

Grote Woningbarometer 2021: naar een vroegere onafhankelijkheid van jonge Belgen

Kopen of huren? Waar? Hoe moet dat gefinancierd worden? Misschien ook nog verbouwen? Dit zijn allemaal vragen waarmee jonge mensen geconfronteerd worden wanneer ze hun eerste stappen zetten op de woonmarkt. Wat is hun huidige situatie en wat zijn hun toekomstplannen? iVOX onderzocht het in samenwerking met de vastgoedsector doormiddel van een enquête bij 1000 jonge Belgen tussen de 18 en 35 jaar.*

**Bij monde van de Federatie Ontwikkelaars-Woningbouwers, NAV, Federia, BVS-UPSI, de CIB en de Federatie van Algemene Bouwaannemers*

Jongeren maken vaak voor het eerst kennis met de woonmarkt door te huren. De gemiddelde leeftijd waarop ze die stap zetten is 24 jaar. Een logische volgende stap is kopen, wat gemiddeld op de leeftijd van 26 jaar gebeurt. De huidige woonsituatie van de jonge Belgen is dat 4 op de 10 reeds een huis of appartement bezit, een kwart huurt en 1 op de 3 woont nog thuis of elders in. De woonsituatie hangt natuurlijk samen met de leeftijd: hoe ouder, hoe meer mensen zelf eigenaar zijn van een woonst. *"Van de 30-35-jarigen is de helft eigenaar van een huis. Dat spoort met de ervaringen van de immokantoren. Er bestaat een vorm van woonladder, waarbij men eerst wat langer dan vroeger thuis woont, vervolgens een appartement huurt, mogelijks een appartement in de stad koopt en vervolgens bij de eerste gezinsuitbreiding uitkijkt naar een huis in de stadsrand. Wat opvalt, is dat die stappen elkaar vrij snel opvolgen en dat veel jongeren er ook één of meerdere overslaan, vaak dankzij financiële steun van ouders en grootouders",* zegt Peggy Verzele, directeur van de studiedienst van de Confederatie van Immobiliënberoepen Vlaanderen (CIB).

Er is ook een duidelijke trend te zien in de locatie van de woonst. Zo kiezen jonge twintigers vooral voor de stadskern of -rand, terwijl jonge dertigers eerder kiezen voor landelijk wonen. Bereikbaarheid speelt een erg belangrijke rol bij de locatiekeuze van een toekomstige woning, zo is de afstand tot en de bereikbaarheid van het werk vaak een doorslaggevende factor. Ook de afstand tot familie en vrienden en de nabijheid van natuur blijken belangrijk. *"Jongeren willen in een bruisende stad leven, waar altijd iets te doen is. Naarmate ze iets ouder worden, willen ze zich beginnen settelen en zoeken ze eerder de rust op",* stelt Olivier Carrette, gedelegeerd bestuurder van de Beroepsvereniging van de Vastgoedsector (BVS).

"Slechts 15% van de jongeren die reeds in een stad wonen denkt zijn eigen woning te kopen op het platteland (hetzij in een dorpskern of erbuiten). 85% van de jongeren in een stad wenst dus in de stad of de stadsrand te blijven wonen. Dus ondanks het feit dat een meerderheid van de Belgen niet opteert voor stedelijk wonen, is er een groeiende groep die dat wel wenst. De vraag is of er in de stad en de randen daartoe voldoende (compacte) eengezinswoningen beschikbaar zijn. De sterke prijsstijgingen in die regio's zijn alvast een aanwijzing dat de vraag er groter is dan het aanbod", zegt Frank Vastmans van de Onderzoeksgroep Economische Geschiedenis van de KU Leuven.

Ook het financiële aspect van wonen is natuurlijk belangrijk. Wie de eerste stap op de woonmarkt nog moet zetten, onderschat vaak hoe groot het aandeel is dat gefinancierd zal moeten worden door leningen bij de bank. Wanneer ze een woning willen renoveren, zijn ze bereid om maximaal 30 procent van het totale aankoopbedrag van de woning aan de verbouwing ervan te spenderen.

Sommige jongeren kiezen ervoor om een woning te verbouwen. Soms dringen de verbouwingswerken zich gewoon op, maar er zijn ook andere redenen voor een verbouwing. De belangrijkste reden is om het wooncomfort te vergroten, maar ook de energieprestaties van de woning verhogen vinden ze belangrijk. Zo'n 80% van de jonge Belgen geeft aan dat ze het belangrijk vinden dat hun woning een laag energieverbruik heeft, 30% zegt zelfs dat dit een absolute noodzaak is bij hun woningkeuze. De jongeren hebben het evenwel moeilijk om een afweging te maken tussen het energieverbruik enerzijds en het wooncomfort anderzijds. Uit de bevraging blijkt immers dat jongeren slechts in mindere mate bereid zijn om de bewoonbare oppervlakte van hun woonst te beperken ten voordele van méér energieperformantie. Wanneer zij gevraagd werden of zij bereid waren om ook op hun wooncomfort in te boeten, gaf slechts 35% aan dat zij ook in die situatie de voorkeur zouden geven aan een laag energieverbruik.

Steven Lannoo, directeur van het Netwerk Architecten Vlaanderen (NAV) zegt dat *“het normaal is dat jongeren het moeilijk hebben om de juiste afweging te maken tussen comfort en energieverbruik. Het is de taak van architecten en andere bouwprofessionals om via creatieve oplossingen te tonen hoe ze beide kunnen combineren”*

De ideale woning van de jonge Belgen is een groot huis buiten de stad. Maar de betaalbaarheid en bereikbaarheid van zo'n woning zetten hen vaak toch weer met beide voeten op de grond. *“Iedereen die wil bouwen, heeft vooraf een droomhuis in gedachten. Slechts weinigen kunnen hun dromen echter volledig waarmaken omdat hun budget dat vaak niet toelaat.”*, zegt Thijs Eeckhaut, coördinator van de Federatie van Ontwikkelaars-Woningbouwers. Ongeveer 1 op de 3 zegt open te staan voor minder voor de hand liggende woonvormen, zoals 'tiny houses', kangoeroewoningen en woningen met een gedeeld woon- of tuingedeelte.

Contact

Thijs Eeckhaut

thijs.eeckhaut@confederatiebouw.be

Coördinator

Federatie van Ontwikkelaars-Woningbouwers

Tel. 02 511 65 95

Brussel, 27 april 2021

