

RAPPORT WONEN 2023

WOONBELEVING IN ZEVEN VLAAMS-BRABANTSE GEMEENTEN



**VLAAMS-
BRABANT**

de provincie, jouw streekmotor

Rapport op basis van enquêtes over
woonwensen

Auteurs: Hanne Op de Beeck, Tine De Rijck
en Colette Schaumont

Inhoud

Inhoud.....	1
Inleiding	4
DEEL I: Wonen in Vlaams-Brabant: algemene woonschets	6
1 Bevolking van Vlaams-Brabant.....	6
2 Bevolkingsdichtheid en bebouwingsgraad	6
2.1 Bevolkingsdichtheid	6
2.2 Bebouwingsgraad	8
3 Woningtype.....	9
3.1 Eengezinswoningen en appartementen	9
3.2 Bouwvorm van eengezinswoningen	11
4 Eigenaars en (sociale) huurders	14
4.1 Eigenaarschap	14
4.2 Sociale woningen	16
5 Woningprijzen.....	17
5.1 Eigendomsverwerving.....	17
5.2 Huurprijzen.....	19
6 Ouderdom en energiezuinigheid van het woningenbestand	19
6.1 Leeftijd van het woningbestand	19
6.2 Renoveren.....	20
6.3 Energiezuinigheid	22
7 Samenvatting algemene woonschets	26
7.1 Wonen in Vlaams-Brabant.....	26
7.2 Wonen in Bertem, Huldenberg, Zoutleeuw, Bekkevoort, Glabbeek, Kortenaken en Tielt-Winge	26
DEEL II: Woonbeleving in zeven Vlaams-Brabantse gemeenten	27
8 Basiseigenschappen van woonbeleving.....	27
8.1 Persoonsgebonden basiseigenschappen	27
8.2 Woninggebonden basiseigenschappen	32
8.3 Samengevat: scheeftrekkingen en correlaties in de basisvariabelen.....	36
9 Reële woonbeleving	37
9.1 Reële woonbeleving in de zeven bevraagde gemeenten	37
9.2 Reële woonbeleving naar persoonsgebonden basiseigenschappen	39
9.3 Reële woonbeleving naar woninggebonden basiseigenschappen.....	41
9.4 Samengevat: belang van eigenaarschap, inkomen en woonoppervlakte	42
10 Ideale woonbeleving.....	43
10.1 Ideale woonbeleving in de zeven bevraagde gemeenten.....	43

10.2	Ideale woonbeleving naar persoonsgebonden basiseigenschappen	47
10.3	Ideale woonbeleving naar woninggebonden basiseigenschappen	50
10.4	Tussen droom en werkelijkheid : ideale vs. reële woonbeleving	54
10.5	Samengevat: 3 tendensen geven vorm aan 'de ideale woning'	55
11	Verhuisintenties en stappen tot verhuizen.....	57
11.1	Verhuisbewegingen in de zeven bevroegde gemeenten.....	57
11.2	Verhuisintenties en stappen tot verhuizen in de zeven bevroegde gemeenten ...	60
11.3	Verhuisintenties en stappen tot verhuizen naar persoonsgebonden basiseigenschappen	63
11.4	Verhuisintenties en stappen tot verhuizen naar woninggebonden basiseigenschappen	65
11.5	Waar het gras groener is...: reële woonbeleving en verhuizen	65
11.6	Samengevat: woonbeleving duwt, eigenaarschap verankert	67
12	Woonbeleving: (g)een kwestie van leeftijd?	68
12.1	Leeftijd en de persoonsgebonden eigenschappen	69
12.2	Leeftijd en de woninggebonden eigenschappen.....	71
12.3	Eigenaarschap, inkomen en woonbeleving: een kwestie van leeftijd?.....	72
12.4	Ideale woning en -omgeving: specifieke wensen van de 'oudere' leeftijdsgroep.	73
12.5	Verhuizen naar leeftijd	76
12.6	Samengevat: de invloed van leeftijd.....	79
Deel III:	De woonmarkt (be)sturen: naar meer compacte en energiezuinige woningen ...	80
13	Wat kan motiveren tot verhuizen naar een compacte en energiezuinige woning?	81
14	Aantrekkelijkheid van (alternatieve) woonprojecten met kleinschalige woningen	83
14.1	Overzicht van de vier onderzochte woonprojecten	84
14.2	Aantrekkelijkheid van de vier woonprojecten	87
14.3	Opgegeven redenen waarom men de projecten wel of niet aantrekkelijk vindt ...	89
14.4	Conclusies voor de beoordeling van de woonprojecten	92
15	De woning zelf ontwerpen en bouwen	92
16	De onderzoeksresultaten bekeken vanuit een woonbeleidsvisie: aanbevelingen voor het lokale woonbeleid.....	93
Nabeschouwing		95
17	Eigenaarschap, woonoppervlakte en energiezuinigheid als rode draad	95
18	Visie van de dienst wonen rond onderzoek in een breder ruimtelijk kader en het woonbeleid vandaag	97
Algemene samenvatting.....		99
Wonen in Vlaams-Brabant en de 7 enquêtegemeenten		99
Reële woonbeleving		99
Ideale woonbeleving.....		100
Verhuisintenties.....		101
Rol van leeftijd		102

Naar meer compacte en energiezuinige woningen	103
Referenties	105
Tabellen	106
Figuren.....	109

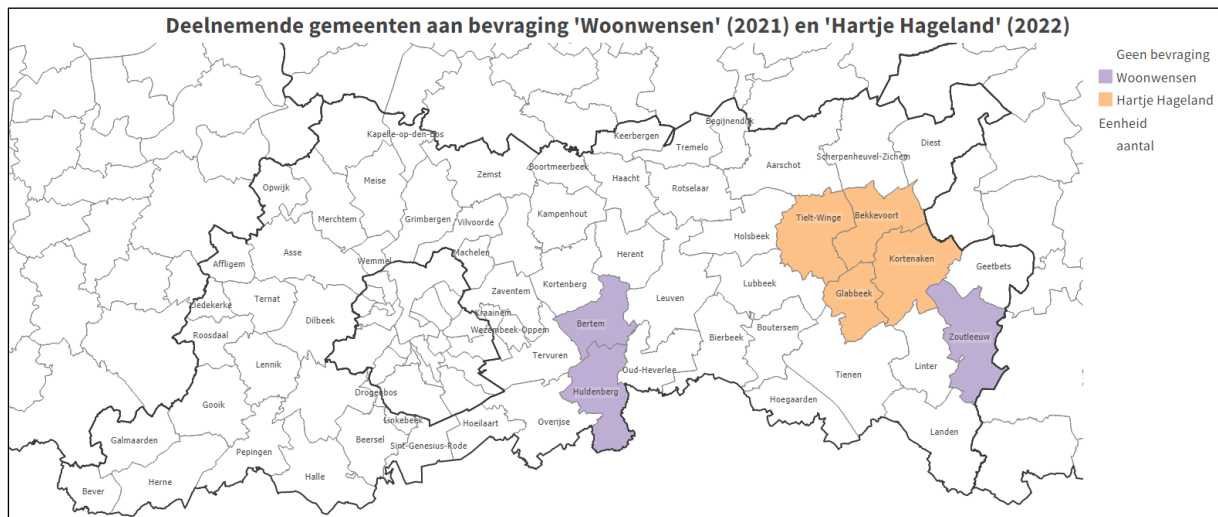
Inleiding

Oost west, thuis best. Het is een gekend gezegde dat aantoont hoe belangrijk onze thuisomgeving is. Normaal gesproken voelen we ons in de eigen woning comfortabel en komen we er na een lange dag tot rust. Voor een gezellige thuisomgeving zorg je in de eerste plaats zelf, maar ook het comfort van de woning op zich en de relaties met de directe omgeving dragen bij tot een 'thuisgevoel'. Het is dit thuisgevoel dat in dit rapport centraal staat.

Er zijn al verschillende rapporten, studies en cijferbronnen beschikbaar die de objectieve karakteristieken van wonen in de 65 Vlaams-Brabantse gemeenten in kaart brengen, zoals het rapport '[wonen](#)' en de cijfers over wonen op [provincies.incijfers.be](#). Dat bijvoorbeeld eigendomsverwerving in Vlaams-Brabant duur is, en dat ook de huurprijzen voor verschillende gezinnen een uitdaging vormen, is al langer gekend. De mate waarin deze woonaspecten effectief de subjectieve beleving van de bewoners vorm geven, is daarentegen veel minder onderzocht.

Als basis voor de analyses nemen we de [enquêtes](#) die werden uitgevoerd in twee verschillende onderzoeken.

- Een bevraging van de woonwensen in het kader van het Europees project 'Housing 4.0 Energy', in 2021 uitgevoerd in Bertem, Huldenberg en Zoutleeuw (Souaid, 2022). Dit project noemen we verder in dit rapport het '**Woonwensen**' onderzoek.
- De bevraging uitgevoerd door '**Hartje Hageland**', een intergemeentelijk samenwerkingsverband lokaal woonbeleid, in 2022 afgenomen in Tielt-Winge, Bekkevoort, Glabbeek en Kortenaken (Intergemeentelijk samenwerkingsverband Hartje Hageland & provincie Vlaams-Brabant, 2022). Deze bevraging noemen we verder in dit rapport de 'Hartje Hageland' bevraging.



De aanleiding voor deze enquêtes was de wens van de deelnemende gemeenten om inzicht te krijgen in de kloof tussen vraag en aanbod op de woningmarkt. Men wilde nieuwe en betaalbare woonoplossingen onderzoeken, en op basis daarvan lokale acties rond betaalbaar wonen uitvoeren. Hierbij houdt men rekening met de huidige demografische evoluties, zoals de hogere levensverwachting en de groei van nieuwe gezinsvormen (Intergemeentelijk samenwerkingsverband Hartje Hageland & provincie Vlaams-Brabant, 2022; Souaid, 2022). Daarnaast is het belangrijk om bij het versterken van een kwaliteitsvolle woonmarkt rekening te houden met de woonbeleving van (potentiële) bewoners. Om die reden kwam woonbeleving in beide bevragingen aan bod. Deze woonbeleving diepen we uit in dit rapport. We maken hierbij een onderscheid tussen de reële of huidige woonbeleving, de ideale woonbeleving en verhuisintenties. Vanuit de veronderstelling dat de levensfase waarin iemand zich bevindt, hierin een rol kan spelen, houden we bij deze studie rekening met de leeftijd van de respondenten.

De enquêtes waarop we de woonbelevingsanalyses baseren, beperken zich tot de zeven genoemde gemeenten en zijn met andere woorden *niet* representatief voor de provincie Vlaams-Brabant. Toch maken we in het **eerste deel** van dit rapport **een algemene woonschets** van Vlaams-Brabant, met als doel een breed overzicht te bieden van het wonen in Vlaams-Brabant en te onderzoeken in hoeverre de zeven gemeenten al dan niet afwijken van de Vlaams-Brabantse gemiddelden.

Na deze algemene schets bestuderen we in een **tweede deel** de woonbeleving, de kenmerken van de ideale woning (en in welke mate deze overeen stemmen met de huidige woonsituatie) en de verhuisintenties van de **bevroagde respondenten** uit Bertem, Huldenberg, Zoutleeuw, Bekkevoort, Glabbeek, Kortenaken en Tielt-Winge. Als afsluiter onderzoeken we welke rol leeftijd hierbij speelt.

In het **derde deel** gaan we dieper in op de bevraging over de pilootprojecten die tot stand kwamen in het Housing 4.0 Energy Project. Het Housing 4.0 Energy project wil de CO² uitstoot van gezinswoningen naar beneden brengen. Daarvoor zijn in Nederland, Ierland en Vlaanderen **pilootprojecten** opgezet met kleinschalige energie-neutrale woningen. Om na te gaan of en hoe men de beoogde doelgroepen (in eerste instantie jonge starters en 55-plussers) met deze concepten kan bereiken, werden in het woonwensenonderzoek ook vragen opgenomen over de aantrekkelijkheid van deze projecten. Daarnaast werd onderzocht welke argumenten en motieven mensen kunnen overtuigen naar een compacte energiezuinige woning te verhuizen, en of mensen zelf zouden betrokken willen worden bij het ontwerpen en/of bouwen van een woning. Op basis van de bevindingen uit dit onderzoek worden aan het eind van dit derde deel een aantal **aanbevelingen** geformuleerd **voor lokale besturen** die hun inwoners willen laten bewegen van te grote en onderbezette alleenstaande woningen naar meer compacte en energiezuinige woonprojecten.

DEEL I: Wonen in Vlaams-Brabant: algemene woonschets

1 Bevolking van Vlaams-Brabant

Maatschappelijke evoluties zoals gezinsverduinning, nieuwe gezinsvormen en bevolkingsgroei, vormen een uitdaging voor het ruimtelijk- en woonbeleid. Vlaams-Brabant is van alle Vlaamse provincies de jongste en snelst groeiende provincie (De Maesschalck, 2022). De bevolking van Vlaams-Brabant groeit sinds 1990 met gemiddeld 6.614 inwoners per jaar; de grootste groei werd opgetekend in 2021 (11.151 personen). Deze groei wordt voornamelijk veroorzaakt door migratie uit Brussel, vooral van jonge gezinnen, wat zorgt voor druk op de woonmarkt en een vraag naar kwalitatief hoogstaande woningen. Voor een gedetailleerde analyse van groei en migraties in Vlaams-Brabant verwijzen we naar De Maesschalck (2022).

Door de instroom van jonge gezinnen uit Brussel, is er in Vlaams-Brabant algemeen gesproken minder gezinsverduinning dan in de rest van Vlaanderen. Uitzonderingen binnen de provincie zijn het Pajottenland en het Hageland: de bevolking is er gemiddeld ouder, wat maakt dat er ook meer één- en tweepersoonshuishoudens zijn (De Maesschalck, 2022).

Woonwensen en Hartje Hageland

De leeftjidsverdeling is alvast belangrijk om mee te nemen bij de interpretatie van de onderzoeksresultaten over woonbeleving. De respondenten van de enquêtes werden grotendeels in het Vlaams-Brabantse Hageland geselecteerd; hun antwoorden zullen vertekend zijn ten opzichte van de rest van Vlaams-Brabant.

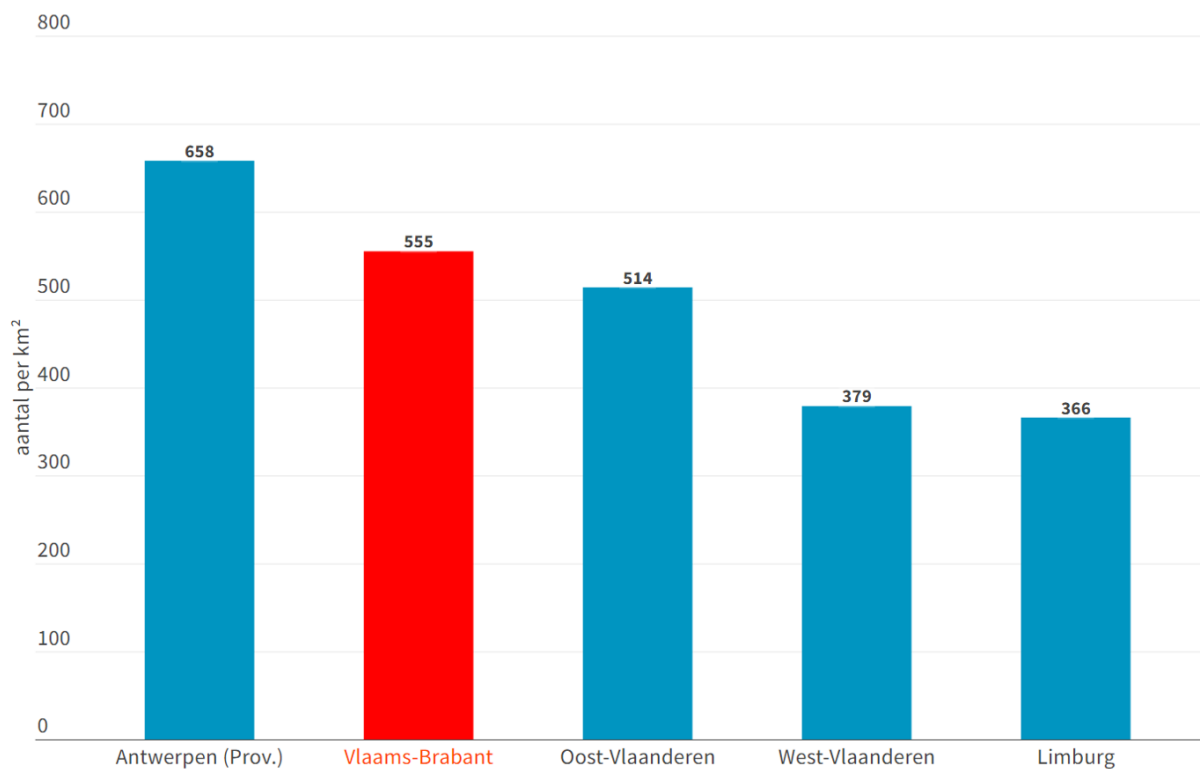
Voor de enquête 'Woonwensen', die werd afgenomen in Bertem, Huldenberg en Zoutleeuw, werden disproportioneel meer oudere respondenten geselecteerd, omdat deze groep een belangrijke doelgroep vormde voor de initiatiefnemende gemeenten. Een groot deel van de respondenten in deze enquête vulde de leeftijdsvraag niet in. Van wie de leeftijd wel bekend is, blijkt meer dan de helft 60 jaar of ouder te zijn. In de enquête 'Hartje Hageland', die werd afgenomen in Bekkevoort, Glabbeek, Kortenaken en Tielt-Winge, is het aantal bevraagde 65-plussers wél in verhouding met deze leeftijdsgroep in de gemeenten. In deze dataset bestaat daarentegen een overrepresentatie van de groep 45- tot 65-jarigen en een ondervertegenwoordiging van de groep 18- tot 34- jarigen. In combinatie met de vaststelling dat de bevolking van het Hageland sowieso wat ouder is dan de rest van Vlaams-Brabant, kunnen we stellen dat in de onderzoeksresultaten de beleving van iets oudere inwoners zal domineren.

2 Bevolkingsdichtheid en bebouwingsgraad

2.1 Bevolkingsdichtheid

Op de provincie Antwerpen na, kent Vlaams-Brabant de grootste [bevolkingsdichtheid](#) van alle Vlaamse provincies. Het gaat om gemiddeld 555 inwoners per vierkante kilometer.

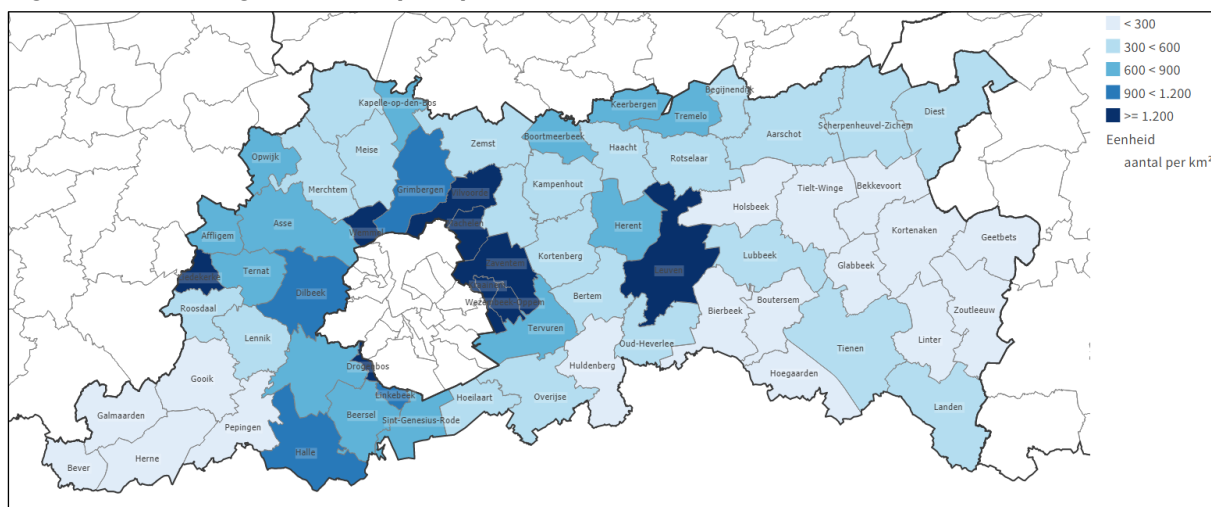
Figuur 1. Bevolkingsdichtheid provincies (2022)



Bron: Rijksregister via provincies.incijfers.be

Wanneer we naar het gemeenteniveau kijken, zien we in enkele specifieke gebieden een veel hogere bevolkingsdichtheid dan het provinciaal gemiddelde. De hoogste [bevolkingsdichtheid](#) is te vinden in de gemeenten in de rand rond Brussel (Kraainem, Drogenbos, Vilvoorde, Wezembeek-Oppem en Wemmel) en in de stad Leuven: deze gemeenten hebben een gemiddelde bevolkingsdichtheid van meer dan 1.500 inwoners per km². De laagste bevolkingsdichtheid is te vinden in de Hagelandse gemeenten en het Pajottenland.¹

Figuur 2. Bevolkingsdichtheid (2022)



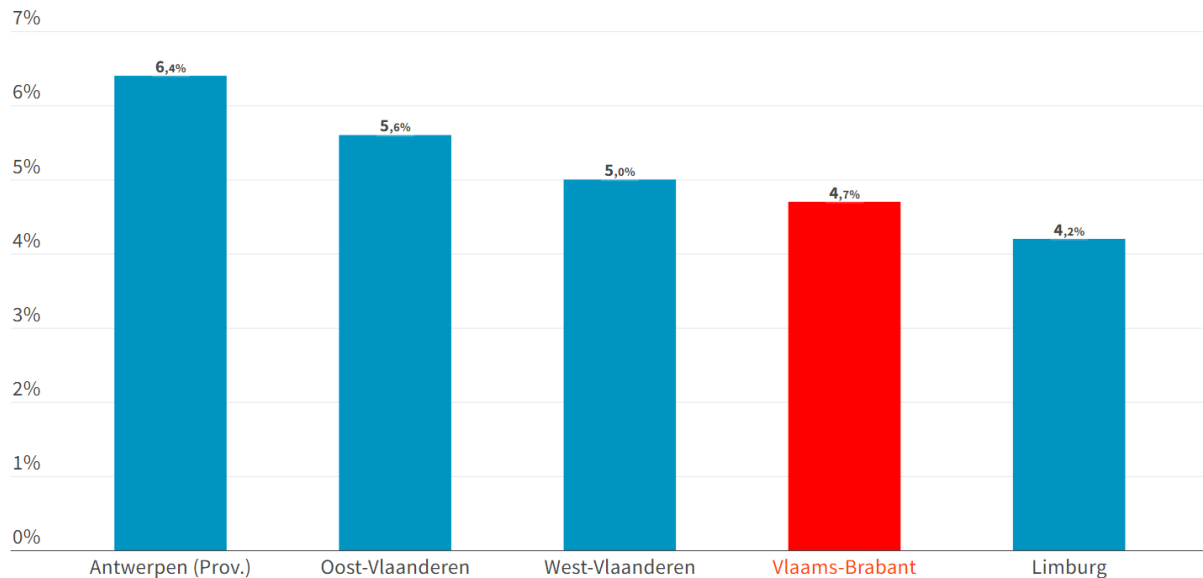
Bron: Rijksregister via provincies.incijfers.be

¹ Een uitgebreide analyse van bevolkingsdichtheid in Vlaams-Brabant is te vinden in De Maesschalck (2022).

2.2 Bebouwingsgraad

Hoewel Vlaams-Brabant de tweede dichtst bevolkte provincie is, is ze met een [bebouwingsgraad](#) van 4,7% na Limburg de minst bebouwde van de Vlaamse provincies. Bij het berekenen van de bebouwingsgraad wordt er geen rekening gehouden met de functie van de gebouwen. De bebouwingsgraad heeft met andere woorden betrekking op alle types van woningen alsook panden die geen woonfunctie hebben.

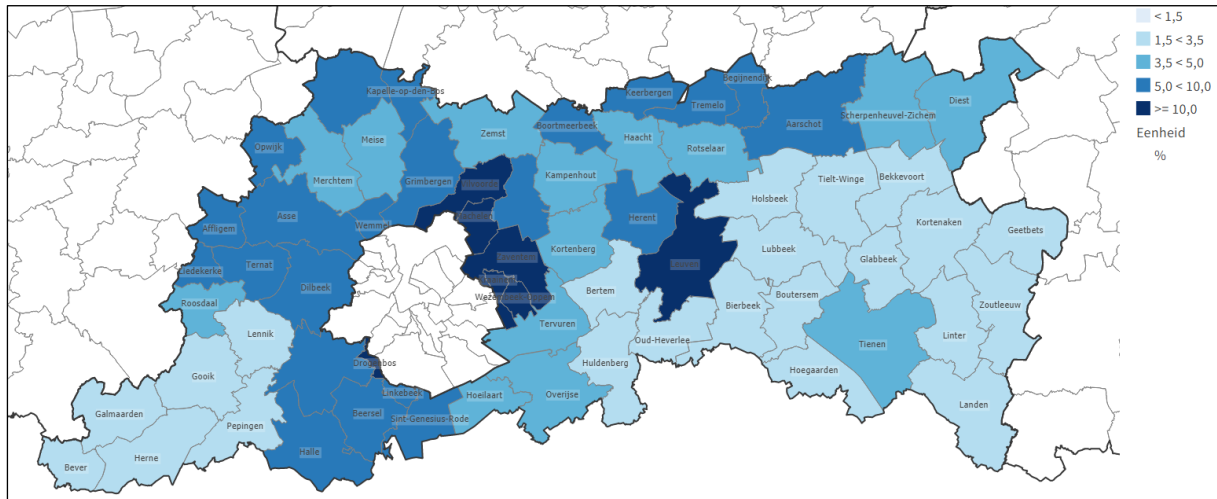
Figuur 3. Bebouwingsgraad provincies (2022)



Bron: Digitaal Vlaanderen – GRB via provincies.incijfers.be

Hoewel de [bebouwingsgraad](#) enkel kijkt naar het aandeel van de grondoppervlakte die wordt ingenomen door gebouwen in het algemeen (en niet enkel wooneenheden), zien we dat ze in Vlaams-Brabant, wel min of meer een spiegel vormt van de bevolkingsdichtheid. De gemeenten in de rand rond Brussel (Kraainem, Drogenbos, Vilvoorde, Wezembeek-Oppem, Wemmel, en ook Machelen en Zaventem) alsook de stad Leuven hebben allemaal een bebouwingsgraad die hoger ligt dan 10%. Ook in verschillende gemeenten ten westen van Brussel en in het noorden van de provincie, ligt de bebouwingsgraad hoog, met meer dan 5% van de grondoppervlakte die wordt ingenomen door gebouwen. De gemeenten in het Pajottenland en het Hageland hebben de laagste bebouwingsgraad van de provincie.

Figuur 4. Bebouwingsgraad (2022)



Bron: Digitaal Vlaanderen via provincies.incijfers.be

Woonwensen en Hartje Hageland

De zeven gemeenten waarin de bevragingen werden uitgevoerd, zijn dunbevolkt. De bevolkingsdichtheid ligt in al deze gemeenten lager dan 350 inwoners per km². Bertem (342 inwoners/km²) heeft van deze gemeenten nog de hoogste bevolkingsdichtheid; Kortenaken (160 inwoners/km²) de laagste. Huldenberg (250 inwoners/km²), Tielt-Winge (247 inwoners/km²), Glabbeek (198 inwoners/km²), Zoutleeuw (186 inwoners/km²) en Bekkevoort (174 inwoners/km²) situeren zich hiertussen. Het contrast met de dichtstbevolkte gebieden in de provincie is groot.

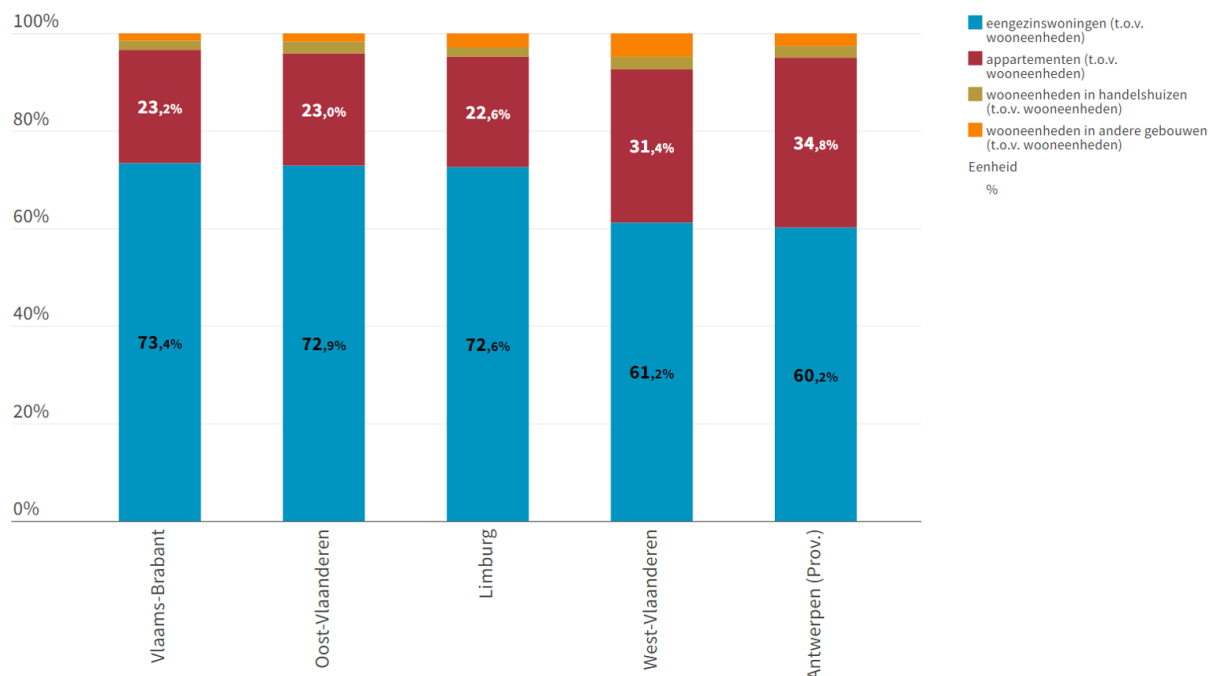
De bebouwingsgraad ligt in al deze gemeenten onder de 3%. Glabbeek en Tielt-Winge (beide 2,9%) hebben van deze gemeenten nog de 'hoogste' bebouwingsgraad, Kortenaken en Zoutleeuw (beide 2,3%) de laagste. Bertem, Bekkevoort (beide 2,7%) en Huldenberg (2,4%) situeren zich hiertussen. De respondenten van de 'Woonwensen' en 'Hartje Hageland' enquêtes komen met andere woorden uit dunner bevolkte en minder bebouwde gemeenten van Vlaams-Brabant.

3 Woningtype

3.1 Eengezinswoningen en appartementen

Vlaams-Brabant heeft in 2022 531.471 [wooneenheden](#). Ten opzichte van het aantal huishoudens betekent dit dat er 108 wooneenheden zijn per 100 huishoudens. 73,4% van deze wooneenheden zijn eengezinswoningen; 23,2% zijn appartementen. Vlaams-Brabant kent hiermee van alle provincies het hoogste aandeel eengezinswoningen, hoewel het verschil met Oost-Vlaanderen en Limburg niet erg groot is.

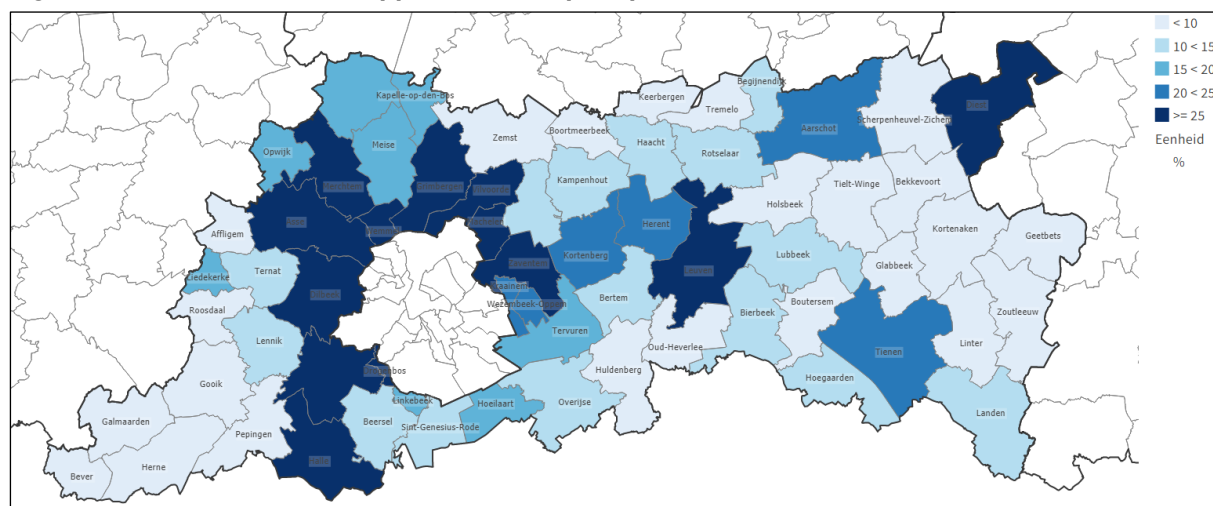
Figuur 5. Woningen naar type (2022)



Bron: Statbel – gebouwenpark via provincies.incijfers.be

De grootste concentraties aan [appartementen](#) zijn gelegen in de randgemeenten rond Brussel en in de stedelijke gebieden van Leuven, Diest en Tienen. Meer dan 24% van de wooneenheden in deze gemeenten zijn appartementen, met uitschieters in Leuven (53% van de wooneenheden zijn appartementen) en Drogenbos (40% van de gemeenten zijn appartementen).

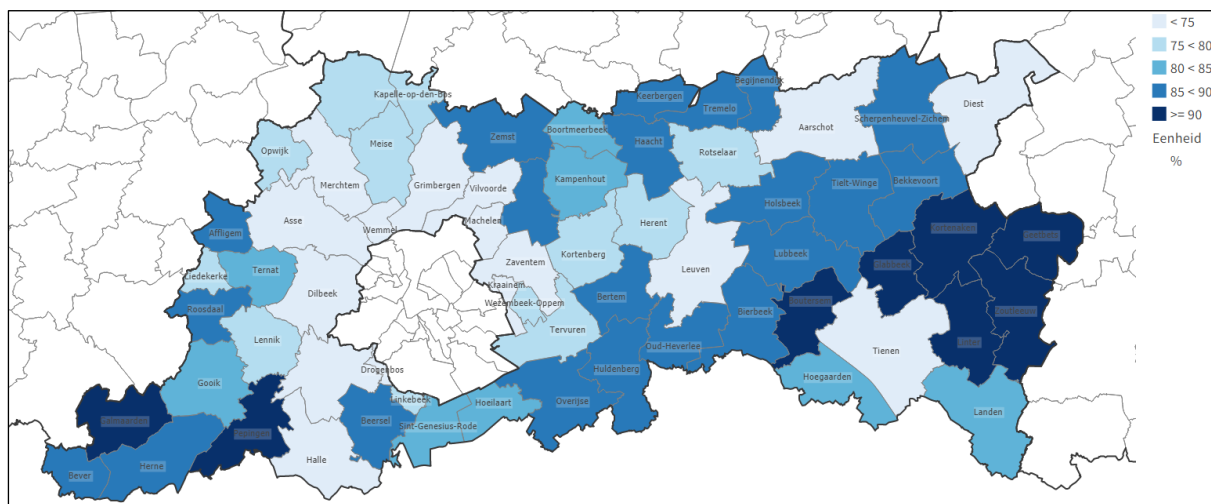
Figuur 6. Wooneenheden in appartementen (2022)



Bron: Statbel via provincies.incijfers.be

Gemeenten met hoge concentraties van [eengezinswoningen](#) liggen daarentegen verspreid over de provincie, vooral in de minder verstedelijkte gebieden.

Figuur 7. Wooneenheden in eengezinswoningen (2022)



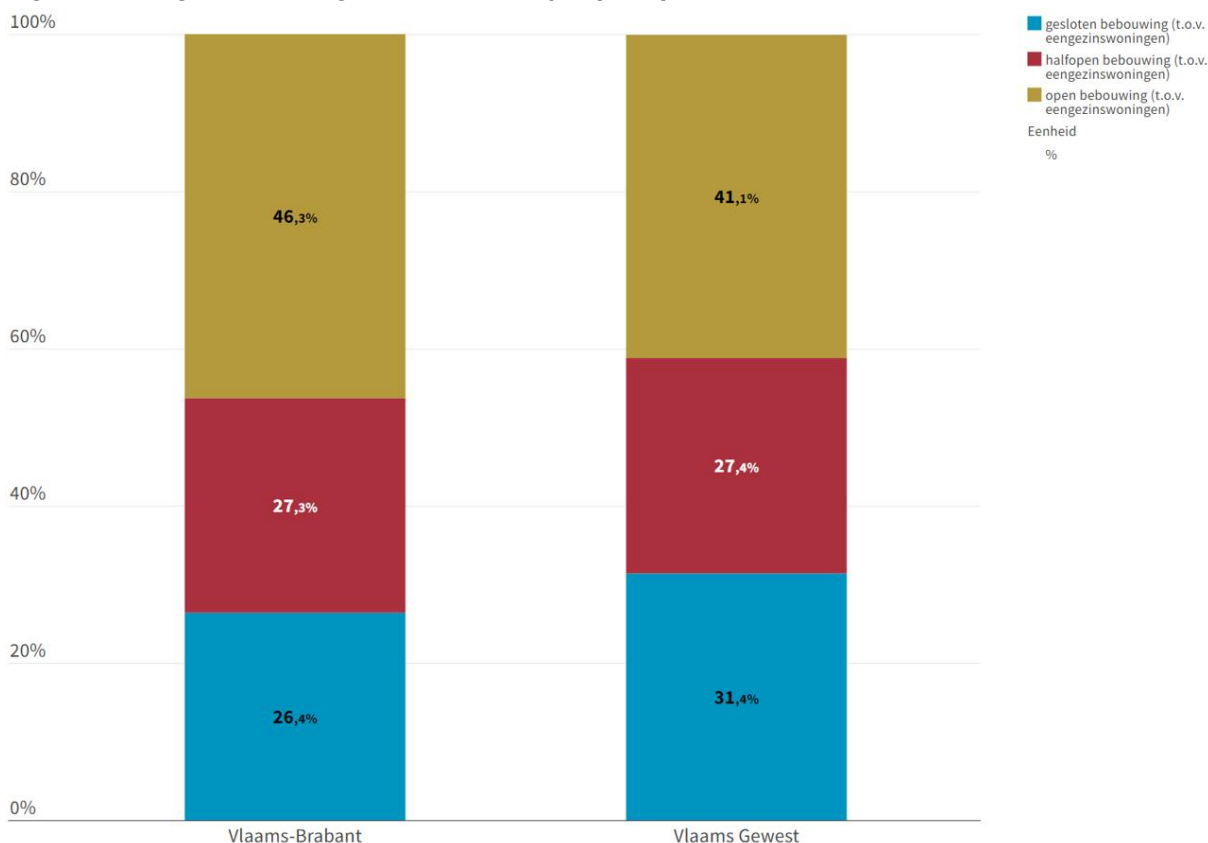
Bron: Statbel via provincies.incijfers.be

3.2 Bouwvorm van eengezinswoningen

De categorie van ééngezinswoningen kan je verder opsplitsen naar [bouwvorm](#). Daarbij maken we het onderscheid tussen een open bebouwing, een halfopen bebouwing en een gesloten bebouwing. De aandelen weergegeven in Figuur 8 zijn berekend ten opzichte van het totaal aantal woongelegenheden in ééngezinswoningen.

Het aandeel open bebouwingen ligt in Vlaams-Brabant (46.3%) hoger, en het aandeel gesloten bebouwingen (26.4%) lager, dan in het Vlaams gewest. Het aandeel halfopen bebouwingen (27.3%) ligt ongeveer op gelijk niveau met het Vlaams gewest.

Figuur 8. Eengezinswoningen naar bouwwijze (2022)



Bron: Statbel – gebouwenpark via provincies.incijfers.be

Drogenbos, Vilvoorde, Machelen, Leuven en Liedekerke kennen het kleinste aandeel vrijstaande woningen van de provincie: minder dan een vijfde van de eengezinswoningen is er vrijstaand. Keerbergen, Begijnendijk en Tremelo kennen het hoogste aandeel vrijstaande woningen van de provincie: meer dan 80% van de eengezinswoningen is er vrijstaand.

Woonwensen en Hartje Hageland

De gemeenten van de enquêtes hebben hoge concentraties aan eengezinswoningen. Glabbeek en Kortenaken hebben, met meer dan 95% van de wooneenheden die eengezinswoningen zijn, het hoogste aandeel eengezinswoningen van de hele provincie. Maar ook in Bertem, Tielt-Winge, Huldenberg, Bekkevoort en Zoutleeuw ligt het aandeel eengezinswoningen boven de 86%.

Wanneer we er de resultaten van de bevraging bij halen, in

Tabel 1, zien we bovendien dat in verhouding meer respondenten uit de bevestigingen in een eengezinswoning wonen, dan in de officiële cijfers het geval is. Met andere woorden: de gemeenten waarin de bevestigingen werden afgenomen, hebben in verhouding al meer eengezinswoningen dan gemiddeld in Vlaams-Brabant. Binnen deze gemeenten werden dan nog eens disproportioneel meer mensen uit eengezinswoningen geselecteerd. Hiermee moeten we rekening houden bij de interpretatie van de resultaten.

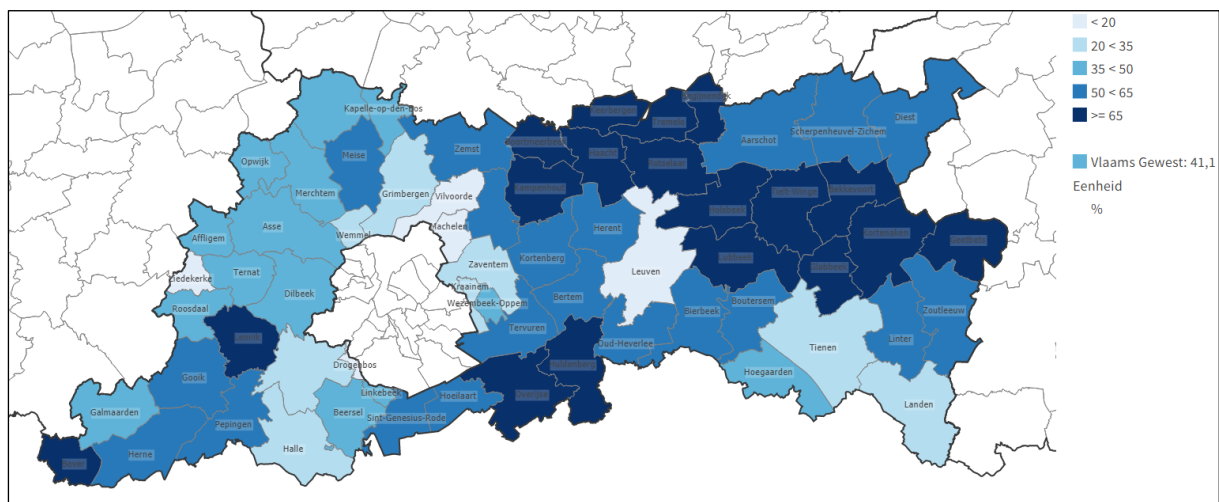
Tabel 1. Aandeel appartementen en eengezinswoningen (%)

Gemeente	Woningtype	Enquêtes	provincies.incijfers.be
Bertem	Appartement	9,6	11,6
	Eénggezinswoning	89,5	81,6
Huldenberg	Appartement	7,9	6,9
	Eénggezinswoning	91,6	87,5
Zoutleeuw	Appartement	5,7	6,3
	Eénggezinswoning	92,4	91,2
Bekkevoort	Appartement	5,9	9,1
	Eénggezinswoning	94,1	88,0
Glabbeek	Appartement	1,3	2,2
	Eénggezinswoning	98,7	95,3
Kortenaken	Appartement	2,0	2,4
	Eénggezinswoning	97,4	95,2
Tielt-Winge	Appartement	6,3	6,8
	Eénggezinswoning	92,7	86,9

Bron: Hartje Hageland (2022) voor Bekkevoort, Glabbeek, Kortenaken en Tielt-Winge; Woonwensen (2021) voor Bertem, Huldenberg en Zoutleeuw; provincies.incijfers.be (2021)

Wat de bouwvorm van de woningen betreft, zien we bovendien dat deze gemeenten grote concentraties vrijstaande woningen hebben. In Bekkevoort, Tielt-Winge, Kortenaken en Huldenberg is meer dan 70% van de eengezinswoningen een open bebouwing. In Glabbeek, Zoutleeuw en Bertem gaat het om respectievelijk 65%, 58% en 52%. Dit zijn allemaal percentages die hoger liggen dan het Vlaams-Brabants gemiddelde, dat op zichzelf al vrij hoog is.

Figuur 9. Open bebouwing (t.o.v. totaal eengezinswoningen) (2022)



Bron: Statbel via provincies.incijfers.be

In de cijfers van de bevraging, in Tabel 2, zien we bovendien dat uit de bevraagde gemeenten relatief gesproken *meer* bewoners van vrijstaande woningen, en *minder* van halfopen en gesloten bebouwingen werden geselecteerd dan de officiële cijfers. Uit gemeenten die in verhouding al meer vrijstaande woningen hebben dan andere delen van Vlaams-Brabant, werden met andere woorden nog eens disproportioneel meer personen uit vrijstaande woningen geselecteerd. Ook hiermee moeten we rekening houden bij de interpretatie van de gegevens.

Tabel 2. Aandeel vrijstaande, halfopen en gesloten woningen

Gemeente	Bouwworm	Enquêtes	provincies.incijfers.be
Bertem	Vrijstaand	65,2	52,4
	Halfopen	24,6	34,2
	Gesloten	10,2	13,4
Huldenberg	Vrijstaand	80,0	71,4
	Halfopen	16,6	20,1
	Gesloten	3,4	8,5
Zoutleeuw	Vrijstaand	70,8	58,0
	Halfopen	14,4	25,1
	Gesloten	11,8	16,9
Bekkevoort	Vrijstaand	82,9	79,4
	Halfopen	15,0	18,6
	Gesloten	2,1	2,0
Glabbeek	Vrijstaand	85,0	65,1
	Halfopen	14,3	31,5
	Gesloten	0,7	3,4
Kortenaken	Vrijstaand	83,8	75,5
	Halfopen	15,0	22,1
	Gesloten	3,3	2,4
Tielt-Winge	Vrijstaand	78,5	76,9
	Halfopen	18,2	19,4
	Gesloten	2,0	3,7

Bron: Hartje Hageland (2022) voor Bekkevoort, Glabbeek, Kortenaken en Tielt-Winge; Woonwensen (2021) voor Bertem, Huldenberg en Zoutleeuw; provincies.incijfers.be (2021)

Woonwensen en Hartje Hageland

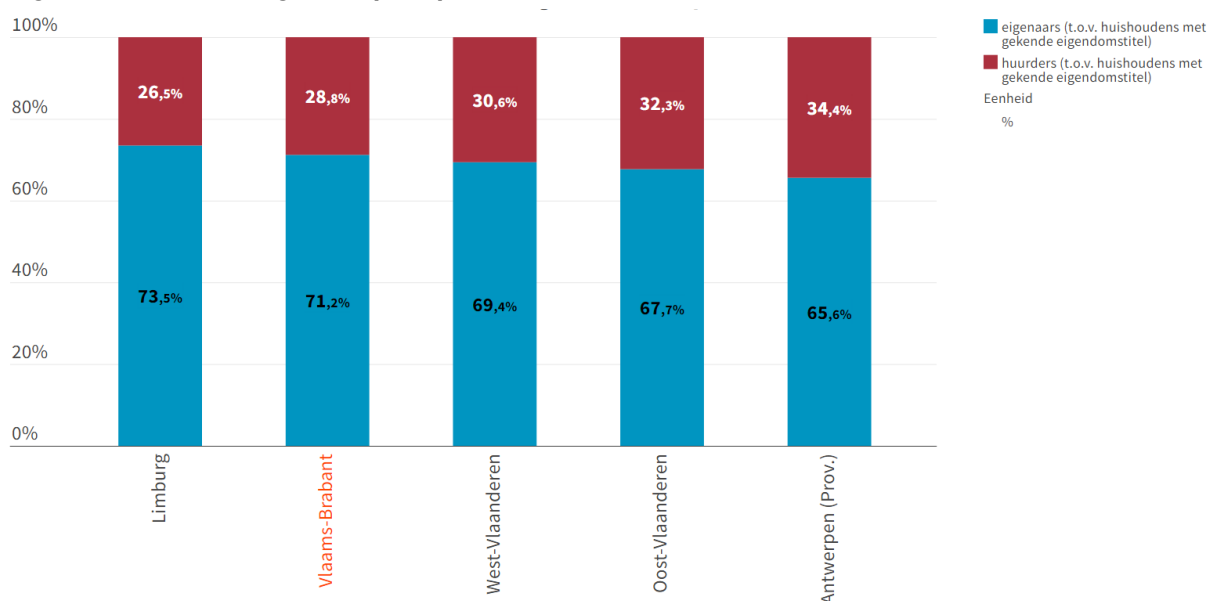
Samengevat kunnen we stellen dat de respondenten van de 'Woonwensen' en 'Hartje Hageland' enquêtes uit gemeenten komen met meer eengezinswoningen en meer open bebouwingen dan de rest van Vlaams-Brabant. Bovendien werden in deze gemeenten disproportioneel meer respondenten uit eengezinswoningen en open bebouwingen gerekruteerd voor de bevraging.

4 Eigenaars en (sociale) huurders

4.1 Eigenaarschap

In Vlaams-Brabant wordt 71,4% van de wooneenheden bewoond door de eigenaar zelf, 28,6% wordt bewoond door huurders. In vergelijking met de andere Vlaamse provincies is dit een vrij groot [aandeel eigenaars](#); enkel de provincie Limburg heeft nóg meer eigenaars.

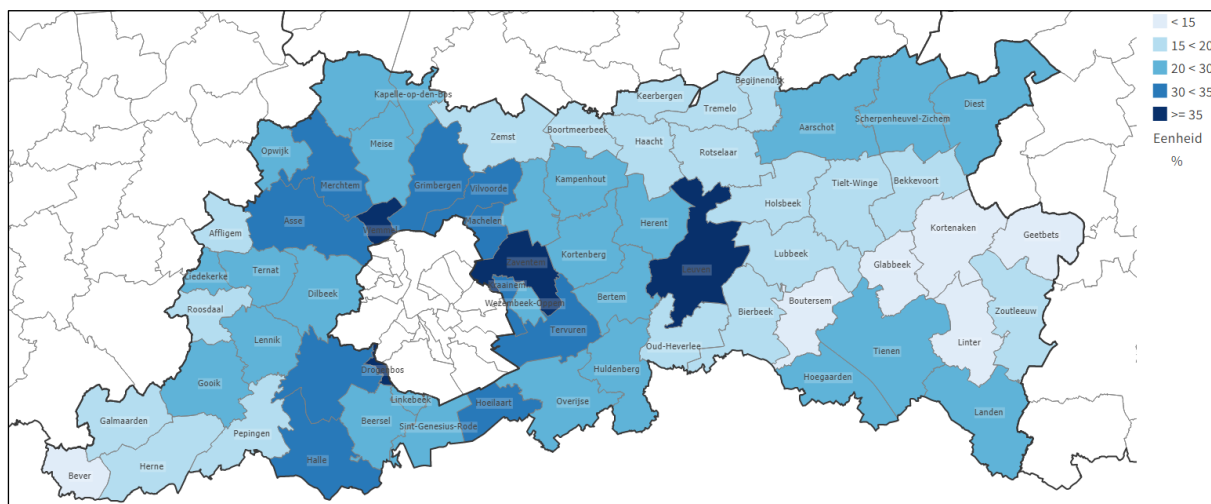
Figuur 10. Huurder/eigenaar (2022)



Bron: Kadaster en Rijksregister via provincies.incijfers.be

De hoogste [percentages huurders](#) blijken zich in onze provincie opnieuw in de gemeenten rond Brussel en in Leuven te bevinden. Het aandeel huurders ligt hier boven de 30%, in Leuven zelfs boven de 50%.

Figuur 11. Huurders t.o.v. huishoudens met gekende eigendomstitel (2022)



Bron: Kadaster en Rijksregister via provincies.incijfers.be

Woonwensen en Hartje Hageland

In de gemeenten waarin de 'Woonwensen' enquête werd afgenomen, situeert het percentage huurders zich rond het Vlaams-Brabants gemiddelde: 25% in Bertem, 32% in Huldenberg en 18% in Zoutleeuw. De gemeenten van de enquête 'Hartje Hageland' kennen daarentegen een laag aandeel huurders: 10% in Glabbeek en Kortenaken, en respectievelijk 17% en 18% in Tielt-Winge en Bekkevoort.

Wanneer we kijken naar de cijfers rond eigenaarschap en huren in beide bevestigingen, zien we dat de steekproef niet in lijn ligt met de verhouding in de realiteit: er werden minder huurders bereikt. De stem van de eigenaars zal in deze data dus overheersen.

Tabel 3. Huurders (in %)

Gemeente	Enquêtes (t.o.v. totaal bevraagden)	provincies.incijfers.be (t.o.v. huishoudens met gekende eigendomstitel)
Bertem	18,3	24,8
Huldenberg	16,5	21,8
Zoutleeuw	9,8	17,6
Bekkevoort	7,1	18,1
Glabbeek	3,4	10,5
Kortenaken	4,4	9,9
Tielt-Winge	8,0	17,2

Bron: Hartje Hageland (2022) voor Bekkevoort, Glabbeek, Kortenaken en Tielt-Winge; Woonwensen (2021) voor Bertem, Huldenberg en Zoutleeuw; provincies.incijfers.be (2021)

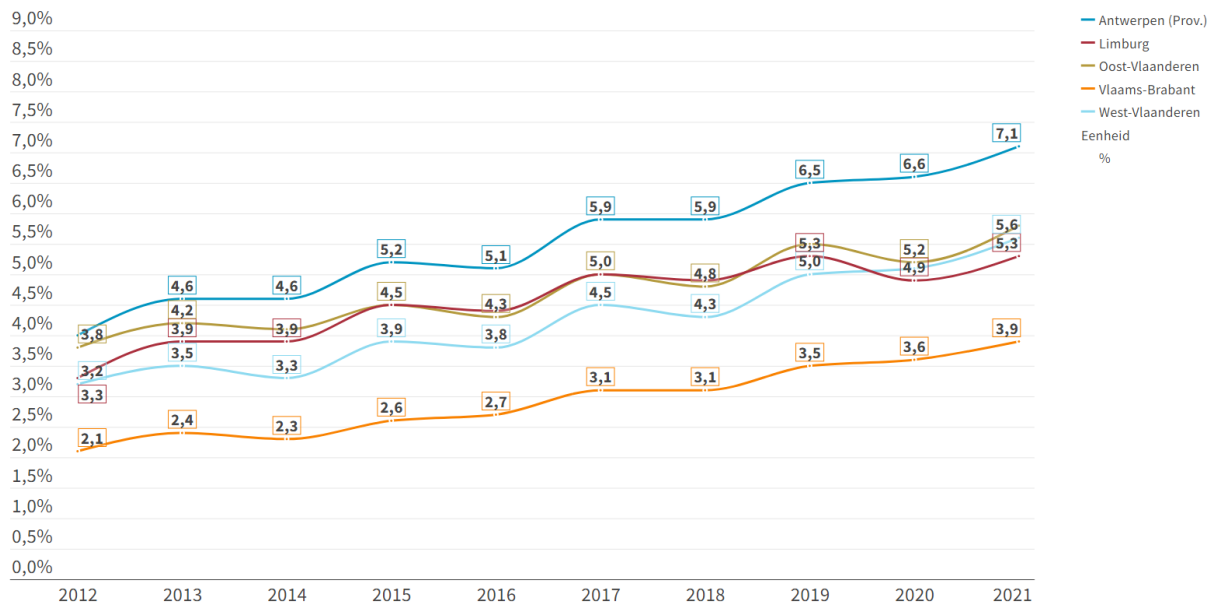
4.2 Sociale woningen

Op de huurmarkt kunnen we een onderscheid maken tussen huurders van private woningen en huurders van sociale woningen.

Hoewel in absolute cijfers het aantal sociale woningen in Vlaams-Brabant door de jaren heen toenam - van 16.526 in 2013 naar 19.148 in 2022 - is dit nauwelijks voldoende om aan de natuurlijke bevolkingsgroei te voldoen: het aantal sociale woningen per 100 huishoudens steeg van 3,6 naar 3,9. Deze Vlaams-Brabantse ratio ligt een stuk lager dan die van alle andere provincies.

Daartegenover staat dat ook het [aandeel kandidaat-huurders](#) (huurders op de wachtlijst bij een sociale huisvestingsmaatschappij (SHM)), eveneens veel lager ligt dan in de andere Vlaamse provincies.

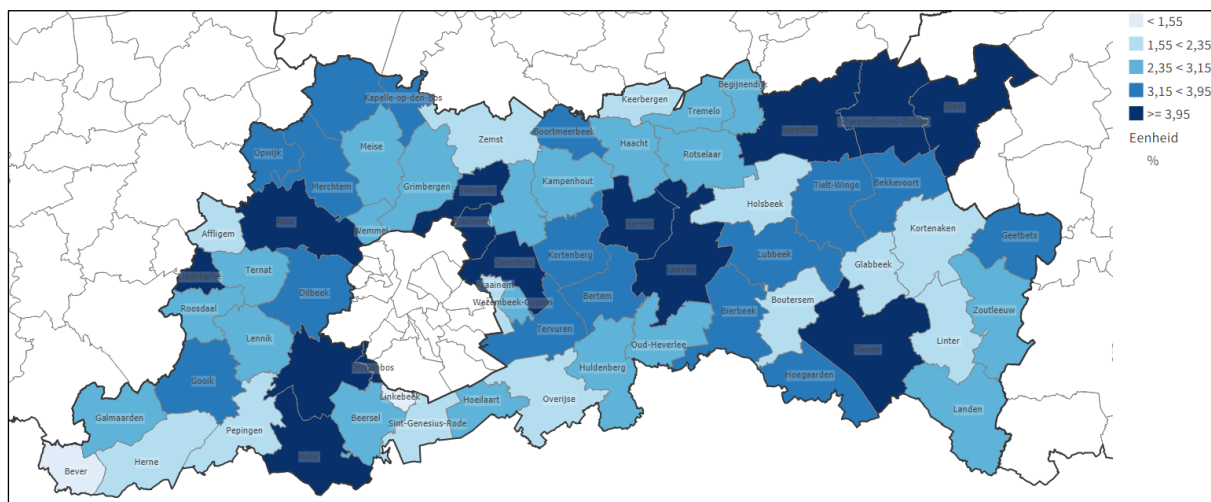
Figuur 12: Evolutie kandidaat-huurders t.o.v. particuliere huishoudens



Bron: Agentschap Wonen in Vlaanderen via provincies.incijfers.be

Toch toont deze figuur dat het [aandeel gezinnen op de wachtlijst](#) voor een sociale woning gestaag toeneemt over de jaren heen. Ook de tijd dat men gemiddeld moet wachten op een sociale woning van een SHM nam toe, met een gemiddelde wachttijd van 1.182 dagen in Vlaams-Brabant – dit is langer dan 3 jaar. Het aandeel kandidaat-huurders voor een sociale woning is het grootst in de stedelijke gebieden, zo blijkt uit Figuur 13.

Figuur 13. Kandidaat-huurders t.o.v. particulier huishoudens (2022)



Bron: VMSW via provincies.incijfers.be

Woonwensen en Hartje Hageland

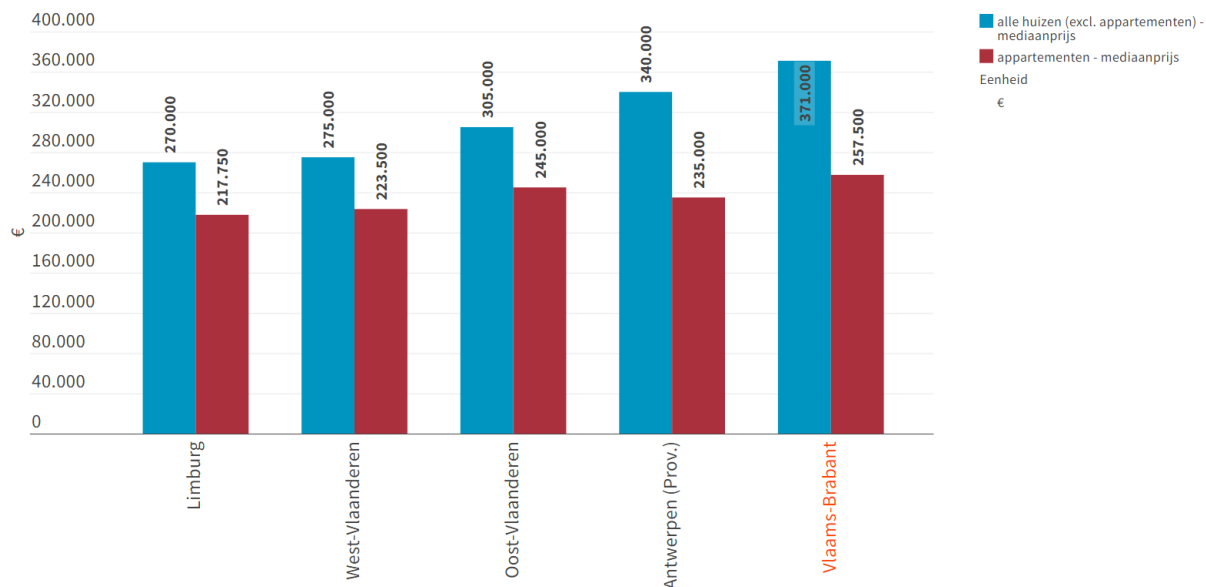
Sociaal huren komt in de enquêtes nauwelijks aan bod. In Glabbeek zijn er geen sociale woningen, en ook in enkele andere gemeenten van de enquêtes zijn er erg weinig. In de beide bevestigingen is het aantal sociale huurders onder de respondenten dan ook zodanig klein, dat hierover geen uitspraken kunnen worden gedaan. In de 'Woonwensen' enquête gaat het om 13 van de 611 bevraagde personen, in de 'Hartje Hageland' bevestiging om 15 van de 1472 bevraagde personen.

5 Woningprijzen

5.1 Eigendomsverwerving

De verkoopprijzen van woningen stegen het afgelopen decennium over het hele land, zo ook in Vlaams-Brabant. De mediaan verkoopprijs van een huis bedraagt anno 2022 371.000 EUR, ten opzichte van 260.000 EUR in 2012. Ook de prijzen van de appartementen stegen, van 180.000 EUR in 2012 naar 257.000 EUR in 2022. Vlaams-Brabant is van alle Vlaamse provincies de duurste provincie als het gaat over de [prijzen van huizen en appartementen](#): de mediaanprijs van huizen ligt er wel 100.000 EUR hoger dan die van de 'goedkoopste' provincie (Limburg) en 30.000 EUR hoger dan de 'tweede duurste' provincie (Antwerpen). Ook de mediaanprijs van appartementen ligt het hoogst in Vlaams-Brabant.

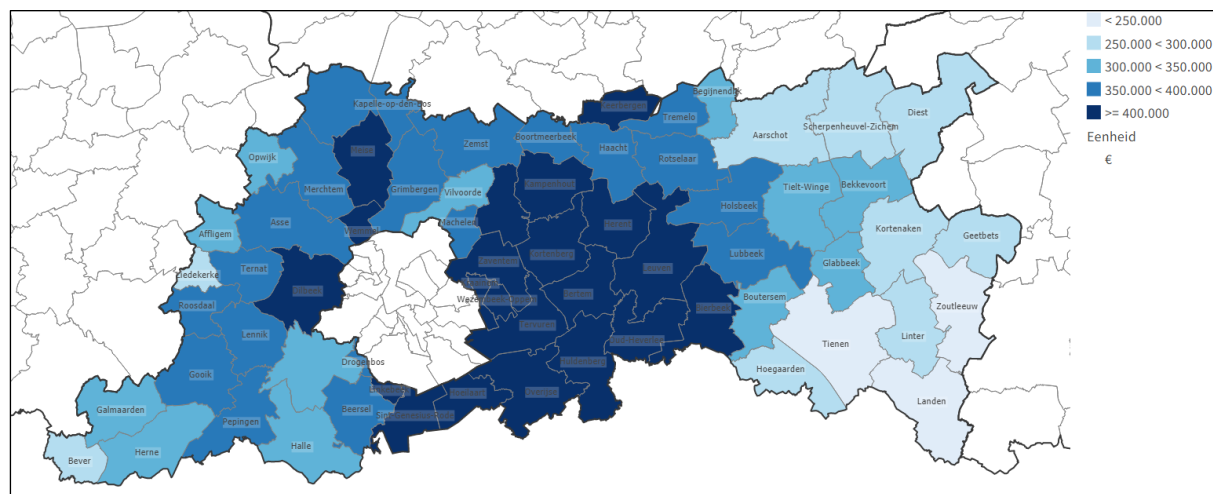
Figuur 14: Mediaanprijs huizen en appartementen (2022)



Bron: Statbel via provincies.incijfers.be

Bovendien verschillen de prijzen sterk naar gelang de gemeente waarin men woont. De nabijheid van Brussel en (in mindere mate) Leuven heeft een grote impact op de prijzen: de hoogste [mediaanprijzen voor huizen](#) zijn te vinden in de gemeenten tussen deze regio's. De mediaanprijs van huizen is in 2022 het hoogst in de gemeente Kraainem (589.500 EUR) en het laagst in de gemeente Zoutleeuw (237.500 EUR). De mediaanprijs van appartementen is in 2022 het hoogst in de gemeente Bierbeek (392.894 EUR) en het laagst in de gemeente Landen (195.000 EUR).²

Figuur 15. Mediaan prijs huizen (excl. appartementen) (2022)



Bron: Statbel via provincies.incijfers.be

² Opgelet: in heel wat (vooral landelijke) gemeenten werden te weinig appartementen verkocht om een mediaanprijs weer te kunnen geven. Deze wordt pas berekend vanaf 16 transacties.

Woonwensen en Hartje Hageland

Van de zeven gemeenten waarin de enquêtes werden afgenomen, is Zoutleeuw de 'goedkoopste' met een mediaanprijs van 237.500 EUR voor huizen. Huldenberg en Bertem zijn de duurste met respectievelijk 410.000 EUR en 430.000 EUR als mediaanprijs voor huizen. Tielt-Winge, Glabbeek, Kortenaken en Bekkevoort situeren zich hiertussen en hebben, in verhouding tot de rest van Vlaams-Brabant, een iets lagere mediaanprijs.

5.2 Huurprijzen

Ook de gemiddelde huurprijzen van woningen in Vlaams-Brabant namen toe, van 932 EUR per maand voor huizen en 699 EUR per maand voor appartementen in 2014, naar 976 EUR voor huizen en 743 EUR voor appartementen in 2021 (Wonen in Vlaanderen via Gemeente- en Stadsmonitor).

Woonwensen en Hartje Hageland

Wanneer we kijken naar de huurprijzen in de gemeenten waarin de bevestigingen werden afgenomen, blijkt dat Bertem de duurste gemeente is, met een gemiddelde huurprijs van 1146 EUR/maand voor huizen en 822 EUR/maand voor appartementen in 2021. Ook Huldenberg heeft hoge huurprijzen voor huizen, gemiddeld 1219 EUR/maand, maar de gemiddelde huurprijs voor appartementen ligt er laag in vergelijking met de rest van de provincie: 605 EUR/maand (Huldenberg heeft ook weinig appartementen, 282 in 2021). De 'goedkoopste' gemeente is opnieuw Zoutleeuw, met een gemiddelde huurprijs van 727 EUR/maand voor huizen en 668 EUR/maand voor appartementen. De overige gemeenten situeren zich hiertussen en zijn niet uitgesproken duur of goedkoop in huurprijs in vergelijking met de rest van de provincie (Wonen Vlaanderen via Gemeente- en Stadsmonitor). Van Glabbeek is geen gemiddelde huurprijs voor appartementen voorhanden, omdat er in 2021 slechts 44 appartementen zijn.

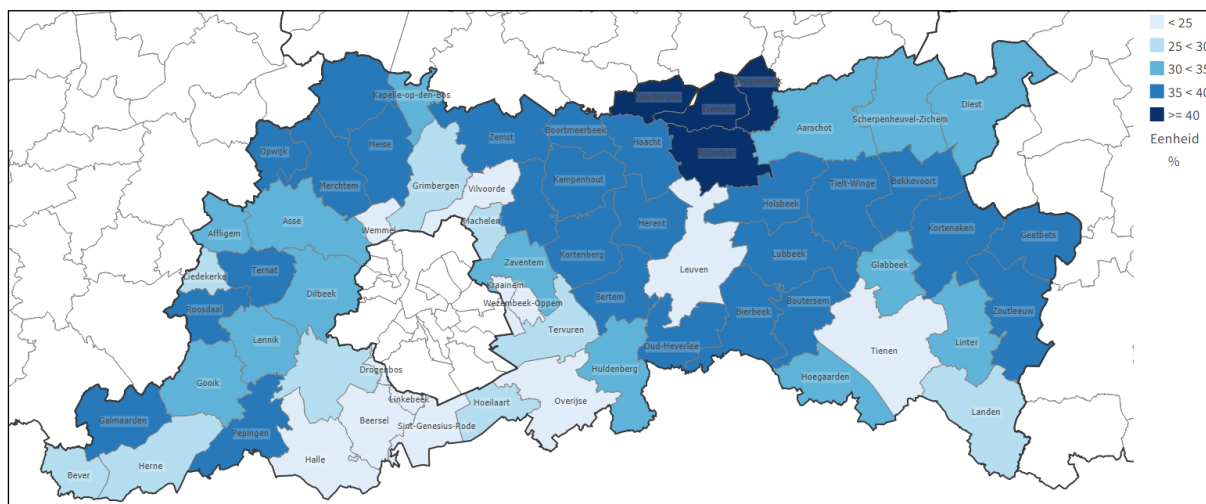
6 Ouderdom en energiezuinigheid van het woningenbestand

6.1 Leeftijd van het woningbestand

Als afsluiter van deze algemene woonschetsen kijken we naar de leeftijd en energiezuinigheid van het Vlaams-Brabantse woningbestand. Een groot deel van het Vlaams-Brabantse woningbestand (40,1%) werd gebouwd tussen 1946 en 1980. Dit is meer dan in het Vlaams Gewest (37,5%). 24,2% van de woningen werd nog vóór 1946 gebouwd, dit ligt ongeveer gelijk met het Vlaams Gewest (24%). 9,4% van de woningen, ten slotte, werd na 2010 gebouwd, dit is iets minder dan het Vlaams Gewest (10,6%). In vergelijking met de rest van Vlaanderen beschikt Vlaams-Brabant met andere woorden over een iets ouder woningbestand, hoewel de verschillen niet erg groot zijn.

Wanneer we kijken naar de afzonderlijke gemeenten van de provincie, zien we dat vooral Leuven, Tienen en de gemeenten rond Brussel over een lager [aandeel recentere woongebouwen](#) (gebouwd na 1981) beschikken. Vier gemeenten in het noorden van de provincie beschikken over het grootste aandeel recentere woongebouwen: in Keerbergen, Rotselaar, Tremelo en Begijnendijk is meer dan 40% van de woongebouwen na 1981 gebouwd.

Figuur 16. Gebouwen opgericht na 1981 t.o.v. totaal gebouwen (2022)

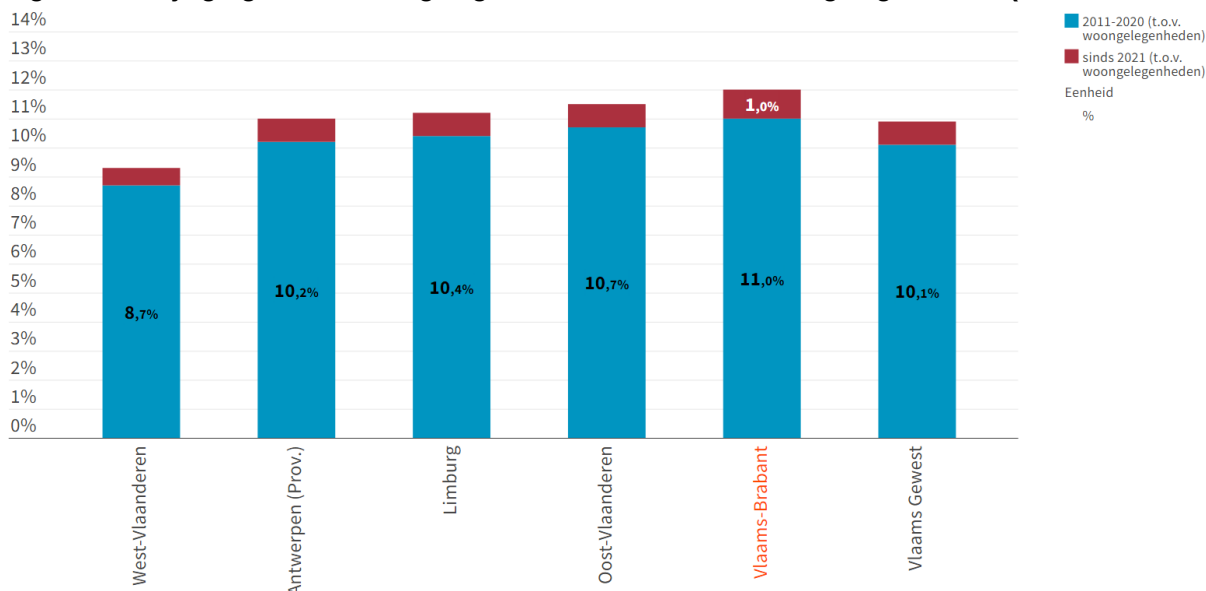


Bron: Statbel via provincies.incijfers.be

6.2 Renoveren

Van de bestaande woningen wordt de kwaliteit verhoogd door renovatie-inspanningen. Op basis van de kadastergegevens stellen we vast dat Vlaams-Brabant, van alle vijf de Vlaamse provincies, het grootste [aandeel gerenoveerde woningen](#) sinds 2010 heeft.

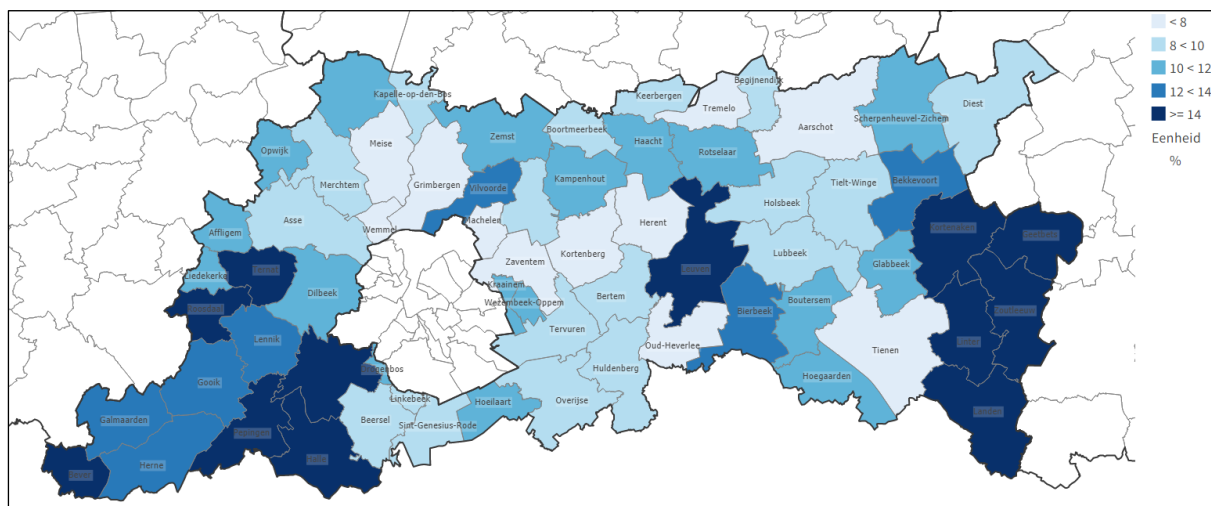
Figuur 17. Wijzigingen aan woongelegenheden t.o.v. totaal woongelegenheden (2011 t.e.m.2022)



Bron: Kadaster en Rijksregister via provincies.incijfers.be

Wanneer we naar de [renovaties op gemeenteniveau](#) kijken, zien we dat overwegend in het Pajottenland en in het Hageland hogere aandelen woningen te vinden zijn die tussen 2011 en 2020 werden gerenoveerd.

Figuur 18. Gewijzigde woongelegheden in 2011-2020 t.o.v. totaal woongelegheden

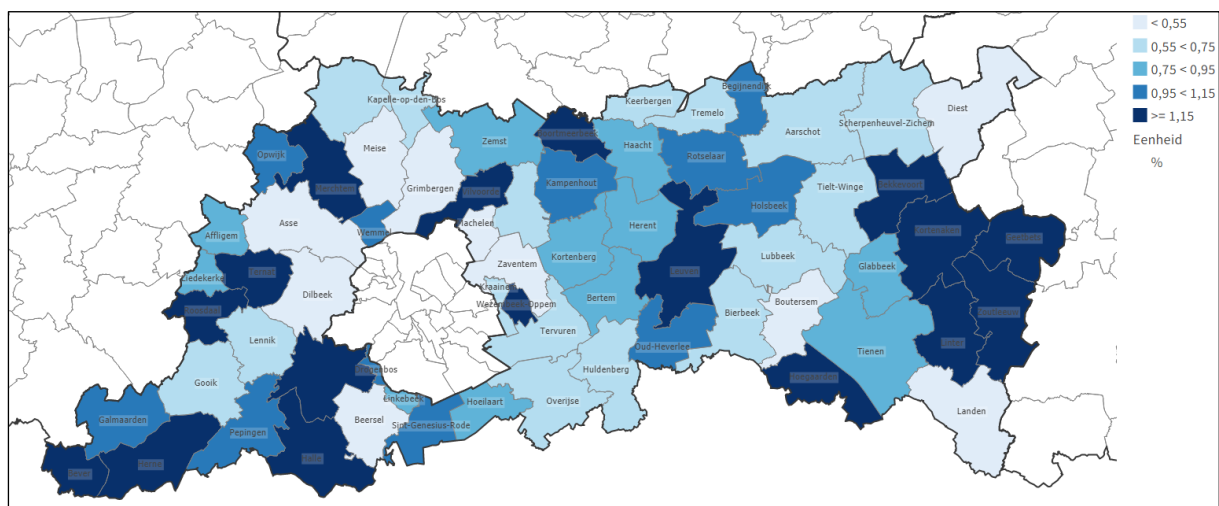


Bron: Kadaster en Rijksregister via provincies.incijfers.be

Met uitzondering van Leuven, hebben vooral stedelijke gebieden - Diest, Aarschot en Tienen - alsook enkele gemeenten in de Brusselse rand de laagste aandelen tussen 2011 en 2020 gerenoveerde woningen.

Wanneer we kijken naar het [aandeel woningen dat gerenoveerd werd in 2021 en 2022](#), zien we een gelijkaardig patroon, uiteraard met veel lagere percentages.

Figuur 19. Gewijzigde woongelegheden in 2021-2022 t.o.v. totaal woongelegheden



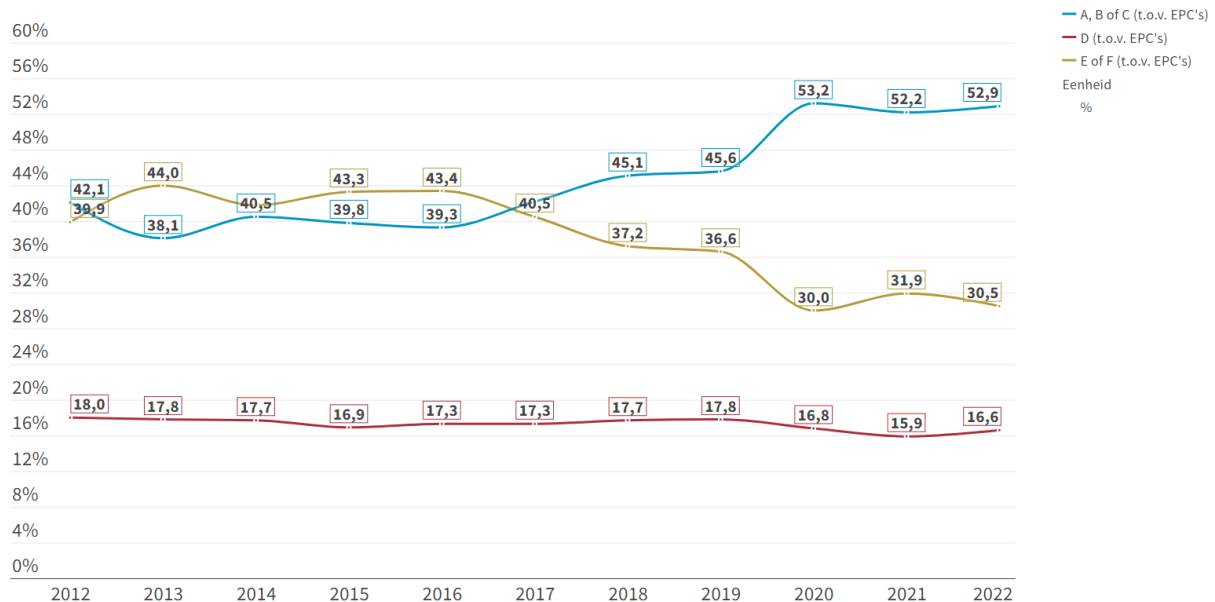
Bron: Kadaster en Rijksregister via provincies.incijfers.be

In 2020 werden de inwoners van Vlaams-Brabant bevraagd over hun renovatie-intenties, via een representatieve burgerbevraging (in het kader van de Gemeente- en Stadsmonitor) die door het Agentschap Binnenlands Bestuur werd georganiseerd. Voor deze bevraging werd uit elke gemeente een representatieve steekproef geselecteerd. Uit de resultaten hiervan blijkt een grote renovatie-intentie: 21% van de Vlaams-Brabanders zegt in de komende vijf jaar te willen verbouwen of renoveren (Gemeente- en Stadsmonitor 2020). Tienen, Pepingen, Kampenhout, Overijse, Wemmel, Hoegaarden, Keerbergen en Landen zijn de gemeenten met de meeste renovatie-intenties: een vierde of meer van de respondenten uit deze gemeenten zegt binnen de vijf jaar te willen renoveren. Sint-Pieters-Leeuw, Tremelo en Drogenbos hebben in verhouding de minste respondenten die wensen te renoveren binnen de vijf jaar (15% of minder).

6.3 Energiezuinigheid

Eén van de redenen om te renoveren, naast het verhogen van algemeen wooncomfort, bestaat erin de woning energiezuiniger te maken (Kapedani, Herssens & Verbeeck, 2016). Over wooncomfort kunnen we geen uitspraken doen, hierover hebben we geen representatieve cijfers. Wel kunnen we kijken naar de mate waarin een woning energiezuinig is, dit wordt uitgedrukt met een EPC-label. Een EPC-label A staat voor een zeer energiezuinige woning en een EPC-label F voor een niet-energiezuinige woning. Sinds 2016 neemt het [aandeel residentiële eenheden met een EPC-label A, B of C](#) toe; het aandeel met een EPC-label E of F neemt af. Het aandeel residentiële eenheden met een EPC-label D blijft nagenoeg gelijk doorheen de tijd.

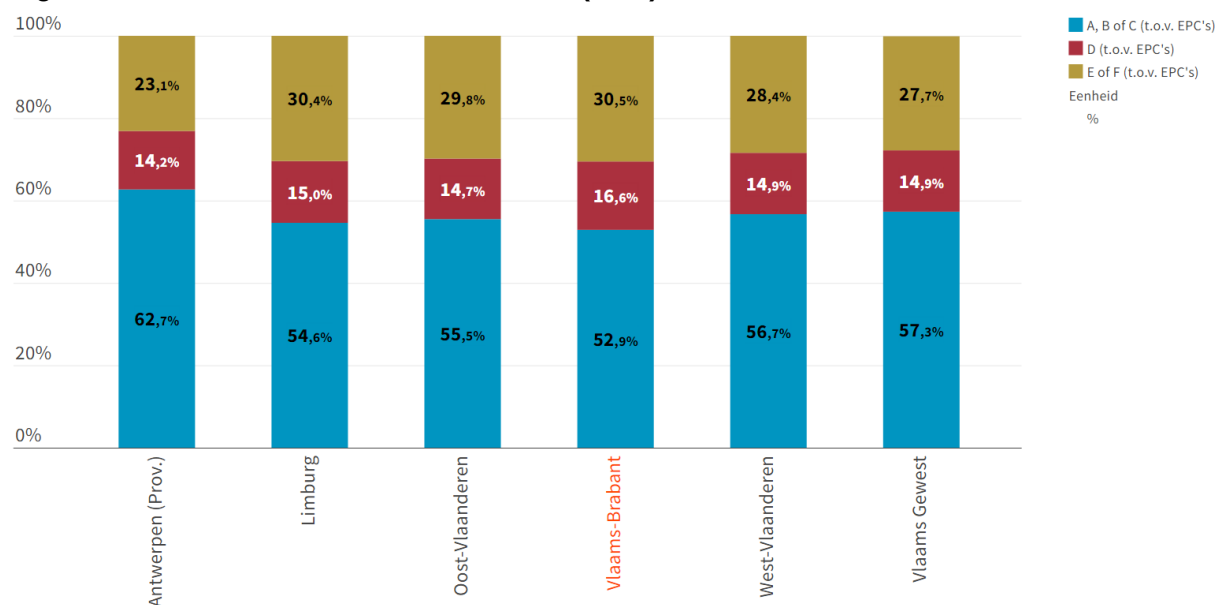
Figuur 20. Evolutie EPC-labels residentiële eenheden Vlaams-Brabant



Bron: Vlaams Energie- en Klimaatagentschap via provincies.incijfers.be

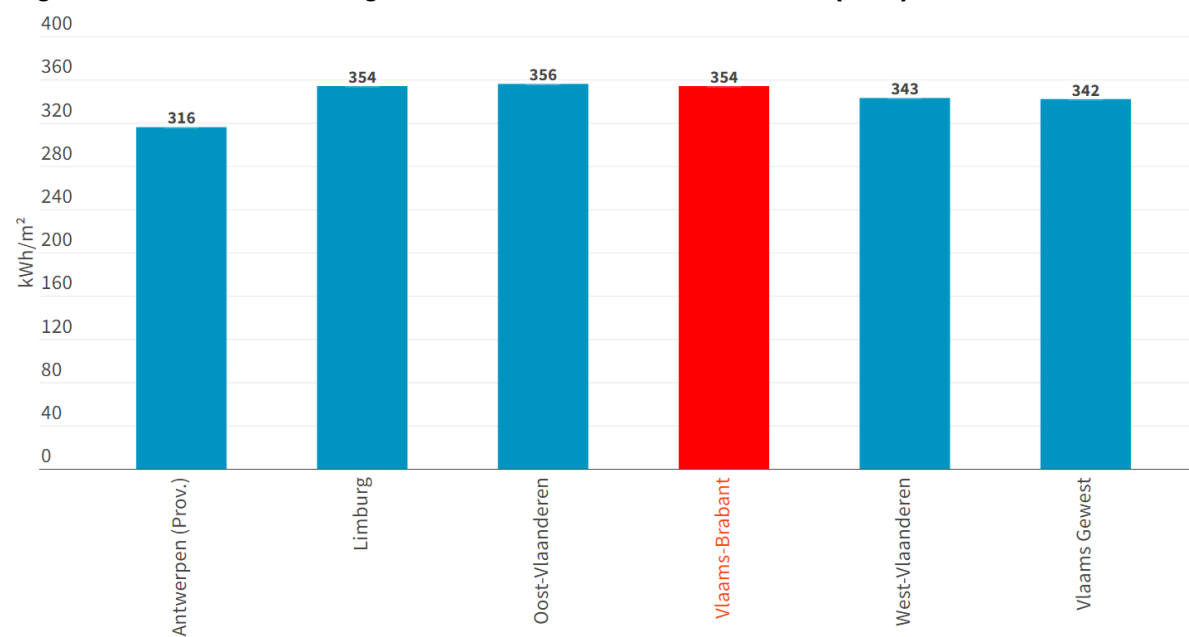
Hoewel Vlaams-Brabant in vergelijking met de andere provincies koploper was in het aandeel recent gerenoveerde woningen, vertaalt zich dat vooralsnog niet in betere EPC-labels. Vlaams-Brabant heeft van alle Vlaamse provincies het laagste [aandeel woningen met een EPC-label A, B of C](#) (52,9%) en het hoogste aandeel woningen met een EPC-label E of F (30,5%). Wanneer we de [gemiddelde energiescore](#) bekijken, kunnen we dit enigszins nuanceren; enkel West-Vlaanderen en Antwerpen hebben een betere gemiddelde energiescore dan Vlaams-Brabant.

Figuur 21. EPC-labels residentiële eenheden (2022)



Bron: Vlaams Energie- en Klimaatagentschap via provincies.incijfers.be

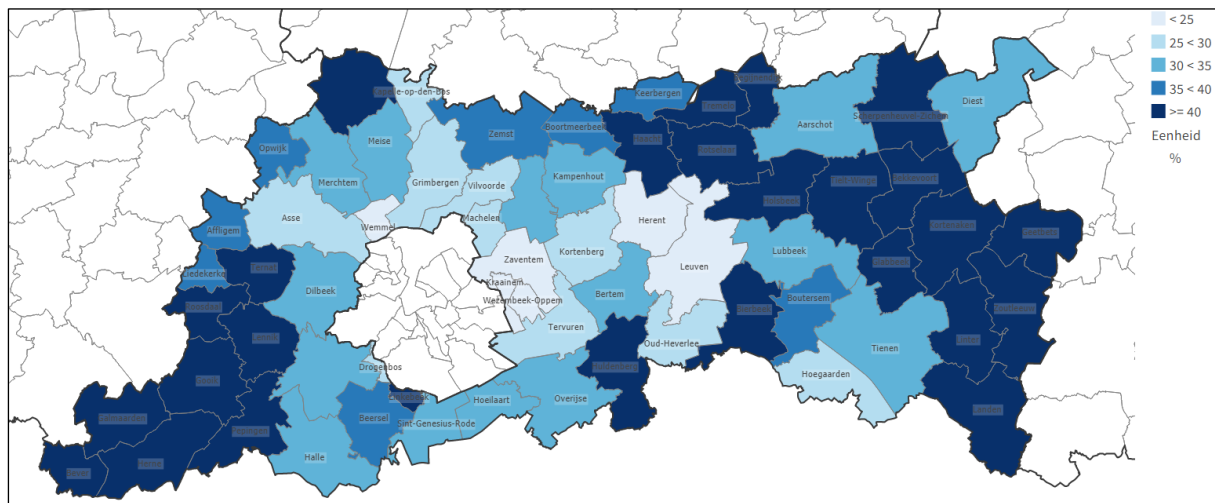
Figuur 22. Gemiddelde energiescore voor residentiële eenheden (2022)



Bron: Vlaams Energie- en Klimaatagentschap via provincies.incijfers.be

De hoogste percentages [woningen met EPC-labels E of F](#) zijn te vinden in het Pajottenland en het Hageland, alsook in de noordoostelijke gemeenten van de provincie (met uitzondering van Diest en Aarschot).

Figuur 23. EPC-labels E of F t.o.v. totaal EPC-labels bij residentiële eenheden (2022)



Bron: Vlaams Energie- en Klimaatagentschap via provincies.incijfers.be

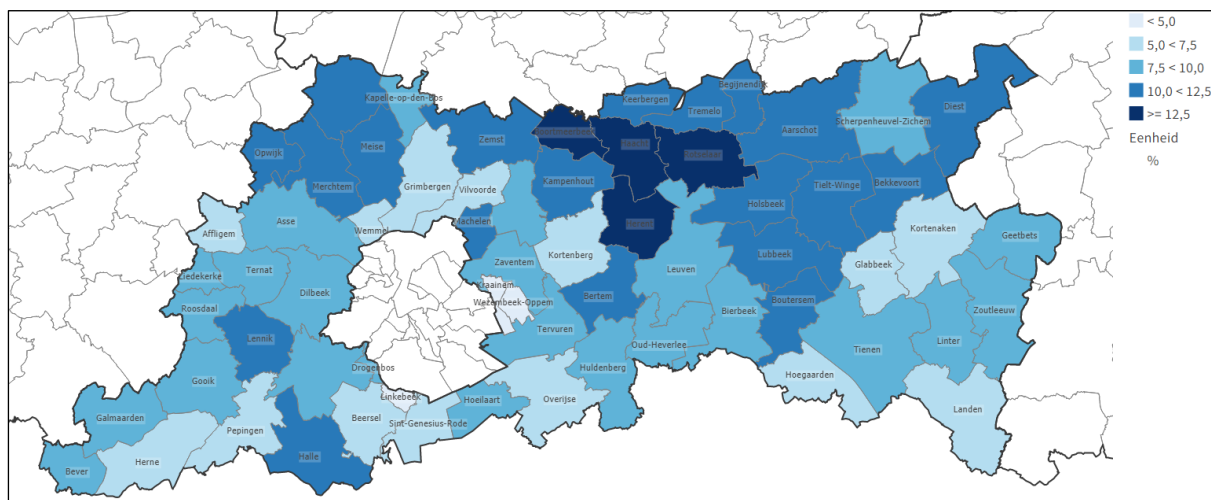
Dit zijn eveneens de gebieden met de laagste aandelen [woningen met een EPC-label A, B of C](#). De stedelijke gebieden in Vlaams-Brabant (Leuven, Diest, Tienen, Aarschot en de gemeenten in de noordelijke rand van Brussel) alsook de meer centraal gelegen gemeenten in de provincie hebben de hoogste aandelen woningen met een EPC-label A, B of C van de provincie. Ten dele kan hier misschien het type woning meespelen: appartementen en rijwoningen, die vaker voorkomen in de stedelijke gebieden, hebben typisch een betere EPC-score.

We onderzoeken dit verder: mogelijk hebben de mindere energieprestaties in Vlaams-Brabant te maken met het type woning. Open eengezinswoningen scoren qua energiezuinigheid sowieso minder goed dan appartementen en rijwoningen, en we zagen reeds dat Vlaams-Brabant een groot aandeel woningen van dit type heeft. Daarom kijken we ook naar de EPC-labels van *enkel* de vrijstaande eengezinswoningen. We zien dan dat Vlaams-Brabant het laagste aandeel vrijstaande eengezinswoningen heeft met EPC-label A, B of C (34,9%). Ook dit kunnen we enigszins nuanceren wanneer we de *gemiddelde energiescore* bekijken: enkel in Limburg is de gemiddelde energiescore van vrijstaande eengezinswoningen beter dan in Vlaams-Brabant.

Woonwensen en Hartje Hageland

Van de zeven geënquêteerde gemeenten, beschikt Tielt-Winge over het grootste aandeel woongebouwen recenter dan 1981, het gaat om 39%. Huldenberg beschikt over het laagste aandeel, maar het verschil is niet erg groot: 33% van de woongebouwen werd er na 1981 gebouwd. De overige gemeenten situeren zich hiertussen. Wanneer we kijken naar de meest recent geplaatste woningen, situeren de zeven gemeenten waarin de bevestigingen werden afgenomen zich rond het Vlaams-Brabantse gemiddelde. Van deze gemeenten hebben Bertem en Bekkevoort met 11,2% het grootste [aandeel woningen gebouwd tussen 2011 en 2020](#); Glabbeek het laagste met 6,4%.

Figuur 24. Woongelegenheden gebouwd 2011-2020 t.o.v. totaal woongelegenheden



Bron: Kadaster en Rijksregister via provincies.incijfers.be

Deze gemeenten hebben over het algemeen een groot aandeel woningen die tussen 2011 en 2020 werden gerenoveerd. Enkel in de gemeenten Bertem, Huldenberg en Tiel-Winge ligt het aandeel iets lager, hoewel ze niet ver onder het Vlaams-Brabantse gemiddelde liggen. Daarnaast stellen we vast dat het aandeel respondenten met renovatie-intenties er schommelt tussen 19% (Kortenaken en Zoutleeuw) en 24% (Bekkevoort, Bertem en Glabbeek). Ze situeren zich met andere woorden rond het Vlaams-Brabants gemiddelde. Desondanks hebben deze gemeenten, met uitzondering van Bertem en Huldenberg, grotere aandelen woningen met een slechte energieprestatie en algemeen een slechtere gemiddelde energiescore.

7 Samenvatting algemene woonschets

7.1 Wonen in Vlaams-Brabant

Vlaams-Brabant is een provincie met minder veroudering en minder gezinsverdunning dan de rest van de Vlaamse provincies. In vergelijking met de andere provincies is de bevolkingsdichtheid hoog, vooral rond Brussel en in Leuven, maar ligt de bebouwingsgraad wat lager. Vlaams-Brabant kent een hoog aandeel eengezinswoningen waarvan een relatief groot deel vrijstaand is, hoewel hierin grote lokale verschillen bestaan. Zo vinden we rond Brussel en in Leuven wél grote concentraties appartementen terug. Verder kent Vlaams-Brabant een groot aandeel eigenaars, maar we stellen vast dat vooral rond Brussel en in Leuven veel gehuurd wordt. Een woning kopen is in Vlaams-Brabant peperduur: zowel in mediaanprijs van huizen als van appartementen is het met voorsprong de koploper van alle Vlaamse provincies. Een analyse op gemeenteniveau toont de aantrekkingskracht van (de nabijheid van) een grootstedelijke context, die de prijzen rond en tussen Brussel en Leuven omhoog drijft. Het woningenbestand in Vlaams-Brabant is iets ouder dan het Vlaams gemiddelde, met in het verlengde daarvan een groter aandeel woningen met slechte energieprestatie. Dat de vrijstaande woning in Vlaams-Brabant populair is, draagt bij aan de slechtere EPC-labels. Daarnaast stellen we vast dat er in grote mate inspanningen worden geleverd om te renoveren.

7.2 Wonen in Bertem, Huldenberg, Zoutleeuw, Bekkevoort, Glabbeek, Kortenaken en Tielt-Winge

Verder in dit rapport staan twee surveys centraal die werden afgenomen in zeven gemeenten: Bertem, Huldenberg, Zoutleeuw, Bekkevoort, Glabbeek, Kortenaken en Tielt-Winge. Daarom besteedden we in dit eerste deel specifiek aandacht aan deze zeven gemeenten, en de mate waarin ze corresponderen met Vlaams-Brabantse woongemiddelden. In tegenstelling tot de algemene trend in Vlaams-Brabant, is in deze zeven gemeenten wél sprake van gezinsverdunning, de gemiddelde leeftijd ligt er ook hoger. Doordat bovendien de jongere bewoners van deze gemeenten minder deelnamen aan de enquêtes, ligt de gemiddelde leeftijd van de respondenten hoger dan het Vlaams-Brabants gemiddelde. Met betrekking tot woningtype stelden we niet alleen vast dat de zeven gemeenten meer (vrijstaande) eengezinswoningen hebben (die voornamelijk bewoond worden door eigenaars); ook werden voor de enquêtes disproportioneel veel eigenaars geselecteerd die in een (vrijstaande) eengezinswoning wonen. Tot slot vonden we nog dat in deze gemeenten veel renovatie-inspanningen worden gedaan, maar dat er alsnog een groot aandeel van de woningen een slechte energieprestatie heeft.

De resultaten uit deze surveys zijn met andere woorden geenszins representatief voor de provincie Vlaams-Brabant. Vooral met de Brusselse randgemeenten en Leuven zijn de verschillen erg groot. De analyses over woonbeleving die in de volgende hoofdstukken aan bod komen, zijn dus vooral relevant voor een deel van Oost-Brabant en het Hageland.

DEEL II: Woonbeleving in zeven Vlaams-Brabantse gemeenten

In dit deel van het rapport gaan we dieper in op het ‘thuisgevoel’ van de bewoners van de zeven onderzochte gemeenten. Dit ‘thuisgevoel’ vatten we onder het concept ‘woonbeleving’. We maken een onderscheid tussen ‘reële’ en ‘ideale’ woonbeleving. ‘Reële woonbeleving’ verwijst naar hoe de respondenten hun huidige woonsituatie ervaren. We analyseren de tevredenheid met de woning, het ervaren wooncomfort én de mate waarin de woonruimte is afgestemd op persoonlijke behoeften. ‘Ideale woonbeleving’ heeft betrekking op wat men als de volmaakte woonsituatie beschouwt, vanuit een belevingsstandpunt. Hiervoor onderzoeken we de voorwaarden waaraan de ideale woning en de ideale woonomgeving moeten voldoen. Tot slot kijken we naar de verhuisintenties van de respondenten, en de mate waarin ze aan de reële woonbeleving kunnen worden gelinkt. Voor al deze analyses gebruiken we data uit de enquêtes ‘Woonwensen’ en ‘Hartje Hageland’ die respectievelijk in 2021 en 2022 werden afgenomen.

Voor de Woonwensen bevraging werden papieren uitnodigingen verstuurd naar de inwoners. Hier werd echter geen consistente aanpak gevolgd: in sommige gemeenten werden alle inwoners aangeschreven, terwijl andere gemeenten zich met de papieren uitnodigingen enkel richtten op wijken waarin een groot aantal personen uit de vooropgestelde doelgroep woont (jongeren tussen 20 en 29 jaar enerzijds, en mensen ouder dan 55 anderzijds). De bevraging werd ook aangekondigd in de nieuwsbrieven en op de websites van de gemeenten, en werd online ter beschikking gesteld zodat eender wie een vragenlijst kon invullen. Het begeleidend schrijven gaf wel aan dat men inwoner moest zijn van één van de drie gemeenten, en tussen 20 en 29 jaar of 55 jaar of ouder moest zijn, maar hierop kon geen controle worden gevoerd. In totaal werden op deze manier 611 ingevulde vragenlijsten verzameld (Souaid, 2022).

Een gelijkaardige aanpak werd gehanteerd voor de dataverzameling van de Hartje Hageland bevraging, alleen werden hier wél alle huishoudens aangeschreven in alle gemeenten. De huishoudens ontvingen een papieren uitnodiging met een QR code waarmee ze de vragenlijst konden invullen. Daarnaast werd deze vragenlijst vrij online aangeboden, waarbij in principe eender wie de survey kon invullen. Ook deze bevraging werd aangekondigd via infobladen van de gemeenten, gemeentelijke websites en facebook. Op deze manier werden in totaal 1472 ingevulde vragenlijsten verzameld (Intergemeentelijk samenwerkingsverband Hartje Hageland & provincie Vlaams-Brabant, 2022).

8 Basiseigenschappen van woonbeleving

Bij het onderzoeken van de woonbelevingsaspecten stellen we zeven basiseigenschappen centraal: drie eigenschappen die betrekking hebben op de *persoon* die de bevraging invult (eigenaarschap, gezinssituatie en inkomen), en vier eigenschappen die te maken hebben met de *woning* waarin deze persoon woont (‘centrale woonlocatie’, woonoppervlakte, woningtype en aantal slaapkamers).

8.1 Persoonsgebonden basiseigenschappen

8.1.1 Eigenaarschap van de woning

Op de vraag ‘*Wat is je eigendomsstatus*’, konden de respondenten van de ‘Hartje Hageland’ enquête één van de volgende antwoordcategorieën aanduiden: ‘eigenaar’, ‘private huurder’, ‘sociale huurder’, ‘bij je ouders (of op kot)’ en ‘andere’. Omdat het aantal respondenten dat een sociale woning huurt (15), dat bij hun ouders of op kot woont (17) en dat ‘andere’

aankruiste (17), laag ligt, worden verder de volgende gegroepeerde categorieën aangemaakt: 'eigenaar', 'huurder' (zowel op sociale als op private markt) en 'ouders of andere'.

Tabel 4. Eigenaarschap in 'Hartje Hageland'

Eigenaarschap	Aantal respondenten
Eigenaar	1351
Huurder	87
Ouders/andere	34

Bron: Enquête 'Hartje Hageland' (2022)

Er bestaat in de steekproef een sterk onevenwicht tussen het grote aantal eigenaars (1351) en het kleine aantal huurders (slechts 87 respondenten). Deze scheefte hebben we ook al in de algemene schets van dit rapport belicht.

In de 'Woonwensen' enquête werd eigendomsstatus op een gelijkaardige manier bevraagd als in 'Hartje Hageland'. De categorie 'eigenaar' splitsen we in de 'Woonwensen' dataset nog verder op tussen eigenaars met, en eigenaars zonder woonlast.³ Het resultaat hiervan vind je in Tabel 5.

Tabel 5. Eigenaarschap in 'Woonwensen'

Eigenaarschap	Aantal respondenten
Eigenaar zonder woonlast (woning afbetaald)	260
Eigenaar met woonlast (woning niet afbetaald)	128
Huurder	80
Woont bij ouders of andere	58

Bron: Enquête 'Woonwensen' (2021)

Net als in de 'Hartje Hageland' bevraging blijkt de overgrote meerderheid van de respondenten (388) eigenaar te zijn van de woning, ten opzichte van slechts 80 huurders en 58 respondenten die bij ouders of andere wonen. De meerderheid van de eigenaars (260) heeft de woning afbetaald.

8.1.2 Gezinssituatie

De grote meerderheid van de respondenten uit de 'Woonwensen' enquête woont enkel met de partner samen (277) of woont alleen (102).

De meerderheid van de respondenten van de 'Hartje Hageland' enquête woont als koppel zonder kinderen samen (613), gevolgd door koppels met minderjarige kinderen (212) en alleenwonenden (208). In vierde instantie zijn ook alleenstaande ouders met minderjarige kinderen eerder talrijk in deze survey (164). Bij deze enquête werd een onderscheid gemaakt tussen minderjarige en meerderjarige kinderen, en kon ook aangeduid worden dat er inwonende volwassenen waren. Om een mooie verdeling te bekomen, en ook congruent te zijn met de 'Woonwensen' enquête, wordt er op basis van de aantallen en inhoudelijke samenhang voor gekozen de antwoorden te hergroeperen in de volgende vier categorieën: alleenwonenden, koppels (samenwonende partners), 'traditionele' gezinnen met partner en kinderen, en 'andere' gezinsvormen' (bijvoorbeeld kangoeroewonen, maar hieronder vallen ook de alleenstaande ouders). De verdeling van respondenten over deze categorieën vind je in Tabel 6.

³ Door gebruik te maken van een combinatie van de vragen 'Wat is je huidige woonsituatie' en 'Hoeveel bedraagt de maandelijkse woonkost (huur of afbetaling woonlening) in euro per maand? Als je gratis woont kan je '0' invullen.' In 'Hartje Hageland' is deze opsplitsing niet mogelijk.

Tabel 6. Gezinssituatie in 'Hartje Hageland' en 'Woonwensen'

Gezinssituatie	Aantal respondenten Hartje Hageland	Aantal respondenten Woonwensen
Alleen	208	102
Enkel partner	613	277
Partner en kinderen	294	101
Andere gezinsvorm	357	131

Bron: Enquête 'Hartje Hageland' (2022) en enquête 'Woonwensen' (2021)

8.1.3 Inkomen

In de beide enquêtes werd zowel naar het gezinsinkomen als naar het persoonlijk inkomen gevraagd, telkens zonder verplaatsingsvergoedingen, vakantiegeld en zo meer. Wanneer het gezinsinkomen niet werd ingevuld, maar het persoonlijk inkomen wel, werd het gezinsinkomen voor de analyses in dit rapport vervangen door het persoonlijk inkomen.

Voor de 'Hartje Hageland' enquête komen we tot het resultaat in Tabel 7. Het merendeel van de respondenten blijkt over een degelijk of zelfs hoog gezinsinkomen te beschikken, tussen 3000 en 4000 EUR per maand en tussen 4000 en 5000 EUR per maand. 215 respondenten zeggen zelfs meer dan 5000 EUR te verdienen. Een groot deel van de respondenten situeert zich met andere woorden boven het Vlaams-Brabants gemiddeld netto inkomen per aangifte, dat in 2020 op 3487 EUR per maand lag (Bron: Statbel via provincies.incijfers.be). Lage inkomens komen veel minder voor onder de respondenten van 'Hartje Hageland': 211 respondenten beschikken over 2000 EUR of minder per maand.

Tabel 7. Inkomensklassen in 'Hartje Hageland'

Inkomen	Aantal respondenten
Minder dan 1500	75
1500-2000	136
2000-2500	181
2500-3000	179
3000-4000	315
4000-5000	289
Meer dan 5000	215
Weet niet	82

Bron: Enquête 'Hartje Hageland' (2022)

Ook in de 'Woonwensen' enquête (zie Tabel 8) bevindt de absolute meerderheid van de respondenten (264) zich in de hoogste inkomenscategorie van meer dan 3000 EUR per maand. 144 respondenten hebben een inkomen van 2000 EUR of minder, de rest situeert zich hiertussen. De categorie 'Geen/student/weet niet' betreft een kleine en hybride groep waar we weinig over kunnen zeggen, deze wordt verder in de analyses niet meegenomen.

Tabel 8. Inkomensklassen in 'Woonwensen'

Inkomen	Aantal respondenten
Minder dan 1500	59
1500-2000	85
2000-2500	67
2500-3000	86
Meer dan 3000	264
Geen/student/weet niet	32

Bron: Enquête 'Woonwensen' (2021)

8.1.4 Samenhang tussen de persoonsgebonden basiseigenschappen

Alvorens we de analyses aanvatten, onderzoeken we of de basiseigenschappen met elkaar correleren.⁴ Dit is belangrijk om eventuele 'schijnverbanden' uit te sluiten.⁵ Tussen de persoonsgebonden eigenschappen vinden we alvast verschillende significante correlaties. We tonen kruistabellen, waarbij de aandelen berekend werden op basis van het *kolomtotaal*, en niet op basis van het rijtotaal.

Tabel 9 en Tabel 10 tonen de samenhang tussen gezinssituatie en eigenaarschap, in respectievelijk de 'Woonwensen' en 'Hartje Hageland' data. In beide datasets zijn de correlaties significant ($p < 0,001$).⁶ De tabellen tonen dat eigenaars vaker samenwonende koppels zijn, en in 'Woonwensen' dan nog vooral de eigenaar zonder woonlast. Daarnaast is er in beide datasets – niet zo verwonderlijk – een grote overlap tussen respondenten in een 'andere' gezinssituatie en die 'bij ouders of andere' wonen.

Tabel 9. Gezinssituatie x eigenaarschap in 'Woonwensen' (%)

Gezinssituatie x eigenaarschap***	eigenaar zonder woonlast	eigenaar met woonlast	huurders	ouders/andere
Alleen	15,0	11,7	36,25	3,4
Andere	11,2	17,2	17,5	89,7
Enkel partner	61,5	35,2	36,25	6,9
Partner en kinderen	12,3	35,9	10	0,0
<i>Alle gezinstypen</i>	<i>100,0</i>	<i>100,0</i>	<i>100,0</i>	<i>100,0</i>

Bron: Enquête 'Woonwensen' (2021)

Tabel 10. Gezinssituatie x eigenaarschap in 'Hartje Hageland' (%)

Gezinssituatie x eigenaarschap***	eigenaars	huurders	ouders/andere
Alleen	12,4	43,7	8,8
Andere	23,1	26,4	64,7
Enkel partner	43,5	19,5	23,5
Partner en kinderen	21,0	10,3	2,9
<i>Alle gezinstypen</i>	<i>100,0</i>	<i>100,0</i>	<i>100,0</i>

Bron: Enquête 'Hartje Hageland' (2022)

Tabel 11 en Tabel 12 tonen de samenhang tussen gezinssituatie en inkomen, die eveneens significant is in beide datasets ($p < 0,001$). De hogere inkomensklassen omvatten in beide datasets meer samenwonende koppels. In de lagere inkomensklassen is een hoger aandeel alleenstaanden terug te vinden. Zij beschikken slechts over één inkomen, terwijl wie met partner, of met partner en kinderen, samenwoont, vaker over een dubbel inkomen beschikt.

⁴ Op basis van chi kwadraat toetsen.

⁵ Een typisch voorbeeld van een schijnverband dat in statistiekhandboeken vaak wordt besproken, is het verband tussen aantal ooievaars in een regio en hogere geboortecijfers (van Maanen, 2010). De conclusie kan hier uiteraard niet zijn dat de ooievaars effectief baby's brengen. Beide variabelen correleren daarentegen met nog een derde variabele, namelijk urbanisatiegraad: koppels in de stad krijgen minder kinderen, en de stad is ook een minder aantrekkelijke plaats voor ooievaars om zich te nestelen. Urbanisatiegraad is dus de variabele die de schijnbare samenhang tussen ooievaars en baby's kan verklaren. Ook in onze eigen analyses willen we zeker zijn dat gevonden resultaten 'zuiver' zijn, daarom onderzoeken we of ze onderling correleren.

⁶ In de analyses van dit rapport wordt regelmatig verwezen naar een p-waarde, om aan te geven of een gevonden resultaat significant is, en hoe significant dit is. Met 'significant' bedoelen we dat een resultaat niet louter op toeval is gebaseerd. Bij een p-waarde die kleiner is dan 0,05 is de kans dat een gevonden resultaat *louter op toeval is gebaseerd* kleiner dan 5%. Bij een p-waarde kleiner dan 0,01 is de kans dat het gevonden resultaat louter op toeval is gebaseerd, kleiner dan 1%. Bij een p-waarde kleiner dan 0,001 is de kans dat het gevonden resultaat louter op toeval is gebaseerd kleiner dan 0,1%.

Tabel 11. Gezinssituatie x inkomen in 'Woonwensen' (%)

Gezinssituatie x inkomen ***	Minder dan 1500	1500-2000	2000-2500	2500-3000	Meer dan 3000
Alleen	66,1	31,8	22,4	8,1	3,8
Andere	16,9	36,5	23,9	15,1	13,6
Enkel partner	16,9	28,2	40,3	65,1	54,9
Partner en kinderen	0,0	3,5	13,4	11,6	27,7
<i>Alle gezinstypen</i>	<i>100,0</i>	<i>100,0</i>	<i>100,0</i>	<i>100,0</i>	<i>100,0</i>

Bron: Enquête 'Woonwensen' (2021)

Tabel 12. Gezinssituatie x inkomen in 'Hartje Hageland' (%)

Gezinssituatie x inkomen ***	Minder dan 1500	1500-2000	2000-2500	2500-3000	3000-4000	4000-5000	Meer dan 5000
Alleen	57,3	45,6	30,4	16,2	1,9	0,7	0,0
Andere	18,7	19,9	21,0	19,6	20,0	26,6	35,3
Enkel partner	22,7	27,9	42,5	53,1	54,3	42,6	29,8
Partner en kinderen	1,3	6,6	6,1	11,2	23,8	30,1	34,9
<i>Alle gezinstypen</i>	<i>100,0</i>	<i>100,0</i>	<i>100,0</i>	<i>100,0</i>	<i>100,0</i>	<i>100,0</i>	<i>100,0</i>

Bron: Enquête 'Hartje Hageland' (2022)

Tabel 13 en Tabel 14 ten slotte, tonen in beide datasets de samenhang tussen eigenaarschap en inkomen, eveneens significant ($p < 0,001$). In de hogere inkomensklassen bevinden zich meer eigenaars, in de lagere inkomensklassen meer huurders.

Tabel 13. Eigenaarschap x inkomen in 'Woonwensen' (%)

Eigenaarschap x inkomen ***	Minder dan 1500	1500-2000	2000-2500	2500-3000	Meer dan 3000
Eigenaar zonder woonlast	47,1	35,3	49,1	61,6	52,1
Eigenaar met woonlast	15,7	16,2	18,2	17,8	33,9
Huurder	31,4	23,5	21,8	16,4	9,5
Ouders/andere	5,9	25,0	10,9	4,1	4,5
<i>Alle types eigenaarschap</i>	<i>100,0</i>	<i>100,0</i>	<i>100,0</i>	<i>100,0</i>	<i>100,0</i>

Bron: Enquête 'Woonwensen' (2021)

Tabel 14. Eigenaarschap x inkomen in 'Hartje Hageland' (%)

Eigenaarschap x inkomen ***	Minder dan 1500	1500-2000	2000-2500	2500-3000	3000-4000	4000-5000	Meer dan 5000
Eigenaar	70,7	78,7	89,0	93,9	97,1	96,2	97,7
Huurder	25,3	16,2	8,8	5,0	2,5	2,8	0,0
Ouders/andere	4,0	5,1	2,2	1,1	0,3	1,0	2,3
<i>Alle types eigenaarschap</i>	<i>100,0</i>	<i>100,0</i>	<i>100,0</i>	<i>100,0</i>	<i>100,0</i>	<i>100,0</i>	<i>100,0</i>

Bron: Enquête 'Hartje Hageland' (2022)

Alle persoonsgebonden eigenschappen hangen dus met elkaar samen. Deze resultaten bevestigen dat we, bij de analyse van reële woonbeleving naar de persoonsgebonden eigenschappen, moeten controleren voor deze correlaties om schijnverbanden uit te sluiten.⁷

8.2 Woninggebonden basiseigenschappen

8.2.1 Centrale woonlocatie

‘Centrale woonlocatie’ komt enkel in de enquête ‘Hartje Hageland’ aan bod. In de ‘Woonwensen’ enquête wordt dit niet bevraagd. Op de vraag ‘*Waar woon je*’ mochten de respondenten één van de volgende drie antwoordcategorieën aankruisen: ‘in de dorpskern’, ‘aan de rand van het dorp’ en ‘buiten de dorpsrand’. De verdeling is te zien in Tabel 15.

Tabel 15. Centrale woonlocatie in ‘Hartje Hageland’

Locatie	Aantal respondenten
Dorpskern	370
Rand dorp	498
Buiten dorpsrand	496

Bron: Enquête ‘Hartje Hageland’ (2022)

Hoewel iets minder respondenten in de dorpskern wonen, is de verdeling over de drie categorieën vrij gelijk.

8.2.2 Woonoppervlakte

In de ‘Woonwensen’ enquête wordt aan de respondenten gevraagd over hoeveel m² bewoonbare oppervlakte ze ongeveer beschikken.⁸ De verdeling van de respondenten is te vinden in Tabel 16.

Tabel 16. Bewoonbare oppervlakte woning in ‘Hartje Hageland’ en ‘Woonwensen’

Bewoonbare oppervlakte	Aantal respondenten Hartje Hageland	Aantal respondenten Woonwensen
Minder dan 100 m ²	169	109
101 tot 130 m ²	262	113
Meer dan 130 m ²	900	307
Weet niet	141	65

Bron: Enquête ‘Hartje Hageland’ (2022) en enquête ‘Woonwensen’ (2021)

Zowel in de ‘Woonwensen’ als in de ‘Hartje Hageland’ bevraging bevindt de meerderheid van de respondenten zich in de grootste categorie, van meer dan 130 m². In de ‘Woonwensen’ enquête heeft iets meer dan de helft van de respondenten meer dan 130 m² bewoonbare oppervlakte, in ‘Hartje Hageland’ gaat het zelfs om iets meer dan 60%. In ‘Hartje Hageland’ zijn er iets meer respondenten die zeggen op minder dan 100 m² te wonen (N=169) dan in ‘Woonwensen’ (N=109), maar in ‘Woonwensen’ is dit wel een aanzienlijk groter aandeel in de steekproef. In vergelijking met het Vlaams gemiddelde (weliswaar van 10 jaar geleden, in 2013) wonen de respondenten uit beide enquêtes in verhouding groot: in het ‘Groot

⁷ Om die reden worden verbanden met woonbeleving getoetst via partiële correlaties, waarbij telkens wordt gecontroleerd voor de andere persoonsgebonden basisvariabelen.

⁸ Hierop kregen ze zes antwoordcategorieën aangeboden, waarvan ze er één konden aankruisen: ‘Minder dan 50 m²’, ‘50 tot 80 m²’, ‘81 tot 100 m²’, ‘101 tot 130 m²’, ‘Meer dan 130 m²’ en ‘Weet ik niet’. In ‘Hartje Hageland’ werd dezelfde vraag gesteld, maar kregen de respondenten nog één extra categorie aangeboden (‘tussen 131 en 200 m²’) en werd de categorie ‘meer dan 200 m²’ aangeboden in de plaats van ‘meer dan 130 m²’. We herleiden deze categorieën voor de analyse in beide bevestigingen naar ‘Minder dan 100 m²’, ‘101 tot 130 m²’ en ‘Meer dan 130 m²’.

Woononderzoek' van 2013 blijkt de meerderheid van de woningen (60,3%) een woonoppervlakte van 55 tot 104 m² te hebben (Vanderstraeten, Vanneste & Ryckewaert, 2016).

Een noemenswaardig deel van de respondenten - in beide bevestigingen zo'n 10% van de steekproef - kan moeilijk inschatten hoe groot de bewoonbare oppervlakte is en kruiste 'weet niet' aan. Omdat deze laatste categorie inhoudelijk weinigzeggend is, wordt deze voor de verdere analyses niet meegenomen.

8.2.3 Woningtype

De woningtypes uit de enquêtes werden voor de analyse herleid naar 'Appartement of studio', '(Half) gesloten' (waaronder zowel de halfopen bebouwingen als de rijwoningen vallen), 'Vrijstaand' en 'Andere'. Tabel 17 toont de verdeling van de respondenten over deze categorieën.

Tabel 17. Type woning in 'Hartje Hageland' en 'Woonwensen'

Type woning	Aantal respondenten Hartje Hageland	Aantal respondenten Woonwensen
Appartement of studio	61	47
(Half) gesloten	252	157
Vrijstaand	1151	400
Andere	7	4

Bron: Enquête 'Hartje Hageland' (2022) en enquête 'Woonwensen' (2021)

In beide surveys woont de overgrote meerderheid van de respondenten in een vrijstaande woning, vooral in Hartje Hageland is dit met bijna 80% het meest dominante woningtype. In 'Woonwensen' woont een groter aandeel dan in 'Hartje Hageland' in een appartement of studio. Zeer weinig respondenten uit beide surveys wonen in een 'ander' woningtype. In de vragenlijst werd een open invulvak voorzien waarin de respondenten konden noteren wat dit 'andere' woningtype dan precies inhoudt. Hier vulde men onder meer in dat men in een kangoeroewoning, chalet, stacaravan of woning voor invaliden woonde. Deze 'andere' categorie wordt niet meegenomen in de verdere analyses.

8.2.4 Aantal slaapkamers

In beide enquêtes werd gevraagd naar het aantal slaapkamers, waarbij slaapkamer als volgt werd gedefinieerd: *'Elke kamer buiten woonkamer, keuken, WC/badkamer mag je als slaapkamer meetellen, ook al wordt deze niet als slaapkamer gebruikt'*. De categorieën 'geen', 'één' en 'twee' slaapkamers komen in beide surveys dermate weinig voor, dat we ze voor de analyse samenvoegen tot één categorie '2 slaapkamers of minder'.

Tabel 18. Aantal slaapkamers van de woning in 'Hartje Hageland' en 'Woonwensen'

Aantal slaapkamers	Aantal respondenten Hartje Hageland	Aantal respondenten Woonwensen
2 slaapkamers of minder	281	116
3 slaapkamers	773	246
4 slaapkamers of meer	418	245

Bron: Enquête 'Hartje Hageland' (2022) en enquête 'Woonwensen' (2021)

In 'Hartje Hageland' woont ongeveer de helft van de respondenten in een woning met drie slaapkamers, gevolgd door respondenten die 4 slaapkamers of meer hebben. In de 'Woonwensen' enquête is het aantal respondenten met 3 slaapkamers ongeveer gelijk aan het aantal respondenten met 4 slaapkamers of meer. In beide surveys is de groep met 2 slaapkamers of minder de kleinste. Vooral het aantal respondenten dat over 4 slaapkamers of

meer beschikt, ligt in deze steekproeven in verhouding opvallend hoger dan het Vlaams gemiddelde, weliswaar van 10 jaar geleden (Vanderstraeten et al., 2016).

8.2.5 Samenhang tussen de woninggebonden basiseigenschappen

Net als bij de persoonsgebonden basiseigenschappen, onderzoeken we of er niet te veel overlap bestaat tussen de categorieën van de woninggebonden basiseigenschappen. De samenhang tussen centrale woonlocatie enerzijds en de andere woninggebonden basiseigenschappen anderzijds, testen we enkel op de Hartje Hageland data, omdat dit in 'Woonwensen' niet werd bevraagd. Het verband tussen woonlocatie en woonoppervlakte blijkt alvast significant te zijn ($p < 0,05$). De cijfers in Tabel 19 tonen meer specifiek dat, hoe verder men van de dorpskern af woont, des te groter de bewoonbare oppervlakte van de woning gemiddeld zal zijn.

Tabel 19. Woonoppervlakte x woonlocatie in 'Hartje Hageland'

Woonoppervlakte x woonlocatie*	Aantal dorpskern	Aantal rand dorp	Aantal buiten dorpsrand	Aandeel dorpskern	Aandeel rand dorp	Aandeel buiten dorpsrand
Minder dan 100 m ²	69	49	51	19,0	10,1	10,6
101 tot 130 m ²	79	98	85	21,7	20,1	17,7
Meer dan 130 m ²	216	340	344	59,3	69,8	71,7
<i>Alle oppervlaktes</i>	<i>316</i>	<i>487</i>	<i>480</i>	<i>100,0</i>	<i>100,0</i>	<i>100,0</i>

Bron: Enquête 'Hartje Hageland' (2022)

Woonlocatie is daarnaast gecorreleerd met woningtype ($p < 0,001$). Er zijn meer vrijstaande woningen in en buiten de dorpsrand dan in de dorpskern. Voor appartementen en (half) gesloten bebouwingen geldt het omgekeerde (Tabel 20).

Tabel 20. Woningtype x woonlocatie in 'Hartje Hageland'

Woningtype x woonlocatie***	Aantal dorpskern	Aantal rand dorp	Aantal buiten dorpsrand	Aandeel dorpskern	Aandeel rand dorp	Aandeel buiten dorpsrand
Appartement of studio	46	14	1	11,6	2,6	0,2
(Half) gesloten	106	87	59	26,6	16,1	11,2
Vrijstaand	246	438	467	61,8	81,3	88,6
<i>Alle woningtypes</i>	<i>398</i>	<i>539</i>	<i>527</i>	<i>100,0</i>	<i>100,0</i>	<i>100,0</i>

Bron: Enquête 'Hartje Hageland' (2022)

Aantal slaapkamers, ten slotte, is niet significant gelinkt aan woonlocatie ($p > 0,05$).

Tussen woonoppervlakte en type woning bestaat in beide datasets een significante correlatie ($p < 0,001$). De resultaten zijn te vinden in Tabel 21 en Tabel 22. Vrijstaande woningen hebben gemiddeld genomen de grootste bewoonbare oppervlakte, appartementen en studio's de kleinste. Rijwoningen en halfopen bebouwingen situeren zich hiertussen.

Tabel 21. Woonoppervlakte x woningtype in 'Woonwensen'

Woonoppervlakte x type woning***	Aantal appartement of studio	Aantal (half) gesloten	Aantal vrijstaand	Aandeel appartement of studio	Aandeel (half) gesloten	Aandeel vrijstaand
Minder dan 100 m ²	18	12	12	48,6	13,0	4,2
101 tot 130 m ²	16	18	32	43,2	19,6	11,2
Meer dan 130 m ²	3	62	241	8,1	67,4	84,6
<i>Alle oppervlaktes</i>	<i>37</i>	<i>92</i>	<i>285</i>	<i>100,0</i>	<i>100,0</i>	<i>100,0</i>

Bron: Enquête 'Woonwensen' (2021)

Tabel 22. Woonoppervlakte x woningtype in 'Hartje Hageland'

Woonoppervlakte x woningtype ***	Aantal appartement of studio	Aantal (half) gesloten	Aantal vrijstaand	Aandeel appartement of studio	Aandeel (half) gesloten	Aandeel vrijstaand
Minder dan 100 m ²	31	42	92	58,5	18,2	8,8
101 tot 130 m ²	18	47	195	34,0	20,3	18,8
Meer dan 130 m ²	4	142	753	7,5	61,5	72,4
<i>Alle oppervlaktes</i>	<i>53</i>	<i>231</i>	<i>1040</i>	<i>100,0</i>	<i>100,0</i>	<i>100,0</i>

Bron: Enquête 'Hartje Hageland' (2022)

Ook tussen woonoppervlakte en aantal slaapkamers bestaat in beide datasets een correlatie ($p < 0,001$). De cijfers zijn te vinden in Tabel 23 en Tabel 24. Wie in een woning met een grotere bewoonbare oppervlakte woont, zegt algemeen ook meer slaapkamers te hebben in de woning en vice versa.

Tabel 23. Woonoppervlakte x aantal slaapkamers (sk) 'Woonwensen'

Woonoppervlakte x aantal slaapkamers***	Aantal 2 sk of minder	Aantal 3 sk	Aantal 4 sk of meer	Aandeel 2 sk of minder	Aandeel 3 sk	Aandeel 4 sk of meer
Minder dan 100 m ²	35	7	1	41,7	4,8	0,5
101 tot 130 m ²	30	25	11	35,7	17,1	5,9
Meer dan 130 m ²	19	114	174	22,6	78,1	93,5
<i>Alle oppervlaktes</i>	<i>84</i>	<i>146</i>	<i>186</i>	<i>100,0</i>	<i>100,0</i>	<i>100,0</i>

Bron: Enquête 'Woonwensen' (2021)

Tabel 24. Woonoppervlakte x aantal slaapkamers 'Hartje Hageland'

Woonoppervlakte x aantal slaapkamers***	Aantal 2 sk of minder	Aantal 3 sk	Aantal 4 sk of meer	Aandeel 2 sk of minder	Aandeel 3 sk	Aandeel 4 sk of meer
Minder dan 100 m ²	81	75	13	34,2	10,6	3,4
101 tot 130 m ²	67	158	37	28,3	22,3	9,6
Meer dan 130 m ²	89	475	336	37,6	67,1	87,0
<i>Alle oppervlaktes</i>	<i>237</i>	<i>708</i>	<i>386</i>	<i>100,0</i>	<i>100,0</i>	<i>100,0</i>

Bron: Enquête 'Hartje Hageland' (2022)

Tussen woningtype en aantal slaapkamers ten slotte, bestaat eveneens een significante correlatie in beide datasets ($p < 0,001$). De resultaten worden getoond in Tabel 25 en Tabel 26. Respondenten die drie of meer slaapkamers hebben, wonen vaker in een vrijstaande woning. Respondenten die 2 of minder slaapkamers hebben, wonen in verhouding vaker in een appartement of studio. Over beide bevragingen heen is er slechts één appartement te vinden

met 4 slaapkamers of meer. Ook (half) gesloten bebouwingen hebben wat vaker 2 slaapkamers of minder.

Tabel 25. Woningtype x aantal slaapkamers in 'Woonwensen'

Woningtype x aantal slaapkamers***	Aantal 2 sk of minder	Aantal 3 sk	Aantal 4 sk of meer	Aandeel 2 sk of minder	Aandeel 3 sk	Aandeel 4 sk of meer
Appartement of studio	38	8	1	33,3	3,3	0,4
(Half) gesloten	33	74	50	28,9	30,2	20,6
Vrijstaand	43	163	192	37,7	66,5	79,0
<i>Alle woningtypes</i>	<i>114</i>	<i>245</i>	<i>243</i>	<i>100,0</i>	<i>100,0</i>	<i>100,0</i>

Bron: Enquête 'Woonwensen' (2021)

Tabel 26. Woningtype x aantal slaapkamers in 'Hartje Hageland'

Woningtype x aantal slaapkamers***	Aantal 2 sk of minder	Aantal 3 sk	Aantal 4 sk of meer	Aandeel 2 sk of minder	Aandeel 3 sk	Aandeel 4 sk of meer
Appartement of studio	47	14	0	17,1	1,8	0,0
(Half) gesloten	52	131	69	18,9	17,0	16,5
Vrijstaand	176	627	348	64,0	81,2	83,5
<i>Alle woningtypes</i>	<i>275</i>	<i>772</i>	<i>417</i>	<i>100,0</i>	<i>100,0</i>	<i>100,0</i>

Bron: Enquête 'Hartje Hageland' (2022)

We concluderen dat ook de woninggebonden basiseigenschappen in sterke mate met elkaar samenhangen. Zodoende moeten we hiervoor controleren bij de analyse, zodat we geen schijnverbanden bespreken.

8.3 Samengevat: scheeftrekkingen en correlaties in de basisvariabelen

Dat de respondenten uit de twee bevragingen geen representatieve doorsnede vormen van de gemeenten, en al zeker niet van de volledige provincie Vlaams-Brabant, werd in het vorige deel reeds uitgebreid besproken. In dit hoofdstuk werden de 'scheeftrekkingen' in beide steekproeven bevestigd. We bekeken de volgende zeven basiseigenschappen: eigenaarschap, gezinssituatie en inkomen (persoonsgebonden eigenschappen) en centrale woonlocatie, woningtype, woonoppervlakte en aantal slaapkamers (woninggebonden eigenschappen). Het zijn met name eigenaarschap, woningtype en woonoppervlakte waarop een scheve verdeling bestaat onder de respondenten: eigenaars, grote woningen en vrijstaande woningen domineren sterk in de beide datasets. Daarnaast is ook het inkomen onevenwichtig verdeeld: de grote meerderheid van de respondenten van 'Woonwensen' situeert zich in de hoogste inkomensklasse. Ook in de 'Hartje Hageland' bevraging bevindt de meerderheid van de respondenten zich boven het gemiddeld netto inkomen per aangifte in Vlaams-Brabant in 2020. Daarnaast zien we dat het aantal slaapkamers in de woningen van de meerderheid van de respondenten uit de bevragingen hoger ligt dan het algemene Vlaamse gemiddelde (weliswaar in 2013).

We stelden ook vast dat de persoonsgebonden en woninggebonden eigenschappen onderling sterke samenhang vertonen in de gebruikte datasets. Onder de hogere inkomensklassen vinden we meer woningeigenaars en samenwonende koppels terug. In de lagere inkomensklassen bevinden zich meer huurders en alleenstaande personen. Vrijstaande woningen zijn vaker groter dan gemiddeld en hebben meer slaapkamers. We vinden deze meer terug aan de rand van het dorp en buiten de dorpsrand dan in de dorpskern. Voor appartementen en studio's geldt het omgekeerde. Deze overlap tussen de eigenschappen vormt een aandachtspunt in de verdere analyses.

9 Reële woonbeleving

9.1 Reële woonbeleving in de zeven bevraagde gemeenten

Reële woonbeleving, of de woonbeleving in de huidige woning, wordt getoetst op basis van de volgende drie concepten: tevredenheid met de woning, comfort van de woning en woonruimte.

9.1.1 Tevredenheid

Als eerste onderdeel van de reële woonbeleving, bekijken we hoe tevreden men is met de huidige woning. Dit wordt enkel in de 'Woonwensen' enquête bevraagd, niet in de 'Hartje Hageland' enquête. We leggen deze cijfers naast die van de enquêtedata uit de burgerbevraging van de 'Gemeente- en Stadsmonitor'. De vraag werd in deze monitor als volgt gesteld: *'Ben je tevreden met de woning waarin je momenteel woont?'*. Een analyse op basis van deze data toont dat het merendeel van de inwoners van Vlaams-Brabant tevreden is over de woning: ongeveer 90% van de bevroagden kruiste 'eerder tevreden' of 'zeer tevreden' aan, zowel in 2017 als in 2020.

Omdat de Gemeente- en Stadsmonitor aan een representatieve steekproef per gemeente werd voorgelegd, kunnen we specifiek de antwoorden van de gemeenten eruit lichten waarin ook de 'Woonwensen' en 'Hartje Hageland' bevragingen plaatsvonden. De resultaten voor 2020 worden getoond in Tabel 27. De tevredenheid met de woning in de zeven gemeenten schommelt rond het Vlaams-Brabants gemiddelde, met Glabbeek aan kop dat het hoogste percentage 'tevreden' respondenten heeft (96%). Huldenberg en Bertem hebben in verhouding de laagste percentages 'tevreden' respondenten, maar met respectievelijk 89% en 88% liggen deze ook nog hoog.

Tabel 27. Tevredenheid met de woning in de 'Gemeente- en Stadsmonitor'

Gemeente	Ontevreden (%)	Neutraal (%)	Tevreden (%)
Glabbeek	2	2	96
Kortenaken	3	5	93
Bekkevoort	4	5	91
Zoutleeuw	4	5	91
Tielt-Winge	3	6	91
Huldenberg	6	5	89
Bertem	6	6	88
Totaal 7 gemeenten	4	5	91
Totaal Vlaams-Brabant	4	6	90

Bron: Burgerbevraging Gemeente- en stadsmonitor (2020)

We leggen de resultaten van de 'Woonwensen' bevraging ernaast in Tabel 28. De vraag werd in 'Woonwensen' als volgt geformuleerd: *'Hoe tevreden ben je met je huidige woning op een schaal van 1 (zeer ontevreden) tot 5 (zeer tevreden)?'*

Tabel 28. Tevredenheid met de woning in 'Woonwensen'

Tevredenheid	Aantal respondenten	Aandeel respondenten
Zeer ontevreden (1)	8	1,3
2	32	5,3
3	94	15,5
4	260	42,9
Zeer tevreden (5)	212	35,0
Totaal	606	100,0

Bron: Enquête 'Woonwensen' (2021)

Tabel 28 toont dat de tevredenheid met de woning in de 'Woonwensen' bevraging een stuk lager ligt dan het gemiddelde uit de (representatieve) burgerbevraging van de Gemeente- en Stadsmonitor. 78% van de respondenten valt in de categorie 'tevreden' of 'zeer tevreden', terwijl dit voor de gemeenten Zoutleeuw, Huldenberg en Bertem in de Gemeente- en stadsmonitor respectievelijk 91%, 89% en 88% was. Mogelijk ligt dit aan een vertekening in de rekrutering van de respondenten. Toch zien we ook dat (slechts) 6,6% van de respondenten (zeer) ontevreden is over de woning.

9.1.2 Comfort

Een tweede onderdeel van woonbeleving is het comfort dat men ervaart in de woning. Dit concept komt zowel in de 'Woonwensen' bevraging als in de 'Hartje Hageland' enquête aan bod. De algemene resultaten van beide enquêtes worden getoond in Tabel 29. Deze tabel toont dat de meerderheid van de respondenten in beide steekproeven positief is over het comfort van de eigen woning. De respondenten uit de 'Hartje Hageland' bevraging ervaren meer comfort dan die van de 'Woonwensen' enquête: 78% van de 'Woonwensen' steekproef kruiste 'comfortabel' of 'heel comfortabel' aan, ten opzichte van 88% van de 'Hartje Hageland' steekproef.

Tabel 29. Wooncomfort in 'Woonwensen' en 'Hartje Hageland'

Comfort	Aantal Woonwensen	Aantal Hartje Hageland	Aandeel Woonwensen	Aandeel Hartje Hageland
Helemaal niet comfortabel (1)	7	9	1,2	0,6
Niet comfortabel (2)	35	30	5,8	2,0
Niet oncomfortabel, maar ook niet comfortabel (3)	90	134	14,8	9,1
Comfortabel (4)	281	808	46,3	54,9
Heel comfortabel (5)	194	491	32,0	33,4
Totaal	607	1.472	100,0	100,0

Bron: Enquête 'Woonwensen' (2021) en 'Hartje Hageland' (2022)

9.1.3 Ruimte

Ruimte wordt tot slot als derde onderdeel van de reële woonbeleving belicht. Dit wordt enkel in de 'Hartje Hageland' enquête bevroegd: de respondenten kunnen aangeven of ze hun woning 'te klein', 'groot genoeg' of 'te groot' vinden. Tabel 30 geeft de aantallen en percentages.

Tabel 30. Woonruimte in 'Hartje Hageland'

Ruimte woning	Aantal respondenten	Aandeel respondenten
Groot genoeg	1233	83,8
Te groot	161	10,9
Te klein	78	5,3

Bron: Enquête 'Hartje Hageland' (2022)

Tabel 30 toont dat een minderheid van de respondenten zich klein behuist voelt. 5,3% van de 'Hartje Hageland' respondenten is van mening dat de woning te klein is; 83,8% vindt de woning voldoende groot. Er zijn meer respondenten die hun woning als 'te groot' (10,9%) dan als 'te klein' (5,3%) ervaren.

9.2 Reële woonbeleving naar persoonsgebonden basiseigenschappen

9.2.1 Tevredenheid

Wanneer we tevredenheid met de woning kruisen met eigenaarschap, gezinssituatie en inkomen, is enkel eigenaarschap significant⁹ ($p < 0,001$). De detailresultaten zijn te vinden in Tabel 31.

De tabel toont dat eigenaars zonder woonlast het meest tevreden zijn (87,6%), gevolgd door eigenaars met woonlast (79,5%) en respondenten uit de 'ouders/andere' categorie (79,3%). Huurders zijn beduidend minder tevreden; slechts 42,5% van de huurders kruiste aan 'tevreden' of 'zeer tevreden' te zijn met de woning.

Tabel 31. Tevredenheid naar eigenaarschap in 'Woonwensen' (%)

Tevredenheid***	Eigenaars zonder woonlast (N=259)	Eigenaars met woonlast (N=127)	Huurders (N=80)	Bij ouders/andere (N=58)
(Zeer) ontevreden	1,5	7,1	21,3	10,3
Neutraal	10,8	13,4	36,3	10,3
(Zeer) tevreden	87,6	79,5	42,5	79,3

Bron: Enquête 'Woonwensen' (2021)

Gezinssituatie en inkomen zijn daarentegen *niet* significant wanneer we controleren voor eigenaarschap. Daarom bespreken we deze variabelen hier niet verder.

9.2.2 Comfort

Wanneer we comfort analyseren naar eigenaarschap, gezinssituatie en inkomen blijken in de 'Woonwensen' enquête zowel inkomen ($p < 0,05$) als eigenaarschap ($p < 0,001$) er significant mee samen te hangen. De detailcijfers zijn te zien in Tabel 32 en Tabel 34.

Het zijn de eigenaars zonder woonlast die het meeste comfort in hun woning ervaren: 87,2% vindt de woning comfortabel of zeer comfortabel. Huurders scoren negatiever: iets minder dan de helft vindt de woning comfortabel of zeer comfortabel, bijna een vierde ervaart de woning als (zeer) oncomfortabel. Van de eigenaars die wel nog een lening afbetalen en de respondenten die bij hun ouders wonen of een andere eigendomsstatus hebben, zegt iets minder dan 80% de woning comfortabel of zeer comfortabel te vinden.

⁹ We controleren in de analyse steeds op alle persoonsgebonden basiseigenschappen, omwille van de verbanden die ertussen bestaan.

Tabel 32. Wooncomfort naar eigenaarschap in 'Woonwensen' (%)

Comfort***	Eigenaars zonder woonlast (N=258)	Eigenaars met woonlast (N=128)	Huurders (N=80)	Bij ouders/andere (N=58)
(Zeet) oncomfortabel	2,7	3,9	23,8	8,6
Neutraal	10,1	16,4	27,5	12,1
(Zeet) comfortabel	87,2	79,7	48,8	79,3

Bron: Enquête 'Woonwensen' (2021)

Tabel 33 toont de percentages van comfort van de woning naar eigenaarschap uit de 'Hartje Hageland' enquête. Net als in de 'Woonwensen' data zijn de gevonden verschillen tussen de groepen significant ($p < 0,001$), ook na controle voor gezinssituatie en inkomen.

De overgrote meerderheid van de eigenaars (90,4%) ervaart de woning als comfortabel of zeer comfortabel. Een sterk contrast met de huurders, van wie slechts 58,6% de eigen woning als (zeer) comfortabel ervaart. Bij de respondenten die bij hun ouders of andere wonen, is de balans eerder positief - met iets minder dan 80% dat de woning als comfortabel tot zeer comfortabel ervaart – hoewel de proportie lager ligt dan bij de eigenaars.

Tabel 33. Wooncomfort naar eigenaarschap in 'Hartje Hageland' (%)

Comfort***	Eigenaars (N=1351)	Huurders (N=87)	Bij ouders/andere (N=34)
(Zeet) oncomfortabel	1,6	14,9	11,8
Neutraal	8,0	26,4	8,8
(Zeet) comfortabel	90,4	58,6	79,4

Bron: Enquête 'Hartje Hageland' (2022)

De analyses van comfort naar gezinssituatie zijn in geen van de twee datasets significant, althans wanneer we controleren voor eigenaarschap en inkomen.

Met inkomen is wooncomfort wel significant gecorreleerd, in beide datasets ($p < 0,01$ in Woonwensen, $p < 0,001$ in Hartje Hageland).

Tabel 34, die een overzicht biedt van de resultaten uit Woonwensen, toont geen éénduidig verband tussen inkomen en comfort van de woning. Het lijkt erop dat de lagere inkomensklassen, die een gezinsinkomen van 2500 EUR of minder per maand hebben, iets minder comfort ervaren (tussen 62% en 71% van deze groep ervaart de eigen woning als comfortabel tot zeer comfortabel) dan de hogere inkomensklassen, die meer dan 2500 EUR gezinsinkomen hebben (78,8% en 87% ervaart de woning als comfortabel of als zeer comfortabel). Deze laatste groep is vooral ook ondervertegenwoordigd in de categorie die de woning als oncomfortabel of zeer oncomfortabel ervaart: dit is slechts voor 7% en 2,3% van hen het geval, wat een groot verschil is met de lagere inkomensklassen.

Tabel 34. Wooncomfort naar inkomen in 'Woonwensen' (%)

Comfort*	Minder dan 1500 (N=59)	1500-2000 (N=85)	2000-2500 (N=67)	2500-3000 (N=85)	Meer dan 3000 (N=262)
(Zeet) oncomfortabel	18,6	8,2	13,4	7,1	2,3
Neutraal	18,6	21,2	23,9	14,1	10,7
(Zeet) comfortabel	62,7	70,6	62,7	78,8	87,0

Bron: Enquête 'Woonwensen' (2021)

De resultaten van de Hartje Hageland staan in Tabel 35. Hier is een lineair verband zichtbaar: hoe hoger de inkomensklasse, hoe groter het aandeel personen dat de woning als (zeer) comfortabel ervaart.

Tabel 35. Wooncomfort naar inkomen in 'Hartje Hageland' (%)

Comfort***	Minder dan 1500 (N=75)	1500-2000 (N=136)	2000-2500 (N=181)	2500-3000 (N=179)	3000-4000 (N=315)	4000-5000 (N=289)	Meer dan 5000 (N=215)
(Zeer) oncomfortabel	16,0	3,7	5,0	2,2	0,6	0,7	0,9
Neutraal	17,3	16,2	14,9	7,8	10,5	5,5	1,9
(Zeer) comfortabel	66,7	80,1	80,1	89,9	88,9	93,8	97,2

Bron: Enquête 'Hartje Hageland' (2022)

Wie over een gezinsinkomen lager dan 1500 EUR beschikt, ervaart het minste comfort: slechts twee derde van deze respondenten vindt de woning comfortabel of zeer comfortabel, en wel 16% ervaart de woning als (zeer) oncomfortabel. Van de inkomensgroepen tussen 1500-2000 EUR en 2000-2500 EUR per maand, vindt ongeveer 80% de woning (zeer) comfortabel. In de inkomensgroepen tussen 2500-3000 EUR en 3000-4000 EUR per maand is dit rond de 89%, en in de groepen 4000-5000 EUR en meer dan 5000 EUR per maand is dit meer dan 90%.

9.2.3 Ruimte

We kruisen de woonruimte met eigenaarschap, gezinssituatie en inkomen en stellen vast dat er enkel een samenhang is met het inkomen ($p < 0,01$). Tabel 36 toont dat de kloof vooral ligt tussen de laagste inkomensklasse enerzijds, en de andere inkomensklassen anderzijds. Wie een inkomen heeft van minder dan 1500 EUR per maand, is minder vertegenwoordigd in de groep die de woonruimte 'groot genoeg' vindt. Dit is voor slechts 70,7% van deze inkomensklasse het geval, terwijl het aandeel in de andere inkomensklassen boven de 80% zit. Tegelijkertijd is de laagste inkomensklasse ook oververtegenwoordigd in zowel de groep die de woning te klein vindt (met 13,3%) als die de woning te groot vindt (16%). Wie minder verdient is dus vaker gehuisvest in een woning die qua ruimte niet aan de behoeften voldoet.

Tabel 36. Ruimte naar inkomen in 'Hartje Hageland' (%)

Ruimte**	Minder dan 1500 (N=75)	1500-2000 (N=136)	2000-2500 (N=181)	2500-3000 (N=179)	3000-4000 (N=315)	4000-5000 (N=289)	Meer dan 5000 (N=215)
Groot genoeg	70,7	81,6	83,4	84,4	82,9	84,8	88,8
Te groot	16,0	11,8	10,5	13,4	12,7	7,6	8,4
Te klein	13,3	6,6	6,1	2,2	4,4	7,6	2,8

Bron: Enquête 'Hartje Hageland' (2022)

9.3 Reële woonbeleving naar woninggebonden basiseigenschappen

9.3.1 Tevredenheid

We kruisen tevredenheid met de woninggebonden eigenschappen woningtype, woonoppervlakte en aantal slaapkamers. Er blijkt enkel een samenhang te zijn tussen woonoppervlakte en tevredenheid ($p < 0,01$): wie groter woont, is meer tevreden met de woning (Tabel 37). Respondenten met een woonoppervlakte van 130 m² of meer zijn het meest tevreden met hun woning: 87,2% van hen geeft aan tevreden of zeer tevreden te zijn, ten opzichte van 53,5% van de respondenten die op minder dan 100 m² wonen. Daar tegenover staat dat bijna een vierde van wie een woonoppervlakte van 100 m² of minder heeft, ontevreden of zeer ontevreden is over de woning, terwijl dit slechts 3% is bij diegenen die op 130 m² of meer wonen. Wie een woonoppervlakte van 101 tot 130 m² heeft, situeert zich tussen deze uitersten in.

Tabel 37. Tevredenheid naar woonoppervlakte in 'Woonwensen' (%)

Tevredenheid x woonoppervlakte**	Minder dan 100 m ² (N=42)	101 tot 130 m ² (N=66)	Meer dan 130 m ² (N=304)
(Zeer) ontevreden	23,3	10,6	3,0
Neutraal	23,3	21,2	9,9
(Zeer) tevreden	53,5	68,2	87,2

Bron: Enquête 'Woonwensen' (2021)

9.3.2 Comfort

Het comfort dat men in de woning ervaart, kruisen we met centrale woonlocatie (voor 'Hartje Hageland'), woonoppervlakte, woningtype en aantal slaapkamers. Er is enkel een significante samenhang met de woonoppervlakte ($p < 0,001$ in 'Woonwensen', $p < 0,05$ in 'Hartje Hageland').

In beide datasets vind je de hoogste percentages respondenten die hun woning (zeer) oncomfortabel vinden onder diegenen die 100 m² of minder woonoppervlakte hebben (34,9% in Woonwensen, 4,7% in Hartje Hageland). De verschillen tussen de datasets zijn wel groot. Dit kan te maken hebben met het feit dat 'Woonwensen' gebaseerd is op een kleinere steekproef.

Tabel 38. Wooncomfort naar bewoonbare oppervlakte in 'Woonwensen' (%)

Comfort x woonoppervlakte***	Minder dan 100 m ² (N=43)	Aandeel 101 tot 130 m ² (N=66)	Meer dan 130 m ² (N=306)
(Zeer) comfortabel	51,2	74,2	85,3
Neutraal	14,0	19,7	12,4
(Zeer) oncomfortabel	34,9	6,1	2,3

Bron: Enquête 'Woonwensen' (2021)

Tabel 39. Wooncomfort naar bewoonbare oppervlakte in 'Hartje Hageland' (%)

Comfort x woonoppervlakte*	Minder dan 100 m ² (N=169)	101 tot 130 m ² (N=262)	Meer dan 130 m ² (N=900)
(Zeer) comfortabel	71,6	87,4	92,9
Neutraal	23,7	9,5	5,8
(Zeer) oncomfortabel	4,7	3,1	1,3

Bron: Enquête 'Hartje Hageland' (2022)

De grootste percentages respondenten die hun woning (zeer) comfortabel vinden, zijn terug te vinden onder diegenen die op 130 m² of groter wonen (85,3% in Woonwensen en 92,9% in Hartje Hageland). De groep die op 101 tot 103 m² woont, situeert zich tussen deze twee uitersten in.

9.3.3 Ruimte

Centrale woonlocatie, woningtype, woonoppervlakte noch aantal slaapkamers vertonen een samenhang met de ruimte die men ervaart. Vooral het ontbreken van een correlatie tussen woonruimte en woonoppervlakte valt hier op: of men een woning als te klein, te groot dan wel als groot genoeg ervaart, hangt niet samen met het aantal m² bewoonbare oppervlakte van de woning.

9.4 Samengevat: belang van eigenaarschap, inkomen en woonoppervlakte

De tevredenheid met de woning ligt algemeen hoog in Vlaams-Brabant, dit stelden we vast aan het begin van dit hoofdstuk. Negen op de tien Vlaams-Brabanders zegt 'tevreden' of 'zeer

tevreden' te zijn met de woning. Ook de inwoners van de gemeenten die we specifiek in dit rapport belichten, spreken een grote tevredenheid uit. Echter, dit algemene 'gemiddelde' verbergt belangrijke groepsverschillen. Wanneer we een analyse maken naar drie persoonsgebonden en vier woninggebonden basiseigenschappen, stellen we vast dat de woonbeleving voor sommige groepen minder positief is dan voor anderen. Vooral wie huurt, een lager inkomen heeft en wie in een kleinere woning woont, rapporteert een minder positieve woonbeleving.

We vonden geen verschillen naar gezinssituatie, woningtype, centrale woonlocatie en aantal slaapkamers. Wel varieert woonbeleving naar eigenaarschap en inkomen. Vooral eigenaars zonder woonlast scoren erg positief in woonbeleving. Huurders zijn minder tevreden en ervaren minder comfort dan eigenaars. Daartegenover staat dat, hoe meer men verdient, des te comfortabeler men de eigen woning vindt. Wie in een lagere inkomensklasse valt, vindt de woning vaker minder comfortabel.

Ook woonoppervlakte hangt samen met tevredenheid en comfort van de woning: hoe groter de woning, hoe meer tevreden men is en hoe meer comfort men ervaart. Dit verband staat los van type woning, de locatie en het aantal slaapkamers, want hiervoor werd gecontroleerd in de analyse. Daartegenover is het opvallend dat het aantal bewoonbare m² waarover men beschikt, helemaal niet bepaalt of men de woning 'groot genoeg' dan wel 'te groot' of 'te klein' vindt. Desondanks is het verband tussen woonoppervlakte en woonbeleving een aandachtspunt voor beleidsmakers die kleiner wonen willen stimuleren. Als duidelijk is *waarom* groter wonen samenhangt met een positievere woonbeleving, kunnen nieuwe projecten voor kleinschalige woningen zich hierop inspireren om gelijkaardige niveaus van tevredenheid en comfort te genereren. De analyses van de ideale woning en ideale woonomgeving, die in het volgende hoofdstuk aan bod komen, kunnen hier misschien een licht op werpen.

Tot slot stelden we vast nog vast dat de woning in de lagere inkomensklasse qua ruimte minder aangepast is aan wat de bewoner nodig heeft: men ervaart de woning als te klein of net te groot. De verklaring hiervan blijkt echter te zitten in een leeftijdseffect, dit gaan we zien in het hoofdstuk "Woonbeleving: (g)een kwestie van leeftijd?", op het einde van dit rapport.

10 Ideale woonbeleving

In het volgende deel komt de 'ideale woonbeleving' aan bod. Aan de respondenten van de enquêtes werd gevraagd aan welke voorwaarden hun ideale woning en woonomgeving moeten voldoen. Deze analyse onderscheidt zich van die van de reële woonbeleving omdat ze aspecten in kaart brengt *die men het meest belangrijk of wenselijk vindt*.

10.1 Ideale woonbeleving in de zeven bevraagde gemeenten

Omdat de vraagstelling van dit thema in de 'Woonwensen' enquête sterk verschilt van die van de 'Hartje Hageland' enquête, worden de resultaten van beide bevragingen in dit hoofdstuk afzonderlijk geanalyseerd en besproken. Eerst belichten we de bevindingen van de 'Woonwensen' enquête, daarna de resultaten uit de 'Hartje Hageland' enquête. We maken een algemene analyse van de antwoorden op deze vragen, maar bekijken ook weer of er verschillen bestaan volgens de eerder gedefinieerde basiseigenschappen. Daarbovenop willen we graag weten in welke mate de *ideale woonbeleving* overeenstemt met de *reële woonbeleving*. Daarom vergelijken we de kenmerken die men belangrijk vindt in de mate van het mogelijke met kenmerken van de werkelijke woonsituatie.

10.1.1 'Woonwensen' enquête

Concreet werd in de 'Woonwensen' enquête de volgende vraag gesteld: *'Wanneer je nadenkt over hoe je graag woont: hoe belangrijk zijn de volgende kenmerken dan voor jou op een schaal van 0 (niet belangrijk) tot 10 (zeer belangrijk)?'* De volgende kenmerken kwamen aan bod: 'Ligging/ locatie', 'Type woning', 'Of je eigenaar dan wel huurder bent van je woning', 'Grootte van de woning', 'Aantal slaapkamers', 'Energiezuinigheid', 'Materiaal waaruit de woning is opgetrokken', 'Woonkost (huur of afbetaling)', 'Energiekost (verwarming en elektriciteit)', 'Nabijheid openbaar groen (park, bos etc.)', 'Nabijheid openbaar vervoer' en 'Nabijheid dagelijkse voorzieningen (bakker, voedingswinkel etc.)'. De focus is hier dus veel breder dan bij de reële woonbeleving het geval was.

Wanneer we de gemiddelde scores¹⁰ van de bevraagde kenmerken uit de 'Woonwensen' enquête bekijken, die in Tabel 40 worden getoond, zien we dat de respondenten het meeste belang hechten aan de locatie van een woning. Welke locatie dit precies moet zijn, wordt in de enquête niet bevraagd, de respondenten scoren enkel *hoe belangrijk* ze deze eigenschap vinden. De Vlaamse baksteen in de maag zien we terugkomen in wat de respondenten als tweede belangrijkste kenmerk benoemen: eigenaarschap van de woning. Dat vinden ze belangrijker dan energiekost en woonkost, die op respectievelijk de derde en vierde plaats komen. Wat de omgeving van de woning betreft, is de nabijheid van openbaar groen belangrijker dan de nabijheid van voorzieningen, en al helemaal belangrijker dan de nabijheid van openbaar vervoer (dat helemaal onderaan in het rijtje komt). Ook het materiaal van de woning en het aantal slaapkamers vinden de respondenten minder belangrijk.

Tabel 40. Kenmerken van de woning volgens belangrijkheid in 'Woonwensen'

Voorwaarde	Gemiddelde score
Ligging/locatie	8,70
Eigenaarschap	8,57
Energiekost	8,32
Woonkost	8,29
Buurtgroen	8,18
Energiezuinigheid	8,08
Voorzieningen	7,74
Type woning	7,63
Grootte woning	7,57
Materiaal woning	7,14
Aantal slaapkamers	7,08
Openbaar vervoer	6,95

Bron: Enquête 'Woonwensen' (2021)

In de analyse stellen we bovendien vast dat de vraagstelling in de 'Woonwensen' enquête niet exhaustief was. Immers, wel een derde van de respondenten (244) zegt nog andere zaken belangrijk te vinden dan degene die in de vragenlijst werden aangeboden. Deze respondenten konden zelf invullen om welk kenmerk het dan wel gaat, via een 'open antwoord' mogelijkheid. Een analyse van deze open antwoorden leert dat de aanwezigheid van een tuin / terras / private buitenruimte en het rustige karakter van de buurt ook als belangrijke kenmerken worden genoemd. Daarnaast komen de burens vaak aan bod in deze 'andere' categorie, maar

¹⁰ Omdat voor deze vraagstelling tienpuntenschalen worden gebruikt, worden geen categorieën meer met elkaar vergeleken, maar vergelijken we in de plaats daarvan gemiddelde scores. De significantietoetsen die hierop worden uitgevoerd zijn dan ook geen Chi-kwadraattoetsen, maar wel Anova-toetsen, waarbij we steeds de significantie van de drie basiseigenschappen samen toetsen.

binnen uiteenlopende contexten: 'toffe buren met wie ik kan praten' vs. 'geen luidruchtige buren' of 'privacy t.a.v. buren'.

10.1.2 'Hartje Hageland' enquête

In de 'Hartje Hageland' bevraging wordt de ideale woonbeleving uiteen getrokken in een deel over de woning zelf en een deel over de woonomgeving.

In de vraagstelling over de **ideale woning** wordt bij 'Hartje Hageland' niet gevraagd naar het *belang* dat men hecht aan bepaalde kenmerken, maar worden deze drie vragen gesteld, telkens met vaste antwoordcategorieën: 'Wat is het ideale woningtype voor jou?', 'Wat is de ideale woonoppervlakte voor jou' en 'Wat is de ideale locatie voor jou?'.

Tabel 41 toont de antwoorden van de respondenten op de vraag 'Wat is het ideale woningtype voor jou?'. De overgrote meerderheid (83%) van de respondenten wenst in een vrijstaande woning te wonen. De overige 17% zit verspreid over de andere categorieën, waarbij de voorkeur nog het grootst is voor een halfopen bebouwing (6,4%) of een appartement (6,3%).

Tabel 41. Ideale woningtype in 'Hartje Hageland'

Ideale woningtype	Aantal respondenten	Aandeel respondenten
vrijstaande woning	1222	83,0
halfopen bebouwing	95	6,5
app/studio kleine blok	53	3,6
app/studio grote blok	40	2,7
andere	25	1,7
rijwoning	19	1,3
serviceflat	18	1,2

Bron: Enquête 'Hartje Hageland' (2022)

De antwoorden op de vraag naar de ideale woonoppervlakte, in Tabel 42, zijn meer gelijkmatig gespreid, hoewel de voorkeur wel uitgaat naar grotere woonoppervlaktes. Bijna niemand vindt een woonoppervlakte kleiner dan 50 m² ideaal (0,7%), en ook een oppervlakte van 50 tot 80 m² is niet erg populair (4,6%). Het grootste aandeel respondenten (38,8%) vindt een oppervlakte tussen 131 en 200 m² ideaal, maar ook oppervlaktes van 101 tot 130 m² (24,4%) en van meer dan 200 m² (20,5%) zijn gegeerd.

Tabel 42. Ideale woonoppervlakte in 'Hartje Hageland'

Ideale woonoppervlakte	Aantal respondenten	Aandeel respondenten
< 50 m ²	10	0,7
50-80 m ²	67	4,6
81-100 m ²	162	11,0
101-130 m ²	360	24,5
131-200 m ²	571	38,8
> 200 m ²	302	20,5

Bron: Enquête 'Hartje Hageland' (2022)

De meest ideale woonlocatie is de rand van het dorp, volgens de meerderheid van de respondenten (42,4%) (Tabel 43). Ook buiten de dorpsrand (31%) en in de dorpskern (19,4%) wil een groot deel van de respondenten wonen. De stad(srand) daarentegen is veel minder populair, slechts 7% vindt dit een ideale woonlocatie.

Tabel 43. Ideale woonlocatie in 'Hartje Hageland'

Ideale locatie	Aantal respondenten	Aandeel respondenten
stad	42	2,9
stadsrand	64	4,3
dorpskern	285	19,4
rand dorp	624	42,4
buiten dorpsrand	457	31,0

Bron: Enquête 'Hartje Hageland' (2022)

Naast de woning zelf, werd in de bevraging van 'Hartje Hageland' ook aandacht besteed aan de **ideale woonomgeving**. Hiertoe werden 14 omgevingskenmerken voorgelegd, met als vraag aan de respondenten er maximaal vier aan te kruisen die ze belangrijk vinden. 'Ja' staat in de volgende tabellen dan ook voor 'aangekruist' en 'nee' voor 'niet aangekruist'. Tabel 44 toont de algemene resultaten, waaruit blijkt dat de 'Hartje Hageland' respondenten een rustige woonomgeving (68,8% kruiste dit aan), en de nabijheid van winkels (67% kruiste dit aan), het allerbelangrijkst vinden. Ook een veilige woonomgeving (aangekruist door 59,9%), de nabijheid van zorgvoorzieningen (aangekruist door 55,7%), gevolgd door de nabijheid van openbaar groen (42,2%) en openbaar vervoer (40,9%) worden als belangrijk beschouwd. Alle andere bevroegde voorzieningen worden veel minder aangekruist, met speelvoorzieningen voor jeugd en voorzieningen voor jongeren als minst belangrijke: slechts 4,5% kruiste deze aan.

Tabel 44. Kenmerken van de ideale woonomgeving in 'Hartje Hageland'

Belang voorzieningen ideale woonomgeving	Aantal ja	Aantal nee	Aandeel ja	Aandeel nee
Rust	1012	460	68,8	31,3
Winkels	986	486	67,0	33,0
Veiligheid	882	590	59,9	40,1
Zorgvoorzieningen	820	652	55,7	44,3
Openbaar groen	621	851	42,2	57,8
Openbaar vervoer	602	870	40,9	59,1
Parkeergelegenheid	211	1261	14,3	85,7
Speelgelegenheden jonge kinderen (tot 12 jaar)	206	1266	14,0	86,0
Aanzien buurt	188	1284	12,8	87,2
Ontspanningsmogelijkheden volwassenen	162	1310	11,0	89,0
Ontmoetingsruimte	105	1367	7,1	92,9
Speelvoorzieningen jeugd (12-15 jaar)	67	1405	4,6	95,4
Voorzieningen jongeren (vanaf 16 jaar)	65	1407	4,4	95,6
Andere voorzieningen	60	1412	4,1	95,9

Bron: Enquête 'Hartje Hageland' (2022)

Al deze aspecten van ideale woonbeleving zullen we nu verder analyseren, eerst naar de persoonsgebonden eigenschappen (achtereenvolgens op de 'Woonwensen' en 'Hartje Hageland' data) en daarna naar de woninggebonden eigenschappen.

10.2 Ideale woonbeleving naar persoonsgebonden basiseigenschappen

10.2.1 'Woonwensen' enquête

Van alle drie de onderzochte persoonsgebonden basiseigenschappen, hangt **eigenaarschap** het sterkst samen met wat men belangrijk vindt aan de ideale woning (Tabel 45). Zowel het belang dat men hecht aan eigenaarschap, woonkost, energiezuinigheid, type van de woning, grootte van de woning als het materiaal van de woning verschilt significant tussen eigenaars zonder woonlast, eigenaars met woonlast, huurders en respondenten die bij ouders of andere wonen. Het belang dat men hecht aan eigenaarschap verschilt het sterkst tussen de groepen ($F=10,44$; $p<0,001$): eigenaars hechten het meeste belang aan eigenaarschap, huurders het minste. Daarnaast stellen we vast dat eigenaars meer belang hechten aan de grootte van de woning dan huurders of respondenten die nog bij ouders of andere wonen ($p<0,001$).

De groep die nog bij ouders woont (of andere) vindt zowel energiezuinigheid, materiaal van de woning als grootte van de woning minder belangrijk dan de andere drie groepen. Type woning vindt deze groep eveneens minder belangrijk, samen met eigenaars die woonlast hebben.

Wat tot slot nog opvalt, is dat eigenaars zonder woonlast van alle vier de groepen het minste belang hechten aan woonkost (kosten voor afbetaling) bij het visualiseren van hun ideale woning. De woning van deze respondenten is reeds afbetaald, dus zij worden vandaag al niet belemmerd door een woonkost. Ook in een ideale woning zijn zij hierover minder bezorgd.

Tabel 45. Belang van kenmerken voor de 'ideale woning' naar eigenaarschap

Eigenaarschap	eigenaar zonder woonlast	eigenaar met woonlast	huurder	ouders /andere
Eigenaarschap***	8,9	8,8	7,6	7,8
Woonkost*	8,1	8,4	8,8	8,1
Energiezuinigheid*	8,3	8,0	8,2	7,1
Type woning**	7,8	7,3	7,6	7,2
Grootte woning***	7,8	7,8	7,1	6,6
Materiaal woning***	7,7	6,6	6,7	6,2

Bron: Enquête 'Woonwensen' (2021)

Wanneer we de ideale woonbeleving volgens **gezinssituatie** bekijken, vinden we drie significante verschillen terug: het belang dat men hecht aan de nabijheid van voorzieningen ($p<0,05$), de grootte van de woning ($p<0,01$) en het aantal slaapkamers ($p<0,001$). Tabel 46 geeft een overzicht.

'Traditionele' gezinnen die met partner en kinderen wonen, hechten duidelijk meer belang aan de grootte van de woning en het aantal slaapkamers dan de andere drie groepen. De groep alleenstaanden vindt grootte van de woning en aantal slaapkamers het minst belangrijk. Dit lijkt logisch, aangezien gezinnen meer ruimte nodig hebben om alle gezinsleden comfortabel te huisvesten dan alleenstaanden. Het valt echter op dat de groep 'andere' gezinnen, die eveneens uit veel gezinsleden kunnen bestaan, veel lagere scores rapporteren dan de 'traditionele' gezinnen. Zij hechten zelfs minder belang aan de grootte van de woning dan samenwonende koppels, hoewel deze gezinnen objectief gezien toch meer ruimte nodig zouden hebben dan samenwonende koppels.

De nabijheid van voorzieningen, zoals bakkers en voedingswinkels, is dan weer vooral van belang voor alleenstaanden en samenwonende koppels.

Tabel 46. Belang van kenmerken voor de 'ideale woning' naar gezinssituatie

Gezinssituatie	alleen	andere	enkel partner	partner en kinderen
Voorzieningen*	7,9	7,3	8,0	7,5
Grootte woning**	7,1	7,3	7,6	8,3
Aantal slaapkamers***	6,3	7,1	6,9	8,2

Bron: Enquête 'Woonwensen' (2021)

Twee van de bevraagde kenmerken verschillen tot slot nog significant naar **inkomensklasse**: 'eigenaarschap' ($p < 0,05$) en 'grootte woning' ($p < 0,05$). Over het algemeen tonen de gemiddelde scores op deze kenmerken de volgende tendens: hoe hoger het inkomen, des te meer belang men aan deze kenmerken hecht (zie Tabel 47).

Tabel 47. Belang van kenmerken voor de 'ideale woning' naar inkomen

Inkomen	minder dan 1500	1500-2000	2000-2500	2500-3000	meer dan 3000
Eigenaarschap*	7,3	8,5	8,6	8,4	8,9
Grootte woning*	6,7	7,1	7,3	7,8	7,9

Bron: Enquête 'Woonwensen' (2021)

10.2.2 'Hartje Hageland' enquête

In de 'Hartje Hageland' bevraging komen twee onderdelen aan bod: de ideale woning en de ideale woonomgeving. Eerst analyseren we de ideale woning naar de drie persoonsgebonden eigenschappen, daarna de ideale woonomgeving.

10.2.2.1 Ideale woning

Van de ideale woning analyseren we twee aspecten: de ideale woonlocatie en de ideale woonoppervlakte. We stellen vast dat de **ideale woonlocatie** niet varieert naargelang de drie persoonsgebonden basiseigenschappen: geen enkele van de getoetste eigenschappen is significant. In **ideale woonoppervlakte**, daarentegen, vinden we wél significante verschillen, meer bepaald naar eigenaarschap ($p < 0,05$) en naar inkomen ($p < 0,001$).

In de 'Woonwensen' analyses stelden we reeds vast dat **eigenaars** meer belang hechten aan de grootte van een woning. De analyses op 'Hartje Hageland' voegen daaraan toe dat zij bovendien een voorkeur hebben voor grotere woningen dan wie huurt of bij ouders/andere woont. Tabel 48 toont dat het percentage eigenaars met een voorkeur voor een woning groter dan 130 m² (61,3%) groter is dan het percentage huurders met een voorkeur voor een woning van meer dan 130 m² (34,5%). Wie bij ouders of andere woont, situeert zich hiertussen (44,1%).

Opvallend is dat een groot aandeel van wie bij de ouders of andere woont, kiest voor een kleine oppervlakte (<100 m²). Let wel op: doordat deze groep zo klein is, gaat het om slechts 19 respondenten. Een oppervlakte van 101 tot 130 m² wordt door de meeste huurders als ideaal beschouwd (39,1%). Van de eigenaars kiest 23,8% voor deze woonoppervlakte. Iets meer dan een vierde van de bevraagde huurders vindt een woonoppervlakte van minder dan 100 m² ideaal; dit is slechts voor 15% van de eigenaars het geval.

Tabel 48. Ideale woonoppervlakte naar eigenaarschap (%)

Ideale woonoppervlakte*	eigenaar	huurder	bij ouders/andere
< 100 m ²	15,0	26,4	41,2
101-130 m ²	23,8	39,1	14,7
> 130 m ²	61,3	34,5	44,1

Bron: Enquête 'Hartje Hageland' (2022)

Tabel 49 toont de ideale woonoppervlakte naar **inkomen**. Deze verschillen zijn significant ($p < 0,001$). Hoe hoger de inkomensklasse, des te meer respondenten kiezen voor een woonoppervlakte van meer dan 130 m². Voor de ideale woonoppervlakte van minder dan 100 m² geldt het omgekeerde: hoe hoger de inkomensklasse, des te minder respondenten hiervoor kiezen. Samengevat kunnen we stellen dat een hoger gezinsinkomen hand in hand gaat met een voorkeur voor een grotere woning.

Tabel 49. Ideale woonoppervlakte naar inkomen (%)

Ideale woonoppervlakte ***	minder dan 1500	1500- 2000	2000- 2500	2500- 3000	3000- 4000	4000- 5000	meer dan 5000
< 100 m ²	45,3	28,7	30,4	16,8	13,0	8,7	0,9
101-130 m ²	34,7	33,8	30,4	35,8	28,6	13,8	11,2
> 130 m ²	20,0	37,5	39,2	47,5	58,4	77,5	87,9

Bron: Enquête 'Hartje Hageland' (2022)

10.2.2.2 Ideale woonomgeving

We toetsen ook de ideale woonomgeving aan de drie persoonsgebonden basiseigenschappen.

Eigenaarschap blijkt met geen enkele van de bevraagde omgevingseigenschappen samen te hangen.

Voor **gezinssituatie** vinden we wél een significant effect ($p < 0,05$): de nabijheid van ontmoetingsruimte wordt vaker door alleenstaanden aangekruist (12,5%) dan door de andere gezinstypes, zo toont Tabel 50. Mogelijk hangt dit samen met een wens tot ontmoeting en contact, die zij minder binnen hun gezin kunnen vervullen dan de andere gezinstypes.

Tabel 50. Belang van kenmerken voor de 'ideale woonomgeving' naar gezinssituatie

Belang ontmoetingsruimte*	alleen	andere	enkel partner	partner en kinderen
Aantal ja	26	28	43	8
Aantal nee	182	329	570	286
Aandeel ja	12,5	7,8	7,0	2,7
Aandeel nee	87,5	92,2	93,0	97,3

Bron: Enquête 'Hartje Hageland' (2022)

Tot slot stellen we vast dat het belang dat men hecht aan de nabijheid van openbaar groen ($p < 0,01$) en zorgvoorzieningen ($p < 0,01$) significant verschilt tussen de **inkomensklassen** (Tabel 51). Over de aanwezigheid van openbaar groen, zijn de resultaten niet eenduidig. Algemeen lijken de cijfers te tonen dat een hogere inkomensklasse samengaat met een sterkere interesse in omgevingsgroen. Echter, de laagste inkomensklasse vormt een uitzondering op deze tendens; ook in deze groep hecht een relatief groot aandeel (42,7%) belang aan groen in de nabijheid van de woning.

Tabel 51. Belang van kenmerken voor de 'ideale woonomgeving' naar inkomen

Belang	ja/nee	Minder dan 1500	1500-2000	2000-2500	2500-3000	3000-4000	4000-5000	Meer dan 5000
Openbaar groen***	Aantal ja	32	43	60	69	132	136	120
	Aantal nee	43	93	121	110	183	153	95
	Aandeel ja	42,7	31,6	33,2	38,6	41,9	47,1	55,8
	Aandeel nee	57,3	68,4	66,9	61,5	58,1	52,9	44,2
Zorgvoorzieningen***	Aantal ja	47	85	123	108	176	141	93
	Aantal nee	28	51	58	71	139	148	122
	Aandeel ja	62,7	62,5	68,0	60,3	55,9	48,8	43,3
	Aandeel nee	37,3	37,5	32,0	39,7	44,1	51,2	56,7

Bron: Enquête 'Hartje Hageland' (2022)

Tabel 52 toont dat respondenten uit de laagste inkomensklassen vaker in een woning zonder tuin wonen ($p < 0,001$). Een veel groter aandeel uit de laagste inkomensklasse (18,7%) dan uit de andere inkomensklassen zegt geen eigen tuin te hebben. Dit zou kunnen verklaren waarom deze groep een groot belang hecht aan toegankelijk groen in de nabijheid van de woonomgeving. Van de hogere inkomensklassen daarentegen beschikt de overgrote meerderheid wel over een eigen tuin, omgevingsgroen is in die zin minder cruciaal. Mogelijk vinden de hoogste inkomensklassen de nabijheid van omgevingsgroen eerder belangrijk omdat het algemeen bijdraagt tot een rustige en aangename woonomgeving.

Tabel 52. Aanwezigheid van tuin naar inkomen (%)

Buitenruimte	Minder dan 1500 (N=75)	1500-2000 (N=136)	2000-2500 (N=181)	2500-3000 (N=179)	3000-4000 (N=315)	4000-5000 (N=289)	Meer dan 5000 (N=215)
Geen tuin	18,7	9,6	9,4	3,4	2,5	3,1	1,4
Wel tuin	81,3	90,4	90,6	96,6	97,5	96,9	98,6

Bron: Enquête 'Hartje Hageland' (2022)

Het verband tussen inkomensklassen en zorgvoorzieningen is eenduidiger dan dat van omgevingsgroen, dat zien we tenslotte nog in Tabel 51. Hoe hoger de inkomensklasse, des te minder belang men hecht aan zorgvoorzieningen in de nabijheid van de woning: 62,7% van de laagste inkomensklasse kruiste dit aan als belangrijk, tegenover 43,3% van de hoogste inkomensklasse.

10.3 Ideale woonbeleving naar woninggebonden basiseigenschappen

Na de persoonsgebonden basiseigenschappen, komen de woninggebonden basiseigenschappen aan bod. We richten ons opnieuw eerst op de 'Woonwensen' data, en vervolgens op de cijfers uit 'Hartje Hageland'.

10.3.1 'Woonwensen' enquête

In de 'Woonwensen' data vinden we voornamelijk significante effecten voor woonoppervlakte. De overige basiseigenschappen – woningtype en aantal slaapkamers – zijn niet significant of worden wegverklaard door de invloed van woonoppervlakte.

Meer bepaald verschilt het belang dat men hecht aan eigenaarschap ($p < 0,05$), energiezuinigheid ($p < 0,05$), de grootte van de woning ($p < 0,001$) en het aantal slaapkamers ($p < 0,001$) naar **woonoppervlakte**. De detailresultaten zie je in Tabel 53. Deze tabel toont -

met uitzondering van energiezuinigheid - dat het belang dat men aan deze eigenschappen hecht, versterkt naarmate men groter woont.

Voor energiezuinigheid is het verband niet zo duidelijk. Wie klein woont, hecht er het meeste belang aan, gevolgd door wie groot woont. De 'tussencategorie' die op een oppervlakte van 101 tot 130 m² woont, hecht er het minste belang aan.

Tabel 53. Belang van kenmerken voor de 'ideale woning' naar woonoppervlakte

Woonoppervlakte	Kleiner dan 100m ²	101 tot 130 m ²	130 m ² of groter
Eigenaarschap*	7,4	8,3	8,9
Energiezuinigheid*	8,3	7,6	8,2
Grootte woning***	6,8	7,0	7,9
Aantal slaapkamers**	6,2	6,7	7,3

Bron: Enquête 'Woonwensen' (2021)

Voor woningtype vinden we één significant effect terug ($p < 0,05$). Wie in een appartement of studio woont, hecht het minste belang aan het materiaal voor een ideale woning (Tabel 54). Wie in een vrijstaande woning woont, hecht hier het meeste belang aan. Bewoners van een halfopen bebouwing of een rijwoning bevinden zich tussen deze twee in.

Tabel 54. Belang van kenmerken voor de 'ideale woning' naar woningtype

Woningtype	Appartement of studio	(Half) gesloten	Vrijstaand
Materiaal*	6,5	7,0	7,3

Bron: Enquête 'Woonwensen' (2021)

10.3.2 'Hartje Hageland' enquête

Net zoals we voor de persoonsgebonden basiseigenschappen deden, toetsen we de woninggebonden eigenschappen op de 'Hartje Hageland' data eerst voor de ideale woning en erna voor de ideale woonomgeving.

10.3.2.1 Ideale woning

Wanneer we ideale woonoppervlakte en ideale woonlocatie analyseren naar (huidige) woonlocatie, woonoppervlakte, woningtype en aantal slaapkamers, vinden we voor de ideale woonoppervlakte enkel een significant effect voor huidige woonoppervlakte en het huidige aantal slaapkamers (respectievelijk $p < 0,001$ en $p < 0,01$). De ideale woonlocatie hangt dan weer significant samen met de huidige woonlocatie ($p < 0,001$). Deze verbanden worden toegelicht in Tabel 55, Tabel 56 en Tabel 57.

Hoe meer **woonoppervlakte** men heeft in de huidige woning, des te groter men de ideale woning ziet (Tabel 55). Dit stemt overeen met de vaststellingen die we deden op de 'Woonwensen' data en wijst alvast op een verband tussen de reële en ideale woonbeleving. De overgrote meerderheid van wie op 130 m² of groter woont, is van mening dat de ideale woning ook 130 m² of groter moet zijn (80,6%). Opvallend: niet iedereen streeft noodzakelijk een grote bewoonbare oppervlakte na. De meerderheid van wie momenteel op 100 m² of minder woont, geeft aan dat de ideale woning bij voorkeur ook 100 m² of minder bewoonbare oppervlakte heeft (68%). Iets meer dan de helft die momenteel op 101 tot 130 m² woont, is van mening dat dit de ideale bewoonbare oppervlakte is.

Tabel 55. Ideale woonoppervlakte naar huidige woonoppervlakte (%)

Huidige woonoppervlakte x ideale woonoppervlakte***	minder dan 100 m ²	101 tot 130 m ²	meer dan 130 m ²
<100 m ²	68,0	20,2	4,8
101-130m ²	23,7	54,6	14,7
> 130 m ²	8,3	25,2	80,6

Bron: Enquête 'Hartje Hageland' (2022)

Daarnaast varieert wat men als de ideale woonoppervlakte beschouwt ook naar het aantal slaapkamers dat men in de huidige woning heeft ($p < 0,01$). Dit verband staat los van aantal m² bewoonbare oppervlakte in de huidige woning, want hiervoor werd gecontroleerd in de analyse. De meerderheid van wie 4 slaapkamers of meer heeft (74,2%), visualiseert een ideale woning met 130 m² of meer bewoonbare oppervlakte (Tabel 56). Een zeer kleine minderheid van deze groep (8,4%) vindt een bewoonbare oppervlakte van 100 m² of minder ideaal. Een gelijkaardig beeld zien we in de groep met 3 slaapkamers, zij het minder uitgesproken: 58,3% van deze groep vindt 130 m² of meer bewoonbare oppervlakte ideaal; 15,9% gaat voor een bewoonbare oppervlakte van 100 m² of minder. Ook in de groep met 2 slaapkamers of minder gaat de grootste voorkeur nog uit naar een bewoonbare oppervlakte van 130 m² of groter (39,9%), maar de verschillen tussen de categorieën zijn hier klein. 28,9% van deze groep vindt een bewoonbare oppervlakte van 100 m² of minder ideaal, 31,3% is gewonnen voor een bewoonbare oppervlakte tussen 101 en 130 m².

Algemeen kunnen we dus stellen dat, hoe meer slaapkamers men heeft in de huidige woning, des te groter men de ideale woning ziet, maar de verschillen zijn kleiner dan die naar huidige woonoppervlakte.

Tabel 56. Ideale woonoppervlakte naar aantal slaapkamers (%)

Aantal slaapkamers x ideale woonoppervlakte**	2 slaapkamers of minder	3 slaapkamers	4 slaapkamers of meer
<100 m ²	28,8	15,9	8,4
101-130m ²	31,3	25,7	17,5
> 130 m ²	39,9	58,3	74,2

Bron: Enquête 'Hartje Hageland' (2022)

Wat men als **ideale woonlocatie** beschouwt, ten slotte, varieert significant naar **huidige woonlocatie** ($p < 0,001$). Tabel 57 toont dat de meerderheid van wie in de dorpskern woont, de dorpskern ideaal vindt als locatie (53,7%). Wie aan de rand van het dorp woont, blijft graag aan de rand van het dorp wonen (75%). Wie buiten de dorpsrand woont, wil overwegend buiten de dorpsrand blijven wonen (63,2%).

Voorals wie buiten de dorpskern woont, is met andere woorden van mening dat hij/zij op de ideale woonlocatie woont. Dit correspondeert met bevindingen uit onderzoek bij Brusselaars die naar Vlaanderen verhuizen: van diegenen die op zoek zijn naar een rustigere woonomgeving met meer groen, slaagt het merendeel erin zich wel degelijk in een dergelijke woonomgeving te vestigen (Janssens, 2020).

Van de respondenten die *niet* hun eigen woonlocatie als het ideale aankruisten, koos de meerderheid voor de locatie die er het meeste op lijkt: 26,7% van wie in de dorpskern woont, wil aan de rand wonen, en slechts 12,2% buiten de dorpsrand. 13,5% van wie aan de rand van het dorp woont, wil buiten de rand wonen, en slechts 5,7% in de kern. 20,9% van wie buiten de dorpsrand woont, wil aan de rand wonen, slechts 7,3% wil in de kern wonen. In alle drie de groepen hebben de stad en de stadsrand de laagste percentages.

Tabel 57. Ideale woonlocatie naar huidige woonlocatie (%)

Ideale woonlocatie***	dorpskern	rand dorp	buiten dorpsrand
stad	4,0	1,8	3,0
stadsrand	3,5	3,9	5,5
dorpskern	53,6	5,7	7,4
rand dorp	26,7	75,0	20,9
buiten dorpsrand	12,2	13,5	63,2

Bron: Enquête 'Hartje Hageland' (2022)

10.3.2.2 Ideale woonomgeving

Wanneer we de ideale woonomgeving kruisen met de woninggebonden basiseigenschappen, vinden we vier significante verbanden. Het belang dat men hecht aan ontspanningsmogelijkheden voor volwassenen, varieert naar woonlocatie ($p < 0,01$). Het belang dat men hecht aan rust ($p < 0,05$) en parkeergelegenheid ($p < 0,01$), varieert naar woningtype. Het belang dat men hecht aan aanzien van de buurt, varieert naar woonoppervlakte ($p < 0,05$).

De verbanden die we vinden voor **woonlocatie en woonoppervlakte**, die je in respectievelijk Tabel 58 en Tabel 59 vindt, zijn ondanks dat ze significant zijn niet beduidend groot. In verhouding wordt de aanwezigheid van ontspanningsmogelijkheden voor volwassenen iets belangrijker gevonden door inwoners van de rand van het dorp en buiten de dorpsrand (iets meer dan 11% van deze groepen hecht hier belang aan) dan door bewoners van de dorpskern (een goede 9% van deze groep hecht hier belang aan). De verschillen in belang dat men hecht aan het aanzien van de buurt zijn zo mogelijk nog kleiner; iets meer bewoners van een kleinere ruimte (13,6% van wie op minder dan 100 m² woont) hechten hier belang aan (ten opzichte van 11,1% van 12,8% van de groep die op grotere bewoonbare oppervlaktes woont).

Tabel 58. Belang van kenmerken voor de 'ideale woonomgeving' naar woonlocatie

Belang	ja/nee	Dorpskern	Rand dorp	Buiten dorpsrand
Ontspanningsmogelijkheden volwassenen**	Aantal ja	37	63	62
	Aantal nee	364	478	468
	Aandeel ja	9,2	11,6	11,7
	Aandeel nee	90,8	88,4	88,3

Bron: Enquête 'Hartje Hageland' (2022)

Tabel 59. Belang van kenmerken voor de 'ideale woonomgeving' naar woonoppervlakte

Belang	ja/nee	Minder dan 100 m ²	101 tot 130 m ²	Meer dan 130 m ²
Aanzien buurt*	Aantal ja	23	29	115
	Aantal nee	146	233	785
	Aandeel ja	13,6	11,1	12,8
	Aandeel nee	86,4	88,9	87,2

Bron: Enquête 'Hartje Hageland' (2022)

De gevonden verschillen naar **woningtype** zijn beduidend groter, toont Tabel 60. Aan een rustige woonomgeving wordt veel meer belang gehecht door bewoners van een vrijstaande woning (70,2% vindt dit belangrijk) dan door bewoners van een appartement of studio (47,5% vindt dit belangrijk). Wie in een rijwoning of halfopen bebouwing woont, bevindt zich hiertussen, met 68,2% van deze groep dat hier belang aan hecht.

De aanwezigheid van parkeergelegenheid in de buurt is dan weer belangrijker voor wie in een appartement of studio woont (37,7% van deze groep vindt dit belangrijk) dan voor wie in een

vrijstaande woning (12,3% vindt dit belangrijk), halfopen bebouwing of rijwoning (18,3% vindt dit belangrijk) woont.

Tabel 60. Belang van kenmerken voor de 'ideale woonomgeving' naar woningtype

Belang	ja/nee	Appartement of studio	(Half) gesloten	Vrijstaand
Rust*	Aantal ja	29	172	808
	Aantal nee	32	80	343
	Aandeel ja	47,5	68,3	70,2
	Aandeel nee	52,5	31,7	29,8
Parkeergelegenheid**	Aantal ja	23	46	141
	Aantal nee	38	206	1010
	Aandeel ja	37,7	18,3	12,3
	Aandeel nee	62,3	81,7	87,7

Bron: Enquête 'Hartje Hageland' (2022)

10.4 Tussen droom en werkelijkheid : ideale vs. reële woonbeleving

Als afsluiter van dit hoofdstuk vergelijken we elementen van de reële woonbeleving met het belang dat men hecht aan kenmerken van de ideale woning. Hiermee willen we nagaan in welke mate de perceptie van de 'ideale woning' samenhangt met de huidige woonsituatie. Wonen de respondenten vandaag al in hun 'ideale woning' of helemaal niet? Voor eigenaarschap vonden we alvast een significant verband: eigenaars blijken meer belang te hechten aan eigenaarschap dan niet-eigenaars. Hetzelfde geldt voor grootte van de woning: hoe groter men woont, des te meer belang men hecht aan woninggrootte en hoe meer voorkeur men heeft voor een grotere woning. De ideale woonlocatie hangt dan weer samen met de huidige woonlocatie. In die zin vonden we al sterke indicaties van een verband tussen huidige en ideale woonsituatie in de voorgaande analyses.

We doen hierbij nog twee bijkomende analyses op de 'Woonwensen' data. We kruisen de huidige woonkost met het belang dat men hecht aan woonkost, en de energiezuinigheid van de huidige woning met het belang dat men hecht aan energiezuinigheid.

Voor 'Woonkost' bepalen we drie groepen: de groep zonder woonkosten (0 EUR), de groep met een woonkost onder de mediaan ('kleine woonkost') en de groep met een woonkost die boven de mediaan valt ('grote woonkost').

Bij energiezuinigheid nemen we 'helemaal niet energiezuinig' samen met 'niet energiezuinig', en 'energiezuinig' met 'heel energiezuinig'. Wie de neutrale categorie aankruiste, wordt onder 'energiezuinigheid neutraal' geplaatst.

Tabel 61 en Tabel 62 tonen de resultaten van deze nieuwe variabelen met de ideale woonbelevingsvariabelen. We zien in deze tabellen dat woonkost correspondeert met het belang dat men hecht aan woonkost, en energiezuinigheid met belang dat men hecht aan energiezuinigheid. Strikt gesproken zijn deze verschillen niet significant ($p=0,05$ in beide gevallen). Er is 5% kans dat ze op toeval zijn gebaseerd. Omdat we dat aanvaardbaar vinden, en de gevonden verbanden ook 'lineair' lijken te zijn (hoe groter de woonkost, hoe meer belang men hecht aan woonkost; en hoe groter de energiezuinigheid, hoe meer belang men hecht aan energiezuinigheid), worden ze hier toch als betekenisvol beschouwd.

Tabel 61. Belang van woonkost voor de 'ideale woning' naar huidige woonkost

Woonkost: huidige situatie(*)	Geen woonkost	Kleine Woonkost (minder dan de mediaan)	Grote Woonkost (= meer dan de mediaan)
Belang woonkost ideale woning	8,1	8,5	8,6

Bron: Enquête 'Woonwensen' (2021)

Tabel 62. Belang van energiezuinigheid voor de 'ideale woning' naar huidige energiezuinigheid

Energiezuinigheid huidige woning(*)	(Helemaal) niet energiezuinig	Energiezuinigheid neutraal	(Heel) energiezuinig
Belang energiekost ideale woning	8,1	8,2	8,5

Bron: Enquête 'Woonwensen' (2021)

10.5 Samengevat: 3 tendensen geven vorm aan 'de ideale woning'

Algemeen tonen de analyses op de 'Woonwensen' en 'Hartje Hageland' data dat **locatie** het allerbelangrijkst is voor een ideale woning. De ideale woonomgeving lijkt op die waar men momenteel al woont, en de voorkeur gaat uit naar een rustige buurt met winkels, zorgvoorzieningen en groen in de omgeving. Aan de aanwezigheid van openbaar vervoer / parkeergelegenheid en ontspannings- en ontmoetingsmogelijkheden (voor kinderen en volwassenen), wordt veel minder belang gehecht.

Wat de woning zelf betreft, is vooral **eigenaarschap** van de woning belangrijk, en liggen de kosten (van de woning zelf en het energieverbruik) liefst niet te hoog. Meer 'woninggebonden' kenmerken van de woning, zoals de grootte en woonruimte of het materiaal waaruit de woning is opgetrokken, zijn minder van belang.

Daarnaast vonden we een aantal **verschillen in ideaal wonen op basis van de onderzochte basiseigenschappen**. Eigenaars hechten duidelijk meer belang aan eigenaarschap en grootte van de woning dan niet-eigenaars. Ook hebben eigenaars een voorkeur voor een grotere woning dan niet-eigenaars.

Grootte van de woning en het aantal slaapkamers, wordt vooral belangrijk gevonden door 'traditionele' gezinnen, die samenwonen met partner en kinderen. 'Andere' gezinstypes hechten hier minder belang aan, hoewel deze gezinnen eveneens uit veel personen kunnen bestaan. De nabijheid van ontmoetingsruimte is dan weer belangrijk voor alleenwonenden. Mogelijk ligt dit in het verlengde van een wens tot ontmoeting en contact, die zij minder gemakkelijk binnen hun gezin kunnen vervullen. Het groeiende aandeel alleenwonenden in de maatschappij (zie ook Verhaege, Cockx, Segers & Roelens, 2023) onderstreept dat dergelijke ontmoetingsruimte ook een plaats kan krijgen binnen woonwijken. Dat hierbij niet enkel de dorpskern, maar ook de buitenbieden kunnen worden bekeken, wordt benadrukt door het iets grotere belang dat inwoners van *buiten* de dorpskern hechten aan de nabijheid van ontspanningsmogelijkheden voor volwassenen.

Met betrekking tot inkomen stelden we vast dat, hoe hoger het inkomen waarover men beschikt, des te meer belang men hecht aan eigenaarschap van de woning en grootte van de woning. Wie een hoger inkomen heeft, heeft bovendien (net als eigenaars) een voorkeur voor een grotere woning. Buurtgroen vinden zowel personen uit de hoogste als die uit de laagste inkomensklassen belangrijk. Eerder stipten we al aan dat het cruciaal is om na te gaan *waarom* men bepaalde woon- of omgevingseigenschappen belangrijk vindt, in het licht van specifieke beleidsbeslissingen. Daarom zochten we het verband tussen buurtgroen en inkomen verder uit. We stellen dat voor mensen uit lagere inkomensklassen belangrijk is dat buurtgroen

toegankelijk is, en als vervanging kan dienen voor een privé tuin, terwijl buurtgroen voor mensen uit hogere inkomensklassen eerder dient tot verfraaiing van de buurt maar verder geen concrete functie heeft.

Van de **woninggebonden basiseigenschappen** speelt de bewoonbare oppervlakte van de huidige woning de belangrijkste rol in de analyse van de ideale woning. Wie groter woont, hecht meer belang aan eigenaarschap van de woning, aan de grootte van de woning en aan het aantal slaapkamers. Deze groep heeft ook effectief een voorkeur voor meer m² bewoonbare oppervlakte. Wie daarentegen kleiner woont, hecht er niet alleen minder belang aan, maar heeft ook vaker een voorkeur voor een kleinere woonruimte. Het materiaal waarin een woning is opgetrokken, alsook een rustige woonomgeving worden vooral belangrijk gevonden door bewoners van een vrijstaande woning, in tegenstelling tot wie een appartement of studio bewoont. Deze laatste groep hecht meer belang aan voldoende parkeergelegenheid in de buurt.

Algemeen lijken deze resultaten er op te wijzen dat **kenmerken van de ideale woning en woonomgeving geïnspireerd zijn door 3 tendensen**: (1) de reële noden en behoeften die men in het dagelijkse leven ervaart, (2) de inschatting van wat er *mogelijk* is vanuit de huidige situatie en (3) elementen van de reële woonomgeving die men als positief ervaart.

Dat **reële noden en behoeften** meespelen, zien we in het feit dat grotere gezinsvormen meer belang hechten aan grotere woningen met meer slaapkamers, dat kleinere of éénpersoonshuishoudens meer belang hechten aan ontmoetingsruimte in de nabije omgeving en dat appartementsbewoners de meerwaarde van parkeergelegenheid in de buurt benadrukken.

In de tweede plaats zien we dat men bij het bepalen van kenmerken van de ideale woning en woonomgeving ook enigszins **rekening houdt met wat er mogelijk is** vanuit de huidige situatie. In die zin kunnen 'andere' grote huishoudens en personen die nog bij de ouders wonen, zich ervan bewust zijn dat het moeilijk kan zijn om op de huizenmarkt hun gading te vinden, wat zou kunnen verklaren waarom hun 'eisenlijstje' korter is. Hetzelfde geldt voor inkomen: wie een groter gezinsinkomen heeft, voelt minder druk van een dure woonmarkt en is daarom 'strenger' voor de ideale woning, terwijl de lagere inkomensklassen minder voorwaarden vooropstellen.

In de derde plaats laten de respondenten zich bij het bepalen van hun ideale woning leiden door **positieve aspecten van hun reële woonbeleving**. 'Never change a winning team', waarom zou men iets aan de situatie veranderen, wanneer men perfect tevreden is met hoe het nu is? Eigenaars hechten belang aan eigenaarschap, en de 'ideale woonlocatie' blijkt voor veel respondenten gelijkaardig te zijn aan die waar men momenteel al woont. Wie groot woont en veel slaapkamers heeft, wil graag deze situatie behouden, en het omgekeerde geldt voor wie klein woont: een fors deel van deze groep vindt net een compacte woonruimte ideaal. Wie in een energiezuinige woning woont, wil dat een ideale woning dat ook is, en wie een vrijstaande woning bewoont, heeft extra appreciatie voor een rustige woonomgeving. Men houdt dan met andere woorden vast aan wat 'gekend' en 'goed' is. We toetsten echter correlaties, geen causaliteit, dus we zouden even goed kunnen zeggen dat een groot deel van de bevroagden op dit moment al in zijn 'ideale' woning woont.

Tot slot zal in het laatste hoofdstuk van dit rapport, "Woonbeleving: (g)een kwestie van leeftijd?", blijken dat een aantal van de verbanden die we in dit hoofdstuk vonden, toe te schrijven zijn aan een **leeftijdseffect**. Dat is het geval voor (1) het verband tussen eigenaarschap en het belang dat men hecht aan woonkost, energiezuinigheid van de woning, woningtype en materiaal van de woning, (2) het verband tussen inkomen en het belang dat men hecht aan de nabijheid van zorgvoorzieningen in de omgeving, en (3) het verband tussen gezinstype en het belang dat men hecht aan de nabijheid van dagelijkse voorzieningen (zoals bakker) bij de woning.

11 Verhuisintenties en stappen tot verhuizen

Hoewel de reële woonbeleving van de bevraagde inwoners overwegend positief is en ten dele overeenstemt met de ideale woonbeleving, stelden we in het voorgaande hoofdstuk vast dat er belangrijke ongelijkheden in bestaan, vooral naar eigenaarschap, inkomen en woonoppervlakte. In dit hoofdstuk bestuderen we – naast samenhang met de intussen gekende basiseigenschappen - of, en in welke mate, de reële woonbeleving samenhangt met verhuisintenties en de stappen die men zet tot verhuizen. Wordt verhuizen gestimuleerd door een negatieve(re) woonbeleving? Of wordt er eerder verhuisd vanuit een positieve invalshoek?

Eerst maken we opnieuw een korte schets op basis van representatieve data, die we vinden op provincies.incijfers.be en in de gemeentemonitor. Vervolgens kijken we naar de verhuisintenties van de respondenten uit de twee bevragingen. In beide enquêtes gaat het om eenvoudige 'ja/nee' vragen: '*Denk je er (soms) aan om te verhuizen?*' (Woonwensen) en '*Zou je graag verhuizen?*' (Hartje Hageland). In de 'Hartje Hageland' enquête krijgen de respondenten naast 'ja' en 'nee' ook nog de antwoordcategorie 'onzeker' aangeboden.

In beide bevragingen wordt bovendien gepolst of men ook effectief stappen nam in de richting van verhuizen, opnieuw via een 'ja/nee' vraag: '*Heb je al iets ondernomen om een andere woning te vinden?*' (Woonwensen) en '*Heb je de laatste 5 jaar pogingen ondernomen om andere huisvesting te vinden?*' (Hartje Hageland). In de 'Woonwensen' bevraging werd deze vraag enkel voorgelegd aan wie 'ja' antwoordde op de vraag naar verhuisintenties. In de 'Hartje Hageland' enquête werd deze vraag aan alle respondenten voorgelegd.

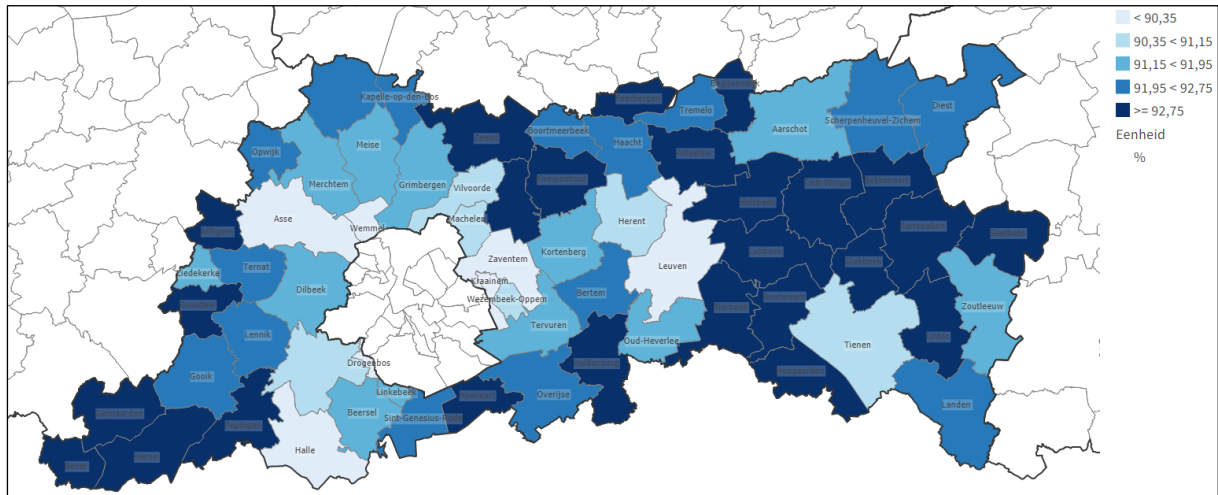
In de 'Hartje Hageland' bevraging wordt tot slot ook nog gevraagd *waarom* men wil verhuizen, wat eveneens interessant is voor analyse.

11.1 Verhuisbewegingen in de zeven bevraagde gemeenten

We proberen eerst een zicht te krijgen op hoe vaak er in de gemeenten effectief wordt verhuisd. Hiervoor kijken we naar een kaartje met verhuisbewegingen in Vlaams-Brabant. De gemeenten met de grootste verhuismobiliteit zijn Leuven, Zaventem, Wemmel, Halle, Kraainem en Drogenbos: het percentage inwoners dat het voorgaande jaar nog op een ander adres woonde, ligt er op 10% of meer.

De inwoners van de gemeenten waarin 'Hartje Hageland' werd afgenomen, laten zich daarentegen eerder als 'honkvast' omschrijven. In Tielt-Winge, Bekkevoort, Kortenaken en Glabbeek woont in 2022 meer dan 93% van de [inwoners op hetzelfde adres als het jaar ervoor](#). De gemeenten waarin de 'Woonwensen' enquête werden afgenomen, zijn ook nog iets 'honkvaster' dan het Vlaams-Brabantse gemiddelde (in 2022 woont 91,2% van de Vlaams-Brabanders op hetzelfde adres als vorig jaar), maar liggen er toch al meer in de buurt. In Bertem en Huldenberg woont respectievelijk 92,1% en 92,9%, en in Zoutleeuw 91,8% van de inwoners op hetzelfde adres als vorig jaar.

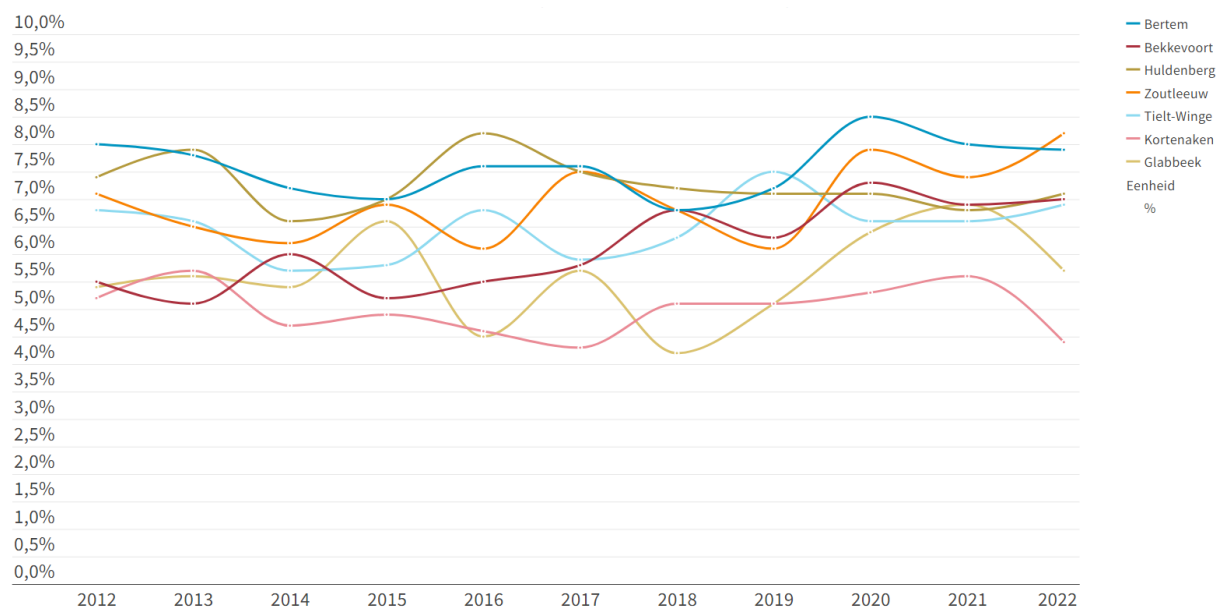
Figuur 25. Inwoners met hetzelfde adres als het voorgaande jaar t.o.v. totaal inwoners (2022)



Bron: Rijksregister via provincies.incijfers.be

Een evolutie doorheen de tijd laat zien dat het [aandeel personen dat verhuist](#), jaarlijks tussen de vier en negen procent varieert voor de zeven onderzochte gemeenten. Kortenaeken is hiervan de 'minst', en Bertem, Zoutleeuw en Huldenberg de 'meest' beweeglijke gemeente(n).

Figuur 26. Inwoners met een ander adres dan vorig jaar t.o.v. totaal inwoners (2022)



Bron: Rijksregister via provincies.incijfers.be

Desondanks zijn het de verhuisbewegingen die ervoor zorgen dat de [bevolking](#) in de zeven onderzochte gemeenten toch nog (licht) toeneemt (zie Tabel 63): de natuurlijke aangroei per 1.000 inwoners over vijf jaar is immers in alle gemeenten negatief, met uitzondering van Bertem. Doordat het migratiesaldo zowel met andere Belgische gemeenten als met het buitenland positief is (dit wil zeggen: er komen meer mensen in de gemeente wonen dan dat er mensen uit de gemeente vertrekken), is de totale aangroei per 1.000 inwoners toch nog (licht) positief. Vooral binnen de gemeenten wordt relatief verhuist, migratie uit het buitenland is eerder beperkt.

Tabel 63. Loop van de bevolking (gemiddelde 2017-2021)

Per 1.000 inwoners	Natuurlijke aangroei	Migratiesaldo met een andere Belgische gemeente	Migratiesaldo met het buitenland	Totale aangroei	Migraties binnen de gemeente
Bekkevoort	-1,8	10,0	2,0	10,2	13,0
Bertem	0,3	5,5	1,1	6,9	20,4
Zoutleeuw	-4,3	6,5	4,5	6,7	20,2
Tielt-Winge	-1,2	6,3	1,4	6,5	19,0
Huldenberg	-0,6	4,5	1,2	5,1	19,3
Glabbeek	-2,9	3,3	0,3	0,8	12,5
Kortenaken	-2,5	2,5	0,0	0,0	11,9

Bron: Rijksregister via provincies.incijfers.be

In de periode 2017-2021 kwam meer dan 10% van de [inwijkelingen naar de bevraagde gemeenten](#) van 'Hartje Hageland' uit Leuven. Dat zien we in Tabel 64. Ook uit de andere steden in de buurt (Tienen, Scherpenheuvel-Zichem, Aarschot, Diest) komen veel inwijkelingen.

Tabel 64. Top 10 van de herkomstgemeenten van de inwijkelingen naar de gemeenten van Hartje Hageland (2017-2021)

	% van de inwijkelingen
Leuven	10,6
Tienen	5,9
Lubbeek	5,7
Scherpenheuvel-Zichem	5,3
Aarschot	5,0
Diest	4,5
Halen	3,1
Sint-Truiden	3,1
Kortenaken	2,3
Zoutleeuw	2,3

Bron: Rijksregister via provincies.incijfers.be

* Opgelet: enkel inwijkelingen uit andere Belgische gemeenten worden meegeteld in het totaal. In de top 10 worden de gemeenten van Hartje Hageland zelf niet opgenomen.

De [migraties naar de gemeenten uit de 'Woonwensen' enquête](#) kennen een ander patroon, zien we in Tabel 65, waar we de aan elkaar grenzende gemeenten Bertem en Huldenberg hebben samengenomen, en de gemeente Zoutleeuw apart. Bertem en Huldenberg trekken eveneens veel inwijkelingen aan uit Leuven en uit buurgemeenten zoals Overijse en Tervuren. Daarnaast zien we hier ook heel wat inwijkelingen uit Waalse en Brusselse gemeenten. Zoutleeuw trekt vooral mensen aan uit nabijgelegen gemeenten: Sint-Truiden, Tienen, Linter, Landen. Meer dan 5% komt uit Leuven en ook hier zijn er inwijkelingen uit Wallonië.

Tabel 65. Top 10 van de herkomstgemeenten van de inwijkelingen naar de gemeenten van Woonwensen (2017-2021)

Bertem en Huldenberg	% van de inwijkelingen	Zoutleeuw	% van de inwijkelingen
Leuven	16,1	Sint-Truiden	15,6
Overijse	11,1	Tienen	13,4
Tervuren	7,7	Linter	10,7
Kortenbergh	4,8	Landen	7,1
Oud-Heverlee	3,7	Leuven	5,3
Zaventem	3,1	Geetbets	4,6
Herent	2,8	Kortenaken	3,0
Hoeilaart	2,4	Antwerpen	1,6
Sint-Lambrechts-Woluwe	1,9	Hasselt	1,5
Wallonië	7,6	Wallonië	2,1

Bron: Rijksregister via provincies.incijfers.be

* Opgelet: enkel inwijkelingen uit andere Belgische gemeenten worden meegeteld in het totaal. In de top 10 worden de gemeenten van de Woonwensen enquête zelf niet opgenomen.

11.2 Verhuisintenties en stappen tot verhuizen in de zeven bevraagde gemeenten

Alvorens we de data uit 'Woonwensen' en 'Hartje Hageland' erbij nemen, bekijken we nog de **verhuisintenties** in de zeven gemeenten op basis van de burgerbevraging uit de **Gemeente- en Stadsmonitor**. Dit zijn immers representatieve data, ze kennen niet dezelfde vertekeningen als 'Woonwensen' en 'Hartje Hageland'. We nemen hiervoor de resultaten van 2020, deze liggen qua tijdstip het dichtst bij de afname van de 'Woonwensen' en 'Hartje Hageland' enquêtes in 2021 en 2022.

In de Gemeente- en Stadsmonitor wordt de vraag als volgt gesteld: *"Ga je verhuizen in de komende vijf jaar?"* Met als antwoordmogelijkheden: *'Ja, binnen dezelfde buurt', 'Ja, naar een andere buurt in dezelfde gemeente/dezelfde stad', 'Ja, naar een andere gemeente of stad/stad of gemeente', 'Ja, naar het buitenland', 'Nee, geen verhuisplannen'.*

In Bertem, Huldenberg en Zoutleeuw (de gemeenten van de **'Woonwensen'** enquête) heeft respectievelijk 19%, 13% en 13% één van de 'ja-categorieën' aangeduid en in die zin dus een verhuisintentie uitgesproken. In Tielt-Winge, Kortenaken, Glabbeek en Bekkevoort (de gemeenten van de 'Hartje Hageland' bevraging) spreekt respectievelijk 16%, 14%, 14% en 10% verhuisintenties uit. Met uitzondering van Bertem situeren al deze gemeenten zich met hun verhuisintenties onder het Vlaams-Brabants gemiddelde, dat op 19% ligt.

Wanneer we de verhuisintenties van de respondenten uit de bevragingen bekijken, in Tabel 66, valt op dat een groot deel van de respondenten uit de 'Woonwensen' enquête er (soms) aan denkt te verhuizen: meer dan een derde van de respondenten antwoordde 'ja' op de vraag. Dit percentage ligt een stuk hoger dan de percentages die we terugvonden in de Gemeente- en Stadsmonitor. Ten dele kan dit liggen aan het verschil in vraagstelling, die in de Gemeente- en Stadsmonitor wat 'strikt' was: *'Ga je verhuizen in de komende vijf jaar'* drukt een sterkere intentie tot verhuizen dan de *'Denk je er (soms) aan te verhuizen'*-vraagstelling die in 'Woonwensen' werd gebruikt. Daarnaast kan ook de rekruteringswijze van respondenten hebben meegespeeld: in 'Woonwensen' werd geen representatieve steekproef getrokken, in principe kon eender wie deelnemen aan de bevraging. Mogelijks heeft de enquête in die zin meer mensen met verhuisintenties aangetrokken. Dit vermoeden wordt nog versterkt door het feit dat we eerder al vaststelden dat de 'Woonwensen' respondenten ook minder tevreden zijn dan de respondenten uit de Gemeente- en Stadsmonitor. De 'open oproep' om deel te nemen aan de bevraging sprong misschien vooral in het oog bij diegenen die al langer minder tevreden zijn en dromen over een verhuis.

Ook het aandeel respondenten in **'Hartje Hageland'** dat 'ja' antwoordde op de vraag naar verhuisintenties, ligt met 12,4% een heel stuk lager dan de 'Woonwensen' bevraging. Het percentage uit 'Hartje Hageland' ligt wel in lijn met de bevindingen uit de Gemeente- en Stadsmonitor. De vraag naar verhuisintenties werd in 'Hartje Hageland' eveneens 'strikt' gesteld dan in de 'Woonwensen' bevraging (*'Zou je graag verhuizen'* uit 'Hartje Hageland' drukt een sterkere intentie tot verhuizen uit dan de *'denk je er (soms) aan te verhuizen'* vraagstelling in de 'Woonwensen' bevraging). Daarnaast werd in 'Hartje Hageland' ook een antwoordcategorie 'onzeker' aangeboden, in tegenstelling tot de 'Woonwensen' enquête, wat mogelijk een aantal respondenten met 'lichte' verhuisintenties ervan weerhield 'ja' te antwoorden.

Specifiek zegt 15,6% uit Hartje Hageland onzeker te zijn of ze willen verhuizen, zo toont Tabel 66.

Toch zien we ook dat het percentage dat 'nee' antwoordde op de vraag, in de 'Hartje Hageland' enquête (71,9%) beduidend hoger ligt dan in de 'Woonwensen' enquête (62,3%). Er lijkt onder de 'Hartje Hageland' respondenten met andere woorden toch een iets lagere verhuisintentie te bestaan dan onder die van de 'Woonwensen' bevraging. Deze vaststelling ligt in lijn met de effectieve verhuismatch die we aan het begin van dit hoofdstuk bespraken, en die aantoonde dat de inwoners van de gemeenten van de 'Hartje Hageland' bevraging wat honkvaster zijn dan die van de 'Woonwensen' bevraging. In de 'Woonwensen' enquête is daarnaast een groter percentage huurders. Dat zou ook een verklaring kunnen bieden indien eigenaarschap gerelateerd is aan verhuisintenties, wat verder in dit hoofdstuk onderzocht zal worden.

Tabel 66. Verhuisintenties in 'Woonwensen' en 'Hartje Hageland'

Verhuisintenties	Aantal Woonwensen	Aandeel Woonwensen	Aantal Hartje Hageland	Aandeel Hartje Hageland
Ja	229	37,7	183	12,4
Nee	378	62,3	1059	71,9
Onzeker	<i>Niet van toepassing</i>	<i>Niet van toepassing</i>	230	15,6

Bron: Enquête 'Woonwensen' (2021) en 'Hartje Hageland' (2022)

Tabel 67 toont de antwoorden op de vraag of men ook effectief stappen ondernam om te verhuizen. Hier bestaan belangrijke verschillen tussen de beide enquêtes, waardoor we de resultaten niet onderling kunnen vergelijken. In de **'Woonwensen'** enquête werd de vraag *'Heb je al iets ondernomen om een andere woning te vinden?'* ENKEL voorgelegd aan respondenten met een verhuisintentie. Iets minder dan de helft van de respondenten die er (soms) over denken om te verhuizen, blijkt ook effectief stappen te zetten om een woning te vinden, zo toont Tabel 67.

In de **'Hartje Hageland'** enquête werd de vraag *'Heb je de laatste 5 jaar pogingen ondernomen om andere huisvesting te vinden?'* aan ALLE respondenten voorgelegd, en niet enkel aan die met verhuisintenties. Om die reden ligt het aandeel respondenten dat 'ja' antwoordde in 'Hartje Hageland' sowieso lager, op 17,2%. Opvallend is wel dat het aandeel personen dat stappen zette tot verhuizen, hoger ligt dan het aandeel personen dat zegt verhuisintenties te hebben (12,5%, zie Tabel 66). Wellicht komt dit omdat er in 'Hartje Hageland' gevraagd wordt naar 'de laatste 5 jaar'. Een deel van de respondenten die 'ja' antwoordde, verhuisde met andere woorden al in het verleden, en heeft nu geen verhuisintenties meer. Dit wordt bevestigd wanneer we kijken naar de antwoorden op de vraag *'Is dat (het vinden van een huisvesting, red.) gelukt?'*. 138 'Hartje Hageland' respondenten zeggen dat 'het gelukt' is. Deze respondenten zijn m.a.w. recent verhuisd, de kans dat zij nu nog verhuisintenties hebben is klein.

Tabel 67. Stappen tot verhuizen in 'Woonwensen' en 'Hartje Hageland'

Verhuis ondernemen	Aantal Woonwensen	Aandeel Woonwensen	Aantal Hartje Hageland	Aandeel Hartje Hageland
Ja	104	46,6	97	53,0
Nee	119	53,4	86	47,0

Bron: Enquête 'Woonwensen' (2021) en 'Hartje Hageland' (2022)

Tot slot kijken we naar de **redenen** die de respondenten met verhuisintenties geven **om te verhuizen**, op basis van de '**Hartje Hageland**' data. Deze vraag werd enkel gesteld aan respondenten die een (al dan niet onzekere) intentie tot verhuizen uitspreken (413). Op de vraag '*Waarom zou je graag verhuizen*' worden 31 mogelijke redenen aangeboden, waarvan de respondenten er een onbeperkt aantal kunnen aankruisen. De redenen, die worden opgesomd bij de resultaten in Tabel 68, werden door de enquêteurs gegroepeerd onder 'persoonlijk', 'woning', 'financieel' en 'woonomgeving'. Het gaat dus om zeer veel potentiële redenen, die met elkaar overlappen. Zo heb je bijvoorbeeld de categorieën 'woning – mijn woning is te duur' en 'financieel – ik wil een goedkopere woning', die zeer sterk op elkaar gelijken en die we in de analyse zullen samennemen. Hetzelfde geldt voor de categorieën 'woning – ik wil een energiezuinige/duurzame woning' en 'financieel – mijn woning heeft te veel energiekosten'. Bovendien zijn de antwoordcategorieën bij deze vraag niet exhaustief, want een relatief groot deel van de respondenten kruiste 'andere, namelijk' aan.¹¹ Daarom wordt deze laatste vraag enkel algemeen geanalyseerd (brede beschrijving van de antwoorden), en niet verder uitgediept naar de zeven basiseigenschappen.

De vijf vaakst opgegeven redenen om te verhuizen zijn: leeftijd of gezondheid (28,9%), het verlangen naar een energiezuinige woning of de huidige woning die te hoge energiekosten heeft (27,6%), het verlangen naar een ander type woning (22,8%), het verlangen naar een rustigere omgeving (22,1%), en de huidige woning die te groot is (20,7%). Samen schetst deze 'top vijf' ten dele een beeld van iets oudere respondenten die kleiner, gemakkelijker en rustiger willen gaan wonen. Daarnaast blijkt energiezuinigheid een belangrijke rol te spelen, onder meer door de hoge energiekosten die men heeft in de huidige woning.

Naast deze top vijf zijn de wens tot meer voorzieningen in de buurt (17,6%), 'andere' redenen (13,9%), de wens om meer in de buurt van familie en vrienden te gaan wonen (12,3%) en de wens om in een meer kwaliteitsvolle woning te wonen (12,3%) de vaakst aangekruiste redenen om te verhuizen. Bij de 'andere' categorie kon men zelf nog redenen opschrijven die niet in het lijstje voorkwamen. Hieruit blijkt dat veel respondenten die dit aankruisten, naar een andere locatie willen verhuizen (het buitenland, de kust, of een stedelijke omgeving), of verhuizen vanuit een ontevredenheid over het beleid van het gemeentebestuur.

¹¹ Een factor- en betrouwbaarheidsanalyse tonen verder ook nog aan dat de items helemaal niet goed clusteren op de in de vragenlijst vooropgestelde clusters 'persoonlijk', 'woning', 'financieel' en 'woonomgeving'.

Tabel 68. Redenen om te verhuizen in 'Hartje Hageland'

	Aantal respondenten	Aandeel respondenten
Persoonlijk - leeftijd/gezondheid	120	28,9
Woning/ Financieel - energie	117	27,6
Woning - ander type	95	22,8
Omgeving - rustiger	92	22,1
Woning - te groot	86	20,7
Omgeving - voorzieningen	73	17,6
Verhuisredenen - andere	58	13,9
Persoonlijk - buurt familie/vrienden	51	12,3
Woning - meer kwaliteit	51	12,3
Woning/ Financieel – te duur	44	10,6
Omgeving - verkeersveilig	38	9,1
Woning - te klein	35	8,4
Omgeving - buurtbewoners	33	7,9
Persoonlijk - dichterbij werk/studie	30	7,2
Woning - geen gelijkvloers	28	6,7
Woning - met tuin	27	6,5
Omgeving - aantrekkelijker	25	6,0
Woning - kopen	24	5,8
Woning - seniorenwoning	22	5,3
Woning - grotere tuin	22	5,3
Omgeving - groen/speel	21	5,1
Woning - geen tuin	19	4,6
Omgeving - onderhoud	16	3,9
Persoonlijk - zelfstandig	15	3,6
Woning - sociale huur	15	3,6
Woning - toegankelijk	14	3,4
Woning - sociale koop	9	2,2
Omgeving - onveilig	8	1,9
Woning - huren	6	1,4

Bron: Enquête 'Hartje Hageland' (2022)

11.3 Verhuisintenties en stappen tot verhuizen naar persoonsgebonden basiseigenschappen

Eigenaarschap is de enige persoonsgebonden eigenschap die samenhangt met verhuisintenties en stappen tot verhuizen, zowel in 'Hartje Hageland' als in 'Woonwensen'. Tabel 69 geeft de percentages respondenten met verhuisintenties naar eigenaarschap weer uit de 'Woonwensen' enquête. Het zijn eveneens de huurders (55,7%) en de respondenten die bij ouders of andere wonen (68,3%) die vaker effectieve stappen zetten in de richting van verhuizen, hoewel het verschil met eigenaars met woonlast (45,5%) hier iets kleiner is. Eigenaars zonder woonlast hebben niet alleen minder verhuisintenties, zij blijken ook nog eens opvallend minder geneigd om die intenties in de praktijk om te zetten (27,9%), zo toont Tabel 69. Het zijn eveneens de huurders (55,7%) en de respondenten die bij ouders of andere wonen (68,3%) die vaker effectieve stappen zetten in de richting van verhuizen, hoewel het verschil met eigenaars met woonlast (45,5%) hier iets kleiner is. Eigenaars zonder woonlast hebben niet alleen minder verhuisintenties, zij blijken ook nog eens opvallend minder geneigd om die intenties in de praktijk om te zetten (27,9%), zo toont Tabel 70.

Tabel 70 toont - van de respondenten met verhuisintenties uit de 'Woonwensen' enquête – hoeveel er effectief stappen zetten om te verhuizen, eveneens naar eigenaarschap. In beide gevallen zijn de verschillen significant ($p < 0,001$ voor verhuisintenties, $p < 0,05$ voor stappen tot verhuizen), ook na controle voor gezinssituatie en inkomen.

Niet erg verrassend zijn het vooral de huurders (76,3%) en de respondenten die bij ouders of andere wonen (72,4%) die verhuisintenties uitspreken. De verschillen met eigenaars, zowel die zonder (24%) als die met woonlast (35,2%) zijn bijzonder groot.

Tabel 69. Verhuisintenties naar eigenaarschap in 'Woonwensen' (%)

Verhuisintentie***	eigenaars zonder woonlast (N=258)	eigenaars met woonlast (N=128)	huurders (N=80)	bij ouders/andere (N=58)
Ja	24,0	35,2	76,3	72,4
Nee	76,0	64,8	23,8	27,6

Bron: Enquête 'Woonwensen' (2021)

Het zijn eveneens de huurders (55,7%) en de respondenten die bij ouders of andere wonen (68,3%) die vaker effectieve stappen zetten in de richting van verhuizen, hoewel het verschil met eigenaars met woonlast (45,5%) hier iets kleiner is. Eigenaars zonder woonlast hebben niet alleen minder verhuisintenties, zij blijken ook nog eens opvallend minder geneigd om die intenties in de praktijk om te zetten (27,9%), zo toont Tabel 70.

Tabel 70. Stappen tot verhuizen naar eigenaarschap in 'Woonwensen' (%)

Verhuis – ondernemen*	eigenaars zonder woonlast (N=61)	eigenaars met woonlast (N=44)	huurders (N=61)	bij ouders/andere (N=41)
Ja	27,9	45,5	55,7	68,3
Nee	72,1	54,5	44,3	31,7

Bron: Enquête 'Woonwensen' (2021)

Ook in Hartje Hageland zijn zowel de verschillen in verhuisintentie (in Tabel 71) als in stappen die worden genomen tot verhuizen (in Tabel 72) naar eigenaarschap significant ($p < 0,001$ voor allebei). Ook hier zijn het vooral de huurders (44,8%) die verhuisintenties uitspreken, gevolgd door respondenten die bij ouders of andere wonen (29,4%). Noemenswaardig minder eigenaars (9,9%) spreken verhuisintenties uit.

Tabel 71. Verhuisintenties naar eigenaarschap in 'Hartje Hageland' (%)

Verhuisintentie***	eigenaars (N=1351)	huurders (N=87)	bij ouders/andere (N=34)
Ja	9,9	44,8	29,4
Nee	74,2	42,5	55,9
Onzeker	15,8	12,6	14,7

Bron: Enquête 'Hartje Hageland' (2022)

Aangezien de vraag tot het ondernemen van stappen tot verhuizen aan alle respondenten werd voorgelegd, en niet enkel aan de respondenten met verhuisintenties, vormen deze resultaten enigszins een spiegel van die van de verhuisintenties.

Tabel 72. Stappen tot verhuizen naar eigenaarschap in 'Hartje Hageland' (%)

Verhuis – ondernemen***	eigenaars (N=1351)	huurders (N=87)	bij ouders/andere (N=34)
Ja	14,7	51,7	29,4
Nee	85,3	48,3	70,6

Bron: Enquête 'Hartje Hageland' (2022)

Gezinssituatie en inkomen hangen niet significant samen met verhuisintenties, noch met stappen tot verhuis, na controle voor de andere twee persoonsgebonden basiseigenschappen.

11.4 Verhuisintenties en stappen tot verhuizen naar woninggebonden basiseigenschappen

Over de analyses naar woninggebonden basiseigenschappen (woonlocatie, -oppervlakte, woningtype en aantal slaapkamers) kunnen we kort zijn. Verhuisintenties hangen met geen enkele van de woninggebonden eigenschappen samen, noch in de 'Woonwensen', noch in de 'Hartje Hageland' enquête.

11.5 Waar het gras groener is...: reële woonbeleving en verhuizen

Tot slot onderzoeken we of er een verband bestaat tussen reële woonbeleving, verhuisintenties, en de stappen die men al dan niet nam tot verhuizen. We beginnen met tevredenheid.

11.5.1 Teverdenheid

Voor de analyse van tevredenheid richten we ons enkel op de 'Woonwensen' data, want in 'Hartje Hageland' werd dit niet bevestigd. Tabel 73 toont verhuisintenties naar tevredenheid, deze zijn significant ($p < 0,001$). Hoe minder tevreden men is, des te groter de kans dat men er (soms) over denkt om te verhuizen: 80% van wie (zeer) ontevreden is, heeft verhuisintenties, tegenover 30,6% van wie (zeer) tevreden is. Van wie noch tevreden, noch ontevreden is over de huidige woning, heeft 56,4% verhuisintenties. Of men deze intenties daadwerkelijk omzet in een verhuis, is daarentegen niet gelieerd met tevredenheid: tevredenheid en stappen tot verhuizen hangen niet significant samen.

Tabel 73. Verhuisintenties naar tevredenheid

Verhuisintentie***	Aantal ja	Aantal Nee	Aandeel Ja	Aandeel nee
(Zeer) tevreden	144	326	30,6	69,4
Neutraal	53	41	56,4	43,6
(Zeer) ontevreden	32	8	80,0	20,0

Bron: Enquête 'Woonwensen' (2021)

11.5.2 Comfort

Tabel 74 toont verhuisintenties naar comfort uit de 'Woonwensen' bevestiging. Deze tabel is significant ($p < 0,01$). Van de respondenten die hun woning (zeer) oncomfortabel vinden, heeft 78,6% verhuisintenties. Van wie comfortabel tot zeer comfortabel woont, is dit slechts 30,2%. Diegenen die hun woning comfortabel noch oncomfortabel vinden, situeren zich hiertussen, met 57,8% dat verhuisintenties heeft. We kunnen met andere woorden stellen dat, hoe comfortabeler men de woning vindt, des te minder verhuisintenties men heeft.

Het nemen van stappen tot verhuizen varieert daarentegen niet significant naar comfort in de 'Woonwensen' data.

Tabel 74. Verhuisintenties naar comfort in 'Woonwensen'

Verhuisintentie***	Aantal ja	Aantal nee	Aandeel ja	Aandeel nee
(Zeer) comfortabel	143	330	30,2	69,8
Neutraal	52	38	57,8	42,2
(Zeer) oncomfortabel	33	9	78,6	21,4

Bron: Enquête 'Woonwensen' (2021)

Tabel 75 en Tabel 76 tonen respectievelijk verhuisintenties en stappen tot verhuizen uit de 'Hartje Hageland' enquête. Beide tabellen zijn significant ($p < 0,01$), maar we moeten er rekening mee houden dat de vraag naar stappen tot verhuizen aan *alle* respondenten werd gesteld, niet enkel aan de respondenten met verhuisintenties. Ook in 'Hartje Hageland' zijn het de respondenten die (heel) oncomfortabel wonen, die vaker verhuisgedachten hebben: het gaat om 59% van hen, ten opzichte van slechts 15,2% van diegenen die vinden (heel) comfortabel te wonen. De percentages liggen lager dan in de 'Woonwensen' enquête, wellicht omdat hier naast 'ja' en 'nee' nog een categorie 'onzeker' werd aangeboden.

Tabel 75. Verhuisintenties naar comfort in 'Hartje Hageland'

Verhuisintentie***	Aantal ja	Aantal nee	Aantal onzeker	Aandeel ja	Aandeel nee	Aandeel onzeker
(Heel) comfortabel	128	979	192	9,9	75,4	14,8
Tussenin	32	69	33	23,9	51,5	24,6
(Heel) oncomfortabel	23	11	5	59,0	28,2	12,8

Bron: Enquête 'Hartje Hageland' (2022)

Wanneer we kijken naar wie reeds stappen zette om te verhuizen, doen we gelijkaardige vaststellingen. Ook hier vinden we het grootste aandeel verhuizers terug onder diegenen die (heel) oncomfortabel zeggen te wonen (56,4%). Van wie zegt comfortabel of heel comfortabel te wonen, zette slechts 15,2% stappen tot verhuizen.

Tabel 76. Stappen tot verhuizen naar comfort in 'Hartje Hageland'

Verhuis – ondernemen***	Aantal ja	Aantal nee	Aandeel ja	Aandeel nee
(Heel) comfortabel	197	1102	15,2	84,8
Tussenin	34	100	25,4	74,6
(Heel) oncomfortabel	22	17	56,4	43,6

Bron: Enquête 'Hartje Hageland' (2022)

11.5.3 Ruimte

Tot slot kruisen we verhuisintenties met de woonruimte die de respondenten ter beschikking hebben. Deze analyse gebeurt enkel op de 'Hartje Hageland' data, waar de subjectieve beleving van woonruimte werd bevraagd. Dit blijkt significant verband te houden met zowel verhuisintenties als stappen tot verhuizen ($p < 0,001$). Tabel 77 en Tabel 78 tonen de resultaten.

Zowel wie - naar eigen mening - te klein woont (34,6%), als wie te groot woont (24,8%), spreekt verhuisintenties uit. Het aandeel met verhuisintenties is veel lager onder diegenen die de woonruimte als 'groot genoeg' ervaren (9,4%).

Tabel 77. Verhuisintenties naar woonruimte

Verhuisintentie***	Aantal ja	Aantal nee	Aantal onzeker	Aandeel ja	Aandeel nee	Aandeel onzeker
Te klein	27	36	15	34,6	46,2	19,2
Groot genoeg	116	943	174	9,4	76,5	14,1
Te groot	40	80	41	24,8	49,7	25,5

Bron: Enquête 'Hartje Hageland' (2022)

Voor de respondenten die naar eigen zeggen te klein wonen, zetten ook effectieve stappen in de richting van verhuizen (42,3%). Onder diegenen die te groot wonen, is het aandeel dat stappen zette veel kleiner (19,3%), hoewel het nog altijd iets hoger ligt dan onder diegenen die 'groot genoeg' wonen (15,3%).

Tabel 78. Stappen tot verhuizen naar woonruimte

Verhuis – ondernemen***	Aantal ja	Aantal nee	Aandeel ja	Aandeel nee
Te klein	33	45	42,3	57,7
Groot genoeg	189	1044	15,3	84,7
Te groot	31	130	19,3	80,7

Bron: Enquête 'Hartje Hageland' (2022)

11.6 Samengevat: woonbeleving duwt, eigenaarschap verankert

De zeven gemeenten die in dit rapport centraal staan, worden gekenmerkt door een lage verhuismobiliteit. Desondanks zijn ze van inwijking afhankelijk om een negatieve natuurlijke aangroei binnen de gemeente te compenseren. Als grootste gemene deler verwelkomen de gemeenten vooral verhuizers vanuit Leuven. De Hagelandse gemeenten lijken daarnaast vooral aantrekkelijk te zijn voor verhuizers uit kleinere steden aan de oostkant van de provincie, terwijl in Bertem en Huldenberg veel inwijkelingen uit de Brusselse rand en Wallonië instromen.

Het aandeel respondenten met verhuisintenties ligt in de 'Woonwensen' enquête vrij hoog, en opvallend hoger dan de cijfers uit de meer representatieve Gemeente- en Stadsmonitor. Bovendien gaat het lang niet alleen over 'dromen van' een verhuis; bijna de helft van wie erover denkt te verhuizen, zet ook effectief stappen in die richting. De 'Hartje Hageland' bevraging geeft wat inzicht in de redenen *waarom* men wenst te verhuizen. De 'top vijf' van opgegeven redenen om te verhuizen, waaronder leeftijd of gezondheid, het verlangen naar een ander type woning, het verlangen naar een rustigere omgeving en de huidige woning die te groot is, lijkt een beeld te schetsen van iets oudere inwoners die graag kleiner, gemakkelijker en rustiger willen gaan wonen. Daarnaast is ook het beperken van energiekosten een motivator om te verhuizen.

Van alle drie de dimensies die in dit rapport werden onderzocht – reële woonbeleving, ideale woonbeleving en verhuisintenties – zijn verhuisintenties het minst gelinkt aan de zeven basiseigenschappen die we centraal zetten. Geen enkele van de woninggebonden eigenschappen is significant gerelateerd aan verhuisintenties of stappen tot verhuizen. Van de persoonsgebonden eigenschappen is enkel eigenaarschap significant.

Dat vooral huurders verhuisintenties hebben, is niet verwonderlijk: zij zitten administratief en financieel minder 'vast' aan hun woning dan eigenaars. Eigenaars, en dan vooral eigenaars zonder woonlast, zijn meer 'honkvast'. Voor de weinige eigenaars zonder woonlast die toch al eens denken over verhuizen, blijft het bij 'dromen': effectieve stappen tot verhuizen ondernemen zij veel minder.

Verder stellen we vast dat reële woonbeleving samenhangt met verhuisintenties en met de mate waarin men effectief stappen zet tot verhuizen. Wie minder tevreden is en minder comfortabel woont, rapporteert meer verhuisintenties dan wie hoge niveaus van tevredenheid en comfort rapporteert. Enerzijds is het niet onlogisch dat mensen met een negatieve(re) woonbeleving al gemakkelijker zullen denken over, en/of stappen zetten tot, verhuizen. Zij nemen de touwtjes in handen om een onwenselijke situatie te verbeteren. Anderzijds was het ook mogelijk geweest dat verhuisintenties daarnaast gestuurd worden door een positieve insteek (nieuwe omgeving, nieuwe relaties, nieuwe (werk)uitdagingen). In dat geval zou er geen, of een minder sterk, verband zichtbaar zijn geweest tussen woonbeleving en verhuisintenties. Hier moeten we wel nog eens wijzen op het overwicht in onze steekproeven van iets oudere, (brug)gepensioneerde personen en koppels. De kans dat zij zullen verhuizen omwille van een nieuwe relatie, een andere job of het opstarten van een onbekend avontuur is omwille van hun levensfase wellicht sowieso wat kleiner. Een gelijkaardige analyse op de gehele Vlaams-Brabantse bevolking zou in die zin misschien wel andere of minder sterke verbanden opleveren.

Ook de subjectieve beleving van de woonruimte ('te klein', 'te groot' of 'groot genoeg') speelt een belangrijke rol in verhuisintenties en stappen tot verhuizen. Wie naar eigen zeggen te groot of te klein woont, heeft vaker verhuisintenties dan wie vindt dat de huidige woning 'groot genoeg' is. Het is echter vooral een *gebrek* aan ruimte dat motiveert om ook effectief stappen te zetten tot verhuizen. 'Te groot' wonen doet wel nadenken over verhuizen, maar spoort minder sterk aan om ook effectief op zoek te gaan naar een nieuwe stek.

12 Woonbeleving: (g)een kwestie van leeftijd?

Naarmate men ouder wordt, kunnen verwachtingen ten aanzien van de woning, de rol van de woning en ook de woonbeleving evolueren. Eerder in dit rapport zagen we al dat de data van de enquêtes die we gebruiken qua leeftijd niet representatief zijn: de oudere leeftijdsgroepen domineren de steekproeven. Daarom belichten we in dit laatste hoofdstuk de rol van leeftijd, en de mate waarin die de gevonden verbanden kan nuanceren of verder verklaren. We onderzoeken in het bijzonder of de eerder gevonden resultaten met betrekking tot woonbeleving en verhuisintenties kunnen worden toegeschreven aan leeftijdseffecten.

De leeftijdscategorieën die de respondenten konden aankruisen in antwoord op de vraag hoe oud men is, verschillen tussen de beide enquêtes. Dat zien we in Tabel 79 ('Woonwensen') en Tabel 80 ('Hartje Hageland'). In 'Woonwensen' nemen de 60-plussers het grootste aandeel in onder de respondenten (57,2%). In 'Hartje Hageland' is het merendeel tussen 35 en 59 jaar oud (59,3%). In beide datasets is de groep jongeren ondervertegenwoordigd, met 15% in 'Woonwensen' en 14,6% in 'Hartje Hageland'.

Tabel 79. Respondenten naar leeftijdscategorie in 'Woonwensen'

Leeftijd	Aantal respondenten	Aandeel respondenten
Jonger dan 30	80	15,0
30-59 jaar	149	27,9
60 of ouder	306	57,2

Bron: Enquête 'Woonwensen' (2021)

Tabel 80. Respondenten naar leeftijdscategorie in 'Hartje Hageland'

Leeftijd	Aantal respondenten	Aandeel respondenten
18-34 jaar	215	14,6
35-64 jaar	874	59,3
65 of ouder	383	26,0

Bron: Enquête 'Hartje Hageland' (2022)

12.1 Leeftijd en de persoonsgebonden eigenschappen

In de eerste plaats onderzoeken we of leeftijd correleert met onze persoons- en woninggebonden basiseigenschappen. Immers, als er geen correlatie bestaat, kunnen de gevonden resultaten met betrekking tot woonbeleving en verhuisintenties sowieso niet aan een leeftijdseffect worden toegeschreven en eindigt de analyse hier. We beginnen met de persoonsgebonden eigenschappen. Ook hier worden de aandelen berekend op basis van de *kolomtotalen*, en niet op basis van de rijtotalen.

12.1.1 Eigenaarschap

We stellen al meteen vast dat leeftijd significant samenhangt met eigenaarschap, zowel in 'Woonwensen' ($p < 0,001$) als in 'Hartje Hageland' ($p < 0,01$). De resultaten staan in Tabel 81 en Tabel 82.

De meerderheid van de respondenten die bij ouders of andere wonen, is ofwel jonger dan 30 jaar in 'Woonwensen' (89,6%) ofwel jonger dan 34 jaar in 'Hartje Hageland' (44,1%). De groepsverschillen zijn het duidelijkst in de enquête **'Woonwensen'**: hier zitten in de groep 'ouders/andere' nauwelijks personen die ouder zijn dan 30. De overgrote meerderheid van de eigenaars zonder woonlast is in 'Woonwensen' 60 jaar of ouder (81,3%) en slechts één eigenaar zonder woonlast is jonger dan 30 jaar. Onder het aandeel eigenaars met woonlast is de 'middelste' leeftijdscategorie, van 30 tot en met 59 jaar, het sterkst vertegenwoordigd (60,2%). Onder de huurders bestaat er in 'Woonwensen' een min of meer gelijke leeftijdsverdeling, zij het met de jongste categorie enigszins in de minderheid (29%) en de oudste categorie min of meer in de meerderheid (38,7%).

Tabel 81. Leeftijd naar eigenaarschap in 'Woonwensen'

Leeftijd x eigenaarschap***	Eigenaars zonder woonlast (N=125)	Eigenaars met woonlast (N=113)	Huurders (N=62)	Ouders/andere (N=48)
Jonger dan 30	0,4	14,2	29	89,6
30-59 jaar	18,3	60,2	32,3	4,2
60 of ouder	81,3	25,7	38,7	6,3
<i>Alle leeftijden</i>	<i>100,0</i>	<i>100,0</i>	<i>100,0</i>	<i>100,0</i>

Bron: Enquête 'Woonwensen' (2021)

In **'Hartje Hageland'** zijn de groepsverschillen minder uitgesproken, hoewel het verband tussen leeftijd en eigenaarschap hier eveneens significant is. Hoewel de groep van 35 tot 64 jaar zowel de categorie eigenaars als huurders domineren, zijn zij in verhouding iets meer vertegenwoordigd onder de huurders (64,4%) dan onder de eigenaars (59,7%). Bij de 65-plussers is het omgekeerd, zij zijn in verhouding iets sterker vertegenwoordigd onder de eigenaars (26,5%) dan onder de huurders (19,5%).

Tabel 82. Leeftijd naar eigenaarschap in 'Hartje Hageland'

Leeftijd x eigenaarschap**	Eigenaars (N=1351)	Huurders (N=87)	Ouders/andere (N=34)
18-34 jaar	13,8	16,1	44,1
35-64 jaar	59,7	64,4	32,4
65 of ouder	26,5	19,5	23,5
<i>Alle leeftijden</i>	<i>100,0</i>	<i>100,0</i>	<i>100,0</i>

Bron: Enquête 'Hartje Hageland' (2022)

12.1.2 Gezinssituatie

Gezinssituatie hangt in beide datasets significant samen met leeftijd ($p < 0,001$). De resultaten zijn te vinden in Tabel 83 en Tabel 84. Opnieuw zijn de verschillen tussen de groepen meer uitgesproken in de 'Woonwensen' dataset.

De meerderheid van de alleenstaanden (65,9% in 'Woonwensen', 38,5% in 'Hartje Hageland') en de samenwonende koppels (76,5% in 'Woonwensen', 43% in 'Hartje Hageland') valt in de oudste leeftijdscategorie. De meerderheid van de respondenten uit 'Woonwensen' die in een 'traditioneel' gezin (met partner en kinderen) wonen, is tussen 30 en 59 jaar (69,8%). In de niet-traditionele gezinsvormen zijn respondenten jonger dan 30 het sterkst vertegenwoordigd (42,1%).

Tabel 83. Leeftijd naar gezinssituatie in 'Woonwensen' (%)

Leeftijd x gezinssituatie***	alleenwonend (N=91)	enkel partner (N=251)	partner en kinderen (N=86)	andere (N=107)
Jonger dan 30	7,7	10,4	2,3	42,1
30-59 jaar	26,4	13,1	69,8	29,9
60 of ouder	65,9	76,5	27,9	28,0
<i>Alle leeftijden</i>	<i>100,0</i>	<i>100,0</i>	<i>100,0</i>	<i>100,0</i>

Bron: Enquête 'Woonwensen' (2021)

In 'Hartje Hageland', daarentegen, zijn het de 35- tot 64-jarigen die in grote mate vertegenwoordigd zijn in de 'alternatieve' gezinstypes (80,1%), alsook in de 'traditionele' gezinnen (74,1%). Daarnaast is onder de 'traditionele' gezinnen een relatief groot aandeel tussen 18 en 34 jaar oud (23,2%).

Tabel 84. Leeftijd naar gezinssituatie in 'Hartje Hageland' (%)

Leeftijd x gezinssituatie***	alleenwonend (N=208)	enkel partner (N=613)	partner en kinderen (N=294)	andere (N=357)
18-34 jaar	10,1	14	23,1	11,2
35-64 jaar	51,4	42,9	74,1	80,1
65 of ouder	38,5	43,1	2,7	8,7
<i>Alle leeftijden</i>	<i>100,0</i>	<i>100,0</i>	<i>100,0</i>	<i>100,0</i>

Bron: Enquête 'Hartje Hageland' (2022)

12.1.3 Inkomen

Tussen inkomen en leeftijd, ten slotte, bestaat ook een significant verband in beide datasets ($p < 0,01$ in 'Woonwensen', $p < 0,001$ in 'Hartje Hageland'). We zien de resultaten in Tabel 85 en Tabel 86. In 'Woonwensen' is het verband niet heel duidelijk te zien, de groep 60-plussers is er zodanig groot dat ze in alle inkomensgroepen sterk domineren.

Tabel 85. Leeftijd naar inkomen in 'Woonwensen' (%)

Leeftijd x inkomen**	minder dan 1500 (N=54)	1500-2000 (N=75)	2000-2500 (N=56)	2500-3000 (N=78)	meer dan 3000 (N=232)
Jonger dan 30	9,3	22,7	12,5	7,7	13,4
30-59 jaar	13	17,3	28,6	19,2	37,1
60 of ouder	77,8	60	58,9	73,1	49,6
<i>Alle leeftijden</i>	<i>100,0</i>	<i>100,0</i>	<i>100,0</i>	<i>100,0</i>	<i>100,0</i>

Bron: Enquête 'Woonwensen' (2021)

In 'Hartje Hageland' daarentegen, kan je een omgekeerd verband tussen leeftijd en inkomen ontwaren. Hoe hoger de inkomensklasse, des te minder respondenten uit de oudste leeftijdsgroep er in verhouding lijken in te zitten. Daarnaast stellen we vast dat vooral de hoogste inkomensklasse gedomineerd wordt door respondenten van 35 tot 64 (85,1%).

Tabel 86. Leeftijd naar inkomen in 'Hartje Hageland' (%)

Leeftijd x inkomen ***	minder dan 1500 (N=75)	1500- 2000 (N=136)	2000- 2500 (N=181)	2500- 3000 (N=179)	3000- 4000 (N=315)	4000- 5000 (N=289)	meer dan 5000 (N=215)
18-34 jaar	5,3	13,2	11	8,9	20,3	21,5	10,2
35-64 jaar	41,3	36,8	49,2	55,3	54	68,9	85,1
65 of ouder	53,3	50	39,8	35,8	25,7	9,7	4,7
<i>Alle leeftijden</i>	<i>100,0</i>	<i>100,0</i>	<i>100,0</i>	<i>100,0</i>	<i>100,0</i>	<i>100,0</i>	<i>100,0</i>

Bron: Enquête 'Hartje Hageland' (2022)

Samengevat kunnen we stellen dat de oudere leeftijdsgroep, die in dit hoofdstuk in onze belangstelling staat, vaker eigenaar is van de woning (en dan vooral eigenaar zonder woonlast), maar wel een lager maandelijks inkomen heeft. De oudste leeftijdsgroep maakt daarnaast de meerderheid van de alleenstaanden en samenwonende koppels uit.

12.2 Leeftijd en de woninggebonden eigenschappen

Woningtype is de enige woninggebonden eigenschap die significant gerelateerd is aan leeftijd, in beide datasets ($p < 0,05$ in 'Woonwensen', $p < 0,01$ in 'Hartje Hageland'). De resultaten zie je in Tabel 87 en Tabel 88. Woonoppervlakte, aantal slaapkamers en centrale woonlocatie zijn in geen van de datasets aan leeftijd gelinkt.

In '**Woonwensen**' domineert de groep die 60 jaar of ouder is in alle drie de woningtypes, maar het contrast tussen jong en oud is het grootst in de vrijstaande woningen. Hier is het aandeel dat 60 jaar of ouder is (62,5%) vele malen groter dan het aandeel dat jonger is dan 30 jaar (11,9%).

Tabel 87. Leeftijd naar woningtype in 'Woonwensen' (%)

Leeftijd x woningtype *	Appartement of studio (N=37)	(Half) gesloten (N=134)	Vrijstaand (N=360)
Jonger dan 30	27,0	20,1	11,9
30-59 jaar	24,3	35,8	25,5
60 of ouder	48,6	44	62,5
<i>Alle leeftijden</i>	<i>100,0</i>	<i>100,0</i>	<i>100,0</i>

Bron: Enquête 'Woonwensen' (2021)

In '**Hartje Hageland**' domineert de groep 35- tot 64-jarigen in alle drie de categorieën. Het grootste aandeel 65-plussers is te vinden onder de vrijstaande woningen (28,4%). In deze categorie is het aandeel 18- tot 34-jarigen het kleinst (12,9%).

Tabel 88. Leeftijd naar woningtype in 'Hartje Hageland' (%)

Leeftijd x woningtype **	appartement of studio (N=61)	(half) gesloten (N=252)	vrijstaand (N=1151)
18-34 jaar	21,3	21	12,9
35-64 jaar	52,5	64,7	58,6
65 of ouder	26,2	14,3	28,4
<i>Alle leeftijden</i>	<i>100,0</i>	<i>100,0</i>	<i>100,0</i>

Bron: Enquête 'Hartje Hageland' (2022)

Samengevat stellen we vast dat de oudere leeftijdsgroepen in verhouding meer prominent aanwezig zijn in het vrijstaande woningtype. De overige woninggebonden eigenschappen variëren niet naar leeftijd.

12.3 Eigenaarschap, inkomen en woonbeleving: een kwestie van leeftijd?

12.3.1 Eigenaarschap

Woningeigenaars rapporteren een positievere woonbeleving, dat bleek uit '9.2 Reële woonbeleving naar persoonsgebonden basiseigenschappen'. Gegeven dat oudere respondenten vaker woningeigenaars zijn, stellen we ons de vraag: kan dit een leeftijdseffect zijn? Kan het dus zijn dat, wie ouder is, een positievere woonbeleving heeft, en dat dit voor eigenaarschap een schijnverband creëert?

We beginnen met tevredenheid, op basis van de 'Woonwensen' data. We stellen vast dat tevredenheid over de woning significant varieert naar leeftijd, behalve wanneer we controleren voor eigenaarschap. Ter illustratie tonen we tevredenheid naar leeftijd in Tabel 89. Het lijkt erop dat ouderen algemeen gesproken meer tevreden zijn over hun woning dan jongeren, maar dit is een schijnverband: dit komt doordat ouderen vaker woningeigenaar zijn, en woningeigenaars meer tevreden zijn over de woning.

Tabel 89. Tevredenheid naar leeftijd in 'Woonwensen' (%)

Tevredenheid x leeftijd**	jonger dan 30 (N=80)	30 – 59 jaar (N=146)	60 of ouder (N=306)
(Zeer) ontevreden	12,5	6,7	4,3
Neutraal	15,0	14,1	14,0
(Zeer) tevreden	72,5	79,2	81,7
<i>Alle categorieën tevredenheid</i>	<i>100,0</i>	<i>100,0</i>	<i>100,0</i>

Bron: Enquête 'Woonwensen' (2021). In deze tabel wordt *niet* gecontroleerd voor eigenaarschap.

Het is dus niet zo dat het verband tussen eigenaarschap en tevredenheid wordt wegverklaard door leeftijd, want eigenaarschap blijft wel significant ($p < 0,001$). Het omgekeerde is daarentegen waar: leeftijd wordt wegverklaard door eigenaarschap.

Het verband tussen eigenaarschap en comfort van de woning wordt evenmin wegverklaard door leeftijd, noch in 'Woonwensen', noch in 'Hartje Hageland'. Wel stellen we in 'Woonwensen' vast dat leeftijd een netto effect heeft op comfort: het hangt significant samen met comfort, ook als we controleren voor eigenaarschap ($p < 0,05$). Een iets groter deel van de oudere (81,1%) dan de jongere (77,5%) groep voelt zich comfortabel tot zeer comfortabel in de woning (zie Tabel 90). In Hartje Hageland, daarentegen, wordt geen significant verband gevonden tussen leeftijd en wooncomfort.

Tabel 90. Comfort naar leeftijd in 'Woonwensen' (%)

Comfort x leeftijd*	jonger dan 30 (N=80)	30-59 jaar (N=146)	60 of ouder (N=306)
(Zeer) oncomfortabel	6,3	6,1	5,3
Neutraal	16,3	14,2	13,5
(Zeer) comfortabel	77,5	79,7	81,2
<i>Alle categorieën tevredenheid</i>	<i>100,0</i>	<i>100,0</i>	<i>100,0</i>

Bron: Enquête 'Woonwensen' (2021). In deze tabel wordt gecontroleerd voor eigenaarschap.

12.3.2 Inkomen

Wie meer verdient, ervaart meer wooncomfort, is het verband dat we vonden in '9.2 Reële woonbeleving naar persoonsgebonden basiseigenschappen'. Dit verband blijft overeind wanneer we controleren voor leeftijd. Het verband tussen woonruimte en inkomen, daarentegen, blijkt wél een leeftijdseffect te zijn: het is niet meer significant wanneer we controleren voor leeftijd. Leeftijd hangt significant samen met ruimte ($p < 0,001$) en is de bepalende factor hiervan, in de plaats van inkomen.

Hoe meer men verdient, des te vaker men van mening is dat de woning 'groot genoeg' is, was de vaststelling die we eerder deden. Dit blijkt echter een verdoken leeftijdseffect te zijn: de oudste leeftijdscategorie is ook de minst verdienende leeftijdscategorie, en deze is het minst vaak van mening dat de woning 'groot genoeg' is. Integendeel, Tabel 91 toont dat een groot deel van de 65-plussers (een kleine 20%) van mening is dat de woning 'te groot' is. Onder de jongste leeftijdsgroep vindt dan weer een relatief groot aandeel (iets minder dan 10%) de woning te klein.

Tabel 91. Woonruimte naar leeftijd in 'Hartje Hageland' (%)

Ruimte x leeftijd **	18-34 jaar (N=215)	35-64 jaar (N=874)	65 of ouder (N=383)
Te groot	2,3	8,6	19,3
Groot genoeg	87,9	85,1	78,3
Te klein	9,8	6,3	2,3
<i>Alle categorieën ruimte</i>	<i>100,0</i>	<i>100,0</i>	<i>100,0</i>

Bron: Enquête 'Hartje Hageland' (2022)

De verbanden tussen woninggebonden eigenschappen en woonbeleving, ten slotte, hoeven we niet te controleren voor leeftijd. Immers, enkel woningtype is gerelateerd aan leeftijd, en dit was aan geen enkele van de woonbelevingsaspecten gelinkt.

12.3.3 Samengevat

Omdat ze vaker woningeigenaar zijn, is de oudste leeftijdscategorie meer tevreden over de woning. Ook vinden de oudere respondenten uit 'Woonwensen' hun woning meer comfortabel, hoewel een groot deel van de ouderen uit 'Hartje Hageland' de woning als 'te groot' omschrijft. Het verband tussen inkomen en ruimte dat we eerder vonden, is een schijnverband, dat kan worden toegeschreven aan een leeftijdseffect. Het is dus niet zo dat de lagere inkomensklassen vinden dat de grootte van de woning niet is aangepast is aan hun noden, het is daarentegen de oudere leeftijdsgroep die dit vindt.

12.4 Ideale woning en -omgeving: specifieke wensen van de 'oudere' leeftijdsgroep

Ook de eerder gevonden resultaten over de ideale woning toetsen we naar leeftijd. In 'Woonwensen' bleek eigenaarschap de meest prominente persoonsgebonden eigenschap te

zijn bij de perceptie van de ideale woning. Wanneer we echter controleren voor leeftijd, stellen we vast dat verschillende van de eerder gevonden verbanden insignificant worden. Dit is het geval voor het belang dat men hecht aan woonkost, energiezuinigheid en type woning. Het belang dat men hecht aan eigenaarschap, grootte van de woning en materiaal van de woning blijft wel significant naar eigenaarschap. Tabel 92 toont alle resultaten.

Tabel 92. Kenmerken ideale woning naar eigenaarschap, na controle voor leeftijd, in 'Woonwensen'

Eigenaarschap	Eigenaar zonder woonlast	Eigenaar met woonlast	Huurder	Ouders /andere
Eigenaarschap***	8,9	8,8	7,6	7,8
Woonkost*	8,1	8,4	8,8	8,1
Energiezuinigheid*	8,3	8	8,2	7,1
Type woning**	7,8	7,3	7,6	7,2
Grootte woning***	7,8	7,8	7,1	6,6
Materiaal woning***	7,7	6,6	6,7	6,2

Bron: Enquête 'Woonwensen' (2021)

Los daarvan vinden we nog twee onafhankelijke leeftijdseffecten, we tonen ze in Tabel 93. Zowel het belang dat men hecht aan het materiaal waaruit de woning is opgetrokken ($p < 0,01$) als het belang dat men hecht aan de nabijheid van voorzieningen ($p < 0,001$), neemt toe naarmate men ouder is.

Tabel 93. Kenmerken ideale woning naar leeftijd in 'Woonwensen'

Leeftijd	Jonger dan 30	30-59 jaar	60 of ouder (N=303)
Materiaal**	5,9	6,8	7,6
Voorzieningen***	7,1	7,3	8,2

Bron: Enquête 'Woonwensen' (2021)

Het verband tussen gezinssituatie en het belang dat men hecht aan de grootte van de woning en het aantal slaapkamers, blijft bestaan na controle voor leeftijd. Het belang van dagelijkse voorzieningen (zoals bakker) nabij de woning, daarentegen, blijkt een leeftijdseffect te zijn: na controle voor leeftijd is gezinssituatie niet meer significant.

Tabel 94. Kenmerken ideale woning naar gezinssituatie, na controle voor leeftijd, in 'Woonwensen'

Gezinssituatie	Alleen	Andere	Enkel partner	Partner en kinderen
Voorzieningen*	7,9	7,3	8	7,5
Grootte woning**	7,1	7,3	7,6	8,3
Aantal slaapkamers***	6,3	7,1	6,9	8,2

Bron: Enquête 'Woonwensen' (2021)

In Tabel 93. Kenmerken ideale woning naar leeftijd in 'Woonwensen' zagen we al dat het belang dat men hecht aan de nabijheid van dagelijkse voorzieningen significant toeneemt naarmate men ouder wordt ($p < 0,001$). Het is dus niet zo dat alleenwonenden en samenwonende koppels meer belang hechten aan voorzieningen in de nabijheid van hun woning. Dit lijkt alleen maar zo omdat deze gezinstypes vaker uit oudere respondenten bestaan. Het zijn de oudere leeftijdsgroepen die hier meer belang aan hechten.

Het verband tussen inkomen en het belang dat men hecht aan eigenaarschap en de grootte van de woning, ten slotte, blijft significant, ook na controle voor leeftijd.

Wat ideale woning en ideale woonomgeving in 'Hartje Hageland' betreft, blijven alle gevonden verbanden overeind, ook na controle voor leeftijd. Wel stellen we vast dat leeftijd significant

samenhangt met een aantal van de kenmerken van de ideale woning en ideale woonomgeving. Zo zien we bijvoorbeeld in Tabel 95 en Tabel 96 dat een groter aandeel van de oudste leeftijdscategorie een kleinere woonoppervlakte verkiest ($p < 0,001$) en, in vergelijking met de jongere leeftijdscategorieën, vaker een voorkeur heeft voor de dorpskern of de stad als woonlocatie ($p < 0,001$).

Tabel 95. Ideale woonoppervlakte naar leeftijd in 'Hartje Hageland' (%)

Ideale woonoppervlakte x leeftijd***	18-34 jaar (N=215)	35-64 jaar (N=437)	65 of ouder (N=383)
<100 m ²	9,3	12,7	28,2
101-130m ²	14,4	22,0	35,8
> 130 m ²	76,3	65,3	36,0
<i>Alle woonoppervlakten</i>	<i>100,0</i>	<i>100,0</i>	<i>100,0</i>

Bron: Enquête 'Hartje Hageland' (2022)

Tabel 96. Ideale woonlocatie naar leeftijd in 'Hartje Hageland' (%)

Ideale woonlocatie x leeftijd ***	18-34 jaar (N=215)	35-64 jaar (N=437)	65 of ouder (N=383)
Buiten dorpsrand	34,4	33,3	24
Rand dorp	48,4	42,3	39,2
Dorpskern	12,6	17,3	27,9
Stadsrand	3,3	4,7	4,2
Stad	1,4	2,4	4,7
<i>Alle woonlocaties</i>	<i>100,0</i>	<i>100,0</i>	<i>100,0</i>

Bron: Enquête 'Hartje Hageland' (2022)

Daarnaast hecht de oudere leeftijdsgroep meer belang aan de nabijheid van ontmoetingsruimte ($p < 0,001$) en zorgvoorzieningen ($p < 0,001$) bij de woning. De nabijheid van groen vindt deze leeftijdsgroep daarentegen wat minder belangrijk dan de jongere leeftijdscategorieën ($p < 0,01$).

Tabel 97. Kenmerken ideale woonomgeving naar leeftijd in 'Hartje Hageland'

Belang	ja/nee	18-34 jaar	35-64 jaar	65 of ouder
Ontmoetingsruimte***	Aantal ja	7	27	45
	Aantal nee	208	410	338
	Aandeel ja	3,3	6,1	11,7
	Aandeel nee	96,7	93,9	88,3
Zorgvoorzieningen***	Aantal ja	99	230,5	260
	Aantal nee	116	206,5	123
	Aandeel ja	46,0	52,7	67,9
	Aandeel nee	54,0	47,3	32,1
Openbaar groen**	Aantal ja	107	194,5	125
	Aantal nee	108	242,5	258
	Aandeel ja	49,8	44,5	32,6
	Aandeel nee	50,2	55,5	67,4

Bron: Enquête 'Hartje Hageland' (2022)

12.4.1 Samengevat

In '10.2. Ideale woonbeleving naar persoonsgebonden basiseigenschappen' kwam naar voor dat eigenaarschap een dominante eigenschap is bij het bepalen van de ideale woning. Echter,

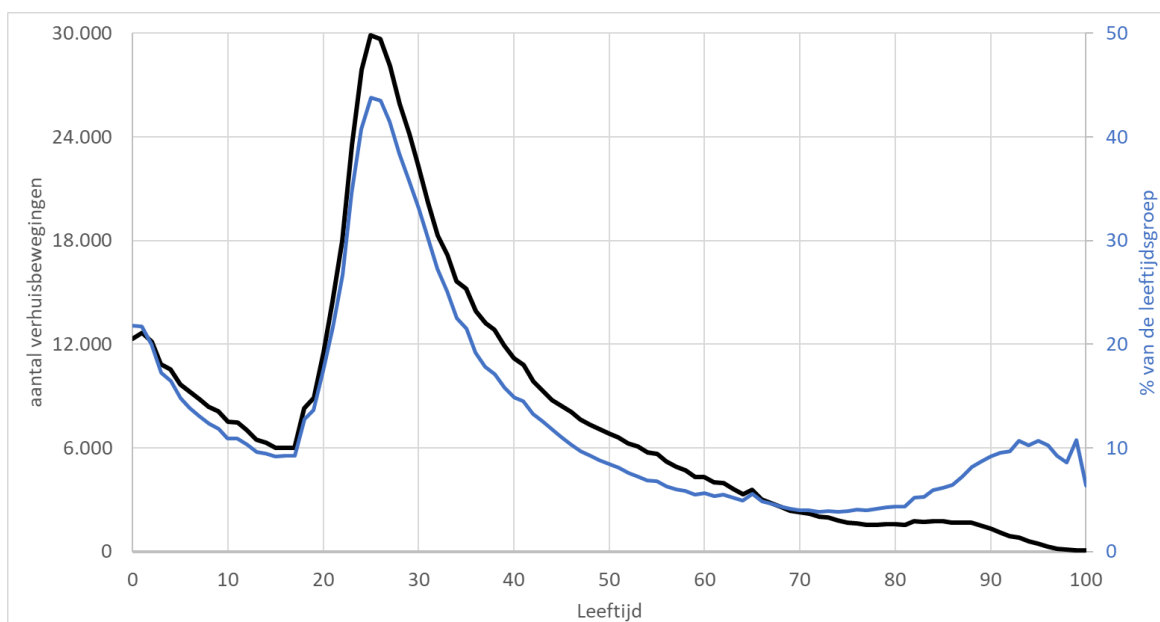
een deel van die resultaten is niet meer significant wanneer we controleren voor leeftijd. Enkel het belang dat men hecht aan eigenaarschap, grootte van de woning en materiaal van de woning, hangt 'zuiver' samen met eigenaarschap. Ook het verband tussen het belang dat men hecht aan nabijheid van voorzieningen en gezinssituatie valt weg, dit is een zuiver leeftijdseffect.

We stellen vast dat de oudere leeftijdscategorie meer belang hecht aan materiaal van de woning, en aan de nabijheid van dagelijkse voorzieningen (zoals een bakker). Verder hebben de oudere leeftijdsgroepen in vergelijking met de jongere respondenten vaker een voorkeur voor een kleinere woonoppervlakte in de dorpskern, in de buurt van ontmoetingsruimte en zorgvoorzieningen. Openbaar groen wordt in verhouding belangrijker gevonden door de jongere leeftijdsgroepen.

12.5 Verhuizen naar leeftijd

In dit rapport staan de inwoners van Bertem, Huldenberg, Zoutleeuw, Bekkevoort, Glabbeek, Tielt-Winge en Kortenaken centraal. Om echter het laatste deel van dit hoofdstuk, over verhuisintenties naar leeftijd, in te leiden, zoomen we weer even uit naar de volledige provincie Vlaams-Brabant. Immers, niet alle leeftijdsgroepen migreren evenveel. Op Figuur 27 zien we het aantal verhuisbewegingen in Vlaams-Brabant naar leeftijd (zwarte lijn, linkse as). Twintigers verhuizen het vaakst. Dan volgen de dertigers, de veertigers, en zo gaat het steeds verder in dalende lijn. Kinderen verhuizen ook relatief vaak (mee met hun ouders), vooral jonge kinderen.

Figuur 27. Verhuisbewegingen naar leeftijd: aantal en % van de leeftijdsgroep (gemiddelde 2017-2021)



Bron: Rijksregister via provincies.incijfers.be (2023)

Ouderen verhuizen dus veruit het minst. Dit geldt niet alleen voor de absolute cijfers, maar ook voor het aandeel t.o.v. de leeftijdsgroep (blauwe lijn, rechtse as)¹²: bij de 25-jarigen is dat het grootst, met 44%, bij de 74-jarigen is dat het kleinst, met 4%. Dit aandeel stijgt terug wat voor 80-ers en 90-ers (zie Tabel 98), mogelijk omwille van een verhuis naar een woonzorgcentrum of een assistentiewoning, maar de cijfers blijven onder die van alle leeftijdsgroepen beneden vijftig jaar. Voor deze groep is het verschil tussen hun aandeel in de bevolking en hun aandeel

¹² Het gaat om het aantal verhuisbewegingen gedeeld door het aantal mensen in die leeftijdsgroep. Gezien een persoon meerdere keren kan verhuizen, is het percentage verhuizers eigenlijk lager dan de cijfers hier aangeven.

in de verhuisbewegingen dan ook erg groot: 50-plussers maken 40% van de bevolking uit, maar nemen slechts 17% van alle migraties voor hun rekening.

Tabel 98. Verhuisbewegingen naar leeftijdsgroep: % van de leeftijdsgroep (gemiddelde 2017-2021)

Leeftijdsgroep	Verhuisbewegingen (%)
0-9	16,1
10-19	10,5
20-29	34,5
30-39	22,7
40-49	11,6
50-59	6,9
60-69	5,0
70-79	4,0
80-89	5,9
90+	9,7
Alle leeftijden	13,7

Bron data: Rijksregister via provincies.incijfers.be

Met een analyse naar verhuisintenties en het ondernemen van stappen tot verhuizen in de data van de 'Woonwensen' en 'Hartje Hageland' datasets, kunnen we meer contextinformatie bekomen bij deze leeftijdsgebonden verhuisbewegingen.

In '11 Verhuisintenties en stappen tot verhuizen' stelden we al vast dat eigenaars de minste verhuisintenties hebben en ook minder stappen zetten tot verhuizen, terwijl voor respondenten met een negatievere woonbeleving het omgekeerde geldt. We onderzoeken eerst of leeftijd een verklarende rol speelt in deze verbanden.

Het verband tussen verhuisintenties en eigenaarschap blijft in zowel de 'Woonwensen' als de 'Hartje Hageland' dataset overeind, ook na controle voor leeftijd. Wanneer we eigenaarschap en leeftijd samen in de analyse opnemen, is leeftijd zelfs niet significant, terwijl het zonder controle voor eigenaarschap wel significant is ($p < 0,001$). Ook dit is in beide datasets het geval. De resultaten zie je in Tabel 99 en Tabel 100. Dat de oudere respondenten in deze datasets minder verhuisintenties hebben, is dus volledig te wijten aan het feit dat ze vaker eigenaar zijn van hun woning. Het leeftijdseffect is immers geen onafhankelijk effect, het verdwijnt wanneer we controleren op eigenaarschap.

Tabel 99. Verhuisintenties naar leeftijd in 'Woonwensen' (%)

Verhuisintenties x leeftijd***	jonger dan 30 (N=80)	30-59 jaar (N=148)	60 of ouder (N=303)
Ja	65	38,5	25,7
Nee	35	61,5	74,3
<i>Alle verhuisintenties</i>	<i>100,0</i>	<i>100,0</i>	<i>100,0</i>

Bron: Enquête 'Woonwensen' (2021). In deze tabel wordt niet gecontroleerd voor eigenaarschap.

Tabel 100. Verhuisintenties naar leeftijd in 'Hartje Hageland' (%)

Verhuisintenties x leeftijd***	18-34 (N=215)	35-64 (N=874)	65+ (N=383)
Ja	13,0	13,8	8,9
Onzeker	15,8	16,2	14,1
Nee	71,2	69,9	77,0
<i>Alle verhuisintenties</i>	<i>100,0</i>	<i>100,0</i>	<i>100,0</i>

Bron: Enquête 'Hartje Hageland' (2022). In deze tabel wordt niet gecontroleerd voor eigenaarschap.

Voor 'stappen tot verhuizen', daarentegen, blijft het leeftijdseffect wel significant, ook na controle voor eigenaarschap ($p < 0,001$). Eigenaarschap blijft eveneens significant, het wordt niet wegverklaard door leeftijd ($p < 0,001$).

Tabel 101. Stappen tot verhuizen naar leeftijd in 'Hartje Hageland' (%)

Stappen tot verhuizen x leeftijd***	18-34 (N=215)	35-64 (N=437)	65+ (N=383)
Ja	30,7	17,5	8,9
Nee	69,3	82,5	91,1
<i>Alle stappen tot verhuizen</i>	<i>100,0</i>	<i>100,0</i>	<i>100,0</i>

Bron: Enquête 'Hartje Hageland' (2022).

Wanneer we kijken naar de rol van reële woonbeleving, vinden we geen leeftijdseffecten: de eerder gevonden verbanden met tevredenheid, comfort noch woonruimte worden beïnvloed door leeftijd.

We stellen dus vast dat verhuisintenties niet afhankelijk zijn van leeftijd, maar stappen tot verhuizen wel. De vraag die we ons hierbij stellen is 'wat maakt dat de oudere leeftijdsgroep wel verhuisintenties koestert, maar minder gemakkelijk de stap zet tot het verhuizen?' In de 'Woonwensen' enquête werd gevraagd naar redenen *waarom* men (nog) geen stappen zette tot verhuizen, weliswaar niet met voorgestructureerde antwoordcategorieën maar met een open in te vullen tekstveld. We filteren hieruit de antwoorden van respondenten die (1) tot de oudste leeftijdscategorie behoren, (2) zeggen verhuisintenties te hebben en (3) zeggen dat ze nog geen stappen tot verhuizen hebben gezet. De antwoorden organiseren en sorteren we tot we tot enkele overkoepelende antwoordcategorieën komen. Deze worden getoond in Tabel 102.

Tabel 102. Redenen om niet te verhuizen onder 60-plussers met verhuisintenties in 'Woonwensen'

Reden om niet te verhuizen	Aantal keer
Verhuis is idee voor later	21
Gewoonte/ graag in huidige woning	9
Woonmarkt kostprijs	8
Verhuis is te moeilijk	5
Onzekerheid toekomstige noden	4
Praktische redenen	4
Woonmarkt andere reden	1
Partner geen verhuisintentie	1

Bron: Enquête 'Woonwensen' (2021)

De veruit het vaakst aangehaalde reden (21 keer) om te verklaren waarom men nog geen stappen zette tot verhuizen, is dat men wel al over de verhuis nadenkt, maar dan als iets voor later: *"Het is nog iets te vroeg / we willen ten laatste binnen 10 jaar verhuisd zijn"*, *"We hebben een mooi gelegen terrein waar we later wel iets mee willen doen (kleiner / zodra de kinderen weg zijn)"*.

De twee redenen die daarnaast vaak worden aangehaald, zijn dat men het in de huidige woning 'gewoon' is of er nu eenmaal nog graag woont: *"We zijn nog wat aan het wachten omdat we nog graag op onze huidige locatie wonen"*, maar ook dat men op de woonmarkt zijn gading niet vindt, vooral dan omdat men de woningen te duur vindt: *"Ik kan dit na mijn pijnlijke scheiding niet betalen"*.

Tot slot schrikt een verhuis sommigen af omwille van moeite die het kost, emotioneel of fysiek (*"Te veel inspanning"*), onzekerheid over wat de toekomstige noden zullen zijn (*"Door ziekte of slechte mobiliteit? Ooit? Verplicht? Naar rustoord!!? Weet niet op dit ogenblik! Tijd brengt*

raad!”), of omwille van de praktische meerwaarde die de huidige woning voorlopig nog heeft (*“We wachten tot we met pensioen zijn. Ligging is prima voor woon-werkverkeer”*).

12.6 Samengevat: de invloed van leeftijd

In dit laatste hoofdstuk focusten we ons in het bijzonder op de oudste leeftijdsgroep. We onderzochten of de eerdere resultaten kunnen worden toegeschreven aan de gevorderde leeftijd van de meerderheid van de respondenten. Dit blijkt slechts in geringe mate het geval te zijn: woonbeleving en verhuisintenties zijn geen kwestie van leeftijd. Wel moeten we concluderen dat leeftijd, woonbeleving en verhuisintenties complexer samenhangen dan we eerst hadden gedacht.

In de eerste plaats zagen we dat leeftijd vooral samenhangt met de persoonsgebonden eigenschappen in dit rapport; van de woninggebonden eigenschappen varieert enkel woningtype naar leeftijd. De oudste leeftijdsgroep, die in dit hoofdstuk centraal staat, is vaker eigenaar van de woning (en dan vooral eigenaar zonder woonlast), heeft een lager maandelijks inkomen en maakt de meerderheid uit van de alleenstaanden en samenwonende koppels. Daarnaast is de oudste leeftijdsgroep in verhouding iets vaker vertegenwoordigd onder de bewoners van vrijstaande woningen.

Voorals de band tussen eigenaarschap en leeftijd is sterk, zo blijkt. Het lijkt op het eerste gezicht zo dat de oudere leeftijdsgroep meer tevreden is met de woning en ook minder verhuisintenties heeft. Echter, dat effect is louter te wijten aan het feit dat de oudere groep vaker woningeigenaar is; het zijn de woningeigenaars die meer tevreden zijn en ook minder verhuisintenties hebben.

Omgekeerd is het zo dat een aantal van de eerder gevonden verbanden tussen eigenaarschap en ideale woning worden wegverklaard door leeftijd. Dat is het geval voor woonkost, type woning, energiezuinigheid en deels het materiaal van de woning. Dat alleenstaanden en samenwonende koppels de nabijheid van dagelijkse voorzieningen (zoals bakker) belangrijker zouden vinden dan andere gezinstypes, blijkt eveneens een schijnverband te zijn: het is de oudste leeftijdscategorie die de nabijheid van deze voorzieningen belangrijker vindt, en zij zijn sterker vertegenwoordigd onder de alleenwonenden en de samenwonende koppels. Hetzelfde geldt voor het verband tussen inkomen en woonruimte, ook dit is een schijnverband. Het leek eerder alsof vooral de laagste inkomensklasse hun woning vaker ‘te groot’ vindt, maar in realiteit is het de oudste leeftijdsgroep, waar maandelijks de kleinste inkomens binnenkomen, die van mening is dat de grootte van de woning niet (meer) afgestemd is op hun noden. Een vijfde van hen vindt dat de woning te groot is.

Daarnaast vinden we nog een aantal interessante op zichzelf staande leeftijdsverbanden terug: de oudste leeftijdscategorie hecht meer belang aan de nabijheid van zorgvoorzieningen en ontmoetingsruimte in de woonbuurt. In verhouding heeft een groter deel van de oudere leeftijdsgroep een voorkeur voor een kleinere woonoppervlakte, en hebben zij ook meer dan de jongere groep een voorkeur voor de dorpskern als woonlocatie.

Tot slot zien we dat de verhuismobiliteit van de oudere leeftijdsgroep vele malen kleiner is dan die van de jongere leeftijdsgroepen. Hoewel de oudere leeftijdsgroep in principe niet minder verhuisintenties heeft dan de jongere groepen – dat lijkt alleen maar zo, omdat zij vaker eigenaar zijn van hun woning – zetten zij over het algemeen wel minder gemakkelijk de stap tot verhuizen. Een analyse van de redenen *waarom* zij deze stap niet zetten, brengt aan het licht dat zij dit zelf eerder zien als iets voor de ‘toekomst’ - voor hun ‘oude dag’ - wanneer ze echt niet meer in staat zijn om hun vertrouwde woning te blijven wonen. Voorlopig blijven ze liever in het huis waar ze het gewoon zijn en waar zij graag wonen. Ze voelen zich over het algemeen dan ook meer comfortabel in hun woning dan de jongere leeftijdsgroepen. Bovendien is het ook niet gemakkelijk om in te schatten aan welke voorwaarden hun toekomstige woning moet voldoen – afhankelijk van de noden die zij zullen hebben – en ook hun gading vinden op de dure woonmarkt is niet evident.

Deel III: De woonmarkt (be)sturen: naar meer compacte en energiezuinige woningen

In dit laatste deel, laten we het concept van woonbeleving los en gaan we dieper in op de enquêtes die afgenomen werden in Bertem, Huldenberg en Zoutleeuw naar aanleiding van het Europese project Housing 4.0 Energy.¹³ Dit project heeft als doel de CO2 uitstoot van gezinswoningen naar beneden brengen. Daarvoor zijn in Nederland, Ierland en Vlaanderen **pilootprojecten** opgezet met kleinschalige energie-neutrale woningen.

Om het project verder op te schalen stelde men de ontwikkelde concepten via een online ontwerpplatform ter beschikking van geïnteresseerde projectontwikkelaars. Op dat platform kunnen deze concepten met een ontwerptool verder aangepast worden aan de eigen noden en wensen (zie www.housingforzeroenergy.eu).

Om na te gaan of en hoe men de beoogde doelgroepen, voornamelijk jonge starters en 55-plussers, met deze concepten kan bereiken, werd in de betrokken regio's een **woonwensen-onderzoek** opgezet. De technische universiteit van Delft (TU Delft) nam als leidende partner de coördinatie van deze onderzoeken op zich en bracht de analyse van deze gedeelde onderzoeksvragen samen in een globaal rapport (Souaid, 2022).

Voor Vlaanderen werd de ontwikkeling, plaatsing, verhuring en evaluatie van de woningen opgevolgd door de dienst wonen van de provincie Vlaams-Brabant. Voor het realiseren van de woonunits werkten zij samen met de gemeente Huldenberg en met Kamp C, een centrum voor Duurzaamheid en Innovatie in de bouw van de provincie Antwerpen.

Het woonwensenonderzoek in Vlaanderen werd, in samenwerking met de dienst Wonen, afgenomen in de Vlaams-Brabantse gemeenten Bertem, Huldenberg en Zoutleeuw. Hun specifiek doel was om meer inzicht te krijgen in de woonnoden en woonwensen van de jonge starters en 55-plussers. De betrokken gemeenten wilden meer zicht krijgen op de verhuisbereidheid van de doelgroepen en op de factoren die verhuizen voor hen meer of minder aantrekkelijk kunnen maken.

Het grootste deel van de resultaten van de bevraging kwam reeds eerder aan bod in dit rapport. De thema's die hier verder worden toegelicht zijn:

- De argumenten en motieven die mensen kunnen overtuigen om naar een meer compacte, energiezuinige woning te verhuizen
- De aantrekkelijkheid van vier specifieke voorbeelden van kleinschalige woningen, zoals beoordeeld door de respondenten
- De mate waarin de respondenten zelf betrokken wensen te worden bij het ontwerpen en/of bouwen van een woning

Deze thema's zijn relevant voor gemeenten die een woonbeleid willen voeren gericht op verdichting en levendige kernen, en die de woonmobiliteit willen stimuleren bij hun oudere bewoners.

¹³ Het Europese project Housing 4.0 Energy ging in 2018 van start met de ambitie daadwerkelijk bij te dragen aan het Europese objectief om tegen 2030 de CO2-emissie met 40% terug te schroeven. Hieraan namen 8 organisaties van 5 verschillende landen deel [H4.0E - Housing 4.0 Energy | Interreg NWE \(nweurope.eu\)](http://H4.0E - Housing 4.0 Energy | Interreg NWE (nweurope.eu)).

13 Wat kan motiveren tot verhuizen naar een compacte en energiezuinige woning?

Uit de eerdere resultaten in dit rapport werd duidelijk dat de bevrageden over het algemeen erg tevreden zijn met hun woonsituatie. Ze hebben bovendien een positief beeld van de kwaliteit en het wooncomfort van hun woning. Uit de analyse van hun woonvoorkeuren blijkt dat de grote meerderheid onder hen nog steeds het vertrouwde model verkiest: een bakstenen, vrijstaande woning met drie of meer slaapkamers, die voldoende eigen buitenruimte (tuin) heeft en gelegen is in het groen. De grote meerderheid van de bevrageden blijkt ook effectief eigenaar te zijn van een woning die aan dit model voldoet. Hun woonvoorkeur en woonrealiteit stemmen dus overeen.

Hoewel het vanuit verschillende perspectieven (ecologie, vergrijzing, gezinsgrootte, ...) ¹⁴ voor velen onder hen wellicht wenselijk en zelf aan te bevelen zou zijn hun huidige grote, alleenstaande woning in te ruilen voor een compactere, energiezuinigere versie, is het vanuit dit gegeven dus niet zo eenvoudig om mensen daarvan te overtuigen. Zeker niet als die nieuwe woning deel uitmaakt van een project met een veel hogere woondichtheid dan ze nu gewoon zijn.

In dit gedeelte onderzoeken we daarom verder welke argumenten de bereidheid om te verhuizen zouden kunnen verhogen. Aan de respondenten werd gevraagd om *zich voor te stellen dat ze (nu of later) de kans zouden krijgen om te verhuizen naar een “nieuwe, kleine energiezuinige woning met een oppervlakte van 45 tot 80m² en één of twee slaapkamers”*. Er werd hen een lijst voorgelegd van argumenten die hen mogelijks konden overtuigen om voor zo'n nieuwe, kleine woning te kiezen. Ze mochten meerdere argumenten aankruisen.

Tabel 103 toont hiervan de resultaten, de argumenten worden gerangschikt van 'meest' tot 'minst' aangekruist.

¹⁴ Zie ook het onderzoek dat de Vlaamse Landmaatschappij tussen 2014 en 2017 liet uitvoeren naar de vergrijzing op het platteland en het belang van de woonomgeving voor oudere mensen (De Decker, Vandekerckhove, Wellens, Volckaert, Schillebeecx & De Luyck, 2018). De belangrijkste aanbeveling uit dit onderzoek is dat oudere mensen aangezet en ondersteund moeten worden om op tijd te verhuizen naar een woonomgeving die hen beter in staat stelt om te gaan met de uitdagingen van het ouder worden én die hen een zo groot mogelijk behoud van hun privacy en zelfstandigheid kan garanderen.

Tabel 103. Argumenten om te verhuizen naar een “nieuwe, kleine energiezuinige woning met een oppervlakte van 45 tot 80m² en één of twee slaapkamers”

	Zoutleeuw		Huldenberg		Bertem		Totaal	
	aantal	%	aantal	%	aantal	%	aantal	%
Vanuit de woning heb je zicht op een groene omgeving	159	75,4	136	71,2	162	77,5	457	74,8
Je kan gemakkelijk parkeren nabij de woning	156	73,9	123	64,4	148	70,8	427	69,9
De woning en buitenruimte vragen weinig onderhoud	140	66,4	95	49,7	136	65,1	371	60,7
De woning is volledig gelijkvloers; er zijn geen trappen in de woning	143	67,8	101	52,9	114	54,5	358	58,6
De kosten voor verwarming en elektriciteit zijn in deze woning aanzienlijk lager dan in jouw huidige woning	123	58,3	95	49,7	130	62,2	348	57,0
De woning ligt in een buurt waar de burens gemakkelijk een praatje slaan met elkaar	83	39,3	76	39,8	79	37,8	238	39,0
In de buurt van de woning zijn er veilige voetpaden, fietspaden en oversteekplaatsen	91	43,1	65	34,0	76	36,4	232	38,0
Naast je eigen private buitenruimte (balkon, terras) is er een grote gemeenschappelijke tuin	78	37,0	60	31,4	76	36,4	214	35,0
Je kan de woning laten bouwen voor maximaal 100.000EUR (1 slaapkamer) of 120.000EUR (2 slaapkamers), aankoopprijs van de grond niet inbegrepen	58	27,5	55	28,8	70	33,5	183	30,0
Voor verwarming, warm water en ventilatie kan je in plaats van de toestellen aan te kopen, kiezen voor een vast maandelijks bedrag waarmee plaatsing, gebruik, onderhoud, snelle reparatie of vervanging bij defect worden gegarandeerd voor 20 jaar	71	33,6	42	22,0	59	28,2	172	28,2
Bij de kleine woning kan je een ruimte met terras, keuken en toilet reserveren voor een familie-etentje, een barbecue of gezellig samenzijn met vrienden	68	32,2	38	19,9	56	26,8	162	26,5
De woning wordt in enkele maanden volledig afgewerkt en geplaatst zonder zorgen	61	28,9	39	20,4	54	25,8	154	25,2
Nabij de kleine woning kan je gebruik maken van gedeelde ruimtes zoals een fietsstalling of wasruimte (wasmachines/droogkast)	38	18,0	30	15,7	38	18,2	106	17,3
Nabij de kleine woning kan je een logeerkamer reserveren voor gasten/bezoek	36	17,1	31	16,2	37	17,7	104	17,0
De woning is prefab: als je dat wil kan je ze zelf bouwen of je kan ze, na opbouw door een firma (casco), zelf afwerken waardoor het goedkoper wordt	13	6,2	24	12,6	21	10,0	58	9,5
De woning is mobiel en kan, als je dat wil, later verplaatst worden naar een andere plek	14	6,6	15	7,9	25	12,0	54	8,8

Bron: Enquête 'Woonwensen' (2021)

Het meest uitgesproken was de keuze van de bewoners van de drie landelijke gemeenten voor *het zicht op een groene omgeving*. Driekwart van de bevroagden kruiste dit aan. 70% van de bevroagden hecht belang aan gemakkelijk parkeren nabij de woning.

57% tot 70% van de bevroagden kruisten argumenten aan die aansluiten bij *bezorgdheden van het ouder worden*. Het gaat dan over *zelfredzaam, veilig, zelfstandig wonen zonder zorgen*: weinig onderhoud aan huis en tuin, en alles op het gelijkvloers zodat men geen trappen meer moet doen. Nog eens 28% kruiste ook het ontzorgen met betrekking tot technische installaties aan.

Voor 57 % is *energiekost voor verwarming en elektriciteit belangrijk*. De respondenten blijken zich bewust van de energiekost van de grote alleenstaande woning waarin ze wonen. Een meer energiezuinige woning was dus vóór de sterke prijsstijgingen (de bevraging werd afgenomen begin 2021) al een argument om te overwegen te verhuizen. De kans bestaat dat dit argument, moesten we het onderzoek vandaag afnemen, nog sterker zou meespelen.

Een groot deel van de bevroagden (39%) vindt sociale contacten in de buurt, een gemeenschappelijke tuin en een plek om bezoek te kunnen ontvangen een plus. 38% van de respondenten kruist een veilig ingerichte omgeving voor fietsers of voetgangers aan.

Of de woning mobiel of prefab is, wordt ten slotte als minst belangrijk geacht: minder dan 10% van alle respondenten kruiste dit aan.

Samenvattend kunnen we zeggen dat de hoogste scores bij de argumenten om te verhuizen gaan naar het **groenbeeld** (zicht op groen) en het makkelijk **parkeren** bij de woning (70%). In tweede orde worden zaken genoemd die met **zelfredzaamheid, veiligheid en ontzorgen** te maken hebben. Dit gaat over geen trappen in de woning, weinig onderhoud aan woning en tuin, veilige omgeving voor fietsers en voetgangers en in mindere mate ook servicemodellen voor toestellen en collectief gebruik van ruimtes aanvullend bij de individuele woning. Dit heeft allicht te maken met de grote groep ouderen in de onderzoeksgroep die beseft dat hun huidige manier van wonen problemen kan brengen bij het ouder worden. Een derde element dat goed scoort is de **lagere energiekost** (57%). Gezien de cijfers dateren van voor de energiecrisis zou dit element wellicht nog hoger scoren mocht de bevraging nu hernomen worden.

14 Aantrekkelijkheid van (alternatieve) woonprojecten met kleinschalige woningen

Om beter te begrijpen wat een project met kleinschalige woningen meer of minder aantrekkelijk maakt, werden vier recent gebouwde ‘alternatieve’ woonprojecten voorgelegd aan de bevroagden. Het gaat om de volgende projecten met kleinschalige wooneenheden: 1) het Kwarteel (Culemborg, Nederland), 2) de Floreal (Boortmeerbeek) en twee pilootprojecten gebouwd in het kader van Housing 4.0 Energy namelijk 3) het WikiHouse zelfbouwproject in Almere (Nederland) en 4) de Vlaamse pilootwoningen in Rustenberg (Huldenberg).

Al deze woonprojecten staan in een vrij groene omgeving. De woningen zijn kleinschalig met een oppervlakte van 45 tot 80m² en beschikken over één of twee slaapkamers. De projecten variëren t.o.v. elkaar door hun vorm van hoog- tot laagbouw, vrijstaande of geschakelde (per twee of meer) woningen en/of ze beschikken over meer of minder gedeelde voorzieningen.

De projecten werden voorgesteld met een grondplan van de woning en minstens één sfeerbeeld van de woning in de omgeving. Een beknopte omschrijving werd toegevoegd met enkele markante eigenschappen van het project. Aan de respondenten werd gevraagd om de woningen te beoordelen op aantrekkelijkheid en de mate waarin ze zichzelf hier zagen wonen, vanuit de expliciete veronderstelling dat *het woonproject gelegen was op een plaats naar wens*. Bij de interpretatie van de resultaten moeten we wel in het achterhoofd houden dat de manier waarop de projecten in de vragenlijst in beeld werden gebracht, onvermijdelijk een impact zal hebben op de waardering ervan.

We overlopen hier eerst de vier afzonderlijke projecten. Vervolgens gaan we dieper in op de analyse van de mate waarin de respondenten de projecten aantrekkelijk vinden en de mate waarin ze zichzelf er zien wonen. Tot slot bespreken we de redenen *waarom* ze de projecten al dan niet aantrekkelijk vinden.

14.1 Overzicht van de vier onderzochte woonprojecten

14.1.1 Woonproject De Floreal

Het project Floreal is een nog niet gerealiseerd sociaal woonproject met kleinschalige woonunits naar ontwerp van architectenbureau 'De gouden Lineaal'. Het is de bedoeling om het project te realiseren op de terreinen van twee voormalige campings in Boortmeerbeek. De Floreal wordt in de vragenlijst omschreven als een woonproject dat uit een 30-tal gelijkvloerse wooneenheden bestaat met één of twee slaapkamers, die per vier geschakeld zijn rond een groen pleintje met een boom, waar de bewoners makkelijk met elkaar aan de praat raken. In de omschrijving wordt gesproken over een wandelpad dat tussen de woonblokken loopt. De grootte van de huisjes wordt aangegeven (70m²) en de indeling is te zien op het grondplan. In de beschrijving wordt ook vermeld dat de huisjes achteraan bereikbaar zijn via een groen pad en uitzicht hebben op groen. Ook de aangrenzende boszone en waterpartijen worden vermeld en zijn te zien op de beelden.





Bron: Vragenlijst zoals opgesteld door TU Delft (2021)

14.1.2 Het WikiHouse woonproject in Almere

Het concept voor het WikiHouse woonproject in Almere (Nederland) werd in 2021 ontwikkeld in het kader van het Housing 4.0 Energy project. Vandaag zijn de 27 nieuwe woningen gerealiseerd en in gebruik (sinds 2022). In de beschrijving staat dat het gaat om woningen van circa 80m² op kavels van zo'n 140m² met gemeenschappelijke parkeerplaatsen. Verder wordt uitgelegd dat WikiHouse een betaalbaar, duurzaam en digitaal geproduceerd houtskelet bouw pakket is, waarmee je zelf je huis kunt ontwerpen, bouwen en inrichten onder begeleiding van professionals. In het voorgestelde project bevindt zich op de verdieping een woonkamer met terras en een extra slaapkamer.



Bron: Vragenlijst zoals opgesteld door TU Delft (2021)

14.1.3 Housing 4.0 Energy woonproject Rustenberg

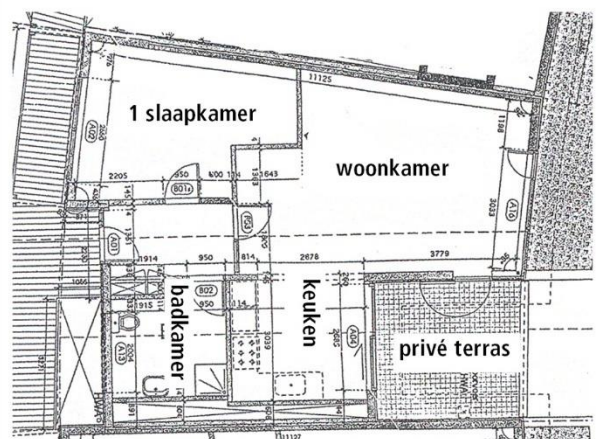
Het concept voor het woonproject Rustenberg in Huldenberg werd eveneens ontwikkeld in 2021 in het kader van het Housing 4.0 Energy project. Er zijn vandaag 6 huisjes van het project gerealiseerd (sinds 2022). In de omschrijving staat dat het woonproject in het groen ligt in een landelijke gemeente, aansluitend bij de dorpskern. Het project omvat een veertigtal huisjes verspreid over het terrein. De woonunits zijn volgens plan 45 m² groot en per twee geschakeld. Ze hebben een eigen terras en tuin en zijn omgeven door groen. Doordat ze wat in de hoogte staan is er bergruimte onder de woning. Parkeren doe je bij de woning. Sommige huisjes hebben een slaapkamer met een openschuifbare wand waardoor de leefruimte ruimer gemaakt kan worden. Andere zijn voorzien van een klassieke aparte slaapkamer.



Bron: Vragenlijst zoals opgesteld door TU Delft (2021)

14.1.4 Woonproject Het Kwarteel

Woonproject Het Kwarteel werd gerealiseerd in 2003 in Culemborg (Nederland). In de beschrijving staat dat het project 24 appartementen telt van ruim 70m² met één of twee slaapkamers. De woningen hebben een kleine privé tuin of een ruim terras. De verdiepingen zijn via een trap of lift te bereiken. Het project beschikt over een fietsenstalling, een werkplaatsje, een activiteitenruimte met terras, een wasserette, een logeerappartement, parkeerplaatsen en een gemeenschappelijke tuin.



Bron: Vragenlijst zoals opgesteld door TU Delft (2021)

14.2 Aantrekkelijkheid van de vier woonprojecten

Van alle vier deze woonprojecten werd aan de respondenten via een vijfpuntenschaal gevraagd (1) hoe aantrekkelijk ze het project vinden en (2) of ze zichzelf er zien wonen. De resultaten zijn te vinden in Tabel 104. Deze tabel toont dat het project de Floreal het aantrekkelijkst overkomt (gemiddelde score van 3.4 op 5), ook om er zelf te wonen (gemiddelde score van 3 op 5). Op de tweede plaats komt het WikiHouse (3.1 aantrekkelijk; 2.8 zelf wonen), gevolgd door Rustenberg (2.7 aantrekkelijk; 2.3 zelf wonen) en tenslotte het Kwarteel (2.5 aantrekkelijk, 2.2 zelf wonen).

De volgorde van voorkeur is in alle gemeenten dezelfde. Er zijn wat kleine verschillen die vermoedelijk te maken hebben met de context en de samenstelling van de respondentengroep. De voorkeur voor het Wikihouse project is bijvoorbeeld meer uitgesproken in Bertem en Huldenberg dan in Zoutleeuw ($p < 0.05$). Dit kan te maken hebben met de hogere leeftijd en de meer traditionele respondentengroep in Zoutleeuw. In Bertem, de gemeente met het meest gevarieerde woonaanbod vandaag, is men iets positiever over het project Kwarteel dan in de andere gemeenten ($p < 0.05$).

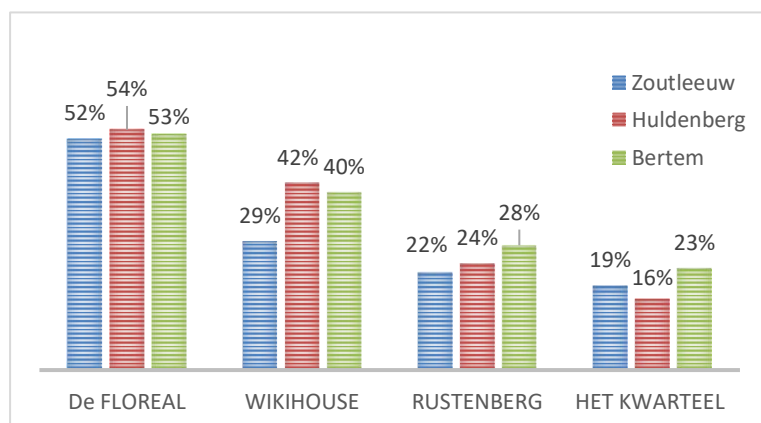
Tabel 104. Beoordeling woonprojecten met kleinschalige, energiezuinige wooneenheden

		Zoutleeuw		Huldenberg		Bertem		Totaal	
		Gemid- delde	Aantal	Gemid- delde	Aantal	Gemid- delde	Aantal	Gemid- delde	Aantal
Floreale	Aantrekkelijk	3,4	197	3,4	172	3,4	198	3,4	567
	Zelf wonen	3,1	197	3,0	175	3,0	199	3,0	571
Wikihouse	Aantrekkelijk *	2,8	192	3,1	165	3,1	195	3,0	552
	Zelf wonen *	2,5	193	2,8	166	2,8	197	2,7	556
Rustenberg	Aantrekkelijk	2,5	187	2,5	168	2,7	195	2,6	550
	Zelf wonen	2,3	188	2,2	172	2,3	195	2,3	555
Het Kwarteel	Aantrekkelijk *	2,3	197	2,2	174	2,5	198	2,3	569
	Zelf wonen	1,9	201	2,0	176	2,2	198	2,0	575

Bron: Enquête 'Woonwensen' (2021)

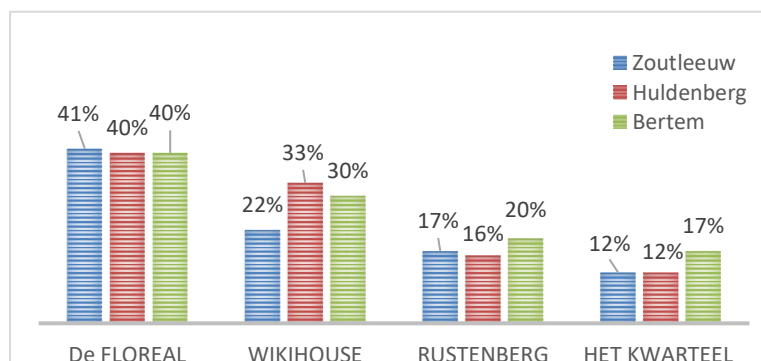
Figuur 28 en Figuur 29 visualiseren het aandeel mensen dat elk project aantrekkelijk tot zeer aantrekkelijk vindt, en zegt er zelf te willen wonen. Deze figuren weerspiegelen wat we ook reeds zagen in Tabel 104. De Floreal is in alle drie de gemeenten het meest populaire project, met meer dan 50% dat het project (zeer) aantrekkelijk vindt, en 40% dat zichzelf er ziet wonen. Ook in het Wikihouse project ziet ongeveer een derde van de respondenten zichzelf nog wel wonen. De concepten van Rustenberg en het Kwarteel vinden daarentegen weinig bijval.

Figuur 28. Aandeel respondenten dat het woonproject (zeer) aantrekkelijk vindt



Bron: Enquête 'Woonwensen' (2021)

Figuur 29. Aandeel respondenten dat (zeer) wel in dit woonproject wil wonen



Bron: Enquête 'Woonwensen' (2021)

Graag willen we hierbij ook weten *waarom* men deze projecten wel of niet aantrekkelijk vindt. We gaan dieper in op de redenen die de respondenten hiervoor aanbrengen.

14.3 Opgegeven redenen waarom men de projecten wel of niet aantrekkelijk vindt

De redenen waarom men de projecten wel of niet aantrekkelijk vindt, werd bevraagd via een open vraagstelling. De respondenten kregen een invulvak aangeboden waarin ze zelf naar goeddunken konden beschrijven wat ze wel of niet aantrekkelijk vonden. We hebben deze input gebundeld en geven hiervan een samenvatting weer. Deze samenvatting is *niet* het resultaat van een wetenschappelijke analyse. We geven ze mee als inhoudelijke input om eventuele beleidsmatige acties op het vlak van energiezuinig en compact wonen te voeren.

14.3.1 Woonproject De Floreal

Elementen die men aantrekkelijk vindt

Wat bijna alle bevraagden als meest aantrekkelijke element benoemen in dit project is het **groene karakter**: de groene omgeving, het uitzicht op de tuin, de waterpartijen, de nabijheid van het bos...

Andere items die er opvallend uitspringen:

- Het gaat om huisjes en niet om appartementen
- Alles is gelijkvloers
- Het ziet er aantrekkelijk, gezellig uit, het is een mooi concept

In mindere mate werd ook benoemd:

- De kans tot sociale contacten
- Het feit dat er 2 slaapkamers zijn
- Voldoende privacy door de schikking
- Nabijheid van de parking

Elementen die men niet aantrekkelijk vindt

De meest voorkomende bedenking is dat men de huisjes **te klein** vindt.

Andere veel voorkomende items:

- Risico op hinder, burenlawaai, lastige burenen
- Te weinig privacy, te kort op elkaar
- Geen private buitenruimte
- Onvoldoende (slaap)kamers
- Geeft een vakantieparkgevoel

In mindere mate werden ook benoemd:

- Ontbreken van eigen parking of garage
- Slechte, onhandige indeling van het huisje
- Huisjes zijn geschakeld
- Te weinig mogelijkheid om zelf in te richten, geen eigen 'touch' kunnen geven, te veel standaard
- Geen ruimte om fietsen te stallen of om aan hobby te werken

Samenvattend valt het op dat dit project, althans wat de beschrijving van de aantrekkelijkheid betreft, in grote lijnen gelijkaardige reacties oproept. Men is gecharmeerd door het groen en het concept van de huisjes maar er is toch wel wat bezorgdheid over het kort op elkaar leven en de mogelijke (buren)hinder en het overgrote deel van de bevraagden vindt de huisjes te klein.

14.3.2 Het WikiHouse woonproject in Almere

Voor het project in Almere is er minder unanimiteit over wat men het meest of minst aantrekkelijk vindt, de reacties lijken meer verdeeld te zijn.

Elementen die men aantrekkelijk vindt

In tegenstelling tot het project Floreal, waar de aanwezigheid van groen door bijna iedereen genoemd werd als een meerwaarde, identificeren we in dit WikiHouse project geen 'uitschieter' in redenen die de respondenten noemen.

Voordelen van dit project die de respondenten vermelden zijn:

- Het hebben van een eigen huis wat ook meer privacy geeft
- Mee ontwerpen/bouwen en zo mee concept en indeling kunnen bepalen
- De professionele begeleiding bij het ontwerpen/bouwen
- Duurzaamheid
- Houtskeletbouw
- Betaalbaarheid
- Voldoende ruim

Elementen die men niet aantrekkelijk vindt

De meest genoemde bedenking is dat de woning **verdiepingen** heeft (en dus trappen).

Andere elementen die vernoemd worden als niet aantrekkelijk zijn:

- De huisjes staan te dicht bij elkaar, gebrek aan privacy (zeker buiten)
- De keuken en leefruimte liggen niet op dezelfde verdieping
- Men heeft bedenkingen en twijfels bij de houtskeletbouw: lelijk, niet duurzaam, niet betrouwbaar, vraagt meer onderhoud...
- De huisjes zijn te klein en er zijn niet voldoende kamers
- Te weinig buitenruimte
- Zelf moeten ontwerpen of bouwen ziet men niet zitten

Er is minder eensgezindheid in de appreciatie van dit project. Vooral over hout als bouw materiaal, het zelf bouwen en de beschikbare ruimte zijn er tegengestelde meningen. Een deel vindt hout aantrekkelijk als bouw materiaal maar een nog groter deel heeft twijfels en ziet liever geen houtskeletbouw in een woonproject.

Zelf ontwerpen en bouwen wordt enerzijds als voordeel genoemd omdat het de kosten kan drukken en omdat men daardoor meer inspraak heeft, een eigen stempel kan drukken op de vormgeving. Anderzijds wordt dit net als een breekpunt gezien, omwille van hogere leeftijd en fysieke beperkingen van de meerderheid van de respondenten.

Wat betreft de appreciatie van de beschikbare ruimte, komt uit de reacties vooral naar voor dat men het huisje te klein vindt en niet aangepast aan hun noden. In mindere mate vonden we ook reacties terug die de huisjes wél als voldoende ruim beschouwen (vooral in vergelijking met de andere voorgestelde projecten). Het hebben van een extra slaapkamer wordt daarbij vernoemd als een meerwaarde. Enkele mensen noemen het huisje zelfs te groot voor hen als alleenstaande, maar deze reactie komt slechts sporadisch voor.

14.3.3 Housing 4.0 Energy woonproject Rustenberg

Dit project valt niet echt in de smaak bij de bevrageden, zoals reeds bleek uit Tabel 104. Voor dit project werden vooral redenen ingevuld waarom men het *niet* aantrekkelijk vindt, met als voornaamste breekpunt dat men deze huisjes met hun 45 m² **veel te klein** vindt.

Elementen die men aantrekkelijk vindt

Er werden weinig aantrekkelijke elementen beschreven bij dit project. De weinige voordelen die toch omschreven werden, hadden betrekking op het volgende:

- De ligging van het project, kort bij de dorpskern
- Het groene karakter van de omgeving
- De eigen tuin en terras
- Je wagen kunnen parkeren bij de woning
- Dat alles gelijkvloers is
- Bergruimte onder het huisje
- Het concept, de architectuur

Elementen die men niet aantrekkelijk vindt

Zoals vermeld was de meest vermelde opmerking dat men de huisjes in dit project veel te klein vindt. Hierbij werd gestipuleerd dat het voor een alleenstaande misschien nog net kan, maar zelfs daar waren twijfels over.

Andere elementen die als onaantrekkelijk benoemd werden:

- Het lijkt op een vakantiepark of camping, niet iets voor permanent verblijf
- De huisjes zijn per 2 geschakeld, men wil geen buur of heeft angst voor hinder, lawaai
- Het idee van een schuifwand om de slaapkamer af te schermen
- Geen ruimte om mensen (kleinkinderen) te ontvangen

14.3.4 Woonproject Het Kwarteel

Dit laatste project heeft de bevrageden duidelijk niet kunnen bekoren, zo bleek ook reeds uit Tabel 104. De grootste weerstand zit in het feit dat het om **appartementen** gaat en dat men deze woonvorm niet ziet zitten.

Elementen die men aantrekkelijk vindt

- De eigen private buitenruimte (tuin of terras)
- Gemeenschappelijke ruimtes (als aanvulling op de privéruimte)
- Groene omgeving
- Mogelijkheid tot sociale contacten

Elementen die men niet aantrekkelijk vindt

Zoals vermeld maakt de associatie met het appartementsgebouw dat de respondenten afhaken voor dit project. De negatieve appreciaties zijn dan ook vooral daarmee verbonden.

- Men ziet het niet zitten ruimtes te delen (men is graag op zichzelf, angst voor conflicten, anderen gaan niet voldoende zorg dragen voor het gemeenschappelijke deel, men wil geen wasruimte delen omwille van hygiëne...)
- Woonruimte is te klein, 1 slaapkamer is te weinig
- Lelijk gebouw, concept
- Te weinig privacy
- Burenhinder, lawaai, te druk, te veel mensen bijeen

Het concept van een appartementsgebouw lijkt een belangrijk breekpunt voor de meeste bevrageden. De collectieve delen en het kunnen beschikken over een aantal faciliteiten, samen met anderen, wordt bovendien niet door iedereen op dezelfde manier beoordeeld. Sommigen vinden het aantrekkelijk en zien het voordeel van bepaalde gemeenschappelijke faciliteiten, zoals een werkruimte of activiteitenruimte. De meerderheid staat er echter afwijzend tegenover en associeert het met nadelen inzake hygiëne, conflicten en (geluids)overlast.

Met 70m² gaat het niet om de kleinste woningen van de vier voorgestelde projecten, maar toch is de grootte van de appartementen één van de meest vermelde minpunten voor dit project. De verklaring hiervoor is mogelijk dat de woningen in dit project maar één slaapkamer hebben.

14.4 Conclusies voor de beoordeling van de woonprojecten

Hoewel de projecten in de kern vergelijkbaar zijn, zien we dat de bevrageden verschillend reageren wanneer we vragen naar een waardering. Een aantal elementen komt altijd terug wanneer we vragen naar *aantrekkelijkheid*: aandacht voor groen of uitzicht op groen, rust, garanties voor privacy, een private tuin of een groot terras.

Daarnaast blijkt de oppervlakte van de woning en het aantal slaapkamers een rol te spelen in het beoordelen van de projecten. Een woning onder de 70 m² ziet men over het algemeen niet zitten. De aanwezigheid van een tweede slaapkamer heeft een positieve impact op de appreciatie.

Opvallend is de negatieve perceptie bij de respondenten over het wonen in appartementen. Uit de reacties van de respondenten blijkt dat men dit associeert met hinder, overlast, verlies aan privacy en wooncomfort. Bij de projecten met kleine huisjes wordt het wonen in een eigen huisje aantrekkelijk gevonden, maar het feit dat de huisjes geschakeld zijn (per vier of per twee) dan weer niet. Opnieuw met dezelfde negatieve associaties zoals hinder, lawaai, problemen met de burens.

Een aantal kenmerken van wonen en woonomgeving wordt verdeeld ontvangen. Houtskeletbouw roept bijvoorbeeld gemengde reacties op. Bij diegenen die houtskelet niet waarderen ligt dit vooral aan twijfels over de kwaliteit en de duurzaamheid van dit materiaal. Ook het delen van collectieve faciliteiten schrikt veel respondenten af, hoewel sommigen er toch de voordelen van inzien.

15 De woning zelf ontwerpen en bouwen

In het project van Housing 4.0 Energy werden zoals vermeld pilootwoningen gebouwd in vier landen. Ze werden ontworpen volgens het principe van 'Design for Manufacture and Assembly (DFMA)'¹⁵. Dit betekent dat het ontwerp is bekeken vanuit het doel om ze eenvoudig of gemakkelijk te bouwen. Vervolgens werden de basismodellen opgenomen in een digitaal platform. Hierdoor kunnen ze gereproduceerd worden en kunnen de ontwerpen naar eigen wens worden aangepast. Bij het pilootproject in Almere ontwierpen de bewoners zelf hun woning met behulp van het WikiHouse bouwsysteem vanuit het digitaal platform. Daarna bouwden ze de woning ook zelf. Zowel bij het ontwerp als bij de uitvoering ervan werden de

¹⁵ Algemene principes van DFMA zijn onder meer het ontwerpen van objecten voor efficiënte assemblage, de standaardisatie van materialen en componenten, het verminderen van het aantal onderdelen en het minimaliseren van de hoeveelheid productiebewerkingen die nodig zijn voor onderdelen tijdens de assemblage (twi-global.com FAQ)

zelfbouwers begeleid. Meer informatie hierover is te vinden op de website van WikiHouse (<https://wikihousedestripmaker.nl/>).

Het zelf (mee) ontwerpen en bouwen kan een aanzienlijke kostenbesparing betekenen en de betaalbaarheid van een woning verhogen. Daarom werd het WikiHouse zelfbouwsysteem ook aan de respondenten ter beoordeling voorgelegd, waarbij specifiek de aantrekkelijkheid van zelf ontwerpen en bouwen werd bevraagd. De veronderstelling hierbij was dat dit mogelijk vooral voor jonge starters als aantrekkelijk zou worden bevonden, omdat het de betaalbaarheid ten goede komt alsook perspectieven opent voor flexibel aanpassen en eventueel zelfs uitbreiden van de woning mettertijd. Echter, zoals reeds enkele keren in dit rapport werd aangehaald, is de groep jonge starters met deze bevraging te weinig bereikt om betrouwbare uitspraken te doen over deze groep.

Wat we vooral uit het thema van zelf ontwerpen en bouwen meenemen, is dat participatie van bewoners bij het ontwerp van de woning belangrijk is. Inspraak in het ontwerpproces geeft een gevoel van 'eigenaarschap', men wil graag de eigen stempel kunnen drukken op de plek waar men later zelf zal gaan wonen. Verder gaan we echter niet dieper in op dit deel van de bevraging, omdat er – wegens de beperkingen in het dataverzamelingsproces – weinig uit kwam.

16 De onderzoeksresultaten bekeken vanuit een woonbeleidsvisie: aanbevelingen voor het lokale woonbeleid

Het onderzoek biedt een aantal inzichten die lokale besturen kunnen inspireren om hun bewoners te motiveren te verhuizen, van te grote en onderbezette alleenstaande woningen naar meer compacte woonprojecten. We vertalen deze inzichten naar concrete aanbevelingen die hierbij kunnen ondersteunen. De volgende aanbevelingen zijn met andere woorden niet louter op het onderzoek gestoeld, maar volgen uit een interpretatie door de dienst Wonen van de resultaten vanuit een specifieke beleidsgerichte visie.

- Een project met compacte en energiezuinige woningen mag best in of nabij de kern liggen, maar zal pas aanspreken als er gezorgd wordt voor voldoende groen in en omheen het project. Wat bomen, een waterpartij, groene ruimte... zorgen voor een meer aantrekkelijk groen kader.
- Wil je de oudere generatie mee? Bouw leeftijdsvriendelijk en bewaak de toegankelijkheid van het project: geen trappen, geen drempels, voldoende brede deuren...
- Zorg dat de woningen energiezuinig en duurzaam zijn. Het belang van dit aspect was al groot in de bevraging en kan alleen maar toegenomen zijn sinds de energiecrisis.
- Besteed aandacht aan privacy, goede geluidsisolatie en zorg voor een persoonlijke buitenruimte voor de bewoners (terras, klein tuintje...).
- Neem aspecten van 'ontzorgen' en 'weinig onderhoud' mee in het ontwerp en de realisatie. Gebruik het als een troef bij het promoten van het project bij de oudere doelgroep. Besteed aandacht aan veilige verplaatsing met de fiets en te voet.
- Zorg dat de woningen niet té klein zijn, zeker niet als het om tweepersoonshuishoudens gaat. Een woning van 45m² spreekt zo goed als niemand aan. De grens voor klein wonen lijkt algemeen te liggen op 70m².
- Geef toekomstige bewoners, waar mogelijk, inspraak in het ontwerp van hun woning. Geef bijvoorbeeld de optie te kiezen voor een tweede slaapkamer.

- Projecten waar een tweede slaapkamer in de units voorzien was, hebben een grotere aantrekkingskracht (zelfs als de vloeroppervlakte niet groter is dan in een project waar maar 1 slaapkamer is voorzien).
- Voor projecten die minder klassieke materialen gebruiken, zoals bijvoorbeeld houtskeletbouw, is duidelijke informatie en sensibilisering over de duurzaamheid, robuustheid en akoestische kwaliteiten van het gebouw nodig om mensen over de streep te halen.
- Besteed aandacht aan de mogelijkheid tot sociale contacten. Het staat niet op nummer één van de gewenste elementen maar werd toch door 40% aangekruist als een belangrijk aspect. Dankzij eerder onderzoek is geweten dat de vereenzaming van ouderen op het platteland een reëel probleem is (De Decker et al., 2018). Nieuwe woonprojecten kunnen hierop een antwoord bieden.
- De aanwezigheid van collectieve faciliteiten overtuigt momenteel nog niet iedereen: de angst voor potentiële nadelen hiervan verdringt momenteel in de perceptie van de respondenten de voordelen die dergelijke faciliteiten met zich meebrengen. Een gedeelde tuin of gedeelde groenpartijen zorgen voor een aangename groene omgeving zonder dat men het onderhoud ervan op zich moet nemen. Het beschikken over gedeelde faciliteiten (werkruimte, ontmoetingsruimte, logeerkamer...) kan een compensatie bieden voor het kleiner gaan wonen. Dit expliciet als troef naar voor schuiven is dan ook belangrijk om potentiële bewoners hiervan te overtuigen.
- Wie gewoon was in een alleenstaande woning op het platteland te wonen, was meestal ook sterk aangewezen op het gebruik van de auto. Kunnen parkeren nabij de woning werd dan ook door een grote meerderheid (70%) aangekruist als een belangrijke voorwaarde. Dat er voor de auto betere alternatieven kunnen zijn als men in of nabij een dorpskern woont, zal men pas gaandeweg ervaren wanneer men er woont. Zorg daarom voor een toegankelijke parkeerplaats in de nabijheid van de woning, zeker voor oudere bewoners kan dit een doorslaggevend argument vormen. Voorzie daarnaast goede fietsvoorzieningen, veilige fietspaden, goede ontsluiting naar openbaar vervoer en nabijheid van winkels op wandelafstand.
- De grote weerstand die merkbaar is tegen meergezinswoningen (appartementen), illustreert dat het visueel voorkomen of ontwerp van gestapelde woningen (wat meer voordelen heeft naar energieverbruik en ruimtebeslag) heel belangrijk zal zijn. Gestapelde woningen hoeven er niet uit te zien als een blok met hoogbouw. Vormgeving en architectuur zijn mee bepalend voor de mate waarin potentiële bewoners een compacte en energiezuinige woning als acceptabel beschouwen, zo blijkt uit dit onderzoek. Het belang van ontwerp bij nieuwe woonprojecten reikt dan ook verder dan louter het esthetische.
- De setting, de uitstraling en het gevoel dat een project oproept, speelt dus een grote rol voor de aantrekkelijkheid van een project. Een project met (1) aandacht voor groen en privacy, (2) ruimte voor ontmoeting dat (3) stijlvol gepresenteerd wordt, kan mensen over de streep trekken en maakt dat ze minder afhaken op elementen die niet direct aansluiten bij hun initiële woonideaal (m.n. de vrijstaande woning met aangrenzende parkeergelegenheid). Mooie foto's, mensen aanspreken op wat zij belangrijk vinden en storytelling kunnen in die zin een rol spelen bij het sensibiliseren van potentiële bewoners voor een energiezuinige en compacte woning.
- De doelgroep van jonge starters werd in deze bevraging jammer genoeg onvoldoende bereikt om er concrete lessen uit te trekken en conclusies aan vast te knopen. Voor toekomstig onderzoek houden we rekening met de moeilijke bereikbaarheid van deze doelgroep, en besteden we hieraan reeds aandacht in de dataverzamelingsperiode.

Nabeschouwing

17 Eigenaarschap, woonoppervlakte en energieuinigheid als rode draad

De steekproeven van 'Woonwensen' en 'Hartje Hageland', die we in dit rapport gebruikten, zijn niet representatief voor de provincie Vlaams-Brabant. Dat benadrukten we in het eerste deel van dit rapport. Zeker met de rand van Brussel en Leuven, waar over het algemeen meer jonge mensen wonen, waar meer appartementen zijn en vaker gehuurd wordt, is het contrast erg groot. Wel zagen we dat Vlaams-Brabant, in vergelijking met de andere Vlaamse provincies, veel woningeigenaars heeft – een groep die ook in de bevestigingen sterk domineert - alsook veel vrijstaande eengezinswoningen. In die zin kunnen de resultaten uit de bevestiging misschien toch nuttig zijn voor (een deel van) de provincie. Met deze studie beoogden de deelnemende gemeenten grip te krijgen op de woningmarkt zodat ze kunnen inzetten op een betaalbaar aanbod dat toch inspeelt op lokale woonknoten. Hiertoe wensten zij ook de mogelijkheden van nieuwe woonvormen te exploreren. De notie van woonbeleving werd betrokken in de studie, want een kwaliteitsvol woningaanbod ligt idealiter in lijn met reële woonbehoeften en noties van ideaal wonen van de potentiële bewoners.

Het is deze woonbeleving die in dit rapport centraal staat. We toetsten de reële en ideale woonbeleving aan de hand van drie persoonsgebonden en vier woninggebonden basiseigenschappen. De eigenschappen die de grootste rol bleken te spelen, lichten we er hier nog een keer uit. Dat zijn eigenaarschap (persoonsgebonden eigenschap) en woonoppervlakte (woninggebonden eigenschap).

Woonoppervlakte en aantal slaapkamers werden beide opgenomen als indicatoren van woonbeleving, maar de oppervlakte is duidelijk meer doorslaggevend. Toch zijn de bevindingen over de rol die woonoppervlakte speelt, complex. Enerzijds hangt een grotere woning samen met een grotere tevredenheid en meer wooncomfort, dus met een positievere woonbeleving. Anderzijds stellen we vast dat toch niet iedereen noodzakelijk groot wil wonen. Wie kleiner woont, heeft vaker een kleinere woning als ideaal. Bovendien vinden verschillende respondenten hun woning te groot, vooral in de oudere leeftijdscategorie. Er blijkt ook geen verband te zijn tussen 'objectieve' en 'subjectieve' grootte. Het is namelijk niet zo dat wie minder bewoonbare oppervlakte heeft, ook automatisch van mening is dat deze woning 'te klein' is en vice versa. Het lijkt vooral belangrijk te zijn dat de grootte van de woning is afgestemd op de specifieke knoeten en behoeften van de bewoner.

Ook eigenaarschap speelt een bepalende rol in woonbeleving. Dat de Vlaming een baksteen in de maag heeft, is een boutade, maar de analyses tonen dat eigenaarschap wel degelijk een bredere betekenis heeft dan louter het 'bezitten' van een woning. Wie in het bezit is van zijn woning voelt zich meer tevreden en comfortabel in de eigen woonst. Eigenaars zijn veel minder geneigd om te verhuizen en visualiseren ook hun ideale woning als eentje in volledige eigendom. Deze groep zit met andere woorden sterk verankerd in de woning; om hen te doen veranderen zijn doorslaggevende argumenten nodig. Objectieve eigenschappen van de woning vallen daar niet onder, deze spelen geheel niet mee in de ontwikkeling van verhuisintenties. Bewoonbare oppervlakte, aantal slaapkamers, woonlocatie noch woningtype dragen op zichzelf bij tot verhuisintenties. Het is dus niet zo dat wie kleiner of 'minder open' woont, zonder meer geneigd zou zijn om te verhuizen. Het is pas wanneer men de situatie echt als onaangenaam ervaart, dat men andere oorden wil of gaat opzoeken. In die zin vormt een negatieve woonbeleving de 'push' tot verhuizen, terwijl eigenaarschap een verankerend effect heeft op het individu, of het verhuizen eerder in de weg zal staan.

Dat er onder de respondenten van beide bevestigingen veel eigenaars waren - die per definitie meer tevreden zijn over hun woonomstandigheden - kan misschien ten dele verklaren waarom we veel overlap vaststelden tussen reële en ideale woonbeleving. Eerder in het rapport

benoemden we dat als *'never change a winning team'*: wie tevreden is houdt vast aan wat 'gekend' is en 'goed' wordt bevonden. We toetsten echter correlaties, geen causaliteit, dus we zouden even goed kunnen zeggen dat een groot deel van de bevroegden op dit moment al in zijn 'ideale' woning woont. Waaruit de 'ideale woning' bestaat, hangt samen met een mix van factoren. In de eerste plaats neemt men positieve elementen van de huidige woonsituatie mee wanneer men de ideale woning beschrijft. In de tweede plaats stelden we vast dat men, bij het voorstellen van de ideale woning, toch ook rekening houdt met wat enigszins *realistisch* is. In die zin kan men het beeld van de ideale woning niet loskoppelen van de huidige wooncontext. In de derde plaats spelen ook gewoon reële dagelijkse noden en behoeften mee, zoals de nood aan een grotere woonruimte voor grotere gezinnen, en de nabijheid van bepaalde voorzieningen voor alleenwonenden en voor personen uit de oudere leeftijdscategorie. Dit geldt voor alle leeftijdsgroepen, maar vooral voor de oudere leeftijdsgroep is dit een factor die kan meespelen bij het zoeken naar een nieuwe woning die meer aangepast is aan hun noden en behoeften. Hoewel een groot deel van de oudere leeftijdscategorie van mening is dat de huidige woning 'te groot werd' en speelt met verhuisgedachten 'voor later', kunnen zij niet altijd goed inschatten waaruit hun noden in dit 'later' zullen bestaan. Omdat de meesten onder hen zich bovendien nog comfortabel voelen in de huidige woning, schrikken zij ervoor terug om eventuele verhuisideeën te concretiseren.

Energiezuinigheid, tot slot, speelt geen hoofdrol in de woonbeleving van de bevroegde respondenten. Toch is het een belangrijke figurant in de analyses, en dat terwijl de bevroegingen werden uitgevoerd nog voor de energiecrisis van 2022 uitbrak. Het is dus niet ondenkbaar dat, indien men de vragenlijsten vandaag zou afnemen, dit kenmerk nog sterker centraal zou staan. Een hoge energiekost en het verlangen naar een energiezuinige woning staan in 'Hartje Hageland' in de top 5 van redenen om te willen verhuizen. Bovendien is energiezuinigheid een eigenschap waaraan veel belang wordt gehecht bij de beschrijving van de ideale woning. Deze tendens staat in schril contrast met de vaststelling dat een vrijstaande woning bij het overgrote deel van de respondenten uit 'Hartje Hageland' als het ideale woningtype wordt beschouwd. Dit is immers van alle woningtypes het meest energieverblindende type. Het 'superhuis' lijkt met andere woorden een woning te zijn die wel als vrijstaand en ruim wordt ervaren, maar die daarnaast toch ook aan de nieuwste energetische normen voldoet. Nieuwe experimenten met duurzame en energetische woonvormen kunnen hierop nog verder inspelen. Daarnaast wijzen deze bevindingen op het belang van sensibilisering, waarbij duurzaamheid – en dan vooral de lagere energiekost voor de bewoners - nog sterker wordt benadrukt als een belangrijk voordeel van gesloten woonvormen.

Eigenaarschap, woonoppervlakte en energiezuinigheid vormen met andere woorden de rode draad wanneer het gaat om woonbeleving van de respondenten uit de 7 onderzochte Vlaams-Brabantse (plattelands)gemeenten. Het is dan ook niet verrassend dat deze concepten ook terugkomen wanneer we verder kijken naar motivaties die spelen bij het al dan niet verhuizen naar een compacte en duurzame woning. Aangezien men vanuit beleidsmatige hoek minder vat heeft op woonbeleving, zit er weinig anders op dan in te spelen op objectieve, woninggebonden kenmerken indien men mensen wil stimuleren om compacter en duurzamer te gaan wonen.

18 Visie van de dienst wonen rond onderzoek in een breder ruimtelijk kader en het woonbeleid vandaag

Vlaanderen streeft in zijn ruimtelijk beleid naar principes die stoelen op het wonen op de juiste plek, met de juiste maat. Het tegengaan van de versnippering in het bouwen en het opnieuw inzetten op kwalitatieve open ruimte zijn een leidraad die ook onze toekomstige woonmogelijkheden zullen bepalen. Om de schaarse vrije ruimte die er nog rest in Vlaanderen te vrijwaren en de uitdagingen rond klimaat en milieu aan te pakken, zullen mensen op een andere manier moeten gaan wonen. Concreet betekent dat met minder ruimte, energiezuiniger en meer in kernen. De uitdaging zal erin liggen om deze te verzoenen met belangrijke lijnen uit het (lokaal) woonbeleid.

Doorheen het hele onderzoek komt het belang van het eigenaarschap van een woning naar voor. Als men al verhuist, dan is dat bij voorkeur om opnieuw eigenaar te worden van een andere woning. Alternatieve formules kunnen de betaalbaarheid ten goede komen (bijvoorbeeld wooncoöperaties, community land trust...) en de woonmobiliteit verhogen (bijvoorbeeld wonen aangepast aan de levensfase). Dat er ook andere mogelijkheden zijn om een antwoord te geven op de woonuitdagingen - bij de groep van jonge starters en herstarters - werd binnen het kader van dit onderzoek niet onderzocht. Toch dagen we gemeenten uit hierover blijvend na te denken.

Als dienst wonen werken we al lange tijd rond het concept van kleinschalig wonen. De minimum oppervlakte voor een kleinschalige woning werd in de trajecten rond het uitdovend beleid op campings en weekendverblijven¹⁶ vastgelegd op 45m². Vanuit onze ervaringen met een 10-tal pilootprojecten is het duidelijk dat dit concept werkt en een oplossing kan zijn om in de toekomst de combinatie tussen anders wonen en betaalbaarder wonen te realiseren. Het is echter ook duidelijk geworden dat een oppervlakte van 45m² te klein is om het concept op te schalen naar een ruimere toepassing. De oppervlakte is te beperkt om een voldoende kwaliteit van wonen te garanderen en om mensen te motiveren te kiezen voor een kleinere woning. Deze conclusie wordt nogmaals bevestigd door de resultaten van dit woonwensenonderzoek: men staat niet noodzakelijk negatief ten opzichte van een kleinere woning, maar de grootte van de woning moet wel kunnen voldoen aan de huidige noden en behoeften.

Voor wat betreft het verder verdiepen van het concept en het ruimer toepassen op de woningmarkt zien we dat een minimale oppervlakte van 70m² noodzakelijk is. Compacter wonen is nodig voor alle gezinstypes, van alleenstaanden tot een gezin met meerdere personen. De maximale oppervlakte zal echter in verhouding moeten zijn met de gezinsgrootte. De dienst wonen gaat daarmee verder aan de slag gaan om te bekijken of het nodig is de huidige definitie van kleinschalig wonen bij te sturen.

Dit onderzoek biedt inzichten rond wat wonen voor mensen meer of minder aantrekkelijk maakt. Hierop inspelen kan een belangrijke rol spelen om een gewenst beleid te bekomen. Een hedendaags woonbeleid kan echter niet alleen gericht zijn op de persoonlijke voorkeuren van lokale burgers. Naast het inspelen op kwaliteiten die aansluiten op woonwensen zijn er ook nog andere mogelijkheden om via het beleid te wegen op de bereidheid om anders te gaan wonen die ook niet in dit onderzoek ter sprake kwamen. Een gecombineerde aanpak van ontraden en stimuleren genereert meer impact. Denk bijvoorbeeld aan een bijkomend belasting aan wie te ver uit de kern woont door de hogere kostprijs van voorzieningen of het ontraden/uitsluiten via regelgeving.

Samengevat bevestigt het hele onderzoek het woonideaal van de Vlaming, en toont het dat dit ideaalbeeld in stand blijft wanneer alternatieven worden bevraagd. Mensen zullen pas

¹⁶ Met het doel het uitdoven van ongewenst permanente wonen op campings en weekendverblijven zijn sinds 2015 voor een aantal sites PRUP's opgemaakt waarin zones voor kleinschalig wonen zijn opgenomen om de transitie van de sites te regulariseren: [Weekendverblijven | Provincie Vlaams-Brabant \(vlaamsbrabant.be\)](https://www.vlaamsbrabant.be/Weekendverblijven)

overwegen om te verhuizen als ze écht geloven dat er een goed alternatief beschikbaar is. Een woonbeleid dat daar mee op inspeelt is cruciaal. Maak daarom vandaag werk van projecten die aansluiten bij de toekomstige woonnoden in je gemeente.

Algemene samenvatting

Oost west, thuis best. Het is een gekend gezegde dat aantoont hoe belangrijk onze thuisomgeving is. Normaal gesproken voelen we ons in de eigen woning comfortabel en komen we er na een lange dag tot rust. Voor een gezellige thuisomgeving zorg je in de eerste plaats zelf, maar ook het comfort van de woning op zich en de relaties met de directe omgeving dragen bij tot een 'thuisgevoel'. Het is specifiek dit 'thuisgevoel', dat we vatten onder de term 'woonbeleving', dat in dit rapport centraal stond. We baseerden ons hiervoor op de ervaringen van de inwoners van Bertem, Huldenberg, Zoutleeuw, Bekkevoort, Glabbeek, Kortenaken en Tielt-Winge. Eerst werd een algemene schets van wonen in Vlaams-Brabant gepresenteerd. Daarna gingen we dieper in op woonbeleving en verhuisintenties in de zeven gemeenten, op basis van de resultaten van de enquêtes 'Woonwensen' en 'Hartje Hageland'.

Wonen in Vlaams-Brabant en de 7 enquêtegemeenten

Vlaams-Brabant is een provincie met minder veroudering en minder gezinsverdunding dan de rest van de Vlaamse provincies. In vergelijking met de andere provincies is de bevolkingsdichtheid hoog, vooral rond Brussel en in Leuven, maar ligt de bebouwingsgraad wat lager. Vlaams-Brabant kent een hoog aandeel eengezinswoningen waarvan een relatief groot deel vrijstaand is, hoewel hierin grote lokale verschillen bestaan. Zo vinden we rond Brussel en in Leuven wél grote concentraties appartementen terug. Verder kent Vlaams-Brabant gemiddeld genomen een groot aandeel eigenaars, maar we stellen vast dat vooral rond Brussel en in Leuven veel gehuurd wordt. Een woning kopen is in Vlaams-Brabant peperduur: zowel in mediaanprijs van huizen als van appartementen is het met voorsprong de koploper van alle Vlaamse provincies. Een analyse op gemeenteniveau toont de aantrekkingskracht van (de nabijheid van) een grootstedelijke context, die de prijzen rond en tussen Brussel en Leuven omhoog drijft. Het woningenbestand in Vlaams-Brabant is iets ouder dan het Vlaams gemiddelde, met in het verlengde daarvan een groter aandeel woningen met slechte energieprestatie. Ten dele kan dit worden verklaard door het type woning dat in Vlaams-Brabant populair is, namelijk de vrijstaande woning. Daarnaast stellen we vast dat er in grote mate inspanningen worden geleverd om te renoveren.

In tegenstelling tot de algemene trend in Vlaams-Brabant, is in de zeven gemeenten waarop dit rapport focust (Bertem, Huldenberg, Zoutleeuw, Bekkevoort, Glabbeek, Kortenaken en Tielt-Winge) wél sprake van gezinsverdunding, de gemiddelde leeftijd ligt er ook hoger. Doordat bovendien de jongere bewoners van deze gemeenten minder deelnamen aan de enquêtes, ligt de gemiddelde leeftijd in de enquêtes die we gebruikten hoger dan het Vlaams-Brabants gemiddelde. Met betrekking tot woningtype stelden we niet alleen vast dat de zeven gemeenten meer (vrijstaande) eengezinswoningen hebben (die voornamelijk bewoond worden door eigenaars); ook werden voor de enquêtes disproportioneel veel eigenaars geselecteerd die in een (vrijstaande) eengezinswoning wonen. Tot slot vonden we nog dat in deze gemeenten veel renovatie-inspanningen worden gedaan, maar dat er alsnog een groot aandeel van de woningen een slechte energieprestatie heeft.

Reële woonbeleving

'Reële woonbeleving' wijst op de woonbeleving in de huidige woning (waar men in woont op het moment van de bevraging). Deze toetsten we op basis van de volgende drie concepten: tevredenheid met de woning, comfort van de woning en woonruimte.

De tevredenheid met de woning ligt algemeen hoog in Vlaams-Brabant. Negen op de tien Vlaams-Brabanders zegt 'tevreden' of 'zeer tevreden' te zijn met de woning. Ook de inwoners van de zeven gemeenten die we specifiek in dit rapport belichten, spreken een grote tevredenheid uit. Echter, dit algemene 'gemiddelde' verbergt belangrijke groepsverschillen. Wanneer we een analyse maken naar drie persoonsgebonden (eigenaarschap, gezinssituatie

en inkomen) en vier woninggebonden (centrale woonlocatie, woonoppervlakte, aantal slaapkamers en woningtype) eigenschappen, stellen we vast dat de woonbeleving voor sommige groepen minder positief is dan voor anderen. Vooral wie huurt, een lager inkomen heeft en wie in een kleinere woning woont, rapporteert een minder positieve woonbeleving.

We vonden geen verschillen naar gezinssituatie, woningtype, centrale woonlocatie en aantal slaapkamers. Wel varieert woonbeleving naar eigenaarschap en inkomen. Vooral eigenaars zonder woonlast (i.c. van wie de woning is afbetaald) scoren erg positief in woonbeleving. Huurders zijn minder tevreden en ervaren minder comfort dan eigenaars. Daartegenover staat dat, hoe meer men verdient, des te comfortabeler men de eigen woning vindt. Wie in een lagere inkomensklasse valt, vindt de woning vaker minder comfortabel.

Ook woonoppervlakte hangt samen met tevredenheid en comfort van de woning: hoe groter de woning, hoe meer tevreden men is en hoe meer comfort men ervaart. Dit verband staat los van type woning, de locatie en het aantal slaapkamers, want hiervoor werd gecontroleerd in de analyse. Daartegenover is het opvallend dat het aantal bewoonbare m² waarover men beschikt, helemaal niet bepaalt of men de woning 'groot genoeg' dan wel 'te groot' of 'te klein' vindt. Desondanks is het verband tussen woonoppervlakte en woonbeleving een aandachtspunt voor beleidsmakers die kleiner wonen willen stimuleren. Als duidelijk is *waarom* groter wonen samenhangt met een positievere woonbeleving, kunnen nieuwe projecten voor kleinschalige woningen zich hierop inspireren om gelijkaardige niveaus van tevredenheid en comfort te genereren.

Ideale woonbeleving

Onder 'ideale woonbeleving' verstaan we de voorwaarden waaraan een 'ideale' woning en woonomgeving moeten voldoen. Dit concept onderscheidt zich van de reële woonbeleving omdat ze aspecten in kaart brengt *die men het meest belangrijk of wenselijk vindt*.

Algemeen tonen de analyses op de 'Woonwensen' en 'Hartje Hageland' data dat locatie het allerbelangrijkst is voor een ideale woning. De ideale woonomgeving lijkt op die waar men momenteel al woont, en de voorkeur gaat uit naar een rustige buurt met winkels, zorgvoorzieningen en groen in de omgeving. Aan de aanwezigheid van openbaar vervoer / parkeergelegenheid en ontspannings- en ontmoetingsmogelijkheden (voor kinderen en volwassenen), wordt veel minder belang gehecht.

Wat de woning zelf betreft, is vooral eigenaarschap van de woning belangrijk, en liggen de kosten (van de woning zelf en het energieverbruik) liefst niet te hoog. Meer 'objectieve' kenmerken van de woning, zoals de grootte en woonruimte of het materiaal waaruit de woning is opgetrokken, zijn minder van belang.

Daarnaast vonden we een aantal verschillen in ideaal wonen op basis van de onderzochte persoonsgebonden en woninggebonden basiseigenschappen. Eigenaars hechten duidelijk meer belang aan eigenaarschap en grootte van hun woning dan niet-eigenaars. Ook hebben eigenaars een voorkeur voor een grotere woning dan niet-eigenaars.

Grootte van de woning en het aantal slaapkamers, wordt vooral belangrijk gevonden door 'traditionele' gezinnen, die samenwonen met partner en kinderen. 'Andere' gezinstypes hechten hier minder belang aan, hoewel deze gezinnen eveneens uit veel personen kunnen bestaan. De nabijheid van ontmoetingsruimte is dan weer belangrijk voor alleenwonenden. Mogelijk ligt dit in het verlengde van een wens tot ontmoeting en contact, die zij minder gemakkelijk binnen hun gezin kunnen vervullen. Het groeiende aandeel alleenwonenden in de maatschappij onderstreept dat dergelijke ontmoetingsruimte ook een plaats kan krijgen binnen woonwijken. Dat hierbij niet enkel de dorpskern, maar ook de buitenbieden kunnen worden bekeken, wordt benadrukt door het iets grotere belang dat inwoners van *buiten* de dorpskern hechten aan de nabijheid van ontspanningsmogelijkheden voor volwassenen.

Met betrekking tot inkomen stelden we vast dat, hoe hoger het inkomen waarover men beschikt, des te meer belang men hecht aan eigenaarschap van de woning en grootte van de

woning. Wie een hoger inkomen heeft, heeft bovendien (net als eigenaars) een voorkeur voor een grotere woning. Buurtgroen vinden zowel personen uit de hoogste als uit de laagste inkomensklassen belangrijk. Eerder stipten we al aan dat het cruciaal is om na te gaan *waarom* men bepaalde woon- of omgevingseigenschappen belangrijk vindt, in het licht van specifieke beleidsbeslissingen. Daarom zochten we het verband tussen buurtgroen en inkomen verder uit. Hierbij kwamen we uit op de hypothese dat het voor mensen uit lagere inkomensklassen belangrijk is dat buurtgroen toegankelijk is en als vervanging kan dienen voor een eigen privé tuin, terwijl buurtgroen voor mensen uit hogere inkomensklassen eerder dient tot verfraaiing van de buurt maar verder geen concrete functie heeft.

Van de woninggebonden basiseigenschappen speelt de bewoonbare oppervlakte van de huidige woning de belangrijkste rol in de analyse van de ideale woning. Wie groter woont, hecht meer belang aan eigenaarschap van de woning, aan de woonruimte en aan het aantal slaapkamers. Deze groep heeft ook effectief een voorkeur voor meer m² bewoonbare oppervlakte. Wie daarentegen kleiner woont, hecht er niet alleen minder belang aan, maar heeft ook vaker een voorkeur voor een kleinere woonruimte. Het materiaal waarin een woning is opgetrokken, alsook een rustige woonomgeving wordt vooral belangrijk gevonden door bewoners van een vrijstaande woning, in tegenstelling tot wie een appartement of studio bewoont. Deze laatste groep hecht meer belang aan voldoende parkeergelegenheid in de buurt.

Algemeen lijken deze resultaten erop te wijzen dat kenmerken van de ideale woning en woonomgeving geïnspireerd zijn door 3 tendensen: (1) de reële noden en behoeften die men in het dagelijkse leven ervaart, (2) de inschatting van wat er *mogelijk* is vanuit de huidige situatie en (3) elementen van de reële woonomgeving die men als positief ervaart.

Dat *reële noden en behoeften* meespelen, zien we in het feit dat grotere gezinsvormen meer belang hechten aan grotere woningen met meer slaapkamers, dat kleinere of éénpersoonshuishoudens meer belang hechten aan ontmoetingsruimte in de nabije omgeving en dat appartementsbewoners de meerwaarde van parkeergelegenheid in de buurt benadrukken.

In de tweede plaats zien we dat men bij het bepalen van kenmerken van de ideale woning en woonomgeving ook enigszins *rekening houdt met wat er mogelijk is* vanuit de huidige situatie. In die zin kunnen 'andere' grote huishoudens en personen die nog bij de ouders wonen, zich ervan bewust zijn dat het moeilijk kan zijn om op de huizenmarkt hun gading te vinden, wat zou kunnen verklaren waarom hun 'eisenlijstje' korter is. Hetzelfde geldt voor inkomen: wie een groter gezinsinkomen heeft, voelt minder druk van een dure woonmarkt en is daarom 'strenger' voor de ideale woning, terwijl de lagere inkomensklassen minder voorwaarden vooropstellen.

In de derde plaats laat men zich bij het bepalen van hun ideale woning leiden door *positieve aspecten van hun reële woonbeleving*. 'Never change a winning team', waarom zou men iets aan de situatie veranderen, wanneer men perfect tevreden is met hoe het nu is? Eigenaars hechten belang aan eigenaarschap, en de 'ideale woonlocatie' blijkt voor veel respondenten gelijkaardig te zijn aan die waar men momenteel al woont. Wie groot woont en veel slaapkamers heeft, wil graag deze situatie behouden, en het omgekeerde geldt voor wie klein woont: een fors deel van deze groep vindt net een compacte woonruimte ideaal. Wie in een energiezuinige woning woont, wil dat een ideale woning dat ook is, en wie een vrijstaande woning bewoont, heeft extra appreciatie voor een rustige woonomgeving. Men houdt dan met andere woorden vast aan wat 'gekend' en 'goed' is. We toetsten echter correlaties, geen causaliteit, dus we zouden even goed kunnen zeggen dat een groot deel van de bevroegden op dit moment al in zijn 'ideale' woning woont.

Verhuisintenties

De zeven gemeenten die in dit rapport centraal staan, worden gekenmerkt door een lage verhuismobiliteit. Desondanks zijn ze van inwijking afhankelijk om een negatieve natuurlijke

aangroei binnen de gemeente te compenseren. Als grootste gemene deler verwelkomen de gemeenten vooral verhuizers vanuit Leuven. De Hagelandse gemeenten lijken daarnaast vooral aantrekkelijk te zijn voor verhuizers uit kleinere steden aan de oostkant van de provincie, terwijl in Bertem en Huldenberg voornamelijk inwijkelingen uit de Brusselse rand en Wallonië instromen.

Het aandeel respondenten met verhuisintenties ligt in de ‘Woonwensen’ enquête vrij hoog, en opvallend hoger dan de cijfers uit de meer representatieve Gemeente- en Stadsmonitor. Bovendien gaat het lang niet alleen over ‘dromen van’ een verhuis; bijna de helft van wie erover denkt te verhuizen, zet ook effectief stappen in die richting. De ‘Hartje Hageland’ bevraging geeft wat inzicht in de redenen *waarom* men wenst te verhuizen. De ‘top vijf’ van opgegeven redenen om te verhuizen, waaronder leeftijd of gezondheid, het verlangen naar een ander type woning, het verlangen naar een rustigere omgeving en de huidige woning die te groot is, lijkt een beeld te schetsen van iets oudere inwoners die graag kleiner, gemakkelijker en rustiger willen gaan wonen. Daarnaast is ook het beperken van energiekosten een motivator om te verhuizen.

Van alle drie de dimensies die in dit rapport werden onderzocht – reële woonbeleving, ideale woonbeleving en verhuisintenties – zijn verhuisintenties het minst gelinkt aan de zeven basiseigenschappen die we centraal zetten. Geen enkele van de woninggebonden eigenschappen (centrale woonlocatie, woonoppervlakte, aantal slaapkamers, woningtype) is significant gerelateerd aan verhuisintenties of stappen tot verhuizen. Van de persoonsgebonden eigenschappen (eigenaarschap, gezinssituatie, inkomen) is enkel eigenaarschap significant.

Dat vooral huurders verhuisintenties hebben, is niet verwonderlijk: zij zitten administratief en financieel minder ‘vast’ aan hun woning dan eigenaars. Eigenaars, en dan vooral eigenaars zonder woonlast, zijn meer ‘honkvast’. Voor de weinige eigenaars zonder woonlast die toch al eens denken over verhuizen, blijft het bij ‘dromen’: effectieve stappen tot verhuizen ondernemen zij veel minder.

Verder stellen we vast dat reële woonbeleving samenhangt met verhuisintenties en met de mate waarin men effectief stappen zet tot verhuizen. Wie minder tevreden is en minder comfortabel woont, rapporteert meer verhuisintenties dan wie hoge niveaus van tevredenheid en comfort rapporteert. Enerzijds is het niet onlogisch dat mensen met een negatieve(re) woonbeleving al gemakkelijker zullen denken over, en/of stappen zetten tot, verhuizen. Zij nemen de touwtjes in handen om een onwenselijke situatie te verbeteren. Anderzijds was het ook mogelijk geweest dat verhuisintenties daarnaast gestuurd worden door een positieve insteek (nieuwe omgeving, nieuwe relaties, nieuwe (werk)uitdagingen). In dat geval zou er geen, of een minder sterk, verband zichtbaar zijn geweest tussen woonbeleving en verhuisintenties. Hier moeten we wel nog eens wijzen op het overwicht in onze steekproeven van iets oudere, (brug)gepensioneerde personen en koppels. De kans dat zij zullen verhuizen omwille van een nieuwe relatie, een andere job of het opstarten van een onbekend avontuur is omwille van hun levensfase wellicht sowieso wat kleiner. Een gelijkaardige analyse op de gehele Vlaams-Brabantse bevolking zou in die zin misschien wel andere of minder sterke verbanden opleveren.

Ook de subjectieve beleving van de woonruimte (‘te klein’, ‘te groot’ of ‘groot genoeg’) speelt een belangrijke rol in verhuisintenties en stappen tot verhuizen. Wie naar eigen zeggen te groot of te klein woont, heeft vaker verhuisintenties dan wie vindt dat de huidige woning ‘groot genoeg’ is. Het is echter vooral een *gebrek* aan ruimte dat motiveert om ook effectief stappen te zetten tot verhuizen. ‘Te groot’ wonen doet wel dromen over verhuizen, maar spoort minder sterk aan om ook effectief op zoek te gaan naar een nieuwe stek.

Rol van leeftijd

De ‘Woonwensen’ en ‘Hartje Hageland’ datasets kennen een overrepresentatie van iets oudere respondenten. Daarom zoomden we in een laatste hoofdstuk specifiek in op de oudste

leeftijdsgroep. We onderzochten of de eerdere resultaten kunnen worden toegeschreven aan de gevorderde leeftijd van de meerderheid van de respondenten. Dit blijkt slechts in geringe mate het geval te zijn. Wel stellen we vast dat leeftijd, woonbeleving en verhuisintenties complexer samenhangen dan we hadden gedacht.

In de eerste plaats zagen we dat leeftijd vooral samenhangt met de persoonsgebonden eigenschappen in dit rapport; van de woninggebonden eigenschappen varieert enkel woningtype naar leeftijd. De oudste leeftijdsgroep is vaker eigenaar van de woning (en dan vooral eigenaar zonder woonlast), heeft een lager maandelijks inkomen en maakt de meerderheid uit van de alleenstaanden en samenwonende koppels. Daarnaast is de oudste leeftijdsgroep iets meer vertegenwoordigd onder de bewoners van vrijstaande woningen.

Voor de band tussen eigenaarschap en leeftijd is sterk, zo blijkt. Het lijkt op het eerste gezicht zo dat de oudere leeftijdsgroep meer tevreden is met de woning en ook minder verhuisintenties heeft. Echter, dat effect is louter te wijten aan het feit dat de oudere groep vaker woningeigenaar is; het zijn de woningeigenaars die meer tevreden zijn en ook minder verhuisintenties hebben.

Omgekeerd is het zo dat een aantal van de eerder gevonden verbanden tussen eigenaarschap en ideale woning worden wegverklaard door leeftijd. Dat is het geval voor woonkost, type woning, energiezuinigheid en deels het materiaal van de woning. Dat alleenstaanden en samenwonende koppels de nabijheid van dagelijkse voorzieningen (zoals bakker) belangrijker zouden vinden dan andere gezinstypes, blijkt eveneens een schijnverband te zijn: het is de oudste leeftijdscategorie die de nabijheid van deze voorzieningen belangrijker vindt, en zij zijn sterker vertegenwoordigd onder de alleenwonenden en de samenwonende koppels. Hetzelfde geldt voor het verband tussen inkomen en woonruimte, ook dit is een schijnverband. Het leek eerder alsof vooral de laagste inkomensklasse hun woning vaker 'te groot' vindt, maar in realiteit is het de oudste leeftijdsgroep, waar maandelijks de kleinste inkomens binnenkomen, die van mening is dat de grootte van de woning niet (meer) afgestemd is op hun noden. Een vijfde van hen vindt dat de woning te groot is.

Daarnaast vinden we nog een aantal interessante op zichzelf staande leeftijdsverbanden terug: de oudste leeftijdscategorie hecht meer belang aan de nabijheid van zorgvoorzieningen en ontmoetingsruimte in de woonbuurt. In verhouding heeft een groter deel van de oudere leeftijdsgroep een voorkeur voor een kleinere woonoppervlakte, en hebben zij ook meer dan de jongere groep een voorkeur voor de dorpskern als woonlocatie.

Tot slot zien we dat de verhuismobiliteit onder de oudere leeftijdsgroep vele malen kleiner is dan die van de jongere leeftijdsgroepen. Hoewel de oudere leeftijdsgroep in principe niet minder verhuisintenties heeft dan de jongere groepen – dat lijkt alleen maar zo, omdat zij vaker eigenaar zijn van hun woning – zetten zij over het algemeen wel minder gemakkelijk stappen tot verhuizen. Een analyse van de redenen *waarom* zij deze stap niet zetten, brengt aan het licht dat zij eerder over een verhuis nadenken als iets voor de 'toekomst' - voor hun 'oude dag' - wanneer ze echt niet meer in staat zijn om hun vertrouwde woning te blijven wonen. Voorlopig blijven ze liever in het huis waar ze het gewoon zijn en waarin ze graag wonen. Ze voelen zich over het algemeen dan ook meer comfortabel in hun woning dan de jongere leeftijdsgroepen. Bovendien is het niet gemakkelijk om in te schatten aan welke voorwaarden hun toekomstige woning moet voldoen – afhankelijk van de noden die zij zullen hebben – en ook hun gading vinden op de dure woonmarkt is niet evident.

Naar meer compacte en energiezuinige woningen

Een van de motivaties om het woonwensen onderzoek uit te voeren, bestond erin na te gaan of, en op welke manier, mensen kunnen worden warm gemaakt om compacter en meer duurzaam te gaan wonen. Het laatste hoofdstuk gaat hier dieper op in, enkel op basis van de gegevens van het 'Woonwensen' onderzoek dat werd uitgevoerd in Bertem, Huldenberg en Zoutleeuw. Er wordt expliciet gepeild naar de woninggebonden kenmerken die van belang zijn

voor een compacte en duurzame woning. Uit de bevindingen die hier naar voor komen, blijkt opnieuw de overrepresentatie van de oudere leeftijdsgroep in het onderzoek.

De belangrijkste kenmerken voor de respondenten zijn dat de nieuwe woning zicht op groen moet bieden, en dat men gemakkelijk moet kunnen parkeren nabij de woning. In tweede orde worden zaken genoemd die met zelfredzaamheid, veiligheid en ontzorgen te maken hebben. De nieuwe woning heeft bij voorkeur geen trappen, vergt weinig onderhoud (zowel aan huis als aan tuin), en ligt in een veilige omgeving voor fietsers en voetgangers. Een derde element dat belangrijk wordt geacht, is de energiekost: de nieuwe woning is bij voorkeur energiezuiniger dan de huidige.

Wanneer deze elementen concreet worden gemaakt in vier compacte en duurzame woonprojecten, die ter beoordeling aan de respondenten werden voorgelegd, blijkt het enthousiasme voor deze projecten beperkt te zijn. Door te vragen naar wat ze wel en niet aantrekkelijk vinden aan deze projecten, bekomen we meer informatie over hoe een compact en duurzaam woonproject kan ontwerpen worden dat toch aantrekkelijk is voor mensen voor wie het woonideaal voornamelijk bestaat uit een grote, vrijstaande bakstenen woning.

De twee belangrijkste overwegingen die hieruit naar voor komen, hebben betrekking op (1) aandacht voor groen, een rustige omgeving, afwezigheid van (lawaai)hinder en overlast door burens en (2) garanties voor privacy, met een private tuin of een groot terras. Daarnaast speelt de oppervlakte van de woning een rol, en in tweede instantie het aantal slaapkamers. Een woning met een bewoonbare oppervlakte kleiner dan 70 m² ziet men over het algemeen niet zitten. Een tweede slaapkamer heeft dan weer een positieve impact op de appreciatie, los van de bewoonbare oppervlakte. De aanwezigheid van collectieve faciliteiten, als compensatie voor het kleiner wonen, kan zeker niet iedereen overtuigen. De respondenten zijn bang dat deze voor overlast zullen zorgen of dat medebewoners ze niet goed zullen onderhouden.

Opvallend is de negatieve perceptie over het wonen in appartementen. Dit wordt geassocieerd met hinder, overlast, en een verlies aan privacy en wooncomfort. Betrokkenheid bij het ontwerp van de eigen woning binnen het project, ten slotte, blijkt een aandachtspunt te zijn. Dit geeft een gevoel van 'eigenaarschap'. Door bewoners de kans te geven hun eigen stempel op de woning te drukken, kan de drempel om te verhuizen verlagen.

Referenties

- De Decker, P., Vandekerckhove, B., Wellens, C., Volckaert, E., Schillebeeckx, E., De Luyck, N. (2018). *Vergrijzing op het platteland. Samenvatting en aanbevelingen*. Brussel: KU Leuven & Research Group HaUS. Laatst geraadpleegd op 9 oktober via <https://publicaties.vlaanderen.be/view-file/45406>
- De Maesschalck, F. (2023). *Bevolking in Vlaams-Brabant. Over groei en migraties*. Provincie Vlaams-Brabant: Steunpunt Data & Analyse. Geraadpleegd op 27 januari 2023 via <https://vlbr.sharepoint.com/sites/Vlaams-Brabant-publieke-documenten/Informatiebeleid%20bibliotheek/Forms/AllItems.aspx?ga=1&id=%2Fsite%2FVlaams%2DBrabant%2Dpublieke%2Ddocumenten%2FInformatiebeleid%20bibliotheek%2FSteunpunt%20Data%20%26%20Analyse%2Fbevolking%2Din%2DVlaams%2Dbrabant%2Drapport%2D2022%2D221205%2Epdf&parent=%2Fsites%2FVlaams%2DBrabant%2Dpublieke%2Ddocumenten%2FInformatiebeleid%20bibliotheek%2FSteunpunt%20Data%20%26%20Analyse>
- Heylen, V. (2016). *Gezondheid in Vlaams-Brabant*. Provincie Vlaams-Brabant: Dienst Welzijn – Steunpunt sociale planning. Geraadpleegd op 23 mei 2023 via <https://www.docu.vlaamserand.be/sites/default/files/dossier-gezondheid-web-fin.compressed.pdf>
- Kapedani, E., Herssens, J., & Verbeeck, G. (2016). Energy efficiency and universal design in home renovations – A comparative review. *Universal Design 2016: Learning from the Past, Designing for the Future*, 324–334. York: IOS Press.
- Intergemeentelijk samenwerkingsverband Hartje Hageland & provincie Vlaams-Brabant (2022). *Rapport woonenquête gemeenten Bekkevoort, Glabbeek, Kortenaken en Tielt-Winge*. S.l.: s.n.
- Janssens, R. (2020). *Verhuizen van Brussel naar Vlaanderen*. Brussels Informatie-, Documentatie- en Onderzoekscentrum (BRIO). Geraadpleegd op 4 mei 2023 via <https://www.briobrusseel.be/node/15299>
- Renard, F., Scohy, A., De Pauw, R., Jurčević, J. & Devleeschauwer, B. (2022). *Health status report 2021. De gezondheidstoestand in België*. Brussel: Scienscano. Geraadpleegd op 23 mei 2023 via https://www.scienscano.be/sites/default/files/hsr2021_nl.pdf
- Souaid, C. (2022). Housing Preferences Survey and H4.0E Dwellings Market Potential Report. Delft (Nederland): Delft University of Technology.
- Vanderstraeten, L., Vanneste, D., Ryckewaert, M. (2016). GROTE WOONONDERZOEK 2013. Transitie en continuïteit in het Vlaamse woonmodel. Trends in woningtypologie, -grootte en -bezetting tussen 2001 en 2013. Leuven: Steunpunt Wonen.
- Van Maanen, H. (2010). Worden baby's door ouerleers gebracht? *NAW 5/11* (2), 134 – 135.
- Verhaege, O., Cock, R., Segers, T. & Roelens, T. (2023). *Alleen wonen is nu overal de norm*. Brussel: Mediafin. Geraadpleegd op 30 mei via https://multimedia.tijd.be/alleenwonenden/?utm_source=SIM&utm_medium=email&utm_campaign=20230407_WEEKEND_2022_NL_&utm_content=&utm_term=

Tabellen

Tabel 1. Aandeel appartementen en eengezinswoningen (%)	12
Tabel 2. Aandeel vrijstaande, halfopen en gesloten woningen	13
Tabel 3. Huurders (in %)	15
Tabel 4. Eigenaarschap in 'Hartje Hageland'	28
Tabel 5. Eigenaarschap in 'Woonwensen'	28
Tabel 6. Gezinssituatie in 'Hartje Hageland' en 'Woonwensen'	29
Tabel 7. Inkomensklassen in 'Hartje Hageland'	29
Tabel 8. Inkomensklassen in 'Woonwensen'	29
Tabel 9. Gezinssituatie x eigenaarschap in 'Woonwensen' (%)	30
Tabel 10. Gezinssituatie x eigenaarschap in 'Hartje Hageland' (%)	30
Tabel 11. Gezinssituatie x inkomen in 'Woonwensen' (%)	31
Tabel 12. Gezinssituatie x inkomen in 'Hartje Hageland' (%)	31
Tabel 13. Eigenaarschap x inkomen in 'Woonwensen' (%)	31
Tabel 14. Eigenaarschap x inkomen in 'Hartje Hageland' (%)	31
Tabel 15. Centrale woonlocatie in 'Hartje Hageland'	32
Tabel 16. Bewoonbare oppervlakte woning in 'Hartje Hageland' en 'Woonwensen'	32
Tabel 17. Type woning in 'Hartje Hageland' en 'Woonwensen'	33
Tabel 18. Aantal slaapkamers van de woning in 'Hartje Hageland' en 'Woonwensen'	33
Tabel 19. Woonoppervlakte x woonlocatie in 'Hartje Hageland'	34
Tabel 20. Woningtype x woonlocatie in 'Hartje Hageland'	34
Tabel 21. Woonoppervlakte x woningtype in 'Woonwensen'	35
Tabel 22. Woonoppervlakte x woningtype in 'Hartje Hageland'	35
Tabel 23. Woonoppervlakte x aantal slaapkamers (sk) 'Woonwensen'	35
Tabel 24. Woonoppervlakte x aantal slaapkamers 'Hartje Hageland'	35
Tabel 25. Woningtype x aantal slaapkamers in 'Woonwensen'	36
Tabel 26. Woningtype x aantal slaapkamers in 'Hartje Hageland'	36
Tabel 27. Tevredenheid met de woning in de 'Gemeente- en Stadsmonitor'	37
Tabel 28. Tevredenheid met de woning in 'Woonwensen'	38
Tabel 29. Wooncomfort in 'Woonwensen' en 'Hartje Hageland'	38
Tabel 30. Woonruimte in 'Hartje Hageland'	39
Tabel 31. Tevredenheid naar eigenaarschap in 'Woonwensen' (%)	39
Tabel 32. Wooncomfort naar eigenaarschap in 'Woonwensen' (%)	40
Tabel 33. Wooncomfort naar eigenaarschap in 'Hartje Hageland' (%)	40
Tabel 34. Wooncomfort naar inkomen in 'Woonwensen' (%)	40
Tabel 35. Wooncomfort naar inkomen in 'Hartje Hageland' (%)	41
Tabel 36. Ruimte naar inkomen in 'Hartje Hageland' (%)	41

Tabel 37. Tevredenheid naar woonoppervlakte in 'Woonwensen' (%).....	42
Tabel 38. Wooncomfort naar bewoonbare oppervlakte in 'Woonwensen' (%).....	42
Tabel 39. Wooncomfort naar bewoonbare oppervlakte in 'Hartje Hageland' (%)	42
Tabel 40. Kenmerken van de woning volgens belangrijkheid in 'Woonwensen'	44
Tabel 41. Ideale woningtype in 'Hartje Hageland'	45
Tabel 42. Ideale woonoppervlakte in 'Hartje Hageland'	45
Tabel 43. Ideale woonlocatie in 'Hartje Hageland'	46
Tabel 44. Kenmerken van de ideale woonomgeving in 'Hartje Hageland'	46
Tabel 45. Belang van kenmerken voor de 'ideale woning' naar eigenaarschap	47
Tabel 46. Belang van kenmerken voor de 'ideale woning' naar gezinssituatie	48
Tabel 47. Belang van kenmerken voor de 'ideale woning' naar inkomen	48
Tabel 48. Ideale woonoppervlakte naar eigenaarschap (%)	48
Tabel 49. Ideale woonoppervlakte naar inkomen (%).....	49
Tabel 50. Belang van kenmerken voor de 'ideale woonomgeving' naar gezinssituatie	49
Tabel 51. Belang van kenmerken voor de 'ideale woonomgeving' naar inkomen	50
Tabel 52. Aanwezigheid van tuin naar inkomen (%).....	50
Tabel 53. Belang van kenmerken voor de 'ideale woning' naar woonoppervlakte.....	51
Tabel 54. Belang van kenmerken voor de 'ideale woning' naar woningtype.....	51
Tabel 55. Ideale woonoppervlakte naar huidige woonoppervlakte (%)	52
Tabel 56. Ideale woonoppervlakte naar aantal slaapkamers (%).....	52
Tabel 57. Ideale woonlocatie naar huidige woonlocatie (%).....	53
Tabel 58. Belang van kenmerken voor de 'ideale woonomgeving' naar woonlocatie	53
Tabel 59. Belang van kenmerken voor de 'ideale woonomgeving' naar woonoppervlakte.....	53
Tabel 60. Belang van kenmerken voor de 'ideale woonomgeving' naar woningtype.....	54
Tabel 61. Belang van woonkost voor de 'ideale woning' naar huidige woonkost.....	55
Tabel 62. Belang van energiezuinigheid voor de 'ideale woning' naar huidige energiezuinigheid	55
Tabel 63. Loop van de bevolking (gemiddelde 2017-2021).....	59
Tabel 64. Top 10 van de herkomstgemeenten van de inwijkelingen naar de gemeenten van Hartje Hageland (2017-2021)	59
Tabel 65. Top 10 van de herkomstgemeenten van de inwijkelingen naar de gemeenten van Woonwensen (2017-2021).....	60
Tabel 66. Verhuisintenties in 'Woonwensen' en 'Hartje Hageland'	61
Tabel 67. Stappen tot verhuizen in 'Woonwensen' en 'Hartje Hageland'	62
Tabel 68. Redenen om te verhuizen in 'Hartje Hageland'.....	63
Tabel 69. Verhuisintenties naar eigenaarschap in 'Woonwensen' (%).....	64
Tabel 70. Stappen tot verhuizen naar eigenaarschap in 'Woonwensen' (%).....	64
Tabel 71. Verhuisintenties naar eigenaarschap in 'Hartje Hageland' (%)	64
Tabel 72. Stappen tot verhuizen naar eigenaarschap in 'Hartje Hageland' (%)	64
Tabel 73. Verhuisintenties naar tevredenheid.....	65

Tabel 74. Verhuisintenties naar comfort in 'Woonwensen'	66
Tabel 75. Verhuisintenties naar comfort in 'Hartje Hageland'	66
Tabel 76. Stappen tot verhuizen naar comfort in 'Hartje Hageland'	66
Tabel 77. Verhuisintenties naar woonruimte	67
Tabel 78. Stappen tot verhuizen naar woonruimte	67
Tabel 79. Respondenten naar leeftijdscategorie in 'Woonwensen'	68
Tabel 80. Respondenten naar leeftijdscategorie in 'Hartje Hageland'	68
Tabel 81. Leeftijd naar eigenaarschap in 'Woonwensen'	69
Tabel 82. Leeftijd naar eigenaarschap in 'Hartje Hageland'	69
Tabel 83. Leeftijd naar gezinssituatie in 'Woonwensen' (%)	70
Tabel 84. Leeftijd naar gezinssituatie in 'Hartje Hageland' (%)	70
Tabel 85. Leeftijd naar inkomen in 'Woonwensen' (%)	70
Tabel 86. Leeftijd naar inkomen in 'Hartje Hageland' (%)	71
Tabel 87. Leeftijd naar woningtype in 'Woonwensen' (%)	71
Tabel 88. Leeftijd naar woningtype in 'Hartje Hageland' (%)	72
Tabel 89. Tevredenheid naar leeftijd in 'Woonwensen' (%)	72
Tabel 90. Comfort naar leeftijd in 'Woonwensen' (%)	73
Tabel 91. Woonruimte naar leeftijd in 'Hartje Hageland' (%)	73
Tabel 92. Kenmerken ideale woning naar eigenaarschap, na controle voor leeftijd, in 'Woonwensen'	74
Tabel 93. Kenmerken ideale woning naar leeftijd in 'Woonwensen'	74
Tabel 94. Kenmerken ideale woning naar gezinssituatie, na controle voor leeftijd, in 'Woonwensen'	74
Tabel 95. Ideale woonoppervlakte naar leeftijd in 'Hartje Hageland' (%)	75
Tabel 96. Ideale woonlocatie naar leeftijd in 'Hartje Hageland' (%)	75
Tabel 97. Kenmerken ideale woonomgeving naar leeftijd in 'Hartje Hageland'	75
Tabel 98. Verhuisbewegingen naar leeftijdsgroep: % van de leeftijdsgroep (gemiddelde 2017-2021)	77
Tabel 99. Verhuisintenties naar leeftijd in 'Woonwensen' (%)	77
Tabel 100. Verhuisintenties naar leeftijd in 'Hartje Hageland' (%)	77
Tabel 101. Stappen tot verhuizen naar leeftijd in 'Hartje Hageland' (%)	78
Tabel 102. Redenen om niet te verhuizen onder 60-plussers met verhuisintenties in 'Woonwensen'	78
Tabel 103. Argumenten om te verhuizen naar een “nieuwe, kleine energiezuinige woning met een oppervlakte van 45 tot 80m ² en één of twee slaapkamers”	82
Tabel 104. Beoordeling woonprojecten met kleinschalige, energiezuinige wooneenheden	88

Figuren

Figuur 1. Bevolkingsdichtheid provincies (2022).....	7
Figuur 2. Bevolkingsdichtheid (2022)	7
Figuur 3. Bebouwingsgraad provincies (2022).....	8
Figuur 4. Bebouwingsgraad (2022)	9
Figuur 5. Woningen naar type (2022).....	10
Figuur 6. Wooneenheden in appartementen (2022)	10
Figuur 7. Wooneenheden in eengezinswoningen (2022)	11
Figuur 8. Eengezinswoningen naar bouwwijze (2022)	11
Figuur 9. Open bebouwing (t.o.v. totaal eengezinswoningen) (2022)	13
Figuur 10. Huurder/eigenaar (2022)	14
Figuur 11. Huurders t.o.v. huishoudens met gekende eigendomstitel (2022).....	15
Figuur 12. Evolutie kandidaat-huurders t.o.v. particuliere huishoudens.....	16
Figuur 13. Kandidaat-huurders t.o.v. particulier huishoudens (2022).....	17
Figuur 14. Mediaanprijs huizen en appartementen (2022)	18
Figuur 15. Mediaan prijs huizen (excl. appartementen) (2022)	18
Figuur 16. Gebouwen opgericht na 1981 t.o.v. totaal gebouwen (2022)	20
Figuur 17. Wijzigingen aan woongelegenheden t.o.v. totaal woongelegenheden (2011 t.e.m.2022)	20
Figuur 18. Gewijzigde woongelegenheden in 2011-2020 t.o.v. totaal woongelegenheden.....	21
Figuur 19. Gewijzigde woongelegenheden in 2021-2022 t.o.v. totaal woongelegenheden.....	21
Figuur 20. Evolutie EPC-labels residentiële eenheden Vlaams-Brabant	22
Figuur 21. EPC-labels residentiële eenheden (2022)	23
Figuur 22. Gemiddelde energiescore voor residentiële eenheden (2022)	23
Figuur 23. EPC-labels E of F t.o.v. totaal EPC-labels bij residentiële eenheden (2022)	24
Figuur 24. Woongelegenheden gebouwd 2011-2020 t.o.v. totaal woongelegenheden.....	25
Figuur 25. Inwoners met hetzelfde adres als het voorgaande jaar t.o.v. totaal inwoners (2022)	58
Figuur 26. Inwoners met een ander adres dan vorig jaar t.o.v. totaal inwoners (2022).....	58
Figuur 27. Verhuisbewegingen naar leeftijd: aantal en % van de leeftijdsgroep (gemiddelde 2017-2021).....	76
Figuur 28. Aandeel respondenten dat het woonproject (zeer) aantrekkelijk vindt	88
Figuur 29. Aandeel respondenten dat (zeer) wel in dit woonproject wil wonen	88

MEER INFO

Steunpunt Data & Analyse

016 26 77 87 - data.analyse@vlaamsbrabant.be
www.vlaamsbrabant.be/dataenanalyse

Dienst Wonen

016 26 73 14 - wonen@vlaamsbrabant.be
www.vlaamsbrabant.be/wonen

Meer cijfers

www.provincies.incijfers.be

Beleidsverantwoordelijke

Data & Analyse, gedeputeerde Tom Dehaene
016 26 70 22 - kabinet.dehaene@vlaamsbrabant.be

Wonen, gedeputeerde Gunther Coppens
016 26 70 35 - kabinet.coppens@vlaamsbrabant.be

