoefteonderzoek Antwerpen 2017

Voor geen enkele recent verhuisde doelgroep bestaat er een behoefte van woningen zonder buitenruimte (op een enkeling, 1%, van de middenklasse na) (zie tabel 9.18). Maar er zijn er toch een deel, vooral bij de starters, die het zonder buitenruimte moeten stellen. Van de huishoudens met kinderen heeft minder dan de helft van de recent verhuisden een tuin (privé of gedeeld) terwijl toch ongeveer twee derde wenste een (eigen of gedeelde) tuin te hebben.

Tabel 9.18 Verschil tussen gewenste en huidige buitenruimte bij respondenten woonbehoefteonderzoek Antwerpen 2017, naar recent verhuisde doelgroep, in %

Buitenruimte	Starters		Huishoudens met kind(eren)		Middenklasse		Key workers	
	Gewenste woning	Huidige woning	Gewenste woning	Huidige woning	Gewenste woning	Huidige woning	Gewenste woning	Huidige woning
Privé tuin	66,7	20,0	56,8	36,4	43,4	23,5	62,5	50,0
Gedeelde tuin	13,3	0,0	11,4	9,1	14,8	7,8	0,0	0,0
Privé terras/binnenkoer	13,3	46,7	22,7	43,2	31,3	41,7	25,0	37,5
Gedeeld terras/binnenkoer	0,0	6,7	0,0	0,0	0,0	3,5	0,0	0,0
Geen tuin/terras/koer	0,0	20,0	0,0	4,6	0,9	15,7	0,0	0,0
Andere	6,7	6,7	6,8	6,8	6,1	7,8	0,0	12,5
Geen voorkeur	0,0	-	2,3	-	3,5	-	12,5	-
N	15	15	44	44	115	115	8	8

Bron Woonbehoefteonderzoek Antwerpen 2017

Staat van de woning

Eén op drie (34%) van de recent verhuisde huishoudens woont in een nieuwbouwwoning terwijl eenzelfde aandeel (32%) dit uitdrukkelijk wenste (zie tabel 9.19). Ook van de zoekers is één op vier op zoek naar een nieuwbouwwoning. Een woning die nog gerenoveerd moet worden is niet zo hard gewenst maar een deel van de recent verhuisden zijn toch hiernaartoe verhuisd.

Tabel 9.19 Verschil tussen gewenste en huidige staat van de woning bij respondenten woonbehoefte-onderzoek Antwerpen 2017, naar verhuissituatie, in %

Staat van de woning	Recent verhuisden		Zoekers	
	Gewenste woning	Huidige woning	Gewenste woning	Huidige woning
Nieuwbouw	31,9	34,1	25,6	9,9
Woning die geen renovatie nodig heeft	42,2	35,6	45,5	43,8
Woning om te renoveren	12,6	20,0	10,7	36,4
Andere	0,7	10,4	5,0	9,9
Geen voorkeur	12,6	-	13,2	-
N	135	135	121	121

Bron Woonbehoefteonderzoek Antwerpen 2017

We vinden dat vooral starters toch meer dan de andere doelgroepen een woning om te renoveren wensen (zie tabel 9.20) misschien omdat men weet dat dit de enige mogelijkheid is met het beschikbare budget. De huishoudens met kinderen lijken eerder een nieuwbouwwoning te wensen (een even groot aandeel huishoudens met kinderen is in nieuwbouw terecht gekomen als het aandeel dat dit wenste). Bij de andere doelgroepen is het effectieve aandeel zelfs hoger dan het aandeel dat nieuwbouw wenste.

Tabel 9.20 Verschil tussen gewenste en huidige staat van de woning bij respondenten woonbehoefte-onderzoek Antwerpen 2017, naar recent verhuisde doelgroep, in %

Staat van de woning	Starters		Huishoudens met kind(eren)		Middenklasse		Key workers	
	Gewenste woning	Huidige woning	Gewenste woning	Huidige woning	Gewenste woning	Huidige woning	Gewenste woning	Huidige woning
Nieuwbouw	6,7	13,3	38,6	38,6	30,4	33,9	12,5	37,5
Woning die geen renovatie nodig heeft	53,3	46,7	34,1	22,7	42,6	37,4	62,5	12,5
Woning om te renoveren	26,7	33,3	11,4	25,0	13,0	19,1	12,5	50,0
Andere	0,0	6,7	2,3	13,6	0,0	9,6	0,0	0,0
Geen voorkeur	13,3	-	13,6	-	13,9	-	12,5	-
N	15	15	44	44	115	115	8	8

Bron Woonbehoefteonderzoek Antwerpen 2017

Eigendomsstatus

Naar eigendomsstatus zien we bij de recent verhuisden dat drie op vier huishoudens eigenaar zijn van de woning waar ze naartoe verhuisden (zie tabel 9.21). Dit is veel hoger dan wat gemiddeld is voor Antwerpen waar slechts 58% van de huishoudens eigenaar zijn van de woning waarin ze wonen (zie tabel 7.7). Toch wenste een nog een veel groter deel, bijna iedereen, om eigenaar te worden. Bij degenen die zoeken zijn er relatief minder eigenaars (68%) maar ook een groot deel die wensen dit te worden (91%).

Tabel 9.21 Verschil tussen gewenste en huidige eigendomsstatus bij respondenten woonbehoefteonderzoek Antwerpen 2017, naar verhuissituatie, in %

Eigendomsstatus	Recent verhuisden		Zoekers	
	Gewenste woning	Huidige woning	Gewenste woning	Huidige woning
Eigenaar	94,5	75,6	91,3	67,8
Private huurder	3,9	23,0	4,4	26,5
Sociale huurder	0,0	0,7	1,7	1,7
Huurder studentenwoning	0,0	0,0	0,0	0,8
Woon bij (groot)ouders/familie	0,0	0,7	0,0	2,5
Andere	1,6	0,0	2,6	0,8
N	127	135	115	121

Bron Woonbehoefteonderzoek Antwerpen 2017

Voorals de key workers wensn eigenaar te worden (allemaal) en de huishoudens met kinderen (97%) (zie tabel 9.22). Bij starters is de wens om eigenaar te worden nog iets lager en zij hebben ook het laagste effectieve aandeel eigenaars dat toch nog zo hoog is als het gemiddelde voor Antwerpen.

Tabel 9.22 Verschil tussen gewenste en huidige eigendomsstatus bij respondenten woonbehoefteonderzoek Antwerpen 2017, naar recent verhuisde doelgroep, in %

Eigendomsstatus	Starters		Huishoudens met kind(eren)		Middenklasse		Key workers	
	Gewenste woning	Huidige woning	Gewenste woning	Huidige woning	Gewenste woning	Huidige woning	Gewenste woning	Huidige woning
Eigenaar	85,7	60,0	97,4	79,6	93,5	76,5	100,0	87,5
Private huurder	7,1	40,0	0,0	20,5	4,6	22,6	0,0	12,5
Sociale huurder	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,9	0,0	0,0
Andere	7,1	0,0	2,6	0,0	1,9	0,0	0,0	0,0
N	14	15	39	44	108	115	8	8

* De eigendomsstatussen 'huurder studentenwoning' en 'woon bij (groot)ouders' zijn weggelaten omdat deze bij de doelgroepen niet voorkwamen, noch in de huidige situatie noch bij de gewenste situatie.

Bron Woonbehoefteonderzoek Antwerpen 2017

Andere woningkenmerken

Bovenop de gesloten vragen die hierboven getoond werden, is ook een open vraag gesteld over karakteristieken van de woning (of buurt, zie verder) die belangrijk zijn bij de woningkeuze. Het resultaat van deze open vraag (zie tabel 9.23) wijst uit dat energie (alle antwoorden die te maken hadden met de energiezuinigheid van de woning) en ruimte (voornamelijk gaat het over voldoende ruimte en voldoende kamers) belangrijk zijn. Ze werden door één op tien van de recent verhuisde respondenten in hun antwoord vernoemd. Door zoekende huishoudens wordt de energiezuinigheid zelfs door één op zes vernoemd (17%).

Tabel 9.23 Andere belangrijke woningkenmerken* vermeld door respondenten woonbehoefteonderzoek Antwerpen 2017, naar doelgroep, in %

	Recent verhuisden	Zoekers	Starters	HH met kind(eren)	Midden-klasse	Key workers
Energie	9,1	17,1	0	7,6	12,3	12,5
Licht	4,6	6,0	3,7	5,5	5,6	12,5
Aangepast	2,3	0,9	0	1,4	1,7	0
Ruimte	9,9	5,1	3,7	5,5	5,6	0
Betaalbaar	3,0	3,4	3,7	1,4	3,0	0
N**	132	117	27	145	302	24

* Deze categorieën zijn het resultaat van het coderen van de antwoorden op een open vraag.

** Het aantal observaties is hier iets lager omdat een aantal respondenten de vraag of er nog andere kenmerken waren die belangrijk zijn bij de keuze, niet beantwoord hebben.

Bron Woonbehoefteonderzoek Antwerpen 2017, gecodeerde antwoorden

b) Buurt

Een aantal karakteristieken van de buurt werd expliciet bevraagd, namelijk de nabijheid van voorzieningen. Er werd ook aan de respondenten gevraagd wat de gewenste ligging is van hun woning.

Voorzieningen

Tabel 9.24 toont de percentages die wensten de bevraagde voorziening of dienst in de nabijheid van hun woning te hebben en het percentage dat dit effectief heeft. Eerst vergelijken we de huidige situatie van de recent verhuisden met tabel 7.19 waar de antwoorden op de vraag of de voorziening of dienst op wandelafstand van de woning ligt uit het GWO2013 gepresenteerd worden. Vergelijkbaar zijn halte openbaar vervoer, kinderdagverblijf, lagere school, middelbare school en supermarkt. Alle voorzieningen voor opvang of onderwijs van kinderen lijken bij de respondenten minder in de nabijheid te liggen dan voor heel Antwerpen.

We zien voor alle voorzieningen en diensten behalve groen dat in de huidige woning meer van de voorzieningen of diensten in de buurt zijn dan wat eigenlijk gewenst was. Enkel wat groen betreft, is de realiteit minder goed dan de wens. Van de recent verhuisden wenste 82% groen in de buurt van de woning. Het is daarmee samen met winkels (supermarkt, bakker/slager/groentewinkel) en openbaar vervoer het meest gewenste buurtkenmerk. Bij slechts 68% van de recent verhuisden is er groen in de buurt van de huidige woning. Voor de zoekers lijkt groen een nog belangrijker element want het wordt door 85% in de buurt gewenst. Ook bij deze groep is het zo dat de huidige realiteit beter is dan wat gewenst wordt aan nabijheden van voorzieningen en diensten. De uitzonderingen zijn groen en een autodeelstandplaats. Waar 32% dit in de buurt van zijn huidige woning heeft, wenst 43% dit in zijn toekomstige woning. Dit suggereert, ook gegeven de eerder vermelde wens naar energiezuinigheid, de aanwezigheid van een klimaatbewustzijn.

Tabel 9.24 Verschil tussen gewenste en huidige nabije voorzieningen bij respondenten woonbehoefte-onderzoek Antwerpen 2017, naar verhuissituatie, in %

Voorzieningen in de buurt van de woning (% antwoordt positief)	Recent verhuisden		Zoekers	
	Gewenste woning	Huidige woning	Gewenste woning	Huidige woning
Halte openbaar vervoer	80,9	96,3	76,0	93,4
Autodeelstandplaats	38,2	50,0	43,0	32,2
Kinderdagverblijf	39,7	62,5	25,6	52,1
Lagere school	46,3	73,5	34,7	79,3
Middelbare school	33,1	52,9	26,5	50,4
Supermarkt	83,1	90,4	82,6	84,3
Bakker/slager/groentewinkel	83,1	89,7	83,5	86,8
Markt	40,4	55,9	37,2	47,9
Sportvoorziening	44,9	52,9	43,0	57,0
Cultuurvoorziening	62,5	64,7	46,3	51,2
Speeltuin	42,7	63,2	38,0	58,7
Groen	81,6	67,7	85,1	67,8
N	136	136	121	121

Bron Woonbehoefteonderzoek Antwerpen 2017

Bij de recent verhuisde doelgroepen (tabel 9.25) vinden we de wens voor groen in de buurt vooral bij de huishoudens met kinderen waar bijna iedereen dit in de buurt wenst (93%). Bij de recent verhuisde starters vinden we dat behalve een minder goede nabijheid van groen, ook een kinderdagverblijf en een sportvoorziening minder vaak in de buurt van de woning is dan gewenst.

Tabel 9.25 Verschil tussen gewenste en huidige nabije voorzieningen bij respondenten woonbehoefte-onderzoek Antwerpen 2017, naar recent verhuisde doelgroep, in %

Voorzieningen in de buurt van de woning (% antwoordt positief)	Starters		Huishoudens met kind(eren)		Middenklasse		Key workers	
	Gewenste woning	Huidige woning	Gewenste woning	Huidige woning	Gewenste woning	Huidige woning	Gewenste woning	Huidige woning
Halte openbaar vervoer	80,0	100,0	88,6	100,0	81,7	97,4	87,5	100,0
Autodeelstandplaats	46,7	53,3	50,0	61,4	38,3	47,8	50,0	75,0
Kinderdagverblijf	73,3	46,7	56,8	79,6	40,9	64,4	75,0	87,5
Lagere school	60,0	86,7	72,7	90,9	46,1	73,9	87,5	100,0
Middelbare school	33,3	46,7	59,1	65,9	33,0	55,7	62,5	87,5
Supermarkt	86,7	93,3	86,4	90,9	85,2	92,2	87,5	100,0
Bakker/slager/groentewinkel	86,7	93,3	84,1	95,5	82,6	91,3	87,5	100,0
Markt	33,3	66,7	43,2	65,9	42,6	56,5	37,5	75,0
Sportvoorziening	60,0	46,7	54,6	68,2	47,0	53,9	37,5	75,0
Cultuurvoorziening	60,0	60,0	61,4	75,0	63,5	63,5	50,0	87,5
Speeltuin	46,7	60,0	68,2	81,8	41,7	64,4	50,0	75,0
Groen	80,0	60,0	93,2	68,2	83,5	68,7	87,5	100,0
N	15	15	44	44	115	115	8	8

Bron Woonbehoefteonderzoek Antwerpen 2017

Andere buurtkenmerken

Uit de open vraag over belangrijke elementen van de buurt (of woning, zie eerder) kwam aan het licht dat de volgende elementen een belangrijke rol spelen (elementen buurt) (zie tabel 9.26): rust, verkeersveiligheid, expliciet het autovrij/-luw zijn van de buurt, groen, luchtkwaliteit, maar zeker ook de buurtsfeer.

Bij recent verhuisden vonden we dat rust (rustige buurten) en buurtsfeer het meest vermeld werden (29 en 28%). Ook geluidshinder (24%), luchtkwaliteit (24%), verkeer (23%) werd door ongeveer één op vier recent verhuisden als belangrijk element in de keuze van de woning/buurt vermeld en veiligheid bij één op vijf (20%).

Bij degenen die nu aan het zoeken zijn, vinden we dezelfde elementen terug maar worden ook sociale elementen door één op vier vermeld (24%, dit kan gaan over familie, vrienden, buurtcontacten, ...). Vooral bij de starters lijkt dit laatste belangrijk. Voor huishoudens met kinderen worden de rust, geluidshinder en vooral luchtkwaliteit meest vermeld (ongeveer door één op drie) maar ook verkeer (25%), buurtsfeer (26%) en het sociale aspect (23%) zijn zeer belangrijk.

Tabel 9.26 **Andere belangrijke buurtkenmerken* vermeld door respondenten woonbehoefteonderzoek Antwerpen 2017, naar verhuissituatie en doelgroep, in %**

	Recent verhuisden	Zoekers	Starters	HH met kind(eren)	Midden-klasse	Key workers
Rust	28,8	30,8	33,3	30,3	30,1	25,0
Geluidshinder	24,2	28,2	14,8	31,0	31,5	20,8
Luchtkwaliteit	23,5	29,1	25,9	33,1	30,1	33,3
Vuil	5,3	8,6	7,4	5,5	6,3	8,3
Fiets	6,8	10,3	0,0	9,7	8,6	4,2
Verkeer	22,7	24,8	22,2	24,8	24,5	20,8
Veilig	19,7	10,3	3,7	19,3	16,2	16,7
Sociaal	14,4	23,9	25,9	22,8	18,2	16,7
Buurtsfeer	28,0	29,1	29,6	25,5	26,2	20,8
Groen**	12,1	15,4	7,4	17,2	13,3	16,7
Uitzicht	2,3	4,3	7,4	1,4	3,3	0,0
Bereikbaarheid	11,4	12,8	25,9	8,3	10,6	0,0
Parkeren	5,3	9,4	3,7	8,3	7,3	8,3
Te maken met kinderen***	4,6	4,3	3,7	6,2	3,6	0,0
N****	132	117	27	145	302	24

* Deze categorieën zijn het resultaat van het coderen van de antwoorden op een open vraag.

** Groenvoorziening werd reeds bevraagd in gesloten vragen, maar daar bovenop nog door respondenten in de open vraag vermeld.

*** Zaken die te maken hebben met kinderen zoals speelgelegenheden.

**** Het aantal observaties is hier iets lager omdat een aantal respondenten de vraag of er nog andere kenmerken waren die belangrijk zijn bij de keuze niet beantwoord hebben.

Bron Woonbehoefteonderzoek Antwerpen 2017, gecodeerde antwoorden

Ligging woning

In tabel 9.27 vinden we dat van de recent verhuisde huishoudens 84% een voorkeur had om in Antwerpen te wonen maar dat 94% er woont. Het lijkt dus zo dat er meer huishoudens in Antwerpen terecht gekomen zijn dan het aandeel dat dit uitdrukkelijk wenste. Bij de zoekers zijn er ook minder die uitdrukkelijk wensen nog in Antwerpen te blijven wonen (69%) dan dat er momenteel wonen

(76%). Bij de zoekers zijn er wel één op tien die geen expliciete voorkeur voor een woonplaats uitspreken.

Tabel 9.27 Verschil tussen gewenste en huidige ligging bij respondenten woonbehoefteonderzoek Antwerpen 2017, naar verhuissituatie, in %

Ligging woning	Recent verhuisden		Zoekers	
	Gewenste woning	Huidige woning	Gewenste woning	Huidige woning
Stad Antwerpen	84,1	94,1*	68,6	76,0
Buiten stad Antwerpen, België	9,1	5,9	19,5	23,1
Buitenland	3,0	0,0	1,7	0,8
Geen voorkeur/ik weet het niet	3,8	0,0	10,2	0,0
N	132	135	118	121

* De bevraging van de recent verhuisde huishoudens had in principe enkel betrekking op huishoudens die naar of binnen Antwerpen verhuisd waren maar van de 6% die buiten Antwerpen zijn verhuisd, wenste 44% wel in Antwerpen te wonen en 9% had geen echte voorkeur; van deze 8 personen (=5,6% van 135) gaven dan nog eens 2 personen wel een postcode in Antwerpen op als huidige woonplaats.

Bron Woonbehoefteonderzoek Antwerpen 2017

We vinden dat de starters en huishoudens met kinderen een minder sterke wens hadden om in Antwerpen te wonen dan de andere doelgroepen (Tabel 9.28).

Zoals eerder aangehaald, wenst één op vijf zoekende huishoudens (19,5% zie tabel 9.27) buiten de stad Antwerpen te wonen in België. Aan deze personen werd de vraag gesteld wat ervoor zou kunnen zorgen dat men wel in Antwerpen zou willen blijven wonen (dit was een open vraag). Bij de starters wordt de betaalbaarheid daar enkele keren vermeld. Ook bij de huishoudens met kinderen wordt de betaalbaarheid vermeld maar meer nog het probleem van de drukte/rust en het gebrek aan voldoende groen. Dezelfde zaken vinden we terug bij de middenklasse, waar ook nog expliciet de verkeersoverlast aan bod komt.

Tabel 9.28 Verschil tussen gewenste en huidige ligging bij respondenten woonbehoefteonderzoek Antwerpen 2017, naar recent verhuisde doelgroep, in %

Ligging woning	Starters		Huishoudens met kind(eren)		Middenklasse		Key workers	
	Gewenste woning	Huidige woning	Gewenste woning	Huidige woning	Gewenste woning	Huidige woning	Gewenste woning	Huidige woning
Stad Antwerpen	71,4	86,7	81,4	90,9	85,0	94,8	87,5	100,0
Buiten stad Antwerpen, België	21,4	13,3	14,0	9,1	9,7	5,2	12,5	0,0
Buitenland	0,0	0,0	0,0	0,0	3,5	0,0	0,0	0,0
Geen voorkeur	7,1	0,0	4,7	0,0	1,8	0,0	0,0	0,0
N	14	15	43	44	113	115	8	8

Bron Woonbehoefteonderzoek Antwerpen 2017

Hoewel dit zeer persoonlijk is en we niet weten welke elementen behalve de bevroegde een rol speelden in het antwoord, komt uit de vraag in welke wijk in Antwerpen de doelgroepen liefst zouden wonen, het volgende. De starters en key workers vermeldden allemaal een andere wijk. Maar bij de huishoudens met kinderen werden Berchem(oud-Berchem) of Zurenborg en Centrum een aantal keer vermeld (9, 6 en 6x) en ook bij de middenklasse bleken dit favoriete wijken (18, 11 en 8x vermeld). In het geval van Berchem ging dit vaak over de wijk Oud-Berchem (bij huishoudens met

kinderen in 6 van de 9 gevallen en bij de middenklasse in 10 van de 18 gevallen). Deze gebieden voldoen waarschijnlijk meest aan de elementen waar men naar zoekt (op woning- en op buurtniveau).

9.3.3.3 Problemen in de zoektocht

Er werd aan de respondenten ook gevraagd of ze problemen ondervonden (hadden) bij het zoeken naar een woning. Dit werd zowel aan de recent verhuisden als aan de zoekende huishoudens gevraagd (zie tabel 9.29). Van de recent verhuisden gaf iets meer dan de helft aan dat men problemen had ondervonden bij de zoektocht naar een woning. Bij de zoekers ligt dit percentage veel hoger (93%). Dit betekent ofwel dat de moeilijkheden om een geschikte woning te vinden toegenomen zijn ofwel dat de recent verhuisden hun problemen al vergeten zijn. Bij de recent verhuisden leken de key workers het meest met problemen geconfronteerd te worden en bij de zoekers eerder de huishoudens met kinderen.

Tabel 9.29 Respondenten woonbehoefteonderzoek Antwerpen 2017 met problemen bij het vinden van een woning, in %

	% problemen	N
Recent verhuisden	53,3	135
Starters	46,7	15
Huishoudens met kind(eren)	47,7	44
Middenklasse	55,7	115
Key workers	75,0	8
zoekers	92,5	106
Starters	80,0	10
Huishoudens met kind(eren)	95,5	44
Middenklasse	93,1	87
Key workers	90,9	11

Bron Woonbehoefteonderzoek Antwerpen 2017

We peilden in een open vraag over welke problemen het ging. Na coderen van de antwoorden, vinden we allerlei elementen die te maken hebben met de betaalbaarheid, het aanbod aan woningen (ruimte en kwaliteit, aanwezigheid tuin), en de omgeving. De woningkenmerken lijken een groter probleem te vormen dan de omgevingskenmerken. Voor de omgeving staan groen, buurt(sfeer, -kenmerken) en ligging voorop bij huishoudens met kinderen. Dit is het geval zowel bij de recent verhuisde als zoekende huishoudens met kinderen. De kwaliteit van de woning en zeker de aanwezigheid van een (voldoende grote) tuin lijken voor een groter deel van de zoekende huishoudens met kinderen een probleem te zijn bij het vinden van een geschikte woning. Ruimte is een even grote struikelblok bij recent verhuisde en zoekende huishoudens met kinderen.

We willen hier tot slot nogmaals bij vermelden dat deze vragenlijst niet kwantitatief mag opgevat worden omwille van het niet-representatieve karakter. Bij deze lage aantallen willen we ook liever geen percentages vermelden. Maar de problemen draaien toch vooral rond de betaalbaarheid en het niet kunnen vinden van de elementen die men belangrijk vindt in de keuze van de woning (en buurt).

Tabel 9.30 Problemen* bij het vinden van een woning bij respondenten woonbehoefteonderzoek Antwerpen 2017, naar doelgroep, in %

	Recent verhuisd				Zoekend			
	Starters	HH met kind(eren)	Midden-klasse	Key workers	Starters	HH met kind(eren)	Midden-klasse	Key workers
Woning								
Betaalbaarheid	100,0	76,2	79,7	100,0	87,5	73,2	73,4	77,8
Kwaliteit woningen	-	28,6	28,1	16,7	50,0	39,0	35,4	55,6
Tuin	-	14,3	10,9	-	-	29,3	19,0	11,1
Delen woning**	-	4,8	3,1	-	-	-	2,5	-
Energie	-	4,8	4,7	-	12,5	-	1,3	-
Ruimte	28,6	38,1	26,6	-	12,5	39,0	22,8	22,2
Andere kenmerken woning	-	-	-	-	-	-	3,8	-
Omgeving								
Groen	-	19,1	12,5	16,7	-	12,5	8,9	-
Buurt	-	19,1	9,4	-	12,5	19,5	11,4	-
Ligging	28,6	19,1	17,2	33,3	12,5	14,6	10,1	-
Bereikbaarheid	-	-	3,1	-	-	4,9	2,5	-
Luchtkwaliteit	-	-	-	-	-	4,9	2,5	11,1
Omgevingshinder	-	-	3,1	-	-	2,4	3,8	-
Parkeren	-	-	1,6	-	-	9,8	8,9	-
N	7	21	64	6	8	41	79	9

* Deze categorieën zijn het resultaat van het coderen van een open vraag die peilde naar problemen.

** Kangoeroewoning en co-housing werden vermeld.

Bron Woonbehoefteonderzoek Antwerpen 2017, gecodeerde antwoorden

Van degenen die problemen ondervonden bij het vinden van een woning, stond voor de recent verhuisden en staat voor de zoekenden de betaalbaarheid met grote voorsprong als probleem nummer één voor elke doelgroep. Als we daarbij in rekening nemen dat het percentage zoekende huishoudens met problemen veel hoger ligt dan het percentage recent verhuisde huishoudens met problemen, kunnen we vermoeden dat dit probleem verergerd is.

9.3.3.4 Woning betaalbaar houden

We zagen al voorheen dat betaalbaarheid een belangrijk element is in de keuze van de woning en dat het grootste probleem is bij het vinden van een woning. Uiteindelijk probeert iedereen zijn woning zo betaalbaar mogelijk te houden en moet men daarvoor misschien inboeten aan de kwaliteit van de woning of buurt. We vroegen de respondenten wat men maximaal bereid was uit te geven aan maandelijks huur of aflossing van de lening voor het aankopen van een woning (inclusief btw of verkooprechten). Met de bedoeling om de woning betaalbaar te houden, is het mogelijk dat men een deel van zijn woonbehoeften moet opgeven. In de survey werd gepeild naar welke wensen huishoudens zoal hebben moeten opgeven om hun woning betaalbaar te houden.

a) Maximum woonuitgave bereid te betalen

Wat hun bereidheid tot betalen voor huur betreft, vallen alle alleenstaande respondenten gemiddeld onder wat betaalbaar zou zijn voor iemand op de grens tussen het vierde en vijfde inkomenskwintiel (dit is 691 euro, zie tabel 7.11). Koppels geven aan een huur te willen betalen die hoger valt dan wat betaalbaar is op de grens tussen het vierde en vijfde inkomenskwintiel van huurders. Vermoedelijk

bevinden de respondenten van deze bevraging zich gemiddeld ook in de eerder hogere inkomensquintielen en bevinden ze zich zeker ten opzichte van de inkomensverdeling van de huurders eerder hoog.

Om dit te kunnen vergelijken, indexeren we de gemiddelde huurprijs in Antwerpen op basis van GWO2013 (492 euro) met de gezondheidsindex voor augustus 2017 (105,68 t.o.v. 2013). Dit resulteert in een gemiddelde huurprijs voor Antwerpen van 520 euro, wat onder de gemiddelde huurprijs ligt die de respondenten bereid zouden zijn te geven. De minima liggen echter wel steeds onder de gemiddelde huurprijs voor Antwerpen. Nieuwere huurcontracten kunnen wel duurder uitvallen. Daarom zijn de huurprijzen uit de Huurschatter (zie deel 1, hoofdstuk 3) misschien een betere vergelijkingsbasis. Wanneer we de door de respondenten opgegeven huurprijs vergelijken met de gemiddelde huurprijs die sinds 2013 in de huurschatter werd verzameld (gemiddeld 621 euro, zie deel 1 tabel 4.1) vinden we dat de gemiddelden die koppels bereid zijn te betalen hier ver boven liggen (maar onder de bovengrens waaronder de meeste huurprijzen vallen, namelijk 873 euro) terwijl de bereidheid van alleenstaande respondenten (611 euro) in de buurt van dit gemiddelde ligt.

Toch ondervinden ook deze respondenten vaak problemen met het invullen van hun woonbehoeften en hebben ze deze moeten aanpassen om de woning betaalbaar te houden (zie verder). Mogelijk ook hebben ze hun mening over wat betaalbaar is, bijgestuurd op basis van hun ervaringen of de kennis van de prijzen. Het is mogelijk daarom dat huishoudens met kinderen een hoger bedrag opgeven dan huishoudens zonder kinderen. Bij de zoekers ligt de bereidheid tot betalen lager dan bij de recent verhuisden, mogelijk mede de reden waarom ze nog steeds zoeken.

Tabel 9.31 Maximum bereidheid betalen wonen bij respondenten woonbehoefteonderzoek Antwerpen 2017, naar alleenstaanden en koppels, in euro

Euro	Alleenstaanden				Koppels			
	Gemiddeld	Minimum	Maximum	N	Gemiddeld	Minimum	Maximum	N
Maandelijkse HUUR	611	350	900	64	836	350	2500	100
Recent verhuisden	632	400	900	30	846	350	2000	43
Zoekers	574	350	900	20	838	500	1500	17
Starters	616	400	850	8	720	600	800	5
Huishoudens met kind(eren)	669	450	900	13	865	500	2000	51
Middenklasse	617	350	900	59	788	350	2000	86
Key workers	575	500	650	4	869	600	1500	8
Maandelijkse AFBETALINGSLAST	750	100	1500	76	1138	250	2600	182
Recent verhuisden	773	400	1500	35	1101	250	2500	70
Zoekers	738	500	1000	22	1217	400	2600	46
Starters	759	600	900	8	1005	700	1300	10
Huishoudens met kind(eren)	745	100	1500	19	1203	500	2500	99
Middenklasse	756	400	1500	73	1080	250	2600	152
Key workers	725	500	900	6	958	350	1500	13
AANKOOP*	238 046	100 000	558 000	65	368 655	60 000	1 000 000	174
Recent verhuisden	233 500	140 000	558 000	28	369 919	175 000	900 000	62
Zoekers	244 750	100 000	500 000	20	391 132	175 000	750 000	53
Starters	247 500	150 000	400 000	8	328 125	200 000	575 000	8
Huishoudens met kind(eren)	258 071	100 000	558 000	14	376 188	150 000	900 000	85
Middenklasse	237 859	100 000	558 000	64	345 845	60 000	750 000	148
Key workers	283 333	160 000	500 000	3	311 364	175 000	500 000	11

* Inclusief BTW of verkooprecht.

Bron Woonbehoefteonderzoek Antwerpen 2017

Ook de bereidheid tot het afbetalen van de maandelijkse last van een lening werd bevraagd (zie tabel 9.31). Hier vinden we zowel bij alleenstaanden als bij koppels hogere gemiddelden dan de bereidheid om aan huur te betalen. Alleenstaanden geven een bereidheid aan die valt onder wat betaalbaar is op de grens tussen het derde en vierde inkomensquintiel van eigenaars (872 euro). Koppels geven bijna allemaal een waarde op die ongeveer gelijk is aan wat betaalbaar is voor een inkomen op de grens van het vierde en vijfde inkomensquintiel van eigenaars (1 110 euro).

b) Bijstellen van verwachtingen

De respondenten van deze bevraging geven bijna allemaal gewag van het bijstellen van verwachtingen voor de woning op basis van het budget (zie tabel 9.32). Aanpassing van het budget zelf wordt ook vaak als antwoord gegeven. Aanpassingen in verband met oppervlakte, budget en de buurt worden het meest vermeld door alle recent verhuisde en zoekende huishoudens samen. Elk van deze aanpassingen wordt ongeveer door één op vier huishoudens vermeld.

Door de key workers wordt het aanpassen van het budget het meest vermeld zowel door de recent verhuisde (38%) als door de zoekende key workers (58%). Ook zoekende starters hebben in één op

drie gevallen vermeld dat ze het budget aanpassen. Maar ook van zoekende huishoudens met kinderen en de middenklasse huishoudens vernamen we van één op vier dat er financiële aanpassingen zijn gebeurd. Financiële aanpassingen gebeuren o.a. door het geplande budget te verhogen, of een grotere lening te nemen, of levensstijl aan te passen.

Andere aanpassingen van de verwachtingen gebeuren op vlak van oppervlakte van de binnen- en/of buitenruimte. Dit vinden we bij alle groepen terug maar het meest uitgesproken bij de zoekende huishoudens met kinderen (meer dan één op drie vermeldde het). Ook aanpassingen in verband met de buurt (het kan dan gaan over een specifieke buurt die te duur is geworden, of in afstand verder van centrum of verder van het werk moeten wonen) worden vaak vermeld. Dit is zeer typisch bij de recent verhuisde starters, waar bijna de helft het vermeldde en bij de zoekende huishoudens met kinderen waar bijna één op drie het vermeldde.

Ook betreffende de kwaliteit van de woning worden vaak aanpassingen gedaan. Dit wordt vooral vermeld door recent verhuisde starters en zoekende huishoudens met kinderen. Het kan dan bijvoorbeeld gaan over renoveren met minder kwalitatieve materialen, de staat van de woning, de ouderdom van de woning, de keuken of de badkamer.

Tabel 9.32 Bijstellen van de verwachtingen* voor de woning door respondenten woonbehoefteonderzoek Antwerpen 2017, naar doelgroep, in %

	Alle recent verhuisde en zoekende huishoudens	Recent verhuisd				Zoekend			
		Starters	HH met kind	Midden-klasse	Key workers	Starters	HH met kind	Midden-klasse	Key workers
Woning									
Renovatie	12,5	14,3	14,6	15,5	12,5	8,3	15,6	11,0	8,3
Kwaliteit	18,9	28,6	12,2	16,4	-	16,7	26,7	19,8	16,7
Oppervlakte	26,2	21,4	24,4	29,1	12,5	16,7	37,8	27,5	8,3
Kamers	13,7	28,6	4,9	15,5	12,5	8,3	15,6	9,9	16,7
Woningtype	2,2	-	-	0,9	12,5	-	2,2	3,3	-
Tuin	12,5	35,7	12,2	15,5	37,5	8,3	17,8	9,9	8,3
Terras	2,6	-	-	4,6	-	-	2,2	-	-
Garage	3,4	-	4,9	1,8	-	-	6,7	6,6	-
Budget	24,5	14,3	14,6	22,7	37,5	33,3	24,4	26,4	58,3
Buurt	23,2	42,9	22,0	22,7	12,5	25,0	31,1	23,1	16,7
N	233	14	41	110	8	12	45	91	12

* Hier werd in een open vraag naar gepeild. Het overzicht in de tabel is op basis van gecodeerde antwoorden.
Bron Woonbehoefteonderzoek Antwerpen 2017, gecodeerde antwoorden

9.3.4 Conclusie woonbehoefteonderzoek

We wensen vooreerst de lezer er nog eens attent op te maken dat het woonbehoefteonderzoek geen representatieve steekproef bevat van recent verhuisde of zoekende huishoudens. De uitnodiging werd namelijk via een open link verspreid via een aantal kanalen. Vooreerst gaat het veel meer over eigenaars dan wat gemiddeld is voor Antwerpen, zowel bij de recent verhuisden (76% eigenaars t.o.v. 58% eigenaars in Antwerpen) als bij de zoekenden (68% eigenaars) en eerder over huishoudens in de kern en hogere middenklasse.

Dit in gedachten kunnen we wel een aantal zaken besluiten: de match tussen wens en realiteit is niet voor iedereen perfect. Het type woning kan afwijken van wat gewenst wordt (bijvoorbeeld een-gezinswoningen lijken minder dan gewenst gevonden te worden) maar ook het aantal slaapkamers is in de realiteit niet altijd wat gewenst wordt. Woningen met vier slaapkamers lijken bijvoorbeeld moeilijker te vinden. Ook het aanwezig zijn van een tuin is een wens waaraan niet altijd voldaan kan worden. Omgevingskenmerken die gezocht worden zijn vooral groen (huishoudens met kinderen wensen dit bijna allemaal), rust, buurtsfeer en luchtkwaliteit. Geluidshinder is een nadeel en ook de verkeerssituatie wordt veel vermeld. Vooral bij zoekende huishoudens speelt het sociale element ook een rol. Hierop gebaseerd leren we dat er om aan de behoefte te voldoen andere types woningen zouden moeten (bij)komen en meer rustige, sfeervolle, verkeersveilige buurten met meer groen zouden moeten gecreëerd worden.

Ongeveer de helft van de recent verhuisden gaf aan problemen te hebben ondervonden bij het zoeken naar een woning. Maar van de huidige zoekers gaf bijna iedereen aan problemen te ondervinden bij het vinden van de gewenste woning. De betaalbaarheid staat hier als probleem op kop. Maar ook kwaliteit en ruimte van de woningen worden vaak vermeld als probleem.

Deze laatste zijn samen met de ligging van de woning (of de buurt) dan ook wensen waaraan wordt ingeboet om de woning betaalbaar te houden. Afgaande op de prijzen die de huishoudens opgeven als zijnde bereid te betalen, is het zeer waarschijnlijk dat deze hoger liggen dan wat de theoretisch betaalbare prijzen zouden zijn voor het huishouden. Gegeven dat de huishoudens die de survey beantwoord hebben in hogere inkomenscategorieën vallen dan de gemiddelde Antwerpse huishoudens, kunnen we ervan uitgaan dat voor de minder begoede huishoudens het betaalbaar houden gebeurt door nog sterker in te binden aan gewenste kenmerken van de woning of de buurt waar men zoekt en/of in te perken in andere uitgaven dan wonen.

10 | Besluit vraag

In het deel over de vraag hebben we getracht een overzicht te geven van de woonbehoeften van de Antwerpse huishoudens. We onderzochten naar welk type woning men op zoek is en welke factoren de keuze voor een woning bepalen. Waar mogelijk hebben we speciale aandacht geschonken aan (een operationalisering van) de doelgroepen van het Antwerpse beleid, namelijk starters, huishoudens met kinderen, de middenklasse en de key workers (deze laatste zijn personen die noodzakelijk zijn voor de werking van de stad zoals poetshulpen, leerkrachten, ...). We hebben hiervoor beroep gedaan op bestaande primaire en secundaire databronnen (de volgende primaire bronnen werden in het rapport beschreven: het Grote Woononderzoek 2013, de Stadsmonitor, de Antwerpse Monitor, de Huurschatter; volgende secundaire bronnen werden gebruikt: Stad in cijfers, Provincies in Cijfers, en de gemeentelijke profielschetsen van de studiedienst van de Vlaamse regering). Ook werden nieuwe gegevens verzameld in een woonbehoefteonderzoek (Woonbehoefteonderzoek Antwerpen 2017). Er werd bovendien beroep gedaan op de kennis van personen die expert zijn in de materie ‘wonen in Antwerpen’ in een aantal workshops. Hierna vatten we de voornaamste bevindingen over het gezochte type woningen en de factoren die de keuze van de woning beïnvloeden kort samen.

10.1 Ernstige betaalbaarheidsproblemen

Het profiel van de bewoners in Antwerpen lijkt wat inkomen betreft sterk te verschillen van het profiel van andere stedelijke bewoners. De Antwerpse huishoudens hebben namelijk veel meer kans om in het laagste inkomensquintiel te horen, met andere woorden: ze zijn gemiddeld armer. Dit is vooral voor de huurders het geval. Eigenaars lijken niet significant in lagere inkomensquintielen te vallen dan in andere centrumsteden maar er is wel een significant hoger aandeel nog afbetalende eigenaars in Antwerpen dan in andere centrumsteden. Dit maakt dat er in Antwerpen in totaal één op vijf eigenaars zijn die meer dan 30% van het besteedbaar inkomen moet uitgeven aan woonkosten, wat een hoger aandeel is dan gemiddeld in andere centrumsteden.

De betaalbaarheidsproblemen op basis van indicator die aangeeft dat door de woonkosten huishoudens niet menswaardig meer kunnen leven (indicator van het resterend inkomen) zijn zeer hoog. Bijna de helft (47%) van de huurders houdt na de woonuitgaven niet voldoende over om menswaardig van te leven en dit is een veel hoger cijfer dan in andere centrumsteden. Bij eigenaars houdt één op tien Antwerpse eigenaars niet voldoende inkomen over om menswaardig van te leven, één op zeven van de eigenaars met hypotheek.

Voor een aantal type huishoudens berekenden we de woonkost berekenen die voor hen betaalbaar zou zijn (we deden dit voor de huishoudens die zich op de grenzen van de besteedbare inkomensquintielen bevinden, en beschouwden 30% als een betaalbare woonkost). Wanneer de betaalbaarheidsgrenzen zo berekend worden, blijkt dat slechts een heel klein deel van de verhuurde woningen betaalbaar is, zelfs voor huishoudens aan de hogere kant van de inkomensverdeling is het nog moeilijk een (theoretisch) betaalbare woning te vinden. Ook voor eigenaars is het vinden van een betaalbare woning niet evident wanneer de betaalbaarheidsgrenzen naast de effectieve prijzen van verkochte woningen worden gelegd.

Het verbeteren van de betaalbaarheid van wonen in Antwerpen is dus een uitdaging. Het lijkt vooral over een inkomensprobleem te gaan. Antwoorden hierop zijn daarom vooral te vinden in een algemeen inkomensbeleid, tewerkstelling, scholing enz., aanvullend in een woonbeleid dat tot doel moet

hebben het recht op betaalbaar en kwaliteitsvol wonen binnen ieders bereik te brengen. Dergelijk beleid overstijgt in zeer belangrijke mate de mogelijkheden van het lokale beleidsniveau. In deel 3 zullen we op zoek gaan naar de instrumenten die het lokale beleid kan inzetten, met daarbij vanuit het opzet van dit onderzoek, de focus op ruimtelijke planning.

10.2 De woningervaring in Antwerpen: woning minder als definitief beschouwd en er moet soms ingeboet worden aan kwaliteit

Vergeleken met andere centrumsteden wordt de woning in Antwerpen als minder definitief gezien en de mogelijkheid om definitief te blijven wonen in de woning was ook minder doorslaggevend in de keuze van de woning. Dit duidt dus op een groter gevoel van tijdelijkheid dan in andere centrumsteden. Omdat (behalve het inkomen) de onderzochte socio-economische kenmerken van de bewoners niet verschillend lijken te zijn dan de kenmerken van bewoners in andere centrumsteden, en de tevredenheid over de huidige woning wel lager lijkt te zijn in Antwerpen dan in de 12 andere centrumsteden, wordt dit groter gevoel van tijdelijkheid mogelijks veroorzaakt door de beschikbaarheid van de gewenste woningen of buurten (zie verder).

Uit het onderzoek naar de woonbehoeften (Woonbehoefteonderzoek Antwerpen, 2017) van zoekende en recent verhuisde huishoudens blijkt dat soms moet ingeboet worden aan de kwaliteit van de woning om deze betaalbaar te houden. Voor sommige van de huishoudens in Antwerpen zal de kwaliteit van de woning niet kunnen verbeterd worden omwille van financiële grenzen. Het verbeteren van de woningkwaliteit is dus een uitdaging.

10.3 De woningen in Antwerpen als pull- en/of pushfactor

Pullfactoren zijn factoren die mensen naar een bepaalde locatie toe trekken (dus positieve kenmerken van een plaats). Pushfactoren daarentegen, zijn factoren die mensen uit een bepaalde locatie weg drijven (dus eerder negatieve kenmerken van een plaats).

Voor de huishoudens die verhuizen naar Antwerpen lijken de kenmerken van de woning niet het belangrijkste verhuiselement te zijn (verhuizen naar Antwerpen gebeurt relatief meer om redenen die te maken hebben met de omgeving, zie verder). Voor verhuizingen binnen Antwerpen zijn de woningkenmerken wel belangrijker dan buurtelementen (dit blijkt zowel uit de bevraging van huishoudens die effectief binnen Antwerpen zijn verhuisd als uit de bevraging van huishoudens die wensen te verhuizen binnen Antwerpen). In een onderzoek in Gent (Van den Broeck, 2016) was het ook voor de verhuizers uit Gent zo dat de woningkarakteristieken belangrijkere drijfveren leken voor de verhuis (hier gaat het over effectief verhuisde huishoudens) dan voor de verhuizers naar Gent toe. Uit de Antwerpse Monitor is echter gebleken dat voor degenen die wensen buiten Antwerpen te verhuizen (hier gaat het over verhuishensen) de woonomgeving belangrijker leek dan de woningkenmerken.

Zaken die steeds terugkomen omtrent de woning zijn factoren die te maken hebben met ruimte zoals de oppervlakte van de woning, het aantal slaapkamers of de tuin, en de typologie van de woning. Zowel naar binnenruimte als naar buitenruimte toe zijn er elementen waar huishoudens naar op zoek zijn (en waarvoor ze wensen te verhuizen of effectief verhuizen). Binnen moet er voldoende ruimte zijn (zowel naar oppervlakte als naar aantal kamers) en buiten heeft men graag een terras of tuin afhankelijk van de huishoudsituatie.

Ook de woningtypologie kan een beslissingspunt vormen. Op een bepaald moment verhuizen huishoudens namelijk naar gebieden waar meer eengezinswoningen te vinden zijn. Ook uit de woonbehoeften blijkt dat er een grotere wens voor eengezinswoningen bestaat dan dat er woningen zijn.

Daarenboven lijkt de geneigdheid om te verhuizen in Antwerpen groter dan in andere centrumsteden en de verhuisgeneigdheid om te verhuizen uit de woning is groter dan die om te verhuizen uit de buurt.

Het wordt dus een uitdaging om woningen beschikbaar te stellen die voldoende ruimte kunnen bieden, zowel binnen als buiten. Ook het aanbieden van de gewenste typologie wordt een uitdaging, zeker naarmate de beschikbare ruimte beperkter wordt. Een oplossing kan erin liggen appartementen te laten aanvoelen als eengezinswoningen (dit kan misschien door het aanbieden van ruimere appartementen, met meer buitenruimte, in duplexvorm, of andere elementen die eerder typerend zijn voor eengezinswoningen; zie verder deel 3). Verwijzend naar het eerdere punt over betaalbaarheid, is er een risico dat dit in strijd zal zijn met de betaalbaarheidsdoelstelling.

10.4 De Antwerpse buurtervaring: zowel negatieve als positieve elementen

Verhuizen naar Antwerpen lijkt voornamelijk voor de buurt te gebeuren, eerder dan voor de woning. Bepaalde buurtkenmerken trekken dus mensen aan. Maar ook degenen die wensen te verhuizen buiten Antwerpen, vermelden de woonomgeving eerder dan de woning als bepalende factor.

Buurtkenmerken die het meest worden vernoemd door Antwerpenaren als zijnde van doorslaggevend belang voor de keuze van hun woning, zijn de volgende: afstand tot voorzieningen, vlotte bereikbaarheid met openbaar vervoer en rustige buurt. De twee eerste lijken gemiddeld voor Antwerpen goed voorzien. De nabijheid van bevraagde voorzieningen en diensten wordt in Antwerpen als beter (=hoger percentage huishoudens met voorziening op wandelafstand) ervaren dan in de 12 andere centrumsteden (behalve voor openbaar vervoer en speelplein/groenvoorziening waar er geen significant verschil met andere centrumsteden werd gevonden). Uit de woonbehoeftebevraging (Woonbehoefteonderzoek Antwerpen, 2017) bleek ook dat de bevraagde voorzieningen voor een hoger percentage huishoudens in de nabijheid van de woning lagen dan het percentage huishoudens dat wenste dat de voorzieningen in de nabijheid van hun woning lagen. Dus wat de aanwezigheid van voorzieningen betreft, scoort Antwerpen goed.

Aan de andere kant werd gevonden dat de geneigdheid om te verhuizen uit de buurt groter is in Antwerpen dan in de andere centrumsteden gemiddeld. De buurtproblemen die werden bevraagd (bv. lawaai, hondenpoep of rommel op straat, vandalisme, ...) worden in Antwerpen ook meer als een probleem gezien dan in 12 andere centrumsteden.

Groen, rust, veiligheid, verkeersveiligheid (autoluw, fietsinfrastructuur, ...) zijn elementen die worden gezocht of geapprecieerd in een buurt; ook specifiek lawaai/geluidshinder, luchtkwaliteit, buurtsfeer en sociale elementen werden vaak vermeld in de woonbehoeftebevraging als elementen die een rol spelen bij de woningkeuze.

Niet iedereen kan wonen in de buurt waar hij graag zou wonen. Dit blijkt uit de bevraging van zoekende of recent verhuisde huishoudens. Om de woning betaalbaar te houden zoeken sommige huishoudens in andere buurten, op andere locaties of minder bereikbare plaatsen in de stad dan waar ze liefst wensen te wonen.

Het wordt dus een uitdaging om buurten te voorzien van meet groen, rust, en grotere verkeersveiligheid, minder geluidshinder, de luchtkwaliteit te verbeteren. Opnieuw is er een mogelijk conflict met de betaalbaarheidsdoelstelling: in aantrekkelijke buurten zal namelijk de woningprijs hoger liggen, waardoor de toegang voor huishoudens met lagere inkomens beperkt wordt.

10.5 Gezochte woningen en buurten

Algemeen trekt Antwerpen netto nieuwe inwoners aan in het meer centrale gedeelte. Binnen Antwerpen (verhuizers die binnen de stad verhuizen) worden er netto meer personen aangetrokken in de minder centrale, meer aan de rand gelegen gebieden. Deze gebieden aan de rand verliezen netto inwoners aan gebieden buiten Antwerpen. Dit zijn algemene conclusies op basis van de gebiedsopdeling naar de verschillende gordels maar er zijn vaak wijken die een uitzondering op deze algemene conclusie vormen. Ook naar leeftijd zijn er uitzonderingen.

Antwerpen heeft een hoog positief migratiesaldo voor jongvolwassenen (bepaald door de leeftijdscategorie 20- tot 29-jarigen). Zij verhuizen meer van buiten Antwerpen naar zowat alle gebieden in Antwerpen dan omgekeerd. De meest beschikbare woningtypologie is er ook één die aansluit bij de behoeften van starters die meestal geen kinderen hebben. De buurttypologie en buurtsfeer spelen een grotere rol.

Wat betreft huishoudens met kinderen kent Antwerpen een negatief migratiesaldo (periode 2011-2013). Van buiten Antwerpen komen personen uit de leeftijdsgroep die de meest waarschijnlijke is met (jonge) kinderen (25-39 jaar) netto enkel naar de meer centrale gebieden. De netto totale migratie van die leeftijdsgroep is positief in de 20ste-eeuwse gordel en dit wordt gedreven door interne verhuizen binnen Antwerpen. De woningtypologie speelt hier vermoedelijk een grote rol (zie eerdere punten: verhuizen binnen Antwerpen wordt eerder gedreven door woningkenmerken, de drang naar meer ruimte binnen en buiten de woning).

Het vinden van een woning lijkt voor de zoekende huishoudens die werden bevraagd in het woonbehoefteonderzoek (Woonbehoefteonderzoek Antwerpen, 2017) moeilijker te zijn dan voor de recent verhuisde respondenten. Het kan hier dan gaan zowel over moeilijkheden in het vinden van de juiste woning- of buurtkenmerken en in het betaalbaar zijn van de geschikte woningen en/of buurten. Het verschil in percentage dat aangaf problemen te ondervinden, was groot, wat op verschillende zaken zou kunnen duiden: het kan zijn dat het moeilijker wordt om een woning te vinden of dat men de moeilijkheden vergeet eens men iets gevonden heeft of dat de ondervonden problemen de reden zijn waarom men nog zoekende is.

**- DEEL 3 CONFRONTATIE VRAAG EN
AANBOD -**

11 | Woonbeleid versus ruimtelijk beleid

In dit deel koppelen we deel 1 en deel 2 en leggen we de relatie naar beleidsinstrumenten. Uit de gedetailleerde analyse van vraag en aanbod blijkt reeds in belangrijke mate hoe sterk deze twee dimensies samenhangen. Op hoofdlijnen blijkt uit deze analyse dat (in termen van het globaal aantal woningen) het aanbod de vraag volgt. Of anders, de demografische prognose volgt de ontwikkeling van het aanbod. Deze vaststelling zegt echter weinig over de wijze waarop die koppeling plaatsvindt en of de huidige koppeling ook het gewenste aanbod oplevert. De analyse van de vraagzijde liet duidelijk zien dat een deel van de woonwensen niet gelenigd worden. We zagen hoe het groeiend aanbod van kleinere woningen goed inspeelt op de vraag van starters maar niet op de vraag van gezinnen die nog steeds op zoek zijn naar een grotere, eigen woning, liefst met de nodige buitenruimte.

Dat de demografische groei en aanbod elkaar volgen is ook een soort kringredenering. De groei is in belangrijke mate een gevolg van dat aanbod. Zeker in een context waarin Antwerpen het als centrum van de agglomeratie goed doet, is er ruimte om dus ook na te denken over welk aanbod de voorkeur verleent, welke stedelijke ontwikkeling daarmee gerealiseerd wordt, en aan welke doelen dit gekoppeld kan worden.

Om die reden wordt de koppeling tussen vraag en aanbod dan ook niet in eerste instantie kwantitatief behandeld maar kwalitatief. We hoeden ons met andere woorden voor uitspraken die op basis van uiterst onzekere bevolkingsprognoses een toekomstige woonbehoefte begroten. Cruciaal is waar reële woonnoden zitten en hoe vanuit de aanbodszijde daar iets aan gedaan zou kunnen worden. Tegelijk zijn we geïnteresseerd in de gepaste beleidstechnieken die voor de nodige sturing kunnen zorgen. De ruimte om als stad op het woonbeleid te sturen is beperkt. Veel instrumenten liggen immers bovenlokaal. Maar belangrijker nog, is dat Antwerpen deel is van een regionale woningmarkt. Het Antwerps beleid kan in het beste geval niet meer zijn dan een strategische poging om vanuit het hart van de agglomeratie bij te sturen en na te denken over de positionering van dit centrum binnen die agglomeratie.

Bij het verkennen van de lokale sturingsmogelijkheden volgen we een dubbelspoor, vertrekkend van twee mogelijke en complementaire rollen die een stad kan spelen: enerzijds de marktwerking bevorderen en faciliteren, anderzijds voorwaarden stellen aan die marktwerking of stimuli aanbieden vanuit een strategische visie op de stad. Vanuit deze twee elkaar aanvullende rollen maken we vervolgens de vertaling naar mogelijke beleidsinstrumenten. Deze studie is een voorbereidende studie in het kader van de herziening van strategisch ruimtelijk structuurplan Antwerpen. De focus in dit deel ligt daarom niet op de koppeling tussen vraag en aanbod in algemene zin, maar op de verkenning van de mogelijke koppeling van het woonbeleid en ruimtelijke beleid in functie van een geïntegreerde stedelijke woonregie.

11.1 Beperkte sturingsmogelijkheden

Een coherent woonbeleid wordt niet enkel lokaal ontwikkeld. Ook de problematiek waar de stad zich mee geconfronteerd weet, ontstaat niet noodzakelijk in de stad. Armoedeproblemen komen in de stad samen maar vinden niet noodzakelijk daar hun oorsprong. Tegelijk zal men de problemen moeten aanpakken waar ze zich stellen. De studie van vraag en aanbod laat zien dat Antwerpen een grote bevolkingsgroep heeft waarvoor geen betaalbaar aanbod op de huurmarkt bestaat. Op vandaag

biedt enkel de publieke huisvesting een antwoord op deze problematiek en dit antwoord is ontoereikend.

Tenslotte moeten we ook wijzen op de traagheid waarmee een woningmarkt zich laat sturen. De jaarlijkse uitbreiding van het aanbod bedraagt slechts 1% van de totale Antwerpse voorraad aan woningen. De onmiddellijke impact van die nieuwe productie is dus eerder beperkt. Volgehouden inspanningen kunnen uiteraard wel belangrijke effecten hebben. Een intelligent stedelijk beleid rond wonen gaat dus altijd om bijsturen van een aanwezige dynamiek, om het aanvullen en renoveren van een bestaand patrimonium, om het creëren van condities waarin private partijen meer ruimte krijgen voor die initiatieven die wenselijk geacht worden en bijdragen aan de vernieuwing van de stad.

Mogelijkheden zijn weliswaar beperkt, maar wel is het zo dat steden bij uitstek de plek zijn waar geïntegreerd kan worden gewerkt. Steden bieden kansen om over sectorale grenzen heen te werken en middelen te bundelen. We denken daarbij aan kansen op vlak van een betere omkadering van het wonen. Een stedelijk woonmilieu is de plek bij uitstek om het wonen beter te ondersteunen op vlak van zorg, van nieuwe generatie nutsystemen, van deelmobiliteit, enz.

11.2 Verandering (wonen – ruimte - duurzaamheid)

Deze studie vindt plaats tegen de achtergrond van een aantal belangrijke veranderingen. Deze veranderingen kleuren het te ontwikkelen beleidsplan, ze kleuren ook de woonuitdagingen die zich binnen het nieuwe beleidsplan stellen.

11.2.1 Woonmodel in transitie

België koos historisch voor een woonmodel waarin het bezit van de eigen woning een belangrijke plaats krijgt. Buiten de steden woont meer dan 70% van de huishoudens in een eigen woning. In een stad als Antwerpen is dat de helft. Maar ook in de stad wordt dominant voor een koopmarkt gebouwd. Projectontwikkelaars die voor een huurmarkt bouwen en gedurende lange tijd huurpatrimonium in portfolio houden, zijn in België uitzonderlijk. De huurmarkt is hier in belangrijke mate een particuliere huurmarkt. De gemiddelde verhuurder heeft 1 à 2 woningen in eigendom. Een deel hiervan is doelbewust aangekocht om te verhuren. Andere woningen zijn in bezit gekomen via erfenis of schenking. Nog een ander deel betreffen woningen die voorheen door de eigenaar bewoonde woningen waren, maar waaruit de eigenaar verhuisde en die vervolgens door de eigenaar worden verhuurd. Toch lijkt er op de huurmarkt recent een evolutie. Zoals we in deel 2 zagen, komt een belangrijk deel van de recent gebouwde woningen na verkoop onmiddellijk op de huurmarkt terecht. De aankoop van woningen betreft in tijden van lage opbrengsten op alternatieve beleggingen in belangrijke mate de aankoop van opbrengsteigendom om verhuurd te worden.

Het dominante woonmodel was in België voor zeer lange tijd het koopmodel, en dit blijft het ook nog in belangrijke mate vandaag. Met dit model is op zich niets mis. Eigenwoningbezit blijft een bron van financiële zekerheid, vooral op oudere leeftijd, wanneer het inkomen lager is. Daarnaast biedt een eigen woning zeer grote woonzekerheid. Toch botst dit dominant woonmodel vandaag op haar grenzen. We werken dit verder uit, maar wijzen ook op de grenzen om binnen dit woonmodel op betaalbaarheid te sturen. Bovendien toont individueel woningbezit zich vandaag steeds meer als een slecht uitgerust wonen zonder collectieve voorzieningen.

In wat volgt willen we ingaan op een aantal discussies die voorbij de grenzen van dit dominant koopmodel kijken. Als we de concurrentiële positie van de stad willen versterken, moet dit misschien niet enkel door de concurrentie aan te gaan met het niet stedelijk wonen buiten de stad, maar door te kiezen voor een beter omkaderd wonen in de stad, waarin collectief wonen niet langer als last (lees, een bijkomende kost en afhankelijkheid van een (disfunctionele) vereniging van eigenaars) wordt gezien, maar als een woonvorm waaraan voordelen kunnen worden ontleend. Dergelijk georganiseerd

wonen is meer dan een bouwopgave, en gaat vooral over aspecten van beheer, hoe die georganiseerd zijn, en hoe de lasten ervan verdeeld worden.

Het grootste obstakel voor betaalbaar wonen in een binnenstedelijke context is de stijgende grondprijzen. In het huidige koopmodel is de grondprijs integraal deel van de stijgende aankoopprijs van een woning. Als we hier iets aan willen doen, is de discussie over de scheiding van de eigendom van opstallen en grond relevant. Dit laat niet alleen toe om de woonkost terug te brengen tot de bouwkost van de woning. Modellen waar de grond in collectieve eigendom is, laten ook toe om de subsidiëring bij de start van het project in het project te verankeren, de grondpositie blijft eigendom van het project of van de stad en is voor de individuele eigenaar onvervreemdbaar.

Deel 1 en 2 detecteerde uitgesproken problemen op de stedelijke huurmarkt. Een deel van de antwoorden dienen gezocht in investering in een beter gestructureerde stedelijke huurmarkt met een kwalitatiever patrimonium.

Een stad als Antwerpen met een sterke woningmarkt is de uitgelezen plek om met alternatieven te experimenteren. In een stedelijke context vindt men ook de nichegroepen nodig om dergelijke experimenten mee te ontwikkelen.

11.2.2 Ruimtelijke transitie

Verstedelijking is een dynamisch proces. De uitdagingen op vlak van stadsvernieuwing spelen daarop in. De plaats van actie verplaatst zich voortdurend. Op hoofdlijnen kan de dynamiek binnen de stedelijke agglomeratie gekenmerkt worden als post-suburbaan.⁵⁴ Na een lange periode van suburbanisering en stadsvlucht trekt vandaag de stad terug aan. Antwerpen doet het zoals de andere grotere centrumsteden goed. Dat zet druk op de stedelijke woonmarkt. Tegelijk ondergaat de stadsrand een proces van diversificatie, verdichting en verstedelijking. Wijken die ooit aan de stadsrand lagen, liggen onderhand tussen centrum en rand in. Het woningbestand is vaak aan vernieuwing toe, maar het voorzieningenniveau is in de afgelopen 50 jaar opgetrokken. Er rijdt een tram. Er zijn winkels, scholen, zorgvoorzieningen, etc. De stadsrand is niet langer het tegenbeeld van de stad, maar is de ruimte waar mensen die graag in Antwerpen willen wonen op zoek zijn naar een betaalbare woning.

De stadsrand, of beter delen van de stadsrand, laten toe om bijkomende plekken te creëren waar stedelijk gewoond kan worden. Dankzij aanwezige basisinfrastructuur en voorzieningen staan ze op de drempel van stedelijk functioneren. Mits bijkomende investering kunnen delen van de stadsrand van half-stedelijk doorgroeien tot goed geëquipeerde stedelijke milieus. Dat kan enkel als het bestaande grondgebruik bewust wordt doorbroken. Op die plekken waar ook de demografie van de stadsrand geleidelijk verandert, lijkt dit zowel wenselijk als mogelijk. Oudere bewoners verkopen de eigen woning, de stadsrand verkleurt, en geleidelijk tekenen zich nieuwe verwachtingspatronen af ten aanzien van wat ooit vanzelfsprekende randstedelijke woonmilieus leken.

11.2.3 Duurzaamheid(transition)

De suburbanisering die een stad als Antwerpen in de afgelopen 50 jaar doormaakte, was niet alleen verantwoordelijk voor een andere geografische spreiding van het wonen, het was ook een periode van groei en van een zeer omvangrijke productie in het woonaanbod. Dit groeitempo neemt sterk af. De afgekondigde betonstop stelt als expliciet doel om bijkomende ontwikkeling in Vlaanderen in de reeds ontwikkelde ruimte op te nemen. In de stedelijke agglomeratie wordt ze daarbij geholpen door de markt, die ingaat op de vraag om verdichting en op de vraag naar een stedelijk woningaanbod.

Betaalbaarheid in deze suburbane fase is dominant gerealiseerd door structurele koopkrachtondersteuning (premies, hypotheekaf trek) in combinatie met een voortdurend nieuw betaalbare aanbod, dat indirect is gesubsidieerd door de publieke investering in infrastructuur, die de voortdurende

54 Phepls, M. (2010), 'A Postsuburban World? Outline for a research agenda.' Environment and Planning A, volume 42, pp. 366-383.

omzetting van grond tot bouwgrond mogelijk maakte. De woningproductie werd in deze periode gerealiseerd door een private woningproductiemachine, gericht op het aanbieden van een betaalbaar woonproduct. Eerder dan om investering in de stad ging het hier om de grootschalige productie van woningen als handelswaar, met weinig aandacht voor de omkadering van het wonen. De erfenis van suburbia is er een waar men zich vrijkocht van alle afhankelijkheidsrelaties eigen aan de stad, maar er in zekere zin ook een wonen voor in ruil kreeg dat slecht omkaderd is: autoafhankelijk, zonder collectieve voorzieningen, met weinig werkgelegenheid ter plaatse, enz. Het suburbane wonen is een soort wonen zonder dienst na verkoop: alles inbegrepen, maar getekend door het dubieuze privilege voor veel zelf in te moeten staan.

Dit slecht geëquiperde wonen is vandaag aan renovatie toe, zowel de infrastructuur die dit mogelijk heeft gemaakt als het patrimonium zelf. De uitdaging daarbij is om na renovatie niet gewoon dezelfde stad terug te bouwen, maar ook te eindigen bij een beter uitgeruste stad met een kosten-efficiëntere infrastructuur en een ecologisch duurzamer woonlandschap, zowel in de zin van compacter als in de zin van duurzamer gebouwd, voorzien van nieuwe nutsystemen en nieuwe technische installaties. Om deze beter uitgeruste stad te bouwen is ten dele een ander ontwikkelingsmodel nodig dan het dominante model dat goed was in goedkope huisvestingsproductie. Vele kansen voor verduurzaming zitten in de collectivisering van de technische voorzieningen, warmtenetten, groter verwarmingsinstallaties (in plaats van individuele wandketels), collectief onderhoud van technische installaties, collectieve collectie en hergebruik van regenwater, collectief parkeren en autodelen, collectief beheren van groendelen, collectieve organisatie van zorg, enz. Deze diensten komen niet in beeld bij verkoop van een woning, maar slaan op de periode erna. Ze kunnen inbegrepen zijn bij het aankopen van de woning, maar dan nog zal het van andere spelers dan de aannemer bouwverzekering afhangen om die diensten te verzorgen.

In de Belgische context waar historisch veel nadruk lag op individuele verwerving van wonen, is dit landschap van woongerelateerde dienstverleners onvoldoende gewaardeerd. We leven met een traditie waar verenigingen van eigenaars niet de traditie hebben en/of niet de middelen hebben om voorbij de basisondersteuning van de elementaire afspraken rond verwarming, onderhoud daken, liften enz. ook echt te investeren in collectieve ondersteuning van het wonen enerzijds en in structurele vernieuwing en het beheer van het patrimonium op lange termijn. Hier liggen grote uitdagingen voor steden om meer structuur te brengen in dit collectief opdrachtgeverschap en zo ook meer ruimte te creëren voor initiatieven op vlak van innoveren en integraal beheer, zowel in functie van verhoogde woonkwaliteit maar ook in functie van duurzaamheidsdoelstellingen.

12 | Strategische koppelingen tussen woonbeleid en ruimtelijk beleid

12.1 Twee complementaire visies op de rol van de overheid

12.1.1 Marktwerking bevorderen

De in deel 1 vastgestelde dynamiek biedt waarschijnlijk reeds een antwoord op behoeften genoteerd in deel 2. Immers, grond- en woningeigenaars, projectontwikkelaars, vastgoedmakelaars verkennen de markt en proberen zich met hun aanbod zo goed mogelijk op de vraag te richten. Maar met die marktwerking zijn er een aantal problemen. De voornaamste daarvan zijn terug te brengen tot informatieproblemen. De rol van de overheid bestaat er in de informatiedoorstroming te verbeteren en zo de risico's (en dus de kosten) voor vragers en aanbieders te beperken, zodat de markt beter haar werk kan doen.

12.1.1.1 Gebrek aan informatie over woonwensen

Zo is er vooreerst aan aanbodzijde een gebrek aan informatie over de ontwikkelingen aan vraagzijde. Sommige groepen worden beter gehoord dan andere. Bovendien kunnen er noden leven die niet direct aan de oppervlakte komen omdat de personen in kwestie berusten in hun situatie of niet de kanalen kennen om hun verwachtingen bekend te maken. De aanbodzijde werd historisch in de Vlaams-Belgische context vrij stereotiep ingevuld. Dat is een vorm van beheersing van het ontwikkelingsrisico, maar is ook aanleiding tot een gebrek aan ervaring en aan diversiteit bij de aanbieders. Het feit dat de markt aantrekt is daarbij een kans om met meer zin voor vernieuwing en experiment een antwoord te bieden op het deel van de vraag dat vandaag niet aan zijn trekken komt. We denken daarbij vooral aan de nadrukkelijke vraag naar groen en de blijvende vraag naar gezinswoningen die ook in de vorm van vernieuwende typologische woonvormen een antwoord zou moeten kunnen krijgen.

12.1.1.2 Risicoprofiel van de ontwikkeling

Nieuwe ontwikkelingen dragen altijd risico's in zich. De ervaring van 15 jaar Vlaamse stadsvernieuwing leert dat vernieuwings- en verdichtingsprojecten in reeds stedelijk gebied niet makkelijk tot stand komen en dat veel potentiële meerwaarde in het proces verloren gaat en niet als investeringsmiddelen in het project beschikbaar zijn. Kris De langhe (Orientes) laat via vergelijkende analyse van verschillende stadsvernieuwingsprojecten in Vlaanderen zien dat er grote verschillen bestaan in het volume aan middelen dat in stadsvernieuwingsprojecten beschikbaar is. De grootste verklarende factor van die verschillen ligt bij het risicoprofiel van projecten bij de start van een project. Een slecht risicoprofiel betekent dat een potentiële waarde op dat moment door mogelijke ontwikkelaars als risicodekking wordt ingehouden.

Brownfieldontwikkeling biedt bijvoorbeeld perspectieven op een nieuw publiek, maar heeft ook een aantal niet te verwaarlozen kosten die mee het rendement bepalen, enz. En als er een vraag naar woningen is waar private aanbieders wel op willen antwoorden, zijn er mogelijk andere knelpunten, zoals een gebrek aan een voldoende groot bouwterrein of ruimtelijke ordeningsvoorschriften die het

project moeilijk vergunbaar maken of omringen met grote onzekerheid. Het is een rol van de lokale overheid die onzekerheid weg te nemen.

Het creëren van een bijkomend woonaanbod binnen de bestaande verstedelijkte ruimte kan vaak ook enkel na het doorbreken van het bestaande grondgebruik. In veel gevallen betekent dit ook het doorbreken van de bestaande regelgeving van het grondgebruik. Dat kan zowel een bestemmingswijziging inhouden als een toelating om meer te bouwen dan historisch is vastgelegd. Als de nieuwe situatie een groot potentieel inhoudt voor de markt, leidt dit mogelijk tot speculatie. Deze speculatie loopt vooruit op een mogelijke nieuwe regeling. In veel gevallen dient regelgeving ervoor om speculatie tegen te gaan, maar als het de bedoeling is om ontwikkeling en verdichting te faciliteren, heeft de overheid er alle baat bij om duidelijk aan te geven wat toegelaten is, om zo ook het gesprek te kunnen voeren over de last die ze mogelijk aan nieuwe ontwikkeling wil opleggen (daarover later meer). Anderzijds aarzelen overheden om vroeg in het traject de mogelijkheden kenbaar te maken omdat zo de mogelijkheid om randvoorwaarde op te leggen vaak vroeg in het traject, voor de uiteindelijke ontwikkelingsplannen gekend zijn, uit handen gegeven worden. De enige manier om dit dilemma te doorbreken is door een gecoördineerd beleid te voeren waarin zowel zekerheid geboden rond wat mogelijk is en tegelijk vroeg in het proces helderheid te scheppen over de condities en de lasten die zullen worden opgelegd (zie 2.1.2). Dit beperkt de risico's voor de ontwikkelaars. Een risico is voor de ontwikkelaar een kost, die in vergelijking met andere kosten (zie verder) niets oplevert voor de kwaliteit van het project en daarom best kan worden vermeden.

Hier ligt een belangrijke taak voor het lokaal beleid en een kans voor een goede lokale integratie van woonbeleid en ruimtelijk beleid. Die taak is erop gericht om de geprivilegieerde rol van de overheid om het status quo te doorbreken en ontwikkelingsmogelijkheden te creëren, te koppelen aan een proces dat deze ontwikkelingsmogelijkheden op een gestructureerde, en rechtszekere manier naar de markt brengt. Daarmee ontstaan duidelijke situaties waarin de meerwaarde als gevolg van een nieuwe stedenbouwkundige regeling voor een proces beschikbaar blijft in het project en wordt ingezet in functie van investering in betaalbaarheid ook daadwerkelijk kunnen worden ingezet.

12.1.2 Condities opleggen vanuit een strategische visie op de toekomst van de stad

Tegelijkertijd is het niet de bedoeling dat een stad enkel de ontwikkeling van de markt volgt en enkel soepelere marktwerking mogelijk maakt. Een stad kan voorwaarden stellen aan de marktwerking, vanuit een strategische visie op de toekomst van de stad. Zo dient de keuze om nieuwe woonontwikkelingen mogelijk te maken, transformatie van de bestaande gebouwenvoorraad te stimuleren of af te remmen, een switch van huur naar eigendom (of omgekeerd) in te zetten, nieuwe wooninitiatieven kansen te geven, ... ingegeven te zijn vanuit de beleidsintenties op vlak van wonen en op andere beleidsdomeinen. Hoe en waar moet in de toekomst gewoond worden om een betere mobiliteit te verzekeren, om de luchtkwaliteit te verbeteren, om meer groen en open ruimtes te krijgen, om meer voorzieningen in de eigen woonomgeving te hebben, om ontmoetingen tussen mensen meer kansen te geven, ... De visie hierop moet richtinggevend zijn voor het nieuwe stedelijke wonen en zo mee de condities bepalen. Privaat aanbod van woningen kan en moet een plaats krijgen in de stedelijke ontwikkeling. Maar de stad moet haar grenzen durven stellen en duidelijke voorwaarden stellen om deze ontwikkeling in te passen in haar visie. Anderzijds kan gezocht naar stimulerende instrumenten om de gewenste ontwikkeling te bevorderen.

In deze studie kunnen wij geen antwoord geven op wat die ruimere visie moet zijn. Daar zal het structuurplan na herziening maar zullen ook andere beleidsdocumenten uitspraken over doen. Wel willen wij ingaan op de manier waarop bijgestuurd kan worden, de impact die men daar al dan niet mag van verwachten en de mogelijke ruimtelijke differentiatie van de inzet (lees welke instrumenten waar meer aangewezen zijn).

Een ander probleem waarop marktwerking geen antwoord kan bieden, is het gebrek aan koopkracht bij een deel van de bevolking. Een aanbieder zal maar woningen aanbieden als rendement

verzekerd is. Dit rendement behalen voor woningen die van voldoende kwaliteit zijn en bovendien ook nog betaalbaar zijn voor lage inkomens, is een illusie. Ook hier ligt een rol voor de overheid, met name in het voorzien van dergelijk aanbod of in het creëren van condities die het realiseren van een betaalbaar aanbod mogelijk maken. Ook dit werken we hieronder verder uit.

12.2 Vier sleutelkwesties voor een strategisch ruimtelijk beleid gericht op betaalbaar wonen

De woonsituatie die we in Antwerpen hebben gedocumenteerd, vertegenwoordigt een koppeling tussen vraag en aanbod zoals dat zich binnen de huidige woningmarkt, binnen het huidige tijdsgewricht en binnen het bestaande regulerend kader gevormd heeft. Deze situatie is niet statisch. Maar vooral is deze situatie niet noodzakelijk optimaal, laat staan volledig wenselijk.

In dit tweede deel gaan we in op mogelijkheden op sturing. De discussie is gestructureerd rond 4 grote kwesties. Ze geven grenzen aan van het huidige beleid, en proberen aan te geven waarin een grensverleggend ruimtelijk beleid gericht op betaalbaar wonen zou kunnen bestaan. De vier kwesties bevinden zich op het snijpunt van de drie hoger beschreven transities: de verandering in het woonmodel (grenzen aan het koopmodel), de ruimtelijke transitie (de suburbane stadsuitbreidingslogica voorbij), de duurzaamheidstransitie (de energetische opgave, en de sociale duurzaamheid). De kwesties identificeren uitdagingen en denkrichtingen voor het beleid. Dingen die we kunnen willen. Dingen waar we beter in moeten worden als we bepaalde doelen willen halen. Leertrajecten die we moeten afleggen om bij een ander ruimtelijk beleid/woonbeleid uit te komen.

- Kwestie 1: Doorbreken van het status quo slaat op de mogelijkheid om op een intelligente manier de meerwaarde die bij verdichting ontstaat, ook in te zetten in functie van betaalbaarheidsdoelstellingen. Het doel is hier in eerste instantie verdichting te faciliteren maar tegelijk financieel toegankelijk stedelijk milieus te maken.
- Kwestie 2: Variatie in het aanbod legt daar de wens naast om bij verdichting te waken over een dreigende vershraling van het aanbod (lees vooral appartementen en steeds kleinere appartementen). Het doel is hier eerder om de verdichting te temperen.
- Kwestie 3: Toeleden naar doelgroepen draait om het zoeken naar de gepaste wijze om een betaalbaar aanbod te realiseren in functie van specifieke doelgroepen. Hoe kunnen we de markt ondersteunen op zo'n manier dat dit de doelgroepen ten goede komt en dat dit voordeel zich ook in de tijd reproduceert?
- Kwestie 4: Van hebben naar gebruiken gaat in op die aspecten van de betaalbaarheid van het wonen die niet door de prijs van de woning maar door de kost om erin te wonen, worden bepaald. Hier zoeken we naar sleutels om met de stijgende bouwkost ten gevolge van duurzaamheidseisen om te gaan.

12.2.1 (kwestie 1) Doorbreken van het status quo: van verdichting naar investering in stadsontwikkeling

12.2.1.1 Verdichting en stadsvernieuwing

Een eerste kwestie draait rond verdichting en stadsvernieuwing. Verdichting vindt niet enkel plaats als gevolg van een bewust gestuurd verdichtingsbeleid. Een deel van de verdichting is een rechtstreeks gevolg van hoe vandaag de koppeling tussen vraag en aanbod in Antwerpen binnen de huidige marktwerking tot stand komt. **Een opmerkelijke bevinding uit het onderzoek van het aanbod is dat een derde van de nieuwe wooneenheden in Antwerpen gecreëerd wordt via renovatie.** Als we op macroschaal redeneren, wordt stedelijke verdichting en compactering wenselijk geacht. Het onderzoek toont echter ook dat verdichting in belangrijke mate plaatsvindt in die delen van de stad

waar de dichtheden reeds hoog zijn. En net in die delen leidt verdichting vaak ook niet tot een verhoogde woonkwaliteit en een evenwichtig woonaanbod (zie kwestie 2).

Verdichting betekent een intensievere terreinbezetting en een hogere grondwaarde. Die gerealiseerde meerwaarde is potentieel ook een hefboom voor stadsvernieuwing en het opwaarderen van het bestaande voorzieningenniveau. De meerwaarde die bij verdichting gerealiseerd kan worden, is eerst en vooral een virtuele waarde, die mogelijks beschikbaar wordt als geldelijke waarde op het moment dat een project succesvol gerealiseerd wordt. En hier wringt het schoentje. Projecten vertrekken meestal vanuit een situatie waarin, omwille van een diverse reeks factoren (verdeelde grondposities, vervuilde terreinen, bestaande regelgeving en planologisch kader) realisatie van die meerwaarde niet zomaar mogelijk is. **Veel binnenstedelijke verdichtingsprojecten komen dan ook moeilijk tot stand. Veel projecten kampen met een slecht risicoprofiel.** Dat betekent concreet dat nog voor deze projecten beginnen een deel van de mogelijke waarde van die projecten niet beschikbaar is als mogelijk te mobiliseren middelen in een project.

Verdichtingsprojecten draaien altijd om een complex traject dat afgelegd moet worden tussen de bestaande toestand en de nieuwe toestand. Dit is een heel ander traject dan bij greenfieldontwikkeling waarbij een sprong van grond naar bouwgrond gemaakt moet worden. Bij verdichting gaat het letterlijk om het doorbreken van het status quo van het huidig grondgebruik. Dat is een complexe opgave met een rol voor de overheid die kan variëren van passief tot zeer actief en leidend. De overheid speelt sowieso een bepalende rol in de manier waarop ontwikkelingsmogelijkheden (al dan niet) naar de markt worden toegeleid. Die rol is erg bepalend voor de snelheid waarmee realisaties tot stand komen, de plaatsen waar die ontwikkeling tot stand zal komen, de randvoorwaarden die de overheid kan opleggen etc. De mogelijkheid tot sturen staat of valt echter met de gerealiseerde meerwaarde en de beschikbaarheid van die meerwaarde binnen het project.

12.2.1.2 Strategische koppelingen

a) Regeling stedenbouwkundige ontwikkelingskost

Antwerpen is zich er terdege van bewust dat aan de meerwaarde van verdichting ook een kost vasthangt. Verdichting betekent immers ook meer druk op de open ruimte, meer nood aan voorzieningen, noodzakelijke investeringen in mobiliteit enz. De stad Antwerpen keurde recent een regeling goed omtrent het systematisch opleggen van stedenbouwkundige lasten. Daarmee neemt Antwerpen het voortouw in het expliciet aan de orde stellen van een noodzakelijk evenwicht tussen projectbaten en maatschappelijke kosten. De regeling schept enerzijds duidelijkheid rond een verwachte inbreng in die maatschappelijke last maar erkent ook dat die last staat tegenover al dan niet anders gerealiseerde meerwaarde (de regeling erkent expliciet mogelijkheden om lasten te verminderen omwille van de bijdrage die een project op andere vlakken levert).⁵⁵ Ook steeds mogelijk is om meerwaarde die door het project gerealiseerd worden te verrekenen in een last natura (bv. het voorzien van sociale of betaalbare woningen). De lasten worden gekoppeld aan een programma dat wordt vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst. De regeling legt vast dat de 'lasten zullen worden aangewend conform het goedgekeurde programma van stedenbouwkundige lasten en de samenwerkingsovereenkomst, en dus voor de verbetering van de omgeving van het projectgebied'. De opvolging van de opgelegde realisatie of financiële lasten valt onder de regie van de bedrijfsdirecteur van de bedrijfseenheid stadsontwikkeling.

De regeling komt tegemoet aan de vraag om, vroeg in het proces duidelijkheid te scheppen over het kader waarbinnen de onderhandeling over lusten en lasten zal worden gevoerd. Deze duidelijkheid versterkt de positie van partijen die tot ontwikkeling willen overgaan ten aanzien van grondeigenaars, omdat het de lasten die zullen worden opgelegd objectiviseert. De verwachting van de markt

⁵⁵ Wanneer een project een extra maatschappelijke waarde creëert (zoals bijvoorbeeld de creatie van een aanzienlijk aantal arbeidsplaatsen), kan het college van burgemeester en schepenen opteren om een verminderde financiële last op te leggen.

is dan ook dat die lasten (indien ze op het moment van de verwerving van de gronden door de ontwikkelaar gekend zijn) in toekomstige projecten rechtstreeks in mindering zullen worden gebracht in de grondprijs (cf. discussie workshop 3). De regeling schept tevens een alternatief kader voor afspraken die voorheen werden gemaakt op basis van de sociale lasten zoals voorzien in het onder-tussen gedeeltelijk vernietigde decreet betreffende het grond- en pandenbeleid. Deze regeling stelt met andere woorden de stad in staat om opnieuw een deel van de verwachte meerwaarde in te zetten bij het realiseren van betaalbaarheidsdoelstellingen, of door de inkomsten uit financiële lasten in te zetten als subsidie, of door rechtstreeks op te leggen dat een aantal betaalbare woningen gerealiseerd moet worden en dit in mindering te brengen van de bepaalde financiële last. De financiële duidelijkheid moet zoveel mogelijk opgevolgd worden met een ruimtelijk planningskader dat ook helder vaststelt welke doelstellingen/kwaliteiten binnen een project zullen worden nagestreefd, en zo mogelijk waarvoor ontwikkelingslasten zullen worden ingezet.

b) RUP stedelijk wonen (Gent)

Het feit dat verdichting niet zomaar mogelijk is, is tot nader order een goede zaak. Het beschermt het bestaande weefsel, het bestaande gebruik en de bestaande bewoners tegen onnodige speculatie. Verdichting kiest ook niet noodzakelijk als vanzelf de meest geschikte gebieden. Vaak zien we verdichting waar de grondprijzen al hoog zijn (om zo nog bijkomend nieuwe waarde te realiseren op grondposities), wat vaak locaties zijn waar de dichtheden al hoog zijn. Het feit dat verdichtingsmogelijkheden historisch vaak zijn ingeperkt, is een goed vertrekpunt dat toelaat om dit status quo enerzijds strak te handhaven en anderzijds selectief te doorbreken en nieuwe dichtheden mogelijk te maken, via nieuwe ruimtelijke uitvoeringsplannen of specifieke uitzonderingen op voorgeschreven grondgebruik.

De stad Gent keurde recent het RUP Stedelijk wonen goed waarmee ze in een beweging, stadsbreed een hele reeks locaties op de kaart zet waar verdichting mogelijk is en nadrukkelijk, dankzij het RUP, wordt toegelaten. Het RUP stedelijk wonen is een thematisch RUP waarin een hele reeks gebieden werd opgenomen en punctueel voor die gebieden specifieke nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden worden benoemd die afwijken van het bestaande regulerend kader. De opmaak van dit RUP was erg omslachtig maar vermijdt tegelijk de noodzaak om voor alle deelgebieden die erin benoemd worden een afzonderlijk RUP op te maken. De gelijktijdige opname van vele gebieden in een RUP geeft ook een duidelijk signaal naar marktpartijen waar de stad op korte termijn wel en geen ontwikkeling verwacht/wenst. Helaas ontbreekt in het Gentse RUP stedelijk wonen een duidelijke strategische visie op verdichting. Maar in de context van de opmaak van een structuurplan zou dergelijk thematisch RUP wel vanuit een strategische visie onderbouwd kunnen worden.

De opstelling van een dergelijk thematisch RUP wordt ook best gekoppeld aan de publieke verwerving van strategische grondposities. Net op de plaatsen waar verdichting mogelijk is, investeert de stad ook in de condities die die verdichting mogelijk maken (voorzieningen en infrastructuur). De strategische verwerving van die grondposities geeft op die locaties de mogelijkheid om die meerwaarde ook te capteren en zo publieke investering terug te verdienen en/of meerwaarde in het project te houden en zoveel mogelijk in te zetten, en zo de hoogwaardige stedelijke locaties die men wil laten ontstaan ook betaalbaar en toegankelijk te houden.

c) Gericht ontwerpand onderzoek

Voor de negentiende-eeuwse gordel ontwikkelde de stad Antwerpen een bouwblokkenboek⁵⁶ met de bedoeling enige systematiek te brengen in de verdichting en sanering van binnengebieden binnen grote stedelijke bouwblokken. Dit bouwblokkenboek blijft een waardevol instrument en is mogelijks

⁵⁶ Apostel, K., Janssen, D., & Pittillion, F. (2008). Bouwblokkenboek: over het bouwblokkenweefsel in Antwerpen, theorie en praktijk. Antwerpen: UPA.

aan herijking toe in het licht van de twintigste eeuwse gordel. Een belangrijke les van het bouw-blokkenboek en het bijhorend werk van het team ontwerpend onderzoek is dat veel mogelijk is zonder grote structurele ingrepen, en men met bouwblokken een herontwikkelingstraject kan afleggen door stelselmatig en stapsgewijs op de opportuniteiten in te spelen naarmate delen vrij komen voor herontwikkeling. Of deze werkwijze overleefd blijft in het minder geconsolideerde weefsel van de twintigste eeuwse gordel is een open vraag. Wellicht is het antwoord hier genuanceerd en ook schaalafhankelijk.

Binnen het ontwerpend onderzoek dat in het kader van Labo XX werd uitgevoerd, werd door het team rond het bureau 51N4E de nadruk gelegd op de mogelijkheden die aan de grotere grondposities ontleend kunnen worden. Het bureau pleit ervoor om zuinig te zijn op deze grote ruimtelijke modules omdat ze toelaten binnen de contouren van een eigendom strategische projecten te ontwikkelen die als ankerpunt van de verdichting van de stadsrand kunnen functioneren. Tegelijk laat deze reflectie het belang zien van ontwikkelingsstrategieën die voorbij de huidige perceelgrenzen denken omdat vele mogelijkheden tot verdichting pas kunnen worden ontwikkeld wanneer men over verschillende percelen beschikt of abstractie kan maken van de huidige eigendomsstructuur.

d) Actief grondbeleid

Het Vlaams stedenbeleid maakt internationaal indruk omdat het lokale overheden in actie toont die zich bekwaamd hebben in projectregie zonder dat ze over omvangrijke publieke grondposities beschikken. Toch leert datzelfde stedenbeleid dat stedelijke regie over verdichting en stadsontwikkeling veel makkelijker wordt wanneer participatie op basis van strategische grondposities mogelijk is. Wil men de volle controle verwerven over het gestructureerd naar de markt brengen van ontwikkelingsmogelijkheden, en dit vroeg in het herontwikkelingsproces, dan is het verwerven van strategische grondposities de beste optie. Verwerving gebeurt hier niet om de grondpositie bij te houden maar om als overheid zelf te kunnen bepalen onder welke condities gronden op de markt komen en daarbij ontwikkelaars maximaal te laten bieden op goed voorbereide ontwikkelingsopties. In de Nederlandse context wordt dit model gehanteerd bij grote herontwikkelingslocaties zoals de voormalige Philips-terreinen in Eindhoven (STRIJP S) als de spoorzone in Tilburg. De ontwikkeling van deze terreinen gebeurt onder publieke regie nadat ze door de overheid werden aangekocht. Nadat een masterplan is opgesteld, wordt telkens gericht en geduldig onder specifieke voorwaarden de ontwikkeling in de markt gezet. In Antwerpen wordt deze methodiek door AG Vespa gehanteerd bij de ontwikkeling van de grondposities die de stad in handen heeft in de Cadixwijk. De ontwikkeling in deze wijk laat duidelijk zien dat op deze manier hoge kwaliteitseisen gesteld kunnen worden en tegelijk een behoorlijke meerwaarde bij verkoop van grondposities kan worden opgehaald. Bij Cadix gaat het om gronden die van de haven over zijn gegaan naar de stad. De vraag stelt zich of men ook niet, op locaties waar men geen publieke grondpositie heeft, actief terreinen moet verwerven om ze onder voorwaarden door te kunnen verkopen.

e) Infrastructuur en publieke ruimte als hefboom

Stedelijke regie in de Belgische context neemt typisch niet de vorm aan van grondregie maar eerder die van een strategie waarin steden het voortouw nemen in het inrichten van de nodige openbare ruimte en infrastructuur. Ontwikkeling volgt grosso modo de infrastructuur. Infrastructuur is historisch essentieel voor het ontwikkelen van grond tot bouwgrond. Ook in de stadsvernieuwing van de afgelopen jaren bleek proactief investeren in publiek domein een effectieve strategie. Uit de woonstudie zien we dat de grootste dynamiek in liggingseffecten kan worden geregistreerd in die locaties waar werd geïnvesteerd (zoals in de omgeving van Park Spoor Noord). Dit wijst er echter tegelijkertijd op dat dergelijke investeringen druk kunnen zetten op de betaalbaarheid, met als gevolg dat nieuwe bewonersgroepen worden aangetrokken en de oorspronkelijke bewoners zich gedwongen zien te verhuizen uit dit stadsdeel. De vermenging van bevolkingsgroepen die zo ontstaat, is positief en kan bijdragen tot de dynamiek van de wijk. Maar het toont dat ook bij (of beter nog voorafgaand aan)

dergelijke vernieuwingsoperaties het voor de stad aangewezen kan zijn grondposities te verwerven met het oog op het kunnen benutten van de meerwaarde die zo ontstaat op gronden.

Naar de toekomst liggen op vlak van publieke infrastructuur ook nadrukkelijk kansen met betrekking tot de duurzaamheidstransities die op de stad afkomen en de sprong naar de post-carbon stad. Van de ontwikkeling van nieuwe nutssystemen zoals warmtenetten mogen we verwachten dat deze nieuwe locatie-effecten met zich mee zullen brengen. Omwille van de grote kost en de aanzienlijke warmteverliezen over grote afstanden, versterken warmtenetten ook nabijheidsrelaties. Daarnaast zijn ze voor hun exploitatie afhankelijk van een gemengde warmtevraag (niet louter seizoensgebonden) wat ook functionele menging in de hand kan werken.

Beleidsmatig is het duidelijk dat verdichting prioritair moet plaatsvinden op locaties die niet enkel via de auto ontsloten wordt. In de postcarbon stad zullen naar verwachting nieuwe bereikbaarheidspatronen ontstaan, ondersteund door openbaar vervoer en fietsbereikbaarheid (bike-oriented development) die sturend zullen zijn voor waar verdichting wenselijk is.

12.2.2 (kwestie 2) Variatie in aanbod: naar een breedspectrum aan woonvormen

12.2.2.1 Het gecreëerde aanbod

Een tweede kwestie heeft betrekking op het specifieke aanbod dat gerealiseerd wordt. Het gecreëerde aanbod beantwoordt aan een vraag in zoverre dat er een koper (en/of huurmarkt) voor bestaat. Dat betekent daarom nog niet dat het gebouwde aanbod ook echt aan een tekort op de woningmarkt beantwoordt, laat staan dat het correspondeert met de grootste noden in die markt. Stedelijk vastgoed is naast een antwoord op een vraag ook een financieel investeringsproduct. De realisatie van dat stedelijk vastgoed wijst op de beschikbaarheid van kapitaal en niet zondermeer op een te realiseren woonwens. Natuurlijk wordt via dit vastgoed ook een deel van de vraag opgenomen, maar hoe die precies wordt opgenomen is complex. In het centrum van de agglomeratie kijken we aan tegen een relatief sterke woningmarkt, inclusief de nodige krapte. In een dergelijke context is de woningmarkt in belangrijke mate een aanbodmarkt. Dat betekent enerzijds dat bewoners aangewezen zijn op en afhankelijk zijn van het aanbod dat niet noodzakelijk alle vragen invult. Maar ook dat de markt op zich ruimte heeft om keuzes te maken in het aanbod als zij daartoe aangemoedigd zouden worden.

De aangroei van de woningvoorraad die in Antwerpen jaarlijks wordt gerealiseerd, bedraagt om en bij de 1% van het totale woningbestand. Deze 1% is een aanvulling op de bestaande woningstock, en is niet het aandeel dat op de bijkomende vraag antwoordt. De nieuwe woningstock zorgt voor verschuiving in een bestaand woningbestand. Die aanvulling kan een interessante aanvulling zijn op dat bestand, maar kan ook net het bestaande woningbestand verder verschrallen. De oprukkende appartementenontwikkeling wijst in die richting.

Voor wat deze eerste kwestie betreft is het beter koppelen van vraag en aanbod vooral ingegeven door het nastreven van een gunstige typologische variatie, zowel op de korte als op de lange termijn. Het moet een zorg zijn van het stedelijk beleid dat wat vandaag 'marktconform' gerealiseerd kan worden, ook op lange termijn voor een gewenste ontwikkeling van het woonbestand zorgt. Het onderzoek van de aanbodszijde wees reeds op een systematische verschuiving richting meersgezinswoningen. Zorgwekkender is dat het bijkomend aanbod voor een groot deel in de vorm van kleine units wordt gerealiseerd. Ook wat de studentenkoten en studio's betreft, lijkt sprake van een eenzijdig aanbod, en vooral, een versnelde opname van de vraag binnen enkele projecten. Daar komt nog bij dat deze productie van kleine appartementen vaak ook bestaande rijwoningen vervangt en dus ook rechtstreeks voor een vermindering van het aanbod aan andere typologieën zorgt.

12.2.2.2 Strategische koppeling

a) De woningtypetoets (Gent (en Kortrijk))

Het instrument van de woningtypetoets, zoals ingevoerd in Gent en Kortrijk, is erop gericht de eenzijdig verappartementisering een halt toe roepen en een diversifiëren van het woonaanbod te ondersteunen. Gent hanteert daarbij de volgende doelstellingen: Aanbod eengezinswoningen stabiel houden of doen stijgen: $>1/4$ nieuwbouw in de kernstad en minimum $1/3$ in de rand moet bestemd zijn voor een gezinsvriendelijk woningtype.

De woontypetoets biedt een eenduidig kader naar bouwheren, ontwikkelaars en burgers, aan de hand van een kader dat van toepassing is op het hele Gentse grondgebied. Het instrument biedt een **sturend kader** waarbinnen de stad duidelijk definieert **waar** in Gent **meergezinswoningen toegelaten** zijn, **eengezinswoningen verplicht zijn**, en andere woningtypes tot de mogelijkheden behoren. De toets moet grondspeculatie tegengaan. Een grond voor een eengezinswoning zal minder duur worden als duidelijk blijkt dat een meergezinswoning geen kans maakt.

Praktisch: de toets bevat 6 vragen (omgeving, burens, perceel, mogelijk volume en parkeermogelijkheden), die systematisch en doelgericht zijn opgesteld en gaan van een ruimere omgeving naar het project zelf. Aan elke vraag hangt een puntenscore (max. 12 punten).

- Score 9 of meer: (één of meerdere) eengezinswoning(en) is (zijn) verplicht.
- Score 7 of 8: Eengezinswoningen genieten de voorkeur, in bepaalde gevallen zijn andere woonvormen aanvaardbaar.
- Score 6 of minder: er is geen voorkeur.

b) Gericht sociaal aanbod

De analyse van het aanbod laat zien dat de markt het moeilijk heeft om grotere woningen tegen een betaalbare prijs aan te bieden. Ook in de derde workshop werd door marktpartijen bevestigd dat het moeilijk is om 3 slaapkamerwoningen te verkopen, omdat binnen de prijsrange waaraan men deze woningen kan aanbieden, gezinnen de voorkeur geven om voor dezelfde middelen een grondgebonden woning te verwerven, ook al is die minder goed gelegen en in minder goede staat.

Op die manier blijven gezinnen met kinderen uit de lagere inkomensgroepen slecht bediend. Hier ligt mogelijk een specifieke opdracht voor de sociale huisvestingssector. Ook voor hen geldt natuurlijk dat grotere units bouwen duurder is, maar in het licht van de totale woonmarkt, lijkt het aanbieden van grotere woningen een rol die enkel zij (kunnen) opnemen. De korte situering van de sociale huisvesting in deel 1 toonde ook al dat er in Antwerpen relatief veel grotere gezinnen zijn in de sociale huisvesting, terwijl er in het sociaal huuraanbod relatief weinig grotere woningtypes zijn. Ook dit wijst er op dat het wenselijk lijkt bij de realisatie van sociale woningen ook grotere woningen te voorzien.

12.2.3 (kwestie 3) toeleiden naar doelgroepen

12.2.3.1 Betaalbaarheid – grenzen aan het koopmodel en reproductie van voordelen in de tijd

De derde kwestie gaat naar de kern van de vraag rond betaalbaarheid die in dit onderzoek centraal stond. Betaalbaarheid werd in dit onderzoek in belangrijke mate in kaart gebracht door uit te gaan van beschikbare budgetten. Ongeveer een derde van de Antwerpse huishoudens geeft meer dan 30% van het besteedbaar inkomen uit aan wonen. Ongeveer een kwart van de huishoudens houdt na het betalen voor wonen niet meer genoeg over om menswaardig te leven. Bij huurders zijn betaalbaar-

heidsproblemen typisch hoger dan bij eigenaars-bewoners. In Antwerpen blijken de betaalbaarheidsproblemen van huurders groter dan in de rest van Vlaanderen. De helft van de Antwerpse huishoudens die huren,⁵⁷ betaalt meer dan 30% van het beschikbaar inkomen voor huur.

Een antwoord op deze problematiek zal in eerste instantie moeten komen van een generiek beleid dat de economische positie van deze zwakkere groepen probeert te verbeteren (via tewerkstelling, scholing, inkomensverhogende maatregelen (leeflonen, huursubsidies, ...). Dergelijk generiek beleid overstijgt in belangrijke mate de mogelijkheden van de lokale overheid. Daarnaast kan de overheid een beleid voeren dat zich direct richt op het creëren van een betaalbaar aanbod. Dergelijk beleid komt direct of indirect neer op een subsidie. Twee zaken lijken daarbij cruciaal. Aan wie komt de subsidie ten goede en hoe kunnen voordelen die aan een groep worden verstrekt, zich ook reproduceren in de tijd.

Hier zien steden zich geconfronteerd met de grenzen van het dominante koopmodel. Historische maatregelen gericht op koopkrachtondersteuning (zoals de woonbonus) zijn eerder deel van het probleem dan van de oplossing. Het groter maken van het beschikbaar budget werkt niet omdat het de prijzen opdrijft. Het rechtstreeks subsidiëren van koopwoningen, zoals het geval is bij sociale koopwoningen of stadswoningen (cf. AG Vespa) heeft het voordeel dat de subsidie zich niet (of toch minder) kapitaliseert in de prijs, maar levert eenmalige voordelen op voor de gelukkige koper. Op termijn worden deze woningen deel van de reguliere woningmarkt, waarbij in vele gevallen de gelukkige koper ook de meerwaarde bij doorverkoop kan opstrijken. Om dit tegen te gaan wordt het onmogelijk gemaakt om snel te verkopen of worden voorwaarden ingeschreven in de verkoopakte. Deze methodiek laat echter niet toe om dit betaalbaar patrimonium efficiënt te beheren en te controleren bij wie dit patrimonium terecht komt. Ook bij modellen die specifieke voordelen willen afdwingen bij verkoop onder voorwaarden, blijken naderhand moeilijk te handhaven. Plannen evolueren na commercialisatie, en doorverkoop. Daarbij botst men ook op de grenzen van wat op moment van ontwikkeling met promotoren onderhandeld kan worden. Hoe een project evolueert, wie er komt wonen, hoe een project wordt beheerd, bevindt zich binnen een andere tijdshorizon, en vooral, hangt af van andere dan de ontwikkelende partijen (zie ook kwestie 4).

Hieronder gaan we op zoek naar technieken om in geval van subsidie wel meer controle te verwerven over de doelgroep aan wie de voordelen tegemoetkomen, bij ontwikkeling en op de lange termijn.

12.2.3.2 Strategische koppeling

Essentieel in de koppeling van vraag en aanbod is uiteraard de prijs van het aanbod. De studie van de vraagzijde liet duidelijk zien dat voor een aanzienlijk deel van de bevolking er geen betaalbaar aanbod beschikbaar is op de Antwerpse woonmarkt. De benadering van dit onderzoek gaat daarbij uit van het beschikbaar budget. Deze benadering is ingegeven door het onderzoeksmatig onderbouwde inzicht dat woningprijzen in een woningmarkt een sterke afspiegeling zijn van beschikbare budgetten van groepen die de prijzen zetten op de markt. In een stedelijke context speelt daarnaast de nabijheid van werkgelegenheid, de beschikbaarheid van voorzieningen en de toegang tot het openbaar vervoer een rol. Ook deze hebben tot gevolg dat een woning in de stad meer gewaardeerd wordt.

Steden proberen een antwoord te geven op de betaalbarheids crisis door ontwikkelaars te dwingen om een deel van hun productie te realiseren binnen een budgetvriendelijk segment of door zelf, meestal via een stadsbedrijf, woningen onder de marktprijs aan te bieden. De vraag die zich hier aandient, is hoe effectief dergelijk beleid werkelijk is in het corrigeren van het betaalbarheidsprobleem. Vooreerst gaat dit om een vrij beperkt aanbod dat op die manier gerealiseerd kan worden. De betaalbarheidsanalyses voor koopwoningen toonden ook dat een relatief grote subsidie nodig is

⁵⁷ Het betreft hier private en sociale huurders samen.

om de inkomensgrens vanaf waar een aankoop betaalbaar wordt geacht, voldoende te verlagen. Verder is er op die manier een tijdelijk voordeel voor een specifieke groep die het geluk heeft zo'n goedkopere woning te kunnen kopen, maar ontstaat niet noodzakelijk een structureel aanbod aan betaalbaar patrimonium. Het voordeel wordt immers niet gereproduceerd in de tijd (zie verder). Een andere zorg is dat men via verkoop van budgetwoningen weinig controle heeft over wie dit aanbod uiteindelijk zal bewonen. Tot slot stelt zich een vraag inzake gelijke behandeling: enkelen krijgen een groot voordeel, vele anderen moeten zichzelf redden. Deze vraag is des te belangrijker omdat het voordeel gaat naar een groep die zich op de woningmarkt zeker niet in de zwakste positie bevindt.

In België leven we met de erfenis van een context die zeer eenzijdig op individuele koopmodellen heeft ingezet. Dat betekent dat de ervaring met andere woonvormen in onze context zeer beperkt is. Zo ligt een experimentele ruimte open om naast dit dominante koopmodel alternatieven te ontwikkelen. Deze alternatieven openen verschillende pistes om anders in te spelen op de koppeling tussen aanbod en eindgebruiker.

a) Publieke huisvesting

Historisch is in Vlaanderen gekozen om zoveel mogelijk mensen in een scenario van woningeigenaarschap te trekken. Publieke huisvesting werd in dit scenario gereserveerd voor die groep die ook in een context van structurele ondersteuning van dit eigenaarsmodel over onvoldoende eigen middelen beschikt om voor dit eigenaarsmodel in aanmerking te komen. Die groep vinden we terug op de huurmarkt, maar ook daar zien we dan een grote groep, die vooral in de steden simpelweg geen woningaanbod vindt binnen het bestaande aanbod op de markt. Voor die groep is er publieke huisvesting. In de steden is die groep groot (zie studie vraagzijde), groter dan het aanbod binnen de publieke huisvesting. Het aanbod aan publieke huisvesting is in de centrumsteden groter dan in de rest van Vlaanderen, maar het blijft structureel onder de vraag.

Hier bestaat geen mirakel oplossing. Het structureel aanbieden van publieke huisvesting, meer dan nu het geval is, blijft een belangrijke opgave voor de centrumsteden. Tegelijk is er ruimte om na te denken over de manier waarop die publieke huisvesting wordt gerealiseerd. En misschien nog belangrijker, hoe ze wordt beheerd, en toegewezen. Voor publieke huisvesting geldt in zekere zin wat ook voor de rest van de woningmarkt ook geldt, dat historisch veel aandacht is gegaan naar het betaalbaar realiseren van bijkomend aanbod en te weinig naar beheer, omkadering, onderhoud en vernieuwing, etc. (zie kwestie 4). Deze nadruk op beheer hangt rechtstreeks samen met de zoektocht naar economische modellen die betaalbaarheid in de tijd reproduceren. Hoe houden we met andere woorden betaalbaar wonen betaalbaar. Vandaag zit de publieke huisvestingssector opgesloten in een reglementair harnas, dat hen marge biedt om na te denken over intelligente manieren om woonpatrimonium te beheren en een evenwicht te vinden tussen die component van het wonen waar wel economische baten aan verbonden zijn en die waar dat niet het geval is. Ook lijkt er nood aan verdere afstemming en samenwerking tussen de sociale woonactoren (zie ook verder).

b) Geamendeerde koop: collectief particulier opdrachtgeverschap

De notie collectief particulier opdrachtgeverschap is een Nederlandse term, en is een verzamelnaam voor methodieken die erop gericht zijn om de tussenschakel van de projectontwikkelaar uit het ontwikkelingsproces weg te knippen en een groep toekomstige eigenaars bewoners rechtstreeks op te laten treden als eigenaar. In de praktijk wordt dergelijk proces begeleid door andere professionele bemiddelaars die rechtstreeks in opdracht van de toekomstige groep bewoners werken en die het ontwikkelingstraject begeleiden. Ook in andere landen zijn dergelijke vormen van opdrachtgeverschap courant. De Duitse Baugruppen opereren op een analoge manier. Deze modellen zijn interessant voor de Vlaamse woonmarkt omdat ze nauw aansluiten op een cultuur van woningeigenaarschap. Tegelijk is het niet zo makkelijk om deze modellen van de grond te krijgen omdat ze functioneren bij gratie van een professionele omkadering die deze ontwikkeling mogelijk maakt. Het is

immers niet zo eenvoudig voor een grote groep eigenaars om zich zo te organiseren dat zij in concurrentie kunnen treden met professionele vastgoedontwikkelaars en opties nemen op grondposities. In de Duitse context is het courant dat architectenbureaus een actieve rol spelen in het begeleiden van vormen van collectief particulier opdrachtgeverschap. In Vlaanderen is dit helemaal niet gebruikelijk. Er ontstaat wel geleidelijk een landschap van consultants en organisaties die zich richten op het begeleiden en verenigen van potentiële cohousers, maar het blijft wachten op een verdere professionalisering van deze praktijk.

De overheid zou een rol kunnen spelen in het actief faciliteren van dergelijke modellen, en zelfs grondposities of herbestemmingsprojecten aanbieden voor dergelijke constructies, om zo mogelijkheden te bieden om voor middeninkomens stedelijke woonsituaties budgetvriendelijk toegankelijk te maken. Deze modellen zijn, net zoals andere cohousingmodellen ook interessant omdat ze hoog gemotiveerde groepen selecteren en aan de stad binden.

c) Geamendeerde koop: ontkoppeling eigendom grond en opstallen

De studie van de vraagzijde laat duidelijk de impact van 'liggingseffecten' zien in de woonprijzen in Antwerpen. Deze liggingseffecten geven weer wat de waarde is van de ligging en betreffen dus de grondwaarde. Die liggingseffecten zijn sterk op de plekken waar wonen potentieel aantrekkelijk is en op een stedelijke leest geschoeid kan worden. Het is net op die locaties belangrijk om het wonen toegankelijk te houden. Een scenario waarbij de evolutie van de woningprijzen actief van grondprijzen wordt losgekoppeld kan op deze locaties interessant zijn. Dit kan onder andere door modellen die de verkoop/eigendom van de woning loskoppelen van de eigendom van de grond.

Dit wordt nu reeds toegepast in het model van de community land trust (CLT). De aankoop van de woning wordt goedkoper omdat men enkel de woning en niet de grondpositie aankoopt, die eigendom blijft van de trust. Wordt de woning in de toekomst verkocht, dan komt de waardestijging van de woning slechts voor een klein gedeelte terecht bij de verkoper van de woning en vloeit de rest terug naar de trust. Deze scheiding laat dus toe om bij verkoop de meerwaarde te spreiden over de eigenaar van de grond enerzijds en de eigenaar van de woning anderzijds. Die meerwaarde kan vervolgens gebruikt worden om onderhoudskosten te dekken (zie kwestie 4), maar ook om betaalbaarheidsvoordelen in te tijd te reproduceren. De formule van de community land trust is een mogelijke interessant alternatief voor de traditionele sociale koopwoningen waarvoor de subsidieregeling werd geschrapt. De stad kan grondposities verwerven en ter beschikking stellen van CLT's, gratis of tegen een kostprijs onder de marktwaarde. De subsidie komt zo terecht bij de trust en niet bij de particuliere eigenaar, zoals het geval is bij sociale koop. Het is echter wel de trust die beslist aan wie de woningen worden toegewezen. Aan het ter beschikking stellen van de grond zou de stad wel voorwaarden kunnen stellen wat betreft te bereiken doelgroepen. De stad kan ook aandeelhouder blijven in de trust en zo, net als bij de sociale huisvestingsmaatschappijen, het beleid van de trust mee blijven sturen.

Waar we het hoger hadden over het verwerven van publieke grondposities in functie van doortastende projectregie en het maximaliseren van meerwaarde bij ontwikkeling, is de inzet hier gericht op het vooruitzicht van toekomstige meerwaarde op de lange termijn en/of het tegengaan van grondspeculatie. Of wel gebruikt men deze formule om opbrengsten op lange termijn mogelijk te maken en dus de grondwaarde vermeerdering te kunnen innen en opnieuw in het project (bv in functie van onderhoud) te kunnen investeren. Ofwel gebruikt men deze grondpositie om speculatie uit te schakelen en de woning opnieuw aan betaalbare prijzen in de markt te kunnen plaatsen. Bovendien blijft ook op zeer lange termijn zo de stad in de positie om (als eigenaar) strategische beslissingen te kunnen nemen voor deze locatie. Een versnipperde eigendom maakt het veel moeilijker als stad een strategisch beleid te kunnen voeren om grote uitdagingen het hoofd te bieden. Welke die uitdagingen in de verre toekomst zijn, valt nu moeilijk uit te maken, maar te denken valt o.a. aan het verwerven van strategische economische posities of de klimaatwijziging.

Een alternatief voor de CLT-formule is de verkoop van stadswoningen (door AG VESPA) aan particulieren waarbij ook hier enkel de woning wordt verkocht en niet de grond. Op deze manier blijft de stad rechtstreeks zelf beslissen aan wie wordt verkocht. Bovendien behoudt de stad in vergelijking met investering in een CLT de mogelijkheid om (als grondeigenaar) op langere termijn andere keuzes over de bestemming van de grond te kunnen maken. Als we kijken naar de pandenprojecten in het verleden waarbij de stad zelf grondposities aankocht en ontwikkelde, dan blijkt het subsidie-aandeel op hoofdlijnen overeen te komen met het grondaandeel.

d) Van koop naar huur

Bij deze geamendeerde koopmodellen houdt de publieke partner een participatie in de woningen. Ze participeert mee in toekomstige opbrengsten. Ze staat ook mee bloot aan de mogelijkheid van de daling van de (grond)waarde. Het voordeel is dat op die manier een betaalbaar patrimonium wordt opgebouwd die in deze betaalbare categorie kan blijven. De meest klassieke manier om dergelijk betaalbaar patrimonium te behouden is uiteraard de publieke ontwikkeling van sociale huurwoningen. De analyse van het beschikbaar inkomen toont duidelijk de blijvende noodzaak (lees de noodzakelijke uitbreiding) van het bestaande huuraanbod.

De studie laat een vernieuwde dynamiek zien op de private huurmarkt. De markt lijkt ten dele te antwoorden op de duidelijke vraag naar betaalbare huisvesting. Statistieken van de stad Antwerpen tonen dat van de woningen gebouwd na 2014 in 2017 nog maar 18,5% bewoond was door de eigenaar. Voor een aantal van de woningen kan dit betekenen dat ze nog niet is afgewerkt en de eigenaar de woning nog niet betrokken heeft. Maar voor een groot aandeel betekent dit dat de woning verhuurd wordt. In de context van de zeer lage rente op alternatieve beleggingen biedt huur een alternatief met uitzicht op een rendement van zo'n 3% en mogelijk een bijkomend rendement als gevolg van de meerwaarde na verkoop.

Toch kunnen we hier niet uit afleiden dat geen initiatief op de huurmarkt nodig. Vooreerst blijkt het merendeel van dit huuraanbod te bestaan uit relatief kleine appartementen. Dit biedt geen antwoord op de vraag van gezinnen met betaalbaarheidsproblemen. Het beschikbaar maken en houden van gezinswoningen blijft een belangrijke beleidsuitdaging. We wezen reeds op het probleem van opdelen van woningen. Maar daarnaast is het zo dat opbrengsteigendommen met een grote nood aan renovatie vaak worden verkocht en na renovatie door de nieuwe eigenaar niet noodzakelijk terug op de huurmarkt komen.

De methodiek ontwikkeld door de sociale verhuurkantoren (SVK's) is hier interessant. SVK's nemen het probleem van de verhuurder over. Zij garanderen een (verlaagde) huurinkomst aan de eigenaar, en verhuren vervolgens (vaak na renovatie) aan specifieke doelgroepen. Op die manier wordt patrimonium in de huurmarkt gehouden. Tegelijk ontstaat hier een interessante manier van ondersteuning van een behoeftige doelgroep, dit zowel via een toewijzing die meer voorrang geeft naarmate de nood groter is als via een gecontroleerde huurprijs en controle van de nodige woonkwaliteit. Dit laatste is niet onbelangrijk. Vandaag blijkt het zeer moeilijk om verhuurders aan te zetten om de kwaliteit van het aangeboden patrimonium te verbeteren. In de context van de sterke vraag naar betaalbare huurwoningen blijft ondermaats patrimonium verhuurbaar en blijft het zonder renovatie in circulatie. Een beperking van het huidige SVK-model is dat de woningen in principe aan of licht onder de marktprijs worden verhuurd. Een verlaging van de huurprijs is enkel mogelijk via een huursubsidie, die evenwel aan strikte inkomensgrenzen gebonden is en ook vereist dat de huurprijs onder een maximum ligt. In vergelijking met het huren van een sociale woning bij een SHM geniet een SVK-huurders dus minder subsidies. Een kritische evaluatie van het huidige model van sociale huisvesting (gebaseerd op deze twee pijlers, die grote verschillen vertonen) is dan ook wenselijk, en wordt momenteel uitgevoerd in opdracht van de Vlaamse minister voor wonen. Sommigen pleiten voor woonmaatschappijen met een ruime taakstelling, die zowel de huidige taken van de SHM's als van de SVK's omvatten.

12.2.4 (kwestie 4) Van hebben naar houden: over beheers- en gebruikskosten, de integrale woonkost en de publieke last

12.2.4.1 Beheer

De vierde kwestie trekt het betaalbaarheidsvraagstuk open naar beheers- en gebruikskosten, de integrale woonkost en de publieke last. De analyse van het aanbod laat zien dat de kwaliteit van het woningbestand problematisch blijft. Meer dan 40% van de woningen scoort ondermaats. Dit is een persistent fenomeen waar alle centrumsteden mee kampen. De afwezigheid van een kwalitatief betaalbaar aanbod zorgt ervoor dat dit grijze woencircuit in circulatie blijft. Zolang er geen betaalbaar initiatief is, is het niet mogelijk en misschien zelfs ook niet wenselijk om van dit aanbod af te geraken. Toch blijft hier een belangrijke taak liggen voor het regulier woonbeleid. Wooninspectie blijft noodzakelijk. Het speelt een belangrijke rol in het detecteren van problemen. Dit biedt ook kansen voor het actief toeleiden van bewoners naar de bestaande ondersteuning op maat die via kanalen als het Eco-huis reeds worden geleverd. In het kader van deze studie zoeken we naar koppelingen aan het ruimtelijk beleid in een poging aspecten van de opgave te herschalen naar een meer structurele en integrale aanpak. Zeker in de collectieve woningbouw wordt steeds meer duidelijk dat kwalitatieve renovatie en kostenefficiënte renovatie enkel kan bij een integrale renovatie, minstens op het gebouw niveau. Hier is ervaring opgebouwd met de proeftuinprojecten gericht op de sociale woningbouw. De vertaling van dergelijke aanpak naar private collectieve woningbouw is niet vanzelfsprekend en vraagt een belangrijke slag in het organiseren van collectief opdrachtgeverschap.

De discussie rond betaalbaarheid heeft de neiging te focussen op het moment waarop mensen toegang tot woningmarkt proberen te krijgen. De terminologie betaalbaarheid is in veel gevallen ook gekoppeld aan het dominante koopmodel en gaat dus uit van het verwerven van een woning. In dergelijke framing is het betaalbaarheidsvraagstuk een momentopname terwijl de reële woonkost uiteraard niet enkel door de aankoopprijs van de woning en de bijhorende leninglast betaald wordt. De wekerende kosten voor verwarming, water, elektriciteit, ... bepalen mee de woonkost.

De woningprijs van nieuwbouw stijgt ten gevolge van strengere eisen op vlak van de milieuprestaties van een woning. Deze bijkomende investering zou ook moeten bijdragen aan verlaagde wekerende kosten. Maar ook het mobiliteitsbudget van mensen is gekoppeld aan de woonplaats. Deze discussie hangt ook rechtstreeks samen met de omslag naar collectief wonen en het collectiviseren van woongerelateerde diensten. Dat kan gaan van toegang tot berging, toegang tot collectieve buitenruimte, maar ook specifieke elementen als een extra slaapkamer, deelauto's, een gedeeld zaaltje voor feestjes, etc. Vele van deze elementen kunnen in gecollectiviseerde vorm op kosten-efficiënte wijze worden aangeboden en beheerd. Alleen worden dergelijk aspecten traditioneel niet meegerekend bij de woonkost en gezien als extra's die de kost van het wonen opdrijven.

Onder deze kwestie willen we ook de publieke kost van het wonen aankaarten. De duurzaamheidsdiscussie zet de vraag rond de kosten en baten gekoppeld aan specifieke woonmodellen op scherp. Dit is duidelijk voor het proces dat we vandaag rond het suburbane wonen maken. Dit wonen was – vanuit de publieke zijde geredeneerd – goedkoop om te ontwikkelen. Er werd vaak gebruik gemaakt van bestaande infrastructuur die mits minimale investeringen de sprong van grond naar (minimaal) uitgeruste bouwgrond mogelijk maakte (denk hierbij aan de grootschalige verlating van landwegen). Het model blijkt vandaag duur omwille van de grote kosten met betrekking tot de kilometers infrastructuur die nodig zijn om relatief lage woondichtheden te bedienen. Deze kosten-inefficiënte infrastructuur vertegenwoordigt bovendien een grote onderhoudskost. Deze setting maakt het ook inefficiënt om publieke diensten te organiseren. Daarmee komen vandaag alle voordelen van compactheid, nabijheid, dichtheid prominent in beeld. Maar ook in de compacte stedelijke gebieden kijken we in Vlaanderen aan tegen een stad die vanuit een dominant koopmodel is bedacht zonder dat de 'dienst na verkoop' is meegedacht. Zeker in de appartementenmarkt is dit duidelijk. In de jaren 1960 en 1970 werden massaal appartementen gebouwd waarvan de gemeenschappelijke delen erg minimaal werden gehouden, en waarbij ook de vaste lasten voor bewoners sterk werden gedrukt om een

betaalbaar product te kunnen realiseren in concurrentie met de financieel ondersteunde individuele woningbouw. Dat levert vandaag een dubbel deficit op. Enerzijds kijken we in veel collectieve woningbouw aan tegen achterstallig onderhoud en vooral tegen achterstallig investeringen, terwijl er in de vereniging van mede-eigenaars weinig budgettaire ruimte is laat staan gespaard is. Anderzijds bevinden we ons in een stedelijk landschap dat weinig divers is als het om de organisatie van woon-diensten en beheersvormen gaat. In tegenstelling tot onze buurlanden zijn wij niet vertrouwd met coöperatieve woonvormen, land trust modellen, Baugruppen, erfpachtmodellen, etc. Het collectieve wonen is in Vlaanderen weinig gekend en niet breed gesocialiseerd. De intermediaire organisaties die dit geëquipeerde wonen zouden kunnen organiseren, de providers van een goed geëquipeerde stedelijkheid, zoals deelmobiliteitbedrijven, zorgproviders, energie-coöperatieven, bestaan wel maar zijn vaak nichespelers of zijn niet structureel op de ontwikkeling van een vernieuwend stedelijk woningenaanbod betrokken.

12.2.4.2 Strategische koppelingen

a) Herschalen van de opgave – van woningen naar woonmilieus

Het dominant eigenaarsmodel heeft veel woondiensten een op een gekoppeld aan de eigendom van de woningen. In woningen werden individuele verwarmingsinstallaties (bv. wandketels) ingebouwd. Met de woning worden (vaak verplicht) garages mee verkocht. Bij de woning hoort een individuele wasmachine, etc. Hier ligt ruimte om dit pakket aan diensten te herschalen, en van de individuele woning te verleggen naar het woningblok, het bouwblok of zelfs de wijk. Dat laat niet alleen toe om de collectiviteitswinsten te boeken (bv. minder parkeerplaatsen nodig), maar ook om diensten anders te beheren. Zeker voor de energiesystemen is dit evident. Dat maakt het ook makkelijker om in een snel evoluerend technologisch landschap van technologie te wisselen (bv. wanneer in een wooncomplex warmte verdeeld wordt vanuit een collectieve warmtebron).

Misschien het meest relevant om hier te vermelden is de parkeeropgave die, zeker bij koopmodellen, in het woonmodel zit ingebakken. Parking is erg ruimteverslindend en duur. Parkeerplaatsen zijn bruikbare vierkante meters die mee in de aankoop van een woning zitten. Het weghalen van de parking kan de prijs drukken, of opgegeven worden in ruil voor een grotere woning. De discussie over gereduceerde parkeernormen, en de verschuiving van minima naar maxima, is hierbij cruciaal. Natuurlijk kan men parkeernormen enkel dan drastisch reduceren als er voldoende alternatieven voor handen zijn. Daarmee bedoelen we zowel alternatieve parkeermogelijkheden als alternatieve mobiliteitsvormen. Het pilootproject 'garageswap' is hierbij vermeldenswaardig. (<http://www.garageswap.be/>) Hier wordt geëxperimenteerd met een verlaagde parkeernorm waarbij in ruil geïnvesteerd wordt in een fonds dat instaat voor het ontwikkelen van de locatie tot een beter toegerust mobiliteitsmilieu. Dat betekent wijkparkeren, inclusief autodeelsystemen, collectieve fietsberging, etc. De formule garageswap kan vergeleken worden met wat door steden reeds gedaan wordt bij middel van een parkeerfonds. In die formule kopen ontwikkelaars de verplichting om parking te realiseren af door een bedrag te investeren in een fonds dat dit parkeeraanbod elders realiseert. Het enige verschil is dat door dit fonds niet zomaar in parkings wordt geïnvesteerd, maar in een mix van alternatieven. Deze investering moet ervoor zorgen dat bij een verlaagde parkeernorm er toch niet gewoon opnieuw parkeerdruk in het openbaar domein ontstaat. Deze techniek is een voorbeeld van de noodzakelijke evenwichtsoefening van welke aspecten binnen het project en welke best erbuiten worden gerealiseerd.

b) Bundelen van diensten – nieuwe serviceproviders

Zowel de analyse van het aanbod als van de vraag bevestigt dat het woningbestand in Vlaanderen kampt met kwaliteitsproblemen. De te realiseren klimaatambities zetten deze nood aan renovatie verder op scherp. De grote massa aan te renoveren woningen vertegenwoordigt een potentiële investeringsmarkt. Door de enorme versnippering gebeuren deze renovaties vandaag vaak op een weinig

efficiënte manier. Structurele renovatie is niet mogelijk (bv. integrale gevelrenovatie in een appartementsgebouw). Maar ook schaalvoordelen kunnen niet worden aangeboord. Steden experimenteren in deze context met groepsrenovaties, waarbij particulieren in een straat of collectief woongebouw de kans krijgen om in te tekenen voor een gemeenschappelijke aankoop van renovatiediensten. Dit zorgt ook voor een zekere ontzorging en garandeert dat de renovatie correct gebeurt. Gent (bv. Dampoort knapt op) koppelt deze methodiek ook aan het verschaffen van microkredieten die particulieren moeten toelaten om mee te kunnen participeren in dergelijke renovaties.

Ook financiële groepen zien deze renovatiemarkt als een potentiële investering. Formules als energieservice contracting moeten grotere spelers toelaten om in een beweging en binnen een langlopend contract de integrale renovatie van een collectief woongebouw op te nemen. De investering wordt terugverdiend via het verschil in energiefactuur voor en na renovatie. In de kantorenmarkt werkt deze formule. In de private woonmarkt komt deze formule niet van de grond omdat eigendom zeer versnipperd is, en er ook geen zekerheid bestaat over de contracterende partners (verloop in verhuurders, wanbetaling etc.). Hier ligt mogelijk een taak voor de overheid om als makelaar op te treden en de renovatieopgave te bundelen zodat investering mogelijk wordt. Tegelijk is het belangrijk om, ten aanzien van vaak kwetsbare groepen, deze renovatiemarkt goed te reguleren. Energy service contracting is immers een soort lening en de bijdrage ter afbetaling van de investering die uit het verschil in de energiefactuur wordt gerecupereerd, moet billijk en draaglijk zijn. Enkel dan kan deze werkwijze ook een bijdrage zijn aan betere betaalbaarheid van het wonen. Mogelijk ligt ook hier een rol voor de sociale verhuurkantoren, of voor de hoger al aangehaalde woonmaatschappijen.

c) Nieuwe makelaars – nieuwe serviceproviders

Het organiseren van deze nieuwe beheersvormen en de levering van woongerelateerde diensten staat of valt met de aanwezigheid van partijen die voor dit beheer en de dienstverlening kunnen instaan. Vermits het realiseren van vele duurzaamheidsdoelstellingen andere vormen van beheer veronderstellen, is het belangrijk om als overheid omstandigheden te creëren waarin dergelijke initiatieven van de grond kunnen komen. Dat kan binnen een logica van openbare aanbestedingen waarbij de overheid zelf gebundeld diensten aankoopt. (bv. structurele participatie in autodelen om zo de kritische massa te organiseren, structureel afnemen van contingent huurwoningen binnen een commercieel project, etc.).

Ook de lopende discussie rond social impact bonds speelt daarop in. Via social impact bonds wordt een kader gecreëerd waarin de markt wordt uitgedaagd om doelstellingen te halen. Deze doelstellingen worden objectief geformuleerd (reductie van parkeerdruk, reductie van co2 uitstoot, reductie van schooluitval, reductie van zorgafhankelijkheid, ...). Tegenover het halen van dit doel wordt een publieke bijdrage geplaatst die overeenkomt met de budgettaire besparing die een overheid heeft kunnen realiseren dankzij de investering die door een marktpartij gebeurt is. Een social impact bond verpakt een maatschappelijke investering als een financieel product met een mogelijk rendement (en risico). Hier is opnieuw ruimte voor experiment waarbij het doel moet zijn om op deze manier nieuwe bedrijfsmodellen en nieuwe stedelijke serviceproviders van de grond te krijgen.

13 | Een geïntegreerde stedelijke woonregie

13.1 Ruimtelijke differentiatie

De discussie over waar welke maatregel precies moet worden ingezet, waar verdichting best plaats vindt, wie waar moet wonen hebben valt buiten het bestek van deze studie. Wel willen we hier pleiten voor een ruimtelijk gedifferentieerd beleid, dat vanuit de bestaande verstedelijkingsdynamiek vertrekt en bijstuurt.

13.1.1 Temperen van dynamiek in binnenstad en residentiële buitenrand

We gaven reeds aan dat vraag en aanbod elkaar redelijk volgen. Het aanbod bestaat voor een groot deel uit kleinere units in de binnenstad. In de binnenstad, zeker in de negentiende eeuwse wijken dreigt oververdichting. We gaven reeds aan dat het wellicht aangewezen is om hier eerder af te remmen dan te versnellen en een beleid te ontwikkelen dat actief de grotere woningen ontziet.

Tegelijk lijkt het noodzakelijk om te weerstaan aan de vraag naar verdichting op sommige locaties. Hier ontstaat de vraag om verdichting als een manier om een toekomst te geven aan omgevingen met lage dichtheden. Dit leidt bijvoorbeeld tot voorstellen om grote kavels in de verkaveling te herverkavelen, of te vervangen door kleine appartementen. Niet alleen doen dergelijke ontwikkelingen afbreuk aan het residentieel/groen karakter dat dit soort woonmilieus kenmerkt. Het leidt tot verdere suburbanisatie en ontwikkeling op vaak slecht gelegen zeer autoafhankelijke locaties, zonder het uitzicht op reële stedelijke dichtheden. De verduurzaming van verder afgelegen suburbane wijken moet een totaal ander pad volgen dan dat van de verdichting, een pad dat wellicht eerder samenhangt met de vestiging van minder mobiliteitsafhankelijke groepen, de ontwikkeling van woonvormen die autonoom kunnen functioneren met een uitgedunde infrastructuur. Kortom, ontwikkelingslogica's die de consequentie nemen van de moeilijke locatie en daar tegelijk andere voordelen (lees rust, groen, openruimtediensten) die in de stad niet voorhanden zijn aan ontleen.

13.1.2 Doorbreken status quo – faciliteren van verdichting.

Als temperen van de verdichting de boodschap is in het centrum en op de slecht ontsloten locaties, dan is het net wenselijk om de mogelijkheden tot verdichting te versterken op welgekozen locaties. Hier werd belangrijk pionierswerk verricht binnen Labo XX. Ook hier was de redenering om net het tussengebied van de twintigste eeuwse wijken te scannen op plekken die op de drempel staan om uit te groeien tot volwaardige stedelijke milieus. De centrumsteden zien zich geconfronteerd met een structurele vraag van mensen die in de stad willen wonen en nog steeds buiten de stad terecht komen op zoek naar een kwalitatief en betaalbaar woningaanbod. Net die twintigste eeuwse gordel is de ruimte waar de stad groter gemaakt kan worden, in de zin dat het stedelijk georganiseerd grondgebied van de stad structureel kan uitgebouwd worden. We denken daarbij aan plekken waar reeds een behoorlijk voorzieningenaanbod is (zowel publiek, als commercieel). Plekken ook waar reeds een behoorlijke bediening op vlak van openbaar vervoer is. Plekken die op fietsafstand van het centrum en de nationale treinstations gelegen zijn. Plekken waar een structureel aanbod aan open ruimte aanwezig is en verder gevaloriseerd kan worden (lees, nabij de randstedelijke grote parken). Op deze plekken lijkt het van strategisch belang om punctueel het status quo van het huidig grondgebruik in vraag te durven stellen en de markt aan te moedigen om een sprong te maken ten opzichte van de

huidige dichtheden. Dit is geen pleidooi voor tabula rasa, maar wel voor een traject dat structureel duidelijkheid schept over waar verdichting mogelijk is en waar mogelijk deze ontwikkelingsmogelijkheden op een georganiseerde wijze naar de markt leidt. Het betekent ook het aangaan van het gesprek met de ruimere stadsregio. In de omliggende gemeenten zijn er zeker nog gebieden die zich lenen tot verdere verdichting, vooral langs assen die een goede ontsluiting bieden tot de stedelijke voorzieningen, en daarbij tegelijkertijd ook woonkwaliteit kunnen bieden die in de stad zelf enkel aan hoge kost te realiseren is.

13.1.3 Projectgebonden experimenten - Stadsvernieuwing 2.0

Antwerpen was de afgelopen jaren een van de pioniers op vlak van de stadsvernieuwing in Vlaanderen. Antwerpen investeerde in capaciteitsopbouw om proactief een regierol in stadsontwikkeling waar te kunnen nemen. De lokale overheid slaagde erin om daarbij telkens de bakens te verzetten en om steeds hogere eisen op vlak van kwaliteit en duurzaamheid aan de markt op te leggen. Dit traject leverde niet alleen betere projecten op, maar ook betere projectontwikkelaars, spelers die klaar zijn om in de publiek private coproductie van stadsprojecten mee te stappen.

De grote uitdaging voor de volgende rond lijkt erin te bestaan om deze vernieuwde projectontwikkeling aan te vullen met een kader van nieuwe spelers, makelaars van stedelijkheid, providers van stedelijke diensten, die in samenwerking met publieke en private spelers de praktijk van het betere stadsontwerp kunnen laten evolueren naar goed omkaderde stadsdelen waarin op een structurele manier het nodige beheer, noodzakelijk voor duurzame verstedelijking, in is ingebouwd.

Wat nodig is om hier stappen in te zetten is nieuwe experimentele en innoverende projecten. Deze hebben geen specifieke plaats maar kunnen best ondernomen worden binnen projecten waar voldoende financiële marge in zit. De verdichtingslocaties waarvan hoger sprake, lenen zich hiertoe. Deze experimentele projecten kunnen bijdragen aan de stedelijke herprofilering van deze locaties.

13.2 Bouwstenen voor een stedelijke woonregie

Deze studie toont aan dat Antwerpen als centrumstad met belangrijke uitdagingen kampt op vlak van wonen. De herziening van het ruimtelijk structuurplan is slechts een component van een goed uitgebouwd stedelijk woonbeleid. Tegelijk kan de herziening van het structuurplan mee voor het moment zorgen voor de ontwikkeling van een geïntegreerde visie op stedelijke woonregie.

Deze studie is vooral analytisch van opzet en kan niet het volledige kader schetsen waaruit zo'n stedelijke woonregie moet bestaan. Tegelijk geeft deze studie duidelijk een aantal vragen aan die in een dergelijk strategisch woonbeleid aan bod zullen moeten komen. We vatten ze samen in een viertal punten:

- De studie toont een blijvende rol voor publieke huisvesting in een centrumstad als Antwerpen waar de bevolking gemiddeld gesproken armer is en een grote groep op de woonmarkt geen betaalbare woning vindt.
- De meerwaarde die bij verdichting ontstaat, kan gericht worden ingezet om betaalbaarheidsdoelen te realiseren. Belangrijk daarbij is om die meerwaarde in het project te houden. Daarbij is het belangrijk om duidelijkheid te scheppen over de verdichtingsmogelijkheden. Het strategisch verwerven van grondposities is een effectieve sleutel om controle te verwerven over de kwaliteit van de ontwikkeling, het investeringsrisico te beperken, en zo de onderhandeling over meerwaarde maximaal mogelijk te maken.
- Het ruimtelijk beleid moet ruimtelijk gedifferentieerd met overdruk en onderdruk omgaan, moet zowel afremmen als faciliteren: afremmen in reeds verdichte aantrekkelijke woonmilieus, aanmoedigen op goed uitgeruste en goed bereikbare locaties waar dichtheden vooralsnog relatief laag zijn.

- Verdichting is geen doel maar is een kans om nieuwe investering in de stad mogelijk te maken. Het nieuwe beleidsplan zou duidelijk kunnen maken in welke domeinen (in duurzaamheidsdoelen, in betaalbaarheidsdoelen, in stedelijke functies, in openbaar domein, etc.) het investering en vernieuwing uitnodigt. Eerder dan een verdichtingspotentiekaart zou vanuit deze doelen een investeringskaart ontwikkeld kunnen worden die verdichtingsmogelijkheden aan doelen koppelt en daarin ruimtelijk differentieert.

- INSPIRATIONENOTA -

De centrale vraag in dit onderzoek was hoe huidige en toekomstige woonuitdagingen een plaats kunnen krijgen in het geactualiseerd s-RSA. Wat moeten de prioriteiten van de stad Antwerpen zijn als bijkomende woningen worden voorzien en hoe moet worden omgegaan met bestaande woningen? Het uitgangspunt was daarbij dat de stad wil zorgen voor een duurzaam en betaalbaar woningaanbod, in het bijzonder voor de doelgroepen uit het bestuursakkoord: starters, gezinnen met kinderen, de middenklasse.

In het onderzoek (Damen, Dehaene, Van den Broeck & Winters, 2019) worden de gegevens over vraag en aanbod op de Antwerpse woningmarkt gedetailleerd in beeld gebracht en wordt gezocht naar de fricties: waar schiet het aanbod te kort om op de vraag te antwoorden? De vaststellingen over de mismatch tussen vraag en aanbod vormen de basis voor het voorstellen van prioriteiten bij de herziening van het s-RSA. Daarnaast beoogde het onderzoek aanbevelingen te formuleren voor de in te zetten beleidsinstrumenten. Zoals voorzien in de onderzoeksopdracht bundelen we de conclusies in een inspiratienota, die kan worden meegenomen bij de verdere voorbereiding van het s-RSA. Deze inspiratienota beoogt op een bevattelijke manier de vaststellingen in het onderzoek te vertalen naar mogelijke beleidsinstrumenten. Om de leesbaarheid te verhogen, hebben we geen referenties naar literatuur en databronnen opgenomen. Deze informatie is wel te vinden in het rapport.

Er zijn geen indicaties voor een globaal tekort aan woningen

Het klassieke ruimtelijk denken vertrekt nog steeds van een vooral kwantitatieve vraagstelling. Die vraag luidt dan hoeveel woningen er nodig zullen zijn in de toekomst en of er voldoende ruimte beschikbaar is om de uitbreiding van dit woningaanbod te realiseren. Daarbij wordt dan vertrokken van demografische prognoses. De ruimtelijke denkoefening bestaat er vervolgens in om na te gaan waar de nodige ruimte bij voorrang moet worden aangesneden om de bijkomende gezinnen te huisvesten.

De demografische projecties van de Studiedienst Vlaamse Regering verwachten voor de stad Antwerpen een aangroei met 28 850 huishoudens in de periode tussen 2014 en 2030.⁵⁸ De afgelopen jaren (tussen 2011 en 2017) kwamen er in Antwerpen jaarlijks gemiddeld 1 890 woongelegenheden bij. Als deze trend zich doorzet, betekent dit een toename die de verwachte bevolkingsgroei kan opvangen. Een inventarisatie van bij de stad gekende grote projecten toonde alvast een gekend bijkomend aanbod van 13 164 woongelegenheden. Dit cijfer betreft enkel projecten met minimum 50 woongelegenheden. Een groot deel van de nieuwbouw wordt echter gerealiseerd in kleine projecten. De gemiddelde omvang van een project van appartementsbouw gebouwd in de periode 1996-2016 bedroeg 13 wooneenheden. Bijkomend werd meer dan één op vier bijkomende woongelegenheden gecreëerd via renovatie. Het is verre van duidelijk wat de toekomst zal brengen, maar hiermee krijgen we toch een indicatie dat het aanbod in de markt kwantitatief de vraag zal blijven volgen.

Hoewel dergelijke oefening zinvol is, plaatsen we er ook vraagtekens bij. Vraag en aanbod zijn namelijk zo sterk van elkaar afhankelijk dat het doorrekenen van het nodige aanbod vanuit de demografische vraag niet juist zou zijn. Hoeveel huishoudens er bij komen, hangt namelijk sterk af van het aanbod zelf, en dit niet alleen in Antwerpen, maar ook in de omliggende gemeenten. Demografische prognoses houden doorgaans geen rekening met de mogelijke of geplande ontwikkelingen van het aanbod. Bovendien zijn demografische prognoses vaak erg onzeker. Hoe groot de migratie zal zijn in de toekomst, is bijvoorbeeld sterk afhankelijk van internationale factoren en het beleid dat in antwoord daarop gevoerd zal worden in de toekomst. De cijfers vatten ook niet alles. Zo weten we bijvoorbeeld niet wat het aandeel studentenhuisvesting is in de aangroei van woningen, worden niet alle opsplitsingen van woningen doorgegeven aan het kadaster, zijn illegale woningen niet meegeteld, enz.

Een andere bemerking is dat het voorzien van ruimte voor bijkomende woongelegenheden maar betrekking heeft op een kleine fractie van de totale woningvoorraad. De aangroei bedraagt jaarlijks

⁵⁸ In vergelijking met projecties van de stad zelf (in 'Stad in cijfers') is dit een raming die een relatief hoge aangroei verwacht.

minder dan 1% van de totale woningvoorraad. Ruimtelijk beleid moet dus op veel meer inzetten dan op ruimte voor bijkomende woningen en kan zich daarbij ook niet beperken tot een kwantitatieve benadering. De vraag of het huidige en bijkomende aanbod tegemoetkomt aan de wensen en behoeften van de bevolking lijkt belangrijker. Zo is er misschien globaal geen tekort aan woningen, maar wel binnen bepaalde marktsegmenten, met als gevolg dat woonwensen niet beantwoord worden en huishoudens mogelijk zelfs vertrekken uit de stad. Het vervolg van deze tekst zal gaan over deze match tussen vraag en aanbod in kwalitatieve termen. We bekijken eerst de woningtypologie en de grootte van de woning. De evolutie die zich hier afspeelt, is er een van spontane verdichting, die de vraag oproept hoe hiermee moet worden omgegaan. Vervolgens gaan we in op de kwaliteit van woningen, de verhouding tussen huur en koop, de betaalbaarheid van wonen, nieuwe woonvormen en woonomgeving. We ronden tot slot af met enkele algemene bedenkingen

Optimale mix van woningtypes

In vergelijking met andere Vlaamse centrumsteden heeft Antwerpen een groot aandeel meergezinswoningen (54%), alsook een groot aandeel woningen in gesloten bebouwing bij de eengezinswoningen (88%). Zoals ook de cijfers voor Brussel laten zien (resp. 59% en 94%) is dit eigen aan grootstedelijkheid. Het aandeel meergezinswoningen neemt bovendien toe. In 2001 bedroeg dit nog maar 47%. Er zijn daarbij wel grote verschillen tussen wijken en buurten. De toename van meergezinswoningen is het sterkst in de binnenstad, waar veel eengezinswoningen verdwijnen door sloop of opsplitsing.

Samenhangend met een toenemend aandeel meergezinswoningen is er een toename van de kleinere wooneenheden en een afname van de grotere. De aangroei doet zich voornamelijk voor bij woningen tot en met drie kamers en met minder dan 60 m² nuttige oppervlakte. De woningen met een groot aantal slaapkamers dreigen te verdwijnen. In de periode 2013-2016 verdwenen bijvoorbeeld 910 woningen met 5 of meer slaapkamers uit de Antwerpse woningvoorraad.

Deze wijziging in de woningvoorraad sluit aan bij de demografische evolutie die gekend staat als gezinsverdunding. Huishoudens worden kleiner en daarmee is er ook meer vraag naar kleinere woningtypes.⁵⁹ De eigen stedelijke woningtypologie en de grote dichtheid die hiermee gepaard gaat, heeft ook voordelen. Ze maakt dat veel huishoudens in de stad kunnen wonen en hier toegang hebben tot de stedelijke voorzieningen. De grote ruimtelijke dichtheid sluit ook aan bij de beleidsambities om spaarzaam om te gaan met ruimte en om van stedelijk wonen het toekomstperspectief te maken.

Maar er is ook een keerzijde. Het woonbehoeftenonderzoek maakte duidelijk dat de huidige woningtypologie in Antwerpen redelijk goed aansluit bij de wensen van starters, maar minder bij de wensen van wie wil blijven in de stad, vooral als er kinderen zijn. Bovendien worden gezinnen gemiddeld wel kleiner, maar zijn er ook de nieuw samengestelde gezinnen die wel groter zijn en dus behoefte hebben aan grotere woningen. Meerdere huishoudens gaven aan kleiner te wonen en meer in een appartement dan ze eigenlijk zouden willen. Ze hebben dus moeten toegeven op hun woonwensen om toch in de stad te blijven. De gegevens over migratie tonen ook dat een groot deel van deze gezinnen verhuizen naar de rand van de stad of naar buiten de stad, mogelijk in belangrijke mate om aan hun woonwensen te voldoen. Nochtans wenst het beleid deze gezinnen in de stad te houden, onder meer omdat ze bijdragen tot de levendigheid van de stad, om mobiliteitsproblemen te verminderen, ... En ook de gezinnen zelf lijken in toenemende mate geïnteresseerd om zich in de stad te vestigen.

Het lijkt er dus op dat de markt onvoldoende tegemoetkomt aan deze wensen. Projectontwikkelaars zijn vooral geïnteresseerd in het realiseren van de kleinere woningtypes, waarvoor investeringen meer rendabel lijken te zijn. De hoge prijzen die moeten gevraagd worden om grotere woningen centraal

59 Gezinsverdunding heeft vele verschijningsvormen. Niet voor elke vorm van gezinsverdunding is er behoefte aan kleinere woningen. Zo maakt een echtscheiding of het overlijden van een bejaarde partner geen verschil voor het nodige aantal slaapkamers.

in de stad (dus op dure locaties) te realiseren, riskeren ook te botsen op wat betaalbaar is voor de huishoudens (zie verder).

Om ook grotere woningen in de stedelijke woningvoorraad te behouden, lijkt het vooral aangewezen zorgvuldig om te gaan met sloop en opsplitsing. In vergelijking met nieuwbouw, die maar een fractie van het totale woningpark vertegenwoordigt, zijn hier in kwantitatieve termen de meeste kansen te benutten. De stad beschikt reeds over een verordening die eist dat na opdeling een woon-eenheid van minstens 100 m² met buitenruimte moet overblijven. Dergelijke regeling zou aangevuld kunnen worden met richtlijnen (zoals een woontypetoets) die in bepaalde delen van de stad opdeling simpelweg verbiedt, met het oog op het behoud van het bestaande patrimonium aan gezinswoningen. Dit neemt niet weg dat het ook aangewezen blijft om in nieuwe ontwikkelingen steeds na te gaan of een aantal grotere woningen kan worden voorzien. Ook dit kan opgelegd worden via een woning-typetoets, of uiteraard ook, via verkoop onder voorwaarden waar de overheid over grondposities beschikt. De keerzijde hiervan is wel dat dit ten koste gaat van het aanbod van relatief kleinere en dus goedkopere woningen, waardoor het aanbod dat toegankelijk is voor lagere inkomens relatief kleiner wordt. Deze doelstelling kan dus in strijd zijn met de betaalbaarheidsdoelstelling (zie verder).

Bij nieuwe ontwikkelingen dient ook verder gestreefd naar kwaliteitsvolle architectuur en kwaliteitsvolle masterplanning die de voordelen van eengezinswoningen (bv veilige speelruimte voor kinderen, grote terrassen, ...) weet in te bouwen in de typologie van meergezinswoningen. Hier liggen niet alleen uitdagingen op vlak van typologische vernieuwing maar ook in de ontwikkeling van meer integrale woonconcepten waarin verschillende aspecten van het wonen niet noodzakelijk aan de woning zelf zijn gekoppeld, maar in de onmiddellijke omgeving van de woning voorhanden zijn. Een belangrijke taak is hier weggelegd voor stedelijke regie. Antwerpen heeft het geluk om op dit vlak over behoorlijk veel capaciteit en ervaring te beschikken. Daarnaast doet Antwerpen reeds jaren beroep op een stadsbouwmeester in het bewaken van de architectuurkwaliteit van de belangrijke projecten.

Selectief verdichten

Verdichting van de stedelijke kernen is een belangrijk beleidsdoel. De spontane verschuiving van eengezinswoningen naar meergezinswoningen waarmee de markt reageert op ontwikkelingen in de vraag, draagt alvast bij tot het realiseren van dit doel. Maar er zijn grenzen aan de verdichting die mogelijk is. Te grote dichtheden gaan ten koste van de wens van bewoners naar rust, veiligheid, open ruimte (zie verder). Meer mensen op minder ruimte zet ook druk op het bestaande aanbod aan voorzieningen. En, zoals al vastgesteld, het bijkomend aanbod aan appartementen gaat in vele gevallen ook ten koste van het bestaand aanbod aan grotere units en gezinswoningen. Dat is zo om dat woningen worden opgedeeld, maar ook omwille van sloop ten voordele van nieuwe appartementen-complexen. Afremmen van de verdichting (op plaatsen waar een kwalitatief aanbod aan grotere woningen bestaat) is in die zin net zo noodzakelijk als het aanmoedigen van verdichting (op andere plaatsen waar verdichting wenselijk is en net voor een verbeterd aanbod kan zorgen).

De vraag waar de verdichting best wel en niet plaats vindt, valt buiten het bestek van deze oefening. Tegelijk wijst dit onderzoek wel op een ruimtelijke differentiatie in het woonaanbod waar het ruimtelijk beleid best op in kan spelen. Op hoofdlijnen lijkt het aangewezen om in algemene zin de verdichting van het centrum af te remmen. Dichtheden zijn daar reeds hoog en verdere verschuiving versterkt de trend naar steeds kleinere woningen en appartementen. In de buitenrand van de stad, op doorgaans sterk auto-afhankelijke locaties is verdichting evenmin aangewezen.

Voorals in de tussenzone liggen er kansen om op een intelligente manier, en in functie van het aantrekken van de specifieke doelgroepen van gezinnen en starters een aanvullend aanbod te creëren. Net deze tussenzone bevat locaties die op de drempel staan om uit te groeien tot goed uitgeruste stedelijke milieus, omdat het voorzieningenniveau hier vaak reeds vrij goed is uitgebouwd, de locaties op fietsafstand van het centrum liggen, ze reeds een basisbediening op vlak van collectief vervoer hebben (dat verder kan worden uitgebouwd). Het patrimonium in deze tussenzone dateert typisch

uit de tweede helft van de twintigste eeuw en is in veel gevallen aan structurele renovatie toe. Na het verkennend onderzoek verricht binnen Labo XX is Antwerpen toe aan een reeks experimentele projecten die de mogelijkheden tot verdichting en doorverstedelijking van die tussenzone demonstreert. Deze experimenten zouden ook de incubatoren van nieuwe woonconcepten (zie verder) kunnen zijn. Deze vernieuwende woonconcepten laten ook toe om in de pioniersfase specifieke vaak sterk betrokken en gemotiveerde groepen te selecteren en aan de stad te binden.

De grote diversiteit die de Antwerpse buurten laten zien, vraagt een beleidsinstrumentarium dat toelaat op verfijnde manier keuzes te maken w.b. de verdichting die nog mogelijk is. In sommige buurten, straten, woonblokken kan een verdere verdichting aangewezen zijn. We denken hierbij in het bijzonder aan de 20ste-eeuwse gordel. Goedgelegen laagbouwwijken lenen zich voor punctuele verdichting op die plekken die goed scoren op vlak van voorzieningen en in functie van bereikbaarheid. In andere buurten lijkt de grens van de verdichting bereikt. Antwerpen Noord kampt met structurele tekorten op vlak van groene ruimte. De binnengebieden van vele bouwblokken in de 19de-eeuwse gordel hebben eerder nood aan ontlichting, uitpitting en selectieve herontwikkeling dan verdichting per se. Een instrument als de woningtypetoets (van kracht in Gent en Kortrijk) kan interessant zijn om aan deze differentiatie te werken. De woningtypetoets is er specifiek op gericht het residentieel patrimonium in bescherming te nemen en de eenzijdige verschuiving naar appartement te temperen. De woningtypetoets bevat een eenvoudige differentiatie naar gebieden en combineert locatiefactoren met typologische kenmerken om aan te geven waar wel en geen verdichting mogelijk is.

Opwaardering van de woningkwaliteit

De Antwerpse woningvoorraad bevat een groot aantal woningen van slechte kwaliteit. Volgens een objectieve beoordeling voldoet naar schatting 43% van de woningen niet aan de elementaire normen voor veiligheid en gezondheid zoals vastgelegd in de Vlaamse Wooncode, wat significant meer is dan voor geheel Vlaanderen (37%). De indicator ‘fysische staat van de woningen’, die niet gebaseerd is op objectieve vaststellingen, maar op het oordeel van de bewoners over de gebreken aan hun woning, toont voor Antwerpen ook een opvallend laag aandeel woningen van goede kwaliteit (51%, tegenover 61% voor de andere centrumsteden en 70% voor Vlaanderen). Dat zo’n omvangrijk aandeel slechte woningen in de voorraad blijft, is mede te verklaren doordat er een doelgroep blijft die nergens anders terecht kan (zie ook verder). De aanwezigheid van een groot aantal huishoudens met lage inkomens heeft tot gevolg dat de vraag naar ondermaatse woningen blijft, en zo blijven slechte woningen in omloop of degraderen andere woningen tot slechte (maar toch verhuurbare) woningen, initiatieven om de woningkwaliteit te controleren en te verbeteren ten spijt. Dit geldt niet alleen voor de huurmarkt. Een gekend fenomeen is de noodkoop. Huishoudens met een laag inkomen wenden dan alle financiële middelen aan die ze hebben voor de aankoop en houden niets meer over om de woning bewoonbaar te maken. Blijven inzetten op de uitbreiding van het betaalbaar huuraanbod is daarvoor alvast een middel (zie verder).

Een algehele opwaardering van de woningkwaliteit is noodzakelijk. Dit is te meer het geval om de energiezuinigheid van de woningvoorraad een sprong te laten maken met oog op het behalen van de klimaatdoelstellingen.

Opwaardering van de woningvoorraad gebeurt ook nu al in belangrijke mate spontaan, met name wanneer woningen van eigenaar veranderen en de nieuwe eigenaar de woning aanpast volgens zijn wensen en noden, en ook door projectontwikkelaars, die bestaande panden aankopen om er nieuwe projecten te realiseren. En ook de stad neemt dergelijke initiatieven, via het stadsontwikkelingsbedrijf AG Vespa. De stad kan zo de slechte woningen uit de markt halen en vervangen (of laten vervangen) door een kwaliteitsvol en energiezuinig woningaanbod.

Het risico van dergelijke opwaardering is dat de huishoudens die de slechte woningen verlaten, zich zullen vestigen in andere slechte woningen, of noodgedwongen ook de stad zullen verlaten als ze

geen vergelijkbaar aanbod vinden. Stadsherwaardering zet vaak ook opwaartse druk op de woningprijzen in de omgeving en kan zo ook andere groepen verdrijven uit de wijken waar ze woonden. Zo noteerden we bijvoorbeeld hoge grondwaarde rond Het Eilandje en grote grondwaardestijgingen rond Park Spoor Noord. Daarom blijft het aangewezen bij de vervangingsbouw ook een deel sociaal aanbod op te nemen (zie verder) en te voorzien in adequate herhuisvesting van de bewoners.

Een probleem met de opwaardering van de bestaande huurvoorraad is dat er voor de verhuurders weinig prikkels zijn om te investeren. De woninghuurwet maakt het niet gemakkelijk om een kwaliteitsverbetering door te rekenen in de huurprijs van lopende contracten en fiscaal wordt een renovatie ook niet gewaardeerd. Maar tevens stellen de grenzen van wat betaalbaar is voor de doelgroep een grens aan wat kan worden verbeterd zonder rendabiliteitsverlies. De methodiek ontwikkeld door de sociale verhuurkantoren (SVK's) blijft hier zinvol en zou uitgebreid kunnen worden, eventueel ook naar andere actoren die hiervoor beter uitgerust zijn (zoals SHM's). De SVK's nemen het beheer over, garanderen een verlaagde huur aan de eigenaar, renoveren zelf en verhuren aan specifieke doelgroepen. Zo dragen ze niet alleen bij aan een betaalbaar huuraanbod, maar renoveren ook patrimonium. Bij zo'n renovatie door een SVK blijft de woning na renovatie in de huurmarkt (daar waar de nood tot renovatie bij particuliere verhuurders vaak leidt tot verkoop en het verdwijnen van woningen uit de huurmarkt).

Voor de grotere appartementsgebouwen levert de formule van ESCO's (Energy Service Contracting) mogelijk een oplossing. Energy Service Contracting is een techniek waarbij het energetisch beheer van een te renoveren appartementencomplex bij de individuele eigenaar wordt weggehaald en uitbesteed aan een organisatie die dit probleem overneemt en daarvoor de nodige investeringen doet (zowel renovatie als investering in nieuwe installatietechnieken). Deze investering wordt terugverdiend met het verschil in stookkost voor en na investering/renovatie. Dit betekent een ontzorging van de bewoners en laat ook toe een coherente aanpak voor het hele gebouw te implementeren. In de residentiële markt blijken deze formules echter niet echt van de grond te komen. Het grootste obstakel is dat de eigendomssituatie in de private woontorens sterk versnipperd is en het dus heel moeilijk is om de kritische massa te organiseren die dergelijke operatie rendabel maakt (en de structurele renovatie mogelijk maakt). Hier ligt een taak weggelegd voor de overheid om de bundeling van de renovatieopgave mee mogelijk te maken en deze potentiële markt tegelijk voldoende te reguleren. Deze langlopende contracten zijn immers een soort van huur/leen systemen waarin kwetsbare eigenaars in langlopende contracten worden vastgezet. Dergelijke contracten kunnen een antwoord bieden op de renovatieopgave maar tegelijk – wanneer de bijdrage van elke bewoner aan de afbetaling billijk is – ook de betaalbaarheid van het wonen verbeteren.

Bewustmaking van de kwaliteitsproblematiek kan een eerste stap zijn. Gerichtes campagnes kunnen aan eigenaars (-bewoners en -verhuurders) en huurders verduidelijken op welke punten hun woning niet voldoet. Een groot aantal van de tekortkomingen aan woningen kan trouwens met relatief eenvoudige ingrepen en tegen niet al te hoge kosten worden opgelost. Voor dergelijke sensibilisering kan aansluiting worden gezocht bij een aantal initiatieven die in de stijgers staan op Vlaams niveau, in het kader van het Renovatiepact.

Kopen en huren

Het is opvallend dat het grootste deel van de deelnemers aan het woonbehoeftenonderzoek de wens uitspreekt om eigenaar te worden. Enkel de starters hechten hier minder belang aan, maar mogelijk zullen ze bij een volgende stap in hun wooncarrière ook voor eigen woningbezit kiezen. Een eigen woning verwerven is echter niet voor iedereen weggelegd. Simulaties tonen over welk inkomen huishoudens moeten beschikken om eigenaar te worden. Het bedrag dat betaalbaar is, varieert naargelang er al dan niet eigen spaargeld is om in te brengen, naargelang de looptijd van de lening en de afbetalingstermijn. We beperken ons hier tot het voorbeeld waarbij een huishouden een woning wenst

aan te kopen aan een prijs van 256 000 euro, dit is gelijk aan de gemiddelde prijs van de eengezinswoningen verkocht in Antwerpen in 2016.⁶⁰ We gaan uit van verlaagd kooprecht (aan 5%). Bij een eigen inbreng van 20% van de kostprijs en een lening op 25 jaar met een intrestvoet die voor 10 jaar vastligt (aan 1,62%) wordt deze woning maar betaalbaar geacht (max 30% van het inkomen wordt betaald aan de aflossing van de lening) voor een huishouden met minimum een inkomen op ongeveer⁶¹ de grens tussen het derde en vierde inkomensquintiel.⁶² Dit wil zeggen dat voor de 60% huishoudens met een lager inkomen deze woning aan dezelfde voorwaarden niet betaalbaar zou zijn. De prijs waarvan we in dit voorbeeld vertrokken, komt overeen met de gemiddelde verkoopprijs van woningen in Antwerpen. Een groot deel van de verkochte woningen zal echter niet over de nodige basiskwaliteit beschikken, zodat bovenop het aankoopbudget nog extra middelen nodig zijn om de renovatie te bekostigen of de eigenaar zich tevreden moet stellen met een slechte woningkwaliteit (cf. supra). We moeten hier wel bij vermelden dat de betaalbaarheid voor eigenaars zal evolueren, vermoedelijk naar een betere betaalbaarheid. Deze berekening geldt namelijk aan het begin van de ontleenperiode. Voor wie in het begin van de levenscyclus de lening aangaat, zal het inkomen vermoedelijk nog toenemen en het maandelijks te betalen bedrag niet (tenzij bij de aanpassing van de rentevoeten), wat leidt tot een verbetering van de betaalbaarheid in de loop der jaren.

Het beleid kan er voor kiezen de aankoop te subsidiëren om een eigen woning binnen het bereik te brengen van de middenklasse. Dit gebeurt nu al via sociale leningen, die worden toegekend aan intrestvoeten die onder de marktprijs liggen en lager zijn naarmate het inkomen lager is. Daarnaast is er ook het product sociale koopwoning of stadswoning. De Vlaamse subsidies voor het bouwen van sociale koopwoningen werden recent afgeschaft, onder meer omdat het niet rechtvaardig werd geacht dat een sociale koper na x aantal jaren de woning kan verkopen met een gedeelte van de meerwaarde. Sociale koopwoningen worden echter nog steeds aangeboden door sociale huisvestingsmaatschappijen, zij het aan vermoedelijk hogere prijzen dan voorheen, maar nog steeds met een impliciete subsidie, vaak omdat de gronden lang geleden aan gunstige voorwaarden verworven zijn.⁶³ Ook op stadswoningen die verkocht worden onder de marktwaarde, zit een impliciete subsidie. De vraag stelt zich hoe hoog deze subsidie moet zijn om de woning betaalbaar te maken. Volgens de simulaties in het rapport zal in het hoger aangehaalde voorbeeld met een subsidie van ongeveer 69 000 euro (dus een verkoop aan 187 000 euro) de woning betaalbaar zijn voor een huishouden met een inkomen op de grens tussen het tweede en derde quintiel. Hiermee is dus nog steeds niet de gehele middenklasse gevat.⁶⁴ Om de woning betaalbaar te maken voor de volledige middenklasse (vanaf quintiel 2) moet de prijs zakken tot 148 000 euro, of anders gesteld de subsidie ongeveer 100 000 euro bedragen. Met dergelijke subsidiebedragen is het duidelijk dat grote overheidsbudgetten vereist zijn als het beleid op deze manier een redelijke impact op eigen woningbezit wil hebben.

Indien de stad blijvend wenst in te zetten op ondersteuning van aankoop, zien we mogelijkheden in ontwikkelingsmodellen waarin de betaalbaarheidsvoordelen zich in de tijd reproduceren. We denken hierbij aan modellen waarin de eigendom van opstallen en grond gescheiden wordt. Dit laat toe om bij doorverkoop opbrengsten te realiseren die niet (of slechts in beperkte mate) naar de eigenaar van de woning gaan maar bij de eigenaar van de grond terecht komen en toelaten om ook naar de toekomst de betaalbaarheid te garanderen. Betaalbaar verkopen betekent verkopen onder de marktwaarde en dit betekent altijd een directe of indirecte subsidie. Als we kijken naar de pandenprojecten waarbij de stad zelf grondposities aankocht en ontwikkelde, dan blijkt het subsidie-aandeel op hoofdlijnen overeen te komen met het grondaandeel. Een alternatief hiervoor zouden stadswoningen zijn waarvan alleen de opstal wordt verkocht en de grondeigendom blijft van de stad, en

60 Er van uitgaande dat de woning niet onder klein beschrijft valt.

61 De grens tussen het derde en vierde quintiel valt samen met een betaalbare prijs van 252.000 euro.

62 Van de Antwerpse huishoudens.

63 In de steden geraken deze goedkope grondvoorraden uitgeput en verdwijnen daarmee de mogelijkheden om sociale koopwoningen onder de marktprijs te verkopen.

64 We hanteerden een operationalisering die inhoudt dat de middenklasse overeenkomt met de quintielen 2, 3 en 4.

de stad eventueel ook een recht van voorkoop kan inschrijven. Voor de stad betekent dit dat toekomstige waardeinstijgingen van de grond ten voordele zijn van de stad, maar ook dat op langere termijn de grond nog voor andere strategische doelen kan worden ingezet. Anderzijds blijft er ook een risico op waardedaling van de grond, wat dus een verlies zou betekenen voor de stad. De toekomst zal ook moeten uitwijzen of de markt klaar is voor dit soort oplossingen, maar hier lijkt ruimte voor gerichte experimenten.

Deze gegevens verduidelijken dat een eigen woning niet binnen het bereik ligt van een groot deel van de Antwerpse bevolking en dat programma's van gesubsidieerde koopwoningen slechts een beperkte bijdrage daartoe kunnen leveren. De huurmarkt zal dus een blijvend alternatief moeten vormen. Dit mag niet alleen vanuit een negatief oogpunt worden bekeken. Over een sterke huurmarkt beschikken is een grote troef voor een stad. Op de huurmarkt is de woonmobiliteit hoger. Huurders zullen sneller een werkaanbod aanvaarden en bereid zijn om te verhuizen dan eigenaars. De grotere mobiliteit heeft ook het potentieel van een betere fit tussen woonwensen en actuele woonsituatie (ouderen zullen bijvoorbeeld sneller verhuizen als hun woning te groot of onaangepast wordt), dit echter enkel voor zover het gewenste huuraanbod ook beschikbaar is.

Een cruciale vraag is dan ook of en hoe de stad een beleid kan voeren dat gericht is op het versterken van de huurmarkt. Een eerste bedenking daarbij is dat de huurmarkt de afgelopen jaren een nieuwe dynamiek vertoont. Na jarenlange afkalving zien we een heropleving van die markt. Dit heeft o.a. te maken met de lage intresten op alternatieve beleggingen. Met een direct rendement van ongeveer 3% en mogelijk ook nog een indirect rendement als gevolg van de meerwaarde bij verkoop, genieten beleggingen in huurwoningen bijzondere interesse. Statistieken van de stad Antwerpen tonen dat van de woningen gebouwd na 2014 in 2017 nog maar 18,5% bewoond was door de eigenaar. Een deel van deze woningen is mogelijk nog niet afgewerkt of nog niet verkocht, en we moeten dus voorzichtig zijn om hieruit te besluiten dat de resterende woningen op de huurmarkt terecht zijn gekomen. Maar niettemin is dit hier een indicatie van. Op Vlaams niveau kunnen we aanhalen dat in 2013 48% van de appartementen die zijn gebouwd tussen 2005 en 2013 werden verhuurd.

Waar de markt zelf het antwoord biedt, hoeft een overheid niet tussen te komen. Een algemene stimulans naar de private huurmarkt lijkt daarmee niet nodig. Daartegenover staat wel dat de nieuwe huurwoningen nagenoeg allemaal appartementen zijn. Analyses voor Vlaanderen tonen dat eengezinswoningen geleidelijk uit de huurmarkt verdwijnen, en er zijn geen redenen om aan te nemen dat dit in Antwerpen anders zou zijn.⁶⁵ Het beschikbaar maken en houden van eengezinswoningen voor verhuur vormt dan ook een belangrijke beleidsuitdaging. Mede rekening houdend met de betaalbaarheidsproblematiek in de private huur (zie verder) komt hier onmiddellijk de sociale huur in het vizier. Bij de kandidaat-huurders is er een toenemende groep van kleine huishoudens en de kans is dan ook groot dat sociale huisvestingsmaatschappijen vooral in dit segment hun aanbod uitbreiden. Om de ontwikkeling van de private markt te counteren, zou daarom ook zeer bewust moeten worden ingezet op grotere woningen en eengezinswoningen.⁶⁶ Aanvullend zou de stad samen met de private sector kunnen zoeken naar formules van professionele grootschalige verhuring van private woningen in dit specifieke marktsegment.

Een betaalbaar aanbod voorzien

De betaalbaarheid van wonen is een ernstig probleem en in Antwerpen speelt deze problematiek nog meer dan elders in Vlaanderen. Ongeveer een derde van de Antwerpse huishoudens geeft meer dan 30% van het besteedbaar inkomen uit aan wonen. Ongeveer een kwart van de huishoudens houdt na het betalen voor wonen niet meer genoeg over om menswaardig te leven.

Voor huishoudens die eigenaar zijn, liggen de cijfers gunstiger. Bij de afbetalende eigenaars zijn er niet meer betaalbaarheidsproblemen dan elders in Vlaanderen. Maar Antwerpen heeft wel relatief

⁶⁵ Hierover zijn geen cijfers beschikbaar.

⁶⁶ Wat dan echter weer gevolgen kan hebben voor de betaalbaarheid, zie opmerking hoger.

meer afbetalende eigenaars. De relatief gunstige cijfers voor eigenaars zijn niet zo verwonderlijk. Immers, het is maar omdat ze de betaalbaarheid van de verwerving positief beoordeelden, dat deze huishoudens eigenaar werden. Maar hoger zagen we wel al dat heel wat huishoudens die ook eigenaar zouden willen zijn, dit niet kunnen doen omdat de prijzen niet verenigbaar zijn met hun inkomen.

De gemiddelde verkoopprijzen liggen in Antwerpen in de buurt van deze in Gent, maar een stuk beneden de prijzen in bijvoorbeeld Brussel of Leuven. Voor appartementen ligt de prijs in Antwerpen zelfs flink lager dan de prijs in de andere vernoemde steden. Dit wil echter nog niet zeggen dat men voor deze prijs eenzelfde woning krijgt. Gecorrigeerd voor woningkenmerken blijkt Antwerpen voor woonhuizen op Leuven en Brugge na de relatief duurste stad van alle centrumsteden. Bij een gelijk inkomen geeft dit geen aanleiding tot meer betaalbaarheidsproblemen (wat we ook in de cijfers vaststelden), maar krijgen eigenaars in ruil wel minder grote of minder goed uitgeruste woningen die mogelijk ook meer renovatiekosten vragen.

Ook de huurprijzen blijken in Antwerpen relatief laag. De gemiddelde huurprijs lag in Antwerpen in 2016 op 684 euro, waar dit 712 euro was voor de andere centrumsteden en 721 euro voor heel Vlaanderen. Maar hier geldt dezelfde bemerking als voor de koopwoningen. De huurwoningen in Antwerpen blijken kleiner te zijn, er is een groter aandeel appartementen bij en ze zijn langer geleden gebouwd. Gecorrigeerd voor verschillen in woningkenmerken zijn de huurwoningen in Antwerpen relatief goedkoper dan in Leuven, Gent en Mechelen, maar duurder dan in de andere centrumsteden.

Het is gekend dat bij de huurders in Vlaanderen in het algemeen de betaalbaarheidsproblemen veel groter zijn dan bij de eigenaars. In Antwerpen blijken echter de betaalbaarheidsproblemen van huurders hoger dan in Vlaanderen, en bovendien ook hoger dan in andere centrumsteden. Meer dan de helft van de Antwerpse huishoudens die huren, betaalt meer dan 30% van het inkomen aan huur. En iets minder dan de helft van de huurders houdt na het betalen van de huur niet meer voldoende over om menswaardig te leven. De verklaring voor de relatief grote betaalbaarheidsproblemen in Antwerpen is niet zozeer te zoeken bij de huurprijzen (die niet uitzonderlijk hoog zijn), maar bij het lage inkomen van de huurders. In Antwerpen bevindt maar liefst 46% van de huurders zich in het laagste inkomensquintiel.⁶⁷ Een oververtegenwoordiging van lagere inkomens zien we niet bij eigenaars. De inkomensverdeling van de eigenaars in Antwerpen verschilt niet significant met de verdeling voor de andere centrumsteden, noch met de verdeling voor Vlaanderen.

Wetend hoe groot het aandeel lage inkomens bij de huurders is, wekt het dan ook weinig verwondering dat slechts een klein deel van de huurmarkt in termen van betaalbaarheid toegankelijk is voor de Antwerpse huishoudens. Hoger beoordeelden we al de betaalbaarheid van koopwoningen vertrekkend van het inkomen in Antwerpen. Eenzelfde berekening voerden we ook uit voor de betaalbaarheid van huurwoningen. Als het uitgangspunt is dat maximum 30% van het inkomen mag besteed worden aan huur, dan zou op basis van deze schattingen voor het laagste inkomensquintiel slechts 2% van het aanbod aan huurwoningen betaalbaar zijn, voor de drie volgende quintielen (de middenklasse) is dit achtereenvolgens 5% (quintiel 2), 13% (quintiel 3) en 65% (quintiel 4).⁶⁸

Een antwoord op deze problematiek is in de eerste plaats te vinden in generiek beleid dat beoogt de positie van zwakkeren in de samenleving te verbeteren, met name via tewerkstelling, scholing, inkomensverhogende maatregelen (leeflonen, huursubsidies, ...), een beleid dat in belangrijke mate de mogelijkheden van het lokaal beleidsniveau overstijgt. In aanvulling daarop is er een grote nood is aan een betaalbaar huuraanbod. Zoals hoger toegelicht is de afgelopen jaren aanzienlijk geïnvesteerd in private huurwoningen en mogelijk betreft een deel van dit nieuwe aanbod het goedkopere segment, maar deze te investeringen zullen het betaalbaarheidsprobleem in de private huur niet kunnen oplossen. De inkomens in de onderste quintielen zijn te laag om de verhuurders voor een nieuwgebouwde woning een redelijke (rendabele) huurprijs te kunnen betalen.

⁶⁷ In de andere 12 centrumsteden samen bevindt 30% van de huurders zich in het laagste inkomensquintiel, voor alle centrumsteden samen is dit 35%; over heel Vlaanderen bekeken, bevindt 30% van de huurders zich in het laagste inkomensquintiel.

⁶⁸ Berekeningen gebaseerd op huurprijzen voor contracten aangegaan sedert 2015.

De rol van de stad kan er onder meer in bestaan om aanvullend op de hogere beleidsniveaus alle krachten bij te zetten om het aanbod aan sociale huurwoningen te verhogen. Dit kan nog steeds via de klassieke sociale huisvesting. Hier kan de stad een activerende rol spelen, onder meer via strategische verwervingen (zie verder).

De traditionele sociale huisvesting is te beperkt van omvang om de woonproblematiek van lagere inkomens op te vangen. Hoger werden ook al de SVK's vermeld, die - mede in antwoord op het tekort (en de hoge kostprijs van een publiek aanbod) een rol vervullen in het aanbieden van huurwoningen van particuliere eigenaars aan lagere inkomensgroepen. Op Vlaams niveau zoekt het beleid naar nieuwe mogelijkheden om het sociaal huuraanbod verder uit te breiden, o.a. door private ontwikkelaars stimuli te bieden om woningen te bouwen voor verhuur via een SVK-formule. Daarnaast wordt nagedacht over eventuele nieuwe financieringsformules voor een betaalbaar huuraanbod. De stad kan deze ontwikkelingen van nabij opvolgen en als grootste stad in Vlaanderen er zelfs een proactieve rol in spelen.

Nieuwe woonvormen verwelkomen

Om tegemoet te komen aan de betaalbaarheidsproblematiek wordt vaak ook veel verwacht van nieuwe wooninitiatieven die her en der groeien en die gemeenschappelijk hebben dat de bewoners naast een privaat woongedeelte binnen- of buitenruimte delen met andere bewoners. Het delen van ruimtes, auto's, klusgerief, ... zit algemeen in de lift. Het breed bezit van smartphones en tal van apps hebben dit mee mogelijk gemaakt. Maar het blijkt ook tegemoet te komen aan een minder materialistische ingesteldheid van een deel van de nieuwe generatie en aan de wens om in de eigen omgeving nieuwe sociale verbanden aan te gaan. Geïnteresseerden in deze vormen van wonen vinden elkaar gemakkelijker in de steden dan daarbuiten. De stad is een broedplaats voor dit soort creativiteit en leent zich bij uitstek voor ontwikkeling van deze vorm van wonen en leven, te meer omdat in de stad meer voorzieningen aanwezig zijn.

In het woonwonderzoek kwam dit ook duidelijk naar voor. Ongeveer één op drie respondenten uitte de wens om binnenruimtes te delen (het kan dan bijvoorbeeld gaan over een was- of bergruimte, een gastenruimte, een polyvalente ruimte). Wat betreft buitenruimtes blijft de grote meerderheid van de respondenten liefst een eigen private tuin of terras hebben, maar is er ook een uitgesproken wens om deze ruimte te delen. Van de recent verhuisden deelt trouwens nu één op tien respondenten al een tuin. Opvallend in de bevraging was ook het grote aandeel respondenten dat geïnteresseerd is in formules als autodelen. Zo antwoordde 43% van de respondenten die een woning zoeken, dat ze een autodeelstandplaats wensen op wandelafstand en heeft 50% van de recent verhuisden nu reeds zo'n standplaats op wandelafstand. Het toont hoe met kleine ingrepen in de publieke omgeving tegemoet kan worden gekomen aan de wensen van bewoners.

Of woonvormen waarbij ruimtes gedeeld worden (vaak 'collectieve woonvormen' of 'gemeenschappelijk wonen' genoemd) de betaalbaarheid van het wonen in belangrijke mate zullen verbeteren, valt te betwijfelen. Het gaat voor gezinnen immers maar over een beperkt stuk van de woonuitgaven dat zo gereduceerd kan worden, omdat ze vaak wel geïnteresseerd zijn in het delen van ruimte, maar zonder daarbij aan private woonruimte te willen inboeten. Het is ook onduidelijk in welke mate de lagere inkomens, voor wie het betaalbaarheidsprobleem zich het meest stelt, mee zijn in deze nieuwe trend. Voor bepaalde groepen, bijvoorbeeld alleenstaande jongeren die een huis delen en enkel een eigen kamer als private ruimte hebben, is de keuze voor gemeenschappelijk wonen wel sterk ingegeven door de betaalbaarheid.

Community Land Trusts (CLT's) kunnen een verschil maken in de prijs die de bewoners betalen. Bij een CLT is de grondeigendom van de trust en kopen huishoudens enkel de opstal. Bij verkoop met meerwaarde gaat een deel van de meerwaarde terug naar de trust. Het betreft een variant op een formule die hoger al werd aangehaald (een stadswoning waarvan de grond na verkoop eigendom blijft van de stad), met het verschil dat bij een CLT de grondeigendom is van de trust. De stad zou gronden gratis of beneden marktwaarde kunnen ter beschikking stellen van CLT's, die de woning dan zo

kunnen aanbieden aan een lagere prijs. De waarde van de grond blijft hier binnen de trust en het zijn de leden van de trust die kunnen beslissen aan wie de betaalbare woningen (ook in de toekomst) worden verkocht. De stad kan dus zo minder goed dan bij de stadswoningen die worden verkocht zonder grond, bewaken bij welke doelgroep de subsidie terecht komt. Bovendien verliest de stad hiermee de mogelijkheid om (als grondeigenaar) op langere termijn andere keuzes over de bestemming van de grond te kunnen maken. Anderzijds is dan weer een voordeel van de CLT-formule dat de kopers als coöperanten sterk betrokken zijn bij het gehele project en zich mee verantwoordelijk voelen voor het beheer. Dergelijke projecten kenmerken zich door een sterke solidariteit en een betrokkenheid op de buurt en de medebewoners.

De stad kan deze nieuwe ontwikkelingen verwelkomen en zoeken naar manieren om ze te ondersteunen en stimuleren, daarbij voorzichtig omgaand met de subsidie die er (expliciet of impliciet) aan wordt toegekend. Naargelang de woonvorm kan de sociaaleconomische positie van die groep anders zijn. Dit biedt mogelijkheden om doelgroepgericht te werken. Zo is het ondersteunen van collectieve woonvormen (naast andere initiatieven) één van de mogelijkheden om jonge gezinnen en middenklasse in de stad te houden, maar evenzeer om welbepaalde zwakke groepen beter te ondersteunen of begeleiden. Te denken valt bijvoorbeeld aan kleinschalige woonvormen voor ouderen of gemeenschapshuizen voor alleenstaande jongeren met een begeleidingsnood.

Een aantrekkelijke woonomgeving bieden

Wonen in de stad blijkt voor een grote groep nog steeds een aantrekkelijke optie en dit heeft zeker te maken met de voordelen van een stedelijke woonomgeving op vlak van allerlei voorzieningen. Zo scoort Antwerpen zeer goed wat betreft bereikbaarheid van voorzieningen en toegang tot het openbaar vervoer, wat zeker door starters als gunstig wordt beoordeeld. Vergeleken met andere centrumsteden lijkt wonen in Antwerpen echter minder als definitieve keuze beschouwd te worden en veel huishoudens verkiezen dan ook na verloop van tijd (of als er kinderen zijn) te verhuizen naar de rand of naar buiten Antwerpen. Het grotere gevoel van tijdelijkheid heeft vermoedelijk te maken met het beschikbare aanbod van woningen (zie hoger), maar blijkt ook in belangrijke mate samen te hangen met de woonomgeving. Bij de wens om te willen verhuizen naar buiten Antwerpen, wordt de woonomgeving zelfs eerder als bepalende factor gemeld dan de woning. In de bevraging van de stadsmonitor meldden bewoners van Antwerpen meer dan bewoners van andere centrumsteden buurtproblemen. De problemen die het meest worden gemeld, zijn hondenpoep of rommel op straat, verkeerslawaaï en vandalisme. Dit zijn aspecten waar nog aan kan worden gewerkt. Maar ook blijkt er de afgelopen jaren al een positieve weg te zijn afgelegd wat betreft properheid en veiligheid.

Het woonbehoeftenonderzoek leverde nog een aantal bijkomende aandachtspunten om de aantrekkelijkheid van buurten als vestigingsplaats te verbeteren. Wat betreft voorzieningen blijkt het aanbod ruimschoots aan de verwachtingen tegemoet te komen. Dit is enkel niet het geval voor de aanwezigheid van groen. In antwoord op een open vraag naar wat, behalve voorzieningen, belangrijk is in de buurt (voor wie recent verhuisde of nog een woning zoekt) springt vooral de wens naar rust in het oog. Bijna één op drie respondenten geeft dit spontaan als antwoord. Een bijna even groot aandeel verwijst naar de buurtsfeer als belangrijk buurtkenmerk. Telkens ongeveer een kwart van de respondenten antwoordt op de open vraag belang te hechten aan geluidshinder, luchtkwaliteit, verkeer. Sommige resultaten vallen ook in andere richting op. Zo vermeldt slechts een kleine minderheid (voor elke doelgroep minder dan 10%) in antwoord op de open vraag naar gewenste buurtkenmerken de mogelijkheid om te parkeren. Garages zijn hier inbegrepen. Dus het aandeel dat een garage wenst, is nog lager.

Deze bevindingen leveren duidelijke aanbevelingen voor het ruimtelijke beleid van de stad. Investeren in publieke infrastructuur en publieke ruimte blijken een belangrijke hefboom om het wonen in de stad aantrekkelijk te maken. Veel van deze ingrepen vragen bovendien relatief beperkte middelen. Het gaat dan bijvoorbeeld over het verkeersvrij maken, afbouwen van parkeerplaatsen (of groeperen op andere plaatsen), voorzien van meer autodeelstandplaatsen, aanleg van groen.

De antwoorden van de respondenten doen ook in het algemeen vragen stellen bij de ruimte die de stad moet vrijwaren voor auto's. De jonge generaties zien ook veel mogelijkheden in andere verplaatsingsvormen. En ze verwijzen bij het uitdrukken van hun woonwensen vooral naar de negatieve aspecten van autoverkeer. Hier zijn ook kansen om de bakens te verzetten op vlak van parkeren. De prijs van de aankoop van een woning wordt in veel projecten opgedreven door de verplichtingen die aan ontwikkelaars worden opgelegd om een minimum saldo aan garages in het project op te nemen. De sleutel ligt hier in het bundelen van het parkeeraanbod (op project-, of bij voorkeur op wijk-niveau). Dit laat toe om die parkeerbehoefte anders te beheren, gedeeld gebruik mogelijk te maken, het aanbod naar de toekomst te laten evolueren, en eventueel ruimte door te schuiven naar fietsenberging of andere functies. Tegelijk is het mogelijk om de verplichting aan ontwikkelaars om garages te realiseren te laten ruilen voor investering in het uitbouwen van een minder autoafhankelijk mobiliteitsmilieu. Dit komt neer op het inzetten van een parkeerfonds voor andere maatregelen dan enkel het realiseren van parkings, maar ook aan te wenden in functie van deelmobiliteit, fietsenbergingen, buurtparkeren, etc.

Naast ingrepen in ruimte en infrastructuur mag ook de sociale dimensie niet worden onderschat. Het blijvend ondersteunen van buurtinitiatieven vanuit de stad speelt daarop in. Ook het concept 'leefstraat' (zoals in Gent) past hier goed in. Het beantwoordt niet alleen aan de verwachtingen op vlak van verkeer, ook de sociale dimensie is hier belangrijk.

Meerwaarde belasten

Vlaamse centrumsteden doen het vandaag goed. Dat geeft ontwikkelaars de mogelijkheid om als het ware te kiezen voor wie ze willen bouwen. Er is een sterke vraag naar stedelijk wonen en dus de mogelijkheid om bestaand grondgebruik te wisselen voor een intensievere bezetting. Dat wordt ook wenselijk geacht vanuit duurzaamheidsoverwegingen. Maar verdichting is geen kwaliteit op zich, meer zelfs, in veel gevallen vormt verdichting een rechtstreekse bedreiging van de bestaande stedelijke kwaliteit. Projectontwikkelaars die kans bieden om te verdichten zorgt voor financiële meerwaarde voor de ontwikkelaar, maar ook voor maatschappelijke kosten. Het Antwerps college stelde in dat verband een specifieke regeling op die inzet op het afkomen, en herinvesteren van een deel van die financiële meerwaarde. De heffing op meerwaarde moet dienen om specifieke stedenbouwkundige lasten te dekken die door een project ontstaan. Maar de gegenereerde middelen zouden ook gekoppeld kunnen worden aan het realiseren van betaalbaarheidsdoelstellingen.

Hoe projecten best wel of niet worden ondersteund, werd hoger reeds besproken. Hier willen we ingaan op de randvoorwaarden die moeten worden gecreëerd om meerwaarde in een project te houden. Dit blijft een van de sleuteluitdagingen van de stadsvernieuwing. Meerwaarde lekt weg doordat percelen meermaals verhandeld worden, en doordat projecten naar de markt worden gebracht met een slecht risicoprofiel.

De meerwaarde na verdichting is eerst en vooral een virtuele meerwaarde. Ze wordt typisch uitgedrukt als een meerwaarde in grondprijs die zich kan realiseren na herontwikkeling. Die waarde realiseert zich pas als geldelijke waarde na ontwikkeling en succesvolle verkoop (of verhuur). Het pad naar die realisatie is bezaaid met heel wat onzekerheden en obstakels. Die meerwaarde is pas dan beschikbaar voor publieke investering als dit risico beheerst kan worden en de private partner dus ook bereid is te betalen voor de grond naar waarde. Het is om die reden in het belang van de publieke partners om het investeringsrisico van de ontwikkelaar te verkleinen. Het ontwikkelingsrisico en marktrisico horen thuis bij de ontwikkelaar, maar de onzekerheid over of een investering al dan niet vergund kan worden, moet men zo vroeg mogelijk in het proces proberen op te helderen wil men waarde in het project houden.

Het ontwikkelingsrisico verkleinen kan de overheid vooreerst door juridische duidelijkheid te scheppen over waar verdichting mogelijk is. De stad Gent doet dit bijvoorbeeld in het RUP stedelijk wonen, waarbij de overheid proactief communiceert over waar de bestaande regelgeving in functie van verdichting doorbroken wordt. De overheid kan natuurlijk ook het voortouw nemen in het actief naar

de markt brengen van ontwikkelingsmogelijkheden. Dit is relatief eenvoudig wanneer de overheid over publieke grondposities beschikt. Maar de reële verdichtingsproblematiek situeert zich net in gebieden waar het terrein reeds verkaveld en bebouwd is. Wil men echt controle verwerven op de meerwaarde die ontstaat en op de besteding ervan, dan blijft de strategische aankoop van grondposities om ze vervolgens (na sanering) en binnen een duidelijk juridisch kader naar de markt te brengen een belangrijk instrument. Dit klinkt drastisch maar vraagt eigenlijk vooral de investering in de transactiekost, de investering voor aankoop kan in principe volledig terug worden verdiend.

Grondposities verwerven (en behouden)

Een steeds terugkerende vaststelling bij dit alles is dat de grondpositie van de stad zeer sterk bepalend is om toch enige greep te krijgen op de woningmarkt. Het gericht aankopen van gronden, panden, bedrijfsgebouwen, ... blijkt een basisvoorwaarde om meerdere van de hierboven besproken beleidsvoorstellen te kunnen realiseren. Vanuit een visie op de toekomst van de stad en een zicht op de geplande publieke investeringen, kan de stad gronden en panden verwerven waarvan de prijzen momenteel nog gunstig zijn (maar waarvan de prijs in de toekomst als gevolg van de geplande ingrepen zal stijgen) of waaraan een risico verbonden is dat tot gevolg heeft dat private ontwikkelaars minder geneigd zijn hier te investeren. Om projecten van groot belang mogelijk te maken, mag ont-eigening daarbij geen taboe zijn. Vervolgens kunnen deze activa terug op de markt worden gebracht, of kan het zelfs aanbevolen zijn de grondpositie gedurende lange tijd te behouden.

Met verkoop onder de marktwaarde of gratis ter beschikking stellen moet daarbij alleszins zeer selectief worden omgegaan. Op deze manier het betaalbaarheidsprobleem willen oplossen, is immers een illusie. Verkoop of ter beschikking stellen van gronden of panden door de stad kan wel voor specifieke doeleinden of onder duidelijke voorwaarden, zoals bijvoorbeeld het realiseren van collectieve woonvormen of sociale huisvesting, het voorzien van een minimum aantal grote woningen, ... Ook mogelijk is dat men deze formule gebruikt om opbrengsten op lange termijn mogelijk te maken en dus de grondwaardevermeerdering te kunnen innen en opnieuw in het project (bv in functie van onderhoud) te kunnen investeren. Eveneens mogelijk is dat de stad deze grondpositie gebruikt om speculatie uit te schakelen en de woning na verkoop opnieuw aan betaalbare prijzen in de markt te kunnen plaatsen.

Bovendien blijft ook op zeer lange termijn zo de stad in de positie om (als eigenaar) strategische beslissingen te kunnen nemen voor deze locatie. Een versnipperde eigendom maakt het veel moeilijker als stad een strategisch beleid te kunnen voeren om grote uitdagingen het hoofd te bieden. Welke die uitdagingen in de verre toekomst zijn, valt nu moeilijk uit te maken, maar te denken valt o.a. aan het verwerven van strategische economische posities of de klimaatwijziging.

Tot slot

Het onderzoek levert op meerdere punten inspiratie voor een stedelijk beleid dat Antwerpen aantrekkelijk maakt als eerste vestigingsplaats voor wie start op de woningmarkt of voor wie op latere leeftijd wenst terug te komen, maar ook om wie daar eenmaal woont kansen te bieden om er te blijven. In tegenstelling tot wat vaak wordt gesteld, betreft dergelijk beleid maar voor een beperkt gedeelte de uitbreiding van aanbod aan woningen. Van groter belang is hoe wordt omgegaan met de bestaande woningvoorraad, met name hoe deze kan worden opgewaardeerd in termen van woningkwaliteit en duurzaamheid, en hoe buurten kunnen worden ingericht als aantrekkelijke (rustige, groene, veilige, ...) woonbuurten.

Dergelijk beleid moet een zeer sterk ruimtelijk gedifferentieerd beleid zijn. Een algemene aanpak die geldt voor het volledige grondgebied van de stad kan onvoldoende rekening houden met de grote verschillen die we vaststelden tussen buurten, o.a. op vlak van prijzen, woningtypologie, demografie. Verdere verdichting is bijvoorbeeld mogelijk in sommige wijken, in andere lijkt de grens bereikt om niet in te boeten op vlak van buurtkwaliteit. Algemene regels opleggen aan nieuwe ontwikkelingen voor geheel Antwerpen (zoals bijvoorbeeld de norm voor garages, of een minimale oppervlakenorm)

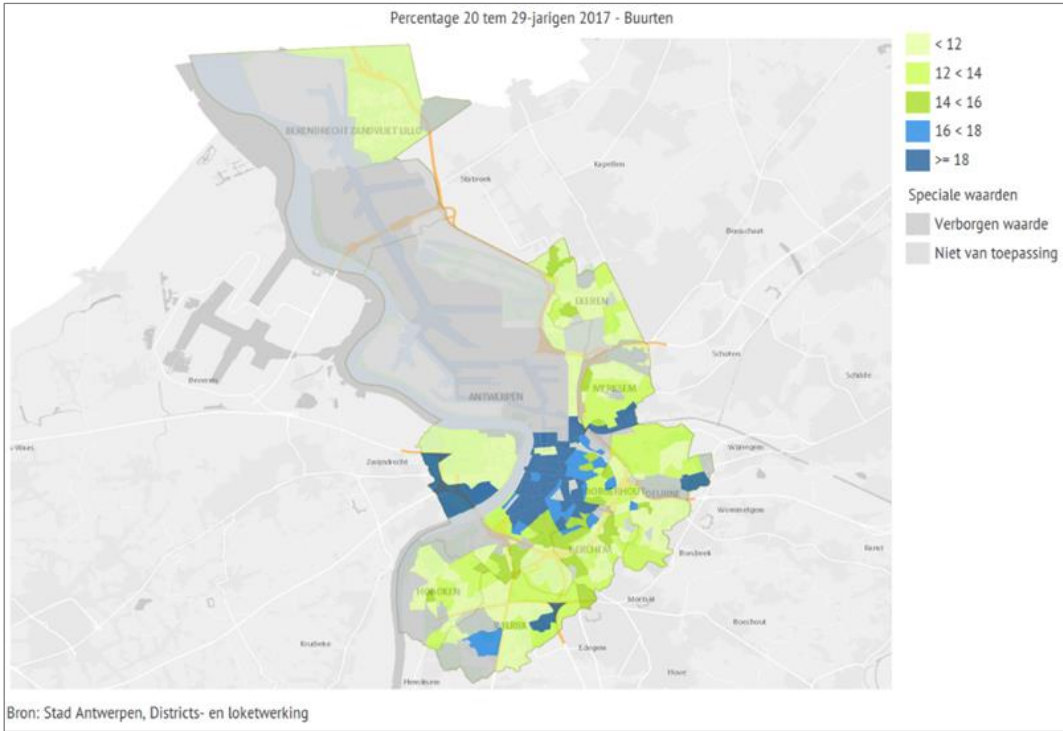
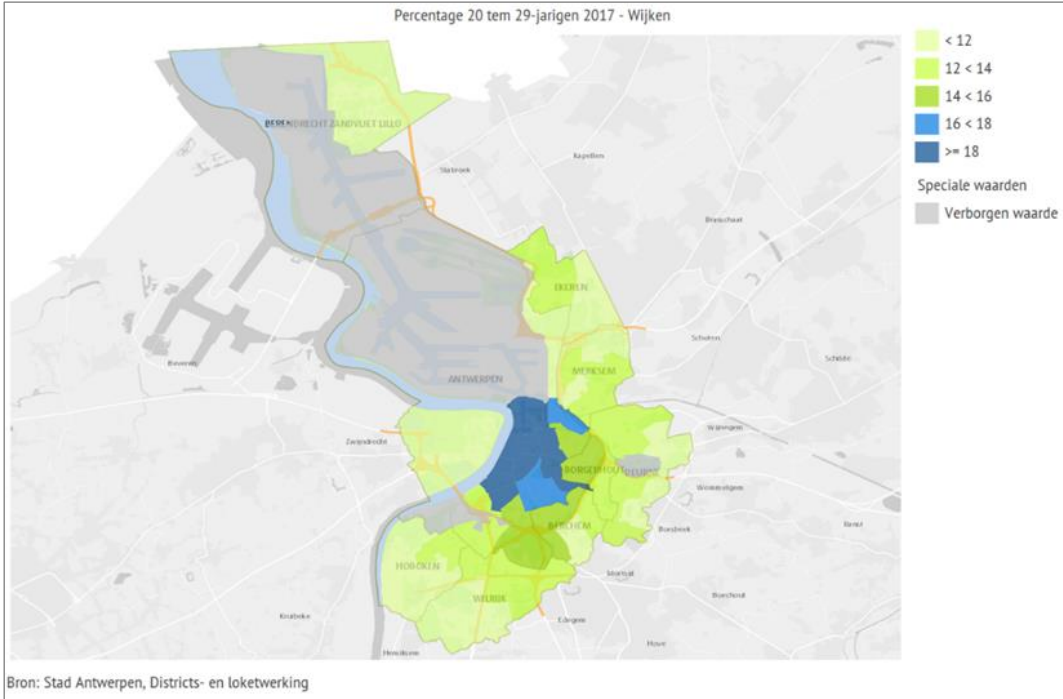
betekenen kosten voor ontwikkelaars die mogelijk niet in verhouding zijn tot het resultaat. Indien de grond al verworven is, zullen deze kosten op een of andere manier worden doorgerekend in de prijs (als dit niet zo is, zal dit zich vertalen in een lagere grondprijs). Specifieke voorwaarden of afspraken op niveau van buurten, straten of wooncomplexen kunnen daarentegen wel aangewezen zijn. We pleiten voor een flexibel kader dat kan worden ingevuld in overleg met betrokken actoren, maar dat ook vertrekt van duidelijke doelstellingen op niveau van geheel Antwerpen. Voorbeelden daarvan zijn een minimum aantal te realiseren woningen voor grote gezinnen, sociale woningen, stadswoningen, ... maar ook normen of streefcijfers op niveau van voorzieningen, zoals scholen, kinderopvang, openbaar vervoer, ... maar ook voor groen, standplaatsen voor deelauto's, et al. Bovenop het voorzien van ruimte hiervoor blijft het aangewezen inspanningen te blijven doen voor het beperken van verkeer en geluidshinder en het verbeteren van de luchtkwaliteit.

Tot slot geven we nog mee dat huishoudens in hun woonkeuzes zich niet (of toch maar zeer beperkt) laten bepalen door administratieve grenzen. Migraties doen zich vooral voor tussen de steden en gemeenten binnen de stadsregio. De woonproblematiek leent zich dan ook sterk tot een stadsregionale aanpak. Zijn de grenzen aan verdichting bereikt in bepaalde delen van de stad, dan zijn er zeker nog mogelijkheden tot verdere verdichting in de omliggende gemeenten, langs assen die een goede ontsluiting bieden tot de stedelijke voorzieningen. Zo ook zal het aanbod aan (nieuwe) woningen in de ruimere regio mee bepalend zijn voor de vraag naar woningen in de stad en zo voor de samenstelling van de Antwerpse bevolking. De ruimtelijke ontwikkeling van de omliggende gemeenten kan dan ook niet los worden gezien van de ontwikkeling in Antwerpen. Het Strategisch Project Stadsregio Antwerpen beoogt deze samenhang te verduidelijken en via overleg en gerichte acties een basis te leggen voor dergelijke stadsregionale benadering.

- BIJLAGEN -

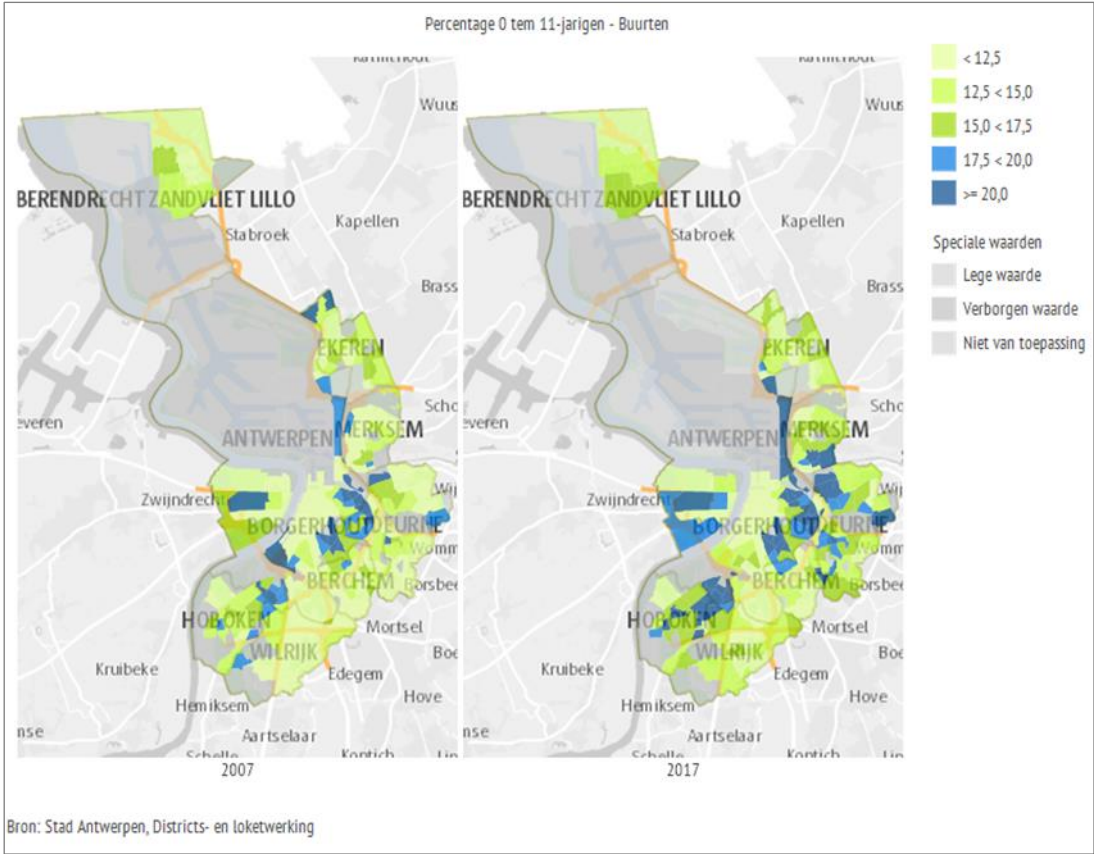
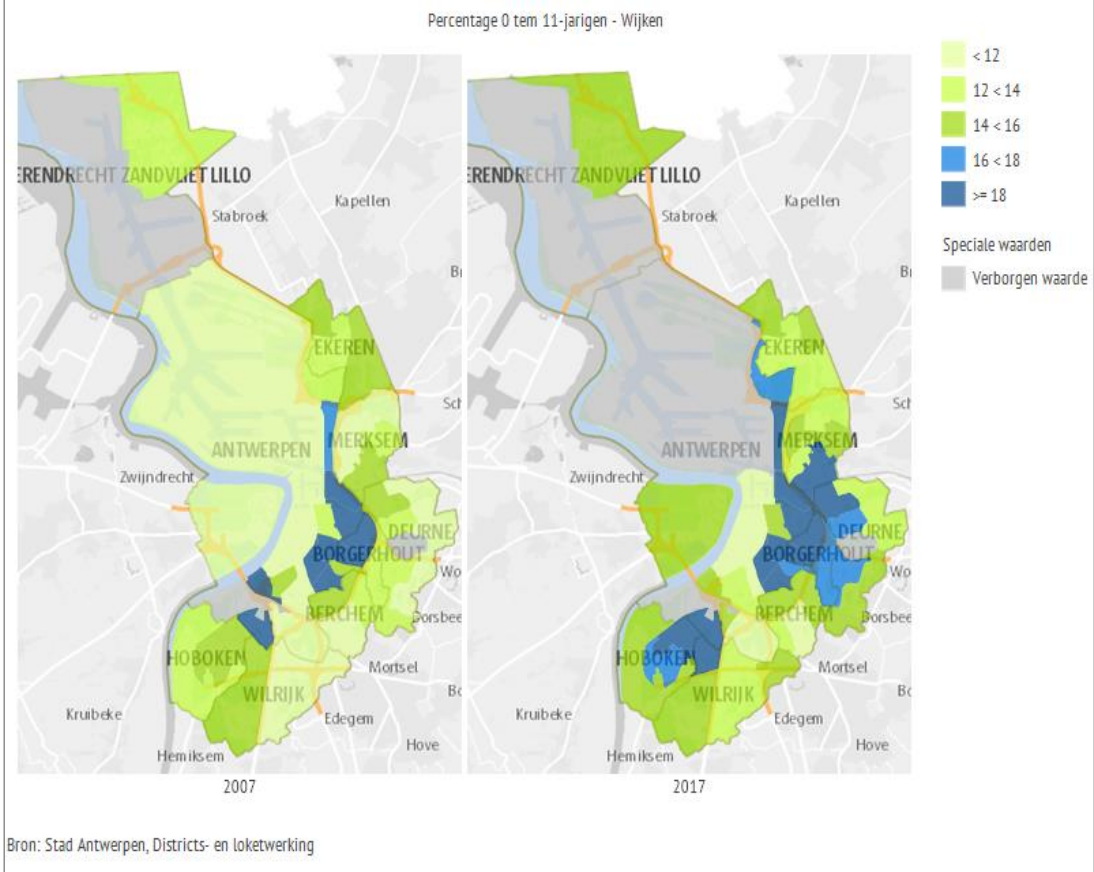
bijlage 1 Socio-economisch

b1.1 Leeftijd (20-29-jarigen)



Bron <https://stadincijfers.antwerpen.be/databank>

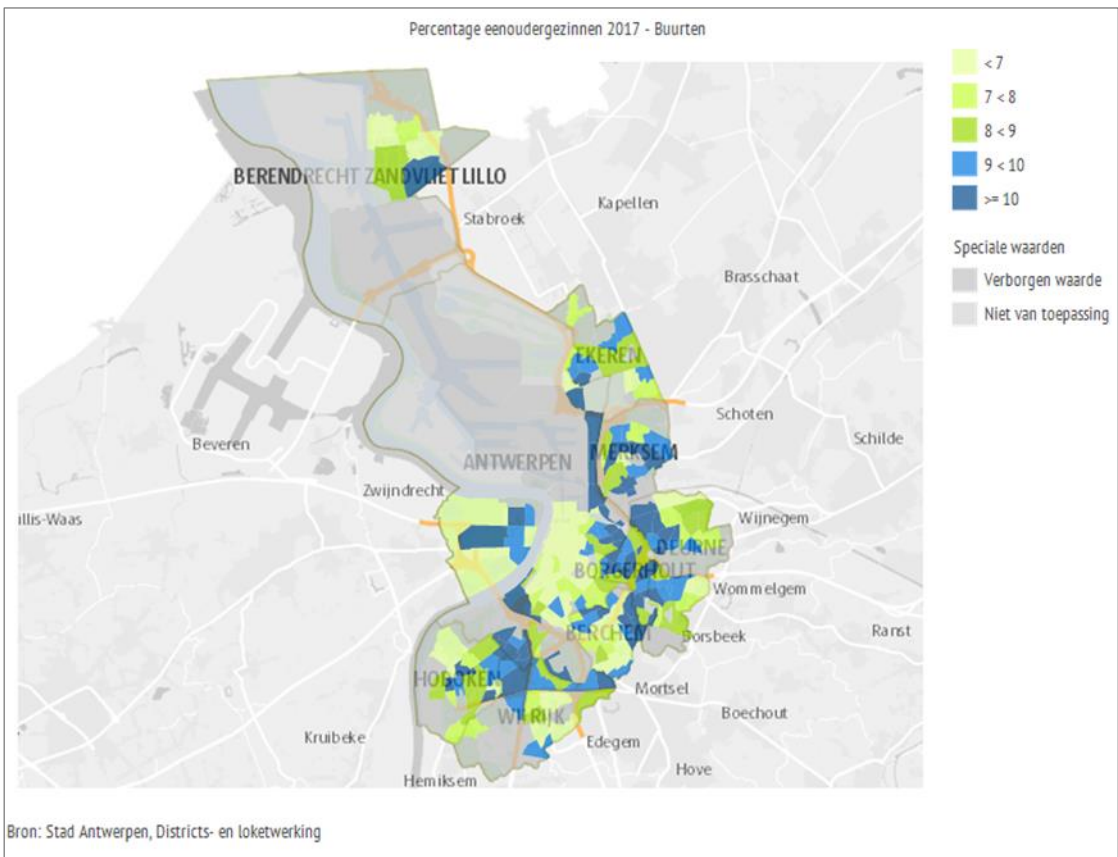
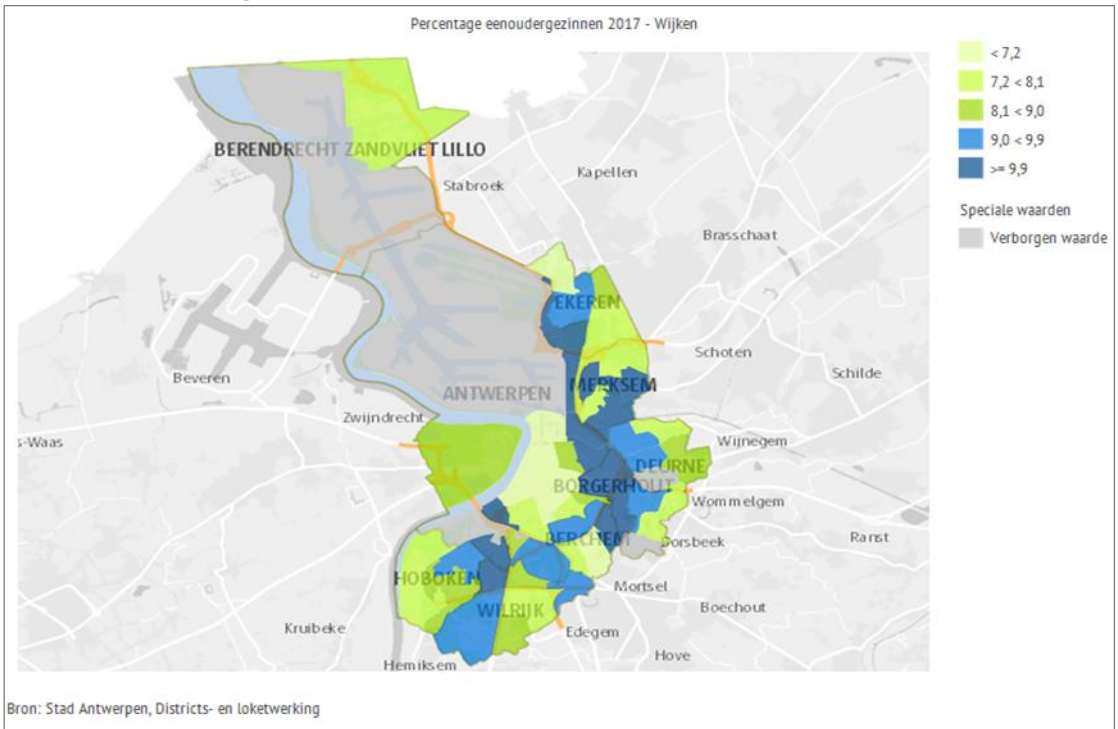
b1.2 Aandeel 0-11-jarigen, 2007 en 2017



Bron <https://stadincijfers.antwerpen.be/databank>

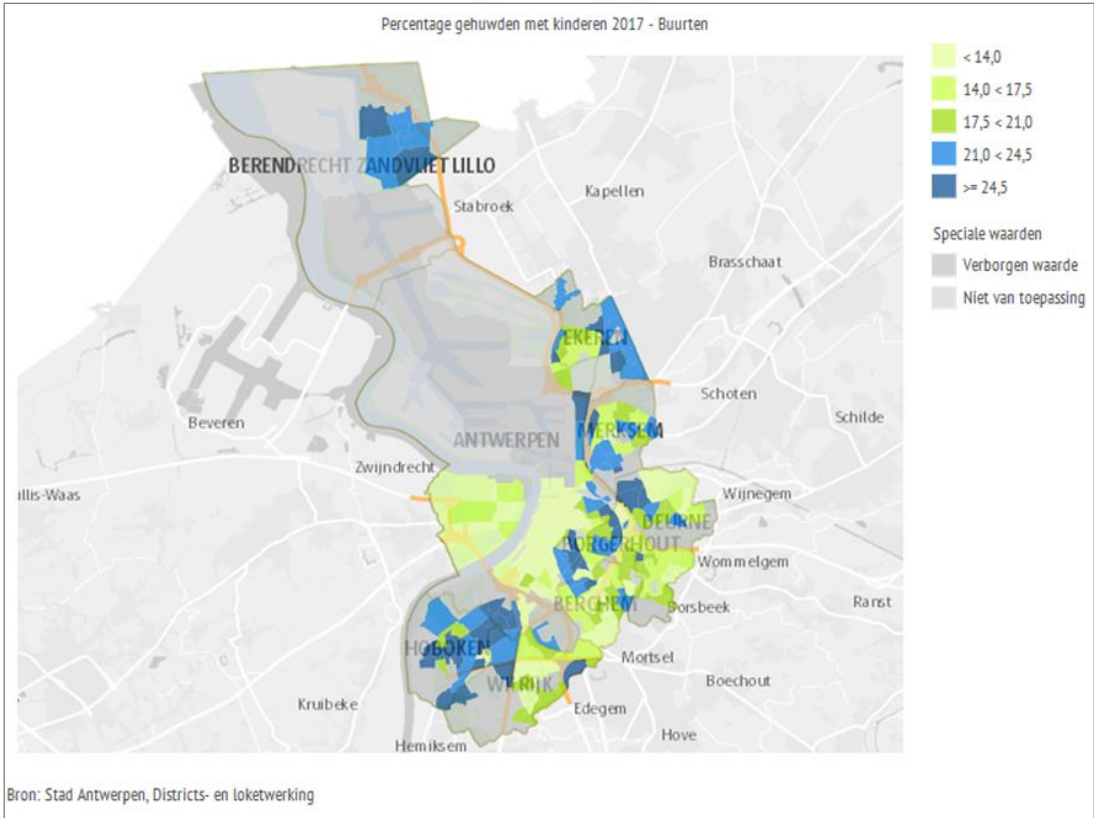
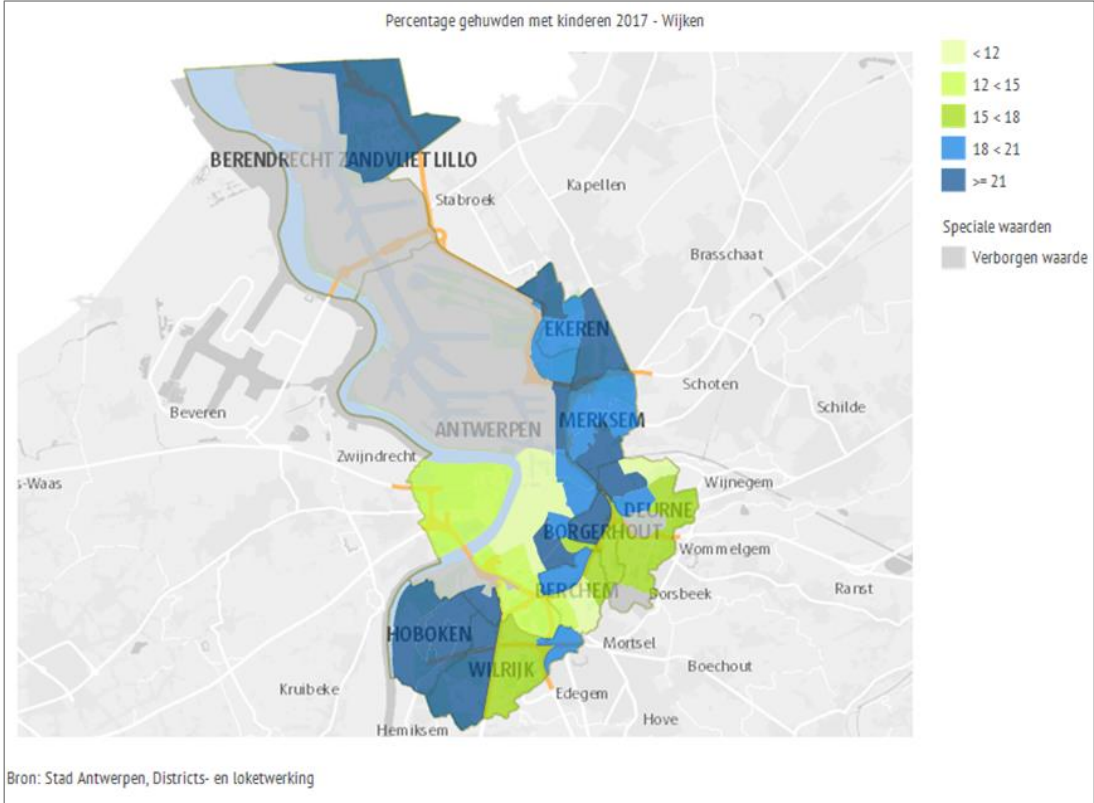
b1.3 Huishoudens (eenoudergezinnen, koppels met kinderen)

b1.3.1 Eenoudergezinnen



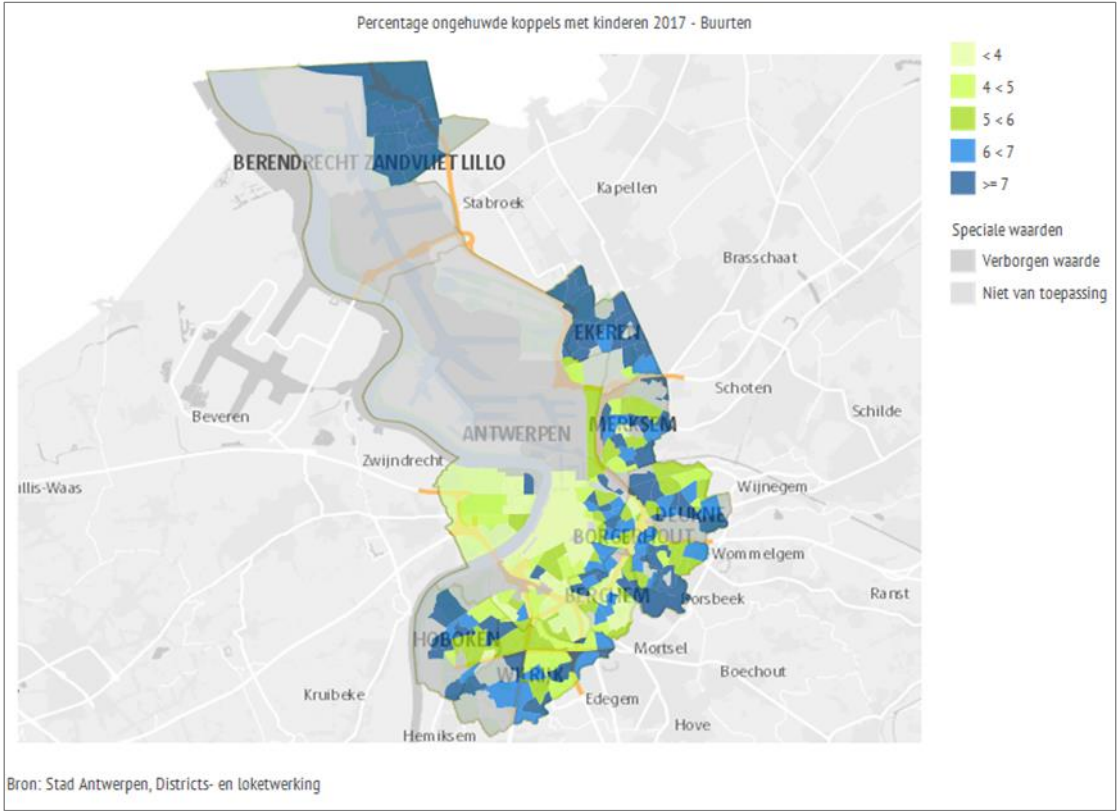
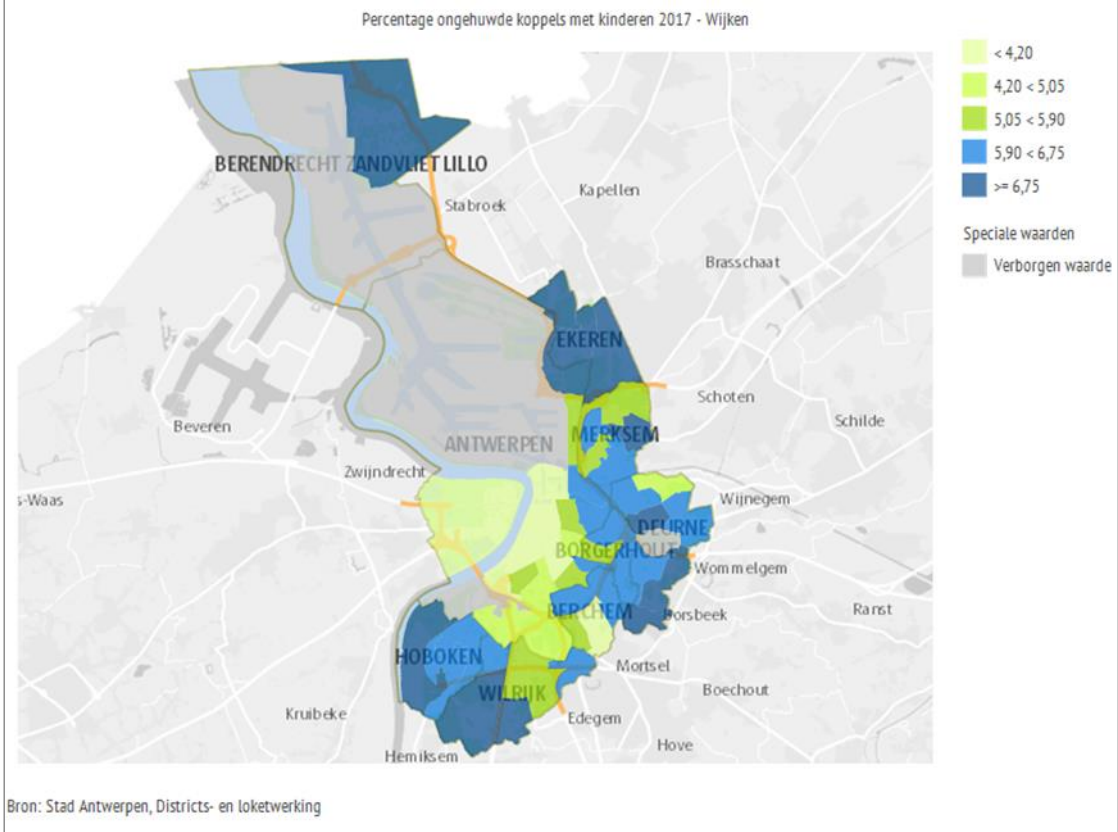
Bron <https://stadincijfers.antwerpen.be/databank>

b1.3.2 Koppels met kinderen (gehuwd)



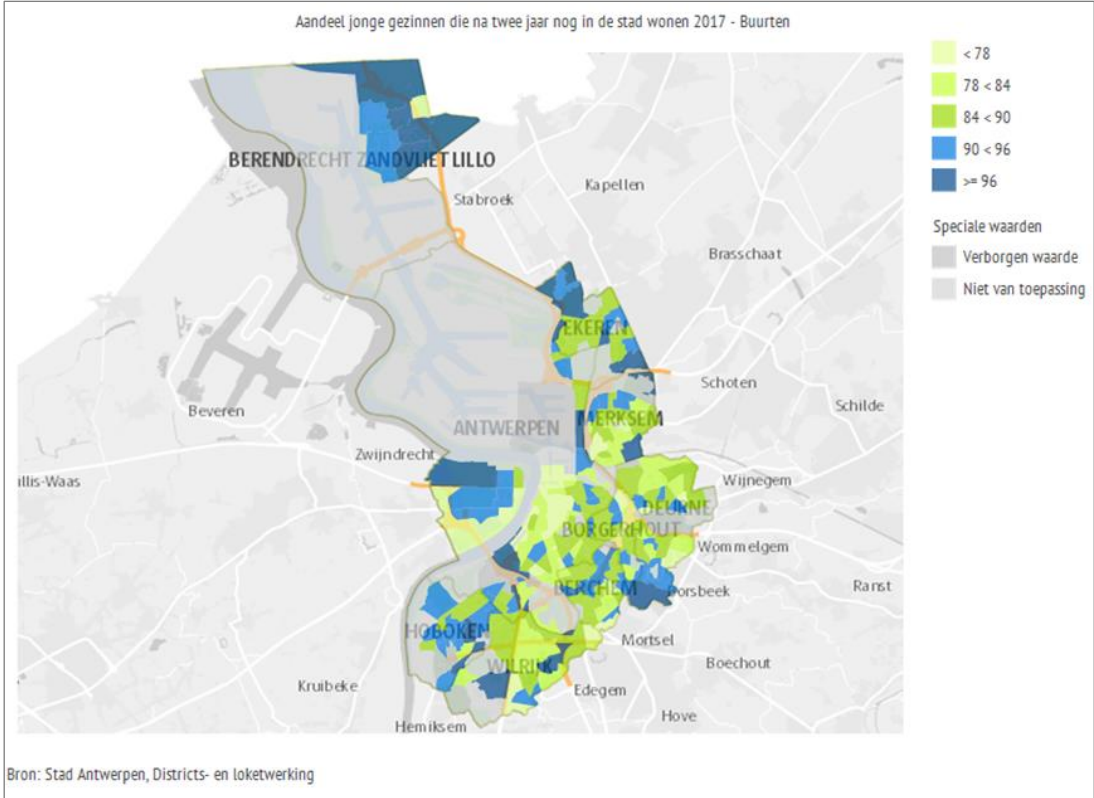
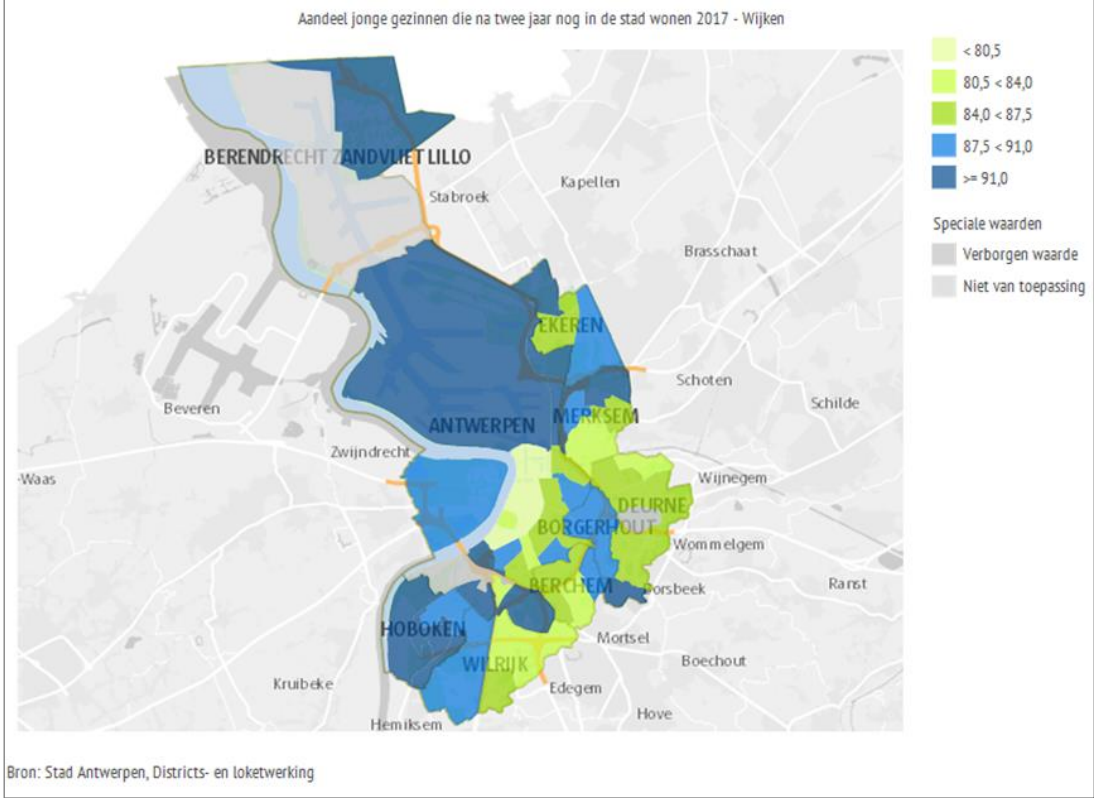
Bron <https://stadincijfers.antwerpen.be/databank>

b1.3.3 Koppels met kinderen (ongehuwd)

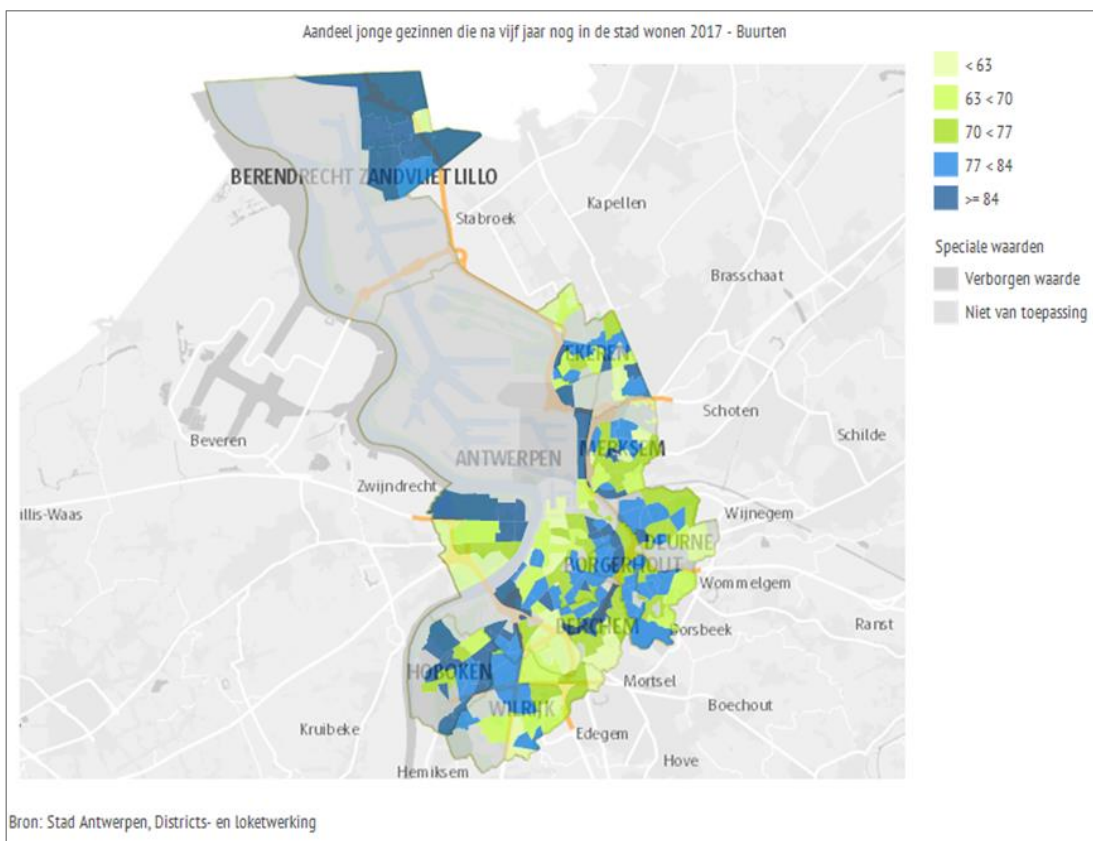
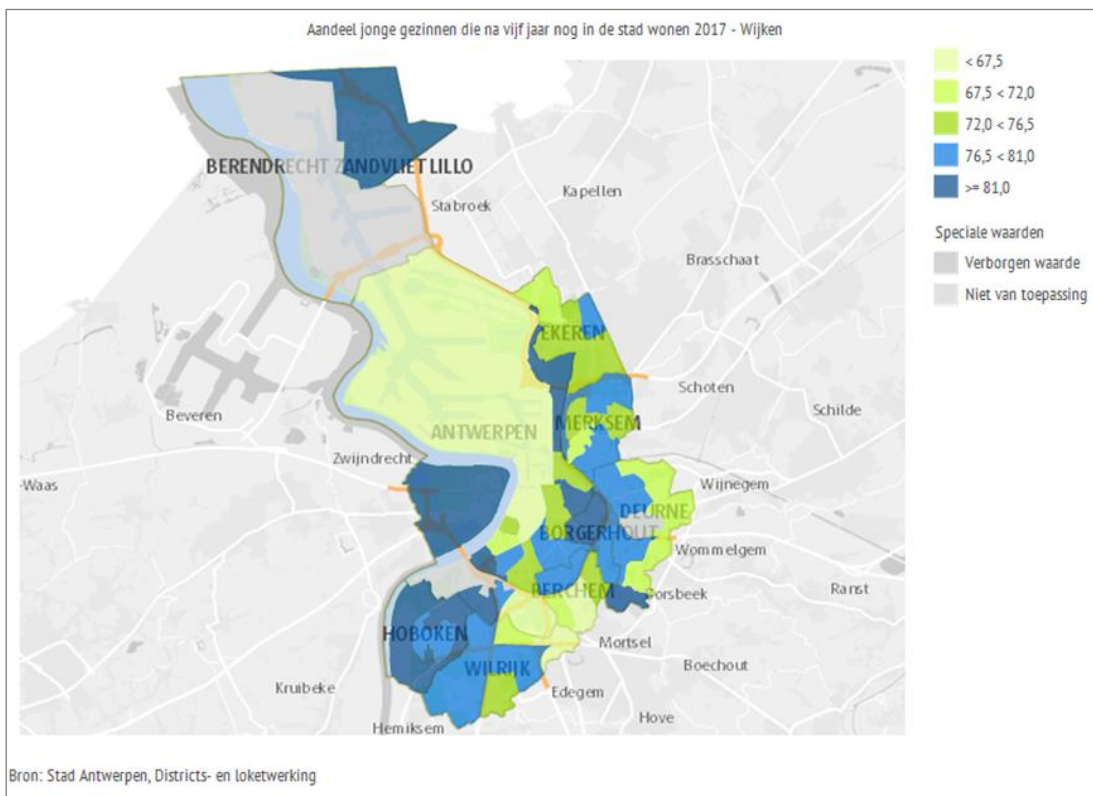


Bron <https://stadincijfers.antwerpen.be/databank>

b1.4 Blijfkans jonge gezinnen

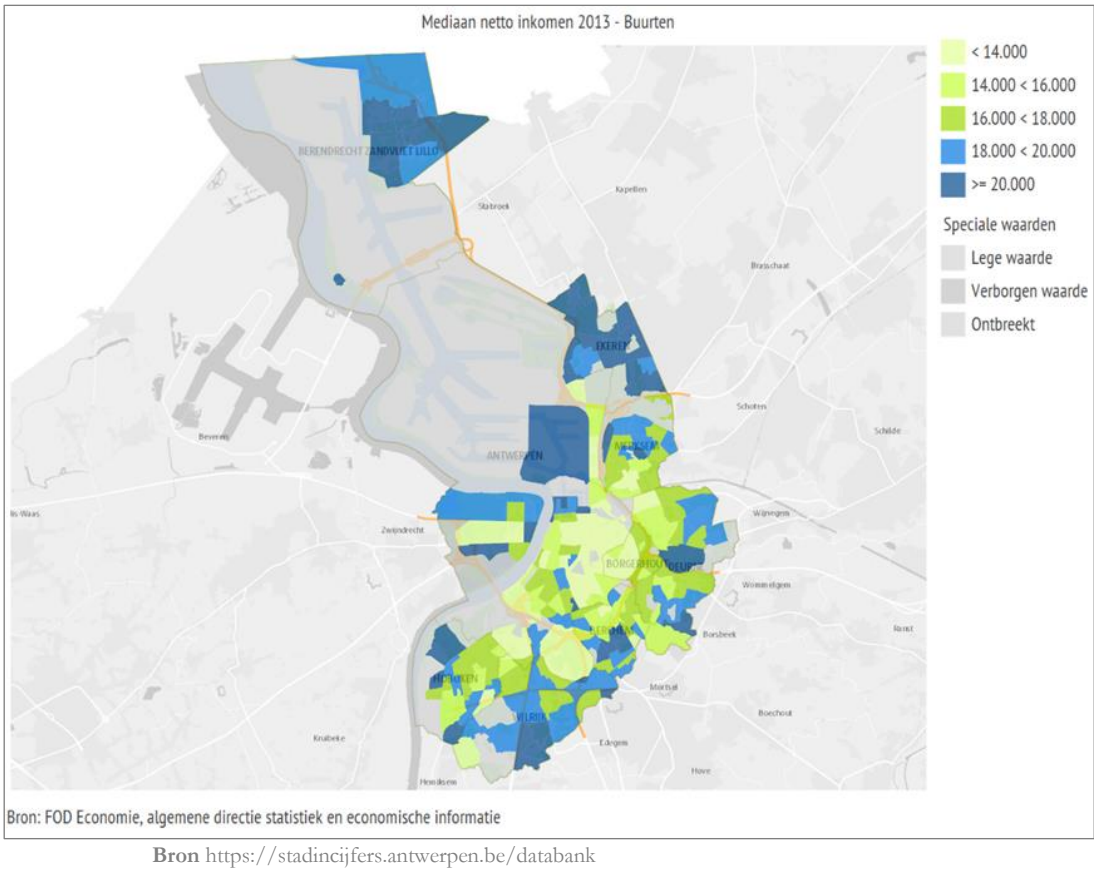
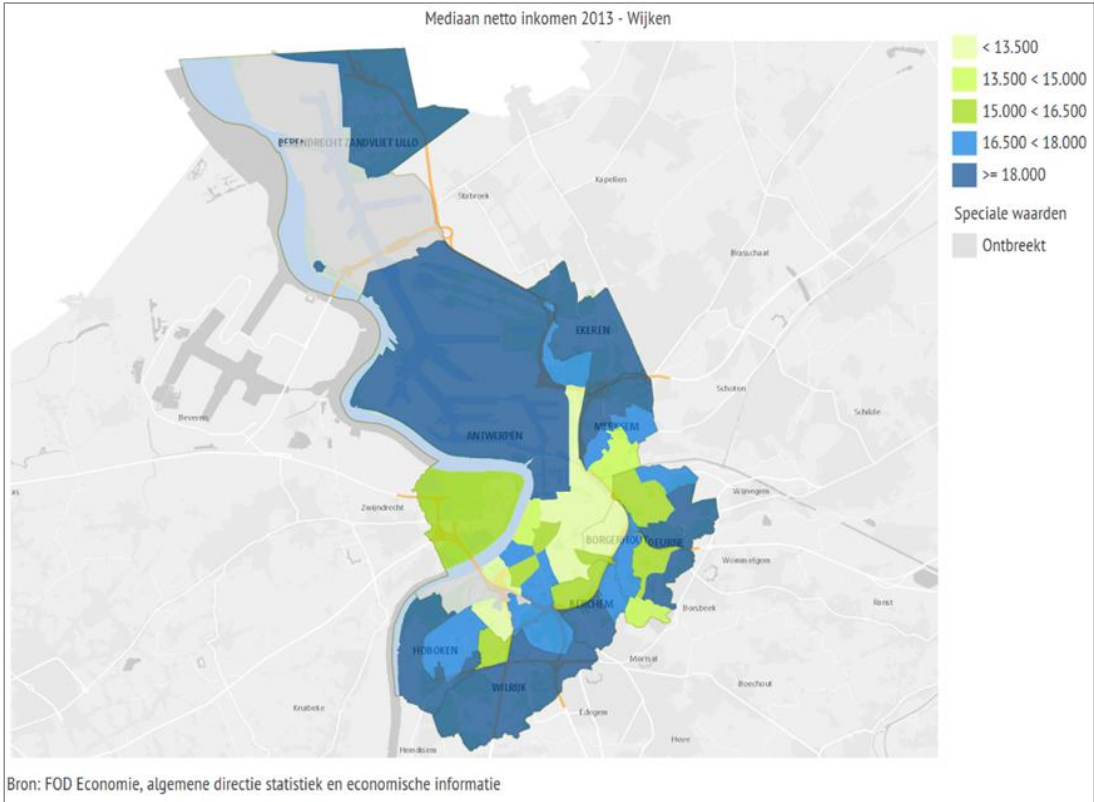


Bron <https://stadincijfers.antwerpen.be/databank>

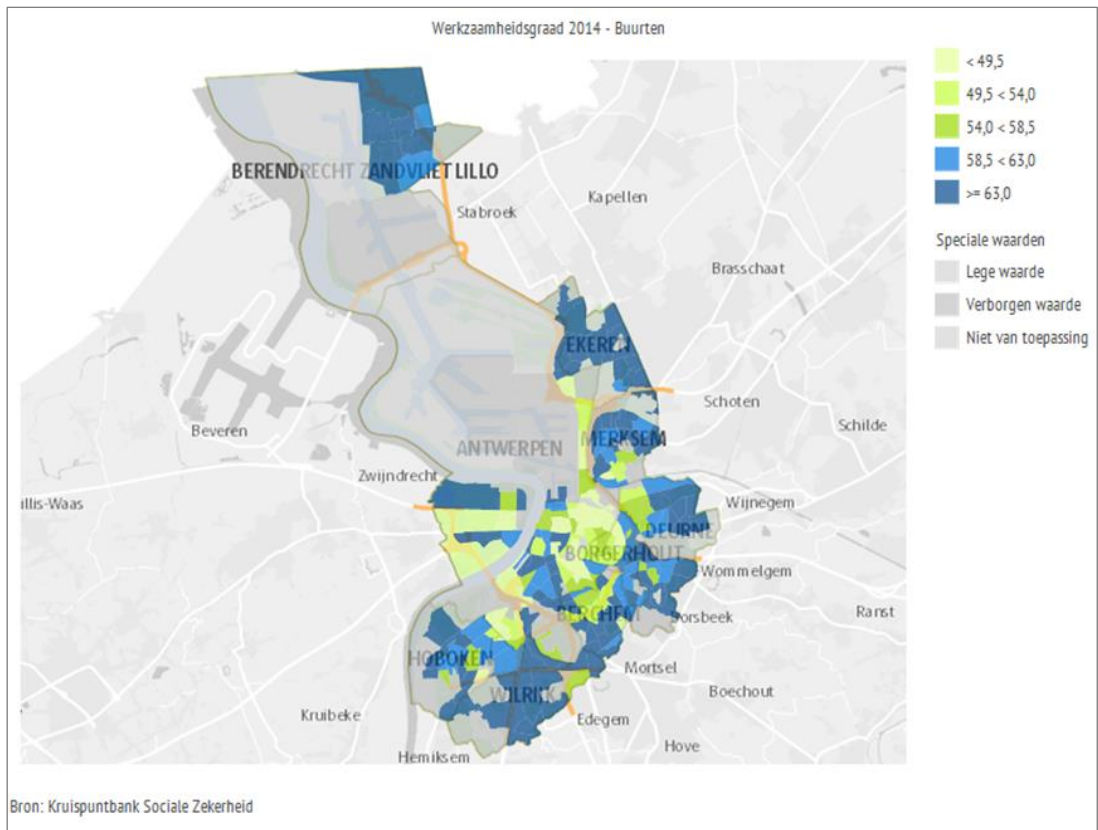
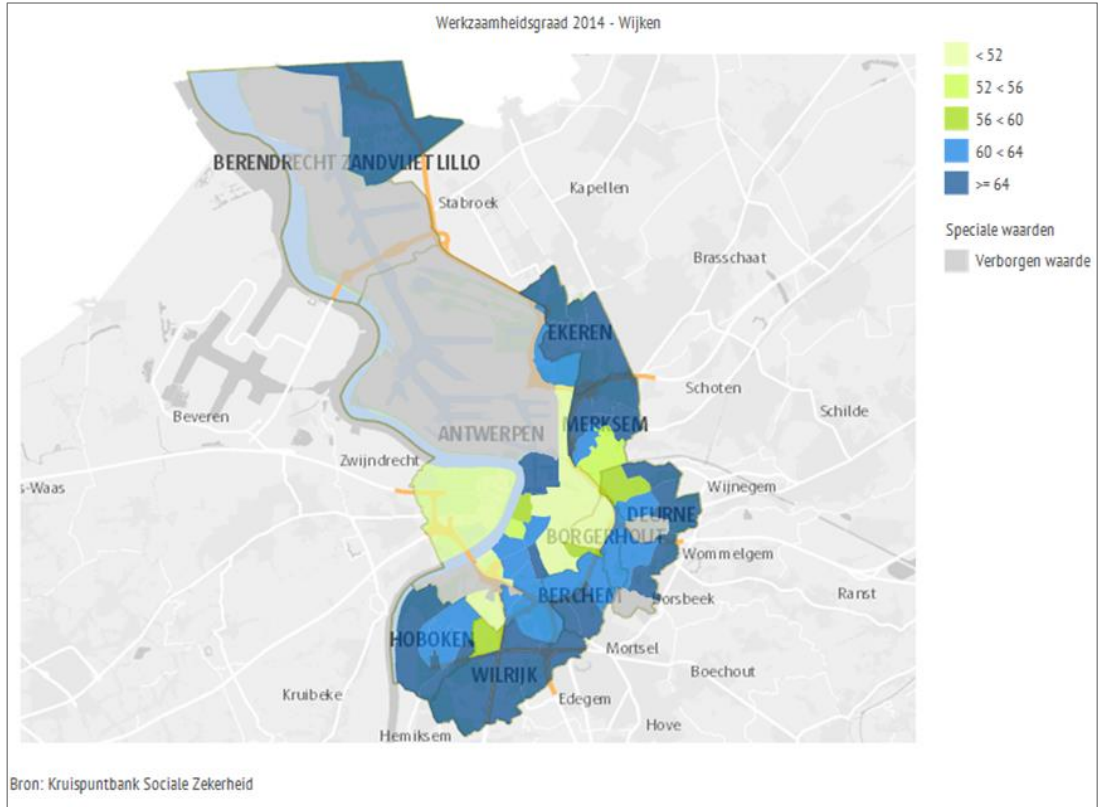


Bron <https://stadincijfers.antwerpen.be/databank>

b1.5 Inkom

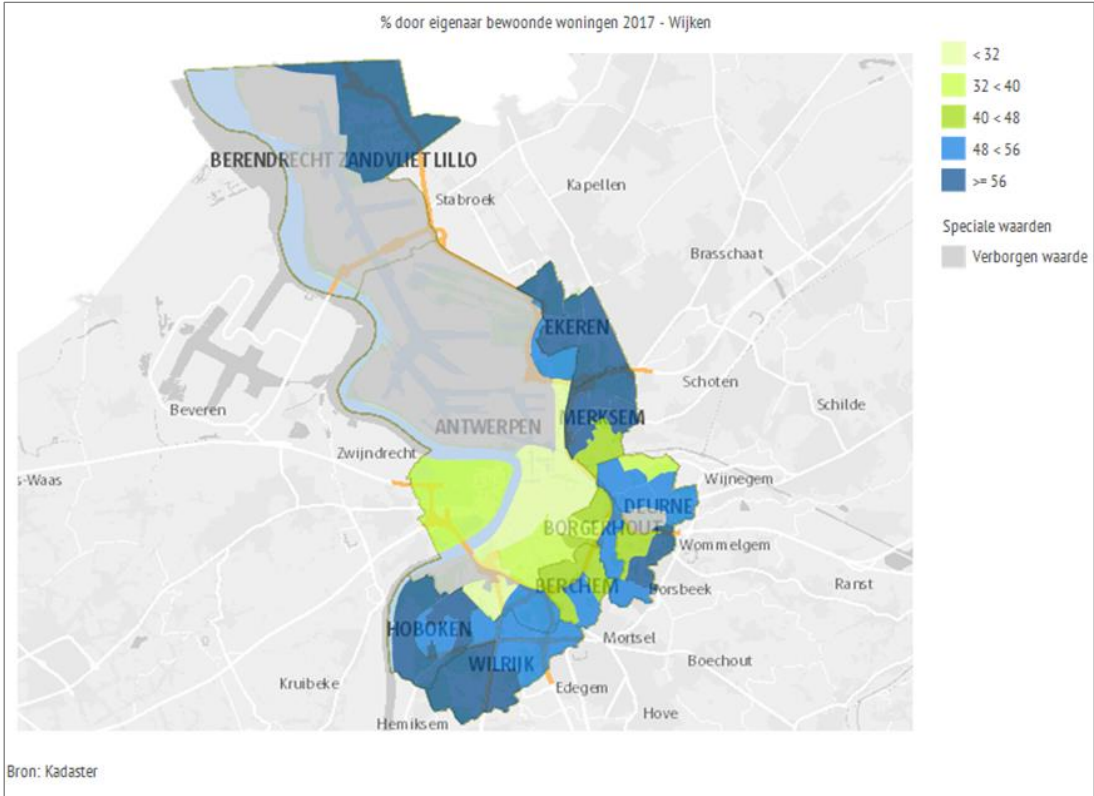
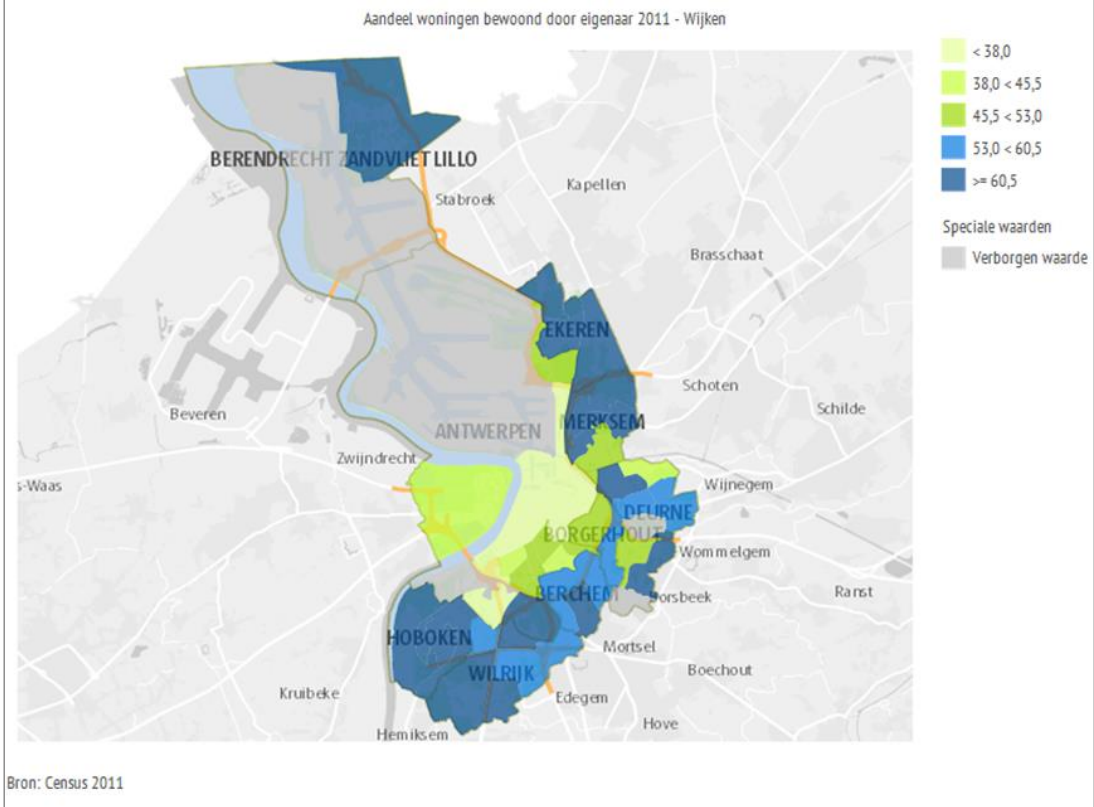


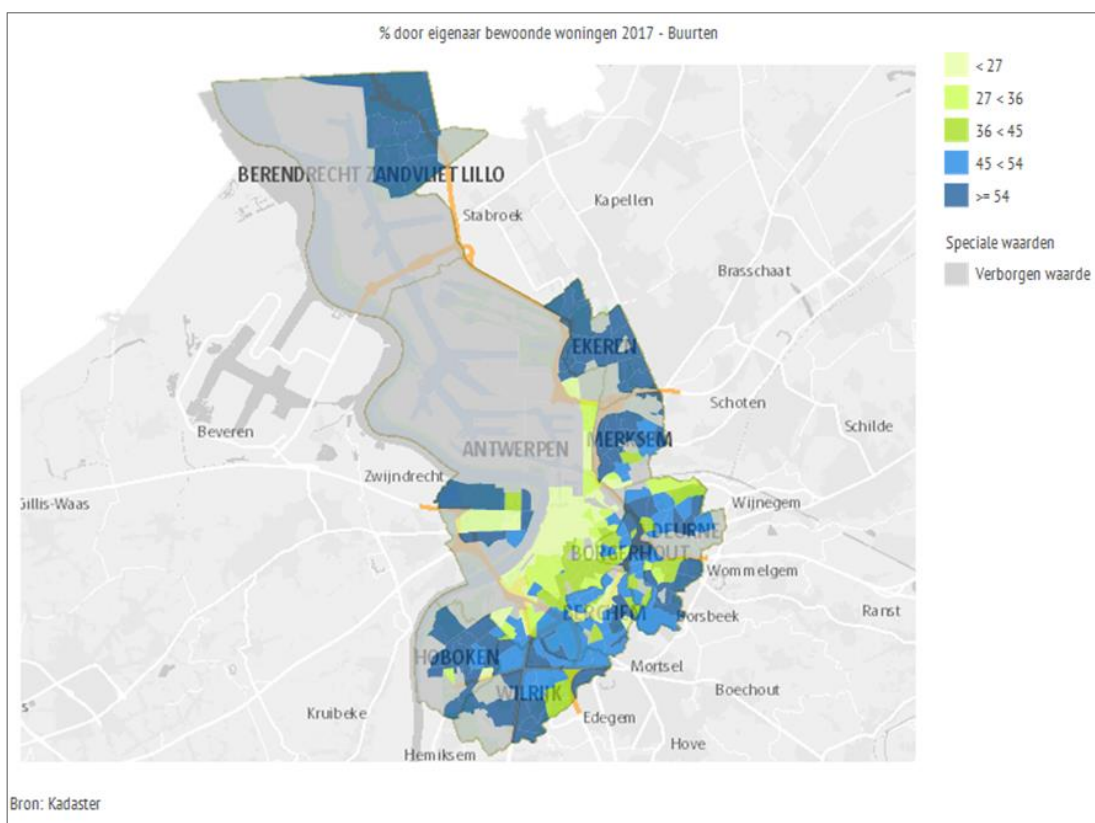
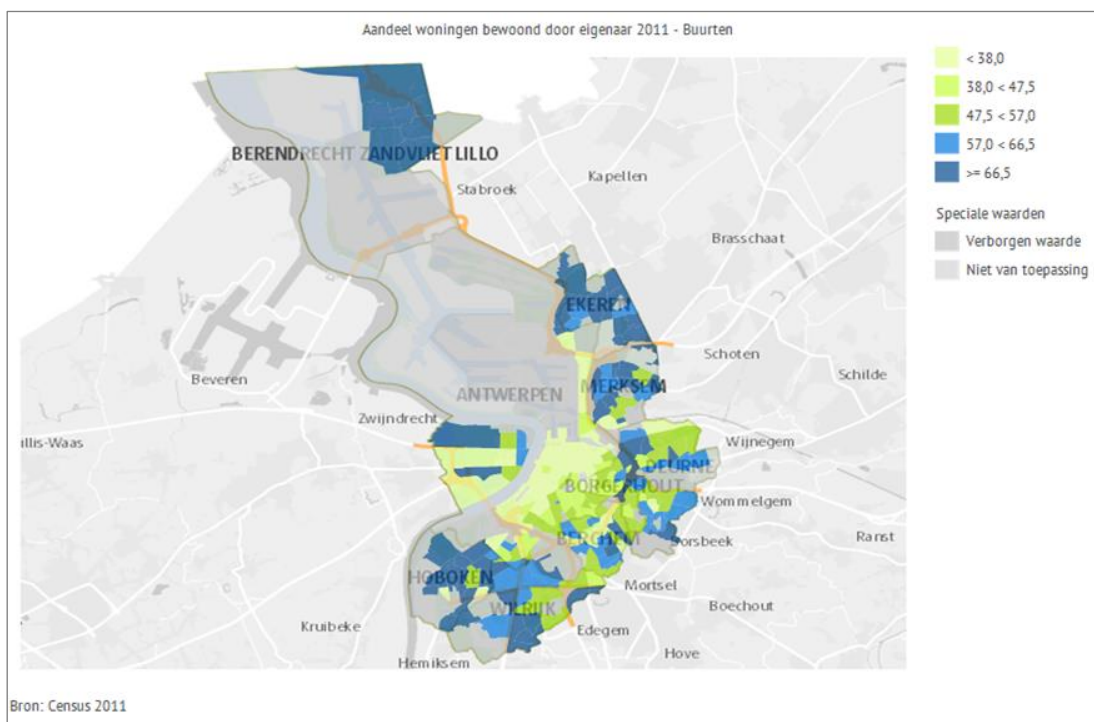
b1.6 Werkzaamheidsgraad 18- tot 64-jarigen



Bron <https://stadincijfers.antwerpen.be/databank>

b1.7 Eigendomsstatus, 2011 en 2017

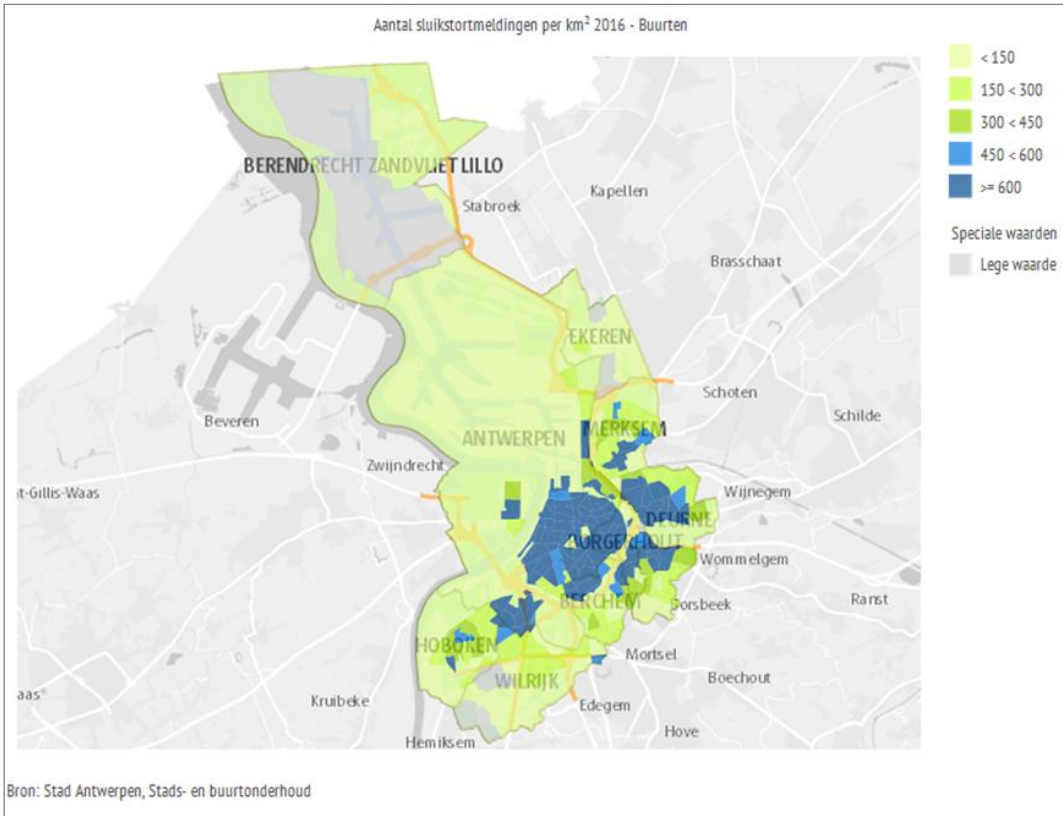
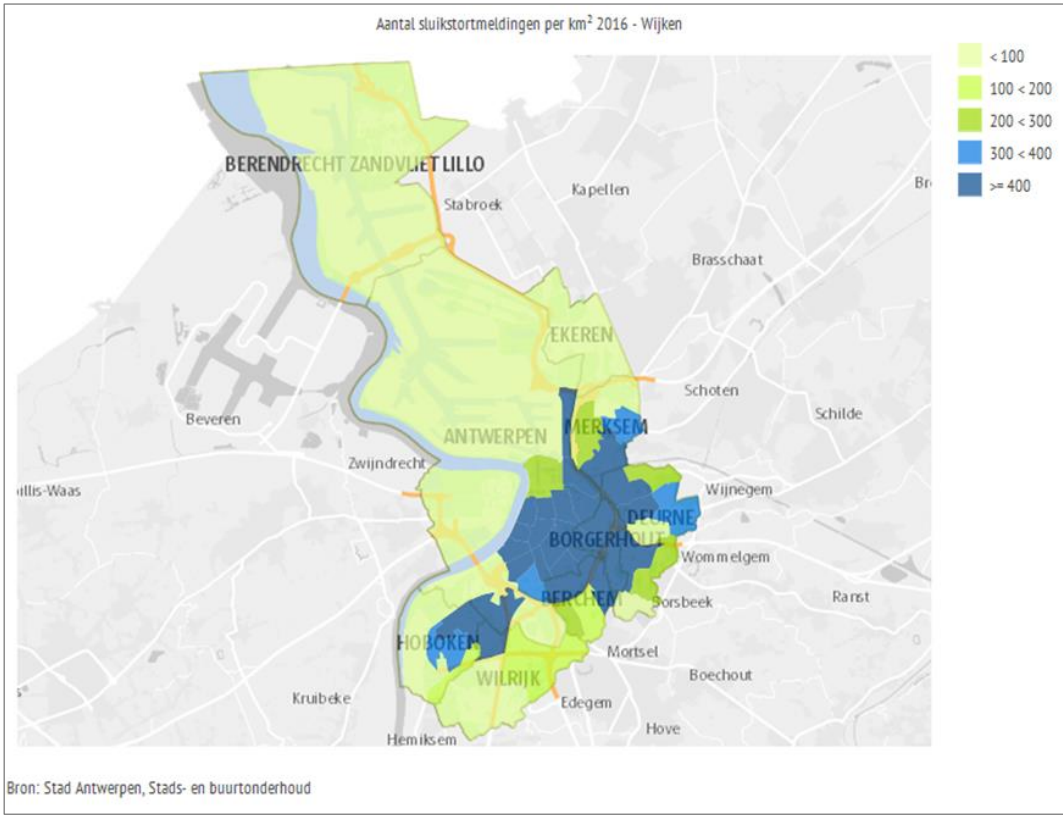




Bron <https://stadincijfers.antwerpen.be/databank>

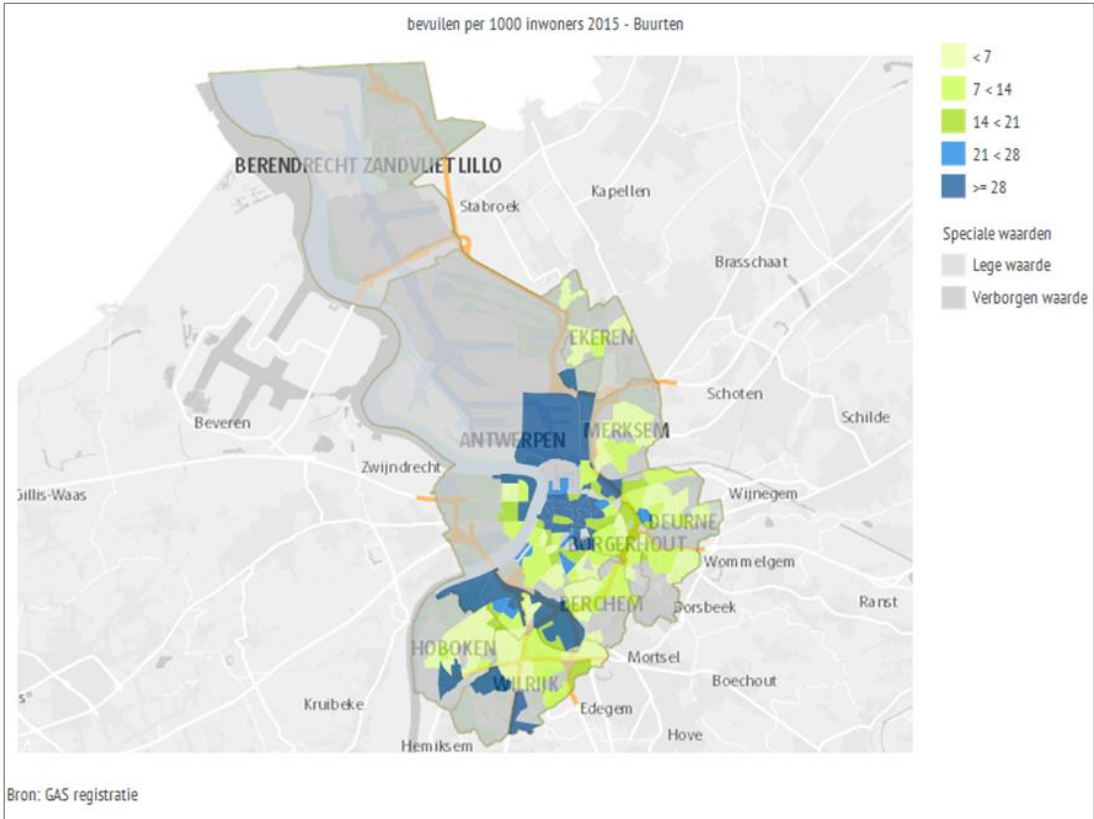
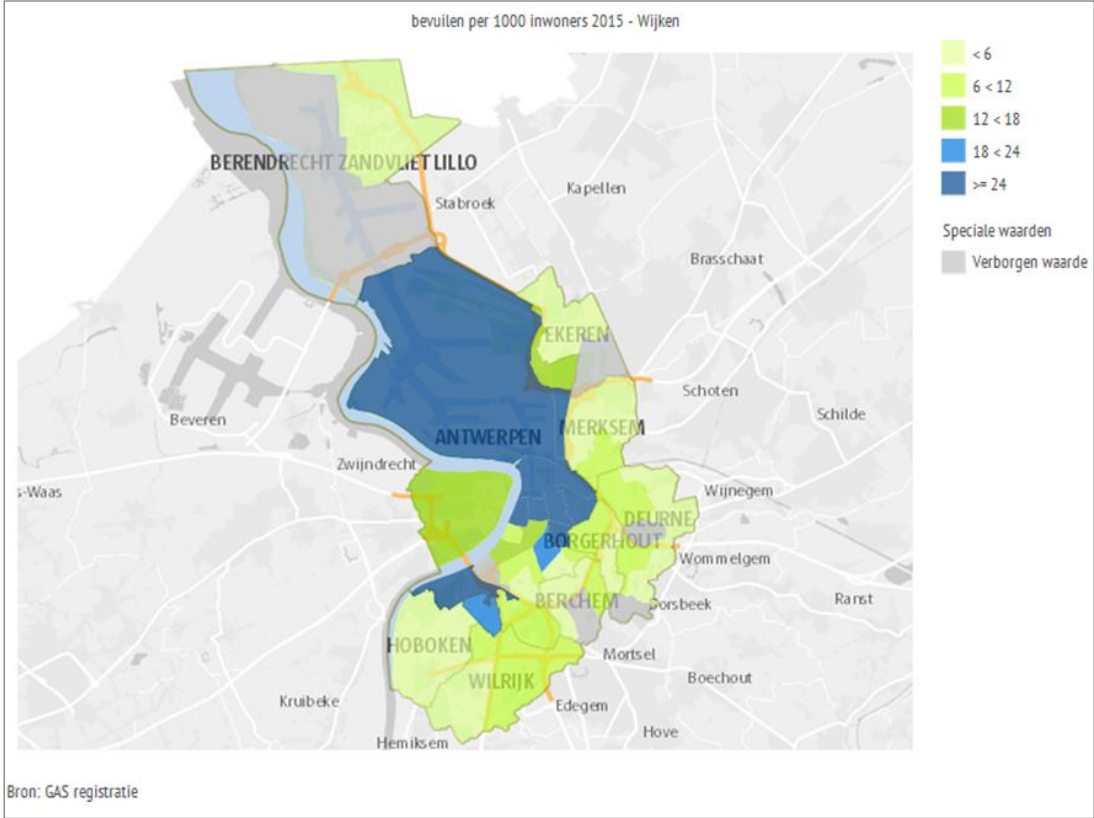
bijlage 2 Woonomgeving

b2.1 Sluikstorten



Bron <https://stadincijfers.antwerpen.be/databank>

b2.2 Overlast: GAS

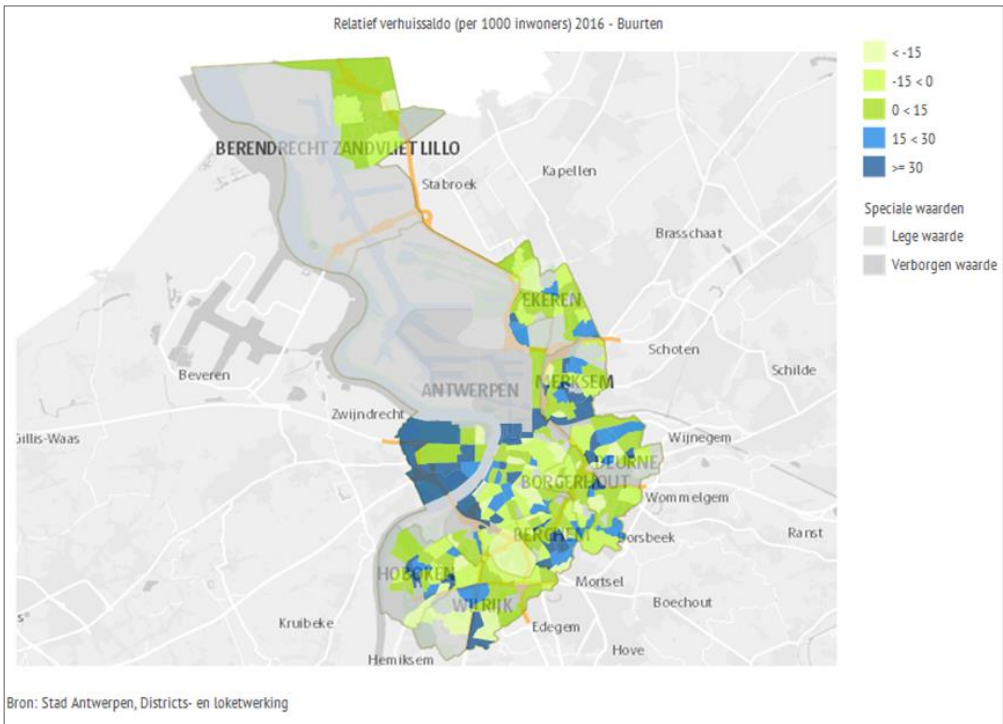
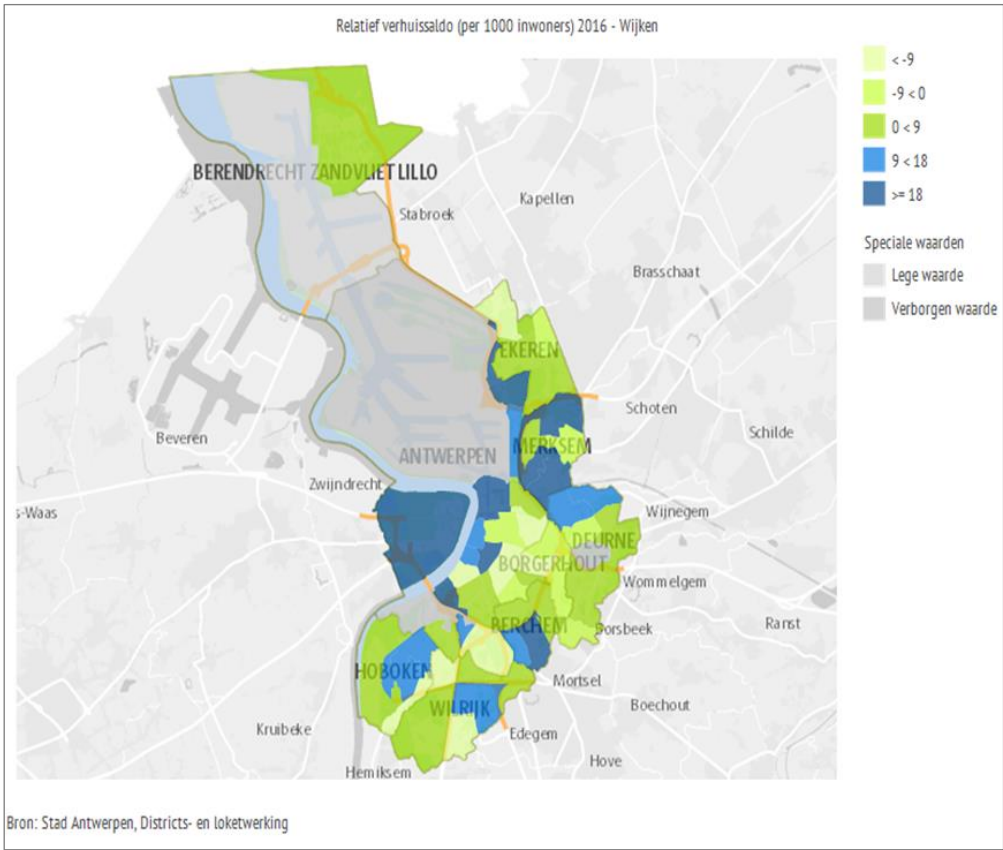


Bron <https://stadincijfers.antwerpen.be/databank>

bijlage 3 Verhuisbewegingen

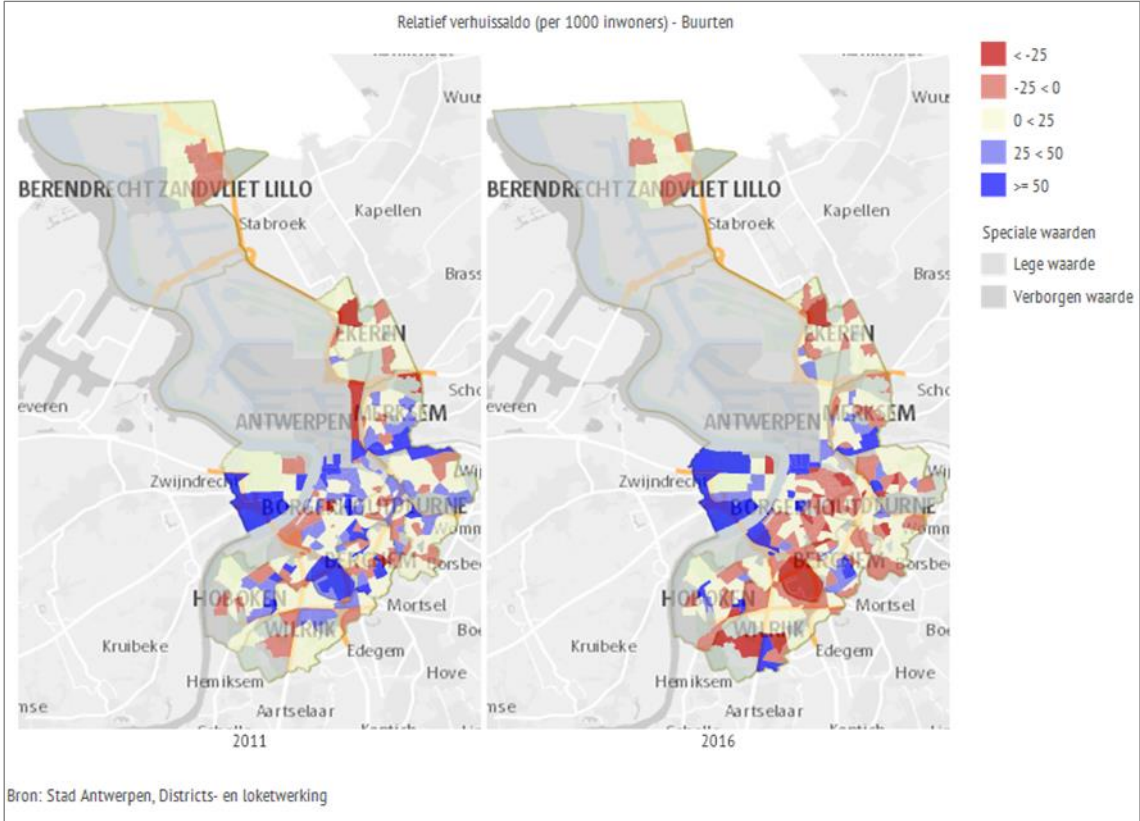
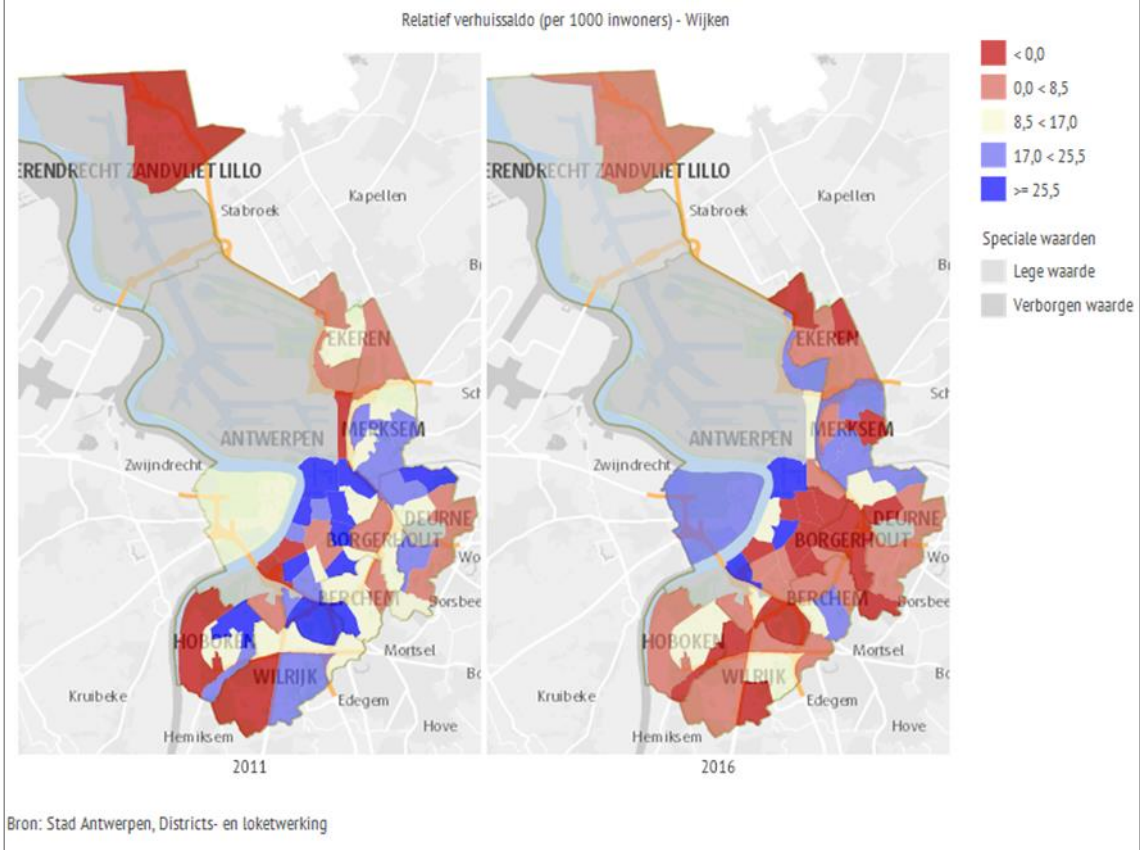
b3.1 Totaal migratiesaldo

b3.1.1 Relatief migratiesaldo



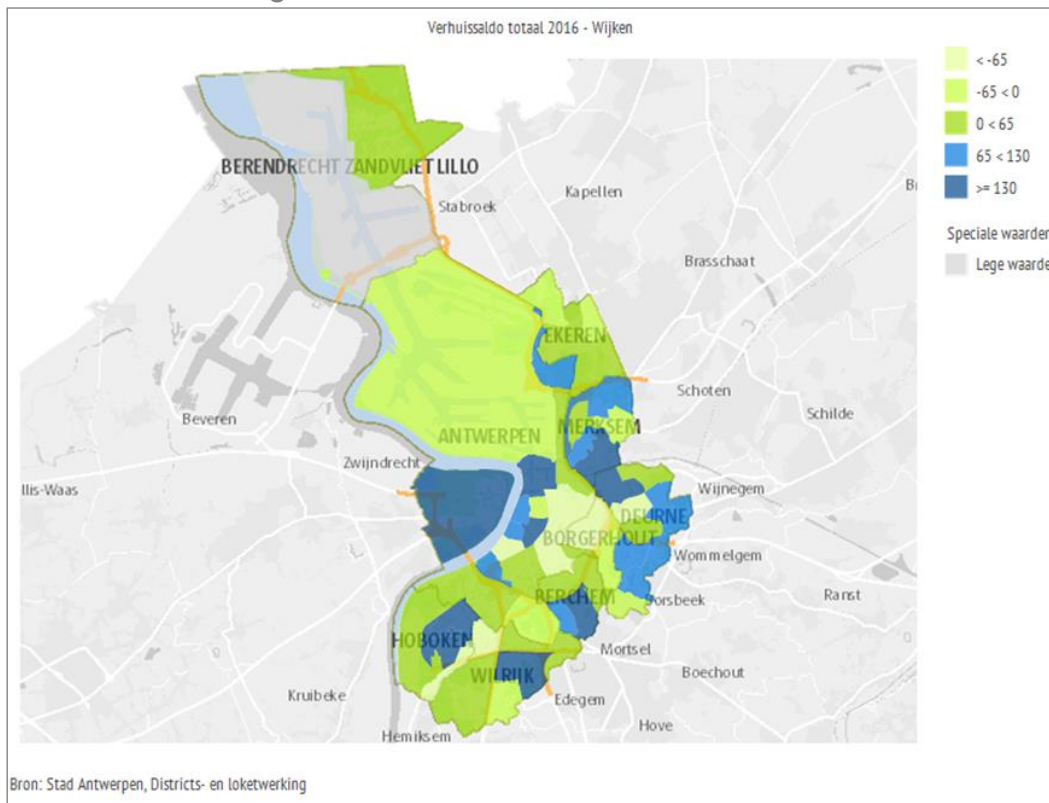
Bron <https://stadincijfers.antwerpen.be/databank>

b3.1.2 Evolutie relatief migratiesaldo, 2011-2016



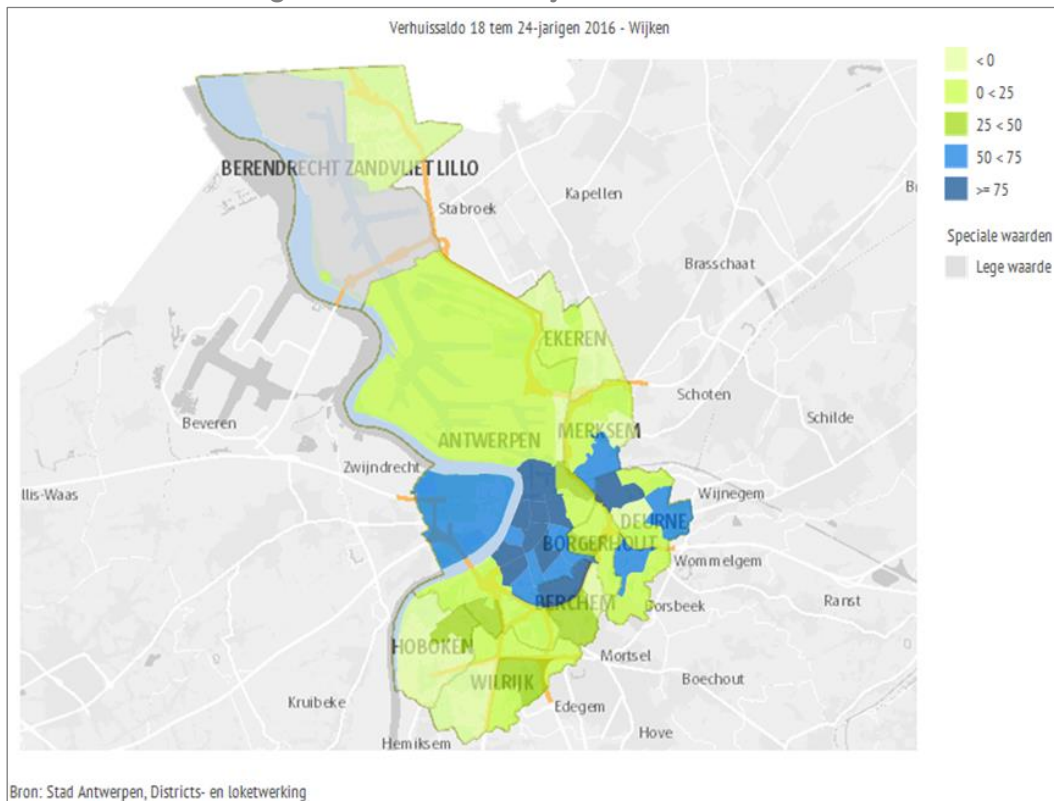
Bron <https://stadincijfers.antwerpen.be/databank>

b3.1.3 Absoluut migratiesaldo

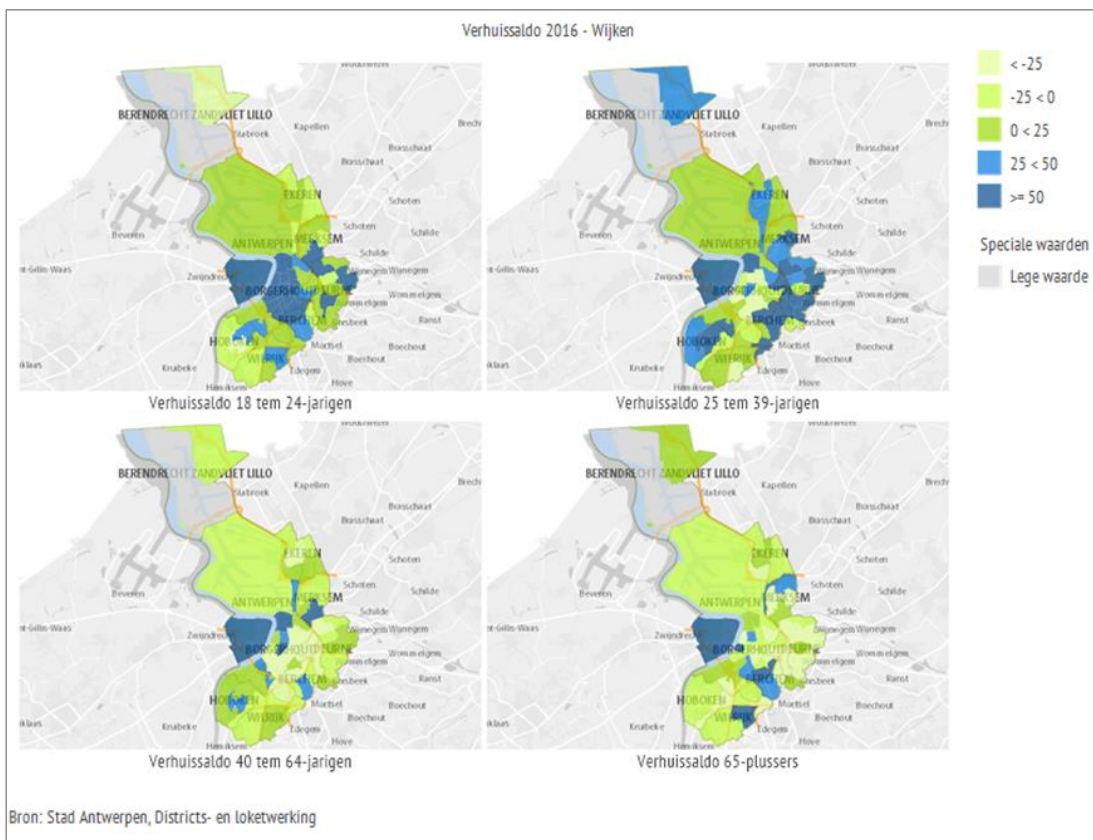
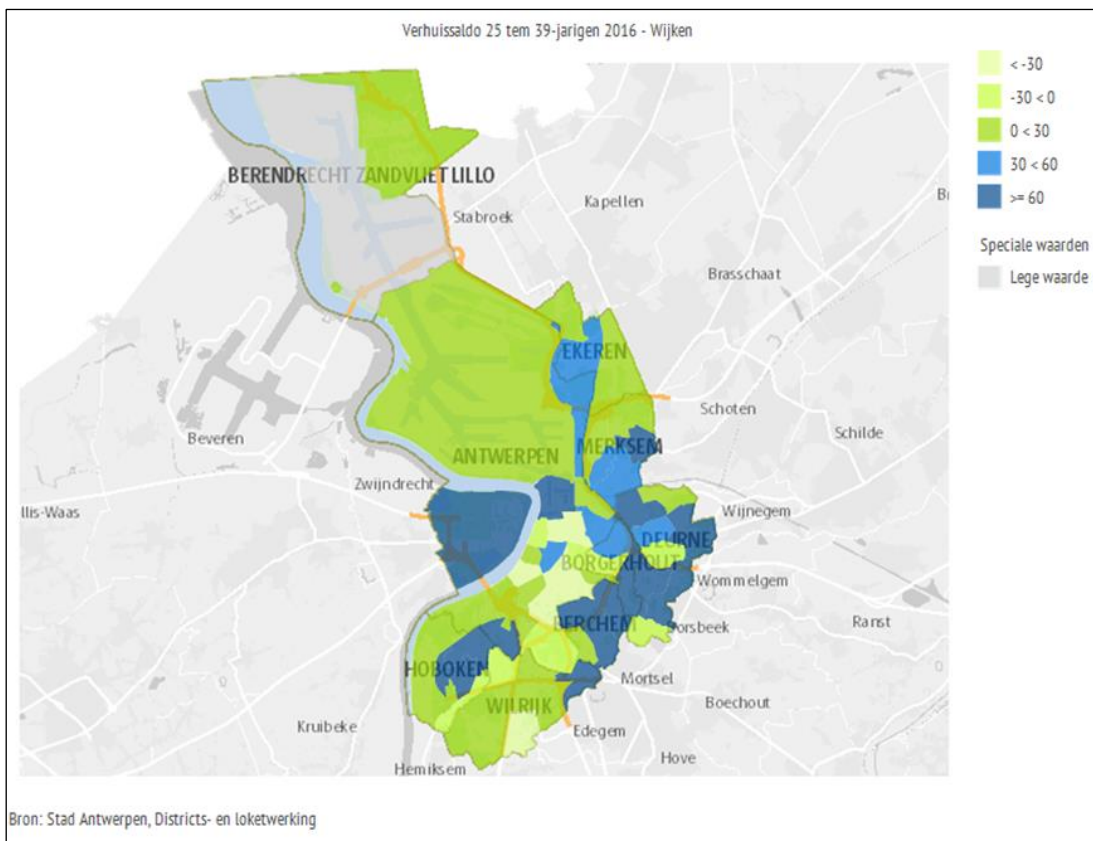


Bron <https://stadincijfers.antwerpen.be/databank>

b3.1.4 Absoluut migratiesaldo naar leeftijd



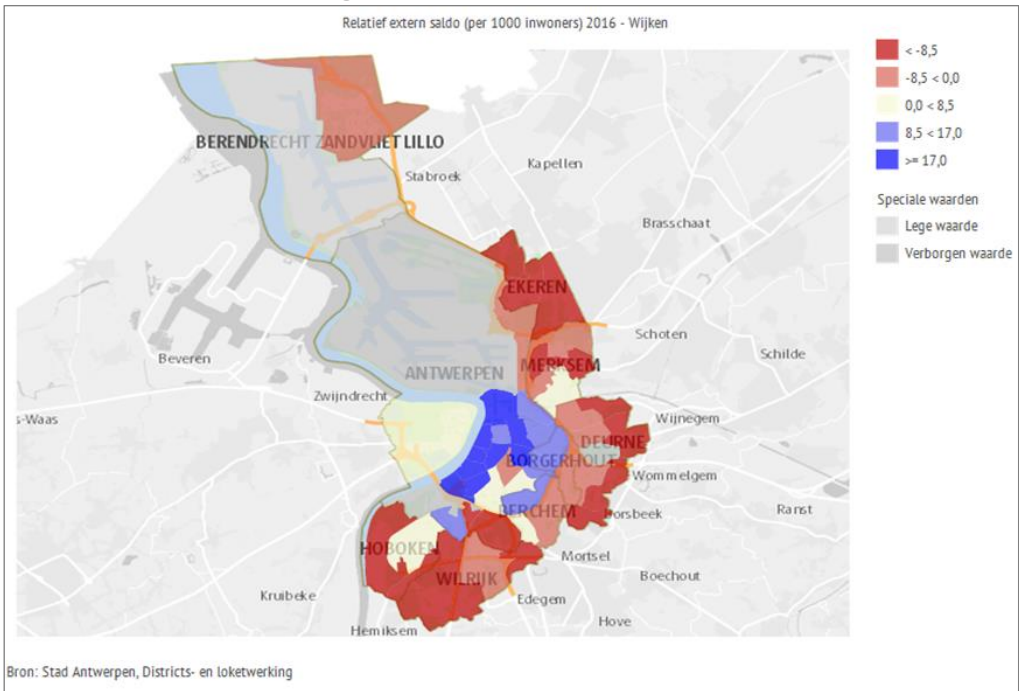
Bron <https://stadincijfers.antwerpen.be/databank>



Bron <https://stadincijfers.antwerpen.be/databank>

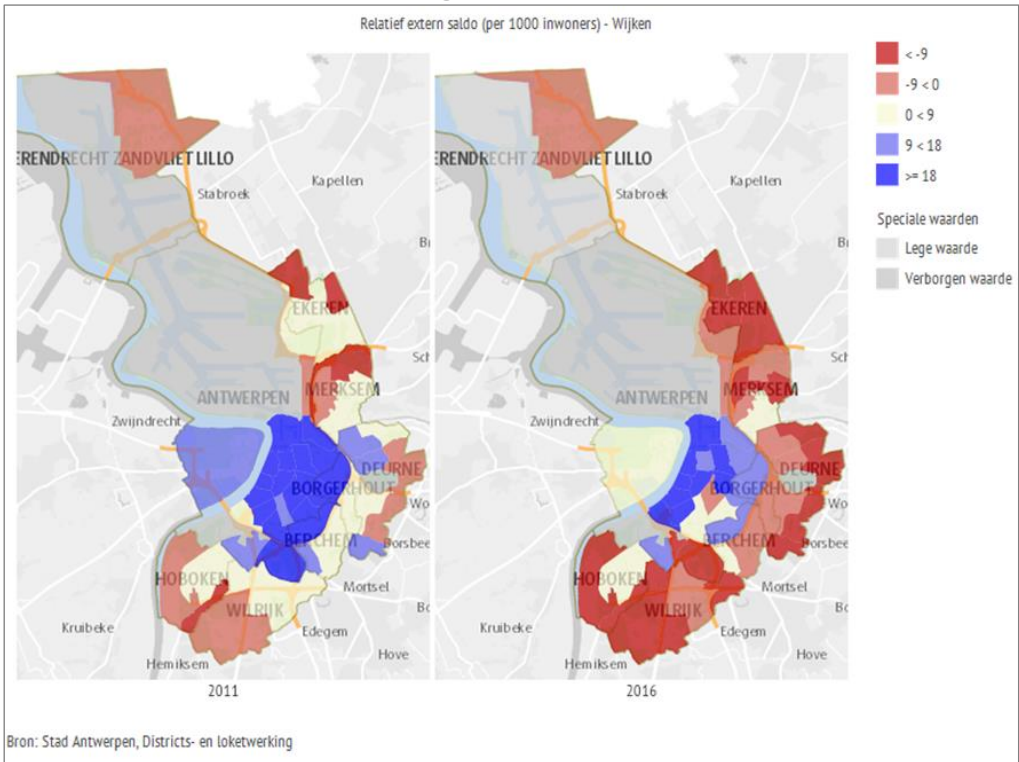
b3.2 Extern migratiesaldo

b3.2.1 Relatief extern migratiesaldo



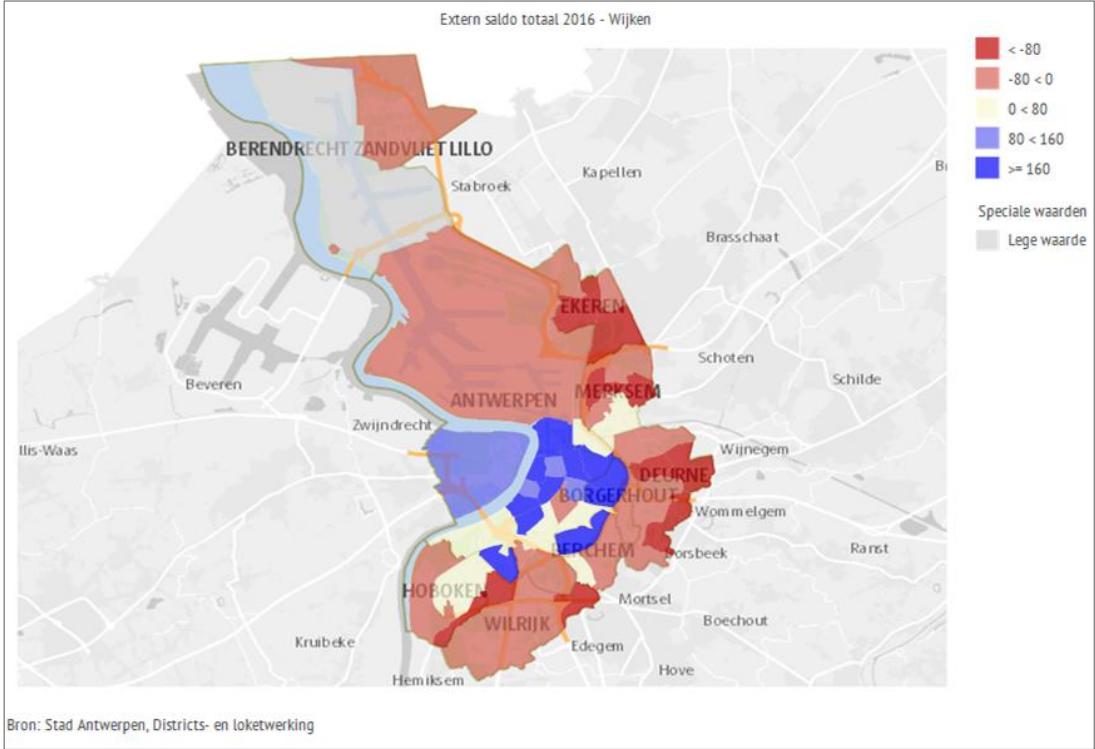
Bron <https://stadincijfers.antwerpen.be/databank>

b3.2.2 Evolutie extern relatief migratiesaldo, 2011-2016



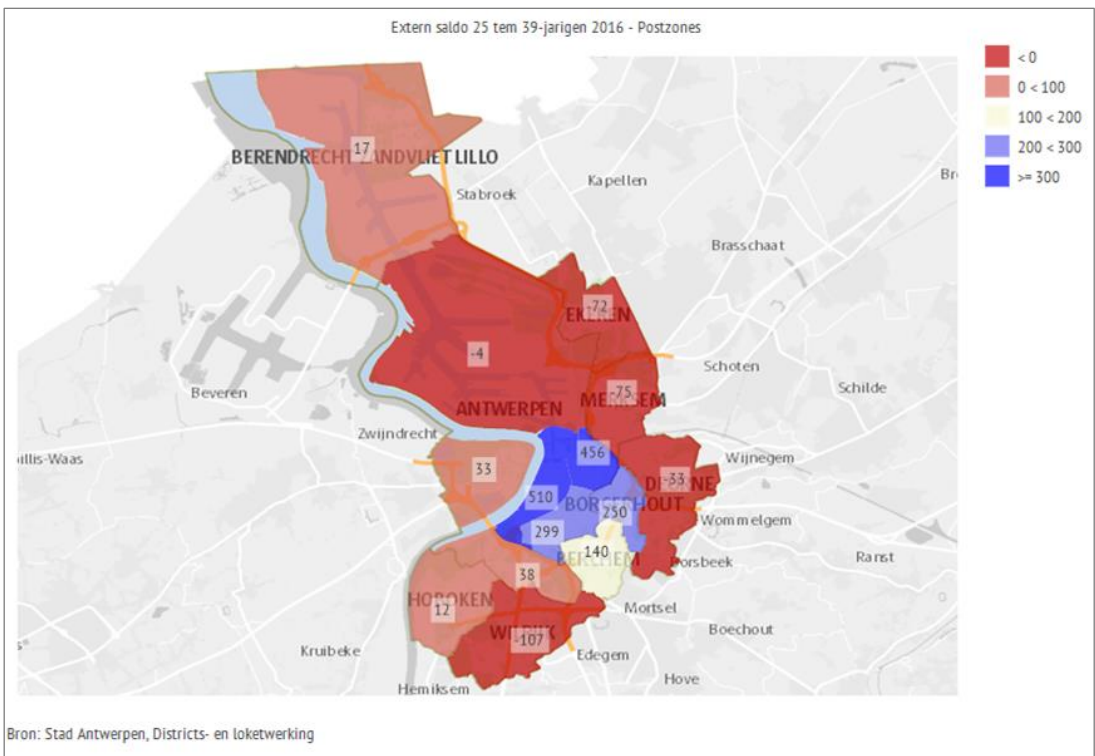
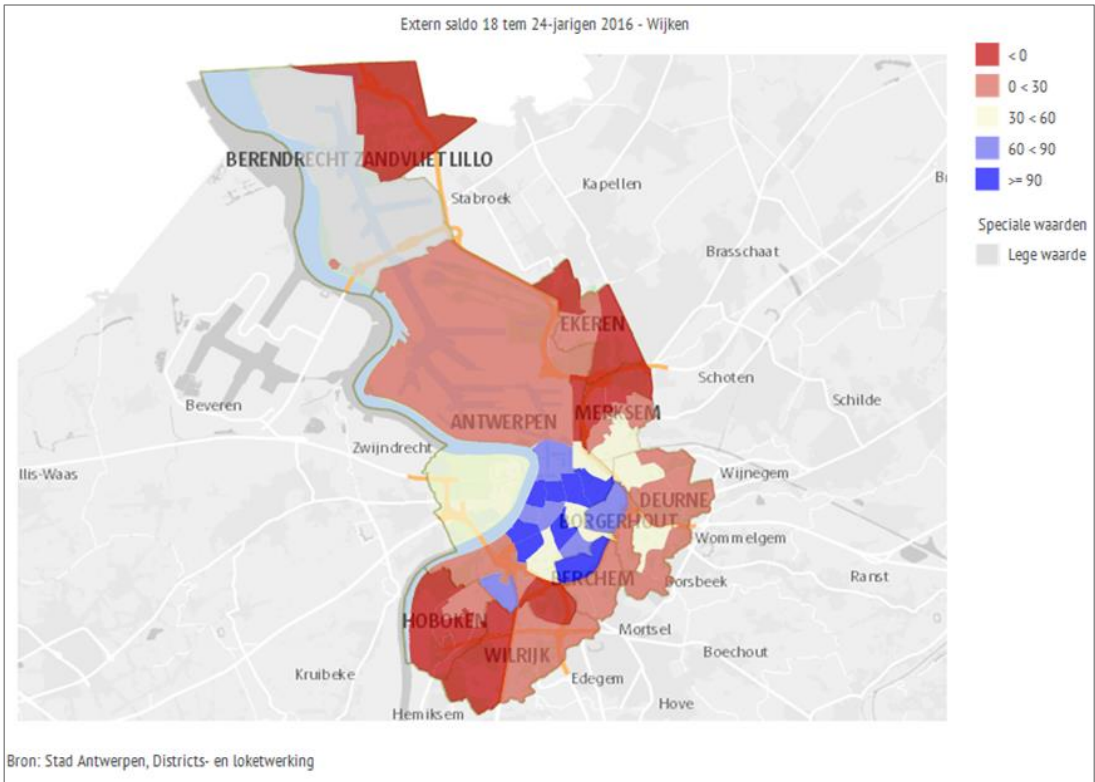
Bron <https://stadincijfers.antwerpen.be/databank>

b3.2.3 Absoluut extern migratiesaldo



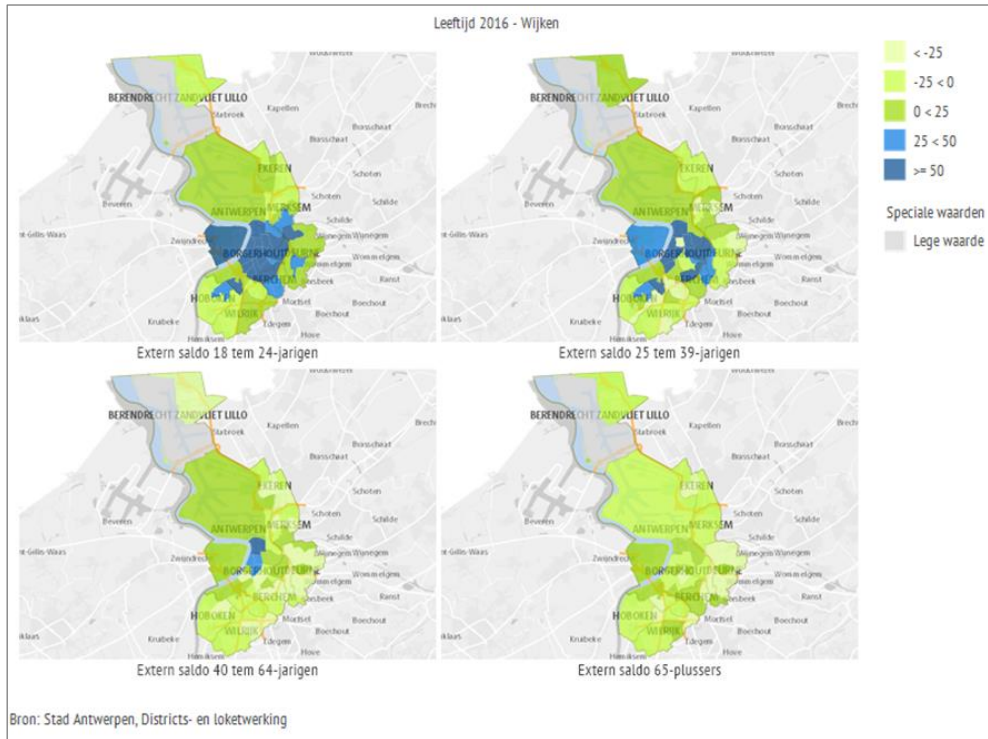
Bron <https://stadincijfers.antwerpen.be/databank>

b3.2.4 Absoluut extern migratiesaldo naar leeftijd, 18-24-jarigen en 25-39-jarigen



Bron <https://stadincijfers.antwerpen.be/databank>

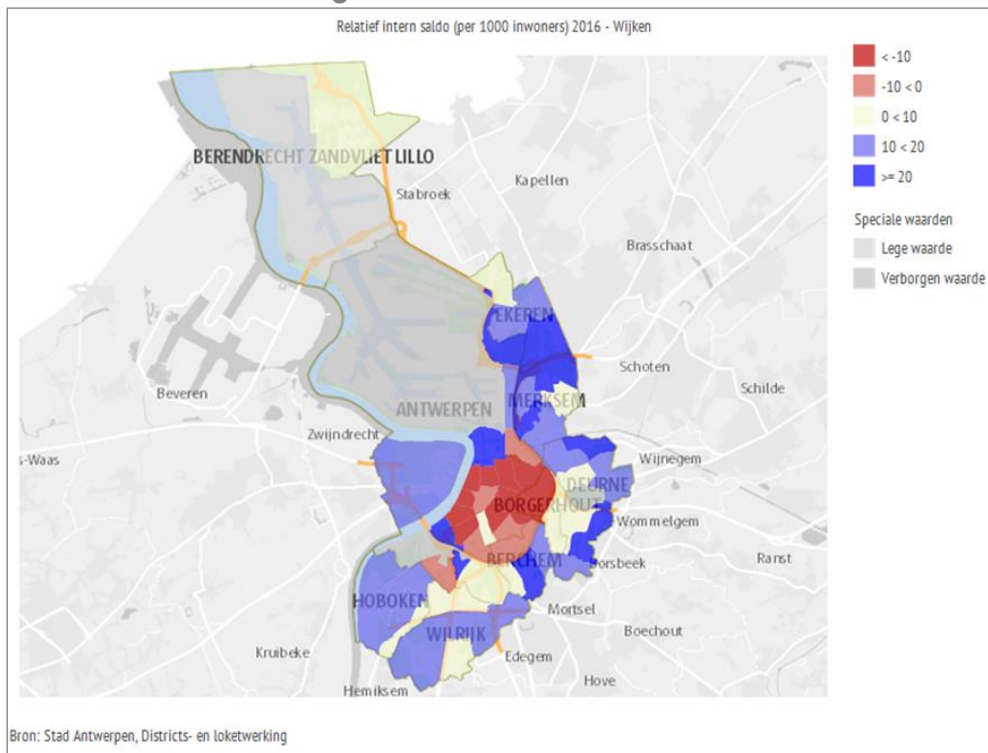
b3.2.5 Extern migratiesaldo naar leeftijd, alle leeftijdsgroepen samen



Bron <https://stadincijfers.antwerpen.be/databank>

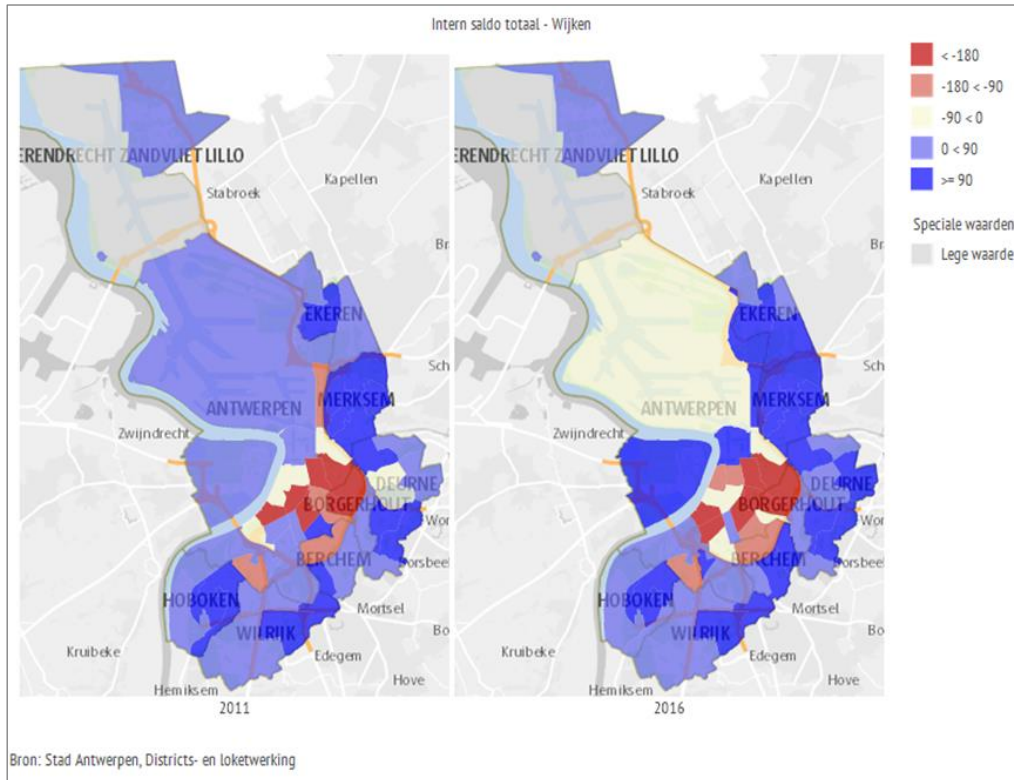
b3.3 Intern migratiesaldo

b3.3.1 Relatief intern migratiesaldo



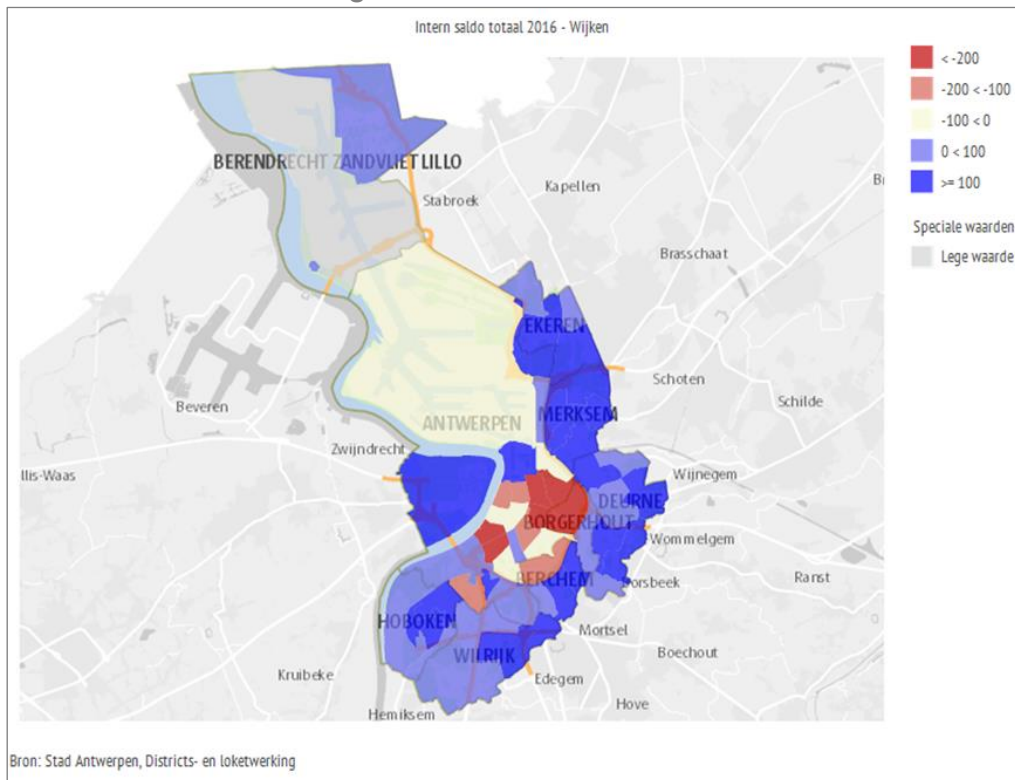
Bron <https://stadincijfers.antwerpen.be/databank>

b3.3.2 Evolutie relatief intern migratiesaldo, 2011-2016



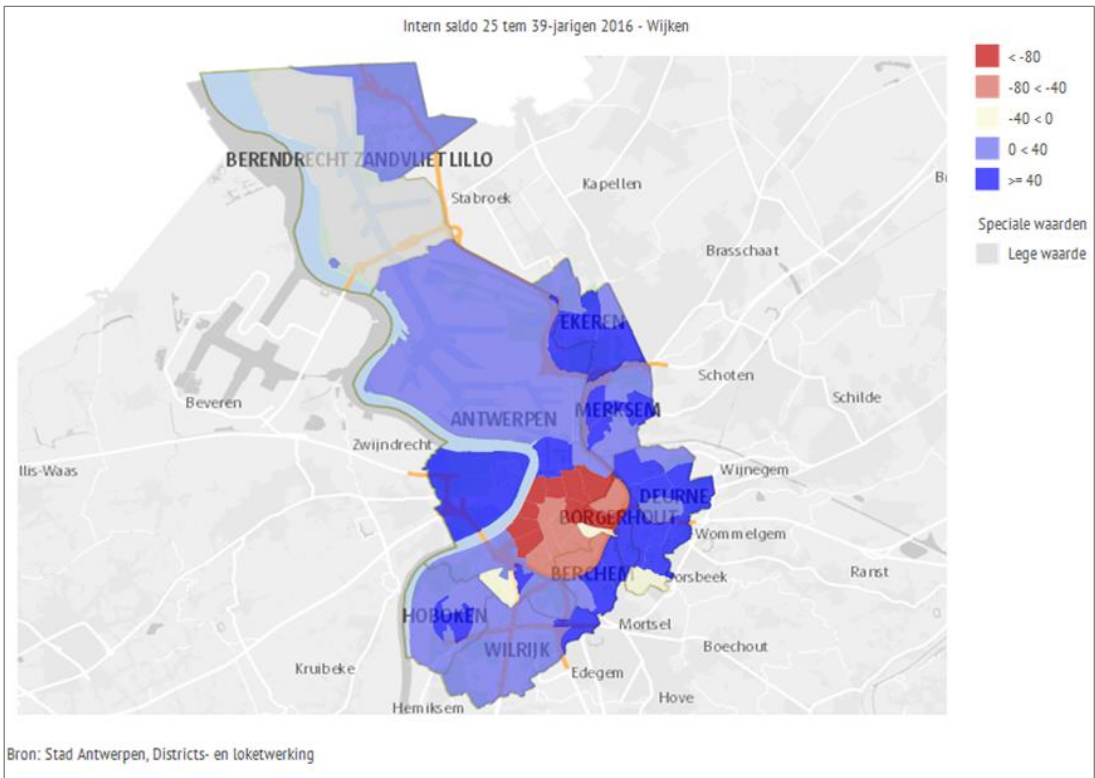
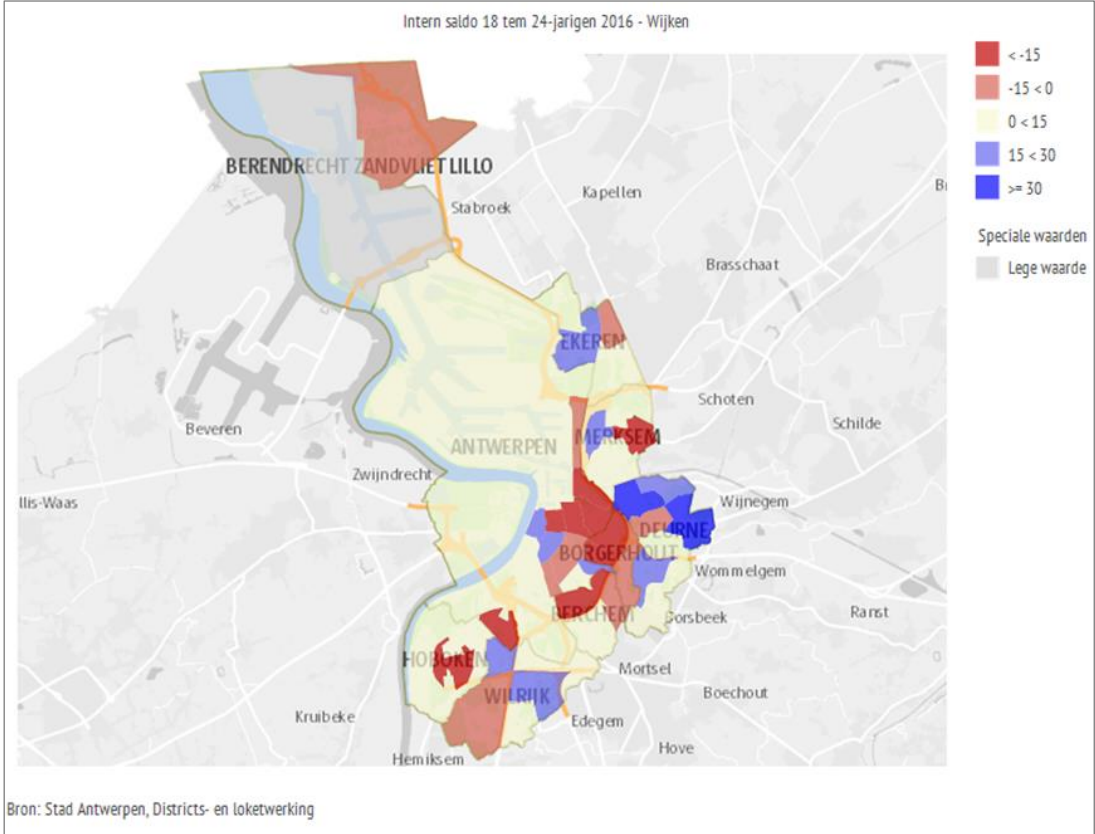
Bron <https://stadincijfers.antwerpen.be/databank>

b3.3.3 Absoluut intern migratiesaldo



Bron <https://stadincijfers.antwerpen.be/databank>

b3.3.4 Absoluut intern migratiesaldo naar leeftijd, 18-24-jarigen en 25-39-jarigen



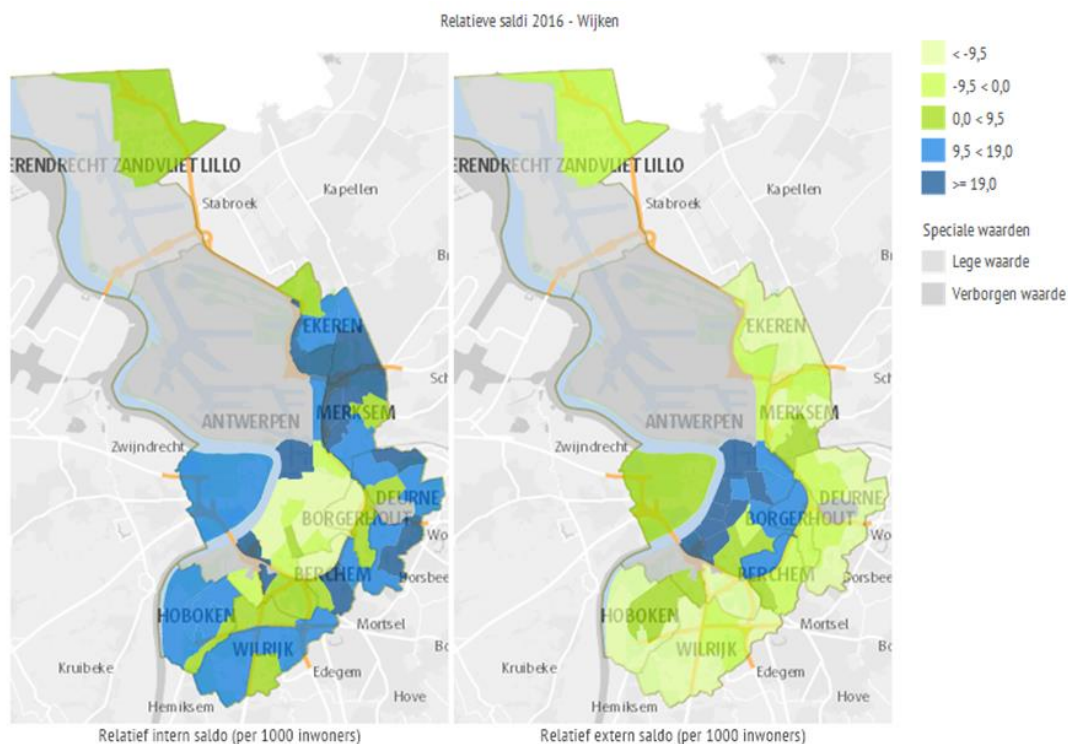
Bron <https://stadincijfers.antwerpen.be/databank>

b3.3.5 Intern migratiesaldo naar leeftijd, alle leeftijdsgroepen samen



Bron <https://stadincijfers.antwerpen.be/databank>

b3.4 Intern en extern migratiesaldo samen bekeken

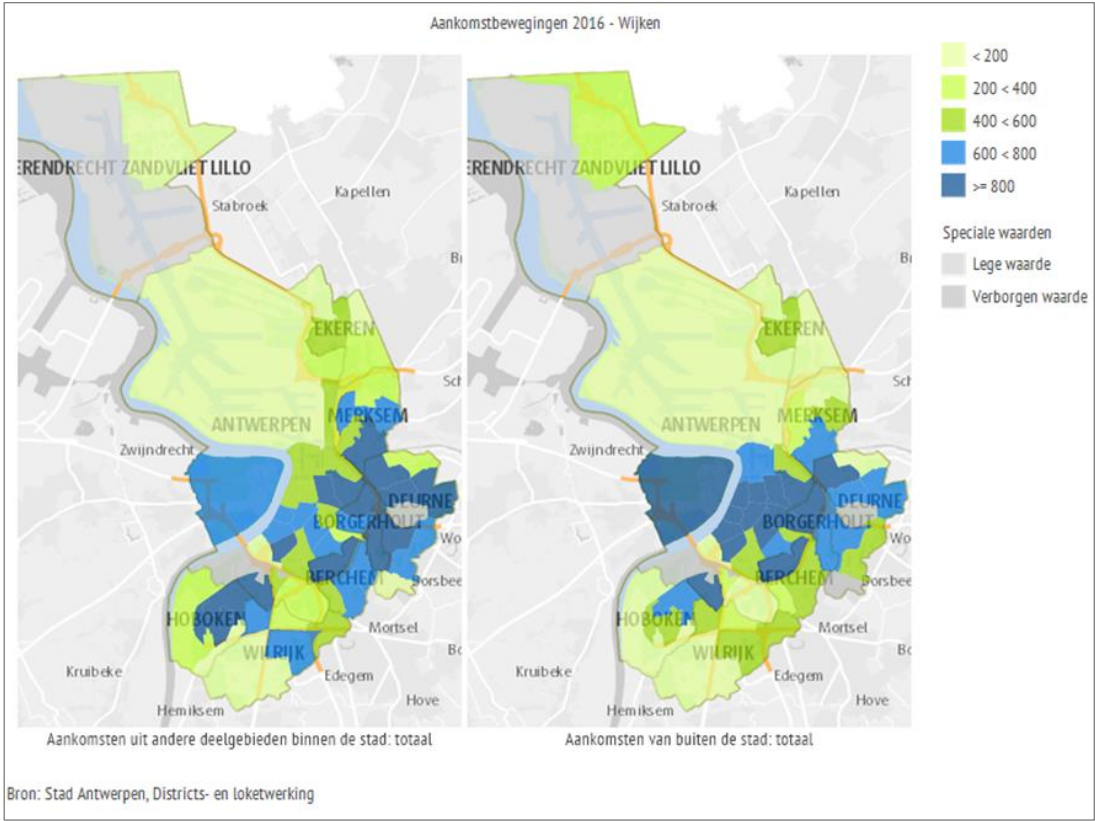


Bron: Stad Antwerpen, Districts- en loketwerking

Bron <https://stadincijfers.antwerpen.be/databank>

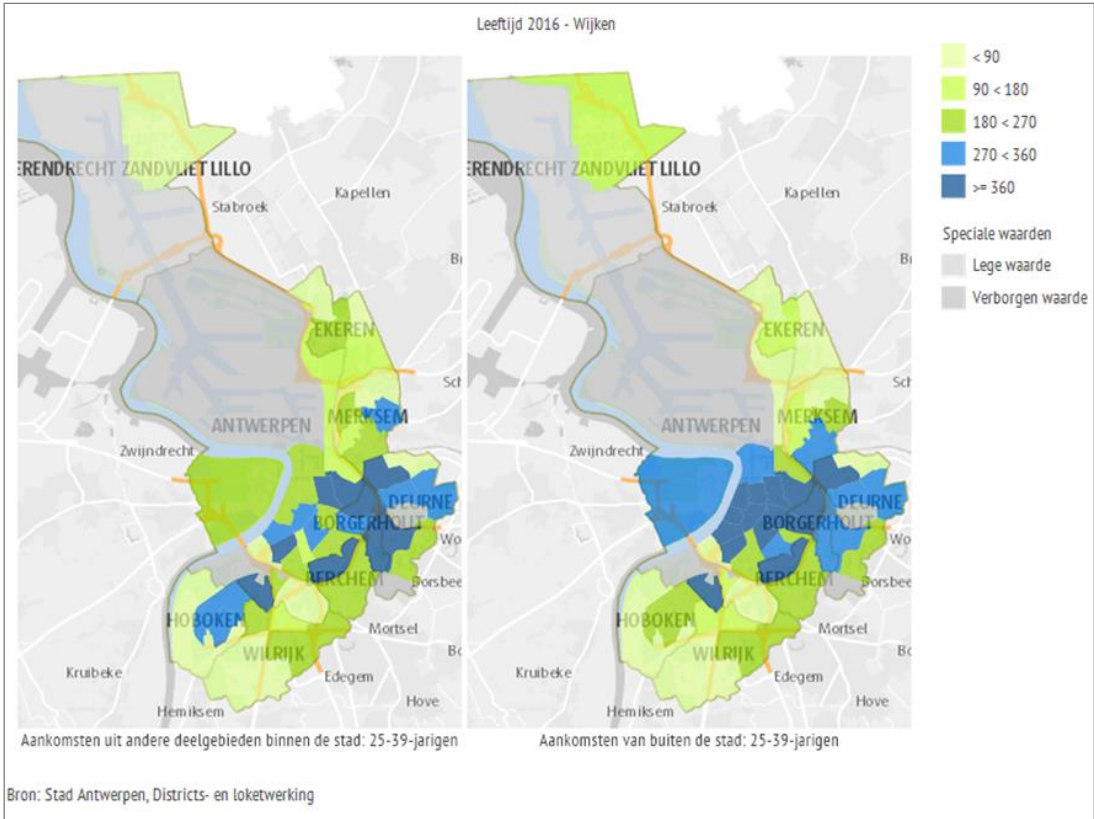
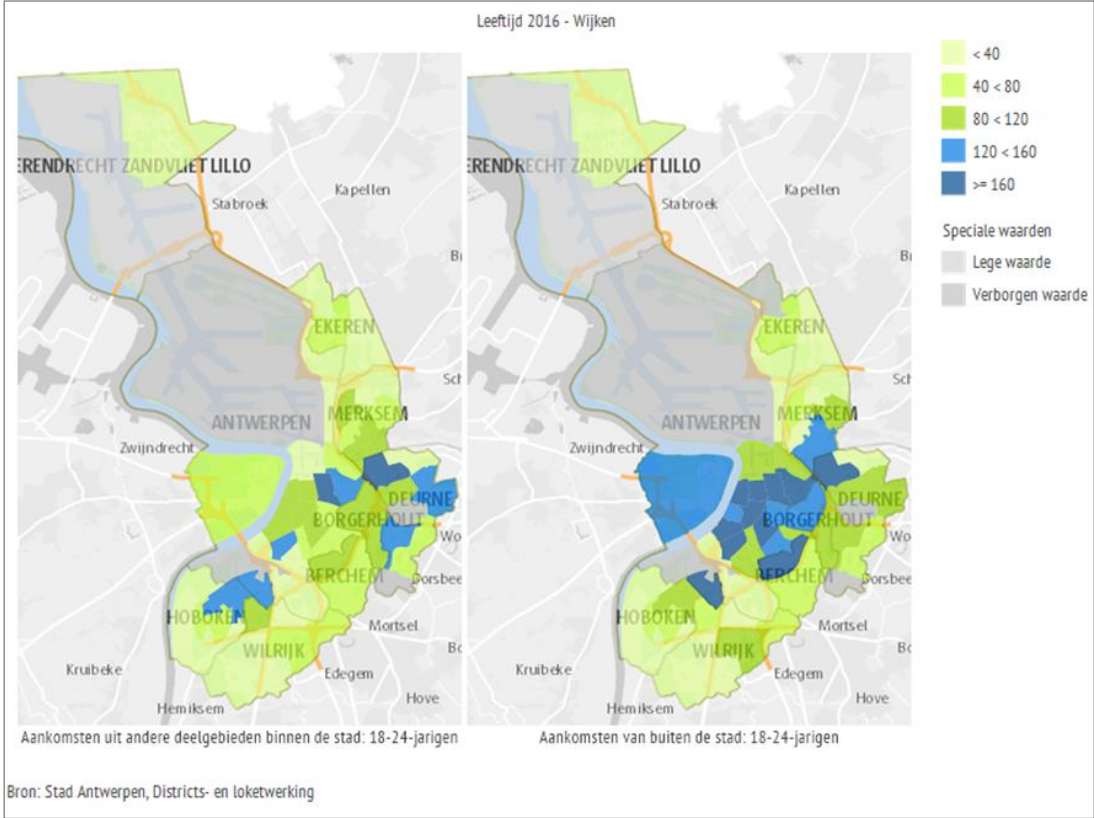
b3.5 Aankomstbewegingen

b3.5.1 Aankomstbewegingen volgens oorsprongsgebied



Bron <https://stadincijfers.antwerpen.be/databank>

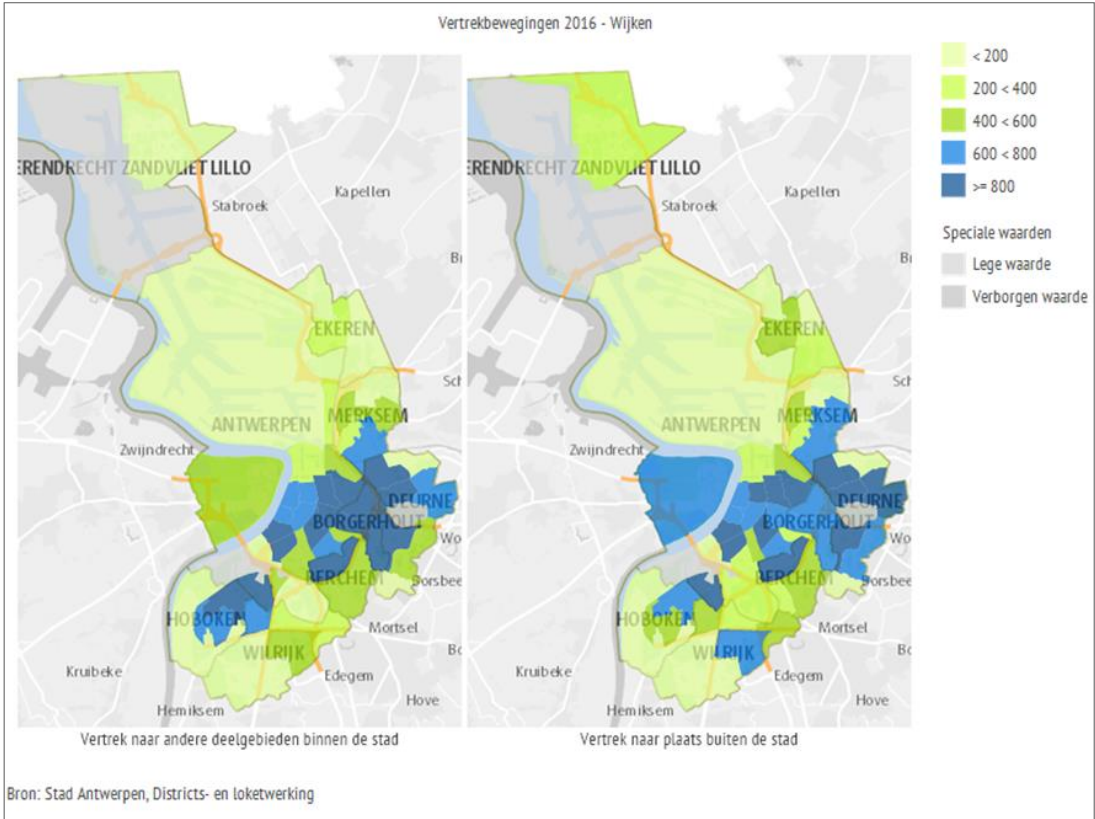
b3.5.2 Aankomstbewegingen volgens leeftijd



Bron <https://stadincijfers.antwerpen.be/databank>

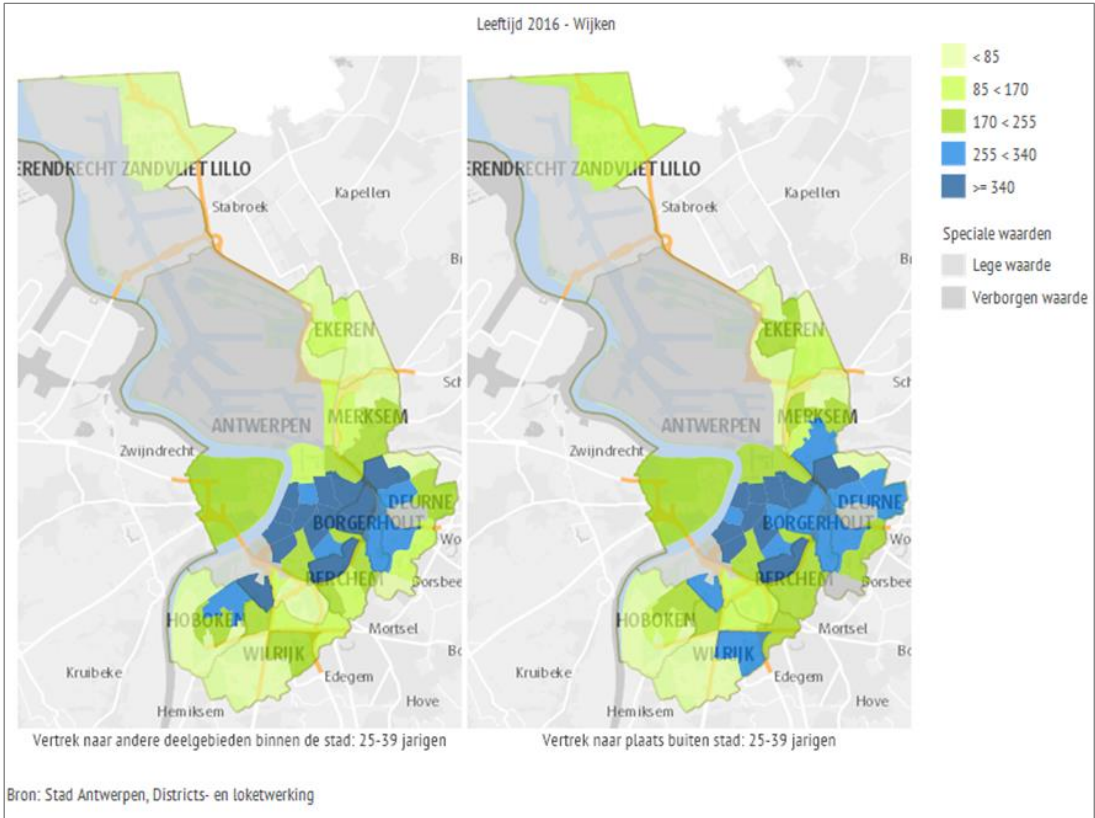
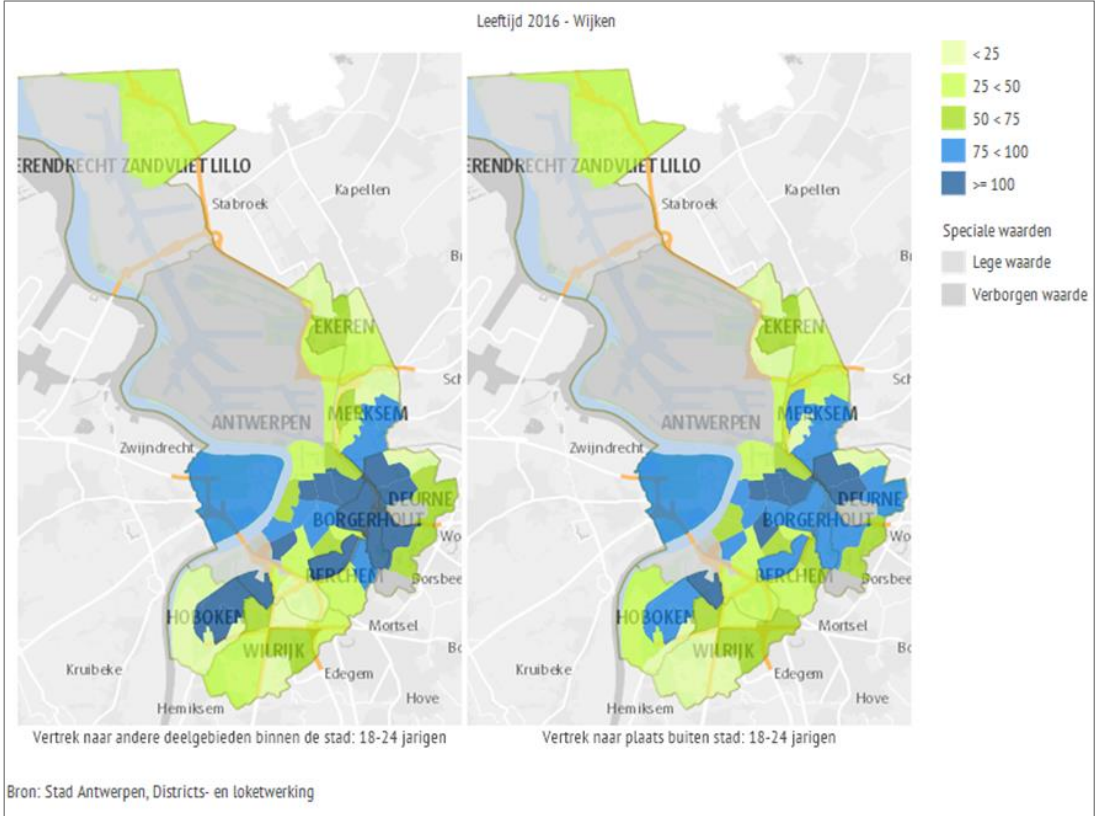
b3.6 Vertrekbewegingen

b3.6.1 Vertrekbewegingen volgens bestemmingsgebied



Bron <https://stadincijfers.antwerpen.be/databank>

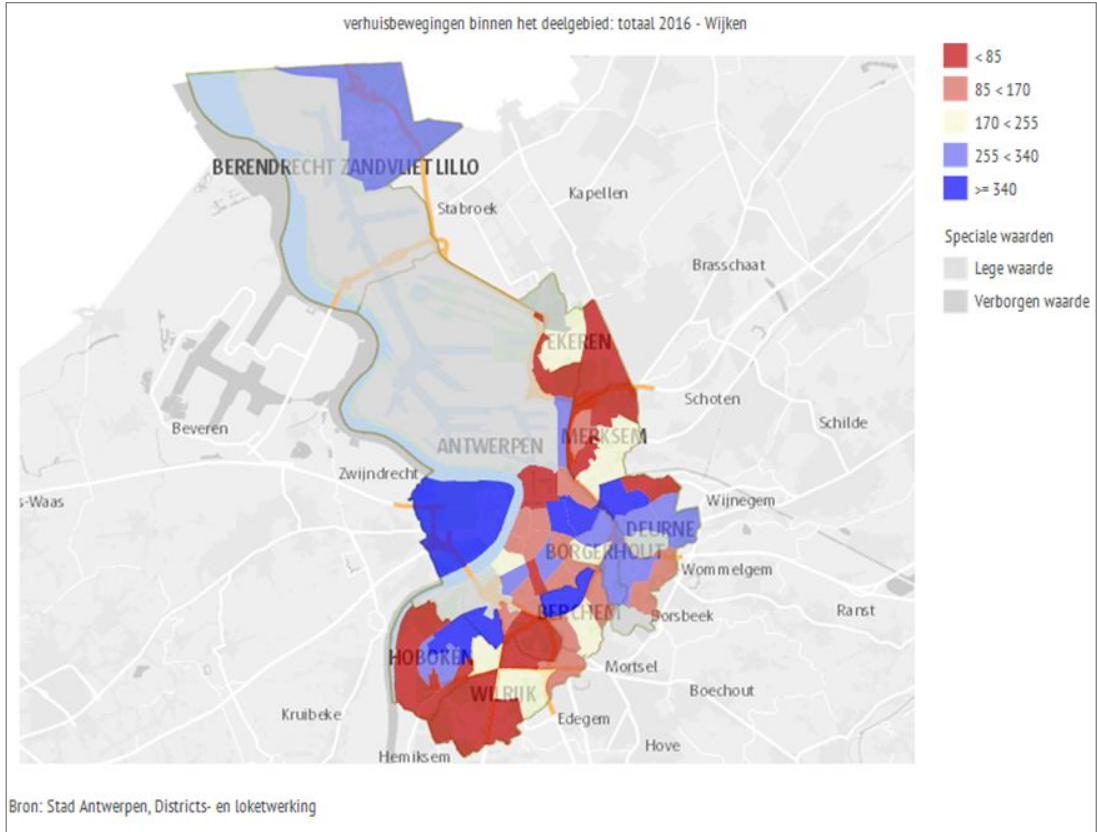
b3.6.2 Vertrekbewegingen volgens leeftijd



Bron <https://stadincijfers.antwerpen.be/databank>

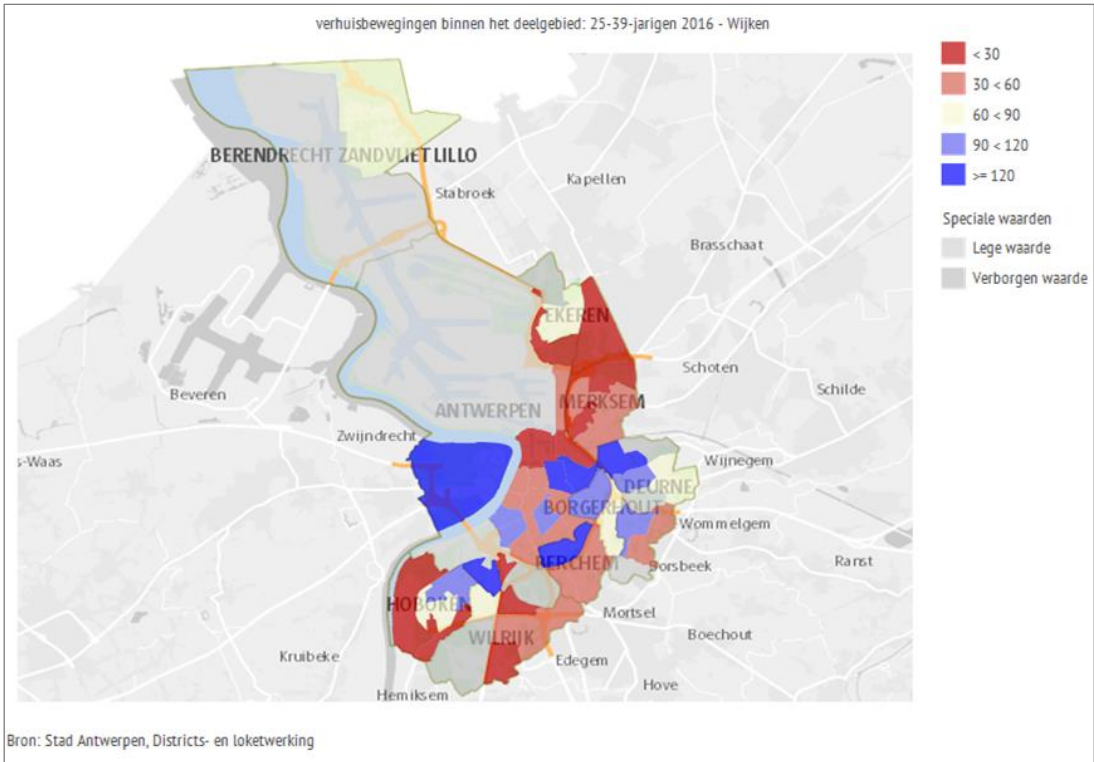
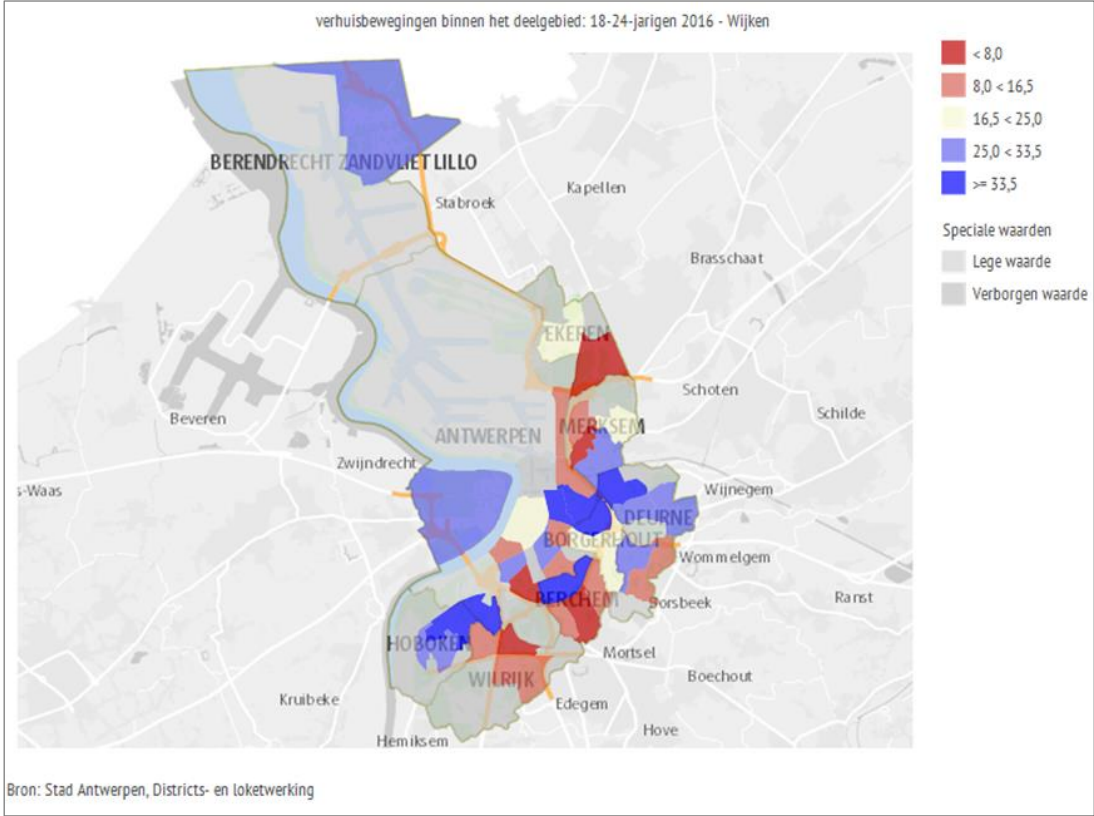
b3.7 Bewegingen binnen gebied

b3.7.1 Algemeen aantal verhuisbewegingen binnen gebied



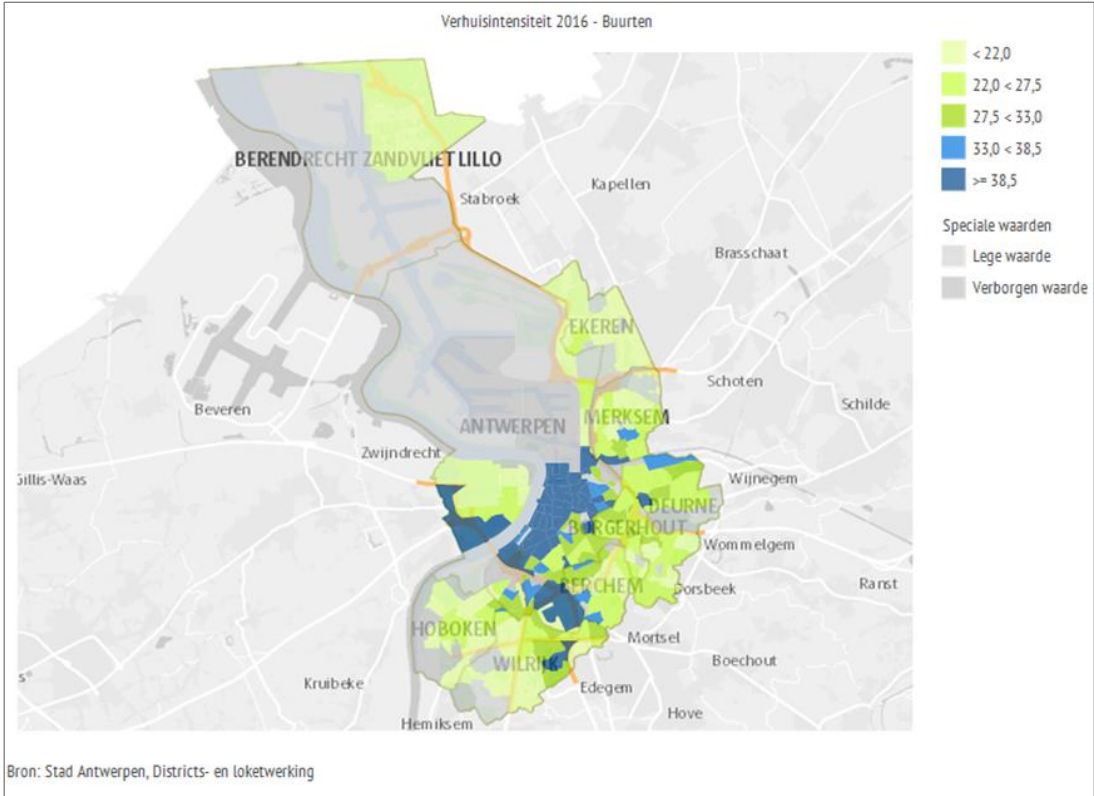
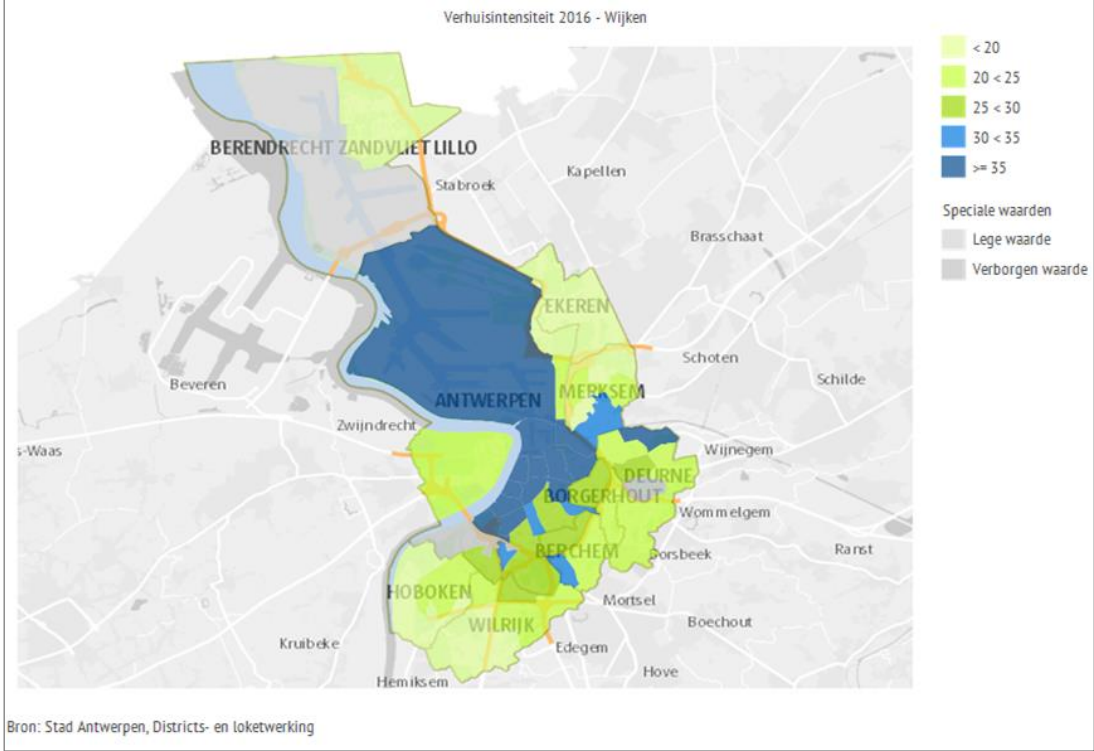
Bron <https://stadincijfers.antwerpen.be/databank>

b3.7.2 Verhuisbewegingen binnen gebied naar leeftijd



Bron <https://stadincijfers.antwerpen.be/databank>

b3.8 Verhuisintensiteit



Bron <https://stadincijfers.antwerpen.be/databank>

bijlage 4 Experten workshops

b4.1 Aanwezigen workshop 1, 22 juni 2017, Antwerpen, Den Bell

Namen	Organisatie
Bak Miryam	Stad Antwerpen/Samen Leven/Woonregie
Belmans Mieke	Stad Antwerpen/Stadsontwikkeling SW - Ruimte Stadsregio
Demil Ivan	Stad Antwerpen/SW/Ruimtelijke planning en projecten
Goossens Jos	AG VEspa
Peeters Kristof	Stad Antwerpen/Samen Leven/Sociale planning
Rotthier Pieter	Stad Antwerpen/Studiedienst Stadsobservatie
Rubbens Philip	Matexi
Schöffner Dat	Stad Antwerpen/Samen Leven/Woonadvies
Van Damme Wim	Stad/Samen Leven/Sociaal Beleid
van der Have Joeri	Stad Antwerpen/Samen Leven/Woonregie
Vande Sompele Peter	De Ideale Woning
Wouters Jan	Woonhaven

b4.2 Aanwezigen workshop 2, 28 september 2017, Antwerpen, Den Bell

Namen	Organisatie
Apostel Katrijn	Stad Antwerpen/SW/Ruimtelijke planning en projecten
Bak Miryam	Stad Antwerpen/Samen Leven/Woonregie
Demil Ivan	Stad Antwerpen/SW/Ruimtelijke planning en projecten
De Vree Daan	Stad Antwerpen/SW/Ruimtelijk onderzoek
Heirman Sigrid	Stad Antwerpen/Samen Leven/Woonadvies
Janssens Daan	SVK
Leenders Tom	Stad Antwerpen/SW/Ruimtelijke planning en projecten
Peeters Kristof	Stad Antwerpen/Samen Leven/Sociale planning
Rotthier Pieter	Stad Antwerpen/Studiedienst Stadsobservatie
Rubbens Philip	Matexi
Smits Filip	Stad Antwerpen/SW/Ruimtelijke planning en projecten
Suetens Mik	AG Vespa
Van Damme Wim	Stad/Samen Leven/Sociaal Beleid
van der Have Joeri	Stad Antwerpen/Samen Leven/Woonregie
Vande Sompele Peter	De Ideale Woning
Wouters Jan	Woonhaven

b4.3 Aanwezigen workshop 3, 9 november 2017, Antwerpen, Den Bell

Namen	Organisatie
Apostel Katrijn	Stad Antwerpen/SW/Ruimtelijke planning en projecten
Bak Miryam	Stad Antwerpen/Samen Leven/Woonregie
Belmans Mieke	Stad Antwerpen/ Stadsontwikkeling/ Ruimte Stadsregio
Demil Ivan	Stad Antwerpen/ Stadsontwikkeling/ Ruimte
Rotthier Pieter	Stad Antwerpen/Onafhankelijke diensten/ Studiedienst Stadsobservatie
Peeters Kristof	Stad Antwerpen/ Samen Leven/ Sociale planning
Stoop Reinhard	Stad Antwerpen/ Onafhankelijke diensten/ Studiedienst Stadsobservatie
de Jong Thomas	Cores Development
de Langhe Kris	Orientes
Janssens Philippe	Impact
Suetens Mik	AG Vespa
Wouters Jan	Woonhaven

Referenties

- Cantillon, B., Horemans, J., Vandenbroucke, P. & Van Lancker, W. (2011), 'Inkomen en armoede in Vlaanderen en Europa, in: De sociale staat van Vlaanderen, Noppe, J., Vanderleyden, L. & Callens, M.(eds), Studiedienst van de Vlaamse regering, p131-164.
- Damen S., Vandesande A., Bomans K., Steenberghen T., Van Baelen K., De Jaeger S., Rousseau S., Vranken L., Heylen O. & Dugernier M. (2017) Onderzoek naar de effecten van de erfgoedkarakteristieken en de erfgoedwaarde van woningen en hun omgeving op de marktprijzen van woningen in Vlaanderen, Onderzoeksrapporten agentschap Onroerend Erfgoed 83, p. 88.
- De Corte, S., Raymaekers, P., Thaens, K., Vandekerckhove, B., & François, G. i.s.m. TNS Dimarso (2003), Onderzoek naar de migratiebewegingen van de grote steden in de drie gewesten van België, Cosmopolis Vrije Universiteit Brussel en Studiegroep Mens en Ruimte, Brussel, p.242.
- de Groot, C. (2011). Intentions to move, residential preferences and mobility behaviour: a longitudinal perspective, phd. Thesis, University of Amsterdam, <http://hdl.handle.net/11245/1.363972>
- Helgers, R., Buyst, E. & Verboven, F. (2013). De relatie tussen woningkarakteristieken en woningprijzen: een nieuw licht op de recente prijsevolutie in Vlaanderen. Bank- en Financiewezen 6, p. 472-479.
- Helgers, R. & Vastmans, F. (2016). Hedonische prijsanalyse van het effect van open groene ruimte op de marktprijzen voor wonen in Vlaanderen. Agentschap voor Natuur & Bos, p. 113.
- Helgers R. & Vastmans F. (2016), De Huurschatter. Deel 2. Het gebruik van de Huurschatter, Steunpunt Wonen, Leuven, p. 41.
- Heylen K. (2015), Grote Woononderzoek 2013. Deel 2. Deelmarkten, woonkosten en betaalbaarheid, Steunpunt Wonen, Leuven, 60 p.
- Heylen K. (2016), Starters op de eigendomsmarkt. Evolutie tussen 2003 en 2013, Steunpunt Wonen, Leuven, 44 p.
- Heylen K., Le Roy M., Vanden Broucke S., Vandekerckhove B. en Winters S. (2007). Wonen in Vlaanderen. De resultaten van de Woonsurvey 2005 en de Uitwendige Woningschouwing 2005, Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerende Erfgoed, Brussel, p. 482.
- Heylen K. & Winters S. (2016), De bijzondere sociale leningen in Vlaanderen. Hoe de effectiviteit en rechtvaardigheid verhogen?, Steunpunt Wonen, Leuven, 73 p.
- Heylen K. & Winters S. (2017), Inkomensvoorwaarde bij de instrumenten van het Vlaamse woonbeleid, Steunpunt Wonen, Leuven, 93 p.
- Kremer, M. (2015), 'Verdwijnt de middenklasse?', Beleid en Maatschappij, 42(2), p.144-145.
- Le Roy, M. & Vandekerckhove, B. (2011), Verder onderzoek naar de woningmarktsegmenten: de woonmobiliteit, Steunpunt Ruimte & Wonen, Heverlee, p.58.
- MacLennan D. & More A. (1997), The Future of Social Housing: Key Economic Questions, Housing Studies, Vol. 12, no. 4, p. 531-547.
- Mattheesen, W., Peeters, S., Casteleyn, B. & Stoop, R. (2017), Jaarrapport Antwerpse monitor Stad Antwerpen 2015, Stad Antwerpen, D/2017/0306/43
- Noppe, J., Vergeynst, T., & Vanweddingen, M. (2017), Vlaamse armoedemonitor 2017, Studiedienst Vlaamse regering, Brussel, p.110.
- Oxley, M. (2004), Economics, planning and housing, Palgrave Macmillan, Houndmills, Basingstoke, Hampshire, UK.
- Peeters, S. (2017), Woonprojecten stadsontwikkeling: profiel van de bewoners, Studiedienst Stad Antwerpen, 146 p.
- Schillebeeckx, E., Oosterlynck, S. & De Decker, P. (2015), RAPPORT WP2 – Veerkracht & Immigratie: Een veerkrachtige ruimte ten aanzien van immigratie? Exploratief onderzoek in 3 Vlaamse casegebieden: Case Antwerpen-Noord, Steunpunt Ruimte, Heverlee, 61 p.
- Stoop, R., Mattheesen, W. & Casteleyn, B. (2015), Jaarrapport Antwerpse monitor Stad Antwerpen 2014; 5 jaar permanente monitoring: een balans van de stad, Stad Antwerpen, D/2015/0306/63
- Storms, B. & Van den Bosch, K. (eds.) (2009), Wat heeft een gezin minimaal nodig? Een budgetstandaard voor Vlaanderen, Acco Leuven/Den Haag.
- Storms, B., Penne, T., Vandelannoote, D. & Van Thielen, L. (2015). Is de minimuminkomensbescherming in ons land doeltreffender geworden sinds 2008? Wat leren we uit de geüpdatete referentiebudgetten? (VLAS-Studies 21, april 2015). Antwerpen: Vlaams Armoedesteunpunt.

- Tratsaert K. (2012), Huurprijzen en richthuurprijzen. Deel II: De registratie van huurcontracten als informatiebron van de private huurmarkt, Steunpunt Ruimte & Wonen, Heverlee, 65 p.
- Ulusoy, D. (2012), Nieuwe woningtypes als wapen tegen de stadsvlucht, AGORA Magazine voor sociaalruimtelijke vraagstukken, Jaargang 28, Nr.5, p.20-22.
- Van den Broeck K. (2015), Grote Woononderzoek. Deel 4. Woningkwaliteit en renovatie: resultaten op basis van de vragen aan bewoners, Steunpunt Wonen, Leuven, 98 p.
- Van den Broeck, K. (2016), Verhuisbewegingen naar en uit Gent. Profielen en motieven van verhuizers, HIVA@KU Leuven, 177p.
- Vandenbroele, J. (2010), Rapport loketbevraging: Verhuizen in en naar Antwerpen. Een onderzoek naar verhuismotieven op basis van een open vraagstelling, Stad Antwerpen, BZ/SSO, onderzoek en projectmedewerkers: Casteleyn, B., Stoop, R., Mattheesen, W.
- Vanderstraeten L. & Ryckewaert M. (2015), Grote Woononderzoek 2013. Deel 3. Technische woningkwaliteit, Steunpunt Wonen, Leuven, 109 p.
- Vanderstraeten, L., & Ryckewaert, M. (2015). Het verhaal van noodkopers en 'captive renters'. In P. De Decker, B. Meeus, I. Pannecoucke, E. Schillebeeckx, J. Verstraete, & E. Volckaert (Eds.), Woonnood in Vlaanderen: Feiten, mythen, voorstellen (pp. 87-106). Antwerpen: Garant.
- Vanneste D., Thomas, I., Laureysen I. (2004). Fysische staat van de woning, Ruimte en Planning, jrg. 24, nr.4, p. 12-36.
- Vastmans, F. (2016). Regionale differentiatie maximale verkoopwaarden. In het stelsel van bijzondere sociale leningen en voor de sociale leningen van de erkende kredietmaatschappijen. Leuven: Steunpunt Wonen.
- Vastmans F. & Laheye K. (2016). De Huurschatter. Deel 1. Een eerste algemene analyse, Steunpunt Wonen, Leuven, p. 74
- Vastmans F. (2016), Een nieuwe rol voor de private huur. Deel 5: Simulaties op het verhuuraanbod, Steunpunt Wonen, Leuven, 48 p.
- Vaughan-Whitehead, D. (2016) (ed.), 'Europe's disappearing middle class? Evidence from the world of work', ILO Publications, Edward Elgar Publishing, 600p.
- Vaughan-Whitehead, D., Vazquez-Alvarez, R. and Maitre, N. (2016), Trends in the world of work: What effects on inequalities and middle-income groups, ILO publications, www.ilo.org/global/docs/WCMS_455739/lang-en/index.htm
- Winters S. Buyst, E., Ceulemans, W., Elsinga, M., Heylen, K., Ryckewaert, M., Van den Broeck, K., Vanderstraeten, L., Vastmans, F. en Verbeeck, G.. (2016), Voorstel tot indicatoren voor het Vlaamse woonbeleid. Versie april 2016, Steunpunt Wonen, Leuven, 87 p