

## Onderzoeks- en vormingsopdracht

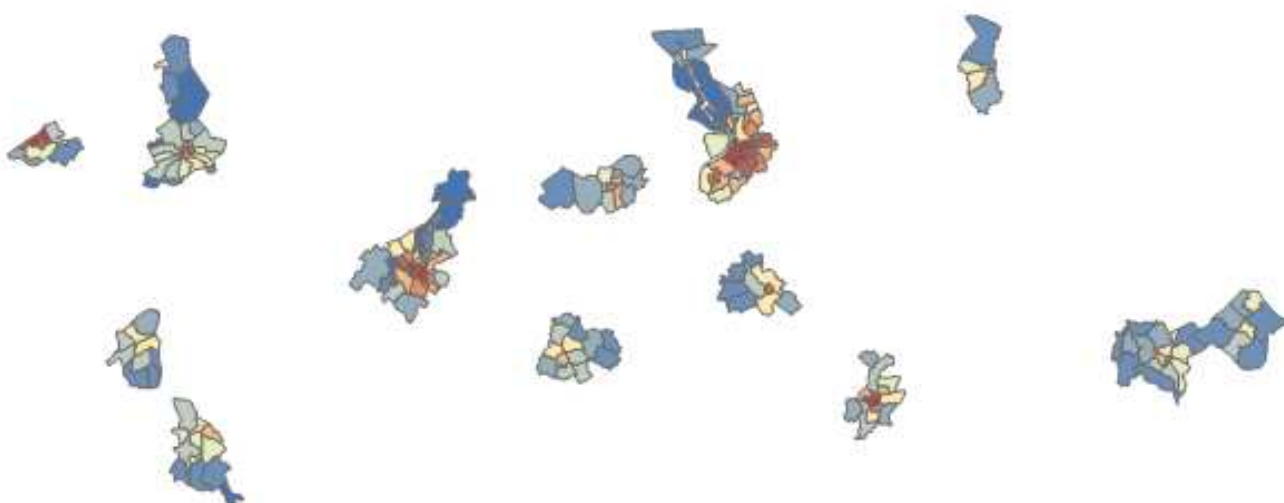
### “Vastgoedprijzen en woningaanbod in de centrumsteden”

#### Deel IV, Profielschetsen van 13 centrumsteden

**Frank Vastmans**

In opdracht van Agentschap voor Binnenlands Bestuur

Team Stedenbeleid





**Auteurs:**

Frank Vastmans, Centrum voor Economische Studiën, K.U.Leuven  
Prof. Dr. Erik Buyst, Centrum voor Economische Studiën, K.U.Leuven

**Datum:**

november 2011

**Omslagfoto:**

Dichtheden (wo/ha) van 13 centrumsteden in kadastrale afdelingen

Dit rapport kwam tot stand in opdracht van Team Stedenbeleid, Agentschap voor Binnenlands Bestuur, van de Vlaamse Overheid. In deze tekst komt de mening van de auteur naar voor en niet die van de Vlaamse Gemeenschap. De Vlaamse Gemeenschap kan niet aansprakelijk gesteld worden voor het gebruik dat kan worden gemaakt van de meegedeelde gegevens.

# Inhoudstafel

## 1. Databronnen

Al de data zijn gebaseerd op officiële bronnen, waarbij – naast eenvoudige berekeningen- geen veronderstellingen, aanvullingen of eigen bewerkingen zijn gemaakt. Om de profielschets van elke centrumstad niet nodeloos te verzwaren, bespreken we hier de bronnen die in de tabellen en figuren gebruikt worden.

**Omslagfoto's** : met dank aan team stedenbeleid, Agentschap voor Binnenlands Bestuur.

**Bodemgebruikkaart**: Copyright © 2011 Agentschap voor Geografische Informatie Vlaanderen.

**Fiscale inkomens** : ADSEI, FOD Economie. De fiscale statistiek van de inkomsten onderworpen aan de belasting van de natuurlijke personen, opgesteld op basis van de aangiften in de personenbelastingen. Een aangifte kan worden ingevuld door één of twee personen. De gegevens die wij verkregen hebben, maken hier een onderscheid in, alsook een opsplitsing volgens leeftijdscategorie (tot en met het jaar 2008). Het fiscaal inkomen dat in deze studie als referentie gebruikt wordt is het fiscaal inkomen voor de leeftijdscategorie 30-34 jaar met gezamenlijke aangifte. Er wordt namelijk vanuit gegaan dat de betaalbaarheid van de jonge startende koppels in grote mate de woningprijs bepaalt en het inkomen de belangrijkste factor hiervan is om regionale verschillen te verklaren.

**Bouwvergunningen**: ADSEI, FOD Economie. De statistiek maakt een onderscheid tussen nieuwbouw, renovatie en sloop. De bouwvergunningen geven een goede indicatie van de bouwnijverheid in de nabije toekomst, hoewel dit niet het geval is als een groot deel van de vergunningen niet wordt gebruikt.

**Bevolking en huishoudens** : de gegevens zoals die zijn vrijgegeven in de bevolkings- en huishoudprognoses van de Studiedienst Vlaamse Regering (2011). De laatst bekende stand van de bevolking was 1 januari 2008. Recentere partiële gegevens (bvb. geboorten) zijn zoveel mogelijk gebruikt voor de prognoses op te stellen. Wij focussen voornamelijk op de evolutie van de huishoudens, en niet op bevolking, vanwege hun natuurlijke relatie met woningen.

**Woningvoorraad**: Kadaster van de FOD Financiën. De kadastrale statistiek van het gebouwenpark geeft de toestand van het aantal gebouwen weer op 1 januari van het referentiejaar (tot en met het jaar 2010). De informatie is tot op het niveau van de kadastrale afdeling, ook wel kadastrale divisie genoemd, beschikbaar gesteld. Dit is voldoende groot om algemene tendensen van geografische deelgebieden weer te geven. Een kadastrale afdeling is kleiner dan een deelgemeente en groter dan een statistische sector.

**Woningprijzen**: FOD Economie. Deze statistiek geeft gegevens over het aantal transacties, prijzen en oppervlakten weer van de gewone woonhuizen, de villa's, de appartementen en de bouwgronden.

Indien een kaart in de profielschets de toestand weergeeft in een bepaald jaar weergeeft, zal dit gebeuren op basis van de laatst officiële beschikbare gegevens. Voor de woningvoorraad en de woningprijzen is dit 2010, voor de lonen en de bevolkingsgegevens is dit 2008.

## 2. Leeswijzer profielschets

Voor sommige tabellen, figuren en kaarten vindt u hier extra uitleg.

### 2.1. Identikit inwoner en woning

#### 2.1.1. Identikit inwoner

Het aantal 1-persoonshuishoudens ten opzichte van het totaal aantal huishoudens ligt typisch hoog (grote gezinnen tellen in gelijke mate mee als kleinere gezinnen) en mag niet verward worden met het aandeel alleenstaanden in de bevolking.

#### 2.1.2. Identikit woningen

Het gemiddeld bouwjaar is een gegeven dat zelf geschat is op basis van de hoeveelheid gebouwen in de verschillende intervallen van bouwjaren. Voor gebouwen in het interval tussen 1970 en 1980 namen we bvb 1975 als gewicht<sup>1</sup>. Op basis van dergelijke veronderstellingen is dan een gewogen gemiddelde geschat. Voor het gemiddeld aantal bouwlagen per gebouw is eenzelfde benadering toegepast. Een dak wordt niet als bouwlaag beschouwd.

### 2.2. Inwoners in detail

#### 2.2.1. evolutie aandeel alleenstaanden volgens leeftijd

Volgens de SVR prognoses is de sterkste stijging van één-persoonshuishoudens in het algemeen voorbij. Dit kan door tal van redenen ondersteund worden. Jongeren stellen de kindwens en het samenwonen niet langer uit. Het aantal alleenstaanden op middelbare leeftijd neemt ook minder sterk toe. Een seriële relatievorming zorgt slechts voor een tijdelijke alleenstaanden. Daarenboven stijgt de levensverwachting van de mannen iets sneller als deze van de vrouw (maar de levensverwachting van de vrouw is nog steeds hoger), waardoor de vergrijzing in meerdere mate voor een toename van twee-persoonshuishoudens zorgt.

#### 2.2.2. verhouding woongelegenheden huishoudens

We vergelijken de toename van het aantal huishoudens met de toename van het aantal woongelegenheden. Een extra toename van woongelegenheden wijst op toename tweeverblijven, studenten, leegstand. Een extra toename van huishoudens tot een afname van deze laatste.

In de toename van het aantal woongelegenheden zit ook de toename van het aantal woongelegenheden door opsplitsing van wonen, sloop, etc.

De evolutie van bouwvergunningen volgt deels een ander patroon. Het gaat enkel over nieuwbouwactiviteit. Bovendien is het een snelle indicator van de toekomstige woningvoorraad. Vergunningen die nu aangevraagd worden, worden achter drie jaar gerealiseerd. De bouwvergunningen die in een latere tabel weergegeven worden bieden zo een toekomstbeeld van de bouwactiviteiten van de 3 komende jaren, rekening houdend met het feit dat niet alle vergunningen worden echter niet gerealiseerd.

---

<sup>1</sup> Voor gemiddelde bouwjaar voor gebouwen die voor 1900 gebouwd zijn, namen we arbitrair 1875.

Normaal zou de toename van het aantal woongelegenheden in lijn moeten liggen met de toename van het aantal huishoudens. Voor de grotere centrumsteden zien we dat dit de laatste jaren minder het geval is. Het woningaanbod kan niet flexibel reageren op migratie, wat de meest volatiele component is in de verklaring van de toename van het aantal huishoudens.

### **2.2.3. evolutie prijzen**

De prijzen worden weergegeven in gemiddelde, mediaan(50%) en kwartielprijzen (25%/75%). De mediaan geeft weer wat de prijs is van de middelste waarde, 50% van de verkoopprijzen ligt boven de mediaan, 50% eronder. Het derde kwartiel geeft weer dat 75% van de woningen onder deze prijs verkocht zijn, en geeft dus een indicatie van het duurere segment. Het eerste kwartiel, 25% van de woningen wordt verkocht onder deze prijs, geeft een indicatie van het lagere segment.

Het gemiddelde kan al dan niet boven de mediaan liggen, afhankelijk van de verdeling van de verkochte prijzen. Indien er enkele exceptioneel dure woningen verkocht zijn, trekt dit het gemiddelde sterk naar boven, terwijl dit voor de mediaan veel minder het geval is. Met name bij de prijs van villa's in zeer residentiële buuren zien we dat het gemiddelde boven de mediaan ligt. Veelal zal het derde kwartiel dan ook verder verwijderd liggen van de mediaan dan het eerste kwartiel.

Bij bouwgronden zien we dat de gemiddelde prijs veelal sterk onder de mediaan ligt. Dit komt omdat de gemiddelde prijs gewogen wordt via oppervlakte en niet per perceel. Een groot perceel, dat typische een lagere prijs per m<sup>2</sup> heeft weegt zo veel zwaarder door. De mediaan wordt wel berekend op basis van het aantal percelen.

### **2.2.4. prijzen volgens oppervlakteklasse**

Om voor deze moeilijkheden deels te compenseren geven we de prijs weer per oppervlakte van het perceel. Bij appartementen is deze verfijning niet mogelijk.

We zien dat in de meeste centrumsteden, maar niet voor alle, de prijs van de kleinere oppervlakte klassen minder sterk gestegen is dan voor grotere.

Voor bouwgrond zien we dat de percelen die groter zijn dan 15 are de prijs soms zeer sterk gestegen is, wat mogelijk verklaard kan worden door het feit dat sommige van deze grote percelen verder verkaveld kunnen worden.

### **2.2.5. fiscale inkomens volgens leeftijd en type**

De ratio prijs/inkomen geeft de verhouding weer tussen de gemiddelde prijs van een gewoon woonhuis en een gemiddeld inkomen.

### **2.2.6. nieuwbouwvergunningen in detail (2005-2010)**

De nieuwbouwvergunningen geven een goed beeld van welk soort woning er gebouwd is. Het typische hoge aandeel van appartementen in 2005 en 2006 is licht afgenomen. Voornamelijk deze verschuiving zorgt ervoor dat de gemiddelde perceelsoppervlakte per woning (dus voor alle woningtypes samen) de laatste jaren terug is toegenomen.

## **2.3. Kaarten met kadastrale afdelingen**

Zie de bespreking op het einde in deel 1 van dit rapport. We willen onderstrepen dat bij de kaarten met betrekking tot de veranderingen van de woongelegenheden zowel de absolute veranderingen als de procentuele veranderingen belangrijk zijn,

maar een omgekeerd teken kunnen geven. We geven een voorbeeld. In een afdeling in de stadsrand is er een toename van het aantal appartementen met 200% , namelijk 10 appartementen die erbij komen. In een afdeling in de kern is er een toename van het aantal appartementen van 3%, maar gaat het over 50 appartementen. Dit dient men dan te lezen als : “de grootste procentuele groei ligt in de stadsrand, maar de belangrijkste toename van appartementen ligt nog in de kern.”

### **3. Opmerking**

Aangezien het opstellen van een dergelijke profielschets een intensief verwerkingsproces is van data, bestaat de mogelijkheid dat er, ondanks de veelvuldige controles, nog mogelijk een fout in de data geslopen is. U mag deze altijd overmaken aan de auteurs, zodat we in een update kunnen voorzien.