

Woonsurvey 2023: hoe wonen we in Vlaanderen vandaag?

In 2023 werd opnieuw een grootschalige Woonsurvey uitgevoerd in opdracht van de Vlaamse minister van Wonen. Meer dan 4.400 huishoudens namen deel aan een uitgebreide bevraging, en bij zo'n 2.700 woningen werd een objectieve kwaliteitsmeting uitgevoerd. Deze vierde Woonsurvey (na eerdere edities in 2005, 2013 en 2018) geeft een actueel en diepgaand beeld van hoe Vlamingen vandaag wonen.

Voor VIVAS – de stem van sociale huurders – zijn de resultaten bijzonder relevant. Ze tonen niet alleen algemene trends, maar ook hoe kwetsbare groepen, zoals sociale huurders, zich verhouden tot de rest van de samenleving op vlak van woningkwaliteit, betaalbaarheid en woonsituatie.

Wat leren we uit de Woonsurvey?

1. Appartementen in opmars, ook bij hogere inkomens

Zeven op de tien Vlaamse huishoudens woont in een eengezinswoning – ook mensen met een laag inkomen. Maar er zijn duidelijke verschillen:

- 86% van de eigenaars woont in een woning.
- Bij de sociale huurders woont 56% in een appartement en slechts 44% in een eengezinswoning.

Ook het profiel van de bewoner speelt een rol:

- Alleenstaanden wonen ongeveer even vaak in een woning als in een appartement.
- Werklozen wonen vooral in appartementen (57%).
- Werkenden en mensen met hogere inkomens wonen vaker in eengezinswoningen.

Sinds 2018 is het aandeel mensen dat in een appartement woont licht gestegen (van 27% naar 29%). Opvallend is dat deze evolutie vooral voorkomt in niet-stedelijke gebieden, bij eigenaars en bij huishoudens met een hoger inkomen, vaak in recent gebouwde appartementen (na 2000).

2. Meer mensen wonen in recente woningen

Meer mensen wonen vandaag in een woning die gebouwd is in de voorbije 15 jaar. Bij sociale huurders steeg dat aandeel van 13% in 2018 naar 29% in 2023 – een belangrijke verbetering. Ook bij de laagste inkomensgroepen neemt het aandeel recente woningen toe.

3. Eigendom blijft dominant, maar met grote ongelijkheid

Eigenaarschap blijft de norm: 71% van de Vlamingen bezit een woning, 23% huurt op de private markt en 5% huurt sociaal.

Toch zijn er grote verschillen:

- In de laagste inkomensgroep is slechts 48% eigenaar (vs. 85% bij de hoogste).
- Private huur is sterk aanwezig bij de meest kwetsbare groepen.
- Sociale huur is opvallend bij werklozen (18%) en alleenstaanden (9%).

- Er is geen verschil in toegang tot sociale huur tussen Belgen en niet-Belgen (beide 6%), veel niet-Belgen huren op de private markt

De sociale huur blijft een onmisbaar vangnet, maar bereikt voorlopig slechts 1 op 20 Vlaamse huishoudens.

4. Huurder-verhuurderrelatie meestal goed, maar niet zonder spanningen

De meeste huurders (82%) beoordelen de relatie met hun verhuurder als (zeer) goed. Verhuurders zijn zelfs nog positiever (93%). Toch zegt 14% van de huurders dat de relatie ‘niet goed, niet slecht’ is.

Wat veroorzaakt spanningen?

- Huurders klagen vooral over herstellingen die uitblijven
- Verhuurders noemen achterstallige betalingen als grootste probleem

Kortom: de relatie is meestal goed, maar structurele knelpunten – vooral rond onderhoud en communicatie – blijven bestaan.

5. Woningkwaliteit: lichte verbetering, maar probleem blijft groot

Hoewel de fysieke staat van woningen grotendeels stabiel is gebleven, zijn er positieve signalen: de isolatie is verbeterd en er zijn meer recente woningen. Toch blijft de kwaliteit sterk afhangen van het inkomen en het woonstatuut.

Ongeschiktheid stijgt, vooral bij eigenaars

- Bijna de helft (48%) van de Vlaamse woningen is in 2023 ongeschikt bevonden (vs. 37% in 2013). Dat komt deels door strengere normen, vooral rond isolatie.
- Bij eigenaars is het aandeel ongeschikte woningen gestegen van 33% naar 50%.
- Dit weerspiegelt zich ook in het aandeel ongeschikte eengezinswoningen. Dit is sterk gestegen (van 36% naar 52%), terwijl dat bij appartementen gelijk bleef (39%).
- Bij sociale huurders is dat aandeel gedaald van 44% naar 37% – een lichte, maar betekenisvolle verbetering.

Structurele gebreken blijven hardnekkig

- 11% van alle woningen heeft ernstige structurele gebreken.
- Bij sociale huurders is dat 18%. Concreet betekent dit dat bijna 1 op 5 van de sociale huurders in een woning met structurele gebreken woont.
- Bij private huurders gaat dit om 15%, bij eigenaars 10%.

Ook wonen een aantal kwetsbare groepen gemiddeld meer in slechte woningen:

- Eenoudergezinnen: 18% woont in een woning met ernstige gebreken.
- Laagste inkomens: 1 op 6 woont in een problematische woning.
- 5% van sociale huurwoningen is onbewoonbaar.
- en zelfs 11% van eenoudergezinnen woont in een onbewoonbare woning.

Meest voorkomende gebreken:

- Veiligheidsproblemen (onveilige trappen, geen rookmelder)
- Gebrekkige isolatie (7% zonder dakisolatie of dubbele beglazing)
- Vochtproblemen (vooral type 1-gebreken, in 15% van alle woningen)

Uit deze gegevens blijkt duidelijk dat structurele kwaliteitsproblemen nog lang niet verdwenen zijn, ook niet in de sociale huur.

6. Betaalbaarheid: sociale huur helpt, maar beschermt niet genoeg

Wonen blijft voor veel Vlamingen een grote hap uit het budget. Bij afbetalende eigenaars is er verbetering, maar bij private huurders blijft het betaalbaarheidsrisico extreem hoog: de helft besteedt meer dan 30% van het inkomen aan huur. Bij eenoudergezinnen is dat 3 op de 10.

Sociale huur beschermt gedeeltelijk

De Woonsurvey meet de betaalbaarheid op 3 manieren:

- Woonquote >30%: 19% van de huishoudens
(de woonuitgaven bedragen meer dan 30% van het inkomen)
- Woonquote >40% (incl. kosten): 16% van de huishoudens
(alle woonkosten (incl. energie, water, beheerskosten) bedragen meer dan 40% van het inkomen)
- Resterend inkomen onder budgetnorm (RINorm): 6% van de huishoudens
(na alle woonuitgaven blijft er niet genoeg over voor een menswaardig bestaan)

Ook achter deze gemiddelden schuilen grote verschillen naar woonstatuut:

Woonstatuut	>30% woonquote	>40% woonquote	Onder RINorm
Eigenaars	21%	15%	8%
Private huurders	49%	44%	34%
Sociale huurders	16%	18%	30%

Dankzij inkomensgerelateerde huurprijzen doen sociale huurders het in verhouding beter dan private huurders. Maar als we de budgetnorm hanteren valt op dat 1 op 3 sociale huurders na woonuitgaven te weinig over houdt voor een menswaardig leven. Dat is bijna even erg als bij private huurders, en slechter dan bij eigenaars.

Kwetsbare groepen onder druk

- Eenoudergezinnen: 38% onder RINorm, 30% met hoge woonquote.
- Alleenstaanden: 30% met woonquote >30%, maar 'slechts' 14% onder RINorm (door iets hogere inkomens).
- Laagste inkomensquintiel: Meer dan de helft leeft onder de RINorm – dat is meer dan in 2018 (toen 47%). Ook op de andere indicatoren (woonquote) is deze groep er op achteruit gegaan sinds 2018.

De kloof tussen wie comfortabel woont en wie financieel vastzit, wordt groter. Dat bevestigt dat deze groep extra aandacht verdient binnen het woonbeleid.

Besluit: sociale huur is cruciaal, maar moet versterkt worden

De Woonsurvey 2023 toont aan dat sociale huur een belangrijke beschermende rol speelt – vooral op vlak van betaalbaarheid en woningkwaliteit. Toch zijn de problemen verre van opgelost:

- Meer dan 1 op 3 sociale huurders woont nog steeds in een ongeschikte woning.
- 1 op 5 heeft te maken met structurele gebreken.
- 1 op 3 leeft onder de armoedegrens na woonlasten.

Voor VIVAS is het duidelijk: het sociaal woonbeleid moet niet alleen behouden, maar ook versterkt en uitgebreid worden. Dat betekent:

- Meer sociale woningen.
- Meer renovaties.
- Betere toegang voor de meest kwetsbare groepen.
- En vooral: huurprijzen die beter afgestemd zijn op de reële draagkracht van de huurders.