

**KU LEUVEN**

**HIVA**

ONDERZOEKSINSTITUUT VOOR  
ARBEID EN SAMENLEVING

# Betaalbaar woonaanbod: uitklaring van het concept

Woonacademie, 7 oktober 2022

**Sien Winters**

Onderzoeksleider HIVA-KU Leuven

Coördinator Steunpunt Wonen

The logo for Woonacademie features a stylized house icon above the text 'woon' in a bold, lowercase sans-serif font, with 'academie' in a smaller, lowercase sans-serif font below it.

**woon**  
academie

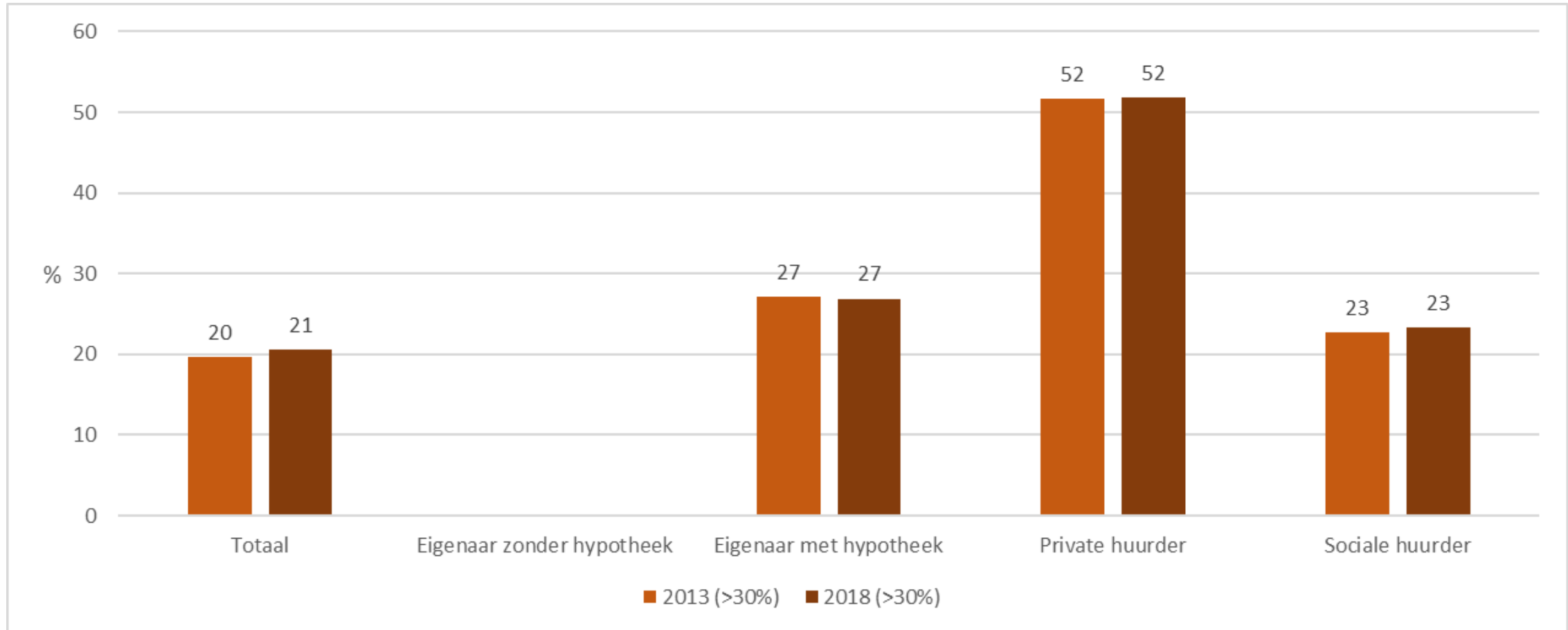
# Betaalbaarheid van wonen

Gaat altijd over een **relatie** tussen **woonuitgaven** en **inkomen**

1. Woonquote:  $(\text{woonuitgave} / \text{inkomen}) > \text{norm (30\%)}$

2. Resterend inkomen:  $(\text{inkomen} - \text{woonuitgaven}) < \text{norm (min. budget)}$

# Aandeel huishoudens met woonquote > 30%



Bron: Woonsurvey 2018, Grote Woononderzoek 2013

# Betaalbaar woonaanbod

**Theoretisch:** een woning die voor de huurder/koper betaalbaar is

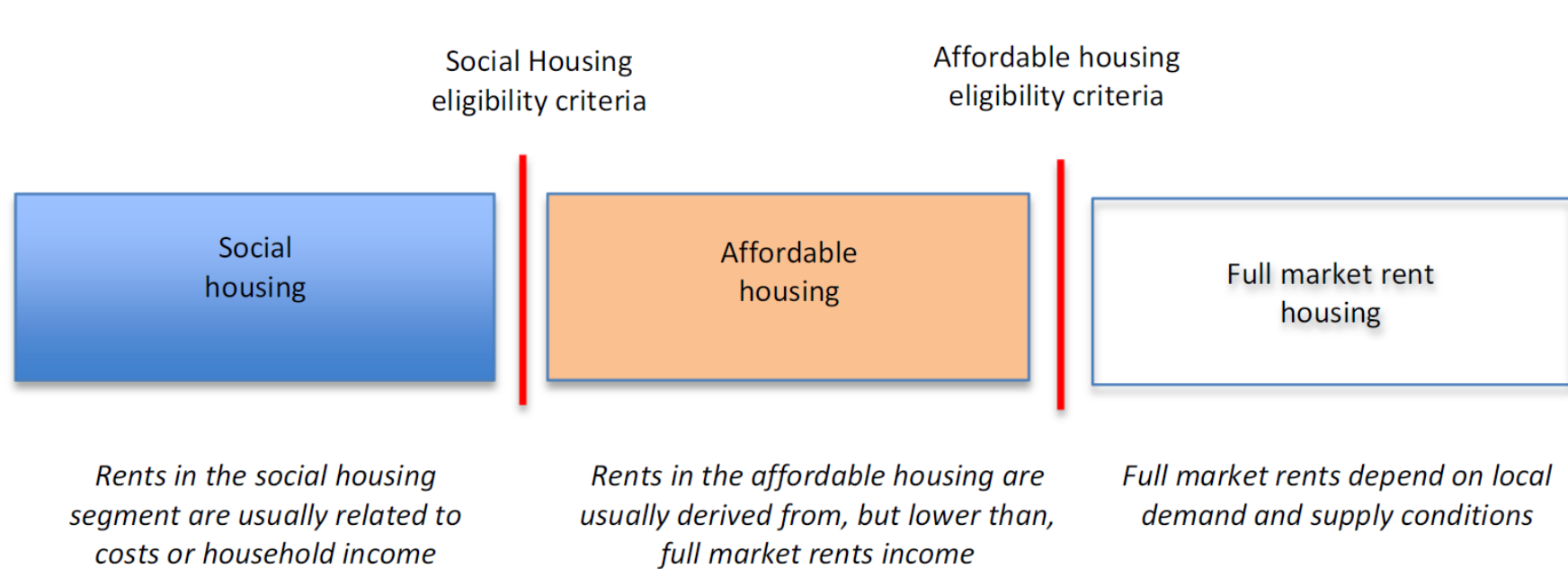
**In de praktijk** diverse invullingen:

- Beperkt volume / comfort
- Maximum verkoopprijs / huurprijs
- Prijs onder de marktprijs
- Voor een bepaalde doelgroep (jonge gezinnen, starters, ...)
- Huur en koop
- ...
- Toegang soms gebonden aan inkomen
- Maar zelden relatie tussen uitgave en inkomen

# Betaalbaar woonaanbod

Czische & van Bortel (2018):

*“Affordable housing is rental housing that is **below-market rent** and open to a **broader range of household incomes** than social housing”*



**Fig. 1** Rental housing segments

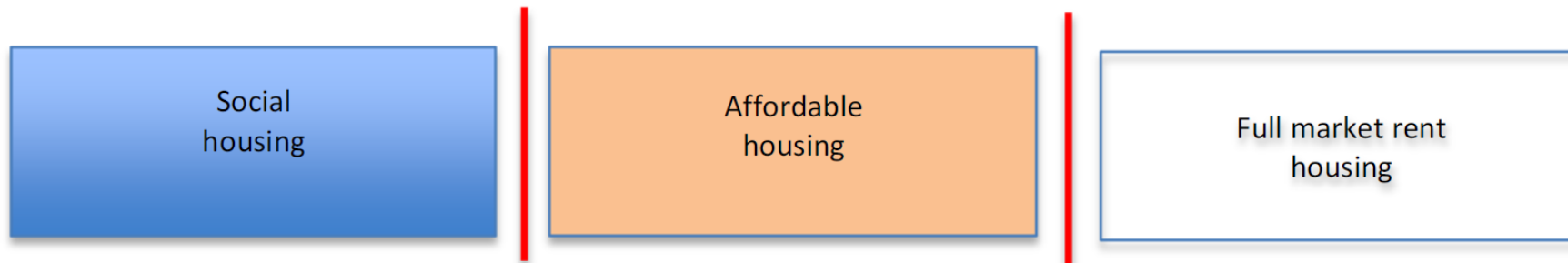
# Waar liggen deze grenzen?



Social Housing  
eligibility criteria



Affordable housing  
eligibility criteria



*Rents in the social housing segment are usually related to costs or household income*

*Rents in the affordable housing are usually derived from, but lower than, full market rents income*

*Full market rents depend on local demand and supply conditions*

**Fig. 1** Rental housing segments

- Hoe groot is nood aan betaalbaar woonaanbod? Bij wie zit die nood?
  - Vraagzijde:
    - Betaalbaarheidsproblemen vooral in huur
    - en veel groter bij lagere inkomens dan bij gemiddelde inkomens
    - Helpt van private huurders onder inkomensgrens sociale huisvesting
    - Huur: betaalbaarheidsproblemen boven inkomensgrens beperkt (enkel Q3)
    - Kopers: betaalbaarheidsproblemen vaak tijdelijk
  - Aanbodzijde:
    - Jaarlijks komen ongeveer 6.000 nieuwe huurwoningen op de markt
    - Mogelijk wel vooral in hogere segment
    - Vooral appartementen
    - Tekorten:
      - Betaalbaar alternatief voor krotverhuur
      - Goede huurhuizen voor gezinnen

- Czischke D. & van Bortel G. (2018), An exploration of concepts and policies on 'affordable housing' in England, Italy, Poland and The Netherlands, *Journal of Housing and the Built Environment*, doi.org/10.1007/s10901-018-9598-1.
- Heylen, K. & Vanderstraeten, L. (2019), [Wonen in Vlaanderen anno 2018](#). Leuven: Steunpunt Wonen, 165 p.
- Winters S. (2016), [Een nieuwe rol voor de private huur. Deel 4: Van vaststellingen naar beleidskeuzes](#), Steunpunt Wonen, Leuven, 34 p.
- Winters, S, m.m.v. Sansen, J., Heylen, K., Van den Broeck, K., Vanderstraeten, L. & Vastmans, F. (2021), [Vlaamse Woonmonitor 2021](#). Leuven, Steunpunt Wonen, 181 p.