



**Algemene Volks- en Woningtelling
op 1 maart 1991**

**HUISVESTING
in sociaal-economisch en
geografisch perspectief
1981 - 1991**

Monografie nr. 10

1997

**Ministerie van Economische Zaken
Nationaal Instituut voor de Statistiek**

**Federale Diensten voor Wetenschappelijke,
Technische en Culturele Aangelegenheden**

**Algemene Volks- en Woningtelling
op 1 maart 1991**

**HUISVESTING
in sociaal-economisch en geografisch perspectief
1981 - 1991**

**L. Goossens (Sociologie, UFSIA)
I. Thomas (Géographie, UCL)
D. Vanneste (Geografie, K.U. Leuven)**

**met medewerking van
I. Debeer
V. Geurts**

**Verkrijgbaar bij het Nationaal Instituut voor de Statistiek
Leuvenseweg 44, 1000 Brussel**

**Rubenslei 2, 2018 Antwerpen
Coupure Rechts 620, 9000 Gent**

**Prijs : België : 600 BEF
Buitenland : 750 BEF**

**Postrekening nr 000-2005886-23 van het NIS,
Leuvenseweg 44 - 1000 Brussel**

Nr. 10

Auteursrecht voorbehouden.

Het reproduceren van de inhoud van deze publicatie is niet toegelaten, noch geheel, noch gedeeltelijk, noch in de oorspronkelijke, noch in bewerkte vorm, tenzij met schriftelijke machtiging vanwege het Nationaal Instituut voor de Statistiek.

Het gebruiken van de inhoud van deze publicatie als toelichting of bewijsvoering in een artikel, een boekbespreking of een boek is toegestaan, mits de auteurs en de bron duidelijk en nauwkeurig worden vermeld.

De auteur(s) is (zijn) verantwoordelijk voor de analyse van de basisgegevens alsook de commentaren.

Verantwoordelijke uitgever: Claude CHERUY, Leuvenseweg 44, 1000 Brussel.

WOORD VOORAF

Al meer dan een eeuw betekenen de volks- en woningtellingen om de tien jaar een omvangrijke administratieve operatie, maar ook de gelegenheid een echte socio-economische balans van de bevolking op te maken op het niveau van al de administratieve eenheden in het Rijk. De telling is een erg belangrijk werktuig om de kenschetsende elementen van onze bevolking en woningenbestand te kennen. Het is een momentopname van de demografische, economische, sociale en culturele realiteit in het land. Doordat ze exhaustief is, biedt de telling aan de professionele en wetenschappelijke wereld vele mogelijkheden voor de exploitatie van de gegevens.

In die optiek vond het Nationaal Instituut voor de Statistiek het bijzonder nuttig om de gegevens uit de telling van 1991 te integreren in het door de Diensten van de Eerste Minister - Diensten voor Wetenschap, Techniek en Cultuur (D.W.T.C.) - ontwikkelde "Valoriseringsprogramma voor de federale socio-economische databanken". Er werd dus een budget vrijgemaakt voor de uitwerking van een coherent programma om te komen tot een geheel van Monografieën van de telling. Er werden een veertigtal ontwerpen ingediend, die door een college van Belgische en buitenlandse experts werden getoetst aan criteria van kwaliteit en conformiteit aan de doelstellingen van het "Programma".

Uiteindelijk werden elf monografieën uitgekozen, die in deze verzameling zijn opgenomen. Zij is de vrucht van een nauwe samenwerking tussen de D.W.T.C., het N.I.S., de auteurs en de professoren R. Lesthaeghe (VUB) en H. Van der Haegen (KUL), die instonden voor de wetenschappelijke coördinatie van het project.

Een atlas van de telling zal eveneens gerealiseerd worden in het kader van dit project.

Lijst van de monografieën (publicatie in 1997, in volgorde van beschikbaarheid van de studies)

- 1 De bevolkingsevolutie. De bevolking naar leeftijd en geslacht.
- 2 Bevolkingsmigraties
- 3 De allochtone bevolking van België
- 4 Huishoudens en gezinnen
- 5 Nuptialiteit en vruchtbaarheid
- 6 Werkgelegenheid en regionale sociaal-economische structuren
- 7 Ruimtelijke dimensie van de werkgelegenheid
- 8 Werkgelegenheid voor vrouwen en segregatie
- 9 Scholarisatie, onderwijsniveau en tewerkstelling
- 10 Huisvesting in sociaal-economisch en geografisch perspectief
- 11 Verstedelijking en pendel

Op het einde van elk boekdeel komt een abstract in het Engels.

De promotoren danken alle personen die het op welke wijze ook mogelijk hebben gemaakt dit project te verwezenlijken. In het bijzonder gaat hun dank naar Roger Vanrenterghem (N.I.S.), en Patrick Deboosere (steunpunt Demografie) voor zijn beschikbaarheid en efficiëntie bij het leveren van de basisgegevens.

INHOUD

<u>1. INLEIDING</u>	7
<u>2. METHODOLOGISCHE TOELICHTING</u>	11
2.1 SOCIOLOGISCHE LUIK	11
2.1.1 STEEKPROEVEN	11
2.1.1.1 Selectie	11
2.1.1.2 Betrouwbaarheid	12
2.1.2 INDICATOREN	15
2.2 RUIMTELIJKE ANALYSE VAN DE HUISVESTING: METHODOLOGISCHE KEUZE	16
2.2.1 GEGEVENS	16
2.2.2 CARTOGRAFISCHE METHODE	18
2.2.3 UNIVARIATE EN MULTIVARIATE ANALYSES	18
<u>3. GLOBALE HUISVESTINGSSITUATIE IN 1991 EN EVOLUTIE 1981-1991</u>	21
3.1 SOCIOLOGISCHE BENADERING	21
3.1.1 AANTAL WONINGEN	21
3.1.2 BEWONERSTITEL	22
3.1.3 WONINGTYPE	22
3.1.4 WOON- EN LEEFCOMFORT	23
3.1.5 BOUWJAAR EN VERBOUWINGEN	24
3.1.6 AANTAL WOONVERTREKKEN EN OPPERVLAKTE	24
3.1.7 CENTRALE WOONINDICATOR	29
3.1.7.1 Woningkwaliteit	30
3.1.7.2 Woon- en leefcomfort	31
3.1.7.3 Woningbezetting	32
3.1.7.4 Woonomgeving	34
3.1.7.5 Synthese	34
3.1.8 EIGENDOMS- VERSUS HUURSECTOR	37
3.2 GEOGRAFISCHE DIMENSIE	40
3.2.1 BOUWPERIODE EN VERBOUWINGEN	40
3.2.1.1 Ruimtelijke structuur van individuele ouderdomsindicatoren	40
3.2.1.2 Multivariate benadering	43
3.2.2 COMFORT	56
3.2.2.1 Ruimtelijke structuur van individuele comfortindicatoren	56
3.2.2.2 Multivariate benadering	60
3.2.3 WONINGTYPE EN WONINGGROOTTE	73
3.2.3.1 Ruimtelijke structuur van individuele type- en grootte-indicatoren	73
3.2.3.2 Multivariate benadering	74
<u>4. BINDING VAN DE WOONSITUATIE MET SOCIO-ECONOMISCHE KENMERKEN</u>	91
4.1 SOCIO-ECONOMISCHE BEWONERSCATEGORIEEN EN HUN WOONSITUATIE	91
4.1.1 HUISVESTINGSSITUATIE NAAR LEEFTIJDSCATEGORIE	94
4.1.2 HUISVESTINGSSITUATIE NAAR HUISHOUDTYPE EN LEEFTIJD	98
4.1.3 HUISVESTINGSSITUATIE NAAR PROFESSIONELE SITUATIE EN LEEFTIJD	107
4.1.3.1 Eenverdieners versus meerverdieners en soort inkomen	107
4.1.3.2 Aantal tewerkgestelden en beroepsstatuut	112

4.1.4 HUISVESTINGSSITUATIE NAAR ONDERWIJSNIVEAU EN LEEFTIJD	117
4.1.5 HUISVESTINGSSITUATIE NAAR NATIONALITEIT EN LEEFTIJD	122
4.2 DEMOGRAFISCHE STRUCTUREN EN SOCIO-ECONOMISCHE BEWONERS-CATEGORIEEN VERSUS HUISVESTING IN GEOGRAFISCH PERSPECTIEF	126
4.2.1 RUIMTELIJKE PATRONEN VAN DEMOGRAFISCHE STRUCTUREN EN SOCIO-ECONOMISCHE BEWONERSCATEGORIEEN	126
4.2.1.1 Enkele individuele indicatoren met betrekking tot huishoudgrootte en leeftijd van de referentiepersoon	126
4.2.1.2 Enkele individuele patronen met betrekking tot eigenaars versus huurders en referentiepersonen van vreemde nationaliteit	128
4.2.1.3 Multivariate benadering	130
4.2.2 RUIMTELIJKE DIMENSIES VAN HUISVESTING: GLOBAAL SYNTHESEPATROON	158
4.2.2.1 Globale ruimtelijke structurering van het Belgische woningbestand	158
4.2.2.2 Regionalisering van het Belgische woningbestand	167
<u>5. HUISVESTINGSSITUATIE OP GROOT- EN REGIONAALSTEDELJIK NIVEAU</u>	175
5.1 INLEIDEND KADER: DE GEBRUIKTE TYPOLOGIE	175
5.2 HUISVESTING NAAR VERSTEDELJIKINGSGRAAD	176
5.3 EXEMPLARISCHE BENADERING VAN DE GROOT- EN REGIONAALSTEDELJKE WOONSITUATIE OP BUURTNIVEAU	182
5.3.1 BRUSSEL	182
5.3.1.1 Univariante benadering: ruimtelijke patroon van enkele individuele indicatoren	183
5.3.1.2 Multivariate benadering	189
5.3.2 GENT	218
5.3.2.1 Univariante benadering: ruimtelijk patroon van enkele individuele indicatoren	218
5.3.2.2 Multivariate benadering	222
5.3.3 NAMUR	246
5.3.3.1 Univariante benadering: ruimtelijk patroon van enkele individuele indicatoren	247
5.3.3.2 Multivariate benadering	250
<u>6. WONEN EN WOONBELEID: EEN PERMANENTE, COMPLEXE, GEZAMENLIJKE EN DEMOCRATISCHE OPGAVE. BELEIDSAANBEVELINGEN</u>	275
6.1 DE 'VOLKSTELLINGSMONOGRAFIE HUISVESTING' ALS PILOOTPROJECT	275
6.2 INHOUDELIJKE BELEIDSAANBEVELINGEN	277
6.2.1 DE INERTE KRACHTEN VAN DE WONINGMARKT	277
6.2.2 DE NOOD AAN EEN DRIEVOUDIG GEDIFFERENTIEERD WOONBELEID	278
6.2.2.1 Naar een categoriaal gedifferentieerd woonbeleid?	278
6.2.2.2 Naar een sectoraal gedifferentieerd woonbeleid?	279
6.2.2.3 Naar een territoriaal gedifferentieerd woonbeleid?	280
6.2.3 NAAR EEN GEDECENTRALISEERD WOONBELEID	282
6.2.3.1 Naar een regionaal gedecentraliseerd woonbeleid	282
6.2.3.2 Naar een lokaal gedecentraliseerd woonbeleid	284
6.2.3.3 Naar een lokaal beleid van wijkontwikkeling?	286
6.2.4 NAAR EEN INCLUSIEF WOONBELEID MET EEN SOCIAAL DRAAGVLAK?	287
<u>BIBLIOGRAFIE</u>	288

1. INLEIDING

Voorliggend onderzoek werd uitgevoerd door een multi-disciplinair team van sociologen en geografen. Beide benaderingen zijn duidelijk complementair zowel naar studiemethode als naar benaderingswijze. De onderzoeksgroep van Prof. L. Goossens (Steunpunt Wonen en Woonbeleid, UFSIA) hanteert op de eerste plaats een categoriale benadering van het aspect "huisvesting", met nadruk op de differentiële participatie van de verschillende bewonerscategorieën binnen de woningmarkt. De bijdrage van Prof. I. Thomas (Géographie, UCL en NFWO) en Prof. D. Vanneste (Sociale en Economische Geografie, K.U.Leuven) gaat uit van een ruimtelijke benadering. Het uitgangspunt ligt hier duidelijk bij de ruimtelijke spreiding en de ruimtelijke onevenwichten in de Belgische huisvestingssituatie en dit op verschillende schaalniveaus (buurten/wijken voor stedelijke agglomeraties, gemeenten voor het nationaal en regionaal patroon).

Beide benaderingen staan garant voor een interessante vervlechting van de categoriale benadering (welke zijn de sterke en de zwakke bewonersgroepen in functie van hun huisvesting?) en de ruimtelijke of geografische benadering (welke ruimtelijke patronen vertonen woningcomfort en andere woonindicatoren en welke ruimtelijke welvaartsspreiding kan daaruit worden afgeleid?). De integratie van beide benaderingen en onderzoeksresultaten zal niet alleen leiden tot een beter inzicht in de structuur van de woningmarkt en de mechanismen rond het woningaanbod maar zal ook probleemgebieden en hun achtergronden scherper tot uiting brengen.

Interessant is daarenboven dat dit project nieuw licht werpt op de ontwikkelingen die zich van 1981 tot 1991 op de woningmarkt hebben voorgedaan, in welk opzicht en in welke mate specifieke bewonerscategorieën dragers dan wel slachtoffers van die ontwikkelingen zijn geweest en hoe een en ander zich in geografisch opzicht heeft gemanifesteerd. Een beter en meer genuanceerd inzicht in de bestudeerde periode is alleen al om wetenschappelijke redenen geen luxe omdat de algemene sociaal-economische crisis die vanaf het begin van de jaren zeventig de kop opstak, omwille van een aantal omstandigheden, zich pas in de loop van de jaren tachtig in de woningsector echt begon te manifesteren. Maar ook de beleidsverantwoordelijken zullen hun voordeel halen uit de nieuwe bevindingen. De ononderbroken successen die zij (althans) binnen hun eigen logica hebben geboekt in de naoorlogse periode en zeker ten tijde van de unitaire welvaartsstaat, maken dat de oude aanpak, ook in ons geregionaliseerd crisistijd, tot vrij recent kritiekloos werd aangehouden.

In de voorliggende monografie baseerden wij ons op de Volks- en Woningtellingen van 1981 en 1991.

In de Woningtelling zijn een massa gegevens samengebracht m.b.t. woning- en bewonerscategorieën zoals bouwperiodes of comfortelementen of het onderscheid tussen eigenaars en huurders. In de verschillende benaderingen vormen elk van deze categorieën even zoveel indicatoren (of variabelen) die als uitgangspunt kunnen gebruikt worden voor een aantal analyses. Deze moeten dan leiden tot de beschrijving, de verklaring, de evaluatie en aanbevelingen tot bijsturing van het ruimtelijk woonpatroon zo dit bepaalde sociale of ruimtelijke onevenwichten vertoont die als welvaartsonevenwichten kunnen geïnterpreteerd worden.

Het spreekt vanzelf dat niet alle mogelijke verbanden of variabelen kunnen aan bod komen. Onze keuze zal dan ook voornamelijk gericht zijn op dié elementen die een duidelijke ruimtelijke structurering van onze woningvoorraad aantonen.

Bovendien zijn niet alle gegevens even interessant, zelfs al vertonen zij een duidelijke sociale en/of ruimtelijke structuur. Wij hebben dan ook vooral dié gegevens geselecteerd die hetzij een problematiek m.b.t. wonen daartstellen, hetzij een structurerend element van de woningmarkt vertegenwoordigen door het gewicht van hun aanwezigheid. Ook de mate waarin afwijkingen ten opzichte van een gemiddelde situatie worden vastgesteld, en dit zowel in positieve als in negatieve zin, zijn aanleiding om aan bepaalde indicatoren extra aandacht te besteden.

Concreet betekent dit dat bijvoorbeeld meer aandacht zal worden besteed aan verwarming met steenkool dan aan verwarming met stookolie gezien verwarming met steenkool een duidelijke problematiek

vertegenwoordigt -(te) lage woonkwaliteit- in tegenstelling tot verwarming met stookolie. Verwarming met hout of zonne-energie zullen dan weer buiten beschouwing gelaten worden omdat het hier slechts zeer kleine absolute aantallen betreft.

Om redenen die in hoofdstuk 2 worden toegelicht, opteerden wij, in het sociologische luik, voor een weloverwogen gestratificeerde steekproef van de beschikbare gegevens (particuliere huishoudens en hun woning). Het resultaat is dat we omtrent (het verschil tussen) beide volkstellingsjaren uitspraken kunnen formuleren die representatief zijn voor de hele Belgische bevolking in haar respectievelijke socio-economische en socio-demografische deelcategorieën en voor het bijbehorende woningpark. Die representativiteit geldt tot op het niveau van de gemeenten en bijgevolg dus ook voor alle daarop geaggregeerde territoriale en bestuurlijke niveaus (arrondissement, provincie, regio, streek, ...).

Het spreekt voor zich dat bij de geografische benadering de cartografische weergave centraal zal staan, vermits de kaart hét communicatiemiddel bij uitstek vormt om de ruimtelijke spreiding van een fenomeen in al zijn nuances naar voren te brengen.

De intra-regionale verschillen zijn in vele gevallen groter dan de inter-regionale verschillen zodat het meten van de ruimtelijke ongelijkheden noodzakelijkerwijs op een voldoende gedetailleerd niveau geanalyseerd moet worden. Daarom zal het nationaal patroon worden bestudeerd, uitgaande van de gemeente als basiseenheid en voor het stedelijk patroon vormen de buurten een geschikt basisniveau. Representativiteit is hier het best gegarandeerd door het gebruik van de gegevens uit de finale Woningtellingtabellen van het NIS die betrekking hebben op de volledige woningvoorraad.

Gemeenschappelijk aan de werkwijze in hoofdstuk 3 en 4 van de sociologen en de geografen van het 'woonteam' dat dit onderzoek uitvoerde, is hun poging om de 'evidente' eendimensionele karakteristieken van de woonsituatie te 'synthetiseren'. Zo ontwikkelden de sociologen een centrale woonindicator die moet toelaten (de evolutie van) een woningpark op meerdere kwaliteitskarakteristieken en karakteristieken van woon- en leefcomfort (inclusief de woonomgeving) tegelijkertijd te beoordelen. Vanuit een vergelijkbare bekommernis opteerden de geografen (naast de univariate benadering) bij voorkeur voor multivariate (multidimensionele) analyses.

Vooreerst is een status questionis vereist m.b.t. de structuur van het woningbestand op basis van resp. verbanden afgeleid uit de steekproef en uit de variabelen uit de finale Woningtellingtabellen van het NIS voor 1991 en hun evolutie sinds de vorige Woningtelling in 1981. In sommige maatschappelijke structuren en ruimtelijke gebieden bestaat een continuïteit -het woningbestand vertegenwoordigt immers een omvangrijke en vrij duurzame investering die slechts langzame wijzigingen toelaat- wat niet belet dat in andere gevallen verschuivingen in het patroon optreden en dit zowel in de zin van uitdiepen als verkleinen van relatieve verschillen op sociaal-economisch en ruimtelijk vlak. In het sociologische luik gaat het vooral om de maatschappelijke segmentering. In de geografische structuur, d.w.z. de ongelijke spreiding van elementen m.b.t. de woningvoorraad, wordt getracht om aan te tonen dat de woonfunctie één van de actoren is in de morfologische én functionele competitie voor de schaarse ruimte.

In wat vooraf gaat klinkt reeds de noodzaak door om, bij de beide benaderingen, de structurerende dimensies van de woningmarkt naar voren te halen, m.a.w. wat maakt dat de woningmarkt geen uniforme structuur vertoont en welke woning- en bewonerskenmerken gaan samen? Het gaat dus niet alleen om de woning als dusdanig (hoofdstuk 3) maar ook om hun samenhang met (sociaal-economische) bewonerskenmerken (hoofdstuk 4) die des te belangrijker is naarmate hieruit conclusies kunnen afgeleid worden m.b.t. welvaart of naarmate enig waardeoordeel mogelijk wordt i.v.m. het (niet) wenselijk zijn van bepaalde woonsituaties.

Naar aanleiding van een onderzoek rond de Woningtelling van 1981 (Van der Haegen en Vanneste 1985) schreven wij reeds: "In een periode waarin zovelen niet alleen belang stellen in de welvaart van onze bevolking maar ook trachten deze te behouden en vooral te verbeteren, is een inzicht in de ruimtelijke

verschillen die optreden (binnen de woningvoorraad) noodzakelijk... De woninguitrusting vormt een goede weerspiegeling van de socio-economische structuur van de bevolking."

In hoofdstuk 4 gaat de sociologische benadering dan ook voornamelijk in op een typering van bewonerscategorieën in combinatie met hun woonsituatie, waarbij verbanden in hoog detail zijn onderzocht. Een geografische typering naar de ruimtelijke spreiding in verband met de dominante woning- én bewonerskenmerken in de Belgische gemeenten, dient sterke en vooral zwakke gebieden tot uiting brengen waaraan het regionale en (groot)stedelijke welvaartspectief kan worden getoetst.

De processen die uiting geven aan sociaal-economische structuren en ruimtelijke patronen, zullen behandeld worden voor zover zij, als achterliggende oorzaken of verklarende factoren, de sociale en ruimtelijke woonverschillen kunnen verduidelijken. Er is vanzelfsprekend een relatie met financiële structuren (inkomens, prijzen).

In hoofdstuk 5 van deze monografie verwoorden we onze onderzoeksbevindingen inzake de huisvestingssituatie op grootstedelijk en op regionaalstedelijk niveau. Daarbij gaan we eerst nader in op de woonsituatie naar verstedelijkingsgraad en analyseren we tenslotte, bij wijze van voorbeeld, de woonsituatie op buurtniveau in respectievelijk de steden Brussel, Gent en Namur. Brussel staat daarbij model voor de woonsituatie in de andere Belgische grootsteden (Antwerpen en Luik). Namur selecteerden we als een goede illustratie van de complexe stedelijke entiteit die we ook aantreffen in de steden (kleiner dan de grootstad) van het regionale type. Gent tenslotte vertegenwoordigt een model dat tussen beide vorige inpast.

Hieruit zal tevens blijken dat men ook de ruimtelijke verschillen in sociaal-demografische ontwikkeling en "geaardheid" van stadsdelen niet uit het oog mag verliezen om de geografische differentiatie van de huisvesting te verklaren.

De aspecten van huisvesting, laten een zelfstandige uitwerking toe binnen het onderzoeksdomein van de sociale geografie zowel als van de sociologie en het sociaal beleid, elk vanuit hun eigen invalshoek. Een samenwerking tussen beide disciplines biedt evenwel de kans om de wederzijdse resultaten te verrijken. Hierdoor worden de inzichten in de beïnvloedende of zelfs sturende elementen van de huidige (en toekomstige?) spreiding van de woon- en welvaartsituatie verdiept en de ruimtelijke knelpunten beter geduid. Door geografische en maatschappelijke factoren samen te brengen moet het mogelijk zijn om de probleemgebieden dus beter af te bakenen en, in het kader van het woonbeleid, zowel sociaal als territoriaal gebonden adviezen te formuleren m.b.t. woonsituaties en welvaartsniveaus. Dit vindt uiting in hoofdstuk 6.

Zonder vooruit te willen lopen op de bevindingen van het onderzoek kan hier toch al gesignaleerd worden dat er globaal gesproken eens te meer doorslaggevende argumenten kunnen worden uit gedistilleerd voor een doorgedreven categoriaal, sectoraal en territoriaal selectief woonbeleid. En terloops, maar niet minder frappant, de wetten van het wonen hebben niet zelden lak aan officiële, administratieve (inclusief regionale) grenzen.

2. METHODOLOGISCHE TOELICHTING

2.1 SOCIOLOGISCHE LUIK

2.1.1 STEEKPROEVEN

2.1.1.1 Selectie

Voor het sociologische luik van deze volkstellingsmonografie werd een steekproef uit de Volks- en Woningtellingen van 1 maart 1981 en 1 maart 1991 ter beschikking gesteld.¹ In de steekproeven zijn de Belgische gemeenten proportioneel vertegenwoordigd. Dit maakt het mogelijk om zowel voor 1981 als voor 1991 representatieve uitspraken te doen over de gehele Belgische bevolking en over specifieke bevolkingsgroepen (zgn. cross-sectionele analyses). Door de cijfers van beide jaren in een 'tijdreeks' te plaatsen kunnen bovendien maatschappelijke trendbewegingen worden bestudeerd. De steekproeven bevatten echter niet dezelfde woningen in beide jaren van de Volkstelling. Noch woningen, noch huishoudens worden gevolgd over de tijd, zodat veranderingen op individueel niveau niet kunnen worden geregistreerd (zgn. longitudinale analyses).

Het voordeel van een steekproef is dat kenmerken onderling gekruist kunnen worden. Men is bijgevolg niet beperkt tot de combinatie van kenmerken weergegeven in de gepubliceerde tabellen. Enkel wanneer de situatie of evolutie van de woningmarkt in absolute termen wordt beschreven, wordt teruggegrepen naar de gepubliceerde tabellen van het NIS.

De statistische eenheid van een woningtelling is uiteraard de 'woning'. In de Woningtellingen heeft het begrip 'woning' echter niet de technische betekenis die er in de bouwsector aan wordt gegeven. De definitie van 'woning' is er gebaseerd op het begrip 'huishouden': een woning is iedere overdekte ruimte die bestemd is om bewoond te worden door een huishouden of als dusdanig wordt gebruikt. Tussen de begrippen 'woning' en 'huishouden' bestaat bijgevolg een nauw verband.

Als huishouden worden bijgevolg ook beschouwd een persoon die gewoonlijk alleen leeft alsook twee of meer personen, al dan niet met elkaar verwant, die gewoonlijk eenzelfde woning betrekken en er samenleven. Hiertoe behoren ook de personen die tijdelijk uit het huishouden afwezig zijn, waaronder huishoudleden die met vakantie zijn of in het ziekenhuis verblijven, studenten op internaat of op kot en dienstplichtigen onder de wapens.

In de sociologische analyses wordt gewerkt met particuliere huishoudens. Het adjectief 'particulier' betekent dat het om zelfstandig wonende (meestal familiale) huishoudens gaat. Als collectieve huishoudens worden beschouwd: de groepen van personen die samenwonen in kloosters, in weeshuizen, in arbeidershomes, in liefdadigheidsinstellingen en andere gelijkaardige instellingen; sommige beroepsmilitairen die samen in kazernes wonen voor zover zij geen ander hoofdverblijf in België hebben aangehouden; gedetineerden in strafinrichtingen en geesteszieken die in de 'gesloten' afdeling van psychiatrische inrichtingen verblijven voor zover de personen in deze inrichtingen en tehuizen samenwonen en er hun gewone verblijfplaats hebben. Al deze collectieve huishoudens behoren niet tot de onderzoekspopulatie.

Gezien het nauwe verband tussen de begrippen 'particuliere woningen' en 'particuliere huishoudens' zou het aantal bewoonde particuliere woningen in principe gelijk moeten zijn aan het aantal particuliere huishoudens. Uit tabel 3 kunnen we echter opmaken dat er zowel in 1981 als in 1991 aanzienlijke verschillen bestaan tussen beiden. Een eerste verklaring hiervoor is te vinden in het aantal mobiele woningen bewoond door particuliere huishoudens. Deze worden zowel in 1981 als in 1991 niet bij de bewoonde particuliere woningen gerekend. Het gaat om respectievelijk 4180 en 3391 woningen (of huishoudens). Het overblijvende verschil in 1981, namelijk 4021 particuliere huishoudens méér dan particuliere woningen, moet volgens het NIS gezocht worden bij de huishoudens die op 1 maart 1981 tijdelijk uit België afwezig waren. Sommige huishoudens behielden overeenkomstig de onderrichtingen voor het houden van de bevolkingsregisters hun gewone verblijfplaats in België, zonder hier echter een woning te betrekken. Deze huishoudens werden

uiteraard niet opgenomen in de Woningtelling, maar zij werden wel geteld bij de huishoud- en personentelling. Tot deze categorie behoren met name de huishoudens van de meeste beroepsmilitairen in Duitsland, de huishoudens van sommige Belgische diplomaten in het buitenland, de huishoudens van het Belgische personeel voor ontwikkelingssamenwerking dat voor een tijdelijke opdracht in het buitenland was tewerkgesteld en dergelijke meer. In 1991 speelt dit zeker ook mee. Het is echter onmogelijk dat het verschil (na de mobiele woningen bewoond door particuliere huishoudens in mindering te hebben gebracht) volledig hieraan is toe te schrijven. Bovenstaande categorie huishoudens maakt hier wel deel van uit, maar daarnaast zijn ook alle particuliere huishoudens die wel in België verbleven op 1 maart 1991 maar die het woningformulier niet invulden, in deze categorie opgenomen. In totaal zijn er in 1991 201 570 niet-inge vulde woningformulieren. Deze werden in de gepubliceerde tabellen van het NIS verder niet opgenomen. De categorie 'onbekend' voor de verschillende woonindicatoren omvat enkel de item-non-respons, dat wil zeggen de non-respons op die specifieke vraag. Dit verklaart dan ook meteen het grote verschil in non-respons tussen 1981 en 1991. In 1981 zijn de niet-inge vulde woningformulieren namelijk per item samen met de item-non-respons in de categorie 'onbekend' ondergebracht, waardoor deze categorie voor de meeste woonindicatoren bijna dubbel zoveel huishoudens omvat dan in 1991.

In de omschrijving van het begrip 'particulier huishouden' wordt de woonproblematiek onmiddellijk gekoppeld aan het (eventueel) samenleven van individuen. De keuze van het huishouden als analyse-eenheid is verantwoord omdat het huishouden een centrale rol speelt in de huisvestingsproblematiek en in realiteit fungeert als eenheid van inkomsten en uitgaven.

Op basis van de NIS-codes van de gemeenten en de volgnummers kan worden bepaald welke individuen tot eenzelfde huishouden behoren. Daarnaast wordt elk huishouden gevraagd een referentiepersoon binnen het huishouden aan te duiden. De referentiepersoon is de persoon die inzake gezinsaanlegingen gewoonlijk de contacten met de overheid onderhoudt. Een alleenstaande wordt uiteraard altijd als referentiepersoon beschouwd. Als het huishouden uit meerdere personen bestaat, moet voor elk van deze personen de verwantschap met de referentiepersoon worden aangegeven. Op basis daarvan kon aan alle individuen een positie binnen het huishouden worden toegekend. Wel hebben we een aantal hercoderingen doorgevoerd. De Belgische Volkstelling voorziet namelijk noch in 1981 noch in 1991 in de mogelijkheid tot 'ongehuwd samenwonen'. Bij samenwonenden zonder huwelijksband die officieel eenzelfde residentie hebben, wordt de partner geregistreerd als een volwassene zonder relatie met de referentiepersoon. Mits een aantal controles op geslacht, leeftijd, burgerlijke staat en huishoudsamenstelling werden deze personen door ons gecodeerd als 'partners'.

Uit beide steekproeven (1981 en 1991) werden tenslotte nog enkele huishoudens verwijderd. Het gaat in de eerste plaats om huishoudens bestaande uit één of meer schoolgaande kinderen jonger dan 17 jaar (1 huishouden in 1991, 5 huishoudens in 1981). Daarnaast werden, in het licht van het onderzoeksopzet, ook de huishoudens die het woningformulier niet invulden en/of op alle vragen met betrekking tot de woning een missing hadden (1227 huishoudens in 1981, 32 huishoudens in 1991) niet in de steekproef weerhouden.² Na deze selectie is het Brussels Hoofdstedelijk Gewest in beide steekproeven licht ondervertegenwoordigd, het Vlaamse Gewest licht oververtegenwoordigd (zie tabel 1).

2.1.1.2 Betrouwbaarheid

De vraag stelt zich hoe betrouwbaar de steekproeven zijn. Het is immers de bedoeling om op basis van een steekproef uitspraken te doen over de totale populatie. Willen de inductieve uitspraken van steekproef naar populatie een voldoende mate van betrouwbaarheid bezitten, dan mag de steekproef niet systematisch vertekend zijn en moet zij een goede weerspiegeling vormen van de populatie in al haar eigenschappen en dus representatief zijn voor de populatie. De mate van vertekening en representativiteit zijn afhankelijk van de aard van de steekproeftrekking en van de steekproefomvang.

De steekproeven uit de Volks- en Woningtellingen van 1981 en 1991 zijn beide sequentiële (systematische) steekproeven : vertrekkend van een willekeurig nummer werd elke 70ste woning in de steekproef opgenomen. Als de volgorde van de woningen in de oorspronkelijke lijst willekeurig is ten opzichte van de kenmerken

(variabelen) gebruikt in de analyse en als de oorspronkelijke lijst volledig is, dan is een systematische steekproef equivalent aan een aselechte steekproef, waarbij ieder element uit de populatie dezelfde kans heeft om in de steekproef te worden opgenomen.³

De eerste voorwaarde impliceert dat de ordening van de cases (in casu woningen) geen patroon vertoont, noch periodieke of cyclische kenmerken. Zo mogen de woningen bijvoorbeeld niet gerangschikt zijn naar bouwjaar of woningtype. Vermits de woningen werden gerangschikt volgens gemeente en volgnummer van het huishouden, kunnen we stellen dat aan deze voorwaarde werd voldaan. De enige voorwaarde waaraan eventueel kan worden getwijfeld is de volledigheid van de oorspronkelijke lijst. Het gaat hier immers om officiële gegevens die niet steeds overeenstemmen met de feitelijke situatie. Bovendien zijn daklozen en illegalen niet in de lijst opgenomen.

De tweede vraag die zich stelt, is hoe betrouwbaar en accuraat de uitspraken zijn die we op basis van de steekproef, gezien haar omvang, doen over de totale populatie. Deze vraag kunnen we beantwoorden aan de hand van volgende statistische formule (Spiegel, 1990):

$$|p - \hat{p}| = \frac{t * 0,5}{\sqrt{n}}$$

waarbij

- p = populatiefractie
- $\hat{p}$ = steekproeffractie (percentage gedeeld door 100)
- n = steekproefgrootte
- t = t-waarde (verdeling van Gossett)

Bij 50192 steekproefeenheden (het totale aantal bruikbare huishoudens in 1981) en bij een t-waarde van 1.96 (of 95% betrouwbaarheid) geeft de formule 0.44%. Bij 53565 steekproefeenheden (totale aantal bruikbare huishoudens in 1991) en bij eenzelfde t-waarde (1.96) geeft de formule 0.42%. Dit betekent dat men mag verwachten dat in 19 van de 20 gevallen het steekproefpercentage ten hoogste respectievelijk 0.44% en 0.42% afwijkt van het populatiepercentage. In tabel 2 wordt een overzicht gegeven van de resultaten bij gebruik van andere t-waarden (significantieniveaus) en voor de drie gewesten.

De formule geldt voor enkelvoudige aselechte steekproeven waarbij de waarnemingen opgesplitst zijn in twee groepen, namelijk de waarnemingen met een bepaald kenmerk en de waarnemingen zonder dat kenmerk (bijvoorbeeld eigenaars en niet-eigenaars). Bovendien wordt verondersteld dat de populatiepercentages beide 50% bedragen. Hoger werd reeds aangetoond dat de steekproeven equivalent zijn aan aselechte steekproeven. In de analyses zijn de waarnemingen echter doorgaans in meer dan twee groepen opgesplitst en de populatiepercentages niet gelijk aan 50%, waardoor de afwijkingen iets groter kunnen uitvallen.

Toch kunnen we stellen dat de uitspraken op basis van deze steekproeven met zeer grote waarschijnlijkheid ook gelden voor de totale onderzoekspopulatie. Tot slot wordt in tabel 3 een vergelijking gemaakt tussen de steekproeven en de gepubliceerde tabellen van de Volkstellingen met betrekking tot enkele relevante eigenschappen, waaruit eveneens blijkt dat de steekproeven een goede afspiegeling zijn van de populatie.

Tabel 1: Vergelijking steekproeven en gepubliceerde tabellen, Gewesten en België, 1981-1991.

	alle particuliere huishoudens		na verwijdering niet-buikbare huish.*		particuliere huish. in gepubliceerde tabellen VT	
	1981	1991	1981	1991	1981	1991
Vlaanderen	54.5	57.1	55.6	57.1	54.5	55.7
Wallonië	32.9	32.3	32.9	32.3	32.9	32.6
Brussel	12.6	10.6	11.5	10.6	12.6	11.6
Totaal	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
absolute aantallen	51 419	53 598	50 192	53 565	3 608 178	3 953 125

* niet-buikbare huishoudens= huishoudens bestaande uit kinderen en huishoudens met niet-ingevuld woningformulier

Bron: Nationaal Instituut voor de Statistiek: gegevens van de Volkstellingen van 1.3.1981 en 1.3.1991 (steekproef 1/70).

Tabel 2 : Overzicht betrouwbaarheid en nauwkeurigheid steekproefpercentages.

significantienniveau t-waarde	.20 1282	.10 1645	.05 1.96	.02 2326	.01 2576	.001 3291
1981						
België	0.29	0.37	0.44	0.52	0.57	0.73
Vlaanderen	0.38	0.49	0.59	0.70	0.77	0.99
Wallonië	0.50	0.64	0.76	0.91	1.00	1.28
Brussel	0.84	1.08	1.29	1.53	1.69	2.16
1991						
België	0.28	0.36	0.42	0.50	0.56	0.71
Vlaanderen	0.37	0.47	0.56	0.66	0.74	0.94
Wallonië	0.49	0.63	0.75	0.88	0.98	1.25
Brussel	0.85	1.09	1.30	1.55	1.71	2.19

Bron: Nationaal Instituut voor de Statistiek: gegevens van de Volkstellingen van 1.3.1981 en 1.3.1991 (steekproef 1/70).

Tabel 3: Vergelijking enkele socio-economische kenmerken en woonkenmerken in de steekproeven en gepubliceerde tabellen, België, 1981-1991.

	steekproeven		gepubliceerde tabellen	
	1981	1991	1981	1991
socio-economische kenmerken				
% mannen	49.0	48.9	48.8	48.9
% 65-plussers	14.4	15.4	14.4	15.1
% Belgen	91.6	91.8	91.1	91.0
aantal individuen *	136 333	135 239	9 848 647	9 978 681
% alleenstaanden	22.4	26.8	23.2	28.4
% uit de echt gescheiden referentiepersoon	4.2	7.5	4.3	7.7
gemiddelde huishoudensgrootte	2.7	2.5	2.7	2.5
aantal huishoudens *	50 192	53 565	3 608 178	3 953 125
woonkenmerken				
% eigenaars	60.8	65.0	60.8	65.4
% centraal verwarmde woningen	51.2	61.2	51.3	60.1
% met telefoonaansluiting	62.1	86.3	61.9	78.4
% eengezinswoningen	73.0	74.2	73.1	73.2
% gebouwd voor 1946	49.8	37.3	50.1	37.0
% met personenwagen(s)	65.9	72.0	66.1	72.4
aantal woningen *	50 192	53 565	3 599 977	3 748 164

* absolute aantallen

Bron: Nationaal Instituut voor de Statistiek: gegevens van de Volkstellingen van 1.3.1981 en 1.3.1991 (steekproef 1/70).

2.1.2 INDICATOREN

De gehanteerde indicatoren vergen eveneens een korte toelichting. Naast de gewone omzetting van alfanumerieke waarden in numerieke waarden en de indeling in categorieën (o.a. leeftijd en nationaliteit) werden ook een aantal nieuwe indicatoren aangemaakt en hercoderingen doorgevoerd. Zo werden op basis van de NIS-codes van de gemeenten de variabelen gewest, provincie, arrondissement en verstedelijkingsgraad⁴ aangemaakt.

Bij de bewonerstitel worden drie categorieën onderscheiden : eigenaars, huurders en gratis bewoners. Onder de eigenaars vallen ook de mede-eigenaars en vruchtgebruikers. Wanneer het huishouden een (eventueel verminderde) huurprijs betaalt voor de woning wordt het in de categorie 'huurders' ondergebracht. Dit geldt ook voor de huishoudens die een woning bewonen tegen betaling van een lijfrente. De categorie 'gratis bewoners' omvat de huishoudens die een woning kosteloos ter beschikking gesteld kregen. Hierbij kan het gaan om een dienstwoning, maar ook om een vrije woning die kosteloos ter beschikking werd gesteld door verwanten van een huishoudlid, door een andere persoon dan de werkgever van een huishoudlid of door een instelling (overheid, kerkfabriek, enz.).

In de analyses wordt vaak enkel het onderscheid tussen eigenaars en niet-eigenaars weerhouden. De gratis bewoners en huurders maken dan samen de categorie niet-eigenaars uit.

Met betrekking tot de woningkenmerken werden (ook voor 1981) de variabelen klein, middelmatig en groot comfort geconstrueerd. Hiervoor werden de definities uit de gepubliceerde tabellen van de Volks- en Woningtelling van 1991 overgenomen. Klein comfort wordt daarin gedefinieerd als het bezit van stromend water binnen de woning, een wc met waterspoeling en een badkamer of stortbad. Middelmatig comfort omvat naast klein comfort ook centrale verwarming. Bij groot comfort komt daar nog eens een keuken (ten minste 4m²), telefoonaansluiting en tenminste één auto bij.

In de Woningtelling van 1981 werd niet gevraagd naar het woningtype van het hoofdverblijf. Er kan bijgevolg enkel een onderscheid worden gemaakt tussen een- en meergezinswoningen op basis van het aantal woningen in het gebouw. Om de vergelijking tussen 1981 en 1991 mogelijk te maken is ook voor de steekproef van 1991 dit onderscheid gemaakt. Het onderscheid tussen open, halfopen en gesloten bebouwing wordt maar zijdelings behandeld.

Het aantal kamers of woonvertrekken omvat 'de vertrekken opgevat voor een onderscheiden gebruik en bestemd voor essentiële levensnoodwendigheden (voeding, slaap, ontspanning, studie) of te dien einde gebruikt. Zij moeten een oppervlakte van ten minste 4m² hebben. Badkamers, washuizen, bergplaatsen, vrije ruimten of kelders, gangen, traphuizen, overlopen, toiletten, zolders en alle vertrekken uitsluitend gebruikt voor de uitoefening van een beroep worden niet als dusdanig beschouwd'⁵. In de Woningtelling van 1981 wordt een algemene vraag gesteld naar het totale aantal woonvertrekken met een oppervlakte van minimum 4m². Bovenstaande definitie wordt in een toelichting opgenomen. In 1991 worden de verschillende woonvertrekken opgesomd en moet de respondent telkens het aantal ervan aanstrepen.⁶ Het grote verschil tussen beide vragenlijsten betreft de vragen omtrent de keuken. In 1981 wordt afzonderlijk gevraagd of er al dan niet een keuken in de woning is, terwijl de vraag naar de keuken in 1991 mee is opgenomen in de lijst van woonvertrekken. Na controle blijkt dat het aantal woonvertrekken in de gepubliceerde tabellen exclusief de keuken is berekend. Wel inbegrepen zijn onder andere de woonkamer, de eetkamer, de zitkamer, de slaapkamer (inclusief zolderkamer) en het bureel. De totale oppervlakte (in m²) van de woonvertrekken, met uitsluiting van alle andere delen van de woning, wordt beschouwd als de oppervlakte van de woning.

De huishoudtypologie is gebaseerd op het aantal afhankelijke kinderen, het aantal actieve personen en het aantal bejaarden. De pensioengerechtigde leeftijd (65 jaar voor mannen, 60 jaar voor vrouwen) vormt het uitgangspunt voor het onderscheid tussen actieven en bejaarden. Met uitzondering van gezinshoofden en partners, worden alle personen jonger dan 25 jaar als afhankelijke kinderen beschouwd, voor zover ze niet tewerkgesteld zijn, niet over een eigen inkomen beschikken en niet werkloos of invalide zijn. Huishoudens

met onafhankelijke kinderen of andere inwonende personen worden gedefinieerd als samengestelde of overige huishoudens.

Voor de andere socio-economische variabelen hebben we getracht zoveel mogelijk informatie bij de codering te betrekken, zonder de vergelijkbaarheid tussen 1981 en 1991 in het gedrang te brengen.

In de Volktelling van 1981 wordt niet gevraagd naar arbeidsinkomens en evenmin naar uitkeringen. De enige variabelen waarmee kan worden gewerkt, zijn 'winstgevende activiteit' en 'personencategorie'¹⁷. Het aantal arbeidsinkomens evenals het aantal tewerkgestellten is het resultaat van de som van alle personen die een winstgevende activiteit uitoefenen. Het aantal uitkeringen wordt berekend op basis van de personen die een werkloosheidsuitkering of pensioen ontvangen en kan worden afgeleid uit de personencategorie (bv. uitkeringsgerechtigd werkloos, gepensioneerd). Als alleenstaande weduwen (weduwnaars) geen enkele vorm van inkomen opgeven, gaan we ervan uit dat ze een overlevingspensioen krijgen. Het aantal inkomens tenslotte bekwamen we door het aantal arbeidsinkomens bij het aantal uitkeringen op te tellen.

In de Volktelling van 1991 wordt wel gevraagd naar arbeidsinkomsten en bepaalde uitkeringen. Hier is het aantal arbeidsinkomens gelijk aan de som van alle personen met een of andere vorm van inkomen uit arbeid. Om het aantal uitkeringen te kennen, berekenden we de som van het aantal personen die een werkloosheidsuitkering, een uitkering wegens arbeidsongeschiktheid of een brug- of overlevingspensioen ontvangen. Op basis van de personencategorie werd bovendien aan gepensioneerden een rustpensioen toegekend. Hier voerden we voor de berekening van het aantal inkomens een correctie door. Vermits het aantal arbeidsinkomens en het aantal uitkeringen niet op basis van dezelfde variabelen werden aangemaakt, kunnen er immers dubbelstellingen voorkomen. Het aantal inkomens is gelijk aan het aantal personen met een of andere vorm van inkomen. Van een persoon die bijvoorbeeld een (gedeeltelijk) arbeidsinkomen combineert met een (gedeeltelijke) werkloosheidsuitkering, gaan we ervan uit dat hij/zij maar over één inkomen beschikt.

Na al deze coderingen resten er in de steekproeven van 1981 en 1991 respectievelijk 1 813 en 913 huishoudens waarvan geen enkel lid een of andere vorm van inkomen opgeeft. Vermits de inkomensvragen erg onvolledig zijn, is het onmogelijk om hieromtrent correcties aan te brengen. Deze huishoudens hebben we bijgevolg geweerd uit alle analyses met betrekking tot inkomen en tewerkstelling. Uiteindelijk werden respectievelijk 48 379 en 52 652 huishoudens betrokken bij de analyses voor 1981 en 1991.

2.2 RUIMTELIJKE ANALYSE VAN DE HUISVESTING: METHODOLOGISCHE KEUZE

2.2.1 GEGEVENS

De gegevens voor de ruimtelijke analyse van de kenmerken van het woningbestand in België komen voornamelijk uit de volledige Volkstellingsresultaten. In tegenstelling tot de sociologische analyse wordt er in de ruimtelijke analyse niet met een steekproef gewerkt. Daarom kan ook tot op niveau van de gemeenten en de statistische sectoren (buurniveau) worden afgedaald, terwijl een steekproef statistisch niet representatief zou zijn. Op een dergelijk detailniveau levert een steekproef immers te kleine aantallen. De geografische analyse bestudeert dus de totale bevolking.

De gegevens per woning of per huishouden zijn bijgevolg representatief, zelfs op het niveau van de kleinste ruimtelijke entiteit waarover men officieel gegevens heeft, namelijk de statistische sector. Er wordt dus steeds met ruimtelijk gegroepeerde gegevens gewerkt, d.w.z. de som van de particuliere huishoudens per ruimtelijke basiseenheid (gemeente, buurt) zoals weergegeven in de NIS-tabellen, wat minder kruisingsmogelijkheden tussen de individuele karakteristieken toelaat.

De aandacht gaat vooral naar de jaren 1981 en 1991: 1991 is het jaar dat bestudeerd wordt, terwijl 1981 als referentiejaar fungeert om de recente evolutie van het woningbestand na te gaan.

Deze studie bestudeert de ruimtelijke component van alle gegevens over het woningbestand. Een variabele of indicator verwijst dus altijd naar woningen of bewoners van het type k . Enkel die variabelen werden weerhouden waarvan de geografische en/of sociologische verscheidenheid relevant is; het gaat vooral over bepaalde klassen of types binnen de ouderdom van de woningen, het comfort en de grootte van de woningen, over de gebruiksdoeleinden alsook over de kenmerken van de huishoudens die er wonen. Elk van deze types wordt beschouwd als een variabele. Spijtig genoeg kunnen we de fouten die gemaakt werden bij het opnemen van de gegevens niet kwantificeren. Die fouten bestaan en we gaan ervan uit dat ze overal gelijk zijn. Die fouten zijn enerzijds te wijten aan de gebruikte vragenlijst (bijvoorbeeld rond het zeer vage begrip “tuin”) maar anderzijds ook aan de wijze van beantwoorden (bijvoorbeeld ouderdom van de woning onbekend, vrees voor de administratie van het kadaster of voor controles die het gezinshoofd ertoe aanzetten sommige gegevens over het comfort te verzwijgen, enz.).

Er werd gewerkt op een tweeledig schaalniveau, namelijk op het niveau van de statistische sector (buurt) en op het niveau van de gemeente. Deze studie beoogt een dubbel doel: enerzijds willen we de nationale ruimtelijke structuur van de woningen begrijpen. Bestaan er regionale verschillen? Waar liggen de grenzen van de streken met gelijkaardige kenmerken van het woningbestand? De gemeente is hiervoor een relevante statistische eenheid want ze toont goed de ruimtelijke verschillen die er binnen België bestaan. Grotere eenheden, zoals de provincie of het arrondissement, verdoezelen vele regionale verschillen, terwijl kleinere eenheden, zoals de statistische sectoren, te klein zijn en teveel door toevallige schommelingen van de cijfers beïnvloed worden. Zowel de analyses als de kaarten steunen op een geheel van 589 gemeenten voor de studie op nationaal niveau. Anderzijds wilden we ook de structuur van het stedelijke en peri-urbane woningbestand intens belichten. Zo werden Brussel, Gent en Namur ruimtelijk meer in detail bestudeerd. Voor de verantwoording van de keuze verwijzen wij naar deel 5. Hiervoor is de statistische sector de meest aangewezen grootheid (Brulard en Van der Haegen 1972). De statistische sector stemt overeen met stedelijke buurten, met ruimtelijke onderverdelingen van gemeenten (woonkernen, verspreide bewoning).

De specifieke analyses hebben betrekking op stedelijke geoperationaliseerde agglomeraties (onderdeel van het stadsgewest). Dit houdt in dat de begrenzing van de agglomeraties, in oorsprong afgebakend op buurniveau, werd teruggebracht tot gemeentegrenzen. Voor Namur omvat de agglomeratie enkel de fusiegemeente (één gemeente). Voor Gent omvat de geoperationaliseerde agglomeratie van het stadsgewest drie gemeenten (Van der Haegen e.a., 1996). Voor Brussel gebruiken wij de uitgebreide stedelijke agglomeratie (Van der Haegen e.a., 1995; Kesteloot en Van der Haegen, 1997) als basis om zo de kenmerken van de woningen van de centrale gemeenten te kunnen vergelijken met die van de rand. De uitgebreide agglomeratie Brussel telt 41 gemeenten.

Elk kenmerk k van het woningbestand wordt in absolute en in relatieve waarden geanalyseerd. De variabelen, uitgedrukt in absolute aantallen (aantal woningen met kenmerk k in een plaats i), weerspiegelen het ruimtelijk voorkomen van hoeveelheden en dus hun plaatselijk gewicht. De absolute cijfers zijn vooral op nationaal niveau zeer belangrijk; de statistische sectoren zijn daarentegen te klein om grote absolute verschillen binnen de agglomeraties te vertonen zodat de grafische weergave hiervan meestal weinig zinvol is. De variabelen uitgedrukt op relatieve wijze (aandeel van de woningen met kenmerk k in een plaats i) laten toe verhoudingen of aandelen ingenomen door kenmerk k waar te nemen. Omdat aandelen, berekend op basis van een klein totaal, niet representatief zijn, werden alle statistische sectoren met minder dan 30 woningen in de analyse buiten beschouwing gelaten (zie ‘*’ op de referentiekaarten B.0, G.0, N.0).

2.2.2 CARTOGRAFISCHE METHODE

De absolute en relatieve gegevens worden cartografisch op een verschillende manier weergegeven. De kaarten met symbolen geven de ruimtelijke variatie weer van absolute aantallen: het symbool wordt gecentreerd op een ruimtelijke eenheid (b.v. een gemeente) en de oppervlakte (hier: de straal) van elk symbool is evenredig met het voorgestelde aantal. Veel vormen van symbolen komen hiervoor in aanmerking, maar we beperken ons hier tot cirkels en driehoeken. Choropletenkaarten geven de ruimtelijke verscheidenheid weer van percentages en andere indexen. Elke ruimtelijke eenheid wordt ingekleurd met een grijswaarde die de intensiteit van het gekarteerde verschijnsel weergeeft : hoe zwarter, hoe hoger de waarde en hoe intenser het gegeven. Alle kaarten werden gemaakt met de GIS-software MapInfo.

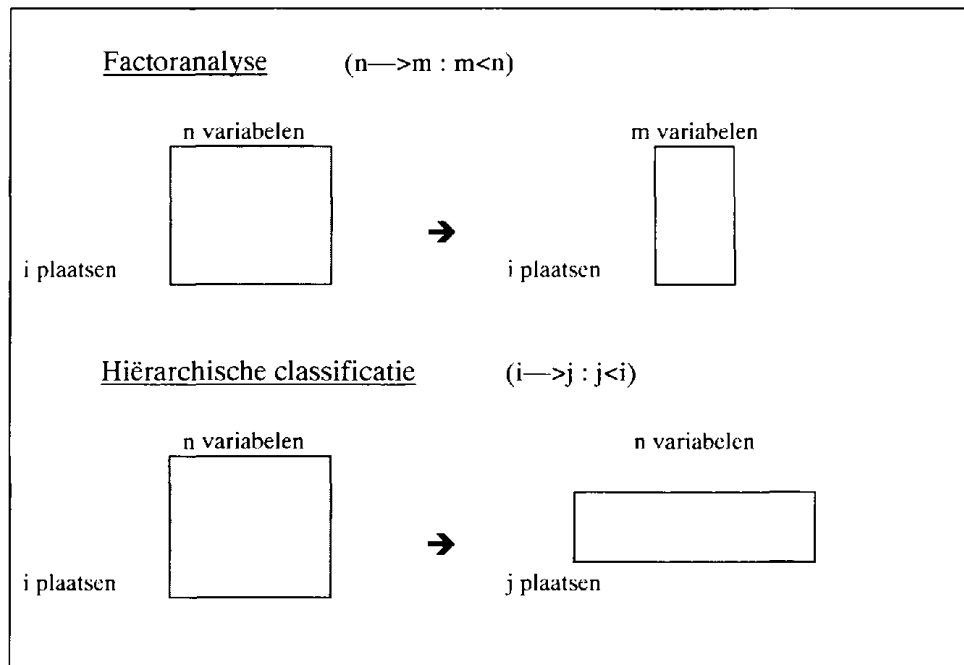
Bij het cartografisch weergeven van relatieve aantallen stelt zich het probleem van de indeling in klassen. Een nationale kaart omvat 589 gemeenten maar het spreekt voor zich dat 589 grijswaarden of arceringen de ruimtelijke variatie niet zouden weergeven. Technisch is dit realiseerbaar, maar het menselijk oog kan zoveel grijswaarden niet van elkaar onderscheiden. De 589 individuele waarden moeten dus gereduceerd worden tot een beperkt aantal klassen. Het indelen in klassen omvat twee keuzen: de keuze van het aantal klassen en de keuze van de grenzen van de klassen. In heel deze studie werd altijd eenzelfde schema van handelen gekozen: het optimaal aantal berekende klassen bedraagt 6. De grenzen van de klassen worden gedefinieerd volgens de methode van de gelijke frequenties : elke klasse bestaat - in theorie - uit een gelijk aantal plaatsen. Sommige grenzen werden lichtjes gewijzigd om rekening te houden met afrondingsproblemen of met bijzonder "scheve" verdelingen. Het aantal plaatsen in elke klasse wordt, in de legende, tussen haakjes aangegeven.

2.2.3 UNIVARIATE EN MULTIVARIATE ANALYSES

Om het geheel te vereenvoudigen, vangen wij elk onderdeel aan met univariate analyses: elk kenmerk k wordt in zijn ruimtelijke verscheidenheid afzonderlijk geanalyseerd. Aansluitend werden ook enkele multivariate technieken toegepast om tot multivariate (multidimensionele) syntheses te komen. Twee statistische technieken worden dan gebruikt: de factoranalyse en de analyse van hiërarchische classificatie (ook gekend als clusteranalyse). De factoranalyse laat toe een matrix van i plaatsen en n variabelen om te zetten in een matrix van i plaatsen en m variabelen, factoren genoemd, waarbij $m < n$. Met andere woorden, n variabelen worden gehergroepeerd in m factoren; de variabelen die gecorreleerd zijn worden in eenzelfde factor ondergebracht. In deze studie hebben we gekozen voor een principale-componentenanalyse (PCA met varimax rotatie) ten einde de orthogonaliteit (onafhankelijkheid) te bekomen van de factoriële assen. De analyse van de hiërarchische classificatie laat toe i plaatsen te hergroeperen in l groepen van plaatsen ($l < i$); deze methode gebruikt opeenvolgende insluitingen. Plaatsen die op elkaar gelijk zijn in een reeks van n criteria worden gegroepeerd. Enkel de classificatie van Ward werd gebruikt; deze methode minimaliseert de variantie of afwijkingen binnen een groep (Ward, 1963) en maximaliseert de verschillen tussen de groepen. Ze leidt tot de samenstelling van groepen van homogene omvang (SAS Institute Inc., 1989, p. 535-536). Om de stabiliteit van de resultaten te controleren hebben we een relocatiemethode gebruikt : of een welbepaalde plaats, na alle fusiestappen, ook effectief tot de meest aangewezen groep behoort wordt individueel nagegaan en eventueel verbeterd. Twee statistische software pakketten worden gebruikt : SAS en CLUSTAN.

De onderstaande figuur geeft een samenvatting van het verschil tussen de factoranalyse en de analyse met de classificatiemethode: de ene methode herleidt het aantal variabelen of de omvang van de gegevens, de andere methode herleidt het aantal ruimtelijke voorwerpen (plaatsen). De twee methoden kunnen ook opeenvolgend gebruikt worden: ofwel eerst een factoranalyse die de matrix $i \times n$ reduceert in een matrix $i \times m$, gevolgd door een clusteranalyse van de m gemeten factoren op de i plaatsen in een matrix $l \times m$, waar $l < i$ en $m < n$. Zij dienen echter beide hetzelfde doel, namelijk de grote hoeveelheid informatie structureren zodanig dat de dominerende elementen en eventuele verbanden naar voren komen.

Figuur 1: Verschil tussen factoranalyse en hiërarchische classificatie



¹ Na rangschikking per gemeente (NIS-code) en volgnummer van het huishouden, werd uit beide tellingen elke 70ste woning geselecteerd.

Met dank aan Patrick Deboosere (VUB).

² Het grote verschil in aantal huishoudens die geen enkele vraag met betrekking tot de woning beantwoordden, namelijk 1227 huishoudens in 1981 tegenover (slechts) 32 huishoudens in 1991, ligt aan een verschillende behandeling van de niet-inge vulde woningformulieren, zoals hoger werd toegelicht. Dit verduidelijkt eveneens hoe het komt dat in tabel 1 het verschil in verdeling van de huishoudens over de drie gewesten in 1981 optreedt na verwijdering van de niet-buikbare huishoudens, terwijl dit verschil in 1991 al optreedt vóór de verwijdering.

³ Voor een goede inleiding in de theorie van de sequentiële steekproef zie Wetherill en Glazebrook 1986.

⁴ De verstedelijkingstypologie wordt verder toegelicht in paragraaf 5.1.

⁵ Definitie overgenomen uit de gepubliceerde tabellen van de Volkstelling van 1981.

⁶ Zie vragen 6 en 7 uit de Woningtelling van 1981 en vraag 11 uit de Woningtelling van 1991.

⁷ Zie vraag 18 uit de individuele telling van de Volkstelling van 1981 en vraag 2b uit de individuele telling van de Volkstelling van 1991.

3. GLOBALE HUISVESTINGSSITUATIE IN 1991 EN EVOLUTIE 1981-1991

3.1 SOCIOLOGISCHE BENADERING

Vooraleer we ingaan op de specifieke woonsituatie van de verschillende bewonerscategorieën, schetsen we bij wijze van inleiding de evolutie voor de woningmarkt in haar geheel en voor de koop- en de huursector afzonderlijk. Deze schets wordt opgebouwd aan de hand van volgende woonindicatoren: het totale aantal woningen, de bewonerstitel (eigenaar, huurder en gratis bewoner), het woningtype (een- en meergezinswoning), het woon- en leefcomfort (klein, middelmatig en groot comfort), het bouwjaar en de verbouwingen en het aantal woonvertrekken en de oppervlakte. Verder zullen we ook trachten een algemene 'woonindicator' op te stellen die in het verdere onderzoek steeds wordt opgenomen.

In de beschrijving van de globale huisvestingssituatie wordt tevens aandacht besteed aan de evolutie tussen 1981 en 1991 in absolute termen. Dit gebeurt op basis van de gepubliceerde tabellen van de Volks- en Woningtellingen. In deze tabellen wordt steeds de categorie 'onbekend' weergegeven. Zoals zal blijken, is de non-respons op bepaalde vragen vrij hoog, waardoor de aantallen enigszins gerelativeerd moeten worden. Bovendien moet rekening worden gehouden met de niet ingevulde woningformulieren in 1991 (zie methodologische toelichting). Bij de beschrijving in relatieve termen gaan we uit van de vooronderstelling dat de woonindicatoren onder de non-respons gelijkmatig verdeeld zijn.

Verder wordt telkens de nadruk gelegd op de regionale verschillen. Hierbij moet voor ogen worden gehouden dat de indeling van het Belgische grondgebied in drie gewesten een louter administratieve aangelegenheid is. In het laatste hoofdstuk komt de ruimtelijke differentiatie binnen de regio's aan bod. Daar zal duidelijk worden dat de 19 Brusselse gemeenten een homogeen stedelijk geheel vormen, terwijl in Vlaanderen en Wallonië naast de agglomeraties ook regionale en kleine steden, banlieues, forenzenwoonzones en 'rest'-zones de structuur mee bepalen.

3.1.1 AANTAL WONINGEN

Bij de bespreking van de evolutie van de Belgische woningvoorraad dienen vooraf drie opmerkingen te worden gemaakt. Ten eerste zijn we niet op de hoogte van het exacte aantal woningen in België. Terwijl in de Woningtelling van 1981 nog een poging werd ondernomen om het aantal onbewoonde woningen te registreren (152 382), is dit in de Woningtelling van 1991 niet langer het geval. Ten tweede wordt in de analyses enkel rekening gehouden met de particuliere woningen bewoond als hoofdverblijf. De situatie van de tweede woningen en vakantieverblijven wordt niet besproken. Vooral in de toeristische zones, zoals de kuststrook en de Ardennen, kan dit een aanzienlijke impact hebben. Ook de collectieve woningen en de mobiele woningen vallen buiten het bestek van deze monografie. Ten derde dient rekening te worden gehouden met de non-respons. Vermits over de woningen van de huishoudens die het woningformulier niet invulden geen gegevens voorhanden zijn, worden zij niet betrokken bij de analyses met betrekking tot de woonindicatoren. We gaan uit van de vooronderstelling dat de non-respons zich gelijkmatig verdeelt over de categorieën van de woonindicatoren.

Enkel in deze eerste paragraaf wordt de non-respons in rekening gebracht. Op basis van de tabellen gepubliceerd door het NIS zouden we concluderen dat het woningpark (in casu het aantal bewoonde particuliere woningen) in België tussen 1981 en 1991 een uitbreiding kende met 4.1% of 148000 woningen (tabel 4). Wanneer we de evolutie binnen de drie gewesten bekijken, valt onmiddellijk op dat het aantal bewoonde woningen in Brussel met 59000 is afgenomen. In Vlaanderen steeg het aantal woningen

daarentegen met 180000 en in Wallonië met 27000. Ook in relatieve termen was de uitbreiding groter in Vlaanderen (+9.2%) dan in Wallonië (+2.3%).

Wanneer we de non-respons mee in rekening brengen, stellen we vast dat de uitbreiding van de Belgische woningvoorraad groter was, namelijk 345000 woningen of 9.6%. Dit aantal heeft betrekking op de bewoonde particuliere woningen en komt overeen met het aantal particuliere huishoudens, hoewel ook dit aantal niet volledig correct is. Zoals hoger vermeld (zie par. 2.1.1) zijn er ook huishoudens die officieel wel tot de Belgische bevolking behoren, maar die hier niet effectief een woning hebben. Vermits dit aantal voor 1991 niet gekend is, kunnen we het niet in mindering brengen van het totale aantal woningen. Zoals uit tabel 4 blijkt, gaat het echter (in 1981) om een zeer klein (verwaarloosbaar) aantal. Ook het aantal mobiele woningen bewoond door een particulier huishouden betreft slechts een zeer gering aantal. De twee categorieën samen maken in 1981 ongeveer 0.2% van de woningvoorraad uit. Uit de regionale vergelijking blijkt dat de uitbreiding van het woningpark in de jaren '80, zowel in absolute als in relatieve termen, inderdaad groter was in Vlaanderen dan in Wallonië. De daling van het aantal bewoonde woningen in het Brusselse Gewest wordt niet bevestigd wanneer rekening wordt gehouden met de non-respons. Het aantal woningen steeg er met 6313 eenheden of 1.4%.

Uit deze analyse wordt duidelijk dat de vooronderstelling van gelijkmatige verdeling van de non-respons eigenlijk niet opgaat. Bij gebrek aan informatie zijn we echter verplicht van deze vooronderstelling uit te gaan. In de geografische luiken van deze monografie wordt hierop nog teruggekomen (zie par. 3.2 en 4.2).

3.1.2 BEWONERSTITEL

Tabel 5 geeft aan dat het aandeel eigenaars in België tussen 1981 en 1991 met ongeveer 4% is toegenomen. Dit komt neer op een toename van het aantal eigenaars met ongeveer 285000 (tabel 4). Deze evolutie kadert in het langetermijnproces waarbij het aandeel eigenaars in de naoorlogse periode geleidelijk steeg van 38.9% in 1947 tot ongeveer 65.0% in 1991. Aangezien het aandeel gratis bewoners vrijwel constant bleef, daalde het aandeel huurders van 36.9% in 1981 tot 32.8% in 1991 (-92000). Alhoewel we een vergelijkbare evolutie constateren in de drie gewesten, steeg de eigendomsverwerving in de vermelde periode het sterkst in het Brusselse Gewest (+9.2%). In absolute termen is de stijging echter beduidend groter in het Vlaamse Gewest (+186600), gevolgd door het Waalse Gewest (+72600) en volgt Brussel op de laatste plaats (+25500). Ondanks een afname van het aantal huurders met 42000, blijft het aandeel eigenaars in het Brusselse Gewest nog beduidend lager dan in Vlaanderen en Wallonië (40.1% tegenover resp. 68.8% en 66.3%). In 1991 doet meer dan de helft van de Brusselse huishoudens een beroep op de huurmarkt, tegenover net geen derde van de Vlaamse en Waalse huishoudens (figuur 1). Zoals uit de verdere analyse naar verstedelijkingsgraad (par. 5.2) evenals uit de ruimtelijke patronen van de bewonerstitel (par. 4.2.1.2) zal blijken, heeft dit te maken met het stedelijke milieu van het Brusselse Gewest.

3.1.3 WONINGTYPE

Het aandeel een- en meergezinswoningen is in België gedurende het laatste decennium zo goed als ongewijzigd gebleven. Gezien het totale aantal woningen is toegenomen tussen 1981 en 1991 betekent dit dat ook zowel het aantal eengezinswoningen als het aantal meergezinswoningen is toegenomen (resp. met 175900 en 57800). In het Vlaamse en Waalse Gewest bedraagt het aandeel eengezinswoningen ongeveer 80%, terwijl in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest de verhouding net omgekeerd ligt met 20% eengezinswoningen (figuur 1). Wel is het aandeel eengezinswoningen in Brussel tussen 1981 en 1991 lichtjes toegenomen (+3.3%). Uit tabel 4 blijkt dat dit vooral toe te schrijven is aan de afname van het aantal meergezinswoningen (-15800). Het aantal eengezinswoningen steeg er van 78100 naar 85400. Verder zal duidelijk worden dat ook het hoge aandeel meergezinswoningen (appartementen) samenhangt met de verstedelijking van Brussel.

3.1.4 WOON- EN LEEFCOMFORT

Het wooncomfort in België verbeterde aanzienlijk. In 1981 was 71.6% van de woningen uitgerust met klein comfort (stromend water en een wc met waterspoeling en een badkamer of stortbad). In 1991 steeg dat aandeel tot 85.4%. Het aandeel woningen met middelmatig comfort (klein comfort + centrale verwarming) en met groot comfort (middelmatig comfort + keuken, telefoon en auto) stegen respectievelijk van 47.7% naar 58.1% en van 27.5% naar 40.3%. Ondanks de verdere comfortverbetering in de drie gewesten, resten ongeveer 15% woningen zonder klein comfort (figuur 2). In absolute aantallen, geëxtrapoleerd van het aantal woningen inclusief non-respons, betekent dit voor 1991 ongeveer 578000 woningen in België, waarvan 317000 in Vlaanderen, 189000 in Wallonië en 72000 in Brussel.¹ Middelmatig comfort is, zowel in 1981 als in 1991, duidelijk meer algemeen verspreid onder de Brusselse huishoudens, terwijl Vlaanderen inzake groot comfort in 1991 een duidelijke voorsprong neemt.

Uit de analyse van de afzonderlijke comfortindicatoren (tabel 6) blijkt dat bijna alle huishoudens in de drie gewesten op beide meetmomenten beschikken over stromend water binnen de woning. De toename van het klein comfort is bijgevolg vooral toe te schrijven aan de verdere veralgemening van het bezit van een wc met waterspoeling en vooral van een badkamer of stortbad. Voor deze beide comfortelementen geldt dat Vlaanderen en Wallonië hun achterstand ten opzichte van Brussel hebben ingehaald, zodat in 1991 ongeveer 85% van alle huishoudens ten minste over klein comfort beschikt.

De beschikking over centrale verwarming is minder algemeen verspreid. In 1981 verwarmde ongeveer de helft van de Belgische huishoudens de woning met centrale verwarming. De Waalse, Vlaamse en Brusselse huishoudens scoorden respectievelijk onder, op en boven dit Belgische gemiddelde. In tegenstelling tot de voorgaande comfortindicatoren vond hier geen inhaalbeweging plaats. De verschillen in middelmatig comfort tussen de drie gewesten blijven dan ook in 1991 bestaan, zij het op een hoger niveau (+10%).

Met betrekking tot de drie bijkomende comfortelementen (keuken, telefoonaansluiting en auto) die de categorie 'groot comfort' typeren, springt opnieuw de Brusselse situatie in het oog. In het Vlaamse en Waalse Gewest situeren de percentages zich rond het Belgische gemiddelde.

In 1981 beschikte 72.2% van de Brusselse huishoudens over een telefoonaansluiting. Dit is opvallend hoger dan het Belgische gemiddelde. Het aandeel Vlaamse en Waalse huishoudens met telefoon kende echter een dusdanig spectaculaire stijging (meer dan 25%) dat zij in 1991 een lichte voorsprong hebben op het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Toch beschikken ook meer dan 4 op 5 Brusselse huishoudens in 1991 over een telefoonaansluiting.

Verder valt in tabel 6 op dat onder de Belgische huishoudens zowel een keuken met een oppervlakte van tenminste 4m² als het autobezit ruimer verspreid zijn dan centrale verwarming. Ook hier vormt het Brusselse Gewest een uitzondering: in 1981 beschikte slechts 52.7% van de Brusselse huishoudens over een wagen en 75.2% over een keuken (tegenover resp. 65.9% en 83.3% van de Belgische huishoudens). Wat de keuken betreft, kende Brussel de sterkste stijging, zodat de grote achterstand tegenover de andere gewesten in dat opzicht geleidelijk aan wordt ingelopen. Inzake autobezit is de kloof daarentegen vergroot: in 1991 beschikt 55.4% van de Brusselse huishoudens over een wagen tegenover 72% van de Belgische.

Deze tegengestelde trends maken dat de synthese-indicator 'groot comfort' zowel in 1981 als in 1991 weinig differentieert tussen de gewesten. In de analyse naar verstedelijingsgraad (hoofdstuk 5) evenals in de geografische benadering (par. 3.2 en 4.2) zal echter duidelijk worden dat achter deze gemiddelden grote intraregionale verschillen schuilgaan. Zo zal blijken dat inzake comfort vooral een west-oost tegenstelling naar voor komt.

Naast de hierboven beschreven comfortindicatoren werd aan de huishoudens ook gevraagd welke de meest gebruikte energievorm is. In 1981 en 1991 is dat voor respectievelijk 77.8% en 80.1% van de Belgische huishoudens stookolie of aardgas. Opnieuw wijkt de situatie in Brussel af: meer dan 90% van de huishoudens gebruikt er stookolie of aardgas. In het Waalse Gewest ligt dat aandeel, met ongeveer 3 op 4 huishoudens, eerder laag. De Walen stookten in 1981 nog relatief veel met steenkool: 20.8% van de Waalse huishoudens tegenover 16.1% van de Vlaamse en 6.0% van de Brusselse. In 10 jaar tijd daalden deze percentages tot respectievelijk 12.4%, 9.3% en 3.4%. Elektriciteit won daarentegen als energiebron aan belang. Dit betekent

echter niet dat verwarming op steenkool werd vervangen door verwarming op elektriciteit. Vermits we de individuele huishoudens niet kunnen volgen kunnen we hierover ook geen uitspraak doen. We kunnen enkel vaststellen dat in 1981 3.2% van de huishoudens verwarmden met elektriciteit tegenover 6.2% in 1991.

In de drie gewesten beschikken steeds meer huishoudens over een tuin. Net zoals bij het woningtype, ligt ook hier in 1991 de verhouding in Brussel net omgekeerd : in Vlaanderen en Wallonië hebben meer dan 7 op 10 huishoudens een tuin, in Brussel net geen 3 op 10.

3.1.5 BOUWJAAR EN VERBOUWINGEN

Uit tabel 4 kunnen we afleiden dat de jaren '80 zich kenmerken door een veroudering van het woningpark. Enerzijds is de intensiteit van de nieuwbouw afgenomen. Tussen 1971 en 1981 kwamen er 578700 nieuwe bewoonde woningen bij, tussen 1981 en 1991 slechts 315300. Ook in relatieve termen merken we dat het aandeel woningen jonger dan 10 jaar is gedaald van 16.6% in 1981 tot 9.7% in 1991 (tabel 5). Tengevolge van de hoge intensiteit van de nieuwbouw in de jaren '60 blijft eenzelfde trend merkbaar wanneer we de grens op 20 jaar leggen: het aandeel woningen jonger dan 20 jaar daalde van ongeveer 32% in 1981 tot ongeveer 25% in 1991. Anderzijds is het percentage Belgische huishoudens dat over een woning van vóór 1946 beschikt, eveneens gedaald van bijna de helft in 1981 tot 37.2% in 1991 (-546800). Zelfs wanneer wordt gecorrigeerd voor de uitbreiding van het woningpark na 1981 (eerste meetmoment), stellen we een daling vast tot 41.1% van het aandeel oude woningen. Toch blijven nog meer dan 600000 woningen van vóór 1919 bewoond.

Bij de interregionale vergelijking valt op dat er, zowel in relatieve als in absolute termen, vooral in Wallonië veel oude woningen zijn (figuur 2). In 1991 beschikt nog steeds meer dan de helft van de Waalse huishoudens (508200) over een woning gebouwd vóór 1946 en 1 op 3 huishoudens (338600) over een woning gebouwd vóór 1919. Verder blijkt dat de intensiteit van de nieuwbouw in de jaren '80 in de drie gewesten sterk terugliep.

In de Woningtellingen van 1981 en 1991 wordt respectievelijk gevraagd naar verbouwingen sinds 1970 en sinds 1981. Tussen 1970 en 1981 werden ongeveer 13% van de woningen gebouwd vóór 1946 verbouwd, tussen 1981 en 1991 nog eens ongeveer 11%. Het totale aantal verbouwingen (tabel 4) daalde van 301100 woningen in de jaren '70 tot 270300 woningen in de jaren '80. Tijdens het eerste decennium vonden de verbouwingswerkzaamheden relatief vooral plaats in het Vlaamse en Waalse Gewest (ca. 14%). In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest lagen de verbouwingswerkzaamheden toen, met ongeveer 8%, veel lager. Tussen 1981 en 1991 werd daarentegen in de drie gewesten omzeggens eenzelfde percentage oudere woningen verbouwd. In absolute aantallen komt dit neer op 136800 verbouwde woningen in Vlaanderen, 112400 in Wallonië en 21000 in Brussel.

3.1.6 AANTAL WOONVERTREKKEN EN OPPERVLAKTE²

Het aandeel woningen met minder dan 5 woonvertrekken is, ondanks een lichte daling van de woningen met slechts 1 vertrek, in België het afgelopen decennium sterk toegenomen: van 40.1% in 1981 tot 61.4% in 1991. De toename was het grootst voor de woningen met 3 vertrekken (+10.4%). Uit de absolute aantallen in tabel 4 kunnen we afleiden dat ook het aantal woningen met minder dan 5 vertrekken tussen 1981 en 1991 met meer dan 850000 is toegenomen. Uit bovenstaande analyse weten we dat het aantal nieuwe bewoonde particuliere woningen in dezelfde periode ongeveer 315000 bedroeg. Bovendien hebben 36.8% van de nieuwe bewoonde woningen 5 of meer woonvertrekken. We kunnen bijgevolg veronderstellen dat een groot aantal bestaande woningen werden opgedeeld in meerdere wooneenheden. Deze evolutie zette zich het sterkst door in het Vlaamse en Waalse Gewest waar bijna de helft van de woningen gebouwd tussen 1981 en 1991 meer dan 4 woonvertrekken bezitten en er toch een 400000 woningen met minder dan 5 vertrekken méér bijkwamen dan er nieuwe woningen werden bewoond. In het Brusselse Gewest nam het aantal woningen met

minder dan 5 woonvertrekken eveneens toe. Hier bestaat het nieuwe woningpark wel voor 80% uit woningen met weinig vertrekken.

Complementair aan de evolutie van de woningen met minder dan 5 vertrekken, is het aandeel woningen met 5 of meer woonvertrekken gedaald van 59.9% naar 38.6% (-613000). De verhouding tussen beiden is in 10 jaar tijd dan ook omgekeerd: in 1981 waren 4 op 10 woningen voorzien van minder dan 5 en 6 op 10 woningen met 5 of meer vertrekken; in 1991 omvatten 6 op 10 woningen minder dan 5 en 4 op 10 woningen 5 of meer vertrekken.

In Vlaanderen en Wallonië vinden we eenzelfde verhouding terug. Het Waalse woningpark bevatte aanvankelijk wel iets minder woningen met minder dan 5 woonvertrekken, maar kende een sterkere toename (zelfs van de woningen met slechts 1 woonvertrek). In het Brusselse Gewest lag de verhouding in 1981 reeds zo. Aangezien ook hier het aandeel woningen met minder dan 5 vertrekken bleef stijgen, omvat in 1991 ruim 78% van de woningen minder dan 5 woonvertrekken (307600 woningen).

In tegenstelling tot het aantal woonvertrekken komt uit de analyse van de totale oppervlakte van alle woonvertrekken geen duidelijk patroon naar voor. Wel blijkt dat het aandeel zeer kleine woningen (opp. woonvertrekken $< 45\text{m}^2$) is gedaald (van 11.1% naar 9.3%), terwijl het aandeel zeer grote woningen (opp. woonvertrekken $> 104\text{m}^2$) is toegenomen (van 18.4% naar 26.3%). Deze trend vinden we terug in de drie gewesten en valt enkel in overeenstemming te brengen met het voorgaande als de oppervlakte van de afzonderlijke vertrekken in 1991 groter is dan in 1981.³ In de middelste categorieën is weinig patroon terug te vinden en treden bovendien verschillen op tussen de drie gewesten. Wanneer we de oppervlakten in 3 categorieën ondervinden ($< 55\text{m}^2$, $55\text{--}84\text{m}^2$ en $> 84\text{m}^2$), merken we dat in 1981 in België 1 op 5 woningen kleiner is dan 55m^2 , 2 op 5 woningen tussen 55m^2 en 85m^2 en eveneens 2 op 5 woningen 85m^2 of groter (tabel 5). Het aandeel kleine woningen bleef tussen 1981 en 1991 ongeveer constant. De middencategorie daalde tot ongeveer 1 op 3 woningen en het aandeel woningen groter dan 84m^2 breidde uit tot iets minder dan de helft.

In Vlaanderen en Wallonië vinden we ongeveer dezelfde verhoudingen en evolutie terug (figuur 1). In het Brusselse Gewest lag het aandeel woningen kleiner dan 55m^2 duidelijk hoger in 1981 en omvatte zelfs meer woningen dan de middencategorie (resp. 38.9% en 36.6%). Dit aandeel bleef ook ongeveer status quo, terwijl de middencategorie een terugval kende naar 30%. Het aandeel woningen met een oppervlakte van 85m^2 of meer nam toe van 24.4% in 1981 naar 32.6% in 1991, maar blijft daarmee ver onder het Belgische gemiddelde (46.6%).

Tabel 4: Woonindicatoren (in aantallen), Gewesten en België, 1981-1991.

	Vlaanderen		Wallonië		Brussel		Totaal België	
	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991
Aantal woningen*	1 961 481	2 141 557	1 184 822	1 212 139	453 674	394 468	3 599 977	3 748 164
mobiele	3 052	1 890	1 039	1 383	89	118	4 180	3 391
niet-ingevuld	3 293	59 591	713	76 474	15	65 505	4 021	201 570
totaal	1 967 826	2 203 038	1 186 574	1 289 996	453 778	460 091	3 608 178	3 953 125
Bewonerstitel								
eigenaars	1 275 638	1 462 210	732 528	805 169	124 759	150 292	2 132 925	2 417 671
huurders	672 306	650 346	422 934	394 780	277 308	235 387	1 372 548	1 280 513
titel onbekend	13 537	29 001	29 360	12 190	51 607	8 789	94 504	49 980
Woningtype								
eengezinswoning	1 535 952	1 680 534	944 526	968 558	78 115	85 409	2 558 593	2 734 501
meergezinswoning	412 810	457 183	209 584	238 858	321 475	305 629	943 869	1 001 670
titel onbekend	12 719	3 840	30 712	4 723	54 084	3 430	97 515	11 993
Woon- en leefcomfort								
zonder klein comfort	-	296 211	-	174 557	-	60 946	-	531 714
klein comfort	-	577 129	-	391 425	-	70 758	-	1 039 312
middelmatig comfort	-	352 375	-	202 019	-	120 655	-	675 049
groot comfort	-	901 352	-	435 489	-	135 904	-	1 472 745
comfort onbekend	-	14 490	-	8 649	-	6 205	-	29 344
Bouwjaar								
vóór 1919	341 179	242 079	493 215	338 609	93 012	52 444	927 406	633 132
1919-1945	462 037	316 964	229 366	169 570	121 227	73 548	812 630	560 082
1946-1971	748 805	717 764	273 353	274 703	135 120	123 250	1 157 278	1 115 717
1971-1981	383 952	395 746	154 242	161 693	40 489	39 056	578 683	596 495
na 1981	-	230 790	-	73 419	-	11 124	-	315 333
bouwjaar onbekend	25 508	238 214	34 646	194 145	63 826	95 046	123 980	527 405
Verbouwingen	158 750	136 832	121 469	112 432	20 916	21 021	301 135	270 285
Aantal woonvertrekken								
1	22 780	10 949	12 840	16 381	12 750	10 192	48 370	37 522
2	75 007	176 169	39 324	99 631	34 960	105 981	149 291	381 781
3	200 246	431 793	95 020	242 127	91 307	122 043	386 573	795 963
4	456 472	652 043	251 589	352 938	116 962	69 415	825 023	1 074 396
5	573 536	440 087	306 284	246 535	57 011	36 688	936 831	723 310
6	348 870	236 541	231 371	134 906	30 860	21 736	611 101	393 183
7	144 623	109 470	107 140	65 727	15 042	12 759	266 805	187 956
8 of meer	121 346	84 505	109 366	53 894	26 661	15 654	257 373	154 053
aantal onbekend	18 601	-	31 888	-	68 121	-	118 610	-
Oppervlakte woning**								
<35	86 355	74 091	54 800	56 509	45 203	39 817	186 358	170 417
35-44	94 853	85 080	54 830	49 395	41 880	41 778	191 563	176 253
45-54	157 599	231 548	95 291	133 723	61 720	67 040	314 610	432 311
55-64	242 019	205 482	154 116	115 497	64 003	41 492	460 138	362 471
65-84	560 562	490 393	316 571	283 396	79 158	77 580	956 291	851 369
85-104	435 189	449 059	244 290	254 205	46 001	58 997	725 480	762 261
105-124	185 351	338 882	108 890	180 392	19 128	37 669	313 369	556 943
125<	180 937	267 022	124 142	139 022	28 455	30 095	333 534	436 139
oppervlakte onbekend	18 616	-	31 892	-	68 126	-	118 634	-

* woningen waarop de verdere analyses gebaseerd zijn

** in m²

Bron: Nationaal Instituut voor de Statistiek: gegevens van de Volkstellingen van 1.3.1981 en 1.3.1991 (gepubliceerde tabellen).

Tabel 5: Woonindicatoren (in %), Gewesten en België, 1981-1991.

	Vlaanderen		Wallonië		Brussel		Totaal België	
	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991
Bewonerstitel								
eigenaars	65.6	68.8	63.0	66.3	30.9	40.1	60.8	65.0
huurders	32.6	29.5	33.9	30.7	66.4	57.1	36.9	32.8
gratis bewoners	1.8	1.6	3.1	3.0	2.7	2.7	2.3	2.2
Woningtype								
eengezinswoning	79.1	79.3	81.3	81.4	20.0	23.3	73.0	74.2
meergezinswoning	20.9	20.7	18.7	18.6	80.0	76.7	27.0	25.8
Woon- en leefcomfort								
zonder klein comf.	28.7	14.4	28.8	14.7	25.9	15.7	28.4	14.6
klein comfort	22.4	27.2	29.2	32.6	16.0	17.3	23.9	27.9
middelmatig comf.	20.1	17.1	17.1	17.1	30.2	32.4	20.2	18.7
groot comfort	28.8	41.3	24.9	35.6	27.9	34.6	27.5	38.8
Bouwjaar								
vóór 1919	17.7	12.6	42.8	33.2	23.6	17.3	26.6	19.5
1919-1945	23.9	16.8	19.4	17.3	30.7	25.2	23.2	17.7
1946-1971	38.7	37.7	24.5	27.1	34.6	41.1	33.5	34.7
1971-1981	19.7	20.7	13.3	15.7	11.1	12.7	16.6	18.4
na 1981	-	12.2	-	6.7	-	3.7	-	9.7
% verbouwde woningen per bouwperiode								
vóór 1919	14.3	10.9	13.4	11.9	8.5	9.8	13.2	11.3
1919-1945	13.6	11.0	15.2	12.1	7.3	8.2	13.1	11.0
1946-1971	5.8	5.6	5.7	7.5	2.1	3.4	5.4	5.8
1971-1981	1.9	3.5	4.4	5.5	2.1	1.8	2.6	3.9
na 1981	-	2.5	-	3.7	-	5.0	-	2.8
alle woningen	8.5	6.4	10.7	9.2	5.3	5.6	8.8	7.2
Aantal woonvertrekken								
1	1.1	0.6	1.1	1.3	3.3	2.4	1.4	1.1
2	4.0	8.5	3.6	8.2	9.0	27.0	4.4	10.3
3	10.0	20.2	8.3	20.0	22.3	31.4	10.9	21.3
4	23.0	30.6	22.2	29.0	28.9	17.3	23.4	28.7
5	29.8	20.2	26.1	20.5	14.4	9.1	26.8	19.2
6	18.3	11.1	20.0	11.1	7.7	5.9	17.6	10.5
7	7.1	4.9	9.3	5.5	3.5	3.3	7.4	4.9
8 of meer	6.6	3.9	9.5	4.4	10.8	3.7	8.0	4.0
Oppervlakte woning*								
<35	4.4	3.5	4.8	4.6	12.4	10.1	5.4	4.5
35-44	5.1	4.0	4.8	4.1	11.2	10.7	5.7	4.8
45-54	7.9	11.2	8.5	10.7	15.3	16.7	8.9	11.6
55-64	12.2	9.5	13.5	9.8	16.3	9.9	13.1	9.6
65-84	28.7	23.1	27.7	23.5	20.3	20.1	27.4	22.9
85-104	22.9	20.6	21.2	21.4	11.8	15.4	21.1	20.3
105-124	9.6	15.8	9.3	14.8	5.2	9.9	9.0	14.9
125<	9.3	12.3	10.3	11.1	7.4	7.3	9.4	11.4
Oppervlakte wonig* in 3 categorieën								
<55	17.4	18.7	18.1	19.4	38.9	37.5	20.0	20.9
55-84	40.9	32.6	41.2	33.3	36.6	30.0	40.5	32.5
85<	41.8	48.7	40.8	47.3	24.4	32.6	39.5	46.6

** in m²

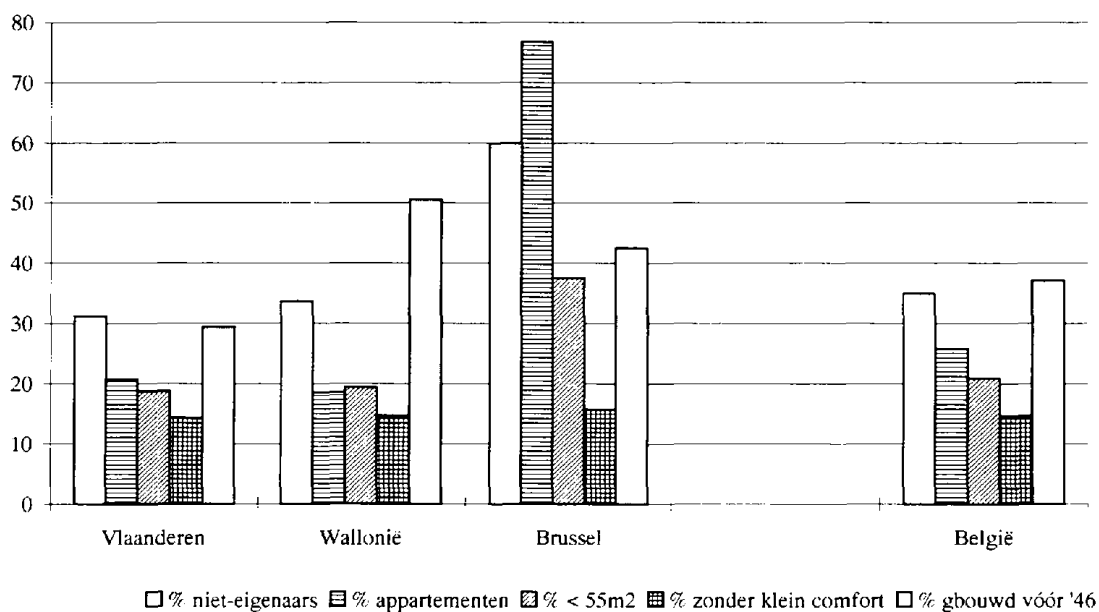
Bron: Nationaal Instituut voor de Statistiek: gegevens van de Volkstellingen van 1.3.1981 en 1.3.1991 (steekproef 1/70).

Tabel 6: Woon- en leefcomfort, Gewesten en België, 1981-1991.

Woon- en leefcomfort	Vlaanderen		Wallonië		Brussel		Totaal België	
	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991
stromend water	97.1	99.4	99.6	99.8	99.9	99.9	98.3	99.6
W.C. met waterspoeling	78.5	90.9	82.8	93.1	89.7	94.4	81.2	92.0
bad of douche	76.2	88.7	75.0	87.9	76.3	86.5	75.8	88.2
centrale verwarming	52.5	62.2	45.4	55.8	61.7	72.5	51.2	61.2
telefoonaansluiting	60.9	87.6	60.9	85.0	72.2	83.3	62.1	86.3
keuken (>4m ²)	83.8	94.9	85.1	95.2	75.2	90.9	83.3	94.5
auto	68.5	75.9	65.8	70.6	52.7	55.4	65.9	72.0
steenkool	16.1	9.3	20.8	12.4	6.0	3.4	16.5	9.7
stookolie of aardgas	77.9	79.9	72.4	76.1	92.3	92.9	77.8	80.1
tuin	61.7	72.9	66.9	74.1	17.1	28.4	58.3	68.8

Bron: Nationaal Instituut voor de Statistiek: gegevens van de Volkstellingen van 1.3.1981 en 1.3.1991 (steekproef 1/70).

Figuur 2: Woonsituatie in Vlaanderen, Wallonië, Brussel en België, 1991



3.1.7 CENTRALE WOONINDICATOR

Volgens het nieuwe grondwetsartikel 23 (BS 17/02/1994) heeft iedereen het recht een menswaardig leven te leiden en is het recht op een behoorlijke huisvesting één van de grondwettelijke basisrechten. Hoe dit recht op een behoorlijke huisvesting moet worden begrepen, wordt door de wetgever opengelaten, waardoor verschillende invullingen mogelijk zijn. In de eerste plaats zou men hieronder het recht op de beschikking over een woning kunnen verstaan. In deze enge betekenis heeft het recht op wonen te maken met de relatieve omvang van de woningvoorraad (verhouding tussen aantal woningen en bevolkingsaantal). In de wettekst is echter sprake van het recht op een 'behoorlijke' huisvesting. Het recht op wonen wordt hier opgevat als een onderdeel van het recht op een menswaardig leven. In de meest ruime zin kan dit recht worden omschreven als het recht van iedereen om te beschikken over een woning die aan zekere kwaliteitsnormen voldoet, in een goede woonomgeving en tegen een betaalbare prijs (Rietman, 1993, p. 30).⁴ Over hoe men de 'kwaliteit' kan beoordelen bestaat in de literatuur weinig eensgezindheid. Wel merken we de laatste decennia een begripsverschuiving van de 'kwaliteit van de woning' naar de 'kwaliteit van het wonen' (Rietman, 1993, p. 44).⁵ Hieronder worden dan zowel woon- en bouwtechnische aspecten begrepen, als woon- en leefcomfort, maar ook woonomgevingsfactoren.

Bij de constructie van een synthese-indicator voor huisvesting, verder de 'centrale woonindicator' genoemd, in het kader van deze volkstellingsmonografie is getracht om zoveel mogelijk dimensies van de 'kwaliteit van het wonen' in rekening te brengen. De keuze van de kwalitatieve indicatoren is echter beperkt door de gegevens voorhanden in de Volks- en Woningtellingen van 1981 en 1991. Toch hebben we uiteindelijk 4 dimensies opgenomen: de kwaliteit, het comfort, de woningbezetting en de woonomgeving (zie figuur 3). Er is uitdrukkelijk gekozen om de bewonerstitel niet mee op te nemen. Het is immers niet vanzelfsprekend om een waardeoordeel toe te kennen aan één of ander eigendomsstatuut. Zo kan een eigenaar-bewoner zijn bezit bedreigd zien wanneer hij de hypothecaire lening niet (meer) kan afbetalen, terwijl een huurder van een sociale woning een contract voor het leven krijgt. Bovendien is het bewonersstatuut een dynamisch gegeven afhankelijk van de fase van de gezinscyclus : vele huidige eigenaars zijn ooit welstellende huurders geweest. Verder wordt op die manier de mogelijkheid opengelaten om de woonsituatie van huurders en eigenaars onderling te vergelijken.

Figuur 3: Constructie 'centrale woonindicator'

dimensies woonkwaliteit	variabele(n)	categorieën	score
woningkwaliteit	bouwperiode	vóór 1919	0
		1919-1945	1
		na 1945 en ouder dan 20 jaar	2
		jonger dan 20 jaar	3
	verbouwingen	nee	0
		ja	1
woon- en leefcomfort	stromend water, wc met water-spoeling, bad of douche, centrale verwarming, keuken, telefoonaansluiting, auto wijze van verwarming	tot 2 items/geen klein comfort: oncomfortabel	0
		2 tot 4 items: eerder oncomfortabel	1
		5 of 6 items: eerder comfortabel	2
		7 items: comfortabel	3
		steenkool	-1
		andere	0
woningbezetting	aantal woonvertrekken	-1 of minder: weinig	0
		0 of 1: eerder weinig	1
		2 of 3: eerder veel	2
		4 of meer: veel	3
	oppervlakte woning aantal huishoudensleden (aanbevelingen van Keulen)	-1 of minder: klein	0
		0 of 1: eerder klein	1
		2 of 3: eerder ruim	2
		4 of meer: ruim	3
woonomgeving	aantal woningen in het gebouw tuin	meergezinswoning zonder tuin	0
		meergezinswoning met tuin	1
		eengezinswoning zonder tuin	2
		eengezinswoning met tuin	3
synthese	centrale woonindicator	zwak	≤ 5
		eerder zwak	6 - 9
		eerder goed	10 - 12
		goed	13 - 16

3.1.7.1 Woningkwaliteit

Vermits in de Volks- en Woningtellingen geen bouwtechnische gegevens, noch andere indicatoren met betrekking tot de kwaliteit van de woningen zijn opgenomen, hanteren we in onze analyses het bouwjaar als indicator voor de woningkwaliteit.⁶ Het is de bedoeling om in deze monografie een interregionale vergelijking te maken en de evolutie tussen 1981 en 1991 te schetsen. Omwille van deze laatste doelstelling is het noodzakelijk om vergelijkbare indelingen te hanteren in 1981 en 1991. Anderzijds is niet de bouwperiode als dusdanig bepalend voor de kwaliteit, maar wel de ouderdom (bouwperiode in relatie tot meetmoment) van de woning. Bovendien zijn we gebonden aan de indeling in bouwperiodes zoals ze in de vragen van de Woningtellingen zijn opgenomen.⁷ Uiteindelijk werd gekozen voor volgende indeling: vóór 1919, 1919-1945, na 1945 en ouder dan 20 jaar, jonger dan 20 jaar.

Uit tabel 7 blijkt dat zowel het aandeel oude woningen (vóór 1919 en 1919-1945) als het aandeel woningen jonger dan 20 jaar is afgenomen tussen 1981 en 1991. Het aandeel nieuwe woningen daalde het sterkst in het Brusselse Gewest (-9.1%), waardoor hier in 1991 relatief het minste woningen jonger dan 20 jaar worden geregistreerd. De daling van de oude woningen in relatieve termen is logisch gezien in 1991 de beschouwde bouwperiode met 10 jaar en de woningvoorraad met ongeveer 345000 is uitgebreid, terwijl er, op enkele gerenoveerde gebouwen na, geen woningen van vóór en tijdens het interbellum kunnen bijkomen. Toch stellen we ook in absolute termen een aanzienlijke daling van de oude woningen (tabel 4) vast. Wanneer rekening wordt gehouden met de non-respons en in de vooronderstelling dat deze over de bouwperiodes is

verdeeld zoals de respons, worden de verschillen tussen 1981 en 1991 kleiner. Het aantal woningen gebouwd vóór 1919 ligt dan 189000 eenheden lager in 1991 dan in 1981. Het aantal woningen gebouwd tijdens het interbellum is met 137000 afgenomen. In tabel 4, waar geen rekening wordt gehouden met de non-respons, bedragen de verschillen respectievelijk 294000 en 253000. Het totale aantal oude woningen (vóór 1919 en 1919-1945) zou volgens de extrapolatie in 1991 neerkomen op 1 471 000. Dezelfde extrapolatie levert met betrekking tot het aantal nieuwe woningen (jonger dan 20 jaar) een daling op van 26000, terwijl de gepubliceerde tabellen een daling van 179000 registreren.

Omdat het bouwjaar maar een ruwe indicator is voor de kwaliteit van de woningen, brachten we in tweede instantie de verbouwingen mee in rekening. Alhoewel aan de vraagstelling enkele beperkingen kleven⁸, kunnen we veronderstellen dat mensen die verbouwingen uitvoeren in elk geval zorg besteden aan hun woning en daar een deel van hun budget aan willen en kunnen besteden. De huishoudens waarvan de woning verbouwingen ondergingen, worden dan ook positief gevalideerd (figuur 3). De evolutie van de verbouwingen in België werd reeds besproken in paragraaf 3.1.5 (tabellen 4 en 5).

3.1.7.2 Woon- en leefcomfort

De aanwezigheid van comfortelementen is een volgende indicator voor de 'woonkwaliteit'. De noodzaak van de aanwezigheid van een aantal basisvoorzieningen in een goede woning wordt algemeen aanvaard. Over hoeveel en welke basisvoorzieningen bestaat toch wel enige eensgezindheid. Volgens Rietman (1993) worden in de statistieken volgende voorzieningen als de meest elementaire aangeduid: de aanwezigheid van elektriciteit, stromend water, bad of douche, toiletinstallatie en centrale verwarming. In de CSB-onderzoeken (o.a. Meulemans e.a. 1996) worden de aanwezigheid van stromend water, bad of douche en wc in de woning beschouwd als 'basiscomfort'. Onder 'volledig comfort' wordt het basiscomfort en centrale verwarming begrepen. Het NIS maakt een onderscheid tussen klein comfort (wc met waterspoeling, stromend water en bad of douche), middelmatig comfort (klein comfort en centrale verwarming) en groot comfort (middelmatig comfort en keuken, auto en telefoon). Daarom is gekozen om huishoudens die niet over klein comfort of basiscomfort (stromend water, wc met waterspoeling en bad of douche) beschikken geen positieve score te geven, ongeacht het aantal positieve scores op de overige comfortelementen. Verder werden alle comfortindicatoren die in de Volks- en Woningtellingen op beide meetmomenten worden bevraagd (7 indicatoren die groot comfort uitmaken) opgenomen. Aangezien niet alle comfortelementen even belangrijk worden geacht, noch door de bevolking⁹, noch door onderzoekers, werd gekozen om een schaal van 0 tot 7 te hanteren in plaats van een onderscheid te maken tussen middelmatig en groot comfort. Er werd uiteindelijk zoveel mogelijk gedifferentieerd en een indeling in 4 categorieën gehanteerd: 0 tot 2 items of geen basiscomfort = oncomfortabel; 3 tot 5 items = eerder oncomfortabel; 6 items = eerder comfortabel; 7 items = comfortabel (figuur 3).

Tabel 7 leert ons dat 42.7% van de Belgische huishoudens in 1991 comfortabel woont; 16.1% woont daarentegen oncomfortabel. Tegenover 1981 betekent dit een belangrijke comfortverbetering. Het aandeel comfortabel wonende huishoudens is met 15.1% gestegen, het aandeel oncomfortabel wonende huishoudens met 12.6% gedaald. Deze comfortverbetering vond plaats in de drie gewesten, zij het in iets mindere mate in het Brusselse Gewest.

Een bijkomende comfortindicator is de wijze van verwarming. Deze wordt door het NIS niet in de comfortindeling opgenomen, maar wordt wel bevraagd in de Woningtellingen van 1981 en 1991. We kunnen stellen dat woningen die nog steeds hoofdzakelijk worden verwarmd met steenkool zeer oncomfortabel zijn. Daarom werd voor 'steenkool' als voornaamste brandstof een negatieve score toegekend bij de constructie van de centrale woonindicator. Voor een beschrijving van het gebruik van steenkool wordt verwezen naar paragraaf 3.1.4 (tabel 6).

Zoals eerder vermeld, is uit het kwaliteitsonderzoek gebleken dat er een nauw verband bestaat tussen de woningkwaliteit en de ouderdom van de woning. Tabel 8 toont dat er eenzelfde samenhang bestaat tussen het comfortniveau en de ouderdom van de woningen.

Zowel in 1981 als in 1991 is ruim 9 op 10 woningen jonger dan 20 jaar uitgerust met stromend water, een wc met waterspoeling en een badkamer of stortbad. Respectievelijk 3.4% en 1.3% beschikt niet over klein comfort. Bij de woningen gebouwd vóór 1919 ontbreekt daarentegen bij meer dan een kwart het klein comfort in 1991. In 1981 was dit nog 50%. De woningen gebouwd tussen de twee wereldoorlogen en na de tweede wereldoorlog maar ouder dan 20 jaar nemen met respectievelijk 75.5% en 90.9% minstens klein comfort een tussenpositie in. Tegenover 1981 is er in twee opzichten een duidelijke verbetering. Niet alleen is het aandeel woningen zonder stromend water, wc met waterspoeling en/of bad of douche afgenomen, maar de comfortverbetering ;zette zich bovendien in hogere mate door bij de oudere woningen. Bijgevolg is de samenhang in 1991 (.33) kleiner dan in 1981 (.43).¹¹⁰ Bovendien is de associatie tussen de ouderdom van de woning en het comfortniveau zowel in 1981 als in 1991 groter in het Vlaamse Gewest (resp. .46 en .37) dan in Wallonië (resp. .40 en .27) en Brussel (resp. .44 en .26).

3.1.7.3 Woningbezetting

De derde dimensie die in de centrale 'woonindicator' werd opgenomen is de woningbezetting. Op basis van het aantal woonvertrekken en de oppervlakte, zoals hoger omschreven, kan de 'woningbezetting' worden berekend. Overbevolking (overbewoning) en (te) kleine woningen worden algemeen als zeer problematisch beschouwd. De indicator woningbezetting kan echter op verschillende manieren worden bepaald. Zo zou men het aantal bewoners per woning kunnen bekijken. Dit is op huishoudniveau echter niet zinvol aangezien dit volledig wordt bepaald door het huishoudtype. Een andere mogelijkheid bestaat erin het aantal kamers per woning of de oppervlakte van de woning in rekening te brengen. Beter nog lijkt het ons het aantal kamers of de oppervlakte te relateren aan het aantal bewoners. Het probleem blijft echter de bepaling van een minimumnorm om te kunnen spreken van overbevolking/-bewoning of van een (te) kleine woning. Na enige alternatieven¹¹¹ te hebben onderzocht werd besloten om enerzijds te werken met het verschil van het aantal woonvertrekken en het aantal huishoudleden en anderzijds een oppervlakenorm.

Figuur 4: Overzicht (in m²) van de woningen in functie van de capaciteitsindex (bezettingsgraad: aantal slaapkamers / aantal bedden)

aantal personen capaciteits- index	1 persoon		2 pers.		3 pers.		4 personen		5 personen		6 personen			7 personen	
	0/1	1/1	1/2	2/2	2/3	3/3	2/4	3/4	3/5	4/5	3/6	4/6	5/6	4/7	5/7
woonruimte	14	14	14	14	14	14	15	15	16	16	18	18	18	18	18
gezinastafel	6	6	6	6	6	6	6	6	8	8	8	8	8	10	10
ind. kamers															
1	-	10	14	10	14	10	14	14	14	14	14	14	14	14	14
2	-	-	-	10	10	10	14	10	14	10	14	14	10	14	14
3	-	-	-	-	-	10	-	10	10	10	14	10	10	10	10
4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10	-	10	10	10	10
5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10	-	10
keuken	6	6	6	6	8	8	8	8	8	8	12	12	12	12	12
polyv. ruimte	-	-	-	-	-	-	-	-	8	8	8	8	8	10	10
sanit. ruimte	4.5	4.5	4.5	4.5	5	5	5	5	8	8	8	8	8	9	9
inkomhal	2.5	2.5	2.5	2.5	3	3	3	3	3	3	3.5	3.5	3.5	3.5	3.5
gezinsberging	3	3	3	3	5	5	5	5	7	7	7	7	7	7.5	7.5
wasmachine	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
totaal	37	47	51	57	66	72	71	77	97	103	107.5	113.5	119.5	123	129

Bron: Aanbevelingen van Keulen

Figuur 5: Operationalisering 'Aanbevelingen van Keulen'

aantal personen	huishoudtype	aantal slaapkamers	oppervlakenorm Keulen	categorie Woningtelling
1	alleenstaande	1	30	1 (<35)
2	koppel	1	34	2
	alleenstaande	2	40	(35-44)
3	koppel	2	44	3
	alleenstaande	3	50	(45-54)
4	koppel	3	55	4
	alleenstaande	4	61	(55-64)
5	koppel	4	76	5
	alleenstaande	5	82	(65-84)
6	koppel	5	88	6
	alleenstaande	6	94	(85-104)
7	koppel	6	102	7
	alleenstaande	7	108	(105-124)
8 of meer	koppel	7	114	8
	alleenstaande	8	120	(125<)

De oppervlakenorm is gebaseerd op de 'Aanbevelingen van Keulen' (IUGO/FIHUAT 1990) die stellen een objectieve bepaling van de reële minimale behoeften van bewoners weer te geven. In 1957 introduceerden ze de bezettingsgraad als criterium. In de bezettingsgraad zitten het aantal slaapkamers vevat en het totale aantal personen dat die kamers normaal kunnen herbergen. In figuur 4 wordt een synthese van de aanbevelingen weergegeven voor huishoudens volgens het aantal huishoudensleden. Uit dit schema werden de ruimtes geselecteerd die ook tot de woonvertrekken uit de Woningtelling worden gerekend (woonruimte, gezinstafel, individuele kamers, polyvalente ruimte). Vervolgens werd de totale minimale oppervlakte berekend naar het aantal personen binnen het huishouden. Vanuit de idee dat elk lid van het huishouden, met uitzondering van de partners, over een eigen slaapkamer zou moeten kunnen beschikken, werd op basis van de capaciteitsindex het onderscheid tussen koppels en alleenstaanden verrekend. Het resultaat is opgenomen in figuur 5. Aangezien de antwoorden in de Woningtellingen in categorieën worden geregistreerd en niet in exacte cijfers, is het resultaat slechts een benadering van de 'Aanbevelingen'. Ook hier werden uiteindelijk 4 categorieën weerhouden (figuur 3).

Uit tabel 7 blijkt dat de woningbezetting, gemeten door het aantal huishoudensleden in mindering te brengen van het aantal woonvertrekken, is toegenomen. Zowel het aandeel huishoudens dat over weinig vertrekken beschikt als het aandeel dat over eerder weinig vertrekken beschikt is tussen 1981 en 1991 toegenomen (resp. van 4.5% naar 5.2% en van 28.7% naar 41.5%). Het aandeel woningen met eerder veel tot veel vertrekken daalde, tengevolge van een daling binnen beide categorieën, van 76.7% naar 63.4%. De daling was het sterkst in het Brusselse Gewest (-18.1%) waar in 1991 minder dan de helft (43.1%) van de huishoudens (eerder) veel vertrekken heeft. In het Waalse Gewest daalde dit aandeel met 15.9% tot 56.1% in 1991. In het Vlaamse Gewest bleef het aandeel huishoudens dat over weinig woonvertrekken beschikt ongeveer status quo op 5% en steeg het aandeel dat over eerder weinig vertrekken beschikt van 30.2% naar 41.3%.

Gemeten aan de hand van de oppervlaktemaat nam het aandeel huishoudens dat een eerder kleine tot kleine woning bewoont af van bijna 1 op 3 in 1981 tot ongeveer 1 op 4 in 1991. Ook het aandeel huishoudens dat eerder ruim woont, kende een daling van 42.1% tot 38.5%. Het aandeel ruime woningen steeg daarentegen van 25.1% naar 35.1%. Een vergelijkbare evolutie vinden we terug in de drie gewesten. Hoewel deze evolutie het sterkst was in het Brusselse Gewest blijft het aandeel (eerder) kleine woningen (34.7%) er duidelijk boven het Belgische gemiddelde (26.4%).

Samengevat stellen we inzake woningbezetting een evolutie vast naar minder maar ruimere woonvertrekken (cfr. par. 3.1.6).

3.1.7.4 Woonomgeving

De vierde en laatste dimensie van de centrale woonindicator is de woonomgeving;. Vermits we niet over gegevens beschikken met betrekking tot de bereikbaarheid, geluidshinder, voorzieningen in de buurt en dergelijke, werd hier rekening gehouden met het woningtype en het al dan niet bezitten van een tuin. De alleenstaande woning in het groen wordt reeds vroeg als ideale woonvorm gedefinieerd (Werkgroep Alternatieve Economie 1977).

Net zoals uit de analyse van de afzonderlijke indicatoren reeds naar voor kwam (tabellen 4, 5 en 6), blijkt ook uit tabel 7 dat Brussel sterk afwijkt van Vlaanderen en Wallonië (en het Belgische gemiddelde). Verder valt op dat het aandeel woningen met tuin sterk is toegenomen, en dit geldt zowel voor de een- als voor de meergezinswoningen.

3.1.7.5 Synthese

De 'centrale woonindicator' is een arbitraire indicator. Kleine wijzigingen in de gehanteerde variabelen en/of categorieën zouden tot grote verschillen in de resultaten leiden. Dit geldt a fortiori voor wijzigingen in de indeling van de totaalscores. Vermits dit onderzoek zich echter richt op de evolutie en de interregionale vergelijking kan een centrale 'woonindicator' toch een belangrijke verrijking betekenen. Wel dient steeds voor ogen te worden gehouden dat 'zwak', 'eerder zwak', 'eerder goed' en 'goed' als score op de centrale woonindicator in dit opzicht niet letterlijk mogen worden opgevat.

De centrale woonindicator zal ook in de verdere analyses worden gebruikt, zonder op de constructie en betekenis ervan terug te komen. In de overzichtstabellen worden zowel de verschillende dimensies als de centrale woonindicator zelf weergegeven.

Wanneer we de centrale woonindicator toepassen op onze steekproef, scoort 7.3% van de Belgische huishoudens in 1991 'zwak', 36% scoort 'eerder zwak', 39.8% 'eerder goed' en 16.9% 'goed' (tabel 9a). Wanneer we deze percentages door extrapolatie omzetten in aantallen zou dit betekenen dat ongeveer 289 000 Belgische huishoudens zich in een zwakke en 668 000 in een goede woonsituatie bevinden (tabel 9b). Het aandeel huishoudens met een zwakke score ligt iets hoger in Wallonië (7.8%) en vooral Brussel (17.9%) dan in Vlaanderen (5.5%).

Tegenover 1981 is het aandeel huishoudens dat zwak scoort op de centrale woonindicator in de drie gewesten afgenomen. Bovendien is het aandeel huishoudens dat 'goed' gehuisvest is in de drie gewesten toegenomen. We kunnen dus spreken van een algemene verbetering van de woonsituatie in België.

Naar ouderdom van de woning valt op dat, zowel in 1981 als in 1991, minder dan 1 op 100 woningen van vóór 1919 'goed' scoren. Anderzijds komt ook amper 1% van de woningen jonger dan 20 jaar in de categorie 'slecht' terecht. Bij de huishoudens die een woning van na 1945 en ouder dan 20 jaar bewonen, neemt het aandeel met een zwakke score tussen 1981 en 1991 af en het aandeel met goede huisvesting toe. Hetzelfde geldt voor de woningen gebouwd in de periode 1919-1945.

Verder blijken eigenaars-bewoners beter te scoren dan niet-eigenaars. Van de eigenaars scoort in 1991 3.7% zwak, tegenover 16.1% van de niet-eigenaars; respectievelijk 20.9% en 6.9% scoort 'goed' op de centrale woonindicator. Het aandeel niet-eigenaars in een zwakke woonsituatie is wel sterker afgenomen (-11.4% tegenover -3.8% bij de eigenaars), maar de toename van het aandeel goed gehuisvesten ligt dan weer hoger bij de eigenaars. In de volgende paragraaf wordt dieper ingegaan op de evolutie en verschillen inzake wonen binnen de eigendoms- en huursector.

Tabel 7: Dimensies centrale woonindicator, Gewesten en België, 1981-1991.

	Vlaanderen		Wallonië		Brussel		Totaal België	
	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991
Ouderdom woning								
vóór 1919	17.7	12.6	42.8	33.2	23.6	17.3	26.6	19.5
1919-1945	23.9	16.8	19.4	17.3	30.8	25.2	23.2	17.7
na 1945 en ouder dan 20 j.	21.3	37.7	13.9	27.1	20.1	41.1	18.7	34.7
jonger dan 20 j.	37.1	32.9	23.9	22.5	25.5	16.4	31.5	28.1
Synthese-comfort								
oncomfortabel	28.8	15.9	28.8	15.9	27.3	17.7	28.7	16.1
eerder oncomfortabel	18.2	11.0	21.4	15.0	20.1	14.8	19.5	12.7
eerder comfortabel	24.1	27.6	24.8	30.4	23.3	28.3	24.5	28.6
comfortabel	28.9	45.6	25.0	38.7	29.3	39.2	27.6	42.7
Aantal vertrekken - aantal huishoudensleden								
weinig	5.0	4.9	3.7	5.2	4.7	6.4	4.5	5.2
eerder weinig	30.2	41.3	24.3	38.7	33.9	50.5	28.7	41.5
eerder veel	46.3	41.5	46.0	41.5	46.5	33.9	46.2	40.7
veel	18.5	12.2	25.9	14.5	14.8	9.3	20.5	12.7
Oppervlakenorm								
klein	6.5	4.4	5.8	4.8	8.3	7.0	6.5	4.8
eerder klein	25.8	20.8	24.7	20.9	33.9	27.7	26.3	21.6
eerder ruim	43.1	39.2	41.9	38.6	37.3	34.1	42.1	38.5
ruim	24.6	35.5	27.6	35.7	20.4	31.2	25.1	35.1
Woonomgeving								
meergezinsw. zonder tuin	17.3	16.1	13.1	12.4	73.9	65.5	22.4	19.8
meergezinsw. met tuin	3.6	4.5	5.6	6.0	6.2	10.5	4.5	5.6
eengezinsw. zonder tuin	21.0	10.7	19.8	13.2	9.0	5.7	19.3	11.0
eengezinsw. met tuin	58.1	68.8	61.4	68.3	10.9	18.3	53.8	63.6

Bron: Nationaal Instituut voor de Statistiek: gegevens van de Volkstellingen van 1.3.1981 en 1.3.1991 (steekproef 1/70).

Tabel 8: Comfortniveau naar ouderdom van de woning, Gewesten en België, 1981-1991.

Bouwperiode/Ouderdom	Vlaanderen		Wallonië		Brussel		Totaal België	
	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991
vóór 1919								
zonder klein comfort	59.5	34.9	44.8	24.6	51.2	26.7	50.9	28.7
klein comfort	23.8	37.2	32.6	38.7	20.8	27.5	28.2	37.2
middelmatig comfort	6.6	9.1	9.2	11.8	14.9	20.9	8.7	11.5
groot comfort	10.1	18.8	13.4	24.9	13.1	24.9	12.2	22.6
1919-1945								
zonder klein comfort	47.0	28.4	35.6	19.5	39.0	20.1	42.7	24.5
klein comfort	28.9	38.2	32.5	36.6	23.9	22.6	29.2	35.6
middelmatig comfort	10.6	10.1	14.1	14.8	18.8	23.1	12.7	13.3
groot comfort	13.5	23.3	17.8	29.1	18.3	34.2	15.4	26.6
na 1945 en +20jaar								
zonder klein comfort	25.4	10.8	14.3	6.4	7.0	5.1	20.5	9.1
klein comfort	27.9	26.4	32.7	27.3	13.8	9.7	27.4	24.7
middelmatig comfort	18.7	19.0	23.0	21.5	39.5	39.0	22.2	21.9
groot comfort	28.0	43.8	30.0	44.8	39.7	46.2	29.9	44.3
jonger dan 20 jaar								
zonder klein comfort	4.0	1.3	3.0	1.4	0.9	1.6	3.4	1.3
klein comfort	14.5	14.8	18.3	19.1	2.3	3.4	14.4	15.3
middelmatig comfort	33.4	20.2	30.1	21.9	51.1	47.0	34.2	22.1
groot comfort	48.1	63.7	48.6	57.6	45.7	48.0	48.0	61.3

Bron: Nationaal Instituut voor de Statistiek: gegevens van de Volkstellingen van 1.3.1981 en 1.3.1991 (steekproef 1/70).

Tabel 9a: Centrale 'woonindicator' (%) naar gewest, bouwperiode en bewonerstitel, 1981-1991

	1981				1991			
	zwak	eerder zwak	eerder goed	goed	zwak	eerder zwak	eerder goed	goed
alle huishoudens	15.2	42.8	30.8	11.2	7.3	36.0	39.8	16.9
naar gewest								
Vlaanderen	12.0	41.7	33.3	12.9	5.5	32.8	42.1	19.6
Wallonië	14.7	44.5	30.1	10.7	7.8	38.4	39.2	14.5
Brussel	33.5	42.8	19.8	3.9	17.9	49.4	26.0	6.7
naar bouwperiode								
vóór 1919	32.7	51.7	15.0	0.6	20.6	54.1	24.5	0.7
1919-1945	20.7	52.0	24.0	3.4	11.1	48.5	35.3	5.1
na 1945 en ouder dan 20 j.	7.0	41.7	39.3	12.1	3.4	33.2	45.2	18.2
jonger dan 20 jaar	1.2	29.0	44.2	25.6	0.4	18.9	46.7	34.0
naar bewonerstitel								
eigenaar	7.5	38.5	38.0	16.0	3.7	30.1	45.2	20.9
niet-eigenaar	27.5	49.5	19.3	3.7	16.1	50.6	26.4	6.9

Bron: Nationaal Instituut voor de Statistiek: gegevens van de Volkstellingen van 1.3.1981 en 1.3.1991 (steekproef 1/70).

Tabel 9b: Centrale 'woonindicator' (in aantallen) naar gewest, bouwperiode en bewonerstitel, 1981-1991

	1981				1991			
	zwak	eerder zwak	eerder goed	goed	zwak	eerder zwak	eerder goed	goed
alle huishoudens *	548 443	1 544 300	1 111 319	404 116	288 578	1 423 125	1 573 344	668 078
naar gewest *								
Vlaanderen	236 139	820 583	655 286	253 850	121 167	722 596	927 479	431 795
Wallonië	174 426	528 025	357 159	126 963	100 620	495 358	505 678	187 049
Brussel	152 016	194 217	89 848	17 697	82 356	227 285	119 624	30 826
naar bouwperiode								
vóór 1919	303 262	479 469	139 111	5 564	130 425	342 524	155 117	4 432
1919-1945	168 214	422 568	195 031	27 629	62 169	271 640	197 709	28 564
na 1945 en ouder dan 20 j.	45 186	269 179	253 687	78 107	37 934	370 418	504 304	203 060
jonger dan 20 jaar	13 085	316 230	481 978	279 154	3 647	172 335	425 824	310 022
naar bewonerstitel								
eigenaar	159 969	821 176	810 512	341 268	89 454	727 719	1 092 787	505 293
niet-eigenaar	377 451	679 411	264 902	50 784	206 163	647 940	338 055	88 355

* inclusief niet-ingevulde woningformulieren

Bron: Nationaal Instituut voor de Statistiek: gegevens van de Volkstellingen van 1.3.1981 en 1.3.1991 (steekproef 1/70).

3.1.8 EIGENDOMS- VERSUS HUURSECTOR

In tabel 11 wordt de evolutie van de verschillende woonindicatoren voor de eigendoms- en huursector weergegeven. Daarbij wordt speciale aandacht besteed aan de huisvestingssituatie in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Men zou namelijk (ten onrechte) kunnen veronderstellen dat de verschillen inzake woningtype, comfort en woningkwaliteit louter een gevolg zijn van het lage percentage eigenaars in Brussel.

Bijna 9 op 10 Belgische eigenaars-bewoners leven in een eengezinswoning, terwijl meer dan de helft van de huurders een meergezinswoning bewoont. Net als voor de gehele woningmarkt geldt voor beide segmenten dat de verhouding een-/meergezinswoningen tussen 1981 en 1991 weinig evolueerde. Tabel 11 toont bovendien dat de verschillen tussen enerzijds Vlaanderen en Wallonië, met een hoog aandeel eengezinswoningen, en anderzijds Brussel, waar nog geen kwart van de huishoudens een eengezinswoning bewoont, niet volledig toe te schrijven zijn aan het grotere aandeel huurwoningen in Brussel. Ook binnen beide sectoren zijn de verschillen aanzienlijk. In het Brusselse Gewest beschikken slechts 2 op 5 eigenaars en 1 op 10 huurders over een eengezinswoning, in Vlaanderen en Wallonië ongeveer 9 op 10 eigenaars en meer dan 5 op 10 huurders.

Terwijl in 1981 meer dan de helft van de huurders in België een woning bewoont gebouwd vóór 1946, is dat aandeel in 1991 teruggelopen tot 36.6% (tabel 11). Ook bij de eigenaars is het aandeel oude woningen gedaald, zij het minder sterk dan bij de huurders. Het aandeel woningen gebouwd vóór 1919 ligt in 1991 met 1 op 5 voor de eigenaars zelfs hoger dan voor de huurders (18.4%). Aansluitend bij de analyse van de totale woningmarkt, springt ook hier het verouderde woningpark in het Waalse Gewest in het oog. 27.3% van de Waalse huurders en 35.4% van de eigenaars-bewoners beschikken over een woning van vóór 1919. Het aandeel woningen gebouwd tussen 1919 en 1946 ligt daarentegen, zowel voor eigenaars als voor huurders, hoger in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Verder blijkt uit tabel 10 dat de woningen van eigenaars-bewoners duidelijk meer worden verbouwd dan de woningen van de huurders, en dat zowel in de drie gewesten als in beide jaartallen. In de jaren '80 liepen de verbouwingswerkzaamheden zowel bij de huurwoningen (-1.1%) als bij de koopwoningen (-2%) terug.

Hoewel de comfortverbetering iets groter was voor de huurders, blijven de eigenaars-bewoners ook in 1991 comfortabeler gehuisvest. Het groot comfort steeg bovendien sneller bij de eigenaars, zodat in 1991 de helft van hen beschikt over stromend water binnen de woning, een wc met waterspoeling, een badkamer of stortbad, centrale verwarming, een keuken, telefoonaansluiting en tenminste één wagen. Vanuit deze vaststelling is het eerder verwonderlijk dat het comfortniveau onder de Brusselse huishoudens relatief hoog ligt. Vooral de Brusselse eigenaars scoren relatief goed: 83.4% woont (eerder) comfortabel, tegenover 77.9% van de Vlaamse en 75.5% van de Waalse eigenaars. Uit tabel 10 blijkt dat de eigenaars in het Brusselse Gewest enkel met betrekking tot de keuken en de auto niet boven het Belgische gemiddelde scoren. De Brusselse huurders scoren op hun beurt niet slechter dan het Belgische gemiddelde. Centrale verwarming is onder de huurders in Brussel zelfs meer verspreid dan onder de eigenaars in Vlaanderen en Wallonië. Het hogere aandeel oncomfortabele en lagere aandeel comfortabele woningen in Brussel (tabel 7) is bijgevolg wel te wijten aan het grotere aandeel huurwoningen. Verder blijken de Vlaamse eigenaars iets meer in een comfortabele situatie te wonen. De Waalse eigenaars en huurders wonen dan weer in mindere mate comfortabel. Wanneer we de comfortelementen afzonderlijk bekijken (tabel 10), valt op dat bij de Waalse huishoudens vooral centrale verwarming ontbreekt. Onder de Waalse eigenaars en huurders ligt het percentage respectievelijk 4.8% en 6.8% onder het Belgische gemiddelde. Verder scoren de huurders algemeen ook iets minder goed inzake telefoonaansluiting en autobezit.

Zowel in 1981 als in 1991 beschikken meer huurders dan eigenaars over weinig woonvertrekken. Hetzelfde geldt met betrekking tot het aandeel kleine woningen. We kunnen dus stellen dat huurders een hogere woningbezetting hebben dan eigenaars. Het aandeel huishoudens dat over weinig woonvertrekken beschikt (minder woonvertrekken dan huishoudensleden) steeg tussen 1981 en 1991 bij de eigenaars van 4.0% naar 4.6% en bij de huurders van 5.4% naar 6.3%. De oppervlakenorm bevestigt de evolutie naar meer ruimte in de woning zowel bij de eigenaars als bij de huurders, waarvan in 1991 respectievelijk nog 21.3% en 35.6%

'klein' woont tegenover 26.4% en 42.8% in 1981. Ook hier stellen we opnieuw vast dat de woningen, zowel huur- als koopwoningen, evolueren naar minder maar ruimere woonvertrekken (cfr. par. 3.1.7.3).

Uit de interregionale vergelijking blijkt dat ook de hogere woningbezetting in het Brusselse Gewest grotendeels voortvloeit uit het grotere aandeel huurders aldaar. Bij de Brusselse eigenaars ligt de woningbezetting niet hoger dan bij de Vlaamse en Waalse. De Brusselse huurders scoren wel iets hoger dan het Belgische gemiddelde.

Met betrekking tot de woonomgeving zijn de verschillen tussen huurders en eigenaars het grootst. Van de eigenaars bewoont in 1991 meer dan drie kwart een eengezinswoning met tuin tegenover 35.7% van de huurders. De meeste huurders (43.7%) wonen in een appartement zonder tuin. In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest woont ook 43.6% van de eigenaars in een appartement zonder tuin. Bij de Brusselse huurders loopt dit percentage op tot meer dan 80%.

Een aantal afwijkende patronen inzake wonen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest blijken samen te hangen met het hoge aandeel huurders aldaar. Zo situeert het wooncomfort zich binnen beiden deelsegmenten, eigenaars en huurders, in Brussel niet onder het Belgische gemiddelde. De woningbezetting van de Brusselse eigenaars en huurders is eveneens niet of nauwelijks hoger dan gemiddeld. Met betrekking tot een aantal andere woonindicatoren, waaronder het woningtype en de woonomgeving, zijn de verschillen echter niet te wijten aan de invloed van de huurmarkt. Hier blijven de verschillen tussen Brussel enerzijds en Vlaanderen en Wallonië anderzijds bestaan wanneer wordt gecontroleerd voor bewonerstitel. In hoofdstuk 5 zal blijken dat deze woonkenmerken, evenals het hoge aandeel huurders zelf, typisch zijn voor een verstedelijkt gebied zoals het Brusselse Gewest.

Tabel 10: Woon- en leefcomfort (%) naar bewonerstitel. Gewesten en België. 1981-1991.

	Vlaanderen		Wallonië		Brussel		Totaal België	
	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991
Eigenaars								
stromend water	97.0	99.4	99.6	99.8	99.9	99.9	98.1	99.6
wc met spoeling	79.3	91.2	84.7	93.8	95.8	97.5	82.1	92.5
bad of douche	79.7	90.3	79.4	89.9	88.3	93.6	80.1	90.4
centrale verwarming	57.0	65.0	49.8	59.4	75.7	81.7	55.6	64.2
telefoonaansluiting	65.8	91.2	68.8	90.7	86.9	93.2	68.0	91.2
keuken (>4m ²)	87.4	96.6	88.7	96.8	85.2	84.8	87.7	96.6
auto	72.9	81.2	70.9	77.4	66.8	68.3	71.9	79.1
steenkool verbouwingen	15.8	9.2	19.1	11.5	4.5	3.0	16.2	9.6
	9.8	7.5	12.8	11.0	6.9	6.4	10.6	8.6
Huurders								
stromend water	97.0	99.5	99.6	99.8	99.9	99.9	98.4	99.6
wc met spoeling	76.9	90.3	79.2	92.0	86.7	92.2	79.6	91.1
bad of douche	69.4	85.2	67.1	84.1	70.2	81.9	68.9	84.3
centrale verwarming	43.3	55.5	37.0	48.3	54.4	65.6	43.7	55.1
telefoonaansluiting	51.2	79.2	46.3	73.3	64.8	76.7	52.3	76.9
keuken (>4m ²)	77.5	91.2	79.4	92.5	72.7	89.1	77.0	91.2
auto	59.9	64.5	56.7	57.0	45.5	47.0	56.1	59.0
steenkool verbouwingen	16.7	9.4	23.7	14.3	6.7	3.6	16.8	9.9
	5.9	4.2	7.1	6.0	4.6	4.9	6.0	4.9

Bron: Nationaal Instituut voor de Statistiek: gegevens van de Volkstellingen van 1.3.1981 en 1.3.1991 (steekproef 1/70).

Tabel 11: Woonindicatoren (%) naar bewonerstitel, Gewesten en België, 1981-1991.

	Vlaanderen		Wallonië		Brussel		Totaal België	
	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991
Eigenaars								
<i>Woningtype</i>								
eeengezinswoning	91.1	91.3	91.4	91.3	41.1	42.5	88.3	88.2
meergezinswoning	8.9	8.7	8.6	8.7	58.9	57.5	11.7	11.8
<i>Ouderdom</i>								
vóór 1919	16.4	12.1	44.0	35.4	21.5	18.6	26.1	20.0
1919-1945	22.2	16.6	18.8	17.9	27.4	25.9	21.3	17.6
na 1945 en + 20 j.	22.8	37.8	13.0	25.3	21.8	41.1	19.4	34.0
jonger dan 20 j.	38.6	33.5	24.3	21.4	29.2	14.4	33.2	28.5
<i>Comfort</i>								
oncomfortabel	26.1	14.2	24.7	13.6	13.0	8.6	24.9	13.6
eerder oncomfortabel	14.8	7.9	17.9	10.9	13.5	8.0	15.8	8.9
eerder comfortabel	24.6	26.0	26.6	30.1	26.3	28.3	25.4	27.5
comfortabel	34.5	51.9	30.8	45.4	47.1	55.1	33.9	49.9
<i>Aantal leden - aantal vertrekken</i>								
weinig	4.7	4.6	3.0	4.6	1.8	4.2	4.0	4.6
eerder weinig	28.2	38.2	20.4	34.4	22.3	37.0	25.2	36.8
eerder veel	45.7	42.9	45.3	43.6	45.4	40.9	45.6	43.0
veel	21.3	14.3	31.3	17.5	30.4	18.0	25.3	15.6
<i>Oppervlakenorm</i>								
klein	5.4	3.8	4.4	3.9	3.8	4.7	5.0	3.9
eerder klein	22.3	17.6	19.8	16.8	21.2	17.5	21.4	17.3
eerder groot	44.8	39.7	43.5	39.2	41.0	33.0	44.2	39.1
groot	27.5	39.0	32.2	40.1	34.0	44.8	29.5	39.7
<i>Woonomgeving</i>								
meergezinswoning zonder tuin	6.0	5.3	3.8	3.9	49.5	43.6	7.8	7.2
meergezinswoning met tuin	2.9	3.2	4.7	4.7	9.5	12.7	3.9	4.3
eeengezinswoning zonder tuin	18.9	9.6	16.7	11.8	15.6	7.7	18.0	10.2
eeengezinswoning met tuin	72.2	81.9	74.8	79.7	25.4	36.1	70.3	78.3
Huurders								
<i>Woningtype</i>								
eeengezinswoning	55.8	51.1	63.9	60.7	9.8	9.3	48.8	46.5
meergezinswoning	44.2	48.9	36.1	39.3	90.2	90.7	51.2	53.5
<i>Ouderdom</i>								
vóór 1919	20.2	13.9	40.8	27.3	24.5	16.1	27.5	18.4
1919-1945	27.2	17.6	20.4	16.0	32.3	24.5	26.1	18.2
na 1945 en + 20 j.	18.4	37.1	15.4	31.6	19.4	41.1	17.6	36.1
jonger dan 20 j.	34.2	31.4	23.4	25.1	23.8	18.2	28.8	27.3
<i>Comfort</i>								
oncomfortabel	34.0	19.3	35.9	20.0	34.0	23.4	34.6	20.2
eerder oncomfortabel	24.7	18.0	27.3	23.4	23.2	19.2	25.3	20.0
eerder comfortabel	23.1	31.1	21.7	31.2	21.8	28.4	22.4	30.7
comfortabel	18.2	31.6	15.1	25.5	21.0	29.0	17.8	29.2
<i>Aantal leden - aantal vertrekken</i>								
weinig	5.6	5.7	4.8	6.6	6.1	7.9	5.4	6.3
eerder weinig	34.1	48.2	31.1	47.1	39.4	59.1	34.2	49.8
eerder veel	47.3	38.5	47.2	37.6	47.0	29.5	47.2	36.6
veel	13.0	7.6	16.9	8.7	7.5	3.5	13.1	7.2
<i>Oppervlakenorm</i>								
klein	8.6	5.8	8.3	6.4	10.4	8.5	8.8	6.5
eerder klein	32.4	27.7	32.9	28.6	39.9	33.8	34.0	29.1
eerder groot	39.8	38.5	39.1	37.5	35.6	35.1	38.8	37.6
groot	19.2	28.1	19.7	27.5	14.1	22.6	18.4	26.9
<i>Woonomgeving</i>								
meergezinswoning zonder tuin	39.0	40.2	29.1	29.6	85.0	80.5	45.1	43.7
meergezinswoning met tuin	4.8	7.2	7.1	8.5	4.6	9.1	5.5	7.9
eeengezinswoning zonder tuin	24.9	13.4	25.3	16.1	6.0	4.1	21.3	12.7
eeengezinswoning met tuin	31.3	39.3	38.5	45.8	4.4	6.3	28.2	35.7

Bron: Nationaal Instituut voor de Statistiek: gegevens van de Volkstellingen van 1.3.1981 en 1.3.1991 (steekproef 1/70).

3.2 GEOGRAFISCHE DIMENSIE

Wat de geografisch-ruimtelijke benadering betreft, vormt het kaartmateriaal de essentiële informatiecomponent. Bij een onderzoek naar ruimtelijke patronen, geografische spreiding, regionale differentiatie, stad-platteland contrasten en dergelijke is er slechts één informatie- en communicatiemiddel dat in staat is om deze structuren naar behoren weer te geven, namelijk de kaart. Elke commentaar bij de kaart is, in se, een vereenvoudiging van het weergegeven detail vermits niet alle gemeenten of buurten kunnen besproken worden. De tekst bij de kaarten heeft dan ook tot doel om een samenvatting te brengen van de dominante structuren en waar mogelijk verklarende elementen of verbanden naar voren te schuiven of, omgekeerd, te wijzen op elementen die afwijken van de gangbare (mentale) beeldvorming. Om de patronen te situeren is een referentiedocument (kaart 0) opgenomen achteraan in de publikatie.

De voorstelling van de afzonderlijke variabelen uit de Woningtelling heeft vanzelfsprekend zijn indicatieve waarde. Niettemin is het de samenhang van een geheel van woningkenmerken die typerend en bepalend is voor de ruimtelijke differentiatie van het wonen en de segmentering van de woningmarkt. Het spreekt vanzelf dat een poging is gedaan om, via de geëigende technieken (reeds aangehaald in par. 2.2), deze samenhangen te achterhalen.

De gegevens die beschikbaar zijn in de Woningtelling kunnen als het ware in 4 luiken opgedeeld worden. Het eerste luik betreft gegevens over het bouwjaar van de woning. Het tweede aspect betreft comfort, zowel onder de vorm van afzonderlijke comfortelementen als onder de vorm van enkele samenvattende indicatoren, met name het hiervoor reeds gedefinieerde klein, middelmatig en groot comfort. Het derde luik heeft te maken met het type en de grootte van de woning. Al deze variabelen hebben betrekking op de woning *sensu stricto* en zullen hierna behandeld worden.

Uit de Woningtelling kunnen echter ook kenmerken afgeleid worden met betrekking tot bepaalde bewonerscategorieën. Het betreft hier variabelen die te maken hebben met het huishoudtype alsook met de leeftijd, de nationaliteit en dergelijke van de referentiepersoon. Dit aspect zal behandeld worden in paragraaf 4.2 waar expliciet naar een binding met sociaal-economische en sociaal-demografische kenmerken zal gezocht worden.

Alvorens met de bespreking van de verschillende kaarten van wal te steken is het goed om er ons van bewust te zijn dat de woningvoorraad, dit wil zeggen het aantal bewoonde particuliere woningen in absolute termen, reeds een ongelijke spreiding vertoont. Dit wordt geïllustreerd door Kaart 1 waarmee meteen ook duidelijk wordt dat de omvang van de gemeente zeker niet de bepalende factor is. Algemeen kan men stellen dat het aantal woningen in de Vlaamse gemeenten groter is dan in Wallonië of beter dan in de zone ten zuiden van de lijn Samber-Maas of nog van de voormalige Waalse industrie-as die zich aftekent van het Luikse in het oosten tot Mons in het westen en dit ondanks de grote oppervlakte van de Ardense gemeenten.

Niet de oppervlakte, maar de bevolkingsdichtheid is bepalend voor de omvang van de woningvoorraad. Daarom komen ook de steden en dan vooral de grootsteden, Brussel, Antwerpen, Liège, Gent en Charleroi met hun ruimere omgeving (stadsgewest) op de voorgrond. Dit beeld dient eigenlijk voortdurend op de achtergrond aanwezig te zijn vermits wij, in wat volgt, meer relatieve dan absolute kaarten zullen gebruiken.

3.2.1 BOUWPERIODE EN VERBOUWINGEN

3.2.1.1 Ruimtelijke structuur van individuele ouderdomsindicatoren

De verschillende bouwperiodes werden vroeger reeds opgesomd en terecht werd hierbij gewezen op het verband tussen de ouderdom van de woning en haar kwaliteit (Min. Vl. Gemeenschap 1996: 93). Daarom zal,

vanuit de mogelijk zware problematiek die dit kan opleveren, vooral aandacht besteed worden aan de oude woningen.

De combinatie van een absolute en een relatieve voorstelling voor de indicator 'woningen gebouwd vóór 1919' (Kaart 2a en 2b) toont onmiddellijk aan dat beide beelden niet noodzakelijk gelijklopen, maar dat zij twee complementaire patronen van eenzelfde waarheid kunnen weergeven.

Het sterkst in het oog springend is het relatieve beeld (Kaart 2a), omwille van een bijzonder frappante noord-zuid structuur. De relatieve oververtegenwoordiging van oude woningen lijkt vooral een kenmerk van Waalse gemeenten terwijl de lage percentages zich vooral in Vlaanderen situeren.

Het spreekt voor zich dat in gebieden met een sterke bouwdynamiek in de 20ste eeuw en zeker na de tweede Wereldoorlog (WO II) het aandeel zeer oude woningen is teruggedrongen. Dit is zeker het geval voor de Antwerpse en Limburgse Kempen waar, zoals bekend, sinds WO II een grote verstedelijking van het platteland heeft plaatsgehad door de bouw van vele nieuwe woningen en dit onder druk van de jonge en sterk groeiende bevolking. Dit geldt ook voor de meeste kustgemeenten waar de bouwactiviteit, gebonden aan de toeristische ontwikkeling (vooral na WO II), niet alleen het aandeel oude woningen drukte maar ook tot belangrijke afbraak ervan leidde.

Het valt op dat de suburbane gemeenten eveneens lagere relatieve waarden vertonen. Suburbanisatie houdt immers in dat vooral jongere gezinnen zich in de, oorspronkelijk landelijke, randgemeenten van de grotere steden gaan vestigen, aangetrokken door een minder dicht en druk woonmilieu dan in de kernstad. Vaak gaat met deze suburbanisatie eigendomsverwerving gepaard, wat tot heel wat naoorlogse woningbouw geleid heeft. Hierdoor is de traditionele bewoning aangevuld en gedeeltelijk vervangen terwijl de oude componenten vooral in de dorpskernen (ref. hfdst. 5) is blijven bestaan.

Dit komt bijvoorbeeld tot uiting in De Pinte ten zuiden van Gent, de krans van gemeenten ten oosten van Antwerpen gaande van Aartselaar tot Stabroek, enkele gemeenten in en om Brussel zoals Dilbeek, Grimbergen, Kraainem en Wezembeek-Oppeem. De suburbane gemeenten rond Liège steken wel gunstig af tegen de ruimere omgeving maar vertonen niet diezelfde lage waarden als in Vlaanderen.

Wanneer wij het absolute beeld (Kaart 2b) met het vorige (Kaart 2a) confronteren, worden sommige elementen bevestigd maar andere helemaal niet. In ieder geval fungeert de kaart met absolute waarden duidelijk als 'rechtzetting' en moeten een aantal elementen genuanceerd worden, vooral met betrekking tot het Vlaanderen - Wallonië contrast uit de vorige kaart. Vlaanderen valt niet meer uitsluitend in de lage waarden. Integendeel, grote aantallen oude woningen worden aangetroffen in Oost-Vlaanderen en het oostelijk gedeelte van West-Vlaanderen alsook in Vlaams-Brabant. De grote steden Antwerpen, Gent en Brussel springen in het oog. Dit is niet anders voor Wallonië waar Charleroi en Liège zich aftekenen, naast kleinere steden als Verviers, Namur, Mons en Tournai. Het Vlaanderen-Wallonië contrast van het relatieve beeld wordt in belangrijke mate een stad-platteland contrast in het absolute beeld.

Het is duidelijk dat een groot deel van Wallonië, in streken als de Fagne-Famenne en de Ardennen, dit wil zeggen het deel ten zuiden van wat vroeger als de Waalse industrie-as werd omschreven, helemaal niet zo 'overspoeld' is door zeer oude woningen als op basis van de relatieve kaart kon worden verondersteld. De impact van de zeer oude woningen is echter dermate groot -vandaar ook de hoge relatieve cijfers- door de geringere dichtheid van de bewoning en dus de beperktere omvang van de woningvoorraad.

Het is ook duidelijk dat vroeg geïndustrialiseerde zones, vanuit hun 19-de eeuwse succes en aantrekking, nog steeds de erfenis dragen van dit verleden onder de vorm een groot aantal oude woningen. De reeds eerder vermelde Waalse industrie-as mag dan voor sommigen niet meer bestaan, voor zover het huisvesting betreft, is deze toch nog duidelijk aanwezig. Ook Oost-Vlaanderen en meer bepaald het oude pendelgebied van de Dender (in het oostelijke deel van de provincie) tekenen zich af.

We mogen ons evenwel niet blind staren op de ouderdom van deze woningen. Het is natuurlijk wel zo dat, zeker in de (19-de eeuwse gordels van) steden en de oude industriële gebieden, dit segment van de woningmarkt problemen oplevert door gebrek aan comfort en zelfs door structurele gebreken (deze laatste komen echter niet aan bod in de Woningtelling). Uit de correlaties blijkt echter geen uitzonderlijke band van de indicator 'gebouwd vóór 1919' met afwezigheid van klein comfort (correlatiecoëfficiënt van +0.3).

Een gedeelte van de verklaring ligt allicht bij het feit dat de ouderdom van deze woningen van die aard is dat zich reeds heel wat onvermijdelijke ingrepen hebben voorgedaan, hetzij door afbraak -de evolutiekaart van het aantal woningen daterend van vóór 1919 toont een sterke inkrimping in de steden tussen 1981 en 1991-, hetzij door verbouwingen.

Dit laatste wordt bewezen door de hoge correlatie met woningen die een (belangrijke) verbouwing hebben ondergaan (correlatiecoëfficiënt van +0.8). De kaart van de verbouwingen (Kaart 3) wijst inderdaad op een opvallend ruimtelijk parallelisme, en dit zowel relatief (Kaart 3a) als absoluut (Kaart 3b), tussen de verbouwingen enerzijds en woningen van vóór 1919 (Kaart 2a, 2b) anderzijds.

Verbouwingen geven in ieder geval een idee van de inspanning die werd geleverd om woningen aan de woonnormen van de bewoners aan te passen en men kan daarbij veronderstellen dat dit in de meeste gevallen met een kwaliteitsverbetering gepaard is gegaan. Deze relatie is hier echter niet bewezen vermits de vraagstelling rond verbouwingen, in de Woningtelling van 1991, zich richtte op uitbreiding van oppervlakte of aantal kamers.

Finaal, correleren de woningen uit de bouwperiode 1919-1945 (Kaart 4) méér met de afwezigheid van klein comfort (correlatiecoëfficiënt +0.44) dan de woningen gebouwd vóór 1919. Dit stemt onder andere overeen met de bevindingen uit de Survey 1994/1995 naar de kwaliteit van de woningen in Vlaanderen waarin de interbellumwoningen als een probleemgroep naar voren komen -meer dan 20% zou zodanig grote gebreken vertonen dat ze onverbeterbaar zijn of zware gebreken vertonen die enkel via uitgebreide renovatie op te lossen zijn (Min. Vl. Gemeenschap 1996: 92).

De twee hoogste klassen in Kaart 3 (vanaf 15% woningen gebouwd tussen 1919 en 1945) vormen het voornaamste interesepunt omwille van hun gewicht in de totale woningvoorraad van de betreffende gemeenten. Naast de Westhoek en dan vooral het WO I-frontgebied, vinden wij de hoge waarden vooral terug in gebieden met een, van oudsher, dichte bevolking. Dit zijn op de eerste plaats de steden (Brussel, Antwerpen, Gent, Charleroi, Liège, Aalst, Mechelen, Leuven, La Louvière, Verviers enz.) met enkele randgemeenten. Ook enkele meer landelijke gebieden komen naar voren, zoals het Meetjesland in het noorden van Oost-Vlaanderen of het Hageland ten oosten van Leuven alsook een aantal industriële centra zoals de streek van Virton of Genk. De Kempen zijn voor het overige duidelijk afwezig in dit patroon vermits de grote verstedelijkingsbeweging van het platteland er pas door de ruime verspreiding van de wagen na WO II een kans kreeg terwijl de Ardennen toen, dit is tussen de twee wereldoorlogen, nog in belangrijke mate een uitwijkingsgebied vertegenwoordigden.

Voor de frontstreek uit WO I zijn de woningen gebouwd tijdens het interbellum een dermate bepalend element voor de er aanwezige woningvoorraad dat het bij elke vorm van synthese opduikt. De hoge waarden voor woningen uit de periode 1919-1945 vallen trouwens samen met de zeer lage waarden voor de vooroorlogse woningen (Kaart 2a) vermits zij bijna allemaal werden verwoest tijdens WO I.

Uit de correlaties blijkt dat, ondanks de problemen met betrekking tot comfort en fysische structuur van deze woningcategorie, de inspanningen tot verbouwen ondermaats blijven. De correlatie tussen verbouwingen en interbellumwoningen is in ieder geval niet significant verschillend van 0. Ook wanneer wij de ruimtelijke patronen vergelijken (Kaart 3a - verbouwingen versus Kaart 4 - Interbellumwoningen) kan niet echt van een ruimtelijke samenhang gesproken worden.

De recente woningen interesseren ons dan weer vanuit een ander oogpunt, namelijk hun invloed op de hoge verstedelijkingsgraad van het platteland. De kaart met betrekking tot de woningen die werden gebouwd tussen 1986 en 1991 vertoont in belangrijke mate dezelfde structuur als deze voor de woningen gebouwd tussen 1981 en 1985 (hier niet opgenomen). Daarom zijn deze twee periodes samengenomen in het percentage woningen gebouwd tussen 1981 en 1991 (Kaart 5). Hieruit wordt duidelijk dat recente nieuwbouw vooral in Vlaanderen heeft plaatsgehad. De Kempen -zowel de Antwerpse als de Limburgse Kempen- spannen hierbij de kroon. In Wallonië komt vooral Waals-Brabant en de Oostkantons naar voren. Vooral in Vlaanderen lijkt de peri-urbanisatie of de bebouwing in randstedelijk gebied en de rurbanisatie, dit is de bebouwing in landelijk gebied, onverminderd om zich heen te hebben gegrepen. Het planologische idee om het bouwen in landelijk gebied af te remmen -dit in het kader van de Ruimtelijke Ordening en vooral ter bescherming van de open ruimte, de filebestrijding enz.- moet duidelijk nog een lange weg afleggen. Sinds de

Volkstelling van 1991 is er, op planologisch vlak, wel één en ander gebeurd zoals de afschaffing en herdefiniëring van de bepalingen uit het Minidecreet (resp. in 1993 en 1994), wat bouwen in een landelijke omgeving heel wat moeilijker maakt dan vroeger. Daarvan kunnen wij natuurlijk niet de weerslag meten via de Woningtelling van 1991.

De steden zelf vallen in de laagste klassen, waardoor men een geringe nieuwbouwactiviteit in de steden zou kunnen veronderstellen. Een vergelijking met de (hier niet opgenomen) absolute kaart bevestigt dit beeld niet: Brussel (19 gemeenten), Antwerpen en Gent, maar ook Liège, Namur, Charleroi, Mons, Brugge, Kortrijk, Hasselt en Genk vertonen hoge absolute cijfers voor woningen uit de periode 1981-1991. Dit heeft natuurlijk te maken met de grote dichtheid van de bebouwing in stedelijk gebied waardoor een belangrijk aantal nieuwe woningen -denk aan de talrijke flatgebouwen die in stedelijk gebied verrijzen- slechts gedeeltelijk opwegen tegen het enorme aantal oudere woningen.

Het is opmerkelijk dat de veelbesproken suburbanisatie -waarbij wij een krans van recente bewoning verwachten rond de (grotere) steden- minder goed uit Kaart 5 tot uiting komt dan uit de patronen van de voorgaande bouwperiodes, met name de bouwperiode 1971-1980 (Kaart 6) en de periode 1962-1970 (Kaart 7). Men dient evenwel rekening te houden met het steeds verder uitdijen van het fenomeen. Kaart 5 laat ons wel toe om vast te stellen dat vele woningen uit de periode 1981-1991 zich wel in een gordel omheen de steden situeren, maar ook dat deze gordel niet meer onmiddellijk bij deze steden aansluit. Het meest illustratieve voorbeeld hiervan is Brussel met Ternat in het westen, Ottignies-Louvain-la-Neuve en Chaumont-Gistoux in het zuiden of Meise in het noorden. Het zijn als het ware de meest opvallende schakels van een plaatselijk onderbroken krans op ruime afstand van Brussel. In het oosten speelt vanzelfsprekend ook de invloed van Leuven een rol in gemeenten als Oud-Heverlee of Lubbeek. Het is echter duidelijk dat de zone tussen Brussel en Leuven aan verzadiging toe is vermits zij hoge percentages haalt voor woningen uit de periode 1962-70 en 1970-80 (Kaart 6 en 7) terwijl dit voor de periode na 1980 (Kaart 5) veel minder het geval is. De invloed van Leuven én Brussel verschuift dus verder oostwaarts. Ook wat Liège betreft zien wij de recente woningen op steeds grotere afstand, voornamelijk in de richting van de Oostkantons.

Het bekende olievlekfenomeen, waarbij de meest recente woningen op steeds verdere afstand van de steden voorkomen (o.a. omwille van de grondprijzen), is dus nog altijd van toepassing maar het patroon wordt steeds diffuser en het onderscheid tussen suburbanisatie, peri-urbanisatie en rurbanisatie wordt in de praktijk, althans wat de woningbouw betreft, steeds moeilijker. Op de kaart van de meest recente bouwperiode, namelijk 1986-1991 (ref. Atlas Volks- en Woningtelling 1991) is trouwens duidelijk de groeiende invloed van bepaalde infrastructuurassen te zien, onder andere via recente ontwikkelingen langs het E17-traject tussen Gent en Kortrijk. Wij zien ook een tendens waarbij de noordelijke banlieue van Namur aansluiting vindt met Waals-Brabant en de zuidelijke banlieue van Brussel langs de E411. De autoweg beïnvloedt trouwens ook in belangrijke mate de structuur van de zuidoostelijke Naamse banlieue (ref. 5.3.3). Het is natuurlijk de vraag of het Structuurplan Vlaanderen of het Plan régional d'Aménagement du Territoire wallon in staat zullen zijn om deze evoluties om te buigen en deconcentraties vanuit de steden opnieuw te bundelen.

3.2.1.2 Multivariate benadering

Vermits het niet mogelijk is om alle individuele indicatoren weer te geven en vermits het meestal gemakkelijker is om op een wiskundige dan op een visuele manier verbanden te leggen, is geopteerd om de 6 indicatoren uit het luik 'bouwjaar en verbouwing' samen te brengen in een synthese.

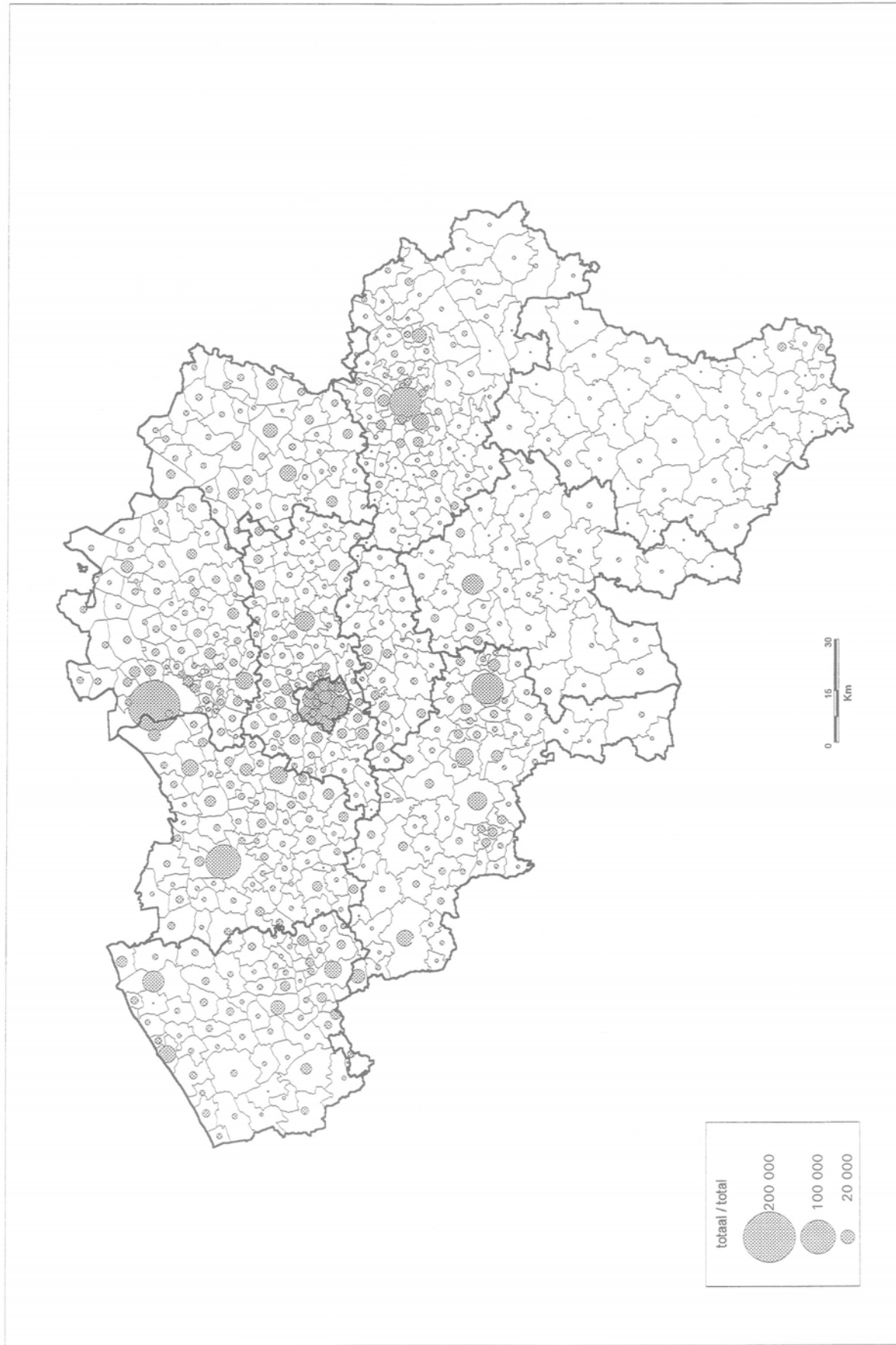
Zoals bij de methodologische toelichting reeds uiteengezet, staan twee veel gebruikte synthesesetechen ter beschikking, namelijk principale-componentenanalyse of factoranalyse en clusteranalyse of (hiërarchische) classificatie alsook een combinatie van beide. Zowel bij het luik 'ouderdom' (par. 3.2.1) als bij het luik 'comfort' (par. 3.2.2.), aard en grootte van de woning (par. 3.2.3.) en huishoudstructuur en bewonerstitel (par. 4.2.1) zullen wij gebruik maken van clusteranalyse om tot een multivariate synthese te komen. Deze keuze is ingegeven vanuit ons streven naar een korte maar toch krachtige synthese die bovendien gemakkelijk te interpreteren is. De clusteranalyse beantwoordt hier zeker aan vermits de classificatie-resultaten zich op één kaart laten voorstellen en gezien de groepen van gemeenten die uit de analyse te voorschijn komen, zich laten

profileren in termen van ondervertegenwoordiging of oververtegenwoordiging van bepaalde indicatoren. Deze over- of ondervertegenwoordiging situeert zich ten opzichte van het nationale gemiddelde. Deze structuur kan men terugvinden in alle begeleidende tabellen bij de kaarten. Daar waar in de tabel een '+' te vinden is, gaat het om een oververtegenwoordiging die evolueert van matig (+) over sterk (++) naar dominant (+++). De ondervertegenwoordiging van bepaalde indicatoren wordt, volgens dezelfde gradatie met '-' aangeduid.

Naast de indicatoren 1 tot 6 (Tabel bij kaart 8) hebben wij geopteerd om de gemiddelde verkoopprijs van bestaande huizen (d.i. excl. prijs van appartementen) mee in de analyse op te nemen hoewel dit geen indicator is die ontleend werd aan de Woningtelling. Het betreft hier een gegeven dat geput werd uit de Financiële Statistieken van het NIS, daterende uit het Volkstellingsjaar 1991.

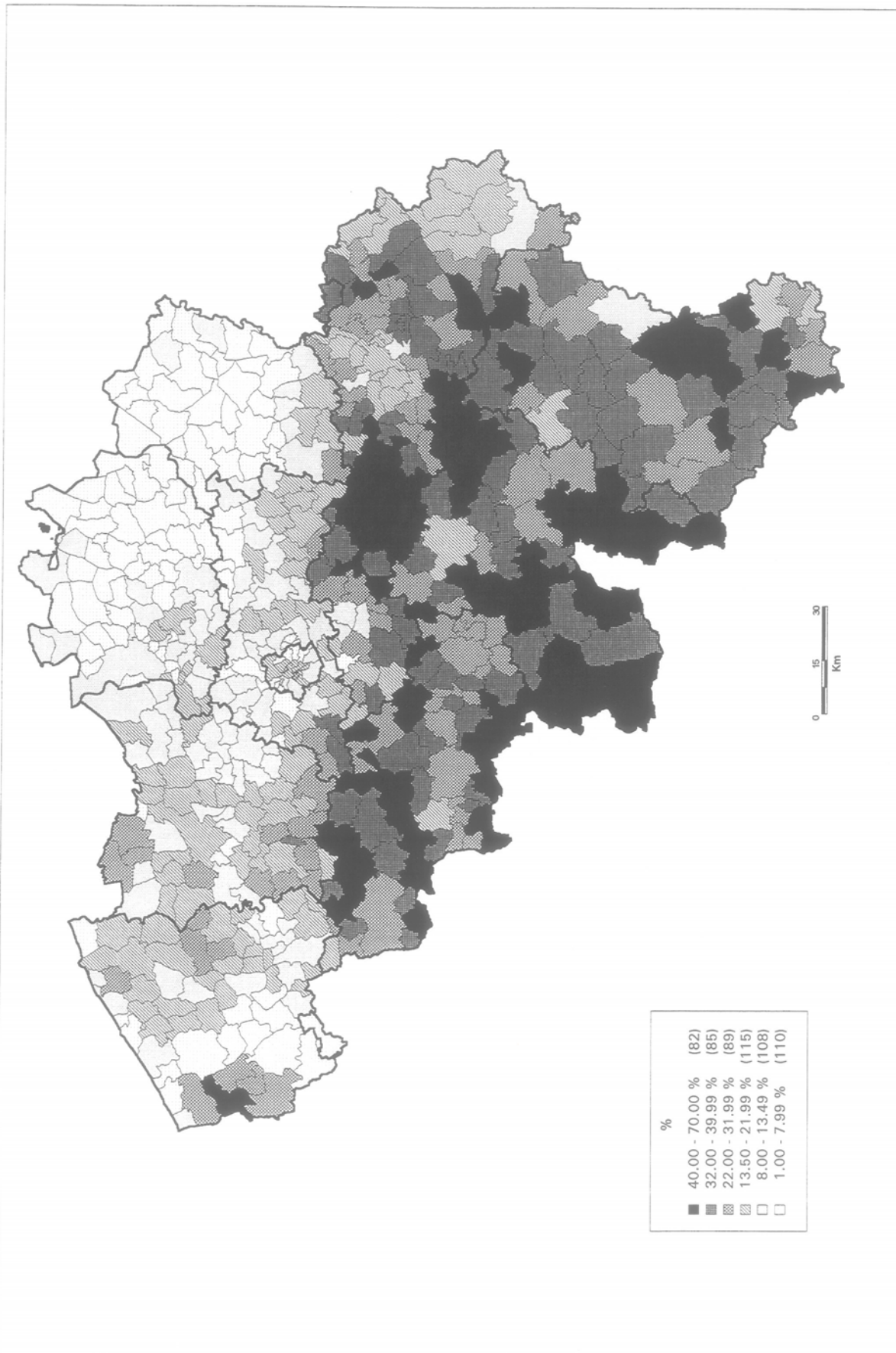
Zo stellen wij vast dat groep 1 vooral gekenmerkt wordt door een oververtegenwoordiging van recente woningen (vooral vanaf de jaren '60), terwijl vooral groep 4 gedomineerd wordt door oude woningen maar ook door talrijke verbouwingen. Groep 3 wordt dan weer gedomineerd door hoge gemiddelde verkoopprijzen, terwijl groep 6 zich vooral afscheidt van de rest door een oververtegenwoordiging van woningen gebouwd tussen beide wereldoorlogen.

Kaart 8 geeft het synthesepatroon ruimtelijk weer voor zover het bouwjaar en verbouwingen betreft en dit aangevuld met de gemiddelde verkoopprijs. Vele reeds besproken structuren komen terug en behoeven daarom geen lange commentaren. Wat opvalt -en dit is niet zo evident vermits de ligging van de gemeenten op generlei wijze is meegegeven in de analyse- is de ruimtelijke concentratie van de verschillende gemeentegroepen. Hierbij komt het onderscheid Vlaanderen-Wallonië dan toch weer tot uiting, zij het doorbroken door de positie van Namur, Liège en omgeving en de Oostkantons. Het frontgebied van WO I blijft zich manifesteren in het patroon. Deze groep van gemeenten (groep 6), samen met enkele gemeenten in de Westhoek (behorende tot de groepen 4 en 5) sluiten aan bij het Wallonië van de oudere woningen. Voor de rest vertoont Vlaanderen een duidelijk jonger woningbestand (groep 2) dat het hoogst uitvalt in de Kempen (groep 1).



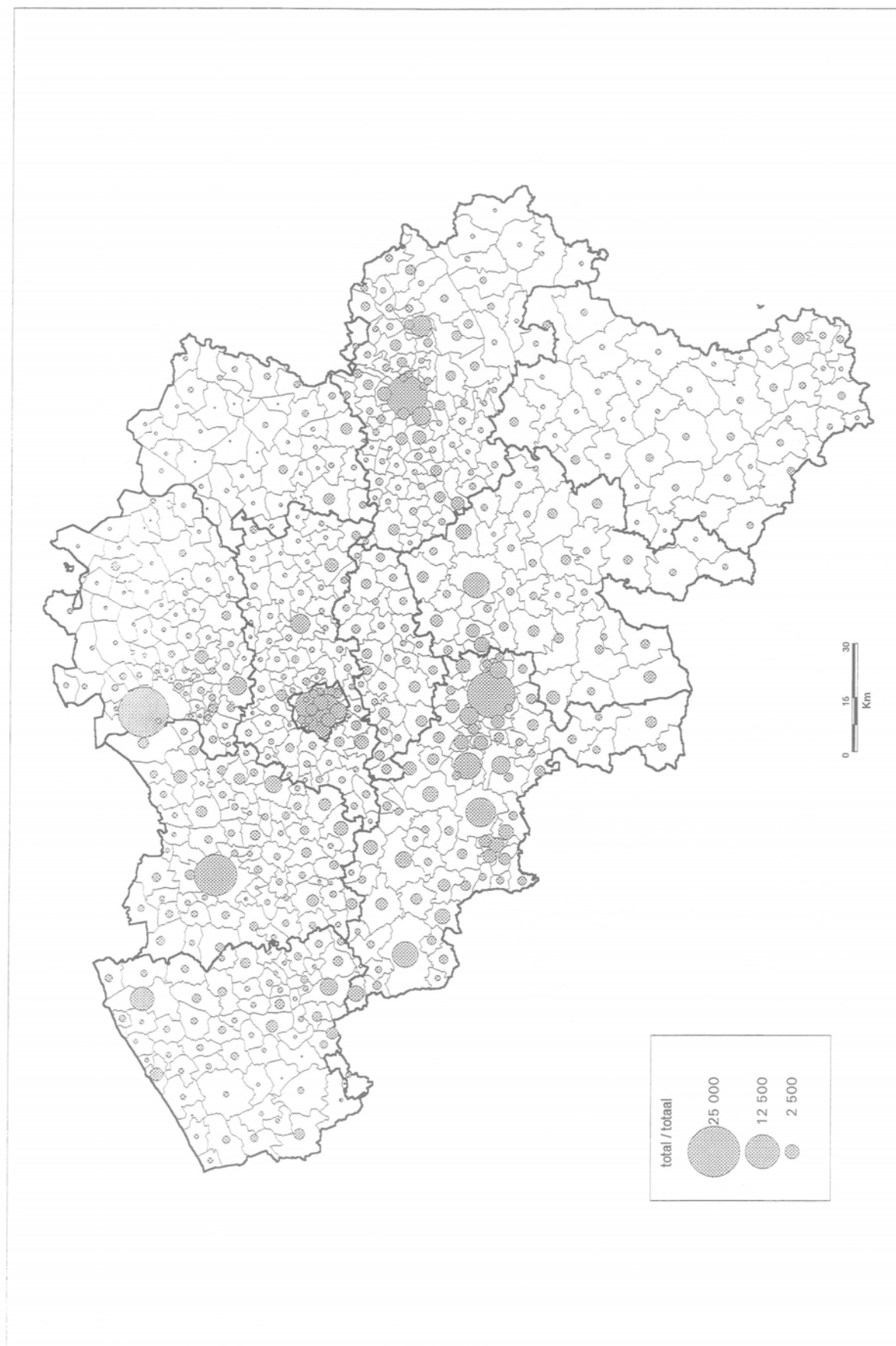
Kaart 1 - Totaal aantal bewoonde particuliere woningen (1991)

Bron data : Nationaal Instituut voor de Statistiek : gegevens van de volkstelling van 1.3.1991; Analyse : Debeer, Thomas, Vanneste, 1996



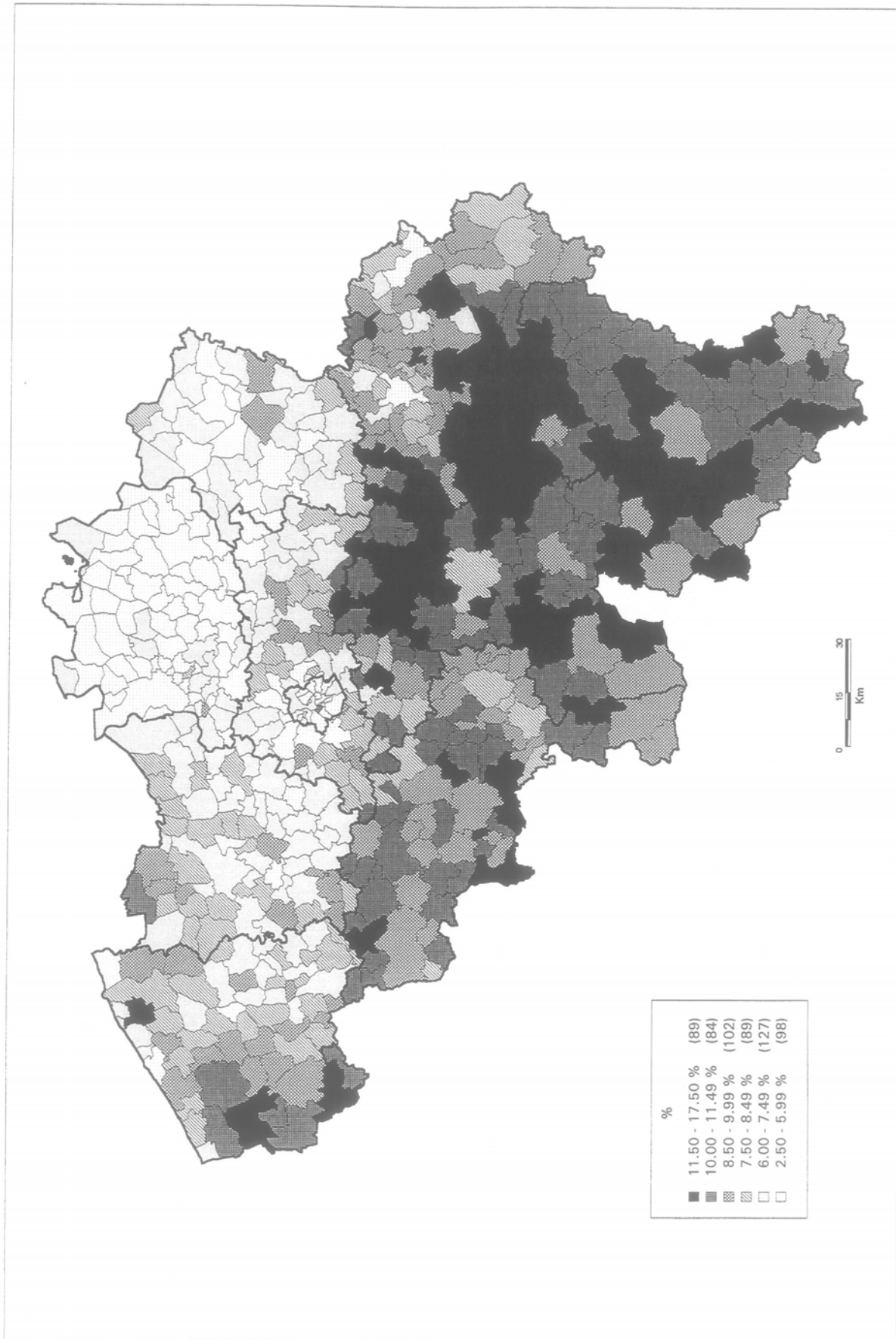
Kaart 2a - Woningen gebouwd vóór 1919 (1991 - relatief)

Bron data : Nationaal Instituut voor de Statistiek : gegevens van de volkstelling van 1.3.1991; Analyse : Debeer, Thomas, Vanneste, 1996



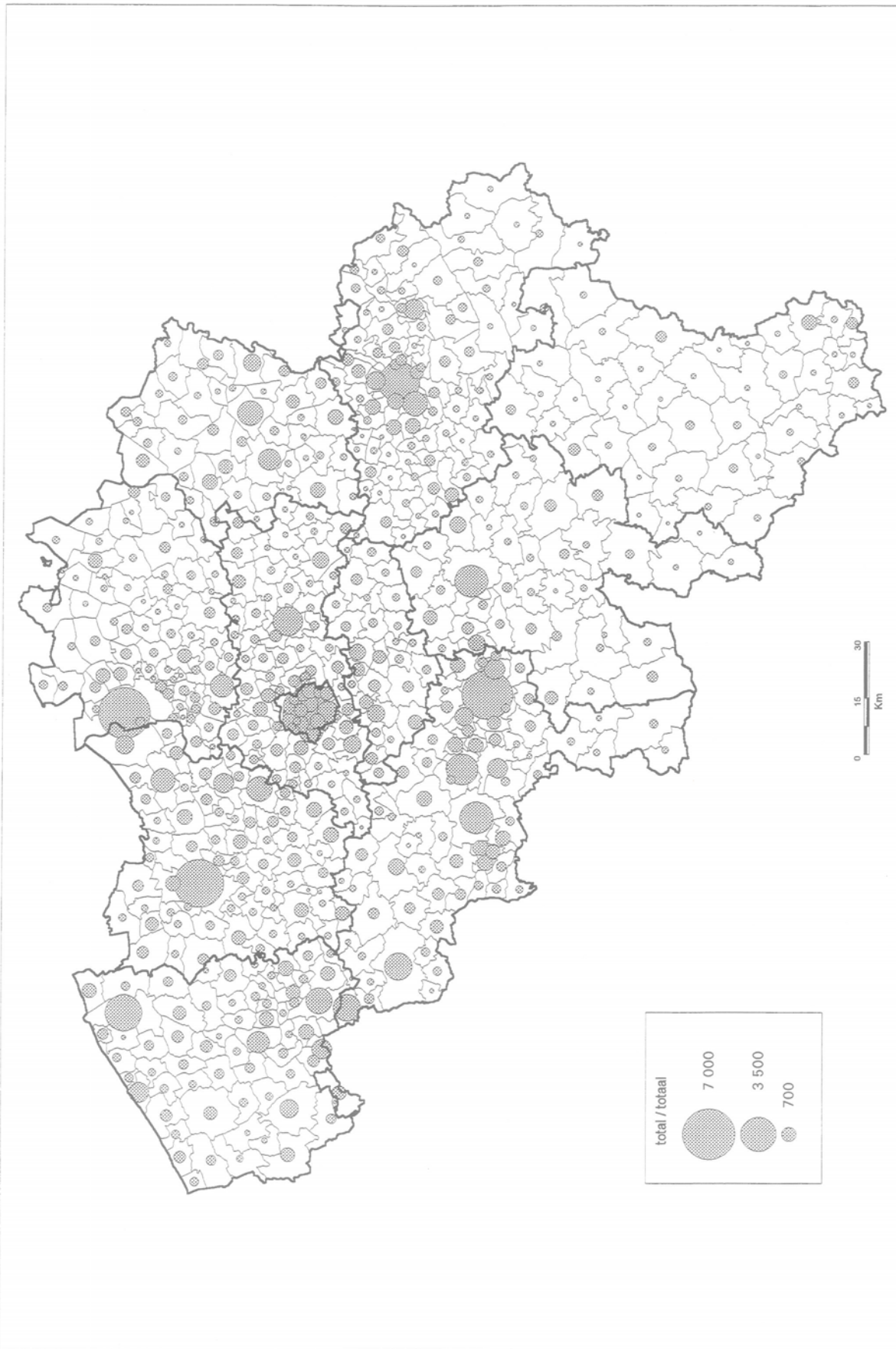
Kaart 2b - Woningen gebouwd vóór 1919 (1991 - absoluut)

Bron data : Nationaal Instituut voor de Statistiek : gegevens van de volkstelling van 1.3.1991; Analyse : Debeer, Thomas, Vanneste, 1996



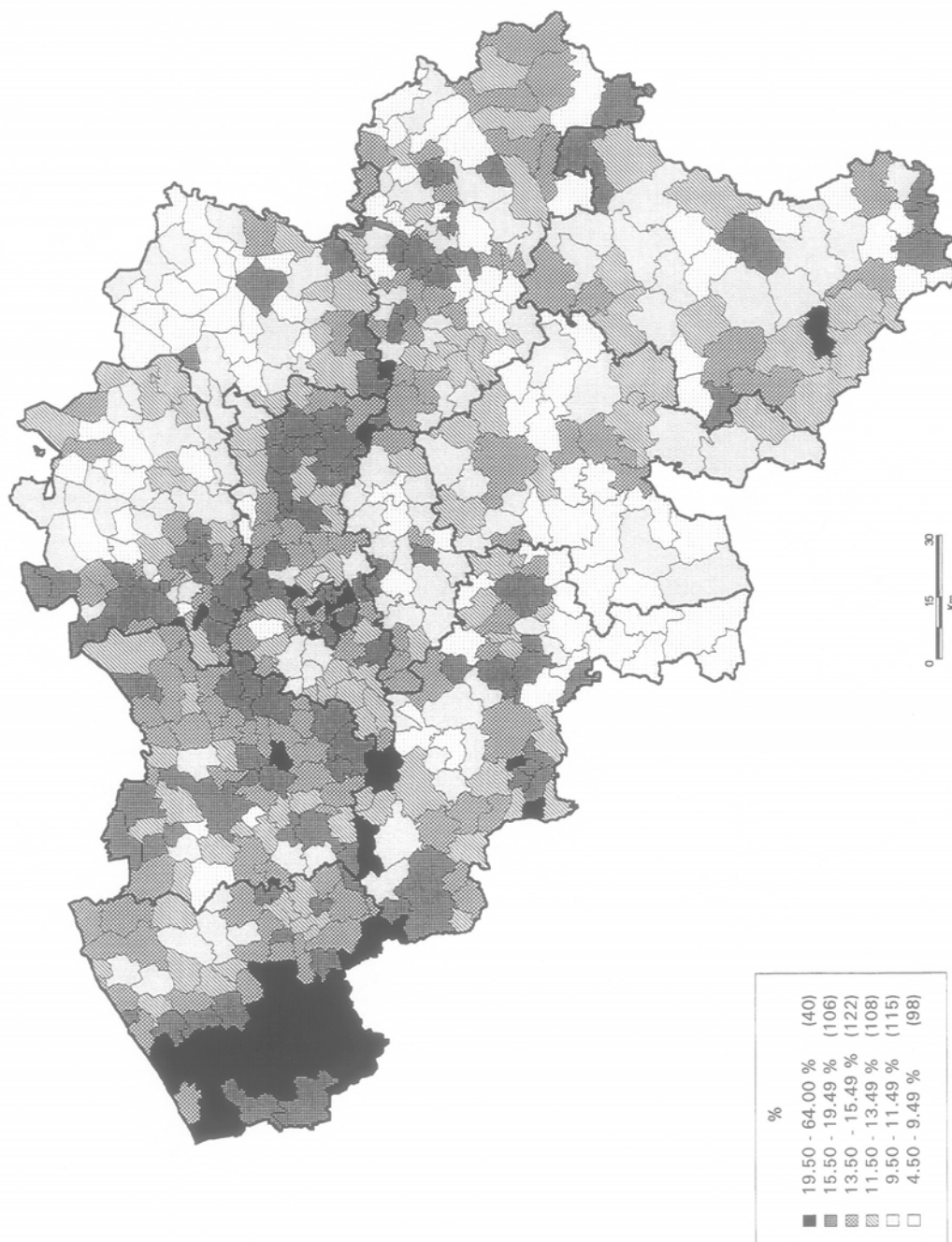
Kaart 3a - Woningen verbouwd tussen 1981 en 1991 (1991 - relatief)

Bron data : Nationaal Instituut voor de Statistiek : gegevens van de volkstelling van 1.3.1991; Analyse : Debeer, Thomas, Vanneste, 1996



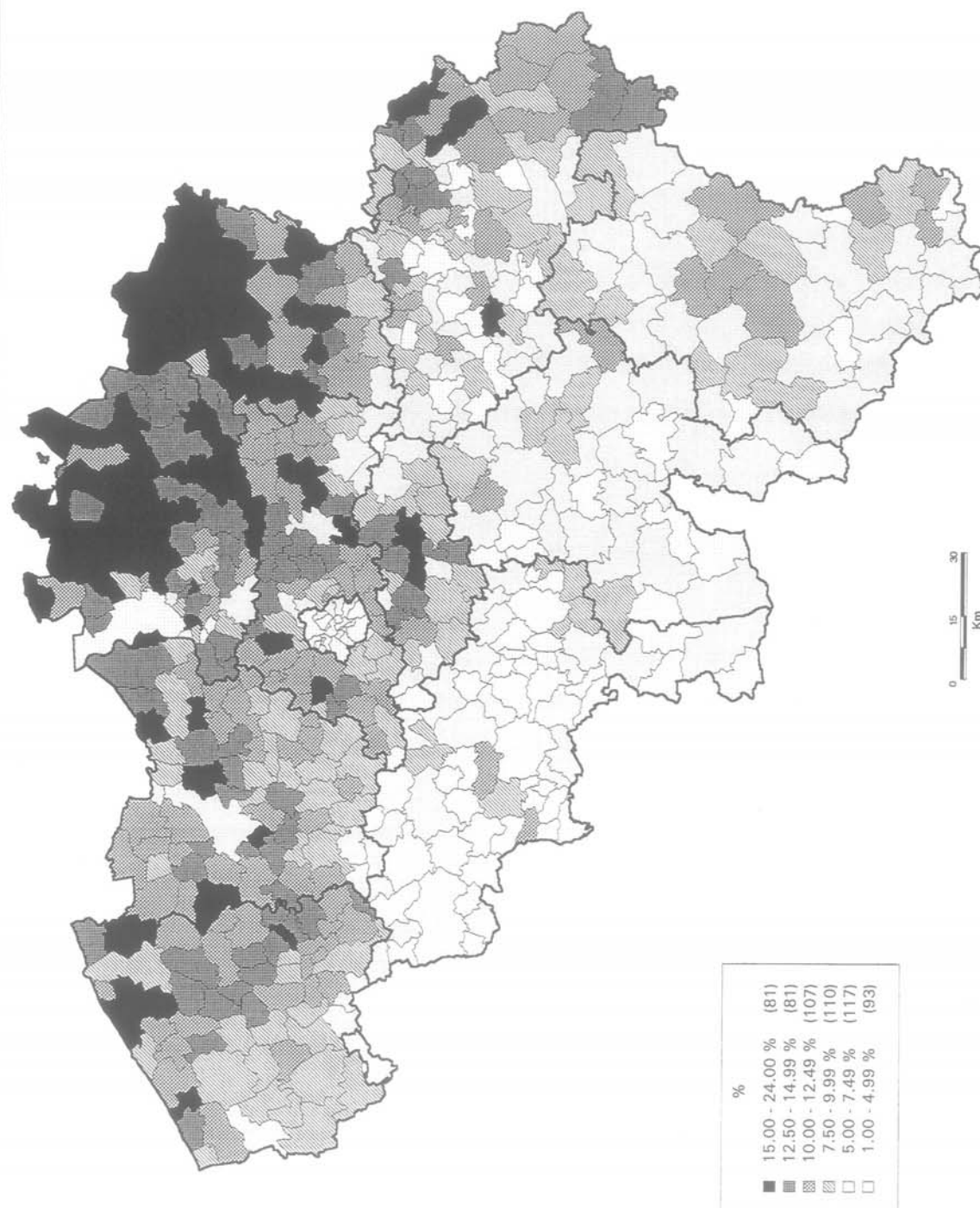
Kaart 3b - Woningen verbouwd tussen 1981 en 1991 (1991 - absoluut)

Bron data : Nationaal Instituut voor de Statistiek : gegevens van de volkstelling van 1.3.1991; Analyse : Debeer, Thomas, Vanneste, 1996



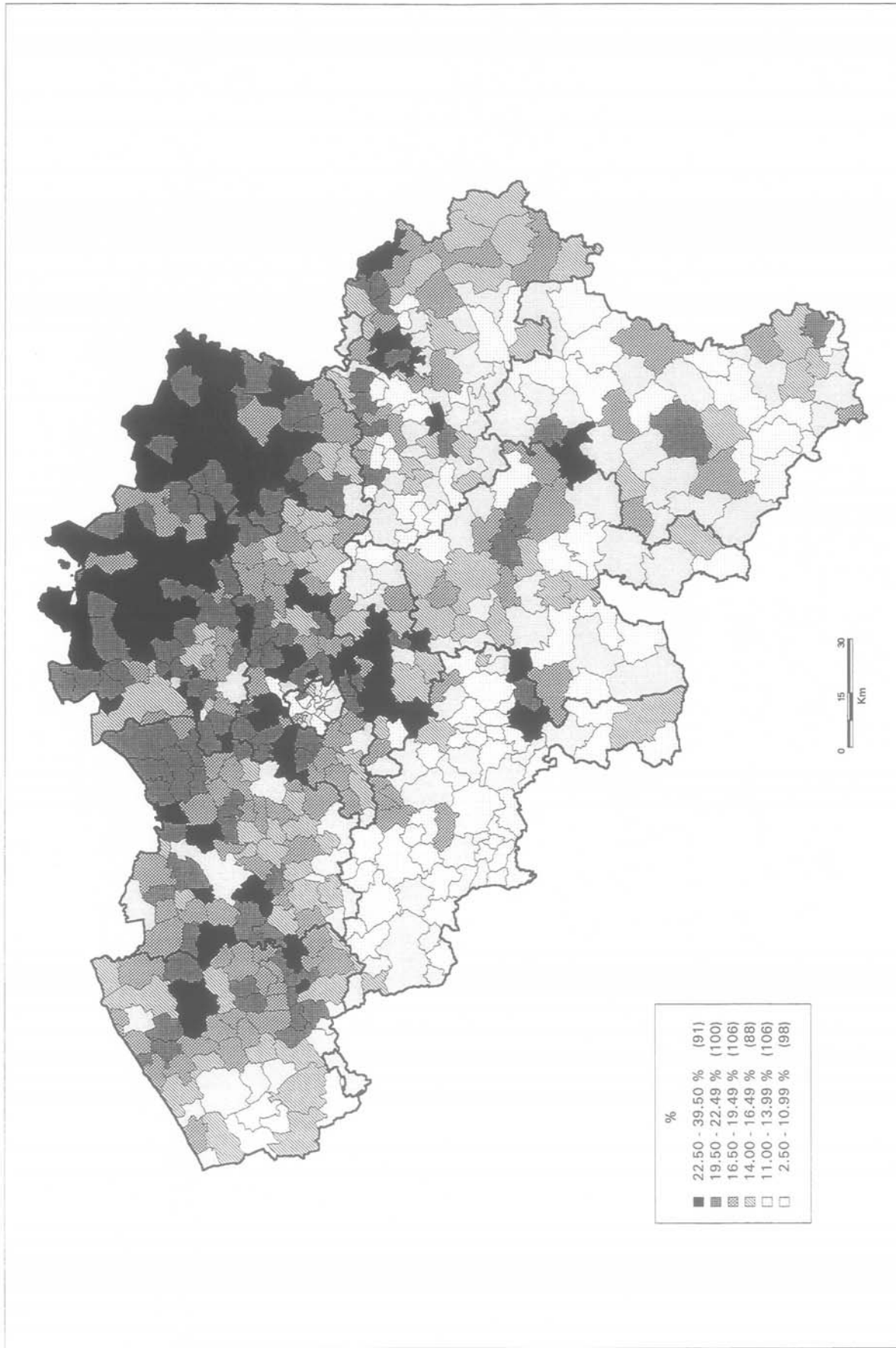
Kaart 4 - Woningen gebouwd tussen 1919 en 1945 (1991)

Bron data : Nationaal Instituut voor de Statistiek : gegevens van de volkstelling van 1.3.1991; Analyse : Debeer, Thomas, Vanneste, 1996



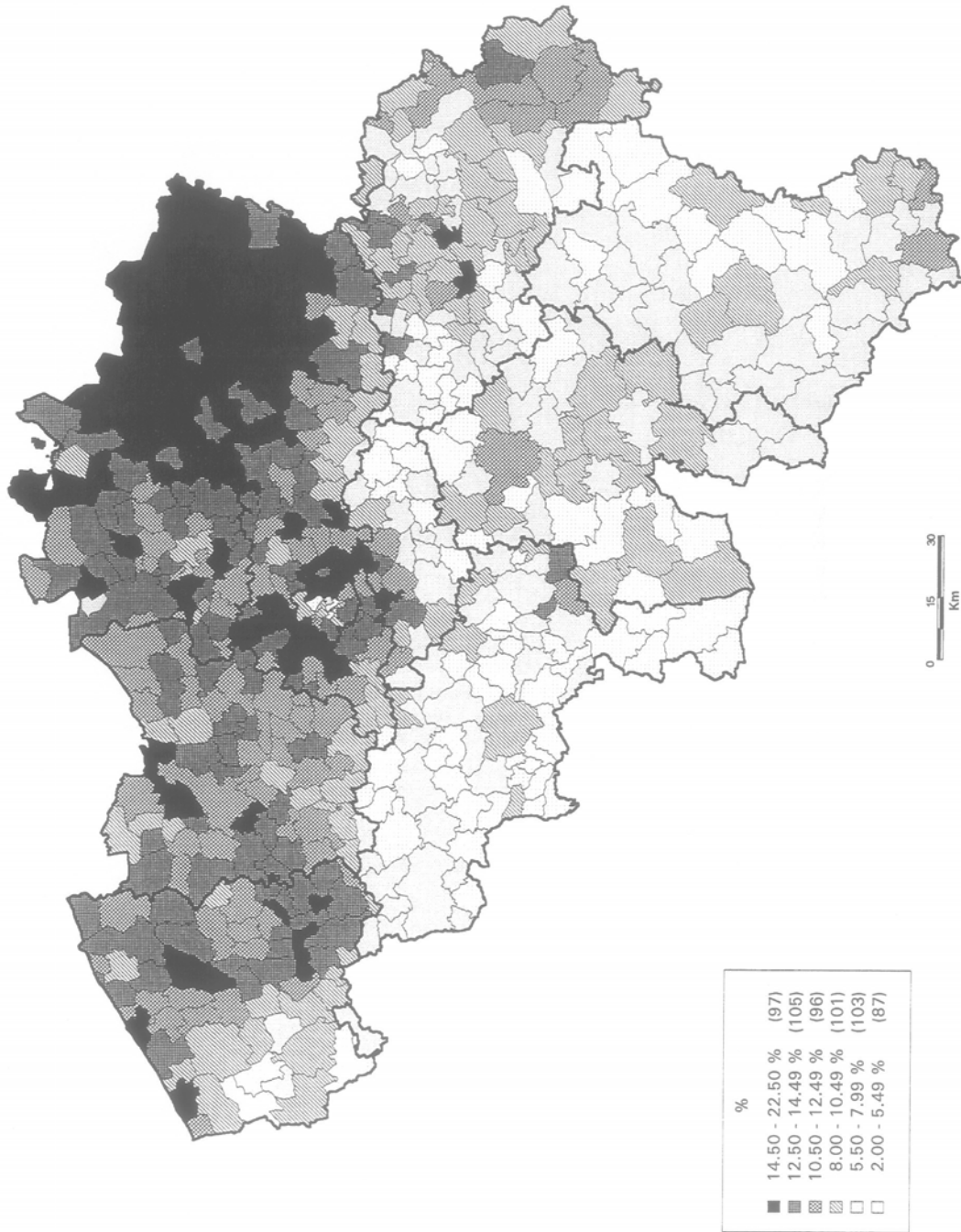
Kaart 5 - Woningen gebouwd tussen 1981 en 1991 (1991)

Bron data : Nationaal Instituut voor de Statistiek : gegevens van de volkstelling van 1.3.1991; Analyse : Debeer, Thomas, Vanneste, 1996



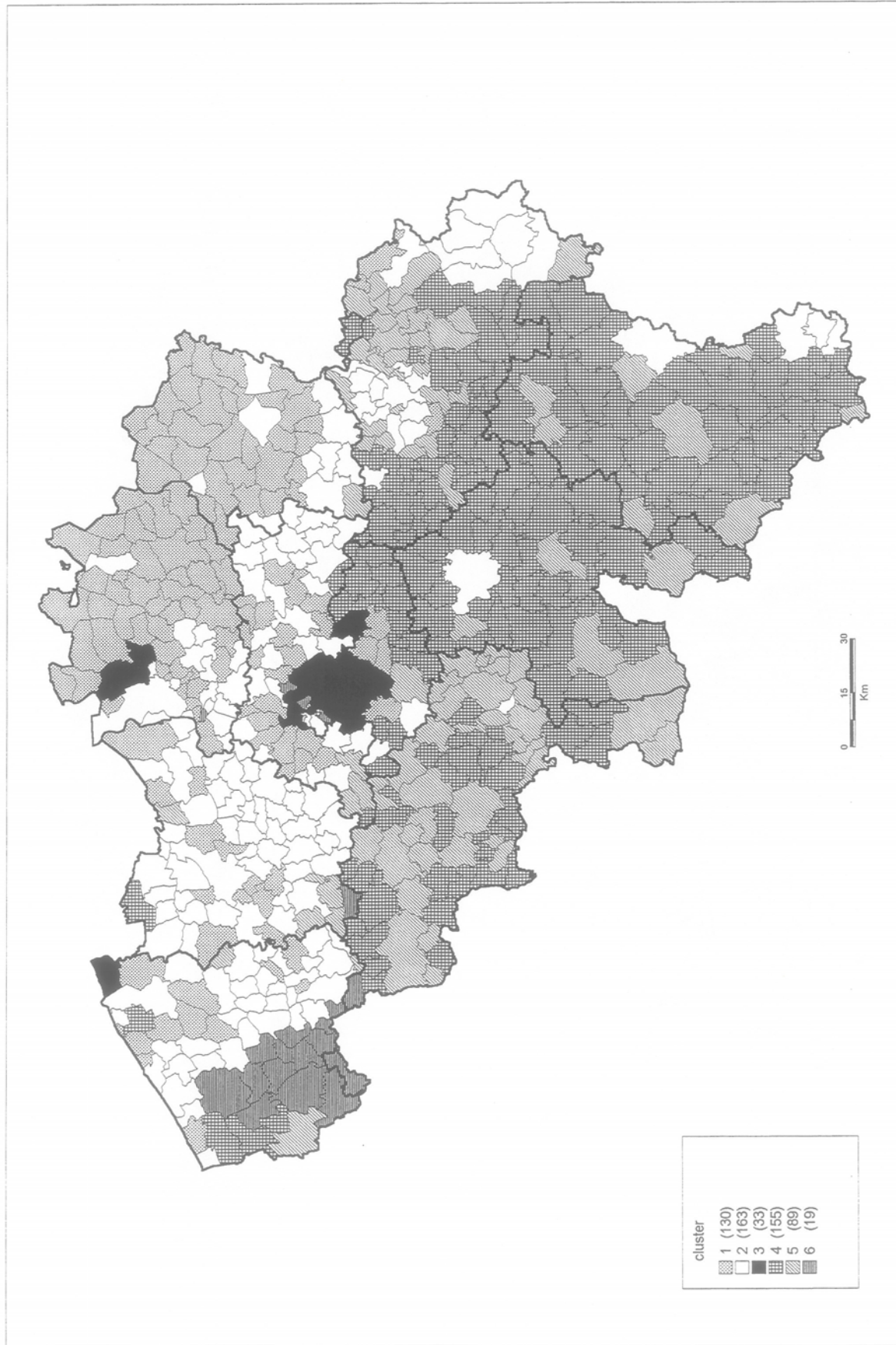
Kaart 6 - Woningen gebouwd tussen 1971 en 1980 (1991)

Bron data : Nationaal Instituut voor de Statistiek ; gegevens van de volkstelling van 1.3.1991; Analyse : Debeer, Thomas, Vanneste, 1996



Kaart 7 - Woningen gebouwd tussen 1962 en 1970 (1991)

Bron data : Nationaal Instituut voor de Statistiek : gegevens van de volkstelling van 1.3.1991; Analyse : Debeer, Thomas, Vanneste, 1996



Kaart 8 - Synthesepatroon : indicatoren m.b.t. bouwjaar, verbouwing en gemiddelde verkoopprijs (1991)

Bron data : Nationaal Instituut voor de Statistiek : gegevens van de volkstelling van 1.3.1991 en Financiële Statistieken, 1991; Analyse : Debeer, Thomas, Vanneste, 1996

	INDICATOR	LABEL					
		zeer recent	ge-mengd	recent & duur	oud	oud & ver-bouwd	inter-bellum
		GROEP of CLUSTER					
		1	2	3	4	5	6
1	woningen gebouwd vóór 1919	-	-	-	++	+	-
2	woningen gebouwd tussen 1919-1945	-					+++
3	woningen gebouwd tussen 1946-1961	+	+	+	-	-	
4	woningen gebouwd tussen 1962-1970	++		+	--	-	
5	woningen gebouwd tussen 1970-1980	++			-		-
6	woningen gebouwd tussen 1981-1991	++			-	-	-
7	verbouwde woningen (1981-1991)		+		--	++	
8	gemiddelde verkoopprijs v. huizen	+		+++	-	-	

- (---)

(--)

(-)

()

(+)

(++)

(+++)
- dominant afwezig

sterk ondervetegenwoordigd

ondervetegenwoordigd

niet significant aan- of afwezig

overvetegenwoordigd

sterk overvetegenwoordigd

dominant aanwezig
- ($T \leq -2.0$)

($-2.0 < T \leq -1.0$)

($-1.0 < T \leq -0.5$)

($-0.5 < T < 0.5$)

($0.5 \leq T < 1.0$)

($1.0 \leq T < 2.0$)

($T \geq 2.0$)

Tabel bij Kaart 8 - Profiel van de gemeentegroepen m.b.t. bouwjaar, verbouwing en gemiddelde verkoopprijs (1991)

Bron data: NIS; gegevens van de volkstelling van 1.3.1991 - Financiële Statistieken, 1991; Analyse: Debeer, Thomas, Vanneste, 1996

3.2.2 COMFORT

De woninguitrusting draagt van oudsher grote interesse weg omwille van de sterke verbondenheid met de welstand van de bewoners. Het is dus in zekere mate mogelijk om het comfortpatroon gelijk te stellen aan een welvaartspatroon.

Dit kan op een eenvoudige manier aangetoond worden door te wijzen op de correlatie tussen bepaalde comfortelementen uit de Woningtelling met het gemiddeld inkomen per inwoner, afkomstig uit de Fiscale Statistiek van de Inkomens van het NIS (aanslagjaar 1992, inkomen 1991) alsook met de gemiddelde verkoopprijs van huizen (excl. appartementen), geput uit 'Verkopen van onroerende goederen, 1991' van het NIS.

Een korte samenvatting van de meest significante correlatiecoëfficiënten toont volgende verbanden:

comfortelement	gemiddeld inkomen	gemiddelde verkoopprijs
groot comfort	+ 0.59	+ 0.60
klein comfort	- 0.57	- 0.65
centrale verwarming	+ 0.59	+ 0.64
bad/douchekamer	+ 0.47	+ 0.42

Inkomen en gemiddelde verkoopprijs van huizen zijn trouwens zelf ook gevoelig gecorreleerd (+0.69).

De evaluatie van het comfortelement is dus geen neutraal en vrijblijvend maar een sociaal geladen aspect. Niettemin evolueert ook de sociale waarde van comfortelementen. Zo stellen wij vast dat telefoon nog enigszins correleert met inkomen (+0.41), maar dat dit niet meer het geval is voor wagen- en garagebezit (de correlatiecoëfficiënten zijn niet significant verschillend van 0.00).

Er vallen natuurlijk wel wat kanttekeningen bij deze indicatoren te maken. Zo slaat de variabele 'telefoon' op een aansluiting op het telefoonnet, wat toch wel verschillend is van telefoongebruik. In de finale tabellen van de Woningtelling wordt ook geen onderscheid meer gemaakt tussen de aanwezigheid van 1 en meerdere auto's, wat vanuit sociaal oogpunt toch wel relevant zou geweest zijn.

3.2.2.1 Ruimtelijke structuur van individuele comfortindicatoren

Opnieuw moet een keuze gemaakt worden tussen de talrijke, via de Woningtelling beschikbare comfortindicatoren. Binnen deze familie van indicatoren kunnen drie groepen onderscheiden worden: (i) gegevens die te maken hebben met de wijze van verwarming (stookolie, steenkool, aardgas, butaangas, elektriciteit, zonne-energie, hout of andere), (ii) individuele comfortelementen (stromend water, toilet met waterspoeling binnenshuis, bad- of douchekamer, centrale verwarming, riolering, keuken van minstens 4 m², telefoonaansluiting, wagen, garage, tuin) en (iii) de gegevens met betrekking tot een combinatie van comfortelementen, in de NIS-tabellen terug te vinden onder 'groot comfort', 'middelmatig comfort', 'klein comfort' en 'zonder klein comfort' die vroeger reeds werden gedefinieerd. Onder 'klein comfort' moet hierbij 'enkel klein comfort' worden verstaan, want de woningen met matig of groot comfort zijn in dit cijfer niet opgenomen hoewel zij ook van klein comfort zijn voorzien. Hetzelfde geldt voor de categorie 'matig comfort', hoewel die natuurlijk voor een groot deel in 'groot comfort' zit. Dit heeft voor gevolg dat de som van de woningen met groot, matig, klein en zonder klein comfort gelijk is aan het aantal bewoonde particuliere woningen (tenminste deze waarvan de combinatie van comfortelementen gekend is). Het aantal woningen zonder klein comfort¹² is trouwens enigszins onderschat in de definitieve tabellen van de Woningtelling omdat woningen met één of meer niet aangekruiste comfortelementen werden geklasseerd als 'combinatie onbekend' terwijl 'zonder klein comfort' reeds van toepassing is van het ogenblik dat uit de antwoorden blijkt dat hetzij stromend water binnenshuis, hetzij badkamer, hetzij binnenshuis toilet met waterspoeling ontbreken in de woning.

In het kader van dit rapport is het niet mogelijk om alle kaarten weer te geven met de verschillende wijzen van verwarming en de vraag is trouwens of dit interessant is. Wat kan men aanvangen met de kennis dat Wallonië

(exclusief de Waalse steden van Mons tot Verviers) en Limburg meer gebruik maken van stookolie terwijl Vlaanderen (exclusief Limburg) en de steden in het algemeen het houden bij aardgas? Wat met de wetenschap dat men in de Ardennen nogal eens gebruik maakt van hout, meer bepaald in een 50-tal gemeenten waar de verwarming met hout de 10% van de bewoonde particuliere woningen overschrijdt, dat zonne-energie in België weinig voorstelt maar toch een zekere concentratie kent in de Antwerpse Kempen enzovoort... ?

Rekening houdend met de welvaartsbetekenis van comfortelementen is het interessant om even de correlatie met de gemiddelde verkoopprijs van huizen na te gaan waaruit blijkt dat een (hoge) gemiddelde verkoopprijs een significant negatief verband vertoont met steenkool (-0.48). Hoewel aspecten als gemak m.b.t. verwarmen, veiligheid, spreiding van verwarming over de volledige woning enz., subjectieve en persoonsgebonden appreciaties inhouden, kan men toch wel stellen dat verwarming met steenkool niet meer beantwoordt aan de huidige woonnormen. Daarom is de spreiding van de woningen verwarmd met steenkool (Kaart 9) een belangrijke indicator.

Daar waar, bij de ouderdom van de woning, eerder sprake was van een noord-zuid-contrast en een stad-platteland tegenstelling gaat het bij deze kaarten eerder over een west-oost-tegenstelling. Deze kaart vertoont trouwens een grote gelijkheid met de kaart van woningen zonder klein comfort (Kaart 10) zodat wij deze hier samen bespreken.

Ook de weergave van het percentage woningen zonder klein comfort, is sociaal relevant omdat deze situatie als functioneel ontoereikend kan beschouwd worden en dus niet beantwoordt aan de woonstandaarden in onze huidige maatschappij.

Bij deze kaarten dient men er bovendien rekening mee te houden dat het hier nog steeds gaat om bewoonde particuliere woningen, dit wil zeggen dat leegstaande panden hier niet worden meegerekend. Anderzijds dient men rekening te houden met onderschattingen in die zin dat sommige gezinnen ervan uitgaan dat de gegevens voor fiscale doeleinden kunnen gebruikt worden en dit ondanks verzekering van het tegendeel. De installatie van een badkamer of centrale verwarming wordt dan verzwegen in de veronderstelling zo een verhoging van het kadastraal inkomen te kunnen ontlopen. Deze onderschattingen zijn vermoedelijk overal van dezelfde orde van grootte zodat het globale ruimtelijke beeld met goed en minder goed scorende zones als relatief betrouwbaar mag beschouwd worden.

Wat de spreiding van steenkool en de afwezigheid van klein comfort betreft (Kaart 9 en 10), is overduidelijk dat de provincies Oost- en West-Vlaanderen (met uitzondering van de kust) en Hainaut hier de grootste problemen kennen. Het bewoonde woningbestand bestaat er, voor 20% en meer, uit woningen die één of meerdere elementen van het basiscomfort missen en de woningen worden er, vooral buiten de steden, nog in 1 op 10 gevallen of meer met kolen verwarmd. Deze kaarten maken absoluut duidelijk dat de inspanningen om de kwaliteit van de woningvoorraad op een aanvaardbaar niveau te brengen zich ruimtelijk zouden moeten differentiëren en dat men zich, wat het functioneel verbeteren van de woningen betreft, zou moeten concentreren op het westelijk deel van het land.

Dit belet niet dat er, in het oostelijk gedeelte, een aantal beperktere zones zijn die eveneens aandacht verdienen zoals een zevental gemeenten in de provincie Luxembourg, gaande van Manhay in het noorden tot L'Eglise in het zuiden waar de percentages in verband met afwezigheid van klein comfort ook relatief hoog liggen. Uit de absolute kaart blijkt evenwel dat het gaat om kleine absolute aantallen. Hetzelfde geldt voor enkele gemeenten in het Hageland en rond Waremmé. Diezelfde zone vinden wij trouwens terug op de kaart met de spreiding van verwarming met steenkool. De voormalige Waalse industrieas komt in de 'steenkool-kaart' beter tot uiting en kan allicht verklaard worden door een vorm van inertie die doorwerkt vanuit het steenkool-verleden van deze zone.

Als verklaring voor dit contrast kunnen wij voor een deel teruggaan op historische elementen. Het traditionele Vlaanderen (West- en Oost-Vlaanderen) kent reeds, van ver in het verleden, een grotere bewoningsdichtheid en dus meer oudere woningen dan de Kempen waaruit willens nillens meer problemen met onder andere comfort voortspuiten. Bovendien blijkt een sterk parallelisme met het voorkomen van rijwoningen (Kaart 11) die in het westen van het land veel talrijker zijn dan in het oosten van het land, enkele steden zoals Turnhout, Leuven, Tienen en het Luikse niet te na gesproken. Het hoge aandeel woningen

zonder klein comfort in (het Henegouwse deel van) de oude Waalse industrie-as valt ook nog te verklaren vanuit de erfenis van het 19de eeuwse industriële verleden. De (goede) huisvesting van toen vormt in belangrijke mate de gebrekkige huisvesting van nu door het uitblijven van functionele en structurele aanpassingen aan de moderne woonnormen.

Nochtans blijven er veel vraagtekens: waarom is de Henegouwse Leemstreek (omgeving van Tournai) er zoveel slechter aan toe dan Haspengouw, waarom is het westelijk deel van het voormalige Waalse industriebekken (Centrum-Borinage) er zoveel slechter aan toe dan het oostelijke gedeelte in de omgeving van Liège? Vermoedelijk heeft de sterkere impact van recente peri- en suburbanisatie in het oostelijke deel van het land en meer bepaald in het Luikse hiermee te maken.

Uit de evolutiekaart met betrekking tot woningen zonder klein comfort (%91 / %81) (Kaart 12) blijkt in ieder geval dat, in de gebieden met een zwakke comfortstructuur de recente evoluties meestal minder gunstig zijn geweest, dit wil zeggen zwakkere afname van het percentage woningen zonder klein comfort¹¹³. Met andere woorden de dynamiek op de woningmarkt via nieuwbouw of verbouwing lijkt gedurende de laatste 10 jaar veel groter te zijn geweest in het oosten van het land dan in het westen, een element dat wordt bevestigd door de structuren in verband met het bouwjaar (zie par. 3.2.1). Het is opvallend dat een provincie als Luxemburg, globaal genomen, een goede evolutie kan voorleggen wat op een herwaardering van het traditionele gebouwenbestand wijst. Dit zet zich door in de provincie Liège in het kader van suburbanisatie rond de stad Liège, en dit samen met nieuwbouw. In de provincie Limburg alsook in de Antwerpse Kempen bekomt men automatisch een gunstige evolutie door het geringere aandeel oude woningen, gekoppeld aan de talrijke nieuwbouw die, bijna per definitie, goed is uitgerust. Het is duidelijk dat vooral in het westen van het land renovatie of vernieuwbouw meer aandacht zou moeten krijgen.

Het is trouwens opvallend dat ook de steden maar een beperkte evolutie in positieve zin hebben ondergaan met Brussel, Antwerpen, Liège en Charleroi als exemplarische voorbeelden. Ook daar dient dringend werk te worden gemaakt van een verbetering van het basiscomfort van het woningbestand.

De tegenpool van woningen zonder klein comfort is natuurlijk de spreiding van woningen met groot comfort (Kaart 13). Men zou kunnen verwachten dat hier het oostelijke deel van het land naar voren zal komen. Kaart 13 bevestigt dit maar gedeeltelijk. Dit comfortaspect concentreert zich duidelijk in de provincies Waals- en Vlaams-Brabant (waarin een aantal van de 19 Brusselse gemeenten als een eiland van lage waarden naar voren komen), en in grote delen van de provincies Antwerpen en Limburg. Ook de Oostkantons vertonen een duidelijk positieve structuur.

Daarbuiten beperken de gemeenten met hoge waarden voor groot comfort zich tot enkelingen die zich meestal in de suburbane zone van een grote of regionale stad bevinden zoals Chaudfontaine, Esneux, Neupré en Engis ten zuiden van Liège, de as Gembloux-Assesse over Namur, Montignies-le-Tilleul, Ham en Gerpinnes ten zuiden van Charleroi of Jurbise ten noorden van Mons, Sint-Martens-Latem, De Pinte en Lochristi ten zuiden en oosten van Gent of Jabbeke bij Brugge.

Dat geen hogere percentages voorkomen in bijvoorbeeld de kuststreek mag verwonderlijk lijken maar men dient te bedenken dat, in de Woningtelling, de toestand van tweede verblijven niet is geëvalueerd. Bovendien wordt de aanwezigheid van een wagen (één van de elementen van groot comfort) teruggedrongen door de aanwezigheid van een goed functionerend openbaar vervoer en door een hoog aandeel ouderen in de kustbevolking.

Tenslotte dienen wij het hier nog even te hebben over enkele afzonderlijke comfortelementen. Deze zitten natuurlijk voor een belangrijk deel reeds vervat in en zijn bijgevolg onrechtstreeks reeds besproken bij de dimensies 'klein, matig, groot comfort'. Wij verwijzen hierbij ook naar de sociologische benadering en pikken er een aantal uit die ons, om de één of andere reden, extra informatie opleveren over ruimtelijke ongelijkheden.

Een van die individuele comfortelementen is de aanwezigheid van stromend water binnen de woning (dit patroon is, omwille van de geringe differentiatie, hier niet opgenomen). Het mag verwondering wekken dat een dergelijk essentieel woningaspect nog steeds niet in alle bewoonde particuliere woningen aanwezig is, met andere woorden dat nog steeds niet alle gemeenten hier 100% scoren. Het minimum bedraagt 94.7% en het gemiddelde 99.5% maar een kleine 100 gemeenten, vooral in Oost- en West-Vlaanderen, situeren zich

toch beneden de 99%. Een positief element is wel dat de evolutiecijfers 1981-1991 voor de genoemde provincies erop wijzen dat zij de achterstand aan het inlopen zijn. Verder zijn er ook goede evolutiecijfers voor heel wat steden als Gent, Mechelen, Brussel-19, Liège, Namur, Charleroi, Mons en dergelijke.

Bij de indicator 'toilet met waterspoeling binnenshuis' (Kaart 14) komt het bekende west-oost-contrast eveneens tot uiting. Gezien het gemiddelde voor de indicator circa 90% bedraagt en vermits zowat gans Oost- en West-Vlaanderen (met uitzondering van de kust) alsook Hainaut onder dit percentage zitten, wordt de comfortachterstand op zeer essentiële uitrustingselementen bevestigd. Wij zien hier ook het parallellisme met de hoge percentages voor woningen verwarmd met steenkool (Kaart 9).

Iets minder scherp maar toch nog aanwezig, vinden wij de west-oost-tegenstelling bij de aanwezigheid van riolering (Kaart 15). Oostelijk gaat het om enkele kleinere zones zoals in het noordelijke Hageland en rond Heist-op-den-Berg alsook rond Hannut waar de percentage eveneens bedenkelijk laag liggen. Westelijk ligt alleen aan de kust, in het Kortrijkse en in Gent de situatie boven een gemiddeld niveau (98%). Al bij al betekent dit dat in zowat 100 gemeenten 5% of meer van het woningbestand niet beschikt over een afvoersysteem voor het afvalwater. In stedelijk gebied is de dichtheid van het rioleringsnet groter dan in het landelijk gebied, waardoor quasi alle steden gunstig afsteken tegenover hun omgeving. Vele nieuwe verkavelingen hebben ook een gunstig effect op de uitbreiding van alle nutsvoorzieningen, waaronder riolering, waardoor onder andere de gunstige situatie van de Kempen kan verklaard worden. Wat het platteland betreft, hangt veel af van het nederzettingstype. Vele versnipperde en geïsoleerde woningen, los van een kern, maken de algemene voorziening van riolering bijna tot een onbegonnen werk. Gezien nu het zuiden van het land, traditioneel en bepaald door het preïndustriële landbouwsysteem (Dussart 1957), meer geconcentreerde kernen kent (zogenaamde hoopedorpen) dan het noorden, kan dit enigszins het verschil verklaren tussen West- en Oost-Vlaanderen en het Hageland enerzijds en de provincies Namur, Luxemburg en Liège anderzijds. Van de Waalse provincies sluit het Henegouwse met zijn zwermdorpen nog het meest aan bij het Vlaamse verspreide nederzettingstype.

Tenslotte nemen wij nog even het telefoonbezit in 1991 onder de loep (Kaart 16). Reeds bij studies met betrekking tot de Woningtelling van 1981 (Van der Haegen en Vanneste, 1985), bleek dat een traditioneel comfortelement als de telefoon wat aan "luxestatus" had ingeboet en geëvolueerd was tot een noodwendigheid voor streken met relatief geïsoleerde woningen onder vorm van verspreide hoeven en kleine gehuchten. De spreiding van woningen met telefoon in 1991 kan deze evolutie slechts bevestigen. Zo is de aanwezigheid van een telefoon in West-Vlaanderen, in de Noorderkempen en in de Ardennen ruim verspreid te noemen gezien de percentages 80% overschrijden. Anderzijds komen de voormalige Waalse industrie-as (en zeker het Henegouwse gedeelte) maar ook het oude pendelgebied van de Dender in het patroon naar voren door de relatief lage percentages. Dit wijst dan toch weer op het ontbreken van modern comfort, zeker omdat het element van de geïsoleerde ligging hier minder speelt als dwingend element.

In de suburbane gebieden speelt een dubbel effect van de minder centrale ligging en dus de nood aan een telefoon voor allerlei contacten, afspraken en noodoproepen, maar vooral de vanzelfsprekende aanwezigheid van een telefoon horend bij het comfort van de talrijke recente woningen. Dit komt vooral rond Brussel duidelijk tot uiting.

De steden zelf scoren dan weer laag zoals wij kunnen vaststellen bij de percentages voor Brussel, Liège, Antwerpen, Gent of Charleroi. Hier ligt de afwezigheid van telefoon in dezelfde lijn als het ontbreken van andere comfortelementen zoals centrale verwarming. Bovendien is, ook in nieuwe woningen en appartementen, een telefoon niet zo vanzelfsprekend als basiscomfort. Vaak zijn deze woningen relatief centraal en in een dicht bebouwd stedelijk weefsel gelegen zodat de bewoners ook de noodzakelijke contacten kunnen leggen zonder over een eigen telefoon te beschikken (telefooncel 'op de hoek').

Wij wensen er hier nog even de nadruk op te leggen dat telefoonaansluiting nog geen maat is voor de frequentie van het telefoongebruik. Indien wij over deze gegevens zouden beschikken -wat niet het geval is- zou er zich natuurlijk een totaal ander beeld ontwikkelen waarin de stedelijke gebieden niet tot de laagste maar tot de hoogste klassen zouden behoren en dit uit hoofde van hun economische dynamiek en centrale functies die met intense telecommunicatie gepaard gaan. Bovendien gaat het hier nog altijd om de uitrusting

van bewoonde particuliere woningen, met andere woorden winkelpanden en kantoorgebouwen zonder woning zijn hier niet verrekend.

3.2.2.2 Multivariate benadering

Volgens dezelfde methode als bij het luik 'bouwjaar' (zie par. 3.2.1.) is een synthese gemaakt via clusteranalyse (Kaart 17 en Tabel bij kaart 17) en dit op basis van 19 variabelen. Deze 19 variabelen bestaan uit 7 indicatoren in verband met de wijze van verwarmen (variabelen 1 t.e.m. 7), 10 comfortelementen (variabelen 8 t.e.m. 17) alsook 2 sociale indicatoren, met name het gemiddeld inkomen (variabele 18) en de gemiddelde verkoopprijs van huizen (variabele 19). De reden waarom deze laatste zijn toegevoegd is reeds uiteengezet bij het begin van dit gedeelte over comfort.

Zonder te herhalen wat reeds bij de bespreking van de individuele patronen is aangestipt, kunnen wij opnieuw wijzen op de verschillen in structuur tussen west en oost, maar er komen toch ook noord-zuid-verschillen aan bod.

Het is altijd moeilijk én gevaarlijk een patroon te omschrijven in termen van 'goed' of 'slecht'. Niettemin durven wij toch stellen dat groep 1 duidelijk het beste profiel vertoont (Tabel bij kaart 17) en groep 4 het slechtste gezien de systematische ondervertegenwoordiging van een aantal 'normale' comfortelementen. Groep 2 sluit bij groep 1 aan wat de wijze van verwarmen betreft alsook wat de elementen van het basiscomfort betreft. Groep 2 scoort echter negatief op ruimte (grote keuken, tuin, garage) en individuele communicatie en mobiliteit (telefoon, wagen). Op dezelfde wijze vormt groep 5 een variatie van groep 4. De groepen 3 en 6 kunnen in feite als overgangstypes beschouwd worden. Het onderscheid tussen beide heeft weinig te maken met een verschil in comfortelementen (met uitzondering van het uitgesproken voorkomen van houtgebruik in groep 6) dan wel met het feit dat groep 6 relatief ondermaats scoort voor inkomen en gemiddelde verkoopprijs van huizen (bijkomende variabelen 18 en 19).

Wanneer wij naar het ruimtelijke spreidingspatroon van de groepen kijken (Kaart 17), blijkt dat wij de groep met de beste comfortsituatie (groep 1) terugvinden in de stadsrand van Brussel en Antwerpen. Meteen blijkt hoe diep de banlieue van Brussel doordringt tot in Waals-Brabant alsook de asymmetrische ontwikkeling van het Antwerpse waarbij de banlieue zich vooral richting Kempen uitstrekt.

Het gaat hier duidelijk om het effect van het suburbanisatieproces. Niettemin is het opvallend dat het hier niet gaat om de banlieues van kleinere steden maar van grootsteden waar zeer hoge inkomensgroepen concentreren. Dat aan de realisatie van een zeer goed om niet te zeggen luxueus uitgerust woningbestand een prijskaartje verbonden is en dat dus bepaalde (hogere) inkomenscategorieën hierdoor oververtegenwoordigd zijn in de betreffende gemeenten, ligt voor de hand.

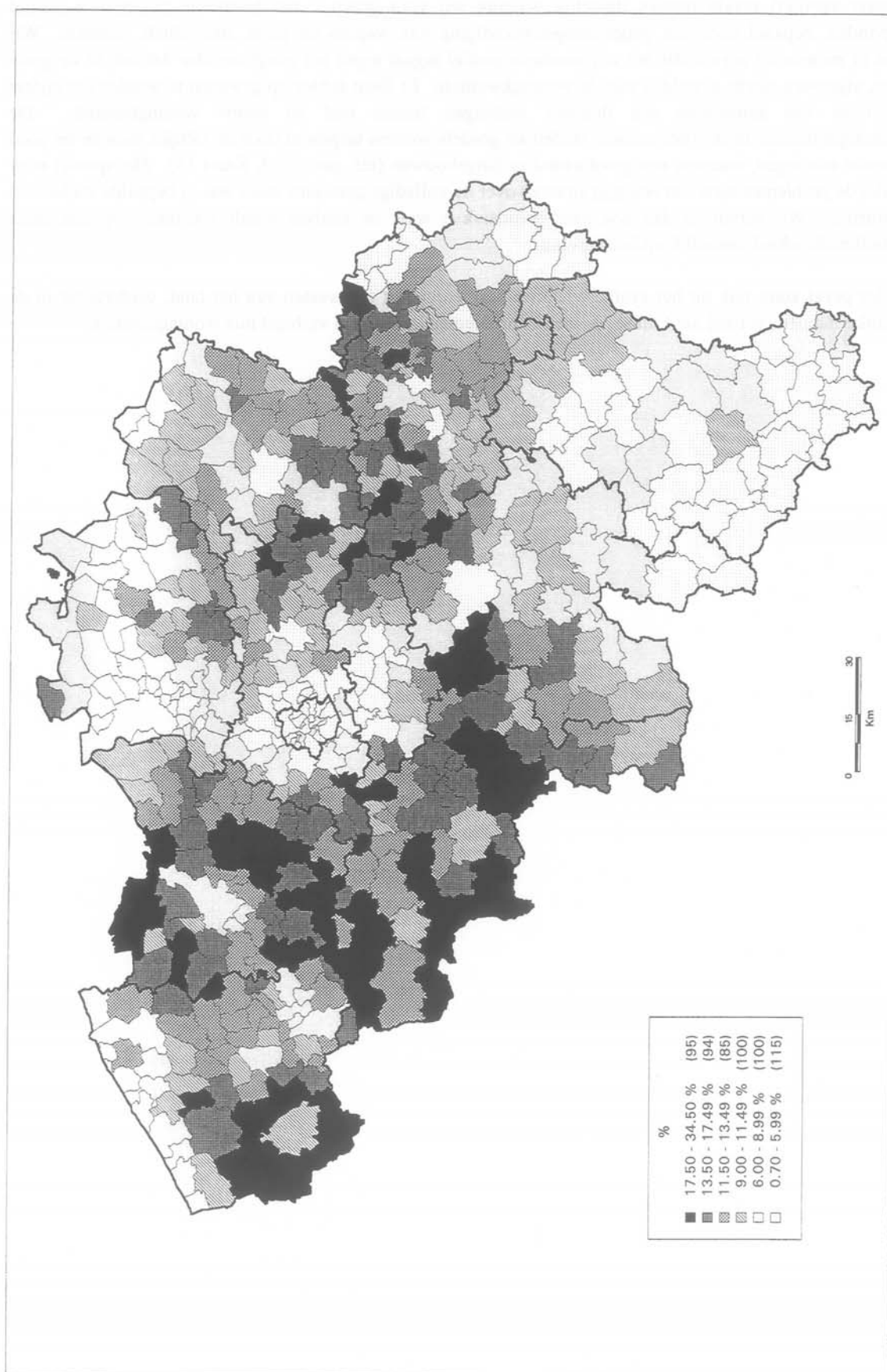
Toch is de relatie tussen woningkwaliteit enerzijds en woningprijs en inkomen anderzijds niet helemaal eenduidig. Dit blijkt uit de tegenpool van groep 1, namelijk groep 4, die wij vooral in West- en Oost-Vlaanderen alsook in Noord-Henegouwen terugvinden. Hoewel het woningbestand duidelijk ondermaats is uitgerust en een belangrijke impact van steenkool als verwarmingswijze het profiel mee bepaalt, is de gemiddelde verkoopprijs niet abnormaal laag evenmin als de inkomens.

Dit kan twee elementen inhouden: ofwel is er door de talrijke, slecht uitgeruste woningen een relatieve schaarste aan goed uitgeruste woningen, wat de prijs van deze laatste opdrijft, ofwel staat de prijs van de woningen niet helemaal in verhouding tot hun kwaliteit omdat elementen als afstand en ontsluiting alsook bevolkingsdichtheid meespelen in de prijsvorming. De structuur van de voormalige Waalse industrie-as van Mons tot Verviers (groep 5, enkel onderbroken ten westen van Namur) is hiervoor illustratief.

Tegelijk wensen wij nog even te wijzen op de spreiding van groep 2. Het gaat hier om een eerder beperkte groep (slechts 27 gemeenten) die vooral (groot)stedelijk van aard is. De groep omvat naast 18 van de 19 Brusselse gemeenten -uitzondering vormt Sint-Pieters-Woluwe- ook Liège, Antwerpen, Gent, Leuven, Oostende, Knokke, Blankenberge, Nieuwpoort en De Panne.

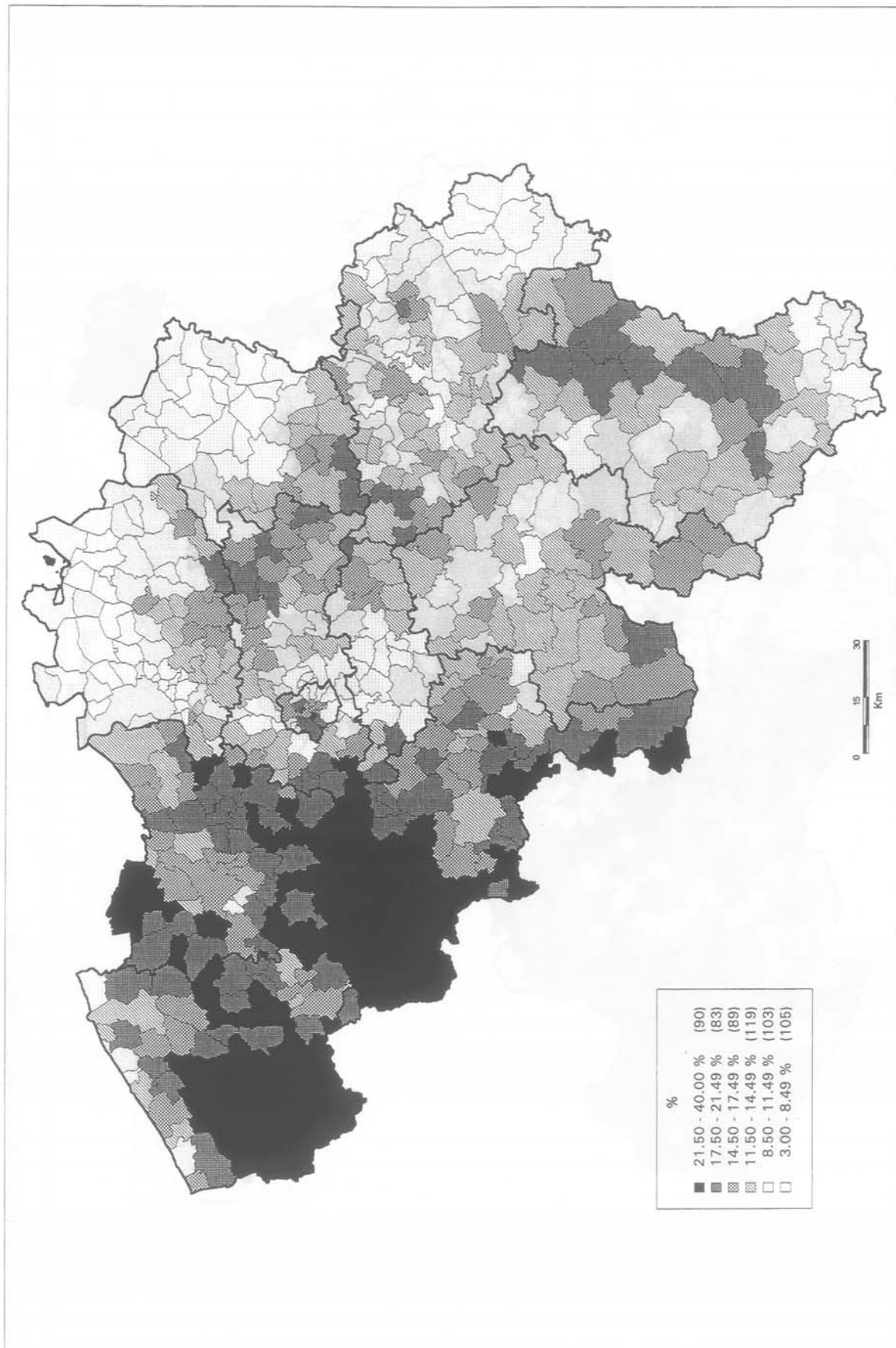
De stedelijkheid en/of de ligging aan de kust (met de talrijke appartementen en het goed georganiseerd openbaar vervoer) maakt meteen duidelijk waarom wij voor groep 2 het hierboven beschreven profiel terugvinden, bepaald door een ondervertegenwoordiging van wagens en grote, individuele ruimten. Wij willen er meteen op wijzen dat het vrij positieve profiel ingaat tegen het gangbare idee dat het, in de grote steden, algemeen slecht gesteld is met de woningkwaliteit. Er dient echter op gewezen te worden dat cijfers op niveau van gemeenten een dualiteit verbergen tussen oud en nieuw woningbestand. De kwaliteitsproblemen in de 19de eeuwse stedelijke gordels worden uitgewist door de talrijke nieuwe en goed uitgeruste woningen, waarvan een groot aantal in flatgebouwen (ref. par. 3.2.3, Kaart 18). Het spreekt voor zich dat de problemen zich dan ook niet situeren over de volledige gemeente maar wel in bepaalde stadsdelen en buurten. Wij verwijzen dan ook naar hoofdstuk 5 waar de analyse wordt voortgezet op een meer gedetailleerde schaal, namelijk op buurtniveau.

In ieder geval komt ook uit het synthesepatroon naar voren dat het westen van het land, verdergezet in de oostelijke industrieas rond het Luikse, de meeste problemen oplevert in verband met woningcomfort.



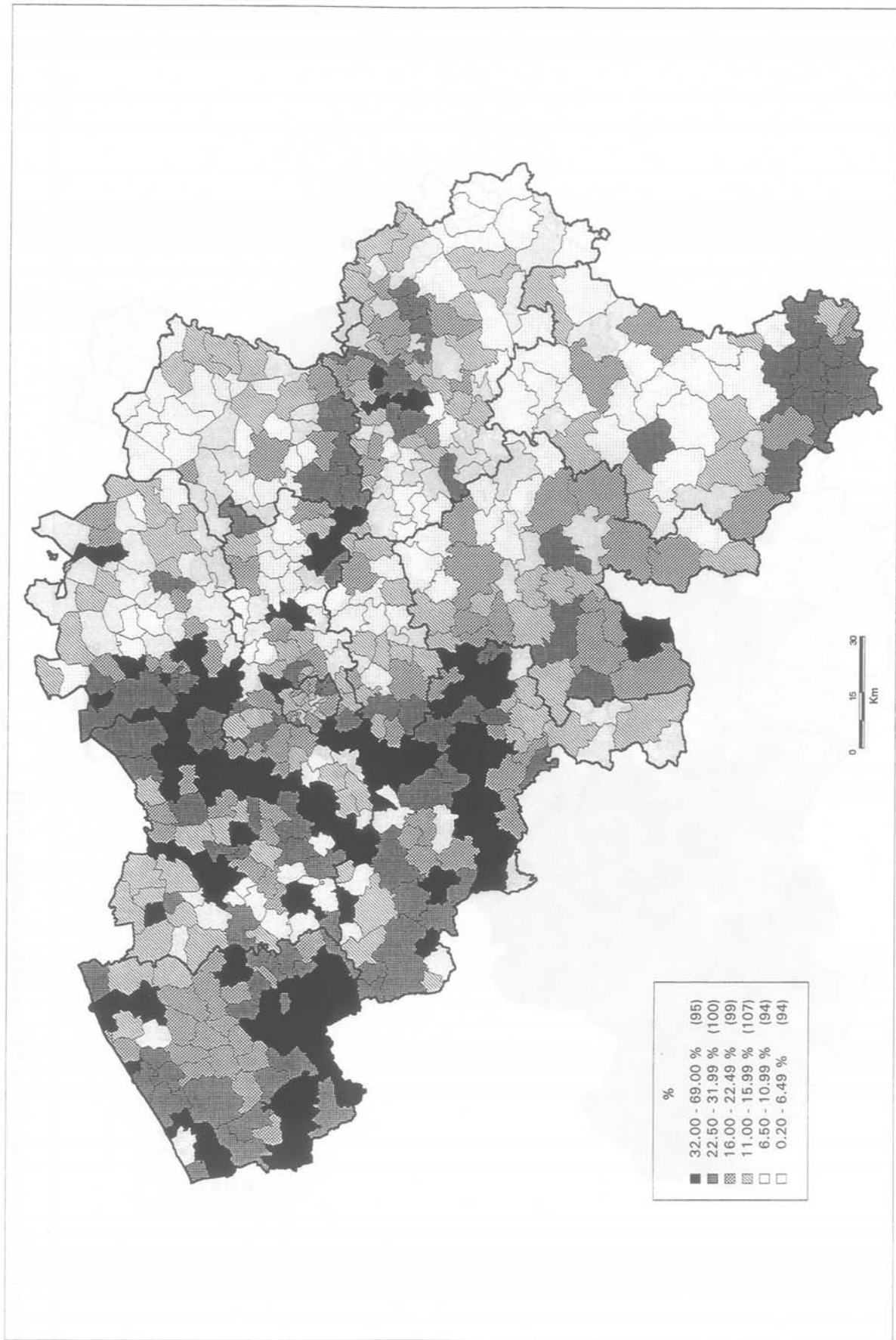
Kaart 9 - Woningen, verwarmd met steenkool (1991)

Bron data : Nationaal Instituut voor de Statistiek : gegevens van de volkstelling van 1.3.1991; Analyse : Debeer, Thomas, Vanneste, 1996



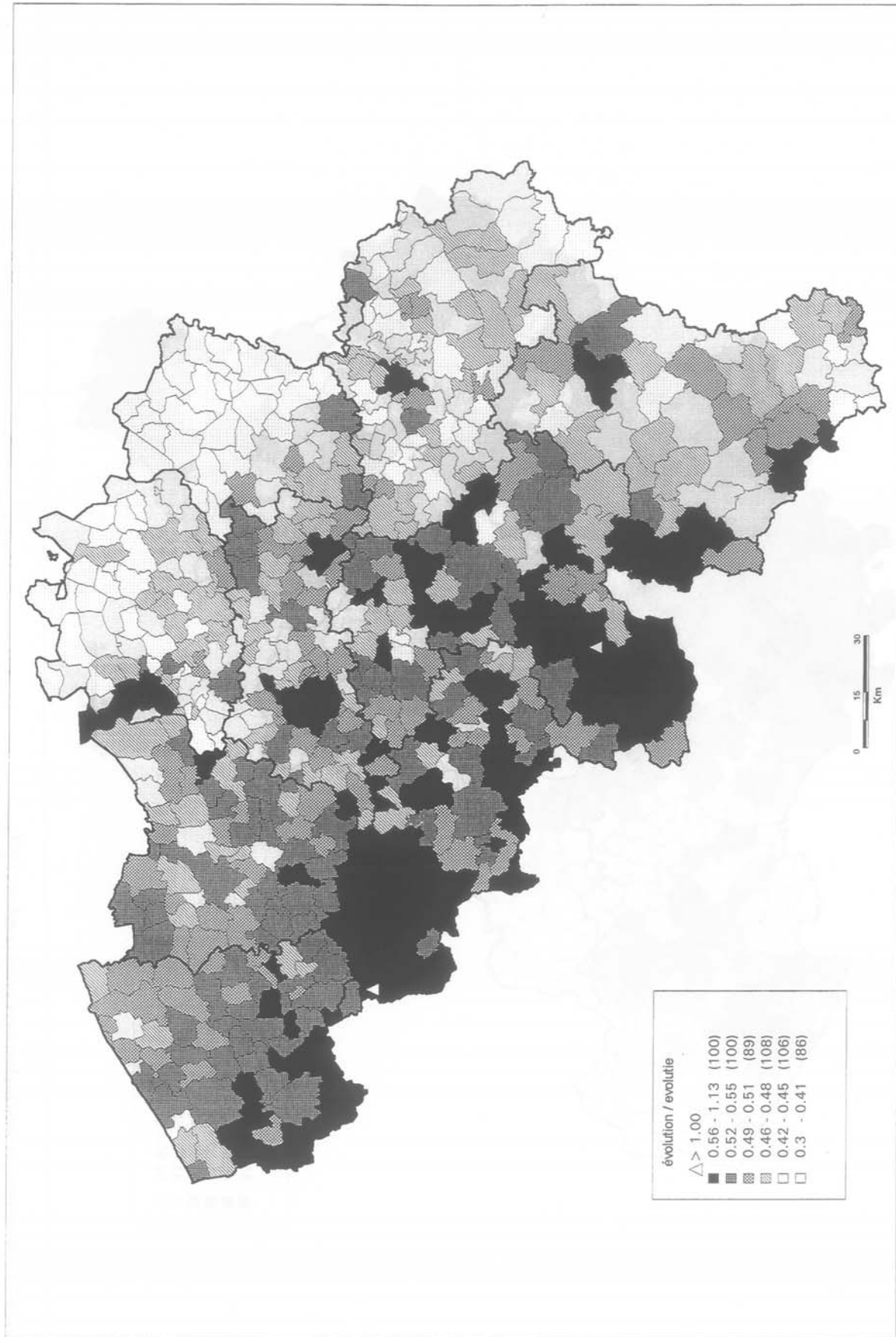
Kaart 10 - Woningen die niet beschikken over klein comfort (1991)

Bron data : Nationaal Instituut voor de Statistiek : gegevens van de volkstelling van 1.3.1991; Analyse : Debeer, Thomas, Vanneste, 1996



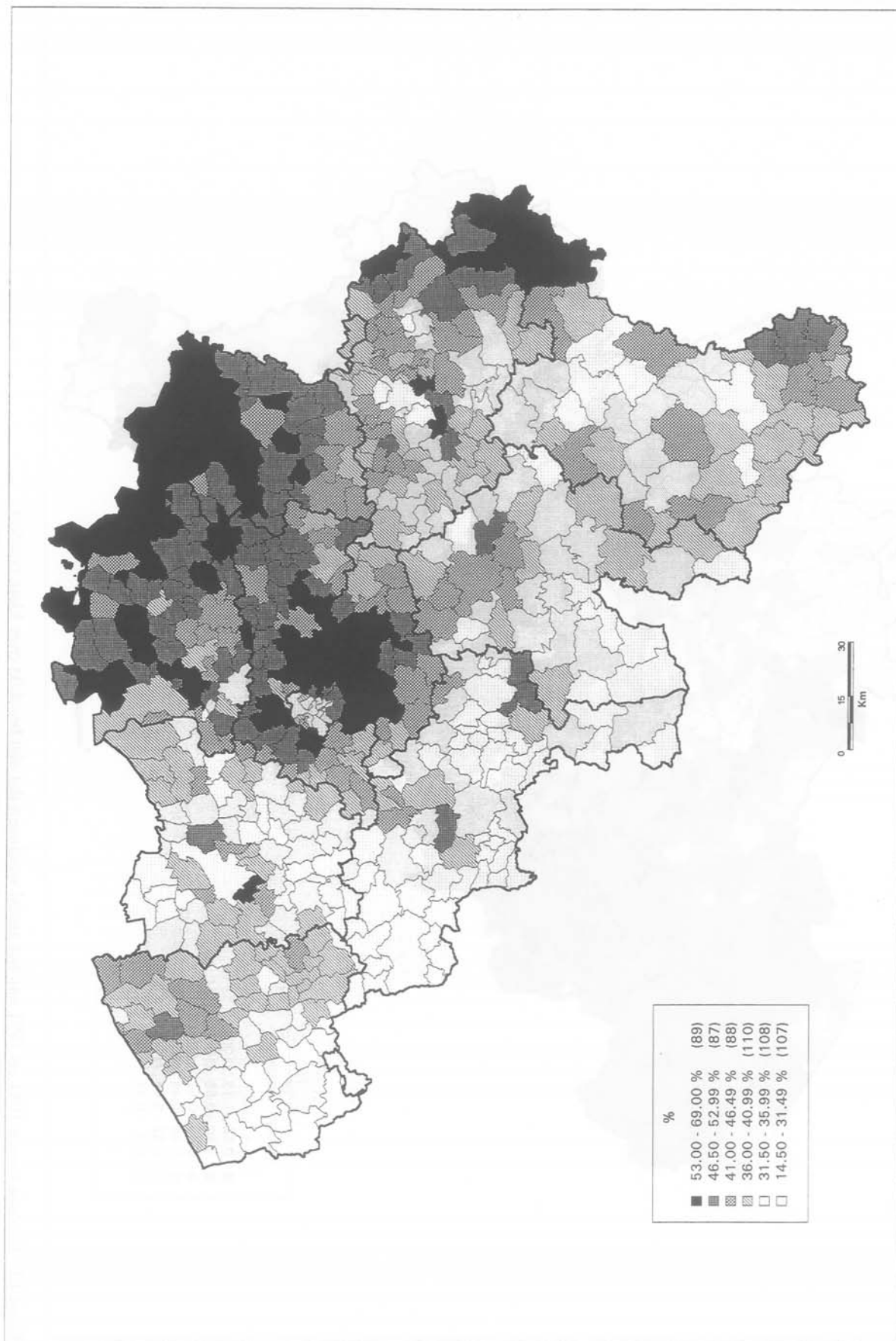
Kaart 11 - Woningen van het type 'rijwoning' (1991)

Bron data : Nationaal Instituut voor de Statistiek : gegevens van de volkstelling van 1.3.1991; Analyse : Debeer, Thomas, Vanneste, 1996



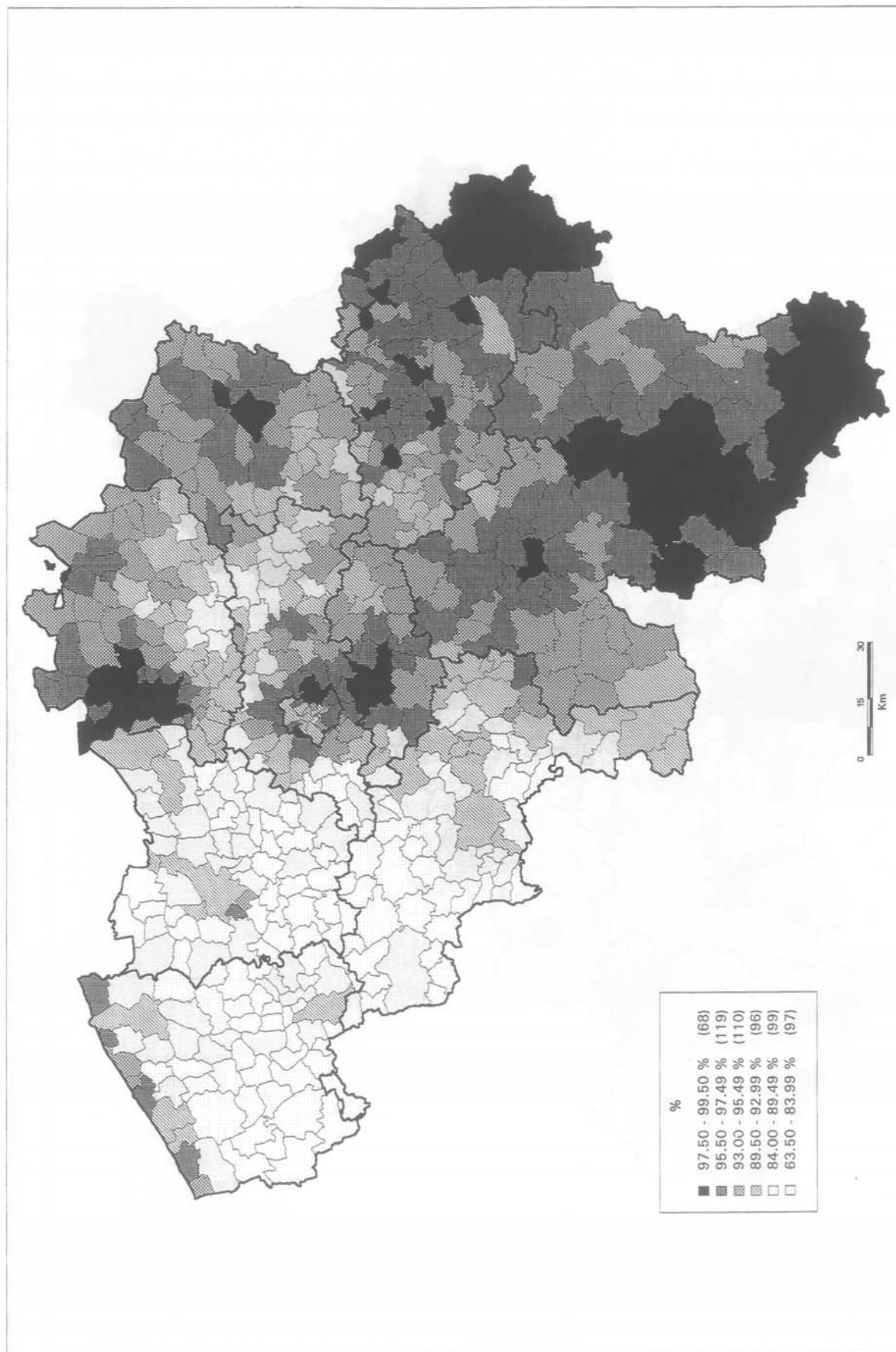
Kaart 12 - Evolutie tussen 1981 en 1991 van het aantal woningen dat niet beschikt over klein comfort

Bron data : Nationaal Instituut voor de Statistiek : gegevens van de volkstelling van 1.3.1991; Analyse : Debeer, Thomas, Vanneste, 1996



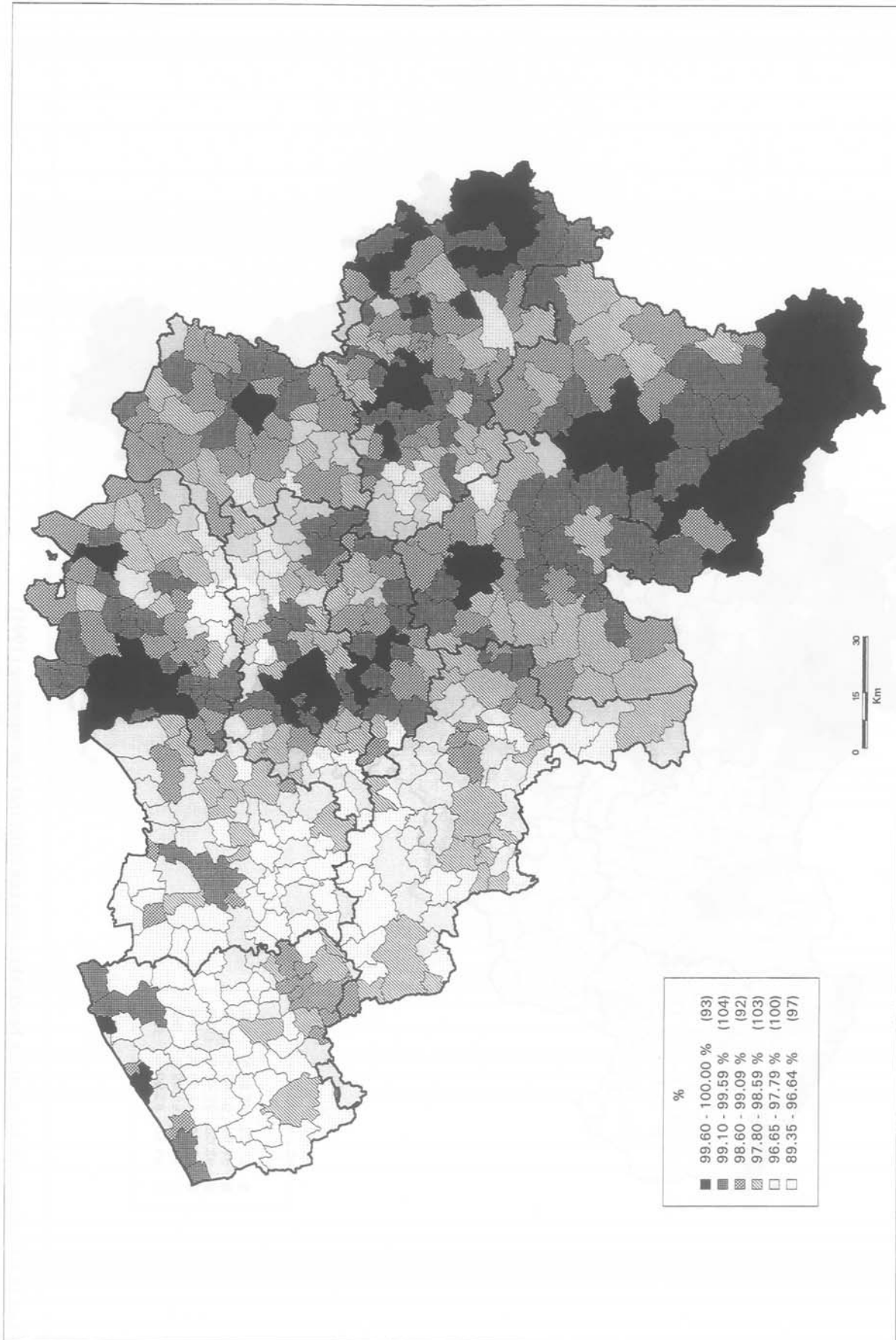
Kaart 13 - Woningen die beschikken over groot comfort (1991)

Bron data : Nationaal Instituut voor de Statistiek : gegevens van de volkstelling van 1.3.1991; Analyse : Debeer, Thomas, Vanneste, 1996



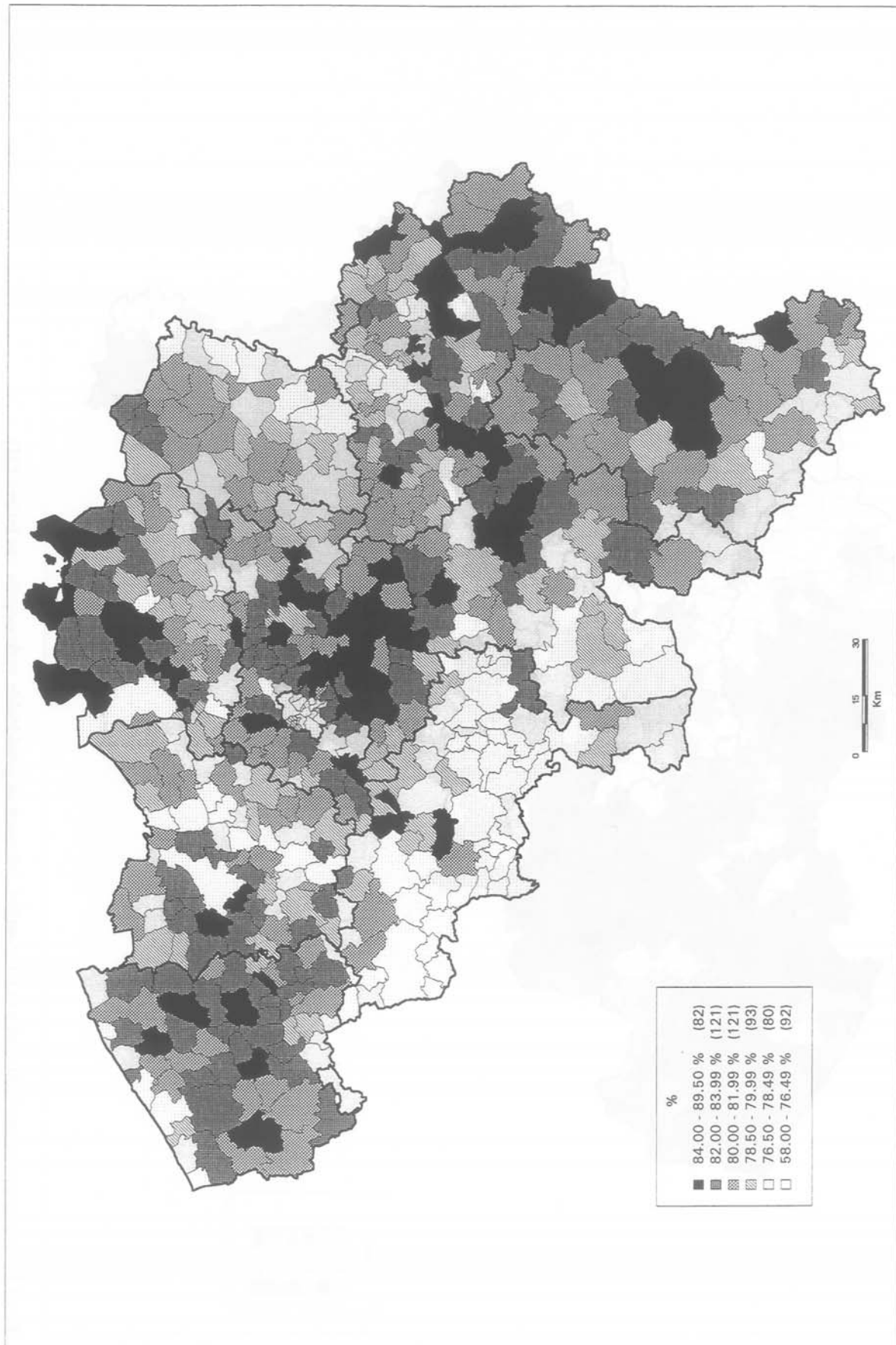
Kaart 14 - Woningen die binnenshuis beschikken over een toilet met waterspoeling (1991)

Bron data : Nationaal Instituut voor de Statistiek : gegevens van de volkstelling van 1.3.1991; Analyse : Debeer, Thomas, Vanneste, 1996



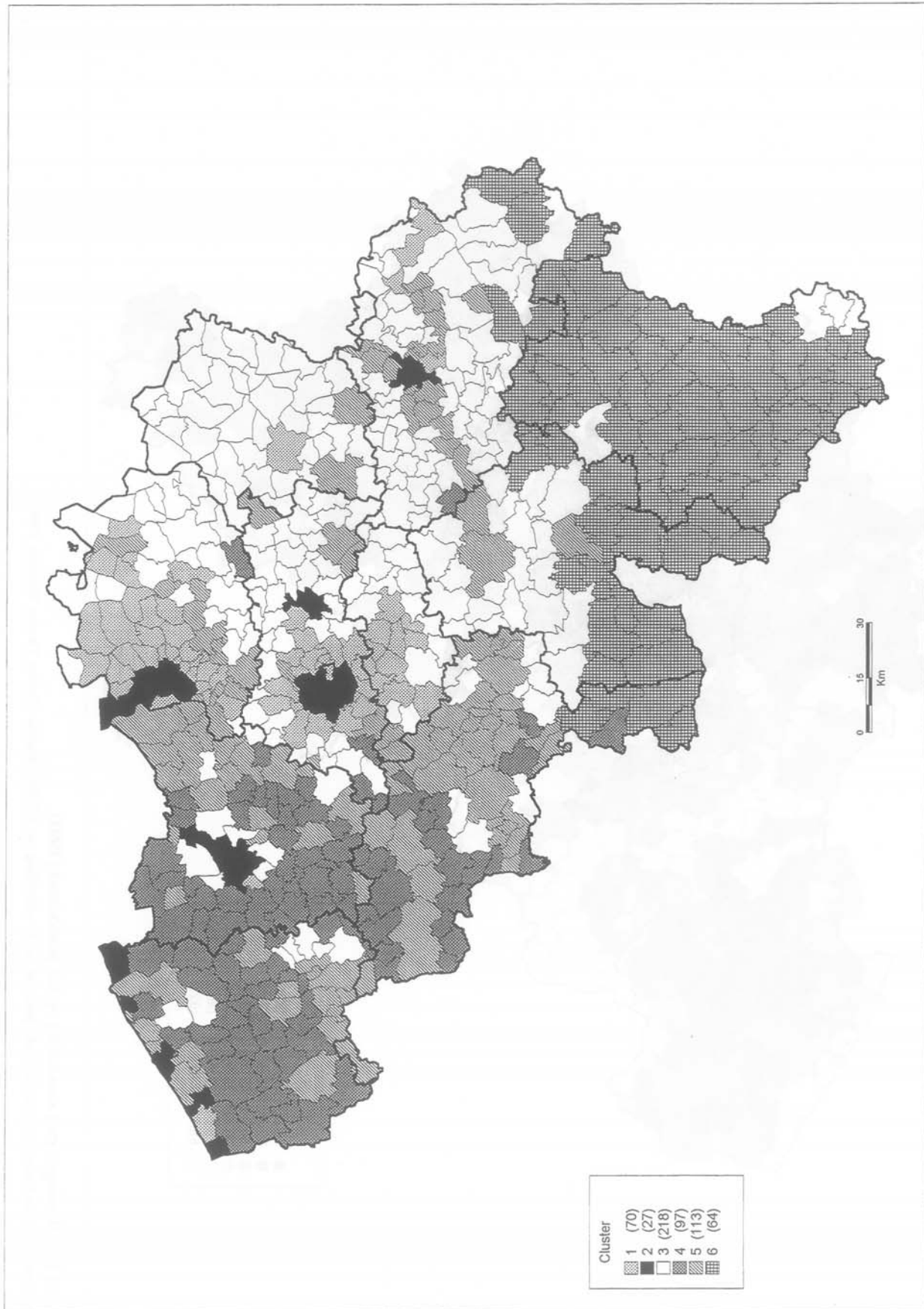
Kaart 15 - Woningen die beschikken over een afvoersysteem voor het afvalwater (1991)

Bron data : Nationaal Instituut voor de Statistiek : gegevens van de volkstelling van 1.3.1991; Analyse : Debeer, Thomas, Vanneste, 1996



Kaart 16 - Woningen met aansluiting op het telefoonnet (1991)

Bron data : Nationaal Instituut voor de Statistiek : gegevens van de volkstelling van 1.3.1991; Analyse : Debeer, Thomas, Vanneste, 1996



Kaart 17-Synthesepatroon : indicatoren m.b.t. comfort, inkomen en gemiddelde verkoopprijs van huizen (91)

Bron data : Nationaal Instituut voor de Statistiek : gegevens van de volkstelling van 1.3.1991 en Financiële Statistieken, 1991; Analyse : Debeer, Thomas, Vanneste, 1996

	INDICATOR	LABEL					
		zeer com- fortabel	com- fortabel (klein)	gemengd	comfort- probleem	minder comfortabel	gemengd (hout)
		1	2	3	4	5	6
		GROEP of CLUSTER					
	woningen verwarmd met :						
1	stookolie	--	--	+		-	+
2	steenkool	--	--		++		-
3	aardgas	++	++	-		+	-
4	hulaangas	-	--		+	-	+
5	elektriciteit		-		+		-
6	zonne-energie						
7	hout		-				+++
	woningen uitgerust met :						
8	stromend water binnenshuis				--		
9	toilet waterspoeling binnenshuis	+	+		--		+
10	ingerichte badkamer (bad/douche)	++			--		
11	centrale verwarming	++	+		--	-	-
12	afvoersysteem afvalwater	+	+		--		+
13	keuken (min. 4m²)		---				+
14	telefoonansluiting	+	--			-	
15	wagen	+	---	+		-	
16	garage		---	+		-	
17	tuin		---		+		
18	gemiddeld inkomen	++					--
19	gemiddelde verkoopprijs v. huizen	++	++			-	-

(--) sterk ondervertegenwoordigd (-2.0 < T ≤ -1.0) (++) sterk oververtegenwoordigd (1.0 ≤ T < 2.0)
 (-) ondervertegenwoordigd (-1.0 < T ≤ -0.5) (+++) dominant aanwezig (T ≥ 2.0)
 () niet significant aan- of afwezig (-0.5 < T < 0.5)

Tabel bij Kaart 17 - Profiel van de gemeentegroepen

Bron data: NIS; gegevens van de volkstelling van 1.3.1991 - Financiële Statistieken, 1991; Analyse: Debeer, Thomas, Vanneste, 1996

3.2.3 WONINGTYPE EN WONINGGROOTTE

3.2.3.1 Ruimtelijke structuur van individuele type- en grootte-indicatoren

In het vorige onderdeel over comfort namen wij reeds het patroon met de spreiding van de rijwoningen (Kaart 11) op als verklarend element voor bepaalde comfortelementen.

Wij verwezen ook herhaaldelijk naar de aanwezigheid van appartementen om bepaalde comfortstructuren te begrijpen. Kaart 18 geeft de spreiding van appartementen en studio's, een woningtype dat relatief (Kaart 18a) maar vooral absoluut (Kaart 18b) kenmerkend is voor het stedelijke gebied.

Uit de vergelijking van de spreiding van de appartementen met de spreiding van kleine woningen (woningoppervlakte minder dan 55 m² - Kaart 19), gebouwen die meerdere woningen tellen (gebouwen met 3 of meer woningen - Kaart 20) en woningen met een beperkt aantal kamers (woningen met 2 woonkamers¹¹⁴ - Kaart 21) blijkt het ruimtelijk parallelisme, meer bepaald door het steeds terugkeren van de (grotere) steden in de hogere klassen zoals Brussel, Liège, Namur, Charleroi, Verviers en in sommige patronen ook Huy, Mons en Tournai aan Waalse zijde en Antwerpen, Gent, Leuven, Mechelen en in iets mindere mate Brugge, Kortrijk, Ieper, Roeselare, Aalst, Sint-Niklaas, Turnhout, Hasselt-Genk aan Vlaamse zijde.

Toch zijn de patronen voor de verschillende genoemde indicatoren verre van identiek. Zo vinden wij hoge waarden voor appartementen in de Oostkantons, terwijl deze zone zich veel minder aftekent bij kleine woningen en gebouwen met 3 woningen of meer. Dit heeft te maken met het markante percentage voor gebouwen met twee appartementen, een woningtype dat -zo blijkt uit een hier niet opgenomen kaart- trouwens relatief frequent voorkomt over gans de provincie Liège alsook in de provincie Luxembourg. Naast nieuwbouw is hier misschien ook sprake van onderverdeling van bestaande ruime woningen, zoals in het sociologisch luik ook reeds tot uiting kwam.

Een ander opvallend verschil tussen de aanwezigheid van appartementen en studio's enerzijds en bijvoorbeeld de aanwezigheid van kleine woningen anderzijds, situeert zich in het westen van het land waar zich zeer veel kleine woningen situeren zonder dat er sprake is van een opvallende aanwezigheid van appartementen, integendeel. Hier dienen wij dan te verwijzen naar een erg typerend deel van het woningbestand dat niet alleen bestaat uit oude en slecht uitgeruste woningen maar ook uit kleine en vaak aaneensluitende rijwoningen (Kaart 11).

De grootte van de woning kan ook in verband staan met het gebruik, bijvoorbeeld van de woningen die zich situeren in een gebouw met land- of tuinbouwdoeleinden (Kaart 22). Het spreekt voor zich dat de landbouwgebieden van ons land hieruit naar voren komen. Het gaat in belangrijke mate om de Ardennen en West-Vlaanderen (vooral de Westhoek). De Henegouwse en Haspengouwse Leemstreek (resp. in het westelijke en oostelijke deel van Centraal-België), het Meetjesland in het noordwesten van Oost-Vlaanderen en de Noorderkempen komen ook nog tot uiting. Niettemin moet opgemerkt worden dat een hoeve niet per definitie groot is en de woning in een gebouw met landbouwdoeleinden al evenmin. Historische en streekgebonden elementen zoals traditionele omvang van landbouwbedrijven en lokale landelijke architectuurvormen spelen hier ook een rol (Christians e.a., 1992; Trefois, 1978). Dit verschil manifesteert zich onder andere bij vergelijkingen tussen de Westhoek enerzijds en de Leemstreek of de Ardennen anderzijds.

Wat Wallonië betreft komt, bij de grootte van de woning, de Waalse as opnieuw zeer scherp tot uiting en dit zowel door een ondervertegenwoordiging van woningen met minimum 6 woonkamers (Kaart 23a&b) als woningen met een oppervlakte van 125 m² en meer (Kaart 24). Wij kunnen dus niet anders dan opnieuw onderstrepen dat de voormalige Waalse industrie-as, op gebied van bewoning, nog steeds een levende realiteit vertegenwoordigt, gekenmerkt door de aanwezigheid van een woningbestand dat in belangrijke mate vorm heeft gekregen tijdens de periode van haar industriële bloei en aantrekkingskracht, tevens een bestand dat door inertie in belangrijke mate is blijven bestaan. Slechts rond Namen waar de industriële ontwikkeling veel zwakker is geweest en in de omgeving van de grotere steden als Liège en Charleroi waar de suburbanisatie voor een gevoelige aanvulling van dit woningbestand heeft gezorgd, is dit patroon doorbroken.

Niettemin is er ook hier weer de relatieve en de absolute werkelijkheid. Daar waar, relatief (Kaart 23a), de Waalse as naar voren komt als een as gedomineerd door kleinere woningen (minder dan 6 kamers) en de Ardennen door grotere woningen, wordt dit beeld toch sterk gecorrigeerd door de absolute waarden (Kaart 23b).

Uit de spreiding van de ruime woningen (woningoppervlakte van minimum 125 m² - Kaart 24) komt opnieuw de rol van de suburbanisatie tot uiting. De ruime woningen zoals deze zich manifesteren in een brede gordel rond Brussel (vooral in de zuidoostelijke sector), ten oosten van Antwerpen, rond Gent en in de noordelijke Ardennen vonden wij reeds gedeeltelijk in de patronen van recente woningbouw (par. 3.2.1) en goede uitrusting met comfortelementen (par. 3.2.2) terug.

Uit de kaart met de evolutie van het aantal grotere woningen (evolutie tussen 1981 en 1991 van de woningen met een oppervlakte van 125 m² en meer - Kaart 25) wordt wel duidelijk dat Vlaanderen een snellere toename kent van grote woningen dan Wallonië. De verklaring kan gezocht worden bij de grote hoeveelheid aan nieuwbouw in Vlaanderen die beantwoordt aan de verruimde woonnormen maar ook bij een verschuiving van rijwoningen naar koppelbouw of alleenstaande woningen wat grotere percelen impliceert. Hieruit vloeit voort dat de Vlaamse nieuwe woningen, globaal genomen, groter zijn dan de oudere.

Het is opvallend dat in Wallonië heel wat gemeenten een vermindering kennen van het aandeel grote woningen. Hier is, met uitzondering van de voormalige industrie-as, de traditionele woning veel ruimer dan in Vlaanderen vandaar een minder grote drang naar verruiming, integendeel. In de Ardennen bijvoorbeeld vallen de nieuwe woningen compacter uit dan de traditionele (landelijke) bebouwing (met eventuele agrarische functies onder hetzelfde dak). Onderverdeling bij verbouwing (eventueel na het wegvallen van agrarische functies) vormt eveneens een mogelijkheid die ondersteund wordt door het relatief vaak voorkomen van twee woningen in eenzelfde gebouw. Deze zienswijze kan ook geldig zijn voor de landelijke bewoning in de Centraal-Belgische Leemstreek.

Natuurlijk mogen wij niet uit het oog verliezen dat het hier telkens gaat om een afwegen van percentages die, in het geval van landelijke gemeenten, eerder kleine absolute aantallen vertegenwoordigen. Wij dienen dan ook altijd op te letten voor een mogelijke vertekening door kleine absolute aantallen. Kleine afwijkingen hebben immers een grote invloed op percentages. Tenslotte kan ook niet uitgesloten worden dat men, bij het beantwoorden van de vraag naar de oppervlakte van de woning in de Woningtelling, al of niet opzettelijk een te lage categorie aanstipt¹⁵.

3.2.3.2 Multivariate benadering

De gegevens met betrekking tot oppervlakte, aantal kamers enz. zijn dermate gedetailleerd dat geopteerd werd om reeds een aantal categorieën samen te nemen vooraleer de synthese (Tabel bij kaart 26 en Kaart 26) uit te voeren.

Zo werden de gebouwen met meer dan 1 woning samengebracht in 3 variabelen, namelijk 2 woningen, 3 t.e.m. 9 woningen en 10 woningen of meer (Tabel bij kaart 26: variabelen 1 tot 3). Wat de oppervlakte betreft werden de categorieën 'minder dan 35 m²', 35 t.e.m. 44 m², 45 t.e.m. 54 m² samengenomen tot de variabele 'minder dan 55 m²'. De variabele '55 t.e.m. 84 m²' is de som van '45 t.e.m. 64 m²' en '65 t.e.m. 84 m²' terwijl de variabele '85 t.e.m. 124 m²' de categorieën '85 t.e.m. 104 m²' en '105 t.e.m. 124 m²' bundelt. De categorie 'oppervlakte meer dan 125 m²' werd ongewijzigd behouden (variabelen 4 tot 7). Samentellingen ook bij het aantal woonkamers: woningen met 1 of 2 kamers (ref. de definitie van woonkamer in voetnoot 14, par. 2.1.2), woningen met 3, 4 of 5 woonkamers en woningen met 6 woonkamers of meer (variabelen 8 tot 10).

Verder werd rekening gehouden met enkele elementen in verband met de 'ligging' van de woning (resp. in gebouwen uitsluitend gebruikt voor huisvesting en in gebouwen met land- of tuinbouwbestemming behouden (variabelen 11 en 12). Tenslotte werd ook de aard van de bebouwing in rekening gebracht via het onderscheid tussen de open, half open en aaneengesloten bebouwing alsook het aantal appartementen en studio's (variabelen 13 tot 16). De laatste indicator (variabele 17) geeft opnieuw de gemiddelde verkoopprijs van huizen.

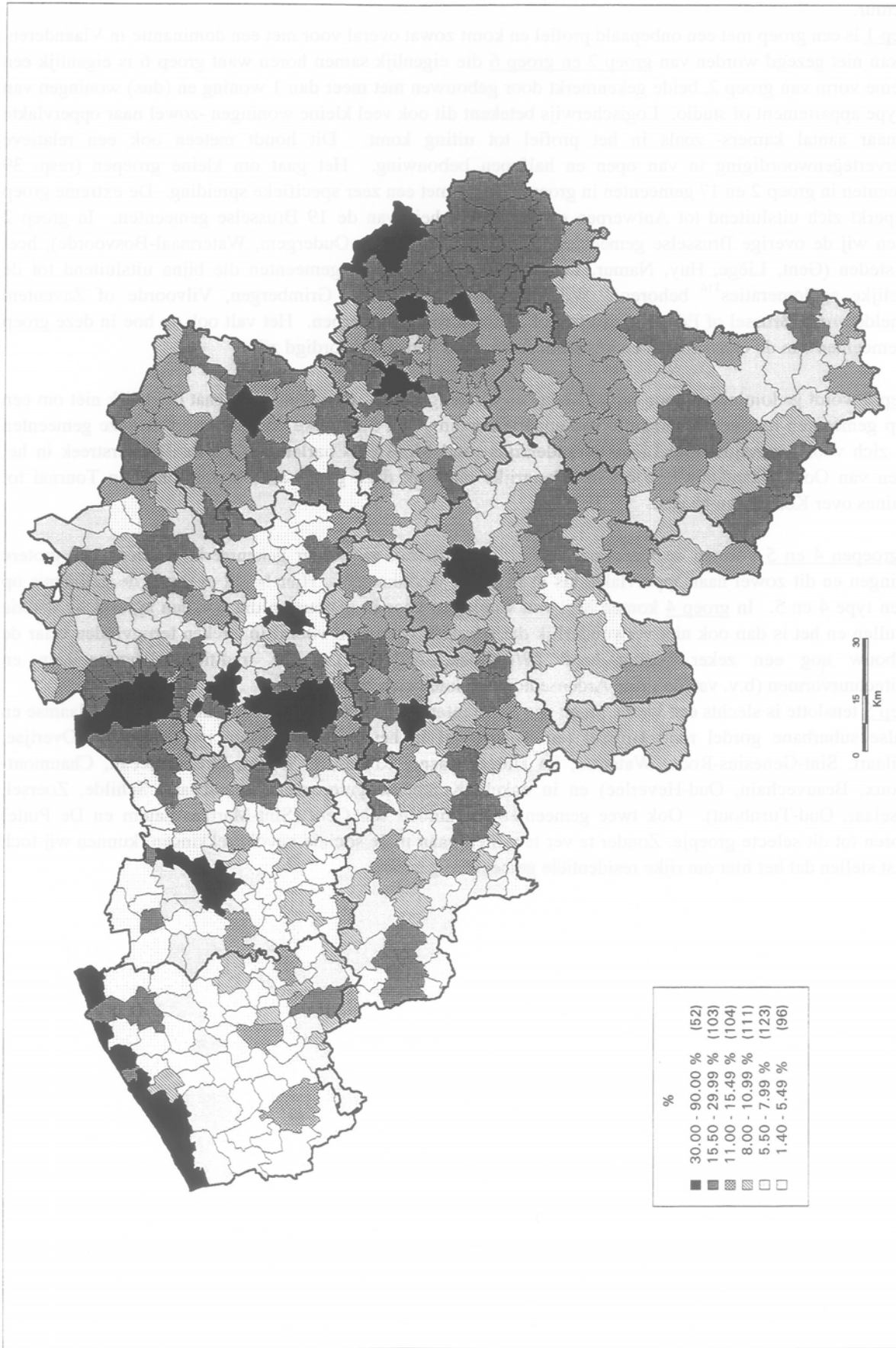
Uit Tabel bij kaart 26 en Kaart 26 komen 6 groepen naar voren met een vrij eenduidig profiel en ruimtelijke structuur.

Groep 1 is een groep met een onbepaald profiel en komt zowat overal voor met een dominantie in Vlaanderen. Dit kan niet gezegd worden van groep 2 en groep 6 die eigenlijk samen horen want groep 6 is eigenlijk een extreme vorm van groep 2, beide gekenmerkt door gebouwen met meer dan 1 woning en (dus) woningen van het type appartement of studio. Logischerwijs betekent dit ook veel kleine woningen -zowel naar oppervlakte als naar aantal kamers- zoals in het profiel tot uiting komt. Dit houdt meteen ook een relatieve ondervertegenwoordiging in van open en halfopen bebouwing. Het gaat om kleine groepen (resp. 39 gemeenten in groep 2 en 17 gemeenten in groep 6) maar met een zeer specifieke spreiding. De extreme groep 6 beperkt zich uitsluitend tot Antwerpen en de meerderheid van de 19 Brusselse gemeenten. In groep 2 vinden wij de overige Brusselse gemeenten (Sint-Pieters-Woluwe, Oudergem, Watermaal-Bosvoorde), heel wat steden (Gent, Liège, Huy, Namur, Leuven, Nivelles, Spa) en gemeenten die bijna uitsluitend tot de stedelijke agglomeraties¹¹⁶ behoren. Wij kunnen hier Wemmel, Grimbergen, Vilvoorde of Zaventem vermelden rond Brussel of Edegem, Mortsel of Schoten rond Antwerpen. Het valt ook op hoe in deze groep de gemeenten van de Oostkantons en kustgemeenten goed vertegenwoordigd zijn.

Groep 3 wordt gedomineerd door eerder kleine en aaneengesloten woningen. Het gaat duidelijk níet om een groep gemeenten met een dominantie van appartementen. Een duidelijke concentratie van deze gemeenten doet zich voor, enerzijds rond Liège en anderzijds rond Mons en Charleroi. Ook de Denderstreek in het oosten van Oost-Vlaanderen behoort in belangrijke mate tot deze groep alsook een zone van Tournai tot Comines over Kortrijk en Menen.

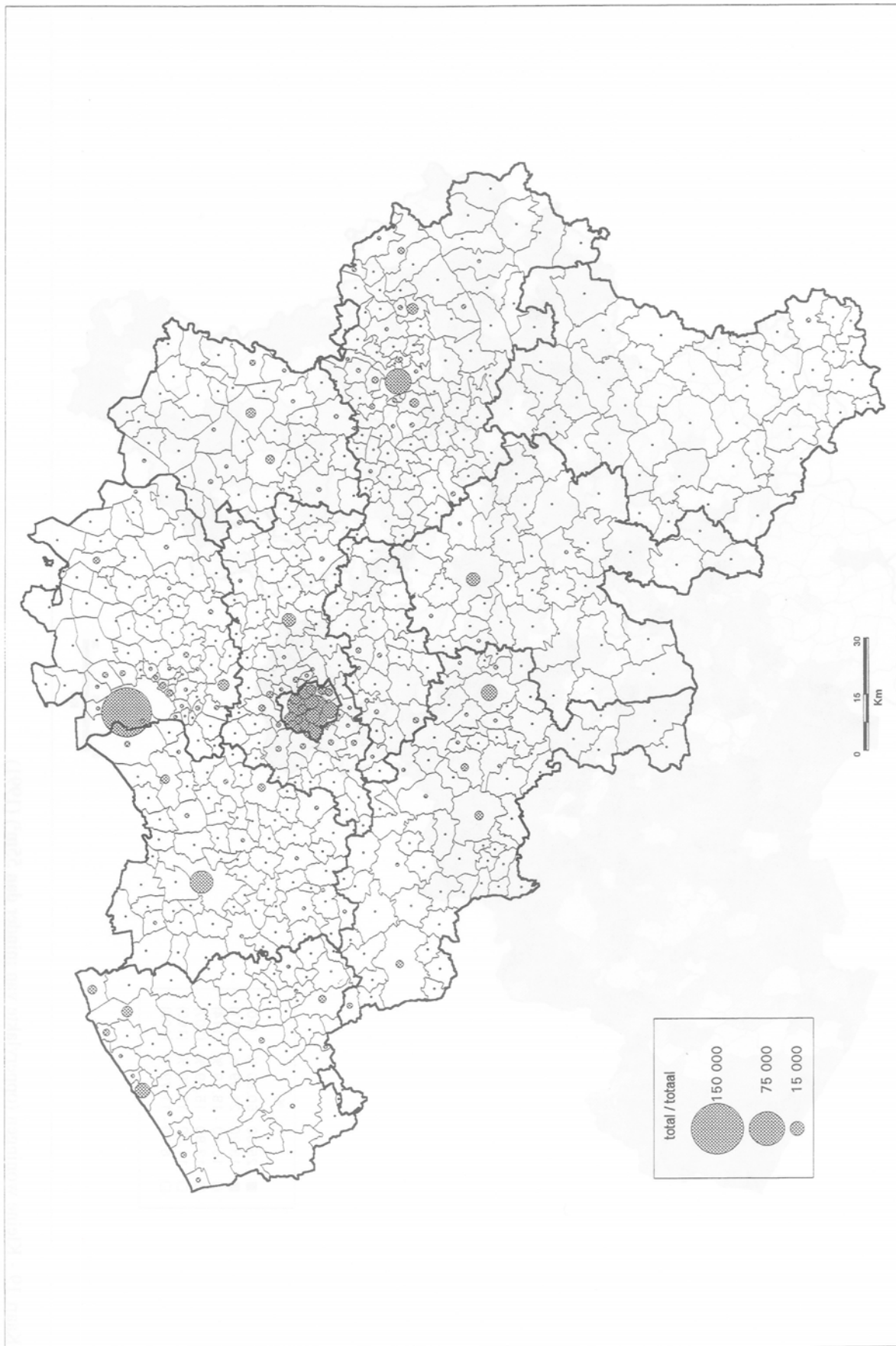
De groepen 4 en 5 vormen de tegenpool van groep 3 vermits zij eerder gekenmerkt worden door grotere woningen en dit zowel naar oppervlakte als naar aantal woonkamers. Hier houdt evenwel de gelijkenis op tussen type 4 en 5. In groep 4 komen heel wat woningen voor in gebouwen die ook een agrarische functie vervullen en het is dan ook niet verwonderlijk dat wij deze woningen vooral in streken terugvinden waar de landbouw nog een zeker belang heeft (Westhoek, Ardennen). De traditionele bouwwijzen en architectuurvormen (b.v. van de grote Ardense hoeven) laten zich hierin voelen.

Groep 5 tenslotte is slechts een kleine groep van gemeenten (25) die sterk is geconcentreerd in de Vlaamse en Waalse suburbane gordel rond Brussel (en dan vooral in het zuid-zuidwesten met Tervuren, Overijse, Hoeilaart, Sint-Genesius-Rode, Waterloo, La Hulpe, Lasne, Rixensart, Wavre, Grez-Doiceau, Chaumont-Gistoux, Beauvechain, Oud-Heverlee) en in enkele Kempense gemeenten (Brasschaat, Schilde, Zoersel, Vosselaar, Oud-Turnhout). Ook twee gemeenten ten zuiden van Gent (Sint-Martens-Latem en De Pinte) behoren tot dit selecte groepje. Zonder te ver te willen gaan in de sociale gevolgtrekkingen, kunnen wij toch gerust stellen dat het hier om rijke residentiële gemeenten gaat.



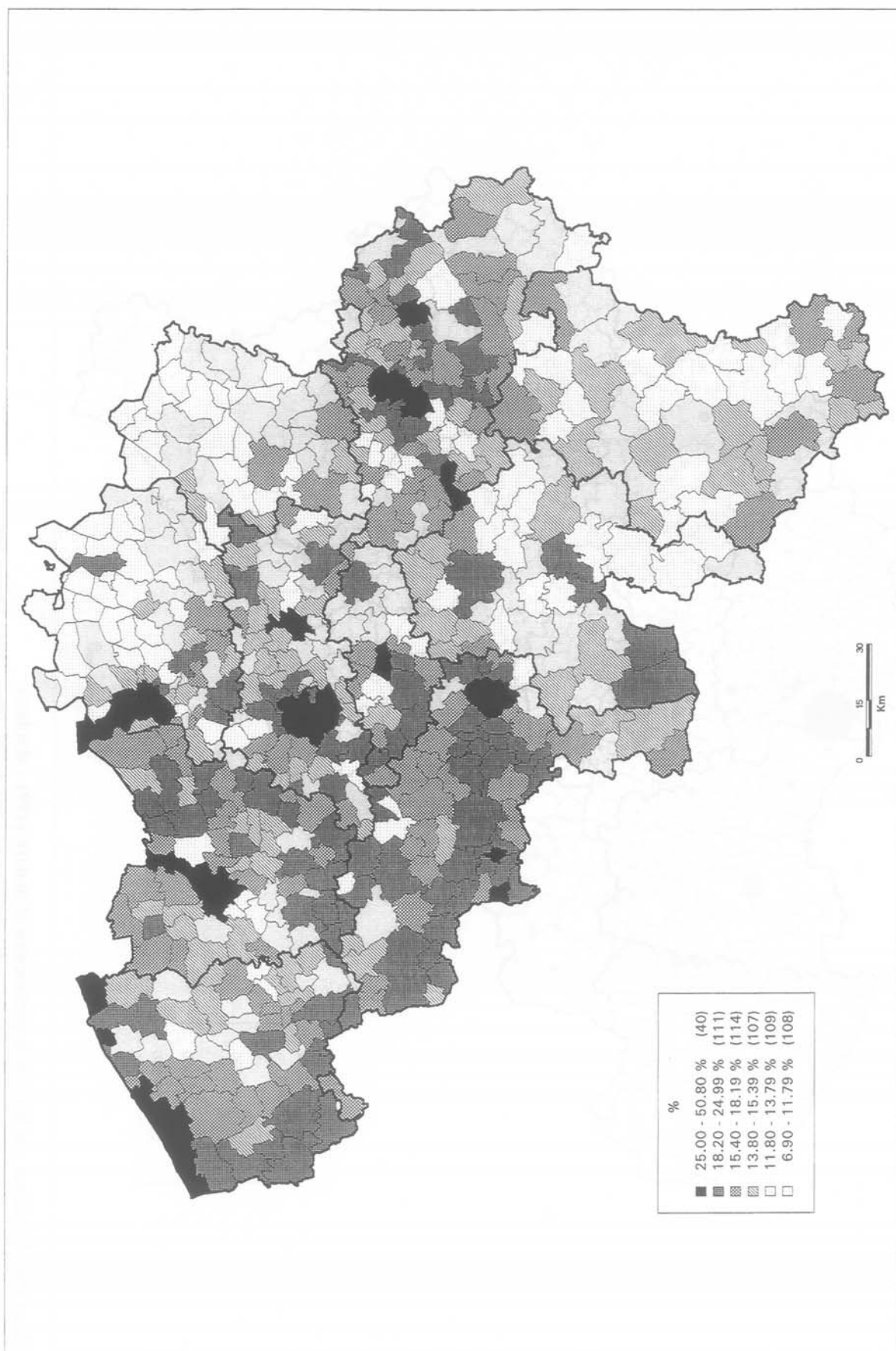
Kaart 18a - Woningen van het type 'appartementen of studio's' (1991 - relatief)

Bron data : Nationaal Instituut voor de Statistiek : gegevens van de volkstelling van 1.3.1991; Analyse : Debeer, Thomas, Vanneste, 1996



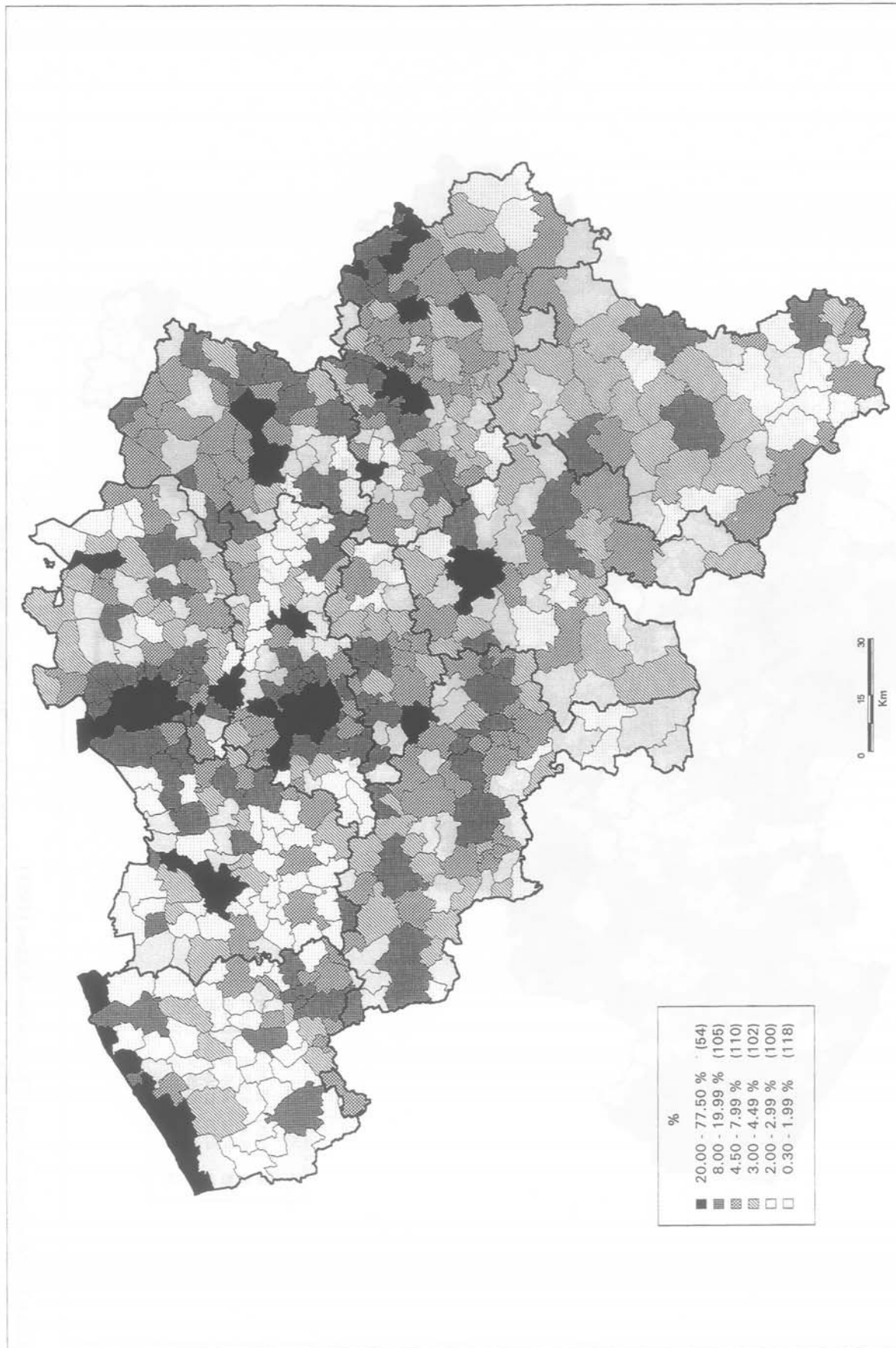
Kaart 18b - Woningen van het type 'appartementen of studio's' (1991 - absoluut)

Bron data : Nationaal Instituut voor de Statistiek : gegevens van de volkstelling van 1.3.1991; Analyse : Debeer, Thomas, Vanneste, 1996



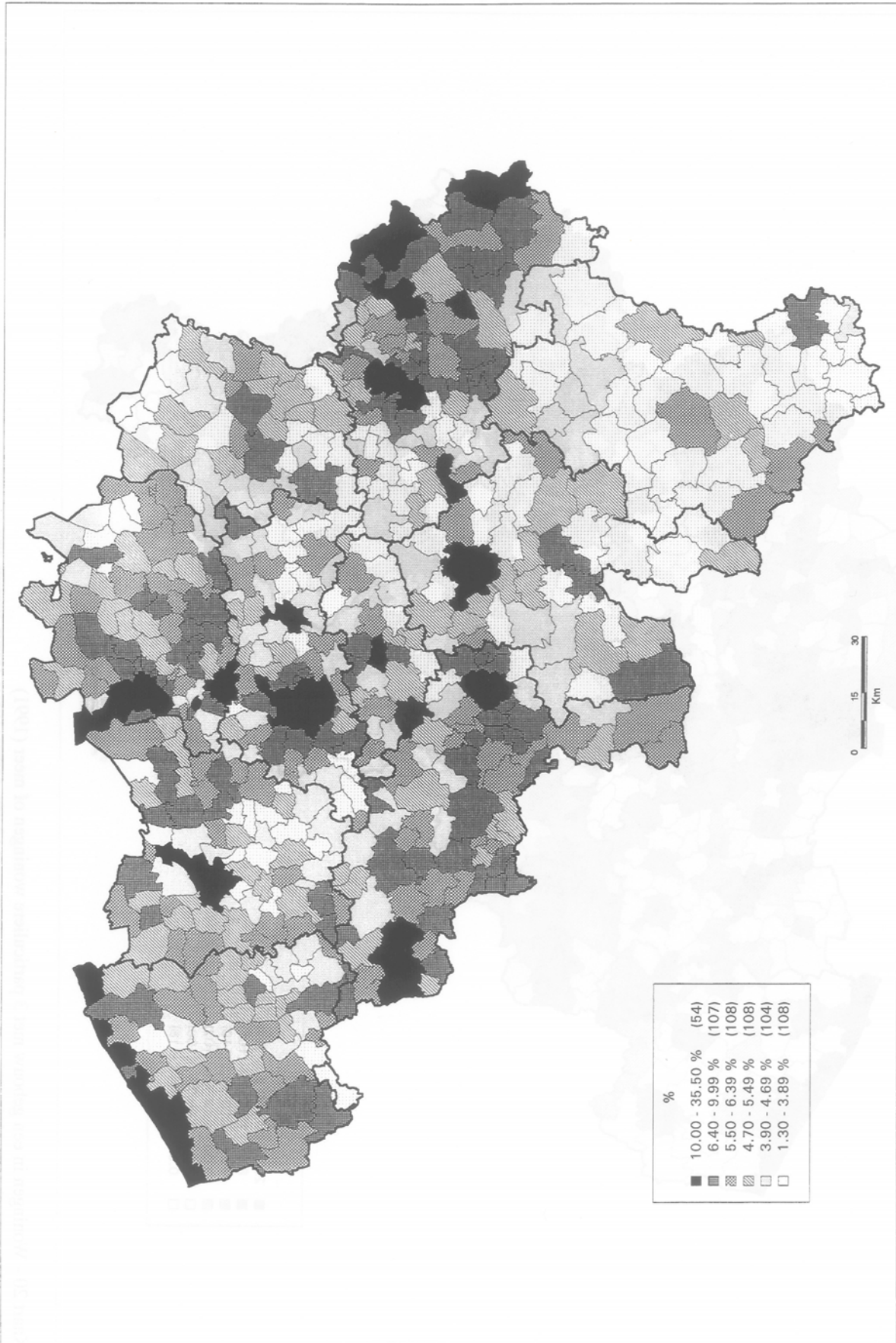
Kaart 19 - Kleine woningen (oppervlakte van minder dan 55m²) (1991)

Bron data : Nationaal Instituut voor de Statistiek : gegevens van de volkstelling van 1.3.1991; Analyse : Debeer, Thomas, Vanneste, 1996



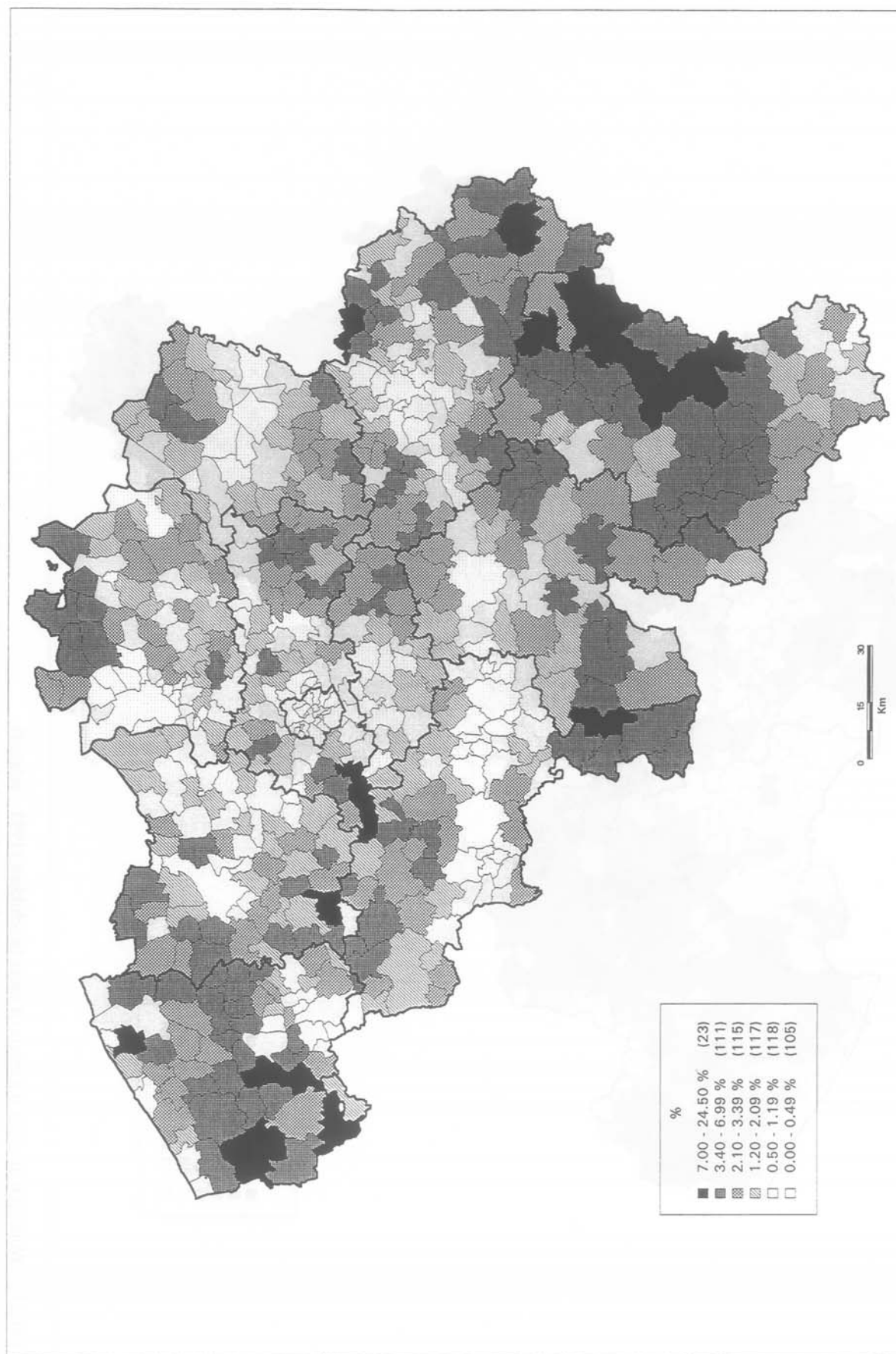
Kaart 20 - Woningen in een gebouw met 3 particuliere woningen of meer (1991)

Bron data : Nationaal Instituut voor de Statistiek : gegevens van de volkstelling van 1.3.1991; Analyse : Debeer, Thomas, Vanneste, 1996



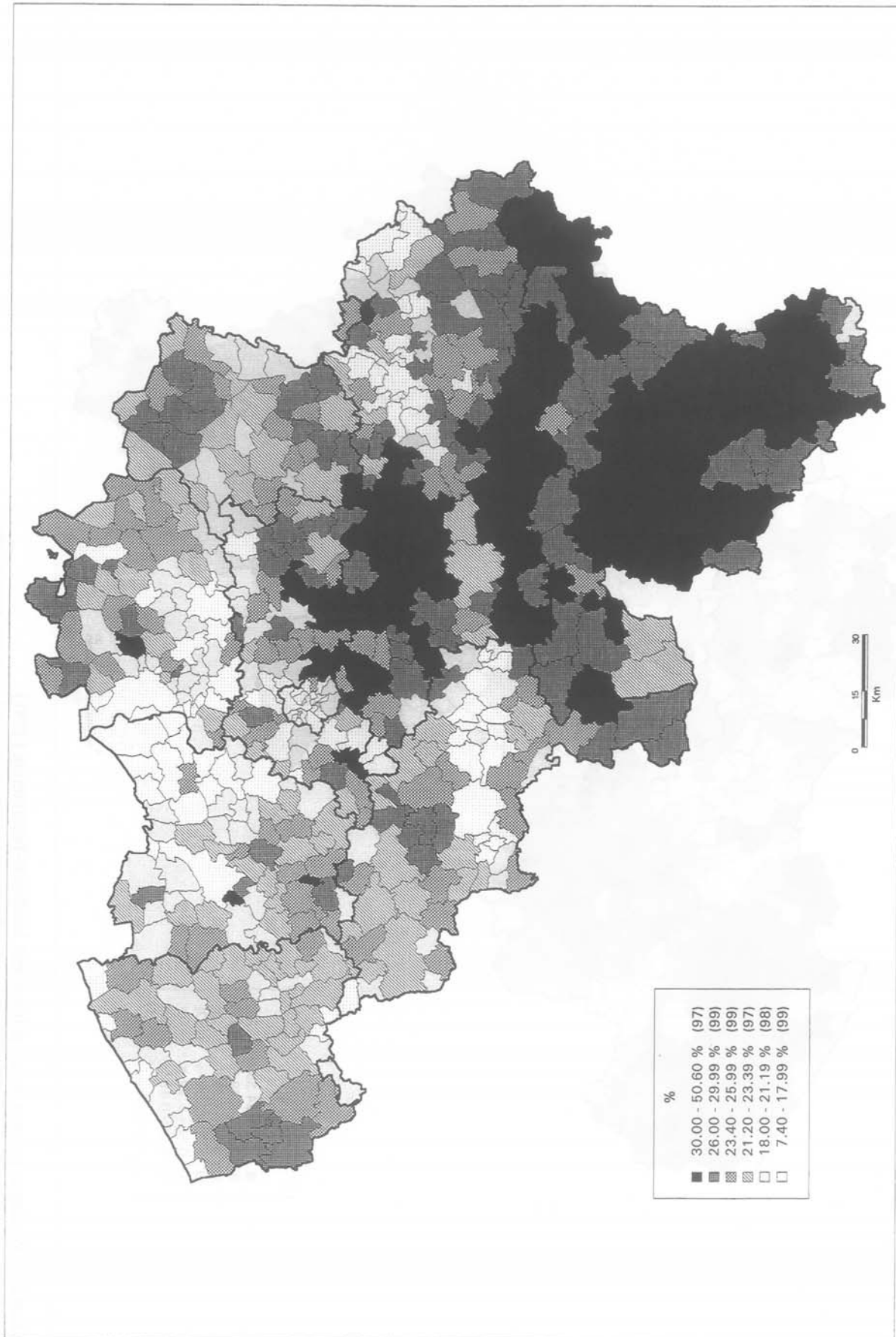
Kaart 21 - Woningen die over 2 kamers beschikken (1991)

Bron data : Nationaal Instituut voor de Statistiek : gegevens van de volkstelling van 1.3.1991; Analyse : Debeer, Thomas, Vanneste, 1996



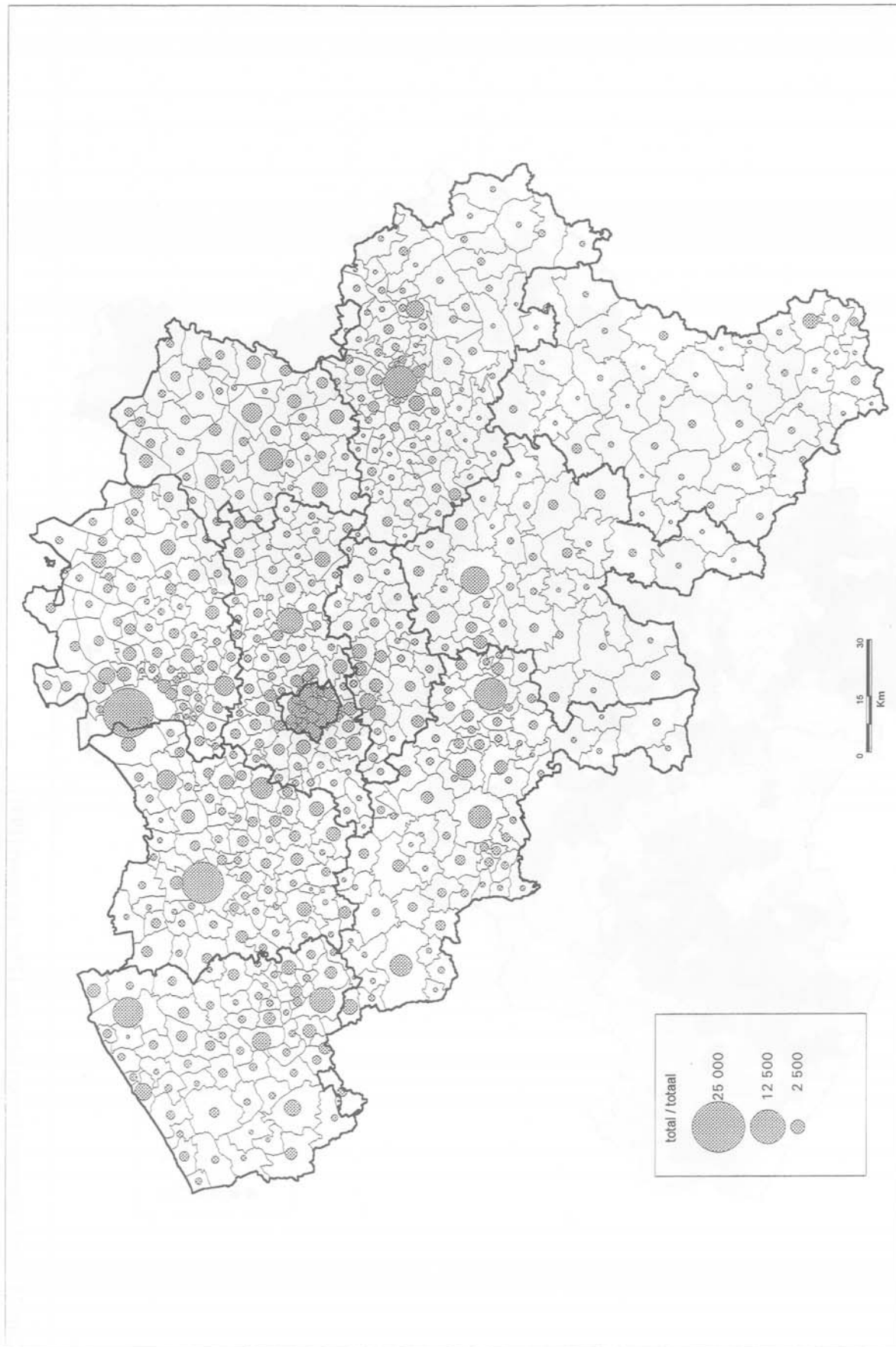
Kaart 22 - Woningen gelegen in een gebouw met landbouw-bestemming (1991)

Bron data : Nationaal Instituut voor de Statistiek : gegevens van de volkstelling van 1.3.1991; Analyse : Debeer, Thomas, Vanneste, 1996



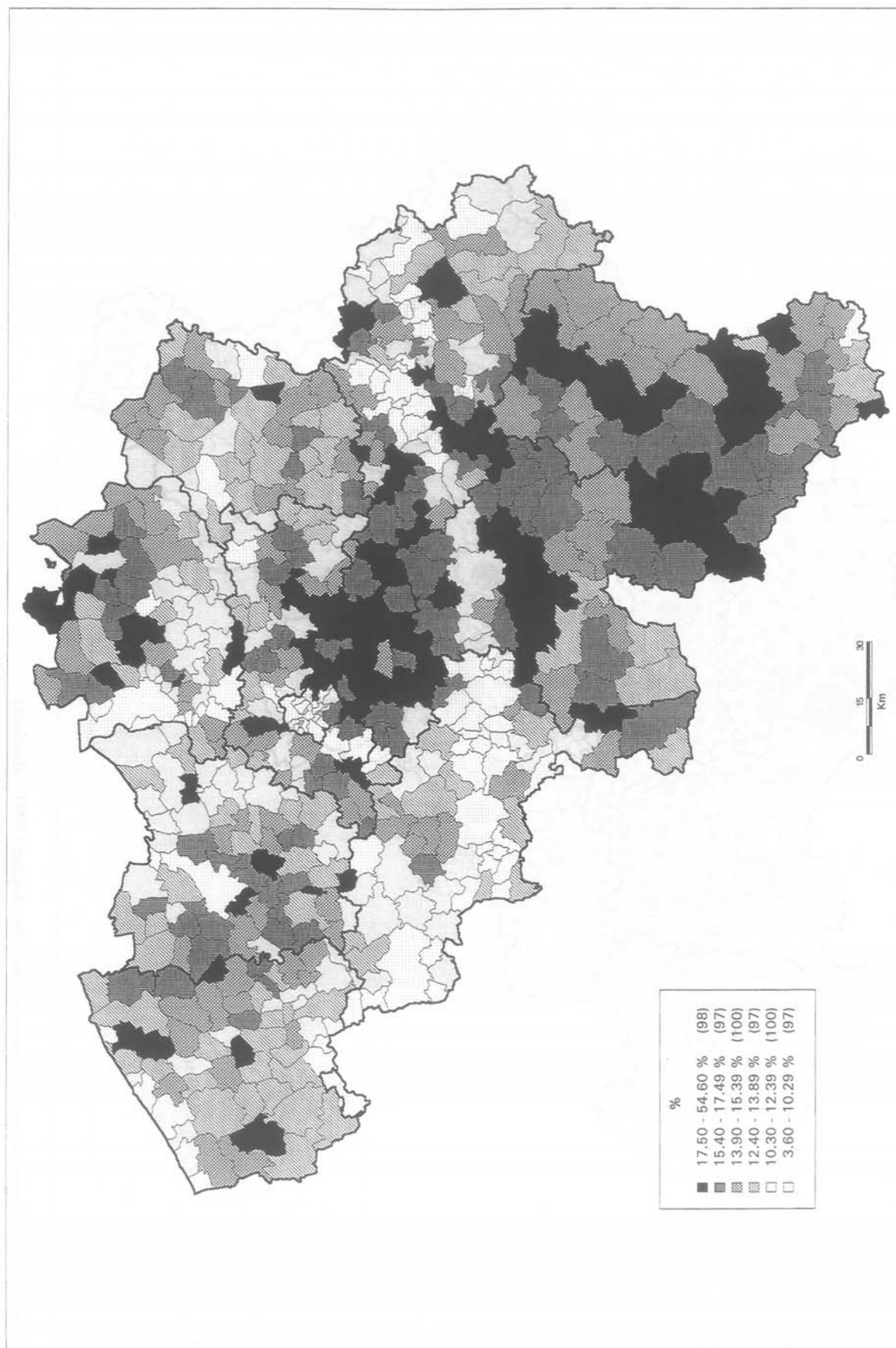
Kaart 23a - Woningen die over 6 kamers of meer beschikken (1991 - relatief)

Bron data : Nationaal Instituut voor de Statistiek : gegevens van de volkstelling van 1.3.1991; Analyse : Debeer, Thomas, Vanneste, 1996



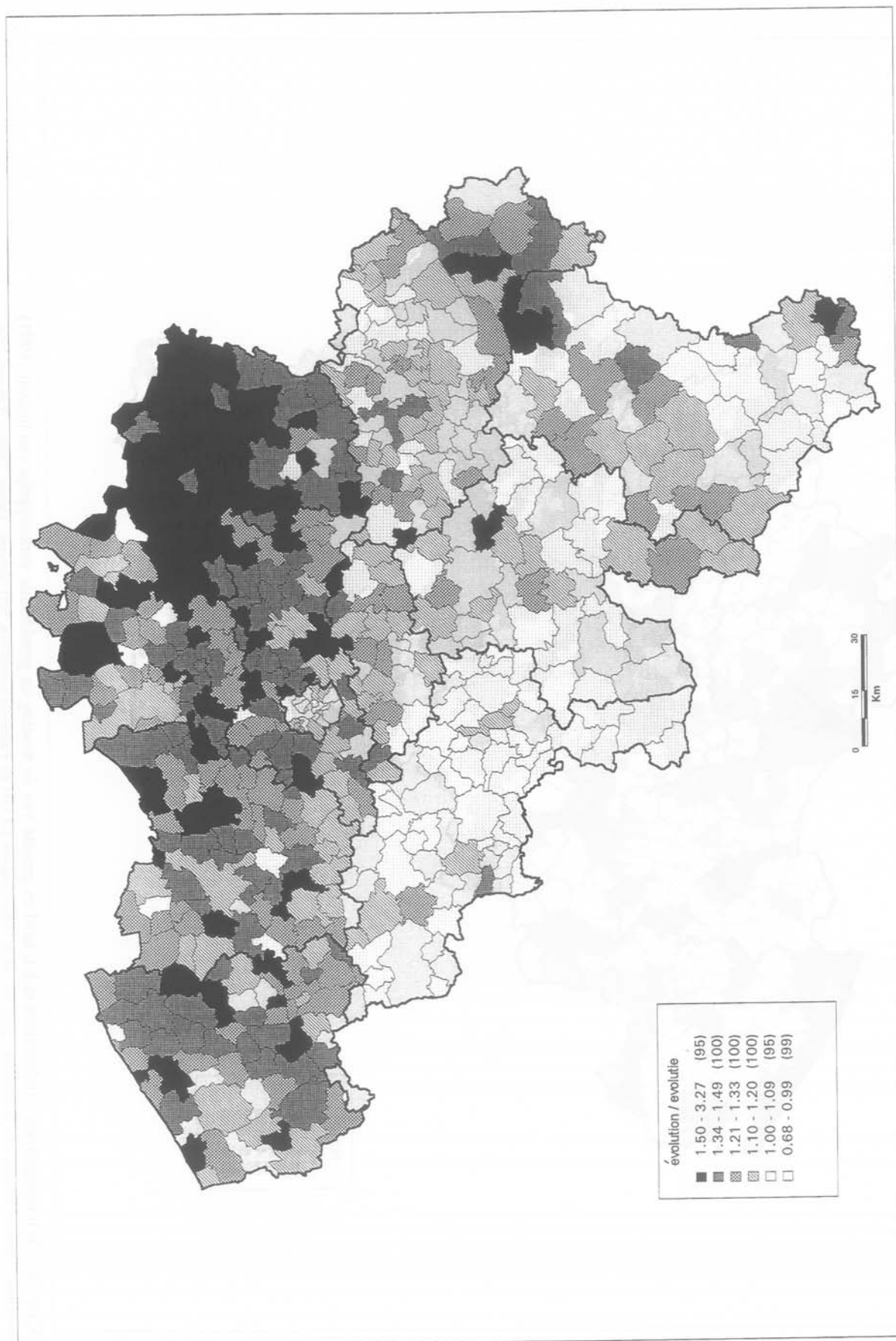
Kaart 23b - Woningen die over 6 kamers of meer beschikken (1991 - absoluut)

Bron data : Nationaal Instituut voor de Statistiek : gegevens van de volkstelling van 1.3.1991; Analyse : Debever, Thomas, Vanneste, 1996



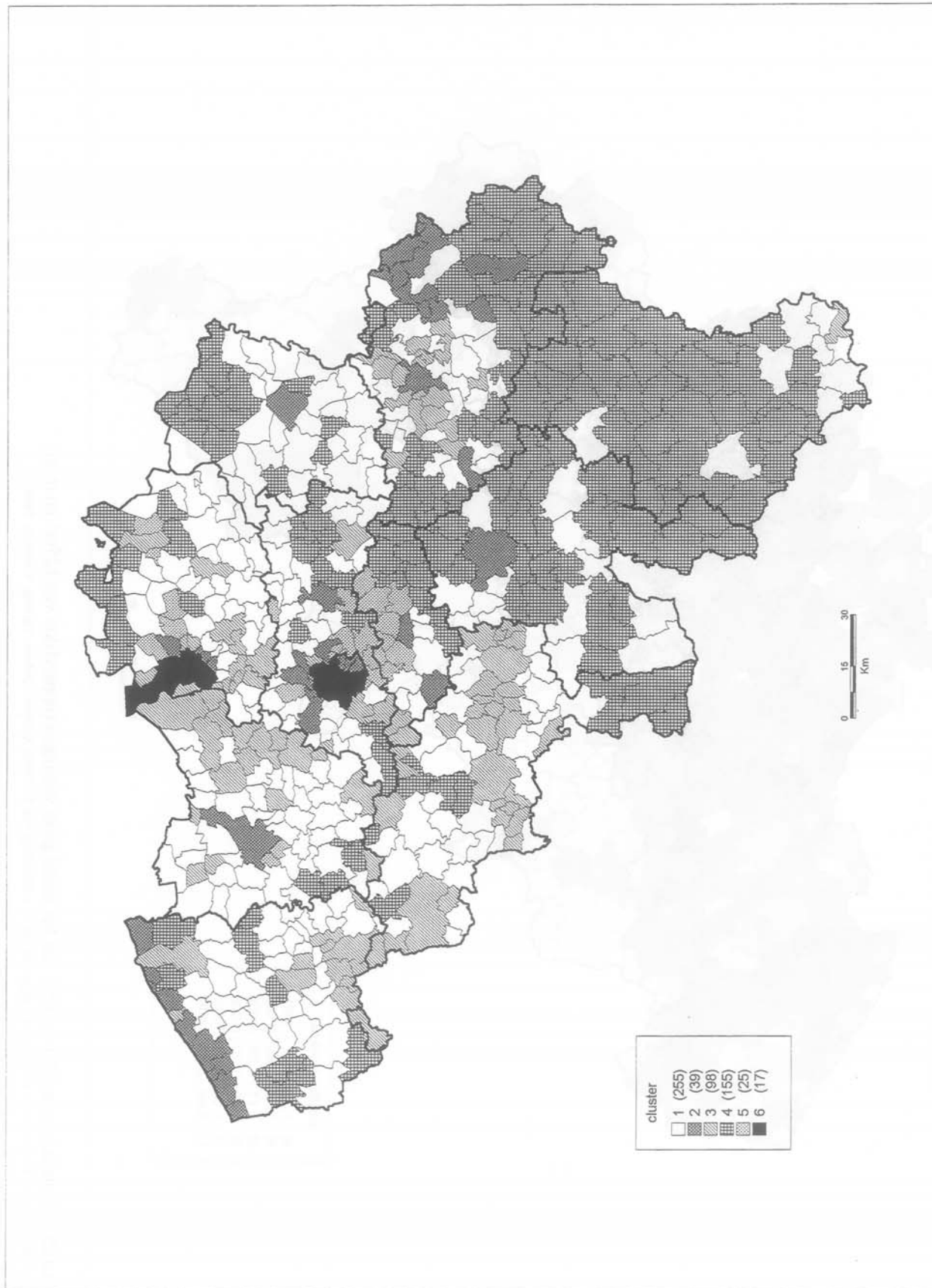
Kaart 24 - Grote woningen (oppervlakte van 125m² en meer) (1991)

Bron data : Nationaal Instituut voor de Statistiek : gegevens van de volkstelling van 1.3.1991; Analyse : Debeer, Thomas, Vanneste, 1996



Kaart 25 - Evolutie tussen 1981 en 1991 van het aantal grote woningen (oppervlakte van 125m² en meer)

Bron data : Nationaal Instituut voor de Statistiek : gegevens van de volkstelling van 1.3.1991; Analyse : Debeer, Thomas, Vanneste, 1996



Kaart 26 - Synthesepatroon : indicatoren m.b.t. aard en grootte van de woning en gemiddelde verkoopprijs van huizen (1991)
 Bron data : Nationaal Instituut voor de Statistiek : gegevens van de volkstelling van 1.3.1991 en Financiële Statistieken, 1991; Analyse : Debeer, Thomas, Vanneste, 1996

	INDICATOR	LABEL					
		onbepaald profiel	aparte- menten bepalend	aaneen- gesloten kleine woningen	agrarische functie	open, grote woningen	appartementen dominant
		1	2	3	4	5	6
1	gebouwen met 2 woningen		++				++
2	gebouwen met 3-9 woningen		++				+++
3	gebouwen met ≤ 10 woningen		++				+++
4	oppervlakte $< 55 \text{ m}^2$		++	+		-	+++
5	oppervlakte 55-84 m^2		+	++		-	+++
6	oppervlakte 84-124 m^2		--	-		+	---
7	oppervlakte $\geq 125 \text{ m}^2$		--	--	+	+	---
8	woning: 1-2 kamers		++				+++
9	woning: 3-4-5 kamers		+	++	-	-	
10	woning: 6-8 kamers		-	--	+	+	--
11	gebouw: enkel residentiële functie			+	--		+
12	gebouw: agrarische functie		-	--	++		-
13	open bebouwing		--	--	+	+	---
14	half open bebouwing	+	-		-		---
15	aaneengesloten bebouwing			++	-	-	
16	appartementen		++				+++
17	gemiddelde verkoopprijs van huizen		+	-			++

(---) dominant afwezig
 (--) sterk ondervertegenwoordigd
 (-) ondervertegenwoordigd
 () niet significant aan- of afwezig

(T ≤ -2.0)
 (-2.0 < T ≤ -1.0)
 (-1.0 < T ≤ -0.5)
 (-0.5 < T < 0.5)

(+) oververtegenwoordigd
 (++) sterk oververtegenwoordigd
 (+++) dominant aanwezig

(0.5 $\leq$ T < 1.0)
 (1.0 $\leq$ T < 2.0)
 (T $\geq$ 2.0)

Tabel bij Kaart 26: Profiel van de gemeentegroepen

Bron data: NIS: gegevens van de volkstelling van 1.3.1991 en Financiële Statistieken, 1991; Analyse: Debeer, Thomas, Vanneste, 1996

¹ Deze aantallen wijken af van de aantallen in tabel 4 door de non-respons in rekening te brengen.

² De betekenis van de begrippen 'woonvertrekken' en 'oppervlakte' werd toegelicht in paragraaf 2.1.2.

³ Uit Nederlands onderzoek (SCP 1996: 238-240) naar de gewenste woningvoorraad van de totale bevolking is gebleken dat de voorkeur verschuift van kleine woonkamers naar grote woonkamers. Het wenselijk geachte aantal kamers in de woning veranderde vrijwel niet in de periode 1981-1994. Ondanks het feit dat het gewenste aantal kamers in de woning niet toenam, nam de vraag naar ruimte in de woning daarentegen wel toe. De verklaring wordt door de auteurs gezocht in een relatie met de ontwikkeling van de welvaart. Hoe groter de toename van de welvaart, des te hoger de kwaliteit van de gewenste woning.

⁴ Ook in het voorstel tot Vlaamse Wooncode (De Decker e.a. 1994) wordt het recht op wonen als volgt omschreven: 'Iedereen heeft recht op menswaardig wonen. Daartoe moet de beschikking over een aangepaste woning, van een goede kwaliteit, in een behoorlijke woonomgeving, tegen een betaalbare prijs en met woonzekerheid worden bevorderd.'

⁵ In de 'Aanbevelingen van Keulen' (I.U.G.O./FIHUAT 1990) merken we een uitbreiding van de aanbevelingen van louter 'huisvesting' (1957) naar zogenaamd 'woonklimaat' (1971 en 1990).

⁶ Ook Rietman hanteert de ouderdom van de woningvoorraad als indicator voor de kwalitatieve aspecten van de volkshuisvesting (Rietman, 1993). Uit de resultaten van het recentste Vlaamse kwaliteitsonderzoek (1994-1995) is tevens gebleken dat de woningkwaliteit, beoordeeld door een uitwendig onderzoek van het dak, de ramen en de gevels, in nauw verband staat met de ouderdom van de woning. Hetzelfde geldt voor de Peilingsenquête van 1982-1983, waarbij de woningen inwendig werden onderzocht op vochtigheid, verlichting en verluchting.

⁷ Zie vragen 8a uit de Woningtelling van 1981 en vraag 5a uit de Woningtelling van 1991.

⁸ Ten eerste kan men zich de vraag stellen of enkel de verbouwingen van de afgelopen tien jaar van belang zijn, zeker wat oudere woningen betreft. Zo worden de verbouwingen die in de Woningtelling van 1981 worden geregistreerd niet meer geregistreerd in de Woningtelling van 1991. Aangezien we niet over koppelbare bestanden beschikken, kunnen we niet nagaan welke woningen uit de Woningtelling van 1991 ook verbouwingen ondergingen tussen 1970 en 1981. Een tweede beperking ligt in de interpretatie van de 'verbouwingen'. De vraag wordt als volgt geformuleerd: "Werd de woning in belangrijke mate verbouwd sinds begin 1971?" en "Belangrijke verbouwingen sinds 1981: Werd de oppervlakte en/of het aantal vertrekken NA 1981 gewijzigd door belangrijke verbouwingen van de woning?" (zie vragen 8b (1981) en 5b (1991)).

⁹ In de CSB-enquêtes van 1985 en 1988 werd aan een representatief staal van de Belgische bevolking gevraagd welke goederen ze noodzakelijk achten. Onderstaande tabel laat zien dat meer dan 90% van de Belgische bevolking het erover eens is dat een WC en een bad of douche in huis noodzakelijk zijn. Bij het bezit van centrale verwarming, een telefoon en een auto liggen de percentages veel lager.

goederen, diensten, activiteiten	1985	1988
wc in huis	96.8	97.3
bad of douche	92.8	93.9
telefoon	51.0	64.3
auto	46.5	58.1
centrale verwarming	39.6	45.2

Bron: Deleeck, H. e.a. 1991: 711-761.

¹⁰ Voor de berekening van de samenhang werd gebruik gemaakt van Somers D, een asymmetrische associatiemaat voor ordinale variabelen die varieert van -1 (perfecte negatieve associatie) tot +1 (perfecte positieve associatie).

¹¹ In het doelgroepenonderzoek werd een woning als 'te krap' gedefinieerd indien niet elk gezinslid, met uitzondering van de partners, over een eigen slaapkamer kan beschikken. Bij koppels waarvan de vrouw 35 jaar of jonger is, werd rekening gehouden met eventuele gezinsuitbreiding door een extra slaapkamer te voorzien. Gezien in de Woningtelling van 1981 het aantal slaapkamers niet wordt gevraagd, kon deze werkwijze hier onmogelijk worden overgenomen.

In VRIND 1995 is er sprake van een minimumnorm van 70m². Hier wordt niet gedifferentieerd naar huishoudentype. Een derde van de woningen in Vlaanderen zou onder deze minimumnorm liggen. Bovendien stelt men dat 15% van de Vlaamse gezinnen met teveel in een te kleine woning woont. Waarop deze stellingen gebaseerd zijn of waar de normen vandaan komen wordt niet verder toegelicht.

Ook in de regelgeving is er soms sprake van normen inzake oppervlaktes (volumes) en woningbezetting. Bij de premies en toelagen van het Vlaamse Gewest kan men een tegemoetkoming in de aflossing van de hypotheecaire lening krijgen

voor de bouw van een 'bescheiden' woning. Om onder het begrip 'bescheiden woning' te vallen mag het bovengronds volume van een woning niet groter zijn dan 475m^3 , te verhogen met 50m^3 bij aanwezigheid van een bovengrondse garage en met 25m^3 voor elke bijkomende inwonende persoon. Jonge koppels die minder dan 10 jaar gehuwd zijn of minder dan 10 jaar samenwonen mogen het volume nog eens verhogen met 50m^3 .

Daarnaast wordt in een omzendbrief de voorwaarde met betrekking tot het bezit van een andere woning toegelicht. Hierin wordt uitgelegd wat moet worden verstaan onder een 'ongezonde woning wegens overbewoning': Een woning wordt als te klein beschouwd indien niet wordt voldaan aan de hierna vermelde richtnorm:

- een woonkamer (eet- en/of zitkamer) van 16m^2 voor een alleenstaande, verhoogd met 2m^2 per inwonende persoon;
- een keuken van 6m^2 , verhoogd met 1m^2 per inwonende persoon. Als de keuken deel uitmaakt van de woonkamer worden de beide oppervlakten samengeteld;
- het hiernavolgend aantal slaapkamers:

1 slaapkamer voor de aanvrager en zijn partner

1 slaapkamer per kind, per groep van 2 of 3 kinderen van hetzelfde geslacht of per groep van 2 of 3 kinderen van verschillend geslacht jonger dan 10 jaar

1 slaapkamer per bijkomende persoon of bijkomend echtpaar

- de oppervlakte van de kamer moet ten minste 6.5m^2 zijn indien ze bestemd is voor 1 persoon, 10m^2 indien ze bestemd is voor 2 personen en 15m^2 indien ze bestemd is voor 3 kinderen

Studio's worden als te klein beschouwd indien ze bewoond worden door meer dan 2 personen. De leefruimte met als functie wonen/koken/slapen van een eenpersoonstudio is minstens 22.5m^2 en 28m^2 voor 2 personen.

De informatie nodig om deze normen te operationaliseren is niet aanwezig in de Volks- en Woningtellingen.

¹² Zonder klein comfort, dit wil zeggen dat stromend water en/of toilet met waterspoeling binnenshuis en/of ingerichte badkamer ontbreekt

¹³ In principe kan men verwachten dat er, bij de evolutie tussen 1981 en 1991, geen woningen zonder klein comfort zouden zijn bijkomen. Integendeel, vanuit de veronderstelling dat een aantal van deze woningen werden gesloopt en, via verbouwing, een aantal andere van de nodige basisuitrusting werden voorzien, verwacht men geen evolutiewaarden groter dan 1, dit wil zeggen een hoger percentage woningen zonder klein comfort in 1991 dan in 1981. Deze verwachting wordt ook ingelost met twee uitzonderingen, namelijk Estaimpuis (1.06) en Philippeville (1.13). Het betreft in de genoemde gevallen echter kleine absolute aantallen. Volgende verklaringen zijn mogelijk: (i) één van de basiscomfortelementen functioneert in 1991 om één of andere reden niet meer op het ogenblik van de Woningtelling (b.v. een badkamer). (ii) er bestaat een misvatting bij de beantwoording van de vragen uit de telling (b.v. omtrent de betekenis van ingerichte badkamer), (iii) een slecht uitgerust pand staat in 1981 leeg maar is, op het ogenblik van de telling in 1991, weer bewoond. Het meest plausibele verklaring ligt allicht nog in het feit dat de cijfers uit de Woningtelling bepaald worden door het al of niet invullen van het Woningtelling-formulier. De non-respons kan natuurlijk van telling tot telling verschillen.

¹⁴ Onder woonkamer wordt verstaan: 'vertrek' met een oppervlakte van minstens 4m^2 , exclusief de badkamer, WC, hall, gang, garage, kelder, zolder en ieder vertrek uitsluitend bestemd voor de uitoefening van een beroep.

¹⁵ Uit vrees dat de gegevens m.b.t. grootte en uitrusting van de woning voor fiscale doeleinden zouden worden gebruikt kan men wel eens bepaalde woningaspecten opzettelijk 'onderschatten' vermits men weet dat controle via het achteropgeraakte kadaster niet erg waarschijnlijk is.

¹⁶ Wij gebruiken hier de term 'agglomeratie' zoals gedefinieerd en gebruikt door H. Van der Haegen e.a., in het kader van de afbakening van de verschillende geledingen van de Belgische stadsgewesten (ref. o.a. Statistische Studiën, 1979/nr 56, 1990/nr 89, 1996/nr 104)

4. BINDING VAN DE WOONSITUATIE MET SOCIO-ECONOMISCHE KENMERKEN

4.1 SOCIO-ECONOMISCHE BEWONERSCATEGORIEËN EN HUN WOONSITUATIE

In wat volgt, worden de huisvestingsindicatoren opgesplitst naar volgende sociale categorieën: leeftijdscategorie, huishoudtype, professionele situatie (aantal inkomenstrekken, soort inkomen, aantal tewerkgestelden en beroepsstatuut), onderwijsniveau en nationaliteit. Aangezien de positie op de woningmarkt door het proces van eigendomsverwerving zeer sterk leeftijdsgebonden is, behandelen we in de eerste paragraaf (4.1.1) de leeftijd van de referentiepersoon. Verder worden de andere kenmerken samen met de leeftijd bij de analyse betrokken.

Het respectievelijke aandeel van de onderscheiden sociale categorieën vindt u in tabel 12. Daaruit blijkt dat de evolutie tussen 1981 en 1991 zich, zowel in België als in de drie gewesten, kenmerkt door een lichte veroudering van de bevolking, een veralgemening van het meerverdienerstype (vooral met uitkering(en)), een verschuiving van de tewerkstelling van de privé-sector naar de openbare sector, een toenemende scholing en een lichte stijging van het aandeel vreemdelingen. Het meest in het oog springend is echter de gezinsverdunding. Uit tabel 3 weten we dat het aantal particuliere huishoudens tussen 1981 en 1991 met ongeveer 345000 toenam. Anderzijds nam het aantal personen (in particuliere huishoudens) slechts toe met 113000, wat wijst op een algemene gezinsverdunding. Deze gezinsverdunding ving reeds aan in de jaren '70: de gemiddelde huishoudgrootte bedroeg zowel in 1961 als in 1970 nog 3.0. In 1981 daalde de gemiddelde huishoudgrootte naar 2.7 en in 1991 verder tot 2.5. Gezien de overeenkomst tussen de begrippen huishouden en woning, kende het gemiddeld aantal personen per woning eenzelfde evolutie.

Zowel in het Vlaamse als in het Waalse Gewest nam het aantal particuliere huishoudens sterker toe dan het aantal personen. De gemiddelde huishoudgrootte daalde tussen 1981 en 1991 in Vlaanderen van 2.8 naar 2.6 en in Wallonië van 2.7 naar 2.5. Ook in het Brusselse Gewest nam de gemiddelde huishoudgrootte verder af van 2.2 naar 2.0. Het aantal personen in particuliere huishoudens daalde hier zelfs met 44415. Tabel 12 toont aan dat de relatief kleine huishoudomvang een gevolg is van het hogere aandeel alleenstaanden in Brussel. Vooral de actieve alleenstaanden, maar in mindere mate ook de bejaarde alleenstaanden en de eenoudergezinnen, zijn er meer dan gemiddeld aanwezig. Vlaanderen vormt de tegenpool met bijna 70% koppels en Wallonië neemt met 37.4% alleenstaanden een tussenpositie in. In de geografische luiken van deze monografie wordt dieper ingegaan op een aantal regionale verschillen betreffende de socio-economische bewonerscategorieën (cfr. paragraaf 4.2 en hoofdstuk 5).

Wanneer we de samenstelling van de huurders- en eigenaarspopulatie vergelijken, blijkt de huurderspopulatie gekenmerkt te worden door een hoog aandeel actieve alleenstaanden en eenoudergezinnen. Ook de koppels zonder kinderen zijn er sterk vertegenwoordigd, terwijl de koppels met kinderen eerder onder de eigenaars te vinden zijn. Het meest opvallende is dat, wanneer we de totale populatie opdelen in alleenstaanden of koppels op basis van de aanwezigheid van een partner van de referentiepersoon, meer dan de helft van de huurders alleenstaanden zijn, wat neerkomt op het dubbele van de eigenaars-bewoners.

Verder blijkt nog eens de invloed van de leeftijd op het proces van eigendomsverwerving. Van de eigenaars behoort nog geen kwart tot de jongste leeftijdscategorie, tegenover 42.5% van de huurders. Bijna de helft van de eigenaars is tussen 40 en 65 jaar.

Met betrekking tot de socio-professionele situatie merken we eveneens grote verschillen tussen beide deelpopulaties. Het aandeel meerverdieners ligt aanzienlijk hoger onder de eigenaars-bewoners, evenals het aandeel huishoudens met twee of meer tewerkgestelden. Inzake het beroepsstatuut van de tewerkgestelde referentiepersonen is de verdeling ongeveer hetzelfde, met uitzondering van een hoger aandeel zelfstandigen onder de eigenaars.

Het aandeel laag geschoolden (vooral huishoudens waarin geen van beide partners lager onderwijs voltooide) ligt eveneens hoger onder de huurders.

Tot slot ligt het percentage huishoudens met een referentiepersoon van Belgische nationaliteit duidelijk hoger onder de eigenaars. Vooral de EU-Europeanen en de Marokkanen vormen een belangrijke groep binnen de huurderspopulatie.

Tabel 12: Socio-economische kenmerken (%), Gewesten en België, 1981-1991

	Vlaanderen		Wallonië		Brussel		Totaal België	
	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991
Huishoudentype								
alleenstaande bejaarde	11.4	12.3	14.6	14.6	19.2	18.8	13.3	13.7
alleenstaande actieve	7.2	10.8	8.6	12.5	19.4	27.3	9.1	13.1
2 bejaarden	9.4	10.0	8.9	9.7	8.8	9.0	9.2	9.8
1 actieve en 1 bejaarde	4.5	5.0	4.9	5.1	4.3	4.2	4.6	5.0
2 actieven	14.8	14.6	13.9	11.4	13.0	9.9	14.3	13.0
2 act. met 1 kind	13.9	11.8	13.1	12.0	10.2	7.0	13.2	11.4
2 act. met 2 kind.	12.7	12.5	10.6	11.3	7.3	6.1	11.4	11.4
2 act. met 3 of meer kind.	6.5	5.4	5.7	5.3	4.5	4.4	6.0	5.2
eenoudergezin	2.0	3.1	3.0	4.9	4.4	5.5	2.6	3.9
overige zonder kinderen	8.7	9.0	8.1	7.4	5.0	4.4	8.1	8.0
overige met kinderen	8.8	5.5	8.6	5.8	3.9	3.5	8.2	5.4
alleenstaande	25.7	30.7	32.3	37.4	47.9	55.5	30.5	35.5
koppel	74.3	69.3	67.7	62.6	52.1	44.5	69.5	64.5
Leeftijd								
jonger dan 40 jaar	31.5	30.1	29.1	29.3	29.5	30.0	30.5	29.8
40 - 64 jaar	43.7	44.1	44.0	43.2	41.5	40.7	43.5	43.4
65 jaar en ouder	24.8	25.8	27.0	27.4	29.1	29.3	26.0	26.7
Inkomenssituatie								
eenverdieners	47.8	35.4	52.1	42.5	61.6	58.9	50.8	40.1
meerverdieners	52.2	64.6	47.9	57.5	38.4	41.1	49.2	59.9
1 arbeidsinkomen	26.8	13.9	24.9	14.6	32.9	27.3	26.9	15.5
1 uitkering	21.0	20.5	27.2	26.8	28.7	30.5	23.9	23.6
2 arbeidsinkomens	24.8	23.7	21.9	18.8	19.9	14.5	23.3	21.1
2 uitkeringen	8.1	13.3	7.3	13.6	7.0	11.8	7.7	13.2
combinatie	19.3	28.6	18.7	26.2	11.4	16.0	18.2	26.5
Aantal tewerkgestelden								
geen	29.4	34.6	34.9	41.3	36.0	42.5	32.0	37.6
een	38.8	31.1	36.8	31.4	40.0	38.0	38.3	31.9
twee	27.8	30.5	24.8	24.7	21.5	17.8	26.1	27.3
drie of meer	3.9	3.9	3.5	2.6	2.5	1.7	3.6	3.3
Beroepsstatuut tewerkgestelde referentiepersonen								
openbare sector	22.4	26.0	26.5	31.6	24.2	27.5	23.8	27.8
arbeider privé	38.2	31.2	33.7	27.9	21.8	17.2	35.1	28.9
bediende privé	20.3	22.1	21.6	20.5	35.6	34.8	22.3	22.8
zelfstandige/bedrijfsleider	18.8	19.2	17.9	18.9	18.0	19.1	18.4	19.1
helper zelfstandige	0.3	1.4	0.3	0.7	0.3	0.9	0.3	1.2
overige	-	0.1	-	0.4	-	0.6	-	0.2
Onderwijsniveau								
geen lager onderwijs	28.8	29.3	27.7	25.5	37.8	36.8	29.5	28.9
lager onderwijs	20.2	13.6	22.5	15.5	12.2	9.0	20.1	13.7
lager middelbaar	20.4	14.7	22.6	20.2	17.1	12.5	20.8	16.3
hoger middelbaar	17.5	23.7	14.4	21.7	16.4	19.3	16.4	22.6
hoger onderwijs	13.0	18.7	12.8	17.0	16.5	22.4	13.3	18.6
Nationaliteit referentiepersoon								
Belg	96.3	95.8	89.1	88.7	82.7	80.9	92.4	91.9
EU-Europeaan	2.6	2.7	8.9	9.3	10.8	10.4	5.6	5.6
niet-EU-Europeaan	0.1	0.1	0.5	0.3	0.5	0.5	0.3	0.2
Turk	0.3	0.5	0.3	0.4	0.7	1.0	0.4	0.5
Marokkaan	0.4	0.4	0.4	0.4	3.0	4.1	0.7	0.8
overige	0.4	0.4	0.9	0.9	2.3	3.1	0.7	0.9

Bron: Nationaal Instituut voor de Statistiek: gegevens van de Volkstellingen van 1.3.1981 en 1.3.1991 (steekproef 1/70).

Tabel 13: Socio-economische kenmerken (%) naar bewonerstitel, België, 1981-1991

	eigenaars		huurders	
	1981	1991	1981	1991
Huishoudenstype				
alleenstaande bejaarde	11.8	12.4	15.7	15.9
alleenstaande actieve	4.5	6.8	16.1	24.9
2 bejaarden	10.6	11.5	7.0	6.5
1 actieve en 1 bejaarde	5.1	5.8	3.8	3.3
2 actieven	13.0	12.6	16.3	13.9
2 actieven met 1 kind	13.1	12.1	13.3	10.1
2 actieven met 2 kinderen	13.0	13.8	9.0	7.4
2 actieven met 3 of meer kinderen	6.7	6.0	4.9	4.0
eenoudergezin	1.6	2.4	4.1	6.9
overige zonder kinderen	10.3	10.1	4.7	4.1
overige met kinderen	10.2	6.6	5.1	3.1
alleenstaande	23.5	26.6	41.0	51.7
koppel	76.5	73.4	59.0	48.3
Leeftijd				
jonger dan 40 jaar	23.7	23.3	41.1	42.5
40 - 64 jaar	49.2	48.8	34.8	34.1
65 jaar en ouder	27.2	28.2	24.2	23.4
Inkomenssituatie				
eenverdieners	46.6	32.0	57.3	55.0
meerverdieners	53.4	68.0	42.7	45.0
1 arbeidsinkomen	24.6	11.3	30.5	23.5
1 uitkering	22.0	20.1	26.8	29.7
2 arbeidsinkomens	24.2	23.4	21.9	17.2
2 uitkeringen	8.4	14.9	6.5	9.8
combinatie	20.7	30.2	14.2	19.7
Aantal tewerkgestelden				
geen	30.9	35.9	33.6	40.0
een	36.8	29.4	40.7	36.9
twee	27.8	30.6	23.4	21.5
drie of meer	4.5	4.1	2.3	1.7
Beroepsstatuut tewerkgestelde referentiepersonen				
openbare sector	24.2	27.9	23.0	25.9
arbeider privé	33.4	27.5	37.6	29.5
bediende privé	21.8	21.7	23.1	23.8
zelfstandige/bedrijfsleider	20.3	20.1	15.1	15.8
helper zelfstandige	0.2	1.0	0.5	1.4
overige	0.1	1.8	0.7	3.4
Onderwijsniveau				
geen lager onderwijs	26.9	25.6	33.9	34.2
lager onderwijs	21.2	13.9	18.4	13.1
lager middelbaar	21.4	17.2	19.8	14.8
hoger middelbaar	16.6	23.6	16.0	21.2
hoger onderwijs	13.9	19.8	12.4	16.6
Nationaliteit referentiepersoon				
Belg	95.7	94.3	87.2	87.6
EU-Europeaan	3.7	4.6	8.4	7.5
niet-EU-Europeaan	0.2	0.1	0.4	0.3
Turk	0.1	0.3	0.8	0.9
Marokkaan	0.1	0.4	1.5	1.6
overige	0.1	0.3	1.6	2.1

Bron: Nationaal Instituut voor de Statistiek: gegevens van de Volkstellingen van 1.3.1981 en 1.3.1991 (steekproef 1/70).

4.1.1 HUISVESTINGSSITUATIE NAAR LEEFTIJDSCATEGORIE

In de jongste leeftijdscategorie ligt het aandeel eigenaars duidelijk lager dan bij de oudere generaties. Tabel 14 toont dat in 1981 47.2% van de Belgische huishoudens met een referentiepersoon jonger dan 40 jaar eigenaar van de bewoonde woning was. Bij de categorie van 40 tot 65 jaar en van 65 jaar en ouder was dit respectievelijk 68.6% en 63.5%. Daarenboven is bij deze laatste categorieën het aandeel eigenaars sterker gestegen dan bij de jonge huishoudens, waardoor het verschil nog is toegenomen en in 1991 ongeveer 20% bedraagt. Deze vaststelling geldt ook voor de drie regio's. Bovendien komt het lagere aandeel eigenaars evenals de sterkere toename van de eigendomsverwerving in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (cfr. par. 3.1.2.) bij de drie leeftijdscategorieën naar voor. Zelfs bij de jongeren (-40j.) is het aandeel eigenaars hier nog met ongeveer 7% gestegen. Toch behoort slechts 1 op 4 jonge Brusselse huishoudens tot de eigenaars-bewoners, tegenover iets meer dan de helft in de twee andere gewesten. Bij de 65-plussers bedraagt het verschil tussen de regio's nog 19.4%.

Aansluitend bij de analyse van de globale huisvestingssituatie (cfr. par. 3.1.3) blijkt dat ook binnen elke leeftijdscategorie het aandeel eengezinswoningen ongeveer constant bleef tussen 1981 en 1991. Verder stellen we vast dat de verschillen tussen de drie leeftijdscategorieën niet zo groot zijn. Wel wonen de huishoudens met een referentiepersoon tussen 40 en 65 jaar iets vaker in een eengezinswoning. Dit hangt samen met het feit dat huishoudens uit deze leeftijdscategorie ook in hogere mate eigenaar van de bewoonde woning zijn. Bijkomend zien we in tabel 14 dat de lichte stijging van het aandeel eengezinswoningen in het Brusselse Gewest zich vooral situeert bij de Brusselse bejaarden (+7.3%).

Tabel 14 leert ons verder dat jongere huishoudens vaker in nieuwere huizen wonen, wat (zeker voor eigenaars) een logisch gevolg is van de veroudering van de woning samen met de bewoner. Toch is het aandeel minveertigers dat een woning jonger dan 20 jaar bewoont tussen 1981 en 1991 met ruim 7% gedaald. Bij de overige leeftijdscategorieën bleef deze daling beperkt tot minder dan 2%. Het aandeel oudere woningen daalde bij hen dan weer sneller dan onder de jongeren. Het relatief hoge aandeel oude woningen in het Waalse Gewest vinden we binnen elke leeftijdscategorie terug. Daarnaast blijkt dat in Brussel de aanvankelijk geponeerde stelling in 1991 niet langer opgaat: van de jongeren bewoont 46.1% een woning gebouwd vóór 1946, tegenover 42.8% van de 40-64 jarigen en 39.1% van de 65-plussers. Het aandeel nieuwe woningen (jonger dan 20 jaar) ligt er het hoogst binnen de leeftijdscategorie 40-64 jaar. Dit aandeel is in de drie leeftijdscategorieën veel sterker afgenomen in Brussel dan in de andere gewesten.

De comfortverbetering zette zich het sterkst door in de middelste leeftijdscategorie, waardoor de huishoudens met een referentiepersoon van 40 tot 65 jaar de jongeren hebben geëvenaard inzake comfort. In 1991 woont nog ongeveer 1 op 10 van alle min-65-jarigen oncomfortabel. De helft van de 40-65 jarigen beschikt over een wc met waterspoeling, stromend water, een bad of douche, c.v., telefoonaansluiting, een keuken en een auto (groot comfort), tegenover 44.2% van de minveertigers. Bij de 65-plussers blijven, ondanks een verdere comfortverbetering, bijna 30% van de huishoudens een oncomfortabele woning bewonen. Ook inzake groot comfort hinken ze duidelijk achterop. De Brusselse bejaarden zijn wel opvallend comfortabeler gehuisvest dan de Vlaamse en Waalse, terwijl in de andere leeftijdscategorieën de Waalse en vooral de Vlaamse huishoudens beter scoren. Hierop komen we in volgende paragraaf nog terug.

Vermits de leeftijd een zeer bepalende factor is voor de huisvestingssituatie, zijn in figuur 6 de hierboven besproken woonindicatoren weergegeven voor de Belgische bevolking ingedeeld naar leeftijdscategorieën van 5 jaar. Deze figuur toont duidelijk aan dat de woonindicatoren eenzelfde patroon volgen in 1981 als in 1991. De hoogte van de percentages verschilt wel. Zo zien we dat het percentage eigenaars in alle leeftijdscategorieën is toegenomen. Het percentage appartementen is gedaald bij alle leeftijdscategorieën met uitzondering van de -25 jarigen, de 25 tot 29 jarigen en 45 tot 49 jarigen. Het aandeel oude woningen (gebouwd vóór 1946) evenals het aandeel oncomfortabele woningen ligt in 1991 eveneens lager binnen alle leeftijdscategorieën. Daarnaast zijn ook de minimale en maximale percentages verschoven. Voor de verschillende indicatoren merken we een verschuiving naar een oudere leeftijdscategorie. Het percentage eigenaars bijvoorbeeld was in 1981 het hoogst in de leeftijdscategorieën van 45 tot 55 jaar (70%) en in 1991 in de leeftijdscategorie van 55 tot 59 jaar (74%).

De eigendomsverwerving vindt vooral plaats tussen 25 en 40 jaar. In 1991 is van de -25 jarigen amper 1 op 5 huishoudens eigenaar van de bewoonde woning. Dit aandeel stijgt verder over 34.8% en 54.7% tot 64.1% bij

de 35 tot 39 jarigen. In de hogere leeftijdscategorieën neemt de eigendomsverwerving minder snel toe tot een maximum van 74% in de leeftijdscategorie van 55 tot 59 jaar. Eens de 60 gepasseerd neemt het percentage eigenaars geleidelijk af tot 63.1% van de huishoudens met een referentiepersoon van 85 jaar of ouder. Het aandeel huishoudens dat een meergezinswoning (appartement) bewoont, neemt daarentegen af van 52.1% bij de -25 jarigen tot ongeveer 20% in de leeftijdscategorieën tussen 40 en 55 jaar, om daarna opnieuw toe te nemen tot 33.9% bij de huishoudens met een referentiepersoon van 85 jaar of ouder. Het percentage oude en oncomfortabele woningen vertoont eenzelfde curve als het aandeel appartementen, met respectievelijk een dieptepunt in de leeftijdscategorie van 45 tot 49 jaar en van 40 tot 44 jaar. De stijging bij de oudere leeftijdscategorieën is hier echter veel steiler. Van de huishoudens met een referentiepersoon van 85 of ouder bewoont 62.5% een woning gebouwd vóór 1946 en 46.5% een oncomfortabele woning.

Huishoudens waarvan de referentiepersoon nog geen 40 jaar is, hebben zowel in beide jaren als in de drie gewesten de hoogste woningbezetting. In 1991 beschikt 8.0% van hen over weinig vertrekken en woont 6.5% in een kleine woning. De middelste leeftijdscategorie volgt met 5.9% woningen met weinig vertrekken en 5.2% kleine woningen op de tweede plaats. De bejaarden hebben een opvallend lage woningbezetting: 17.9% beschikt over veel vertrekken en 44.5% woont in een groot huis. Dit kan er enerzijds op wijzen dat bejaarden niet geneigd zijn te verhuizen nadat de kinderen het ouderlijk huis hebben verlaten. Anderzijds zijn bijna de helft van de 65-plussers alleenstaanden en, zoals in volgende paragraaf (4.1.2) verder zal worden toegelicht, alleenstaanden hebben de laagste woningbezetting.

Verder zit er weinig patroon in de verdeling van de woningbezetting. Wel is deze binnen elke leeftijdscategorie het grootst in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, wat weer samenhangt met het grotere aandeel huurders en vooral de verstedelijking.

Het percentage huishoudens dat zwak scoort op de centrale woonindicator is in tien jaar tijd binnen de drie leeftijdscategorieën en in de drie gewesten ongeveer gehalveerd. De huishoudens met een referentiepersoon tussen 40 en 65 jaar worden het minst geconfronteerd met een zwakke huisvestingssituatie (5.7%) en het meest met een goede huisvestingssituatie (20.5%). De 65-plussers scoren het zwakst op de centrale woonindicator en de jongeren nemen een tussenpositie in. Enkel in het Brusselse Gewest scoren de bejaarden beter dan de jongere leeftijdscategorieën. Verder constateren we dat binnen de leeftijdscategorieën boven 40 jaar het aandeel zwakke scores het kleinst is in het Vlaamse Gewest, terwijl de jongeren in het Waalse Gewest het minst zwak scoren. Het aandeel huishoudens met een goede huisvestingssituatie ligt het hoogst bij de 40 tot 65-jarigen in Vlaanderen.

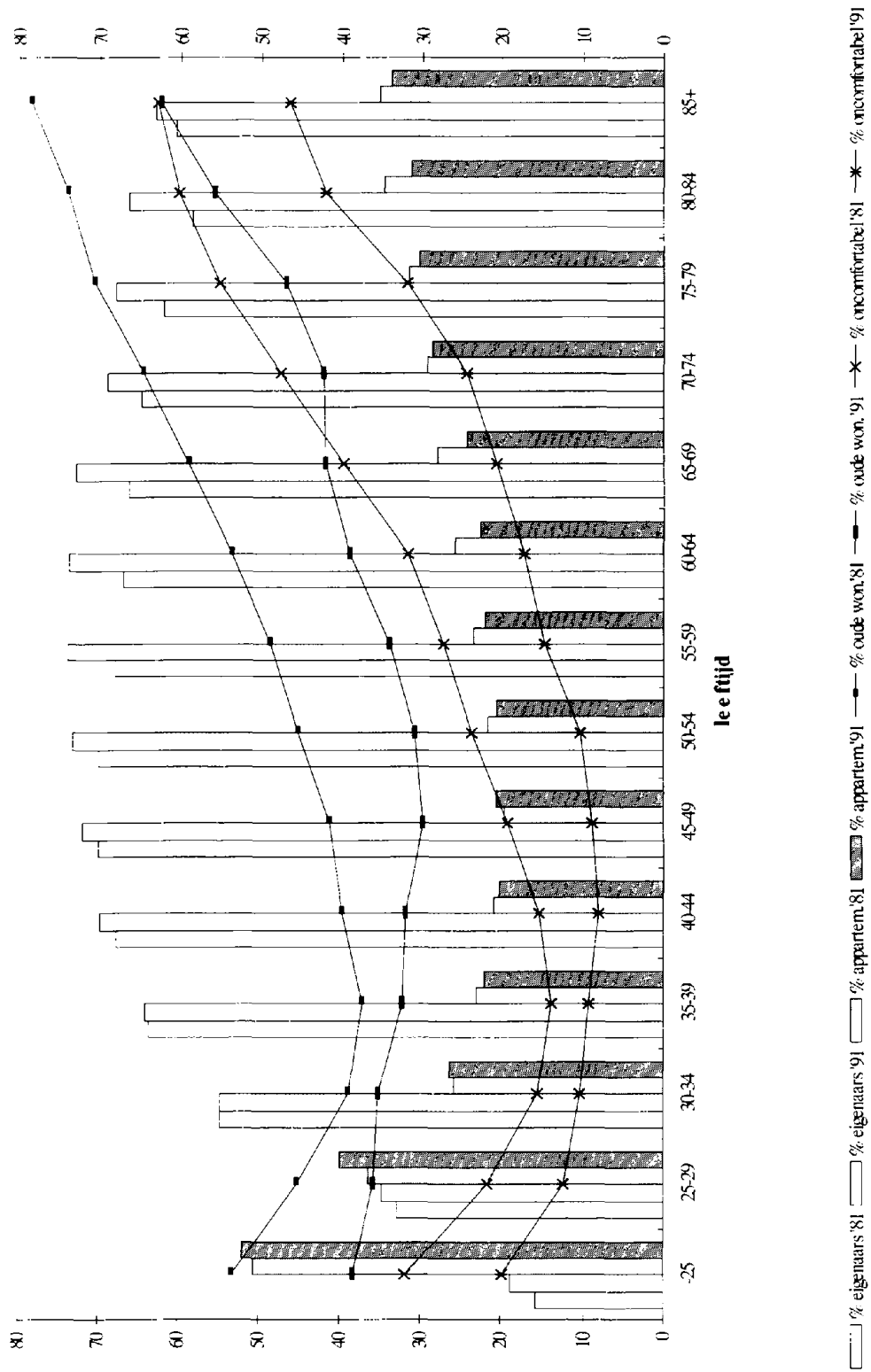
In volgende tabellen (15 t.e.m. 37) worden andere socio-economische kenmerken samen met de leeftijd van de referentiepersoon in de analyse betrokken. Hierbij wordt in de tekst enkel dieper ingegaan op de meest frappante vaststellingen en trendbewegingen. Voor de volledige percentages verwijzen naar de overzichtstabellen.¹

Tabel 14: Woonindicatoren (%) naar leeftijd referentiepersoon, Gewesten en België, 1981-1991.

	Vlaanderen		Wallonië		Brussel		Totaal België	
	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991
jonger dan 40 jaar								
% eigenaar	52.0	54.0	49.0	52.6	17.0	24.5	47.2	50.5
% eengezinswoning	75.3	74.7	77.2	78.2	15.8	17.5	69.4	69.9
% gebouwd voor 1946	32.6	26.3	55.1	46.8	51.1	46.1	41.7	34.3
% jonger dan 20 j.	53.9	45.6	34.2	29.2	29.2	15.3	45.1	37.9
% oncomfortabel	16.7	9.7	19.8	11.5	24.0	18.1	18.5	11.1
% comfortabel	34.8	47.6	29.3	40.0	31.6	38.7	32.7	44.2
% weinig vertrekken	5.1	7.5	5.2	8.4	7.4	9.5	5.4	8.0
% veel vertrekken	11.2	9.2	15.7	9.5	9.2	6.9	12.4	9.1
% klein	6.9	5.7	8.3	7.2	12.0	8.5	7.9	6.5
% groot	18.9	28.6	19.4	26.7	15.4	25.1	18.7	27.6
% zwak	10.2	5.8	15.8	4.0	34.2	22.2	14.4	8.2
% goed	15.7	20.1	12.1	13.8	2.6	4.1	13.3	16.8
40 - 64 jaar								
% eigenaar	74.3	77.2	69.4	72.4	37.7	44.9	68.6	72.5
% eengezinswoning	83.6	84.1	85.0	84.6	25.7	27.4	77.8	78.8
% gebouwd voor 1946	36.2	24.6	59.1	46.5	53.1	42.8	45.6	33.1
% jonger dan 20 j.	36.7	36.0	24.4	25.6	26.9	18.8	31.5	31.2
% oncomfortabel	23.5	10.9	23.2	11.9	23.0	15.6	23.3	11.6
% comfortabel	35.0	56.6	30.1	47.4	37.5	46.2	33.6	52.6
% weinig vertrekken	7.2	5.6	4.6	5.9	5.7	8.2	6.2	5.9
% veel vertrekken	17.5	11.1	25.5	14.0	16.2	9.7	20.0	11.9
% klein	8.0	4.7	6.6	4.8	9.6	9.0	7.7	5.2
% groot	22.7	34.8	26.2	34.8	19.7	31.3	23.6	34.5
% zwak	10.3	4.0	12.8	6.3	30.1	15.6	13.2	5.7
% goed	14.9	23.7	12.8	17.7	5.8	7.7	13.3	20.5
65 en ouder								
% eigenaar	67.6	71.9	67.8	71.2	35.5	49.8	63.5	69.2
% eengezinswoning	75.7	76.3	79.5	79.9	16.2	23.5	69.4	71.5
% gebouwd voor 1946	62.7	40.9	74.8	59.8	59.3	39.1	66.4	46.8
% jonger dan 20 j.	16.6	14.6	12.1	11.6	19.9	14.2	15.5	13.6
% oncomfortabel	53.7	32.1	47.7	27.2	36.7	20.5	49.6	29.2
% comfortabel	10.6	24.0	12.0	23.2	15.3	29.8	11.7	24.4
% weinig vertrekken	1.1	0.8	0.6	0.9	0.7	0.8	0.9	0.8
% veel vertrekken	29.5	17.7	37.7	20.6	18.3	11.0	30.9	17.9
% klein	3.4	2.4	2.0	2.3	2.8	2.9	2.8	2.5
% groot	35.4	44.6	38.6	46.7	26.6	37.3	35.4	44.5
% zwak	17.4	7.7	16.7	9.2	37.9	17.3	19.6	9.1
% goed	5.9	12.1	5.9	10.2	2.3	7.6	5.4	11.0

Bron: Nationaal Instituut voor de Statistiek: gegevens van de Volkstellingen van 1.3.1981 en 1.3.1991 (steekproef 1/70).

Figuur 6: Woonindicatoren (%) naar leeftijd referentiepersoon, België, 1991.



4.1.2 HUISVESTINGSSITUATIE NAAR HUISHOUDTYPE EN LEEFTIJD

Tegenover 1981 is de huisvestingssituatie van de verschillende huishoudtypes in het algemeen verbeterd (tabellen 15-18). Binnen alle huishoudtypes en leeftijdscategorieën is het aandeel huishoudens dat zwak scoort op de centrale woonindicator gedaald en het aandeel dat goed scoort gestegen. Tabel 15 toont verder dat de actieve koppels met minder dan 3 kinderen een sterke positie innemen op de woningmarkt: in 1991 scoort in België ruim 20% van hen 'goed' en minder dan 5% 'zwak' op de centrale woonindicator. De alleenstaanden nemen daarentegen de zwakste positie in. Het hoogste aandeel zwakke scores vinden we terug bij de alleenstaanden binnen alle leeftijdscategorieën en de alleenstaande bejaarden scoren het minst 'goed' op de centrale woonindicator. De positie van de eenoudergezinnen is enigszins ambigu. In de leeftijdscategorie tot 40 jaar haalt 13.3% van hen een zwakke score en 12% een goede score. Deze percentages benaderen die van de alleenstaanden. Dit ligt geheel anders in de leeftijdscategorie van 40 tot 65 jaar. Inzake zwakke scores nemen ze hier een tussenpositie in, terwijl ze met betrekking tot de goede scores het peil van de koppels benaderen.

In wat volgt, zullen we dieper ingaan op de comfortachterstand en de lage woningbezetting bij de bejaarden. Daarnaast wordt de relatief goede woonsituatie van de bejaarden in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van naderbij bekeken. Met betrekking tot de eenoudergezinnen wordt het accent gelegd op de grote verschillen tussen de jongeren en de leeftijdscategorie van 40 tot 65 jaar. Tot slot wordt de woonsituatie van de alleenstaanden geanalyseerd.

Met betrekking tot het woon- en leefcomfort van de bejaarden werd de verspreiding van de afzonderlijke comfortindicatoren in 1991 nagegaan (tabel 19). Uit deze analyse is gebleken dat stromend water binnen de woning onder de bejaarden, zowel alleenstaanden als koppels, praktisch evenzeer verspreid is als onder de andere huishoudens. Hetzelfde geldt met betrekking tot een keuken groter dan 4m². Inzake telefoonaansluiting nemen de bejaarde koppels zelfs het voortouw en scoren de alleenstaanden amper onder het Belgische gemiddelde. Alle andere comfortindicatoren zijn onder de bejaarden minder verspreid.

Een wc met waterspoeling ontbreekt bij 16% van de alleenstaanden en 12% van de koppels (tegenover 8% van alle huishoudens en 5.5% van de actieve koppels). Bovendien beschikken minder bejaarde huishoudens over een badkamer of stortbad, centrale verwarming en een auto. De oncomfortabele woon- en leefsituatie van de bejaarden is vooral te wijten aan de combinatie van comfortelementen. De huishoudens die niet over stromend water beschikken hebben vanzelfsprekend ook geen badkamer of stortbad en geen wc met waterspoeling in hun woning. Maar ook de huishoudens die niet over een badkamer of stortbad beschikken, hebben vaak geen wc met waterspoeling en geen centrale verwarming. Dat het wagenbezit onder de alleenstaande bejaarden zo laag is (20.2% tegenover 72.0% van alle huishoudens en 87.8% van de actieve koppels), heeft waarschijnlijk te maken met de hoge leeftijd en met het feit dat vrouwen van deze generatie vaak niet over een rijbewijs beschikken of nooit hebben leren rijden. De groep alleenstaande bejaarden bestaat voor 65% uit weduwen (en (slechts) 13% weduwnaars) en de mediaanleeftijd ligt er 4 jaar hoger (75 jaar) dan bij de bejaarde koppels (71 jaar).

Wanneer we de bewonerstitel mee in de analyse betrekken, blijkt dat het percentage bejaarden in een oncomfortabele woon- en leefsituatie hoger ligt bij de eigenaars dan bij de huurders, terwijl bij de actieven de eigenaars beter scoren dan de huurders. Uit de vergelijking van het woon- en leefcomfort naar bewonerstitel (tabellen 10 en 11) is tevens gebleken dat eigenaars doorgaans comfortabeler wonen dan huurders. De bejaarde huishoudens vormen hier dus een uitzondering op de regel. Tabel 19 toont immers dat bejaarde eigenaars in mindere mate beschikken over stromend water en een wc met waterspoeling in de woning. Ze verwarmen hun woning ook meer op basis van steenkool. Alleenstaande bejaarde eigenaars beschikken daarenboven ook in mindere mate over een badkamer of stortbad en centrale verwarming. Hieruit blijkt dat bejaarde eigenaars hun woning weinig aanpassen aan de geldende comfortnormen. De elementen die mee het woon- en leefcomfort bepalen maar die geen verbouwings- of aanpassingswerken vereisen, zoals een telefoon en een auto, zijn daarentegen meer verspreid onder de bejaarde eigenaars dan onder de bejaarde huurders.

Bijgevolg ligt bij de bejaarden het aandeel woningen met groot comfort hoger bij de eigenaars dan bij de huurders. We kunnen dan ook veronderstellen dat naast de financiële situatie ook de leefgewoonte van de bejaarde huishoudens en de ongemakken van werkzaamheden in huis aan de basis liggen van de comfortachterstand.

Verder biedt het onderscheid naar bewonerstitel tevens een verklaring voor de relatief comfortabele woonsituatie van de Brusselse bejaarden. Uit paragraaf 3.1.8. weten we dat de Brusselse eigenaars opvallend comfortabel wonen. Dit kan begrepen worden vanuit de wet van vraag en aanbod. Gezien het geringe aanbod aan koopwoningen in het Brusselse Gewest, wat verband houdt met de hoge mate van verstedelijking, ligt het prijsniveau er hoog. In 1991 betaalde men in Brussel gemiddeld 3.9 miljoen BEF voor een woning (woonhuis, appartement, villa). In Vlaanderen en Wallonië was dat respectievelijk 2.4 en 1.8 miljoen BEF.² Men kan er bijgevolg van uitgaan dat de weinige eigenaars-bewoners in het Brusselse Gewest zeer welgesteld zijn. Gezien het percentage eigenaars onder de bejaarde huishoudens relatief hoog is -zelfs in Brussel is 42.2% van de alleenstaanden en 61.0% van de koppels eigenaar- weegt hun comfortabele woonsituatie zwaar door in de groep bejaarden. Hier gaat bovenstaande vaststelling, dat bejaarde huurders comfortabeler wonen dan bejaarde eigenaars, dan ook niet op. Van de Brusselse alleenstaande bejaarde eigenaars woont 12.8% oncomfortabel, tegenover 30.8% van de huurders. Bij de bejaarde koppels liggen de percentages lager, maar het verschil blijft: 9.8% van de eigenaren-bewoners en 20.0% van de huurders in Brussel woont oncomfortabel.

Verder is gebleken dat bij de Waalse bejaarden het woon- en leefcomfort van de eigenaars en de huurders praktisch niet verschilt. Hier kan de verklaring echter niet worden gezocht in het hoge prijsniveau. Wel kan de ouderdom van de woningen een invloed hebben. In het Waalse Gewest wonen de eigenaars vaker in oude woningen dan de huurders (in Vlaanderen is het net omgekeerd): 53.3% van de eigenaars bewoont een woning gebouwd vóór 1946 tegenover 43.3% van de huurders.

De lage woningbezetting van de huishoudens met bejaarden komt zowel naar voor bij de oppervlaktenorm als bij de verhouding tussen het aantal woonvertrekken en het aantal huishoudensleden (tabel 20). In 1991 beschikt 76% van de bejaarde alleenstaanden over eerder veel tot veel woonvertrekken en woont 83% eerder ruim tot ruim tegenover respectievelijk 66% en 75% van de actieve alleenstaanden. Bij de koppels (zonder kinderen) is er bijna geen verschil tussen de actieven en de bejaarden.

In 1991 wordt in de Woningtelling ook gevraagd naar het aantal slaapkamers. 32.1% van de alleenstaande bejaarden beschikt over 0 of 1 slaapkamer in 1991, 38.8% beschikt over 2 slaapkamers en 29.1% over drie of meer slaapkamers. Bij de actieve alleenstaanden is dat respectievelijk 44.7%, 33.4% en 21.9%. Ook hier is het verschil tussen de actieve en bejaarde koppels miniem. Zowel het gemiddeld aantal woonvertrekken als het gemiddeld aantal slaapkamers ligt hoger bij de bejaarde huishoudens. Wanneer we de opsplitsing naar bewonerstitel maken, valt in de eerste plaats op dat eigenaars over meer vertrekken en slaapkamers beschikken dan huurders. Verder blijken de verschillen tussen actieve en bejaarde huishoudens te verkleinen. Het hogere aandeel eigenaars onder de bejaarden ligt dus mee aan de basis van de lagere woningbezetting.

Gezien de opeenvolging van huishoudtypes in de levensloop liggen bovenstaande vaststellingen in de lijn van de verwachting. Enerzijds kiezen de actieve koppels zonder kinderen, met het oog op latere gezinsuitbreiding, eerder voor een grotere woning met extra kamers. Anderzijds zijn de bejaarden niet zo snel geneigd te verhuizen nadat de kinderen het huis hebben verlaten. Bovendien is de keuze voor een eigen woning meestal definitiever dan de keuze voor een huurwoning. Een huurcontract geldt immers doorgaans voor een periode van 3 jaar, terwijl de meeste hypothecaire leningen toch over een langere periode lopen.

Het grote verschil in woonsituatie tussen de eenoudergezinnen uit de leeftijdscategorie tot 40 jaar en de eenoudergezinnen uit de leeftijdscategorie van 40 tot 64 jaar vloeit voort uit de gezinssituatie. Van de jonge alleenstaande ouders is 23% nooit gehuwd geweest en in 89.9% gaat het om alleenstaande moeders. In de leeftijdscategorie tussen 40 en 64 jaar is 'slechts' 5.9% nooit gehuwd geweest. Hier is het aandeel alleenstaande vaders hoger (23.2%) en 1 op 4 van hen is weduwnaar. Wanneer we zien dat bij de huishoudens zonder kinderen de woonsituatie van de koppels in het algemeen beter is dan die van de alleenstaanden, is het logisch dat bij de eenoudergezinnen diegenen die ooit tot een koppel hebben behoord beter af zijn dan diegenen die altijd alleen zijn geweest. 19% van de alleenstaande ouders die nooit gehuwd

zijn geweest scoren zwak op de centrale woonindicator tegenover 9% van de anderen (gehuwd, (feitelijk) gescheiden of weduw(e)(naar)). Een goede woonsituatie treffen we aan bij respectievelijk 7.3% van de nooit gehuwden en 19.4% van de andere alleenstaanden.

De zwakke woonsituatie van de alleenstaanden uit zich op alle dimensies van het wonen, uitgezonderd met betrekking tot de woningbezetting. Verder toont tabel 15 aan dat het woningbezit bij de alleenstaanden veel minder verspreid is dan bij de andere huishoudtypes : amper 1 op 3 van de actieve alleenstaanden is eigenaar-bewoner. In de leeftijdscategorieën tot 65 jaar doet meer dan de helft van de alleenstaanden een beroep op de huurmarkt en zelfs bij de 65-plussers ligt het percentage eigenaars met minder dan 60% relatief laag. Nauw aansluitend bij de eigendomsvererving blijken de alleenstaanden binnen elke leeftijdscategorie duidelijk achtergesteld inzake woonomgeving. Verder scoren zij ook het zwakst inzake woningkwaliteit en woon- en leefcomfort.

Tabel 15: Woonindicatoren (%) naar huishoudentype en leeftijd referentiepersoon, België, 1981-1991.

	% eigenaars		% engeszinswoning		% voor 1946		% oncomfortabel		% weinig kamers		% klein		% zwak		% goed	
	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991
Alle huishoudens																
1 bejaarde	53.8	59.2	59.6	62.0	68.6	49.1	54.7	34.8	0.0	0.0	0.0	0.0	22.9	9.6	3.3	8.0
1 actieve	30.3	33.5	42.0	44.9	56.3	42.4	35.2	22.2	0.0	0.0	0.0	0.0	24.5	13.7	7.5	14.5
2 bejaarden	70.2	76.6	74.4	77.7	61.5	42.9	44.0	22.2	0.5	0.2	4.6	3.5	16.1	7.3	7.7	14.7
1 bejaarden en 1 actieve	67.3	76.8	75.1	79.3	58.3	41.0	37.3	21.4	0.8	0.3	3.5	3.4	12.2	7.5	10.7	19.0
2 actieven	55.3	62.6	70.3	74.3	43.2	31.7	21.8	10.6	0.7	0.5	3.6	3.5	9.5	4.3	17.4	27.3
2 actieven met 1 kind	60.3	69.0	77.2	82.8	38.8	30.4	17.3	7.5	2.2	2.5	5.5	3.7	9.9	3.8	17.9	22.7
2 actieven met 2 kinderen	69.2	77.7	85.2	89.6	35.5	28.0	12.5	5.2	4.8	9.1	7.7	7.8	10.1	4.0	16.3	19.7
2 actieven met 3+ kinderen	67.8	73.6	86.8	87.5	40.1	34.8	14.4	7.6	23.6	36.5	21.8	18.6	17.3	9.9	7.8	11.0
eenoudergezin	38.1	39.3	56.1	62.9	45.7	35.0	21.3	11.0	4.8	3.7	10.1	6.6	19.2	10.2	12.6	17.9
overige zonder kinderen	77.3	81.8	86.8	87.9	53.7	36.3	30.2	14.3	3.7	4.6	6.5	5.5	12.8	6.1	10.4	15.2
overige met kinderen	75.7	80.1	88.8	87.6	48.1	35.0	21.9	10.0	20.6	24.6	20.4	16.1	19.0	8.4	6.5	10.2
<40 jaar																
alleenstaande	17.2	23.4	31.2	38.3	52.7	41.9	29.8	20.1	0.0	0.0	0.0	0.0	25.2	14.8	6.2	13.1
eenouder	27.8	28.1	49.0	59.3	46.2	35.0	20.8	12.6	5.7	4.5	12.1	8.1	21.9	13.3	9.7	12.0
koppel zonder kinderen	34.4	40.7	62.9	65.5	41.8	31.1	18.0	9.9	0.9	0.6	4.7	4.3	11.4	5.2	16.4	24.9
koppel met kinderen	58.3	67.2	80.4	85.1	38.2	32.4	15.8	7.7	6.9	13.3	9.5	9.3	12.1	6.4	14.4	16.6
overige	62.6	72.3	84.5	85.3	53.1	40.2	22.5	11.9	23.1	29.3	22.7	14.4	21.6	8.7	5.8	8.0
40 tot 64 jaar																
alleenstaande	43.0	46.0	51.5	52.6	58.3	42.5	38.6	23.6	0.0	0.0	0.0	0.0	22.5	11.6	8.4	15.6
eenouder	49.3	52.9	63.8	67.2	45.2	34.9	21.8	9.0	3.9	2.7	7.9	4.8	16.3	7.1	15.7	23.9
koppel zonder kinderen	68.7	76.8	74.9	79.7	46.2	33.1	26.1	12.5	0.5	0.4	3.2	3.0	9.1	4.3	16.7	26.6
koppel met kinderen	75.2	81.1	84.5	88.1	37.2	27.7	13.7	5.2	8.0	9.4	9.5	6.8	10.3	3.5	16.6	22.2
overige	76.8	81.4	88.3	88.5	47.2	32.8	23.0	10.3	12.7	13.1	13.9	9.7	14.8	6.0	9.0	14.1
65 en ouder																
alleenstaande	53.9	59.3	60.1	62.3	69.9	49.9	56.6	36.4	0.0	0.0	0.0	0.0	23.5	10.0	2.9	7.3
koppel	69.7	76.5	74.8	77.9	62.6	44.0	44.4	23.6	0.5	0.3	4.3	3.6	15.6	8.0	7.7	14.5
overige	80.1	82.4	87.8	85.6	66.0	45.6	40.1	20.9	5.8	6.8	8.9	8.7	18.5	10.2	7.2	11.6

Bron: Nationaal Instituut voor de Statistiek: gegevens van de Volksstellingen van 1.3.1981 en 1.3.1991 (steekproef 1/70).

Tabel 16: Woonindicatoren (%) naar huishoudenstype en leeftijd referentiepersoon, Vlaanderen, 1981-1991.

	% eigenaars		% eengezinswoning		% voor 1946		% oncomfortabel		% weinig kamers		% klein		% zwak		% goed	
	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991
Alle huishoudens																
1 bejaarde	58.2	61.8	66.8	67.4	64.9	44.0	58.6	39.1	0.0	0.0	0.0	0.0	18.9	7.9	3.4	9.0
1 actieve	34.7	35.3	49.2	51.1	50.3	35.5	35.2	21.1	0.0	0.0	0.0	0.0	17.4	10.4	9.0	18.4
2 bejaarden	72.5	77.9	78.7	81.2	58.2	36.5	49.0	25.2	0.5	0.2	5.1	3.4	15.5	6.5	8.0	15.7
1 bejaarden en 1 actieve	70.2	80.5	79.6	82.8	53.0	32.8	42.5	22.4	0.9	0.2	3.4	2.8	10.5	5.5	11.4	21.1
2 actieven	57.2	63.8	74.0	76.7	34.8	25.2	22.1	10.3	0.7	0.3	3.1	3.1	7.4	3.2	20.0	30.6
2 actieven met 1 kind	64.3	71.4	81.4	85.4	29.9	21.6	16.9	6.4	2.3	2.3	4.7	3.1	7.1	2.8	21.3	26.5
2 actieven met 2 kinderen	73.0	81.0	89.4	92.3	26.8	19.8	11.5	4.8	4.5	7.6	6.9	6.9	7.7	3.2	17.5	22.0
2 actieven met 3+ kinderen	74.4	77.9	92.0	91.6	30.8	26.2	12.2	6.6	21.9	33.8	18.7	15.5	12.4	7.0	8.5	12.0
eenoudergezin	43.3	44.4	61.7	68.4	34.4	26.5	21.3	10.9	5.0	3.7	8.5	4.6	15.3	7.2	16.2	23.7
overige zonder kinderen	80.7	84.0	90.5	90.9	45.6	28.7	33.0	14.7	4.6	4.4	7.3	5.3	12.6	5.3	10.9	17.2
overige met kinderen	79.5	83.5	92.2	92.4	38.0	25.3	21.9	8.6	22.6	23.4	21.2	14.9	16.4	5.9	7.2	12.2
<40 jaar																
alleenstaande	18.9	23.2	38.0	43.4	45.5	34.0	28.0	18.7	0.0	0.0	0.0	0.0	17.1	10.9	8.2	16.1
eenouder	31.6	31.3	54.6	62.5	35.9	28.6	18.9	12.2	5.7	4.7	10.3	6.2	17.0	9.4	13.7	15.3
koppel zonder kinderen	35.4	41.3	65.8	67.5	34.1	25.3	17.4	9.2	0.9	0.3	3.6	3.4	8.3	3.5	18.7	28.7
koppel met kinderen	62.6	70.0	84.5	88.0	29.4	24.2	14.4	6.8	6.3	11.8	8.1	7.9	9.0	5.1	16.5	19.3
overige	68.1	73.8	89.2	88.0	44.3	30.7	22.3	7.6	22.6	27.5	21.9	13.7	18.9	4.8	5.6	10.2
40 tot 64 jaar																
alleenstaande	48.3	49.5	57.8	59.7	52.6	36.6	39.4	23.5	0.0	0.0	0.0	0.0	16.5	9.1	9.2	20.1
eenouder	54.9	61.1	68.7	76.0	32.8	24.4	23.8	9.2	4.3	2.4	6.7	2.6	13.7	4.7	18.7	33.0
koppel zonder kinderen	72.7	79.5	79.7	82.9	37.3	25.5	28.0	12.4	0.7	0.2	3.0	2.7	7.3	3.3	19.4	29.8
koppel met kinderen	80.5	84.9	89.8	91.2	28.2	18.6	13.1	4.4	8.2	8.3	8.6	5.7	7.4	2.2	18.6	25.0
overige	80.6	84.0	91.5	92.3	37.2	24.1	23.8	10.2	14.4	11.9	14.7	8.9	13.1	4.5	9.5	16.3
65 en ouder																
alleenstaande	58.5	61.8	67.5	67.6	66.6	44.6	60.8	40.6	0.0	0.0	0.0	0.0	19.5	8.1	3.1	8.2
koppel	72.0	78.2	79.1	81.4	59.5	37.8	49.6	26.6	0.5	0.2	4.7	3.5	15.1	6.8	7.8	15.4
overige	82.2	85.7	91.4	89.1	60.9	39.2	44.9	22.1	7.2	6.3	10.0	7.7	18.8	9.3	8.2	12.8

Bron: Nationaal Instituut voor de Statistiek: gegevens van de Volkstellingen van 1.3.1981 en 1.3.1991 (steekproef 1/70).

Tabel 17: Woonindicatoren (%) naar huishoudenstype en leeftijd referentiepersoon, Wallonië, 1981-1991.

	% eigenaars		% eengezinswoning		% voor 1946		% oncomfortabel		% weinig kamers		% klein		% zwak		% goed	
	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991
Alle huishoudens																
1 bejaarde	59.3	62.3	72.5	72.8	76.5	60.9	54.5	33.0	0.0	0.0	0.0	0.0	20.1	9.1	4.1	8.2
1 actieve	35.8	38.7	58.7	59.8	65.0	52.3	37.0	22.6	0.0	0.0	0.0	0.0	24.0	13.9	9.6	15.0
2 bejaarden	74.5	78.9	84.4	85.3	71.0	56.0	40.8	19.0	0.3	0.4	3.1	3.2	12.7	6.9	8.6	13.6
1 bejaarden en 1 actieve	71.2	76.3	84.5	85.5	69.4	55.9	34.1	21.4	0.4	0.3	3.0	3.4	10.0	9.1	10.6	16.5
2 actieven	60.0	66.9	81.1	83.9	58.1	45.5	21.4	10.5	0.4	0.8	3.4	3.3	8.5	4.8	16.4	24.2
2 actieven met 1 kind	60.7	70.1	83.9	87.8	52.4	44.7	17.6	9.1	1.7	2.0	5.3	4.2	11.0	4.5	15.3	18.2
2 actieven met 2 kinderen	68.4	75.5	88.4	91.7	49.0	41.2	13.5	5.3	3.4	8.8	7.4	7.7	11.2	4.5	15.3	16.3
2 actieven met 3+ kinderen	65.1	70.7	89.4	90.9	51.2	44.8	15.3	7.7	22.4	38.0	22.8	19.0	19.9	11.3	7.3	9.9
eenoudergezin	42.2	38.7	70.7	72.5	58.3	43.2	22.1	9.9	4.1	2.8	9.4	6.6	16.8	9.5	12.2	15.6
overige zonder kinderen	77.2	82.1	90.3	90.0	67.2	53.1	27.7	14.4	2.1	4.1	4.2	4.8	11.0	7.2	10.4	11.5
overige met kinderen	74.2	77.9	90.7	89.7	63.4	50.9	21.9	10.7	16.8	24.9	18.0	15.5	20.5	10.2	5.7	7.3
<40 jaar																
alleenstaande	23.3	29.3	47.0	54.6	63.3	51.7	33.3	20.1	0.0	0.0	0.0	0.0	26.6	13.8	7.4	15.0
eenouder	32.3	28.0	63.4	69.7	55.6	43.3	22.9	11.5	5.4	3.4	10.8	8.2	17.7	14.4	9.4	10.5
koppel zonder kinderen	39.5	44.4	74.0	75.4	57.6	44.9	18.4	10.2	0.7	1.0	5.2	5.1	12.2	6.9	15.8	19.7
koppel met kinderen	57.5	66.5	84.6	88.5	52.0	45.9	17.1	8.4	6.3	13.2	9.9	9.8	14.1	7.1	12.6	13.1
overige	61.9	72.3	86.8	87.8	65.4	54.5	24.9	18.4	23.9	28.9	19.7	15.4	23.5	12.4	6.4	4.4
40 tot 64 jaar																
alleenstaande	47.1	49.3	66.8	65.3	66.7	51.9	39.9	23.5	0.0	0.0	0.0	0.0	21.4	11.9	10.5	15.0
eenouder	53.2	52.3	78.8	76.1	61.1	43.0	21.2	7.9	2.6	2.1	7.8	4.5	15.7	4.4	15.3	21.0
koppel zonder kinderen	71.8	79.0	85.3	87.7	60.6	48.0	24.7	12.6	0.3	0.5	2.5	2.4	7.2	4.5	15.2	23.8
koppel met kinderen	74.8	79.5	89.6	91.6	49.3	40.6	13.6	6.0	6.3	9.0	8.7	6.5	10.7	4.2	15.5	18.9
overige	75.6	80.4	90.8	90.7	62.6	49.7	22.0	10.2	10.0	13.8	11.7	9.3	15.1	7.3	8.8	10.5
65 en ouder																
alleenstaande	59.7	62.6	73.0	73.2	77.4	62.4	56.1	34.9	0.0	0.0	0.0	0.0	20.3	9.7	3.5	7.5
koppel	74.0	78.1	84.3	85.3	71.4	56.9	41.0	20.7	0.3	0.4	3.0	3.4	12.3	8.1	8.9	13.6
overige	80.8	82.2	90.5	87.9	76.1	59.3	35.8	19.1	3.8	6.7	6.5	8.5	16.3	11.2	5.2	8.3

Bron: Nationaal Instituut voor de Statistiek: gegevens van de Volksstellingen van 1.3.1981 en 1.3.1991 (steekproef 1/70).

Tabel 18: Woonindicatoren (%) naar huishoudentype en leeftijd referentiepersoon, Brussel, 1981-1991.

	% eigenaars		% eengezinswoning		% voor 1946		% oncomfortabel		% weinig kamers		% klein		% zwak		% goed	
	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991
Alle huishoudens																
1 bejaarde	29.0	42.2	11.0	16.1	61.9	38.7	43.0	23.7	0.0	0.0	0.0	0.0	42.0	18.7	1.6	3.0
1 actieve	15.2	22.7	7.6	10.0	55.8	44.1	32.4	23.8	0.0	0.0	0.0	0.0	39.6	22.0	1.6	3.8
2 bejaarden	45.8	61.0	23.0	30.9	51.5	38.8	26.6	13.9	1.0	0.0	6.3	4.7	29.9	14.6	3.2	11.8
1 bejaarden en 1 actieve	39.5	55.1	22.1	31.6	49.6	41.1	21.5	15.3	1.6	0.8	6.2	6.7	28.3	16.6	7.2	12.9
2 actieven	30.0	38.2	16.5	21.1	44.4	36.6	21.0	13.4	1.2	1.4	7.4	8.2	25.7	13.3	5.0	9.4
2 actieven met 1 kind	32.9	40.8	24.7	31.9	47.4	42.2	18.7	9.2	3.1	7.6	12.0	7.3	25.0	10.2	4.3	6.5
2 actieven met 2 kinderen	41.4	52.8	37.1	47.4	53.9	52.1	16.7	8.9	12.7	27.0	16.3	19.2	27.0	12.0	9.3	10.3
2 actieven met 3+ kinderen	31.7	56.2	41.4	47.1	65.8	63.8	27.5	14.2	40.6	48.2	40.2	37.2	44.1	29.7	4.2	6.3
eenoudergezin	18.7	25.4	15.2	18.9	46.5	40.8	19.6	13.9	5.9	6.1	15.1	12.8	34.6	23.2	4.1	3.7
overige zonder kinderen	49.3	55.4	39.0	41.5	58.6	40.2	16.7	9.8	3.2	10.1	10.3	11.3	23.9	11.1	5.9	11.1
overige met kinderen	43.8	61.3	40.0	34.6	65.0	47.1	20.8	18.4	22.4	34.2	27.1	29.1	38.8	25.6	4.4	6.6
<40 jaar																
alleenstaande	8.8	16.6	5.4	8.5	53.0	46.9	29.0	22.7	0.0	0.0	0.0	0.0	37.5	25.2	1.6	3.5
eenouder	11.6	17.6	10.9	15.0	49.3	34.3	21.1	16.9	6.1	7.3	18.3	14.7	42.7	25.9	0.9	3.5
koppel zonder kinderen	12.5	22.6	9.9	14.6	41.7	38.2	21.2	14.1	1.5	1.9	10.6	8.6	30.3	16.1	2.5	6.8
koppel met kinderen	26.5	40.1	26.6	34.5	53.2	52.1	22.2	12.3	15.3	28.4	20.4	21.2	31.5	18.9	3.7	3.9
overige	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
40 tot 64 jaar																
alleenstaande	24.4	31.5	11.1	12.0	56.5	40.3	34.3	24.0	0.0	0.0	0.0	0.0	39.3	17.9	2.3	4.1
eenouder	27.2	32.7	20.5	22.6	43.1	45.8	17.8	11.1	5.6	4.9	11.1	11.0	25.0	21.0	8.0	3.8
koppel zonder kinderen	40.0	49.5	20.7	27.0	46.0	36.9	20.8	13.2	0.8	1.0	5.7	8.0	24.5	12.6	7.3	11.1
koppel met kinderen	45.0	57.1	38.2	47.4	53.2	49.5	17.5	8.4	12.6	20.8	17.9	16.8	27.5	12.5	8.3	11.1
overige	46.8	58.3	39.5	37.2	62.6	46.1	19.2	12.1	12.0	22.3	18.0	19.8	30.5	17.7	4.2	6.2
65 en ouder																
alleenstaande	28.3	42.2	10.4	16.4	63.6	39.2	44.7	24.4	0.0	0.0	0.0	0.0	43.7	19.3	1.1	2.9
koppel	44.7	60.6	22.9	31.0	52.2	39.6	26.2	14.5	1.6	0.2	6.3	4.7	29.6	15.4	3.2	12.1
overige	55.7	56.6	37.5	44.2	57.5	35.6	17.6	19.4	3.5	11.0	11.6	18.3	28.9	13.5	9.6	17.6

Bron: Nationaal Instituut voor de Statistiek: gegevens van de Volkstellingen van 1.3.1981 en 1.3.1991 (steekproef 1/70).

Tabel 19: Woon- en leefcomfort (%) van de bejaarde huishoudens naar bewonerstitel, België, 1991.

	stromend water	toilet met spoeling	bad of douche	centrale verwarming	telefoon	keuken (>4m ²)	auto	steenkool	tuin	ver- bouwingen
Alle huishoudens										
1 bejaarde	98,8	84,0	72,5	51,9	82,4	91,5	20,2	13,6	56,5	2,4
1 actieve	99,5	90,9	82,7	57,4	70,6	86,7	57,7	8,0	39,3	7,0
2 bejaarden	99,2	88,1	84,2	58,8	91,0	94,6	64,2	11,6	72,3	2,7
2 actieven	99,9	94,5	92,9	63,5	86,0	95,9	87,8	7,9	68,6	6,9
alle types	99,6	92,0	88,2	61,2	86,3	94,5	72,0	9,7	68,8	7,3
Eigenaars										
1 bejaarde	98,6	80,7	71,1	50,0	85,2	93,7	24,4	15,5	73,3	2,3
1 actieve	99,4	91,7	88,0	60,4	81,3	93,4	70,1	9,0	64,4	9,9
2 bejaarden	99,3	87,9	85,0	59,6	92,0	95,5	68,7	11,8	80,8	2,7
2 actieven	99,8	95,3	94,8	67,5	90,5	96,8	90,6	7,3	82,0	7,6
alle types	99,6	92,5	90,4	64,2	91,2	96,6	79,1	9,6	82,5	8,6
Huurders										
1 bejaarde	99,1	88,8	74,6	54,0	78,5	89,1	14,3	11,0	32,0	2,4
1 actieve	99,6	90,4	80,2	55,9	65,1	83,4	52,1	7,3	26,6	5,7
2 bejaarden	99,2	89,0	82,1	55,5	88,1	92,1	49,2	10,8	43,3	2,8
2 actieven	100,0	93,2	89,9	56,5	77,5	94,8	83,1	8,8	46,0	5,8
alle types	99,6	91,2	84,3	55,5	77,1	91,2	59,5	9,9	43,2	4,9

Bron: Nationaal Instituut voor de Statistiek: gegevens van de Volkstellingen van 1.3.1981 en 1.3.1991 (steekproef 1/70).

Tabel 20: Vergelijking woningbezetting bejaarde en actieve huishoudens naar bewonerstitel, België, 1991.

	gemiddeld aantal woonvertrekken	gemiddeld aantal slaapkamers	woonvertrekken (%) eerder weinig tot weinig	veel	oppervlakenorm (%) eerder klein tot klein	ruim
Alle huishoudens						
1 bejaarde	3.59	2.06	24.1	22.1	16.9	53.3
1 actieve	3.32	1.82	34.2	17.5	25.0	47.0
2 bejaarden	4.10	2.42	37.1	14.5	21.5	39.7
2 actieven	4.08	2.38	36.7	14.4	19.6	44.5
alle types	4.30	2.56	46.7	12.7	26.4	35.1
eigenaars						
1 bejaarde	4.03	2.34	12.5	31.7	9.4	65.6
1 actieve	4.01	2.26	14.7	30.6	11.0	67.2
2 bejaarden	4.31	2.55	30.7	17.4	17.5	45.1
2 actieven	4.35	2.57	27.3	17.8	16.2	50.0
alle types	4.68	2.81	41.7	15.6	21.2	39.7
huurders						
1 bejaarde	2.96	1.67	40.0	8.3	27.0	36.4
1 actieve	2.98	1.61	43.7	10.9	31.6	37.2
2 bejaarden	3.45	2.00	57.8	5.1	32.5	23.3
2 actieven	3.65	2.06	52.2	8.9	28.8	31.8
alle types	3.60	2.10	56.1	7.2	35.6	26.9

Bron: Nationaal Instituut voor de Statistiek: gegevens van de Volkstellingen van 1.3.1981 en 1.3.1991 (steekproef 1/70).

4.1.3 HUISVESTINGSSITUATIE NAAR PROFESSIONELE SITUATIE EN LEEFTIJD

4.1.3.1 Eenverdieners versus meerverdieners en soort inkomen

Op basis van de centrale woonindicator wordt duidelijk dat de huisvestingssituatie van zowel de een- als meerverdieners tussen 1981 en 1991 aanzienlijk verbeterde (tabel 21). Het aandeel huishoudens met een zwakke score is in beide groepen gedaald en het aandeel huishoudens met een goede score gestegen. Wel is, zowel bij het woningbezit als bij het aandeel eengezinswoningen, het aandeel nieuwe woningen en het comfort, de verbetering in het algemeen groter voor de huishoudens met meer dan één inkomen. Aangezien zij in 1981 al beter scoorden (uitgezonderd inzake woningbezetting), is de kloof tussen een- en meerverdieners toegenomen in de jaren '80. Van de eenverdieners scoren in 1991 dubbel zoveel huishoudens zwak op de centrale woonindicator: 10.5% tegenover 5.2% van de meerverdieners. Volgens dezelfde indicator zijn 19.1% van de huishoudens met meer dan één inkomen goed gehuisvest, tegenover 13.4% van de eenverdieners.

De meest frappante vaststelling op basis van tabel 21 is ongetwijfeld de daling van het aandeel eigenaars onder de eenverdieners in België (van 56.6% naar 52.5%). De meerverdieners kennen daarentegen een toename van de eigendomsverwerving van 66.8% tot 74.2%. Bijgevolg is de kloof tussen een- en meerverdieners inzake woningbezit in de jaren '80 met ruim 10% toegenomen. Naar gewest was de daling van het aandeel eigenaars bij de eenverdieners het grootst in Vlaanderen (-5.6%), maar ook in Wallonië bedroeg ze nog 4.2%. Bij de meerverdieners steeg de eigendomsverwerving hier met respectievelijk 6.2% en 6.8%. Bij de Brusselse eenverdieners nam het aandeel eigenaars wel toe met 4.9%. Vermits de meerverdieners hier een veel grotere stijging van de eigendomsverwerving kenden (+13.5%), bedraagt de kloof tussen een- en meerverdieners in 1991 in de drie gewesten ongeveer 20%. Verder doen in Brussel zowel de een- als de meerverdieners duidelijk meer dan gemiddeld beroep op de huurmarkt.

Aangezien de alleenstaanden (en eenoudergezinnen) vanzelfsprekend over maximum één inkomen beschikken, bepalen zij in grote mate de resultaten van de eenverdieners. In vorige paragraaf (4.1.2) hebben we gezien dat alleenstaanden de zwakste positie innemen op de woningmarkt. Het is bijgevolg mogelijk dat de zwakke positie van de eenverdieners toe te schrijven is aan de invloed van de alleenstaanden. Daarom werd bovenstaande analyse nog eens overgedaan voor koppels. De selectie gebeurde op basis van de som van het aantal actieven en bejaarden (groter dan 1), zodat ook eenoudergezinnen uit de analyse werden geweerd terwijl de samengestelde huishoudens wel werden opgenomen. Tabel 22 toont dat, alhoewel de positie van de koppels-eenverdieners beter is dan de positie van de alleenstaanden op de woningmarkt, ook bij de koppels het verschil tussen een- en meerverdieners aanzienlijk is en dat bovendien de kloof tussen beiden is vergroot in de jaren '80. Wel zien we dat bij de bejaarden het aantal inkomens weinig of geen invloed heeft op de woonsituatie. Bij de koppels waarvan de referentiepersoon 65 jaar of ouder is, is de woonsituatie van de eenverdieners zelfs beter dan de woonsituatie van de meerverdieners, en dit op alle onderzochte dimensies. Bij bejaarde koppels wordt soms, bijvoorbeeld in het geval van een onvolledige loopbaan of het zelfstandig statuut van één van de partners, geopteerd voor één gezinspensioen in plaats van twee individuele pensioenen. In de leeftijdscategorie van 40 tot 64 jaar staan de meerverdieners daarentegen iets sterker, maar vooral bij de jonge koppels is het verschil tussen een- en meerverdieners uitgelezen. Bovendien is de woonsituatie van de jonge koppels-eenverdieners in de jaren '80 verslechterd: het aandeel zwakke scores nam met 1% toe en het aandeel goede scores daalde met 3%. De kloof tussen een- en meerverdieners is bij de jonge koppels dan ook enorm toegenomen tussen 1981 en 1991. We kunnen met andere woorden stellen dat de veralgemening van het meerverdientertype ertoe heeft geleid dat twee inkomens in de jaren '80 stilaan norm zijn geworden. De achteruitgang van jonge koppels-eenverdieners vinden we in sterke mate terug inzake woningbezetting, zowel naar aantal woonvertrekken als naar oppervlakte, en in mindere mate ook inzake woonomgeving. De jonge koppels-eenverdieners kenden wel een kwaliteits- en comfortverbetering, maar het verschil met de meerverdieners blijft aanzienlijk.

De hoger vermelde daling van het aandeel eigenaars vinden we bovendien ook enkel terug bij de jonge koppels-eenverdieners. Wanneer alle leeftijdscategorieën samen worden beschouwd stellen we een stijging van de eigendomsverwerving vast (+4%), zij het minder sterk dan bij de koppels-tweeverdieners (+7.4%). Bij de huishoudens waarvan de referentiepersoon nog geen 40 jaar is, daalde het aandeel eigenaars onder de koppels-eenverdieners echter van 51.8% naar 48.8%. In de leeftijdscategorie van 40 tot 65 jaar en van 65 jaar en ouder nam het aandeel eigenaars onder de eenverdieners met respectievelijk 3.4% en 8.6% toe. De jonge (< 40j.) koppels-meerverdieners kennen dan weer de sterkste toename (+8.7%) van het aandeel eigenaars.

Uit de onderverdeling van de inkomens naar soort (tabel 23) valt de sterke positie van de koppels met twee arbeidsinkomens onmiddellijk op. Zowel in 1981 als in 1991 worden zij het minst geconfronteerd met een zwakke woonsituatie (resp. 8.0% en 2.8%) en het meest met een goede woonsituatie (resp. 18.3% en 24.4%). De koppels afhankelijk van een uitkering, vormen de tegenpool met het hoogste aandeel zwakke scores en het laagste aandeel goede scores. Hierbij valt op dat het aantal uitkeringen van ondergeschikt belang is. Tabel 24 toont echter dat dit weer te maken heeft met de invloed van de gepensioneerden. Vooral de jonge koppels die afhankelijk zijn van een uitkering, nemen een zwakke positie in en binnen deze groep speelt het aantal uitkeringen wel degelijk een rol. Van de jonge koppels met één uitkering scoren er dubbel zoveel zwak en half zoveel goed op de centrale woonindicator dan van de jonge koppels die twee uitkeringen ontvangen. De goede woonsituatie van de huishoudens met 2 arbeidsinkomens komt het sterkst naar voor bij de middelste leeftijdscategorie. De koppels die één arbeidsinkomen genieten, situeren zich tussen de koppels die afhankelijk zijn van uitkeringen en deze met twee arbeidsinkomens.

Aangezien in voorgaande analyse de alleenstaanden en eenoudergezinnen buiten beschouwing werden gelaten, wordt tot slot in tabel 25 een overzicht gegeven van deze categorieën naar soort inkomen. Bijna alle (98.8% in 1991) alleenstaande bejaarden genieten een uitkering (pensioen). Gezien de resultaten voor deze groep reeds aan bod kwamen in de analyses naar huishoudtype en leeftijd worden zij hier verder buiten beschouwing gelaten. Van de alleenstaande actieven heeft 72.8% een arbeidsinkomen in 1981 en 68.1% in 1991. Bij de eenoudergezinnen is dat respectievelijk 71.0% en 59.3%. Het aandeel huishoudens dat van een uitkering moet rondkomen is binnen deze huishoudtypes dus duidelijk toegenomen.

Algemeen kunnen we stellen dat de woonsituatie van zowel de actieve alleenstaanden als van de eenoudergezinnen, ongeacht het soort inkomen, verbeterd is in de jaren '80 (figuur 7). Wanneer we de woonindicatoren afzonderlijk bekijken, zien we echter dat bij de huishoudens afhankelijk van een uitkering, zowel alleenstaanden als eenoudergezinnen, het aandeel eigenaars en het aandeel eengezinswoningen tussen 1981 en 1991 is afgenomen en terzelfder tijd de woningbezetting is toegenomen. Bij de huishoudens met een arbeidsinkomen stellen we een stijging van de eigendomsverwerving vast. Bij hen steeg ook het aandeel eengezinswoningen. Inzake woningbezetting zien we dat ze in 1991 over minder, maar grotere woonvertrekken beschikken. De comfortverbetering was voor de vier groepen ongeveer gelijk : het percentage oncomfortabele woningen daalde met circa 10%. Het resultaat van al deze evoluties is dat de kloof tussen huishoudens afhankelijk van een uitkering en huishoudens met een arbeidsinkomen, of het nu alleenstaanden of eenoudergezinnen betreft, tussen 1981 en 1991 is toegenomen. Verder blijven de actieve alleenstaanden een iets zwakkere positie innemen op de woningmarkt dan de eenoudergezinnen, ongeacht het soort inkomen.

Tabel 21: Woonindicatoren (%) naar aantal inkomens, Gewesten en België, 1981-1991.

	Vlaanderen		Wallonië		Brussel		België		Vlaanderen		Wallonië		Brussel		België	
	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991
	Eenverdieners								Meerverdieners							
eigenaar	62.2	56.6	59.5	55.3	27.6	32.5	56.6	52.5	69.8	76.0	68.6	75.4	39.3	52.8	66.8	74.2
eengezinswoning	74.6	67.4	77.8	73.0	16.8	15.4	67.9	61.6	83.9	86.1	86.2	88.3	27.8	35.5	79.8	83.3
vóór '46	45.5	35.6	65.0	53.9	55.5	42.6	53.4	42.7	37.5	26.1	58.8	48.1	50.5	42.1	45.4	33.9
< 20 j.	33.2	25.2	21.0	18.4	25.0	17.1	28.0	21.8	41.2	36.9	27.4	25.0	27.6	15.3	35.6	31.9
oncomfortabel	33.3	24.2	34.7	22.9	30.0	21.4	33.3	23.4	24.1	11.3	21.6	10.7	19.9	11.7	22.9	11.2
comfortabel	24.9	30.1	19.1	24.9	23.7	29.1	22.8	28.2	33.3	54.1	32.3	49.0	41.0	55.3	33.7	52.6
weinig vertrekken	3.4	2.7	2.8	3.2	3.3	3.9	3.2	3.0	6.5	6.1	4.7	6.8	6.8	10.0	5.9	6.6
veel vertrekken	23.5	17.5	31.1	19.4	15.7	9.0	25.1	16.9	13.7	9.3	20.7	10.8	14.5	9.9	16.0	9.8
klein	4.9	2.4	4.8	3.2	5.9	4.6	5.0	3.0	8.0	5.5	6.9	6.0	11.9	10.7	8.0	6.0
groot	30.3	46.1	33.5	44.9	23.7	34.4	30.5	43.9	19.3	29.7	21.4	28.9	16.2	27.1	19.7	29.3
zwak	13.2	7.9	16.8	10.5	34.8	21.1	17.1	10.5	10.4	4.1	11.3	5.8	27.6	13.2	12.1	5.2
goed	11.8	16.3	9.5	12.2	3.5	4.2	10.0	13.4	14.2	21.4	12.3	16.1	4.9	9.8	12.8	19.1

Bron: Nationaal Instituut voor de Statistiek: gegevens van de Volkstellingen van 1.3.1981 en 1.3.1991 (steekproef 1/70).

Tabel 22: Woonindicatoren (%) naar aantal inkomens en leeftijd referentiepersoon (exclusief alleenstaanden), België, 1981-1991.

	eigenaars		eengezinsw.		vóór 1946		oncomf.		weinig vertr.		klein		zwak		goed	
	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991
Alle huishoudens																
eenverdieners	66.5	70.5	80.0	80.0	46.1	36.8	24.0	14.5	5.6	10.8	8.6	9.5	13.1	9.3	13.6	17.5
meerverdieners	66.8	74.2	79.8	83.3	45.4	33.9	22.9	11.2	5.9	6.6	8.0	6.0	12.1	5.2	12.8	19.1
< 40 jaar																
eenverdieners	51.8	48.8	78.2	71.5	45.6	39.8	20.6	14.1	9.0	22.9	12.6	18.5	17.8	18.8	11.5	8.5
meerverdieners	54.1	62.8	76.3	81.8	36.7	31.4	14.5	7.5	4.7	9.1	6.9	6.9	9.5	4.7	16.1	19.2
40 - 64 jaar																
eenverdieners	73.2	76.6	81.9	83.6	41.6	34.3	20.5	11.9	5.4	9.1	7.6	8.1	10.2	6.9	15.8	20.8
meerverdieners	74.6	80.5	83.5	86.0	44.2	30.3	20.2	8.5	8.6	7.1	9.9	6.0	12.0	4.0	13.0	21.4
65 en ouder																
eenverdieners	71.6	80.2	77.7	80.5	60.3	40.0	40.0	21.3	0.9	1.0	5.0	2.7	14.1	6.6	10.5	18.0
meerverdieners	72.2	77.3	77.7	79.3	64.7	45.1	45.3	23.3	2.0	1.6	5.4	4.9	17.2	8.7	6.2	13.2

Bron: Nationaal Instituut voor de Statistiek: gegevens van de Volkstellingen van 1.3.1981 en 1.3.1991 (steekproef 1/70).

Tabel 23: Woonindicatoren (%) naar soort inkomen (excl. alleenstaanden), Gewesten en België, 1981-1991.

	eigenaars		eengezinsw.		vóór 1946		oncomfortabel		weinig kamers		klein		zwak		goed	
	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991
Vlaanderen																
1 arbeidsinkomen	71.1	74.5	85.4	84.8	32.7	25.4	17.4	8.2	6.5	11.3	8.1	8.5	8.8	5.5	17.1	23.9
1 uitkering	69.4	77.8	80.3	83.0	51.4	29.9	42.4	19.7	3.0	5.5	7.0	6.1	15.4	7.8	10.6	17.5
2 arbeidsinkomens	66.4	72.4	81.6	85.6	28.3	22.0	13.8	5.3	4.8	5.3	6.0	4.0	6.5	2.3	20.1	27.0
2 uitkeringen	71.2	77.2	79.0	81.9	56.9	34.9	48.6	23.4	1.5	1.0	5.6	4.3	16.4	6.6	6.4	16.3
combinatie	73.5	77.3	89.0	87.6	41.4	25.8	27.0	11.1	10.8	9.1	11.7	7.2	12.9	4.8	9.9	18.9
Wallonië																
1 arbeidsinkomen	65.4	68.2	86.3	88.1	55.7	46.0	18.9	10.0	6.3	13.9	9.5	9.8	13.6	8.0	13.4	13.7
1 uitkering	69.3	70.6	85.9	85.6	67.2	52.5	36.5	20.7	2.6	7.5	6.7	8.6	15.2	12.6	9.5	13.8
2 arbeidsinkomens	67.1	77.0	85.4	89.6	49.3	40.9	13.1	4.7	2.9	5.4	5.5	4.7	7.2	2.7	18.3	21.8
2 uitkeringen	68.7	74.3	83.3	85.3	72.4	55.5	39.3	19.7	1.6	2.9	4.3	4.6	15.6	8.7	6.3	12.2
combinatie	70.3	73.4	88.2	88.2	64.6	49.3	24.7	10.8	7.8	9.7	9.4	7.7	14.4	6.7	7.6	13.8
Brussel																
1 arbeidsinkomen	36.2	40.1	30.4	29.1	51.1	50.7	19.7	12.2	9.6	23.6	15.6	24.0	26.7	24.5	7.8	7.4
1 uitkering	39.8	46.4	25.3	25.8	58.3	49.0	23.9	19.5	6.6	19.9	12.6	19.9	32.8	25.6	3.3	10.1
2 arbeidsinkomens	38.4	50.1	28.3	40.1	43.0	43.0	13.8	7.0	6.3	11.0	10.4	9.6	20.7	8.5	5.9	10.1
2 uitkeringen	41.5	55.8	18.9	27.7	43.6	37.4	33.8	17.6	3.3	3.0	8.0	7.5	37.6	18.4	1.1	9.6
combinatie	39.4	51.8	32.5	35.2	42.1	45.3	21.9	12.3	9.7	14.3	16.9	13.8	33.6	14.3	5.4	9.4
Totaal België																
1 arbeidsinkomen	66.4	69.1	81.0	80.6	41.3	34.1	18.0	9.2	6.7	13.3	9.2	10.4	11.7	7.8	15.2	19.4
1 uitkering	66.8	72.4	77.7	79.4	58.1	39.5	38.5	20.1	3.2	7.5	7.4	8.2	16.7	10.8	9.6	15.7
2 arbeidsinkomens	64.0	72.2	77.7	83.6	36.1	28.7	13.6	5.3	4.4	5.8	6.3	4.6	8.0	2.8	18.3	24.4
2 uitkeringen	67.4	74.2	74.3	78.1	61.7	41.8	44.2	21.6	1.7	1.8	5.4	4.7	18.1	8.2	5.9	14.4
combinatie	70.1	74.5	84.8	84.7	50.5	34.1	25.9	11.0	9.7	9.6	11.2	7.8	14.8	5.9	8.8	16.8

Bron: Nationaal Instituut voor de Statistiek: gegevens van de Volkstellingen van 1.3.1981 en 1.3.1991 (steekproef 1/70).

Tabel 24: Woonindicatoren (%) naar soort inkomen en leeftijd referentiepersoon (excl. alleenstaanden), België, 1981-1991.

	eigenaars		eengezinsw.		vóór 1946		oncomfortabel		weinig kamers		klein		zwak		goed	
	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991
Alle huishoudens																
1 arbeidsinkomen	66.4	69.1	81.0	80.6	41.3	34.1	18.0	9.2	6.7	13.3	9.2	10.4	11.7	7.8	15.2	19.4
1 uitkering	66.8	72.4	77.7	79.4	58.1	39.5	38.5	20.1	3.2	7.5	7.4	8.2	16.7	10.8	9.6	15.7
2 arbeidsinkomens	64.0	72.2	77.7	83.6	36.1	28.7	13.6	5.3	4.4	5.8	6.3	4.6	8.0	2.8	18.3	24.4
2 uitkeringen	67.4	74.2	74.3	78.1	61.7	41.8	44.2	21.6	1.7	1.8	5.4	4.7	18.1	8.2	5.9	14.4
combinatie	70.1	74.5	84.8	84.7	50.5	34.1	25.9	11.0	9.7	9.6	11.2	7.8	14.8	5.9	8.8	16.8
< 40 jaar																
1 arbeidsinkomen	54.1	52.6	79.4	74.2	44.2	38.2	19.3	10.5	8.4	19.6	11.9	15.5	16.1	13.7	12.1	9.7
1 uitkering	18.5	35.3	61.0	59.7	65.0	46.1	38.1	25.4	17.5	33.9	23.9	28.8	42.9	41.4	2.8	2.8
2 arbeidsinkomens	55.5	63.9	75.4	81.4	33.9	29.6	12.2	6.1	3.5	6.4	6.0	5.0	7.8	3.4	18.7	22.0
2 uitkeringen	32.9	41.3	68.5	73.2	63.4	46.1	36.8	25.2	13.1	24.4	17.2	22.0	32.9	23.1	3.5	4.8
combinatie	50.9	58.8	79.6	80.4	44.0	34.8	20.3	10.0	8.1	12.7	9.3	9.4	13.5	7.3	8.5	14.0
40 - 64 jaar																
1 arbeidsinkomen	74.4	78.4	82.5	84.2	38.8	32.0	17.2	8.5	5.6	9.9	7.5	7.6	8.9	5.0	17.2	23.7
1 uitkering	68.5	73.7	79.6	82.8	52.7	37.9	33.6	17.1	4.4	7.8	8.1	8.8	15.3	9.8	10.2	16.3
2 arbeidsinkomens	75.2	83.1	80.7	86.5	38.9	27.4	15.3	4.1	5.6	4.9	6.7	4.2	8.3	2.0	17.6	27.4
2 uitkeringen	68.3	74.3	79.5	80.7	53.2	35.2	32.0	16.8	2.7	3.1	5.4	4.8	14.1	7.1	9.2	17.7
combinatie	74.9	80.1	86.6	86.5	47.9	31.0	23.1	9.1	12.1	9.3	13.4	7.2	15.0	4.5	9.4	18.8
65 en ouder																
1 arbeidsinkomen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1 uitkering	71.4	79.9	78.4	80.5	60.7	40.0	41.7	21.8	0.7	1.1	5.0	2.8	14.5	6.9	10	17.1
2 arbeidsinkomens	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2 uitkeringen	69.0	75.4	73.3	77.1	63.6	44.6	47.6	23.7	0.9	0.4	4.8	4.0	18.4	8.3	5.2	13.2
combinatie	77.8	81.7	85.3	84.8	67.1	46.5	42.0	22.3	4.0	4.6	6.7	7.1	15.5	9.6	7.3	13.2

Bron: Nationaal Instituut voor de Statistiek: gegevens van de Volkstellingen van 1.3.1981 en 1.3.1991 (steekproef 1/70).

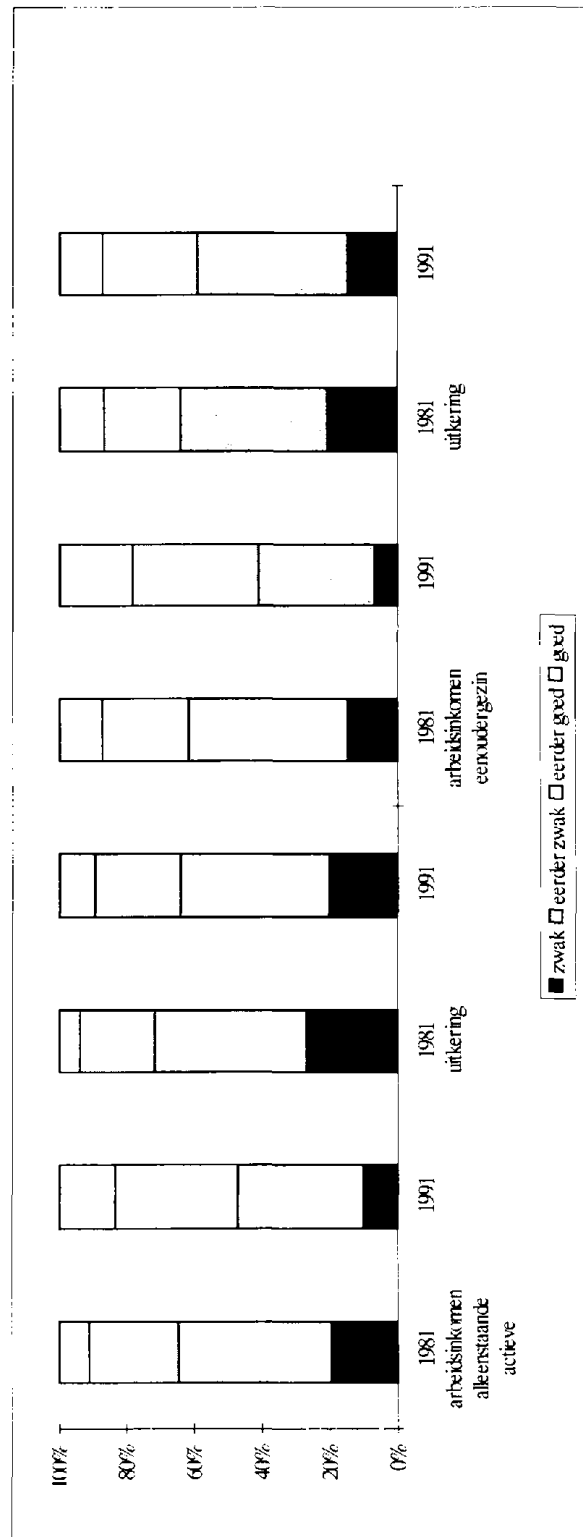
Tabel 25: Woonindicatoren (%) naar soort inkomen, alleenstaanden, België, 1981-1991.

	% eigenaars		% eengezinswoning		% vóór 1946		% oncomfortabel		% weinig kamers *		% klein *	
	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991
alleenstaande actieve												
arbeidsinkomen	29.2	34.8	39.3	44.4	51.0	39.5	28.0	16.0	20.2	30.6	28.1	21.3
uitkering	39.1	34.8	54.3	49.0	63.7	48.3	45.1	34.8	17.9	37.9	28.0	29.4
eenoudergezin												
arbeidsinkomen	36.5	45.4	51.4	63.0	42.7	33.8	16.0	6.7	31.5	48.7	29.6	24.5
uitkering	52.0	31.5	66.8	61.5	47.8	36.3	26.8	16.6	31.1	59.3	33.7	33.8

* bij de woningbezetting werden de categorieën 'eerder weinig kamers' en 'eerder klein' in deze percentages opgenomen, omdat vanwege de definitie alleenstaanden niet over 'weinig' kamers of een 'kleine' woning beschikken.

Bron: Nationaal Instituut voor de Statistiek: gegevens van de Volkstellingen van 1.3.1981 en 1.3.1991 (steekproef 1/70).

Figuur 7: Centrale woonindicator naar soort inkomen, alleenstaanden en eenoudergezinnen, België, 1981-1991.



4.1.3.2 Aantal tewerkgestelden en beroepsstatuut

In deze paragraaf wordt niet langer een onderscheid gemaakt naar leeftijdscategorie van de referentiepersoon. Om de invloed van de gepensioneerden, die reeds uitvoerig aan bod kwam in de analyses naar leeftijd en huishoudtype, uit te schakelen is de analyse naar aantal tewerkgestelden beperkt tot de huishoudens met een referentiepersoon op actieve leeftijd. Bij de analyse naar beroepsstatuut wordt daarenboven enkel gewerkt met de huishoudens waarvan de referentiepersoon tewerkgesteld is, omdat voor de andere huishoudens deze gegevens niet voorhanden zijn.

De score op de centrale woonindicator ligt volledig in de lijn van de verwachting. Bij de huishoudens zonder tewerkgestelden vinden we het hoogste aandeel zwakke scores (13.2%) en het laagste aandeel goede scores (14.1%). De huishoudens met twee of meer tewerkgestelden wonen daarentegen het best: 3.2% scoort zwak en 21.9% scoort goed. De huishoudens waarin één persoon tewerkgesteld is, nemen een tussenpositie in. Dit patroon uit zich inzake woningkwaliteit, woon- en leefcomfort en woonomgeving. Enkel inzake woningbezetting is de situatie minder eenduidig. Aangezien hier, net als bij de analyse naar aantal inkomens, de invloed van de alleenstaanden en eenoudergezinnen speelt binnen de categorieën zonder en met één tewerkgestelde, zullen we in de verdere analyse opnieuw de alleenstaanden en eenoudergezinnen uitsluiten.

Alhoewel de verschillen in tabel 27 kleiner zijn, zien we dat ook bij de koppels de woonsituatie verbetert naarmate er meer tewerkgestelden in het huishouden zijn. Bovendien neemt het aandeel eigenaars toe van 70.4% bij de huishoudens zonder tewerkgestelden tot 73.8% bij de huishoudens met twee of meer tewerkgestelden. In tegenstelling tot de eenverdieners, kenden de huishoudens met minder dan twee tewerkgestelden wel een verbetering van de woonsituatie tussen 1981 en 1991. Op bijna alle dimensies van het wonen gingen de koppels erop vooruit in de jaren '80, ongeacht het aantal tewerkgestelden, en dit in de drie gewesten.

Een van de uitzonderingen op deze positieve evolutie vormt de woningbezetting van vooral de Brusselse huishoudens. Het aandeel woningen met (te) weinig woonvertrekken nam toe tussen 1981 en 1991, vooral bij de koppels met één tewerkgestelde. Deze evolutie vond trouwens ook plaats in het Waalse Gewest. Bovendien steeg in Brussel ook het aandeel (te) kleine woningen bij de huishoudens met minder dan 2 tewerkgestelden.

Een tweede uitzondering betreft de woningkwaliteit en meer bepaald het aandeel nieuwe woningen. In de drie gewesten daalde het aandeel woningen jonger dan 20 jaar bij alle koppels op actieve leeftijd, ongeacht het aantal tewerkgestelden.

De analyse naar beroepsstatuut levert evenmin verrassende resultaten op. Tabel 28 toont dat de woonsituatie van de arbeiders in de privé-sector het zwakst is, terwijl de zelfstandigen/bedrijfsleiders en de bedienden in de privé-sector het best scoren op de centrale woonindicator. Enkel in Brussel ligt de situatie iets anders. De zwakke woonsituatie van de arbeiders is hier overduidelijk, maar de sterke woonsituatie van de bedienden ontbreekt. Zij situeren zich in het Brusselse Gewest eerder op het niveau van de openbare sector.

Het grootste aandeel eigenaars vinden we terug bij de zelfstandigen/bedrijfsleiders (70.9%). De huishoudens waarvan de referentiepersoon tewerkgesteld is in de openbare of private sector zijn respectievelijk voor 67.4% en ongeveer 64.0% eigenaar-bewoner. De toename van de eigendomsverwerving was nochtans het grootst bij de arbeiders uit de privé-sector (+5%). In Wallonië steeg het aandeel eigenaars bij deze beroepsgroep zelfs met 8% en in Brussel met 11.2%. In het Brusselse Gewest is de eigendomsverwerving ook sterker gestegen bij de zelfstandigen/bedrijfsleiders (+5.3%) en bij de bedienden uit de privé-sector (+7.7%). Opmerkelijk zijn de grote verschillen tussen de beroepsgroepen in Brussel. Terwijl in Vlaanderen en Wallonië het verschil in percentage eigenaars tussen de arbeiders in de privé-sector (ca. 66%) en de zelfstandigen/bedrijfsleiders (ca. 73%) beperkt blijft tot minder dan 10%, loopt dit in Brussel op tot bijna 20% (resp. 28.4% en 48.1%).

De situatie inzake woningtype is zowel in België als in de drie gewesten nauwelijks gewijzigd tussen 1981 en 1991. Wat opvalt in tabel 28 is dat de Belgische bedienden in de privé-sector minder in een eengezinswoning wonen (70.7%) dan de overige beroepsgroepen (ca. 80%). In het Vlaamse Gewest komt hetzelfde patroon naar voor, evenals in Wallonië, al zijn de verschillen hier kleiner. Enkel in het Brusselse Gewest bewonen de arbeiders in de privé-sector het minst een eengezinswoning. Verder wijkt de situatie in Brussel af door de sterkere stijging (+6.7%) van het aandeel eengezinswoningen bij de zelfstandigen/bedrijfsleiders. Het lagere aandeel eengezinswoningen in Brussel komt binnen alle beroepsgroepen terug. In 1991 wonen 2 op 5

Brusselse huishoudens waarvan de referentiepersoon zelfstandig of bedrijfsleider is in een eengezinswoning, tegenover ongeveer 1 op 4 huishoudens waarvan de referentiepersoon tewerkgesteld is in de openbare sector of als bediende in de privé-sector en minder dan 1 op 5 huishoudens waarvan de referentiepersoon tewerkgesteld is als arbeider in de privé-sector.

Hoewel de afname van het aandeel oude woningen het sterkst was bij de zelfstandigen/bedrijfsleiders en bij de arbeiders in de privé-sector (ca. -12%), bewonen zij ook in 1991 in hogere mate de woningen gebouwd vóór 1946 (resp. 37.0% en 33.1%). De bedienden in de privé-sector wonen het minst in oude woningen (26.4%). Deze evolutie deed zich ook binnen de drie gewesten voor, zij het (behalve voor de arbeiders in de privé-sector) veel minder sterk in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Binnen de verschillende beroepsgroepen daalde het aandeel oncomfortabele woningen eveneens in de jaren '80. De arbeiders in de privé-sector blijven het minst comfortabel gehuisvest en de bedienden het meest comfortabel. In Brussel wonen alle beroepsgroepen minder comfortabel dan in het Vlaamse en Waalse Gewest. Van de arbeiders in de privé-sector woont er bijna 1 op 4 in een oncomfortabele woning. Zij scoren eveneens het zwakst inzake woningbezetting.

Tabel 26: Woonindicatoren (%) naar aantal tewerkgestelden, Gewesten en België, 1981-1991.

	Vlaanderen		Wallonië		Brussel		Totaal België	
	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991
Geen								
eigenaar	59.3	63.1	55.8	52.6	26.4	26.8	54.7	55.1
eengezinswoning	74.1	75.0	79.3	74.6	15.2	14.3	70.3	68.5
gebouwd vóór 1946	45.8	31.0	68.9	52.5	62.8	44.1	56.6	40.2
jonger dan 20 jaar	25.4	23.9	15.9	17.7	20.9	14.5	21.2	20.7
oncomfortabel	36.5	20.8	35.3	23.7	38.8	30.2	36.5	22.9
comfortabel	17.3	36.3	14.6	25.9	16.5	23.3	16.1	30.9
weinig vertrekken	4.5	3.8	4.1	5.7	7.6	9.4	4.6	5.1
veel vertrekken	22.2	10.7	26.5	10.9	10.9	6.1	22.8	10.3
klein	6.3	4.9	7.3	6.1	11.4	10.9	7.2	6.0
groot	27.6	36.3	26.0	31.4	16.6	21.3	25.9	32.8
zwak	16.4	9.1	21.4	15.4	46.3	30.5	21.2	13.2
goed	10.6	18.1	7.4	10.4	2.0	4.7	8.5	14.1
Een								
eigenaar	64.1	62.6	58.8	60.8	25.6	33.0	58.0	58.4
eengezinswoning	79.7	75.5	81.1	80.6	19.3	19.2	73.3	70.1
gebouwd vóór 1946	34.9	26.2	57.4	47.7	51.4	44.3	43.8	34.8
jonger dan 20 jaar	44.1	38.1	28.0	25.9	28.2	18.2	37.2	32.2
oncomfortabel	20.0	10.8	21.4	10.8	22.4	16.1	20.7	11.4
comfortabel	35.1	50.6	27.8	42.9	33.9	42.8	32.7	47.2
weinig vertrekken	5.5	6.3	5.1	7.6	5.7	7.1	5.4	6.8
veel vertrekken	15.2	12.0	21.5	13.6	13.5	9.8	17.0	12.2
klein	7.2	5.2	7.4	6.0	9.6	7.7	7.6	5.8
groot	21.5	34.8	24.1	34.5	20.0	33.7	22.1	34.6
zwak	9.9	5.5	14.2	7.0	30.9	18.7	13.5	7.3
goed	14.9	21.9	11.6	16.2	4.5	5.7	12.8	18.4
Twee of meer								
eigenaar	69.1	74.6	69.0	77.0	39.2	50.6	66.4	73.8
eengezinswoning	83.8	87.1	86.5	90.0	31.1	39.1	79.9	84.8
gebouwd voor 1946	30.3	22.1	51.5	42.4	47.1	44.4	38.3	29.1
jonger dan 20 jaar	50.1	46.6	35.2	33.4	32.2	17.4	43.9	41.2
oncomfortabel	15.5	6.0	14.0	5.4	14.4	7.2	15.0	5.9
comfortabel	41.3	61.6	41.1	58.5	49.1	63.2	41.9	60.8
weinig vertrekken	7.9	7.5	5.1	7.5	7.3	13.0	7.0	7.9
veel vertrekken	11.4	8.3	18.5	10.3	13.6	8.3	13.8	8.9
klein	8.5	5.3	7.4	5.8	12.4	10.9	8.5	5.8
groot	17.7	27.8	20.3	26.5	15.2	23.0	18.3	27.1
zwak	8.2	2.6	8.9	3.3	22.3	9.8	9.6	3.2
goed	17.6	24.2	16.4	19.3	5.6	8.4	16.2	21.9

Bron: Nationaal Instituut voor de Statistiek: gegevens van de Volkstellingen van 1.3.1981 en 1.3.1991 (steekproef 1/70).

Tabel 27: Woonindicatoren (%) naar aantal tewerkgestelden (excl. alleenstaanden), Gewesten en België, 1981-1991.

	Vlaanderen		Wallonië		Brussel		Totaal België	
	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991
Geen								
eigenaar	66.0	76.6	61.9	67.3	31.1	40.1	61.6	70.4
eengezinswoning	80.5	84.3	84.2	84.6	22.6	21.9	77.5	79.9
gebouwd vóór 1946	43.6	27.9	66.9	51.3	65.8	43.0	54.6	37.2
jonger dan 20 jaar	24.8	21.8	16.4	17.2	16.3	10.1	20.8	19.5
oncomfortabel	35.8	16.4	31.7	19.0	33.5	24.3	34.0	17.9
comfortabel	20.1	44.5	17.3	33.8	23.1	35.7	19.2	39.8
weinig vertrekken	5.8	5.3	5.6	9.3	14.6	20.5	6.4	7.9
veel vertrekken	18.1	8.7	22.8	8.1	9.7	6.5	19.4	8.3
klein	8.4	6.9	9.6	8.9	19.5	21.9	9.8	8.7
groot	21.1	34.0	20.6	27.1	14.1	17.3	20.4	30.1
zwak	15.3	7.0	19.4	12.5	42.0	30.3	18.9	10.3
goed	10.9	18.8	7.6	12.0	1.1	7.1	8.9	15.7
Een								
eigenaar	69.8	75.5	64.2	70.1	34.8	46.9	65.4	71.7
eengezinswoning	85.8	86.3	86.6	88.6	27.6	32.0	81.6	83.3
gebouwd vóór 1946	33.2	23.7	57.3	47.9	52.7	47.2	42.3	32.8
jonger dan 20 jaar	44.8	39.4	27.8	26.3	26.0	16.1	38.0	33.8
oncomfortabel	18.7	9.1	20.3	10.1	22.2	13.5	19.5	9.8
comfortabel	37.5	56.5	28.8	46.0	41.0	50.2	35.0	52.6
weinig vertrekken	6.5	9.3	6.2	11.3	9.9	19.2	6.7	10.6
veel vertrekken	12.6	8.7	18.4	9.2	15.0	10.2	14.6	9.0
klein	8.4	7.5	9.0	8.5	15.9	18.8	9.1	8.6
groot	18.1	27.4	19.6	24.7	16.9	24.1	18.4	26.3
zwak	9.2	4.7	13.6	6.9	30.7	18.4	12.2	6.2
goed	15.5	22.1	11.3	14.7	6.4	8.8	13.5	18.9
Twee of meer								
eigenaar	69.1	74.6	69.0	77.0	39.2	50.6	66.4	73.8
eengezinswoning	83.8	87.1	86.5	90.0	31.1	39.1	79.9	84.8
gebouwd vóór 1946	30.3	22.1	51.5	42.4	47.1	44.4	38.3	29.1
jonger dan 20 jaar	50.1	46.6	35.2	33.4	32.2	17.4	43.9	41.2
oncomfortabel	15.5	6.0	14.0	5.4	14.4	7.2	15.0	5.9
comfortabel	41.3	61.6	41.1	58.5	49.1	63.2	41.9	60.8
weinig vertrekken	7.9	7.5	5.1	7.5	7.3	13.0	7.0	7.9
veel vertrekken	11.4	8.3	18.5	10.3	13.6	8.3	13.8	8.9
klein	8.5	5.3	7.4	5.8	12.4	10.9	8.5	5.8
groot	17.7	27.8	20.3	26.5	15.2	23.0	18.3	27.1
zwak	8.2	2.6	8.9	3.3	22.3	9.8	9.6	3.2
goed	17.6	24.2	16.4	19.3	5.6	8.4	16.2	21.9

Bron: Nationaal Instituut voor de Statistiek: gegevens van de Volkstellingen van 1.3.1981 en 1.3.1991 (steekproef 1/70).

Tabel 28: Woonindicatoren (%) naar beroepsstatuut referentiepersoon, Gewesten en België, 1981-1991.

	eigenaars		eengezinswoning		vóór 1946		oncomfortabel		weinig kamers		klein		zwak		goed	
	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991
Vlaanderen																
zelfstandige/bedrijfshoofd	72.3	73.4	86.2	86.1	42.2	30.0	18.1	7.7	7.7	6.2	7.1	4.5	8.3	2.8	20.7	29.9
openbare sector	67.3	70.7	79.4	81.2	27.7	21.4	13.3	6.5	4.6	5.5	6.1	4.2	6.3	3.0	19.8	24.4
bediende privé	65.1	67.3	75.5	76.2	22.6	19.1	7.8	3.9	3.9	4.6	4.8	2.5	4.2	2.0	23.7	28.6
arbeider privé	64.5	66.9	83.4	83.5	35.6	25.5	24.7	10.9	7.8	9.5	9.7	7.0	12.6	5.8	9.1	16.2
Wallonië																
zelfstandige/bedrijfshoofd	70.8	73.0	84.4	86.0	63.3	48.7	18.6	7.6	4.7	4.2	5.6	4.0	9.9	3.4	16.4	24.7
openbare sector	64.8	69.5	81.3	83.9	47.7	42.3	13.8	6.8	3.3	6.2	5.9	4.7	8.1	4.0	17.4	17.8
bediende privé	68.3	68.6	82.9	83.6	42.7	36.8	8.4	4.1	2.1	5.6	3.9	3.5	5.2	2.6	22.8	23.7
arbeider privé	57.1	65.1	83.8	86.2	61.1	49.2	25.1	10.7	7.2	11.0	10.1	8.6	17.7	13.2	6.0	9.9
Brussel																
zelfstandige/bedrijfshoofd	42.8	48.1	33.6	40.3	55.0	49.4	15.6	8.5	4.9	7.3	8.5	6.1	21.3	9.5	6.9	14.9
openbare sector	37.1	39.9	27.4	26.3	43.0	42.6	12.4	9.1	3.0	8.4	7.3	6.9	18.2	10.8	6.6	5.8
bediende privé	33.2	40.9	23.6	24.3	38.3	38.6	10.0	10.1	3.0	4.0	4.8	4.3	16.8	11.5	6.7	6.3
arbeider privé	17.2	28.4	16.4	17.1	67.1	52.9	39.9	24.7	13.0	18.5	21.4	17.4	53.4	35.9	0.3	1.7
Totaal België																
zelfstandige/bedrijfshoofd	68.8	70.9	80.3	81.8	49.8	37.0	18.0	7.8	6.5	5.7	6.8	4.5	10.0	3.5	18.1	27.1
openbare sector	63.2	67.4	74.5	77.0	36.2	30.2	13.4	6.8	4.0	6.0	6.2	4.6	8.1	4.0	17.6	20.6
bediende privé	60.7	63.8	69.0	70.7	31.2	26.4	8.3	4.8	3.2	4.8	4.5	3.0	6.5	3.3	20.7	24.5
arbeider privé	59.2	64.2	79.2	80.5	45.1	33.1	25.7	11.6	7.9	10.5	10.5	8.1	16.5	7.5	7.7	13.9

Bron: Nationaal Instituut voor de Statistiek: gegevens van de Volkstellingen van 1.3.1981 en 1.3.1991 (steekproef 1/70).

4.1.4 HUISVESTINGSSITUATIE NAAR ONDERWIJSNIVEAU EN LEEFTIJD

De algemene verbetering van de woonsituatie tussen 1981 en 1991 is merkbaar bij alle huishoudens ongeacht het opleidingsniveau (tabel 29). Het aandeel zwakke scores op de centrale woonindicator daalde en het aandeel goede scores steeg zowel bij de laag geschoolden als bij de hooggeschoolden en dit binnen alle leeftijdscategorieën.³ Verder is er een duidelijke positieve samenhang tussen het onderwijsniveau en de woonsituatie : hoe hoger het opleidingsniveau, hoe beter de score op de centrale woonindicator. Wel is deze samenhang iets minder sterk in 1991 (.21) dan in 1981 (.26)⁴ en is het verschil tussen lager onderwijs en geen lager onderwijs miniem. Verder merken we dat het verschil in goede scores tussen laag- en hooggeschoolden toeneemt naarmate de referentiepersoon tot een hogere leeftijdscategorie behoort. De invloed van het onderwijsniveau is met andere woorden groter bij de oudere generaties.⁵

Een belangrijk gegeven bij heel de analyse naar onderwijsniveau is de zogenaamde uitholling van de diploma's. Hiermee bedoelen we dat een diploma hoger onderwijs vandaag de dag minder waarde heeft dan bijvoorbeeld twintig of vijftig jaar geleden. Het is algemeen bekend dat de oudere generaties minder lang school liepen dan de jeugd van vandaag. Figuur 8 geeft voor het jaar 1991 een overzicht van het percentage laag geschoolden, middelmatig geschoolden en hooggeschoolden naar leeftijdscategorieën van 5 jaar. Wanneer we de jongste leeftijdscategorie (mindertigers) buiten beschouwing laten, zien we een duidelijke afname van het aandeel middelmatig geschoolden en hooggeschoolden en een toename van het aandeel laag geschoolden naarmate de referentiepersoon van het huishoudens tot een hogere leeftijdscategorie behoort. De afwijking in de jongste leeftijdscategorie kan worden verklaard door de aanwezigheid van jongeren vanaf 18 jaar die hun schoolloopbaan nog niet hebben beëindigd.

Uit figuur 8 blijkt dat in de leeftijdscategorieën van 65 jaar en ouder in meer dan 3 op 4 huishoudens de partners laag geschoold zijn. Bij de 80-plussers loopt dit percentage zelfs op tot bijna 9 op 10. De huishoudens uit die leeftijdscategorieën waarvan (één van) de partners een diploma hoger secundair onderwijs of hoger onderwijs behaalde, zijn in 1991 dus eerder uitzondering. We kunnen er dan ook vanuit gaan dat de hogere opleiding voor die huishoudens een zeer goede arbeidsmarktpositie, financiële positie en ook woningmarktpositie vertegenwoordigt. Bij de jonge huishoudens (<40 jaar), waar meer dan de helft middelmatig tot hoog geschoold is, is dit niet langer vanzelfsprekend. Vandaar dat de samenhang tussen onderwijsniveau en score op de centrale woonindicator sterker is bij de oudere leeftijdscategorieën. Net zoals bij de tewerkstellingssituatie het meerverdienerstype de norm werd, kunnen we concluderen dat naar opleidingsniveau hoger secundair (of zelfs hoger) onderwijs norm is geworden.

De laag geschoolde jongeren (<40 jaar) nemen dan ook een opvallend zwakke positie in op de woningmarkt : in 1991 scoort 15.2% zwak en 10.3% goed op de centrale woonindicator. Bij hen is het aandeel eigenaars en eengezinswoningen het afgelopen decennium bovendien gedaald. Bij de middelmatig geschoolde en hooggeschoolde jongeren, evenals bij de oudere generaties ongeacht het opleidingsniveau, treffen we in 1991 meer eigenaars en eengezinswoningen aan dan in 1981. Uit de interregionale vergelijking (tabellen 30, 31 en 32) blijkt deze evolutie zich echter enkel in Vlaanderen te hebben voorgedaan. Daar nam de eigendomsverwerving in de jongste leeftijdscategorie met 3.1% af onder de laag geschoolden. In het Brusselse Gewest nam het aandeel eigenaars daarentegen met 4.2% toe en in het Waalse Gewest stagneerde de eigendomsverwerving onder de laag geschoolde jongeren. Het aandeel eengezinswoningen nam er af met 2.7%, terwijl in Brussel het woningtype weinig evolueerde tussen 1981 en 1991.

Inzake kwaliteit en comfort nemen de laag geschoolden binnen de drie leeftijdscategorieën de zwakste positie in. Er is praktisch geen verschil tussen de jonge en de 40 tot 64-jarige laag geschoolden, hoewel in het Brusselse Gewest de kloof groter is dan in Vlaanderen en Wallonië. Opnieuw springt de comfortabele woonsituatie van de Brusselse bejaarden in het oog.

Uit tabel 29 blijkt verder dat de zwakke woonsituatie van de jonge laag geschoolden wel mee wordt bepaald door de hoge woningbezetting. Het aandeel huishoudens met weinig kamers en met een kleine woning ligt er duidelijk hoger dan bij de hooggeschoolde jongeren en bij de oudere leeftijdscategorieën ongeacht het

opleidingsniveau. Enkel in Brussel (tabel 32) is het verschil tussen de jonge laag geschoolden en de laag geschoolden uit de middelste leeftijdscategorie beperkt. Aangezien uit paragraaf 4.1.2 is gebleken dat de woningbezetting sterk wordt bepaald door het huishoudtype, hebben we voor de jongste leeftijdscategorie dit kenmerk samen met het onderwijsniveau van naderbij bekeken. Daarbij wordt vooreerst aandacht besteed aan de verschillen in opleidingsniveau tussen de verschillende huishoudenstypes.

In België treffen we de laagste scholingsgraad aan bij de alleenstaanden en de hoogste scholingsgraad bij de koppels met kinderen. Bij verdere uitsplitsing naar leeftijdscategorie van de referentiepersoon blijkt het lage opleidingsniveau onder de alleenstaanden zich vooral te concentreren bij de oudere generaties. Bij de jonge huishoudens staan de eenoudergezinnen onderaan de ladder. Hier zijn de koppels zonder kinderen het hoogst geschoold, onmiddellijk gevolgd door de koppels met kinderen. Deze laatsten zijn dan weer opvallend hoger geschoold in de leeftijdscategorie 40 tot 65-jarigen, waar de koppels zonder kinderen eerder het niveau van de alleenstaanden benaderen. Het gaat dus niet op dat de huishoudtypes met de hoogste woningbezetting ook de laagste scholingsgraad hebben. Bovendien blijken binnen de jongste leeftijdscategorie de laag geschoolden binnen alle huishoudenstypes een hogere woningbezetting te kennen. De hoogste woningbezetting is te vinden bij de laag geschoolde koppels met kinderen en samengestelde huishoudens, de laagste woningbezetting bij de hoog geschoolde alleenstaanden. Zowel het opleidingsniveau als het huishoudtype hebben dus gevolgen voor de woningbezetting. Dit geldt ook met betrekking tot de globale woonsituatie. De zwakke score van de laag geschoolde jongeren op de centrale woonindicator komt eveneens tot uiting bij uitsplitsing naar huishoudenstypes. Zowel bij de alleenstaanden als bij de koppels (zonder en met kinderen) ligt het aandeel zwakke scores bij de laag geschoolden meer dan dubbel zo hoog dan bij de middelmatig geschoolden. Bij de eenoudergezinnen loopt het verschil zelfs op tot bijna het viervoud. Enkel bij de samengestelde huishoudens zijn de verschillen eerder beperkt. De laag geschoolde alleenstaanden en eenoudergezinnen in de leeftijdscategorie tot 40 jaar nemen duidelijk de zwakste positie in op de woningmarkt.

Tabel 29: Woonindicatoren (%) naar onderwijsniveau en leeftijd referentiepersoon, België, 1981-1991.

	eigenaars		eengezinsw.		vóór 1946		oncomfor- tabel		weinig kamers		klein		zwak		goed	
	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991
Alle huishoudens																
geen lager ond.	55.7	58.1	70.0	69.5	62.5	44.8	46.3	28.2	5.7	5.9	8.0	6.3	24.7	12.7	4.6	9.9
lager onderwijs	64.4	66.3	78.4	77.4	57.5	45.0	38.8	26.7	4.7	4.7	6.7	5.0	17.3	10.1	6.7	9.5
lager secundair	62.9	68.3	74.7	77.2	44.6	36.1	20.4	12.2	4.8	5.9	7.0	5.4	11.9	6.1	10.9	14.8
hoger secundair	61.8	67.4	71.2	75.5	37.4	31.2	12.8	7.9	3.7	5.3	5.5	4.4	8.5	4.5	16.5	19.6
hoger onderwijs	63.9	68.8	73.3	74.7	33.8	29.3	6.4	4.0	2.3	3.6	3.2	2.4	4.3	2.6	26.8	29.4
<40 jaar																
laaggeschoold	44.7	43.2	70.1	65.9	47.8	37.4	25.4	17.9	7.7	12.1	10.9	9.8	20.3	15.2	8.0	10.3
middelmatig	49.9	54.4	68.7	73.5	37.3	33.1	14.4	9.5	3.7	6.7	6.0	5.7	10.9	6.0	14.8	15.9
hooggeschoold	50.7	54.9	70.0	70.5	33.1	32.4	7.4	5.0	2.2	4.3	3.5	3.1	5.5	3.7	23.0	24.2
40 tot 64 jaar																
laaggeschoold	65.9	67.3	78.2	77.4	50.5	37.6	29.1	16.9	7.0	7.0	8.8	6.7	16.5	8.2	9.0	14.4
middelmatig	75.5	78.9	77.0	80.5	34.4	27.9	10.4	5.7	4.5	5.0	5.7	3.6	5.4	3.0	19.0	23.0
hooggeschoold	78.9	81.5	78.9	81.2	30.6	25.7	4.2	2.7	2.9	3.6	3.3	2.0	2.5	1.8	32.1	34.4
65 en ouder																
laaggeschoold	62.9	67.5	70.3	72.6	68.2	49.6	53.7	33.6	0.9	0.8	3.0	2.7	20.9	10.3	3.9	8.1
middelmatig	66.6	76.2	59.3	65.4	51.2	36.5	15.3	9.9	0.5	1.3	1.9	2.0	9.9	5.3	14.0	19.7
hooggeschoold	74.9	78.9	67.4	66.9	51.1	32.0	10.7	5.1	0.2	0.1	0.7	0.5	4.7	1.8	26.0	29.8

Bron: Nationaal Instituut voor de Statistiek: gegevens van de Volkstellingen van 1.3.1981 en 1.3.1991 (steekproef 1/70).

Tabel 30: Woonindicatoren (%) naar onderwijsniveau en leeftijd referentiepers., Vlaanderen, 1981-1991.

	eigenaars		eengezinsw.		vóór 1946		oncomfor- tabel		weinig kamers		klein		zwak		goed	
	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991
Alle huishoudens																
geen lager ond.	62.6	63.9	77.6	76.4	55.6	37.8	47.1	28.0	5.7	5.0	7.6	5.7	20.0	9.7	5.5	11.7
lager onderwijs	69.5	70.9	83.9	82.3	48.9	37.0	40.5	28.4	5.2	4.1	7.1	4.4	14.0	7.5	7.8	11.3
lager secundair	67.0	72.5	79.3	81.5	34.4	26.2	19.6	11.2	5.8	6.1	7.5	5.1	9.5	4.3	12.7	17.8
hoger secundair	65.0	70.2	76.0	79.9	29.9	23.4	12.6	7.7	4.4	5.4	5.6	4.2	6.4	3.5	18.6	23.0
hoger onderwijs	65.1	70.3	78.7	79.1	26.4	21.5	6.6	3.4	2.7	3.9	3.0	2.2	3.2	1.7	30.1	33.3
<40 jaar																
laaggeschoold	50.9	47.8	76.9	72.2	37.2	28.0	22.9	15.3	7.2	11.5	9.7	8.8	14.8	11.0	10.0	12.5
middelmatig	53.4	57.4	73.4	76.9	29.7	25.6	13.6	9.3	3.9	6.4	5.4	5.2	7.5	4.8	17.0	19.1
hooggeschoold	52.8	56.7	74.7	74.8	26.6	25.4	7.8	4.4	2.3	4.4	3.1	2.8	4.1	2.4	25.9	28.0
40 tot 64 jaar																
laaggeschoold	72.3	73.0	83.9	83.1	40.2	29.0	29.3	16.1	8.0	6.2	9.0	6.1	12.8	6.0	10.4	17.1
middelmatig	78.9	82.5	81.3	85.6	27.1	19.9	10.5	5.2	5.9	5.2	6.6	3.5	4.8	1.9	20.9	26.8
hooggeschoold	81.6	84.0	85.6	85.5	22.4	17.3	3.8	2.0	3.7	4.1	3.3	2.0	1.7	1.0	36.2	38.7
65 en ouder																
laaggeschoold	67.0	70.8	76.4	77.4	64.3	43.4	57.6	36.4	1.2	0.8	3.6	2.6	18.6	8.5	4.2	9.2
middelmatig	72.0	78.0	66.1	69.4	45.3	29.7	16.3	11.4	0.5	1.5	1.6	2.1	6.8	4.8	17.2	22.8
hooggeschoold	76.1	79.0	74.5	71.3	46.9	23.0	12.1	3.8	0.4	0.0	0.8	0.2	3.3	0.9	30.9	34.0

Bron: Nationaal Instituut voor de Statistiek: gegevens van de Volkstellingen van 1.3.1981 en 1.3.1991 (steekproef 1/70).

Tabel 31: Woonindicatoren (%) naar onderwijsniveau en leeftijd referentiepersoon, Wallonië, 1981-1991.

	eigenaars		eengezinsw.		vóór 1946		oncomfor tabel		weinig kamers		klein		zwak		goed	
	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991
alle huishoudens																
geen lager ond.	58.7	59.0	81.9	79.4	73.3	59.3	46.6	28.7	4.9	5.7	7.0	5.7	22.3	13.4	4.2	8.2
lager onderwijs	63.3	65.4	81.0	80.2	69.6	57.8	36.7	24.2	4.1	5.6	6.0	5.4	18.0	11.4	5.9	7.2
lager secundair	63.8	68.2	81.6	82.4	59.4	49.3	22.0	13.3	3.7	6.0	6.2	5.7	12.3	7.0	10.1	12.7
hoger secundair	64.0	68.4	80.5	81.9	50.4	45.1	13.2	7.6	2.8	5.4	5.3	4.5	8.5	4.8	16.2	16.2
hoger onderwijs	70.0	72.8	81.0	83.9	43.1	40.0	5.8	4.1	1.6	3.2	3.2	2.4	3.7	2.3	28.1	28.4
<40 jaar																
laaggeschoold	44.6	45.3	77.5	74.8	62.1	48.7	27.4	18.3	7.5	12.0	10.9	10.2	21.5	16.6	6.7	9.0
middelmatig	52.4	56.3	76.0	80.6	50.7	48.0	14.9	8.5	3.2	7.1	6.5	6.0	12.2	5.6	13.7	11.6
hooggeschoold	56.6	59.5	78.0	80.6	42.4	42.9	6.5	5.0	1.8	4.5	4.0	4.1	5.7	3.1	23.9	22.5
40 tot 64 jaar																
laaggeschoold	65.9	67.0	84.7	83.7	64.2	51.9	28.4	16.8	5.4	7.2	7.6	6.1	16.2	9.0	8.3	11.7
middelmatig	76.9	78.6	86.9	84.2	47.5	41.2	10.9	6.1	2.8	4.9	4.4	3.6	4.0	3.7	19.4	19.3
hooggeschoold	83.2	83.7	85.5	88.6	40.5	36.9	4.3	2.4	1.7	2.7	2.8	1.4	1.5	1.5	33.1	33.5
65 en ouder																
laaggeschoold	67.2	69.6	79.9	80.1	76.5	62.5	51.6	31.2	0.6	0.8	2.0	2.5	17.8	10.1	4.2	7.3
middelmatig	67.6	77.2	75.1	79.0	62.5	50.3	14.2	8.9	0.5	1.5	2.8	2.1	8.5	6.5	15.2	19.3
hooggeschoold	81.7	81.8	77.4	78.0	57.1	42.8	9.0	7.1	0.0	0.3	0.9	0.0	2.8	2.5	28.0	28.8

Bron: Nationaal Instituut voor de Statistiek: gegevens van de Volkstellingen van 1.3.1981 en 1.3.1991 (steekproef 1/70).

Tabel 32: Woonindicatoren (%) naar onderwijsniveau en leeftijd referentiepersoon, Brussel, 1981-1991.

	eigenaars		eengezinsw.		vóór 1946		oncomfor tabel		weinig kamers		klein		zwak		goed	
	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991
alle huishoudens																
geen lager ond.	23.0	30.8	15.1	17.2	65.9	46.6	42.7	28.3	7.7	10.2	12.2	10.5	50.8	29.1	1.4	3.6
lager onderwijs	27.8	32.6	18.0	21.2	61.7	48.9	36.0	26.6	3.9	5.5	8.1	7.9	43.4	29.3	1.6	5.1
lager secundair	34.0	41.6	20.6	24.0	47.5	38.2	18.8	13.2	3.1	4.4	7.1	6.6	25.6	14.6	2.7	3.8
hoger secundair	39.2	44.9	21.3	23.5	43.7	37.8	13.5	10.9	2.6	4.9	5.7	5.1	20.7	11.7	5.2	6.5
hoger onderwijs	44.9	53.0	34.1	33.2	40.8	40.8	7.2	6.8	2.3	3.0	4.0	2.8	10.0	8.3	10.7	12.2
<40 jaar																
laaggeschoold	13.5	17.7	12.4	13.0	57.2	50.2	32.7	27.4	11.4	14.6	17.1	12.8	48.0	35.0	1.0	2.4
middelmatig	18.8	22.1	13.6	16.1	47.1	42.0	18.7	16.1	4.3	8.4	8.9	8.6	30.2	20.3	2.5	2.6
hooggeschoold	25.5	35.3	26.6	24.2	42.1	45.1	8.3	7.7	2.5	3.6	4.7	2.7	12.3	12.5	5.9	6.4
40 tot 64 jaar																
laaggeschoold	29.2	34.6	21.9	21.4	61.4	45.8	31.0	22.0	7.3	11.3	12.4	12.7	40.6	23.0	2.7	4.3
middelmatig	54.4	53.8	29.6	29.6	38.2	39.8	8.0	7.7	1.6	4.3	4.2	3.9	11.9	9.9	8.4	6.8
hooggeschoold	60.2	63.6	41.2	41.0	36.7	39.0	5.0	6.6	2.9	3.5	4.4	3.3	7.2	6.4	15.2	14.4
65 en ouder																
laaggeschoold	32.0	41.8	14.5	20.7	61.3	41.9	41.4	25.8	0.8	1.1	3.3	3.4	42.1	23.6	1.1	4.1
middelmatig	51.4	68.5	19.0	25.0	49.7	29.6	14.3	7.5	0.7	0.0	1.4	1.3	20.3	4.2	3.6	10.6
hooggeschoold	60.8	74.1	36.3	38.1	49.2	36.0	10.7	5.1	0.0	0.0	0.0	1.9	10.9	3.1	12.6	20.6

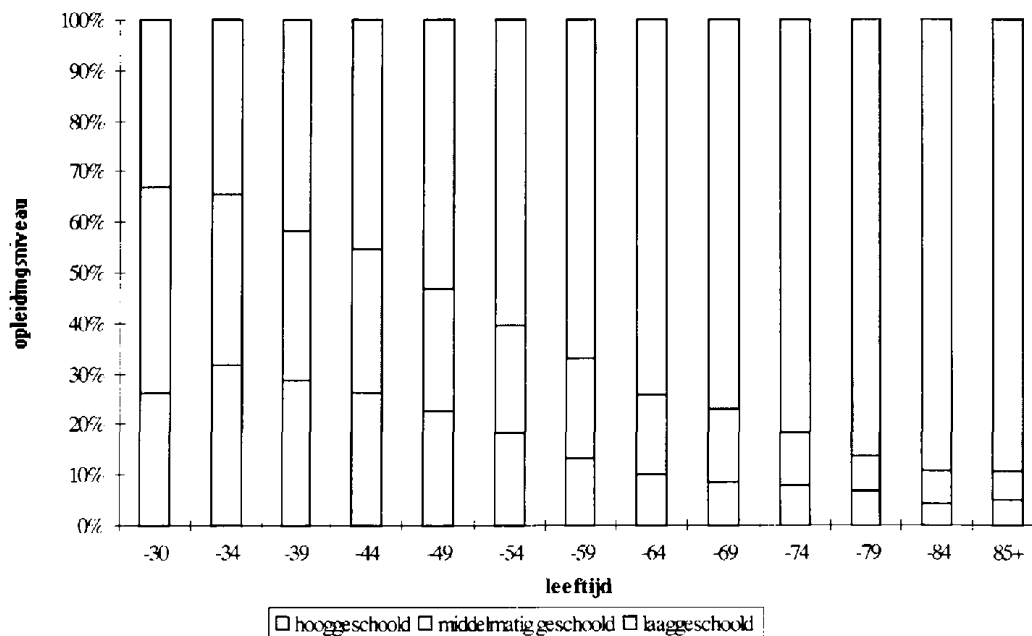
Bron: Nationaal Instituut voor de Statistiek: gegevens van de Volkstellingen van 1.3.1981 en 1.3.1991 (steekproef 1/70).

Tabel 33: Opleidingsniveau naar huishoudenstype en leeftijd referentiepersoon, België, 1981-1991.

	laaggeschoold		middelmatig geschoold		hooggeschoold	
	1981	1991	1981	1991	1981	1991
Alle huishoudens						
alleenstaande	82.4	72.2	9.8	15.4	7.7	12.5
eenouder	71.1	60.2	16.8	23.6	12.1	16.2
koppel zonder kinderen	74.0	64.0	15.3	21.2	10.8	14.8
koppel met kinderen	53.8	37.4	23.6	31.8	22.6	30.8
overige	78.5	66.0	13.3	20.5	8.2	13.5
<40 jaar						
alleenstaande	52.4	45.6	27.0	29.1	20.7	25.4
eenouder	69.7	61.5	18.9	25.1	11.4	13.4
koppel zonder kinderen	41.2	22.8	33.0	39.9	25.8	37.2
koppel met kinderen	50.4	33.1	26.0	36.4	23.6	30.5
overige	62.8	51.6	22.6	34.3	14.6	14.1
40 tot 64 jaar						
alleenstaande	80.9	69.6	10.2	16.9	8.9	13.5
eenouder	72.5	58.5	14.6	21.9	12.9	19.6
koppel zonder kinderen	77.8	67.3	14.2	21.7	8.0	11.0
koppel met kinderen	58.9	42.7	20.1	26.1	21.0	31.1
overig	78.0	63.8	14.1	21.8	8.0	14.4
65 en ouder						
alleenstaande	93.1	87.9	4.1	7.1	2.8	5.0
koppel	87.1	78.9	7.1	12.5	5.8	8.7
overig	86.7	77.4	6.6	12.4	6.7	10.2

Bron: Nationaal Instituut voor de Statistiek: gegevens van de Volkstellingen van 1.3.1981 en 1.3.1991 (steekproef 1/70).

Figuur 8: Opleidingsniveau naar leeftijdscategorie referentiepersoon, België, 1991.



4.1.5 HUISVESTINGSSITUATIE NAAR NATIONALITEIT EN LEEFTIJD

Naar nationaliteit is er een opvallende kloof tussen de huishoudens met een referentiepersoon uit de EU (inclusief België) en de huishoudens met een referentiepersoon van buiten de EU. De beste woonsituatie treffen we aan bij de Belgische huishoudens: (slechts) 6.7% scoort zwak en 17.2% scoort goed. Het verschil met de huishoudens waarvan de referentiepersoon uit de EU afkomstig is, is relatief klein: 9.6% scoort zwak en 14.4% scoort goed. Bij de andere nationaliteiten loopt het aandeel zwakke scores verder op van 27.3% bij de niet EU-Europeanen tot meer dan de helft bij de Marokkaanse huishoudens. Het aandeel goede scores neemt af van 17.2% bij de Belgische huishoudens tot 1.6% bij de Marokkaanse huishoudens en komt zelfs helemaal niet voor bij de huishoudens met een referentiepersoon van Algerijnse of Tunesische nationaliteit (overige Maghreb). Verder valt op dat bij deze laatste groep in 1981 nog wel 2.9% goed scoorde op de centrale woonindicator. Deze negatieve evolutie vinden we ook terug bij de Europeanen van buiten de EU. Gezien de kleine aantallen is het echter niet mogelijk om dit verder uit te diepen. Bij de analyse naar leeftijdscategorie van de referentiepersoon zijn om dezelfde reden bijvoorbeeld een aantal nationaliteitscategorieën samengevoegd. Zo is er geen onderscheid meer gemaakt tussen Europeanen van binnen en buiten de Europese Gemeenschap en worden de huishoudens van Maghrebijnse nationaliteit (Marokko, Algerije en Tunesië) in één categorie ondergebracht. Over de huishoudens met een referentiepersoon van 65 jaar of ouder kan bovendien enkel iets worden gezegd met betrekking tot de Belgische en Europese huishoudens. We kunnen toch ook hier op basis van de centrale woonindicator stellen dat de leeftijdscategorie van 40 tot 65 jaar, ongeacht de nationaliteit van de referentiepersoon, de sterkste positie inneemt op de woningmarkt.

Verder scoren de migranten, met uitzondering van de EU-Europeanen, op alle woondimensies relatief zwak, maar in tabel 34 springt toch vooral de hoge woningbezetting in het oog. Meer dan 2 op 5 huishoudens met een Turkse of Marokkaanse referentiepersoon beschikt over (te) weinig vertrekken en ongeveer 1 op 3 over een (te) kleine woning. De woningbezetting staat vanzelfsprekend in verband met het gemiddeld aantal huishoudensleden en dit ligt hoger bij de allochtone huishoudens. De gemiddelde huishoudgrootte van de Belgische huishoudens bedraagt in 1991 2.5 personen, bij de Turkse en Marokkaanse huishoudens respectievelijk 4.5 en 4.3 personen. Aangezien het gemiddeld aantal woonvertrekken en slaapkamers bij deze bevolkingsgroepen niet hoger ligt, hebben zij een opvallend hogere woningbezetting. Wanneer we echter het aantal personen constant houden, zien we dat ook bij de huishoudens met 1 en met 2 personen bij de allochtone huishoudens de woningbezetting hoger ligt dan bij de autochtone huishoudens.

Aangezien de analyse naar leeftijd van de referentiepersoon weinig nieuwigheden aan het licht bracht enerzijds en wegens de sociologische relevantie anderzijds wordt in tabel 37 een onderscheid gemaakt tussen de eerste en tweede generatie migranten.⁶

De algemene woonsituatie van de eerste en tweede generatie migranten is in de jaren '80 eveneens sterk verbeterd. Verder kunnen we uit tabel 37 afleiden dat deze woonsituatie sterk verschilt naar nationaliteit. Zo zien we dat de huishoudens waarvan de referentiepersoon uit Europa afkomstig is relatief goed gehuisvest zijn en er op de verschillende woondimensies praktisch geen verschil bestaat tussen de eerste en de tweede generatie. Bij de Maghrebijnse huishoudens scoort de tweede generatie duidelijk beter. Vooral het aandeel zwakke scores ligt opvallend hoger (52.3%) bij de eerste generatie dan bij de tweede generatie (22.6%). Van de tweede generatie Turkse huishoudens scoort een groter percentage zwak, maar ook een groter percentage goed op de centrale woonindicator. Vooral inzake woningkwaliteit, comfort en woningbezetting scoort de tweede generatie Maghrebijnen en Turken beter. Het aandeel eigenaars en eengezinswoningen ligt echter hoger bij de eerste generatie. Hierbij moet wel voor ogen worden gehouden dat deze indicatoren sterk leeftijdsgebonden zijn en dat de gemiddelde leeftijd bij de eerste generatie duidelijk hoger ligt dan bij de tweede generatie. We kunnen met andere woorden stellen dat, met uitzondering van de woonomgeving, de woonsituatie van de tweede generatie migranten beter is dan die van de eerste generatie.

Tabel 34: Woonindicatoren (%) naar nationaliteit en leeftijd referentiepersoon, België, 1981-1991.

	eigenaars		eengezinsw.		vóór 1946		oncomfor- tabel		weinig kamers		klein		zwak		goed	
	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991
alle huishoudens																
België	63.0	66.7	74.3	75.5	49.2	36.8	28.5	16.0	3.9	4.3	5.8	4.2	13.9	6.7	11.5	17.2
EU-Europa	40.8	53.6	63.6	66.2	55.0	43.2	25.1	12.9	7.4	8.4	10.3	6.2	22.9	9.6	8.5	14.4
niet-EU-Europa	35.1	34.8	56.4	46.1	58.0	46.3	32.8	18.2	5.3	13.2	6.1	11.0	31.5	27.3	7.9	5.5
Turkije	12.6	37.9	54.7	52.5	78.9	48.9	63.4	25.5	43.7	44.9	50.0	32.5	73.5	39.7	0.6	2.7
Marokko	11.1	30.0	29.5	32.3	80.6	64.0	55.1	33.2	41.0	40.5	43.8	38.4	77.3	51.6	0.0	1.6
overige Maghreb	20.3	25.4	43.2	51.4	69.4	54.0	43.1	23.3	26.0	30.6	26.0	27.8	50.0	37.5	2.9	0.0
overige	14.0	18.7	37.1	34.2	51.3	38.3	25.3	19.8	9.8	10.8	12.9	12.7	32.0	28.0	10.0	11.0
< 40 jaar																
België	50.0	52.5	71.9	72.2	39.9	33.2	17.1	10.5	4.4	6.9	6.8	5.7	12.0	6.8	14.1	17.6
Europa	32.9	42.0	58.7	60.3	51.1	42.0	21.4	11.7	7.7	10.6	10.8	7.3	22.9	12.9	8.3	11.7
Turkije	13.9	39.4	54.8	50.6	79.0	47.1	63.4	23.8	34.8	44.7	43.5	27.6	67.3	41.4	0.9	3.4
Maghreb-landen	10.2	21.8	24.8	30.3	73.1	60.8	53.4	30.7	28.3	29.1	32.1	27.9	69.0	48.6	0.4	0.9
overige	7.8	9.1	24.6	28.1	50.9	37.9	26.2	21.8	11.4	8.1	17.1	10.2	37.8	35.4	7.3	7.1
40-64 jaar																
België	70.9	74.1	78.8	80.1	44.5	32.3	22.9	11.3	5.4	4.9	6.9	4.3	11.7	5.1	13.7	20.9
Europa	47.4	60.6	68.4	69.5	56.7	41.2	24.1	11.5	8.2	9.7	10.9	6.6	22.9	8.0	9.3	16.9
Turkije	10.8	35.2	55.4	57.7	79.7	50.8	64.4	26.7	58.1	47.2	60.8	40.6	82.2	38.6	0.0	1.8
Maghreb-landen	16.0	36.9	42.6	40.9	86.5	62.4	52.2	32.1	53.8	51.3	53.2	47.9	77.5	49.6	0.7	1.7
overige	21.8	26.9	55.3	41.0	49.4	36.6	17.1	16.8	9.4	18.0	8.2	20.1	20.5	21.7	16.7	14.5
65 en ouder																
België	64.1	69.7	69.7	71.8	66.5	46.7	49.7	29.5	0.9	0.8	2.8	2.4	19.4	9.1	5.4	11.0
Europa	41.5	57.3	59.9	66.9	64.5	50.8	47.3	19.9	1.6	1.3	4.1	3.8	26.3	10.1	5.5	12.3
Turkije	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Maghreb-landen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
overige	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Bron: Nationaal Instituut voor de Statistiek: gegevens van de Volkstellingen van 1.3.1981 en 1.3.1991 (steekproef 1/70).

Tabel 35: Woonindicatoren (%) naar nationaliteit referentiepersoon, Gewesten, 1981-1991.

	eigenaars		eengezinsw.		vóór 1946		oncomfor- tabel		weinig kamers		klein		zwak		goed	
	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991
Vlaanderen																
België	66.9	69.8	79.6	80.0	41.6	29.4	29.0	16.0	4.7	4.4	6.2	4.1	11.6	5.2	12.9	19.6
Europa	39.9	54.5	67.7	68.5	33.2	24.6	16.8	8.2	6.5	7.1	8.4	5.4	13.9	5.2	17.3	26.1
Turkije	16.8	45.7	63.2	65.2	78.8	42.4	59.6	17.9	41.1	45.1	50.5	33.3	65.6	34.1	1.1	4.4
Maghreb-landen	12.4	23.9	52.8	48.9	70.0	52.9	45.5	31.1	38.8	37.8	37.2	30.8	60.0	45.9	0.8	2.7
overig	15.8	17.1	47.4	38.7	36.2	30.0	16.4	18.3	10.7	14.7	12.0	13.0	19.7	22.2	12.7	12.5
Wallonië																
België	65.2	67.7	81.6	82.0	62.0	50.5	28.7	16.1	3.0	4.5	5.0	4.4	13.5	7.4	11.3	15.1
Europa	50.0	60.7	81.0	80.7	63.0	51.8	27.6	13.7	7.1	8.4	10.7	5.9	20.3	9.2	6.1	10.2
Turkije	9.4	21.0	75.5	65.6	73.5	47.5	66.0	32.1	47.2	43.5	41.5	27.4	-	-	-	-
Maghreb-landen	13.6	31.3	56.3	62.2	76.7	48.7	48.9	20.0	29.5	36.8	29.5	31.6	59.3	30.8	1.2	1.5
overig	17.6	22.8	56.1	50.8	55.2	38.7	29.9	15.4	9.3	4.7	11.1	9.3	30.5	24.7	12.4	14.3
Brussel																
België	34.1	42.8	21.4	24.6	51.8	40.1	25.2	16.1	2.2	3.2	5.7	4.2	29.4	15.2	4.1	7.1
Europa	18.6	30.1	15.6	20.0	61.5	50.2	30.4	18.0	8.5	11.0	10.7	8.9	43.4	23.0	3.5	5.3
Turkije	7.1	34.5	9.5	3.4	86.8	77.0	69.2	40.4	45.2	45.8	59.5	35.6	-	-	-	-
Maghreb-landen	12.6	31.7	8.2	14.8	85.0	78.1	59.8	38.3	42.0	40.9	47.9	42.9	87.3	65.5	0.0	0.0
overig	9.2	16.6	11.1	15.6	57.5	47.4	26.8	25.0	9.6	12.6	15.4	15.2	43.0	37.7	5.4	5.8

Bron: Nationaal Instituut voor de Statistiek: gegevens van de Volkstellingen van 1.3.1981 en 1.3.1991 (steekproef 1/70).

Tabel 36: Vergelijking woningbezetting naar nationaliteit referentiepersoon, België, 1991.

	gemiddeld aantal	gemiddeld aantal	gemiddeld aantal	woonkamers		oppervlaktenorm	
	huishoudleden	woonkamers	slaapkamers	eerder weinig tot weinig	veel	eerder klein tot klein	ruim
Alle huishoudens							
België	2.49	4.32	2.65	45.3	13.0	25.2	35.9
EU-Europa	2.68	4.13	3.61	55.8	9.1	31.5	31.2
niet-EU-Europa	2.41	3.75	3.08	59.4	7.7	38.5	28.6
Turkije	4.51	4.27	2.73	81.6	2.8	67.8	8.5
Marokko	4.32	4.09	2.5	78.5	3.9	69.5	7.8
overige Maghreb	3.47	3.83	2.53	79.2	8.3	68.1	11.1
overigen	2.33	3.5	2.72	68.5	9.0	51.4	22.6
1 persoon							
België	-	3.49	2.23	27.7	20.3	19.9	51.0
EU-Europa	-	3.23	2.27	38.7	16.0	26.5	47.7
niet-EU-Europa	-	2.91	2.76	50.0	11.8	26.5	35.3
Turkije	-	2.64	2.36	56.0	8.0	20.0	36.0
Marokko	-	2.69	2.05	50.5	5.4	40.9	23.7
overige Maghreb	-	2.76	2.33	57.1	14.3	52.4	19.0
overigen	-	2.7	2.89	61.1	9.3	50.8	27.7
2 personen							
België	-	4.13	2.45	36.0	14.7	20.5	42.5
EU-Europa	-	3.88	2.32	41.3	10.7	21.4	43.0
niet-EU-Europa	-	3.5	3.68	50.0	4.5	36.4	31.8
Turkije	-	3.68	1.82	46.4	7.1	28.6	25.0
Marokko	-	2.94	1.57	75.9	1.9	50.0	13.0
overige Maghreb	-	3.17	1.67	75.0	8.3	66.7	16.7
overigen	-	3.15	1.76	73.0	8.1	56.8	23.0
3 of meer pers.							
België	4.46	4.98	3.07	63.5	7.2	32.0	21.4
EU-Europa	4.44	4.69	2.93	71.5	4.9	39.2	17.2
niet-EU-Europa	4.8	4.71	3.0	74.3	5.7	51.4	20.0
Turkije	5.61	4.52	2.88	88.7	1.7	77.8	3.5
Marokko	6.4	4.75	2.82	87.9	3.8	82.4	1.7
overige Maghreb	5.84	4.62	2.9	92.3	5.1	76.9	5.1
overigen	4.87	4.77	2.99	76.1	9.2	49.3	15.5

Bron: Nationaal Instituut voor de Statistiek: gegevens van de Volkstellingen van 1.3.1981 en 1.3.1991 (steekproef 1/70).

Tabel 37: Evolutie woonindicatoren naar nationaliteit en 1ste/2de generatie, België, 1981-1991.

	eigenaars		eengezinsw.		vóór 1946		oncomfortabel		weinig kamers		klein		zwak		goed	
	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991
alle huishoudens																
België	63.0	66.7	74.3	75.5	49.2	36.8	28.5	16.0	3.9	4.3	5.8	4.2	13.9	6.7	11.5	17.2
EU-Europa	40.8	53.6	63.6	66.2	55.0	43.2	25.1	12.9	7.4	8.4	10.3	6.2	22.9	9.6	8.5	14.4
niet-EU-Europa	35.1	34.8	56.4	46.1	58.0	46.3	32.8	18.2	5.3	13.2	6.1	11.0	31.5	27.3	7.9	5.5
Turkije	12.6	37.9	54.7	52.5	78.9	48.9	63.4	25.5	43.7	44.9	50.0	32.5	73.5	39.7	0.6	2.7
Marokko	11.1	30.0	29.5	32.3	80.6	64.0	55.1	33.2	41.0	40.5	43.8	38.4	77.3	51.6	0.0	1.6
overige Maghreb	20.3	25.4	43.2	51.4	69.4	54.0	43.1	23.3	26.0	30.6	26.0	27.8	50.0	37.5	2.9	0.0
overige	14.0	18.7	37.1	34.2	51.3	38.3	25.3	19.8	9.8	10.8	12.9	12.7	32.0	28.0	10.0	11.0
1ste generatie																
Europa	41.1	52.4	63.5	65.3	55.6	43.6	25.3	12.7	7.9	7.9	10.9	6.1	24.2	9.7	9.1	16.5
Turkije	13.6	38.9	55.4	56.5	77.9	48.2	63.6	25.3	45.2	47.4	50.8	34.0	72.6	37.4	0.6	2.0
Maghreb-landen	14.1	31.8	32.9	35.7	79.2	65.2	52.3	33.6	39.3	41.6	42.1	41.0	73.1	52.3	0.3	1.1
overige	12.3	19.1	32.6	34.7	53.7	37.8	27.0	17.4	11.3	12.1	14.7	14.3	36.7	27.3	10.6	11.6
2de generatie																
Europa	41.0	55.2	65.3	66.9	52.9	43.3	24.9	12.0	6.0	9.7	8.8	6.9	19.2	9.9	7.0	10.5
Turkije	-	39.4	-	39.4	-	41.5	-	17.5	-	30.3	-	24.2	-	40.0	-	5.7
Maghreb-landen	-	20.0	-	32.1	-	42.8	-	22.2	-	24.7	-	17.3	-	22.6	-	3.2
overige	20.0	25.5	58.2	42.2	50.9	30.0	29.1	21.4	9.1	8.3	10.9	8.3	26.4	30.4	3.8	8.7

Bron: Nationaal Instituut voor de Statistiek: gegevens van de Volkstellingen van 1.3.1981 en 1.3.1991 (steekproef 1/70).

4.2 DEMOGRAFISCHE STRUCTUREN EN SOCIO-ECONOMISCHE BEWONERSCATEGORIEËN VERSUS HUISVESTING IN GEOGRAFISCH PERSPECTIEF

In paragraaf 3.2 hebben wij het uitsluitend gehad over de geografische of ruimtelijke dimensie van de woningkenmerken als dusdanig, zonder dat daarbij kenmerken van de bewoners aan bod kwamen (met uitzondering van 'autobezit' dat evenwel als comfortindicator wordt beschouwd).

In deze paragraaf is het de bedoeling om enkele kenmerken met betrekking tot de bewoners van naderbij te analyseren, althans voor zoverre deze indicatoren voorkomen in de finale tabellen van de Woningtelling én belangrijk zijn om woonsituaties te evalueren (b.v. de grootte van het gezin). Deze gegevens hebben betrekking op het huishouden als geheel en op de referentiepersoon (meestal gezinshoofd).

In een eerste fase (par. 4.2.1) worden de ruimtelijke patronen nagegaan met betrekking tot huishoudstructuren en kenmerken van de referentiepersonen zonder input van gegevens over de woningen. In een tweede fase (par. 4.2.2) worden de woning- én bewonerskenmerken samen onderzocht en in verband gebracht met elkaar in een globale synthese op nationaal niveau. Er zal ook getoetst worden in hoeverre Vlaanderen en Wallonië verschillen door een aparte synthese voor beide gewesten.

4.2.1 RUIMTELIJKE PATRONEN VAN DEMOGRAFISCHE STRUCTUREN EN SOCIO-ECONOMISCHE BEWONERSCATEGORIEËN

Zoals in de paragrafen 3.2.1, 3.2.2 en 3.2.3 worden eerst een paar individuele indicatoren behandeld naar ruimtelijke spreiding om daarna deze gegevens, via de reeds herhaaldelijk gebruikte techniek van de hiërarchische classificatie, samen te brengen in een synthesepatroon. Dit moet de lezer opnieuw in staat stellen om verschillende indicatoren samen te evalueren naar ruimtelijke spreiding en eventuele ruimtelijke 'onevenwichten' tussen regio's, tussen stad en platteland, tussen centrum en periferie enzovoort te achterhalen.

4.2.1.1 Enkele individuele indicatoren met betrekking tot huishoudgrootte en leeftijd van de referentiepersoon

In het deel met betrekking tot de woningkenmerken *sensu stricto* zijn onder andere elementen als woningoppervlakte en aantal kamers (par. 3.2.3) behandeld, maar waardegeladen uitspraken in termen van al of niet voldoende ruimte zijn hierbij opzettelijk achterwege gelaten. Het is evident dat een middelgrote of grote woning meer kans maakt om aan de woonbehoeften van een gezin te voldoen dan een kleine woning, maar uiteindelijk bepaalt de gezinsgrootte en de leeftijdsstructuur of een woning een voldoende of geschikte omvang heeft. Daarom kan slechts een gefundeerd oordeel over het woningbestand naar voren gebracht worden door ook rekening te houden met demografische elementen rond leeftijd en gezinsstructuur.

Eén van de voornaamste indicatoren is de grootte van het huishouden, waarbij onder 'huishouden' het gezin alsook eventuele inwonenden (zoals ouders) wordt verstaan die eveneens onderdak vinden in dezelfde, individuele wooneenheid. Vermits echter het fenomeen van de inwonenden beperkt is geworden in onze huidige maatschappij, lopen de gemiddelden voor huishoudgrootte en gezinsgrootte weinig uiteen.

De gemiddelde huishoudgrootte voor België bedraagt 2.49, meteen ook het cijfer voor Wallonië. Vlaanderen situeert zich daar enigszins boven met 2.58 en Brussel (ver) daaronder met 2.04. Wanneer wij echter de gemiddelde huishoudgroottes voor onze 589 gemeenten in klassen opdelen, blijkt toch nog een relatief groot

verschil tussen de hoogste en de laagste klasse. Hierbij lijkt het ons logisch dat wij aan deze twee extreme groepen, namelijk de zeer kleine huishoudens en de grote huishoudens, het meest aandacht besteden. Aan hun specifieke huisvestingsbehoeften wordt immers niet tegemoet gekomen door de modale woning.

De ruimtelijke structuur van de gemiddelde huishoudgrootte (Kaart 27), brengt meteen een aantal ruimtelijke tegenstellingen aan het licht die reeds bij vorige patronen werden onderkend.

Zo vallen op de eerste plaats de systematisch lage waarden op in steden. Alle grootsteden, Brussel-19, Antwerpen, Liège, Gent en Charleroi beantwoorden hieraan. Vooral in het Luikse zet dit patroon van kleine huishoudens zich door in de ruimere omgeving. Kleine huishoudens zijn eveneens de regel in heel wat regionale steden zoals Mons, La Louvière, Tournai, Verviers en Arlon alsook Oostende, Mechelen en Leuven en, in mindere mate, ook Namur, Kortrijk, Brugge, Aalst, Turnhout. Sint-Niklaas en vooral de bipool Hasselt-Genk vormen de voornaamste uitzonderingen. Tenslotte vinden wij ook kleine huishoudens terug in een aantal kleinere steden zoals Nivelles, Tienen, Diest, Spa of Eupen alsook in de kustzone die trouwens de kleine steden Knokke-Heist, Blankenberge en Nieuwpoort omvat⁷. Hiermee wordt een gekend fenomeen opnieuw bevestigd, namelijk een concentratie van kleine gezinnen in het stedelijke milieu, aangevuld met de kust en het oude industriële gebied van het Centrum en de Borinage in het westelijke deel en het Luikse in het oostelijke deel van de (voormalige) Waalse industrie-as.

Het contrast met de hoge waarden is groot. Het meest in het oog springend zijn de Antwerpse en Limburgse Kempen die reeds decennia een grote bevolkingsdynamiek vertonen wat resulteert in een jonge bevolking en, globaal genomen, grotere gezinnen (hoewel men recent een verzwakking van het fenomeen vaststelt - Van der Haegen 1994). De vestiging van jonge gezinnen brengt ook een bijzondere bevolkingsdynamiek mee in de peri-urbane gordels rond sommige steden. Dit komt onder andere tot uiting rond Brugge en Namur (zowel ten noorden met uitlopers tot diep in Waals-Brabant als naar het zuiden, reikend tot in de Ardennen). Verder zijn er hoge waarden in bepaalde gemeenten van de Oostkantons (Bijlingen, Amel, Sankt-Vith, Burg-Reuland) en in de zuidelijke Ardennen rond Bastogne. In feite kan men bijna spreken van een as Brussel-Namur-Bastogne-Arlon.

Om tot een verklaring of verduidelijking van deze patronen te komen zijn andere indicatoren zeer nuttig.

Kaart 28a en 28b tonen het spreidingspatroon van eenpersoonshuishoudens. Uit de kaart met de relatieve gegevens (Kaart 28a) komt hun oververtegenwoordiging in steden naar voren alsook hoge waarden aan de kust. Daarbuiten is er sprake van een noord-zuid-contrast met een groter aandeel eenpersoonshuishoudens in Wallonië dan in Vlaanderen. De kaart met de absolute aantallen (Kaart 28b) maakt evenwel duidelijk dat het in wezen om een stedelijk fenomeen gaat en dan vooral in de grotere steden als Brussel, Antwerpen, Liège, Gent, Charleroi maar ook Namur, Mons, Brugge, Oostende en Leuven.

Uit opeenvolgende kaarten blijkt hoe die eenpersoonshuishoudens moeten geïnterpreteerd worden.

De spreiding van de ongetrouwde referentiepersonen (Kaart 29) en van de alleenstaande vrouwen (waarvan de kaart hier niet is opgenomen) is quasi identiek aan die van de eenpersoonshuishoudens. Dit kan in zekere mate doorgetrokken worden tot het spreidingspatroon van huishoudens met een (al of niet alleenstaande) vrouwelijke referentiepersoon (Kaart 30) wat meestal neerkomt op een vrouwelijk gezinshoofd. Niettemin zijn, in dit laatste geval, de hoge waarden sterker verspreid, ook buiten de steden, en komt vooral de Waalse industrie-as nu veel sterker in het patroon tot uiting. Het gaat niet alleen om ongehuwden (Kaart 28) maar ook om gescheiden referentiepersonen (Kaart 31) of weduwen/weduwnaren (Kaart 32).

Kaart 33 met de referentiepersonen jonger dan 25 jaar toont ook een groot ruimtelijk parallelisme met de eenpersoonshuishoudens en wijst op een concentratie van alleenwonende jongeren in steden.

De oude gezinshoofden (referentiepersoon van 65 jaar of ouder - Kaart 34) zijn in enige mate stadsgebonden, maar komen vooral voor in gebieden met een verouderde leeftijdsstructuur (zoals in de Westhoek, het Henegouwse of Haspengouwse platteland, inclusief het Hageland ten oosten van Leuven, de Ardennen). Dit staat in tegenstelling tot gebieden met een minder verouderde leeftijdsstructuur, hetzij door een grotere natuurlijke dynamiek van de bevolking (zoals in de Kempen), hetzij door een migratiedynamiek van de

bevolking zoals in de banlieues rond de grote steden (bijvoorbeeld de suburbane ring rond Brussel en dan vooral de zuid-zuidoostelijke rand), hetzij door een combinatie van beide vermits de suburbanisatie vooral jonge gezinnen aantrekt.

Huishoudens met oude én jonge referentiepersonen komen dus duidelijk samen voor in de grotere steden. De structuur van Brussel-19, interessant én revelerend onder andere omdat er geen fusie van gemeenten heeft plaatsgevonden, toont aan dat de ouderen zich vooral concentreren in bepaalde deelgemeenten (Ganshoren, Jette, Sint-Agatha-Berchem, Anderlecht, Vorst, Ukkel, Oudergem) terwijl andere een relatief jonge structuur vertonen zoals Sint-Gillis en Elsene. Vaak zijn dit ook gemeenten met een belangrijk aandeel immigranten (par. 4.2.1.2) waarvan de demografische structuur (veel) jonger is dan van de Belgische bevolking. De gemeente Brussel neemt een intermediaire positie in. Uit dit voorbeeld wordt duidelijk dat de waarden voor de andere steden (die wél een fusie hebben gekend) al te vaak slechts een gemiddelde vormen van sterk uiteenlopende structuren binnen de grenzen van de fusiegemeente. Daarom zal hier dieper worden op ingegaan door bepaalde patronen te hernemen op het niveau van de buurten (ref. deel 5) waardoor deze gevoelige verschillen op intragemeentelijke schaal worden duidelijk gesteld.

Het patroon van de huishoudens met oude referentiepersonen (Kaart 34) is, zoals reeds aangehaald, opvallend ondervertegenwoordigd in de Kempen. Dit belet niet dat zich ook daar, evenals in de banlieues van de steden, een verouderingsproces aftekent onder de vorm van een duidelijke toename in de evolutie van het aantal oudere huishoudhoofden tussen de telling van 1981 en deze van 1991 (Kaart 35). Hetzelfde geldt voor referentiepersonen die in een weduwstaat verkeren.

Door een soort inhaalbeweging van Vlaanderen t.o.v. Wallonië wat de veroudering van de bevolking betreft, alsook door een steeds verdergaande gezinsverdunning, stellen wij een grotere toename in Vlaanderen vast bij de evolutie van een- en tweepersoonshuishoudens (Kaart 36, 37). Dit maakt het bijzonder moeilijk te beoordelen of het woningbestand al dan niet is aangepast, niet alleen omdat het huidige woningbestand moet beantwoorden aan de specifieke woonnoden van de aanwezige huishoudtypes maar dat ook moet geanticipeerd worden op evoluties die de impact van bepaalde huishoudtypes in de nabije toekomst grondig kunnen wijzigen.

Meteen betekent dit ook dat wij ons moeten hoeden voor clichés. Omwille van de jongere demografische structuur in Vlaanderen zijn wij dermate gewoon te denken in termen van grotere gezinnen in Vlaanderen en kleinere in Wallonië (met uitzondering van gemeenten met veel immigranten). De ruimtelijke structuur met betrekking tot huishoudens van 4 personen of meer (Kaart 38) is daarom enigszins verrassend door de hoge waarden die in de Ardennen terug te vinden zijn en dan vooral op de as Brussel-Namur-Arlon. Ook de evolutie van de grotere gezinnen (met waarden boven 1.0, voornamelijk in het zuiden van België) verwijst naar verschuivingen binnen en gelijkschakelingen tussen de beide regio's met betrekking tot huishoudgroottes.

4.2.1.2 Enkele individuele patronen met betrekking tot eigenaars versus huurders en referentiepersonen van vreemde nationaliteit

Dat het aantal huurders traditioneel hoger ligt in steden dan in suburbaan en landelijk gebied is een gekend fenomeen en wordt ook bevestigd door de spreiding van de huurders (Kaart 39) waar de grote steden, Brussel-19, Antwerpen, Liège, Gent en Charleroi maar ook Namur, Leuven, Mechelen, Oostende, Nivelles, Spa enz. tot de klasse met de hoogste percentages behoren. De frequente aanwezigheid in steden van vele alleenwonende jongvolwassenen en talrijke carrièrestarters die nog niet de financiële middelen hebben noch een duidelijk toekomstperspectief om tot eigendomsverwerving over te gaan, zijn hiervoor het voornaamste verklarende element. De hoge waarde voor Ottignies - Louvain-la-Neuve is hiervoor zeer illustratief. Het gaat vaak om bewoners van een appartement.

Anderzijds is er een groep van bejaarden en marginalen die, bij gebrek aan financiële middelen, nooit tot eigendomsverwerving zijn kunnen of willen overgaan.

Niettemin wijst de evolutie van het 'huren' tussen 1981 en 1991 (Kaart 40) erop dat de tendens tot huren ook in heel wat steden afneemt en dat gemeenten waar het huren toeneemt zich vaak buiten het stedelijke milieu situeren. Daarbij trekt Kaart 42 in belangrijke mate de aandacht op de provincies Namur en Luxembourg. Niettemin moeten wij ons hoeden voor al te radicale conclusies als zou zich hier een nieuw proces ontwikkelen, omdat het hier gaat om kleine absolute aantallen. Niettemin kan de nieuwe functie van Namur, als hoofdstad van het Waalse Gewest, zich hier misschien uiten in een verhoogde aantrekkingskracht van de ruimere omgeving van de stad (inclusief meer huurders).

Het procentueel aantal woningen bewoond door eigenaars levert vanzelfsprekend een beeld op dat complementair is aan dat van de huurders. Om die reden is het hier ook niet opgenomen. Uit het ruimtelijke patroon blijkt evenwel dat het aandeel woningen bewoond door eigenaars, buiten de steden, globaal genomen hoger ligt in het oostelijk deel van het land dan in het westelijk deel en dat er dus eerder een west-oost- dan een noord-zuid-tegenstelling bestaat wat de relatieve eigendomsstructuur betreft. Uit het absolute patroon van het aantal woningen bewoond door de eigenaars (Kaart 41) komt deze tegenstelling niet meer tot uiting en is het de bebouwingsdichtheid die het patroon bepaalt.

Ook de nationaliteit van de referentiepersoon (Kaart 42, 43, 44) vormt een interessant gegeven.

De nationaliteit op zich zou van geen belang zijn, ware het niet dat met deze nationaliteit een heel sterke sociaal-economische dimensie verbonden. Dit houdt onder andere in dat de 'rijke' vreemdelingen zich heel sterk kunnen richten tot de beste (zeg ook duurste) segmenten van de woningmarkt en er zelfs een opwaartse druk veroorzaken op de prijzen (b.v. in de omgeving van Brussel of in de gemeenten aan de Nederlandse grens). De 'armere' vreemdelingen, vaak afkomstig van een Arabisch land, vluchtelingen en asielzoekers bevinden zich in een totaal andere financiële situatie en dienen zich vaak tevreden te stellen met de slechtere segmenten van het woningaanbod.

Wij moeten hier onmiddellijk vermelden dat de finale tabellen van de Woningtelling, geen onderscheid maken naar nationaliteit (zoals dit voor de gegevens uit de Volkstelling wél het geval is). De indicatieve waarde van het gegeven 'referentiepersoon van vreemde nationaliteit' (Kaart 42) wordt hierdoor gevoelig beperkt gezien het sociaal zeer relevante onderscheid tussen de 'arme' vreemdelingen en de 'rijke' vreemdelingen niet kan gemaakt worden.

Daarom werden, voor deze monografie, een aantal speciale tabellen⁸ aangemaakt die wél dit onderscheid maken en waaruit inderdaad blijkt dat het gegeven 'nationaliteit' twee werelden omvat. Uit deze gegevens is een keuze gemaakt, weergegeven in twee kaartenreeksen, respectievelijk met betrekking tot referentiepersonen afkomstig uit EU-landen (exclusief Belgen - Kaartenreeks 43) en betreffende referentiepersonen van Turkse, Marokkaanse, Algerijnse of Tunesische nationaliteit (Kaartenreeks 44).

Uit deze kaartenreeksen kan men opmaken (i) waar de twee onderscheiden groepen zich concentreren en (ii) hun aandeel in de slecht uitgeruste en kleine woningen.

Uit het eerste punt, met name de concentratiezones, kan men afleiden dat de eerstgenoemde groep (Kaartenreeks 43) huishoudens omvat die zich in en vooral rond Brussel hebben gevestigd, in relatie tot Brussels internationale functies (EU, NAVO, buitenlandse ondernemingen) alsook huishoudens langs de landsgrenzen, grotendeels met een referentiepersoon van Franse, Luxemburgse, Duitse of Nederlandse nationaliteit.

De laatstgenoemde groep (Kaartenreeks 44) vertoont een tendens tot concentratie in de grotere steden (vooral bepaalde gemeenten uit het Brusselse, Antwerpen, Liège, Charleroi en Gent) en in gebieden waar zich steenkoolontginning en zware nijverheid ontwikkelde zoals de Waalse industrie-as met een duidelijke oostelijke en westelijke kern (resp. rond Liège en Mons/ Charleroi) alsook in Midden-Limburg (rond Genk).

Wat de huisvestingssituatie van deze groepen betreft, spreken de kaarten in feite voor zich.

De kaarten 43a en 44a tonen de comfortsituatie bij respectievelijk vreemdelingen met EU-nationaliteit en vreemdelingen met Turkse nationaliteit of uit de Maghreb (Marokko, Algerije, Tunesië). De grootte van de cirkels is equivalent met het aantal huishoudens van elk van beide nationaliteiten terwijl de cirkelsectoren het

aandeel weergeven van huishoudens die beschikken over groot comfort (zwart), die niet beschikken over klein comfort (wit) en een saldogroep (matig en klein comfort - gearceerd). Uit de vergelijking van beide kaarten springt de veel hogere aanwezigheid van groot comfort bij de EU-groep in het oog. Vooral de concentraties aan de grenzen gaan gepaard met goed uitgeruste woningen en dan vooral deze aan de Nederlandse grens. In dit laatste geval gaat het niet alleen om mensen uit de buurlanden die een gezin vormen met een Belg(ische) maar ook en misschien vooral om Nederlandse gezinnen die zich om fiscale redenen in België hebben gevestigd. De relatief belangrijke vertegenwoordiging in Knokke is hiervoor illustratief. Het gaat hier om een (zeer) welstellende groep. Dit belet evenwel niet dat, vooral te Antwerpen en te Gent, een niet verwaarloosbare groep mensen uit de EU, niet over klein comfort beschikt. Grootsteden trekken nu eenmaal een gemengde populatie aan (waaronder buitenlandse studenten) waarvan een aantal een eerder beperkt bestedingspatroon hebben en dus in de minder gunstige segmenten van de woningmarkt terecht komen. De comfortsituatie van huishoudens uit de vermelde Arabische landen is, zonder florissant te zijn, ook niet uitzonderlijk slecht gezien de aanwezigheid van klein en matig comfort (saldogroep) in belangrijke mate overheerst op de afwezigheid van klein comfort. Enkel in Gent is hun comfortsituatie bedenkelijk.

Uit Kaart 43b en 44b met de oppervlakte van de bewoonde woningen (zwarte sector: $< 55\text{m}^2$; witte sector: $\geq 125\text{m}^2$; gearceerde sector: saldogroep) blijkt dat beide nationaliteiten een tendens vertonen om eerder klein te wonen in de steden (voortvloeiend uit de aard zelf van het stedelijke woningweefsel) terwijl buiten de steden het verschil meer uitgesproken is met grotere woningen bij de EU-groep (vooral in de Noorderkempen). Hierbij moeten wij bedenken dat de Arabische immigranten, ondanks hun kleinere woning, meestal over een groter huishouden beschikken.

De Kaarten 43c en 44c tenslotte, geven het aandeel eigenaren (zwarte sector) weer voor beide nationaliteiten. De kaarten tonen bij vergelijking wel dat de eigendomsstructuur meer uitgesproken is bij de EU-nationaliteiten (opnieuw vooral langs de Nederlandse grens) maar dat het aantal eigenaars bij de Turken en Maghrebijnen verre van verwaarloosbaar is. Hier dient evenwel te worden opgemerkt dat vooral bij de Turken een streven naar eigendomsverwerving bestaat, minder bij Marokkanen. Dit komt onder andere tot uiting via het zeer groot aantal eigenaren te Gent, waar de aanwezigheid van de Turkse nationaliteit uitgesproken dominant is. Bovendien kan, teruggekoppeld naar de comfortsituatie, vermoed worden dat eigendomsverwerving vlotter verloopt indien de woningen minder goed uitgerust en dus goedkoper zijn.

4.2.1.3 Multivariate benadering

Het spreekt voor zich dat het erg belangrijk is om de confrontatie aan te gaan tussen de structuur van de woningmarkt *sensu stricto* (par. 3.2.1, 3.2.2, 3.2.3) en enkele demografische en sociaal-economische kenmerken zoals deze uit de voorgaande paragrafen.

Vooraleer echter tot deze confrontatie over te gaan en op die manier een typering van het Belgische woningbestand en haar bewoners naar voren te brengen, lijkt het ons nuttig om eerst een synthese (Tabel bij kaart 45 en Kaart 45) te brengen van dié variabelen die betrekking hebben op de bewoners (huishoudens en referentiepersonen).

Bij de variabelen met betrekking tot de omvang van het huishouden werden enkele categorieën samengenomen zodat er uiteindelijk 5 indicatoren met betrekking tot de huishoudgrootte overbleven (Tabel bij kaart 45: variabelen 1 t.e.m. 5). De volgende variabele heeft betrekking op het geslacht van de referentiepersoon (vrouwelijk huishoudhoofd: variabele 6) en de leeftijd van de referentiepersoon, met name minder dan 25 jaar, van 25 t.e.m. 34 jaar, van 35 t.e.m. 44 jaar, van 45 t.e.m. 64 jaar en 65 jaar of meer (variabelen 7 t.e.m. 11). De variabelen 12, 13 en 14 hebben betrekking op de burgerlijke staat met respectievelijk de percentages voor ongehuwden, personen in weduwstaat en gescheiden terwijl de variabelen 15 en 16 de aandelen van eigenaars en huurders weergeven en variabele 17 de referentiepersonen van vreemde nationaliteit.

Zoals bij de andere onderdelen van de geografische analyse werd de gemiddelde verkoopprijs van bestaande huizen (variabele 18) alsook het gemiddelde inkomen per persoon (variabele 19) in rekening gebracht. Dit laatste gebeurde vanuit het oogpunt dat sociaal-economische variabelen in belangrijke mate kunnen aangereikt worden via een fiscale dimensie.

Ook hier, een synthese via de groeperingstechniek van de clusteranalyse of van de hiërarchische classificatie. Wanneer wij de profilering van de verschillende groepen nagaan (Tabel bij kaart 45) en hun ruimtelijke spreiding (Kaart 45), stellen wij vast dat groep 2 het meest uitgesproken profiel vertoont. Het betreft een kleine groep (24 gemeenten) van vooral (groot)steden zoals Brussel-19 (uitgezonderd Sint-Agatha-Berchem), Antwerpen, Liège, Gent, Leuven, Huy en Ottignies - Louvain-la-Neuve. De profilering duidt op zeer kleine gezinnen met een duidelijke dominantie van eenpersoonsgezinnen en jonge referentiepersonen (of althans een ondervertegenwoordiging van oudere). Bovendien bestaat er ook een duidelijke oververtegenwoordiging van vrouwelijke en ongehuwde zowel als gescheiden referentiepersonen.

In dit profiel uit zich dus de typische gezinsverdunning waarbij jongvolwassenen zelfstandig gaan wonen (gedeeltelijk bestaande uit een studentenpopulatie⁹ en jonge carrièrestarters) alsook de aanwezigheid van gebroken gezinnen. Van beide is bekend dat zij, in dergelijke stadia van de gezinscyclus, een stedelijke omgeving waarderen omwille van de nabijheid van de faciliteiten, de mogelijkheden van het openbaar vervoer en het aanbod aan kleine woningen zoals studio's en appartementen. Dit ligt eveneens in de lijn van een dominantie van huurders en een ondervertegenwoordiging van eigenaars. De belangrijke aanwezigheid van referentiepersonen van vreemde nationaliteit, gecombineerd met een zeker belang van zeer grote gezinnen (7 personen en meer) -en dit in schril contrast met de dominantie van eenpersoonshuishoudens- kan wijzen op de impact van de gastarbeidersgezinnen op het profiel van deze groep.

Groep 3 kent een profiel dat in belangrijke mate parallel loopt aan dit van groep 2, zij het onder een veel gematigder vorm. Het hoeft dan ook geen verwondering te wekken dat wij in deze (ruime) groep heel wat steden aantreffen (zoals Brugge, Oostende, Kortrijk, Sint-Niklaas, Aalst, Turnhout, Mechelen, Hasselt in Vlaanderen of Nivelles, Verviers, Spa, Namur, Charleroi, La Louvière, Mons, Tournai, Ath, Soignies, Arlon in Wallonië), maar er is duidelijk meer. Opvallend is dat quasi gans de kust (met uitzondering van Bredene) tot deze groep behoort, alsook het grootste deel van Henegouwen en het Luikse.

Men zou kunnen stellen dat de tegenpool van de groepen 2 en 3, bestaat uit groep 4 en in zekere mate ook groep 5 (die als een minder extreme versie van 4 kan doorgaan). In ieder geval gaat het hier om gemeenten waar, globaal genomen, grotere gezinnen aanwezig zijn (3 tot 6 personen) en een ondervertegenwoordiging van alleenstaande referentiepersonen zoals ongehuwden, echtgescheiden mensen en mensen in weduwstaat. Dit laatste is duidelijker het geval bij groep 4 dan bij groep 5 en hangt samen met de leeftijd van de referentiepersoon (gezinshoofd) die bij groep 4 - sterke aanwezigheid van referentiepersonen tussen 25 en 45 jaar- duidelijk jonger is dan bij groep 5. Het is ook opvallend dat, bij groep 4, de woningen bewoond door de eigenaars, globaal genomen en vergeleken met het Belgische gemiddelde, oververtegenwoordigd zijn.

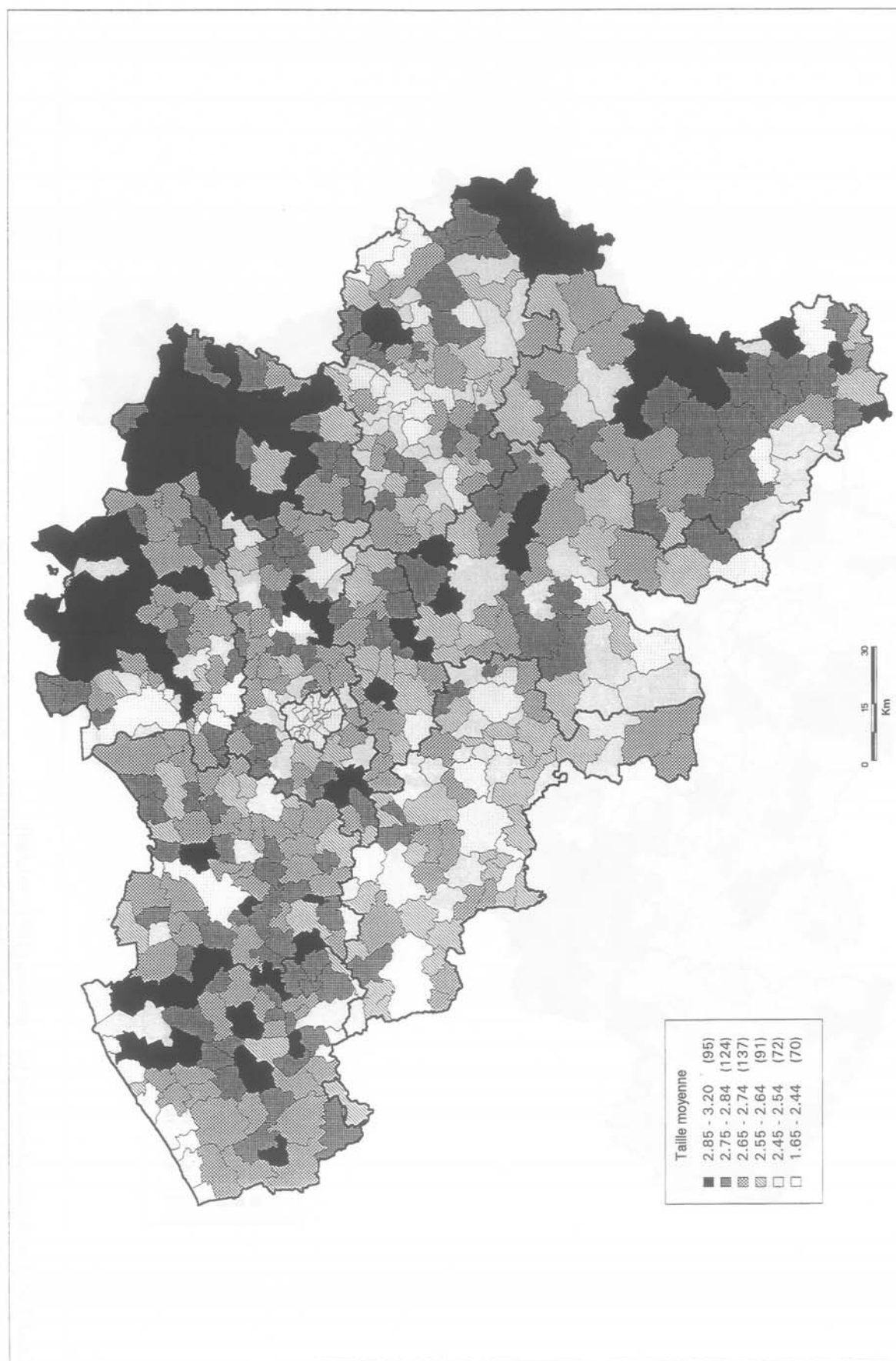
Bij de ruimtelijke spreiding van de groepen 4 en 5, valt onmiddellijk op dat zij een sterke concentratie in Vlaanderen vertonen. Het betreft West- en Oost-Vlaanderen en het Hageland voor de 'matige' groep 5 en de Kempen -zowel Antwerpse als Limburgse- voor de meer extreme groep 4. Verder komen ook heel wat gemeenten behorende tot groep 4 voor in het Luikse. Het Luikse is interessant door de mengeling van gemeenten met eerder kleinere gezinnen en huurders (groep 3) en gemeenten met grotere gezinnen en eigenaars (groep 4).

Tenslotte resten ons nog twee groepen te bespreken, namelijk groep 1 en groep 6. Zij vormen in zekere zin tegengestelden indien wij vooral rekening houden met de toegevoegde variabelen 'gemiddelde verkoopprijs' (variabele 18) en gemiddeld persoonsinkomen (variabele 19). Beide variabelen zijn uitgesproken positief, dit wil zeggen liggen boven het Belgische gemiddelde, wat wijst op een krachtige financiële positie in het geval van groep 1. Ze scoren daarentegen negatief in het geval van groep 6 wat wijst op een zwakkere financiële situatie in vergelijking met het nationale gemiddelde. Groep 6 vertoont eveneens een oudere structuur (oververtegenwoordiging van referentiepersonen van min. 65 jaar) wat zich ook uit in een zekere

oververtegenwoordiging van de weduwstaat. Tegelijk kenmerkt groep 6 zich nochtans ook door grotere gezinnen (5 personen en meer). Dit kan wijzen op een vermenging van rijpere gezinsstructuren met tendens tot verjonging, hoewel hier duidelijk een vraagteken moeten geplaatst worden.

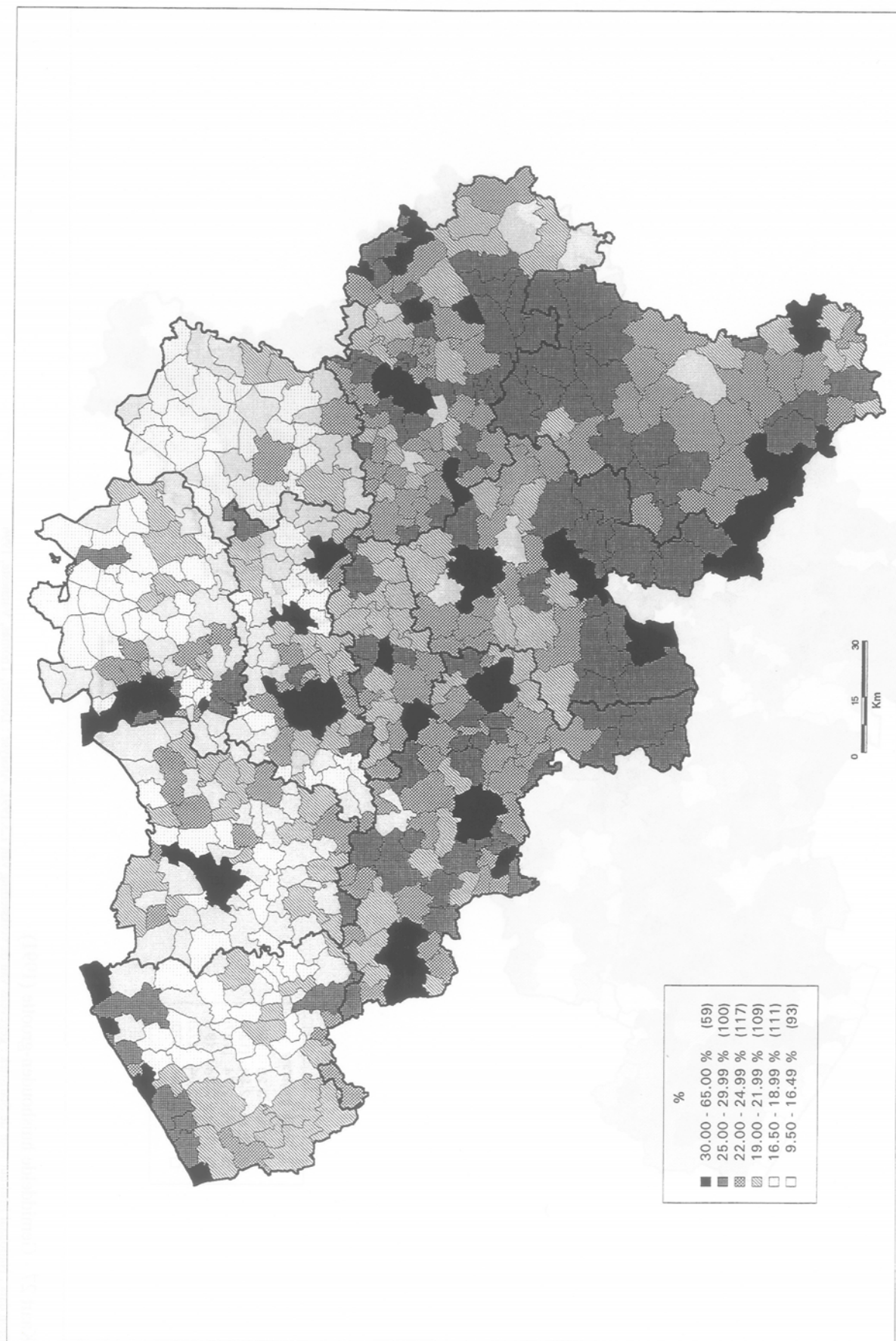
De spreiding van beide groepen laat zich duidelijk omschrijven. De 'gunstige' groep 1 concentreert zich in de banlieues¹⁰ van de grote steden of althans gedeelten daarvan zoals in Antwerpen, Liège, Gent en Charleroi maar ook en vooral rond Brussel. Hierbij zijn de in 1981 gemaakte vaststellingen zeer zeker nog altijd van toepassing, namelijk dat de rijke banlieue rond Brussel zich sterker naar het zuiden en het oosten ontwikkelt dan naar het noorden en het westen en dat daarbij de banlieues van Brussel en Leuven in belangrijke mate aaneengegroeid zijn. Het valt te verwachten dat 'het gat' Bertem-Huldenberg zich in de toekomst zal dichten, zeker nu de prijsontwikkeling van woningen in het Leuvense een bijkomende opwaartse druk ondervindt door de nieuwe functie van Leuven als hoofdplaats van Vlaams-Brabant. Hetzelfde kan eventueel ook verwacht worden in de richting van Nivelles (als nieuwe hoofdplaats van Waals-Brabant) en in de richting van Namur, als brug tussen de nationale hoofdstad en de regionale hoofdstad van Wallonië.

Groep 6 tenslotte kenmerkt vooral het minder verstedelijkte en minder geïndustrialiseerde Wallonië (vooral ten zuiden van de lijn Sambre-Maas), al is deze groep ook in de Vlaamse Westhoek vertegenwoordigd.



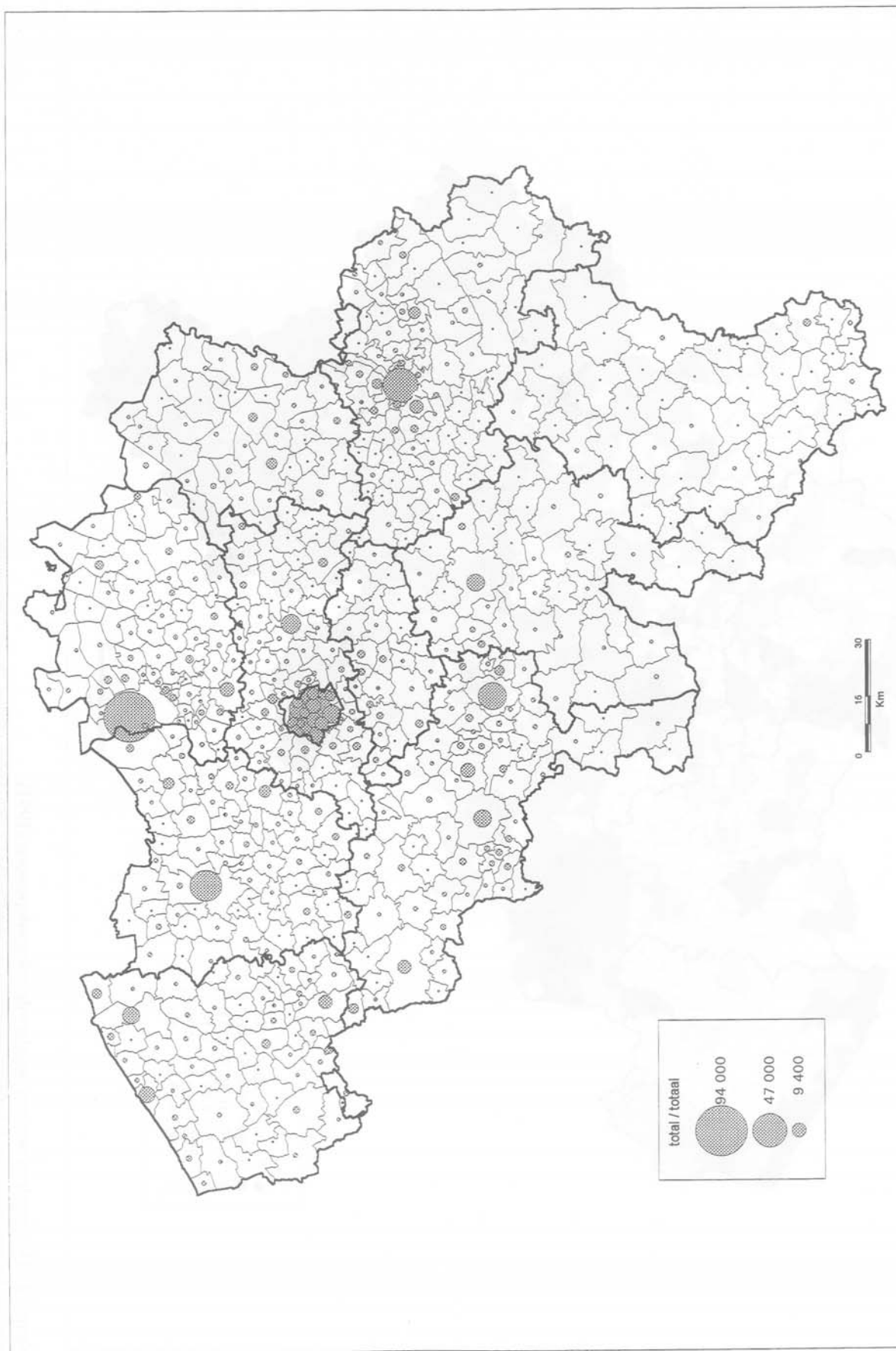
Kaart 27 - Gemiddelde huishouden-grootte (1991)

Bron data : Nationaal Instituut voor de Statistiek : gegevens van de volkstelling van 1.3.1991; Analyse : Debeer, Thomas, Vanneste, 1996



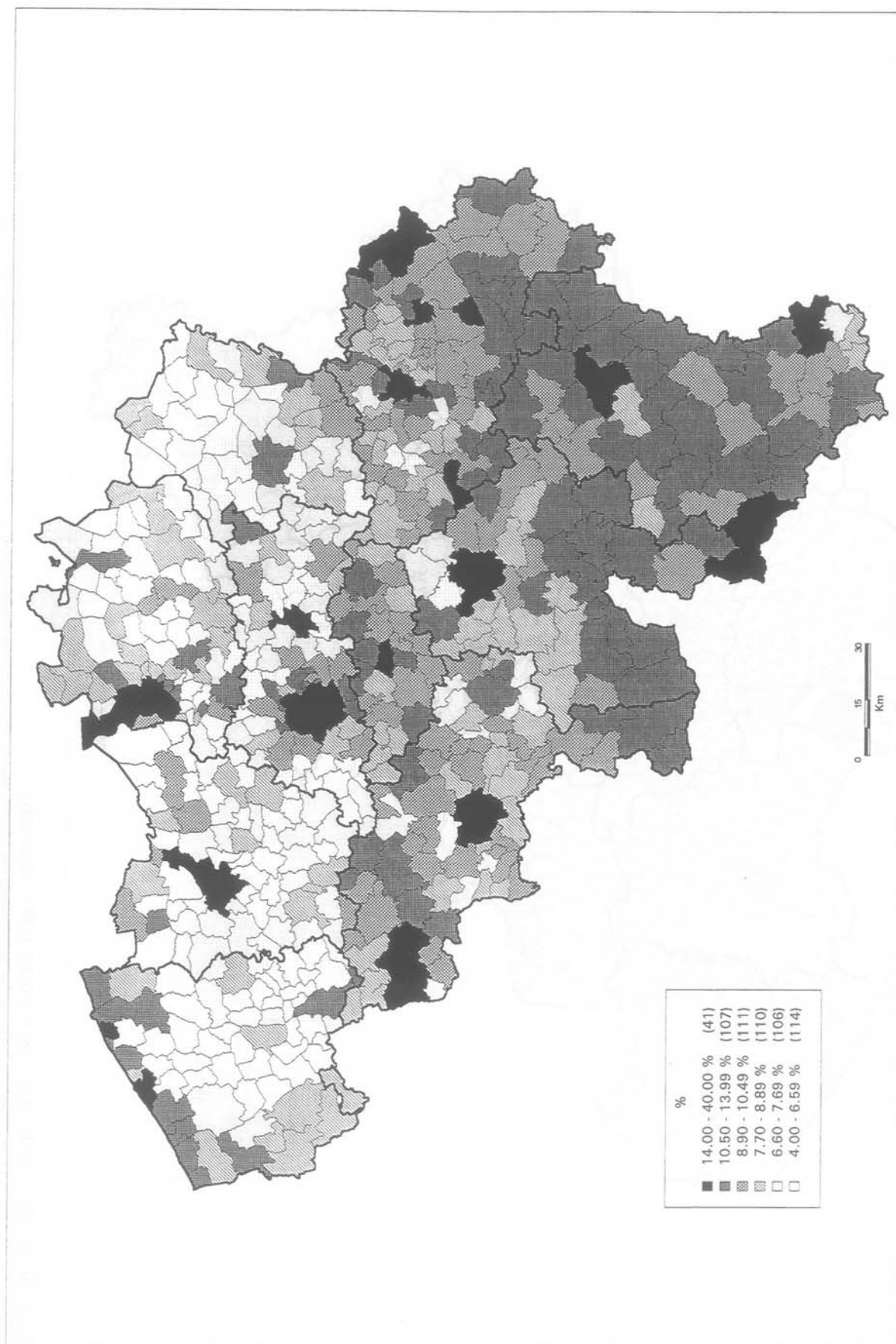
Kaart 28a - Huishoudens bestaande uit 1 persoon (1991 - relatief)

Bron data : Nationaal Instituut voor de Statistiek : gegevens van de volkstelling van 1.3.1991; Analyse : Debeer, Thomas, Vanneste, 1996



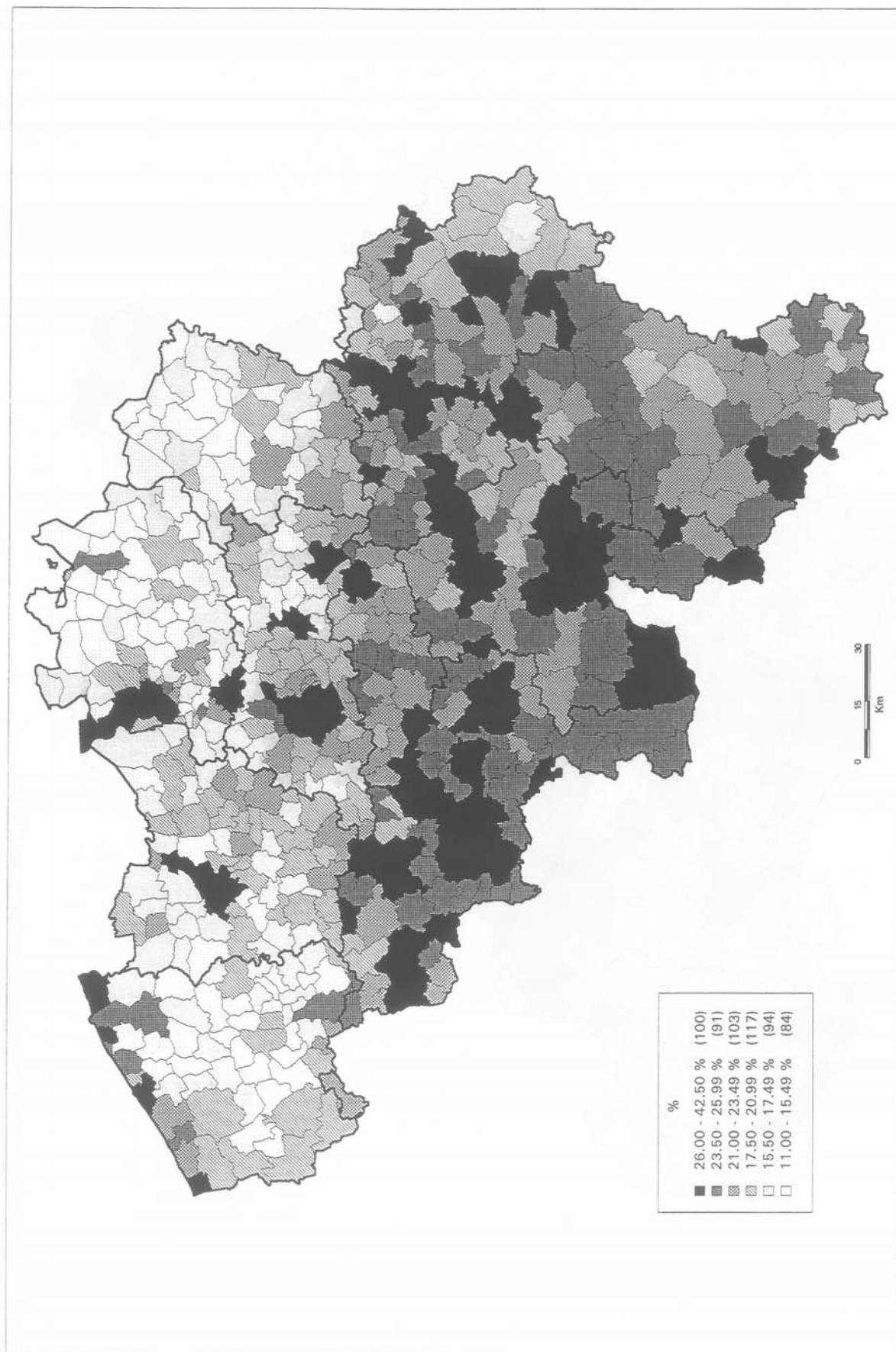
Kaart 28b - Huishoudens bestaande uit 1 persoon (1991 - absoluut)

Bron data : Nationaal Instituut voor de Statistiek : gegevens van de volkstelling van 1.3.1991; Analys : Debeer, Thomas, Vanneste, 1996



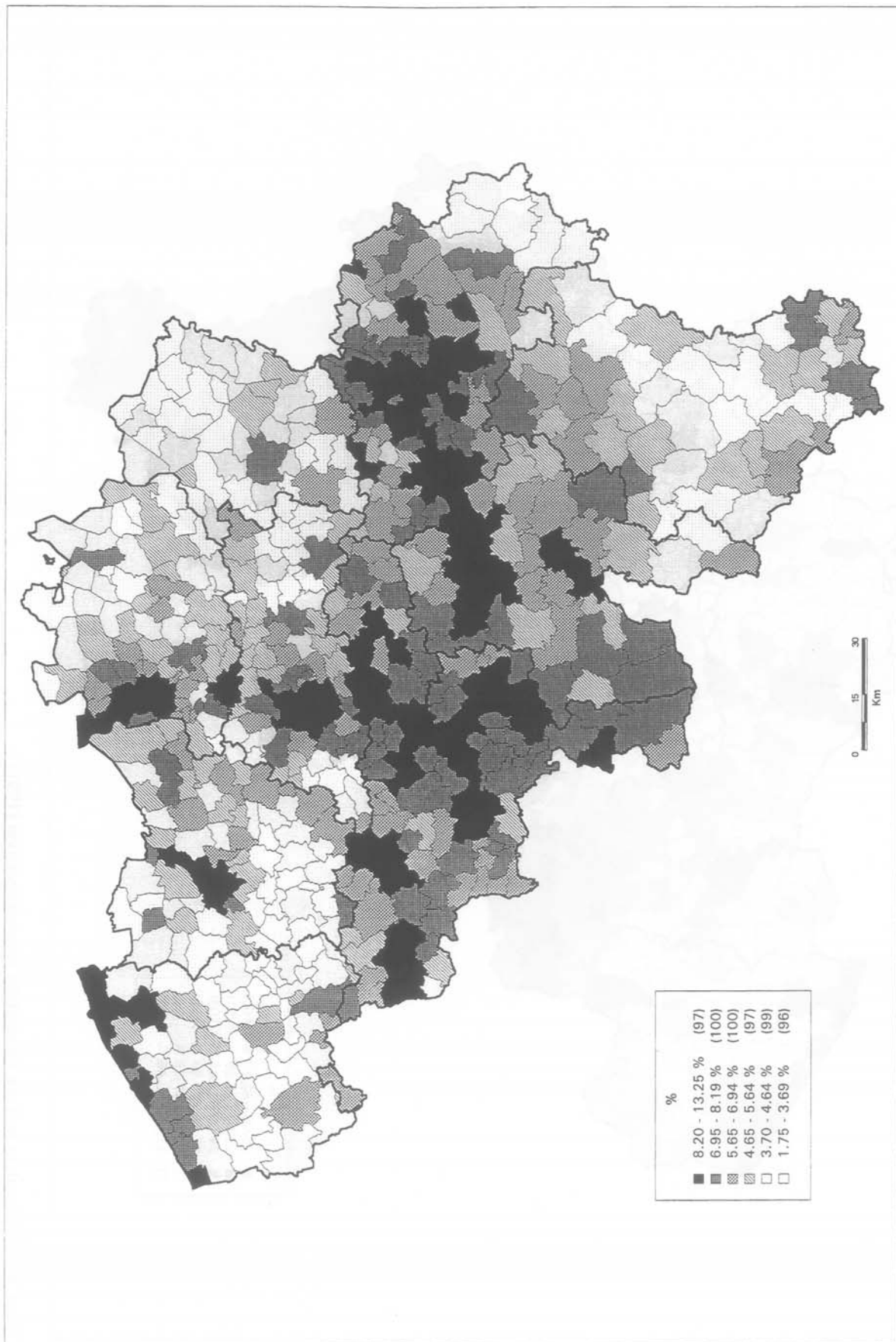
Kaart 29 - Huishoudens met een ongehuwde referentiepersoon (1991)

Bron data : Nationaal Instituut voor de Statistiek : gegevens van de volkstelling van 1.3.1991; Analyse : Debeer, Thomas, Vanneste, 1996



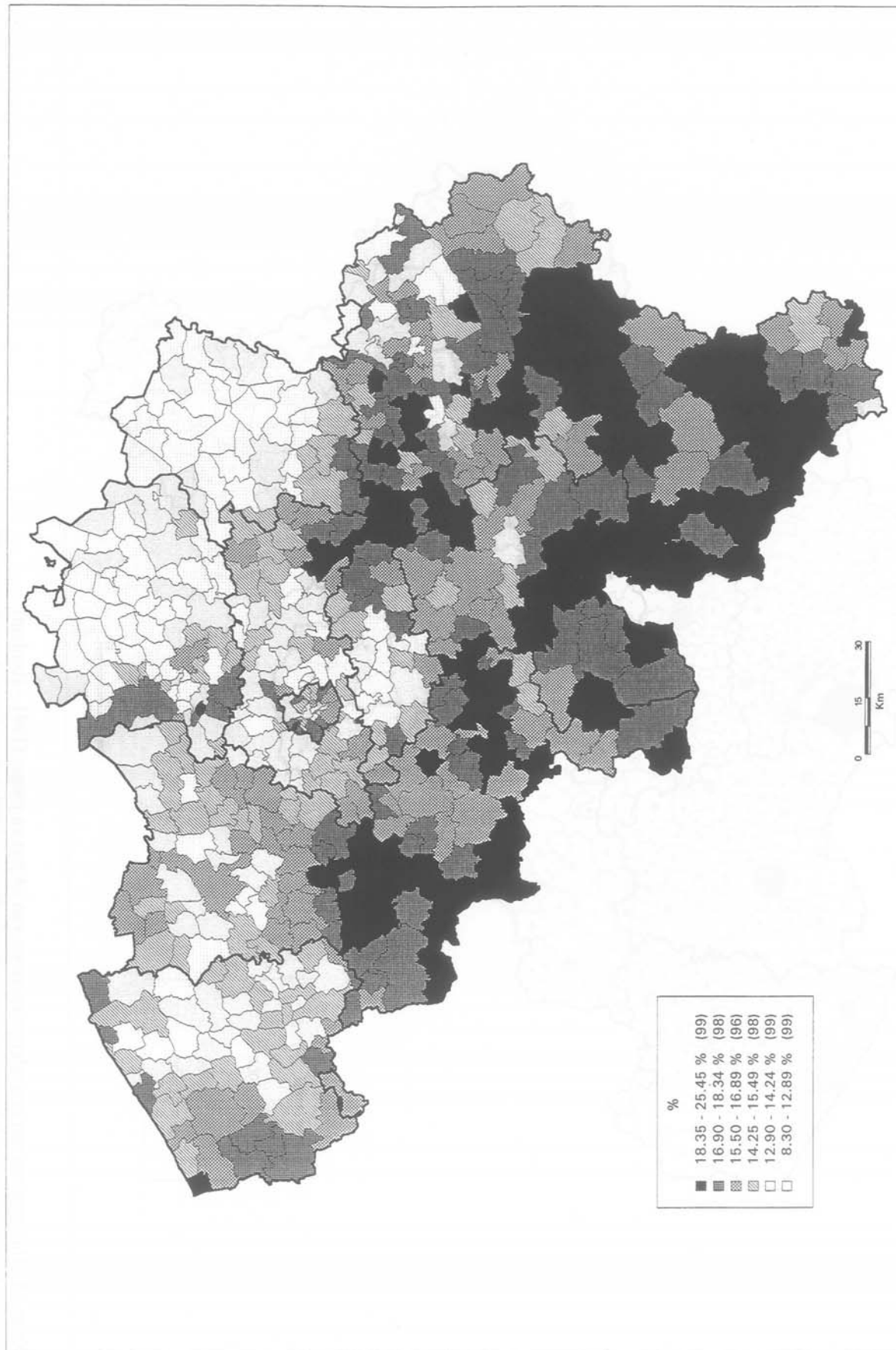
Kaart 30 - Huishoudens met een vrouwelijke referentiepersoon (1991)

Bron data : Nationaal Instituut voor de Statistiek : gegevens van de volkstelling van 1.3.1991; Analyse : Debeer, Thomas, Vanneste, 1996



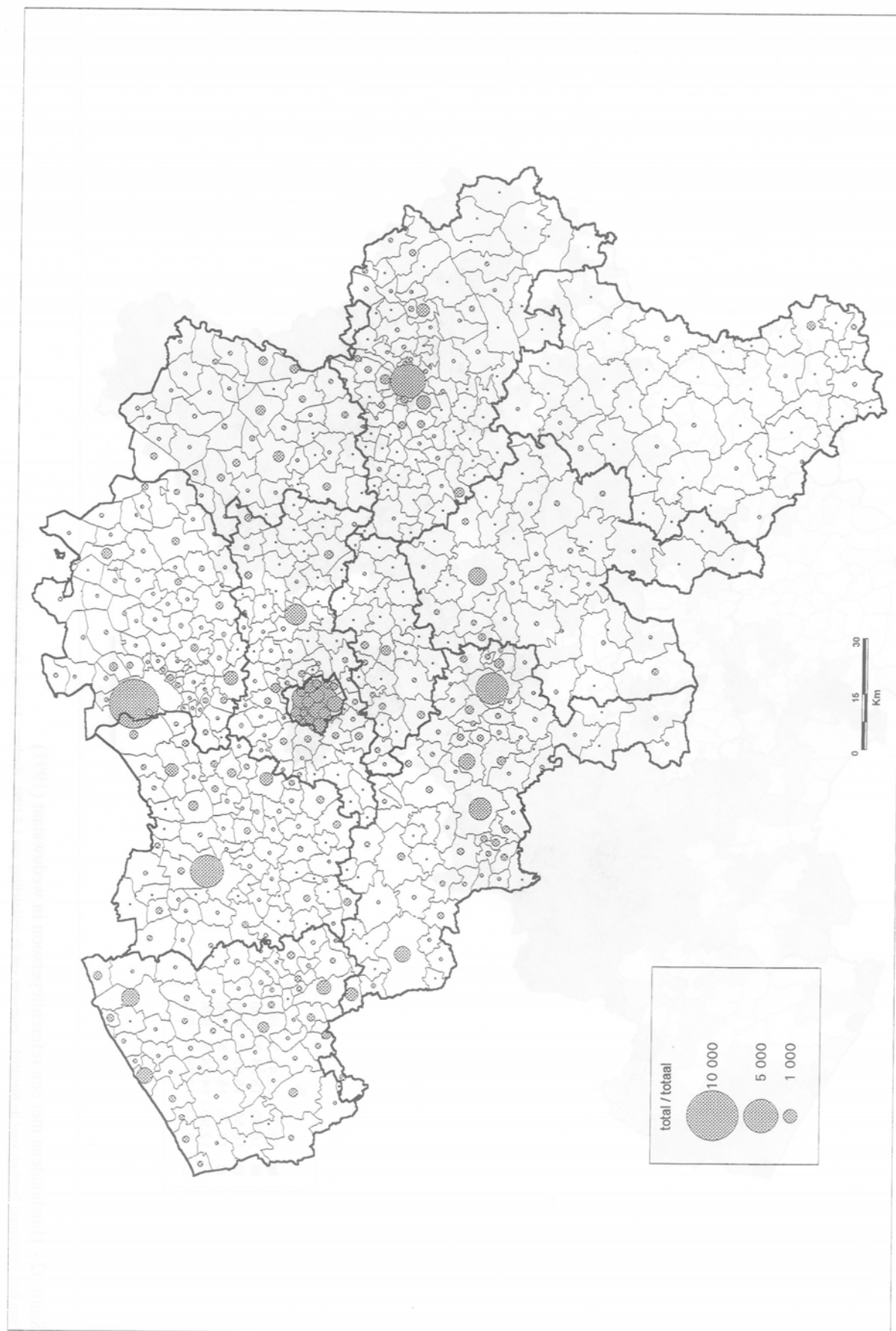
Kaart 31 - Huishoudens met een gescheiden referentiepersoon (1991)

Bron data : Nationaal Instituut voor de Statistiek : gegevens van de volkstelling van 1.3.1991; Analyse : Debeer, Thomas, Vanneste, 1996



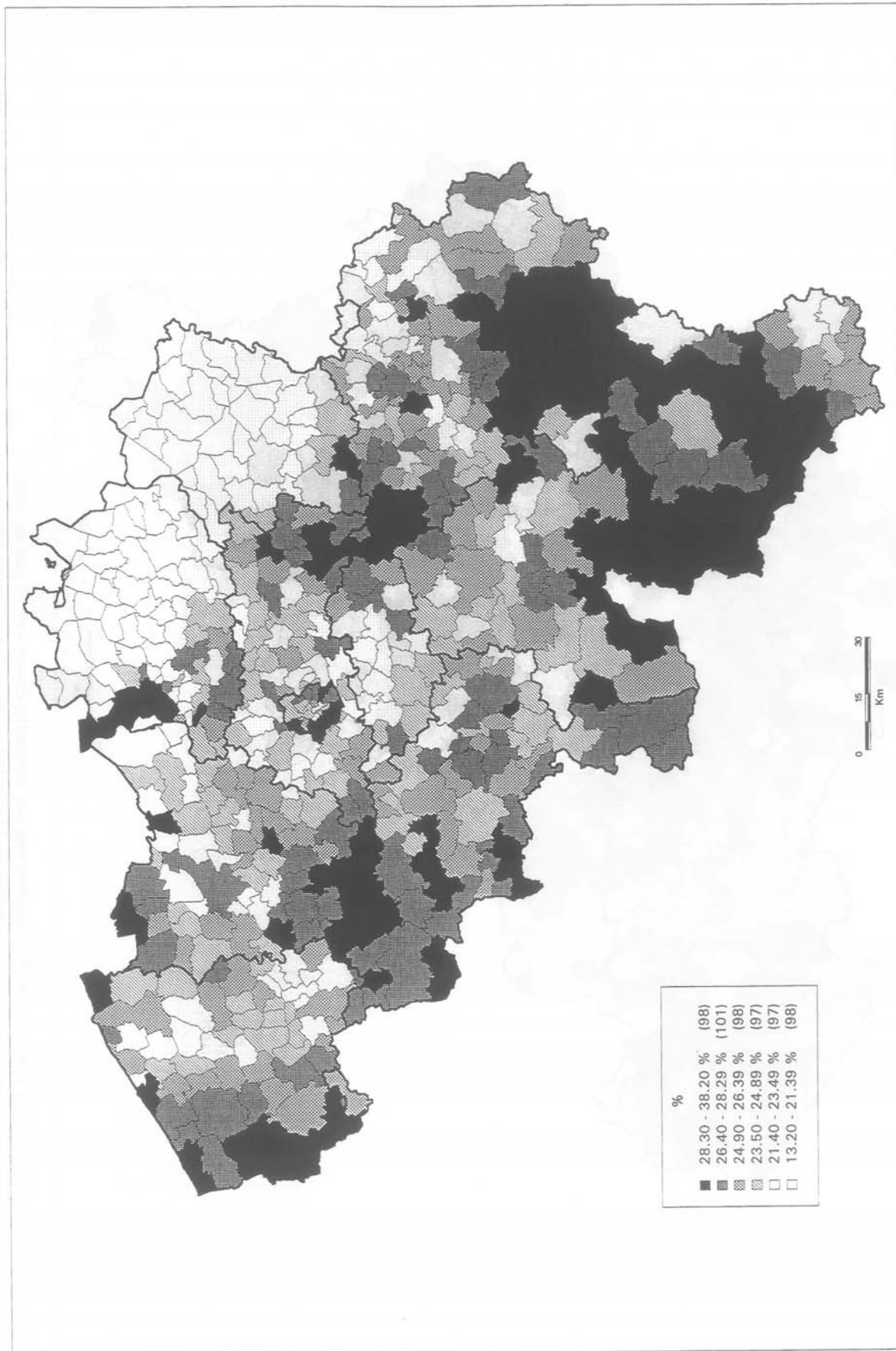
Kaart 32 - Huishoudens met een referentiepersoon in weduwstaat (1991)

Bron data : Nationaal Instituut voor de Statistiek : gegevens van de volkstelling van 1.3.1991; Analyse : Debeer, Thomas, Vanneeste, 1996



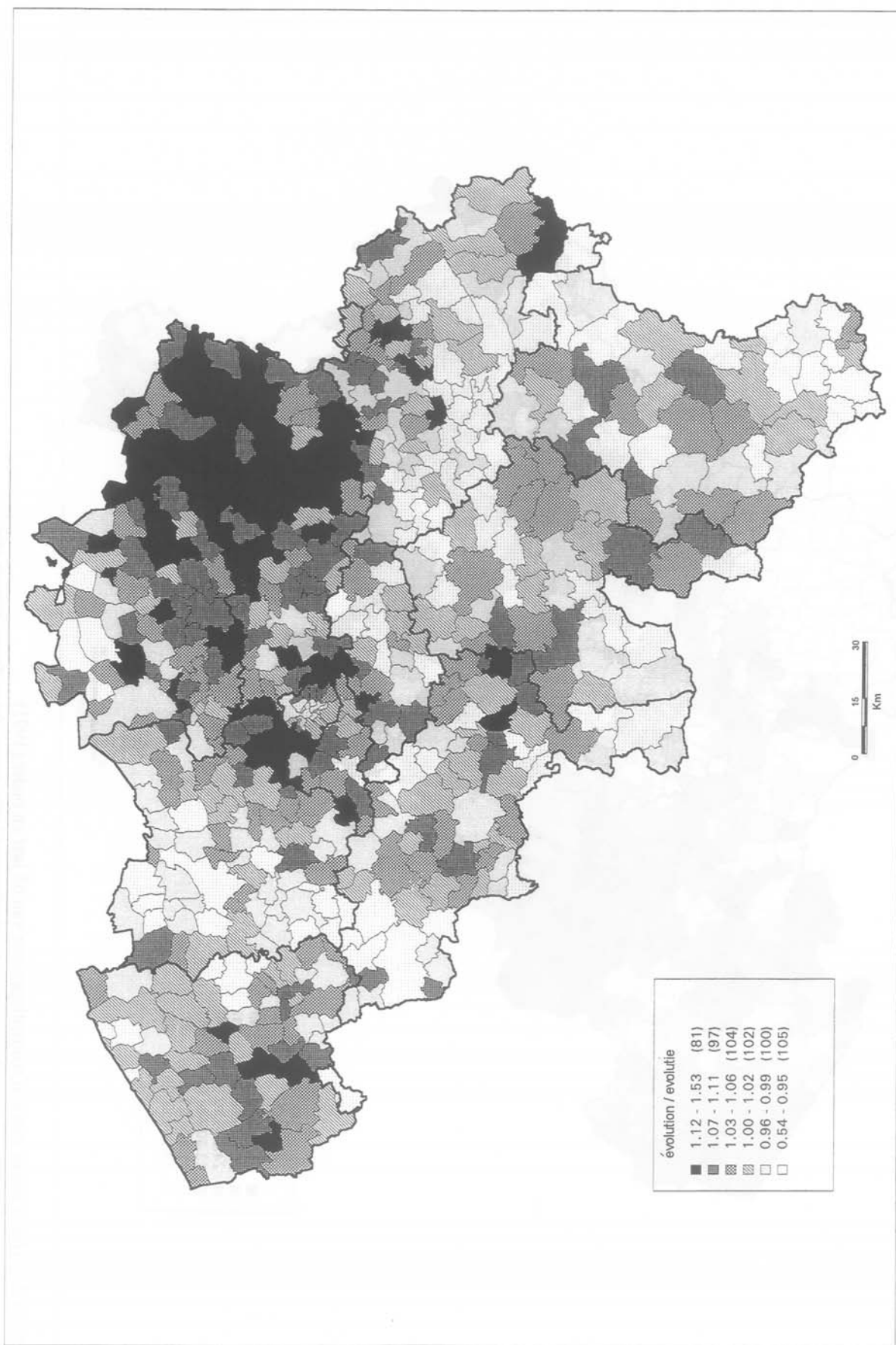
Kaart 33 - Huishoudens met een referentiepersoon van 24 jaar en jonger (1991 - absoluut)

Bron data : Nationaal Instituut voor de Statistiek : gegevens van de volkstelling van 1.3.1991; Analyse : Debeer, Thomas, Vanneste, 1996

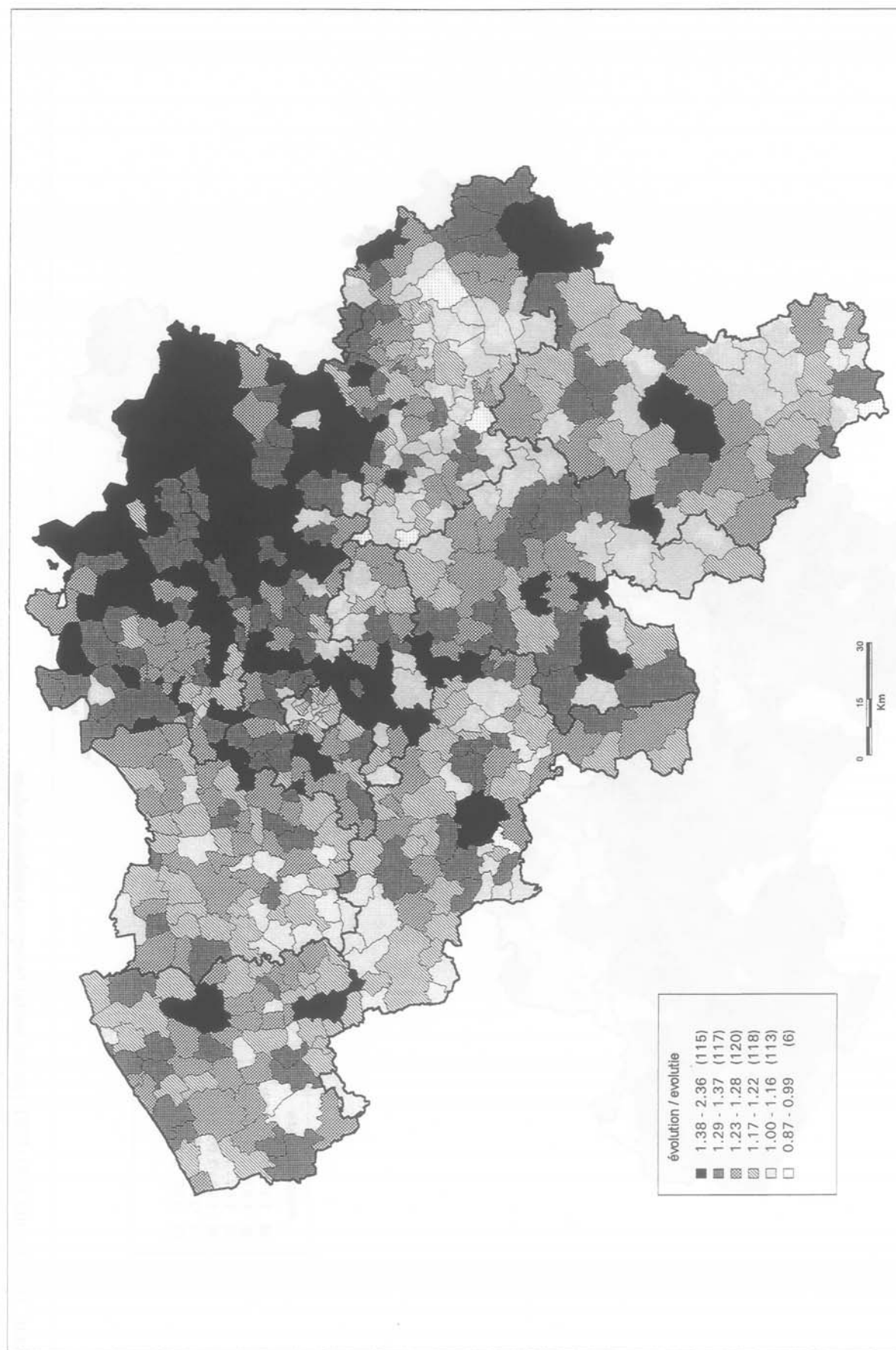


Kaart 34 - Huishoudens met een referentiepersoon van 65 jaar en ouder (1991)

Bron data : Nationaal Instituut voor de Statistiek : gegevens van de volkstelling van 1.3.1991; Analyse : Debeer, Thomas, Vanneste, 1996

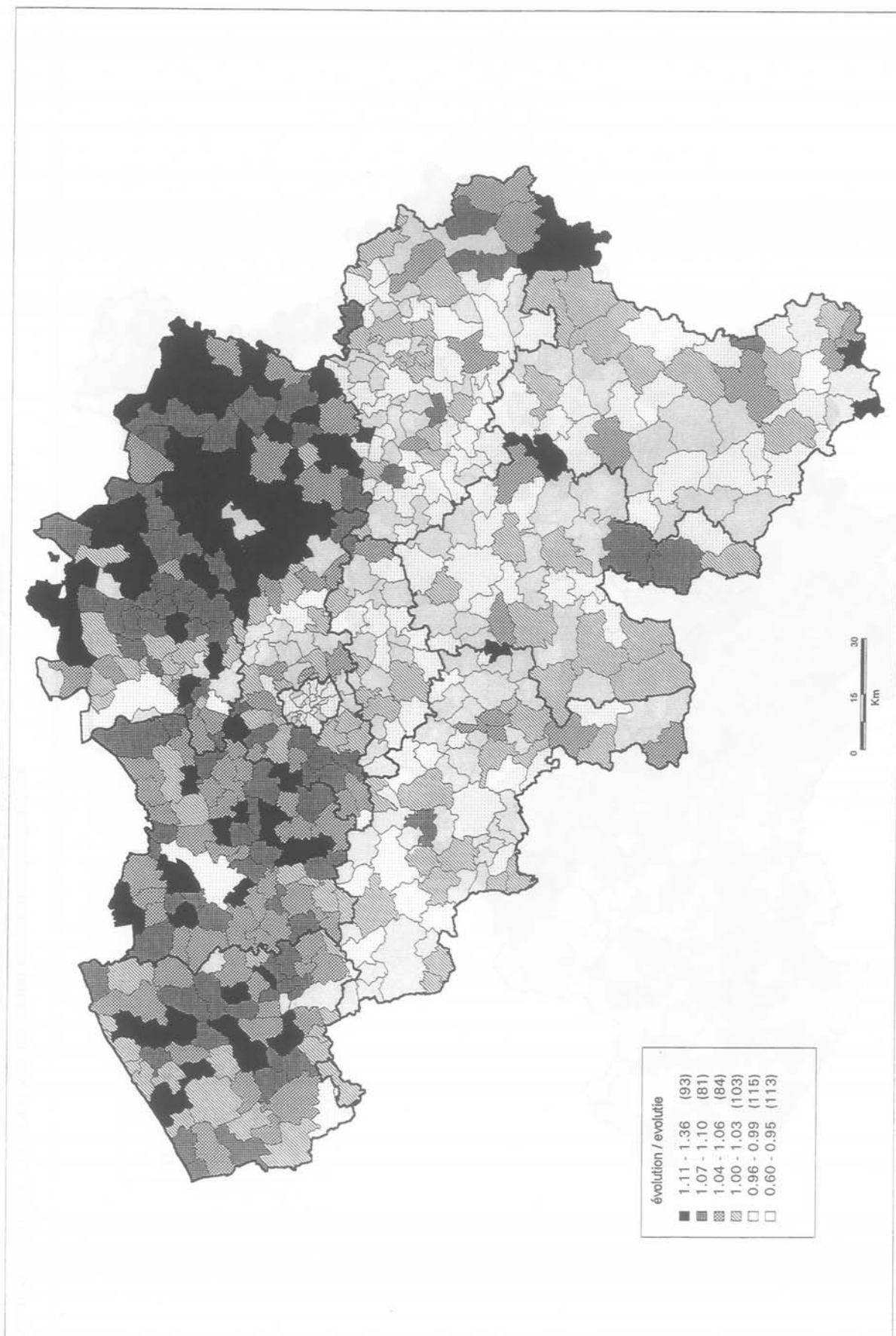


Kaart 35 - Evolutie 1981-1991 van het aantal huishoudens met een referentiepersoon van 65 jaar en ouder
 Bron data : Nationaal Instituut voor de Statistiek : gegevens van de volkstelling van 1.3.1991; Analyse : Debeer, Thomas, Vanneste, 1996



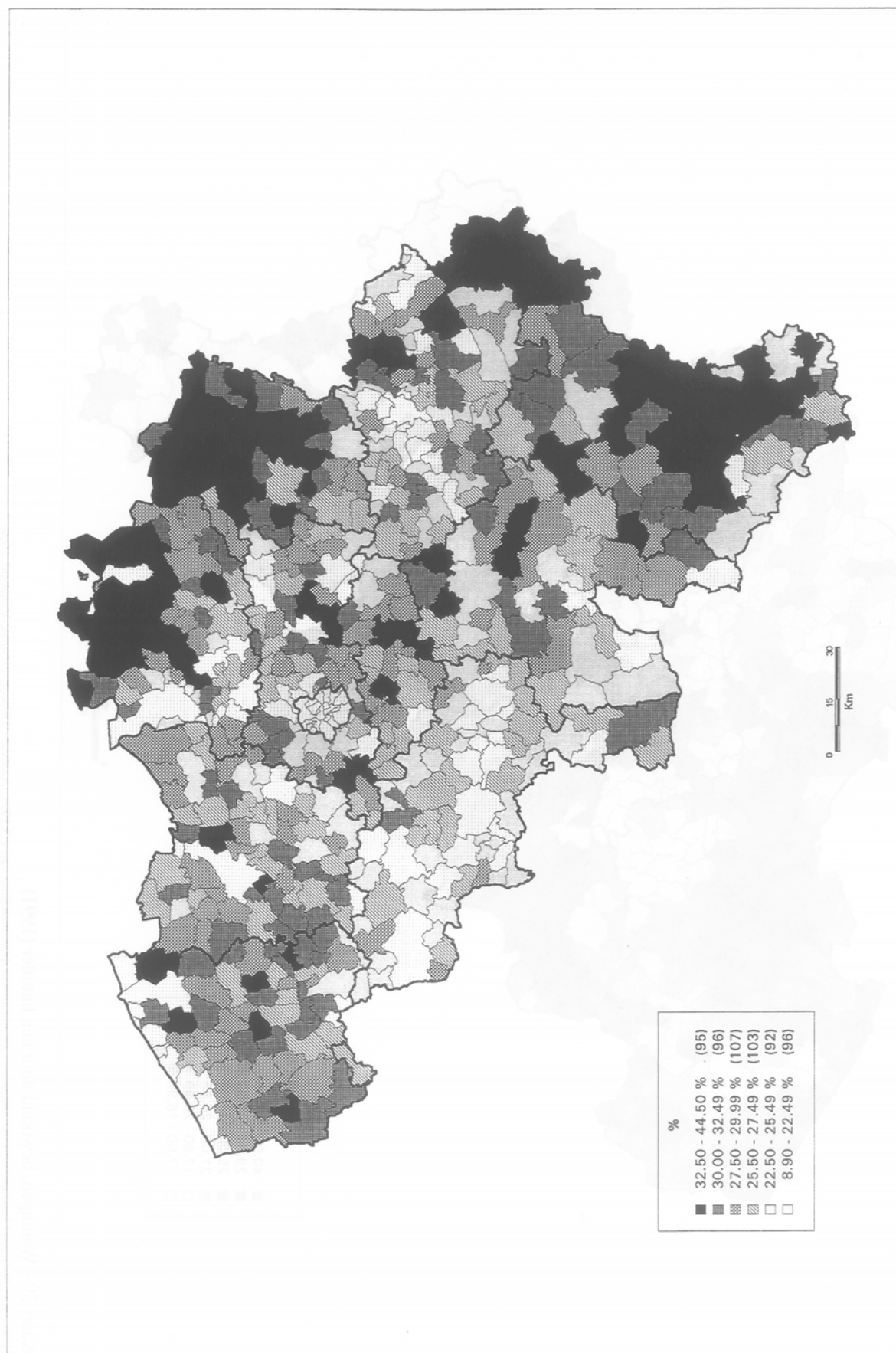
Kaart 36 - Evolutie 1981-1991 van het aantal eenpersoonshuishoudens

Bron data : Nationaal Instituut voor de Statistiek : gegevens van de volkstelling van 1.3.1991; Analyse : Debeer, Thomas, Vanneste, 1996



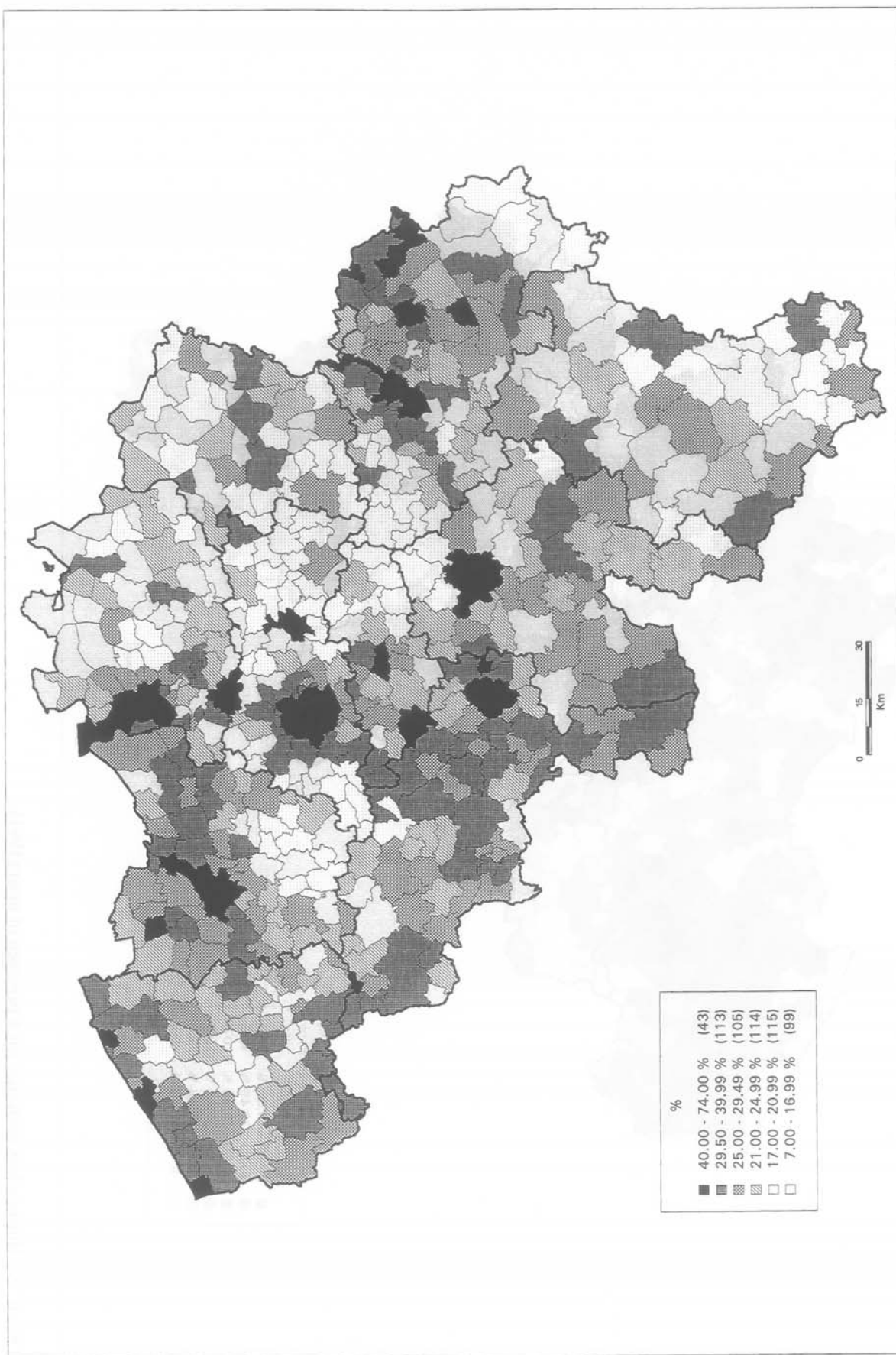
Kaart 37 - Evolutie 1981-1991 van het aantal tweepersoonshuishoudens

Bron data : Nationaal Instituut voor de Statistiek : gegevens van de volkstelling van 1.3.1991; Analyse : Debeer, Thomas, Vanneste, 1996



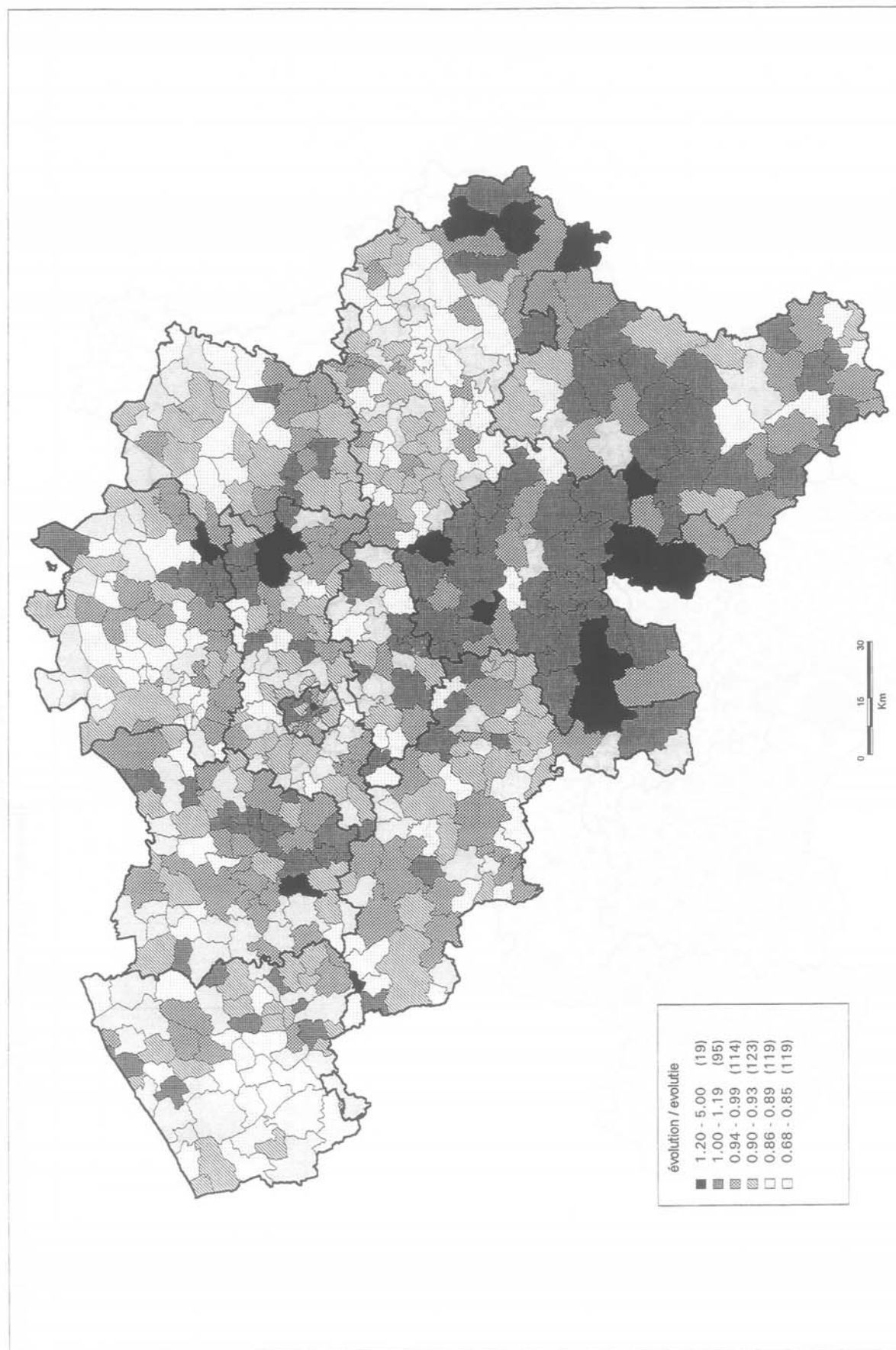
Kaart 38 - Huishoudens bestaande uit 4 personen of meer (1991)

Bron data : Nationaal Instituut voor de Statistiek : gegevens van de volkstelling van 1.3.1991; Analyse : Debeer, Thomas, Vanneste, 1996



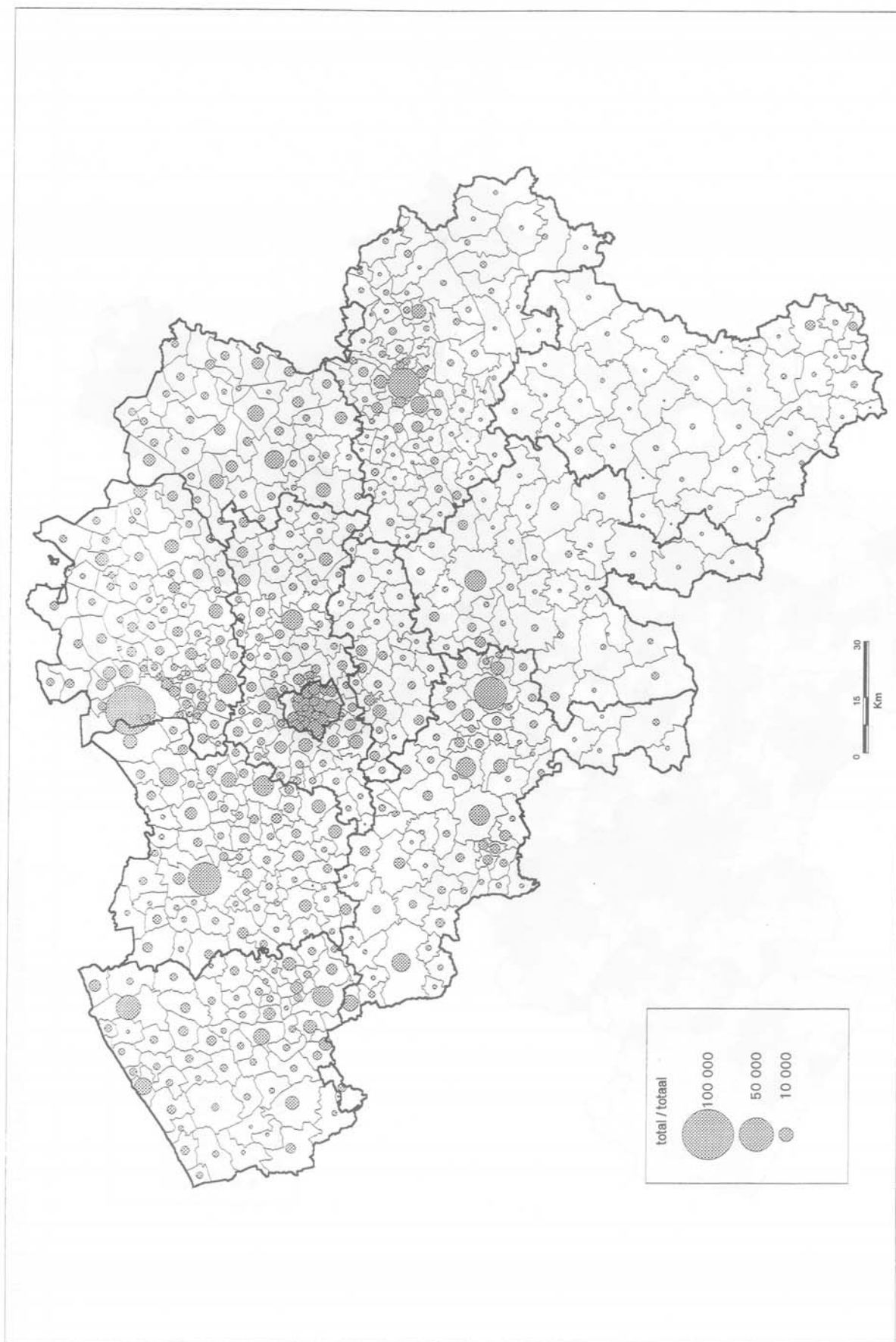
Kaart 39 - Woningen, bewoond door een huurder (1991)

Bron data : Nationaal Instituut voor de Statistiek : gegevens van de volkstelling van 1.3.1991; Analyse : Debeer, Thomas, Vanneste, 1996



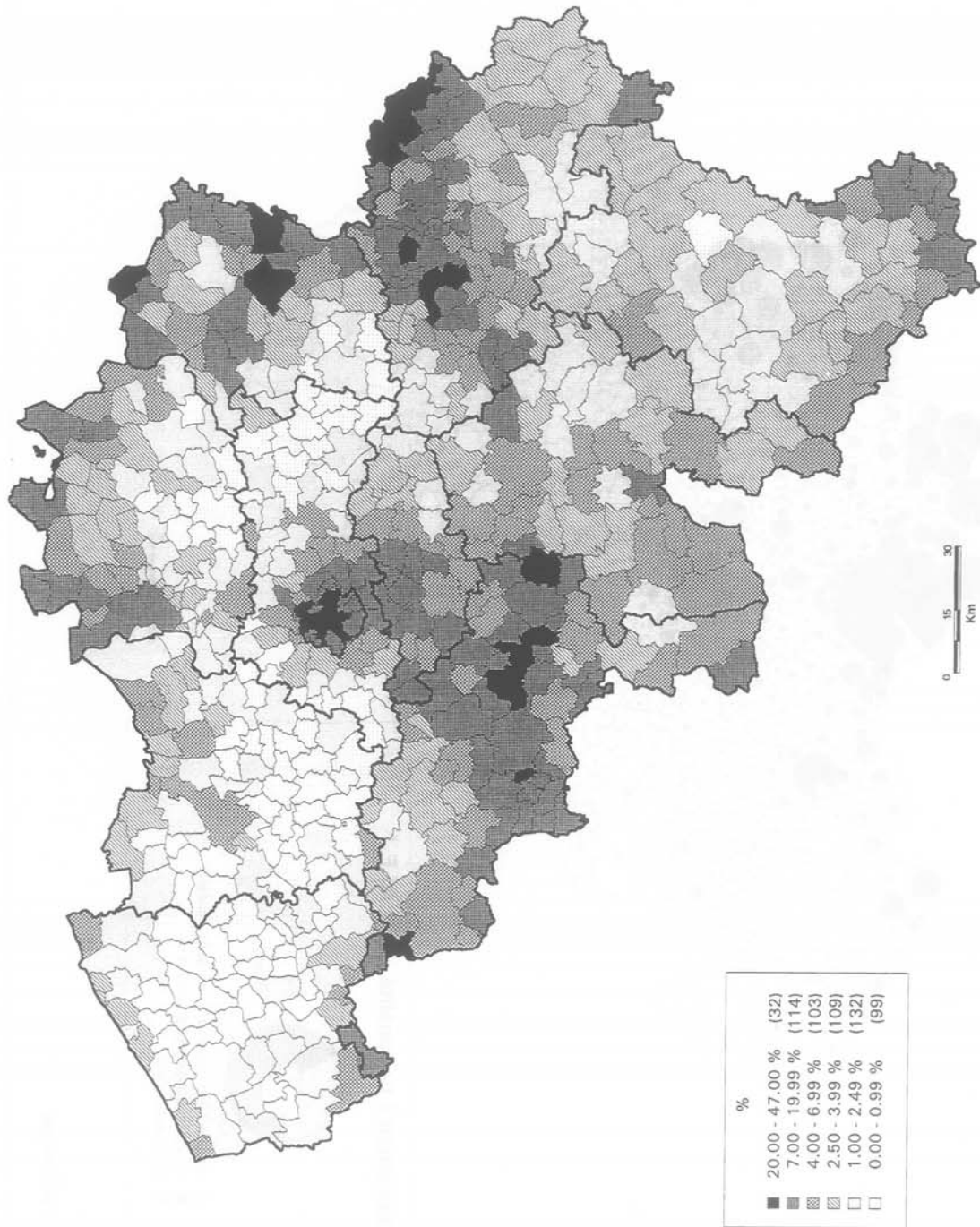
Kaart 40 - Evolutie 1981-1991 van het aantal huurwoningen

Bron data : Nationaal Instituut voor de Statistiek : gegevens van de volkstelling van 1.3.1991; Analyse : Debeer, Thomas, Vanneste, 1996



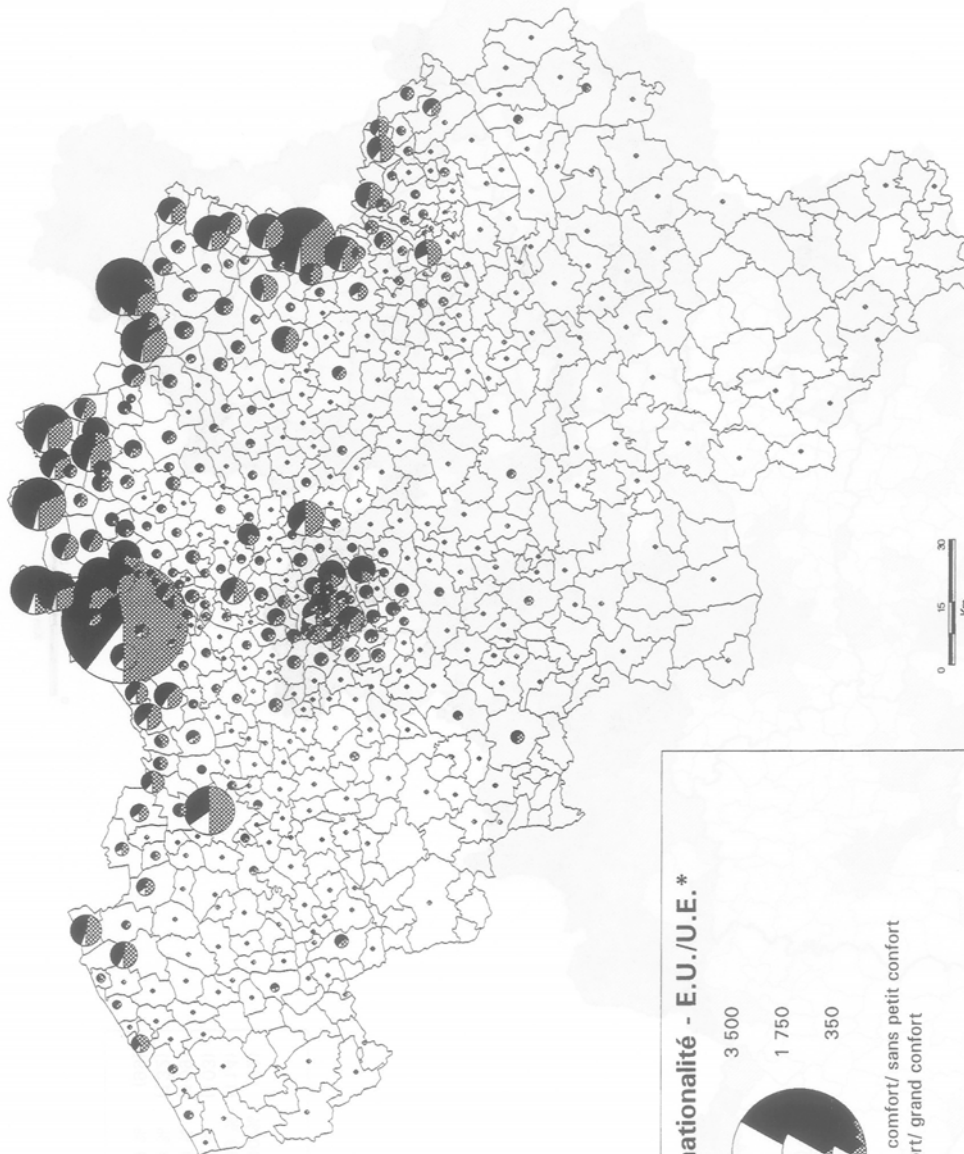
Kaart 41 - Woningen, bewoond door de eigenaar (1991 - absoluut)

Bron data : Nationaal Instituut voor de Statistiek : gegevens van de volkstelling van 1.3.1991; Analyse : Debeer, Thomas, Vanneste, 1996



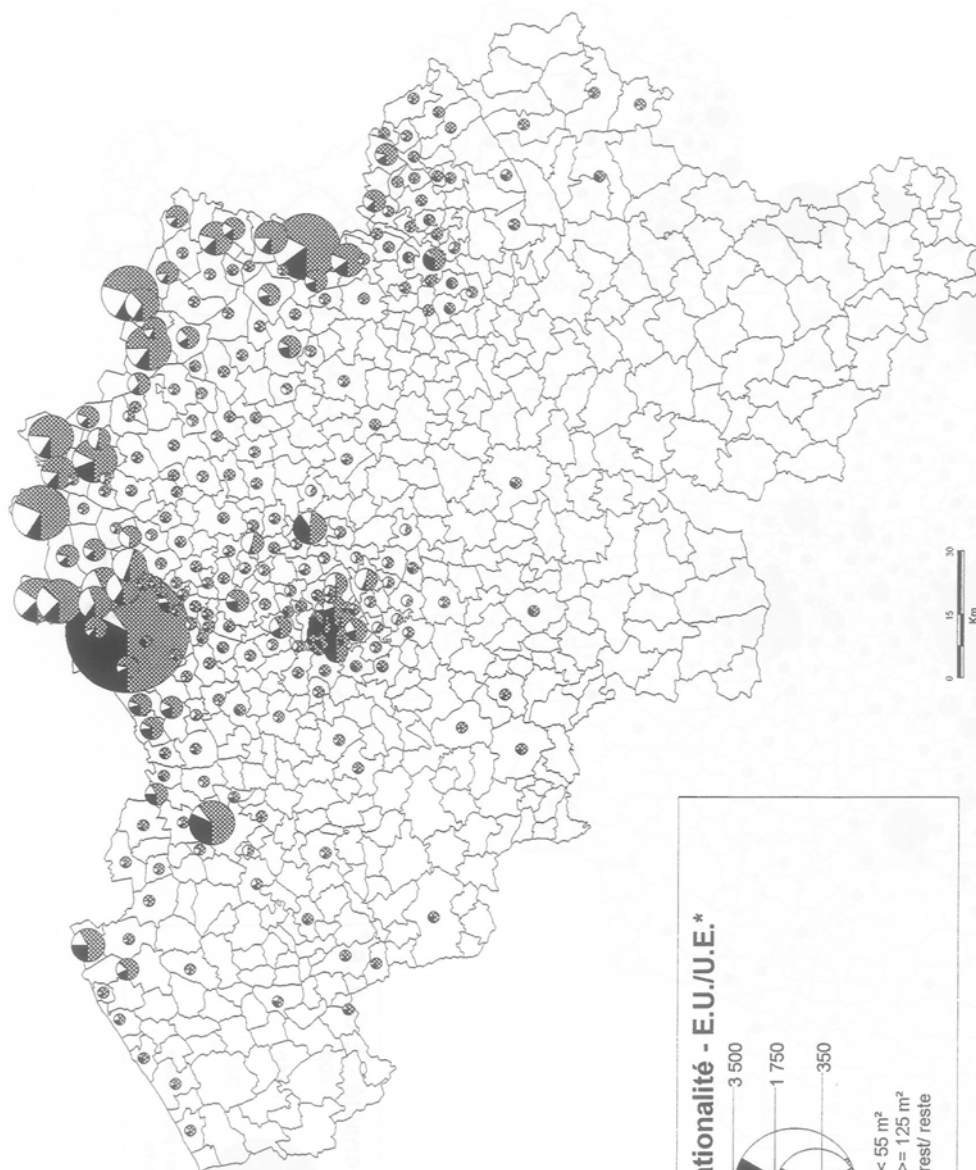
Kaart 42 - Huishoudens met een referentiepersoon van vreemde nationaliteit (1991)

Bron data : Nationaal Instituut voor de Statistiek : gegevens van de volkstelling van 1.3.1991; Analyse : Debeer, Thomas, Vanneste, 1996

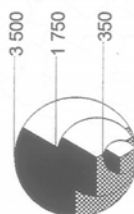


* zonder Belgen / sans Belges

Kaart 43a - Huishoudens met een referentiepersoon, afkomstig uit de E.U.: comfortsituatie (1991)
Bron data : Nationaal Instituut voor de Statistiek : gegevens van de volkstelling van 1.3.1991; Analyse : Debeer, Thomas, Vanneste, 1996



nationaliteit / nationalité - E.U./U.E.*

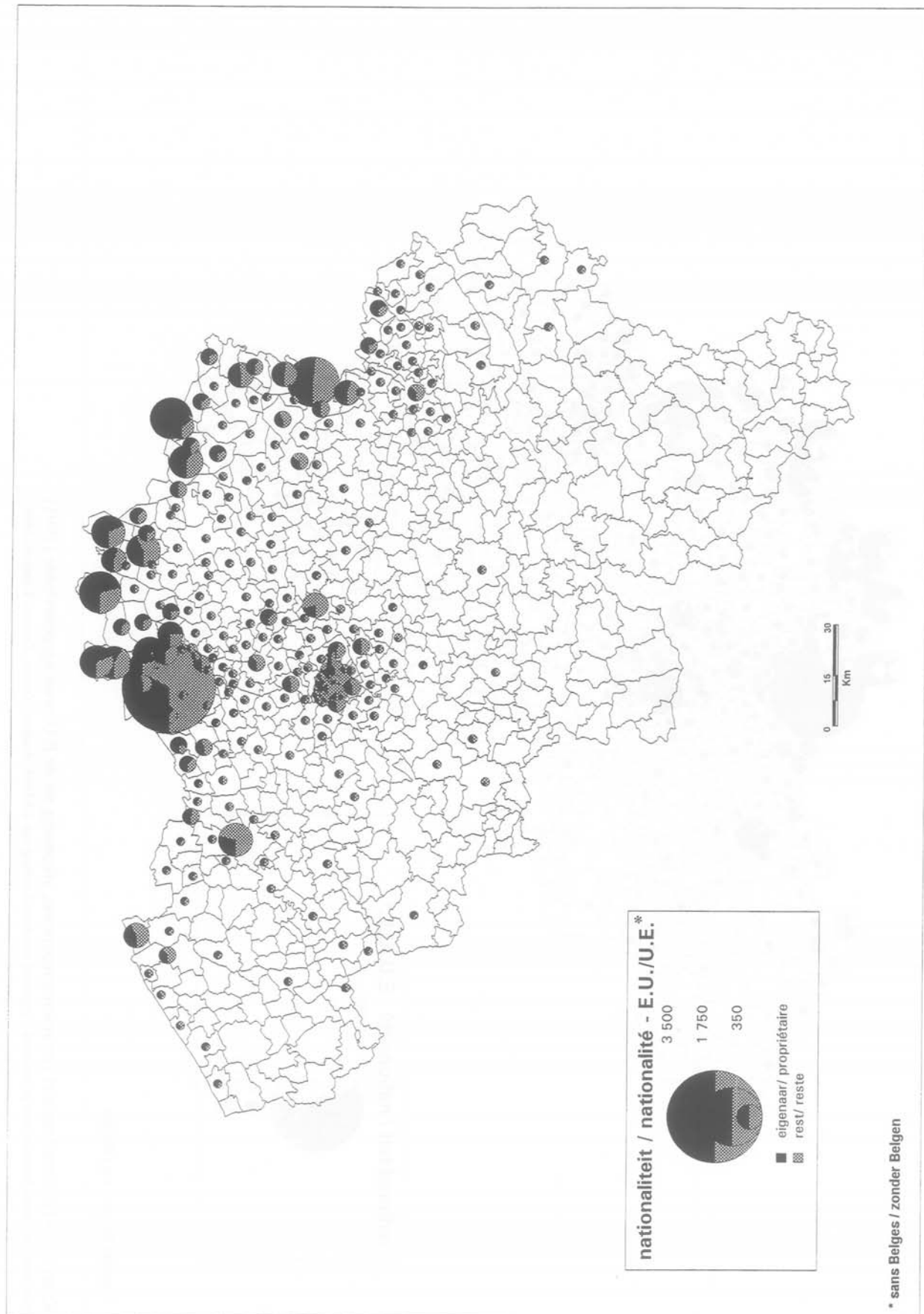


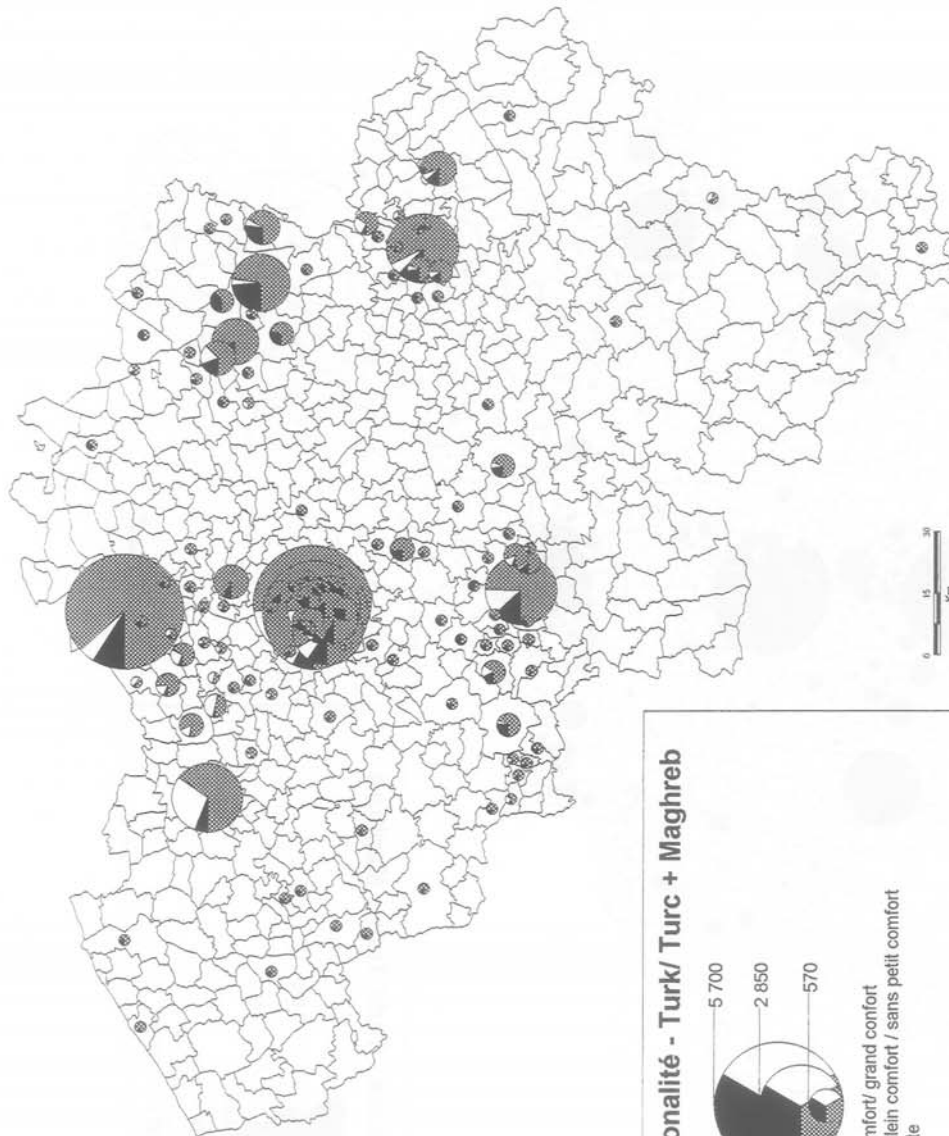
< 55 m²
≥ 55 m²
rest/ reste

* zonder Belgen / sans Belges

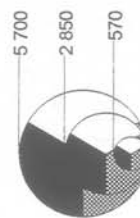
Kaart 43b - Huishoudens met een referentiepersoon, afkomstig uit de E.U.: woningoppervlakte (1991)

Bron data : Nationaal Instituut voor de Statistiek : gegevens van de volkstelling van 1.3.1991; Analyse : Debeer, Thomas, Vanneste, 1996



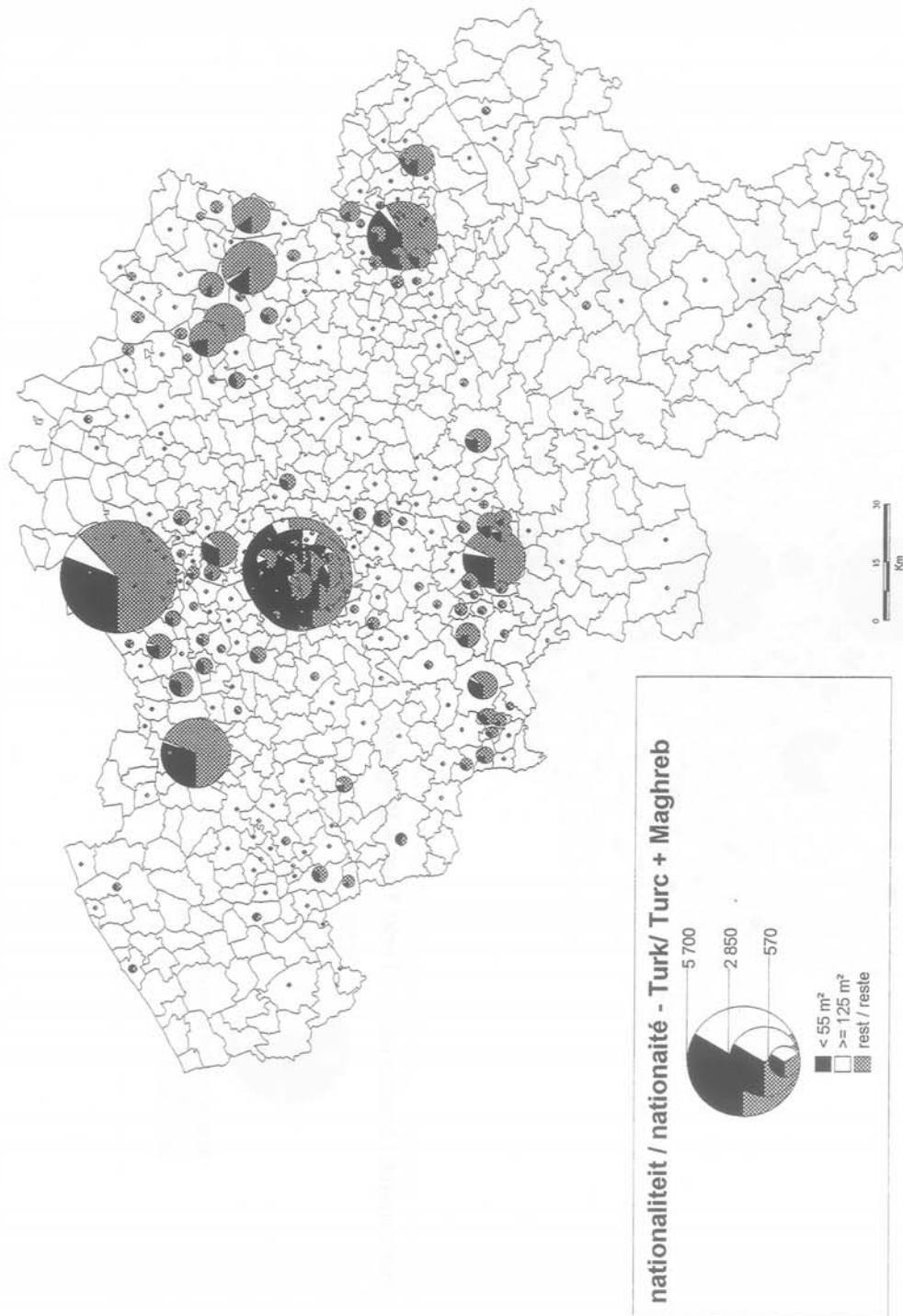


nationaliteit / nationalité - Turk/ Turc + Maghreb

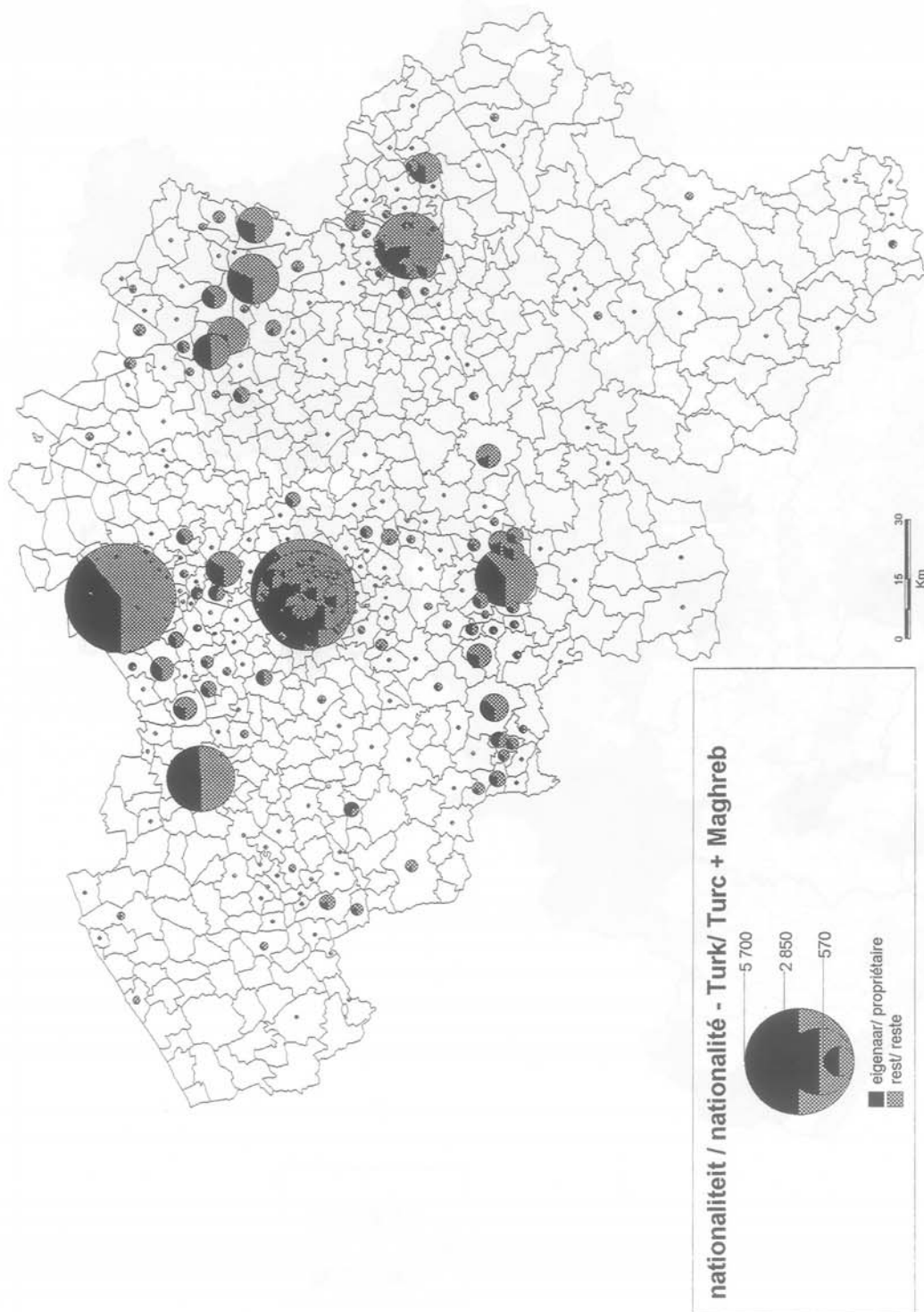


groot comfort/ grand confort
zonder klein comfort / sans petit confort
rest/ reste

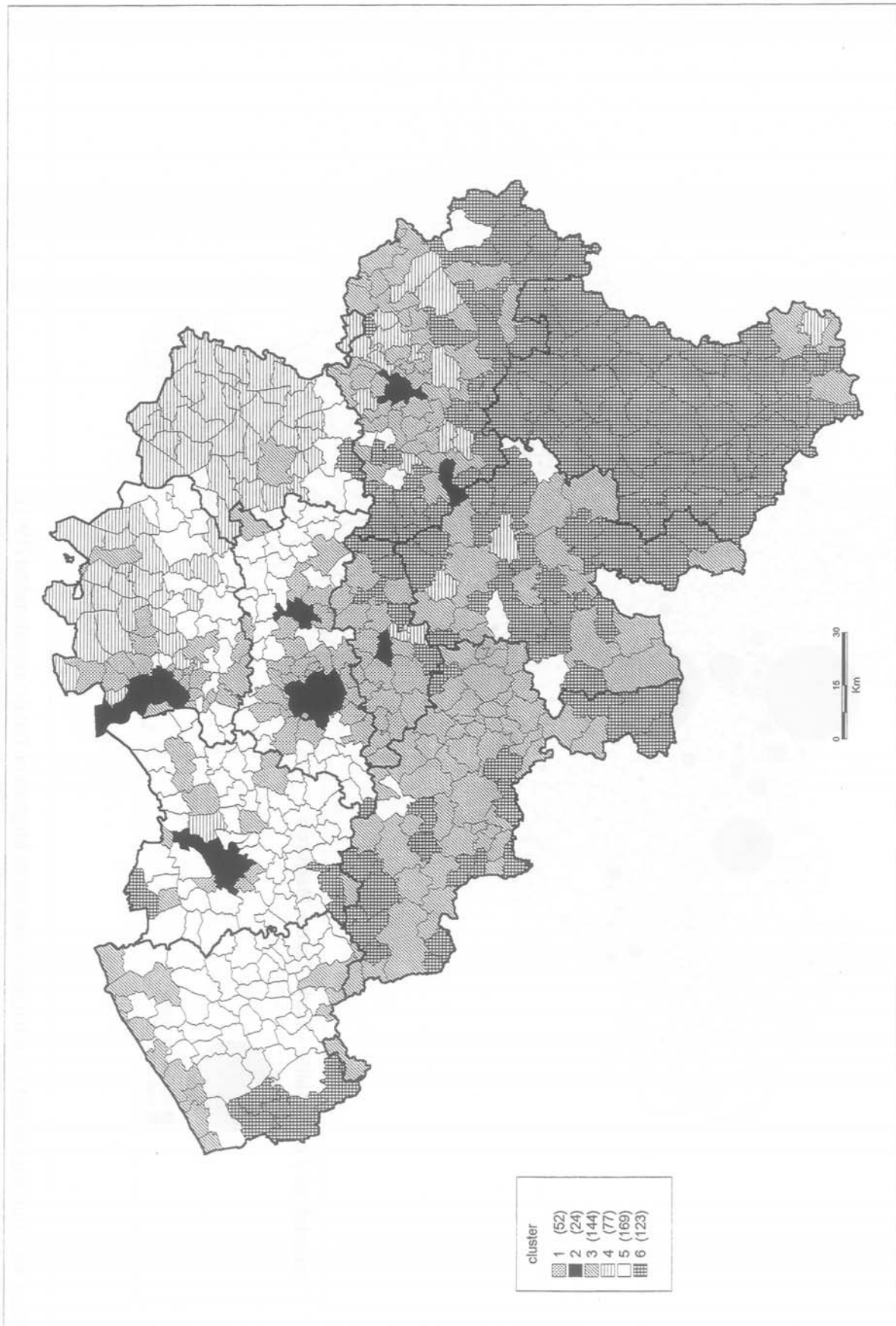
Kaart 44a - Huishoudens met een referentiepersoon uit de Maghreb of Turkije: comfortsituatie (1991)
Bron data : Nationaal Instituut voor de Statistiek : gegevens van de volkstelling van 1.3.1991; Analyse : Debeer, Thomas, Vanneste, 1996



Kaart 44b - Huishoudens met een referentiepersoon uit de Maghreb of Turkije: woningoppervlakte (1991)
 Bron data : Nationaal Instituut voor de Statistiek : gegevens van de volkstelling van 1.3.1991; Analyse : Debeer, Thomas, Vanneste, 1996



Kaart 44c - Huishoudens met een referentiepersoon uit de Maghreb of Turkije: eigendomstitel (1991)
Bron data : Nationaal Instituut voor de Statistiek : gegevens van de volkstelling van 1.3.1991; Analyse : Debeer, Thomas, Vanneste, 1996



Kaart 45 - Synthesepatroon : indicatoren met betrekking tot huishouden, gemiddeld inkomen en gemiddelde verkoopprijs van huizen (1991)
 Bron data : Nationaal Instituut voor de Statistiek : gegevens van de volkstelling van 1.3.1991 en Financiële Statistiek, 1991; Analyse : Debeer, Thomas, Vanneste, 1996

	INDICATOR	LABEL					
		midden-leeftijd	klein gezin, jong vrouw, alleenstaand, huurder	groter gezin middenleeftijd niet-alleenstaand eigenaar	groot gezin oud, weduwstaat eigenaar financ. zwak		
		financ. krachtig					
		GROEP of CLUSTER					
		1	2	3	4	5	6
1	1-persoonshuishoudens		+++	+	-	-	
2	2-persoonshuishoudens		--		-	+	-
3	3 à 4-persoonshuishoudens		---	-	++	+	
4	5 à 6-persoonshuishoudens		--	-	+		+
5	7-persoonshuishoudens of meer		+				+
6	ref.persoon:vrouw		+++	+	-	-	
7	ref.persoon: minder dan 25 jaar	-	+++	+			
8	ref.persoon: 25 t.e.m. 34 jaar	-	+		++		-
9	ref.persoon: 35 t.e.m. 44 jaar	+			++		
10	ref.persoon: 45 t.e.m. 64 jaar	++	--			+	-
11	ref.persoon: 65 jaar of meer	-			--		+
12	ref.persoon: ongehuwd		+++		-	-	
13	ref.persoon: weduwstaat	-		+	--		+
14	ref.persoon: gescheiden		+++	+	-	-	
15	ref.persoon:eigenaar		---	-	+		+
16	ref.persoon:huurder		+++	+	-		-
17	ref.persoon:van vreemde nationaliteit		++	+		-	
18	gemiddelde verkoopprijs v. huizen	++	++				-
19	gemiddeld inkomen	++					-

(---)	dominant afwezig	(T ≤ -2.0)	(+)	oververtegenwoordigd	(0.5 ≤ T < 1.0)
(--)	sterk ondervertegenwoordigd	(-2.0 < T ≤ -1.0)	(++)	sterk oververtegenwoordigd	(1.0 ≤ T < 2.0)
(-)	ondervertegenwoordigd	(-1.0 < T ≤ -0.5)	(+++)	dominant aanwezig	(T ≥ 2.0)
()	niet significant aan- of afwezig	(-0.5 < T < 0.5)			

Tabel bij Kaart 45 - Profiel van de gemeentegroepen

Bron data: NIS: gegevens van de volkstelling van 1.3.1991 en Financiële Statistieken, 1991; Analyse: Debeer, Thomas, Vanneste, 1996

4.2.2 RUIMTELIJKE DIMENSIES VAN HUISVESTING: GLOBAAL SYNTHESEPATROON

In paragraaf 3.2 hebben wij het uitsluitend gehad over de geografische of ruimtelijke dimensie van de fysische woningstructuur. In paragraaf 4.2.1 ging het uitsluitend over spreidingspatronen van bewonerskenmerken. Het spreekt vanzelf dat in laatste instantie het fysische en het sociaal-economische bij elkaar moeten gebracht worden in een totaalsynthese of -typering (par. 4.2.2.1).

In tweede instantie zal nagegaan worden of de regionalisering van onze politieke en administratieve structuren een zinvol element vormt bij de analyse én wenselijke aanpak van het Belgische woningbestand (par. 4.2.2.2).

4.2.2.1 Globale ruimtelijke structurering van het Belgische woningbestand

Uit de vorige paragrafen is gebleken hoe complex de structuur van de huisvesting in elkaar zit en hoeveel verschillende facetten hierbij kunnen onderscheiden worden. Een ruimtelijke structurering van het Belgische woonpatrimonium dat tot doel heeft om een globaal over- en inzicht te bieden, dient zoveel mogelijk van deze facetten in aanmerking te nemen om de dominante huisvestingsstructuren of -dimensies én hun ruimtelijke context duidelijk te stellen. In principe zouden alle beschikbare variabelen uit de Woningtelling hierbij kunnen ingezet worden. Niettemin is het wenselijk om, in functie van het goed functioneren van de gebruikte technieken, al te grote correlaties tussen gegevens te vermijden. Op basis van de correlatiematrix werden dan ook een aantal variabelen uit de analyse verwijderd en andere (categorieën van eenzelfde gegeven zoals oppervlakte of bouwjaar of aantal personen per huishouden) werden samen genomen.

Dit bracht ons tot een lijst van 20, zeg maar pertinente variabelen. Deze 20 vertegenwoordigen het informatiepakket waarmee is gewerkt voor de globale synthese en ontwikkeling van dimensies met meervoudige betekenis. De waarden bestaan telkens uit percentages gebaseerd op het totale aantal bewoonde particuliere woningen en dit berekend per gemeente. Het betreft volgende variabelen:

- in verband met bouwjaar en verbouwing: (1) woningen gebouwd vóór 1919; (2) woningen gebouwd tussen 1919 en 1945; (3) woningen gebouwd tussen 1981 en 1991; (4) woningen die sinds 1981 werden verbouwd;
- in verband met comfort: (5) woningen verwarmd met stookolie; (6) woningen verwarmd met steenkool; (7) woningen verwarmd met elektriciteit; (8) woningen zonder klein comfort; (9) woningen met groot comfort; (10) woningen met garage;
- in verband met huishoudens: (11) huishoudens van 2 of 3 personen; (12) huishoudens van min. 4 personen; (13) huishoudens met referentiepersoon van 35 tot 65 jaar; (14) huishoudens met referentiepersoon van min. 65 jaar; (15) huishoudens waarvan de referentiepersoon eigenaar is; (16) huishoudens met een referentiepersoon van vreemde nationaliteit;
- in verband met grootte en type van de woning: (17) woningen met een oppervlakte van minder dan 55 m²; (18) gemiddeld aantal kamers per woning; (19) gemiddelde woningoppervlakte; (20) appartementen of studio's.

Tot nu toe hebben wij gebruik gemaakt van de clusteranalyse omdat onze voornaamste doelstelling erin bestond om gemeenten bijeen te brengen op basis van individuele woningkenmerken. Onze aandacht ging hierbij vooral naar ruimtelijke concentraties en lacunes. In wat volgt, zullen wij gebruik maken van de factoranalyse. Factoranalyse (of principale componentenanalyse) groepeer, zoals reeds vroeger gezegd (ref. par. 2.2), op de eerste plaats kenmerken. Zo kunnen een (groot) aantal gegevens in factoren of dimensies bijeen gebracht worden, zijnde groepen van indicatoren die samenhangen, dit wil zeggen die in dezelfde gemeenten hetzij hoge, hetzij lage waarden aannemen.

Deze dimensies kunnen dan één op kaart worden weergegeven zodat ook hun ruimtelijke structuur duidelijk wordt. Het feit dat de resultaten over meerdere kaarten zijn gespreid (in tegenstelling tot clusteranalyse) kan nadelig zijn maar kan ook voordelen bieden indien de hoeveelheid gebruikte indicatoren relatief groot wordt en/of de profielinterpretatie ingewikkeld.

De analyse geeft ons 4 zinvolle dimensies die samen bijna 80 % van het informatiepakket vertegenwoordigen¹¹.

Tabel bij kaart 46 toont het verband tussen de 4 belangrijkste dimensies en de 20 indicatoren. De individuele indicatoren zijn zodanig geordend dat onmiddellijk opvalt welke indicatoren belangrijk zijn bij de interpretatie van een dimensie en welke niet. Wij herinneren eraan dat indicatoren in twee richtingen een rol kunnen spelen bij de interpretatie. Ofwel zijn zij bepalend voor de dimensie door hun aanwezigheid (positieve ladingwaarden¹², neigend naar 1) ofwel door hun (bijna) afwezigheid (negatieve ladingwaarden neigend naar -1).

De kartering (Kaarten 46 a,b,c,d) gebeurt, voor de 4 dimensies, op basis van de factorscores en is telkens op dezelfde manier te lezen: naarmate een dimensie in een gemeente minder van toepassing is, neemt de 'zwartheidsgraad' af. Dit wil zeggen dat gemeenten waar de dimensies goed of enigszins van toepassing zijn in de donkergrijze tinten zijn gekarteerd en dat de witte kleur verwijst naar een uitdrukkelijk 'niet van toepassing'¹³. Men kan zich in deze gevallen een tegengestelde situatie voorstellen (b.v. indien een dimensie van eigenaars en grote woningen niet van toepassing is, kan men zich meteen een structuur voorstellen met een dominantie van huurders en kleine woningen).

Wij willen nogmaals de nadruk leggen op het feit dat, bij een synthese, ook 'randgevallen' moeten geklasseerd worden en dat er dus altijd gemeenten in bepaalde groepen worden opgenomen die niet helemaal aan het profiel beantwoorden. Bovendien is de klassering en typering steeds gebaseerd op cijfers voor de ganse gemeente. Een positief profiel sluit niet uit dat er minder gunstige buurten bestaan binnen de gemeente of omgekeerd. Aan dit element wordt uitdrukkelijk aandacht besteed in deel 5.

Dimensie 1 (Tabel bij kaart 46, factor 1) brengt een structuur tot uiting die bepaald wordt door een dominante aanwezigheid van eigenaars, zware ondervertegenwoordiging van kleine woningen, wat zich vertaalt in hoge gemiddelden voor aantal kamers per woning en oppervlakte van de woning en lage waarden voor het voorkomen van appartementen en studio's. Verder blijken de woningen er veel meer dan gemiddeld over een garage te beschikken en bewoond te worden door grotere huishoudens (4 personen en meer), terwijl referentiepersonen zelden van vreemde nationaliteit zijn. De frequente aanwezigheid van stookolie als verwarmingsmiddel en de significant positieve waarden voor groot comfort laten uitschijnen dat de comfortsituatie in ieder geval, globaal genomen, bevredegend is.

Kaart 46a toont de spreiding van dimensie 1, waarbij duidelijk wordt dat deze vooral in het oostelijke deel van het land voorkomt zonder dat het om een aaneengesloten blok gaat. Belangrijke delen van de Kempen, de Oostkantons en de voormalige Waalse industrie-as vallen er tussenuit; zij zullen vooral bij dimensie 2 tot uiting komen.

Dimensie 2 (Tabel bij kaart 46, factor 2) verwijst op de eerste plaats naar jonge en recente structuren, wat tot uiting komt in een sterke ondervertegenwoordiging van oudere gezinshoofden (referentiepersoon van 65 jaar en ouder) en een oververtegenwoordiging van middenleeftijden (35 tot 65 jaar). Het recente speelt door in de woningstructuur vermits de bouwjaren tussen 1981 en 1991 oververtegenwoordigd zijn en de bouwjaren tussen 1919 en 1945 en in mindere mate ook 'vóór 1919', ondervertegenwoordigd zijn. Deze recente woningen zijn te associëren met zekere comfortelementen zoals een goede vertegenwoordiging van groot comfort (positieve lading) en tegelijk een ondervertegenwoordiging van 'geen klein comfort' (negatieve lading) alsook met een belangrijke aanwezigheid van verwarming met elektriciteit en garage. De ladingen duiden dus op een meer dan behoorlijke comfortsituatie.

De spreiding van dimensie 2 op Kaart 46b toont hierbij aan dat de Kempen en de Oostkantons de meest uniforme zones zijn waar de hierboven aangegeven structuur van het woningbestand zich voordoet. Verder vinden wij ook gemeenten terug die zich situeren in Waals-Brabant, rond Ottignies - Louvain-la-Neuve en in de ruimere banlieue van Brussel, alsook in de banlieue van Gent en Brugge. Net zoals bij de vorige dimensie vallen de steden buiten het patroon, maar ook de Ardennen en de Westhoek zijn duidelijk gebieden waar deze dimensie weinig van toepassing is.

Dimensie 3 (Tabel bij kaart 46, factor 3) levert, in tegenstelling tot de twee vorige niet zo'n positief beeld op: ondervertegenwoordiging van groot comfort en zelfs frequente afwezigheid van klein comfort (positieve lading voor 'geen klein comfort') en oververtegenwoordiging van verwarming met steenkool.

Dit houdt in dat, daar waar dimensie 3 van toepassing is, veel meer woningen slecht zijn uitgerust, zonder dat dit hoeft te betekenen dat het volledige woningbestand een tekort aan comfort vertoont, integendeel. Dit betekent wél dat de gemeenten waar dimensie 3 van toepassing is er op comfortgebied globaal slechter aan toe zijn dan het Belgische gemiddelde. De redenering kan doorgetrokken worden in de zin dat een gemeente die valt onder dimensie 3 en dus een belangrijke comfortachterstand heeft ten opzichte van het Belgische gemiddelde, op zijn minst bijzondere aandacht verdient. Dit kan onder andere via verder detailonderzoek, om precies uit te maken welke buurten er welke problemen opleveren.

Als overige kenmerken kan men nog de ondervertegenwoordiging van appartementen opmerken, wat trouwens reeds een deel van het comforttekort verklaart want massale appartementenbouw is een recent fenomeen dat een relatief groot aantal goed uitgeruste woningen oplevert. Een zekere oververtegenwoordiging van woningen verwarmd met elektriciteit kan verwondering wekken in een context van laag comfort, maar kan verklaard worden vanuit het feit dat verwarming op basis van elektriciteit (accumulatiekachels) gemakkelijker én veiliger kan aangebracht worden dan andere moderne vormen van verwarming bij oude en dichte bebouwing.

De ruimtelijke structuur van dimensie 3 op Kaart 46c brengt ons opnieuw het patroon met de scherpe west-oost-scheiding dat ons reeds bekend was van enkele individuele comfortindicatoren zoals de spreiding van de woningen zonder klein comfort en dergelijke. Met deze kaart kan ondubbelzinnig gesteld worden dat vooral het westelijke deel van België -en dit ongeacht de taalgrens- te kampen heeft met een algemeen comfortprobleem. Er vallen hierbij enkele zwaartepunten op zoals de zone Tournai-Ath in Noord-Henegouwen met daarbij aansluitend het zuiden van Oost-Vlaanderen en de Denderstreek enerzijds, alsook het industriële Centre-Borinage (zij het met uitzondering van de steden Mons en Charleroi die in een betere situatie verkeren) anderzijds. Ook het Meetjesland in het noordwesten van Oost-Vlaanderen en de Westhoek in het zuidwesten van West-Vlaanderen zijn gekenmerkt door de aanwezigheid van dimensie 3. De kust ontsnapt duidelijk aan dit patroon. In het oostelijke deel van het land komt deze dimensie veel minder sterk naar voren, met uitzondering van enkele verspreide gemeenten in de provincie Liège en Genk in Limburg. Samengevat gaat het ofwel om agrarische gebieden met een eerder geringe bevolkingsdynamiek zodat de druk op de woningmarkt geringer is dan in gebieden met een grote natuurlijke groei en/of immigratie ofwel om oude industriële gebieden in economische moeilijkheden met een "hinderlijke" 19de eeuwse industriële erfenis.

Dimensie 4 (Tabel bij kaart 46, factor 4) is niet zo belangrijk als de drie vorige, dit wil zeggen haar informatieve waarde is niet zo groot, maar toch nog altijd groot genoeg om van een synthesespatroon te kunnen spreken¹⁴. Deze dimensie wordt gedomineerd door de oververtegenwoordiging van oude bebouwing (gebouwd vóór 1919) maar tegelijk ook door een -relatief- groot aantal verbouwingen tussen 1981 en 1991. De oude structuur van het woningbestand wordt uitdrukkelijk bevestigd door de negatieve waarden voor bebouwing tussen 1981 en 1991.

Kleine huishoudens (2 à 3 personen) zijn er eerder ondervertegenwoordigd en het nog enigszins significante positieve cijfer voor gemiddeld aantal kamers kan erop wijzen dat het meestal niet om erg kleine woningen gaat. De meeste comfortelementen zijn niet significant aan- of afwezig, wat niet belet dat groot comfort toch wat ondervertegenwoordigd is. Dit maakt dat de comfortsituatie als matig of gemiddeld kan omschreven worden.

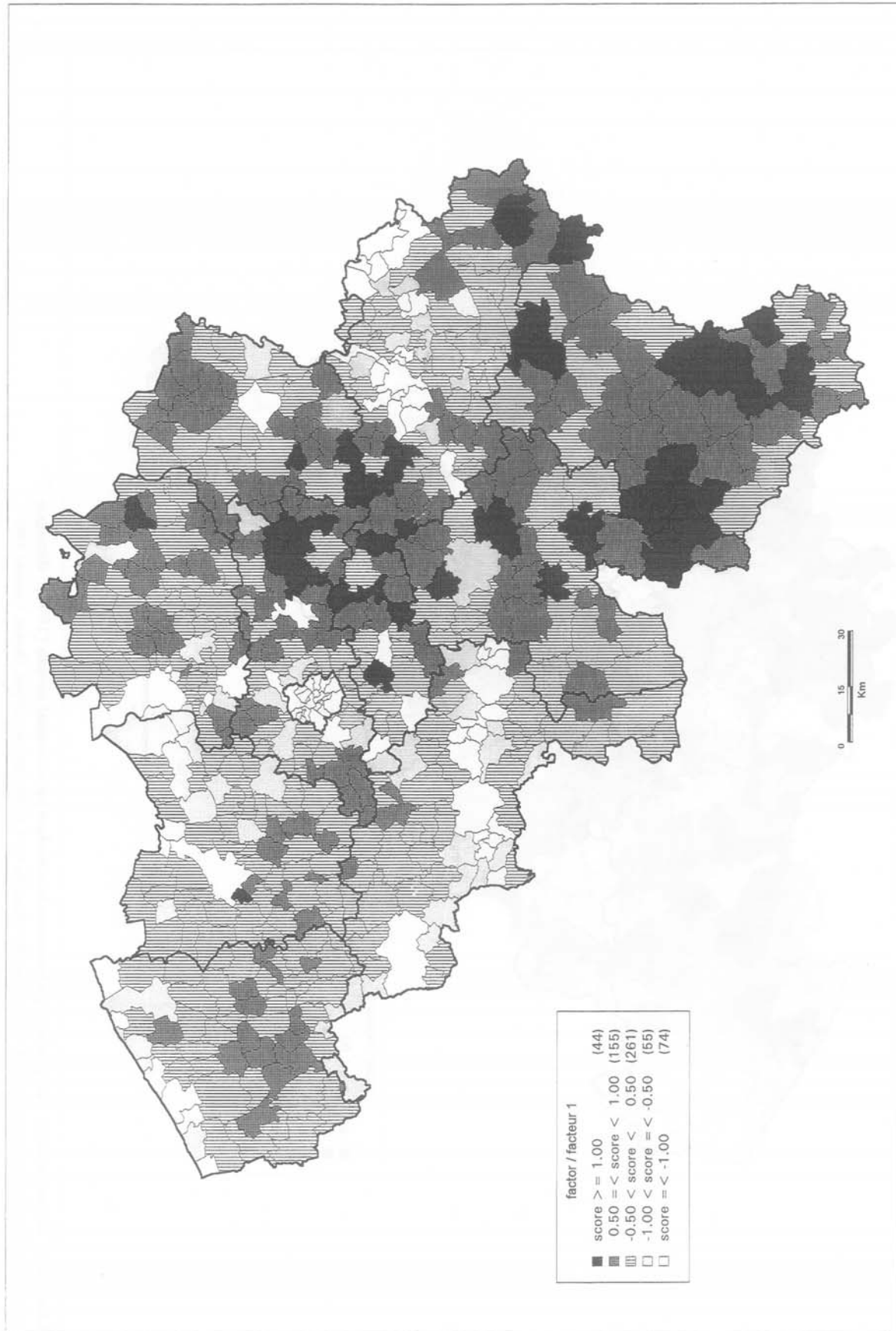
Uit de spreiding van dimensie 4 op Kaart 46d blijkt een concentratie van deze structuur in het zuidelijke deel van het land, en dan vooral ten zuiden van de lijn Sambre-Maas. Het Luikse, de Oostkantons, Namur-Gembloux en het noorden van Henegouwen komen niet of minder duidelijk uit het patroon van dimensie 4 naar voren zodat wij toch niet helemaal over een Waals fenomeen kunnen spreken. Deze structuur hadden wij trouwens reeds opgemerkt bij de bespreking van de individuele indicatoren en wij verwijzen dan ook graag naar de verklarende suggesties die bij die gelegenheden werden geuit. Algemeen echter kan de oververtegenwoordiging van verbouwingen in het zuiden van het land (en dan vooral in de Ardennen) het gevolg zijn van een vernieuwde belangstelling voor het oude, vrij ruime woningbestand, gekoppeld aan

landelijke charme en landschappelijke aantrekkingskracht van het (niet stedelijke) milieu. Vandaar een nieuwe residentiële en demografische dynamiek, wat meteen ook kan verklaren waarom zich een tendens aftekent naar grotere gezinnen. Opnieuw dient hier echter gewaarschuwd te worden voor het feit dat de analyse steunt op percentages die, voor wat de Ardennen betreft, soms berekend zijn op relatief kleine absolute aantallen. Het fenomeen is dan ook eerder kwalitatief dan kwantitatief van aard.

INDICATOR	Var.nr	DIMENSIE			
		Factor 1	Factor 2	Factor 3	Factor 4
Ref. persoon: eigenaar	15	0.924			
Oppervlakte: minder dan 55 m ²	17	- 0.896			
Woningen met garage	10	0.894	0.317		
(Groot) aantal kamers	18	0.893			0.326
(Grote) woningoppervlakte	19	0.864	0.255		
Appartementen of studio's	20	- 0.824		- 0.432	
Huishoudens: 4 persoon of meer	12	0.714	0.438		
Ref. persoon: vreemde nationaliteit	16	- 0.676			0.352
Verwarming met stookolie	5	0.573			0.455
Ref. persoon: 65 jaar en ouder	14		- 0.868		
Ref. persoon: 35-64 jaar	13	0.395	0.763		
Gebouwd tussen 1981-1991	3	0.366	0.668		- 0.443
Verwarming met elektriciteit	7		0.523	0.414	
Gebouwd tussen 1919-1945	2		- 0.521		- 0.447
Verwarming met steenkool	6			0.900	
Zonder klein comfort	8		- 0.407	0.789	
Met groot comfort	9	0.310	0.526	- 0.666	- 0.253
Gebouwd vóór 1919	1		- 0.369	0.255	0.807
Verbouwd tussen 1981-1991	4	0.300	- 0.338		0.740
Huishoudens: 2-3 personen	11	0.313		0.454	- 0.617

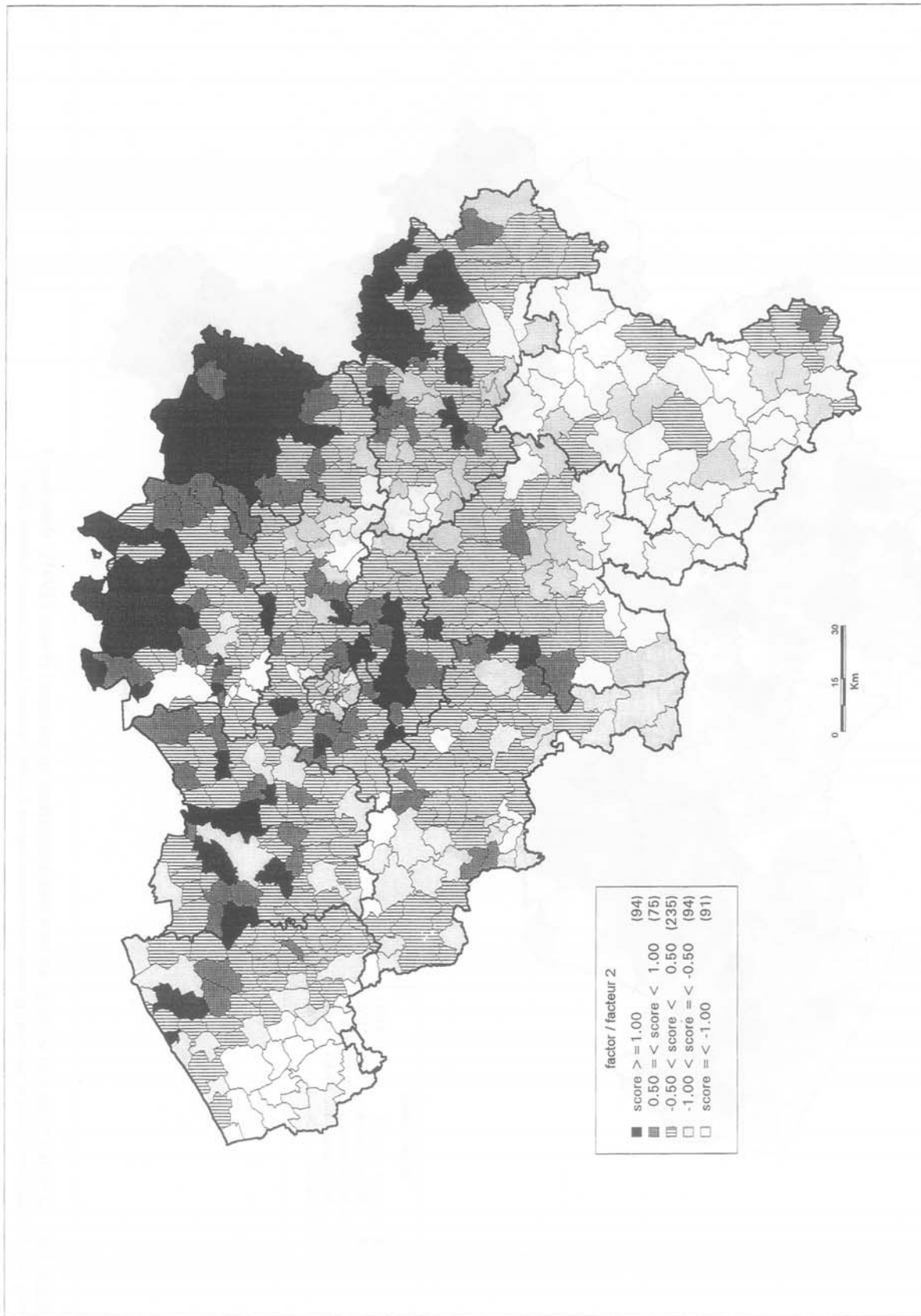
(*) De ladingen kleiner dan 0.250 of groter dan - 0.250 werden op blanco gezet.

Tabel bij Kaart 46 - Principale componenten-analyse op 20 variabelen
Bron data: NIS: gegevens van de volkstelling van 1.3.1991; Analyse: Debeer, Thomas, Vanneste, 1996

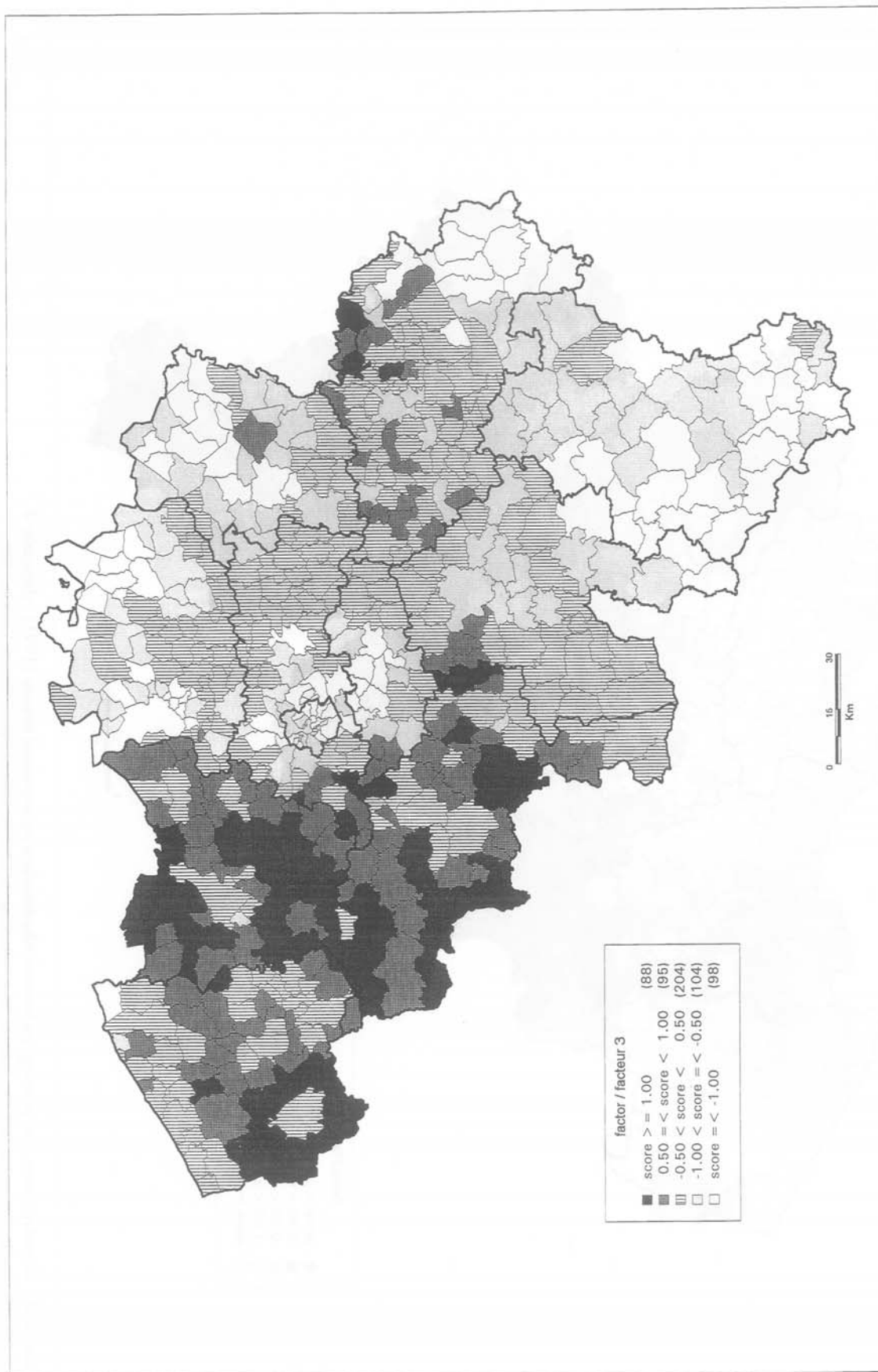


Kaart 46a - Kernstructuren van woning- en bewonerskenmerken op nationaal niveau (1991) : dimensie 1

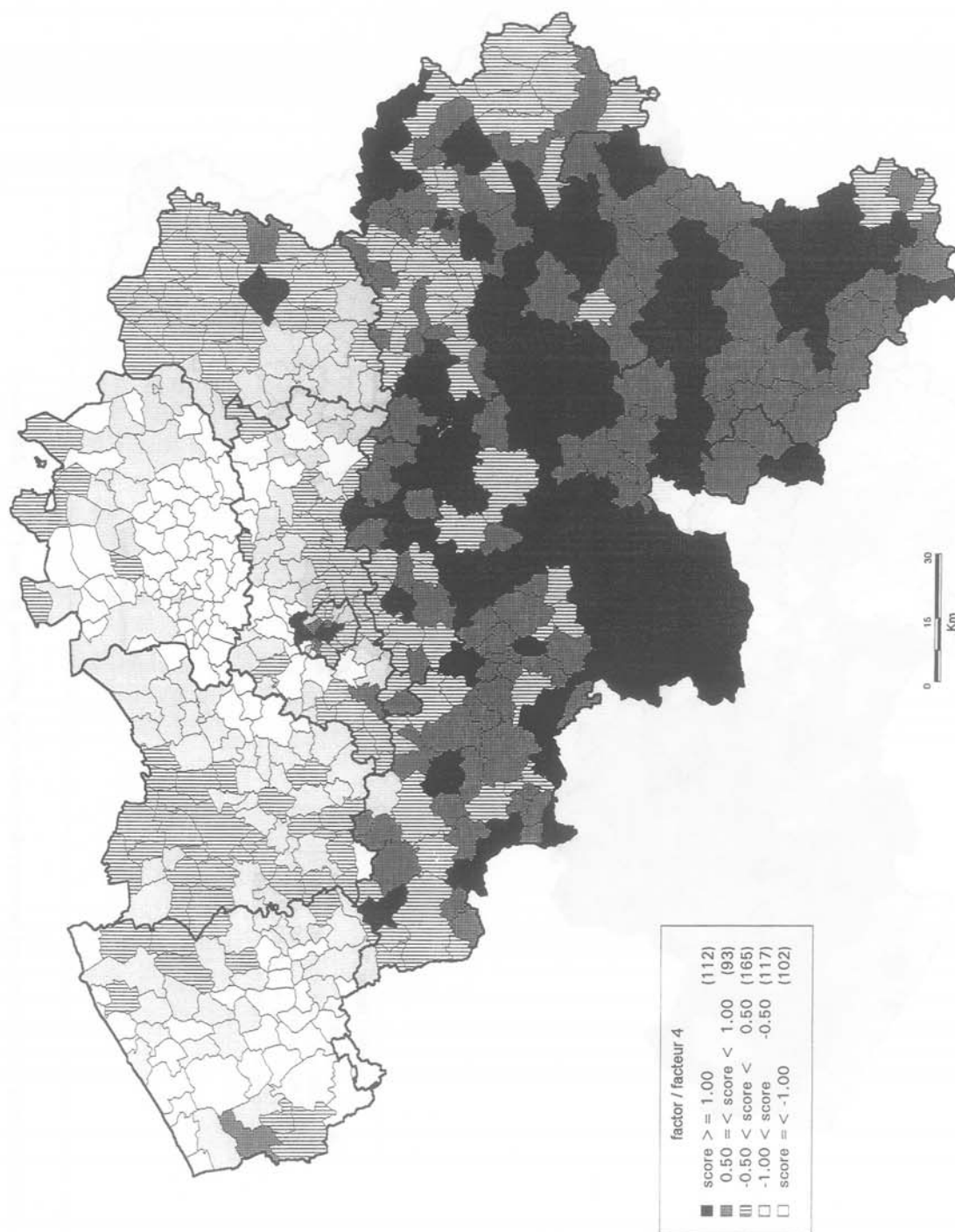
Bron data : Nationaal Instituut voor de Statistiek : gegevens van de volkstelling van 1.3.1991; Analyse : Debeert, Thomas, Vanneste, 1996



Kaart 46b - Kernstructuren van woning- en bewonerskenmerken op nationaal niveau (1991) : dimensie 2
 Bron data : Nationaal Instituut voor de Statistiek : gegevens van de volkstelling van 1.3.1991; Analyse : Debeer, Thomas, Vanneste, 1996



Kaart 46c - Kernstructuren van woning- en bewonerskenmerken op nationaal niveau (1991) : dimensie 3
 Bron data : Nationaal Instituut voor de Statistiek : gegevens van de volkstelling van 1.3.1991; Analyse : Debeer, Thomas, Vanneste, 1996



Kaart 46d - Kernstructuren van woning- en bewonerskenmerken op nationaal niveau (1991) : dimensie 4
 Bron data : Nationaal Instituut voor de Statistiek : gegevens van de volkstelling van 1.3.1991; Analyse : Debeer, Thomas, Vanneste, 1996

4.2.2.2 Regionalisering van het Belgische woningbestand

Zowel bij de behandeling van de individuele patronen als bij het uittekenen van de verschillende synthesesdimensies, zijn elementen aan bod gekomen die erop wijzen dat er inderdaad belangrijke verschillen zijn tussen Vlaanderen en Wallonië (b.v. dimensie 4), maar andere structuren wijzen er dan weer op dat er zich net zo goed west-oost-differentiaties voordoen die zich voortzetten over de taalgrens heen (dimensie 1, dimensie 3).

Een (hier niet opgenomen) clusteranalyse op de eerder opgesomde reeks van 20 pertinente variabelen toont trouwens aan dat zich, naast en buiten de steden die een aparte eenheid vormen, een soort territoriale driedeling aftekent tussen het noordoosten, het noordwesten en het zuiden met dien verstande dat het noordwestelijke zowel als het noordoostelijke patroon de taalgrens naar het zuiden overschrijden en ook in Centraal-België tot uiting komen (ref. Atlas van de Volks- en Woningtelling 1991, NIS - 1997).

Uit de voorgaande bemerkingen kan reeds afgeleid worden dat de intraregionale verschillen binnen de gewesten vaak groter zijn dan de verschillen tussen de gewesten. In ieder geval is het duidelijk dat er soms, maar zeker niet altijd, van een noord-zuid-contrast sprake is. Vandaar de vraag: zijn de huisvestingsstructuren in Vlaanderen en Wallonië wel zo verschillend?

Deze vraag bracht ons ertoe om een beperkte synthese-onderzoek uit te voeren voor Vlaanderen en Wallonië afzonderlijk. Brussel wordt hier niet behandeld vermits de uitgebreide Brusselse agglomeratie met haar heel specifieke woningmarkt, wordt behandeld in hoofdstuk 5 via een detailstudie op buurniveau.

Voor alle duidelijkheid, het gaat hier niet om een analyse op nationaal niveau die voor Vlaanderen en Wallonië afzonderlijk wordt gekarteerd, maar wél om een afzonderlijke analyse voor beide gewesten. Dit houdt in dat voor Vlaanderen de groepen en profielen zijn samengesteld ten opzichte van het Vlaamse gemiddelde en dat dit voor Wallonië gebeurde ten opzichte van het Waalse gemiddelde. Meteen betekent dit ook dat de, soms extreme, Brusselse cijfers op geen van beide een invloed uitoefenen.

Voor Vlaanderen en Wallonië werden nieuwe correlatie-analyses uitgevoerd. Hieruit resulteerde een enigszins gewijzigde analysereeks van pertinente indicatoren (in vergelijking met het nationale patroon), er wel op toeziend dat dezelfde indicatoren voor zowel Vlaanderen als Wallonië werden gebruikt. Het betreft volgende 16 indicatoren:

- in verband met bouwjaar en verbouwing: (1) woningen gebouwd tussen 1981 en 1991; (2) woningen gebouwd tussen 1919 en 1945; (3) woningen gebouwd vóór 1919
- in verband met comfort: (4) woningen verwarmd met stookolie; (5) woningen verwarmd met steenkool; (6) woningen verwarmd met elektriciteit; (7) woningen zonder klein comfort; (8) woningen verwarmd met centrale verwarming; (9) woningen met wagen
- in verband met huishoudens: (10) huishoudens van 2 of 3 personen; (11) huishoudens van 4 personen of meer; (12) referentiepersoon van 35 tot 65 jaar; (13) referentiepersoon van 65 jaar of meer; (14) referentiepersoon van vreemde nationaliteit
- in verband met grootte en type van de woning: (15) gemiddeld aantal kamers per woning; (16) appartementen of studio's.

Om een snelle vergelijking tussen Vlaanderen en Wallonië mogelijk te maken, werd hier opnieuw gebruik gemaakt van de clusteranalyse en wel met telkens 4 groepen. Tabel bij kaart 47 geeft een overzicht van de groepsprofielen voor de onderscheiden gemeentegroepen, zowel in Vlaanderen als in Wallonië.

Bij vergelijking van de profielen blijkt dat, ondanks de onafhankelijkheid tussen beide analyses, er een groot parallelisme optreedt. Zo is er een sterke overeenkomst tussen de beide cluster 1 voor Vlaanderen en voor Wallonië. Het gaat in beide gevallen om een groep van gemeenten met een dominantie van recente woningen, goed uitgeruste woningen, relatief grote woningen, bewoond door de wat grotere gezinnen met een referentiepersoon van middelbare leeftijd. Het wagenbezit is er hoog en het voorkomen van appartementen en studio's is er niet kenmerkend. Dit profiel is niet nieuw maar kwam ook reeds naar voren bij de analyse op nationaal niveau (ref. dimensies 1 en 2).

Ook de spreiding levert geen verrassingen op want op Kaart 47a (Vlaanderen) vinden wij deze groep vooral in de Kempen terug alsook in de banlieue Brussel-Leuven. Op Kaart 47b (Wallonië) vinden wij als het ware de voortzetting in Waals-Brabant en verder in en voorbij de omgeving van Namur, alsook in het Luikse en de Oostkantons. Hoewel strikt onafhankelijk van elkaar ontwikkeld, sluiten de ruimtelijke patronen van beide gewesten, althans voor de cluster 1 van beide regio's, duidelijk op elkaar aan.

Als tegenpool komt, zowel voor Vlaanderen als Wallonië, groep of cluster 4 naar voren. Het gaat om minder recente, zo niet oude woningen (vooral in het geval van Vlaanderen) die slecht zijn uitgerust, verder om niet zo jonge, om niet te zeggen oude gezinshoofden (vooral in het geval van Vlaanderen) en een uitgesproken ondervertegenwoordiging van appartementen. In het geval van Wallonië, lijkt er een groter aandeel referentiepersonen van vreemde nationaliteit mee te spelen, terwijl de woningen er iets kleiner zijn en het wagenbezit er iets sterker ondervertegenwoordigd is dan in Vlaanderen. Algemeen genomen gaat het, voor beide regio's, om een groep met een verouderde demografische structuur (met uitzondering misschien van de kernen met een belangrijke impact van de vreemdelingen) en een gebrek aan comfort. Ook dit profiel is niet nieuw (ref. dimensie 3).

Ruimtelijk vinden wij de groep 4, zowel in Vlaanderen als Wallonië, terug waar wij ze zouden verwachten op basis van de informatie en de patronen die reeds vooraf gingen. Op Kaart 47a komt westelijk Vlaanderen en dan vooral de Westhoek, het zuiden van de Provincie Oost-Vlaanderen en het Meestjesland naar voren. Op Kaart 47b vinden wij de voortzetting van het patroon in Henegouwen tot en met de zone van de voormalige Waalse industrie-as alsook enkele gemeenten in het Luikse.

Verder kan men ook een zeker parallelisme onderkennen tussen de beide overblijvende groepsparen.

Groep of cluster 3 wordt zowel voor Vlaanderen als voor Wallonië gedomineerd door het kenmerk 'appartementen en studio's'. Dit, gekoppeld aan het ondermaatse aantal kamers, de flinke ondervertegenwoordiging van het aantal grotere gezinnen en van het wagenbezit, helpt ons om hierin elementen van stedelijkheid te herkennen.

Dit wordt meteen bevestigd door de spreiding van groep 3 op Kaart 47a (Vlaanderen) en van groep 3 op Kaart 47b (Wallonië). De (groot)steden en omliggende randgemeenten (ref. Brussel, Antwerpen, Liège) komen naar voren. In Vlaanderen sluit de kust zich bij dit patroon aan terwijl dit in Wallonië het geval is voor het noordelijk deel van de Oostkantons.

Groep 2 levert de geringste vergelijkbaarheid op tussen Vlaanderen en Wallonië.

Groep 2 voor Vlaanderen vormt een overgangstype dat niet echt te karakteriseren valt, noch door oververtegenwoordiging noch door ondervertegenwoordiging van bepaalde kenmerken.

Naar ruimtelijk voorkomen (Kaart 47a) neemt deze groep zowat gans centraal Vlaanderen in en is eigenlijk kenmerkend voor alles wat in het verleden 'een matige ontwikkeling' heeft doorgemaakt. Streken gekenmerkt door een uitzonderlijk dynamisme (zoals de Kempen of de stedelijke banlieues) of door een bijzondere inertie (zoals de Westhoek en de landelijke delen van Oost-Vlaanderen) of door een sterke verdichting (zoals de kust en de steden zelf) vallen buiten deze groep.

Groep 2 voor Wallonië vertoont ook niet zoveel echt karakteristieke indicatoren, maar laat toch toe af te leiden dat er nogal wat oude woningen voorkomen die nogal eens met stookolie worden verwarmd en een relatief groot aantal kamers omvatten. Anderzijds komen er in het patroon ook heel wat oudere referentiepersonen voor. Dit patroon vertoont een grote gelijkenis met de dimensie 4 uit de synthese. De eigenheid van groep 2 wordt ook onderstreept door haar kenmerkende ligging ten zuiden van de lijn Samber-Maas (Kaart 47b). Slechts kleine eilanden van andere structuren (de Oostkantons, enkele banlieue-gemeenten ten zuiden van de grotere steden Liège, Namur en Charleroi) en de zone rond Arlon, vormen hierop een uitzondering.

Tot besluit van deze nationale en regionale analyses dienen twee elementen onderstreept te worden.

1) De historische achtergrond van de verschillende zones met hun demografische dynamiek en sociaal-economische evolutie drukt in belangrijke mate haar stempel op de huidige structuur en ruimtelijke differentiatie van het Belgische, respectievelijk Vlaamse en Waalse woningbestand. Zelfs elementen uit de

19de eeuw, zoals de industrialisatie van de Waalse industrie-as met de creatie van grote aantallen arbeiderswoningen (inclusief cités), zorgen voor een materiële erfenis die tot de dag van vandaag de structuren beïnvloedt. Een ander element is de zogenaamde demografische transitie die onze bevolking vanuit een patroon met hoge geboorte- en sterftecijfers in het begin van de 19de eeuw heeft gevoerd naar een patroon met lage geboorte- en sterftecijfers na WO II. Hoewel alle gebieden van België uiteindelijk dezelfde evolutie hebben doorgemaakt, is de daling van het geboortecijfer niet overal op hetzelfde tijdstip gestart. Waar dit proces vroeg is begonnen, zorgt een oudere en meer vergrijsde bevolking vanzelfsprekend voor een geringere druk op de woningmarkt (evenals op de arbeidsmarkt) dan in gebieden met een jongere bevolkings- en gezinsstructuur zoals de Kempen.

2) De sociaal-economische dimensie, met andere woorden de financiële draagkracht van de regio en haar bewoners, oefent ontegensprekelijk haar invloed uit op de manier waarop het woonpatrimonium wordt aangepakt en aangepast. Dat dit inderdaad het geval is, kan men illustreren aan de hand van het Luikse enerzijds en le Centre-Borinage (omgeving van Charleroi, La Louvière en Mons) anderzijds. Vertrekkende van een gelijkaardige historisch-industriële erfenis is eerstgenoemde gebied er beter in geslaagd om de structuren om te buigen en mee te laten evolueren met de moderne woonstandaarden. Het feit dat de diversificatie van de economie en de uitbouw van de stedelijke functies beter geslaagd zijn in het Luikse dan in het Henegouwse industriële gebied, ligt hier aan de basis van.

Ook de grote draagkracht van het peri-urbane gebied dat soms scherp in contrast staat met de steden zelf (ref. ook hoofdstuk 5), vloeit voort uit de recente suburbanisatieprocessen met een onevenwichtige inkomensspreiding over de ruimte voor gevolg. Het beleid zal dan ook gehouden zijn om vooral in die zones waar de dynamiek en/of de financiële draagkracht ontbreekt, de verbetering van het woningbestand te steunen. Vooral de achtergebleven uitrustingsgraad en comfortsituatie kan daarbij als leidraad fungeren.

Op de vraag of huisvestingsstructuren zo verschillend zijn tussen Vlaanderen en Wallonië, dient deels negatief te worden geantwoord. Naast enkele regio-specifieke structuren (ref. groep 2), komen bepaalde woonpatronen voor aan beide zijden van de taalgrens en lopen zelfs over de taalgrens heen (b.v. groep 1 en 4). Anderzijds is nogmaals aangetoond dat de ruimtelijke differentiatie of de verschillen binnen elk van de gewesten, zeer belangrijk is.

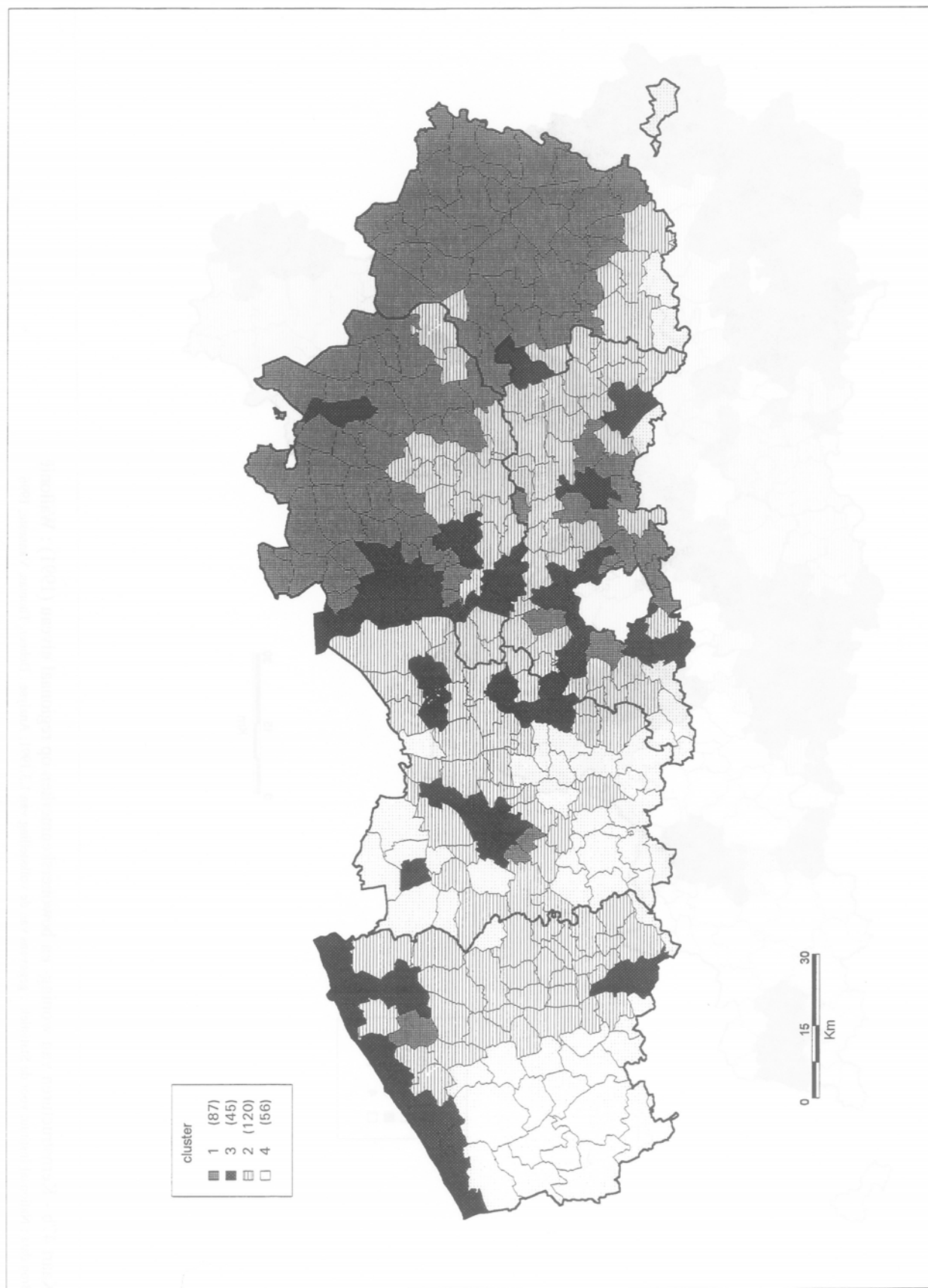
Het patroon per regio of gewest is vooral interessant omdat blijkt dat, door het aangepaste referentiekader (resp. het Vlaamse en het Waalse gemiddelde waarmee men vergelijkt in plaats van het nationale), de probleemgebieden per gewest iets scherper afgeïjnd tot uiting komen.

VARIABLEN	LABEL												
	gemeengd				woning: appart. goed. klein; gezin: klein geen wagen	woning: oud slecht ref.pers oud	woning: recent goed groot; gezin: jonger groter wagen	GROEP of CLUSTER					
	woning: recent goed groot; gezin: jonger groter wagen					Vlaanderen				Wallonië			
	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	
Rouwjaar													
1 % vóór 1919	(-)			(++)		(-)			(-)	(+)	(--)		
2 % tussen 1919-1940	(-)			(+)		(-)			(-)			(+)	
3 % tussen 1981-1991	(+)		(-)	(-)		(++)			(++)			(-)	
Comfort													
4 % stookolie			(--)							(+)	(-)	(-)	
5 % steenkool	(-)		(-)	(++)		(-)			(-)	(-)	(-)	(++)	
6 % elektriciteit						(+)							
7 % zonder klein comfort	(--)		(-)	(++)		(-)			(-)		(-)	(++)	
8 % met centrale verwarming	(++)			(--)		(++)			(++)		(+)	(-)	
9 % met wagen	(+)		(--)			(++)			(++)		(-)	(-)	
Huishoudens													
10 % 2-3 personen	(-)	(+)											
11 % 4 personen en meer	(+)		(--)			(+)			(+)		(--)	(-)	
12 % ref.pers.: 35 - 64 jaar	(+)		(-)	(-)		(++)							
13 % ref.pers.: 65 jaar of ouder	(--)		(+)	(++)		(-)			(+)		(--)	(-)	
14 gemiddeld aantal kamers	(+)		(--)			(+)			(+)		(--)	(-)	
Woningtype													
15 % appartementen en studio's			(++)	(-)							(++)	(-)	
16 % ref.pers. van vreemde nationaliteit	(+)								(-)		(+)	(+)	

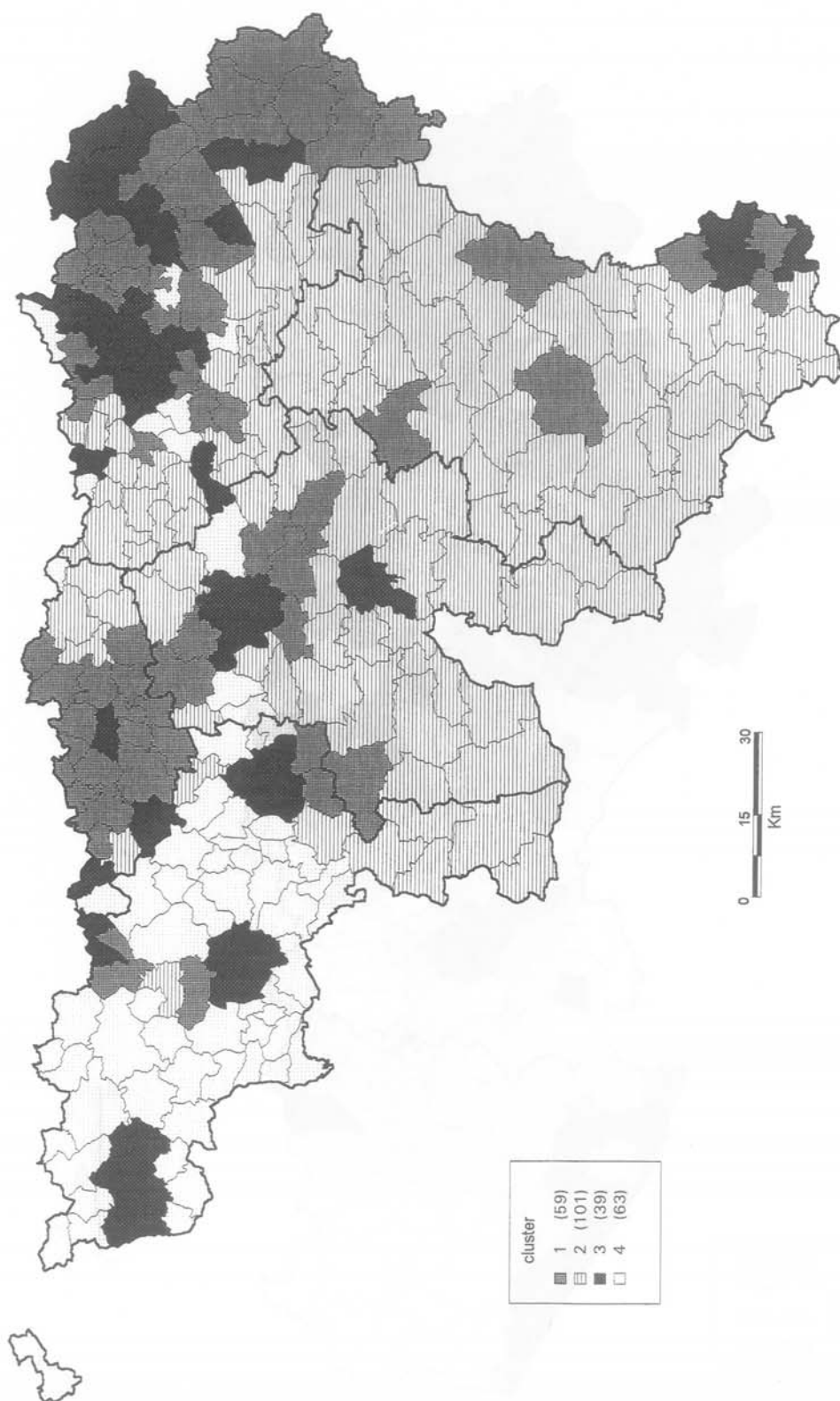
(-) sterk ondervertegenwoordigd (1 ≤ -1,0) (+) oververtegenwoordigd (0,5 ≤ T < 1,0)
 (-) ondervertegenwoordigd (-1,0 < T ≤ -0,5) (++) sterk oververtegenwoordigd (1,0 ≤ T)
 () niet significant aan- of afwezig (-0,5 < T < 0,5)

Tabel bij Kaart 47: Profiel van de gemeentegroepen

Bron data: NIS: gegevens van de volkstelling van 1.3.1991 en Financiële Statistieken, 1991; Analyse: Debeer, Thomas, Vanneste, 1996



Kaart 47a - Kernstructuren van woning- en bewonerskenmerken op regionaal niveau (1991) : Vlaanderen
 Bron data : Nationaal Instituut voor de Statistiek : gegevens van de volkstelling van 1.3.1991; Analyse : Debeer, Thomas, Vanneste, 1996



Kaart 47b - Kernstructuren van woning- en bewonerskenmerken op regionaal niveau (1991) : Wallonië
 Bron data : Nationaal Instituut voor de Statistiek : gegevens van de volkstelling van 1.3.1991; Analyse : Debeer, Thomas, Vanneste, 1996

¹ De categorieën weergegeven in de tabellen verwijzen naar de verschillende dimensies van de centrale woonindicator. De categorieën 'zwak' en 'goed' hebben betrekking op de centrale woonindicator zelf. Voor een goede interpretatie kan best teruggegrepen worden naar figuur 1.

² NIS-data.

³ Tot de laaggeschoolden rekenen we de huishoudens waarvan de referentiepersoon (en zijn/haar partner) ten hoogste lager middelbaar onderwijs volbracht(en). Wanneer één van de partners een diploma van hoger secundair onderwijs behaalde, wordt het huishouden ingedeeld in de categorie middelmatig geschoold. De hogeschoolden omvatten de huishoudens waarvan één van de partners hoger onderwijs (korte of lange type of universitair) voltooide.

⁴ Voor de berekening van de samenhang werd gebruik gemaakt van Somers' D, een asymmetrische associatiemaat voor ordinale variabelen die varieert van -1 (perfecte negatieve associatie) tot +1 (perfecte positieve associatie).

⁵ Dit kunnen we ook afleiden uit de opklimmende waarden van Somers' D:

leeftijdscat. referentiepersoon	1981	1991
- 40 jaar	.24	.20
40 - 64 jaar	.34	.25
65 en +	.40	.32
alle huishoudens	.32	.25

⁶ Het onderscheid tussen de eerste en de tweede generatie is gemaakt op basis van de woonplaats van de moeder bij de geboorte enerzijds en op basis van de leeftijd op het moment van vestiging in België anderzijds. Wanneer de moeder van de referentiepersoon bij zijn/haar geboorte in België woonde, wordt het huishouden ingedeeld bij de tweede generatie. In de andere gevallen worden de huishoudens waarvan de referentiepersoon bij vestiging in België jonger was dan 13 jaar eveneens als tweede generatie beschouwd, wanneer hij/zij ouder was dan 13 jaar als eerste generatie. Aangezien in 1981 het aantal huishoudens van de tweede generatie zeer klein is, wordt de opsplitsing naar nationaliteit beperkt tot drie categorieën: België, Europa en overigen.

⁷ (H. Van der Haegen e.a., 1982, 288-291): voor de rangschikking van de steden in de categorieën 'grootstad', 'regionale stad' en 'kleine stad'.

⁸ Met dank aan P. Deboosere (VUB) die de speciale tabellen aanmaakte.

⁹ De meeste (kot)studenten vallen niet onder deze categorie omdat zij, o.a. omwille van financiële redenen (kindergeld), meestal op hun thuisadres gedomicilieerd blijven.

¹⁰ Wij gebruiken hier de term 'banlieue' zoals gedefinieerd en gebruikt door H. Van der Haegen e.a., in het kader van de afbakening van de verschillende geledingen van de Belgische stadsgewesten (1979, 1990, 1996).

¹¹ De verklaarde variantie (informatieve waarde) van de 4 factoren bedraagt resp. 7.5 (38%), 4.3 (21%), 2.5 (13%) en 1.2 (6%).

¹² De ladingen geven de correlatie tussen de individuele variabelen en de principale componenten of factoren die in wezen synthese-variabelen zijn.

¹³ De kartering o.b.v. de factorscores geeft een "uitdrukkelijk aan- of afwezig" bij scores van resp. meer dan 1.00 en kleiner dan -1.00: "enigszins aan- of afwezig" bij scores resp. tussen +0.50 en +1.00 en tussen -0.50 en -1.00. Tenslotte werd "niet opvallend aan- of afwezig" vooropgesteld bij scores tussen -0.50 en +0.50.

¹⁴ De eigenwaarde van factor 4 overstijgt nog steeds 1

5. HUISVESTINGSSITUATIE OP GROOT- EN REGIONAALSTEDELIJK NIVEAU

5.1 INLEIDEND KADER: DE GEBRUIKTE TYPOLOGIE

Bij een studie omtrent stedelijke structuren is het niet aangewezen om zich te beperken tot het grondgebied binnen de fusiegemeente. Sinds de suburbanisatie, dit is het proces waarbij zowel bewoners als economische functiedragers zich massaal in de stedelijke rand vestigen, voltrekt een deel van de basisfuncties voor het stedelijk leven zich buiten de administratieve grenzen. Inwoners van vooral grotere steden bewegen zich in een veel ruimer geografisch gebied hoewel de relaties met de centrale stad blijven bestaan. "Dit geeft dan aanleiding", zo stelt Van der Haegen, "tot een nieuwe meerkernige structurele eenheid: het stadsgewest. Dit stadsgewest is vooral door de kernstad gepolariseerd, maar er bestaan tevens sterke interrelaties tussen de verschillende samenstellende gemeenten die zich onder meer uiten op het gebied van het wonen en het werken, van de migraties, het schoollopen" (1986: 22-43). Daarom is het van groot belang om met de schaalvergroting van de steden rekening te houden bij het onderzoek naar de huisvestingssituatie, temeer omdat de groei van het stadsgewest in belangrijke mate de stedelijke woningmarkt vorm geeft.

Het model van het stadsgewest onderscheidt, van centrum naar periferie, de stadskern en de dicht bebouwde stedelijke (voornamelijk pre-20ste eeuwse) wijken die samen de kernstad vormen. In zijn geheel kan de kernstad gekenschetst worden als het oude dicht aaneengesloten centrale deel van het stadsgewest. Dit deel bestaat uit een kleinschalig, fijnmazig en gedifferentieerd geheel, gekenmerkt door een mozaïek van functies, een sociaal en bouwkundig gevarieerd woonpatroon, maar ook door een overwicht aan oude woningen gezien de periode waarin deze zone haar groei kende.

De kernstad samen met de zogenaamde stadsrand (grosso modo tot stand gekomen in het Interbellum) vormen de agglomeratie. De agglomeratie is nog steeds erg karakteristiek voor de stad vermits dit deel van het stadsgewest in belangrijke mate gekenmerkt wordt door een relatief grote bebouwings- en bewoningsdichtheid. Meer nog, de agglomeratie is het ruimtelijk aaneengesloten geheel dat algemeen als stedelijke gemeenschap ervaren wordt. De meerderheid van de stedelijke bevolking en haar stuwende activiteiten zijn hier nog steeds in vervat (Van der Haegen e.a., 1992: 453).

De banlieue sluit bij de agglomeratie aan maar breekt er tegelijk mee door de extensieve vorm van bodemgebruik. Het is de uitgesproken groeizone van de stad omwille van de aantrekkingskracht op hoofdzakelijk jongere gezinnen. Zij vormt tevens een conflictzone waar stedelijk en agrarisch bodemgebruik, waar de oude dorpsbewoner en de stedelijke inwijkeling tegenover elkaar staan. Dit uit zich ook in de manier waarop het oude, landelijke woningbestand werd en nog steeds wordt aangevuld en soms overspoeld door de nieuwbouw van en voor de inwijkelingen. Ook de functieveranderingen van het oude woningbestand, namelijk van boerderij naar stedelijke woning waarvan alleen het landelijk uitzicht is bewaard (ref. de talrijke fermettes) geven hier uiting aan. De agglomeratie en de banlieue vormen samen het stadsgewest.

De forenzenwoonzone tenslotte kan als het ware als de wachtkamer van de banlieue worden beschouwd. De plaatselijke bevolking is er, via pendel, reeds sterk op de stad (kernstad of agglomeratie) gericht, maar de groeidynamiek door inwijking is er nog geen uitgesproken fenomeen. Samen met het stadsgewest vormt deze zone het zogenaamde 'stedelijk leefcomplex'.

De afbakening van deze stadsgewesten is vanzelfsprekend een dynamisch gegeven. De eerste afbakening van de stadsgewesten had plaats op basis van Volkstellingengegevens van 1970. De afbakening werd bij de daarop volgende Volks- en Woningtellingen van 1981 en 1991 geactualiseerd en aangepast op basis van de gewijzigde omstandigheden (Van der Haegen en Pattyn, 1979; Leemans e.a., 1990; Van der Haegen, Van Hecke en Juchtmans, 1996). De afbakening van de stadsgewesten gebeurt door een combinatie van criteria die steunen op cijfers per statistische sector of buurt. Het is dus best mogelijk dat, bij deze berekeningen, een

deel van een gemeente in de agglomeratie en een deel van diezelfde gemeente in de banlieue komt te liggen (zie referentiekaarten). Omdat het evenwel wenselijk bleek, zowel voor het praktisch planologisch als administratief gebruik, de agglomeratie te laten samenvallen met gemeentelijke grenzen, werd de agglomeratie ook afgebakend op niveau van de gemeenten. Om een onderscheid te maken tussen beide hanteert men de term 'morfologische agglomeratie' voor de zuivere afbakening op basis van de buurten of de statistische sectoren en 'geoperationaliseerde agglomeratie' voor de afbakening die werd aangepast aan de gemeentegrenzen.

In deze studie gaat het sociologische luik uit van de structuur van het volledige stadsgewest zoals dit recent door Van der Haegen, Van Hecke en Juchtmans is gedefinieerd op basis van de Volkstellingsgegevens uit 1991 (1996). In het geografische luik beperkt de afbakening van het studiegebied, voor de voorbeeldstudies Brussel, Gent en Namur, zich tot de geoperationaliseerde agglomeratie. Vermits deze patronen echter tot op het niveau van de buurten zijn uitgewerkt laten de kaarten ook een aanzet zien naar de banlieue.

Voor wat Brussel betreft, is nog een stapje verder gegaan door het gebruik van de zogenaamde uitgebreide agglomeratie. Deze afbakening is, vooral omwille van de sociale samenhang (Van der Haegen, 1995; Kesteloot en Van der Haegen, 1997), aangevuld met enkele gemeenten zodat het in kaart gebrachte gebied kleiner is dan het volledige stadsgewest maar ruimer dan de agglomeratie *sensu stricto* die op haar beurt veel ruimer is dan het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

5.2 HUISVESTING NAAR VERSTEDELIJKINGSGRAAD

Aan de hand van de NIS-code werd de verstedelijkingsgraad van Van der Haegen, Van Hecke & Juchtmans aan alle huishoudens uit de steekproef toegekend. De gemeenten die tussen 1981 en 1991 gefusioneerd zijn, kregen, omwille van de vergelijkbaarheid, zowel voor 1981 als voor 1991 de verstedelijkingsgraad van de fusiegemeente. Uit de omschrijving in voorgaande paragraaf blijkt dat gemeenten in deze typologie niet worden gerangschikt op basis van hun verstedelijkingskenmerken en dus geplaatst in de globale verstedelijkingsstructuur van België. In 1991 bevindt 24.4% van de Belgische bewoonde woningvoorraad zich in de kernsteden en 21.4% in de agglomeratiezones buiten de kernsteden (de zogenaamde stadsrand), 12.7% bevindt zich in de banlieues, 19.3% in de forenzenwoonzones, respectievelijk 1.2% en 10.6% in de regionale en kleine steden buiten de stadsgewesten en 10.2% in de 'rest' van het land. Bovendien blijkt uit Tabel 38 dat de verdeling naar verstedelijkingsgraad weinig evolueerde tussen 1981 en 1991. De lichte ontvolking van de kernsteden en agglomeraties (ca. -1%) vertaalt zich in een lichte toename van het aandeel huishoudens in alle overige gebieden. Tussen de drie gewesten treden wel duidelijke verschillen naar voren. Het meest in het oog springend is ongetwijfeld de hoge mate van verstedelijking in het Brusselse Gewest : 13.1% van het woningpark is gesitueerd in de kernsteden en 86.9% in de agglomeraties. In Vlaanderen en Wallonië woont, net als in geheel België, ongeveer 1 op 4 huishoudens in de kernsteden. Verder zien we dat in het Vlaamse Gewest meer bewoonde woningen in de forenzenwoonzones en de 'rest'-categorie gelegen zijn en in het Waalse Gewest vooral in de agglomeraties en de banlieues. Regionaal gezien is de situatie eveneens weinig gewijzigd ten opzichte van 1981. In de Vlaamse en Waalse agglomeraties bleef de bewoning constant, evenals in de regionale steden. De lichte daling van het aandeel bewoonde woningen in de kernsteden wordt vooral opgevangen in de banlieues.

Uit verdere analyses (Tabel 39) is gebleken dat op individueel niveau zich vrijwel dezelfde ontwikkelingen voordoen. Met uitzondering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, ligt het aandeel personen lager dan het aandeel woningen in de kernsteden en agglomeraties, ongeveer gelijk in de kleine en regionale steden zonder stadsgewest en iets hoger in de banlieues en de forenzenwoonzones. Dit betekent dat het gemiddeld aantal bewoners per woning lager is in de kernsteden en agglomeraties dan in de banlieues en de forenzenwoonzones. Dit hangt uiteraard samen met de huishoudsamenstelling in de verschillende gebieden.

Het is algemeen bekend dat het aandeel alleenstaanden groter is in de steden en dat koppels met kinderen de buitenwijken als woonplaats verkiezen. Daarnaast zijn er nog andere verschillen in socio-economische kenmerken van de bewoners. Uit Tabel 40 blijkt dat er een groter aandeel van wat algemeen als de 'zwakkere' bewonerscategorieën worden beschouwd in de kernsteden en agglomeraties woont, met name een groter aandeel alleenstaanden (zowel bejaarde als actieve) en eenoudergezinnen, een groter aandeel eenverdieners (zowel met één arbeidsinkomen als met één uitkering) en een groter aandeel allochtone huishoudens (inzonderheid Marokkaanse). Met betrekking tot de leeftijdscategorieën valt in Tabel 40 vooral het groter aandeel 65-plussers op. Uit verdere analyse, met een indeling in kleinere categorieën, is echter gebleken dat ook het aandeel huishoudens met een referentiepersoon jonger dan 30 jaar sterk vertegenwoordigd is in de agglomeraties. Er wonen daarentegen weinig huishoudens uit de leeftijdscategorieën van 30 tot 60 jaar, terwijl de categorieën 60 tot 74 jaar en 75-plussers dan weer in grotere mate in de agglomeraties wonen. Daarmee samenhangend stellen we enerzijds een hoger aandeel huishoudens vast waarvan geen van de partners lager onderwijs voltooide, maar anderzijds geen grote verschillen met betrekking tot de huishoudens waarvan een van de partners hoger onderwijs voltooide. Verder zijn de huishoudens zonder of met één tewerkgestelde er sterk geconcentreerd, maar van de tewerkgestelde referentiepersonen is een groter aandeel terug te vinden in de openbare sector en als bediende in de privé-sector, wat niet onmiddellijk als de zwakste sectoren kunnen worden beschouwd. Algemeen kan de banlieue als de tegenpool van de agglomeraties worden beschouwd wat de socio-economische kenmerken van de bewoners betreft. We treffen er namelijk een relatief hoog aandeel huishoudens met kinderen aan en bijna 47% van de huishoudens valt in de leeftijdscategorie van 40 tot 64 jaar. Bijna 3 op 4 huishoudens zijn koppels (tegenover 56% in de agglomeratie) en ook de meerverdieners zijn er sterk vertegenwoordigd met ruim een kwart van de huishoudens met twee arbeidsinkomens. Het aandeel hoger opgeleiden, hoger middelbaar onderwijs en vooral hoger onderwijs, ligt er eveneens beduidend hoger. Het aandeel autochtone huishoudens ligt ongeveer even hoog als in de regionale en kleine steden en iets lager dan in de forenzenwoonzones, maar de banlieue is wel de enige zone waar dit aandeel geen licht neerwaartse trend volgde tussen 1981 en 1991.

Het is bijgevolg weinig verrassend dat we in België, evenals in de drie gewesten, zowel in 1981 als in 1991 de meest gunstige woonsituatie aantreffen in de banlieues. De huishoudens uit de agglomeraties scoren het slechtst op de centrale woonindicator. De regionale en kleine steden buiten de stadsgewesten, de forenzenwoonzones en de 'rest'-categorie nemen een tussenpositie in. (Tabel 41)

De zwakke woonsituatie van de agglomeratiebewoners is in hoofdzaak toe te schrijven aan de mindere kwaliteit van de woonomgeving. In de agglomeraties (inclusief kernsteden) woont ongeveer 40% van de huishoudens in een appartement zonder tuin, tegenover 9% in de regionale en kleine steden buiten de stadsgewesten, 7% in de banlieues en forenzenwoonzones en amper 4% in de 'rest' van het land. De eigendomsverwerving ligt in de agglomeraties eveneens beduidend lager.

In de banlieues valt vooral de goede kwaliteit en uitrusting van het woningpark op. Bovendien ligt de woningbezetting er eerder laag, vooral wanneer de grootte van de woning als indicator wordt gehanteerd. De forenzenwoonzones en de 'rest' van België scoren het slechtst inzake comfort. Door de uitermate goede woonomgeving in deze zones, wat zich onder meer uit in het hoge aandeel eengezinswoningen met tuin, scoren de huishoudens er toch beter op de synthese-indicator dan in de agglomeraties. Daarnaast ligt het aandeel eigenaars hier het hoogst. De regionale en kleine steden buiten de stadsgewesten nemen op alle woonindicatoren een tussenpositie in, en bijgevolg ook met betrekking tot de score op de centrale woonindicator.

Met betrekking tot de overige woonindicatoren bestaan er aanzienlijke regionale verschillen. Zo zien we dat in Vlaanderen ook de woningkwaliteit (gemeten aan de hand van de ouderdom van de woningen) een negatieve invloed heeft op de woonsituatie van de agglomeratiebewoners, terwijl in het Waalse Gewest de woningkwaliteit beduidend minder is buiten de stadsgewesten (in de forenzenwoonzones en 'rest'-categorie). De woningbezetting (gemeten door het aandeel 'kleine' woningen en 'weinig' woonvertrekken) ligt in Wallonië dan weer het hoogst in de agglomeraties, terwijl in Vlaanderen deze problematiek zich vooral situeert buiten de agglomeraties. De huishoudens buiten het stadsgewest wonen, zowel in Vlaanderen als in Wallonië, het vaakst oncomfortabel. De Vlaamse agglomeratiebewoners zijn iets comfortabeler gehuisvest

dan de inwoners van de Vlaamse banlieues. De inwoners van de banlieues scoren in Wallonië daarentegen het best inzake woon- en leefcomfort. De kleine en regionale steden buiten de stadsgewesten en de agglomeraties nemen hier een tussenpositie in.

De reden waarom het Brussels Hoofdstedelijk Gewest niet ter sprake komt in bovenstaande regionale vergelijking is dat dit gewest volgens de typologie van Van der Haegen e.a. (1996) volledig als agglomeratie wordt beschouwd. Hier ligt het aandeel eigenaars en eengezinswoningen nog beduidend lager dan in de Vlaamse en Waalse agglomeraties. Bovendien is de woningbezetting er beduidend hoger. De Brusselse agglomeratie wordt dan ook gekenmerkt door de zwakste woonsituatie. Wanneer België in zijn totaliteit wordt beschouwd wordt het verschil tussen de agglomeraties en de overige zones bijgevolg groter door de invloed van Brussel.

Naar leeftijdscategorie van de referentiepersoon blijft de rangschikking van de verschillende verstedelijkingszones inzake woningmarktpositie hetzelfde als binnen de totale populatie, met de banlieue op de eerste plaats en de agglomeraties onderaan de ladder. Binnen alle verstedelijkingszones kent de leeftijdscategorie van 40 tot 65 jaar de beste woonsituatie. Uit Tabel 42 blijkt verder dat de jonge huishoudens (<40 jaar) vooral in de agglomeraties een zwakke positie innemen. Zij scoren er op nagenoeg alle woonindicatoren het zwakst, ook inzake de kwaliteit en uitrusting van de woningen. Bij de 65-plussers daarentegen stellen we vast dat de woningkwaliteit en het woon- en leefcomfort vooral buiten de stadsgewesten te wensen over laten. De bejaarden in de agglomeraties scoren op deze woonindicatoren beduidend beter dan hun leeftijdgenoten in de andere verstedelijkingszones.

Uit voorgaande analyses is gebleken er op gebied van huisvesting aanzienlijke regionale verschillen bestaan. Zelfs wanneer we gebieden met eenzelfde verstedelijkingsgraad vergelijken, blijken er verschillen op te treden tussen de drie gewesten. Daarom wordt in volgende paragraaf de woonsituatie van groot- en regionaalstedelijke gebieden op buurtniveau bekeken. Bij deze geografische analyse wordt de statistische sector als onderzoekseenheid gehanteerd. Achtereenvolgens komt de woonproblematiek van Brussel, Gent en Namur aan bod.

Tabel 38: Bewoonde woningvoorraad naar verstedelijkingsgraad, Gewesten en België, 1981-1991.

	Vlaanderen		Wallonië		Brussel		Totaal België	
	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991
kernstad	27.1	25.6	27.2	25.9	13.4	13.1	25.6	24.4
agglomeratie (- kernstad)	10.5	10.6	19.7	19.2	86.6	86.9	22.3	21.4
banlieue	12.8	13.5	14.6	15.5	0.0	0.0	11.9	12.7
forenzenwoonzone	24.6	24.7	15.7	16.0	0.0	0.0	18.8	19.3
regionale stad*	1.6	1.6	0.7	0.7	0.0	0.0	1.1	1.2
kleine stad*	11.3	11.5	12.3	12.5	0.0	0.0	10.3	10.6
rest	12.1	12.6	9.7	10.1	0.0	0.0	9.9	10.5

* die geen stadsgewest hebben ontwikkeld

Bron: Nationaal Instituut voor de Statistiek: gegevens van de Volkstellingen van 1.3.1981 en 1.3.1991 (steekproef 1/70).

Tabel 39: Bevolking naar verstedelijkingsgraad, Gewesten en België, 1981-1991.

	Vlaanderen		Wallonië		Brussel		Totaal België	
	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991
kernstad	24.0	22.6	24.9	23.5	12.6	13.7	23.2	22.1
agglomeratie (- kernstad)	10.4	10.3	19.7	19.2	87.4	86.3	20.7	19.8
banlieue	13.8	14.6	15.4	16.2	0.0	0.0	13.0	13.8
forenzenwoonzone	25.0	25.4	16.4	16.9	0.0	0.0	19.8	20.4
regionale stad*	1.6	1.6	0.7	0.7	0.0	0.0	1.1	1.2
kleine stad*	11.9	12.0	12.7	13.0	0.0	0.0	11.0	11.3
rest	13.3	13.6	10.2	10.6	0.0	0.0	11.0	11.4

* die geen stadsgewest hebben ontwikkeld

Bron: Nationaal Instituut voor de Statistiek: gegevens van de Volkstellingen van 1.3.1981 en 1.3.1991 (steekproef 1/70).

Tabel 40: Socio-economische kenmerken (%) naar verstedelijkingsgraad, België, 1981-1991

	agglomeraties (kernstad + rand)		banlieue		forenzen- woonzone		regionale en kleine steden (buiten stadsgewest)	
	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991
Huishoudenstype								
alleenstaande bejaarde	15.8	16.2	9.6	10.3	11.8	12.3	11.7	12.5
alleenstaande actieve	12.8	18.5	5.9	9.0	5.7	8.3	6.1	9.3
2 bejaarden	9.1	9.9	8.2	9.3	9.8	9.9	9.5	9.9
1 actieve en 1 bejaarde	4.8	4.8	4.1	4.6	4.5	5.5	4.7	4.8
2 actieven	14.4	11.9	14.8	14.0	14.4	14.2	13.9	13.8
2 act. met 1 kind	12.2	9.6	15.0	13.5	13.9	13.2	14.2	12.0
2 act. met 2 kind.	9.6	9.1	14.2	14.3	12.3	12.6	12.9	13.3
2 act. met 3 of meer kind.	5.1	4.4	7.7	6.2	5.9	5.4	7.3	6.3
eenoudergezin	3.4	5.0	2.2	3.4	1.8	3.0	2.0	3.1
overige zonder kinderen	6.5	6.3	9.1	9.1	9.8	9.2	8.6	9.3
overige met kinderen	6.3	4.3	9.1	6.3	10.1	6.4	9.0	5.7
alleenstaande	37.3	43.9	22.6	27.5	25.0	28.7	25.7	29.6
koppel	62.7	56.1	77.4	72.5	75.0	71.3	74.3	70.4
Leeftijd								
jonger dan 40 jaar	29.4	29.8	33.2	30.4	30.6	29.0	32.1	30.5
40 - 64 jaar	43.3	41.8	45.0	46.7	43.4	44.7	42.0	43.8
65 jaar en ouder	27.3	28.4	21.8	22.9	26.0	26.3	25.9	25.8
Inkomenssituatie								
eenverdieners	55.6	48.2	47.3	33.2	46.0	33.3	47.0	34.1
meerverdieners	44.4	51.8	52.7	66.8	54.0	66.7	53.0	65.9
1 arbeidsinkomen	28.5	19.0	28.5	14.5	24.3	11.9	25.1	12.3
1 uitkering	27.1	28.0	18.8	17.9	21.7	20.7	22.0	21.0
2 arbeidsinkomens	21.8	17.6	26.9	25.7	24.2	23.8	24.7	23.8
2 uitkeringen	7.7	13.2	6.7	12.0	8.5	14.0	7.6	13.4
combinatie	14.9	22.5	19.0	29.9	21.3	29.6	20.6	29.5
Aantal tewerkgestelden								
geen	35.1	41.7	26.1	30.8	30.7	35.6	30.0	35.3
een	38.2	33.6	40.0	32.2	37.2	29.6	38.0	29.6
twee	23.8	22.3	30.0	33.1	27.8	31.0	28.2	31.2
drie of meer	3.0	2.4	3.9	3.9	4.3	3.8	3.8	3.9
Beroepsstatuut tewerk- gestelde referentiepersonen								
openbare sector	25.8	29.6	23.1	25.9	23.1	27.5	23.7	28.8
arbeider privé	30.7	24.5	31.8	28.0	39.0	31.7	39.4	32.7
bediende privé	27.1	27.3	25.9	24.4	17.7	19.6	15.4	16.8
zelfstandige/bedrijfsleider	16.0	17.1	18.9	20.3	19.8	19.4	21.2	20.0
helper zelfstandige	0.3	0.9	0.2	0.9	0.4	1.5	0.3	1.3
overige	-	0.7	-	0.5	-	0.4	-	0.4
Onderwijsniveau								
geen lager onderwijs	30.5	30.1	23.6	24.4	29.9	29.6	27.6	27.6
lager onderwijs	16.4	12.2	20.9	12.8	22.1	14.1	23.2	15.8
lager middelbaar	21.0	16.2	21.2	16.0	20.3	16.1	22.0	16.9
hoger middelbaar	16.9	21.7	18.2	25.0	16.4	23.5	15.1	22.9
hoger onderwijs	15.1	19.9	16.1	21.8	11.4	16.8	12.1	16.7
Nationaliteit referentiepersoon								
Belgen	88.8	88.0	94.5	94.7	96.7	96.0	95.2	94.9
EG-Europeanen	7.9	7.9	4.2	4.2	2.6	2.9	3.8	4.0
niet-EG-Europeanen	0.4	0.3	0.2	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1
Turken	0.5	0.7	0.2	0.2	0.3	0.4	0.4	0.5
Marokkanen	1.2	1.6	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2
overigen	1.2	1.5	0.7	0.7	0.1	0.4	0.4	0.4

Bron: Nationaal Instituut voor de Statistiek: gegevens van de Volkstellingen van 1.3.1981 en 1.3.1991 (steekproef 1/70).

Tabel 41: Woonindicatoren (%) naar verstedelijkingsgraad, Gewesten en België, 1981-1991.

	eigenaars		eengezinsw.		vóór 1946		oncomfortabel		weinig kamers		klein		zwak		goed	
	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991
Vlaanderen																
agglomeratie	53.0	56.9	61.0	61.6	42.6	31.5	23.0	12.9	4.6	4.5	6.7	4.1	15.7	7.5	10.7	16.1
banlieue	75.2	77.8	89.5	90.1	36.5	25.2	26.0	13.4	5.1	5.1	5.9	3.7	8.4	3.8	19.2	25.7
forenzenwoonzone	73.1	74.7	89.7	88.1	43.9	29.9	34.9	19.0	5.4	5.0	6.6	4.7	11.1	4.9	12.8	20.2
regionale/kleine stad*	68.4	72.1	87.7	86.6	40.9	29.0	31.8	17.8	4.9	4.8	6.7	5.0	9.6	5.0	13.5	20.2
rest	76.2	78.4	93.2	92.9	40.2	27.9	34.5	18.8	5.6	5.7	6.3	4.8	9.2	4.0	12.8	20.7
Wallonië																
agglomeratie	54.7	59.8	73.9	74.3	60.7	48.9	28.3	16.1	3.6	5.5	6.0	5.1	17.9	9.1	8.6	11.5
banlieue	68.3	71.3	86.0	86.9	54.3	43.1	25.1	13.1	3.6	5.1	5.9	4.1	10.5	6.0	16.6	21.2
forenzenwoonzone	72.8	73.5	91.6	89.8	71.3	59.6	32.8	17.3	4.3	5.2	6.2	5.4	12.4	7.5	10.4	14.0
regionale/kleine stad*	66.1	67.2	83.8	83.5	62.6	49.5	28.7	15.8	3.8	4.5	5.4	4.6	13.0	6.7	10.9	15.9
rest	75.5	74.5	89.7	89.0	66.4	55.3	30.5	17.0	3.0	5.3	4.9	3.8	11.4	7.3	12.5	15.7
Brussel																
agglomeratie	30.9	40.1	20.0	23.3	54.4	42.5	27.3	17.7	4.7	6.4	8.3	7.0	33.5	17.9	3.9	6.7
Totaal België																
agglomeratie	48.2	54.0	55.3	56.9	51.3	39.4	25.7	15.1	4.3	5.3	6.8	5.1	20.5	10.1	8.5	12.7
banlieue	72.4	75.2	88.1	88.8	43.6	31.9	25.6	13.3	4.5	5.1	5.9	3.9	9.3	4.6	18.2	24.0
forenzenwoonzone	73.0	74.4	90.2	88.5	51.4	37.6	34.3	18.5	5.1	5.1	6.5	4.9	11.5	5.6	12.1	18.6
regionale/kleine stad*	67.5	70.3	86.3	85.5	49.1	36.3	30.6	17.1	4.5	4.7	6.2	4.9	10.8	5.6	12.6	18.6
rest	76.0	77.2	92.1	91.7	48.6	36.1	33.2	18.2	4.8	5.6	5.9	4.5	9.9	5.0	12.7	19.2

* die geen stadsgewest hebben ontwikkeld

Bron: Nationaal Instituut voor de Statistiek: gegevens van de Volkstellingen van 1.3.1981 en 1.3.1991 (steekproef 1/70).

Tabel 42: Woonindicatoren (%) naar verstedelijkingsgraad en leeftijd referentiepersoon, België, 1981-1991.

	eigenaars		eengezinsw.		vóór 1946		oncomfortabel		weinig kamers		klein		zwak		goed	
	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991
<40 jaar																
agglomeratie	35.3	38.2	50.9	51.0	46.2	39.3	18.9	12.9	5.9	8.3	9.2	6.7	20.6	12.6	8.9	10.5
banlieue	58.3	61.1	83.9	85.5	32.3	27.9	14.1	7.0	4.4	7.0	6.1	5.0	7.7	4.6	21.2	24.2
forenzenwoonzone	57.6	60.5	86.1	85.6	40.2	32.9	19.3	11.3	5.3	7.8	6.9	6.8	9.9	5.6	15.7	20.4
regionale/kleine stad*	52.4	57.7	81.1	82.7	40.9	32.1	19.7	9.7	5.0	7.7	7.1	7.0	10.8	5.4	14.6	20.4
rest	61.4	64.3	89.5	88.7	37.5	28.4	19.0	9.9	4.8	8.5	7.1	5.8	8.7	4.4	16.3	20.5
40 tot 64 jaar																
agglomeratie	56.0	61.8	61.7	63.2	47.8	36.9	20.5	11.5	5.5	6.3	7.9	5.8	17.5	8.1	10.8	16.3
banlieue	79.7	81.9	90.8	91.6	39.9	26.6	21.4	8.4	6.3	5.7	7.1	3.8	8.1	2.7	20.4	28.1
forenzenwoonzone	80.9	81.3	93.5	90.8	46.3	31.8	29.3	13.1	7.3	5.9	8.3	5.1	10.3	4.5	13.8	22.1
regionale/kleine stad*	76.1	77.6	90.4	88.2	42.8	31.0	24.1	12.6	6.4	5.1	7.4	5.0	9.2	5.0	14.8	20.5
rest	83.3	82.7	93.8	93.1	44.0	31.1	26.6	12.4	6.9	6.0	6.9	4.5	8.8	3.7	13.6	23.2
65 en ouder																
agglomeratie	49.8	59.3	49.9	53.9	62.0	42.8	41.3	22.6	0.8	0.7	2.7	2.4	24.9	10.8	4.4	9.3
banlieue	78.7	80.6	88.7	87.6	68.3	47.5	51.9	32.3	1.1	1.3	3.2	2.4	14.1	8.6	8.9	15.2
forenzenwoonzone	77.9	78.2	89.4	87.9	73.1	51.5	60.4	36.1	1.1	0.7	2.9	2.5	15.4	7.4	5.3	11.0
regionale/kleine stad*	72.4	73.1	86.0	84.2	69.2	49.5	54.7	33.8	0.7	0.6	3.2	2.1	13.6	6.8	6.3	13.5
rest	80.7	83.0	92.2	92.6	70.4	52.6	62.6	38.4	0.9	1.5	2.6	3.0	13.4	7.8	6.6	11.0

* die geen stadsgewest hebben ontwikkeld

Bron: Nationaal Instituut voor de Statistiek: gegevens van de Volkstellingen van 1.3.1981 en 1.3.1991 (steekproef 1/70).

5.3 EXEMPLARISCHE BENADERING VAN DE GROOT- EN REGIONAALSTEDELIJKE WOONSITUATIE OP BUURTNIVEAU

Zoals reeds eerder gesteld, is de structuur van de drie behandelde steden, Brussel, Gent en Namur, exemplarisch bedoeld. Zo heeft de situatie van het woningbestand in de Brusselse agglomeratie een ruimere betekenis dan alleen maar de weergave te zijn van de concrete Brusselse situatie. In feite is de structuur van de Brusselse agglomeratie een uiting van de structuur van grootsteden die zowel kwantitatief als kwalitatief en zowel op vlak van huisvesting, functies, sociale en economische samenstelling van de bevolking en dergelijke, een grote diversiteit vertonen.

Daarom is de structuur van Brussel exemplarisch voor het type ruimtelijke differentiatie dat men ook in andere grootsteden zoals Antwerpen en Liège zal aantreffen, wat niet beliet dat ook telkens weer lokale omstandigheden meespelen. De bespreking van de structuur van Brussel staat dus model voor de differentiatie van het woningbestand, eigen aan grootsteden.

Hoewel in de studies met betrekking tot de stedelijke hiërarchie (Annaert e.a., 1968-1969: 28A/B/C), Gent -en ook Charleroi- tot de grootsteden gerekend worden, maakt Gent reeds de brug met de grotere regionale steden. Wij kiezen met Gent dan ook voor een exemplarisch voorbeeld van een stad met een uitgebreide en diverse bevolking maar waarvan de stedelijke functies toch een kleiner gebied bestrijken dan de reeds vermelde grote drie, Brussel, Antwerpen en Liège. Dit laat zich ook afleiden uit de omvang van de agglomeratie die, naast de fusiegemeente Gent, slechts twee andere gemeenten omvat, namelijk Merelbeke (die in 1981 reeds tot de agglomeratie behoorde) en Sint-Martens-Latem (die zich recent in de agglomeratie heeft ingevoegd).

Namur kan duidelijk niet meer tot de grootsteden gerekend worden, zoals trouwens zovele andere steden in Wallonië en Vlaanderen. Niettemin is hier wel sprake van een complex economisch en sociaal-demografisch milieu dat zich vertaalt in een gediversificeerd ruimtelijk patroon van buurten. Sommige zijn welvarend, maar andere hebben duidelijk met problemen af te rekenen. De agglomeratie van dit type steden beperkt zich in de meeste gevallen tot de administratieve begrenzing van de fusiegemeente. Daarom heeft de studie van de buurtenstructuur van Namur eveneens een exemplarische waarde. Zij staat model voor een type stad waartoe ook Mons, Kortrijk, Brugge, Leuven en de bipool Hasselt-Genk behoort. Ook agglomeraties van steden als Tournai, La Louvière, Verviers, Mechelen, Sint-Niklaas en Oostende kunnen zich aan de structuren van Namur spiegelen vermits zij, hiërarchisch bekeken, ook als regionale steden worden aanzien (Van der Haegen, Pattyn en Cardyn, 1982: 287).

5.3.1 BRUSSEL

Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest bestaat uit 19 gemeenten met uitgesproken stedelijke kenmerken. Vermits het de bedoeling is zowel de structuur van de 19 centrale gemeenten als van de uitgebreide Brussels e agglomeratie buiten het Brussels Hoofdstedelijk Gewest te belichten werd de analyse uitgevoerd op de 41 gemeenten die samen de uitgebreide Brusselse agglomeratie vormen (UBA) (Van der Haegen e.a., 1995; Kesteloot en Van der Haegen, 1997). De redenen voor die keuze hangen samen met de aard van afbakening van de agglomeratie binnen het stadsgewest: hiervoor werden een aantal sociaal-economische criteria gehanteerd naast de morfologische situatie van het gebied. De uitgebreide Brusselse agglomeratie is veel ruimer dan het Brussels Hoofdstedelijk Gewest dat een louter administratieve entiteit is. Daarenboven heeft deze studie, zoals hierboven reeds gesteld, de bedoeling het Brussels Hoofdstedelijk Gewest te beschrijven als voorbeeld van een grootstad met een grote verscheidenheid van de bewoning die in verband staat met de vele sociale, economische en functionele aspecten. De studie van de bewoning in Brussel is dus een voorbeeld van binnenstadsdifferentiatie van de bewoning die evenzeer geldt voor Antwerpen of voor Liège maar dan met andere lokale kenmerken.

De uitgebreide Brusselse agglomeratie bestaat uit 1400 statistische sectoren waarvan er 1217 meer dan 30 woningen telden in 1991. 183 sectoren worden dus buiten beschouwing gelaten bij de cartografische en multivariate analyses, waarvan er 39 onbewoond zijn (zie referentiekaart B-0 achteraan in deze publicatie).

5.3.1.1 Univariante benadering: ruimtelijke patroon van enkele individuele indicatoren

In Tabel B-1 worden de gemiddelde waarden van een aantal kenmerkende variabelen gegeven, berekend voor het geheel van de gemeenten van de uitgebreide Brusselse agglomeratie en voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Deze gemiddelden zullen als referentie dienen bij de bespreking van de kaarten.

Tabel B-1: Gemiddelde waarden van enkele kenmerken van de bewoning voor de uitgebreide Brusselse agglomeratie (UBA)

VARIABELE		(A) Brussels Hoofdstedelijk Gewest (19 gemeenten)	(B) UBA behalve (A) (22 gemeenten)	(A) + (B) UBA (41 gemeenten)
Aantal woningen		394 468	161 557	556 025
% woningen gebouwd vóór 1919	<i>Wv1919</i>	13.3	11.3	12.7
% woningen gebouwd tussen '19 en '45	<i>W1945</i>	18.6	13.6	17.2
% woningen gebouwd tussen '81 en '91	<i>W8191</i>	2.8	9.9	4.9
% woningen verbouwd tussen '81 en '91	<i>Vb8191</i>	5.3	6.8	5.7
% woningen verwarmd met steenkool	<i>Steenk</i>	3.8	4.8	3.8
% woningen verwarmd met aardgas	<i>Gas</i>	61.4	50.0	58.1
% verwarmd met elektriciteit	<i>Elek</i>	2.7	6.5	3.8
% woningen met centrale verwarming	<i>Cverw</i>	69.1	75.4	71.0
% woningen met groot comfort	<i>GrCom</i>	34.4	53.8	40.0
% woningen zonder klein comfort	<i>ZKCom</i>	15.4	8.5	13.4
% woningen met telefoon	<i>Tel</i>	73.3	82.7	76.0
% woningen met personenwagen	<i>Perswag</i>	56.6	79.2	63.2
% woningen kleiner dan 55m ²	<i>Klein</i>	37.6	17.6	31.8
% appartementen	<i>Appart</i>	77.4	22.1	61.2
% woningen bewoond door de eigenaar	<i>Eig</i>	38.0	68.0	46.7

Bron : Nationaal Instituut voor de Statistiek: gegevens van de Volktelling van 1.3.1991.

* Ouderdom van de woningen

De ouderdom van de woningen kan als indicator dienen voor de evolutie van het stedelijke weefsel (oud in het centrum, recent in de periferie), een graadmeter voor de waarde van het stedelijke landschap (aantrekkelijk, afstotend) en een indicator voor zones die bij voorrang zouden moeten heringericht worden (bijvoorbeeld omwille van hun onaangepastheid aan moderne woonnormen). Het is dus de bedoeling de heterogeniteit van het woningbestand van de uitgebreide Brusselse agglomeratie te bestuderen en na te gaan of er concentratiegebieden van woningen van dezelfde ouderdom zijn.

Zoals verwacht op basis van het model van de stadsgewesten, zijn er concentrische ringen van woningen van dezelfde ouderdom rond het historische centrum van de stad. De zeer oude woningen - van vóór 1919 - bevinden zich hoofdzakelijk in het hart van de stad (in de Vijfhoek) en in de oude dorpskernen rond de Vijfhoek (Sint-Joost, Schaarbeek, Etterbeek, Elsene, Sint-Gillis), maar ook in enkele buurten op een tiental kilometer van Brussel; deze stemmen overeen met oude Brabantse dorpen zoals Braine-l'Alleud, Halle of Beersel (Kaart B-1). Het percentage oude woningen van vóór 1919 werd waarschijnlijk onderschat. Dit

kunnen we uit kaart B-2 afleiden: vooral in het historische stadscentrum kennen de mensen de ouderdom van hun woning niet. Zijn de woningen daar zo oud dat men niet meer weet wanneer ze gebouwd werden? Of is die onwetendheid eerder te wijten aan de huurder die de historie van de woning onvoldoende kent? Enkel een enquête zou hier uitsluitsel over kunnen geven.

17% van de woningen van de UBA werd gebouwd tussen 1919 en 1945 (Tabel B-1), met een klein verschil tussen de 19 centrale gemeenten van de agglomeratie (19%) en de overige gemeenten van de UBA (14%). Per statistische sector variëren de waarden tussen 0% en 71%. De buurten met een groot aandeel (meer dan 27%) woningen gebouwd tussen 1919 en 1945 vormen een tweede ring rond het oude centrum (Kaart B-3), die geheel binnen het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is gelegen. Ook in enkele perifere secundaire centra zoals Vilvoorde of Machelen treffen we buurten met een groot aandeel van deze woningen aan. Zoals ook op nationaal vlak vormen de woningen die tussen de twee Wereldoorlogen gebouwd werden, evenals de woningen die vóór 1919 gebouwd werden, functioneel en fysisch een problematisch segment van het woningbestand.

Een derde ring, grenzend aan de tweede, wordt gevormd door recentere woningen (gebouwd tussen 1946 en 1961) (Kaart B-4). Dit gebeurt via een bijna continue doorgroei naar de periferie van reeds bestaande buurten maar ook door nieuwe ontwikkelingen langs wel bepaalde voorkeursassen. De assen waarlangs de stadsuitbreiding in zuidelijke richting plaatsgrijpt, dragen nog de sporen van die periode: de as in de richting van Braine-l'Alleud/Waterloo en de andere as aan de oostelijke zijde van het Zoniënwoud in de richting van La Hulpe en Rixensart. De uitbreiding van de bewoning naar Tervuren en Leuven dateert ook uit die periode.

De woningen die tussen 1962 en 1991 gebouwd werden, vormen een vierde ring. Tussen 1962 en 1980 schrijdt de uitbreiding verder langs de assen die hierboven werden beschreven (Kaart B-5 en B-6): een zuidelijke as naar Braine-l'Alleud en Waterloo, een zuidoostelijke as naar Rixensart, een oostelijke as naar Woluwe en Wezembeek-Oppeem, een noordelijke as naar Grimbergen en een westelijke as naar Dilbeek. In de uitgebreide Brusselse agglomeratie werd gemiddeld maar 5% van de woningen gebouwd in de recentste periode (tussen 1981 en 1991), maar men mag niet vergeten dat zich daarbuiten ook nog een grote banlieue uitstrekt die recent de voornaamste groeizone vormde (Kaart B-6). Er is wel een groot verschil tussen de 19 gemeenten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (3%) en de overige gemeenten van de UBA (10%). Variaties op het niveau van de buurten zijn uiteraard veel meer uitgesproken (van 0 tot 93%). Het is wel zo dat buurten waar meer dan 20% van de woningen gebouwd werd tussen 1981 en 1991, overeenstemmen met de assen die in de periode 1946-1961 gedefinieerd werden, maar de bewoning breidt er zich verder uit en ook de tussenliggende lege ruimten tussen de assen geraken opgevuld (b.v. Lasne). We wensen er nogmaals de aandacht op te vestigen dat ons studiegebied de uitgebreide Brusselse agglomeratie is en dat het Brusselse stadsgewest heel wat uitgestrekter is. De rand van ons onderzoeksgebied toont slechts de aanzet van de banlieue.

Het proces van stadsuitbreiding is, globaal genomen, een continu proces in de tijd en in de ruimte en dit gebeurt concentrisch in functie van de afstand tot het centrum maar ook langs bevoorrechte uitbreidingsassen. Die assen zijn belangrijke uitbreidingsgebieden geweest in de periodes waarin het openbaar vervoer het belangrijkste transportmiddel was en de auto veel minder gebruikt werd. Het veralgemeend gebruik van de auto heeft tot stadsuitbreiding geleid in gebieden die minder vlot bereikbaar zijn. De geschiedenis van de Brusselse stadsuitbreiding houdt nauw verband met de woningstructuur (zie in dit verband o.a. De Keersmaecker en Carton, 1992, pp. 26-31; Kesteloot en De Lannoy, 1990; Vandermotten en Vermoesen, 1995). Zoals op nationaal niveau kan de ouderdom van de woning in verband gebracht worden met de kwaliteit van de woning. Toch is de ouderdom van het woningbestand niet voldoende om prioritaire zones van stadsvernieuwing af te bakenen: hiervoor moet de ouderdom van de woning gekoppeld worden aan wel bepaalde criteria van comfort.

Alhoewel het begrip verbouwing van de woning een vaag begrip is en zeker herhaaldelijk verkeerd opgevat is bij het invullen van de Woningtellingsformulieren, is de ruimtelijke verscheidenheid ervan wel interessant. Wij gaan ervan uit dat de fout op de meting van deze variabele overal even groot is. Gemiddeld werd 6% van

de woningen grondig verbouwd tussen 1981 en 1991; verhoudingsgewijze komt dit minder voor in de 19 Brusselse gemeenten (5%) dan in de rest van de UBA (7%) (Tabel B-1). In sommige buurten werd tot 31% van het woningbestand verbouwd (Kaart B-7); deze bevinden zich hoofdzakelijk in het 'Central Business District' (CBD) (historisch centrum, oude woningen, residentiële en commerciële functies), maar kenmerken toch ook buurten van de periferie van de UBA (residentiële buurten). Hierbij ontstaat een duidelijke intermediaire ring waar slechts weinig verbouwd wordt. Deze ring stemt overeen met de rand van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en wordt gekenmerkt door gebouwen van tussen de twee Wereldoorlogen. Hieruit besluiten wij dat de verpaupering en de slechte uitrustingsgraad niet enkel de woningen van de 19de eeuw kenmerkt maar ook de woningen die tussen de beide Wereldoorlogen gebouwd werden en die interessant zijn voor potentiële renovaties maar ook erg interessant zijn als speculatie-object. Tussen 1981 en 1991 vonden verbouwingen en nieuwbouw binnen de UBA op ongeveer dezelfde afstand van het stadscentrum plaats en meestal in dezelfde buurten. De theorie van de stedelijke rente wordt in Brussel op empirische wijze bevestigd.

Kaart B-8 toont de evolutie van het totale aantal woningen per wijk in de periode 1981-1991. Het centrum-periferieverschijnsel is duidelijk: het centrum van de agglomeratie wordt gekenmerkt door een duidelijke afname van het aantal woningen. Tussen 1981 en 1991 nam het aantal woningen in de 19 centrale gemeenten af van 453 674 naar 394 468, wat met een vermindering van 13% overeenstemt. De voornaamste oorzaken hiervan zijn de toenemende concurrentie tussen residentiële en tertiaire bestemming en de grondspeculatie. De buurten die hierdoor getroffen worden komen grofweg overeen met het geheel van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (19 gemeenten) en dan vooral met het centrum ervan. De rest van de UBA wordt daarentegen gekenmerkt door een toename van het aantal woningen, toename die nochtans de afname van het centrale deel niet compenseert zoals we uit kaart B-8 kunnen afleiden. We vermelden hierbij ook dat de 'centrum (afname) - periferie (toename)' structuur in de omvang van het woningbestand gelijkloopt met de evolutie van de huurwoningen die hiermee voor een deel samenhangt.

*** Comfort van de woningen**

Het comfort van de woning kan door middel van verschillende parameters gemeten worden waarvan we enkel de meest relevante uit Woningtelling weerhouden, of toch diegene die voor de binnenstedelijke differentiatie het meest betekenisvol zijn. Zoals reeds vroeger vermeld, zijn woningen zonder klein comfort deze die niet beschikken over de volgende drie elementen van comfort: stromend water, toilet met waterspoeling binnen de woning en individuele badkamer of stortbad. In 1991 beschikt gemiddeld 13% van de Brusselse woningen niet over dit klein comfort. Er is wel een groot verschil tussen de 19 gemeenten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (15%) en de overige bestudeerde gemeenten (9%) (zie Tabel B-1). De statistische sectoren waar minstens 23% van de woningen niet over dit elementair comfort beschikt, liggen langs de oude noord-noordoost/zuid-zuidwest georiënteerde industrie-as, vertrekkend van Vilvoorde tot Halle (Kaart B-10). Deze zone omvat de oude buurten van Anderlecht, Vorst, Molenbeek, Sint-Gillis en Schaarbeek. Deze spoorweg-as, waterweg (zeekanaal Antwerpen - Brussel en kanaal naar Charleroi) en tevens industrie-as wordt gekenmerkt door een oud woningbestand, maar eveneens door een bevolking met een lage sociaal-economische status, met lage inkomens. Oorspronkelijk waren dit buurten met arbeiderswoningen, bij de industrie gelokaliseerd. Meer gegoede bevolgingsklassen hebben altijd deze volkse buurten (arbeiders, industrieën, pollutie, epidemieën zoals cholera) gemeden en verkozen vooral buurten in de oostelijke en de zuidelijke periferie waar het aangenamer wonen was (b.v. door de nabijheid van het Ter Kamerenbos en later het Zoniënwoud). Deze rijkere klasse kon het transport van de periferie (wonen) naar het centrum (werken) bekostigen. Eigenlijk heeft dit proces zich in de loop van de tijd weinig gewijzigd; de stad groeit maar de nieuwe buurten vertonen dezelfde kenmerken als de aangrenzende, meer centraal gelegen, oudere buurten: fabrieken en minder goede woningen in de Zennevallei, welgestelde buurten in het zuidoosten (Grimmeau en Istaz, 1991; Vandermotten en Vermoesen, 1995). Bij de buurten met een belangrijk aandeel woningen zonder klein comfort moeten we het noorden van Grimbergen en verschillende buurten van Overijse (oude dorpskernen) toevoegen.

We herhalen hier dat een woning met groot comfort over de drie elementen van klein comfort beschikt, maar ook centrale verwarming heeft, een keuken van minstens 4 m², een telefoon en een auto. Gemiddeld beschikt 40% van de woningen over dit groot comfort, maar er is een groot verschil tussen de 19 gemeenten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (34%) en de overige gemeenten van de UBA (54%). Per buurt schommelt het bezit van groot comfort tussen 5% en 91%. Buurten waar minstens 68% van de woningen over groot comfort beschikt, zijn in de periferie gelokaliseerd, in buurten waar de stadsuitbreiding van recente datum is en waar de bevolking hoge inkomens heeft (zuidelijke en oostelijke banlieue) (Kaart B-11). Sommige buurten van de 19 centrale gemeenten bereiken eveneens hoge waarden voor deze variabele (Ukkel, Woluwe): de nabijheid van internationale instellingen, de tertiarisatie van de activiteiten en het mooiere kader verklaren deze lokalisatie. Zoals ook op nationaal vlak werd aangetoond is het comfortniveau van een woning globaal genomen niet enkel een getuige van het verleden maar tevens een goede indicator van de sociaal-economische status van de bevolking die er woont; woningcomfort en inkomen zijn nauw verbonden in de Brusselse ruimte wat vele economisch-stedelijke theorieën ondersteunt.

Kaart B-12 toont de differentiële toename van de woningkwaliteit tussen 1981 en 1991 aan de hand van de toename van het aandeel woningen die over een individuele badkamer (of stortbad) beschikt. De index geeft de verhouding weer van het percentage van 1991 t.o.v. het percentage van 1981; een index groter dan 1 wijst op een aangroei van woningen van dit type en een index kleiner dan 1 op een afname van het aandeel woningen voorzien van een individuele badkamer. De verbetering is ruimtelijk duidelijk geconcentreerd: de wijken van het stadscentrum en van de oude Brusselse industrie-as hebben een duidelijke toename van het aandeel woningen met individuele badkamer. De kleinste toename situeert zich in de perifere zones en vooral in de zuidoostelijke banlieue, met name daar waar het gemiddeld comfort van de woningen reeds zeer hoog was. Hierbij moeten we wel de bemerking maken dat er in het centrum een groeiende concurrentie is tussen de residentiële en de economische functie en dat vele woningen tot burelen of winkels omgevormd worden. Een procentuele verhoging van het aantal badkamers wil niet noodzakelijk zeggen dat het woningbestand verbeterd wordt. Het aantal woningen neemt er af. Vermits de vermindering van het aantal woningen met badkamer kleiner is dan de totale afname van het aantal woningen is er in veel centrale buurten een procentuele groei van woningen uitgerust met een badkamer.

Wij vervolledigen de synthetische benadering van groot of klein comfort met enkele specifieke kenmerken die ook het comfort weergeven zoals de soort verwarming, het bezit van telefoon en auto. In de UBA wordt - gemiddeld - 4% van de woningen nog met steenkool verwarmd in 1991. In sommige buurten gaat het over 30% van de woningen (Kaart B-13). Deze buurten liggen niet zomaar willekeurig verspreid over het gebied maar zijn geconcentreerd in wel bepaalde zones: het noorden (Vilvoorde) en het centrum van de industrie-as, de zuidwestelijke banlieue (Sint-Pieters-Leeuw, Beersel, Halle) en Overijse in het oosten. De manier waarop woningen verwarmd worden staat in nauw verband met de economische geschiedenis van een streek (en dus met het woningtype) maar ook met de sociaal-economische status van de bevolking (zie kaart B-9 die de inkomens ruimtelijk voorstelt) of met het min of meer recente karakter van het suburbanisatieproces dat er plaatsgegrepen heeft. Gezien de uitbreiding van de residentiële functie van Brussel zich gedurende de laatste decennia doorzette in gemeenten buiten het Hoofdstedelijk Gewest, treft men in deze gemeenten zowel oude als nieuwe woningen aan: de oude woningen met laag comfort worden bewoond door oudere autochtonen en de nieuwere woningen worden bewoond door inwijkelingen. Aardgas is, door de wijze waarop het verdeeld wordt, een typische stedelijke verwarmingswijze en komt dus vooral voor in de 19 gemeenten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Gemiddeld wordt 58% van de woningen van de UBA op deze manier verwarmd, maar er is een groot verschil tussen de gemeenten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (61%) en de gemeenten erbuiten (50%). De ruimtelijke verscheidenheid van kaart B-14 vertoont ondanks de grote verschillen die binnen de gemeenten bestaan (van 0 tot 98% van de woningen), een duidelijke centrum-periferiescheiding. Verwarming met propaan/butaan, met elektriciteit of met hout komen - gemiddeld - minder voor in de centrale zone en kenmerken meestal de periferie (niet voorgesteld).

Gemiddeld is drievierde van het Brusselse woningbestand met een telefoon uitgerust, maar dit aandeel schommelt tussen 33 en 98% volgens de plaats. Er is een groot verschil tussen de periferie (82.7%) en het centrum (73.3%) (zie Tabel B-1). De gebieden die van dit comfort verstoken blijven, zijn weerom de centrale

zones en de oude industrie-as (Kaart B-15). Herinneren we er toch aan dat het louter om de uitrusting van privé-woningen gaat en dat dit gegeven losstaat van enige economische functie of van de hoeveelheid telefoonverbindingen. De kaart geeft enkel een aanduiding over het aandeel woningen uitgerust met een telefoon en niet over het telefoongebruik. Een ander element van comfort dat niet overal in gelijke mate voorkomt is het bezit van een auto. Zoals verwacht is dit aandeel groter aan de stadsrand: gemiddeld bezit 63% van de bewoners van de uitgebreide Brusselse agglomeratie een personenwagen, maar in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest bedraagt dit 57% en in het deel van de uitgebreide Brusselse agglomeratie buiten het Hoofdstedelijk Gewest 79% (ruimtelijke verscheidenheid die hier niet wordt voorgesteld). De lagere waarden voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest worden door de gemakkelijke bereikbaarheid verklaard maar ook door de lagere sociaal-economische kenmerken van een belangrijk deel van de bevolking.

Het Brusselse woningbestand vertoont dus ruimtelijk grote verschillen in comfort: de buurten verschillen onderling sterk. Enerzijds geeft dit aanleiding tot een grote ruimtelijke segregatie wat het wonen betreft, maar anderzijds ook tot een grote correlatie tussen de graadmeters van comfort. Dit besluit stemt volledig overeen met de besluiten op nationaal en regionaal niveau, maar ook met andere studies over de 19 gemeenten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest: enerzijds tekenen zich concentrische ringen van woningen met verschillende ouderdom af, anderzijds sectoren met buurten van verschillende status. Beide patronen passen over elkaar heen. Het woningbestand van de Zennevallei bestaat voornamelijk uit woningen met de laagste standing, terwijl de woningen met hoge sociaal-economische status in het zuidoosten voorkomen, voornamelijk langs de as naar Tervuren en Waterloo. De buurten tussen deze twee zones zijn van gemiddelde standing (Grimmeau, Marissal en Roelands, 1994).

Het ruimtelijke beeld van het Brusselse woningbestand is nauw verweven met de ontwikkeling van de stad, met de geschiedenis van de Hoofdstad en met de economische componenten die er actief waren, zoals het historische centrum of de industriële ontwikkeling die het ontstaan gaf aan de as van het kanaal Antwerpen-Brussel-Charleroi met zijn oude, dikwijls bouwvallige en kleine woningen aan de westelijke zijde van de Vijfhoek. Later ontwikkelden zich de burelen en de commerciële activiteiten in en aansluitend bij het hoge, oostelijke deel van de Vijfhoek (Vanneste, 1985). Tenslotte kwamen de "rijke" buurten tot stand op steeds grotere afstand van het centrum, geleid door aangename landschapselementen zoals parken en bossen. De suburbanisatie bracht de achteruitgang van de woningen van het centrum tot stand: grotere woningen worden vaak voor economische doeleinden (handel, kantoren) gebruikt; kleinere woningen die nu minder gerieflijk zijn worden aan personen met lage inkomens verhuurd; er wordt gespeculeerd en gesloopt. De oude dorpskernen rond de hoofdstad werden opgeslorpt door de uitbreiding van de agglomeratie. Het uitzicht van de bewoning in 1991 is nog altijd een weerspiegeling van die historische, economische en sociale ontwikkeling. Maar omgekeerd is de ontwikkeling van de stad ook beïnvloed geweest door het uitzicht: afstotend beeld van de kanaalas en aantrekkelijk beeld van het zuidoostelijk gebied dat de welstellende gezinnen aantrekt.

* Grootte, type en bewoningstitel van de woningen

Het hoeft niet te verwonderen dat de individuele woningen (aaneengebouwd of niet) vooral aan de rand voorkomen (Kaart B-16) en de appartementen en studio's voornamelijk in het centrale deel van de agglomeratie (Kaart B-17) : 77% van de woningen van de 19 gemeenten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest zijn appartementen tegenover slechts 23% in de rest van de UBA (Tabel B-1); in sommige buurten bedraagt het aandeel appartementen zelfs 100%. De ruimtelijke centrum-periferiestructuur kan hier helemaal teruggevonden worden, veroorzaakt door de gekende stedelijke mechanismen: geringere beschikbaarheid van gronden en veel hogere grondprijzen in het centrum, ouderdom en structuur van het woningbestand, eigendomsverhoudingen maar ook sociale huisvestingspolitiek. Herinneren we eraan dat de Nationale Maatschappij van Goedkope Woningen, opgericht in 1919, een beleid voerde van aanleg van tuinvijken met eengezinswoningen (b.v. Floreal in Watermaal-Bosvoorde, Kapelleveld in Sint-Pieters-Woluwe) of van appartementen in hoogbouw (b.v. Modelwijk in Laken, Germinal in Evere, het Brigittinegebouw). De wijze van bouwen wordt sterk door de sociale, demografische en economische context beïnvloed. Uit kaart B-18 kunnen we de evolutie van het aandeel appartementen tussen 1981 en 1991 afleiden. Dit aandeel groeit niet enkel in het centrale deel maar ook aan de rand. Aan de rand van de UBA worden in toenemende mate (alle verhoudingen in acht genomen gezien de kleine absolute aantallen) gebouwen met meerdere woningen opgetrokken, zelfs in peri-urbane zones. Ook aan de rand van de agglomeratie leiden immobiliëndruk en stijgende grondprijzen tot de bouw van appartementsgebouwen, weliswaar in een ander ruimtelijk kader (minder woningen per gebouw, landschappelijk geïntegreerde gebouwen, comfortabele en grotere appartementen).

Uit het vorige volgt dat, globaal genomen, de kleine woningen (minder dan 55 m²) het stadscentrum (Kaart B-19) kenmerken, terwijl zeer grote woningen (meer dan 125 m²) kenmerkend zijn voor de rand, vooral de zuidoostelijke rand van de uitgebreide Brusselse agglomeratie (hoge inkomens). Het aandeel woningen van minder dan 55 m² bedraagt 38% in de 19 gemeenten van het Hoofdstedelijk Gewest en slechts 18% in het deel van de UBA buiten de 19 gemeenten. Sommige centrale buurten bereiken tot 80% voor dit kenmerk: de immobiliëndruk en de structuur van het woningbestand (o.a. veel appartementen en studio's) zijn hier hoofdzakelijk voor verantwoordelijk.

In de uitgebreide Brusselse agglomeratie wordt 47% van de woningen door de eigenaar bewoond met een ruimtelijke verscheidenheid van de buurten gaande van 0 tot 100%. Deze verscheidenheid is niet willekeurig. De ruimtelijke segregatie van de twee soorten bewoners (eigenaars en huurders) is duidelijk en hangt samen met de ruimtelijke structuur qua comfort en ouderdom van de woning: in het centrum wordt er voornamelijk gehuurd (62% huurders in de 19 centrale gemeenten) terwijl de buurten van de UBA buiten de 19 gemeenten vooral door eigenaars worden bewoond (68% eigenaars in de overige gemeenten van de agglomeratie) (Kaart B-20), wat in vele andere studies over dit onderwerp bevestigd wordt (De Lannoy en Kesteloot, 1985; De Keersmaecker en Carton, 1992 en 1995). De ruimtelijke structuur van de huurmarkt is concentrisch: het percentage huurders neemt af met toenemende afstand tot het centrum (Kaart B-17). Dit kwam ook uit de nationale patronen naar voren: het aandeel woningen dat door de eigenaar bewoond wordt, neemt meer dan evenredig toe buiten de agglomeraties.

Als besluit kunnen we stellen dat de ruimtelijke structuur van het Brusselse woningbestand goed gedefinieerd is en niet los staat van de sociaal-economische kenmerken van de huishoudens die deze bewonen en ook niet van de geschiedenis van de stad; de waargenomen segregaties bevestigen dit. Door zijn historische erfenis en zijn recente ontwikkeling heeft het Brusselse woningbestand een concentrische structuur en, in sommige gevallen, ook een differentiatie per buurt ('arme' industriële as en 'rijke' zuidoostelijke as). De univariate analyses illustreren dat sociale dualiteit en contrasten tussen centrum en periferie samengaan. De kaarten met betrekking tot Brussel nuanceren dus de vroegere macro-geografische besluiten van deze studie op niveau van de gemeenten, maar bevestigen de nauwe band die er bestaat tussen het woningbestand en de specifieke ruimte waarin deze zich bevindt.

5.3.1.2 Multivariate benadering

De univariate analyse liet toe de structuur van het Brusselse woningbestand en de ruimtelijke verscheidenheid van de verschillende buurten weer te geven. De ruimtelijke structuren die in de verschillende kaarten tevoorschijn kwamen, vertoonden vaak gelijkenissen. Verschillende malen kwam inderdaad een centrum-periferiestructuur of een ruimtelijke structuur met opdeling in sectoren (rijk-arm) tevoorschijn. Daarom oordeelden we dat het nuttig zou zijn deze univariate ruimtelijke informatie in één enkele kaart te synthetiseren. Dit moet ons meteen toelaten om te antwoorden op volgende vragen. Welke zijn nu die variabelen met eenzelfde ruimtelijke spreiding? Hoe is deze samenhang te verklaren? Hoe kan het Brusselse woningbestand ruimtelijk gestructureerd worden in zones met gelijkaardige woningkenmerken?

We herhalen (zie par. 2.2.3) dat de principale-componentenanalyse toelaat variabelen (indicatoren) met gelijkaardige ruimtelijke spreiding te groeperen in factoren. De methode van de hiërarchische classificatie van haar kant laat toe de plaatsen met gelijkaardige kenmerken te groeperen en gebieden met gelijke kenmerken van het woningbestand te definiëren, gebieden waar de politiek met betrekking tot het wonen, dezelfde zou kunnen zijn. Gezien het belang en de omvang van de UBA worden beide technieken toegepast.

13 variabelen die representatief zijn voor het stedelijke woningbestand worden geselecteerd:

- 4 variabelen hebben betrekking op de ouderdom van de woningen: percentage woningen gebouwd vóór 1919 (zeer oude woningen), percentage woningen gebouwd tussen 1919 en 1945, percentage woningen gebouwd tussen 1981 en 1991 (recente woningen) en percentage woningen verbouwd tussen 1981 en 1991;
- 4 variabelen staan in verband met de soort verwarming: % woningen verwarmd met steenkool, % woningen verwarmd met aardgas, % woningen verwarmd met elektriciteit, % woningen uitgerust met centrale verwarming;
- 3 variabelen hebben betrekking op de uitrusting of het comfort: % woningen met groot comfort, % woningen zonder klein comfort, % woningen waarvan de referentiepersoon in het bezit is van een auto;
- 2 variabelen hebben betrekking op het type woning en op de bewonerstitel: % woningen van het type appartement of studio, % woningen bewoond door de eigenaar.

Deze reeks variabelen lijkt zeer sterk op de reeks die in deze studie gebruikt werd bij de nationale en de regionale studie. Tabel B-2 geeft het eenvoudige verband weer dat tussen de variabelen bestaat (correlaties). Terloops herinneren we eraan dat een correlatiecoëfficiënt (r genoemd) tussen een variabele X en een variabele Y gemeten in een geheel I van plaatsen ($I = 1, \dots, i, \dots, n$) een waarde heeft begrepen tussen -1 en +1, en hoe meer r (1 benadert, hoe sterker de twee variabelen X en Y op een gelijke manier in de ruimte veranderen. Een positieve coëfficiënt wijst erop dat hoge X -waarden geassocieerd zijn met hoge Y -waarden en omgekeerd; de coëfficiënt is negatief indien de plaatsen met hoge X -waarden lage Y -waarden hebben en omgekeerd. Wanneer $r = 0$ bestaat er geen verband tussen twee variabelen.

Tabel B-2: Correlaties tussen de belangrijkste bestudeerde huisvestingsvariabelen voor Brussel

	<i>Wv1919</i>	<i>W1945</i>	<i>W8191</i>	<i>Vb8191</i>	<i>Steenk</i>	<i>Gas</i>	<i>Elek</i>	<i>Cverw</i>	<i>GrCom</i>	<i>ZKCom</i>	<i>Perwag</i>	<i>Appart</i>
<i>W1945</i>	0.255	-										
<i>W8191</i>	-0.241	-0.391	-									
<i>Vb8191</i>	0.492	0.187	<i>ns</i>	-								
<i>Steenk</i>	0.481	0.226	-0.098	0.309	-							
<i>Gas</i>	<i>ns</i>	0.326	-0.235	-0.079	-0.128	-						
<i>Elek</i>	-0.091	-0.318	0.541	<i>ns</i>	<i>ns</i>	-0.447	-					
<i>Cverw</i>	-0.553	-0.493	0.316	-0.269	-0.670	-0.354	0.128	-				
<i>GrCom</i>	-0.466	-0.455	0.451	<i>ns</i>	-0.438	-0.442	0.267	0.806	-			
<i>ZKCom</i>	0.555	0.467	-0.328	0.236	0.631	0.296	-0.189	-0.887	-0.801	-		
<i>Perswag</i>	-0.290	-0.336	0.458	0.088	-0.145	-0.462	0.346	0.533	0.897	-0.624	-	
<i>Appart</i>	<i>ns</i>	0.122	-0.414	-0.346	-0.218	0.340	-0.332	-0.148	-0.573	0.276	-0.786	-
<i>Eig</i>	-0.115	-0.224	0.372	0.205	0.065	-0.414	0.325	0.322	0.710	-0.401	0.858	-0.839

ns: niet significant, met 5%-drempel; aantal waarnemingen: 1217 statistische sectoren.

Zoals te verwachten viel uit de univariate analyse zijn verschillende kenmerken van het woningbestand sterk gecorreleerd in de ruimte (vet gedrukte cijfers in de Tabel B-2). Vermelden we de uitrusting met centrale verwarming (*Cverw*) die negatief correleert met het aandeel woningen zonder klein comfort (*ZKCom*) ($r = -0.887$): de buurten gekenmerkt door een groot aandeel woningen met centrale verwarming hebben maar een zeer klein aandeel woningen zonder klein comfort. De afwezigheid van klein comfort (*ZKCom*) is positief gecorreleerd met het aandeel woningen verwarmd met steenkool (*Steenk*) ($r = 0.631$) en dit is, zoals iedereen weet, een kenmerk van de lagere sociaal-economische klasse. Zoals verwacht is groot comfort van de woningen (*GrCom*) verbonden met autobezit (*Perswag*) ($r = 0.897$), met een woning bewoond door de eigenaar ($r = 0.710$), met een woning uitgerust met centrale verwarming ($r = 0.806$). Stedelijke buurten gekenmerkt door een groot aandeel appartementen (*Appart*) zijn eveneens deze waar de huishoudens niet over een personenwagen beschikken, ($r = -0.786$) en niet de eigenaar van de woning zijn ($r = -0.839$). Juist zoals op nationaal niveau zijn de kenmerken van de stedelijke woning in de Brusselse ruimte nauw verbonden met de welstandskennmerken.

De correlatiecoëfficiënten meten de gelijkenissen tussen de ruimtelijke spreiding van de paren van variabelen (zie hierboven). De factoren, ontstaan uit de principale-componentenanalyse (PCA), zijn combinaties van de oorspronkelijke variabelen en meten dus meervoudige verbanden. Elke factor is een dimensie die verschillende oorspronkelijke variabelen met gelijkaardige ruimtelijke spreiding groepect. De factorlading drukt de correlatie uit tussen elk van de oorspronkelijke variabelen en de nieuwe factor of dimensie.

Tabel B-3 geeft de factorladingen met andere woorden de inhoud van elke factor: factor 1 (42 % van de informatie) stelt de woningen van het type "cegezinswoning" (*-Appart*) bewoond door de eigenaar (*+eig*) voor, voorzien van groot comfort (*+GrCom*) en waarvan het huishouden over een personenwagen beschikt (*+Perswag*). De waarde van de nieuwe variabele (factor of component of dimensie) in elke plaats *i* van het bestudeerde gebied noemen we de factorscore.

De cartografische voorstelling is opgebouwd op basis van deze 'factorscores', zijnde een karteerbare waarde van iedere factor voor elke plaats *i*. Zoals verwacht vertoont de cartografische voorstelling hoge waarden voor deze eerste factor in alle buurten die aan de rand van de UBA gelegen zijn (luchtige residentiële buurten, welstellend) (Kaart B-21a). Factor 2 (21% van de informatie) weerspiegelt het comfort van het woningbestand: de factorlading is groot voor de woningen zonder centrale verwarming, met steenkool verwarmd, dikwijls zonder klein comfort. Evenals bij de univariate studies bereikt deze factor hoge waarden in de oude as/industriële kern van het centrale gedeelte van de Brusselse agglomeratie en in de zuidwestelijke rand, langsheen het kanaal (Kaart B-21b). Factor 3 stelt slechts circa 10 % van de oorspronkelijke informatie voor; hij stemt overeen met recente woningen (gebouwd tussen 1981 en 1991) evenals met woningen die verwarmd worden met elektriciteit, met andere woorden met de nieuwe buurten van de rand van de agglomeratie (Kaart B-21c). Factor 4 stemt overeen met zeer oude woningen en met woningen die recent gerenoveerd werden; we vinden hoge waarden in de Vijfhoek en in de zuidelijke en zuidoostelijke rand van de agglomeratie (Kaart B-21d). Tenslotte omvat factor 5 enkel de woningen die verwarmd worden met aardgas (cartografisch niet voorgesteld).

Tabel B-3: Factorladingen ontstaan uit de principale-componentenanalyse van de karakteristieken van het Brusselse woningbestand.

	FACTOR 1	FACTOR 2	FACTOR 3	FACTOR 4	FACTOR 5
<i>Wv1919</i>		0.466		0.706	
<i>W1945</i>		0.430	-0.441		0.474
<i>W8191</i>	0.304		0.837		
<i>Vb8191</i>				0.899	
<i>Steenk</i>		0.887			
<i>Gas</i>	-0.307				0.868
<i>Elek</i>			0.800		-0.302
<i>Cverw</i>		-0.865			-0.262
<i>GrCom</i>	0.678	-0.639			
<i>ZKCom</i>	-0.350	0.821			
<i>Perswag</i>	0.868	-0.331			
<i>Appart</i>	-0.910				
<i>Eig</i>	0.913				
(1)	42.13	20.88	9.75	6.82	5.81

(1): % informatie van de factor. Enkel factorladingen $>|0.250|$ worden voorgesteld.

We besluiten uit de PCA dat de statistische sectoren aan de rand van de agglomeratie een grotere verscheidenheid vertonen dan die in het centrale deel. Dit vloeit voort uit de keuze van de afbakening van het studiegebied: de keuze van de UBA houdt tegelijk rekening met de stad in haar geheel en geeft ook aanleiding tot een grote ruimtelijke variatie. De grootste verschillen worden in de periferie waargenomen; het centrale deel is homogener dan de periferie. De sociaal-economische verschillen in de bestudeerde stedelijke periferie zijn zeker ook reëel. Deze zone ontvangt mensen van verschillende sociaal-economische klassen die op zoek zijn naar verschillende soorten woningen (weelderige woningen, nieuwe verkavelingen, gerenoveerde dorpswoningen, dorpswoningen zonder veel comfort). Bouwpromotoren zijn zich hier zeker van bewust en differentiëren hun aanbod door bijvoorbeeld verschillende types van verkavelingen te realiseren.

Kaart B-22 stelt het resultaat van de hiërarchische classificatie of de clusteranalyse voor: elke statistische sector behoort tot een groep van gelijkaardige plaatsen althans op basis van de geanalyseerde gegevens of op basis van de resultaten uit de P.C.A. zoals hier het geval is. De ruimtelijke structuur van de groepen laat een sterke tweedeling tussen centrum en periferie zien en een sterk sectoraal contrast tussen de westelijke en de oostelijke/zuidoostelijke periferie. Het profiel van de 6 onderscheiden groepen, gedefinieerd op basis van de factoren uit de vorige analyse, ziet er als volgt uit.

	groep 1	groep 2	groep 3	groep 4	groep 5	groep 6
dimensie 1	-		- -	+	+	+
dimensie 2	-	+		-		++
dimensie 3					++	
dimensie 4	-		++	+		
dimensie 5		+				-
(+)+: (duidelijk) van toepassing						
(-)- : (duidelijk) niet van toepassing						

+: T tussen 0.5 en 1.0; ++: $T \geq 1.0$; -: T tussen -0.5 en -1.0; --: $T \leq -1.0$

Groep 1 omvat de statistische sectoren of buurten die onmiddellijk grenzen aan de hieronder beschreven groepen 2 en 3; het zijn buurten die moeilijk definieerbaar zijn vermits er geen duidelijk positieve verbanden zijn met één of meerdere factoren. De groep bestaat uit buurten die gekenmerkt zijn door een mengeling van appartementen en eengezinswoningen, woningen van tussen de twee Wereldoorlogen, en die gelegen zijn in een intermediaire concentrische zone tussen het historische centrum (groep 2 en 3) en de residentiële periferie (groep 4 tot 6).

Groep 2 bevat de statistische sectoren van de oude industriële as, noordoost-zuidwest georiënteerd; het zijn stedelijke buurten die gekenmerkt worden door laag comfort (factor of dimensie 2).

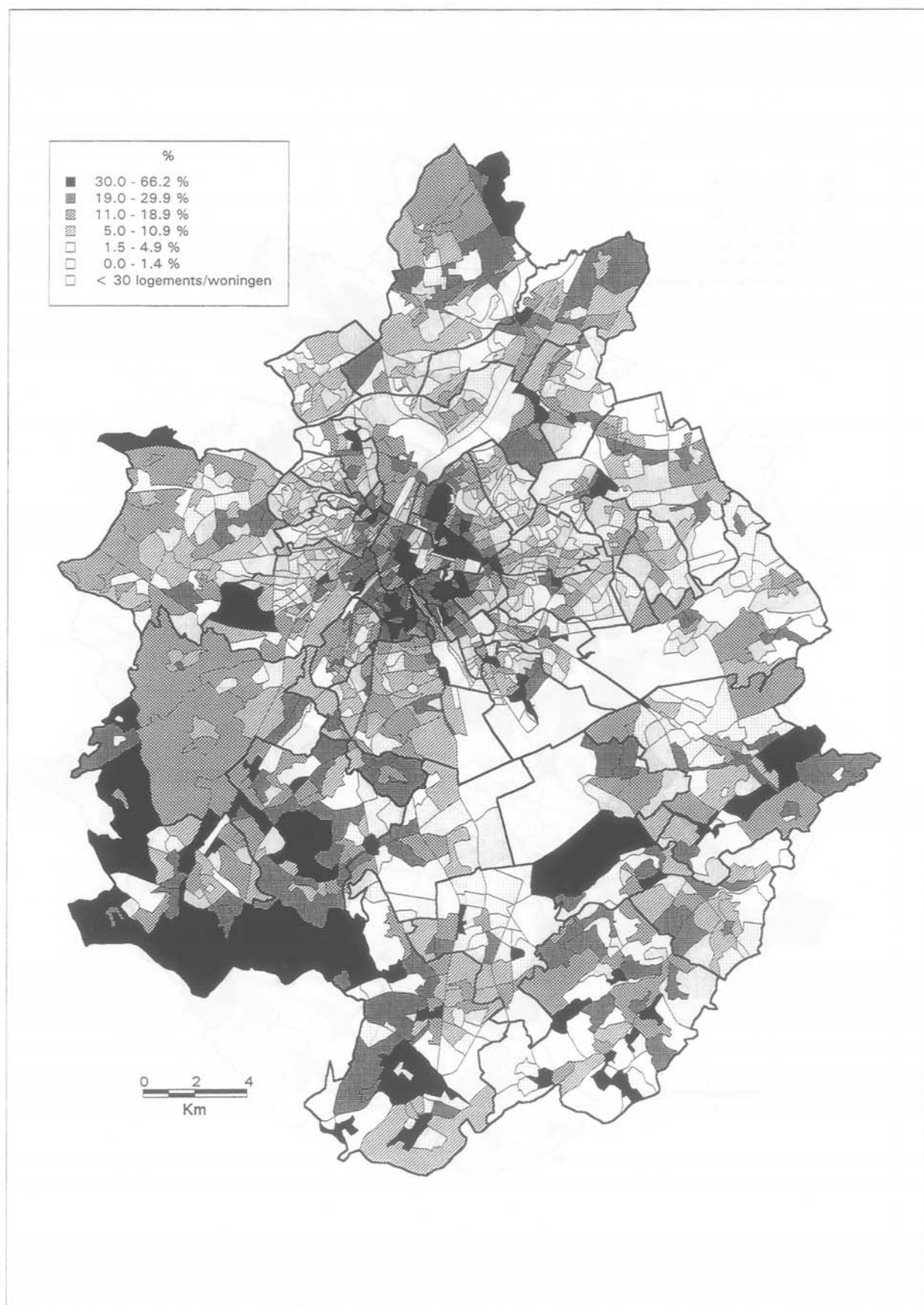
Groep 3 kenmerkt het historische centrum van de stad (Vijfhoek en aangrenzende buurten); hij bestaat uit een groep buurten met positieve en hoge waarden voor factor 4 en negatieve waarden voor factor 1: oude woningen, eventueel verbouwd, zonder groot comfort en van het type "appartement of studio".

De groepen 1 tot 3 bestaan uit een geheel van plaatsen waar prioritaire maatregelen in verband met het wonen zouden moeten genomen worden. Deze zones zijn ook deze waar de concurrentie tussen wonen en andere stedelijke activiteiten het grootst is (vervoer, kantoren, handelszaken).

Groep 4, 5 en 6 kenmerken en onderscheiden de gemeenten van de rand van de uitgebreide Brusselse agglomeratie en dan voornamelijk de 22 gemeenten die niet tot het Brussels Hoofdstedelijk Gewest behoren. Groep 6 stemt overeen met het westen van de periferie (Halle, Beersel, Dilbeek, Sint-Pieters-Leeuw) maar ook met oude woonkernen zoals Grimbergen en Overijse. Dit zijn gemeenten met relatief oude woningen (kleine oude dorpen) waarvan een belangrijk deel niet over het klein comfort beschikt, maar waarvan een ander deel reeds verbouwd is (combinatie van factor 1 en 2). De buurten van groep 4 stemmen overeen met de residentiële "rijke" uitbreiding, (ref. hoge scores op factor 1, o.a. gekenmerkt door woningen met groot comfort), zeer gerieflijke woningen, door de eigenaar bewoond. Zulke buurten maken onder andere het grootste deel uit van de zuidoostelijke uitbreiding van Brussel. Tenslotte komt de laatste groep (groep 5)

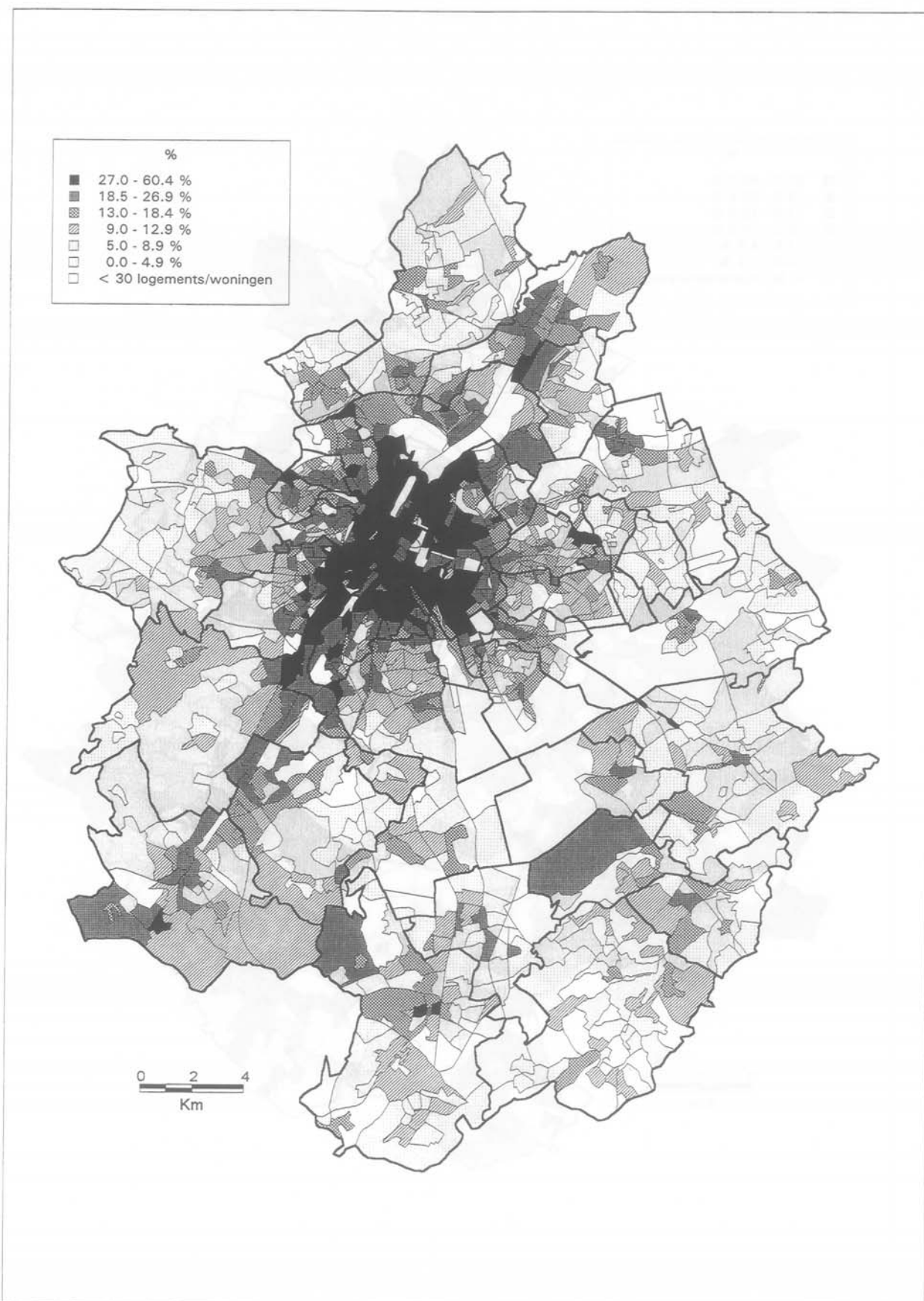
willekeurig verspreid voor, zij het met zwaartepunten in de gemeente Sint-Pieters-Leeuw en Dilbeek, plaatsen die gekenmerkt worden door hoge waarden voor factor 3 (recente woningen, elektrische verwarming).

De ruimtelijke structuur die hier voorgesteld wordt, is vooral origineel door het aantal in beschouwing genomen statistische sectoren: de bestudeerde ruimte is groter dan de 19 gemeenten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest vermits de UBA beschouwd werd en zo met een verscheidenheid van 1217 sectoren rekening werd gehouden. Deze studie bevestigt voorgaande studies op basis van de 19 Brusselse gemeenten, evenwel met minder details in het centrum ten voordele van de nuancering en detaillering van de agglomeratie buiten de 19 gemeenten. Op het einde van de 20ste eeuw geldt de ruimtelijke centrum-periferie-organisatie nog altijd voor Brussel. Deze ruimtelijke organisatie wordt echter op sommige plaatsen “verstoord” door de sociaal-economische structuur van de oude industriële as langs het kanaal Antwerpen-Brussel-Charleroi.



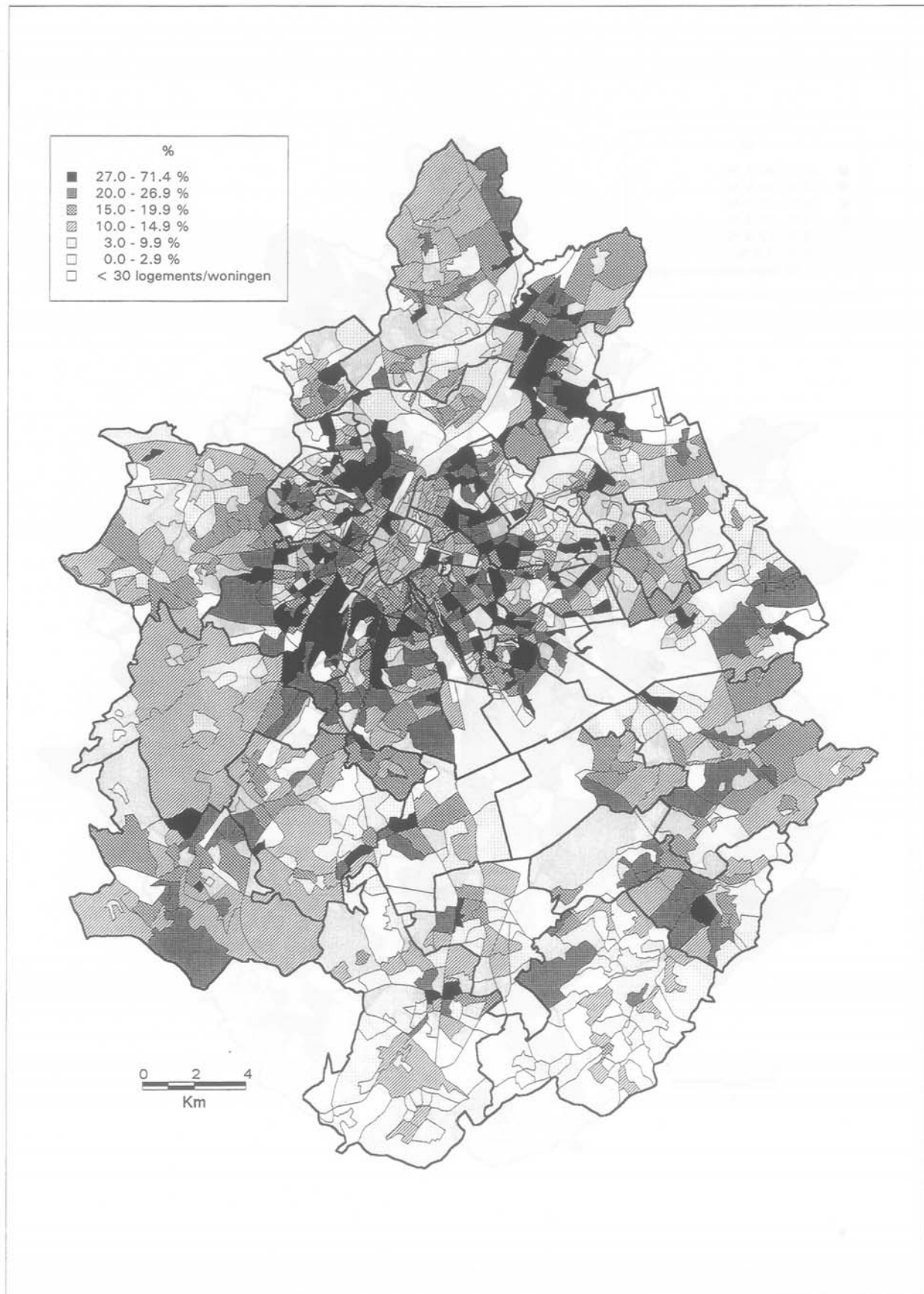
Kaart B-1 - Woningen gebouwd vóór 1919 (Brussel, 1991).

Bron data : N.I.S., Volkstelling 1991; Analyse : Debeer, Thomas, Vanneste, 1996



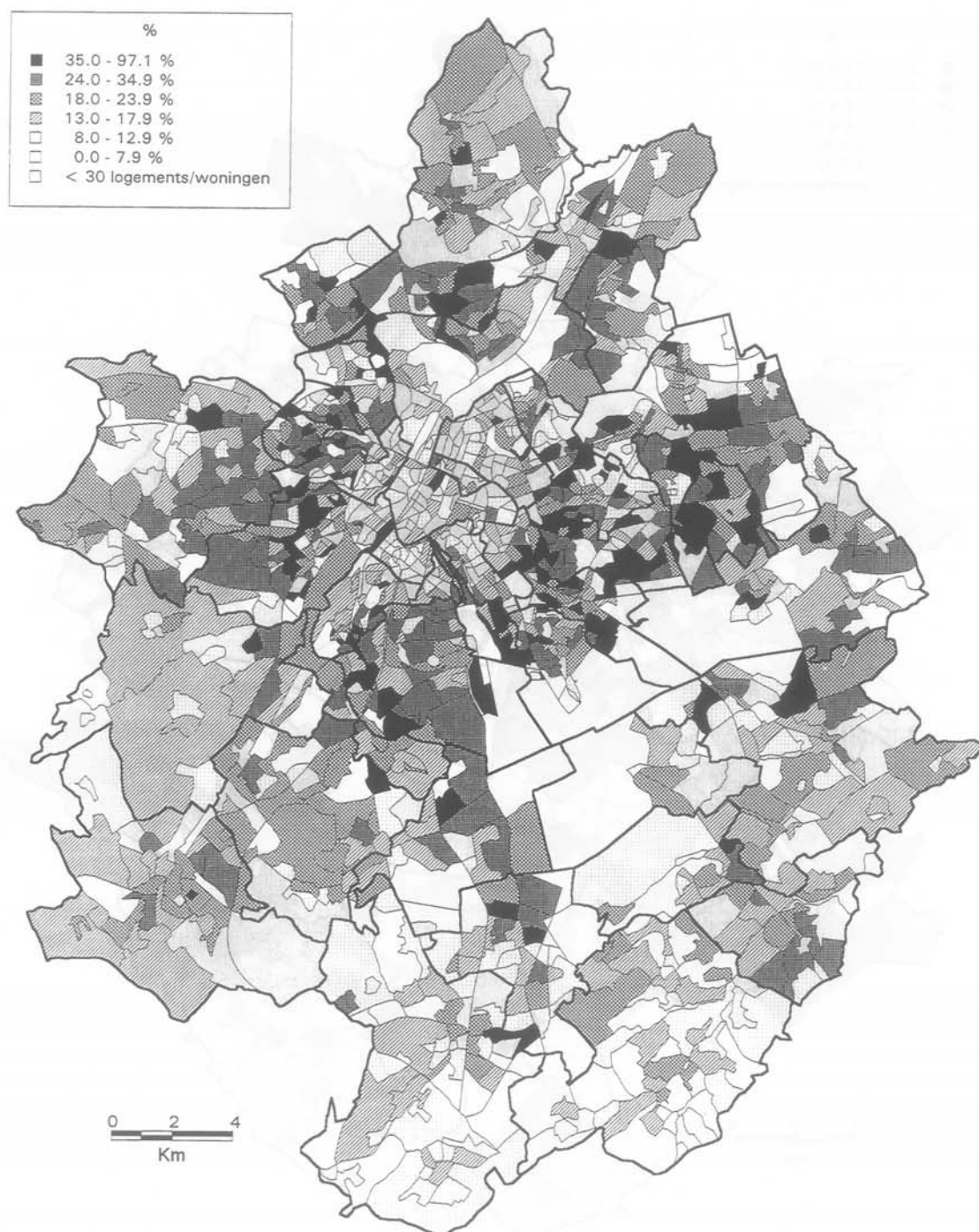
Kaart B-2 - Woningen waarvan de ouderdom niet werd vermeld (Brussel, 1991).

Bron data : N.I.S., Volkstelling 1991; Analyse : Debeer, Thomas, Vanneste, 1996



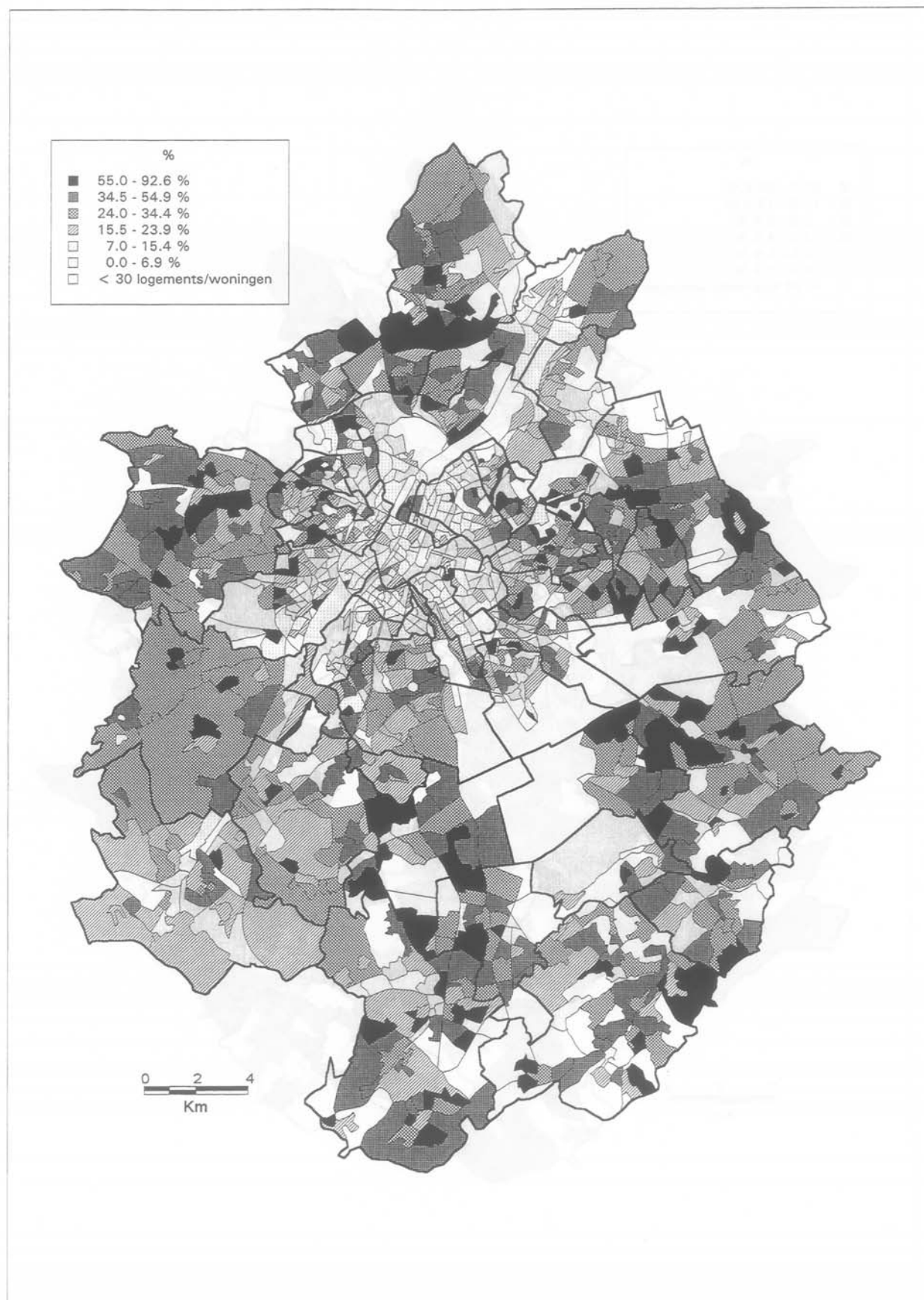
Kaart B-3 -Woningen gebouwd tussen 1919 en 1945 (Brussel, 1991).

Bron data : N.I.S., Volkstelling 1991; Analyse : Debeer, Thomas, Vanneste, 1996



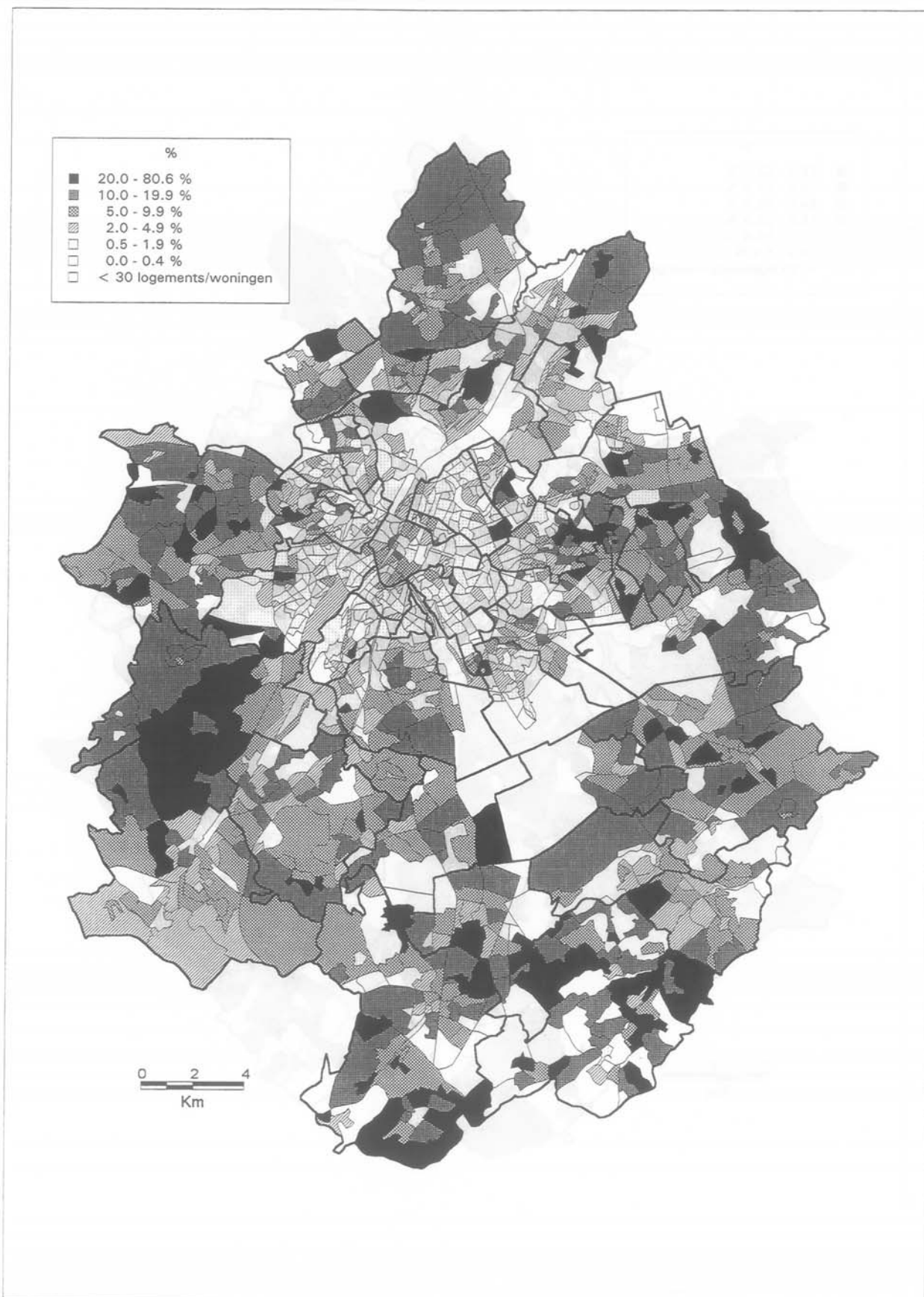
Kaart B-4 - Woningen gebouwd tussen 1946 en 1961 (Brussel, 1991).

Bron data : N.I.S., Volkstelling 1991; Analyse : Debeer, Thomas, Vanneste, 1996



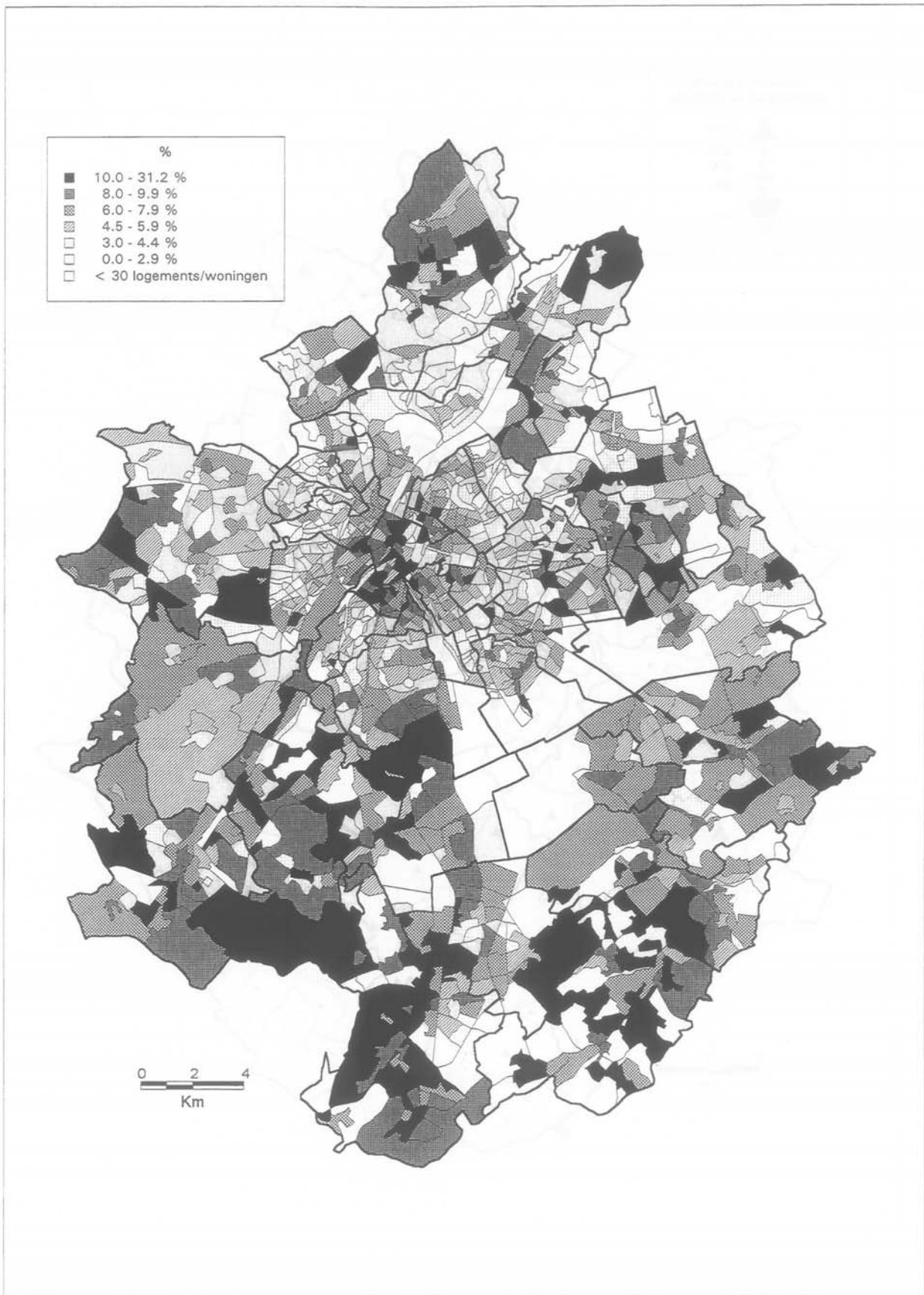
Kaart B-5 - Woningen gebouwd tussen 1962 en 1980 (Brussel, 1991).

Bron data : N.I.S., Volkstelling 1991; Analyse : Debeer, Thomas, Vanneste, 1996



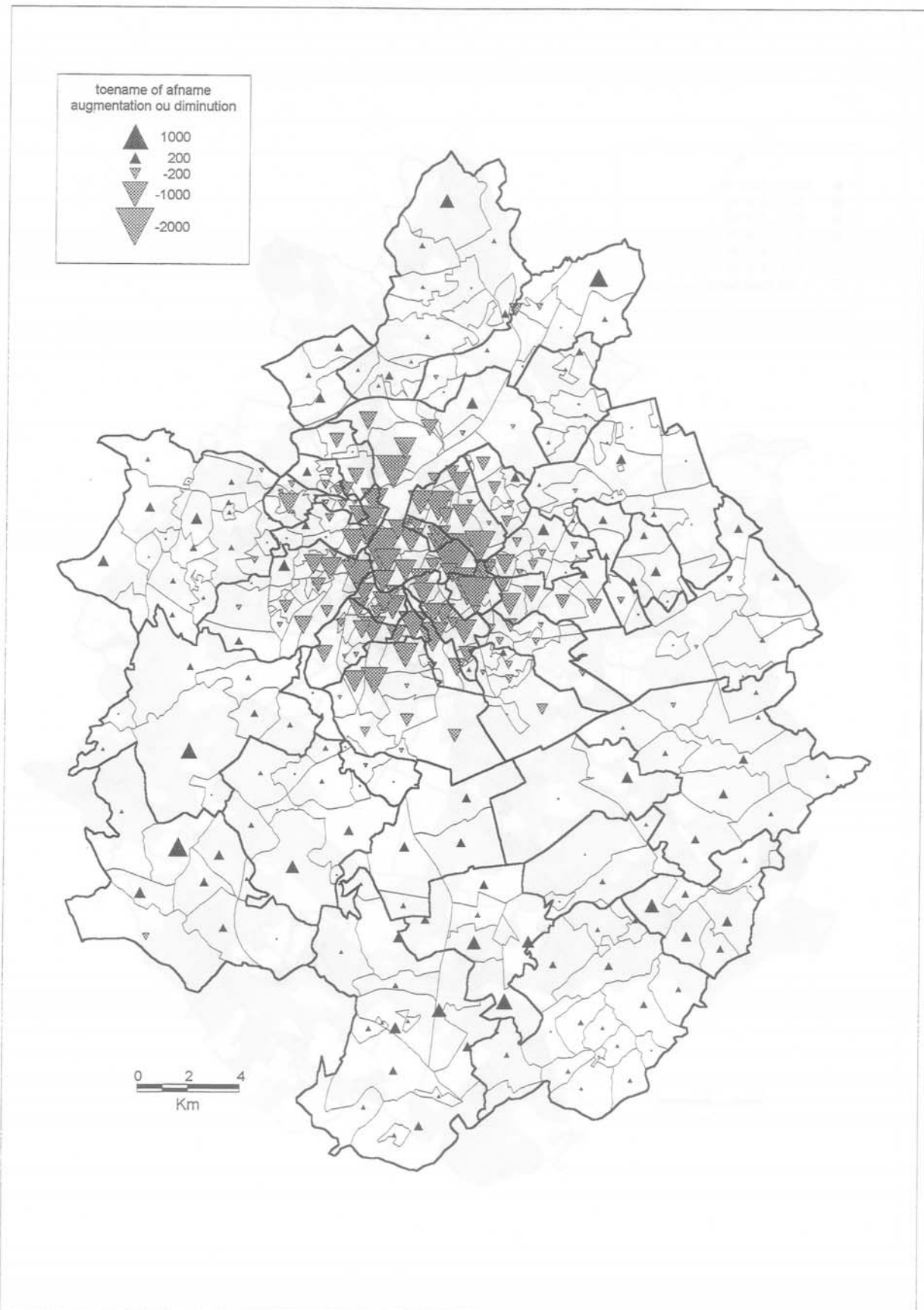
Kaart B-6 - Woningen gebouwd tussen 1981 en 1991 (Brussel, 1991).

Bron data : N.I.S., Volkstelling 1991; Analyse : Debeer, Thomas, Vanneste, 1996



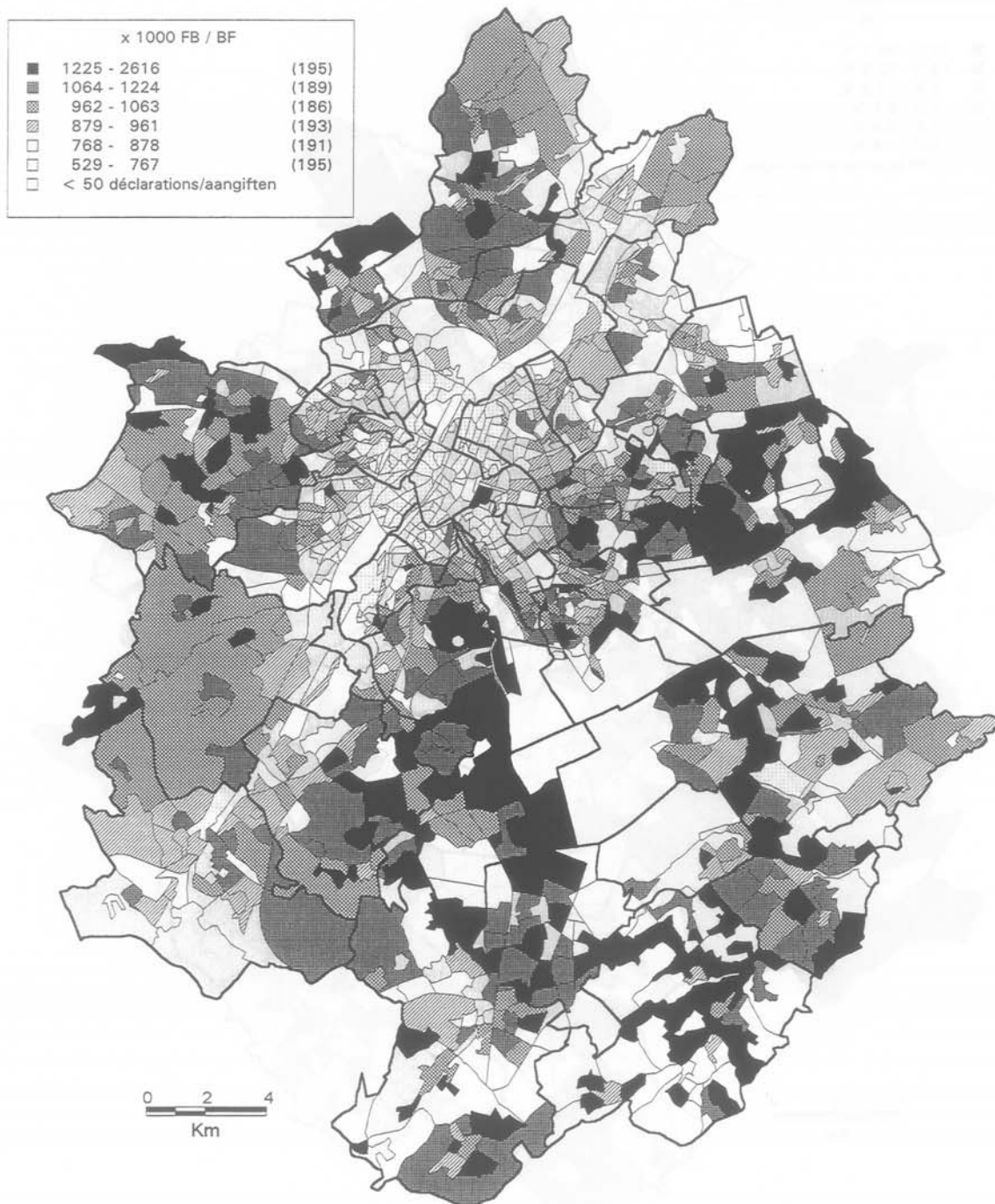
Kaart B-7 - Woningen verbouwd tussen 1981 en 1991 (Brussel, 1991).

Bron data : N.I.S., Volkstelling 1991; Analyse : Debeer, Thomas, Vanneste, 1996



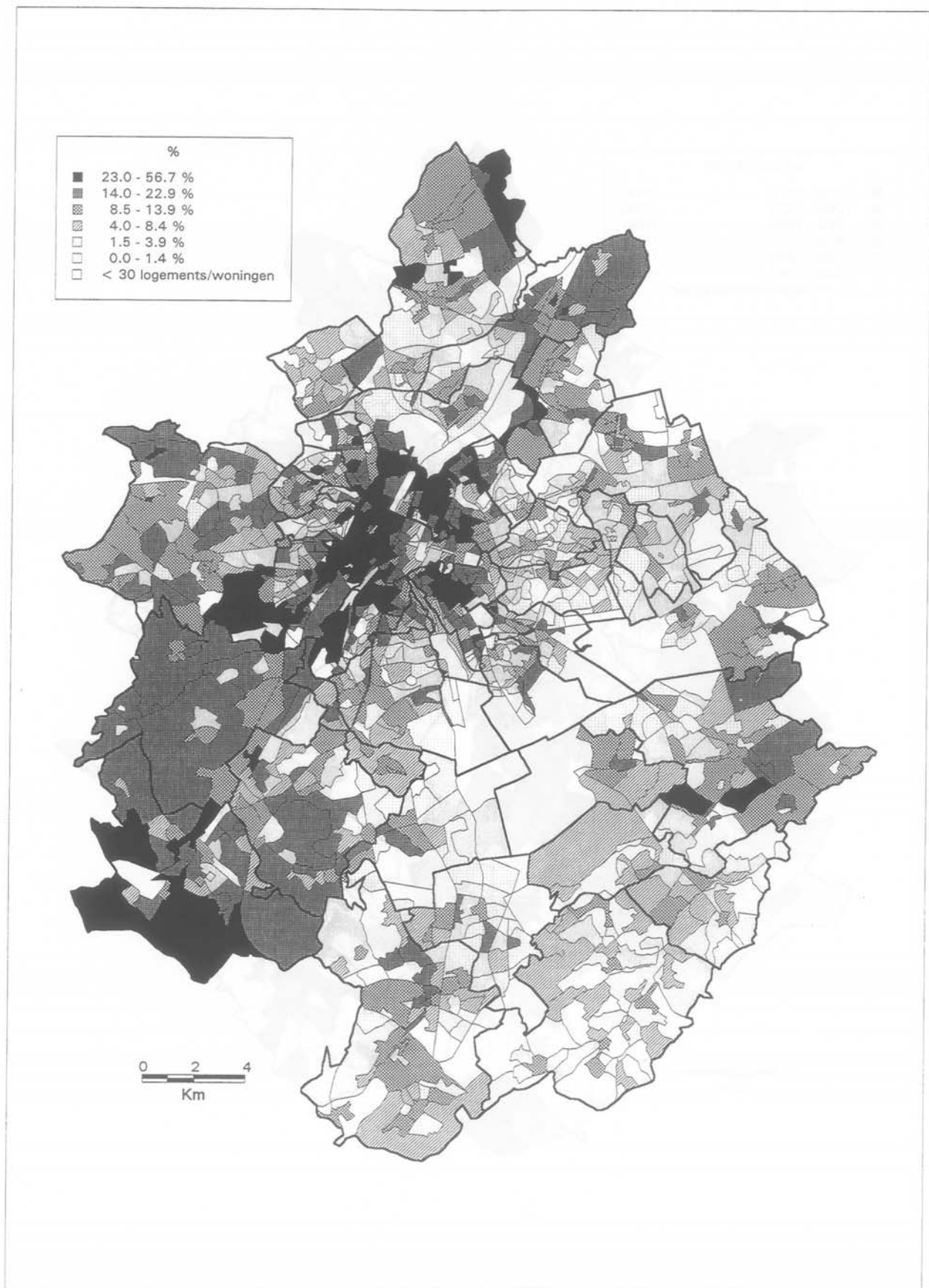
Kaart B-8 - Evolutie 1981-1991 van het aantal woningen per wijk (Brussel)

Bron data : N.I.S., Volkstelling 1991; Analyse : Debeer, Thomas, Vanneste, 1996



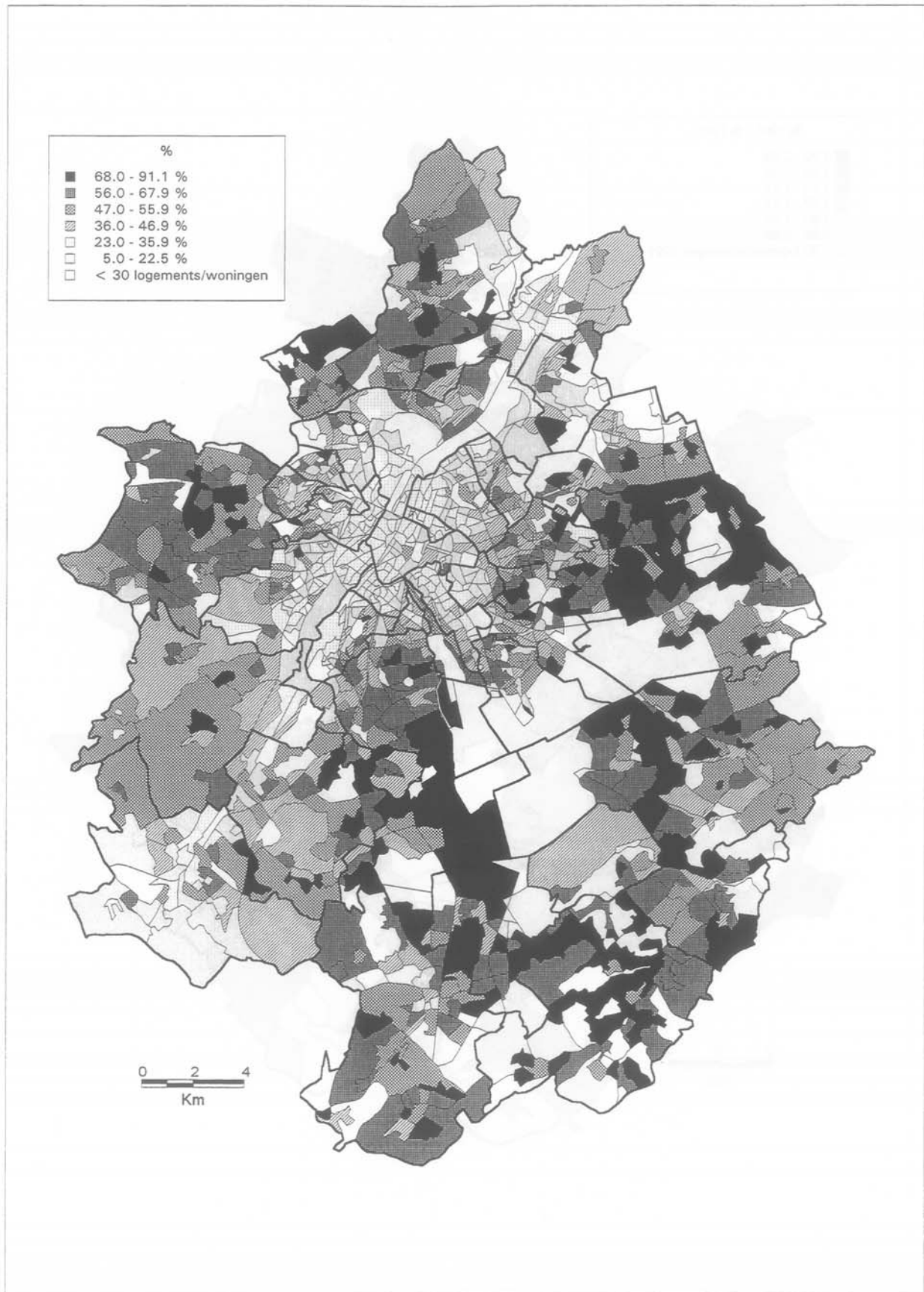
Kaart B-9 - Gemiddeld inkomen per aangifte (x 1000 BF) (Brussel, 1993)

Bron data : N.I.S., Fin. Stat., inkomen 1993 - aanslag 1994; Analyse : Debeer, Thomas, Vanneste, 1996



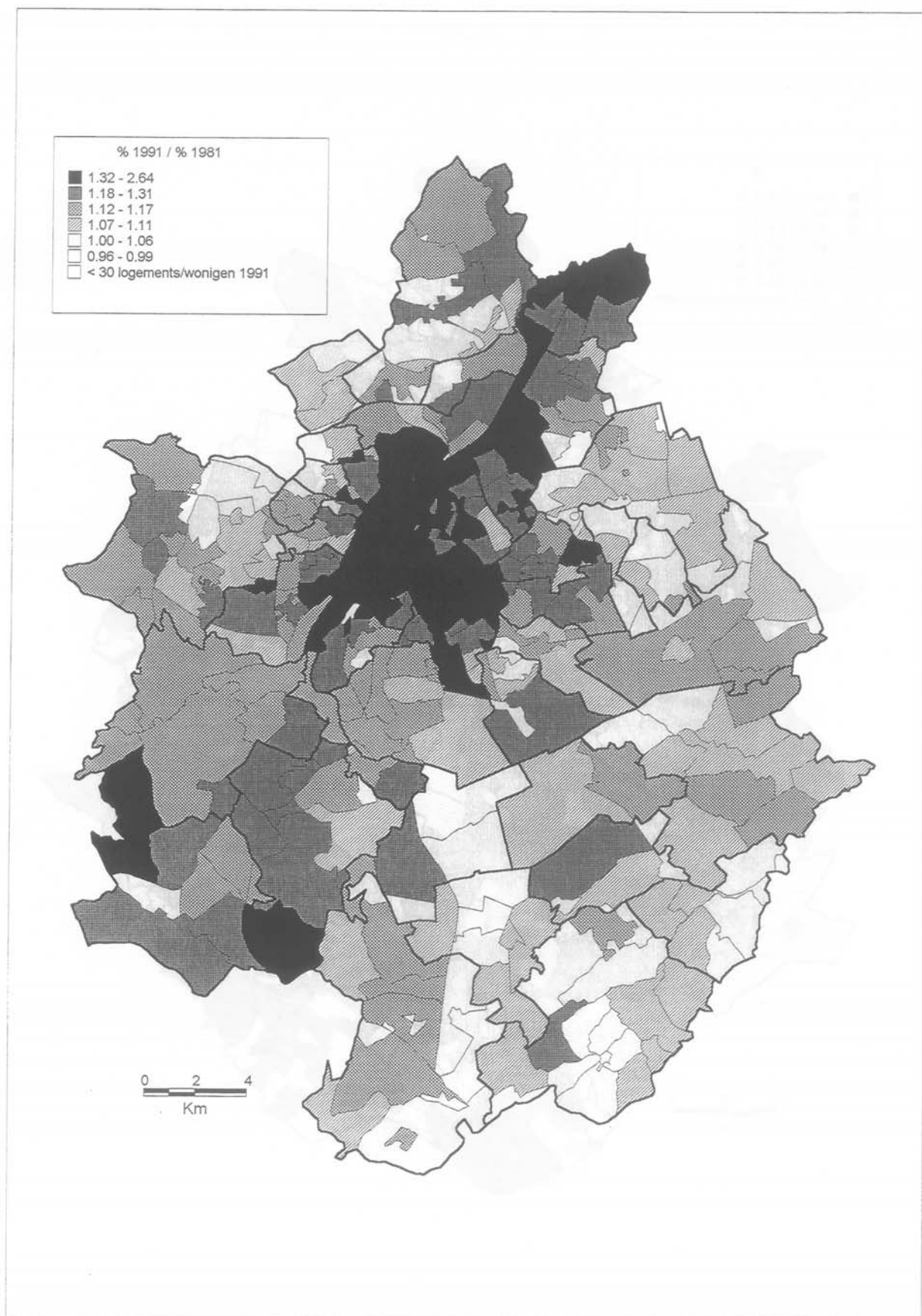
Kaart B-10 - Woningen die niet beschikken over klein comfort (Brussel, 1991)

Bron data : N.I.S., Volkstelling 1991; Analyse : Debeer, Thomas, Vanneste, 1996

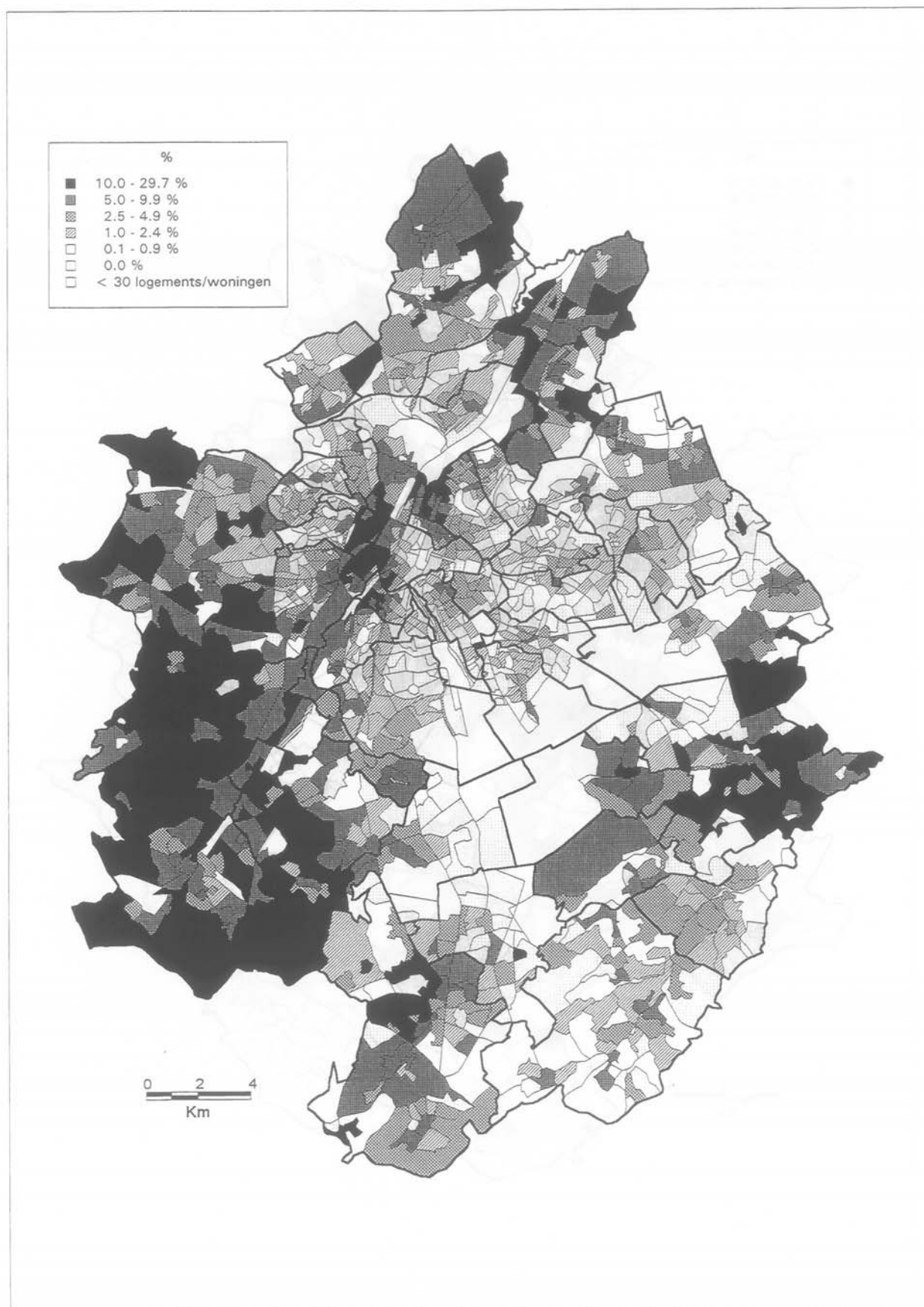


Kaart B-11 - Woningen die beschikken over groot comfort (Brussel, 1991)

Bron data : N.I.S., Volkstelling 1991; Analyse : Debeer, Thomas, Vanneste, 1996

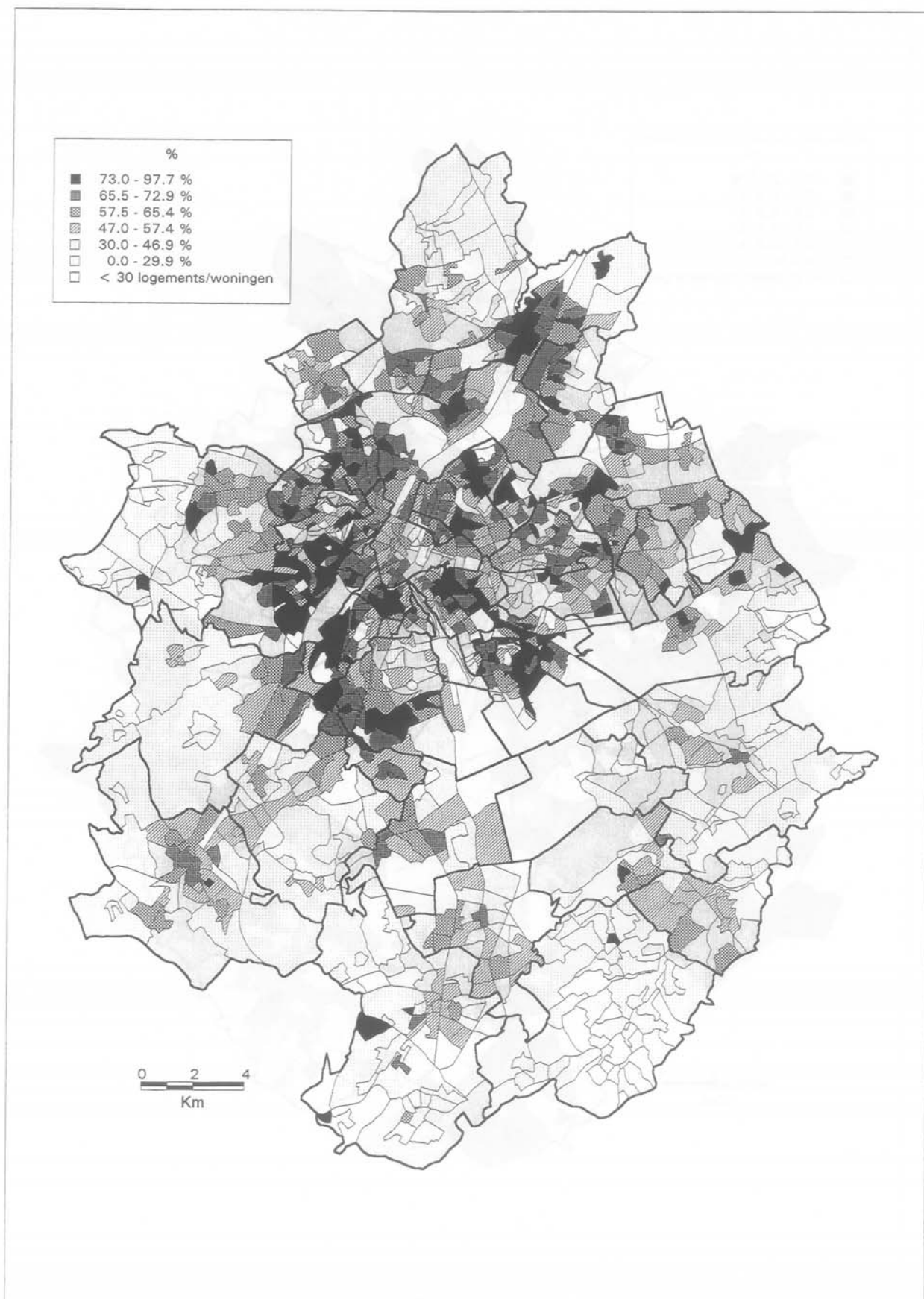


Kaart B-12 - Evolutie 1981-1991 per wijk van de woningen met badkamer (Brussel, 1991)
 Bron data : N.I.S., Volkstelling 1991; Analyse : Debeer, Thomas, Vanneste, 1996



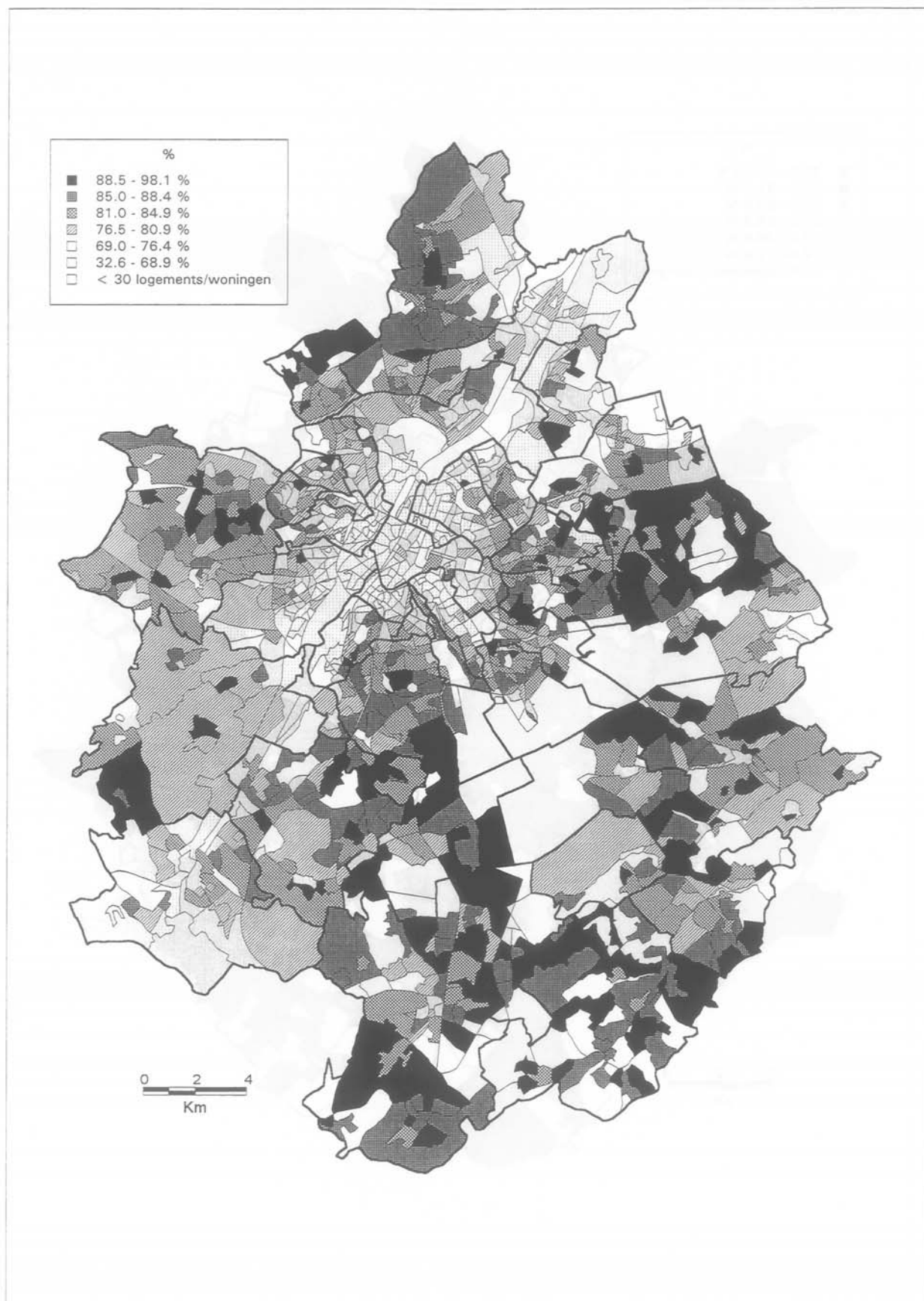
Kaart B-13 - Woningen verwarmd met steenkool (Brussel, 1991)

Bron data : N.I.S., Volkstelling 1991; Analyse : Debeer, Thomas, Vanneste, 1996



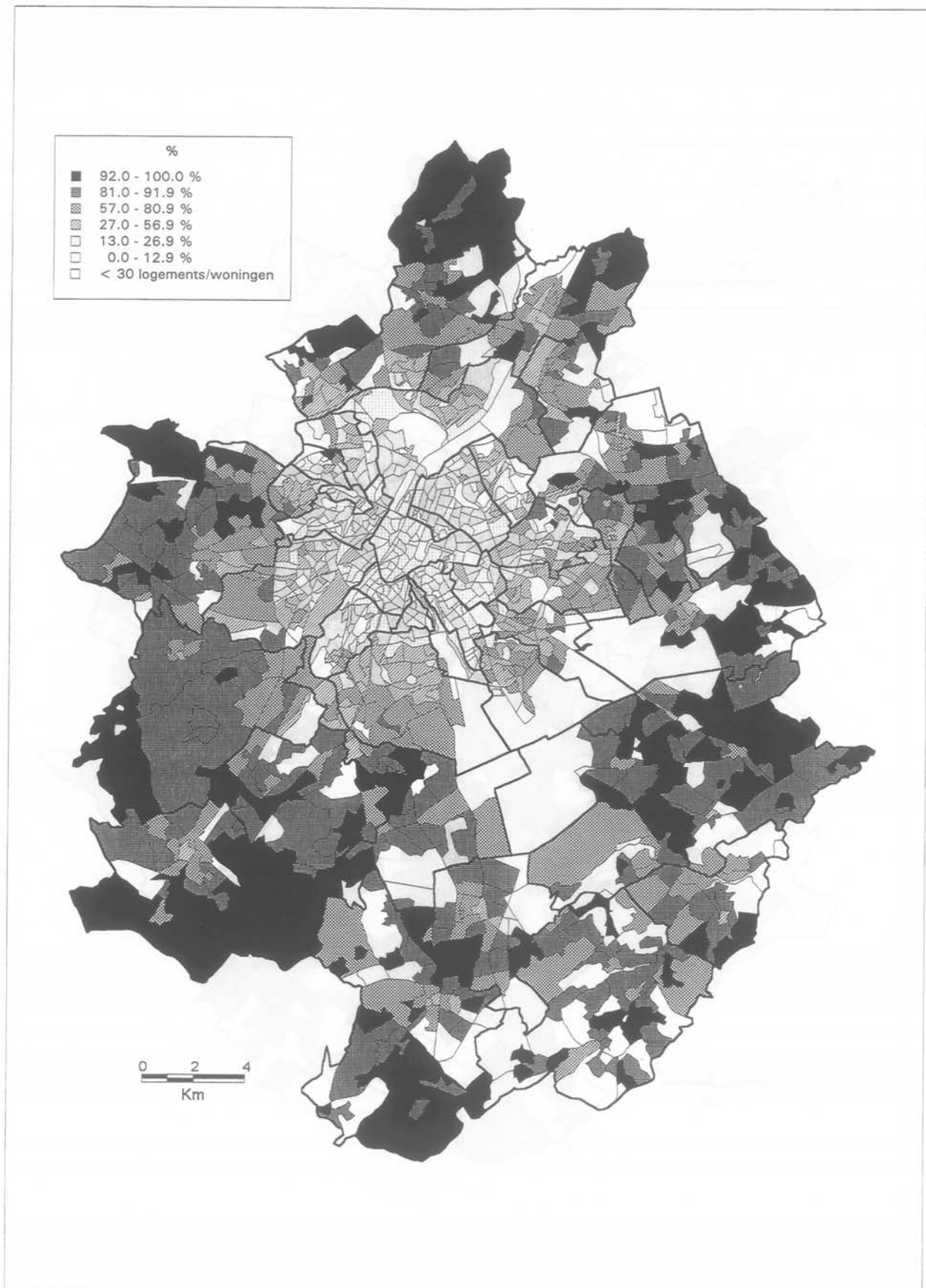
Kaart B-14 - Woningen verwarmd met aardgas of ander leidinggas (Brussel, 1991)

Bron data : N.I.S., Volkstelling 1991; Analyse : Debeer, Thomas, Vanneste, 1996



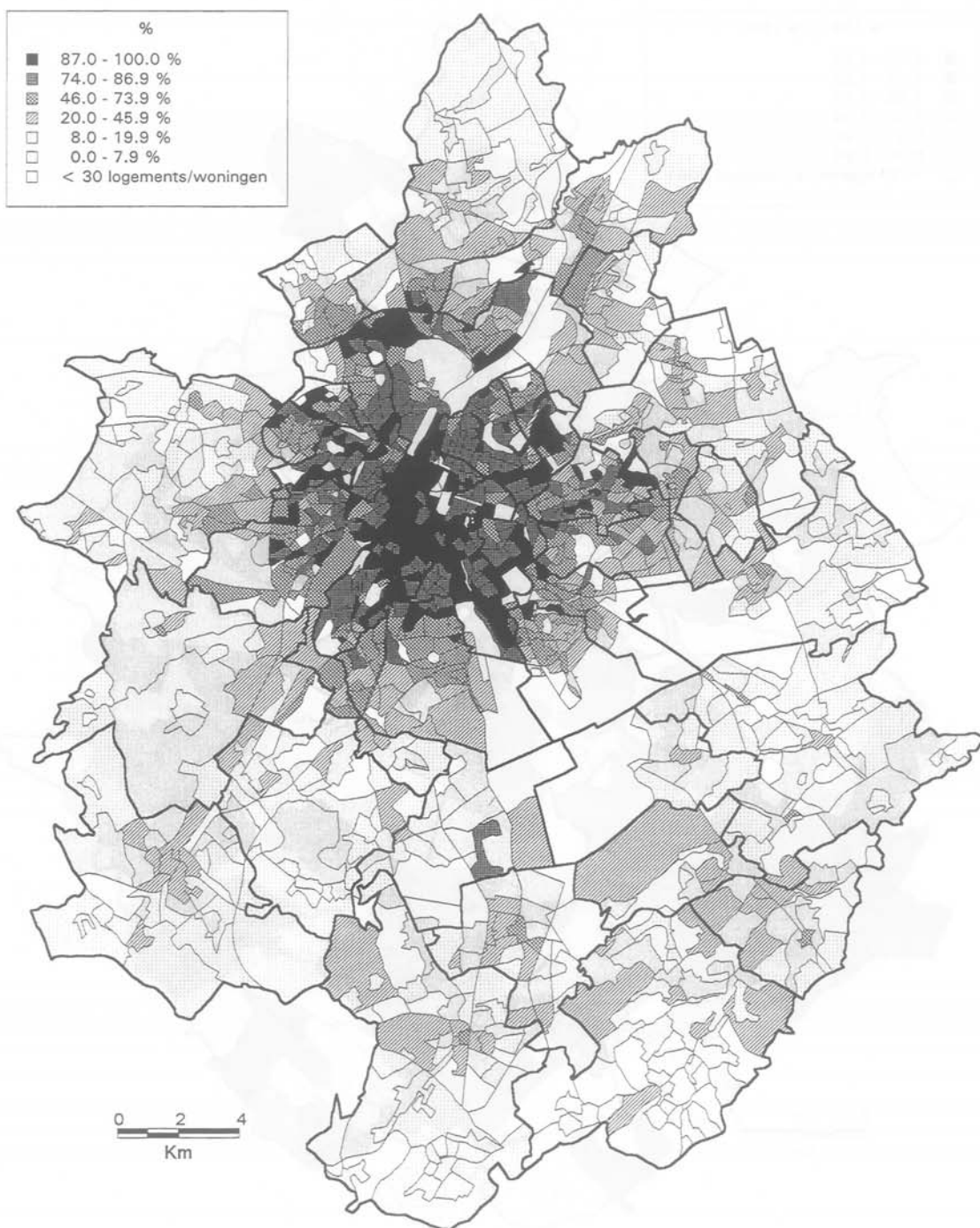
Kaart B-15 - Woningen uitgerust met telefoon (Brussel, 1991)

Bron data : N.I.S., Volkstelling 1991; Analyse : Debeer, Thomas, Vanneste, 1996



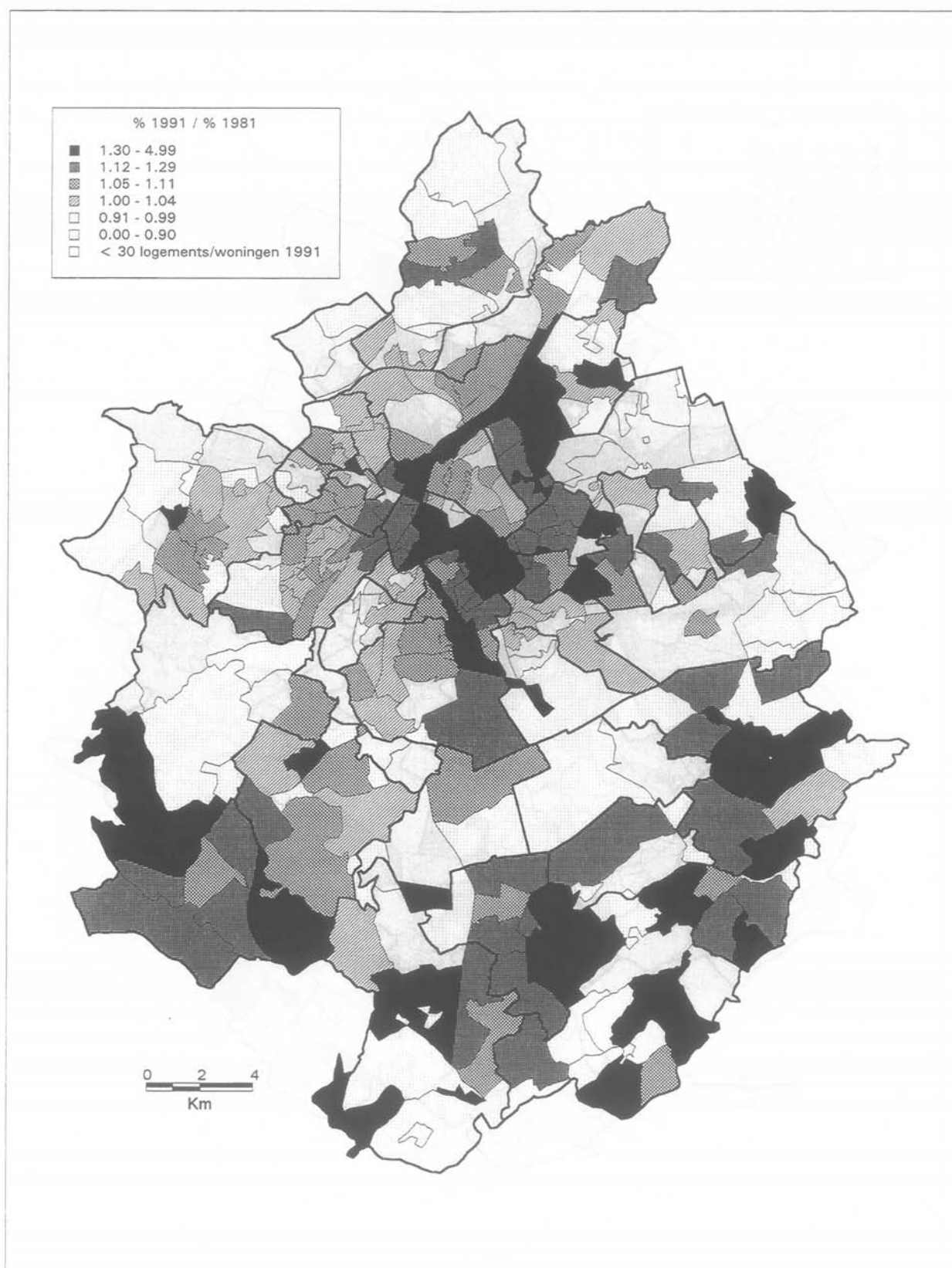
Kaart B-16 - Woningen van het type 'individuele huizen' (Brussel, 1991)

Bron data : N.I.S., Volkstelling 1991; Analyse : Debeer, Thomas, Vanneste, 1996

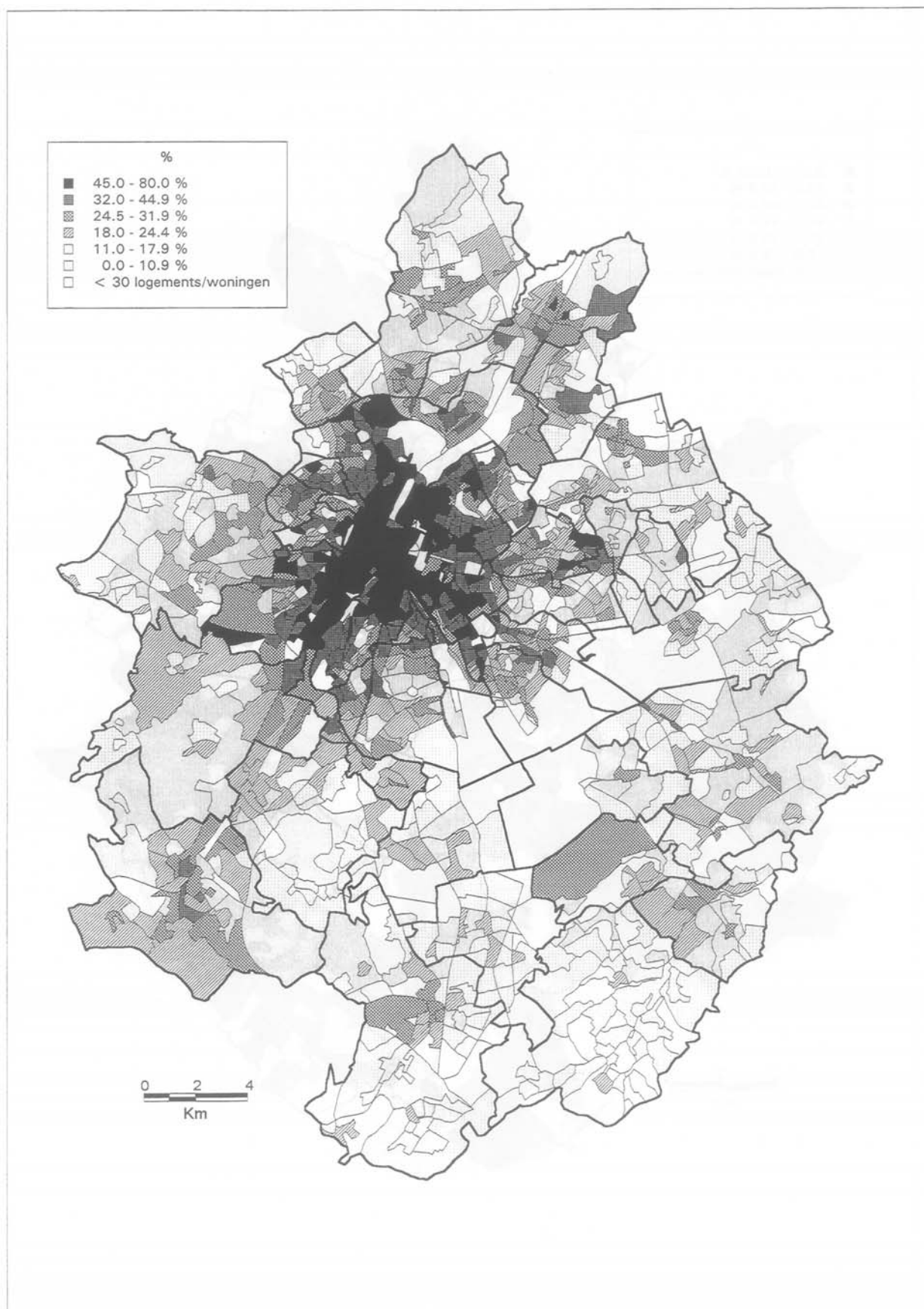


Kaart B-17 - Woningen van het type 'appartementen of studio's' (Brussel, 1991)

Bron data : N.I.S., Volkstelling 1991; Analyse : Debeer, Thomas, Vanneste, 1996

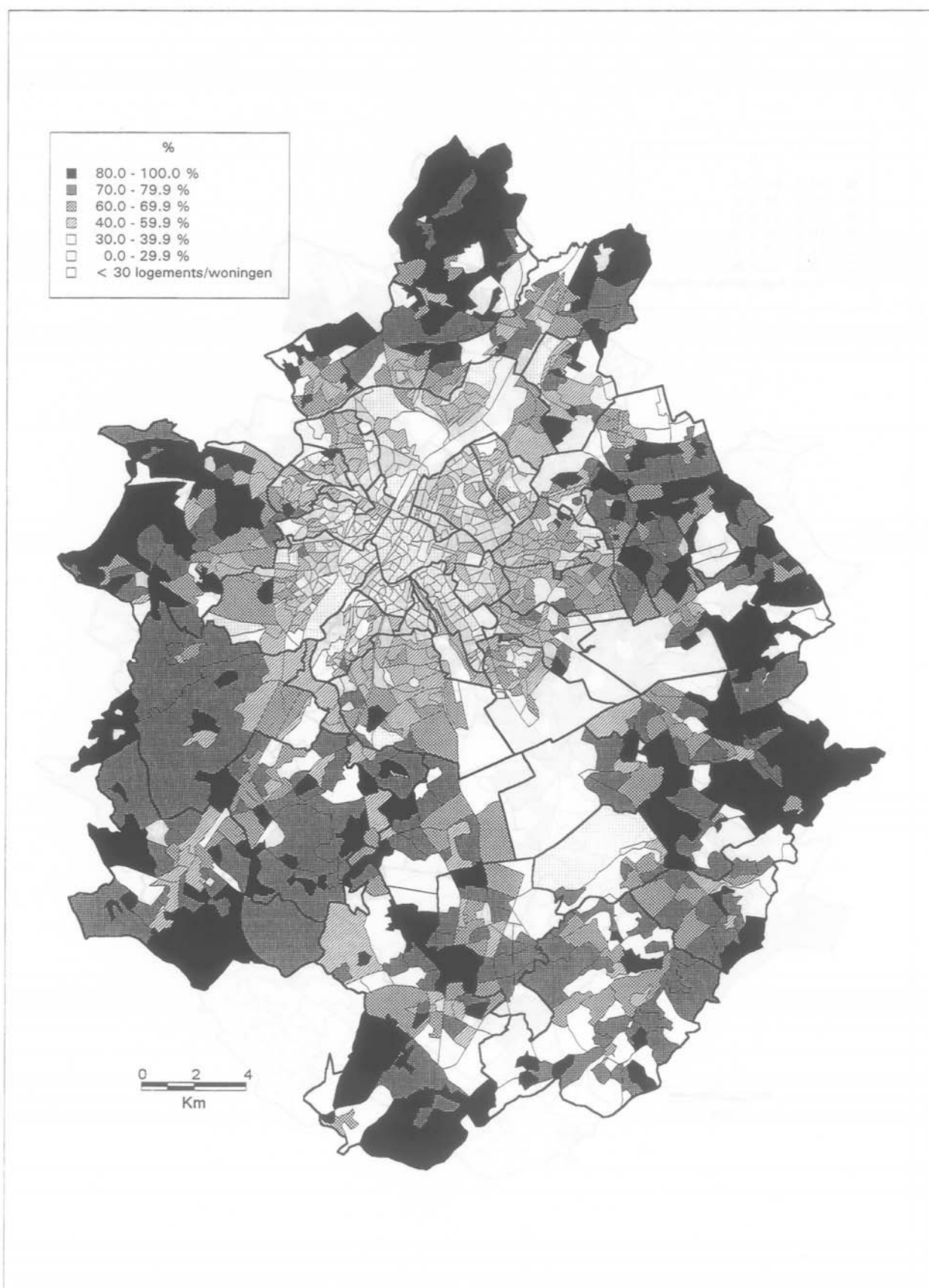


Kaart B-18 -Evolutie 1981-1991 per wijk van het aandeel appartementen/studio's (Brussel, 1991)
Bron data : N.I.S., Volkstelling 1991; Analyse : Debeer, Thomas, Vanneste, 1996



Kaart B-19 - Kleine woningen (opp. minder dan 55m²) (Brussel, 1991)

Bron data : N.I.S., Volkstelling 1991; Analyse : Debeer, Thomas, Vanneste, 1996



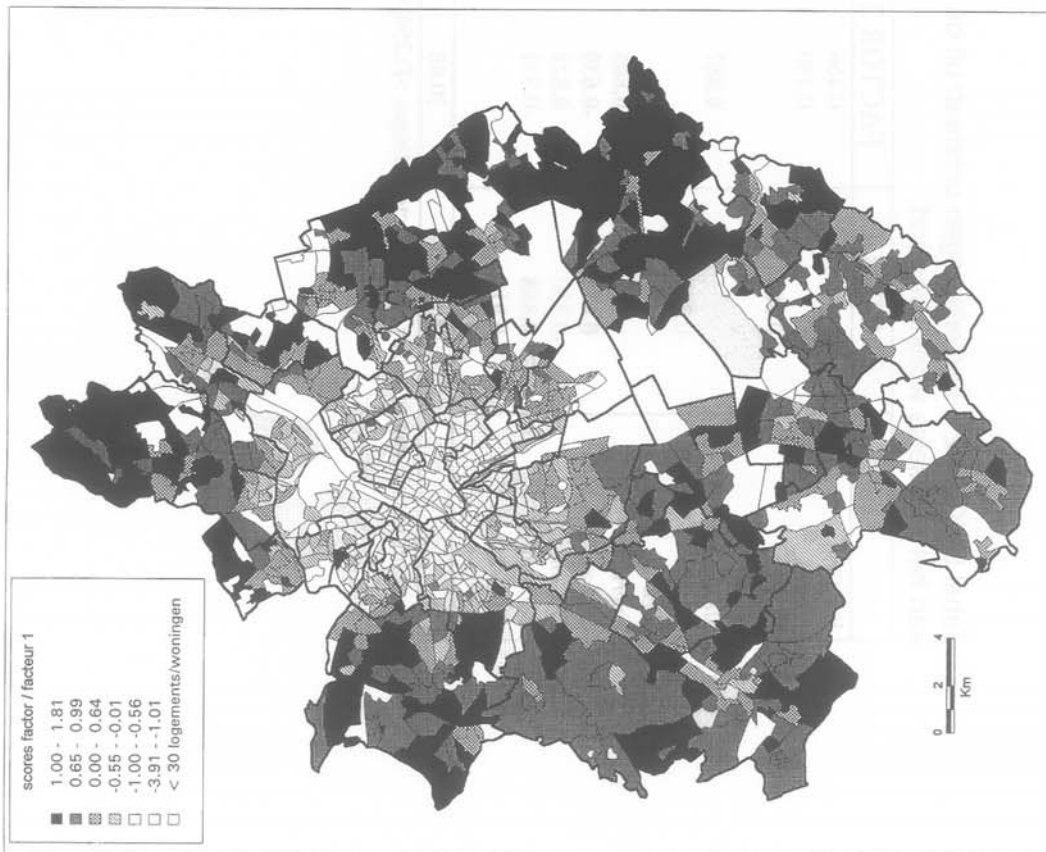
Kaart B-20 - Woningen bewoond door de eigenaar (Brussel, 1991)

Bron data : N.I.S., Volkstelling 1991; Analyse : Debeer, Thomas, Vanneste, 1996

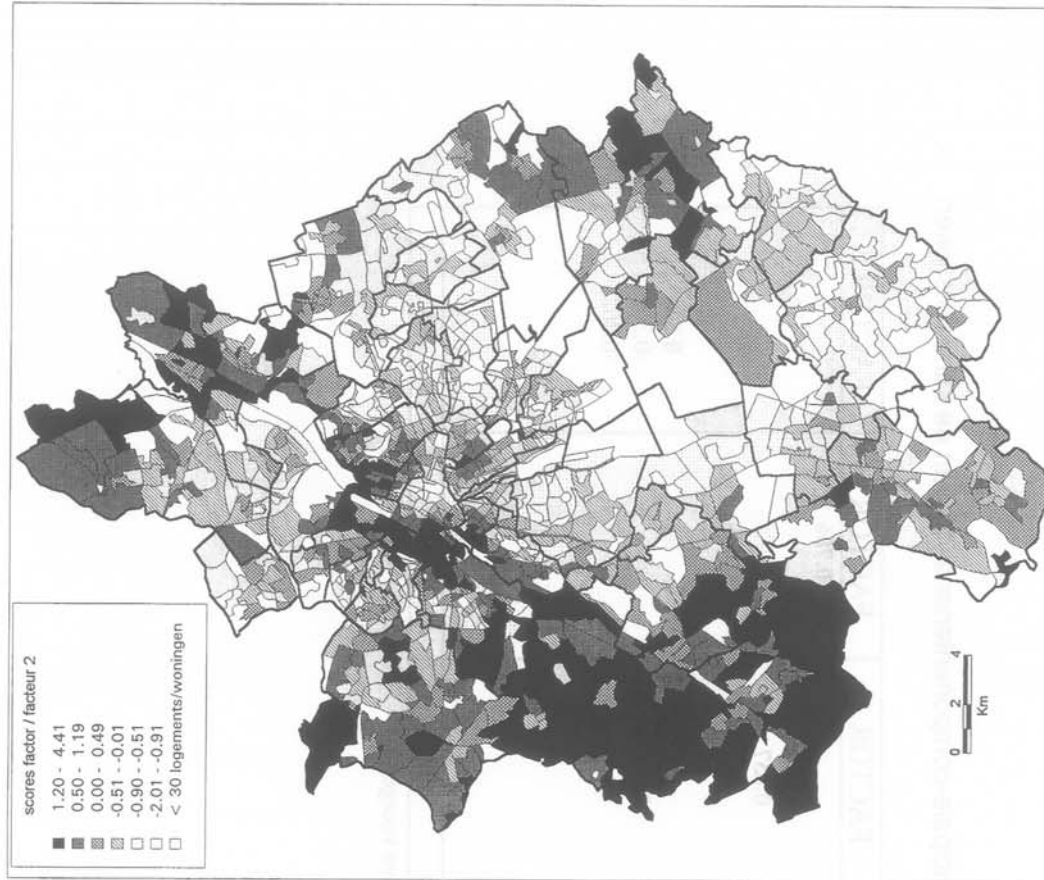
Tabel bij Kaart 21: Factorladingen ontstaan uit de principale-componentenanalyse van de karakteristieken van het Brusselse woningbestand.

	FACTOR 1	FACTOR 2	FACTOR 3	FACTOR 4	FACTOR 5
<i>Wv1919</i>		0.466		0.706	
<i>W1945</i>		0.430	-0.441		0.474
<i>W8191</i>	0.304		0.837		
<i>Vh8191</i>				0.899	
<i>Steenk</i>		0.887			0.868
<i>Gas</i>					-0.302
<i>Elek</i>	-0.307		0.800		-0.262
<i>Cverw</i>		-0.865			
<i>GrCom</i>	0.678	-0.639			
<i>ZKCom</i>	-0.350	0.821			
<i>Perswag</i>	0.868	-0.331			
<i>Appart</i>	-0.910				
<i>Fig</i>	0.913				
(1)	42.13	20.88	9.75	6.82	5.81

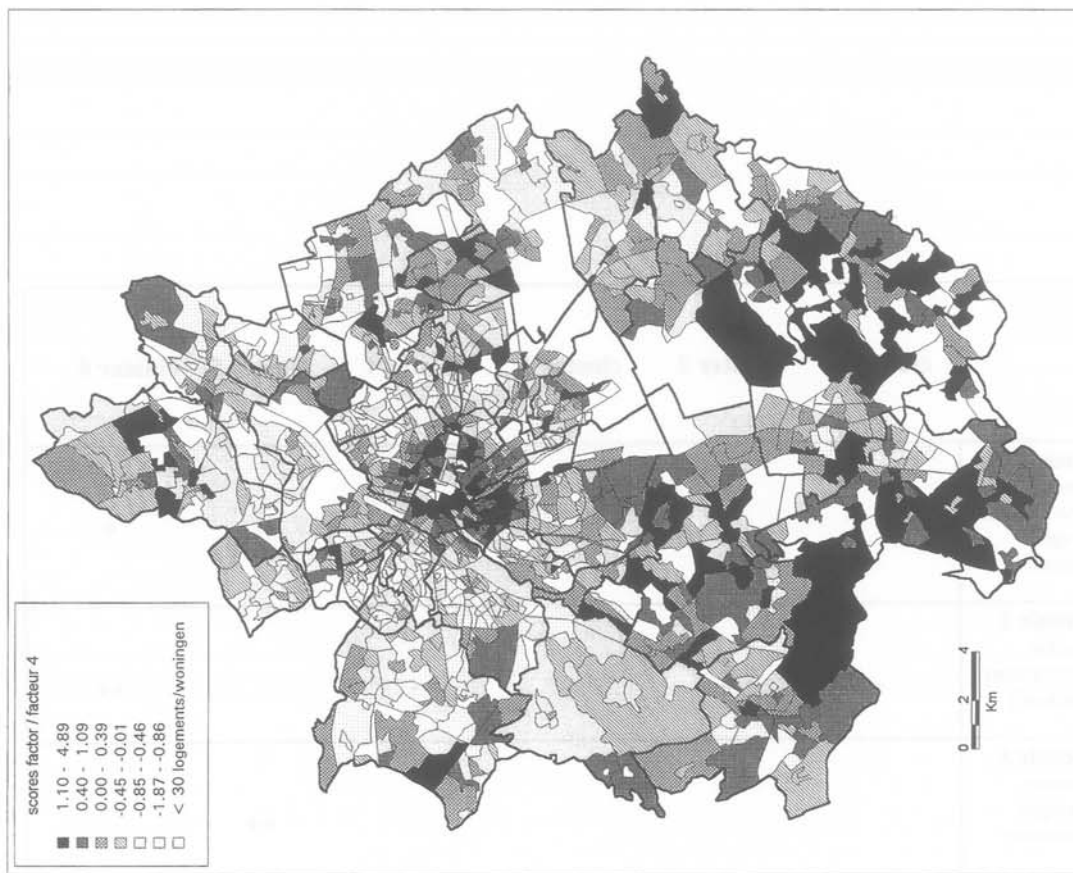
(1): % informatie van de factor. Enkel factorladingen >|0.250| worden voorgesteld.



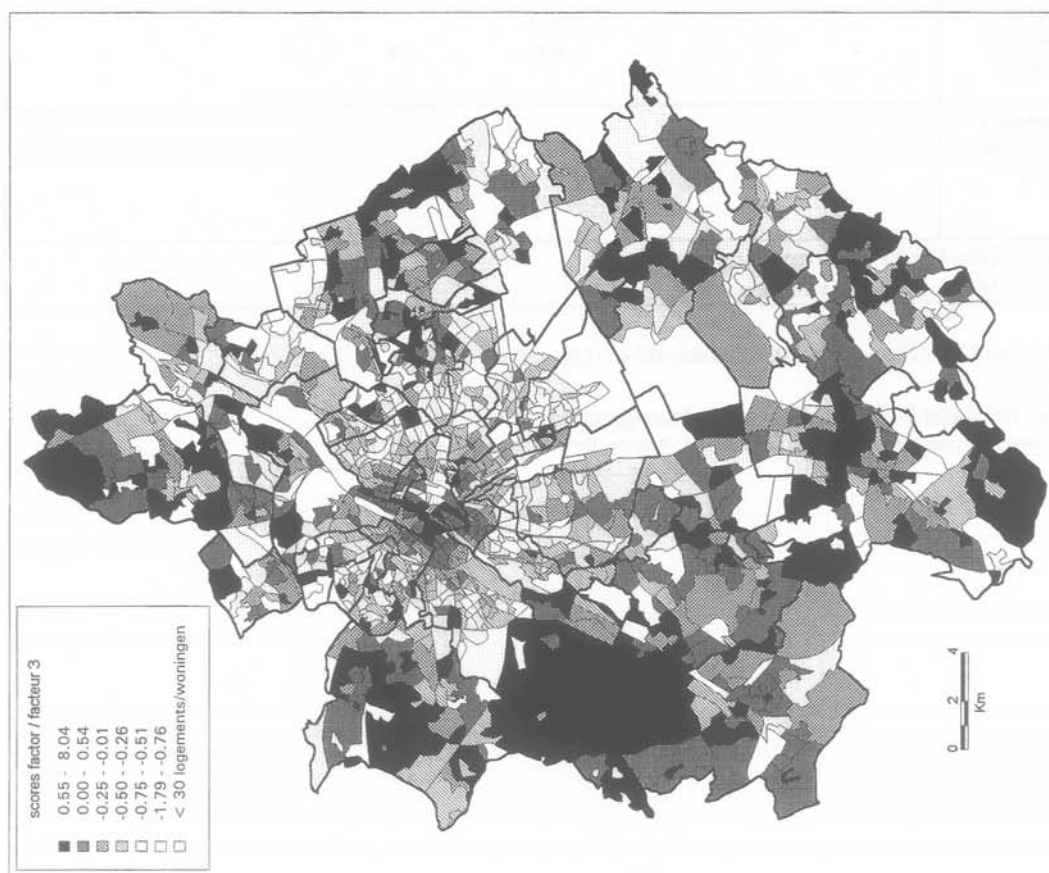
Kaart B-21a - Synthesekaart: kaart van dimensie 1 (Brussel, 1991)
Bron data : N.I.S., Volkstelling 1991; Analyse : Debeer, Thomas, Vanneste, 1996



Kaart B-21b - Synthesekaart: kaart van dimensie 2 (Brussel, 1991)
Bron data : N.I.S., Volkstelling 1991; Analyse : Debeer, Thomas, Vanneste, 1996



Kaart B-21d - Synthesekaart: kaart van dimensie 4 (Brussel, 1991)
Bron data : N.I.S., Volkstelling 1991; Analyse : Debeer, Thomas, Vanneste, 1996



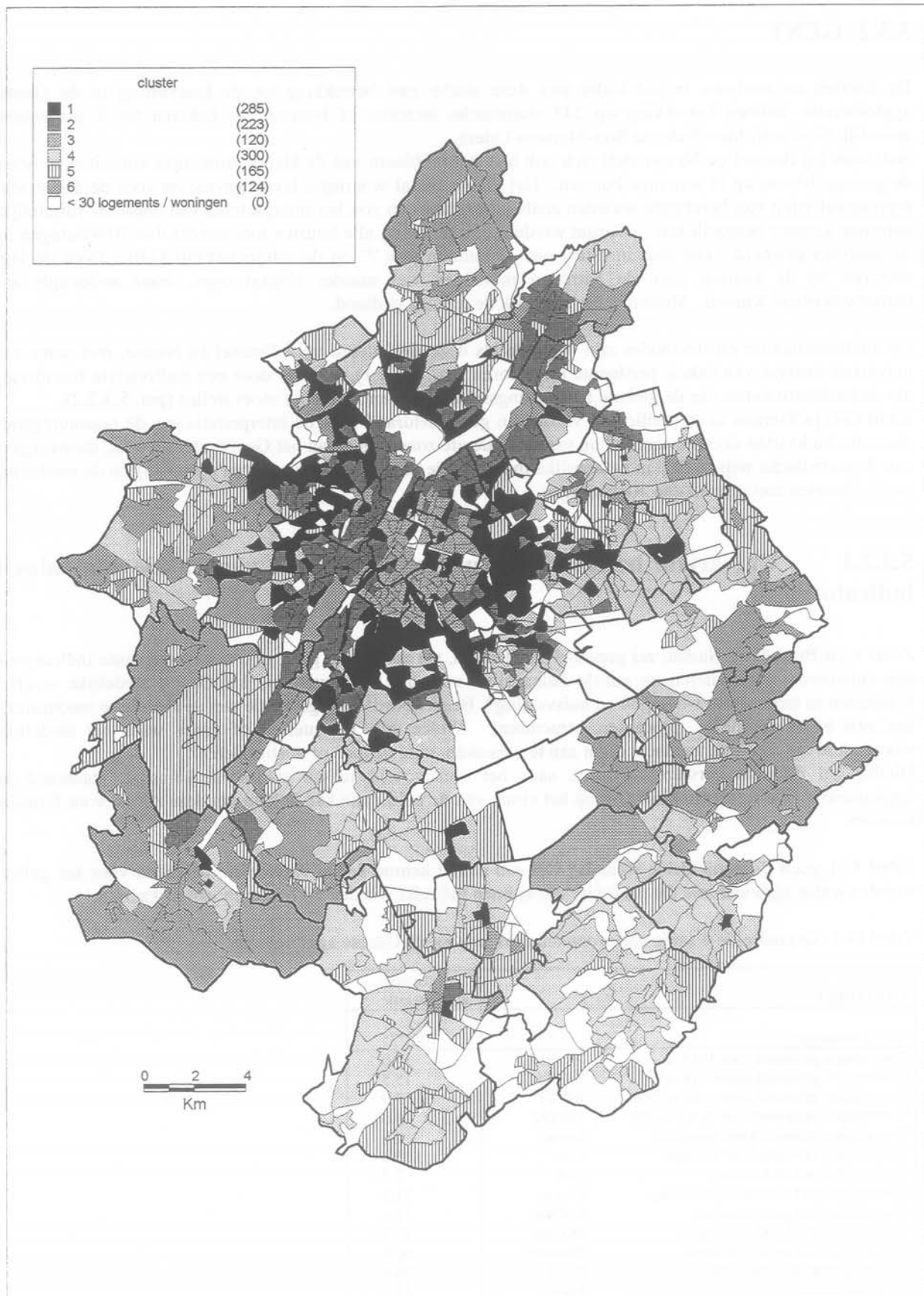
Kaart B-21c - Synthesekaart: kaart van dimensie 3 (Brussel, 1991)
Bron data : N.I.S., Volkstelling 1991; Analyse : Debeer, Thomas, Vanneste, 1996

	cluster 1	cluster 2	cluster 3	cluster 4	cluster 5	cluster 6
dimensie 1 goede comfortstructuur, wagen eigenaars	-		- -	+	+	+
dimensie 2 slechte comfortstructuur (steenkool)	-	+		-		++
dimensie 3 recente woningen (elektriciteit)					++	
dimensie 4 oude en verhouwde woningen	-		++	+		
dimensie 5 (interbellum, gas)		+				-
(+)+ : (duidelijk) van toepassing (-) - : (duidelijk) niet van toepassing						

+: T tussen 0.5 en 1.0; ++: $T \geq 1.0$; -: T tussen -0.5 en -1.0; --: $T \leq -1.0$

Tabel bij Kaart B-22: Profiel van de buurtgroepen

Bron data: NIS: gegevens Volkstelling van 1.3.1991; Analyse: Debeer, Thomas, Vanneste, 1996



Kaart B-22 - Synthesepatroon van de Brusselse woning- en bewoningsstructuur op buurtniveau (1991)
Bron data : N.I.S., Volkstelling 1991; Analyse : Debeer, Thomas, Vanneste, 1996

5.3.2 GENT

De kaarten en analyses in het kader van deze studie met betrekking tot de huisvesting in de Gentse agglomeratie, hebben betrekking op 243 statistische sectoren of buurten die behoren tot 3 gemeenten, namelijk Gent zelf, Merelbeke en Sint-Martens-Latem.

Net zoals bij Brussel en Namur stelt zich ook hier het probleem van de kleine ruimtelijke entiteiten of beter, de geringe bewoning in sommige buurten. Het kleine aantal woningen levert gevaar op voor de statistische representativiteit van berekende waarden zoals percentages en zou het interpreteren van bepaalde ruimtelijke patronen kunnen bemoeilijken. Daarom werden, ook bij Gent, alle buurten met minder dan 30 woningen uit de analyses geweerd. Het gaat in totaal om 37 buurten (zie '*' op de referentiekaart G-0). Door de lege sectoren op de kaarten gaan de patronen misschien wel minder elegant ogen, maar anderzijds aan betrouwbaarheid winnen. Meteen is hiermee ook de privacy gediend.

De analysestructuur en -methodes zijn dezelfde als deze gehanteerd voor Brussel en Namur, met name een univariate analyse van enkele pertinente indicatoren (par. 5.3.2.1), gevolgd door een multivariate benadering die de hoofdstructuren van de globale huisvestingssituatie te Gent duidelijk moet stellen (par. 5.3.2.2).

Kaart G-0 (achteraan in de publicatie) vormt een goede leidraad voor de interpretatie van de opeenvolgende thematische kaarten door de aanduiding van de concrete zoneringen van het Gentse stadsgewest, de weergave van de statistische wijken (die in belangrijke mate met de deelgemeenten overeen stemmen) en de markering van de buurten met minder dan 30 woningen.

5.3.2.1 Univariate benadering: ruimtelijk patroon van enkele individuele indicatoren

Zoals voor Brussel en Namur, zal gepoogd worden om, via een aantal goed gekozen en relevante indicatoren, een antwoord te formuleren op enkele belangrijke vragen. In hoeverre is het Gentse stedelijke weefsel homogeen in termen van woningen en huisvesting? Beantwoordt de organisatie van de stedelijke woonruimte aan een bepaalde logica, processen, structuren? Welke zijn de buurten of zones waar het stedelijke woonbeleid bij voorkeur aandacht dient aan te schenken, in te grijpen of te stimuleren?

Hierbij zal dikwijls verwezen worden naar het onderscheid tussen stadskern, kernstad, stadsrand en agglomeratie. De referentiekaart G-0 op het einde van de publicatie kan helpen om deze zones, voor Gent, te situeren.

Tabel G-1 geeft de gemiddelde waarden van een aantal kenmerkende variabelen, berekend voor het geheel van de Gentse agglomeratie die als referentie kunnen gebruikt worden bij het lezen van de kaarten.

Tabel G-1: Gemiddelde waarde van woonkenmerken voor de Gentse agglomeratie

VARIABELE		Gentse agglomeratie
Aantal woningen		106 775
% woningen gebouwd vóór 1919	<i>Wv1919</i>	17.0
% woningen gebouwd tussen '19 en '45	<i>W1945</i>	15.5
% woningen gebouwd tussen '81 en '91	<i>W8191</i>	5.9
% woningen verbouwd tussen '81 en '91	<i>Vb8191</i>	6.6
% woningen verwarmd met steenkool	<i>Steenk</i>	7.6
% woningen verwarmd met aardgas	<i>Gas</i>	53.0
% verwarmd met elektriciteit	<i>Flek</i>	7.3
% woningen met centrale verwarming	<i>Cverw</i>	51.2
% woningen met groot comfort	<i>GrCom</i>	31.6
% woningen zonder klein comfort	<i>ZKCom</i>	17.3
% woningen met personenwagen	<i>Perswag</i>	66.8
% woningen kleiner dan 55m ²	<i>Klein</i>	26.8
% appartementen	<i>Appart</i>	32.5
% woningen bewoond door eigenaar	<i>Eig</i>	49.5

Bron data: Nationaal Instituut voor de Statistiek: gegevens van de Volkstelling 1.3.1991

* Ouderdom van de woningen

De ouderdom van het woningbestand varieert in belangrijke mate naargelang de groeigordels van de stad (stadsgewest) en weerspiegelt als het ware de geschiedenis van de stad. Ouderdom van het woningbestand is ook een belangrijke maat voor de attractieve of afstotende rol van het stedelijke milieu en bijgevolg één van de indicatoren waarmee rekening dient gehouden te worden bij afbakening van prioriteitszones voor het woonbeleid. Het komt er dan ook op aan om na te gaan of en waar zich concentratiezones aftekenen van woningen uit specifieke bouwperiodes en hoe het laatste decennium (81-91) de structuren heeft beïnvloed.

Net zoals bij Brussel, is ook bij Gent de golfbeweging vanuit het centrum naar de periferie waarneembaar doorheen de kaarten G-1 t.e.m. G-7 die de opeenvolgende bouwperiodes weergeven. Toch is dit patroon niet ongestoord. Zo vertoont niet alleen de kernstad van de stad Gent, dit is de historische kern alsook de hierbij aansluitende 19de eeuwse gordel, een concentratie van oude gebouwen (gebouwd vóór 1919- Kaart G-1). Ook de talrijke dorpskernen die in de loop van de tijd door de stedelijke expansie zijn opgeslorpt, komen nog tot uiting zoals Desteldonk en Mendonk in de havenzone, Munte en Melsen in het uiterste zuiden van Merelbeke, Deurle of delen van Drongen. Kaart G-2 die de woningen zonder gespecificeerde ouderdom weergeeft, maakt duidelijk dat ook hier onderschatting meespeelt en dat deze onderschatting vooral plaatsvindt in de kernstad (een element dat ook bij Brussel werd vastgesteld, zie par. 5.3.1).

De relatie met de aanwezigheid van talrijke huurders (Kaart G-18) is niet ver weg vermits huurders meestal minder goed op de hoogte zijn van de oorsprong en de historiek van het pand dat zij bewonen.

Wij worden ook geconfronteerd met een particulariteit wat de stad Gent betreft, namelijk de tweedeling tussen het noordelijk deel en het zuidelijke deel van de kernstad. Het noordelijk deel van de kernstad, meer bepaald het deel dat zich situeert ten noorden en ten noordoosten van de stadskern én aansluit bij de noordelijke havenzone, draagt van oudsher een meer industriële stempel terwijl het deel ten zuiden van de kernstad, overvloeiend in een zuidwestelijke sector van de stadsrand (richting Afsnee - Sint-Denijs-Westrem), een gegeerd residentieel gebied is onder andere door de aanwezigheid van de Leievallei.

Anderzijds zijn grote delen in het zuidwesten zeer lang onbebouwd gebleven onder andere door de drassige ondergrond. Dit laat zich zien bij de bouwperiodes. Daar waar, na WO II, de noordelijke stadskern nauwelijks bouwactiviteit heeft aangetrokken (Kaart G-4, G-5, G-6, G-7) is dit zeker niet het geval voor de zuid-zuidwestelijke sector die mee aantrekkelijk blijft naast de perifere gemeenten. De recente woningbouw op korte afstand van het stadscentrum maakt van deze buurten een soort anomalie binnen de concentrische structuur van ouderdomsringen van centrum naar periferie. Slechts recent (periode 1981-1991 - Kaart G-7) zien wij een verzwakking van de bouwactiviteit in quasi de gehele kernstad en een versterking van de volledige maar dan toch vooral de zuidelijke en westelijke stadsrand.

Wat het aantal verbouwingen (Kaart G-8) betreft, wordt het verwachtingspatroon als zouden verbouwingen vooral voorkomen in gebieden met oude bebouwing, slechts gedeeltelijk ingelost. De overeenkomst is het opvallendst in de oude landelijke kernen waar een combinatie van oude en recente bewoning voorkomt. Het is duidelijk dat de renovatie en transformatie van oude woningen hier als een alternatief voor nieuwbouw wordt gehanteerd, mede ingegeven door de gewijzigde mentaliteit ten opzichte van oude woningen. Delen van Merelbeke (b.v. Munte), van Sint-Martens-Latem (b.v. Deurle) en het noordelijk deel van Drongen, getuigen hiervan. Ook in de kernstad is de tendens aanwezig maar niet systematisch. Dit is veelbetekenend vermits het gemeengoed is dat de meeste grotere steden te kampen hebben met verkrotte kernbuurten.

* Comfort van de woningen

De kaart in verband met de spreiding van afwezigheid van klein comfort (Kaart G-9) levert een contrasterend beeld op voor het oostelijke en het westelijke deel van de agglomeratie. Of beter, in het oostelijke deel van de stad manifesteert zich als het ware een noord-zuid-as met percentages voor woningen zonder klein comfort die heel wat hoger liggen dan het Gentse gemiddelde van 17%. Er is een duidelijk parallelisme met de aanwezigheid van oude woningen (ref. Kaart G-1 en G-3).

Het feit dat deze oostelijke noord-zuid-as als een gebied is met een meer economische roeping dan het westelijke deel van de agglomeratie vormt allicht één van de verklarende elementen. Het gaat hier immers om

een aaneenrijging van (i) buurten in het havengebied (N), (ii) de kernstad met zijn mozaïek van functies (zie par. 5.1) maar ook met de zogenaamde 19de eeuwse gordel die sterk door oude arbeidershuisvesting wordt gekenmerkt (centraal) en (iii) de deelgemeenten Zwijnaarde en Merelbeke die respectievelijk een industriële ontwikkeling hebben gekend en een belangrijk spoorwegknooppunt voor goederenverkeer vertegenwoordigen (Z). Wij zien ook dat de meest oostelijke delen van Oostakker, Sint-Amandsberg en Gentbrugge, die geen dergelijke industriële ontwikkeling kenden en later volop in de suburbane ontwikkeling werden opgenomen, aan de relatief hoge percentages voor afwezigheid van basiscomfort ontsnappen. In het westelijke deel beperken de hoge percentages zich tot een aantal verspreide (oorspronkelijk) landelijke kernen.

De kaart met de spreiding van de woningen met groot comfort (Kaart G-10) vormt voor een belangrijk deel het spiegelbeeld van Kaart G-9. Het is duidelijk dat de hoge percentage voor groot comfort -het gemiddelde bedraagt 32%- zich vooral in de rand situëren; de kernstad wordt nu gekenmerkt door lage waarden, al dient de gunstige positie van de zuid-zuidwestelijke sector die vroeger reeds werd aangehaald, hier opnieuw onderstreept te worden.

De overeenkomst met de spreiding van woningen uit recentere bouwperiodes, vooral 1971-1980 (Kaart G-6) en 1981-1991 (Kaart G-7), is aanwezig. Er mag beslist een belangrijk oorzakelijk verband tussen beide aangenomen worden.

Het parallellisme van groot comfort en nieuwe woningen met de spreiding van het (hoog) gemiddeld inkomen (Kaart G-11) is niet ver weg evenmin als de overeenkomst met woningen die verwarmd worden met elektriciteit (zie verder, Kaart G-14).

Toch moet opgemerkt worden dat bepaalde (deel)gemeenten zoals Drongen en Merelbeke een sterk gemengde comfortstructuur vertonen, waarbij bepaalde buurten tegelijk relatief hoge waarden vertonen voor afwezigheid van klein comfort én hoog scoren voor aanwezigheid van groot comfort, wat een vermenging betekent van een slechte en een goede comfortsituatie. Dit is grotendeels het gevolg van een vervlechting van oude bewoning, daterend van vóór de grote suburbanisatiebeweging en vaak bewoond door autochtonen enerzijds en nieuwe, comfortabele woningen van de allochtonen anderzijds.

Andere buurten hebben dan weer een eenduidig profiel (oud of recent, slecht of goed uitgerust). Een slechte comfortsituatie beantwoordt meestal aan de oude woonkernen. Buurten met recente verkavelingen kennen meestal een goede comfortsituatie, zeker indien het voorheen ging om een landelijke omgeving met beperkte bewoning.

Het element van structuurvermenging laat zich ook voelen bij de patronen voor verwarming. Kaart G-12 toont de spreiding van de woningen die verwarmd worden met steenkool. Ondanks een gemiddeld van "maar" 7,6%, komen heel wat buurten uit bij waarden van (ver) boven de 10%. Het valt op dat de situatie gunstig is in de stadskern en de buurten daarrond maar dat de hoge cijfers zich vooral situeren in het noordelijke en oostelijke deel van de kernstad (tot in de deelgemeente Ledeberg die bijna volledig deel uitmaakt van de kernstad - ref. Kaart G-0). Het betreft hier in belangrijke mate buurten binnen de 19de eeuwse gordel. Een aantal van deze buurten zijn trouwens sinds 1990 erkend als Woonnoodgebied door de Vlaamse Executieve.

De centrale "steenkool-kern" heeft uitlopers naar het noorden, zowel als naar het zuiden. In het noorden vinden wij de hoge percentages in het havengebied (inclusief beide zijden van het Zeekanaal Gent-Terneuzen) en in de eraan grenzende buurten van Mariakerke en Oostakker. Naar het zuiden komt opnieuw de gemeente Merelbeke naar voren, inclusief enkele buurten van Zwijnaarde die hierbij aanleunen. Wij zouden hier kunnen spreken van de tol van de oude industriële (arbeiders)huisvesting, ware het niet dat de hoge waarden in verspreide buurten van Drongen, Afsnee, Deurle en Merelbeke er opnieuw op wijzen dat ook het oude landelijke gebied nog problemen kent wat verwarmingscomfort betreft.

De voornaamste moderne alternatieven voor steenkool zijn stookolie, aardgas en elektriciteit. Het gebruik van aardgas is natuurlijk afhankelijk van de aanwezigheid van aansluitingsmogelijkheden op het net dat op zijn beurt niet algemeen verspreid is in het landelijke gebied (want onrendabel indien te weinig aansluitingen per afstandseenheid). Het gebruik van stookolie is dan weer moeilijker in dicht bebouwd, stedelijk gebied

omdat het verre van evident is dat men over de nodige ruimte en toegankelijkheid beschikt in een doorsnee stadswoning, voor de plaatsing van een opslagtank van voldoende capaciteit. Elektriciteit tenslotte is niet zo geliefd omwille van de hoge kostprijs en zal dan ook vooral door de meer kapitaalkrachtige bouwheer worden aangewend (tenzij de structuur van de woning geen andere oplossing toelaat). Deze elementen zijn terug te vinden in de spreiding van de woningen verwarmd met gas (Kaart G-13) enerzijds en elektriciteit (Kaart G-14) anderzijds.

Uit Kaart G-13 blijkt inderdaad dat, voor een stedelijke omgeving, aardgas dé energiebron is die modern comfort (in tegenstelling tot steenkool), installatiemogelijkheid (soms in tegenstelling tot stookolie) en een gunstige prijs (in tegenstelling tot elektriciteit) verenigt. Er wordt hier dan ook massaal gebruik gemaakt van aardgas met waarden per buurt die ver het gemiddelde van 53 % overschrijden.

Dat elektriciteit een verwarmingsmodus is die zich vooral richt tot de gegoede burger, blijkt uit de randstedelijke spreiding ervan en het ruimtelijk parallelisme met hoog gemiddeld inkomen.

Detailbeschouwingen, meer bepaald dat ook in de betere gemeenten buurten aanwezig zijn die een minder gunstige woonsituatie vertonen (ref. buurten met oude woningen, afwezigheid van klein comfort, verwarming met steenkool) zijn niet in staat om de logica te ontcrachten dat de rand van de agglomeratie, overvloeiend in de banlieue, gekenmerkt wordt door een globaal gunstigere woonsituatie.

Door het groot aantal nieuwe woningen is het uitrustingsniveau goed vermits men er mag van uitgaan dat geopteerd werd om deze woningen onmiddellijk aan de geldende woonnormen te laten beantwoorden. Bovendien zijn de bouwheren ook in staat om het prijskaartje te betalen dat hieraan vasthangt. In dat verband is het patroon van het gemiddeld inkomen (Kaart G-11) zeer verhelderend en toont het directe verband. Het is algemeen gekend dat bij het suburbanisatieproces vooral gezinnen betrokken zijn uit de midden- en hogere klasse met een behoorlijk en vaak dubbel inkomen wat hun financiële mogelijkheden verklaart. Diegenen die zich, door hun geringe financiële draagkracht, de 'luxe' van de suburbanisatie niet kunnen veroorloven, zijn vaak aangewezen op de goedkopere, centraal gelegen segmenten van de stedelijke woningmarkt.

Met bepaalde uitspraken hierboven hebben wij misschien de indruk gewekt dat het wonen in een suburbane omgeving door iedereen als het na te streven ideaal wordt beschouwd en dat de kernstad alleen nog bevolkt wordt door marginale groepen. Dit is vanzelfsprekend veel te sterk veralgemenend.

Bepaalde bevolkingsgroepen kiezen bewust om in de kernstad te (blijven) wonen, zonder dat dit met beperkte financiële middelen te maken heeft. Zij worden aangetrokken door een aantal typisch kernstedelijke elementen zoals de nabijheid van winkels, diensten, eetgelegenheden, een ruim cultureel aanbod, historisch waardevolle buurten en woningen enz. die zich vaak op loopafstand bevinden. Deze groepen kiezen echter, op hun beurt, vooral voor de aangename delen van de stad die ook vroeger een behoorlijke status uitstraalden via statige heren- of burgershuizen. Buurten met een monotoon of industrieel getekend stedelijk landschap trekken deze groep niet aan.

De spreiding van de woningen met centrale verwarming (Kaart G-15) brengt dit goed tot uiting.

Naast de hoge waarden -het gemiddelde bedraagt 51%- in de rand komt opnieuw ook een deel van de kernstad naar voren, met name het centrum waar reeds heel wat inspanningen zijn gedaan in het kader van de stadsvernieuwing en waar zich de (nu afgeschafte) Herwaarderingsgebieden bevonden alsook de herhaaldelijk vermelde zuid-zuidwestelijke sector.

De noordelijke en oostelijke gordel zijn afwezig in het patroon van de centrale verwarming wat opnieuw wijst op de slechtere comfortsituatie.

Wij hadden het reeds over de nabijheid van functies als één van de voornaamste voordelen van het kernstedelijk wonen. Dit betekent een bereikbaarheid op loopafstand of via het openbaar vervoer dat, zowel kwalitatief als kwantitatief beter uitgebouwd is in de kernstad dan in de stedelijke periferie, want rendabeler. Een groep mensen laten dan ook bewust de aanschaf van een wagen achterwege. Niettemin is er ook de (belangrijke) groep stadsbewoners die het financieel niet zo breed hebben (waarover vroeger ook reeds sprake) en die zich geen wagen kunnen permitteren. Daaronder vallen talrijke bejaarden. De som van beide verklaart de relatief lage waarden voor autobezit (Kaart G-16) in de centrumbuurten. Dit wil niet zeggen dat

het wagenbezit in de steden gering is -het gebrek aan garages en parkeerruimte voor bewoners is een steeds prangender kernstedelijk probleem- maar wel dat de percentages voor gezinnen met wagen er toch gevoelig lager liggen dan in de rand. Het gemiddelde bedraagt 67%.

*** Grootte, type en bewonerstitel van de woningen**

De hierna volgende bespreking heeft betrekking op de spreiding van huurders (Kaart G-17), de spreiding van appartementen en studio's (Kaart G-18) en de spreiding van kleine woningen, dit wil zeggen woningen met een oppervlakte van minder dan 55 m² (Kaart G-19). Al deze kaarten benadrukken de kernstedelijkheid door de hoge waarden in de kernstad en een afname van het fenomeen naar de periferie toe.

Er is natuurlijk een belangrijk oorzakelijk verband tussen deze indicatoren. Doordat appartementen en studio's vaak kleiner zijn dan een individuele woning drijven zij het percentage voor kleine woningen op. Precies omdat appartementen en studio relatief klein en daarom ook niet zo duur zijn, vormen zij het uitverkoren woningtype voor starters (alleenwonende of samenwonende jongeren, pas gehuwden) of voor mensen die alleen komen te staan (gescheiden personen of in weduwstaat). Doordat deze personen vaak verwachten dat hun situatie nog zal veranderen (b.v. gezinsuitbreiding) of over onvoldoende financiële middelen beschikken voor eigendomsverwerving, verkiezen zij vaak te huren.

Stellen dat alle kleine woningen appartementen zijn gaat natuurlijk niet op, evenmin als zouden alle huurders appartementsbewoners zijn of alle appartementsbewoners huren.

Het is duidelijk dat bijvoorbeeld in Zwijnaarde nogal wat gehuurd wordt zonder dat dit overeenstemt met appartementen. Wij vinden ook heel wat kleine woningen zonder dat het om appartementen gaat.

Elders vinden we dan weer grote aantallen appartementen zonder dat het kleine woningen betreft. In bepaalde buurten zijn vooral luxe-appartementen opgetrokken die, in oppervlakte, de kleine individuele woning (vaak arbeiderswoningen) overtreffen.

Hieruit blijken de talrijke nuanceringen die mogelijk zijn. Feit blijft dat kleine woningen en/of appartementen en studio's de stedelijke woningmarkt een eigen profiel geven en dus een bijzonder segment vertegenwoordigen van de woningmarkt die men buiten de kernsteden in veel geringere mate aantreft.

Bij de spreiding van grote woningen (woningen van 125 m² en meer - Kaart G-20), kunnen wij spreken van een structuur die wordt gedomineerd door de stedelijke rand, een structuur die zich verder doorzet over de rand van de agglomeratie in de banlieue. Dit is trouwens ook zo voor de spreiding van de eigenaars (tegengestelde of spiegelbeeld van het huurderspatroon - Kaart G-17). Deze elementen vervolledigen het beeld van de suburbane zone. Wij stelden reeds een dominantie vast van recente woningen met groot comfort (vaak zelfs verwarmd via elektriciteit) en nu wordt daar de grote oppervlakte aan toegevoegd alsook het feit van bewoning door de eigenaar.

5.3.2.2 Multivariate benadering

Zoals eerder bij de multivariate analyse van de huisvestingsstructuur te Brussel, worden ook voor Gent de twee eerder gebruikte technieken (factoranalyse en clusteranalyse) gecombineerd.

De multivariate benadering heeft ook hier tot doel om meerdere indicatoren met een gelijkaardig spreidingspatroon samen te brengen in factoren of dimensies. Een factor bundelt dan ook vaak indicatoren waartussen verbanden bestaan. Deze verbanden kunnen trouwens reeds gedeeltelijk afgeleid worden uit de paarsgewijze correlaties. Tabel G-2 geeft de correlaties tussen de belangrijkste bestudeerde variabelen. Men kan ook een groot parallelisme vaststellen met de correlaties tussen dezelfde indicatoren maar dan berekend voor Brussel (ref. Tabel B-2).

Tabel G-2: Correlaties tussen de belangrijkste bestudeerde huisvestingsvariabelen voor Gent

	Wv1919	W1945	W8191	Vb8191	Steenk	Gas	Flek	Cverw	GrCom	ZKCom	Perswag	Appart
W1945	ns	-										
W8191	-0.310	-0.373	-									
Vb8191	0.483	0.305	-0.168	-								
Steenk	0.272	0.243	ns	0.347	-							
Gas	0.179	0.188	-0.240	ns	-0.331	-						
Elek	-0.291	-0.285	0.466	ns	ns	-0.594	-					
Cverw	-0.438	-0.428	0.430	-0.391	-0.576	-0.361	0.478	-				
GrCom	-0.483	0.378	0.571	-0.266	-0.395	-0.554	0.394	0.868	-			
ZKCom	0.603	0.427	-0.371	0.382	0.588	0.222	-0.306	-0.772	-0.725	-		
Perswag	-0.397	0.211	0.537	ns	ns	-0.695	0.501	0.478	0.803	-0.522	-	
Appart	ns	ns	-0.356	-0.289	-0.467	0.541	-0.375	ns	-0.281	ns	-0.671	-
Eig	0.232	ns	0.458	ns	0.209	-0.678	0.486	0.244	0.596	-0.219	0.831	-0.790

ns: niet significant, met 5%-drempel: aantal waarnemingen: 243 statistische sectoren; vet: $r > |0.6|$

Bron data: Nationaal Instituut voor de Statistiek: gegevens van de Volkstelling 1.3.1991

Uit de factoranalyse kunnen vier dimensies (Tabel G-3) afgeleid worden.

Tabel G-3: Factorladingen ontstaan uit de principale-componentenanalyse van de karakteristieken van het Gentse woningbestand

	FACTOR 1	FACTOR 2	FACTOR 3	FACTOR 4
Wv1919		0.290	0.848	
W1945		0.308		0.862
W8191	0.445			-0.505
Vb8191			0.755	
Steenk	0.319	0.828		
Gas	-0.780			
Elek	0.548			-0.523
Cverw		-0.837		-0.271
GrCom	0.600	-0.708		
ZKCom		0.777	0.364	
Perswag	0.893	-0.325		
Appart	-0.864	-0.298		
Eig	0.924	-0.049		
Opp. < 55m ²	-0.862	0.299		
(1)	43.00	22.85	7.45	6.56

(1): % informatie voor elke factor, (enkel ladingen > |0.250|)

Bron data: Nationaal Instituut voor de Statistiek: gegevens van de Volkstelling 1.3.1991

Dimensie 1 (Factor 1) wordt gedomineerd enerzijds door een oververtegenwoordiging van eigenaars, wagenbezit en groot comfort, alsook verwarming met elektriciteit, anderzijds door een ondervertegenwoordiging van appartementen, kleine woningen (minder dan 55 m²) en verwarming met gas. Men kan stellen dat het om een uitgesproken gunstige woonsituatie gaat.

Dimensie 2 (Factor 2) wordt vooral gekenmerkt door de dominantie van woningen zonder klein comfort en verwarmd met steenkool; centrale verwarming en groot comfort zijn sterk ondervertegenwoordigd in vergelijking met het Gentse gemiddelde. Men kan stellen dat het om een ongunstige woonsituatie gaat

Dimensie 3 (Factor 3) wordt vooral gekenmerkt door de talrijke aanwezigheid van oude woningen (gebouwd vóór 1919), gecombineerd met talrijke transformaties. Soms gaat dit gepaard met de afwezigheid van klein comfort. Het gaat om een enigszins ongunstige situatie maar met tekenen van verbetering.

Dimensie 4 (Factor 4) tenslotte kent een meer dan gemiddeld voorkomen van woningen uit het Interbellum, gepaard met een relatieve schaarste aan recente woningen en woningen verwarmd met elektriciteit. Het betreft een gunstige situatie maar met een potentieel tot verslechtering.

De doelstellingen van deze geografische benadering indachtig, wensen wij niet alleen de voornaamste dimensies van de Gentse woningvoorraad te evalueren maar ook en vooral de ruimtelijke structuur ervan.

Een rechtstreeks in kaart brengen van de 4 dimensies is mogelijk in even zoveel kaarten. Er werd echter geopteerd om de dimensies in een clusteranalyse onder te brengen zodat de resultaten samengebracht worden in één kaart. Op die manier werden 6 buurtengroepen onderscheiden. De verhouding tussen de dimensies en de groepen ziet er schematisch als volgt uit:

	groep 1	groep 2	groep 3	groep 4	groep 5	groep 6
dimensie 1	- -	- -		+	+	+
dimensie 2		+		- -	+	
dimensie 3	+	-				-
dimensie 4		-	+	+		- -
(+) : (duidelijk) van toepassing (-) : (duidelijk) niet van toepassing						

+: T tussen 0.5 en 1.0; ++: $T \geq 1.0$; -: T tussen -0.5 en -1.0; --: $T \leq -1.0$

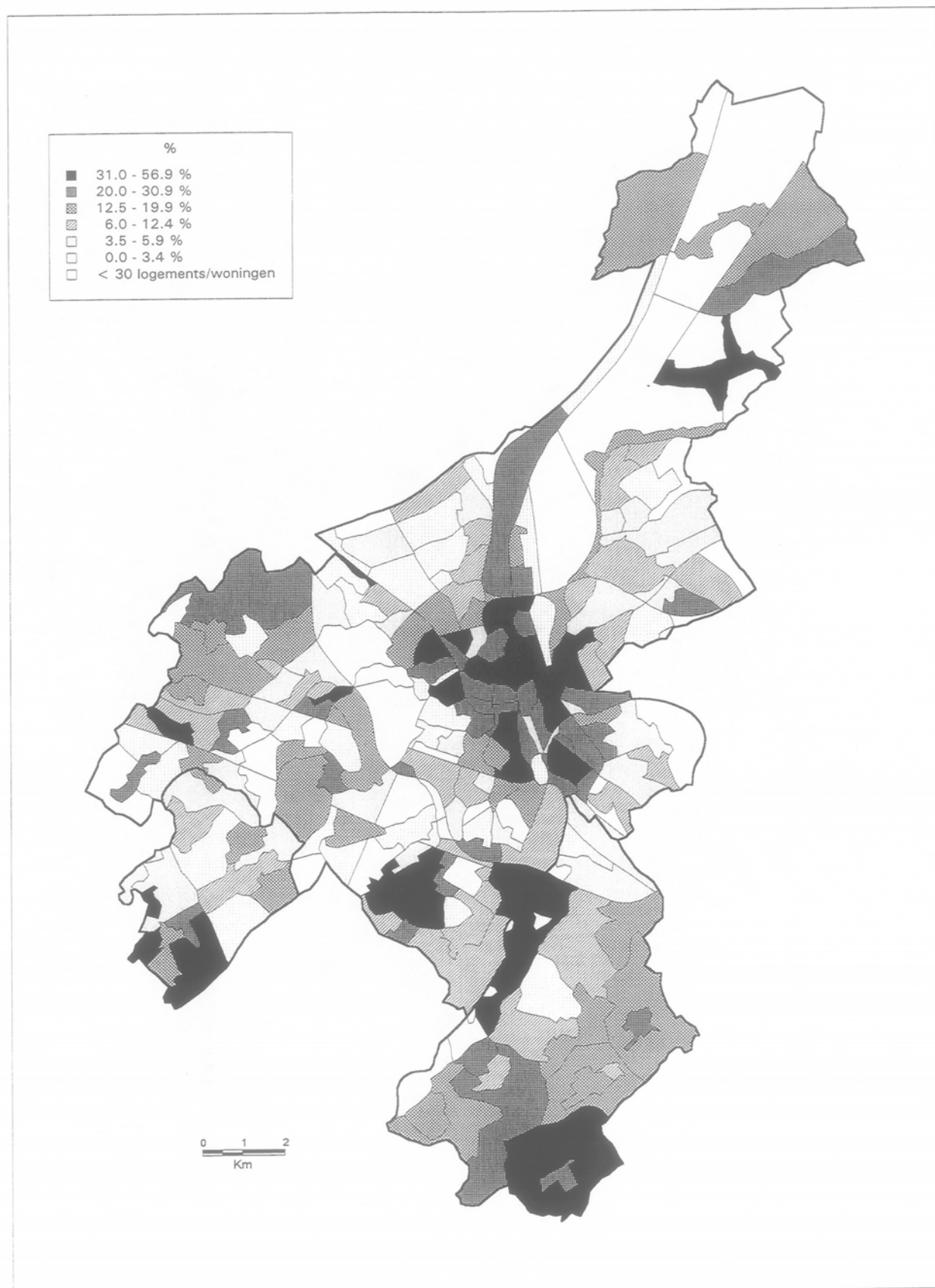
Kaart G-21 geeft uitdrukking aan het ruimtelijke synthesespatroon via 6 groepen waarvan er duidelijk 3 een kernstedelijk en 3 een meer randstedelijke situering vertonen.

Hierbij komt een duidelijke relatie tussen profiel en spreiding naar voren. De buurten die behoren tot de groepen 1, 2 en 3 met een minder gunstige woonsituatie (geen '+' voor dimensie 1) vertonen een sterke concentratietendens in en dicht bij de kernstad. Zij vormen als het ware ringen rond en op relatief korte afstand van de stadskern. De ruimtelijke structuur vertoont uitlopers naar het noorden en het zuiden zodat hier opnieuw gestalte gegeven wordt aan de 'as' in het oostelijke deel van de agglomeratie, gaande van het havengebied tot Merelbeke die bij de afzonderlijke indicatoren ook was opgemerkt. Groep 2 dient zich zonder enige twijfel aan voor prioritaire aanpak (want '+' voor dimensie 2!).

De meest gunstige profielen ('+' voor dimensie 1) situeren zich voornamelijk aan de rand van de agglomeratie en de banlieue. Groep 6 verkeert daarbij duidelijk in de beste woonsituatie. Het is ook opvallend hoe groep 4 die bijvoorbeeld goed vertegenwoordigd is in Sint-Martens-Latem alsook in Drongen, Afsnee, Sint-Denijs-Westrem doordringt tot in de kernstad van Gent langs de zuid- zuidwestelijke zijde. Ook dit element werd reeds bij de patronen van de individuele indicatoren aangetipt.

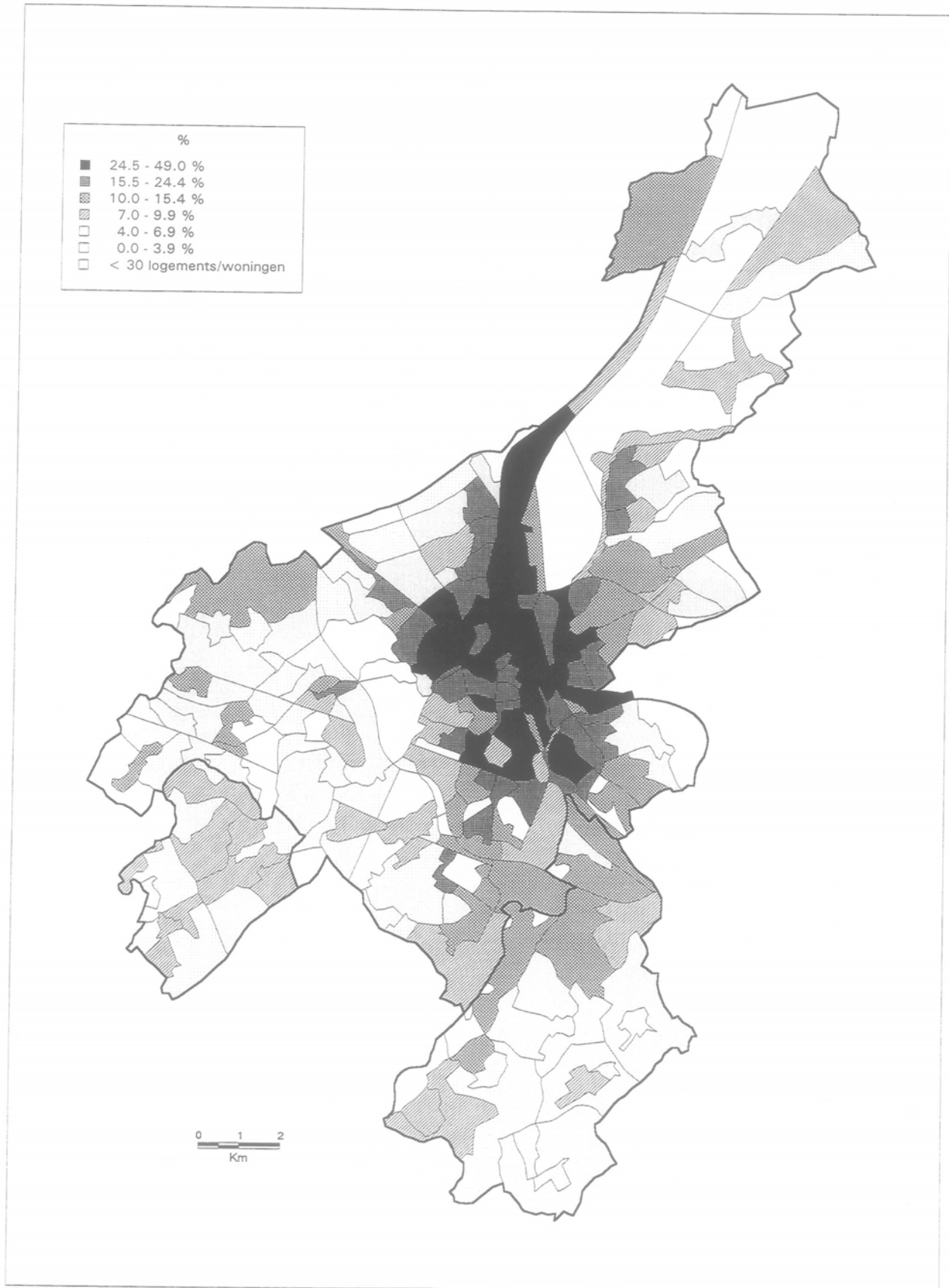
Tenslotte toont groep 5 hoe, binnen onze maatschappij van differentiatie en zelfs segregatie, ook gemengde structuren mogelijk blijven vermits groep 5 staat voor een opmerkelijke vermenging van een goede en slechte woonsituatie. In dergelijke gevallen dient erover gewaakt te worden dat het verbeteren van de slechte segmenten van de woningmarkt, een gezonde sociale integratie van verschillende bevolkingsgroepen niet op de helling zet.

De exemplarische studie met betrekking tot de woonsituatie van de buurten in de Gentse agglomeratie toont aan dat onze grootsteden (nog steeds) beantwoorden aan een complexe structuur van morfologische en sociaal-economische modellering. De verstrengeling van concentrische en sectorale structuren is ontegensprekelijk aanwezig: enerzijds is er een duidelijk, concentrisch onderscheid tussen de kernstad en de rand van de agglomeratie maar anderzijds tekenen zich sectoren af met een verschillend sociaal niveau (ref. inkomen) en dito woningstructuur. In Gent uit zich dat in een belangrijk contrast tussen het noorden en oosten (haven, de industrie en de grote infrastructuur-elementen) versus zuid- zuidwesten van de kernstad, met een zekere continuïteit van de sociale status van centrum naar periferie. In noordwestelijke richting (naar Wondelgem en Mariakerke toe) alsook in noordoostelijke richting (Oostakker) wordt een eerder ongunstige structuur in de kernstad omgebogen in een gunstiger structuur naar de agglomeratierand toe. De zuidwestelijke sector toont echter de mogelijkheid aan dat een residentieel gebied van een bepaald sociaal-economisch niveau, doorheen de tijd staduitwaarts groeit (in dit geval, steeds verder naar het zuiden, richting Leievallei) zonder dat de status noemenswaardig wijzigt en dit over de gemeentegrenzen heen.



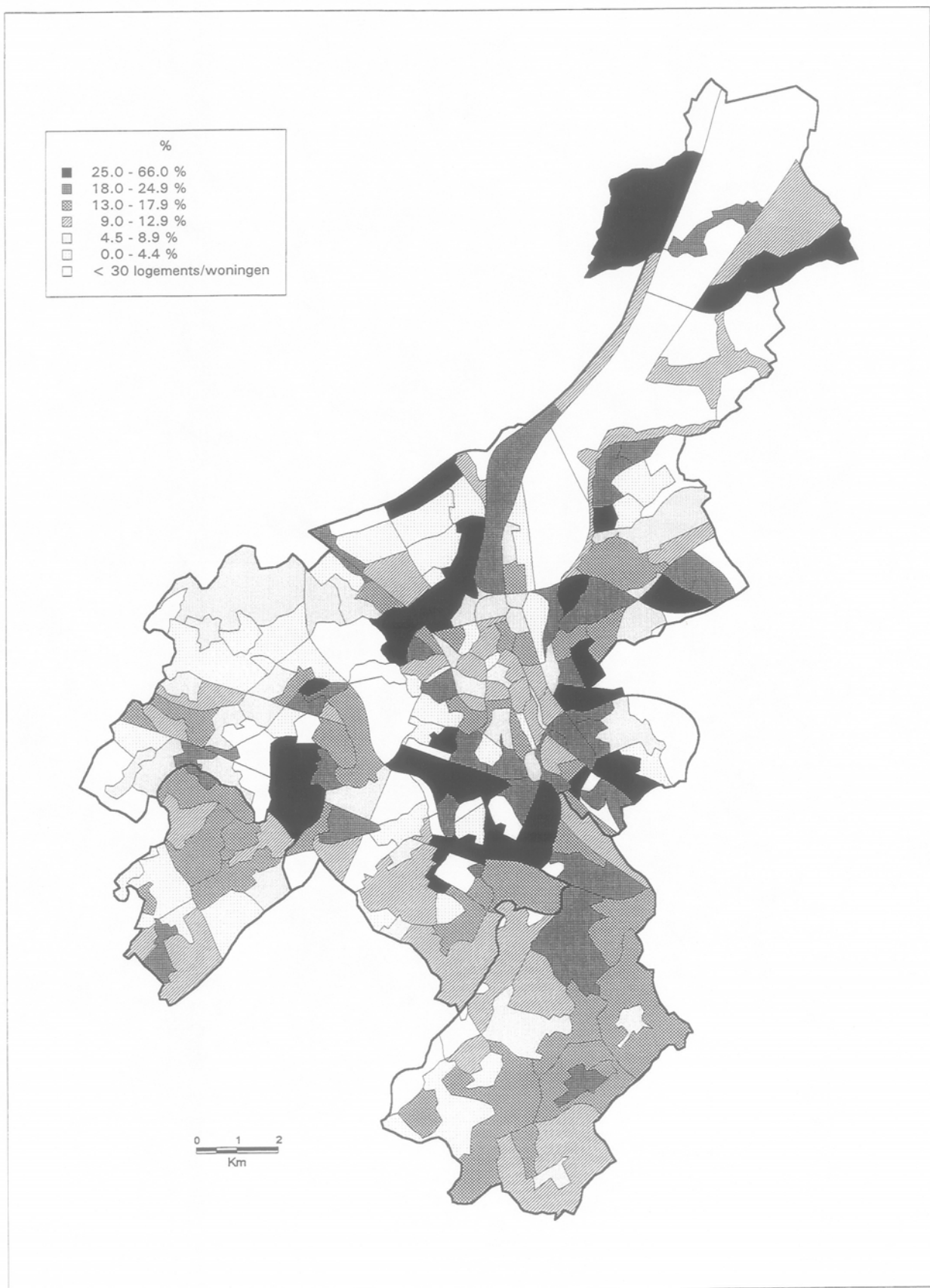
Kaart G-1 - Woningen gebouwd vóór 1919 (Gent, 1991)

Bron data : N.I.S., Volkstelling 1991; Analyse : Debeer, Thomas, Vanneste, 1996



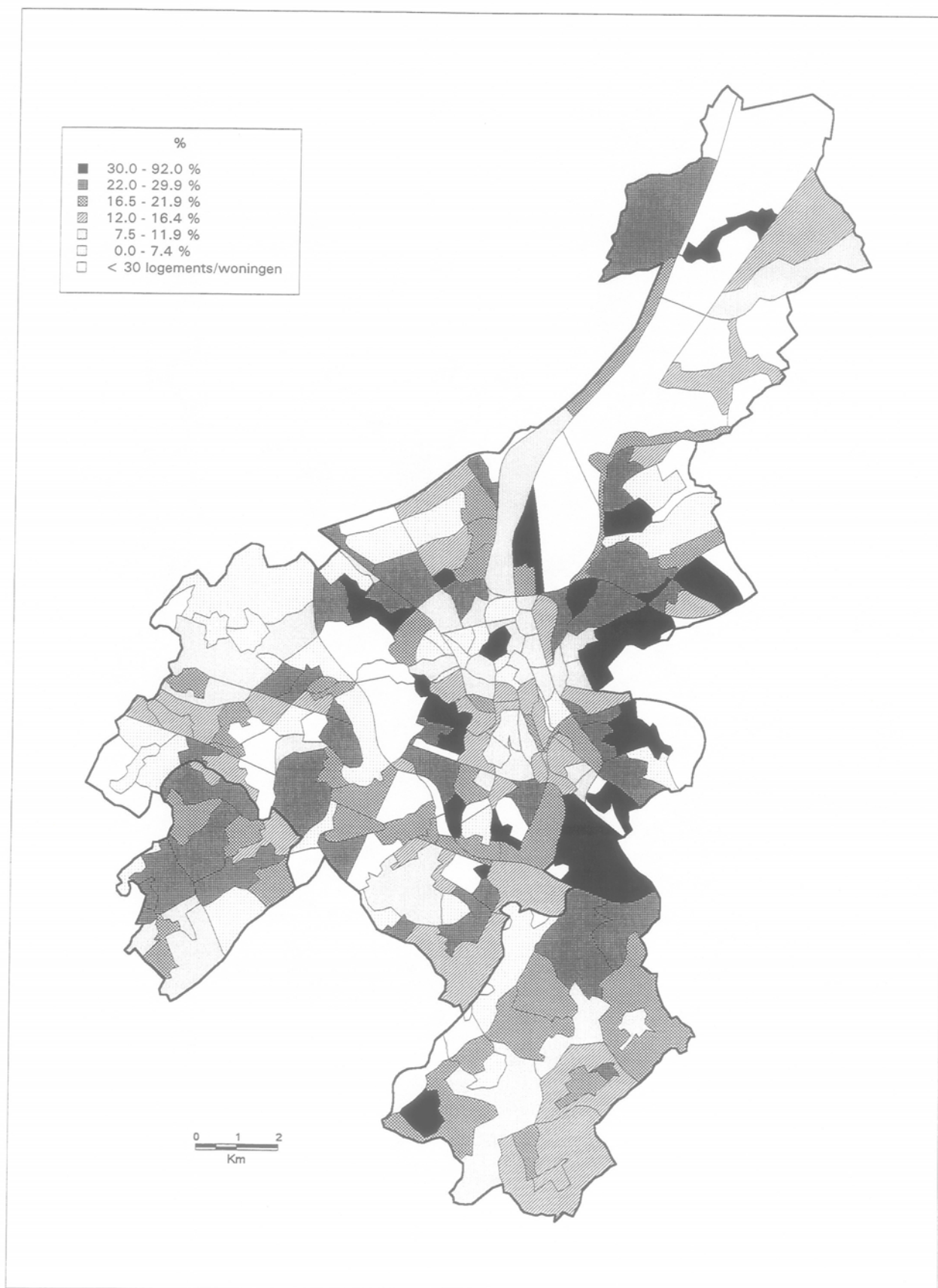
Kaart G-2 - Woningen waarvan de ouderdom niet werd vermeld (Gent, 1991)

Bron data : N.I.S., Volkstelling 1991; Analyse : Debeer, Thomas, Vanneste, 1996



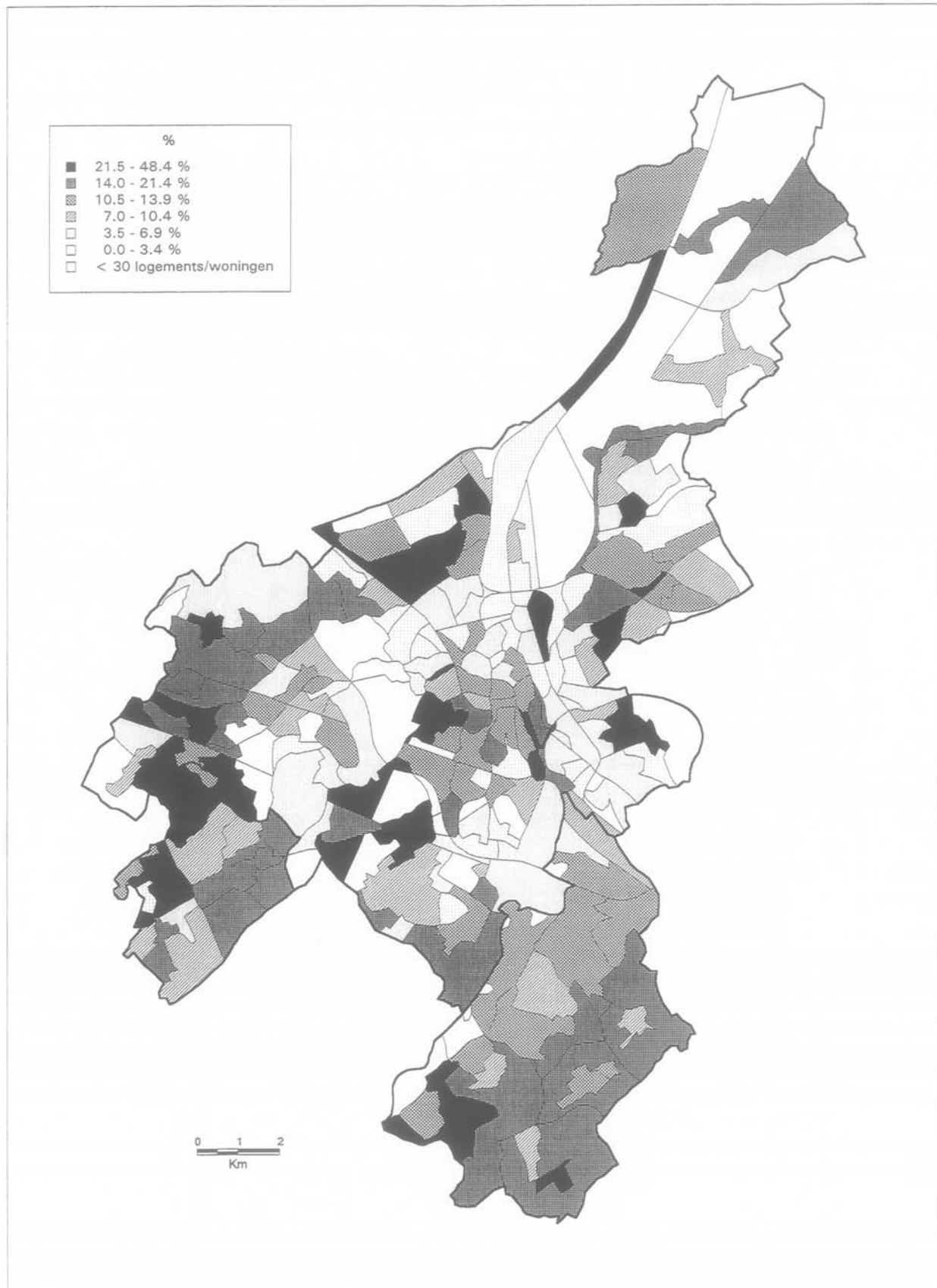
Kaart G-3 - Woningen gebouwd tussen 1919 en 1945 (Gent, 1991)

Bron data : N.I.S., Volkstelling 1991; Analyse : Debeer, Thomas, Vanneste, 1996



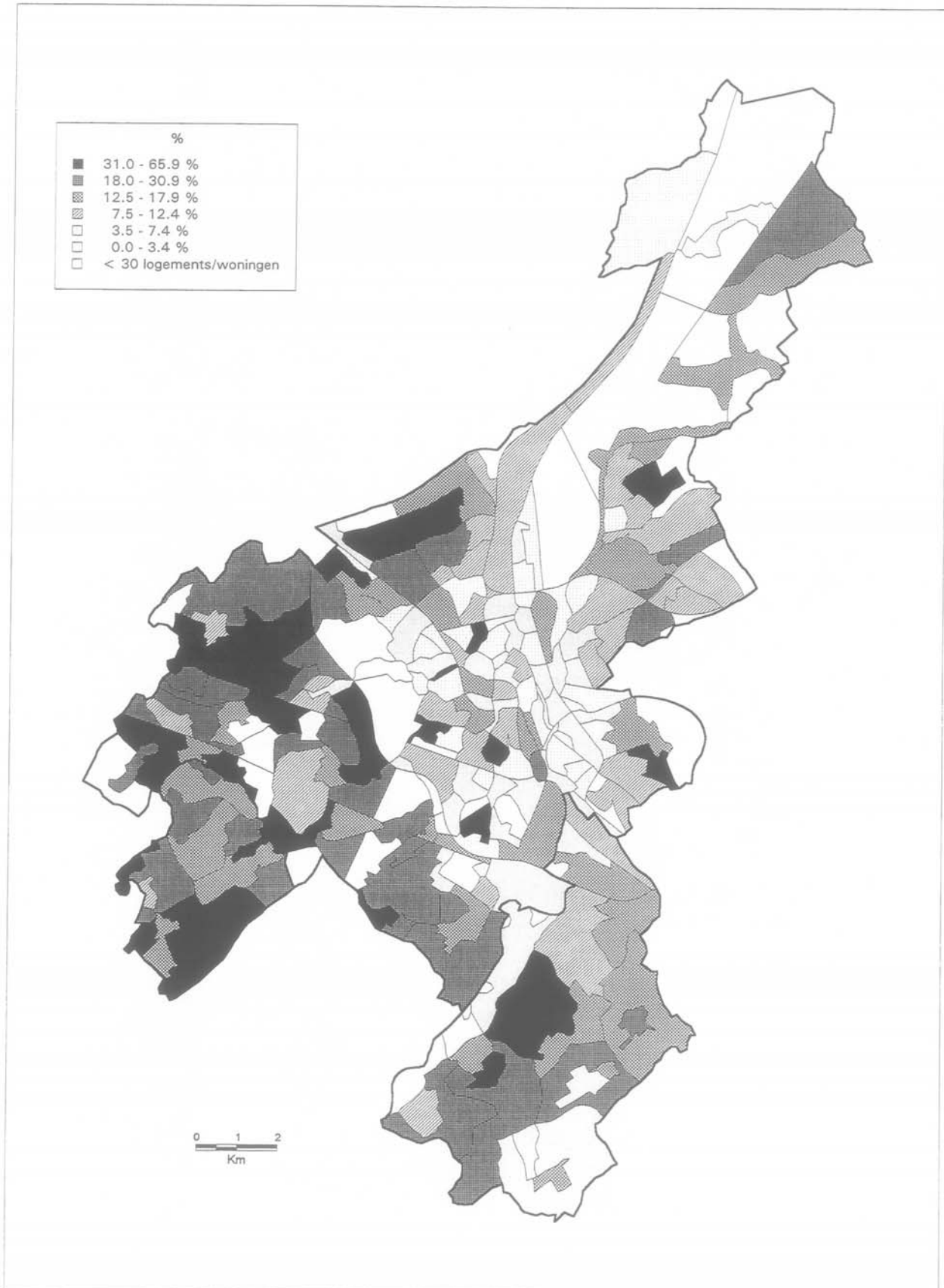
Kaart G-4 - Woningen gebouwd tussen 1946 en 1961 (Gent, 1991)

Bron data : N.I.S., Volkstelling 1991; Analyse : Debeer, Thomas, Vanneste, 1996



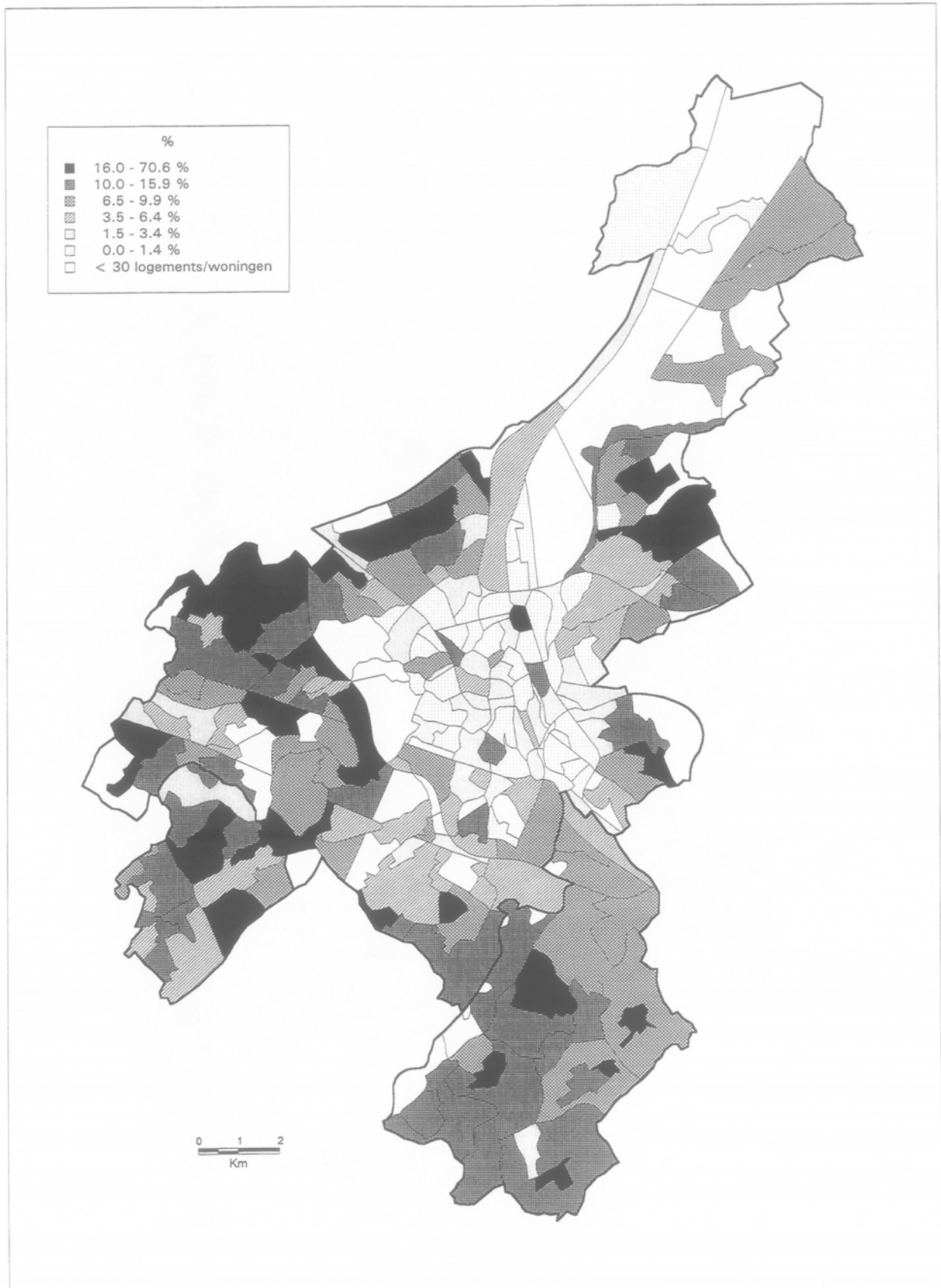
Kaart G-5 - Woningen gebouwd tussen 1962 en 1970 (Gent, 1991)

Bron data : N.I.S., Volkstelling 1991; Analyse : Debeer, Thomas, Vanneste, 1996



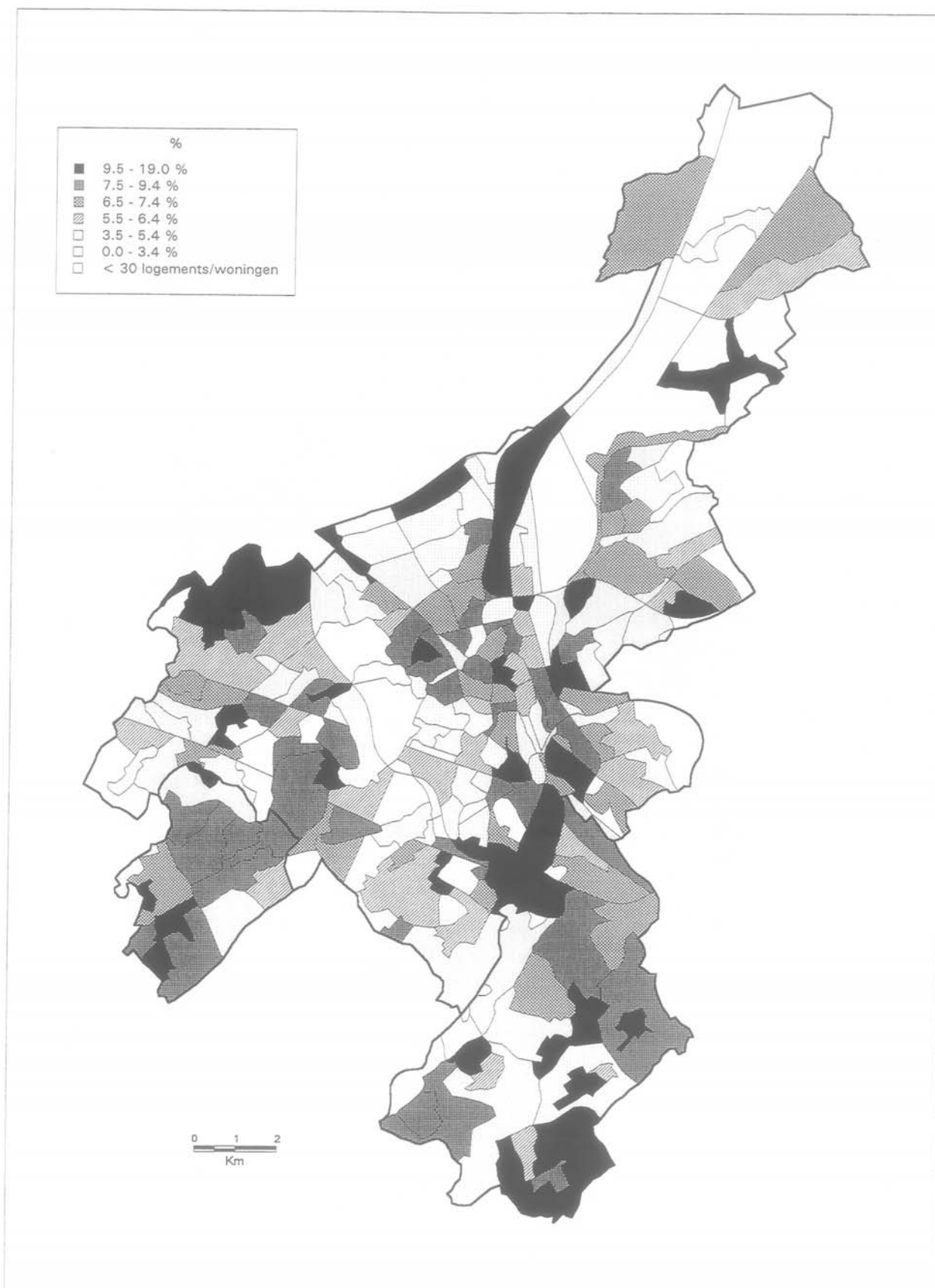
Kaart G-6 - Woningen gebouwd tussen 1971 en 1980 (Gent, 1991)

Bron data : N.I.S., Volkstelling 1991; Analyse : Debeer, Thomas, Vanneste, 1996



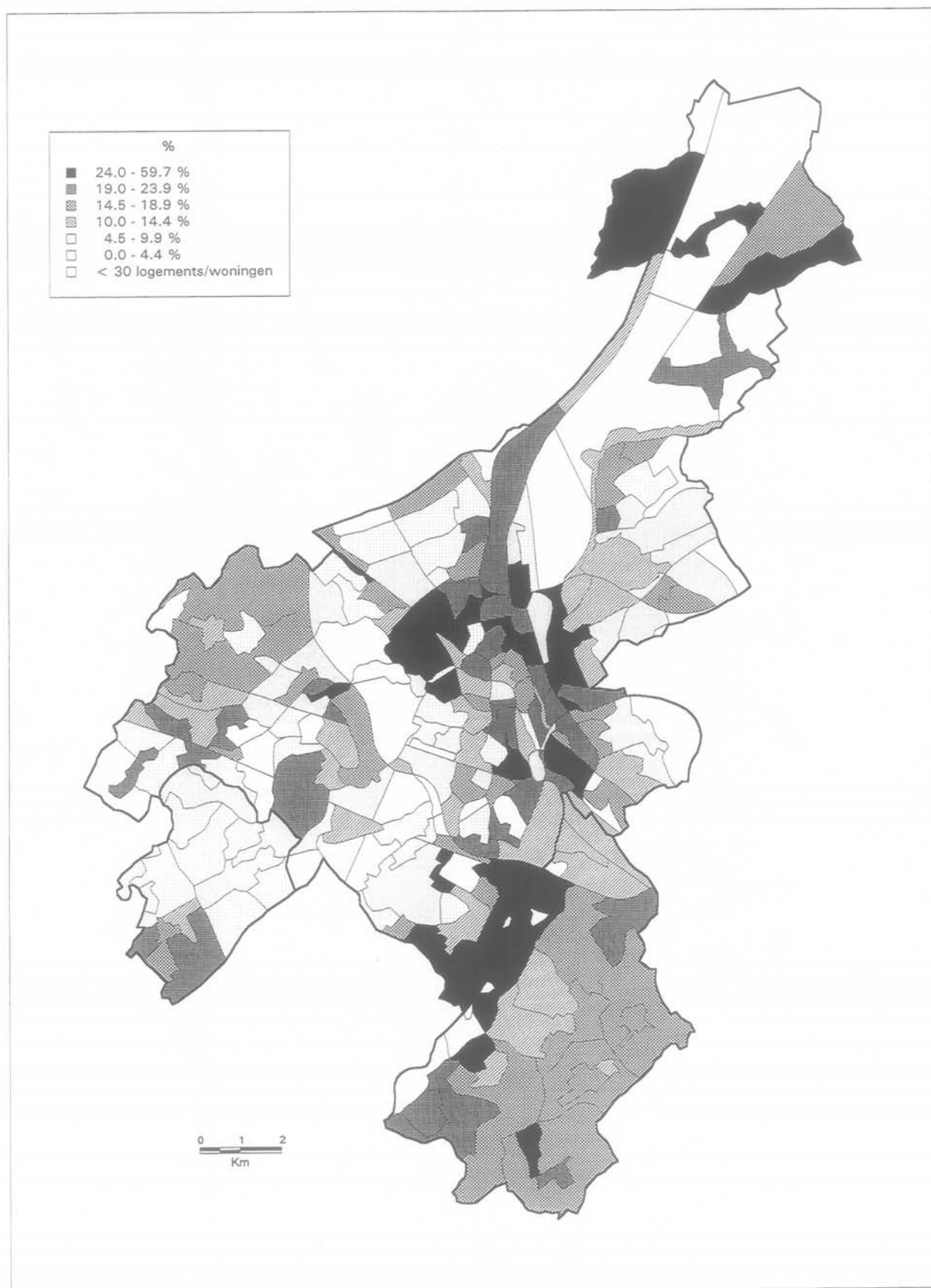
Kaart G-7 - Woningen gebouwd tussen 1981 en 1991 (Gent, 1991)

Bron data : N.I.S., Volkstelling 1991; Analyse : Debeer, Thomas, Vanneste, 1996



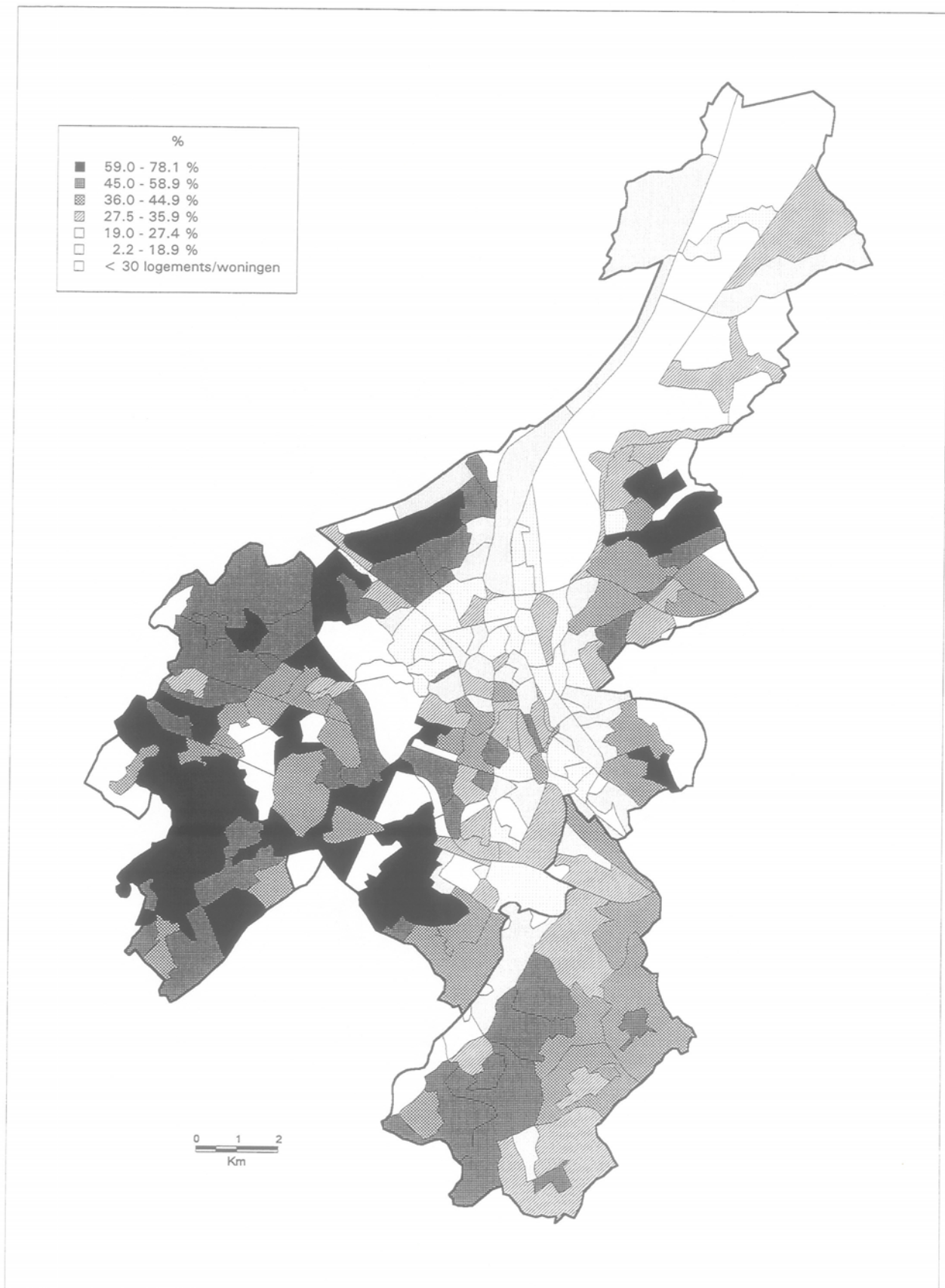
Kaart G-8 - Woningen verbouwd tussen 1981 en 1991 (Gent, 1991)

Bron data : N.I.S., Volkstelling 1991; Analyse : Debeer, Thomas, Vanneste, 1996



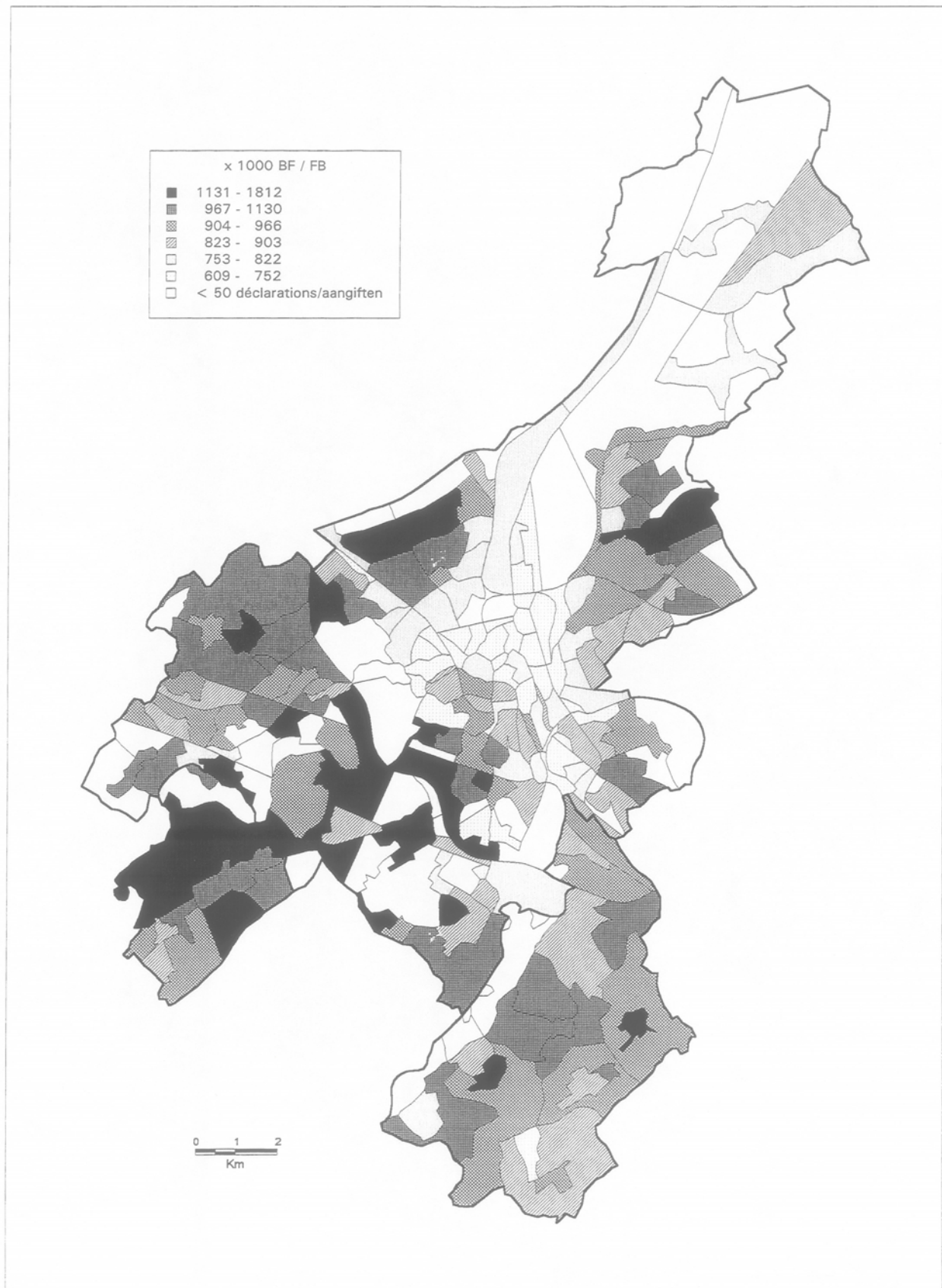
Kaart G-9 - Woningen die niet beschikken over klein comfort (Gent, 1991)

Bron data : N.I.S., Volkstelling 1991; Analyse : Debeer, Thomas, Vanneste, 1996



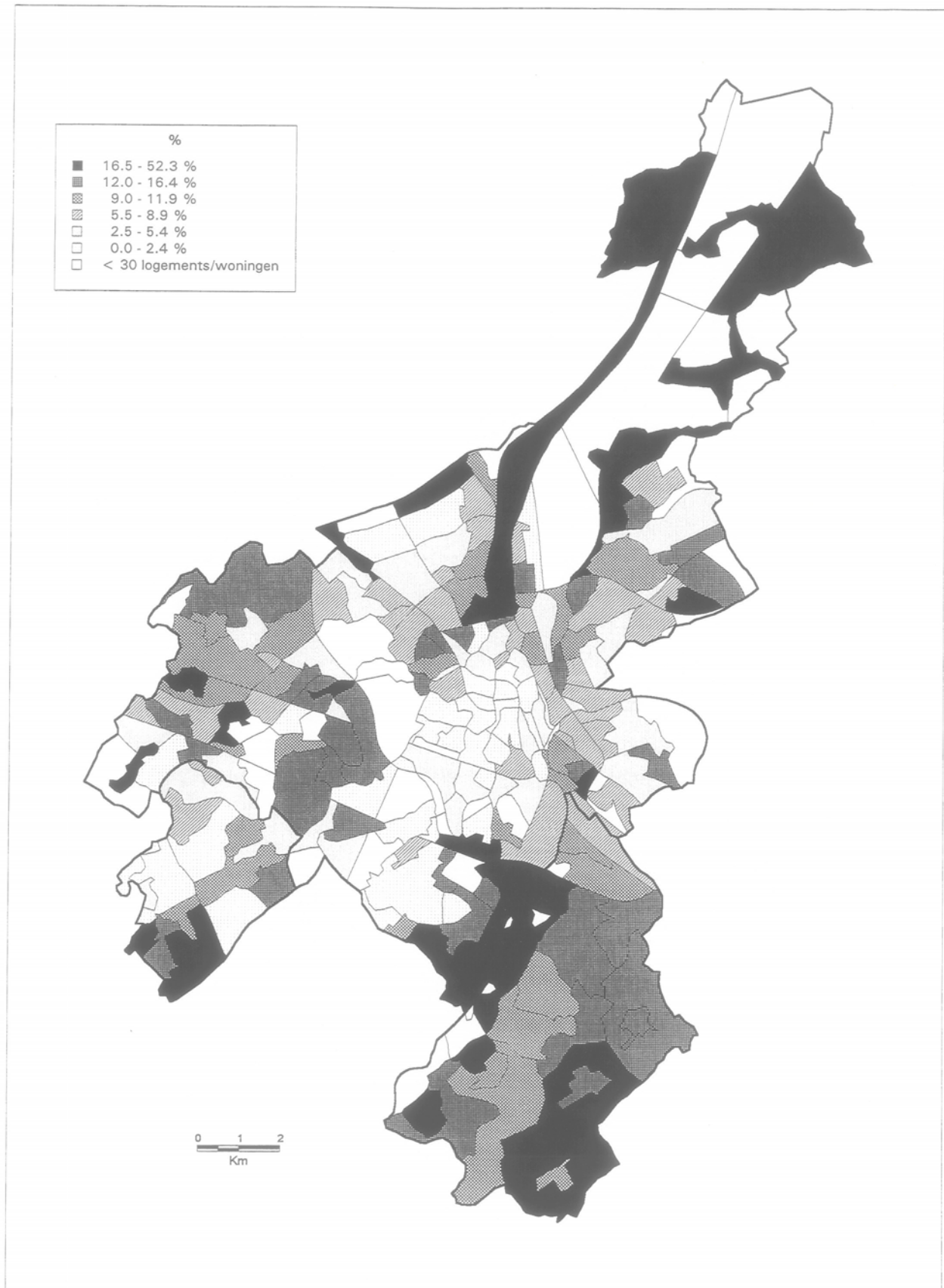
Kaart G-10 - Woningen die beschikken over groot comfort (Gent, 1991)

Bron data : N.I.S., Volkstelling 1991; Analyse : Debeer, Thomas, Vanneste, 1996



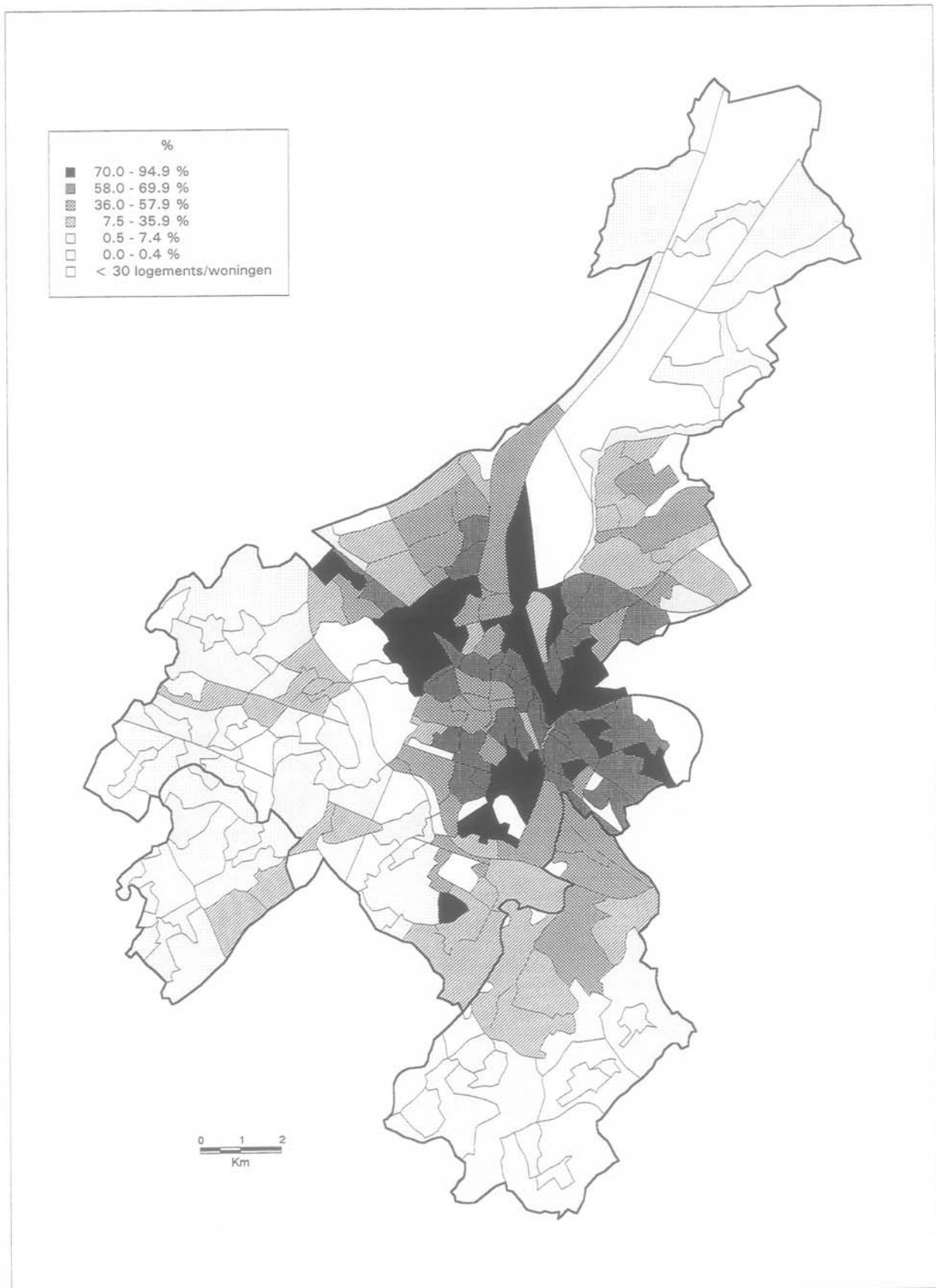
Kaart G-11 - Gemiddeld inkomen per aangifte (x 1000 BF) (Gent, 1993)

Bron data : N.I.S., Fin. Stat. Inkomen 1993 - aanslag 1994; Analyse : Debeer, Thomas, Vanneste, 1996



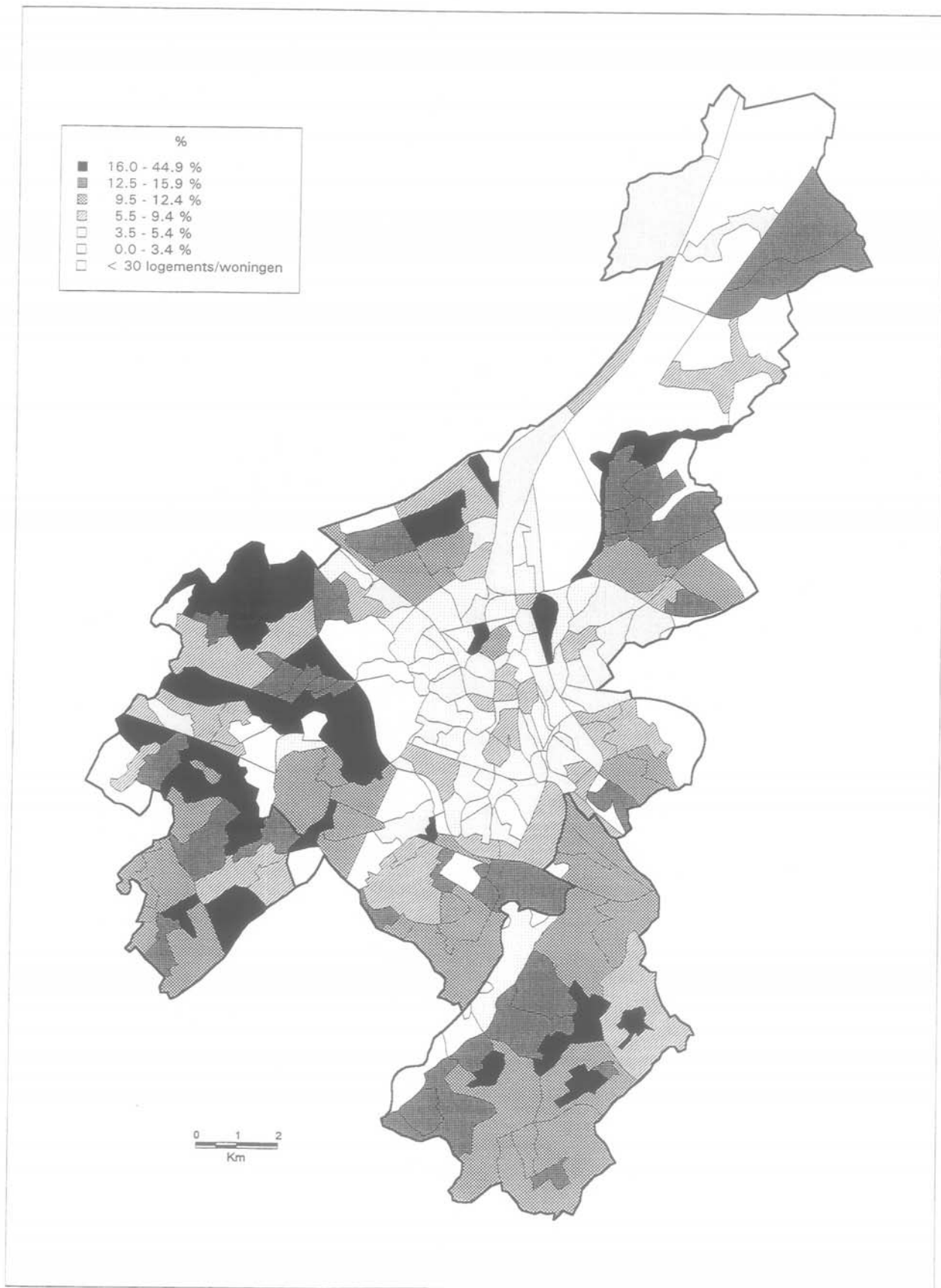
Kaart G-12 - Woningen, verwarmd met steenkool (Gent, 1991)

Bron data : N.I.S., Volkstelling 1991; Analyse : Debeer, Thomas, Vanneste, 1996



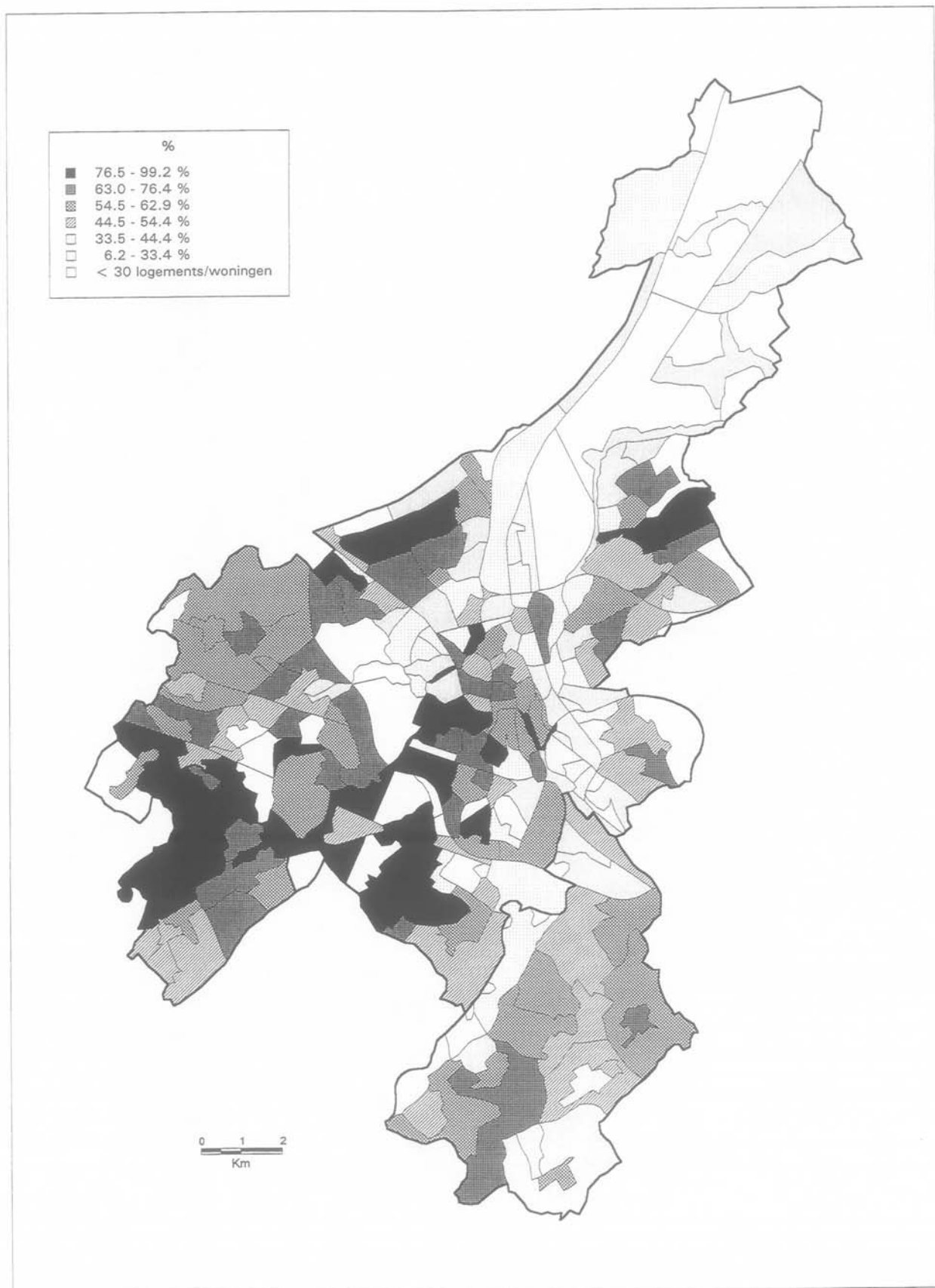
Kaart G-13 - Woningen verwarmd met aardgas of ander leidinggas (Gent, 1991)

Bron data : N.I.S., Volkstelling 1991; Analyse : Debeer, Thomas, Vanneste, 1996



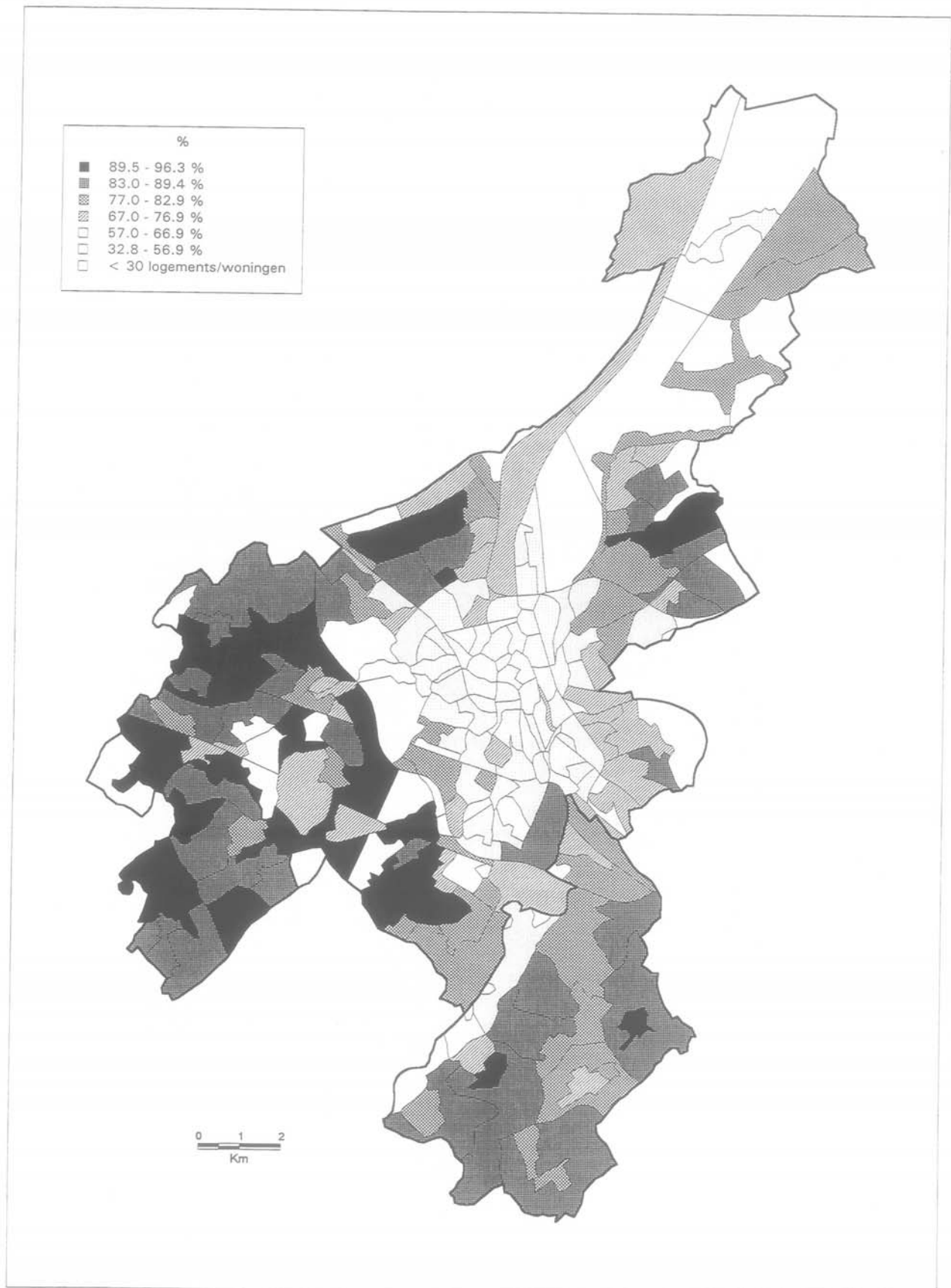
Kaart G-14 - Woningen, verwarmd met elektriciteit (Gent, 1991)

Bron data : N.I.S., Volkstelling 1991; Analyse : Debeer, Thomas, Vanneste, 1996



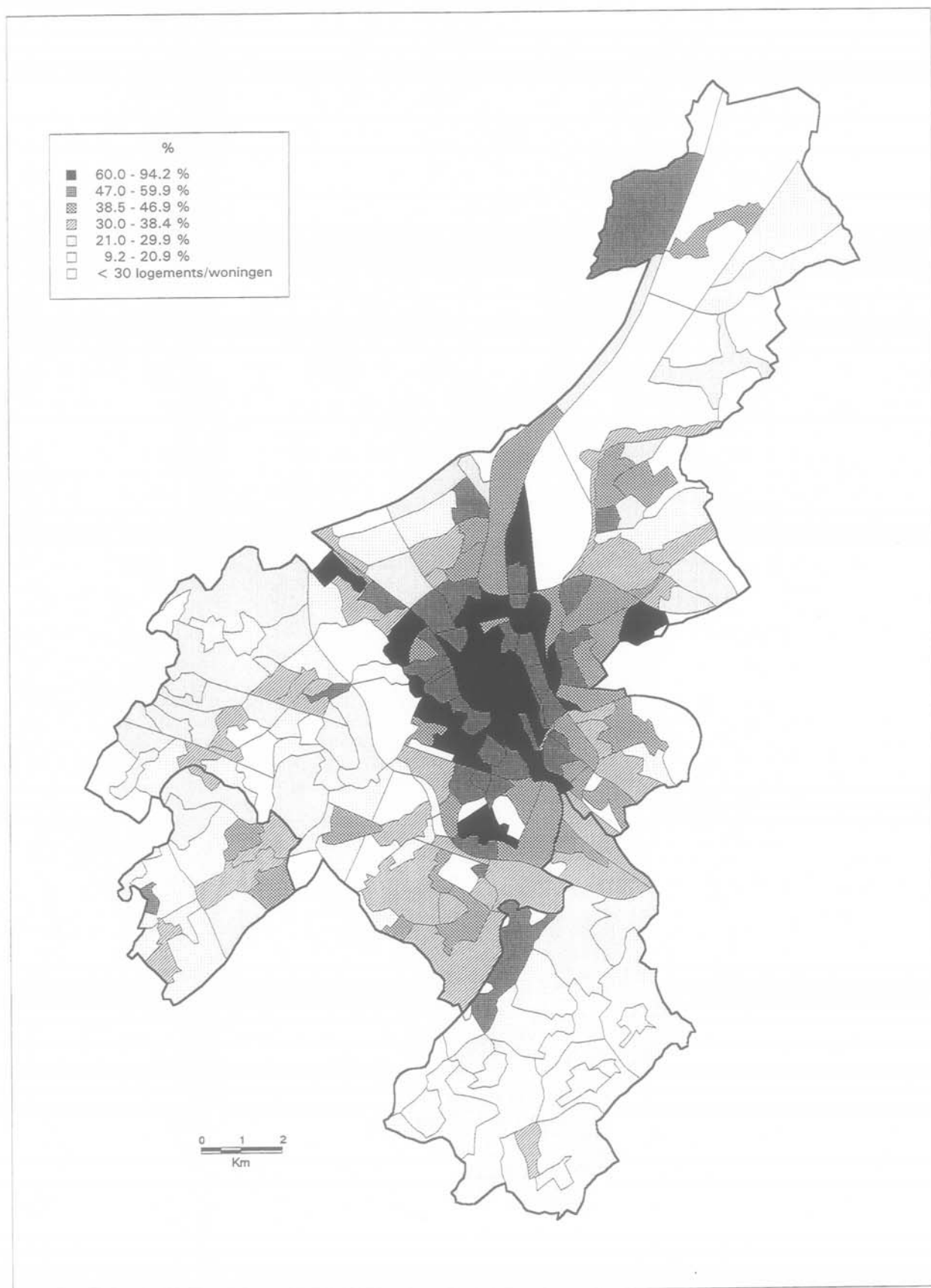
Kaart G-15 - Woningen, uitgerust met centrale verwarming (Gent, 1991)

Bron data : N.I.S., Volkstelling 1991; Analyse : Debeer, Thomas, Vanneste, 1996



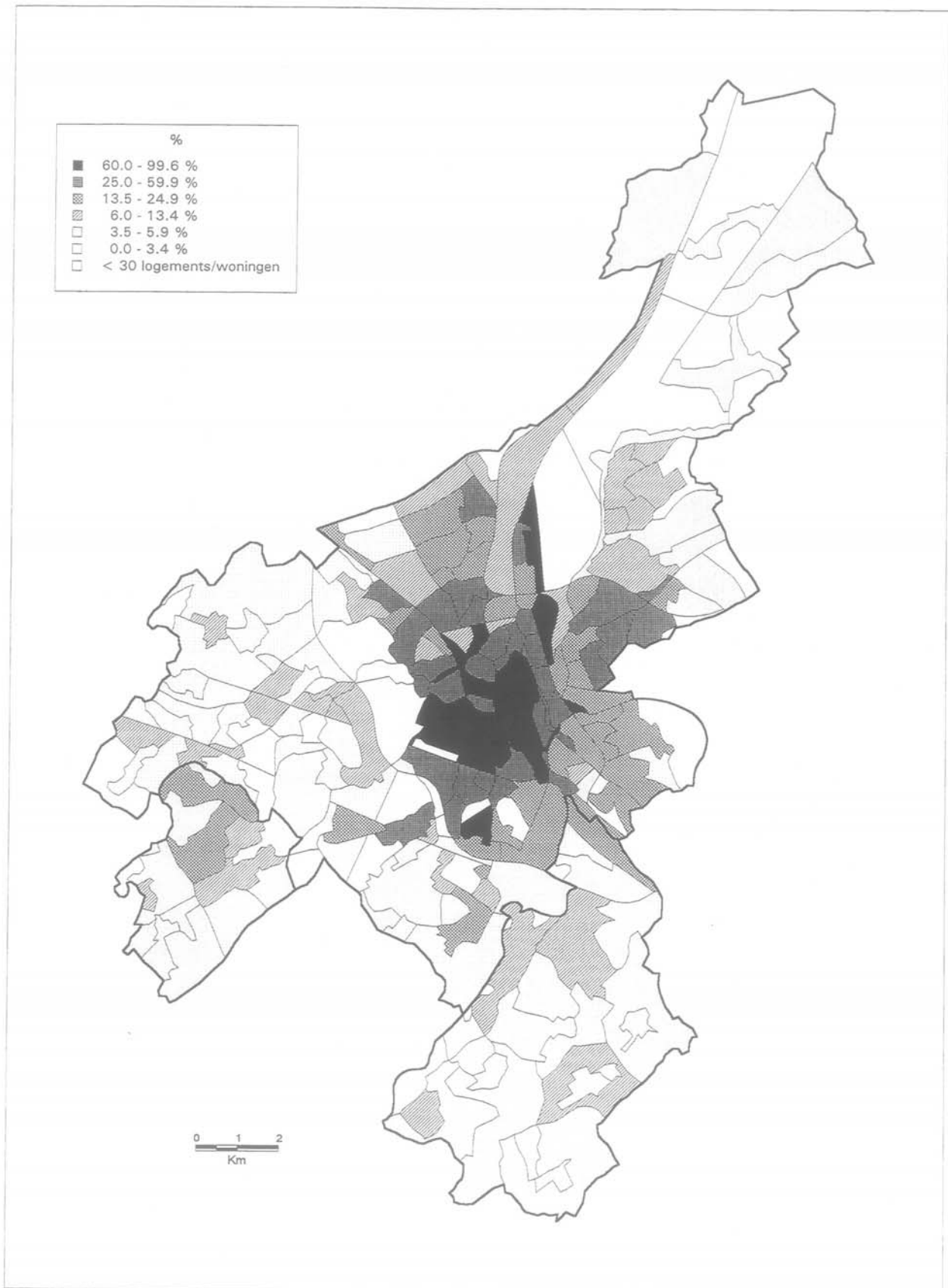
Kaart G-16 - Huishoudens die over een wagen beschikken (Gent, 1991)

Bron data : N.I.S., Volkstelling 1991; Analyse : Debeer, Thomas, Vanneste, 1996



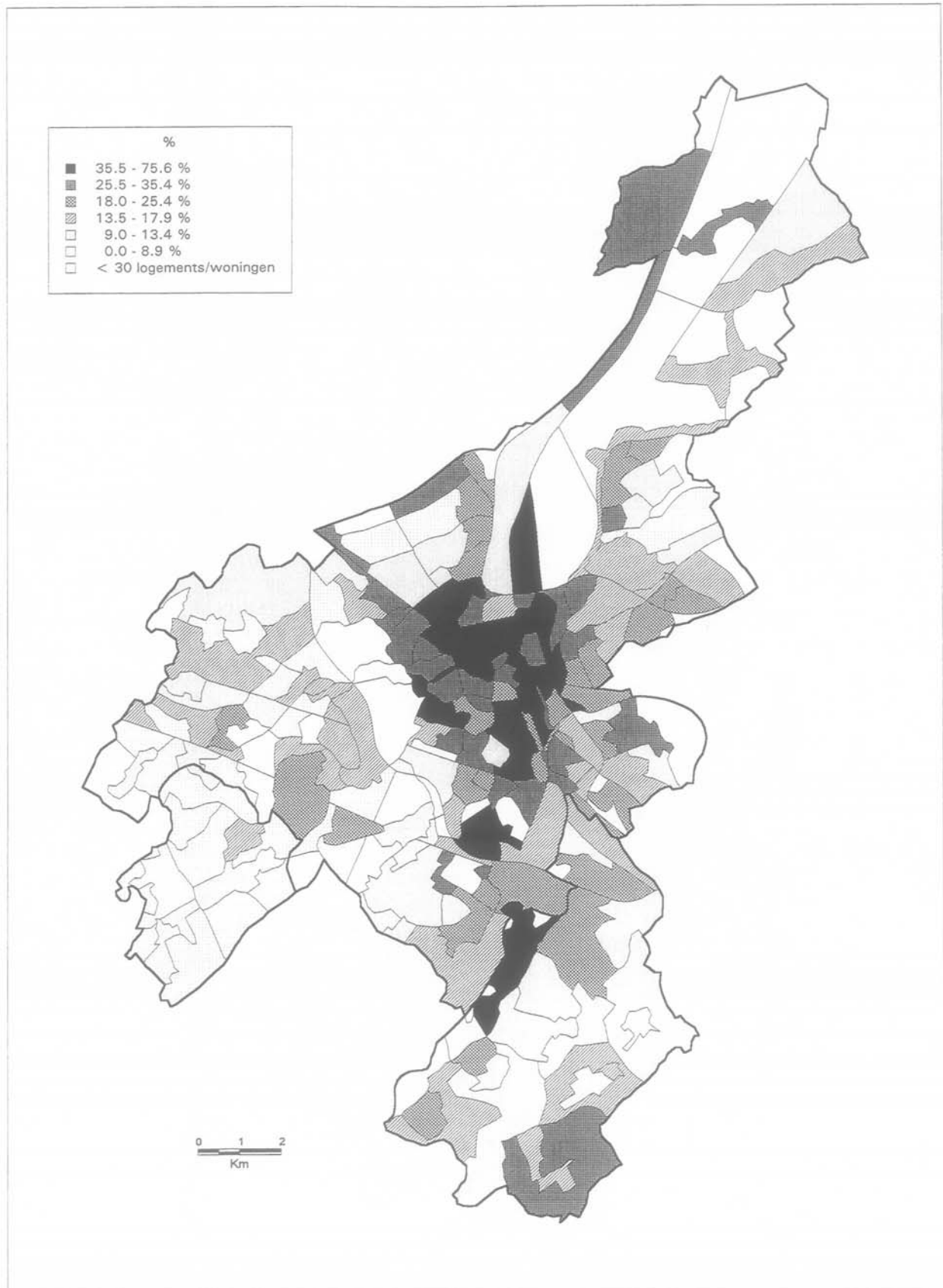
Kaart G-17 - Woningen, bewoond door een huurder (Gent, 1991)

Bron data : N.I.S., Volkstelling 1991; Analyse : Debeer, Thomas, Vanneste, 1996



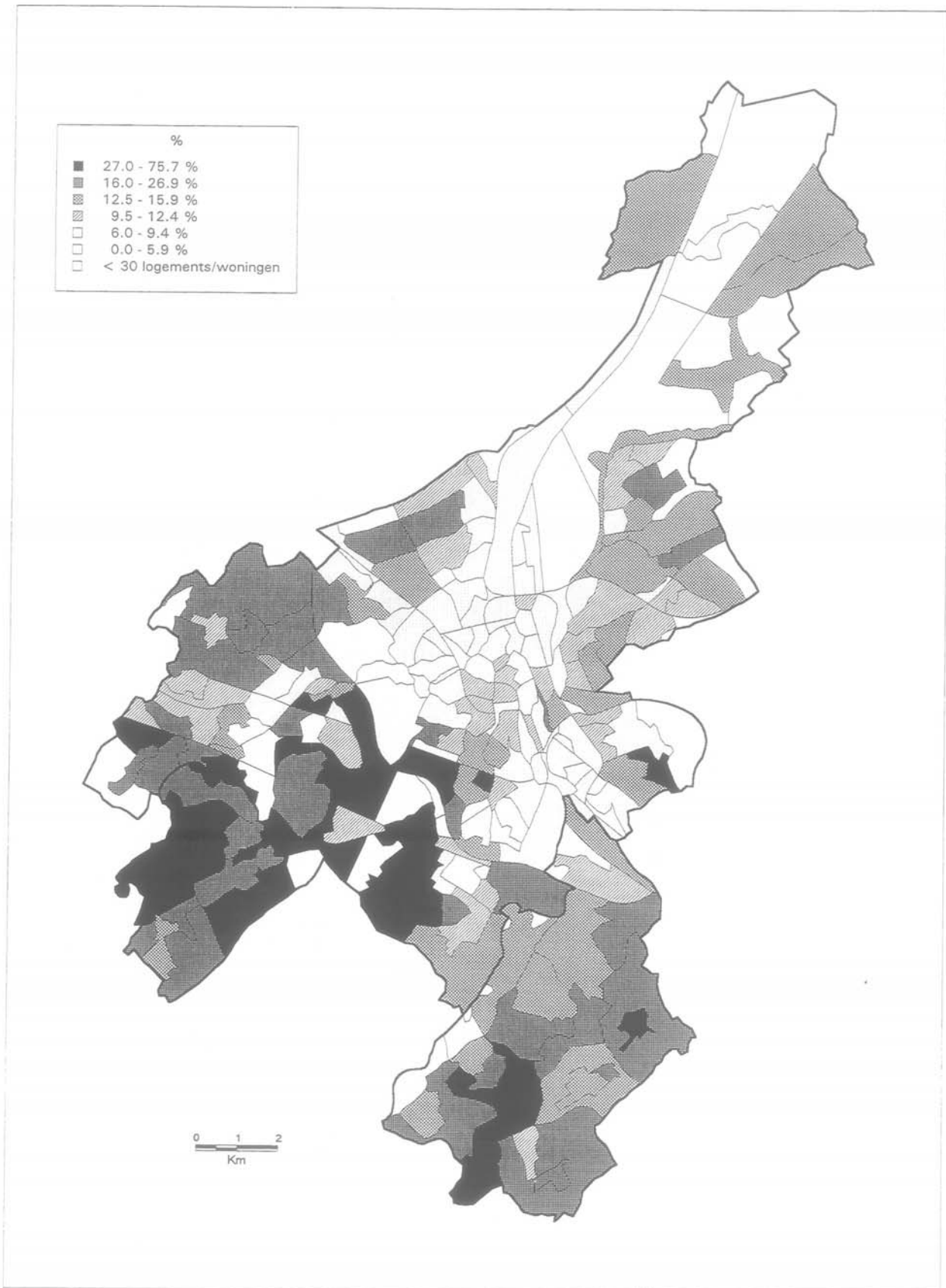
Kaart G-18 - Woningen van het type 'appartementen of studio's' (Gent, 1991)

Bron data : N.I.S., Volkstelling 1991; Analyse : Debeer, Thomas, Vanneste, 1996

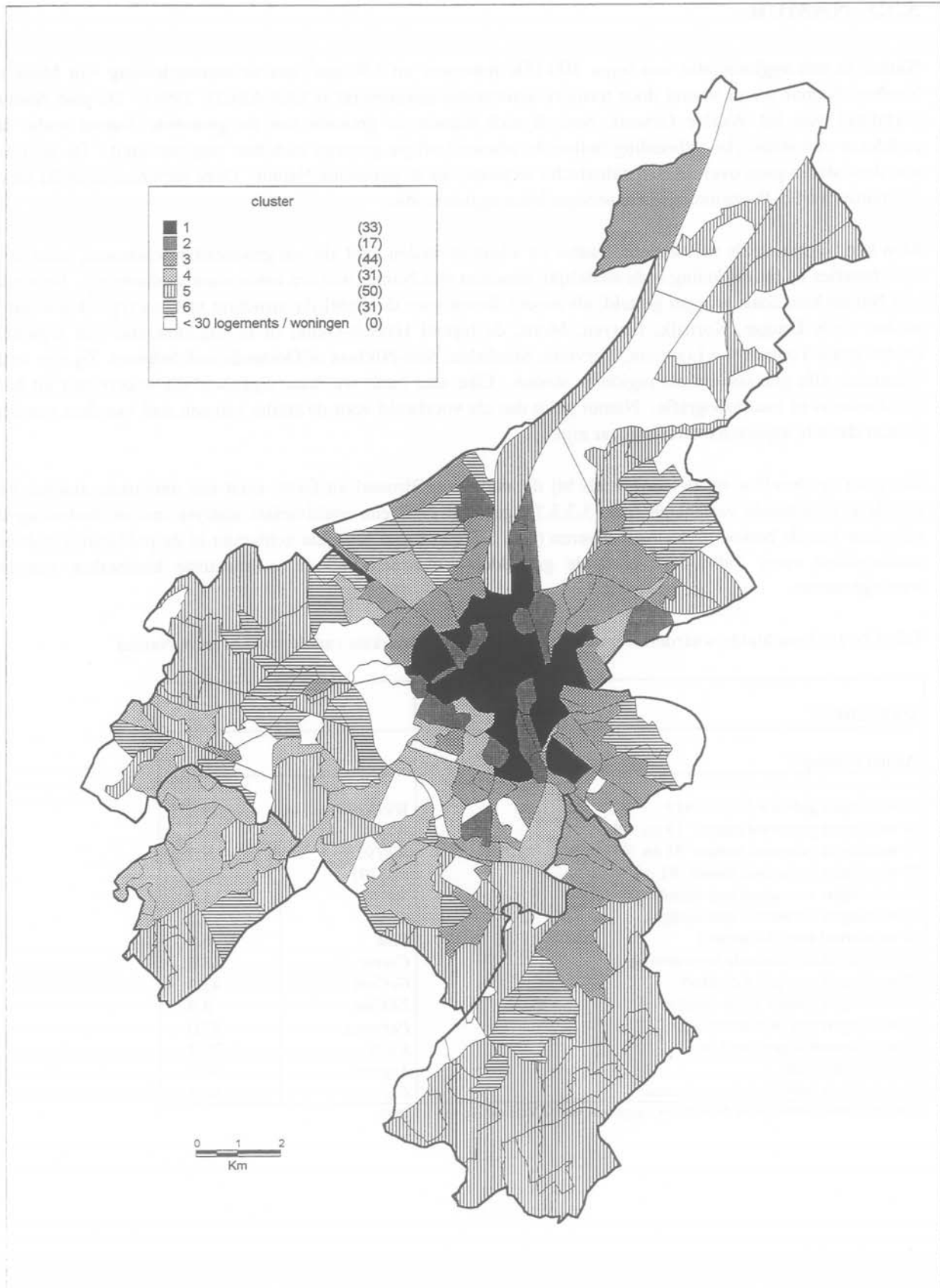


Kaart G-19 - Kleine woningen (opp.: minder dan 55m²) (Gent, 1991)

Bron data : N.I.S., Volkstelling 1991; Analyse : Debeer, Thomas, Vanneste, 1996



Kaart G-20 - Grote woningen (opp.: 125m² en meer) (Gent, 1991)
 Bron data : N.I.S., Volkstelling 1991; Analyse : Debeer, Thomas, Vanneste, 1996



Kaart G-21 - Synthesepatroon van de Gentse woning- en bewoningsstructuur op buurtniveau (1991)

Bron data : N.I.S., Volkstelling 1991; Analyse : Debeer, Thomas, Vanneste, 1996

5.3.3 NAMUR

Namur is een agglomeratie van bijna 100 000 inwoners en 150 km² aan de samenvloeiing van Maas en Sambre. Namur wordt vooral door tertiaire activiteiten gekenmerkt (COOPARCH, 1994). De stad Namur, hoofdstad van het Waalse Gewest, bevindt zich binnen de grenzen van de gemeente Namur zodat het probleem van stedelijke uitbreiding buiten de administratieve grenzen zich hier nog niet stelt. De analyses van deze studie gaan over de 207 statistische sectoren van de gemeente Namur. Deze sectoren, zo blijkt uit de referentiekaart N-0, vormen geen aaneengesloten agglomeratie.

Men kan Namur, zoals vele andere Waalse en Vlaamse steden, niet als een grootstad beschouwen, maar door haar functies en ontwikkeling is de stedelijke structuur van Namur wel een interessant studieobject. De studie van Namur kan, zoals vroeger gesteld, als model dienen voor de stedelijke structuur van een type stad waartoe steden zoals Brugge, Kortrijk, Leuven, Mons, de bipool Hasselt-Genk, of de agglomeratie van regionale steden zoals Tournai, La Louvière, Verviers, Mechelen, Sint-Niklaas of Oostende ook behoren. Zij zijn in de hiërarchie alle geklasseerd als regionale steden. Elke stad bezit wel haar eigenheid die voortvloeit uit haar geschiedenis of haar topografie. Namur geldt dus als voorbeeld voor de studie van een stad van deze omvang zonder dat alle aspecten overdraagbaar zijn.

We gaan op dezelfde wijze te werk als bij de studie van Brussel en Gent: eerst een univariate analyse van enkele kenmerkende variabelen (par. 5.3.3.1), gevolgd door een multivariate analyse met de bedoeling de structuur van de bewoning te synthetiseren (par. 5.3.2). Kaart N-0 (zie achteraan in de publicatie) stelt het studiegebied voor; Tabel N-1 geeft de gemiddelde waarden van de voornaamste kenmerken van het woningbestand.

Tabel N-1: Gemiddelde waarden van enkele belangrijke kenmerken van de woningen in Namur

VARIABLE		
Aantal woningen		37 918
% woningen gebouwd vóór 1919	<i>Wv1919</i>	19.3
% woningen gebouwd tussen '19 en '45	<i>W1945</i>	14.0
% woningen gebouwd tussen '81 en '91	<i>W8191</i>	8.7
% woningen verbouwd tussen '81 en '91	<i>Vb8191</i>	9.2
% woningen verwarmd met steenkool	<i>Steenk</i>	5.9
% woningen verwarmd met aardgas	<i>Gas</i>	33.2
% verwarmd met elektriciteit	<i>Elek</i>	6.9
% woningen met centrale verwarming	<i>Cverw</i>	68.6
% woningen met groot comfort	<i>GrCom</i>	41.3
% woningen zonder klein comfort	<i>ZKCom</i>	8.9
% woningen met personenwagen	<i>Perswag</i>	67.0
% woningen kleiner dan 55m ²	<i>Klein</i>	20.3
% appartementen	<i>Appart</i>	36.1
% woningen bewoond door eigenaar	<i>Fig</i>	58.3

Bron : Nationaal Instituut voor de Statistiek : gegevens van de Volkstelling van 1.3.1991.

5.3.3.1 Univariante benadering: ruimtelijk patroon van enkele individuele indicatoren

Zoals voor Brussel en Gent worden ook voor Namur enkele eenvoudige hypothesen getest aan de hand van univariate geografische analyses. Heeft Namur een homogeen stedelijk weefsel? Indien niet, welke is dan haar ruimtelijke structuur? Zijn er zones die prioritair moeten heringericht worden?

* Ouderdom van de woningen

Globaal vertoont Namur, zoals Brussel, een concentrische structuur van het woningbestand, met de oudste woningen in het centrum en een steeds recenter worden naar de rand toe, parallel met de historische ontwikkeling van de stad (Orban-Ferauge en Duyck, 1994). Nochtans - zoals we later zullen merken - komen exogene factoren dit klassieke theoretische schema verstoren. Bemerken we ook dat de kaarten van Namur moeilijker te interpreteren zijn dan die van Brussel: het kleine aantal statistische sectoren en het kleiner totaal aantal woningen verstoren het cartografische beeld. In Namur komen inderdaad 46 buurten met minder dan 30 woningen voor en 60 buurten tellen tussen 30 en 100 woningen. Het gevaar dat de berekening van verhoudingen en van indexen door toevalligheden worden beïnvloed bij deze kleine aantallen is er dus relatief groot. Sectoren van minder dan 30 woningen werden daarom uit de cartografie en analyses geweerd.

19% van de privé-woningen dateert van vóór 1919 tegenover 13% in Brussel; dit percentage schommelt tussen 0 en 67% op niveau van de buurten (Kaart N-1). De buurten waar meer dan 29% van de woningen van vóór 1919 dateert, stemmen overeen met de "Corbeille" (stadscentrum) en met oude dorpskernen rond het centrum, zoals Temploux, Malonne, Dausoulx, Marche-les-Dames of Wierde. Zoals in Gent vormen de buurten met een groot aandeel zeer oude woningen een meerkernige structuur in het hedendaagse Namur.

De bouwdatum van 12% van de woningen in Namur is niet gespecificeerd; deze verhouding bereikt in bepaalde buurten 50% (Kaart N-2). De ruimtelijke structuur van deze variabele stemt in grote lijnen overeen met deze van Brussel, met andere woorden de meeste woningen waarvan de bouwdatum niet gespecificeerd is, liggen in het centrum van de agglomeratie. Twee redenen verklaren waarschijnlijk opnicu waarom de bewoners van deze woningen de bouwdatum niet kennen: enerzijds zijn die woningen oud en moeilijk te dateren, en anderzijds zijn die woningen meestal door huurders bewoond (zie verder) en huurders zijn hiervan minder van op de hoogte dan eigenaars. In sommige buurten werden soms tot 75% oude woningen opgegeven zonder dat in de realiteit kon nagegaan worden in welke mate dit cijfer kan beïnvloed worden door het niet opgeven van de bouwdatum van de woning!

De structuur van het woningbestand naar bouwdatum kan - zoals in Brussel en Gent- beschreven worden aan de hand van een aantal kaarten die de verschillende periodes van de geschiedenis van de stad voorstellen. 14% van de Naamse woningen dateert uit de periode 1919-1945, met schommelingen per buurt tussen 0 en 36% (Kaart N-3). De buurten met het grootste aandeel woningen uit die periode liggen in de onmiddellijke nabijheid van het stadscentrum en zijn meestal in de deelgemeenten Namur, Jambes, Flawinne en Belgrade gesitueerd, met andere woorden in het centrum en het westen van de stad. Enkele buurten uit de aangrenzende deelgemeenten zoals Malonne, Wépion, Saint-Marc vertonen ook hogere percentages (van 14 tot 20%) dan het gemiddelde.

Tot aan de Tweede Wereldoorlog ontwikkelt de stad volgens het klassieke stadsuitbreidingspatroon : concentrische uitbreiding van het centrum naar de periferie maar met beperkingen opgelegd door het reliëf of met preferentiële uitbreidingen langs de verkeersassen (wegen, valleien). Tot aan Wereldoorlog II vormt de residentiële individuele woningbouw een continu stedelijk weefsel maar dat ruimtelijk toch meer uitgebreid is langs de invalswegen en dat geleidelijk de riviervalleien verlaat om zich hoger op te lokaliseren.

16% van de woningen is in de volgende periode (1946-1961) gebouwd met een duidelijke concentratie (meer dan 25% van de woningen) in de in de vorige periodes reeds opgesomde gemeenten, maar ook in Saint-Marc, Bouge en Beez (Kaart N-4). De Naamse residentiële agglomeratie breidt zich in die periode verder uit langs de oevers van Samber en Maas evenals op de ten noorden van de stad gelegen hellingen.

Woningen na 1961 gebouwd, kenmerken de perifere buurten en liggen op steeds grotere afstand van het centrum (Kaarten N-5 tot N-7). 11% van de woningen werd gebouwd tussen 1961 en 1970, 19% tussen 1971 en 1980 en 8.7% tussen 1981 en 1991. Tijdens de laatste 30 jaar schrijdt de concentrische uitbreiding verder alsook de verstedelijking van de periferie. Hier grijpt een herstructurering plaats: de peri-urbane ruimte verdicht rond bevoorrechte polen (oude woonkernen, verkeersassen) en een sterkere differentiatie in de stedelijke rand tekent zich af. De nieuwe bebouwing concentreert zich vooral in het zuiden van de agglomeratie: het landschap van de Marlagne en van de Naamse Condroz is aantrekkelijker omdat het heuvelachtig en bebost is en trekt dus de bewoning aan, temeer daar de landbouwondernemingen er klein zijn, versnipperd en op veeteelt afgestemd (weiland). Er is dus weinig weerstand met betrekking tot functiewijzigingen van de grond. Het aantal ruime woningen groeit er in snel tempo. Deze zuidelijke zone kende een vroege, diffuse peri-urbanisatie, regelmatig evoluerend in de tijd. De noordelijke zone van de agglomeratie ontwikkelt later en meer uiteenlopend: het landschap van Naams Haspengouw is minder aantrekkelijk (weinig ingesneden) en de weerstand om grond op te offeren aan bewoning is hier door de belangrijke landbouwactiviteit veel groter. De grote landbouwuitbatingen, op graangewassen afgestemd, met grotere percelen dan in het zuiden worden minder vlug verlaten ten voordele van de residentiële uitbreiding. Hier wordt de uitbreiding van de stad gestuurd door de gemakkelijke bereikbaarheid van de autoweg en door de nabijheid van Waals-Brabant. De verkavelingen ontstaan aan de rand van de oude dorpen en de tussenliggende ruimten geraken ook stilaan opgevuld (b.v. Boninne, Vedrin). Deze noordelijke zone bevat ook oude arbeiderswoningen in relatie met de nabijgelegen steengroeven. De zuidoostelijke uitbreiding van de agglomeratie situeert zich langs de as van de N4 (Erpent, Wierde). De residentiële uitbreiding gebeurt er in verkavelingen. De na oorlogse residentiële uitbreiding wordt dus tegelijk door interne (centrum-periferiegroei) en externe factoren (verkeerswegen, reliëf, landschap) gestuurd. De verschillen die hier nu reeds, op basis van de ouderdom van de bebouwing, in de structuur van de residentiële periferie worden waargenomen, zullen nog versterkt tot uiting komen bij de studie van andere kenmerken van het woningbestand (zie verder).

9% van de woningen werd verbouwd tussen 1981 en 1991; deze verbouwde woningen situeren zich vooral (i) in enkele zeer oude buurten van het stadscentrum (oevers van de Samber) evenals (ii) in het centrum van oude, reeds eerder genoemde perifere gemeenten (Boninne, Daussoulx, Malonne, Saint-Marc, Temploux, Wépion, Wierde, enz.) (Kaart N-8). De renovaties en verbouwingen van woningen gebeuren vooral in de oude dorpskernen terwijl de nieuwe woningen opgetrokken worden in de minder dichtbevolkte buurten van dezelfde gemeenten (verkavelingen). De verbouwingen van de oude woningen worden niet gepland noch georganiseerd door een centraal politiek beleid; het initiatief gaat uit van de bewoners. De laatste periode tussen twee Volkstellingen (1981-1991) wordt gekenmerkt door een achteruitgang van het aantal nieuwe verkavelingen, althans binnen de agglomeratie, zodat oude woningen waarvan het comfort verbeterd dient te worden, meer succes kennen.

Als besluit voor de studie van de structuur van het woningbestand naar ouderdom stellen we vast dat een algemeen organisatieschema in de Naamse agglomeratie optreedt dat overeenstemt met wat men kan verwachten bij een agglomeratie van deze omvang: concentrische groei met uitbreiding rond bestaande oude dorpskernen of in wel bepaalde bevoorrechte richtingen, richtingen die naderhand vervagen omdat het gebied tussen de oorspronkelijke ontwikkelingsassen ook helemaal volgebouwd wordt. Het huidige Naamse woningbestand behoudt de merktekens van zijn ontwikkelingsgeschiedenis.

* Comfort van de woningen

Zoals reeds vroeger bleek, heeft het NIS verschillende schalen om het comfort van een woning te meten uitgewerkt; deze schalen kunnen ook opgesteld worden aan de hand van de verschillende individuele kenmerken uit de Woningtelling. Zoals voor Brussel en Gent zullen we vooral aandacht besteden aan (i) de zeer gerieflijke woningen, aan (ii) woningen die niet over het klein comfort beschikken, evenals aan (iii) enkele eenvoudige complementaire graadmeters van het comfort.

9% van de woningen in Namur beschikt niet over klein comfort (tegenover 13% in Brussel). Herinneren we eraan dat een woning zonder klein comfort een woning is zonder stromend water, zonder toilet met waterspoeling binnen de woning en zonder individuele badkamer of stortbad. Deze verhouding varieert van 0 tot 24% volgens de beschouwde buurt (Kaart N-9) wat een zeer redelijke statistische variatie is. Buurten met meer dan 13% woningen van dit type vinden we in het stadscentrum evenals in sommige sectoren van de oude dorpskernen met woningen van vóór 1919 (Kaart N-1) en waarvan slechts weinige woningen recent verbouwd werden (Kaart N-8). Daar de bevolkingsconcentratie in het centrum van de stad groot is, moet een actie om de kwaliteit van het woningbestand te verbeteren, prioritair in deze zone gebeuren. De toestand in Namur is wel minder kritiek dan in Brussel.

Aan het andere uiteinde van de comfortschaal vinden we 41% woningen die met groot comfort zijn uitgerust, dit wil zeggen dat ze over de drie kenmerken van klein comfort beschikken maar ook over centrale verwarming, een keuken van minstens 4 m², een telefoon en een personenwagen. Dit percent schommelt tussen 10 en 79% per buurt (Kaart N-10). Vier zones met een hoge concentratie woningen met groot comfort tekenen zich af, alle gelokaliseerd buiten de “Corbeille” (stadscentrum): (1) in het zuiden de buurten van de “Citadelle” en van Wépion, (2) in het westen sommige buurten van Belgrade, Flawinne en Suarlée, (3) in het noorden enkele buurten van Vedrin, Bouge en Champion, en tenslotte (4) in het zuidoosten een geheel van buurten van Jambes/Erpent en zelfs Wierde (verkavelingen), langs de N4. Deze vier groepen van gebieden zijn florissante residentiële wijken, met recente woningen (zie kaart N-6 en N-7), maar elk met andere specifieke kenmerken.

Steenkool is een element dat kan doorgaan als een graadmeter voor de ouderdom of zelfs de fysische structuur van de woning. In Namur wordt 6% van de woningen met steenkool verwarmd tegenover 4% in Brussel (Kaart N-11). Per buurt schommelen de waarden tussen 0 en 28%, met grote concentraties in de buurten waar een groot aandeel woningen niet uitgerust is met klein comfort (Kaart N-9).

Zoals te verwachten, vinden we de woningen die met aardgas verwarmd worden voornamelijk in de buurten van het stadscentrum (niet cartografisch voorgesteld); in Namur wordt gemiddeld 33% van de woningen met stadsgas verwarmd tegenover 58% in Brussel. In Namur wordt 7% van de woningen elektrisch verwarmd tegenover 4% in Brussel. Deze manier van verwarmen komt hoofdzakelijk buiten het stadscentrum voor, in buurten met recente bebouwing (Kaart N-12); in sommige buurten wordt tot 87% van de woningen met elektriciteit verwarmd (nieuwe verkavelingen). 69% van de woningen van Namur hebben centrale verwarming, met waarden per buurt die schommelen tussen 29 en 95%; de hoogste concentraties vindt men in de buurten met zeer gerieflijke woningen van recente bouwdatum (Kaart N-13).

Het bezit van een personenwagen en van de erbij horende kenmerken (tuin, garage, enz.) is ook een variabele die ruimtelijk sterke verschillen vertoont: 67% van de huishoudens beschikt over een auto met lokale verschillen gaande van 35 tot 100%. De buurten waar meer dan 83% van de gezinnen over een auto beschikt, liggen in de vier hierboven afgebakende zones waar een groot aandeel woningen voorzien is van groot comfort: het bezit van een auto is een voorwaarde om buiten de stad te gaan wonen, gezien deze gebieden veelal niet zo goed bediend worden door het openbaar vervoer (Kaart N-14). De variabele aandeel woningen uitgerust met telefoon vertoont ruimtelijk veel gelijkenis met de variabele ‘personenwagen’ (Kaart N-15).

* Grootte, type en bewoningstitel van de woningen

In Namur wordt 58% van de woningen bewoond door de eigenaar tegenover 53% in Brussel. Huurders en eigenaars bewonen verschillende zones van het stedelijke gebied; de huurmarkt overweegt in het centrum van Namur en van Jambes en langs de Maas: 54 tot 95% van de woningen wordt door een huurder bewoond, terwijl in de stadsrand vooral eigenaars voorkomen (Kaart N-16). Dit onderscheid tussen centrum en periferie wordt gedeeltelijk verklaard door de mechanismen van de stedelijke rente en door de differentiëring van de buurten naargelang het woningtype: 36% van de woningen in Namur zijn appartementen en studio's en deze komen voornamelijk in het stadscentrum voor waar sommige buurten waarden tussen 55 en 95% bereiken (Kaart N-17). Dit type van woningen verklaart de grote bevolkingsdichtheid van de centrale buurten. Een diepgaande kennis van het geografisch milieu van Namur laat toe een onderscheid te maken tussen luxeappartementen langs de Maas in het zuiden van Namur en de buurten met sociale huisvesting en hoge bevolkingsdichtheid in het centrum van Namur (Germinal, Hastedon, Balance). Aan de rand van de stad overheersen de individuele, gerieflijke woningen bewoond door de eigenaar.

Een indeling van het gebied van Namur naargelang de grootte van de woningen brengt weinig nieuwe informatie. Kleine woningen ($< 55 \text{ m}^2$) komen vooral in het centrum van Namur en van Jambes (Kaart N-18) voor. Het is een zeer dicht bebouwd gebied met huurwoningen en appartementen. De zeer grote woningen ($> 125 \text{ m}^2$) komen vooral voor in drie van de vier zones met veel gerieflijke woningen: de zuidoostelijke zone naar Erpent, de zuidelijke zone naar de "Citadelle" en de buurten van Wépion, en de westelijke zone naar Suarlée en Temploux. De noordelijke zone (Vedrin, Champion) komt in de structuur van deze variabele niet zo goed tot uiting (Kaart N-19).

We zullen nu aan de hand van een multivariate analyse nagaan of de vermoede verbanden bevestigd worden en dit via een factoranalyse gevolgd door een clusteranalyse.

5.3.3.2 Multivariate benadering

Volgens hetzelfde schema als hiervoor, leek het ons belangrijk de ruimtelijke univariate informatie te synthetiseren in één enkele kaart. Welke zijn nu die variabelen met eenzelfde ruimtelijke verspreiding? Hoe kan dit samengaan van variabelen verklaard worden? Hoe kan het Naamse woningbestand in zones met gelijkaardige kenmerken of met goed gedefinieerde kenmerken opgedeeld worden? Kunnen we zones afbakenen waar prioritair acties zouden moeten ondernomen worden?

Tabel N-2 geeft de enkelvoudige correlaties weer tussen de variabelen die representatief worden geacht voor het Naamse stedelijke woningbestand. Zoals verwacht werd uit de univariate analyse zijn verschillende kenmerken van het woningbestand ruimtelijk nauw gecorreleerd (in vet gedrukte cijfers in Tabel N-2), bijvoorbeeld de buurten met oude woningen die niet met klein comfort uitgerust zijn ($r = 0.643$) en met steenkool verwarmd worden ($r = 0.602$). Anderzijds zijn de buurten met woningen met groot comfort ruimtelijk te onderscheiden van de buurten met weinig gerieflijke woningen ($r = -0.631$); zij zijn dikwijls met centrale verwarming uitgerust ($r = 0.662$) en de bewoners hebben een auto ($r = 0.846$). Het gaat in belangrijke mate om eengezinswoningen (negatieve correlatie tussen groot comfort en % appartementen = -0.606).

Tabel N-2: Correlaties tussen de belangrijkste bestudeerde huisvestingsvariabelen voor Namur

	Wv1919	W1945	W8191	Vb8191	Olie	Steenk	Gas	Elek	Cverw	GrCom	ZKCom	Perwa
W1945	ns	-										
W8191	-0.331	-0.590	-									
Vb8191	0.516	ns	ns	-								
Olie	ns	-0.272	ns	0.302	-							
Steenk	0.602	ns	-0.217	0.287	ns	-						
Gas	-0.192	0.400	-0.227	-0.311	-0.874	-0.264	-					
Elek	-0.267	-0.353	0.422	-0.179	-0.187	-0.238	-0.222	-				
Cverw	-0.610	-0.220	0.230	-0.249	0.207	-0.569	ns	ns	-			
GrCom	-0.412	-0.367	0.483	ns	0.556	-0.302	-0.459	ns	0.662	-		
ZKCom	0.643	0.332	-0.399	0.185	ns	0.615	ns	-0.317	-0.629	-0.631	-	
Perswag	ns	-0.365	0.518	0.282	0.657	ns	-0.670	ns	0.276	0.846	-0.431	-
Appart	ns	ns	-0.261	-0.381	-0.676	-0.268	0.650	0.158	ns	-0.606	ns	-0.803

ns: niet significant, met 5% drempel; vette karakters: $r > |0.6|$

De correlatiecoëfficiënten meten de gelijkenissen tussen de ruimtelijke spreiding van paren van gegevens. De factoren, ontstaan uit de principale-componentenanalyse, worden nieuwe onafhankelijke (orthogonale) “variabelen”, lineaire combinaties van de oorspronkelijke variabelen. De factoren vormen nieuwe dimensies en groeperen meerdere oorspronkelijke variabelen met gelijkaardige ruimtelijke spreiding. De factorlading drukt, zoals eerder reeds gesteld, de correlatie uit tussen de oorspronkelijke variabele en de nieuwe factor. De waarde van de nieuwe variabele (factor of dimensie) in elke plaats *i* van de bestudeerde ruimte noemen we de factorscore. Tabel N-3 geeft de factorlading met andere woorden de inhoud van elke factor: factor 1 stelt de woningen van het type “eengezinswoning” voor (-Appart), voorzien van groot comfort (+GrCom) en waarvan de bewoners over een personenwagen beschikken (+Perswag). Zoals verwacht vertoont de cartografische voorstelling (Kaart N-20) hoge waarden voor deze eerste factor in alle buurten die aan de rand van de agglomeratie gelegen zijn (welstellende residentiële buurten.). Factor 2 geeft aan dat de woning niet gerieflijk is: de factorlading is groot voor de oude woningen (+Wv1919) zonder centrale verwarming (-Cverw), met steenkool verwarmd (+Steenk), dikwijls zonder klein comfort (+ZKCom). Circa 12% van de oorspronkelijke informatie wordt voorgesteld door factor 3 en stemt overeen met recente woningen (gebouwd tussen 1981 en 1991) evenals deze die met elektriciteit verwarmd worden (+Elek). Factor 4 stemt overeen met woningen gebouwd tussen 1919 en 1945 (bouwkundig minder aantrekkelijk?) die niet over centrale verwarming (-Cverw) beschikken. Factor 5 tenslotte stemt enkel met woningen die verbouwd werden tussen 1981 en 1991 overeen.

De interpretatie van de principale componentenanalyse lijkt relatief sterk op die van Brussel en Gent.

Tabel N-3: Factorladingen ontstaan uit de principale componentenanalyse van de karakteristieken van het Naamse woningbestand.

	FACTOR 1	FACTOR 2	FACTOR 3	FACTOR 4	FACTOR 5
Wv1919		0.756	-0.262		0.444
W1945			-0.283	0.806	
W8191	0.281	-0.293	0.767		0.066
Vb8191					0.884
Olie	0.871		-0.279	-0.316	
Steenk		0.800			
Gas	-0.829			0.448	
Elek			0.787	-0.388	
Cverw		-0.892		-0.711	
GrCom	0.714	-0.624			
ZKCom		0.793	-0.302		
Perswag	0.854	-0.258	0.296		
Appart	-0.900				
(1)	35.35	26.44	11.89	6.41	5.97

(1): % informatie van de factor. Enkel factorladingen $> |0.250|$ worden voorgesteld.

De factorscores brengen elke buurt in relatie met elke ‘nieuwe variabele’ (factor, component of dimensie). Deze kunnen wij weergeven in 5 kaarten (voor factor 1 tot 5) ofwel groeperen tot één kaart via clusteranalyse (Tabel N-4). De groepering van buurten, in één kaart samengevat, wordt op kaart N-20 voorgesteld. Op deze

kaart zien we hoe de 207 statistische sectoren van Namur in 7 groepen uiteenvallen. Hun profiel op basis van de 5 voorgaande factoren of dimensies wordt hierna weergegeven.

	Groep 1	Groep 2	Groep 3	Groep 4	Groep 5	Groep 6	Groep 7
Dimensie 1	- -	-	+			- -	+
Dimensie 2			-	-	+	++	+
Dimensie 3	-			++		++	
Dimensie 4	-	++			-	- -	
Dimensie 5					++	- -	
(+) +: (duidelijk) van toepassing							
(-) -: (duidelijk) niet van toepassing							

+: T tussen 0.5 en 1.0; ++: $T \geq 1.0$; -: T tussen -0.5 en -1.0; --: $T \leq -1.0$

Het dicht bebouwde stadscentrum bestaat uit twee groepen: groep 1 bevat de buurten met appartementsgebouwen (negatieve van factor 1), groep 2 de buurten met eengezinswoningen tussen 1919 en 1945 gebouwd (Belgrade, Flawinne). Het geheel vormt een zeer dicht bebouwde zone met oude woningen zonder veel comfort die met gas verwarmd worden.

De overige buurten vormen samen de periferie en hier onderscheiden we vijf groepen. Zoals in Brussel, valt de stadsrand in een mozaïek uiteen: groep 3 stemt overeen met zeer comfortabele (factor 1) en eerder recente (negatieve scores op factor 2) woningen. De reeds vroeger goed afgelijnde buurten worden hierin gegroepeerd: de zuidelijke as ("Citadelle", Wépion), de zuidoostelijke as langs de N4 (Jambes, Erpent) en de noordelijke verstedelijkingsas (Vedrin, Bouge, Champion). In groep 4 worden de buurten met recente woningen (factor 3) gegroepeerd wat overeenstemt met residentiële buurten (verkavelingen) met zeer recente woningen die gelokaliseerd/versnipperd zijn op een zekere afstand van de stad. In groep 5 vinden we de buurten waar een belangrijk deel woningen verbouwd werd in de periode tussen de laatste twee tellingen (1981-1991) en in het bijzonder de gemeenten Temploux en Suarlée evenals vele oude dorpskernen. Groep 6 bevat enkel twee buurten van Jambes. Tenslotte bevat groep 7 buurten met gemiddelde en positieve scores voor factor 1 en 2, wat wil zeggen dat deze buurten gekenmerkt zijn door een gemengde structuur van oude en bouwvallige woningen (factor 2), maar ook woningen die over een redelijke graad van comfort beschikken. Het gaat hier over verschillende buurten van de gemeente Malonne, Flawinne en de Maasvallei stroomafwaarts van Namur (Beez, Marche-les-Dames, Lives-sur-Meuse).

De rand van de Naamse agglomeratie vormt dus een verscheiden anisotroop geheel, zoals de stadsrand van veel andere steden van deze omvang. De zogenaamde 'centrum-periferie'-opdeling is duidelijk te grof om de structuur van de werkelijkheid in dit geval te omschrijven.

De studie van de structuur van het woningbestand van Namur toont een "klassiek" algemeen organisatieschema voor een agglomeratie van deze omvang, waar het stedelijke en het landelijke naast elkaar bestaan, het appartementsgebouw en de eengezinswoning, de verkavelingen en de oude dorpskernen.

Samengevat ziet het Naamse woningbestand er als volgt uit:

1. een concentrische stedelijke groei waarvan de uitbreiding gehinderd wordt door het reliëf (samenvloeiing van twee rivieren) en bevoorrecht wordt langs verkeersassen; de uitbreiding gebeurt langs tentakels en is bijgevolg eerder stervormig. Het stadscentrum bestaat uit kleine woningen (appartementen of studio's), oude woningen (van vóór 1945) dikwijls met een lage graad van comfort, verwarmd met aardgas en voornamelijk door huurders bewoond;

2. een peri-urbane ring die uit verschillende kernen bestaat en die ruimtelijk verscheiden is. De peri-urbanisatie en rurbanisatie geven het ontstaan aan een gebied met zowel oude als nieuwe woningen, met zowel groot comfort als klein comfort, met zowel verkavelingen als oude dorpskernen. Vier gehelen onderscheiden zich:

- het zuiden (een as vertrekkende van de “Citadelle” tot aan Wépion): deze as werd reeds vroeg verstedelijkt; hij wordt - globaal genomen - gekenmerkt door ruime, zeer comfortabele eengezinswoningen. De bossen en het reliëf van de Naamse Condroz vormen aantrekkelijke landschappelijke factoren temeer daar de landbouwpercelen er klein zijn en overwegend uit weilanden bestaan (geringere druk op de grond). De groei van deze zone gebeurt traag, op diffuse wijze in de ruimte maar continu in de tijd sinds 1960.

- het zuidoosten (as Erpent-Wierde): deze zone werd vooral ingenomen door bebouwing dankzij haar gemakkelijke bereikbaarheid (N4 en autoweg), en haar aantrekkelijke landschap (bossen, weilanden en akkerbouw in een versnipperd landschap); hier komen vooral verkavelingen voor.

- het westen (Suarlée-Temploux) : hier vinden we een mengeling van nieuwe verkavelingen, gerenoveerde oude woningen en daartussen verweven, nieuwe woningen. De verstedelijking is er diffuus. Zowel de gemakkelijke verbindingen (N4 en autoroute de Wallonië) als de nabijheid van groeifactoren (industriezones, nabijheid van Waals-Brabant) verklaren de groei van deze zone met comfortabele woningen.

- het noorden: de uitbreiding van deze zone hangt samen met de kenmerken van Naams Haspengouw. Het reliëf is weinig uitgesproken en dus minder aantrekkelijk, de landbouw is er belangrijk (grotere percelen met graangewassen, grotere landbouwuithatingen dan in het noorden) wat de weerstand verklaart tegen de verstedelijking en de laattijdige groei. Hier vindt men dynamische zones met nieuwe verkavelingen (autoweg naar Brussel) en oude verstarde dorpskernen met werkmanswoningen (groeven). In 1991 heeft deze noordelijke zone niettemin gelijkaardige kenmerken qua comfort verworven als de zuidelijke en zuidoostelijke zones.

Tenslotte moeten we nog vermelden dat de oostelijke zone de geringste vernieuwing kent: er zijn weinig verkavelingen en de dorpskernen worden weinig verbouwd. Hoogstwaarschijnlijk is het achterblijven van deze zone aan haar slechte bereikbaarheid te wijten.

De ruimtelijke structuur van het woningbestand zoals het in deze studie naar voren treedt, stemt overeen met vroegere studies (Orban-Ferauge en Duyck, 1994; COOPARCH, 1994) en moet in verband gebracht worden met de socio-economische kenmerken van de bevolking (sociale segregatie). Hieruit blijkt tevens de grote stabiliteit van de structuur van het woningbestand op korte en zelfs middellange termijn.

Het woningbestand van Namur is gemiddeld van een hogere kwaliteit dan het Brusselse of het Gentse maar vertoont wel een zeer grote verscheidenheid aan woningsituaties zodat maatregelen ter verbetering van de woonkwaliteit zich op wel bepaalde zones moeten richten die zich zowel situeren in de centrale als in periferie delen van de agglomeratie.



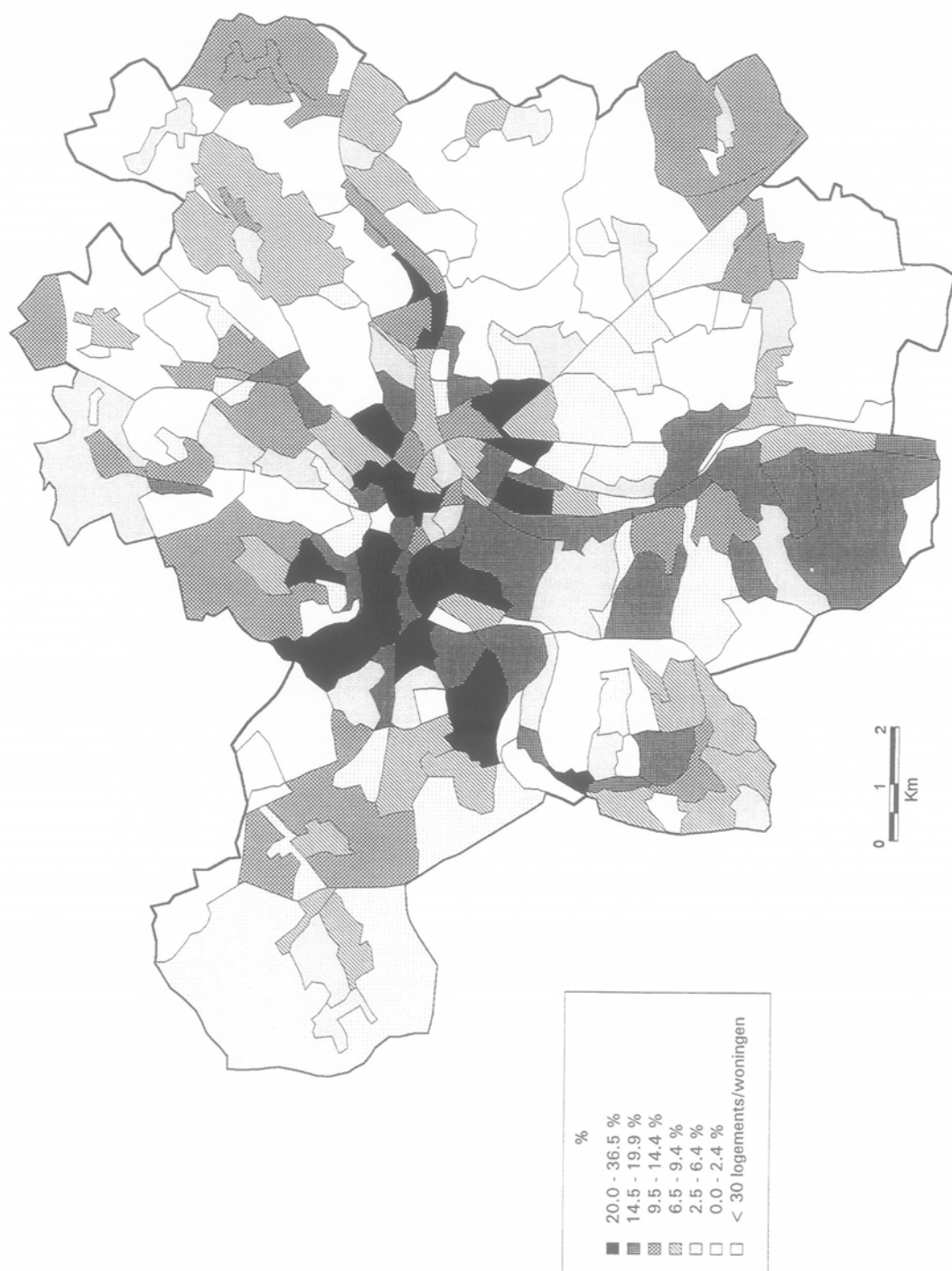
Kaart N-1 - Woningen gebouwd vóór 1919 (Namur, 1991).

Bron data : Nationaal Instituut voor de Statistiek : gegevens van de Volkstelling van 1.3.1991; Analyse : Debeer, Thomas, Vanneste, 1996



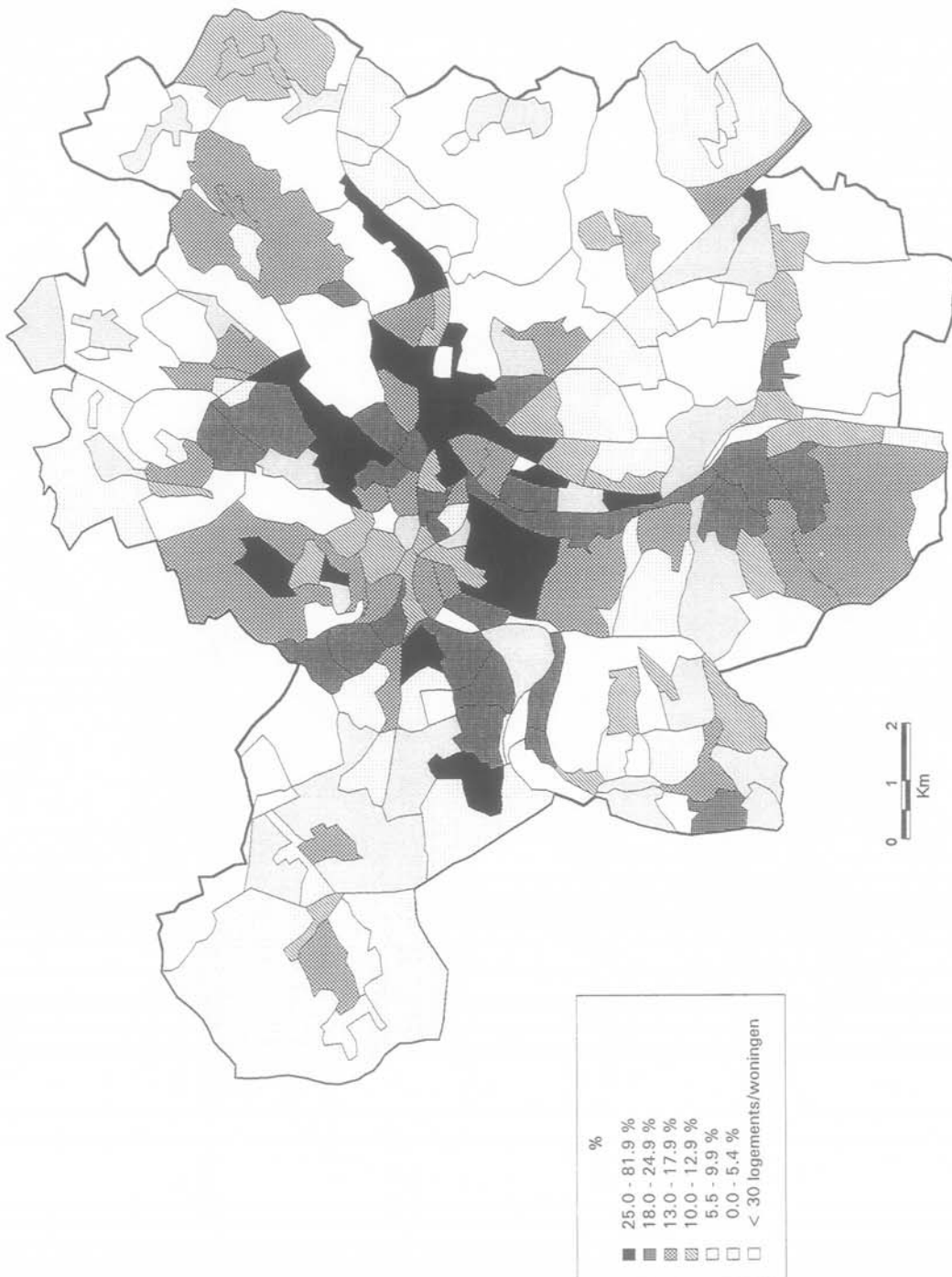
Kaart N-2 - Woningen waarvan de ouderdom niet werd vermeld (Namur, 1991).

Bron data : Nationaal Instituut voor de Statistiek : gegevens van de Volkstelling van 1.3.1991; Analyse : Debeer, Thomas, Vanneste, 1996



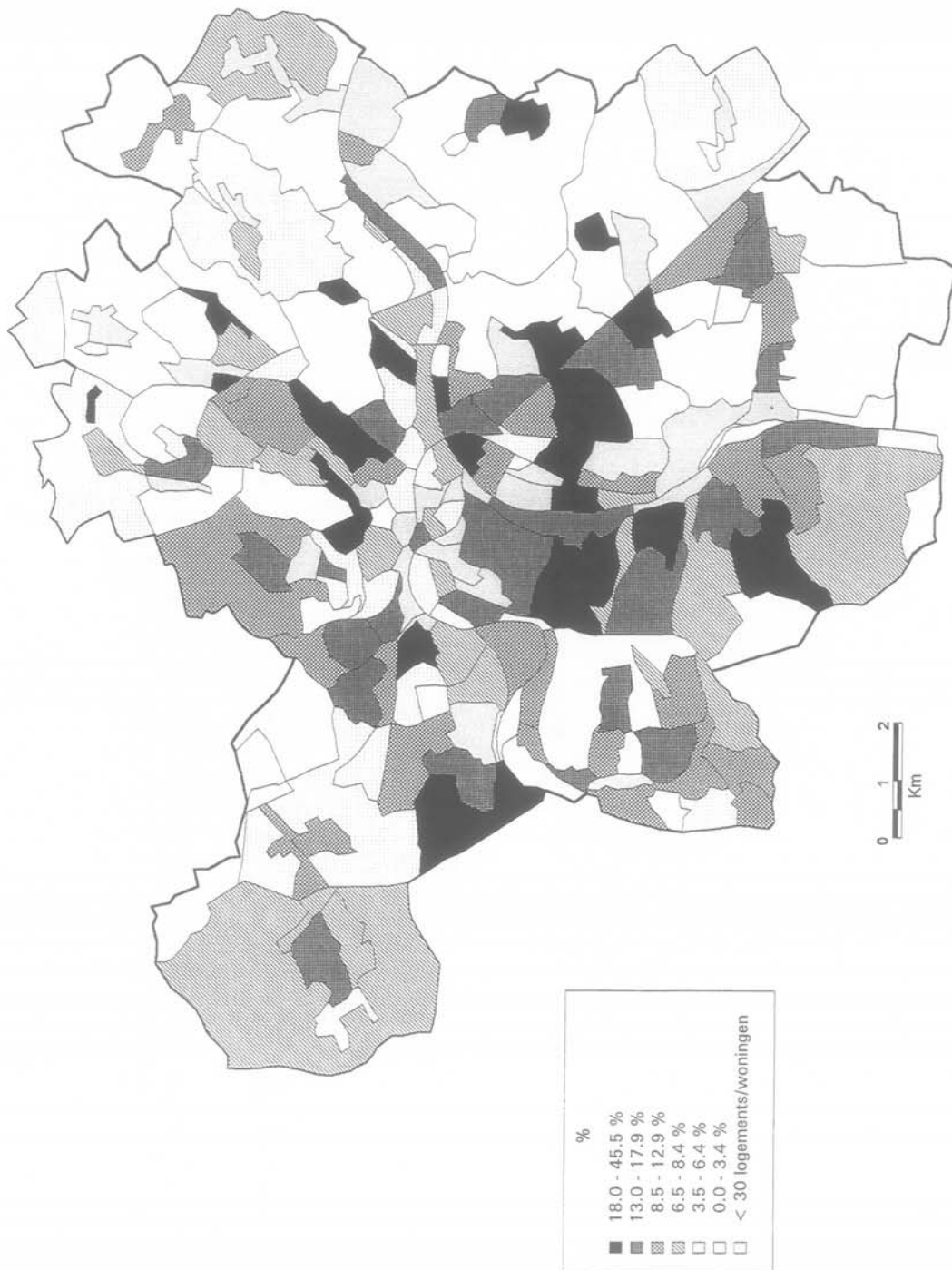
Kaart N-3 - Woningen gebouwd tussen 1919 en 1945 (Namur, 1991).

Bron data : Nationaal Instituut voor de Statistiek : gegevens van de Volksstelling van 1.3.1991; Analyse : Debeer, Thomas, Vanneste, 1996



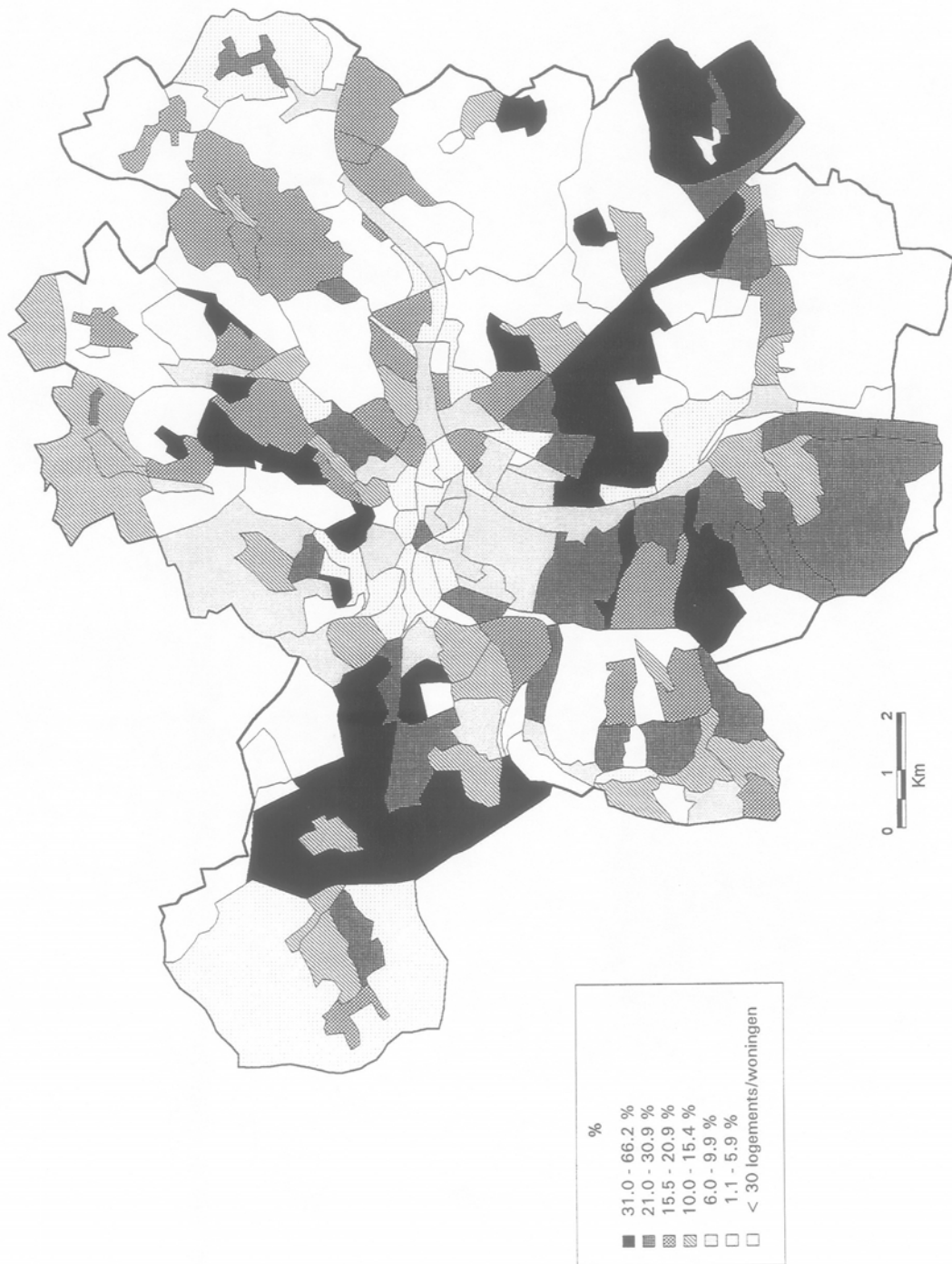
Kaart N-4 - Woningen gebouwd tussen 1946 en 1961 (Namur, 1991).

Bron data : Nationaal Instituut voor de Statistiek : gegevens van de Volkstelling van 1.3.1991; Analyse : Debeer, Thomas, Vanneste, 1996



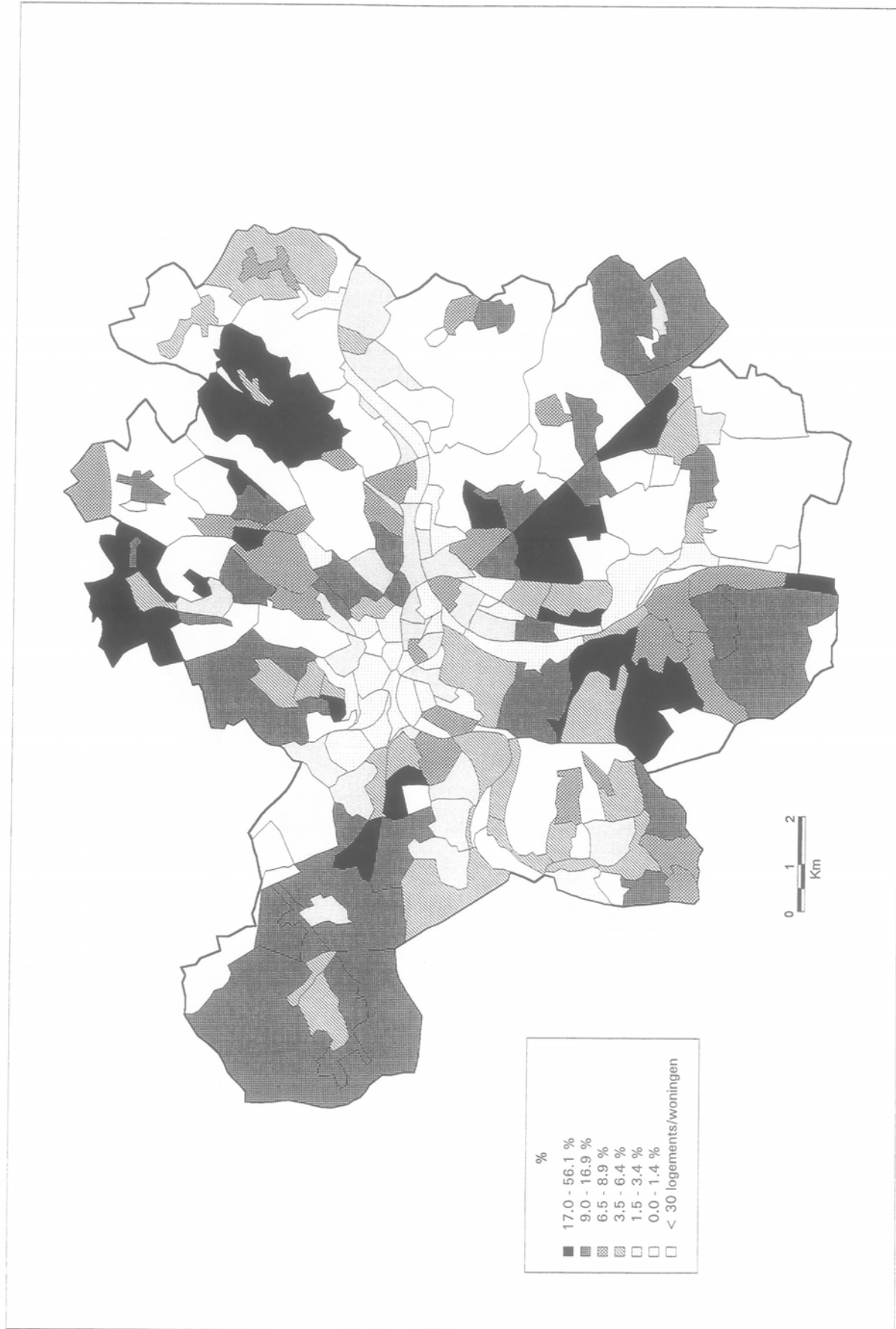
Kaart N-5 - Woningen gebouwd tussen 1962 en 1970 (Namur, 1991).

Bron data : Nationaal Instituut voor de Statistiek : gegevens van de Volkstelling van 1.3.1991; Analyse : Debeer, Thomas, Vanneste, 1996



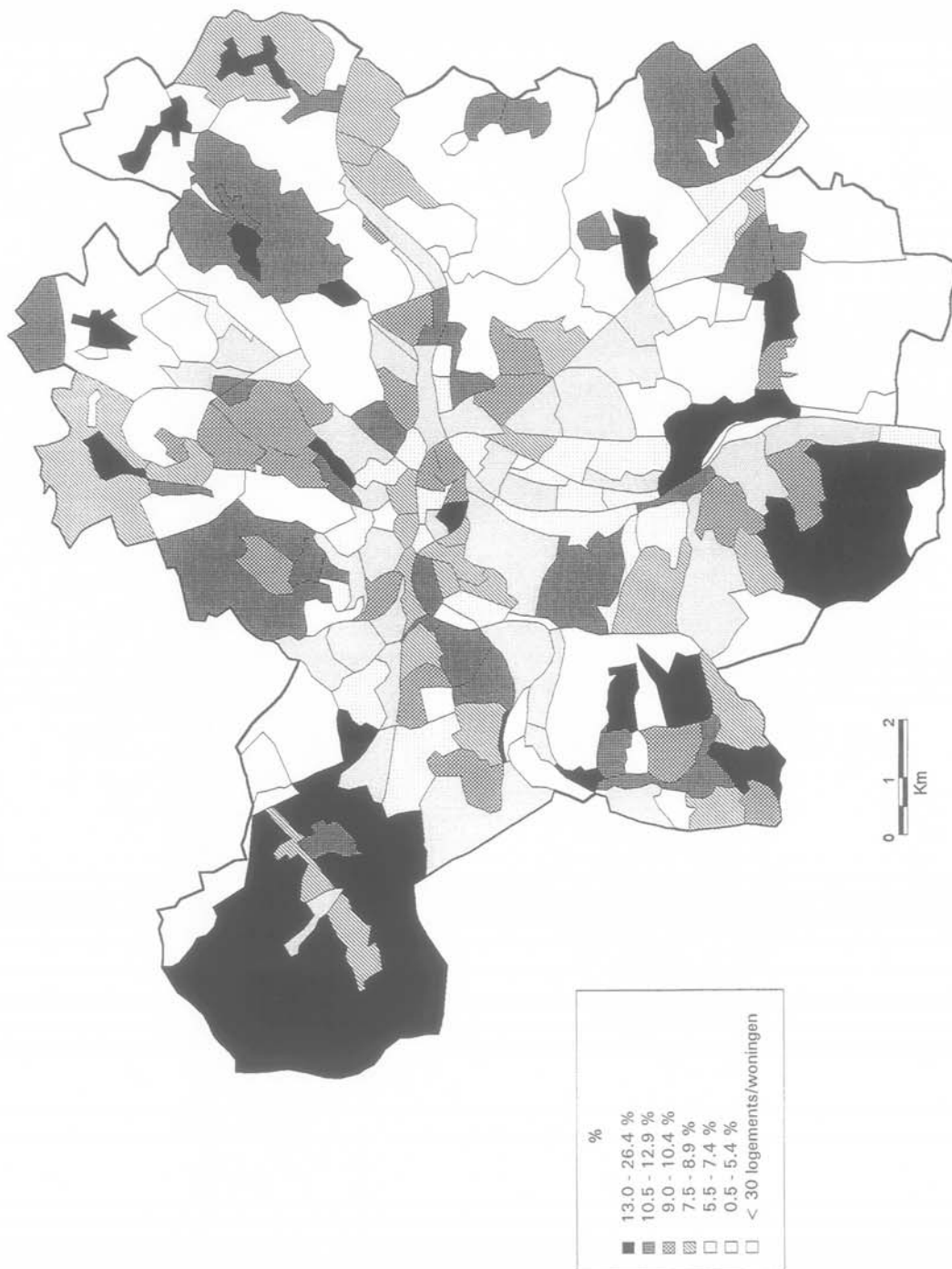
Kaart N-6 - Woningen gebouwd tussen 1971 en 1980 (Namur, 1991).

Bron data : Nationaal Instituut voor de Statistiek : gegevens van de Volkstelling van 1.3.1991; Analyse : Debeer, Thomas, Vanneste, 1996



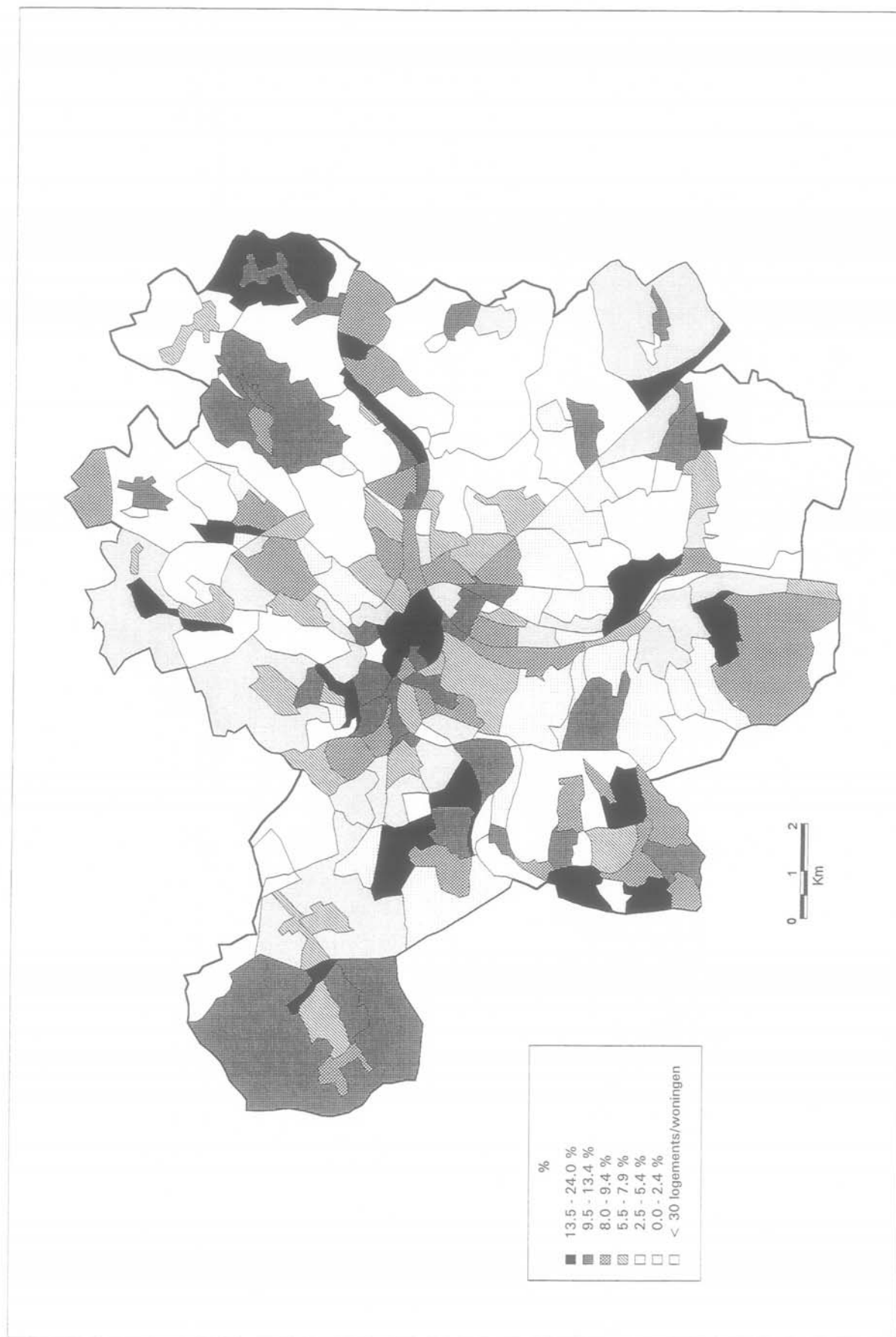
Kaart N-7 - Woningen gebouwd tussen 1981 en 1991 (Namur, 1991).

Bron data : Nationaal Instituut voor de Statistiek : gegevens van de Volkstelling van 1.3.1991; Analyse : Debeer, Thomas, Vanneste, 1996



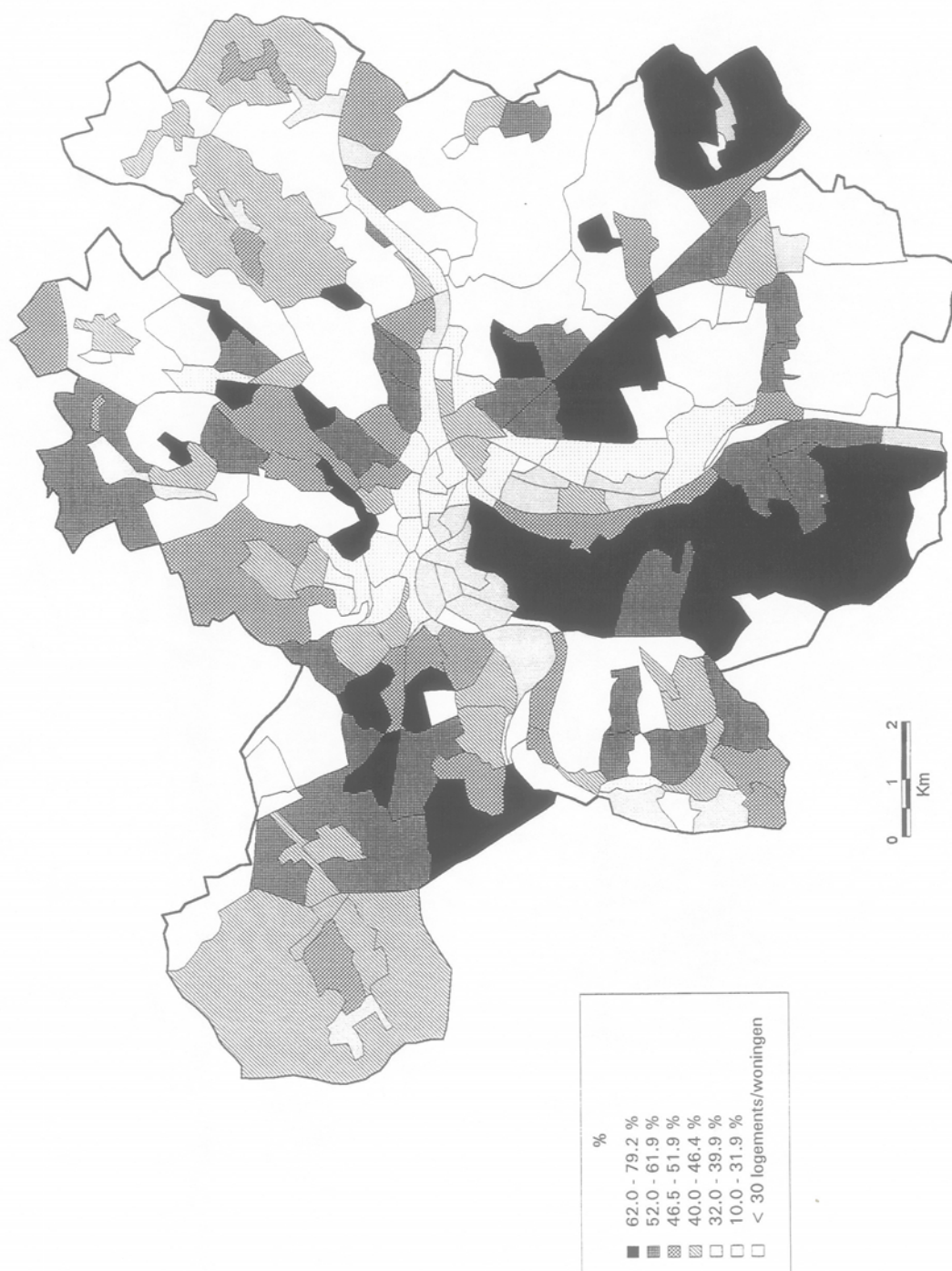
Kaart N-8 - Woningen verbouwd tussen 1981 en 1991 (Namur, 1991).

Bron data : Nationaal Instituut voor de Statistiek : gegevens van de Volkstelling van 1.3.1991; Analyse : Debeer, Thomas, Vanneste, 1996



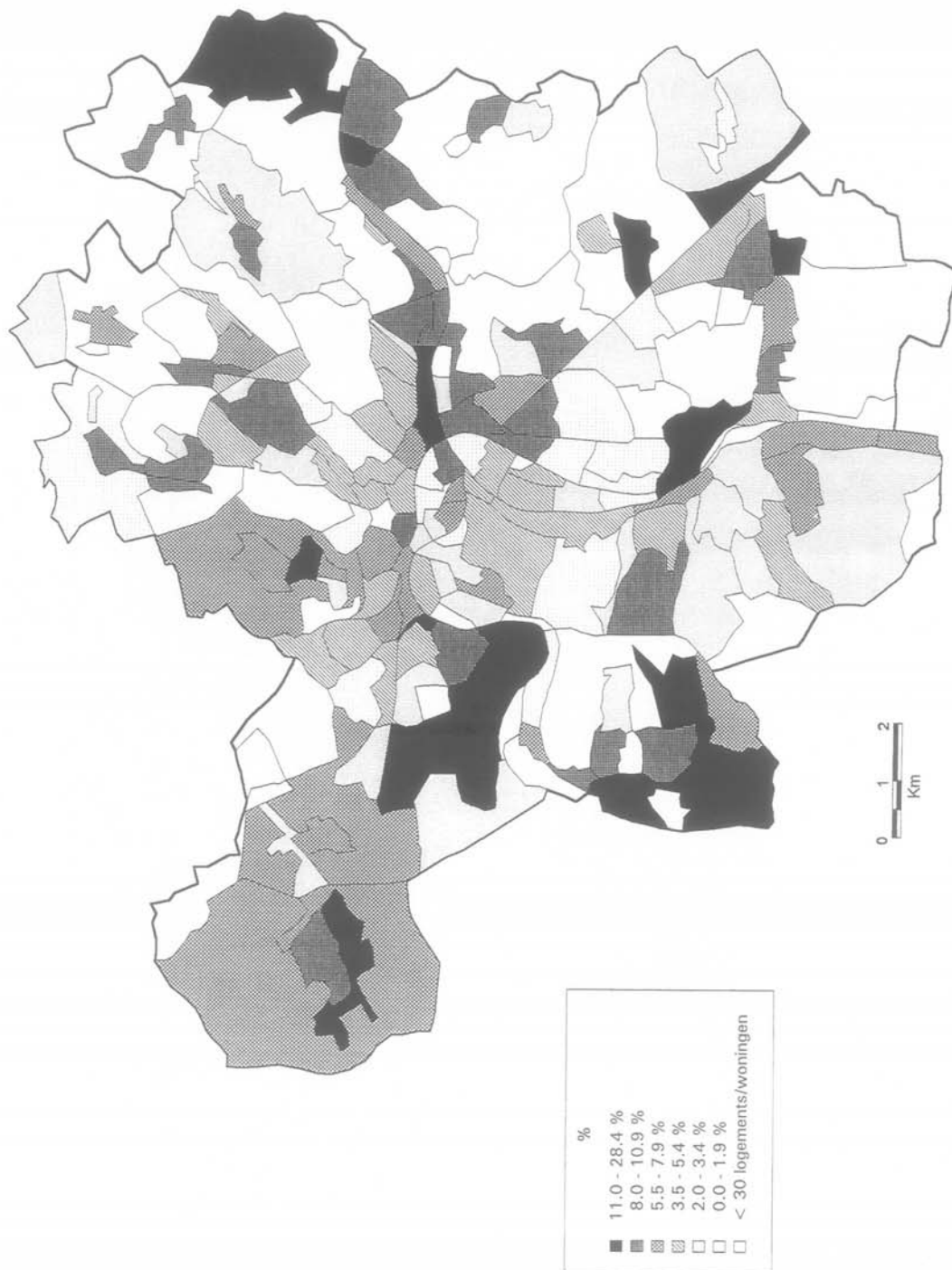
Kaart N-9 - Woningen die niet beschikken over klein comfort (Namur, 1991).

Bron data : Nationaal Instituut voor de Statistiek : gegevens van de Volkstelling van 1.3.1991; Analyse : Debeer, Thomas, Vanneste, 1996



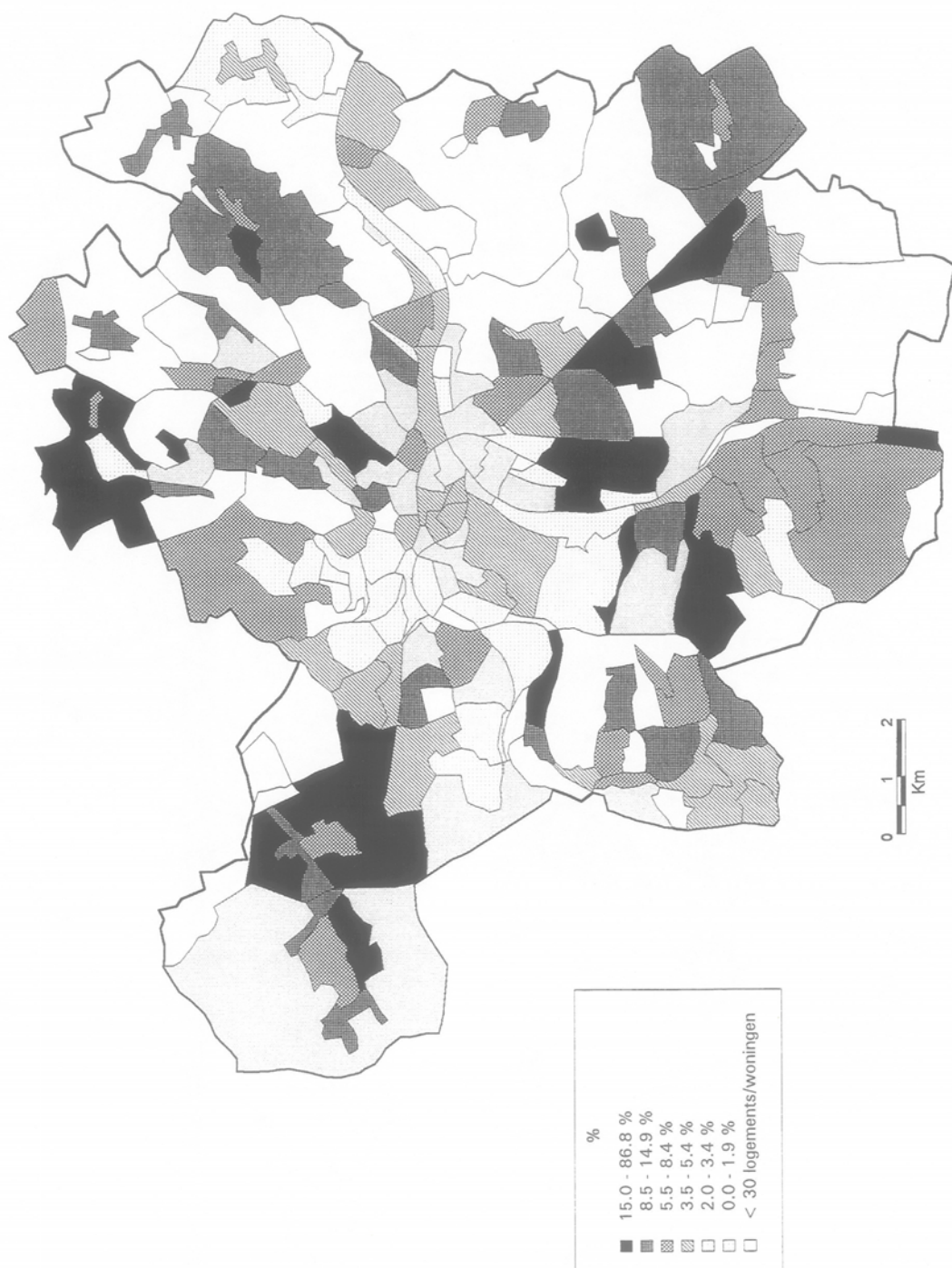
Kaart N-10 - Woningen die beschikken over groot comfort (Namur, 1991).

Bron data : Nationaal Instituut voor de Statistiek : gegevens van de Volksstelling van 1.3.1991; Analyse : Debeer, Thomas, Vanneste, 1996



Kaart N-11 - Woningen verward met steenkool (Namur, 1991)

Bron data : Nationaal Instituut voor de Statistiek : gegevens van de Volksstelling van 1.3.1991; Analyse : Debeer, Thomas, Vanneste, 1996



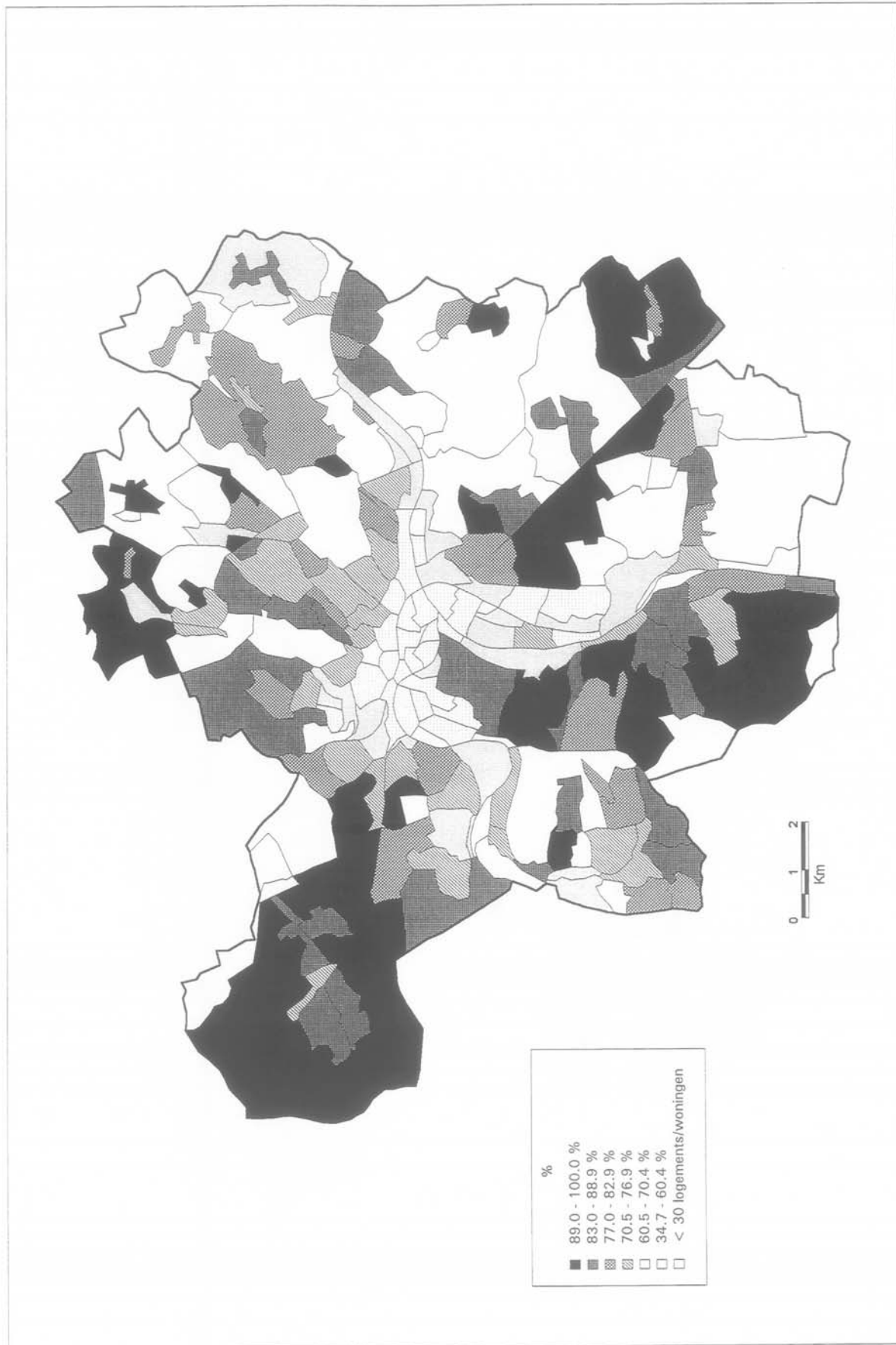
Kaart N-12 - Woningen verwarmd met elektriciteit (Namur, 1991)

Bron data : Nationaal Instituut voor de Statistiek : gegevens van de Volksstelling van 1.3.1991; Analyse : Debeer, Thomas, Vanneste, 1996



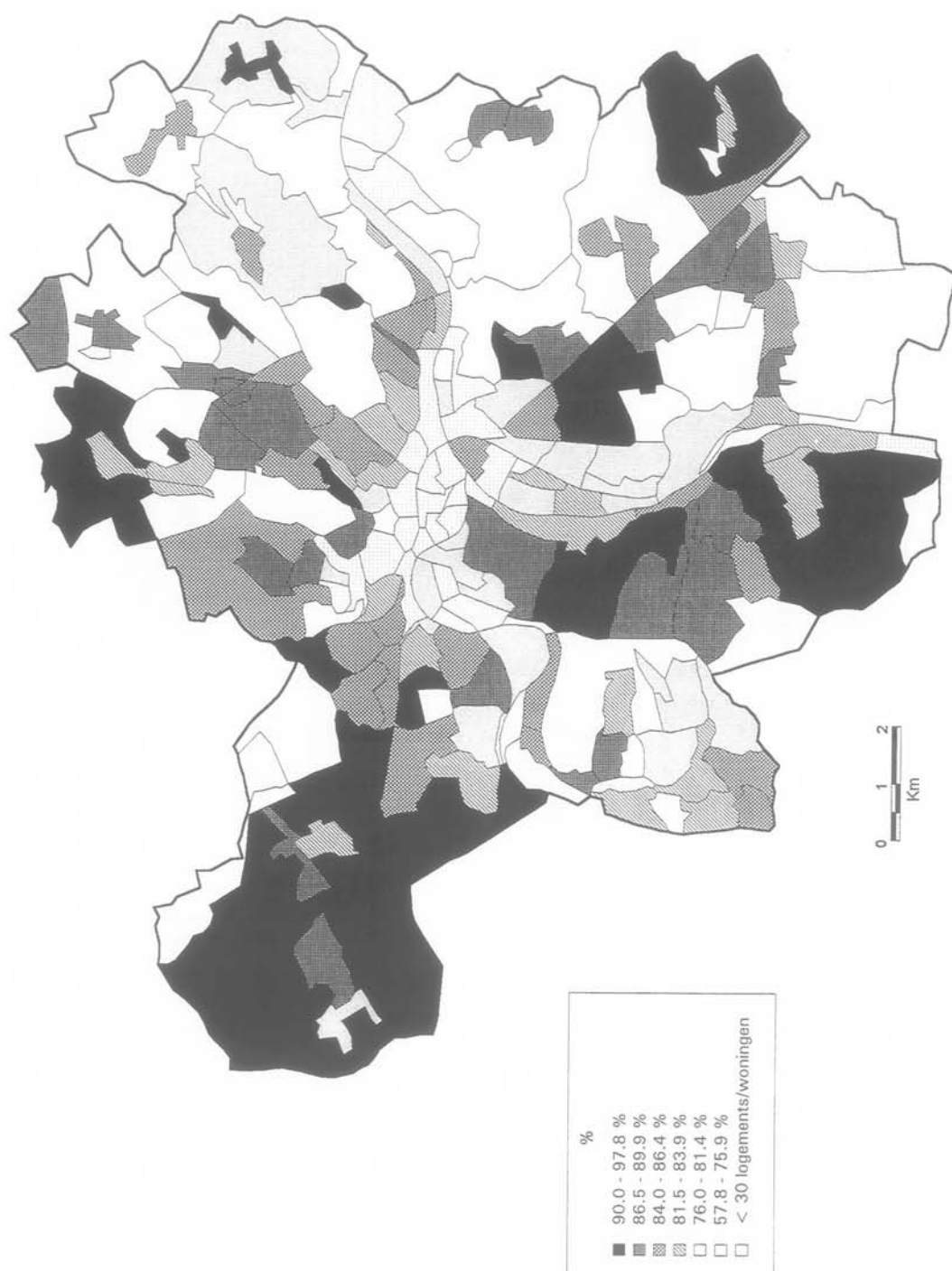
Kaart N-13 - Woningen uitgerust met centrale verwarming (Namur 1991)

Bron data : Nationaal Instituut voor de Statistiek : gegevens van de Volkstelling van 1.3.1991; Analyse : Debeer, Thomas, Vanneste, 1996



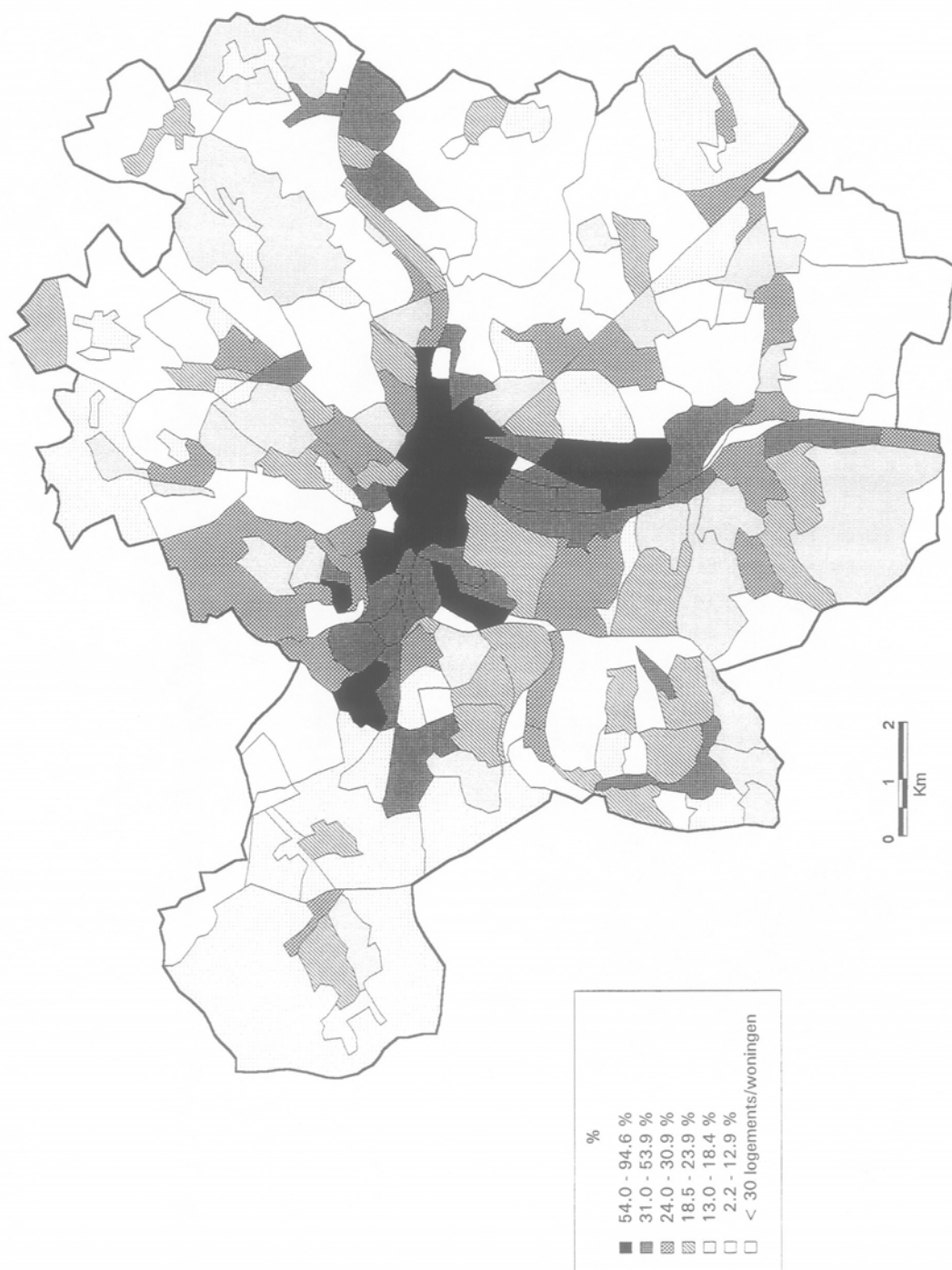
Kaart N-14 - Huishoudens die over een wagen beschikken (Namur, 1991)

Bron data : Nationaal Instituut voor de Statistiek : gegevens van de Volksstelling van 1.3.1991; Analyse : Debeer, Thomas, Vanneste, 1996



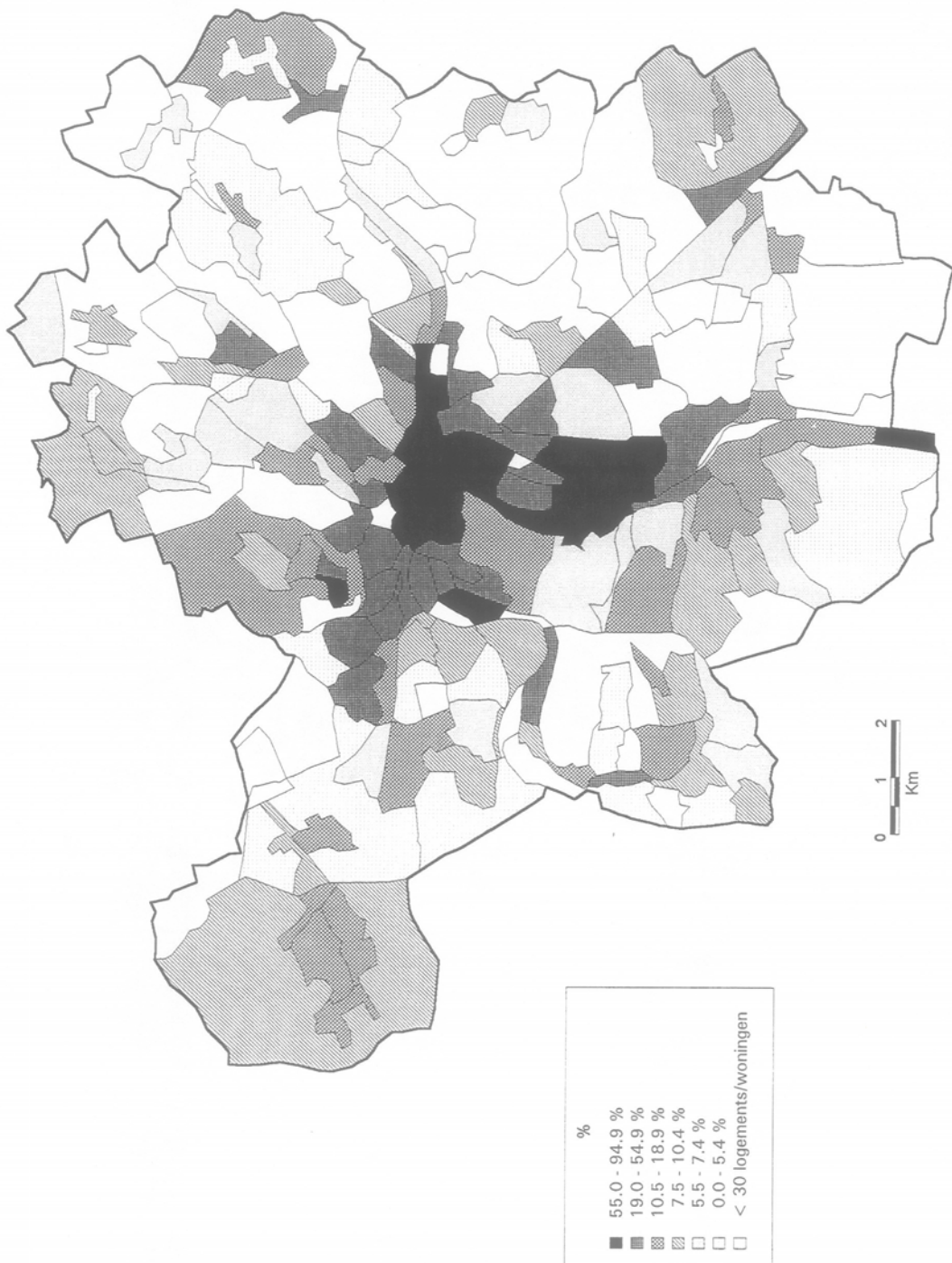
Kaart N-15 - Woningen uitgerust met telefoon (Namur, 1991)

Bron data : Nationaal Instituut voor de Statistiek : gegevens van de Volksstelling van 1.3.1991; Analyse : Debeer, Thomas, Vanneste, 1996



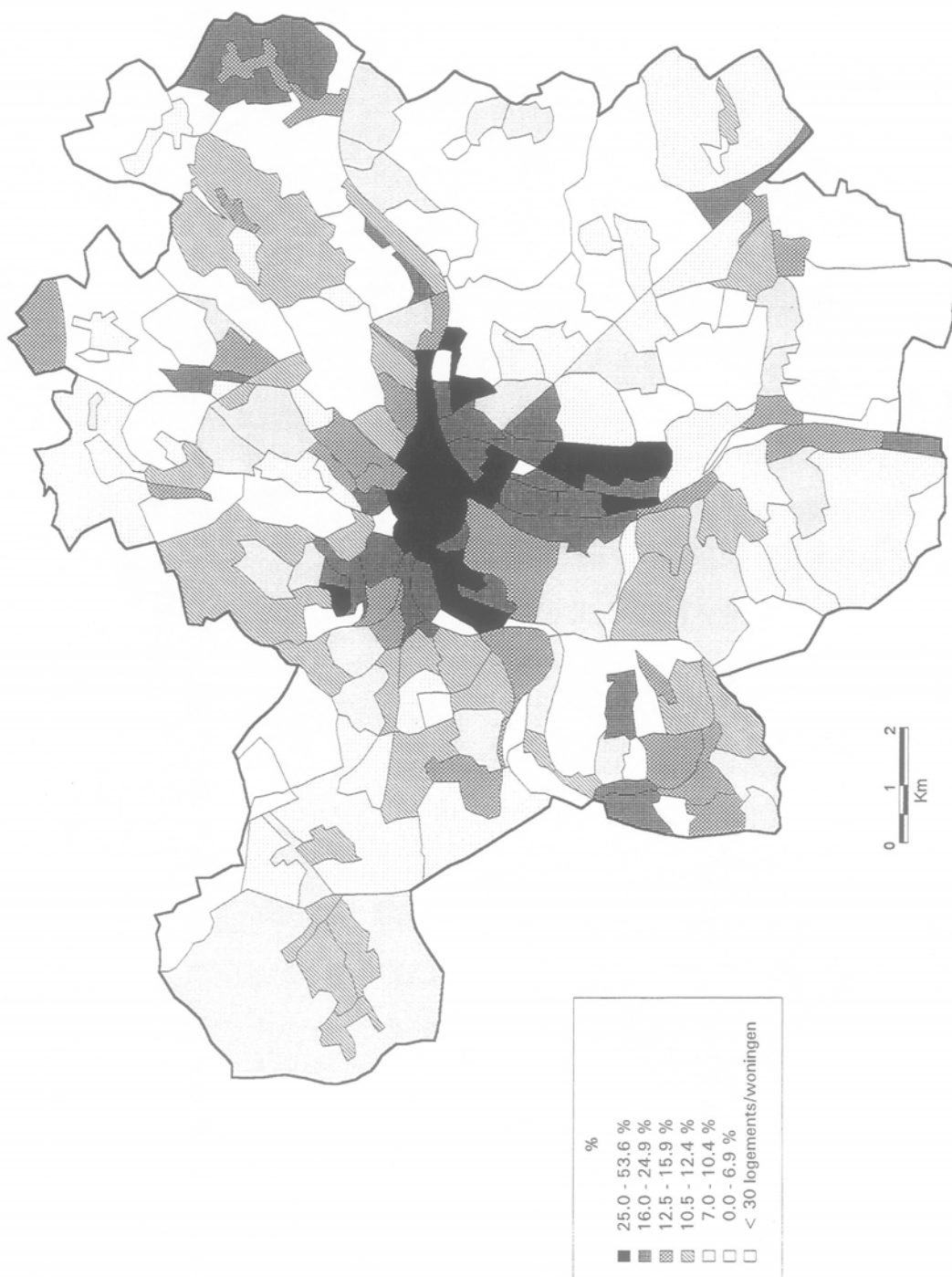
Kaart N-16 - Woningen bewoond door een huurder (Namur, 1991)

Bron data : Nationaal Instituut voor de Statistiek : gegevens van de Volkstelling van 1.3.1991; Analyse : Debeer, Thomas, Vanneste, 1996



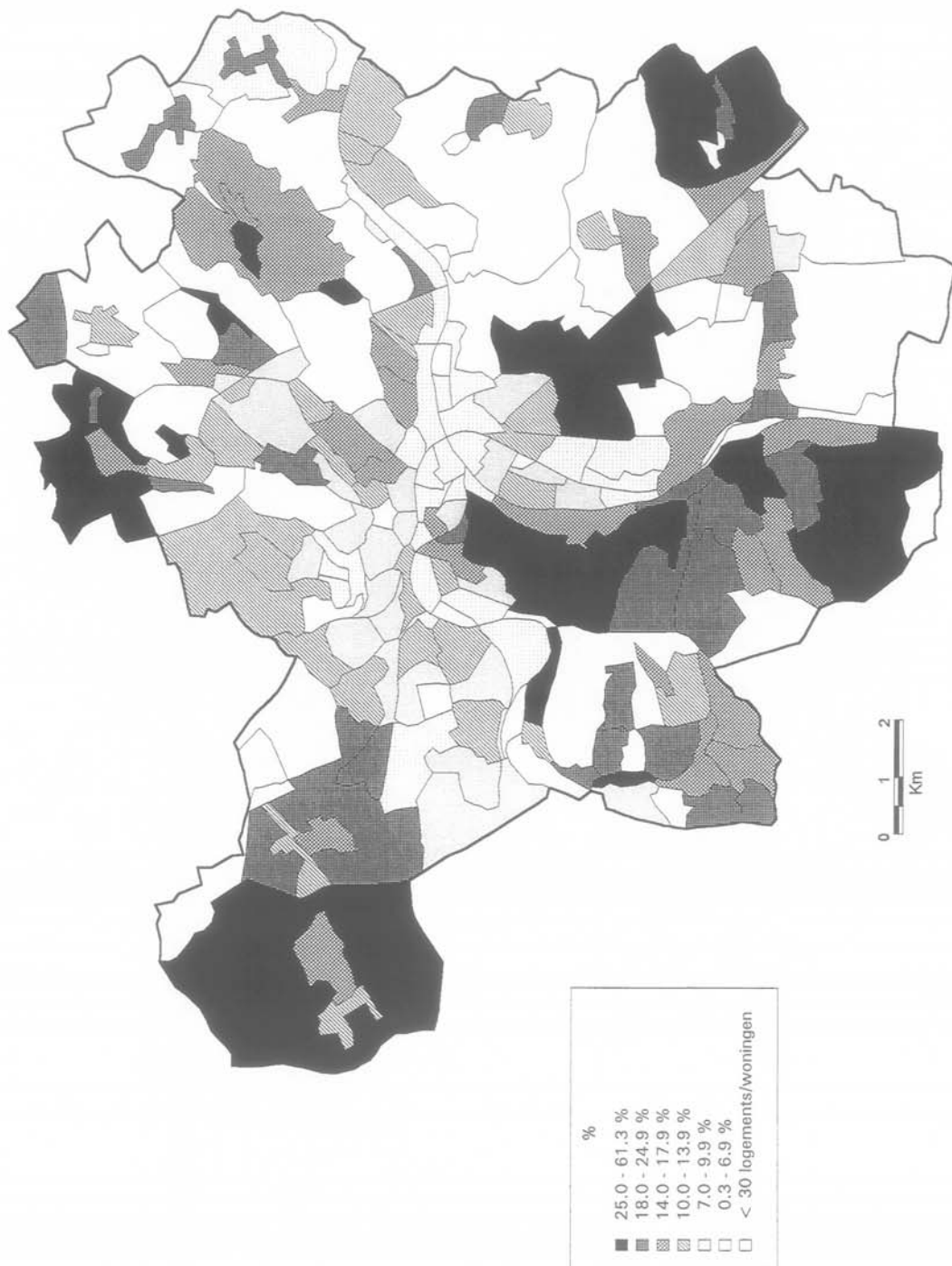
Kaart N-17 - Woningen van het type 'appartementen of studio's' (Namur, 1991)

Bron data : Nationaal Instituut voor de Statistiek : gegevens van de Volkstelling van 1.3.1991; Analyse : Debeer, Thomas, Vanneste, 1996



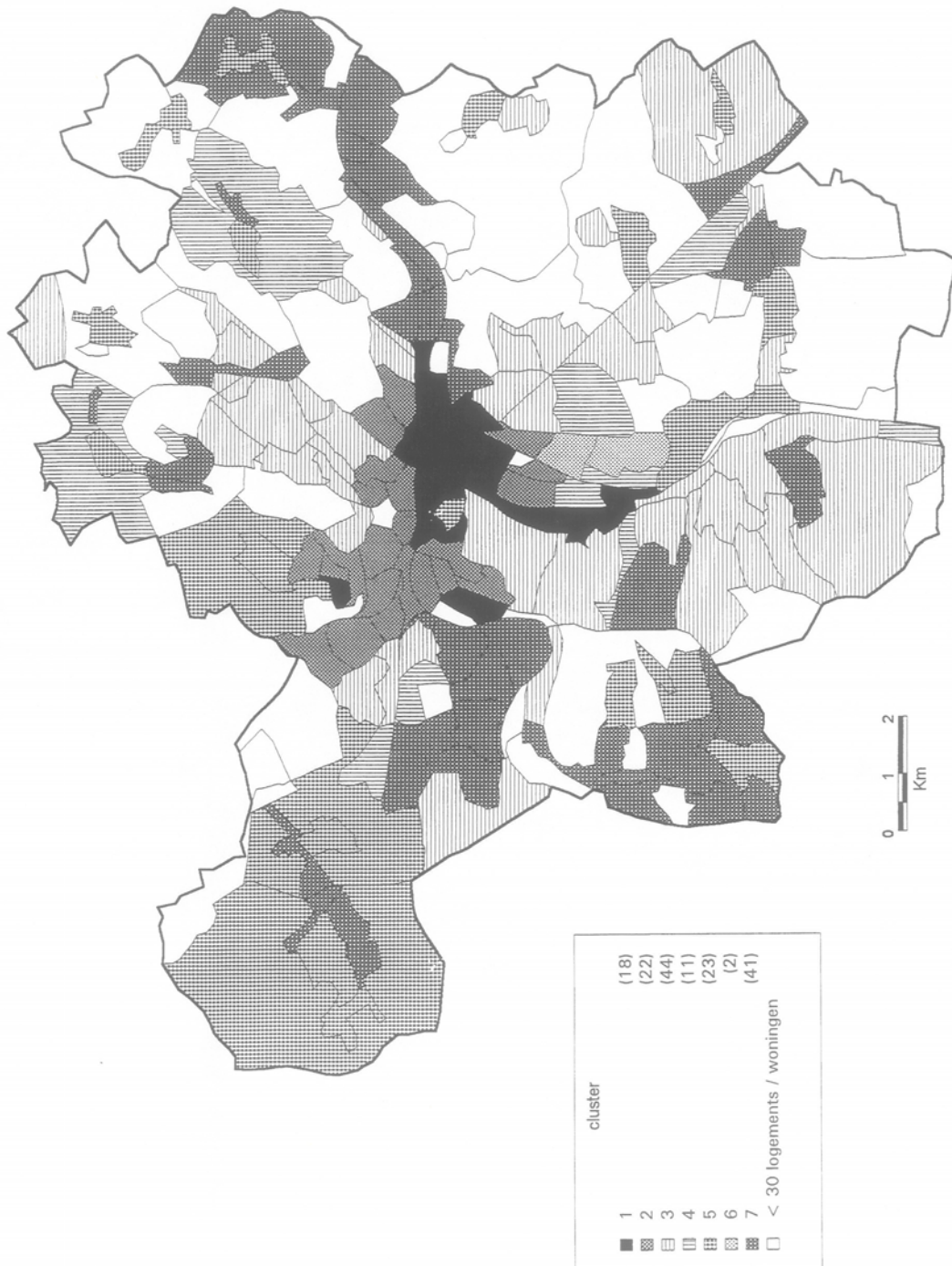
Kaart N-18 - Kleine woningen (oppervlakte van minder dan 55 m²) (Namur, 1991)

Bron data : Nationaal Instituut voor de Statistiek : gegevens van de Volkstelling van 1.3.1991; Analyse : Debeer, Thomas, Vanneste, 1996



Kaart N-19 - Grote woningen (oppervlakte van 125 m² en meer) (Namur, 1991)

Bron data : Nationaal Instituut voor de Statistiek ; gegevens van de Volkstelling van 1.3.1991; Analyse : Debeer, Thomas, Vanneste, 1996



Kaart N-20 - Synthèse patron van de Naamse woning- en bewoningsstructuur op buurtniveau (1991)
 Bron data : Nationaal Instituut voor de Statistiek : gegevens van de Volksstelling van 1.3.1991; Analyse : Debeer, Thomas, Vanneste, 1996

6. WONEN EN WOONBELEID: EEN PERMANENTE, COMPLEXE, GEZAMENLIJKE EN DEMOCRATISCHE OPGAVE. BELEIDSAANBEVELINGEN

6.1 DE 'VOLKSTELLINGSMONOGRAFIE HUISVESTING' ALS PILOOTPROJECT

De volkstellingsmonografie die hier omtrent wonen voorligt, kan in veel opzichten merkwaardig worden genoemd. Allereerst hangt over deze publikatie een opvallend (storende) anachronistische waas. Elke inleiding 'Statistiek' aan onze universiteiten vermeldt niet zonder enige fierheid dat België internationaal lange tijd een voortrekkersrol heeft gespeeld inzake gegevensverzameling en -verwerking, onder meer en vooral als het aankwam op de organisatie van volkstellingen. Wij stellen vast dat de eerste systematische verkenningen op basis van de Volkstellingsgegevens van 1991 onder vorm van deze monografieën pas in 1997 publiek worden. Dit was trouwens voor de telling van 1981 niet anders: toen kwamen de eerste cijfers van de Woningtelling pas in 1985 per gemeente ter beschikking (Van der Haegen en Vanneste, 1985). In deze hoogdagen van de informatica moet het mogelijk zijn hier opnieuw een respectabele positie in te nemen, gekenmerkt door een snelle verwerking van de telling. De grotere actualiteitswaarde van de gegevens kan de bruikbaarheid voor het beleid overigens alleen maar ten goede komen.

Ten tweede stellen we vast dat de federale overheid nooit heeft geaarzeld om in de reeks 'Volkstellingsmonografieën' ook een deel omtrent wonen en woonbeleid in te lassen. Dat is niet zo evident binnen een staatkundige structuur waar 'huisvesting' grondwettelijk als geregionaliseerde materie staat gecatalogiseerd. Toch moeten we hierbij vermelden dat de nationale regering enige jaren geleden in dezelfde geest ook plannen had om naast andere ook een 'Steunpunt Huisvesting' op te zetten. Dat het niet zover is gekomen, had destijds vooral te maken met het regionaal verzet tegen wat als centrale bemoeizucht werd ervaren. Verder zullen we nog enige aandacht besteden aan het nut voor huisvestingsverantwoordelijken van nationale socio-economische databanken, in casu van volkstellingen, zeker in een federale context. Hier kunnen we echter niet voorbij aan de vaststelling dat bedoeld regionaal verzet tegen een nationaal 'Steunpunt Huisvesting' lange tijd in geen van de drie gewesten echt de aanleiding heeft gevormd voor betekenisvolle eigen initiatieven inzake systematisch en structureel ingebed beleidsvoorbereidend en -begeleidend onderzoek inzake de woonproblematiek. Meer zelfs sinds de regionalisering van het huisvestingsbeleid en de bijbehorende liquidatie van het Nationaal Instituut voor de Huisvesting (NIH), is het nationaal en regionaal overheidsoptreden in de woonsector nog minder gestructureerd en doelmatig georganiseerd. En er kan weinig twijfel over bestaan dat het manifest gebrek aan de meest elementaire inzichten in de woningmarktkarakteristieken en -processen de beleidsverantwoordelijken daarbij serieuze parten heeft gespeeld, zeker omdat algemene zowel als huisvestingsgebonden crisismoments aanzienlijke en fundamentele veranderingen in de traditionele woningbouwpolitiek noodzakelijk maakten. Wij denken hierbij vooral aan de onzekere toekomstperspectieven inzake tewerkstelling en inkomen. Omdat de overheid geen van beide elementen echt in rekening bracht en onverstoord doorging met haar welvaartsgebonden politiek van nieuwbouw en eigendomsverwerving, verzeilden meer en meer, vooral jonge gezinnen geleidelijk aan op de private huurwoningmarkt waar ze zonder veel bescherming achterblijven. Het huisvestingsbeleid bood, anders geformuleerd, geen soelaas voor de groeiende druk van de woonlasten op het budget van de gezinnen. In de sfeer van de ruimtelijke ordening spelen onzekerheid en gebrek aan continuïteit in de beleidsbeslissingen de burger evenzeer parten. Een treffend voorbeeld in dit verband betreft de loze beloften inzake de stedelijke herwaarderingsgebieden.

Deze kritische bedenkingen ten spijt, moet nochtans evenzeer worden vermeld dat recent onmiskenbare stappen worden gezet om het woonbeleid in de toekomst op meer objectieve gronden en dus meer doelmatig te kunnen voeren¹.

Afgezien nog van zijn collegiale meerwaarde, hebben wij als opdrachthouders dit onderzoek van bij de aanvang zonder enige reserve in twee opzichten als een pilootproject inzake de studie van de woonproblematiek ervaren.

Ten eerste veronderstelt een fenomeen als wonen per definitie een analyse vanuit uiteenlopende wetenschappelijke invalshoeken. Hier wordt duidelijk aangetoond hoezeer alleen al de combinatie van respectievelijk de sociaal-geografische en de sociaal-economische benadering tot inhoudelijk interessante en beleidsmatig bruikbare resultaten leidt.

Ten tweede werd met dit project in de huisvestingssector eindelijk terug de traditie van de communautaire samenwerking opgenomen, die destijds binnen het NIH inzake onderzoek gemeengoed was. Zonder afbreuk te willen doen aan hun rechtmatige aanspraken op autonomie, vormen talloze fragmenten in deze monografie het onweerlegbaar bewijs voor de stelling dat we (als Brusselaars, Vlamingen en Walen, en als Duits-, Frans- en Nederlandstaligen) zowel door onze 150 gemeenschappelijke jaren (woon-) geschiedenis als door ons federaal samenwonen, over de taalgrens heen ook inzake huisvesting op elkaar aangewezen blijven. Een enkele illustratie in dat verband kan volstaan. De ontwikkelingen op en in verband met de woningmarkt van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, al dan niet als gevolg van voluntaristische beleidsbeslissingen, veroorzaken aantoonbaar ingrijpende (schok-) golven zowel in Vlaams- als in Waals-Brabant. Politiek gesproken komt een en ander in Vlaanderen vooral in de actualiteit onder het thema 'verfransing van Vlaams-Brabant'. In meer neutrale termen kunnen we spreken over de residentiële implicaties van grootstedelijke groei, waarbij administratieve grenzen (regionale en gemeentelijke) van geen tel blijken te zijn. Zeer pregnant is daarbij de situatie van veel bewoners van de Brusselse residuele huursector, die noodgedwongen moeten afzakken naar de rurale variant ervan op de campings (Meert, 1996: 181; 194).

De ervaringen met de huidige campingproblematiek bieden een treffende illustratie van de beleidsmatige relevantie van wetenschappelijk onderzoek en overigens ook van de noodzaak er beleidsmatig en politiek constructief overleg inzake wonen op te baseren. Zo zou men zich de vraag kunnen stellen of het fenomeen c.q. het probleem van de vaste campingbewoning zo recent is als vandaag dikwijls wordt verondersteld. Vooral in sociologische en sociaal-geografische studies inzake huisvesting duikt het thema van de feitelijk problematische campingbewoning op vanaf 1992. Verondersteld mag worden dat het fenomeen vanaf de tweede helft van de jaren tachtig tot ontwikkeling kwam. Tal van studies tonen namelijk aan dat de algemene sociaal-economische crisis die in het begin van de jaren zeventig de kop op stak, op de woningmarkt pas tegen 1980 tastbare gevolgen sorteerde. In elk geval laat niets blijken dat vaste campingbewoning zich voordien al in zijn huidige aard en omvang voordeed. Alleen de problematiek van de zogenaamde (illegale) weekendverblijven krijgt vóór 1980 enige aandacht. Symptomatisch voor de toenmalige maatschappelijke reactie op dat verschijnsel is een advies van de Hoge Raad van het NIH d.d. 22 maart 1972 op basis van een 'Nota inzake de wetgeving en reglementering betreffende het probleem van de tweede verblijven en zijn sociale weerslag'. De toenemende belangstelling voor kampeerterreinen en verblijfsparken heeft blijkens de Nota louter hiermee te maken dat 'De mens verlangt ... aan de wurging van de stad te ontsnappen, terug te keren naar de natuur, zich van zijn spanningen te bevrijden. Hij wil, bij tussenpozen althans, een andere levensomgeving hebben, uit de sleur van het dagelijks leven geraken door een terugkeer naar het ongekunsteld leven van weleer.' (NIH, 1972: 70) De bezorgdheid die de overheid daaromtrent bij monde van de Hoge Raad van het NIH formuleert, heeft blijkens de Nota en het advies hoofdzakelijk te maken met de 'explosie' en daardoor ook de wildgroei aan weekendverblijven (NIH, 1972: 94) en in bijkomende orde met de woonkwaliteit van die constructies. Nergens is, met andere woorden, een spoor terug te vinden van bedenkingen voorstellen om 'de wurging van de stad' ongedaan te maken². En gezien de betrokken eigenaars of huurders van een weekendverblijf uitgerekend behoorden tot de categorie van mensen die in staat waren om zich geregeld een kortstondig verblijf op hun camping te kunnen veroorloven, kan het verschijnsel onmogelijk worden gelijkgeschakeld met het probleem van de vaste campingbewoning waarmee wij vandaag worden geconfronteerd.

6.2 INHOUDELIJKE BELEIDSAANBEVELINGEN

6.2.1 DE INERTE KRACHTEN VAN DE WONINGMARKT

Alhoewel het altijd enigszins arbitrair blijft om uit een onderzoeksrapport de meest frappante vaststelling te willen distilleren, vragen we toch heel speciaal de aandacht van de beleidsverantwoordelijken voor wat we de inertie van de woningmarkt hebben genoemd. Bij herhaling hebben we namelijk moeten constateren dat we vandaag in heel het land erg concreet en tastbaar geconfronteerd worden met woning- en woningmarktkenmerken die het gecombineerd resultaat vormen van sociaal-historische en ruimtelijk-historische elementen. Individuele en gezinsgebonden gedragingen in de private woonsfeer zijn immers verbonden met beleidsopties die direct of indirect met het overheidsoptreden inzake wonen te maken hadden en die in een vroeger (ander) tijds kader zijn genomen.

Bovendien is de ruimte zelf voorwerp van inertie. Iedere nieuw gebouwde woning is (tot op zekere hoogte) bedoeld om over een langere periode aan de behoefte van de bewoner(s) te voldoen. Niet alleen de behoeften van het individuele gezin spelen daarbij een rol maar de ganse sociaal-demografische situatie van de streek. Woningbehoeften evolueren evenwel met de tijd, zowel vanuit het oogpunt woonstandaarden -denken we maar aan de toenemende eisen met betrekking tot comfort en woningoppervlakte) als door sociaal-demografische processen (vergrijzing, gezinsverdunding, verhoogde mobiliteit) waarop de woningvoorraad onvoldoende snel kan inspelen.

Het duurzaam karakter van de woningmarkt impliceert met andere woorden dat beslissingen van generaties uit een relatief ver, maar zeker ook uit een redelijke recent verleden ons vandaag nog voor moeilijk te bespelen probleemsituaties plaatsen. Zo worstelen de provincies Henegouwen, Oost- en West-Vlaanderen op dit moment met een opvallend verouderd 19de en vroeg 20ste eeuwse woningpark. Gezien de aantoonbaar sterke samenhang tussen de ouderdom van een woning en haar kwaliteit, wonen nogal wat inwoners van de betrokken provincies vergelijkbaar beduidend minder goed. In de drie vermelde provincies betreft het in hoge mate woningen die dateren uit de vroeg-industriële periode die (met de nodige zin voor historische relativisering) in economisch opzicht gunstig konden worden genoemd. De toenmalige bouwtechnieken impliceren echter dat de betrokken woningen nauwelijks nog beantwoorden aan de hedendaagse kwaliteitsnormen en in het beste geval alleen mits dure ingrepen aan de hedendaagse woonwensen en behoeften kunnen worden aangepast.

Het duurzaam karakter van de woningmarkt blijkt overigens ook nog op twee andere manieren. Alhoewel we, zeker in België, misschien met de indruk leven dat bouwen een eerder geïsoleerde beslissing van afzonderlijke gezinnen betreft, kunnen we toch niet naast het gezamenlijk effect van dat gefragmenteerd bouwgedrag. Onze (ten dele?) cultureel bepaalde en door de overheid jarenlang structureel geschaagde, massaal streven naar 'een vrijstaande cengezinswoning op een rustig plekje in het groen' bezwaart vandaag (bijvoorbeeld onder de vorm van lintbebouwing) niet alleen onze natuurgebieden en de omvang van onze open ruimten (en maakt dat die woonformule in feite niet gehandhaafd kan blijven). Zij hypothekeert ook de veiligheid en de efficiëntie van onze weginfrastructuur (filevorming, ...), de rentabiliteit van ons openbaar vervoer (verspreide bewoning, ...) en het maatschappelijk, fiscaal en financieel draagvlak van onze steden door uitholling van onze binnensteden, zowel in sociaal-economisch, demografisch als morfologisch opzicht. Complementair aan ons typisch Belgisch gezinsgebonden geïndividualiseerd bouw- en woongedrag moeten we ten tweede vaststellen dat de woonfunctie, vanuit de planologische optie om functies ruimtelijk te scheiden, in de loop van de laatste naoorlogse periode uit de steden is weggehaald ten voordele van hoofdzakelijk de diensten en de handel. Die politiek werd gedurende amper vijftig jaar actief toegepast, maar zowel de promotoren van respectievelijk de stadsvernieuwing uit de jaren zeventig als de huidige protagonisten van een of andere vorm van stedelijk beleid (federaal en in de drie gewesten) beseffen inmiddels maar al te goed hoe veelomvattend de opdracht uitvalt en hoe lang het wel zal duren om de leefbaarheid van de Belgische steden terug op peil te brengen. Sedert de eerste aanzetten tot een

Structuurplan voor Vlaanderen met de Structuurschets van de jaren '70 (Koning Boudewijnstichting, 1988: 96) streeft men -in theorie- opnieuw naar een verweving van functies, al valt ook die klok niet gemakkelijk terug te draaien.

In zekere zin krijgt de overheid vandaag de financiële, politieke en ruimtelijke rekening gepresenteerd van het nefast stedelijk beleid uit het verleden. Stadswachten, veiligheidscontracten, samenlevingscontracten, experimenten van sociale en bestuurlijke vernieuwing, ... het zijn evenveel dure, geforceerde en nogal paniekerige pogingen om het stedelijk tij te doen keren. En in elk geval moet het besef doordringen dat een fundamentele kentering ten goede niet voor heel binnenkort kan zijn. Dat dit geen uitsluitend Belgisch maar een internationaal fenomeen is, doet niets af aan de extreme vorm waarin België de peri-urbanisatie in praktijk heeft gebracht.

Het hardnekkig karakter van de woonproblematiek tenslotte heeft te maken met de relatief tot erg beperkte budgettaire mogelijkheden van nogal wat bewoners om op eigen kracht behoorlijke woonvoorwaarden te realiseren. Gezien de aanhoudende sociaal-economische onzekerheden wegen de woonkosten overigens hoe langer hoe zwaarder tot onverantwoord zwaar door op het gezinsbudget van vooral de meest kwetsbare gezinnen. Vermits behoorlijk wonen een basisvoorwaarde is voor een volwaardige participatie aan het maatschappelijk leven, hebben opvallend veel bewoners vandaag de grootste moeite om het hoofd boven water te houden. (Voor een omstandige argumentatie, zie: Meulemans, 1996a). Slecht wonen bezwaard bijvoorbeeld aantoonbaar de gezondheid van de betrokkenen. Denken we maar aan het blijven voortbestaan van 19de eeuwse verkrotte steegwoningen in grote steden omdat zij nu eenmaal een voorraad aan goedkope woningen vertegenwoordigen. Dit belet niet dat hun prijs vaak niet in verhouding staat tot de geboden kwaliteit (zie o.m. WIARUG, 1978; en XXX, (1996a). Kinderen die slecht en eng behuist zijn, presteren duidelijk slechter op school en moeten meer overzitten. Op die manier komt met andere woorden tot uitdrukking dat de overheid eigenlijk geen andere keuze rest dan meer en beter te investeren in haar woonbeleid (XXX, 1977).

6.2.2 DE NOOD AAN EEN DRIEVOUDIG GEDIFFERENTIEERD WOONBELEID

Bijgaand onderzoek behandelt niet alleen de woonsituatie in 1991 maar ook de sociaal-economische en geografische evolutie inzake huisvesting van 1981 tot 1991. Ondanks de reeds eerder aangehaalde inertie, treft de lezer bij wijze van spreken op elke pagina van voorliggend rapport tenminste een paar treffende voorbeelden aan van fundamentele ontwikkelingen die zich op de woningmarkt in tien jaar tijd hebben voorgedaan. Die ontwikkelingen kunnen we grosso modo onder drie hoofdingen rangschikken: de categoriale veranderingen, de territoriale verschuivingen en de fysische wijzigingen die de onderscheiden segmenten van het woningpark in de beschouwde periode hebben ondergaan.

6.2.2.1 Naar een categoriaal gedifferentieerd woonbeleid?

In categoriaal opzicht is een gedifferentieerd beleid geboden omdat inmiddels blijkt dat dé klassieke doelgroepen van het woonbeleid vandaag lang niet meer de meest problematische bewoners zijn. Dat werd duidelijk in dit volkstellingsonderzoek. Dit wordt bevestigd door talloze onderzoeksrapporten op basis van meer recente gegevens. Fundamenteel in dat verband is de vaststelling dat het klassieke naoorlogse (sociaal) huisvestingsbeleid grotendeels vanuit de comfortabele veronderstelling kon vertrekken dat het gros van zijn doelgroepen weliswaar tot de categorie van de bescheiden inkomenstrekkers behoorde, maar dat hun toekomstperspectieven over het algemeen positief konden worden ingeschat. Vanuit dat perspectief was de keuze voor eigendomsverwerving strategisch waarschijnlijk zelfs verantwoord. Vandaag is de uitgangspositie veel minder riant. Zelfs wie vandaag vrij behoorlijk zijn boterham verdient, moet rekening houden met tal van onzekerheden, bijvoorbeeld inzake zijn toekomstige tewerkstelling of inzake zijn pensioen. Die situatie is nog opvallender in het geval van de jonge gezinnen. Zij kunnen immers niet teren op verworvenheden uit de welvaartsperiode en, als werkloosheid al niet hun deel is, mochten ze het veelal met een beduidend geringere koopkracht stellen dan hun leeftijdgenoten uit 'de gouden jaren zestig'. Een en ander verklaart waarom zij

veel minder in staat blijken eigenaar te worden. Uit recent onderzoek komt overigens naar voren hoe ook alleenstaanden, eenverdieners en sommige categorieën van bejaarden de grootste moeite hebben om zich op de woningmarkt op een menswaardige manier uit de slag te trekken. Hoe ernstig een en ander is blijkt sinds enige tijd overigens uit een toenemende reeks publikaties omtrent het fenomeen van de vaste campingbewoning.

6.2.2.2 Naar een sectoraal gedifferentieerd woonbeleid?

Nauw in verband met de categoriale dimensie van het woonprobleem, rijst de vraag naar een uitgesproken sectoraal gedifferentieerd woonbeleid. Onze eerdere verwijzing naar de crisisgebonden beperkte mogelijkheden inzake eigendomsverwerving impliceert ten eerste bijna automatisch dat meer dan vroeger uitdrukkelijk aandacht en middelen moeten worden ingezet om de huursector te verruimen. Nader onderzoek moet uitwijzen hoe een dergelijke accentverschuiving moet gestructureerd worden. Globaal gesproken moet de operatie uitmonden in een huurmarkt die zowel qua kwaliteit als qua prijs sociaal meer verantwoord is en die ook de nodige waarborgen inzake woonzekerheid biedt. Die doelstellingen in acht genomen rijst de vraag of zoiets kan worden gerealiseerd door de krappe sociale huursector uit te breiden door een bijkomend aantal sociale huurwoningen ter beschikking te stellen (c.q. te bouwen). Een andere mogelijkheid bestaat erin op een of andere manier de private huursector een sociaal karakter te bezorgen, al dan niet door de eigenaars-verhuurders (onder druk) tot een meer sociaal verantwoord gedrag (versta betaalbare huurprijs) uit te nodigen. Er rijzen in dit verband echter twee vragen: ten eerste of de overheid de vereiste middelen wil of kan inzetten om het aanbod aan betaalbare, behoorlijke huurwoningen voldoende te verruimen en ten tweede in hoever de private verhuurders bereid en/of in staat zijn te investeren in (de bouw of aankoop, in het onderhoud en de verbetering van) dergelijke woningen. Hierbij mag men de scheefgetrokken verhouding tussen de kostprijs van bijvoorbeeld renovatie van een pand en een sociaal verantwoorde huurprijs niet uit het oog verliezen. Deze laatste kan zelden leiden tot compensatie van de geïnvesteerde bedragen over de gangbare termijnen. Uiteraard is de situatie te complex om hier een pasklare oplossing te kunnen serveren.

Toch lijken alvast twee bijkomende instrumenten mede de aanzet voor een oplossing te kunnen inhouden. Via de formule van de Sociaal Verhuurkantoren (SVK) kan als het ware de brug geslagen worden tussen de eigenaar-verhuurder die het risico aangaat zijn eigendom aan een bestaansonzekere huurder ter beschikking te stellen³. Deze formule kwam in Vlaanderen tot stand in het kielzog van de crisis van de jaren zeventig. Het succes ervan heeft de Vlaamse overheid ertoe aangezet ze te institutionaliseren.

Ten tweede blijkt dat België in tegenstelling tot nagenoeg alle andere EU-partners in het kader van de sociale zekerheid geen woonvergoeding voorziet. Wie realistisch is, zal begrijpen dat de zoektocht naar werkbare alternatieven in dergelijke complexe context niet in een handomdraai op tafel komen.

Nog altijd in het kader van de zoektocht naar een sectoraal gedifferentieerd woonbeleid rijst de vraag of de klassieke formule die erin bestond de behoefte aan bijkomende woningen te realiseren via nieuwbouw, vandaag nog de meest aangewezen weg is. Hoger verwezen we al naar de vergaande urbanisatie van grote delen van het land, zeker in Brussel en in Vlaanderen en naar het hiermee verbonden gebrek aan voldoende open ruimte. Verder hadden we het ook over de verdringing van de woonfunctie in de stad.

Ten derde rijst de vraag naar de aard en de omvang van leegstand in het land alsook naar de kwaliteit van de leegstaande panden. Het is duidelijk dat speculatieleegstand niet alleen een nadelig effect veroorzaakt voor de woning als dusdanig maar ook de leefbaarheid van de buurt aantast. Leegstaande woningen nodigen immers uit tot vandalisme en kleine criminaliteit en bieden een welkome gelegenheid om er reclameborden op aan te brengen. Tenslotte is niet duidelijk in welke mate de beschikbare gebouwde woonruimte overeenstemt met de vraag ernaar. Een en ander is van aard om nieuwbouw niet zonder meer als de weg naar de aangepaste woonruimte te bestempelen. Zo zou op zijn minst kunnen gezocht worden naar een formule van meer rationeel woonruimtebeheer. Dat nieuwbouw ook nog bestaansrecht behoudt, willen we evengeod benadrukken. Ons pleidooi beoogt met andere woorden alleen een beleid waarbij alle ingrepen op een behoorlijke terreinkennis zijn gebaseerd en ook van sociaal-economische en ruimtelijke doelmatigheid getuigen.

6.2.2.3 Naar een territoriaal gedifferentieerd woonbeleid?

Ook in zijn territoriale dimensie veronderstelt het woonbeleid de nodige differentiatie. Sinds het prilste begin van de sociale huisvestingsproblematiek hebben de politieke huisvestingsverantwoordelijken oog gehad voor de territoriale dimensie van de woonproblematiek. Daarmee is niet gezegd dat ze de overheidssteun stelselmatig ventileerden naargelang de huisvestingssituatie in de betrokken regio's en gebieden dat vereiste. Zo is bekend dat de eerste volkshuisvestingswet (de wet van 1889 betreffende de arbeidershuisvesting en houdende de oprichting van arrondissementale beschermcomités) enkel en alleen van toepassing was op de stedelijke en industriële centra. (Goossens, 1982). Een ander voorbeeld betreft de oprichting van de toenmalige Nationale Maatschappij voor de Kleine Landeigendom (NMKL) in 1935, met als opdracht op het platteland zorg te dragen voor de huisvesting van werkloze industriearbeiders tijdens de crisis van de jaren dertig. In beide gevallen is er overigens eerder sprake van selectiviteit dan van differentiatie. De territoriale selectiviteit van het huisvestingsbeleid, waarvan hier meer bepaald sprake is, werd zonder de minste twijfel vooral ingegeven door de vrees dat een verdere verarming van het industrieproletariaat en de grote plattelandsvlucht (Vanneste, 1997) het bestaande socio-politiek bestel zou ondermijnen.

In een eerste periode na de tweede wereldoorlog tot een eindje in de jaren zestig werd vanuit andere overwegingen, zowel in het kader van de Wet De Taeye ter bevordering van het individueel woningbezit als bij de inplanting van sociale huur- en koopwijken een territoriaal gedifferentieerd woonbeleid gevoerd. Dat gebeurde binnen de regelgeving op de bevordering van het woningbezit vanuit de overweging dat de bouwgrondprijzen in de meer verstedelijkte gebieden voor gezinnen met een bescheiden inkomen onbetaalbaar waren en, gezien er niet in het minst sprake was van een grond- en pandenbeleid, bijgevolg door hogere premies moest worden gecompenseerd.

De inplanting van sociale woonwijken op het platteland door toedoen van de Nationale Maatschappij voor Goedkope Woningen en Woonvertrekken [NMGWW, werd in 1956 de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting (NMH)] en van de NMKL [in 1956 de Nationale Landmaatschappij (NLM)] had, in dezelfde geest, vooral te maken met de goedkopere grondprijzen buiten de stedelijke gebieden. Vermits die goedkopere gronden in de loop van het suburbanisatieproces (vooral na de tweede wereldoorlog) op steeds verdere afstand van de stad moesten worden gezocht, greep het olievlek-fenomeen van de verstedelijking steeds verder om zich heen ten koste van de open en rurale ruimte.

In tegenstelling tot de groeiende en reële inspanningen om in het kader van het beleid inzake regionale ontwikkeling, per definitie, een territoriaal gedifferentieerd economisch beleid (streekconomie) te voeren, evolueert het huisvestingsbeleid in die periode meer en meer in centralistische zin zonder enig spoor van echt beredeneerde, voluntaristische differentiatie, rekening houdend met plaatselijke omstandigheden. Die centrale beleidslijn neemt niet weg dat er op het terrein wel degelijk opvallende structurele effecten konden optreden, als het ware opgedrongen door de uiteenlopende plaatselijke omstandigheden en door de typevraag op de lokale woningmarkt. In een beperkt aantal gevallen gebeurde dit mede door toedoen van de occasioneel lokaal gedifferentieerde huisvestingspolitiek, vooral dan in de grootste steden. Inderdaad, bij gebrek aan de meest elementaire vorm van grond- en pandenbeleid kregen de professionele private vastgoedmaatschappijen zo goed als vrij spel en kozen ze met name vooral de stadskernen uit voor hun speculatieve projecten. Zo groeide de Brusselse Noordwijk inmiddels uit tot de meest opvallende illustratie van die gang van zaken en staat ze tot in het buitenland symbool voor een nefast beleid in sociaal, economisch, politiek en ruimtelijk-stedebouwkundig opzicht. (Zie o.m.: Blondeel, 1996; Brasseur, 1975; Martens, 1994). Ondertussen is voldoende bekend hoezeer nationale en lokale overheden, bewust en onbewust, expliciet en impliciet, met de vastgoedlobby front vormden ten koste van de kwaliteit van de stedelijke omgeving. De specifieke functieverarming van de steden in het algemeen en van de stedelijke kernen in het bijzonder, ten koste namelijk van de woonfunctie en manifest ten bate vooral van lucratieve privé-projecten, laat daaromtrent weinig twijfel bestaan. Ten eerste resulteerde een en ander in sociaal opzicht en in combinatie met de zogenaamde 'strijd tegen de krotwoningen' vanaf 1953 in de afbraak van krottenwijken in de stadskern ten voordele van vervangende tertiair en quartair functionele hoogbouw. Zonder veel egards ten aanzien van de oorspronkelijke kansarme bevolking bleef het bij kaalslag zonder meer en werden er nauwelijks middelen vrijgemaakt voor de herhuisvesting van de betrokken krotbewoners. Bij gebrek aan financiële draagkracht

zagen ze geen andere mogelijkheid dan op zoek te gaan naar de resterende krotwoningen in hun stad of elders. Het fenomeen van de zogenaamde 'saneringsnomaden' werd zodoende een feit. Op die manier kreeg het eerste luik van de sociaal-economische verarming van de steden zijn beslag. Het tweede luik hangt daarmee onlosmakelijk samen. De vervangende hoogbouw hypothekeerde namelijk dermate sterk de kwaliteit van de stedelijke woonomgeving dat ook de sociaal-economisch sterkere bewonerscategorieën hun heil gingen zoeken in de meer aantrekkelijke suburbane gebieden. Daarin werden zij door de overheid overigens nog op twee andere manieren aangemoedigd. Ten eerste vielen de grondprijzen bij gebrek aan enig substantieel grondbeleid in de rand van de steden merkkelijk goedkoper uit, maar ten tweede, en daarmee samenhangend, impliceerden de overheidstegemoetkomingen een aantoonbare aanmoediging voor een massale stedelijke exodus van de beter gesitueerden (zie o.m.: De Brabander, 1992).

Tegelijk bracht mobiliteit tussen banlieues en kernsteden weinig kosten mee, gezien de overheid grotendeels de infrastructuur (nutsvoorzieningen van de nieuwe verkavelingen, nieuwe bestrating, verbeterde toegangswegen tot de stad) bekostigde. De auto was (en is) fiscaal verrekenbaar en/of de werkgever voorziet in een tegemoetkoming (Van der Haegen e.a., 1992, 'Steden'). Toch kan niet alleen de suburbaniserende bevolking met de vinger worden gewezen voor de scheefgegroeide stedelijke woonsituatie. Ook de economische actoren, met name de werkgevers, droegen hiertoe bij door de kernstedelijke locaties voor groothandel, detailhandel op grote oppervlakten (bv. supermarkten), distributie en kantoren te ruilen voor randstedelijke sites (Mérenne, 1991: 57; Vanneste, 1993, 109 e.v.). Hierdoor werd de woonattractiviteit in de kernsteden omwille van de nabijheid van het werk voor een deel teniet gedaan. Concentratie of althans gebundelde deconcentratie van jobs kan de concentratie van de woonfunctie helpen bevorderen. Het is dan ook dringend nodig dat het Structuurplan Vlaanderen en het Waalse Structuurplan (Plan Regional d'Aménagement du Territoire - PRAT), deze bundeling wettelijke en dus afdwingbare kracht geven.

Pas in de loop van de jaren zeventig trad er in de (centralistische) huisvestingspolitiek enige kentering op ten voordele van een meer territoriaal gedifferentieerd beleid, zij het heel geleidelijk, lange tijd eigenlijk zelfs haast symbolisch. Zo werden in een eerste beweging (op communautaire gronden) 5 zogenaamde pilootgemeenten geselecteerd waarbinnen testgebieden werden afgebakend ter voorbereiding van een beleid van stadskernvernieuwing. Dat beleid is, zoals bekend, mede door toedoen van de algemene sociaal-economische crisis nooit echt van de grond gekomen. Niettemin hebben de acties rond stads- en dorpsherwaardering een -allicht niet onbelangrijke- aanzet gegeven tot een mentaliteitswijziging ten aanzien van de kernen. Via het zogenaamde 'gentrification'-effect van bepaalde, historisch waardevolle buurten is die mentaliteitswijziging inderdaad aantoonbaar. Toch blijft het een in omvang en oppervlakte beperkt fenomeen en de zwakkere groepen op de woningmarkt hebben er zeker geen boodschap aan.

Pas sinds het einde van de jaren tachtig werd er, ook in Vlaanderen en Wallonië, heel geleidelijk aan echt werk gemaakt van een lokaal gedifferentieerd huisvestingsbeleid.

Vanaf 1989 was er in Vlaanderen in het kader van het programma van 'Alternatieve Financiering', ten tijde van regionaal minister Waltniel, dan nog sprake van 10 zogenaamde woonnoodgebieden (zie o.m.: Waltniel, 1990) (voor een kritische bespreking, zie o.m.: Baelus, 1991; Cabus, 1990; Kredietbank, 1991; Maes, 1991a; Maes, 1991b), maar ook hier waren de inzichten van de politieke verantwoordelijken zo weinig structureel onderbouwd⁴, het opzet zo minimaal en de financiering zo onbeholpen dat ze echt niet als exponent van een echt territoriaal gedifferentieerd beleid kunnen worden bestempeld. Ondertussen werden de bijzondere tegemoetkomingen voor renovatie in de herwaarderingsgebieden opnieuw afgeschaft. Eventuele subsidiëring van restauraties door stedelijke overheden blijkt dan weer erg afhankelijk van de budgettaire speelruimte van de stad en wekt dus ook geen vertrouwen bij mogelijke investeerders in panden die in aanmerking komen voor de private huursector. Men investeert nog liever in goed renderende studentenkamers. Alleen de belasting op de leegstand brengt hier en daar beweging in de grote steden, hoewel vaak resulterend in overhaaste sloop en sociale braak.

Een volgende stap naar een meer lokaal georiënteerd woonbeleid wordt in Vlaanderen in 1991 gezet door minister De Batselier in het raam van het zogenaamde 'Urgentieplan voor de sociale huisvesting'. Via de holding Domus Flandria die daartoe werd opgericht, werden de extra middelen van het Urgentieplan

gedifferentieerd ingezet in 80 (van de 308 Vlaamse) gemeenten die op grond van objectieve criteria bestempeld werden als prioritair.

In dezelfde geest kregen alle Vlaamse gemeenten in het kader van het 'Stedelijk Beleid' van de tweede regering Van den Brande, in verhouding tot hun globale (nood-)situatie voor de periode 1996-1999 trekkingsrechten op het zogenaamde Sociaal Impulsfonds (SIF).

Ook in Wallonië wordt uitdrukkelijk werk gemaakt van een territoriaal gedifferentieerd woonbeleid (Gevers, 1993) en ook voor de toekomst worden specifieke territoriaal gedifferentieerde accenten uitdrukkelijk in het vooruitzicht gesteld⁵. Meer bepaald is er in dit verband sprake van 'l'enjeu foncier' en 'l'enjeu urbanistique'. Om deze uitdagingen te kunnen beantwoorden, worden voor het huisvestingsbeleid in het Waalse Gewest bijvoorbeeld prioriteiten aangekondigd inzake de beheersing van de stedelijke ontwikkeling en ten voordele van een hoogstaand ruimtelijk ordeningsbeleid. Daartoe worden onder meer middelen beloofd om de stedelijke woonomgeving aantrekkelijker te maken, om de residentiële mobiliteit te bevorderen en om voldoende kleine huurwoningen in de steden ter beschikking te kunnen stellen. Ter illustratie van wat bedoeld wordt, verwijzen we hier naar het '(Programmadecreet houdende verschillende maatregelen inzake financiën, tewerkstelling, milieu, gesubsidieerde werken, huisvesting en sociale actie)' dat op 1 januari 1997 in voege trad (XXX, 1996b) Wat het Waals huisvestingsbeleid betreft, worden meer bepaald vier types van zogenaamde 'bevoorrechte initiatiefgebieden' ingevoerd 'met het oog op de invoering van gewestelijke tegemoetkomingen naargelang van de bij de tegemoetkomingsaanvraag betrokken woningen.' (art. 9)

Tal van studies, waaronder deze Volkstellingsmonografie, bewijzen ondertussen op een afdoende manier hoezeer een lokaal gedifferentieerd huisvestingsbeleid verantwoord is, of beter, hoezeer dat noodzakelijk is. Zo maken de kaarten 9 en 10 ondubbelzinnig duidelijk dat de inspanningen om de kwaliteit van de woningvoorraad tot een aanvaardbaar niveau op te tillen, ruimtelijk moeten worden gedifferentieerd en dat de functionele verbetering van de woningen langs beide zijden van de taalgrens vooral moet worden geconcentreerd op het westelijk deel van België, d.w.z. in de provincies Henegouwen, Oost- en West-Vlaanderen en in bijkomende orde op een aantal kleinere zones.

6.2.3 NAAR EEN GEDECENTRALISEERD WOONBELEID

De geconstateerde bewegingen op deze drie dimensies van de woonproblematiek, namelijk categoriaal, sectoraal en territoriaal, zijn dermate ingrijpend dat een overheid die een en ander onder controle wil houden, de nodige schikkingen moet treffen om in elk van deze drie opzichten een stringent gedifferentieerd beleid te voeren. Dergelijk gedifferentieerd beleid moet bovendien kort op de bal worden gevoerd, niet alleen omdat de situatie snel kan wijzigen, maar bovendien omdat de inertie van de woningmarkt impliceert dat elke ongewenste ontwikkeling een hinderlijke slagschaduw op de toekomst kan betekenen.

6.2.3.1 Naar een regionaal gedecentraliseerd woonbeleid

Een eerste vraag die in dit verband rijst, gaat terug op onze vaststelling dat nogal wat betekenisvolle karakteristieken van het Belgisch woningpatrimonium als gevolg van de gemeenschappelijke politieke en sociaal-economische geschiedenis over de taalgrens heen opduiken. Vandaar ook de voor de hand liggende delicate vraag of de regionalisering van onze politieke structuren een zinvol element vormt bij de beleidsmatige ingrepen op de woningmarkt (cfr. 4.2.2). Met andere woorden, gelden er argumenten die pleiten voor beheer van het Belgisch woningbestand als geheel of is een gewestelijke opsplitsing nuttig en wenselijk? Onze vraag ligt des te meer voor de hand omdat we constateren dat er zeker niet altijd sprake is van een noord-zuid-contrast, maar dat de verschillen binnen de respectievelijke regio's minstens even groot zijn zoniet groter dan tussen de gewesten (cfr. 4.2.2.2).

In combinatie met de Belgische politiek-communautaire machtsverhoudingen, de sociaal-economische mogelijkheden (van de gezinnen) in de gewesten en de aard van de woonproblematiek in de gewesten, biedt de geschiedenis van de unitaire huisvestingspolitiek in België alvast een eerste element van antwoord. Ze illustreert ten overvloede hoe de uniforme beleidsbeslissingen een opvallend uiteenlopend effect in de respectievelijke regio's sorteren. Sporen van die effecten zijn vandaag nog legio en ze zullen, gezien de inerte krachten van de woningmarkt, nog generaties tastbaar blijven. Bewijs daarvan zijn onder meer het opvallend uiteenlopend regionaal rendement van de unitaire huisvestingspolitiek in Brussel, Vlaanderen en Wallonië, naargelang het gaat om de periode vóór dan wel na de tweede wereldoorlog. Zo kunnen we de onmiskenbare sociaal-economische voorsprong die Wallonië in zijn geheel kende vóór 1940-1945 vrij gemakkelijk aflezen uit de karakteristiek van de woningmarkt. Alleen al het opvallend hoge absolute aantal oudere woningen geeft aan hoezeer de koopkracht van de Waalse gezinnen hen toen meer in staat stelde in te gaan op de overheidssteun inzake huisvesting, zeker in de zones met een belangrijke industriële expansie zoals de 'Centre Borinage' of het Luikse. Omgekeerd beantwoordde de naoorlogse politiek ter bevordering van het eigen woningbezit voor de gezinnen niet alleen uitstekend aan de grote behoeften van de Vlaamse gezinnen, de ongemeen gunstige economische condities binnen de Belgische welvaartsstaat impliceerden dat die behoeften ook in realiteit konden worden omgezet. Dat proces verliep zelfs dermate drastisch dat Wallonië geleidelijk aan op achterstand werd geplaatst. Het eigen woningbezit dank zij massale nieuwbouw, verklaart dan ook waarom het Vlaams woningpark vandaag, in zijn geheel genomen, jonger is en in zijn geheel genomen vooralsnog van betere kwaliteit. Sociologen, die bekend zijn met 'de wet van de remmende voorsprong', zullen in dit verband nochtans met nadruk waarschuwen voor de valstrikken van een succesformule en om niet achteloos te teren op de tijdelijke resultaten ervan. Zo impliceerde de sociaal-economische crisis die sinds het begin van de jaren zeventig de kop opstak, dat de politiek van eigendomsbevordering, ook bij de gezinnen in Vlaanderen, geen hout meer sneed. Tegelijkertijd blijkt uit de kwaliteitsstudies dat diezelfde crisis ook meebrengt dat het relatief jongere woningpark met de dag meer kwaliteitsbewaking behoeft om aan de gevolgen van de onvermijdelijke veroudering gepast weerstand te bieden.

Hoe opvallend gelijkaardig belangrijke karakteristieken van de woningmarkt vandaag in Vlaanderen en Wallonië ook zijn, toch kunnen we niet voorbij aan het regionaal gesproken periodiek onaangepast tot onjuist karakter van tal van unitair Belgische beleidsbeslissingen uit het verleden. Alleen al vanuit dat oogpunt garandeert een regionaal gedifferentieerd woonbeleid meer perspectieven voor een efficiënte reactie op uiteenlopende situaties en ontwikkelingen in de drie gewesten.

Niet toevallig voor de Belgische politieke context, wordt de eerste serieuze stap naar een geografisch gedifferentieerd huisvestingsbeleid gezet in het kader van de staatshervorming, meer bepaald dank zij de regionalisering van onder meer de huisvestingspolitiek. In een voorbereidende fase krijgt de toen bevoegde nationale minister van Openbare Werken, Jos De Saeger, in 1972 twee regionale staatssecretarissen onder zijn hoede. Zij moeten er, onder zijn toezicht, borg voor staan dat de nationale overheid gepast inspelt op de woonbehoeften van respectievelijk Vlaanderen en Wallonië. De minister van openbare werken zelf kreeg het Brussels Hoofdstedelijk Gewest als werkgebied toegewezen. Sinds de staatshervorming van 1980 werden eerst Vlaanderen en Wallonië, en daarna Brussel, zelf verantwoordelijk voor hun woonbeleid. Die onmiskenbare decentralisatie van de bevoegdheid omtrent huisvesting naar het gewestelijk niveau leidde nochtans lange tijd niet tot een minder centralistische opstelling door de regionale executieven.

Brussel bekleedt ook in dit verhaal een aparte positie. Zo moeten we ten eerste vaststellen dat Brussel, al van vóór de staatshervorming van 1980 en tot 1990 onvermijdelijk het voorwerp uitmaakte van een centraal gestuurd, lokaal georiënteerd huisvestingsbeleid. Dit was trouwens onvermijdelijk gezien de bevoegde nationale ministers maar konden ingrijpen in verhouding tot de erg beperkte Brusselse schaal van de 19 betrokken gemeenten. Ter relativering, of beter, ter ontkrachting van wat voorafgaat, moeten we hier signaleren dat de unitaire bevoegde ministers ten aanzien van de Brusselse woonsituatie al bij al nooit een ander kader hebben gehanteerd dan dat van de nationale regelgeving zoals die in voege was vóór de regionalisering van 1980. Vanaf 1990 kon ook het Brussels Hoofdstedelijk Gewest autonoom zijn eigen, haast per definitie lokaal huisvestingsbeleid uitstippelen (Zie: Zimmer, 1996).

6.2.3.2 Naar een lokaal gedecentraliseerd woonbeleid

Alhoewel de politieke elites zich steeds beter bewust worden van de meerwaarde van een lokaal gedifferentieerd (woon-)beleid ⁶ verdient het om een aantal redenen aanbeveling de decentralisatie van het woonbeleid niet ondoordacht te verengen tot de delegatie van een aantal bevoegdheden naar de lokale politieke beleidsverantwoordelijken. Voorafgaandelijk willen hier, terwille van de duidelijkheid, toch beklemtonen dat de decentralisatie naar het lokale niveau voor ons impliceert dat het plaatselijk beleid in essentie het resultaat zou moeten zijn van een proces van democratische besluitvorming waarbij, voor wat huisvesting betreft, alle betrokkenen, inclusief de burgers, volwaardig kunnen participeren. De stuurgroepen van de vroegere herwaarderingsgebieden hebben bewezen dat het kan. Het gaat bijgevolg zowel om het gemeentebestuur, het OCMW, de erkende lokale VIIM-vennootschappen, ... en de bewoners en hun eventuele organisaties.

Als we ervoor waarschuwen, bij een proces van decentralisatie naar het lokaal niveau, niet ondoordacht tewerk te gaan, dan betekent dat vooreerst dat de gemeentelijke instanties in een aantal opzichten onvoldoende zijn voorbereid: ze kennen ter zake nauwelijks enige traditie. Dat komt on der meer tot uitdrukking in de beperkte middelen die ze zelf veil hebben voor hun huisvestingsbeleid. Complementair aan die vaststelling valt op dat een doorsnee gemeentelijke administratie onvoldoende is voorbereid op een creatief, probleemgeoriënteerd woonbeleid. Ook dit is city-management. Alleen kan men de ambtenaar niet van vandaag op morgen laten optreden als een (sociaal geïnspireerd) manager. Ten derde moeten we constateren dat de lokale instanties die zich klassiek met de realisatie van het plaatselijk huisvestingsbeleid inlaten, tot vandaag nauwelijks tot samenwerking zijn overgegaan (Noens, 1991; Goossens, 1996).

Om aan dat euvel tegemoet te komen, nam de bevoegde Vlaamse minister het initiatief om de gemeentelijke huisvestingsverantwoordelijken te informeren en te begeleiden bij de lokale implementatie van zijn stedelijk beleid. Een andere illustratie betreft de opleiding die de Vlaamse administratie sinds enige jaren samen met de Provinciale Werkgroepen Huisvesting organiseert voor de zogenaamde gemeentelijke huisvestingsambtenaren. Zo'n opleiding beoogt in zoveel mogelijk Vlaamse gemeenten ambtenaren van de gemeente, van het OCMW en van de erkende vennootschappen van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij deskundig te informeren. Deze informatie heeft betrekking op de regelgeving van de centrale en provinciale overheden en omtrent de tegemoetkomingen die deze in het kader van het huisvestingsbeleid ter beschikking stellen.

Bovendien is het nodig dat ook op lokaal niveau de fondsen gericht worden besteed. Uit de analyses op buurtniveau is gebleken dat er wel degelijk zoiets bestaat als probleembuurt waar een zwakke, achtergestelde sociaal-economische situatie hand in hand gaat met een slechte woonsituatie: de morfologie van de buurt is de spiegel van haar bewoners maar is meteen ook oorzaak van de bestendiging van armoedeconcentraties. Onder meer de analyse in het kader van de voorliggende monografie maakt in elk geval voor Brussel, Gent en Namur duidelijk hoezeer de globale karakteristieken van de woonsituatie op gemeentelijk niveau, totaal uiteenlopende toestanden op buurt- en wijkniveau kunnen verhullen. Sociale segregatie staat in alle opzichten in relatie tot ruimtelijke segregatie als gevolg van mechanismen van de vrije woningmarkt waarbij de financiële draagkracht maakt dat de meer welstellende bewonerscategorieën een voorafname kunnen afdwingen van de betere woon- en woningsituaties (zie o.m.: Vanneste, 1981: 170; Vranken, 1994). Vermits slechte woontoestanden op hun beurt eerder geconcentreerd voorkomen en in ieder geval niet gelijkmatig over de ruimte gespreid liggen, is er sprake van echte kansarme buurten waarin de woonsituatie maar één aspect uitmaakt van een veel complexer geheel van problemen. De recente 'Atlas van achtergestelde buurten in Vlaanderen en Brussel' illustreert dit ten overvloede en maakt er ons ook attent op dat zelfs de kleinste gemeenten niet aan deze vaststelling ontkomen (Kesteloot, 1996).

Nochtans moeten we vaststellen dat de belangstelling voor de (lokale) woonproblematiek vooralsnog grotendeels beperkt blijft tot de fysische dimensie ervan. Natuurlijk is het belangrijk de kwantitatieve woningbehoeften in te schatten en programma's te realiseren om het tekort aan woningen op te vangen. En natuurlijk moeten de fysische mankementen van het bestaande woningpark via sanering en renovatie worden weggewerkt, of, nog beter, moeten ze worden voorkomen via een preventief beleid van permanente

kwaliteitsbewaking. Maar even evident kan een woonbeleid maar volwaardig worden genoemd in de mate dat ook drie andere aspecten worden behartigd: het comfort de positie van de bewoner en de woonomgeving.

Het is bijgevolg van belang dat de beleidsverantwoordelijken neutrale en wetenschappelijk verantwoorde afbakeningen van probleembuurten aangereikt krijgen om een duidelijk sociaal en ruimtelijk gericht woonbeleid uit te stippelen zonder de (schaarse) middelen nodeloos te versnipperen. Het is ook belangrijk de concentratiemechanismen van respectievelijk goede en slechte huisvesting te doorgronden. Meer bepaald bedoelen we daarmee het suburbanisatieproces, de uiteenlopende demografische en sociaal-economische ontwikkelingen en de karakteristieke potenties van de verschillende streken die op hun beurt het huidige én toekomstige welvaartsniveau mee bepalen. Dat alles sorteert op zijn beurt dan weer effecten op de regionale differentiatie van de vraag en op de activiteiten en gedragingen van de gezinnen op de woningmarkt.

Die vaststellingen in acht genomen ging het provinciebestuur van Antwerpen nog een stap verder en bezorgt de 70 betrokken gemeenten sinds 1996 jaarlijks in digitale vorm een gedetailleerd geactualiseerd 'Gemeentelijk Woondossier' (GWD), waarin 'alle' lokaal relevante statistische gegevens sinds 1981 worden opgenomen. Daarnaast bevat het GWD ook alle belangrijke kwalitatieve informatie en krijgt elke gemeente bovendien een aangepast adressenbestand ter beschikking. Verder organiseert het provinciebestuur voor de geïnteresseerde gemeenten sinds januari 1997 ook een opleiding die het betrokken administratief personeel toelaat het GWD op een deskundige en creatieve manier te hanteren.

Begin 1997 sloot ook het provinciebestuur van West-Vlaanderen zich bij dit initiatief aan en de besprekingen met de Administratie van de Vlaamse Gemeenschap en met de drie andere Vlaamse provincies laten toe te verwachten dat het systeem binnen afzienbare tijd voor heel Vlaanderen ter beschikking zal staan. Van dan af mag elke gemeente in staat geacht worden de specifieke karakteristieken van de eigen woonproblematiek precies in te schatten en kunnen ze daarop een aangepast en probleemoplossend woonbeleid enten.

Inzake comfort is er weliswaar sprake van een globale gestadige ontwikkeling ten goede, maar het is opnieuw opvallend dat vooral in het westen van het land renovatie en vernieuwbouw meer aandacht zouden moeten krijgen. Frappant is bovendien dat ook de steden maar een beperkte evolutie in positieve zin hebben ondergaan met Brussel, Antwerpen, Liège en Charleroi als meest frappante voorbeelden. Ook daar dient dringend werk te worden gemaakt van een verbetering van het basiscomfort van het woningbestand.

Dat de evolutie inzake comfort eerder een nevenprodukt is van een gestadige globale welvaartsverbetering, beoogd door een voluntaristisch beleid, kan weinig twijfel wekken. Hardnekkige lokale situaties van opvallende achterstand geven nochtans evenzeer aan dat een doelbewuste politiek van comfortbewaking aangewezen is in gebieden waar de algemene sociaal-economische situatie tegenzit zoals in de Waalse industrie-as of waar een algemene vergrijzing door langdurige emigratie de dynamiek beperkt, zoals in de Westhoek. In dat verband kan een territoriaal gedifferentieerd woonbeleid lastig op het niveau van de afzonderlijke gemeenten worden gesitueerd. Het provinciebestuur van Antwerpen illustreert in dat verband hoe een bovenlokale aanpak effect zou kunnen sorteren. Zo blijken 'te veel' gezinnen in de provincie nog niet over stromend water in de woning te beschikken en wordt in de bijbehorende beleidsaanbeveling van het GWD aangekondigd dat met de bevoegde maatschappij voor watervoorziening zal onderzocht worden hoe de waterbedeling kan veralgemeend worden. Een gelijkaardige problematiek doet zich ook voor inzake riolering.

Tenslotte zou de overheid zich beter de kracht van een hardnekkig psychologisch beeld in verband met 'een ideale woonsituatie' moeten realiseren. Zolang het nieuwe, eigen huis met tuin en garage in een rustige, liefst groene omgeving, hét levensdoel van een groot aantal gezinnen blijft, zal wonen in de stadskern en/of renovatie van bestaande panden niet meer dan 'tweede keuze' blijven. Meer nog, gezien vele carrièrestarters hun woongeschiedenis starten met een woning in de stad en/of een oude gehuurde woning en deze later ruilen voor 'het ideaal', zal het bestaande, oude en vooral stedelijke woningpark als een onbeperkt te consumeren (versta: tot het niet meer bruikbaar is) goed worden beschouwd, zonder tegenprestatie. Er is met andere woorden nood aan een mentaliteitswijziging met betrekking tot de waardering van ruimte en de overheid zou die omschakeling moeten helpen realiseren. Zo zou een huisvestingsbeleid dat oog heeft voor de woonbehoeften van de bevolking en voor de kwaliteit van de omgeving ten gronde moeten uitmonden in een

woonsituatie die niet het resultaat vormt van sociaal-ruimtelijke segregatieprocessen. De regelgeving inzake wonen en ruimtelijke ordening kan daartoe bijdragen in de mate ze onderdeel vormt van een inclusief woonbeleid dat zoveel mogelijk sociale én ruimtelijk segregatie tracht tegen te gaan.

6.2.3.3 Naar een lokaal beleid van wijkontwikkeling?

Uit onze exemplarische benadering van de groot- en regionaalstedelijke woonsituatie op buurtniveau voor respectievelijk Brussel, Gent en Namur (cfr. 5.3) kan met de nodige voorzichtigheid afgeleid worden dat er in een geheel van plaatsen prioritaire maatregelen inzake wonen zouden moeten worden getroffen omdat de concurrentie tussen wonen en andere stedelijke activiteiten er te groot uitvalt, vooral in verband met vervoer, kantoren en handelszaken. Verder stelden we ook vast dat er niet alleen sprake is van sociale en ruimtelijke differentiatie en segregatie, maar dat er duidelijk ook nogal wat situaties voorkomen waar gemengde structuren met deels goede en deels slechte huisvesting voorkomen (zoals in opgeslorpte landelijke kernen). Ook hier zou de slechte woonsituatie natuurlijk moeten worden verbeterd, maar de overweging dat die operaties de sociale integratie van verschillende bevolkingsgroepen niet op de helling mag zetten, zou een zeer belangrijke dimensie van de beleidsvoering moeten uitmaken. Huursubsidies zijn in dat opzicht en onder welbepaalde voorwaarden een verantwoord beleidsinstrument. Dat geldt ook voor het kwaliteitslabel voor huurwoningen. Dat helpt vermijden dat de prijs van een slechte woning zuiver op grond van haar gegeerde of gewaardeerde ligging -hierbij denken we aan heel wat woningen in Vlaams-Brabant- niet meer in verhouding staat tot de geboden kwaliteit. Ook kan men hiermee het omgekeerde effect bereiken en goede woningen in minder geapprecieerde buurten, opnieuw aantrekkelijker maken.

Beide vaststellingen maken, voor zover dat nog moest nodig zijn, duidelijk dat concrete woonsituaties niet alleen tussen de verschillende gemeenten erg uiteenlopend kunnen zijn, maar dat er binnen elke gemeente afzonderlijk soms hemelsbrede verschillen kunnen opduiken. Dat geldt uiteraard voor de grootste steden, maar ook in kleinere gemeenten gaat die vaststelling op. Omdat de woonproblematiek per definitie functie is van de specifieke maatschappelijke situatie van de direct betrokken bewonerspopulaties en van de sociaal-ruimtelijke karakteristieken van hun woonomgeving in relatie tot de ruimere plaatselijke context, kan een gedecentraliseerd lokaal woonbeleid niet voorbij aan een wijkgeoriënteerde aanpak. In de drie Gewesten is men ondertussen, mede onder impuls van de centrale overheid deze piste opgestapt. In Brussel kent de werkwijze waarschijnlijk al de langste traditie, zij het aanvankelijk duidelijk onder druk van opbouwwerkfiguren avant la lettre als een abbé Froidure (Froidure, 1958). De genese van de eerste wet op de krotwoningen van 1953 toont overigens aan dat de toenmalige (politieke) huisvestingsverantwoordelijken het wijkniveau niet echt belangrijk achtten (Goossens, 1982: 5.2./ 2-5.2./24). Waar het wijkniveau wel aandacht kreeg -wij denken hierbij o.a. het vijfjarenplan voor de renovatie van de Gentse beluiken- kunnen wij ons vragen stellen bij de uiteindelijke doelstelling: moet het gaan om de verbetering van de woonsituatie of moeten 'ongewenste' hoge concentraties van bepaalde bewonerstypes doorbroken worden, rekening houdend met de bijbehorende waardevermindering van de onmiddellijke woonomgeving (Vanneste, 1985: 29, 35).

In de houding van de overheid ten aanzien van wijk en buurt treedt maar heel recent een echte kentering op. Voor die breuk tussen bewoners en bestuur kunnen veel verhalen in de drie Gewesten symbool staan (De Decker, 1996). Vandaag behoort wijkontwikkeling onder een of andere vorm tot de centrale doelstelling van het stedelijk beleid. Na het ontgoochelende stadsvernieuwingsbeleid tussen 1977 en 1993 startte de overheid van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest met een nieuw stadsvernieuwingsprogramma waarin de vroegere 'woonkernvernieuwing' afgeschaft wordt en vervangen door meer efficiënt bedoelde 'wijkcontracten' met de gemeenten (De Corte, 1996). In Vlaanderen wordt, met de activiteiten van de Buurtontwikkelingsmaatschappij (BOM) als voorbeeld in Antwerpen (Van Hove, 1996; Nieuwinckel, 1996), uitdrukkelijk de verbetering van de leefkwaliteit in de achtergestelde buurten als een prioriteit omschreven (De Coninck, 1996). In Wallonië streeft men dan weer naar een duurzame ontwikkeling door wijkontwikkeling in de zogenaamde stedelijke prioritaire zones (Moriau, 1996).

6.2.4 NAAR EEN INCLUSIEF WOONBELEID MET EEN SOCIAAL DRAAGVLAK?

Tot in een recent verleden was ook het huisvestingsbeleid exponent van een beleidsopvatting waarbinnen geopteerd werd voor een vrij strak gerespecteerde terreinverkaveling waarbinnen de respectievelijke beleidssectoren een opvallend autonoom statuut toegekend kregen. In die zin was er bijvoorbeeld sprake van een exclusief huisvestingsbeleid. Vanuit het welzijns- en opbouwwerk wordt al sinds geruime tijd uitdrukkelijk aandacht gevraagd voor een meer inclusief beleid waarbij de samenhang tussen de problemen op een specifiek beleidsterrein, bijvoorbeeld inzake huisvesting, en de oorzakelijke algemeen sociaal-economische karakteristieken bij de beleidsbeslissingen in rekening worden gebracht. Sinds het begin van de jaren negentig vindt deze benaderingswijze bij de beleidsverantwoordelijken meer en meer gehoor. De eerste ernstige poging tot wetenschappelijke onderbouw van een doelmatig inclusief woonbeleid vinden we voor Vlaanderen inzake huisvesting in belangrijke mate terug in het 'Doelgroepenonderzoek' dat in opdracht van de Vlaamse regering werd uitgevoerd (Meulemans, 1996b). Voorliggende volkstellingsmonografie biedt ook voor de twee andere gewesten tal van precieze aanzetten voor een inclusief woonbeleid waarbij getracht wordt de oorzaken voor de sociaal-economische achterstelling van bepaalde bewonerscategorieën weg te werken om zo op een structurele manier hun woonproblemen uit de wereld te helpen. Zo detecteerden we in de drie gewesten de zones waarin de dynamiek en/of de financiële draagkracht zo opvallend ontbreekt dat ze zonder steun niet in staat blijken hun woningbestand te verbeteren (cfr. 4.2).

Anderzijds stellen wij ook vast dat meer en meer het besef groeit dat de herwaardering van de openbare kernstedelijke ruimte niet alleen een noodzaak is om bezoekers (toeristen, winkelaars, ...) en economische activiteiten te blijven aantrekken en hieruit inkomsten te genereren, maar dat men zich ook bewust op bewoners moet oriënteren. De stadsherwaardering is dan ook veel omvattender geworden dan alleen maar de aanleg van autovrije winkelstraten. Voor zover de overheid greep heeft op de fysische achterstelling van buurten via programma's van openbare netheid, groenaanleg, buurtparkings, ... kan zij op die manier bijdragen tot de opbouw van een ruimtelijke identiteit voor de betrokken buurten en zo tegelijkertijd de marginalisering van kwetsbare maatschappelijke groepen helpen bestrijden en nieuwe groepen aantrekken.

Beleidsmatig kunnen we het federaal 'Urgentieplan voor en meer solidaire samenleving' dat door de regering J.-L. Dhaene I werd geïntroduceerd met de nodige voorzichtigheid als een exponent van een inclusief beleid bestempelen. Ook het stedelijk beleid van de regering Van den Brande II (Zie: De Coninck, 1996) geeft binnen de bevoegdheden van de Vlaamse Gemeenschap in Vlaanderen en Brussel, door toedoen van het opbouwwerk, vorm aan de inclusieve benadering van de woonproblematiek. Hoezeer de woonproblematiek weegt op de dagelijkse beslommeringen van de betrokken bewoners blijkt overigens indirect uit de vijfjarenplannen van de Vlaamse regionale instellingen voor samenlevingsopbouw. Stuk voor stuk duikt in hun Meerjarenplan 1997-2001 de woon- en buurtproblematiek op als het voornaamste aandachtspunt van hun werking in de nabije toekomst (Desmet, 1996; XXX, 1996c). Al die meerjarenplannen werden overigens goedgekeurd door minister Luc Martens die samen met zijn collega Leo Peeters bevoegd is voor het stedelijk beleid van de Vlaamse regering.

¹ Zo stelde de Vlaamse Wooncode-commissie recent voor om binnen de bevoegde administratie een onderzoekscel te voorzien. Alles laat overigens voorzien dat dit voorstel binnen afzienbare tijd ook een decretale basis zal krijgen.

² Hoc weinig bedreigend 'de wurging van de stad' werd ervaren mag blijken uit volgende passage van de vermelde NIH-nota: 'Het leven in een stadsmilieu geeft aan de mens oneindig veel mogelijkheden tot sociale, culturele, professionele ontplooiing. Het biedt hem voortdurend gelegenheid tot contacten en beschaafde omgang en opent hem talrijke wegen tot verfijning van zijn persoonlijkheid.' (blz. 70 én 103)

³ De SVK-formule bestaat er in essentie in dat een sociaal verhuurkantoor ten aanzien van de eigenaar-verhuurder als hoofdhuurder optreedt, de betrokken woning onderverhuurt aan een huurder uit een risico-categorie met de garantie ten aanzien van de eigenaar dat de huur geregeld zal worden betaald en dat de woning op het einde van de contractperiode terug in behoorlijke staat zal ter beschikking worden gesteld.

⁴ Cfr. In dat verband kunnen we verwijzen naar de vrij arbitraire selectie van de 10 woonnoodgebieden.

⁵ Voor een algemeen overzicht van de accenten in het huisvestingsbeleid van Wallonië: zie: Granville, 1996a&b

⁶ Het principe 'differentiatie' stemt overeen met het begrip 'selectiviteit' dat inmiddels met zoveel woorden staat ingeschreven in het ontwerp van decreet houdende de Vlaamse Wooncode die (meer dan waarschijnlijk vanaf 1997) de juridische basis zal vormen van het woonbeleid in Vlaanderen.

BIBLIOGRAFIE

Annaert, J., Denis, J., Dethier, L., Dumont, M.E., Goossens, M., Sporck, J., Van der Haegen, H. (1968-1969), *Het Stedennet/ Le réseau urbain*, Atlas van België/ Atlas de Belgique, Blad/ Planche 28A/B, Nat. Comité voor Geogr./ Comité nat. de Géographie, Brussel/ Bruxelles.

Baelus, J. (1991), Alternatieve financiering is geen alternatief voor de bewoners, *Terzake*, 9-6, 11-14.

Blondeel, P. (1996), Op afstand aangewezen. De toeëigening van de publieke ruimte: strategieën en opvattingen van bewoners in Oud-Molenbeek. Een kwalitatief onderzoek in een Brusselse volkswijk, Kabinet van de Minister van Brusselse Aangelegenheden, Brussel.

Brasseur, N., Lievens, J., Martens, A. (1975), De grote stad: een geplande chaos? De Noordwijk van krot tot Manhattan, *Horizonreeks* nr. 29, Davidsfonds, Leuven.

Brulard, T., Van der Haegen, H. (1972), *Small Area Statistics and their Use for Social Geographical and Planological Research*, Acta Geographica Lovaniensia.

Cabus, P., De Decker, P. (1990), Bedenkingen bij de Aprilbesluiten inzake huisvesting, *Planologisch Nieuws*, 10-3, 132-140.

Christians, C., Daels, L., Verhoeve, A. (1992), *Les Campagnes/De landelijke gebieden*, Géographie de la Belgique/Geografie van België (J. Denis), Crédit Communal/Gemeentekrediet, Bruxelles/Brussel, 484-536.

COOPARCH-R.U.Sprl (1993), *Schéma de Structure. Ville de Namur, Phase I. Inventaire. Etape 4. Analyse des données de fait et diagnostic*.

Debeer, L., Thomas, L., Vanneste, D. (1996), Sur l'utilité de la carte symbole..., *Mappemonde* 1, 29-31.

De Brabander, G. (1992), Vervoort, L., Witlox, F., *Metropolis, over mensen, steden en centen*, Kritak, Leuven, 191 + bijlagen.

De Coninck, M., Vandenberghe, J. (1996), *Het Sociaal Impulsfonds, een instrument voor het stedelijk beleid*, Ministerie van de Vlaamse gemeenschap, Brussel.

De Corte, S. (1996), Wijkontwikkeling met wijkcontracten? Stadsvernieuwing in Brussel, in: De Decker, P. (1996), 209-217; 255-257.

De Decker, P., Goossens, L., Beirens, K. (1994), *Naar een eerste Vlaamse Wooncode. Achtergrondnota. Onderzoeksgroep Wonen en Woonbeleid (DSSB-UFSIA)*, Brussel: Vlaamse Wooncode-commissie.

De Decker, P., Hubeau, B., Nieuwinckel, S. (red.) (1996), *In de ban van de wijk*, EPO, Berchem.

De Keersmaecker, M.-L., Carton, L. (1992), *Action publique et droit au logement*. Bruxelles, Fondation Travail-Université.

De Keersmaecker, M.-L., Carton, L. (1995), *Le droit au logement. Bilan d'une première législature bruxelloise*. Bruxelles, Editions Vie Ouvrière.

Deleeck, H. e.a. (1991), 'Indicatoren van de sociale zekerheid 1985-1988', *Belgisch Tijdschrift voor Sociale Zekerheid*, 10-12: 711-761.

De Lannoy, W., Kesteloot, C. (1985), Différenciation résidentielle et processus de ségrégation/ Residentiële differentiatie en segregatieprocessen, in: La cité belge d'aujourd'hui: quel devenir?/ De Belgische stad van vandaag: waarheen?, Bulletin Trim. du Crédit Communal/ Driem. Ts Gemeentekrediet, 154, 137-150.

Desmet, A. (1996), Bouwen aan de lokale samenleving. Een visie op de toekomst van het opbouwwerk, VIBOSO, Brussel.

Dussart, F. (1957), Geographie der ländlichen Siedlungsformen in Belgien und Luxembourg, Geographische Rundschau, 1, 12-18

Froidure, E. (1958), Paria's 57. De onder-beloonden. De krotten. De morcel verlaten kinderen, Openluchtwerken, Brussel.

Gevers, L., Migeotte, F., Huart, J.-F., De Donder, Ph. (1993), Logement et exclusion sociale. Un état des lieux en région wallonne, Fondation Roi Baudouin, Bruxelles.

Goossens, L. (1982), Het sociaal huisvestingsbeleid in België. Een historisch-sociologische analyse van de maatschappelijke probleemformulering op het gebied van wonen, Faculteit der Sociale Wetenschappen, KUL.

Goossens, L. (1996), Het stedelijk beleid van de Vlaamse regering 1995-1999: perspectieven voor een glansrol van de Vlaamse gemeenten, Lokaal Woonbeleid, Cahier Samenlevingsopbouw, 20-1, 4-16.

Granville, O., Mertens, Ch. (1996a), Habitat en Wallonie, Les Echos du Logement, 4, 82-99.

Granville, O., Mertens, Ch. (1996b), Habitat en Wallonie (suite), Les Echos du Logement, 5, 125-135.

Grimmeau, J.-P., Istaz, D. (1991), Itinéraires du patrimoine résidentiel bruxellois, Société Royale Belge de Géographie, Bruxelles.

Grimmeau, J.-P., Marissal, P., Roelandts, M. (1994), Une carte du standing dans l'agglomération bruxelloise. Acta Geographica Lovaniensia, 34, 351-359.

Hamnett, C. (1984), Housing the two nations: socio-tenurial polarization in England and Wales, 1961-1981, Urban Studies, 21/4, 389-406.

Hamnett, C., MacDowell, L., Sarre, P. (Eds) (1989), The changing social structure, Sage, London.

Hoge Raad van het NIH (1972), Advies inzake de wetgeving en reglementering betreffende het probleem der tweede verblijven en zijn sociale weerslag, 22 maart 1972, in: NIH (1972), Adviezen van de Hoge Raad 1971-1972, NIH, Brussel, 70-108.

I.U.G.O./FIHUAT (1990), 'Aanbevelingen van Keulen. Tweede Herziening 1990' in de reeks: Cahiers Familles dans le Monde.

Kesteloot, C., De Lannoy, W. (1990), Les divisions sociales et spatiales de la ville. Contradictions, 58-59, 153-190.

Kesteloot, C., Van der Haegen, H. (1997), Foreigners in Brussels 1981-1991: spatial continuity and social change. Tijdschrift voor economische en sociale geografie, (TESG), 1997/1 (in druk).

Kesteloot, C., m.m.v. Vandenbroecke, H., Van der Haegen, H., Vanneste, D., Van Hecke, E. (1996), Atlas van achtergebleven buurten in Vlaanderen en Brussel, Min. van de Vlaamse Gemeenschap, Brussel.

Koning Boudewijnstichting (1987), De uitgeholde stad, Brussel.

Koning Boudewijnstichting (1988), Het bedreigde dorp, Brussel.

Koning Boudewijnstichting (1991), Ruimtelijke Ordening Geordend, Brussel.

Kredietbank (1991), De financiering van de sociale huisvesting in het Vlaamse Gewest. Weekberichten van de Kredietbank, 46-9, 1-5.

Leemans, S., Pattyn, M., Rousseau, S., Van der Haegen, H. (1990), De Belgische Stadsgewesten 1981/ Les régions urbaines belges en 1981, Statistische Studiën/ Etudes statistiques, NIS/INS, 89, 5-25.

Maes, T. (1991a), Woonnoodgebieden en alternatieve financiering. Het wondermiddel voor de sociale huisvesting in de jaren '90?, Welzijnswerkkroniek, 15-148, 5-10.

Maes, T., Goossens, L., Noens, I. (1996a), Alternatieve (of ultra-naïeve?) financiering en woonnoodgebieden, Ruimtelijke Planning, 27, II.B.2.a. mac 1-29.

Martens, A., Vanden Eede, M. (1994), De Noordwijk. Slopen en wonen, EPO, Berchem.

Meert, H. (1996), Marginaal campingwonen. Overleven in Belgische bidonvilles, Planologisch Nieuws, 16-3, 181; 194.

Mérenne-Schoumaker, B. (1991), La localisation des industries, serie Géographie d'aujourd'hui, Nathan-Université.

Mérenne-Schoumaker, B., Vandermotten, Ch. (1992), L'industrie/De industrie, Géographie de la Belgique/Geografie van België (J. Denis), Crédit Communal/Gemeentekrediet, Bruxelles/Brussel, 358-397.

Meulemans, B., Geurts, V., De Decker, P. (1996a), 'Het Onbereikbare dak. Eigendomsverwerving, wooncomfort, prijsontwikkelingen en betaalbaarheid in dynamisch en geografisch perspectief'. Berichten / Centrum voor Sociaal Beleid, UFSIA, Antwerpen.

Meulemans, B., Geurts, V., De Decker, P. (1996b), Wonen in Vlaanderen. Onderzoek naar de doelgroepen van het woonbeleid, Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Brussel.

Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap (1995), VRIND 1995, Departement Algemene Zaken en Financiën, Administratie Planning en Statistiek, Brussel.

Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap (1996), Een uitwendig onderzoek naar de kwaliteit van de woningen in Vlaanderen. Verslag van de Survey 1994/1995, Administratie Ruimtelijke Ordening, Huisvesting en Monumenten & Landschappen, Brussel.

Moriau, J. (1996), Naar een duurzame ontwikkeling in de stedelijke prioritaire zones. Wijkontwikkeling in Wallonië, in: De Decker, P. (1996), 219-227.

Nationaal Instituut voor de Huisvesting, Peilingsenquête 1982-1983, Brussel.

Nieuwinckel, S. (1996), De wonderjaren voorbij? Wijkontwikkeling in Antwerpen, in: De Decker, P., 229-248.

Noens, I., Goossens, L., Maes, T. (1991), Wrikken aan wonen. De woonwereld van kansarmen in Vlaanderen en Brussel, Koning Boudewijnstichting, Brussel.

Orban-Ferauge, F., Duyck, X. (1994), What happens when internal but also external factors configurate urban growth ? The case of Namur. Raumforschung und Raumordnung, 1, 20-24.

Rietman, H.C.I. (1993), *Volkshuisvesting in Nederland en België: een vergelijking van de wet- en regelgeving na de Tweede Wereldoorlog*, Zwolle: Tjeenk Willink.

SAS Institute Inc., (1989), *SAS/STAT User's Guide, Version 6, Fourth Edition, Volume 1*, Cary, NC: SAS Institute Inc.

Sociaal en Cultureel Planbureau (1996), *Sociaal en Cultureel Rapport 1996*, Rijswijk / Den Haag: Sociaal en Cultureel Planbureau / VUGA.

Spiegel, M. R. (1990), *Schaum's outline of theory and problems of statistics*, New York: McGraw-Hill.

Thomas, I. (1983), *Amélioration du découpage géographique des agglomérations urbaines. Proposition d'une méthode simple d'aggrégation*. *L'Espace Géographique*, 3, 207-214.

Thomas, I., Zenou, Y. (1997), *Ségrégation urbaine et discrimination par le travail. Théorie et preuve empirique*, dans: *Emploi, Localisation et Economie spatiale*, Catin, M., Lesueur, J.-Y., Zenou, Y. (Eds.), Economica, Paris.

Trefois, C. (1978), *Ontwikkelingsgeschiedenis van onze landelijke architectuur*, Danthe, Sint-Niklaas.

Van der Haegen, H., Pattyn, M. (1979), *De Belgische Stadsgewesten/ Les régions urbaines belges*, *Statistische Studiën/ Etudes statistiques*, NIS/INS, 56, 3-18.

Van der Haegen, H., Pattyn, M., Cardyn, C. (1982), *The belgian settlement system*, in Van der Haegen (Ed.) *West European settlement systems*, *Acta Geographica Lovaniensia*, 22, 251-363.

Van der Haegen, H., Vanneste, G. (1985), *De Sociale Kaart van Vlaanderen - Een sociale typologie van de Vlaamse en Brabantse gemeenten*, *Inst. Soc. en Econ. Geografie - K.U.Leuven*.

Van der Haegen, H., Brulard, T., Kesteloot, C., Vanneste, D. (1992), *Les villes/De steden*, in *Géographie de la Belgique/Geografie van België* (J. Denis), *Crédit Communal/Gemeentekrediet*, Bruxelles/Brussel, 428-482.

Van der Haegen, H., Vanneste, D. (1986), *Een welvaartstypologie van de Belgische gemeenten/ Une typologie des communes belges selon le niveau de vie*, *Driem. Ts. Gemeentekrediet/Bulletin trim. Crédit Communal*, 157, 49-70.

Van der Haegen, H. e.a. (1995), *Minorités ethniques et dualités sociales dans les grandes villes de l'Europe occidentale/ Etnische minderheden en maatschappelijke dualiteit in de grote Westeuropese steden*, *Bruxelles/ Brussel*, 15-16 novembre, *Conference on social urban geography - proceedings*.

Van der Haegen, H., Van Hecke, E., Juchtmans, G. (1996), *De Belgische stadsgewesten 1991/ Les régions urbaines belges en 1991*, *Statistische Studiën/ Etudes statistiques*, NIS/INS, 104, 5-42.

Vandermotten, C., Vermoesen, F. (1995), *Structures sociales comparées de l'espace de trois villes européennes : Paris, Bruxelles, Amsterdam*. *Espace, Populations, Sociétés*, 3, 395-404.

Van Hove, E., Nieuwinckel, S. (1996), *Het BOMBOEK. Het verhaal van de buurtontwikkelingsmaatschappij Noordoost-Antwerpen*, Koning Boudewijnstichting, Brussel.

Vanneste, D. (1981), *Sociaal-ruimtelijke patronen in een stad. Betekenis van de indicator "gastarbeiders"*, *TS Belg. Ver. Aardrijkskundige Studies (BEVAS)/Bulletin Société belge d'Etudes géogr. (SOBEG)*, 2, 161-174.

- Vanneste, D. (1982), De ruimtelijke structuur van Gent en het Gentse stadgewest, *Acta Geographica Lovaniensia*, 21.
- Vanneste, D. (1985), Site en situatie van de Belgische steden/ Site et situation des villes belges, in *De Belgische stad van vandaag: waarheen?/ La cité belge d'aujourd'hui: quel devenir?*, Driem. Ts Gemeentekrediet/ Bulletin trim.Crédit Communal, 154, 21-40.
- Vanneste, D. (1985), Gent, een geografische gids. Sociale en economische structuren in stad en haven, *Acta Geographica Lovaniensia*, Vol. 25.
- Vanneste, D. (1989), The prosperity of belgian settlements: impacts of the urban system, in: Bourne L.S., Sinclair R., Ferrer M., d'Entremont A. (Eds), *The Changing Geography of Urban Systems*, Universidad de Navarra for I.G.U., Navarra (Sp), 291-300.
- Vanneste, D. (1989), Economische typering van de Belgische gemeenten, *Leuvense Geografische Papers*, 1.
- Vanneste, D. (1993), Buitenlandse ondernemingen in Vlaams-Brabant en Brussel, Vlaams-Brabant, wonen en werken in de schaduw van Brussel, *Leuvense Geografische Papers* 6, ISEG - K.U.Leuven, p.103-117.
- Vanneste, D. (Ed.) (1996), *Space and Place. Mirrors of Social and Cultural Identities?*, *Acta Geographica Lovaniensia*, vol. 35.
- Vanneste, D. (1997), Rural economy and indigence in mid-nineteenth-century Belgium, *Journal of Historical Geography*, 23, 1, 3-15.
- Vranken, J. avec la collaboration de Youssef Ben Abdeljelil et Gerard Van Menxel (1994), *La dimension spatiale de l'exclusion sociale en Belgique*, Observatoire Européen de Politiques de Lutte contre l'exclusion Sociale. Belgique, Département de Sociologie et des Politiques Sociales - DSSB (Université d'Anvers - UFSIA), Anvers.
- Waltniel, L.G. (1990), De alternatieve financiering voor de sociale woningbouw, Gemeenschapsminister van Ruimtelijke ordening en Huisvesting, s.l. (Brussel).
- Ward, J. (1963), Hierarchical grouping to optimize an objective function. *Journal of the American Statistical Association*, 58, 236-244.
- Werkgroep Alternatieve Economie (1977), *Ongezond verbeterbaar. Economische en sociale aspecten van het wonen in België*, Leuven: Kritak.
- Wetherill, G. B., Glazebrook, K.D. (1986), *Sequential methods in statistics*. Londen: Chapman and Hall.
- W.I.A.R.U.G. (1978), *Onderzoek naar de Gentse beluiken: bouwfysische, sociologische en kunsthistorische Evaluatie*, - Sem. voor Nieuwste Geschiedenis - H. Balthazar, Gent.
- XXX (1996a), Een uitwendig onderzoek naar de kwaliteit van de woningen in Vlaanderen, Verslag van de Survey 1994/1995, Afdeling Woonbeleid - Cellen Huisvesting van de provinciale afdelingen Ruimtelijke Ordening, Huisvesting en Monumenten en Landschappen, s.l. (Brussel).
- XXX (1996b), Programmadecreet van 19 december 1996 houdende verschillende maatregelen inzake financiën, tewerkstelling, milieu, gesubsidieerde werken, huisvesting en sociale actie, B.S., 31 december 1996, ed. 2, p. 32447 e.v.
- XXX (1996c), Meerjarenplan 1997-2001, Opbouwwerk Brussel. Nieuws uit RisoBrussel, 12-58.
- XXX (1997), *Memorie van toelichting bij het Ontwerp van decreet houdende de Vlaamse Wooncode*, Vlaams Parlement, Brussel, 1997.
- Zimmer, P. (1996), Le logement social à Bruxelles, *Courrier hebdomadaire* 1521-1522, CRISP, Bruxelles.

Lijst Figuren

- Figuur 1 Verschil tussen factoranalyse en hiërarchische classificatie.
 Figuur 2 Woonsituatie in Vlaanderen, Wallonië, Brussel en België, 1991.
 Figuur 3 Constructie 'centrale woonindicator'.
 Figuur 4 Overzicht (in m²) van de woningen in functie van de capaciteitsindex (bezettingsgraad: aantal slaapkamers / aantal bedden).
 Figuur 5 Operationalisering 'Aanbevelingen van Keulen'.
 Figuur 6 Woonindicatoren (%) naar leeftijd referentiepersoon, België, 1991.
 Figuur 7 Centrale woonindicator naar soort inkomen, alleenstaanden en eenoudergezinnen, België, 1981-1991.
 Figuur 8 Opleidingsniveau naar leeftijdscategorie referentiepersoon, België, 1991.

Lijst Kaarten

- Kaart 1 Totaal aantal bewoonde particuliere woningen (1991)
 Kaart 2a Woningen gebouwd vóór 1919 (1991 - relatief)
 Kaart 2b Woningen gebouwd vóór 1919 (1991 - absoluut)
 Kaart 3a Woningen verbouwd tussen 1981 en 1991 (1991 - relatief)
 Kaart 3b Woningen verbouwd tussen 1981 en 1991 (1991 - absoluut)
 Kaart 4 Woningen gebouwd tussen 1919 en 1945 (1991)
 Kaart 5 Woningen gebouwd tussen 1981 en 1991 (1991)
 Kaart 6 Woningen gebouwd tussen 1971 en 1980 (1991)
 Kaart 7 Woningen gebouwd tussen 1962 en 1970 (1991)
 Kaart 8 Synthesepatroon: indicatoren m.b.t. bouwjaar, verbouwing en gemiddelde verkoopprijs (1991)
 Tabel bij Kaart 8: Profiel van de gemeentegroepen
 Kaart 9 Woningen, verwarmd met steenkool (1991)
 Kaart 10 Woningen die niet beschikken over klein comfort (1991)
 Kaart 11 Woningen van het type 'rijwoning' (1991)
 Kaart 12 Evolutie tussen 1981 en 1991 van het aantal woningen dat niet beschikt over klein comfort
 Kaart 13 Woningen die beschikken over groot comfort (1991)
 Kaart 14 Woningen die binnenshuis beschikken over een toilet met waterspoeling (1991)
 Kaart 15 Woningen die beschikken over een afvoersysteem voor het afvalwater (1991)
 Kaart 16 Woningen met aansluiting op het telefoonnet (1991)
 Kaart 17 Synthesepatroon: indicatoren m.b.t. comfort, inkomen en gemiddelde verkoopprijs (1991)
 Tabel bij Kaart 17: Profiel van de gemeentegroepen
 Kaart 18a Woningen van het type 'appartementen of studio's' (1991 - relatief)
 Kaart 18b Woningen van het type 'appartementen of studio's' (1991 - absoluut)
 Kaart 19 Kleine woningen (oppervlakte van minder dan 55m²) (1991)
 Kaart 20 Woningen in een gebouw met 3 particuliere woningen of meer (1991)
 Kaart 21 Woningen die over 2 kamers beschikken (1991)
 Kaart 22 Woningen gelegen in een gebouw met landbouw-bestemming (1991)
 Kaart 23a Woningen die over 6 kamers of meer beschikken (1991 - relatief)

Kaart 23b	Woningen die over 6 kamers of meer beschikken (1991 - absoluut)
Kaart 24	Grote woningen (oppervlakte van 125m ² en meer) (1991)
Kaart 25	Evolutie tussen 1981 en 1991 van het aantal grote woningen (oppervlakte van 125m ² en meer)
Kaart 26	Synthesepatroon: indicatoren m.b.t. aard en grootte van de woning en gemiddelde verkoopprijs (1991) Tabel bij Kaart 26: Profiel van de gemeentegroepen
Kaart 27	Gemiddelde huishouden-grootte (1991)
Kaart 28a	Huishoudens bestaande uit 1 persoon (1991 - relatief)
Kaart 28b	Huishoudens bestaande uit 1 persoon (1991 - absoluut)
Kaart 29	Huishoudens met een ongehuwde referentiepersoon (1991)
Kaart 30	Huishoudens met een vrouwelijke referentiepersoon (1991)
Kaart 31	Huishoudens met een gescheiden referentiepersoon (1991)
Kaart 32	Huishoudens met een referentiepersoon in weduwstaat (1991)
Kaart 33	Huishoudens met een referentiepersoon van 24 jaar en jonger (1991 - absoluut)
Kaart 34	Huishoudens met een referentiepersoon van 65 jaar en ouder (1991)
Kaart 35	Evolutie tussen 1981 en 1991 van het aantal huishoudens met een referentiepersoon van 65 jaar en ouder
Kaart 36	Evolutie tussen 1981 en 1991 van het aantal eenpersoonshuishoudens
Kaart 37	Evolutie tussen 1981 en 1991 van het aantal tweepersoonshuishoudens
Kaart 38	Huishoudens bestaande uit 4 personen of meer (1991)
Kaart 39	Woningen, bewoond door een huurder (1991)
Kaart 40	Evolutie tussen 1981 en 1991 van het aantal huurwoningen
Kaart 41	Woningen, bewoond door de eigenaar (1991 - absoluut)
Kaart 42	Huishoudens met een referentiepersoon van vreemde nationaliteit (1991)
Kaart 43a	Huishoudens met een referentiepersoon, afkomstig uit de E.U.: comfortsituatie (1991)
Kaart 43b	Huishoudens met een referentiepersoon, afkomstig uit de E.U.: woningoppervlakte (1991)
Kaart 43c	Huishoudens met een referentiepersoon, afkomstig uit de E.U.: eigendomstitel (1991)
Kaart 44a	Huishoudens met een referentiepersoon, afkomstig uit de Maghreb of Turkije: comfortsituatie (1991)
Kaart 44b	Huishoudens met een referentiepersoon, afkomstig uit de Maghreb of Turkije: woningoppervlakte (1991)
Kaart 44c	Huishoudens met een referentiepersoon, afkomstig uit de Maghreb of Turkije: eigendomstitel (1991)
Kaart 45	Synthesepatroon: indicatoren m.b.t. huishouden, gemiddeld inkomen en gemiddelde verkoopprijs van huizen (1991) Tabel bij Kaart 45: Profiel van de gemeentegroepen Tabel bij Kaart 46: Principale componentenanalyse op 20 variabelen
Kaart 46a	Kernstructuren van woning- en bewonerskenmerken op nationaal niveau (1991): dimensie 1
Kaart 46b	Kernstructuren van woning- en bewonerskenmerken op nationaal niveau (1991): dimensie 2
Kaart 46c	Kernstructuren van woning- en bewonerskenmerken op nationaal niveau (1991): dimensie 3
Kaart 46d	Kernstructuren van woning- en bewonerskenmerken op nationaal niveau (1991): dimensie 4 Tabel bij Kaart 47: Profiel van de gemeentegroepen
Kaart 47a	Kernstructuren van woning- en bewonerskenmerken op regionaal niveau (1991): Vlaanderen
Kaart 47b	Kernstructuren van woning- en bewonerskenmerken op regionaal niveau (1991): Wallonië
Kaart B-1	Woningen gebouwd vóór 1919 (Brussel, 1991)
Kaart B-2	Woningen waarvan de ouderdom niet werd vermeld (Brussel, 1991)
Kaart B-3	Woningen gebouwd tussen 1919 en 1945 (Brussel, 1991)

Kaart B-4	Woningen gebouwd tussen 1946 en 1961 (Brussel, 1991)
Kaart B-5	Woningen gebouwd tussen 1962 en 1970 (Brussel, 1991)
Kaart B-6	Woningen gebouwd tussen 1981 en 1991 (Brussel, 1991)
Kaart B-7	Woningen verbouwd tussen 1981 en 1991 (Brussel, 1991)
Kaart B-8	Evolutie 1981-1991 van het aantal woningen per wijk (Brussel)
Kaart B-9	Gemiddeld inkomen per aangifte (x 1000 BF) (Brussel, 1993)
Kaart B-10	Woningen die niet beschikken over klein comfort (Brussel, 1991)
Kaart B-11	Woningen die beschikken over groot comfort (Brussel, 1991)
Kaart B-12	Evolutie 1981-1991 per wijk van de woningen met badkamer (Brussel)
Kaart B-13	Woningen, verwarmd met steenkool (Brussel, 1991)
Kaart B-14	Woningen, verwarmd met aardgas of ander leidinggas (Brussel, 1991)
Kaart B-15	Woningen, uitgerust met telefoon (Brussel, 1991)
Kaart B-16	Woningen van het type 'individuele huizen' (Brussel, 1991)
Kaart B-17	Woningen, van het type 'appartementen of studio's' (Brussel, 1991)
Kaart B-18	Evolutie 1981-1991 per wijk van het aandeel appartementen/studio's (Brussel, 1991)
Kaart B-19	Kleine woningen (oppervlakte van minder dan 55m ²) (Brussel, 1991)
Kaart B-20	Woningen bewoond door de eigenaar (Brussel, 1991)
Kaart B-21a	Synthesekaart: kaart van dimensie 1 (Brussel, 1991)
Kaart B-21b	Synthesekaart: kaart van dimensie 2 (Brussel, 1991)
Kaart B-21c	Synthesekaart: kaart van dimensie 3 (Brussel, 1991)
Kaart B-21d	Synthesekaart: kaart van dimensie 4 (Brussel, 1991)
Kaart B-22	Synthesepatroon van de Brusselse woning- en bewoningsstructuur op buurtniveau (1991)
Kaart G-1	Woningen gebouwd vóór 1919 (Gent, 1991)
Kaart G-2	Woningen waarvan de ouderdom niet werd vermeld (Gent, 1991)
Kaart G-3	Woningen gebouwd tussen 1919 en 1945 (Gent, 1991)
Kaart G-4	Woningen gebouwd tussen 1946 en 1961 (Gent, 1991)
Kaart G-5	Woningen gebouwd tussen 1962 en 1970 (Gent, 1991)
Kaart G-6	Woningen gebouwd tussen 1971 en 1980 (Gent, 1991)
Kaart G-7	Woningen gebouwd tussen 1981 en 1991 (Gent, 1991)
Kaart G-8	Woningen verbouwd tussen 1981 en 1991 (Gent, 1991)
Kaart G-9	Woningen die niet beschikken over klein comfort (Gent, 1991)
Kaart G-10	Woningen die beschikken over groot comfort (Gent, 1991)
Kaart G-11	Gemiddeld inkomen per aangifte (x 1000 BF) (Gent, 1993)
Kaart G-12	Woningen, verwarmd met steenkool (Gent, 1991)
Kaart G-13	Woningen, verwarmd met aardgas of ander leidinggas (Gent, 1991)
Kaart G-14	Woningen, verwarmd met elektriciteit (Gent, 1991)
Kaart G-15	Woningen, uitgerust met centrale verwarming (Gent, 1991)
Kaart G-16	Huishoudens die over een wagen beschikken (Gent, 1991)
Kaart G-17	Woningen, bewoond door een huurder (Gent, 1991)
Kaart G-18	Woningen van het type 'appartementen of studio's' (Gent, 1991)
Kaart G-19	Kleine woningen (oppervlakte van minder dan 55m ²) (Gent, 1991)
Kaart G-20	Grote woningen (oppervlakte van 125m ² en meer) (Gent, 1991)
Kaart G-21	Synthesepatroon van de Gentse woning- en bewoningsstructuur op buurtniveau (1991)
Kaart N-1	Woningen gebouwd vóór 1919 (Namur, 1991)
Kaart N-2	Woningen waarvan de ouderdom niet werd vermeld (Namur, 1991)
Kaart N-3	Woningen gebouwd tussen 1919 en 1945 (Namur, 1991)
Kaart N-4	Woningen gebouwd tussen 1946 en 1961 (Namur, 1991)

Kaart N-5	Woningen gebouwd tussen 1962 en 1970 (Namur, 1991)
Kaart N-6	Woningen gebouwd tussen 1971 en 1980 (Namur, 1991)
Kaart N-7	Woningen gebouwd tussen 1981 en 1991 (Namur, 1991)
Kaart N-8	Woningen verbouwd tussen 1981 en 1991 (Namur, 1991)
Kaart N-9	Woningen die niet beschikken over klein comfort (Namur, 1991)
Kaart N-10	Woningen die beschikken over groot comfort (Namur, 1991)
Kaart N-11	Woningen verwarmd met steenkool (Namur, 1991)
Kaart N-12	Woningen verwarmd met elektriciteit (Namur, 1991)
Kaart N-13	Woningen uitgerust met centrale verwarming (Namur, 1991)
Kaart N-14	Huishoudens die over een wagen beschikken (Namur, 1991)
Kaart N-15	Woningen uitgerust met telefoon (Namur, 1991)
Kaart N-16	Woningen bewoond door een huurder (Namur, 1991)
Kaart N-17	Woningen van het type 'appartementen of studio's' (Namur, 1991)
Kaart N-18	Kleine woningen (oppervlakte van minder dan 55m ²) (Namur, 1991)
Kaart N-19	Grote woningen (oppervlakte van 125m ² en meer) (Namur, 1991)
Kaart N-20	Synthesepatroon van de Naamse woning- en bewoningsstructuur op buurtniveau (1991)

Lijst Tabellen

Tabel 1	Vergelijking steekproeven en gepubliceerde tabellen, Gewesten en België, 1981-1991.
Tabel 2	Overzicht betrouwbaarheid en nauwkeurigheid steekproefpercentages, 1981-1991.
Tabel 3	Vergelijking enkele socio-economische kenmerken en woonkenmerken in de steekproeven en gepubliceerde tabellen, België, 1981-1991.
Tabel 4	Woonindicatoren (in aantallen), Gewesten en België, 1981-1991.
Tabel 5	Woonindicatoren (in %), Gewesten en België, 1981-1991.
Tabel 6	Woon- en leefcomfort, Gewesten en België, 1981-1991.
Tabel 7	Dimensies centrale woonindicator, Gewesten en België, 1981-1991.
Tabel 8	Comfortniveau naar ouderdom van de woning, Gewesten en België, 1981-1991.
Tabel 9a	Centrale 'woonindicator' (in %) naar gewest, bouwperiode en bewonerstitel, 1981-1991.
Tabel 9b	Centrale 'woonindicator' (in aantallen) naar gewest, bouwperiode en bewonerstitel, 1981-1991.
Tabel 10	Woon- en leefcomfort (%) naar bewonerstitel, Gewesten en België, 1981-1991.
Tabel 11	Woonindicatoren (%) naar bewonerstitel, Gewesten en België, 1981-1991.
Tabel 12	Socio-economische kenmerken (%), Gewesten en België, 1981-1991.
Tabel 13	Socio-economische kenmerken (%) naar bewonerstitel, Gewesten en België, 1981-1991.
Tabel 14	Woonindicatoren (%) naar leeftijd referentiepersoon, Gewesten en België, 1981-1991.
Tabel 15	Woonindicatoren (%) naar huishoudenstype en leeftijd referentiepersoon, België, 1981-1991.
Tabel 16	Woonindicatoren (%) naar huishoudenstype en leeftijd referentiepersoon, Vlaanderen, 1981-1991.
Tabel 17	Woonindicatoren (%) naar huishoudenstype en leeftijd referentiepersoon, Wallonië, 1981-1991.
Tabel 18	Woonindicatoren (%) naar huishoudenstype en leeftijd referentiepersoon, Brussel, 1981-1991.
Tabel 19	Woon- en leefcomfort (%) van de bejaarde en actieve huishoudens naar bewonerstitel, België, 1991.
Tabel 20	Vergelijking woningbezetting bejaarde en actieve huishoudens naar bewonerstitel, België, 1991.
Tabel 21	Woonindicatoren (%) naar aantal inkomens, Gewesten en België, 1981-1991.
Tabel 22	Woonindicatoren (%) naar aantal inkomens en leeftijd referentiepersoon (excl. alleenstaanden), België, 1981-1991.
Tabel 23	Woonindicatoren (%) naar soort inkomen (excl. alleenstaanden), Gewesten en België, 1981-1991.
Tabel 24	Woonindicatoren (%) naar soort inkomen en leeftijd referentiepersoon (excl. alleenstaanden), België, 1981-1991.
Tabel 25	Woonindicatoren (%) naar soort inkomen, alleenstaanden, België, 1981-1991.
Tabel 26	Woonindicatoren (%) naar aantal tewerkgestelden, Gewesten en België, 1981-1991.
Tabel 27	Woonindicatoren (%) naar aantal tewerkgestelden (excl. alleenstaanden), Gewesten en België, 1981-1991.
Tabel 28	Woonindicatoren (%) naar beroepsstatuut referentiepersoon, Gewesten en België, 1981-1991.
Tabel 29	Woonindicatoren (%) naar onderwijsniveau en leeftijd referentiepersoon, België, 1981-1991.
Tabel 30	Woonindicatoren (%) naar onderwijsniveau en leeftijd referentiepersoon, Vlaanderen, 1981-1991.
Tabel 31	Woonindicatoren (%) naar onderwijsniveau en leeftijd referentiepersoon, Wallonië, 1981-1991.
Tabel 32	Woonindicatoren (%) naar onderwijsniveau en leeftijd referentiepersoon, Brussel, 1981-1991.

Tabel 33	Opleidingsniveau naar huishoudenstype en leeftijd referentiepersoon, België, 1981-1991.
Tabel 34	Woonindicatoren (%) naar nationaliteit en leeftijd referentiepersoon, België, 1981-1991.
Tabel 35	Woonindicatoren (%) naar nationaliteit referentiepersoon, Gewesten, 1981-1991.
Tabel 36	Vergelijking woningbezetting naar nationaliteit referentiepersoon, België, 1991.
Tabel 37	Evolutie woonindicatoren naar nationaliteit referentiepersoon en 1ste/2de generatie, België, 1981-1991.
Tabel 38	Bewoonde woningvoorraad naar verstedelijkingsgraad, Gewesten en België, 1981-1991.
Tabel 39	Bevolking naar verstedelijkingsgraad, Gewesten en België, 1981-1991.
Tabel 40	Socio-economische kenmerken (%) naar verstedelijkingsgraad, België, 1981-1991.
Tabel 41	Woonindicatoren (%) naar verstedelijkingsgraad, Gewesten en België, 1981-1991.
Tabel 42	Woonindicatoren (%) naar verstedelijkingsgraad en leeftijd referentiepersoon, België, 1981-1991.

Summary

Introduction

The monograph on housing is the result of a multidisciplinary research project conducted by a team of sociologists and geographers. In the categorical approach of the sociological research group headed of L. Goossens (i.e. Research Unit Housing and Housing Policy, University of Antwerp - UFSIA), the emphasis is on the differential participation of the various categories of occupants in the housing market. The geographical research group headed of I. Thomas (Geography, University of Louvain - UCL) and D. Vanneste (Social and Economic Geography, University of Louvain - KULeuven), on the other hand, focuses on an approach in which the spatial distribution and imbalances in the Belgian housing situation take a central position. Hence, the two research methods are complementary. The two contributions are clearly complementary, in terms of both method and approach, and their integration can therefore enrich the results of both and thus facilitate a better definition of the problem areas.

The housing characteristics (conveniences, housing quality, age of the dwelling, ...) are relevant to both the categorical and the geographical approach. They allow to present significant findings for the sector as a whole and to formulate territorially-related and/or spatially differentiated recommendations.

Differential participation: a sociological approach

The sociological section of the study deals with the differential participation of the relevant categories of occupants in the housing market. In addition, an assessment is made on the basis a cross-sectional analysis of the Belgian housing market in 1981 and in 1991 of developments in absolute and/or relative terms between those two years. The housing situation is described by means of all housing indicators available in the housing censuses, i.e. the total number of dwellings, the owner/renter status of the occupant, the type of dwelling, conveniences, year of construction and renovations, the number of rooms and the surface area of the dwelling. Subsequently, a synthesis is made by combining these various indicators in the so-called central housing indicator. In addition, the housing indicators are confronted with the various categories of occupants, which are classified according to socio-economic and socio-demographic data from the censuses. From the perspective of the households, access to the housing market, which in Belgium is strongly subject to the principle of supply and demand, is to a great extent determined by their financial situation. In view of the lack of data on household income in the censuses, other relevant socio-economic factors have been used, such as the number of employed persons in the household, the number of incomes and type of incomes, the professional status of the employed reference person, etc. The demographic component plays an intermediary role. Depending on the type of household, either a choice is made for a type of home or this type of dwelling is required. Finally, it has emerged from earlier research that age is very significant for the housing situation. Therefore, the age category of the reference person is also taken into account for each of the socio-economic and demographic characteristics.

By way of introduction, the research team first deals with developments of the housing market as a whole and the home-owner and rental sectors separately. Subsequently, they consider the specific housing situation of the different categories of occupants, focusing on the following social characteristics: age, household type, professional situation, level of education and nationality. Due attention will be paid to any regional variation, both in the general and the categorical approach. As the division of Belgium into three regions is a purely administrative matter which in essence has no geographic or spatial significance (let alone any social relevance), the spatial differentiation within the regions is dealt with in a final chapter. It will become clear in this chapter that the Brussels Capital Region consists in a homogenous urban entity, while the housing situation in Flanders and Wallonia is to a large extent determined not only by the conurbations (agglomerations) of the major cities, but also by suburbs in the urban fringes, by commuter zones, by regional and small towns and by rural areas. Naturally, the housing situation corresponds to the various phases of the formation of city regions. It will appear from the geographical analysis that the distinct zones, too, are further differentiated in terms of the composition of the population, and certainly also in terms of the housing situation.

The housing market

The results of the sociological survey indicate that, generally speaking, the housing situation in Belgium developed favourably between 1981 and 1991: the percentage of households living in poor housing was halved, while the percentage of households living in good housing increased by 5%. The degree of comfort and conveniences in Belgian homes in particular improved significantly. The proportion of dwellings with basic conveniences (tap water, flush toilet and a separate bath or shower room) increased from 71.6% in 1981 to 85.4% in 1991. In 1991, 2 out of 5 households were living in homes with central heating, a kitchen and a telephone connection, while they also possessed a car (i.e. the so-called major conveniences). Yet, in 1991, there were still some 600,000 dwellings in Belgium lacking basic facilities. The quality of housing also improved in terms of the age of the dwellings. The proportion of pre-war homes (i.e. dating from before 1946) decreased, both in relative and in absolute terms. The 1980s, however, were marked by an ageing of homes. The intensity of new building activities decreased significantly in this period in all three regions of the country: the proportion of dwellings built in the past 20 years declined from 32% in 1981 to 25% in 1991. Furthermore, over 600,000 dwellings constructed before 1919 were still occupied in 1991. The ratio of single family to multiple family dwellings remained virtually unchanged (80% single and 20% multiple family dwellings), but the proportion of homes (of either type) with a garden increased. The only area in which there was no marked improvement was with regard to the degree of occupancy of dwellings. The percentage of households having (too) few rooms at their disposal in relation to the number of household members rose slightly. The size of the rooms probably increased a bit (due to a different style of construction), so that the number of rooms and the surface area did not develop in the same sense, and the proportion of households occupying a dwelling that is (too) small actually dropped. Furthermore, previous research has shown that the tightest bottleneck in the Flemish housing market is the sharp rise in prices, with as a logical consequence that affordability is increasingly a problem. Unfortunately, the population and housing censuses did not probe into the level of rents and/or mortgage payments, nor did they include questions about household income, so that a nation-wide analysis was out of the question.

The most significant observation on the basis of an inter-regional comparison is undoubtedly the urbanisation of the Brussels Region. According to the typology by degree of urbanization, the entire Region belongs to the category of (central cities and) agglomerations, and thus has all the characteristics of a metropolitan area. With regard to the composition of the population, it is striking that Brussels has a high proportion of people living alone (small average household size) and, by consequence, it has a high proportion of single wage-earners. In addition, one notices the high proportion of allochthonous households. With regard to the housing market, the most characteristic element is the high percentage of rented dwellings. It mostly concerns apartments.

The most characteristic factor for the Walloon Region is undoubtedly the age of the housing stock. Both in absolute and in relative terms, the region has a high proportion of old occupied dwellings. Flanders, on the other hand, has a higher proportion of new and well-equipped housing stock. Furthermore, a relatively large share of the population of Flanders consists of couples and multi-income families.

Categories of Occupants

Despite favourable developments in the general housing situation, a number of categories of occupants remain relatively poorly housed. First and foremost, the housing situation clearly differs according to owner/renter status of the occupant. Without attaching any value to the acquisition of property as such, one notices that owners-occupiers are better off than renters with regard to just about all aspects of housing. Only with regard to the quality of housing measured in terms of the age of the dwelling do renters and owners-occupiers score roughly the same. Rented housing is, however, renovated less frequently. Furthermore, the rental market is marked by a relatively high percentage of (fairly) uncomfortable dwellings, a high degree of occupancy, and a high proportion of apartments (without garden). The composition of the population of renters thus provides a first indicator of the weaker socio-economic groups in the housing market. Amongst the group of renters, there are many single persons, childless couples and young families. In over half of the households that rely on the rental market there is only one wage-earner, while 2 out of 3 owners-occupiers belong to the group of multiple-income families. As regards education, one notices that the group of renters includes a higher - increasing - percentage of people with a low level of education. Finally, the share of households with a reference person of foreign nationality is twice as high amongst renters than it is in the group of owners-occupiers.

Indeed, one notices in the analysis of the housing indicators according to socio-economic categories that, with a few exceptions, the same groups emerge as the weaker categories of occupants.

One of the exceptions concerns the results of the analysis by age, a very significant variable in relation to the housing situation. The youngest households (reference person under 40 years of age) are most prevalent in the rental market and are consequently well-represented amongst occupants of apartments. Their overall position in the housing market is, however, relatively favourable. The lesser quality of the living environment and the higher degree of housing occupancy is partially compensated for by the good score with regard to housing quality and living comfort and conveniences. Ultimately, the households with a reference person aged between 40 and 64 appear to be best-off, as this group has the highest number of good scores as well as the lowest number of bad scores on the central housing indicator (and less households scoring in between). The group of young households occupy second place, while the elderly constitute the weakest category. Especially with regard to living comfort and conveniences, they clearly lag behind the younger age categories. But in the Brussels Region, where the elderly score strikingly well, the youngest age category is worst-off.

In terms of household type, too, the elderly emerge as a weak category of occupants. Moreover, it appears that elderly house-owners, who constitute a relatively large group within this age category, are not better-off than their peers living in rented housing. It also appears that especially elderly people who live alone experience problems with regard to living comfort and conveniences.

In fact, single people constitute a problem group in all age categories. With the exception of housing occupancy (relative to the number of household members), people living alone score the worst in all aspects of housing. Furthermore, acquisition of property is far from self-evident for this population group. In the age categories up to 65 years, over 50 per cent of the people living alone rely on the rental market for housing, and even in the 65+ category the percentage of home-owners is less than 60%, which is still relatively low. By contrast, couples with children are relatively well-off when it comes to housing. They score strikingly well, not only in terms of comfort and quality of their home, but also with regard to the area where it is located (refer to the paragraph about Spatial Differentiation). But due to the size of their households, the degree of housing occupancy amongst this category is slightly higher.

Amongst the single parent families, age is clearly a decisive factor: the housing situation of young single parents is comparable to that of other single people, while that of single parents over 40 approximates to that of couples with children. This discrepancy is largely due to the differing family situation. Nearly 90% of single parents are women, and 23% have never been married. In the 40 to 64 age bracket, a mere 6% of single parents has never been married, while the percentage of widows and widowers is significantly higher. We may therefore assume that many of these single parents once lived as a couple with children and that this is still reflected in certain aspects of their housing situation.

Both with regard to the level of education and their professional situation, the gap between the poorly and the favourably housed widened between 1981 and 1991. Especially in the youngest age category, people with a low level of education and single income families score poorly. Moreover, their housing situation deteriorated in the period concerned.

Though the position of single income couples in the housing market is better than that of people living alone, the difference with two-income couples remains significant. The influence of the number of incomes on the housing situation decreases by age. One even notices that, amongst elderly couples, households with one pension are sometimes better-off than households with two pensions. In the age category up to 40 years, on the other hand, the difference between single-income couples and two-income couples is very considerable, and it increased in the course of the 1980s. The situation of young single-income couples deteriorated in terms of living environment and certainly in terms of housing occupancy, both with regard to the number of rooms and the surface area of the home. Furthermore, one notices a decline in the acquisition of property amongst this group. Consequently, we may conclude that two incomes gradually became the norm in the course of the 1980s. Furthermore, households with an earned income (or earned incomes) occupy a better position in the housing market than households dependent on allowances, while it also emerges that the more household members are in work the better the overall housing situation.

The position in the housing market of households with a reference person of foreign nationality is, generally speaking, quite poor, especially in terms of housing occupancy. The housing situation of EU-citizens is similar to that of Belgian households. The ratio of poor scores on the central housing indicator is of the same order: 9.6% compared to 6.7% amongst autochthonous households. As regards the other nationalities, however, this percentage soars to 27.3% amongst non-Europeans, to 39.7% amongst Turkish households, and to over 50% amongst households of Moroccan origin.

The high occupancy rate amongst allochthonous households is entirely due to their composition. In 1991, the average household size of Belgian households was 2.5 persons, compared to 4.5 and 4.3 for Turkish and Moroccan households respectively. The average number of rooms and the average surface area of the homes of these households, on the other hand, is not higher than amongst autochthonous households, so that the housing occupancy is significantly higher.

The second generation is, with the exception of foreign households from EU member states, slightly better housed than the first generation. Especially with regard to housing quality, conveniences and occupancy rate, the situation of second generation immigrants originating from the Maghreb and of Turkish descent has improved. It is, however, also true that there are more house-owners and households living in single family homes amongst the first generation immigrants. But this can be explained on the basis of the age structure of the families in question: the average age of households of the first generation is significantly higher than that of households of the second generation.

Spatial Differentiation

The analysis by degree of urbanisation (Van der Haegen, Van Hecke, Juchtmans, 1996) shows that housing problems mainly occur in conurbations, the so called agglomerations, which explains why the Brussels Capital Region scores so poorly. This region may be regarded as a homogenous urban area with all the typical characteristics of a densely built-up area. In the Flemish and Walloon city regions, on the other hand, one not only finds central cities and agglomerations, but also extended suburbs in the urban fringes. Besides the city regions, there are commuter zones and the remaining non-urban area but also the regional and small towns which have not developed into fully-fledged city regions. While the previous chapter dealt mainly with inter-regional differences, the emphasis in this chapter is on intra-regional differences.

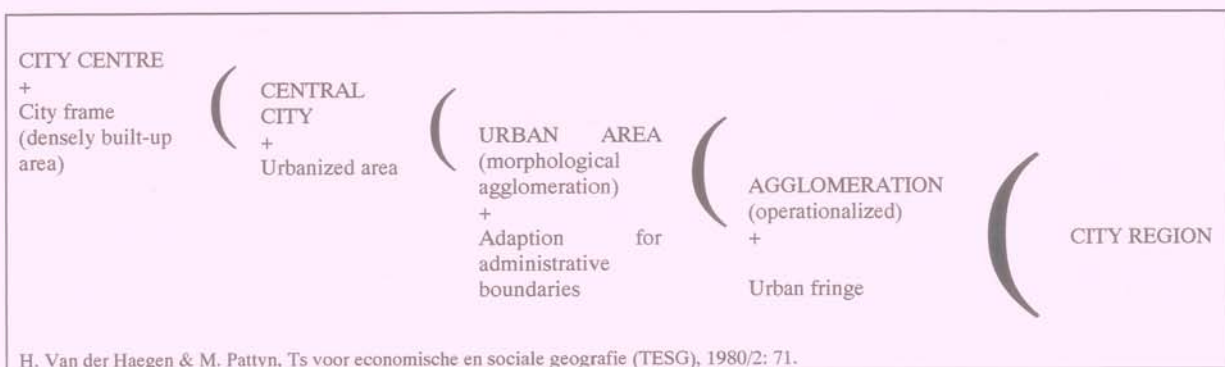
Both in Flanders and in Wallonia, there are significant differences to be observed between zones with varying degrees of urbanisation. The housing situation is more favourable in the suburban areas. As was the case in the analysis of the participation of the various categories of occupants, it is no coincidence that the strongest categories are well represented in these areas. These categories are couples with children, households belonging to the middle-age group, two-income families, people in work, people with a high level of education and Belgian households. Quite the opposite situation can be found in the urban fringes, both in terms of the composition of the population and the housing situation, are the agglomerations and the central cities in particular. The poor housing situation in these areas is primarily due to the inferior quality of the housing environment. A large proportion of the housing consists in apartments without a garden, which are mostly available on the rental market. Another large segment of the housing market consists of old buildings.

In addition, there are inter-regional differences between zones of a similar degree of urbanization. In Flanders, for example, the actual quality of the housing stock causes problems especially in the agglomerations of the city regions, while in Wallonia the quality of housing is significantly lower outside the city regions, i.e. in the commuter zones and areas outside the urban residential zone. Conversely, the occupancy rate in Wallonia is the highest in the agglomerations, while in Flanders high occupancy rates are especially a problem outside the agglomerations. In both Flanders and Wallonia, the level of comfort is lowest outside the city regions.

Further differentiation within zones with the same degree of urbanization will show that here too variation occurs. This aspect will be dealt with in the geographic approach to the Belgian housing situation.

Heterogeneous Space and Uneven Distribution: A Geographical Approach

The sociological approach focused primarily on the social segmentation that exists in the housing situation. Nevertheless, a first step towards spatial differentiation was made by evaluating the indicators separately for the regions of Brussels, Flanders and Wallonia, and for the various components of the urban residential complexes (with agglomeration, urban fringe and commuter zone) and for the areas outside, which by definition are not of a particularly urban nature (with the exception of some regional and small towns which did not develop into fully-fledged city regions).



But this differentiation is still inadequate for the purpose of fully explaining the spatial segmentation of the Belgian housing stock and the uneven distribution of housing situations connected with it. Therefore, the geographical analysis on a more detailed spatial scale, i.e. at a municipal and neighbourhood level, constitutes the other side of the housing picture, as it were. The two are linked with each other and can ultimately help us to gain a general insight into the extremely complex patterns and problems relating to housing.

The purpose of the geographical approach is mainly to test a number of hypotheses with regard to the spatial distribution of housing characteristics at an intra-regional level as well as at an intra-city level, and to explain the observed variations in spatial distribution. On the basis of these observations and explanations, conclusions may be drawn with regard to certain systematic spatial correlation trends and spatial inequalities or imbalances that necessitate a differentiated policy, not only at a social level (cf. the categorical approach) but also in the spatial or geographical sphere, and with reference to the different segments of the housing market.

Of course, the basic aim, i.e. to arrive at an intricate division of the Belgian territory that allows one to measure the degree of spatial segmentation of housing, has consequences with regard to the data used. The number of homes and households per basic unit, i.e. per municipality or neighbourhood, must be sufficiently large to allow one to draw significant conclusions regarding the spatial structure. For this reason, it was not possible to work on the basis of a sample of individual households, like in the sociological approach. It was therefore decided to work on the basis of the entire housing stock, insofar as it was inventoried in the Housing Censuses of 1981 and 1991. The disadvantage of this method is that only a limited number of the intricate links between housing characteristics and demographic as well as socio-economic characteristics -which have been elaborated one by one in the sociological section- are available for the population as a whole, via the official data provided by the National Statistics Institute. The method however does offer the possibility of analysing housing characteristics, both in the relative and the absolute sense, on the basis of small spatial units without jeopardizing the significance of the findings.

In view of the specific perspective of a spatial approach, all analyses are based on spatial distribution patterns via maps. Dozens of maps were designed for the purpose of evaluating the distribution of carefully chosen housing and household characteristics. The symbol maps present absolute values; the choropleth maps with shades ranging from white to black, represent relative elements, i.e. percentages (calculated on the basis of the total number of dwellings or households per municipality or neighbourhood) or evolution indexes. In a number of cases, a confrontation between the absolute and the relative picture is quite necessary, as they both relate to the same reality but do not necessarily run parallel. In other words, a high absolute value for a certain phenomenon (e.g. renovated dwellings in cities) does not necessarily coincide with a sizeable share in the totality, while the opposite situation may also occur (e.g. old dwellings in the Ardennes). It speaks for itself that not all separate characteristics of the house censuses could be represented. They were selected on the basis of their striking spatial structure and their problematic nature, and they cover such aspects as construction period, comfort and size and type of the dwelling, as well as the household size and characteristics of the reference person.

The representation of the separate indicators or variables from the House Census obviously has an indicative significance. Nevertheless, it is the connection between the housing indicators that is typical as well as decisive for the spatial differentiation in housing and the segmentation of the housing market. Therefore, efforts were made to arrive at a synthesis in order to point out these connections by means of the appropriate techniques. Different types of multivariate analyses were used, ranging from correlation analysis to the principal component analysis and hierarchical cluster analysis. The results of the latter were once again mapped, so that the spatial analysis of the housing situation was structured more effectively and municipalities or neighbourhoods with similar housing characteristics (or problems) could be grouped together.

The geographical approach consists in two parts, determined by the demarcation of the area of research. In the first part, the entire Belgian territory was studied starting at the basic level of each of the 589 municipalities. This approach allows one to construct a sufficiently differentiated pattern which can also indicate where and to which extent differences occur within the regions and to which extent imbalances within regions equal or exceed the differences between regions.

Despite the specific distribution pattern for each of the indicators studied, it quickly becomes clear in this approach that there are a number of recurrent patterns; dominant structures which also emerge as patterns in the synthesis, for that matter. It concerns various elements.

* The contrast between city and countryside

The force of attraction of less urbanized areas, which was already discernible in previous post-war censuses, was equally clear from the 1991 census. It found expression in rings around the larger towns in which the age of the dwellings decreases from the centre to the periphery, while at the same time, the degree of comfort increases, the

households get younger and their socio-economic status grows. This undoubtedly indicates that suburbanisation, peri-urbanisation and urbanisation have affected the housing situation profoundly and, through a socio-economic selection, have brought about a spatial segregation. These same processes offer an explanation for the physical deterioration of the inner cities and the fact that an unusually large proportion of inhabitants are on the fringes of society in the same areas. Other phenomena such as congestion and traffic jams on access roads to urban areas, rising land prices in rural areas, the gradual filling up of open space, etc. are (partly) consequences of this process too. It also appears from these patterns that housing policy and spatial planning go hand in hand with measures aimed at stopping the urban sprawl. Brussels is a very interesting example in this respect, as its southern and eastern fringes in particular are starting to enclose other towns. Stringent planning of land-use in urban fringes is, in other words, required in order to avoid a widespread urban sprawl.

* North - south and east - west contrast

As a result of the political and administrative division between the north and the south of Belgium, regional comparisons are often restricted to this level; variation is explained in terms of differences between north and south. The geographical patterns indicate that there are indeed some contrasts between the north and the south, though they usually do not coincide perfectly with the French-Dutch language division. We may refer in this respect to patterns relating to the age of dwellings and the number of single reference persons. Nevertheless, one may quite as easily speak of a contrast between east and west, which is evident in such matters as comfort and type of dwelling (lack of basic conveniences, coal heating, terraced housing, etc.).

Within the regions themselves, it is very clear that neither Flanders nor Wallonia constitute a homogenous entity. The contrast between the two western-most Flemish provinces (i.e. West and East Flanders) and the eastern provinces (i.e. Antwerpen and Limburg) is quite striking. Wallonia's former industrial axis, from the Borinage in the west to Liège in the east, represents quite a different world in terms of housing than the Ardennes or the rural areas of central Belgium.

* The influence of demographic and socio-economic processes from a contemporary and a historical perspective

The housing structure of, for example, the Kempen region cannot be understood if one does not take into account the demographic dynamism of the population in the (recent) past. For it explains why the population and household structure of the region is younger, not only than that of Wallonia, but also than that of East and West Flanders, and this also carries with it certain consequences for demand in the housing market and the great amount of activity in the real-estate sector.

The structure of the housing stock in the Walloon industrial axis can only be understood if one realises that the success of the past (namely the industrialisation drive of the 19th and early 20th centuries) is now becoming quite a burden, not only from an economic perspective, but also with regard to the housing situation. The adequate (working-class) housing stock of the past no longer meets housing standards of today (too old, lack of conveniences, rather cramped) and it has become a real concern. The same holds, by the way, for the so-called 19th century belts around city centres and some housing projects dating from between the first and the second World War, as can be found in the Westhoek, on the front-line of the first world war. The historically and regionally determined structure of settlements and their architecture are all relevant, and they prove that spatial patterns can sometimes continue to make themselves be felt for a very long period of time (i.e. spatial inertia), even if the causal elements have long since disappeared. We can also draw lessons from this for the future: clearly, it does not suffice to simply respond to current housing needs.

* Coherence of patterns

Housing characteristics, both with regard to the dwelling itself and its occupants, display a great degree of coherence, as each in their own way give expression to the same processes. For this reason, problematic housing characteristics usually do not occur separately. The process of suburbanisation, for example, entails that the majority of new individual dwellings are erected at an ever greater distance from the core of the city region. New usually implies comfortable, but also young, dynamic and quite often better-off occupants (e.g. in the suburbs, in the Kempen region, in the eastern districts of Eupen, Malmédy and Sankth-Vith). Consequently, positive housing characteristics and positive social characteristics coincide, including spatially. Conversely, it appears that not only is there a connection between bad housing characteristics and weaker social groups (as has been demonstrated in the sociological section) but that this combination also occurs in quite specific places, zones, regions (e.g. the western part of West Flanders province, the Dender region, Wallonia's industrial axis). The structures that were identified in the confrontation between the housing situation of rich foreigners and poor foreigners is quite typical in this respect. As a consequence, the spatial approach makes it possible to delineate priority zones.

The second part deals with the housing structure at a neighbourhood level in a number of conurbations, i.e. Brussels, Gent and Namur.

The objectives are identical to those in the study of the national pattern, except that the problems and issues relating to the cities have proved to be very complex and therefore require a very detailed analysis. The neighbourhood level (the so-called statistical sectors), is very suitable for this purpose. The effects of the development of the city regions and the process of suburbanisation, which is in turn driven by an increasing level of automobile ownership, greater prosperity, a change of mentality with regard to housing standards, etc., appears to be extremely significant for explaining the structure of the urban housing market and, by consequence, the spatial differentiation or segregation of the various social groups. Even more so than for the rural areas, the saying "tell me where you live and I'll tell you who you are" appears to hold for cities and their inhabitants. Furthermore, the spatial segregation is not evident to the same degree in all areas. The larger the city, the more outspoken the spatial differences and the greater the problems. Nevertheless, one must not lose sight of the smaller towns. Quantitatively speaking, the problems may not be the same, but the situation in some neighbourhoods still merits an intervention of some sort. The analysis at a neighbourhood level indicates that the housing situation is marked by a dense and complex pattern in which municipalities where the overall housing situation is good can nevertheless include more problematic neighbourhoods. On the other hand, not all neighbourhoods in municipalities that score poorly overall, have a negative housing structure.

For this reason, the extensive conurbation of Brussels was studied, as it is a typical example of a large city (such as Antwerpen and Liège). Gent, on the other hand, was found to be a typical example of a town bridging the gap between a major city and a regional town (such as Charleroi). Namur served as an example of a regional city, comparable to Oostende, Brugge, Roeselaere, Kortrijk, Sint-Niklaas, Aalst, Leuven, Mechelen, Turnhout, the twin-cities of Hasselt and Genk, Tournai, Mons, La Louvière, Verviers and Arlon.

The conclusions are certainly arguments in favour of a spatially differentiated approach, including at the level of local policy-making.

Moreover, each of the three examples gives expression to specific, historically or physically determined characteristics; characteristics, in other words, which are determined by location. This is quite evident in the case of Namur, for example, where the geographical features of the local site and the basin of the Meuse play a significant role. It also holds for Gent, where the orientation of the northern part of the agglomeration towards the Westerschelde, and the lower location of the northern part of the old town, characterized by numerous waterways, have determined the location of industry and heavy infrastructure (port, goods stations etc.). The same is true of Brussels. Few people take account of the impact of the division of the historical part of Brussels into a higher-lying eastern section and a lower-lying western section, where the river Zenne flows. Nonetheless, these factors had a profound influence on the location of industry and the canal, and on land-use in general. They enhanced the social segregation between the two sections of the city, which was in turn perpetuated by the plot and housing structure.

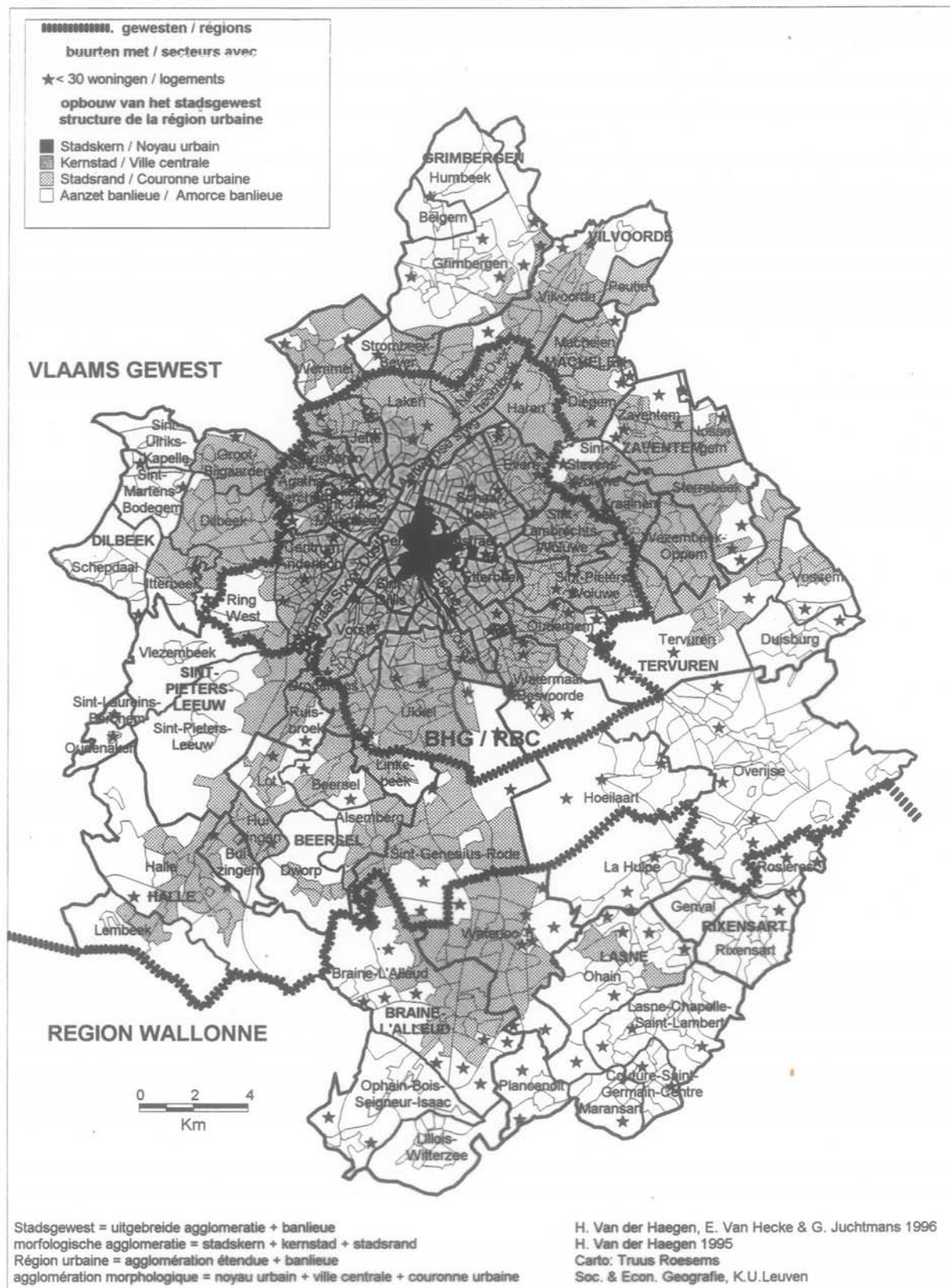
Nevertheless, certain structures are repeated in all cities because they are result of similar processes. The most striking example is the concentric pattern within the city regions in which, generally speaking, the age of the dwellings decreases with the distance from the centre. At the same time, the degree of comfort increases, while demographic and family characteristics indicate that the occupants get younger the further one is removed from the centre. As was pointed out in the study at a national level, this pattern is largely due to the process of suburbanisation, which is, in turn, linked with the mechanisms of the free market economy. In other words, people have to pay for a place to live (i.e. a home, in the strict sense, and an environment to live in, in the broad sense), so that their financial resources will, to a large extent, determine their housing standards and, in consequence, their choice of a place to live. The most wealthy have an advantage over the weaker groups with regard to obtaining the most desirable homes in the best housing situations. In terms of cities, this means that the periphery of the agglomerations and the suburbs in the urban fringe will attract people of higher socio-economic categories than the inner city areas and the areas build-up in the nineteenth and the early twentieth century with old, not so comfortable and cramped housing, where one finds a high concentration of poorer immigrant households, for example. The parallel between income and selling price of dwellings (as examined repeatedly in the study) can be fully explained on this basis.

Finally, it appears from the patterns observed in all cases, that the urban centres (i.e. inner cities and parts of the agglomerations) must be given priority in urban housing policies if one wishes to inject new dynamism into these centres and stop the expansion of the urban fringes. The improvement of the quality of old dwellings, as, at a national level, has been most evident in Wallonia and, at a more local level, has manifested itself in villages that have been incorporated into the city regions by urban expansion, would appear to be a worthwhile option. The need

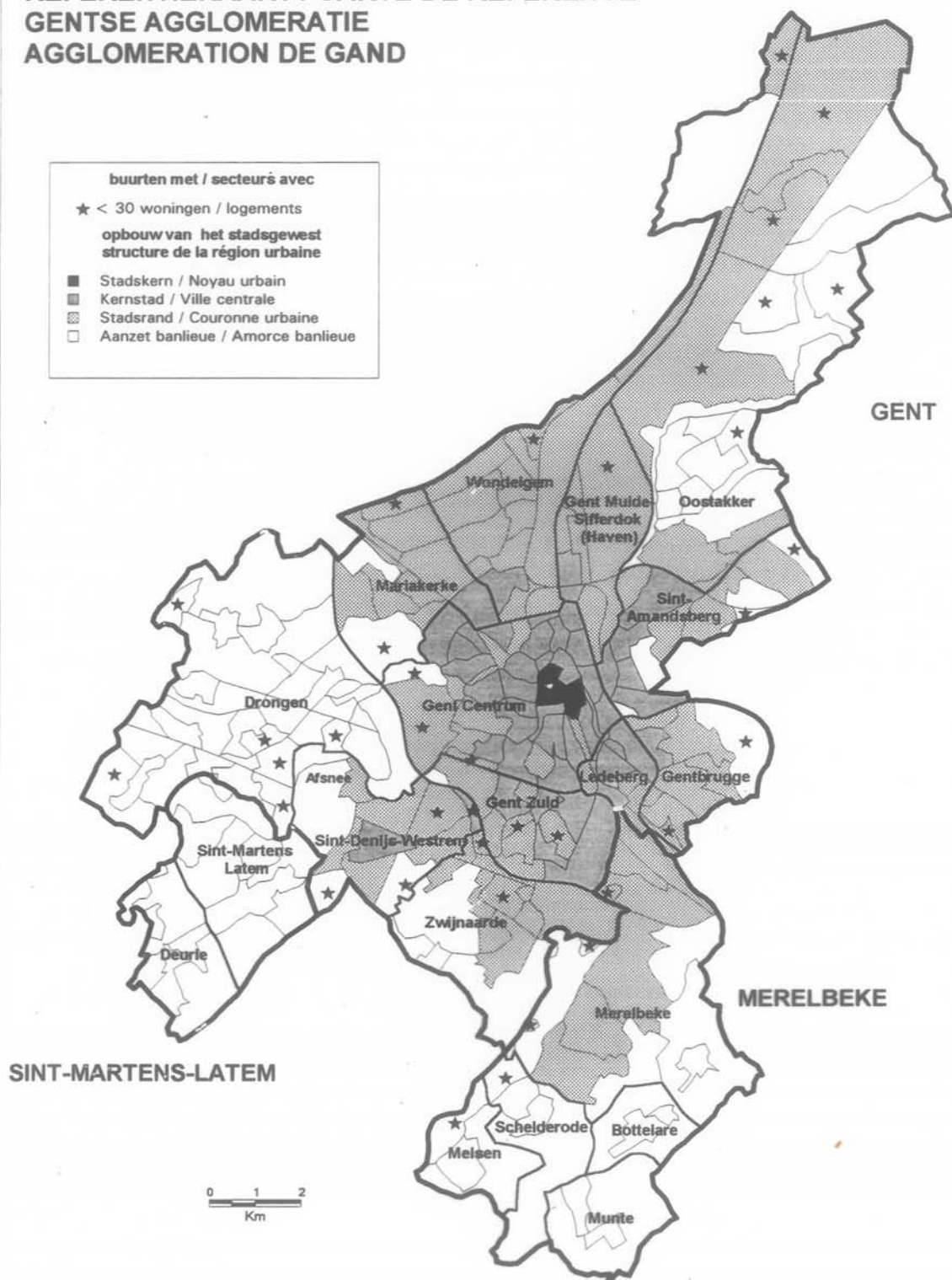
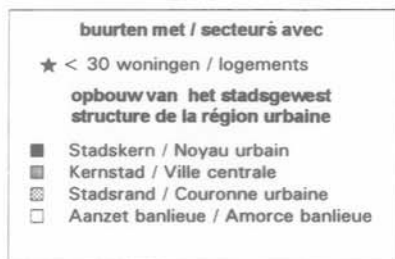
for a differentiated policy with regard to the various social categories (to the benefit of the weakest social categories) is, in this regard, just as self-evident as a differentiated spatial approach (with an emphasis on backward neighbourhoods).

Nonetheless, one notices that the concentric pattern, especially with regard to social circumstances, is occasionally broken as a result of the fact that certain sectors within the central areas of the conurbations score much higher than might be expected on the basis of the concentric model, while some sectors in the periphery score lower than expected. The latter is primarily due to old, formerly rural communities being swallowed up by an expanding city. The more favourable zones in the central areas of the agglomerations are often neighbourhoods which have been given a new impetus as a result of housing policy (e.g. urban renewal zones) or which have always been inhabited by the better-off classes, located away from industrial developments. Spatial inertia is a very significant factor that explains why patterns persist during many decades and why historical patterns still have an impact today.

**KAART/CARTE B.O.: REFERENTIEKAART / CARTE DE REFERENCE
UITGEBREIDE BRUSSELE AGGLOMERATIE
AGGLOMERATION ETENDUE DE BRUXELLES**



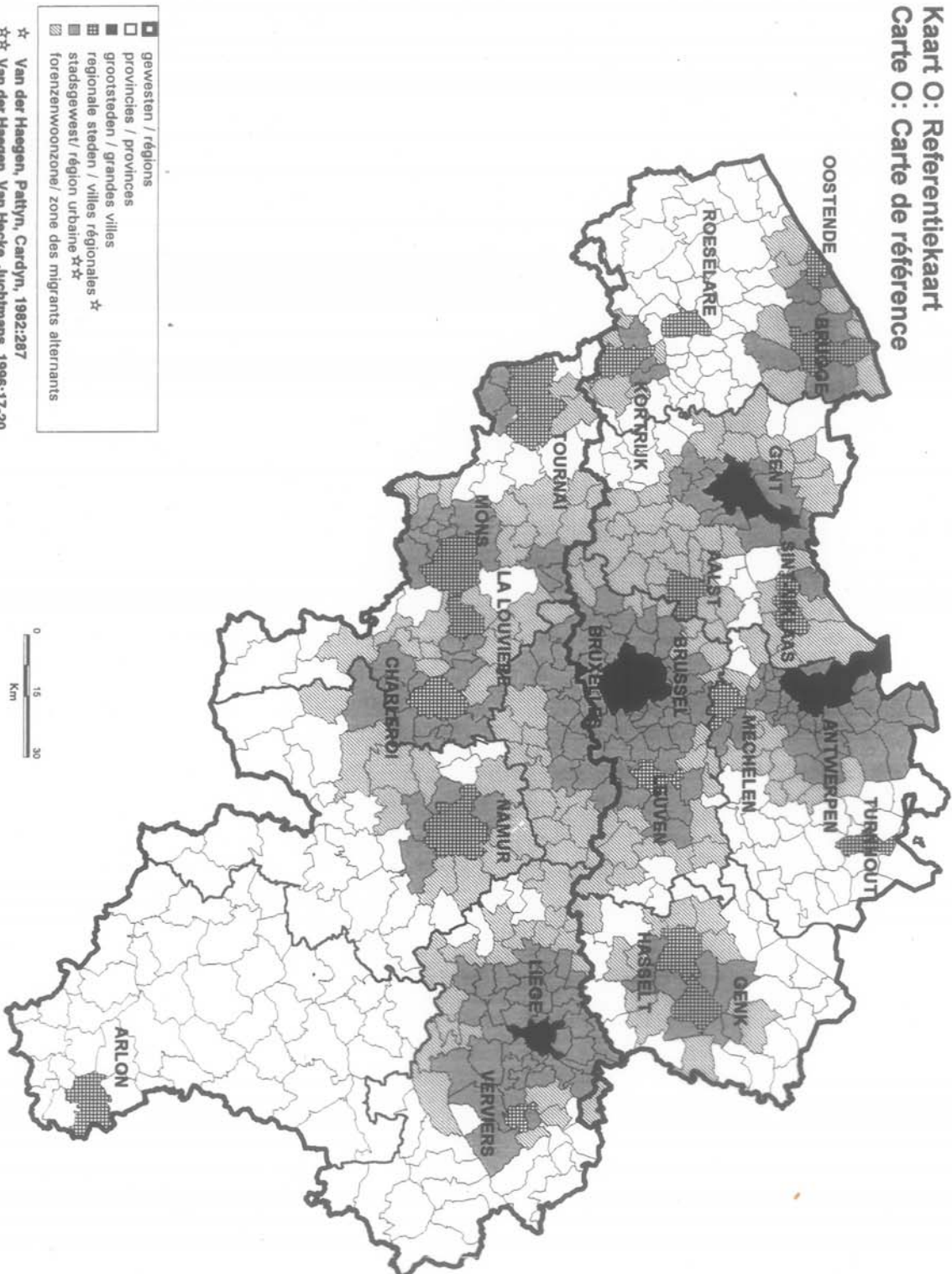
**KAART G.O. / CARTE G.O.
REFERENTIEKAART / CARTE DE REFERENCE
GENTSE AGGLOMERATIE
AGGLOMERATION DE GAND**



Stadsgewest = agglomeratie + banlieue
 morfologische agglomeratie = stadskern + kernstad + stadsrand
 Région urbaine = agglomération + banlieue
 agglomération morphologique = noyau urbain + ville centrale + couronne urbaine

H. Van der Haegen, E. Van Hecke & G. Juchtmans 1996
 Carto: Truus Roesems

Kaart O: Referentiekaart
 Carte O: Carte de référence



CARTE N.0.: CARTE DE REFERENCE : AGGLOMERATION DE NAMUR
 KAART N.0.: REFERENTIEKAART : AGGLOMERATIE VAN NAMUR

