


Lore Vandorpe,  
Steven Vanden Broucke &  
Brecht Vandekerckhove



# Het verlaten van de ouderlijke woning in Vlaanderen en de relatie met de woningmarkt.

Samenvatting

Onderzoek uitgevoerd in opdracht  
van het Ministerie van de Vlaamse  
Gemeenschap,  
Departement RWO - Woonbeleid.  
juni 2007

## VOORWOORD

Voor u ligt een van de resultaten van de onderzoeksopdracht 'Ruimte voor woonbeleid', uitgevoerd door het Kenniscentrum voor Duurzaam Woonbeleid. De zin en waarde van wetenschappelijk onderzoek als basis voor een effectief beleid wordt tegenwoordig algemeen erkend. De overheidsmiddelen efficiënt inzetten, kan enkel op basis van de nodige kennis en inzichten over de problematiek. Het voeren van beleid is immers in de eerste plaats gefundeerde keuzes maken, waarbij vaak een afweging moet gemaakt worden tussen diverse vragen, behoeften en problemen. Ook in de opvolging en de evaluatie van de gemaakte keuzes en het gevoerde beleid, speelt wetenschappelijk onderzoek en dataverzameling een onmisbare rol. Slechts door het verzamelen en analyseren van de relevante gegevens kan men tot een kritische bevraging komen van de doelmatigheid van het beleid. Slechts vanuit deze kennis en inzichten kan het gevoerde beleid worden bijgestuurd.

Ondanks bovenstaand inzicht, is het gestructureerd en gecoördineerd onderzoek naar het wonen in Vlaanderen van een relatief recente datum. Als Vlaams minister van wonen gaf ik einde 2003 een driejarige onderzoeksopdracht 'Ruimte voor Woonbeleid' aan het Kenniscentrum voor Duurzaam Woonbeleid. Zo werden voor het eerst de onderzoeksinspanningen over wonen afgestemd en gebundeld. De algemene doelstelling van de opdracht bestond erin om te komen tot relevante en actuele gegevens en inzichten over de diverse aspecten van het wonen in Vlaanderen.

Naast een grondige analyse van beschikbare data werd een eigen survey uitgevoerd met betrekking tot zowel de bewoners als het woningbestand van de woonmarkt. Deze grootschalige survey omvatte enerzijds een technische inspectie van de uitwendige kwaliteit van de woning. Anderzijds werden de bewoners bevraagd over hun woonsituatie, woongeschiedenis en woonwensen.

Op basis van de resultaten van deze survey en andere bestaande databanken werd een set van basisindicatoren i.v.m. wonen en woonbeleid ontwikkeld die toelaat vergelijkingen te maken in tijd en ruimte. De indicatoren kunnen aangeven hoe de situatie in Vlaanderen evolueert, onder meer onder invloed van het gevoerde beleid en van ontwikkelingen op de markt.

Tevens werd een dynamisch, econometrisch woningmarktmodel ontwikkeld dat moet toelaten de effecten van het beleid te meten en toekomstige ontwikkelingen op de woningmarkt te voorspellen. Ten slotte werden door het Kenniscentrum voor Duurzaam Woonbeleid nog verschillende specifieke beleidsgerichte onderzoeken uitgevoerd.

Eén van deze beleidsgerichte onderzoeken maakt het onderwerp uit van deze samenvatting: de studie 'Bijdrage tot het Jeugdbeleidsplan'. Ik heb deze studie laten uitvoeren naar aanleiding van de suggestie vanuit jeugdbeleid dat de woonmarkt onvoldoende toegankelijk zou zijn voor jongeren en dat deze daarom langer thuis blijven wonen. En inderdaad jongeren wonen langer thuis dan pakweg 20 jaar terug. Maar de achterliggende factoren die dit gedrag verklaren, overstijgen ruimschoots de woonfactor. De onderzoekers komen zelfs tot een verrassende conclusie: namelijk dat langer thuis wonen niet noodzakelijk een negatieve keuze is, maar eerder een positieve, welbewuste strategie. Welke strategie? Dat komt u in deze samenvatting te weten.

Marino Keulen

Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering



## INHOUDSPAGINA

1.	Inleiding .....	5
2.	Het nestverlaten als transitie in de levensloop van jongvolwassenen .....	6
3.	Het verlaten van het ouderlijk huis in Europees perspectief .....	7
4.	Het uitstel van het nestverlaten in Vlaanderen en de rol van de woningmarkt .....	10
5.	Aandachtspunten voor het beleid .....	14
6.	Referenties .....	15
	Bibliografie .....	16



## 1. INLEIDING

Op 16 december keurde de Vlaamse Regering het tweede Vlaamse Jeugdbeleidsplan 2006-2009 goed. Dit jeugdbeleidsplan vormt de basis voor een samenhangend jeugdbeleid van de Vlaamse overheid, en formuleert een aantal concrete acties ten aanzien van kinderen en jongeren.

Wat betreft het woonbeleid is de volgende actie opgenomen in het goedgekeurde jeugdbeleidsplan:

*“De woningmarkt wordt steeds minder toegankelijk voor jongvolwassenen. Voorbeelden uit het buitenland geven aan dat zoiets kwalijke gevolgen kan hebben. Zo blijven jongeren in Catalonië steeds langer thuis wonen. Daardoor zijn ze dan weer minder geneigd om werk te zoeken en vaste relaties aan te gaan. Eén en ander leidt er zelfs in toenemende mate tot een daling van het geboortecijfer.”*

*Actie: “De Vlaamse overheid onderzoekt of de trend om langer in de ouderlijke woning te blijven, ook in Vlaanderen bestaat, wat hier de aanleidingen voor zijn, en welke impulsen ze kan geven om hierop indien nodig een antwoord te bieden.”*

Deze studie van het Kenniscentrum voor Duurzaam Woonbeleid biedt hierop een antwoord door het bundelen van de beschikbare onderzoeksgegevens over de tijd die jongeren in de ouderlijke woning wonen. Het onderzoek heeft zich hierbij gericht op drie onderzoeksvragen:

1. Is het fenomeen om langer in de ouderlijke woning te blijven wonen ook in Vlaanderen aanwezig?
2. In welke mate heeft de woningmarkt hierop een invloed?
3. Is dit vergelijkbaar met de situatie in andere Europese landen?

Er is geopteerd om vanuit de voorgelegde vraagstelling de bestaande Belgische en internationale databanken en studies door te lichten. Het onderzoek bestond uit drie luiken:

- Een eerste luik geeft, op basis van een internationale literatuurstudie, een theoretisch kader met betrekking tot het verlaten van de ouderlijke woning.
- Het tweede luik biedt, op basis van bestaande data en onderzoeksresultaten, een overzicht van het tijdstip van nestverlaten in Europa.
- Het derde luik tenslotte focust op het nestverlatersgedrag in Vlaanderen, en de rol die de Vlaamse woningmarkt hierin speelt.

In deze samenvatting zijn de belangrijkste onderzoeksresultaten voor het beleid uit het rapport naar voor gehaald en bondig besproken. Wie graag een bredere kijk heeft op de problematiek kan daartoe het volledige onderzoeksrapport raadplegen.

## 2. HET NESTVERLATEN ALS TRANSITIE IN DE LEVENSLIOP VAN JONGVOLWASSENEN

Het 'nestverlaten' is het proces waarbij jongvolwassenen het ouderlijke huis verlaten, en steeds meer financiële en residentiële zelfstandigheid verwerven (Blanco en Kluve, 2002). De leeftijd van de meeste 'nestverlaters' of 'thuisverlaters' ligt tussen de 17 en 25 jaar, maar ondanks alle individuele variaties kunnen in het tijdstip van uit huis gaan verschillende patronen voor mannen en vrouwen worden vastgesteld, verschillen naar sociale achtergronden en verschillen tussen landen (de Jong-Gierveld et al, 2001).

Sommige jongeren blijven echter tot op latere leeftijd bij hun ouders inwonen, tot na hun 25ste of zelfs tot na hun 30ste levensjaar, en vaak zelfs nadat ze afgestudeerd zijn of financiële zelfstandigheid verworven hebben. Deze jongeren worden de 'nestblijvers' genoemd.

Het verlaten van het ouderlijk huis is net zoals het afstuderen, het starten op de arbeidsmarkt of het huwen, een van de transities die jongvolwassenen meemaken tussen twee fasen in hun levensloop: de overgang van de afhankelijke kindertijd naar de zelfstandigheid als volwassene. In tegenstelling tot hun leeftijdsgenoten uit de eerste helft van de twintigste eeuw hebben jongeren vandaag een grote keuzevrijheid om het patroon en het tijdstip van de verschillende stappen naar volwassenheid te bepalen. Desondanks vertonen de levenslopen van de Belgische jongvolwassenen nog steeds een duidelijke sequentie van de belangrijke transities, en volgen zij nog in belangrijke mate het traditionele pad richting volwassenheid (Elchardus & Smits, 2005). De expansie van het onderwijs heeft wel geleid tot uitstel van de verschillende gebeurtenissen die kenmerkend zijn voor de transitie naar volwassenheid. Ook het verlaten van de ouderlijke woning is onderhevig aan deze uitsteltrend (Elchardus & Smits, 2005).

De beslissing van jongvolwassenen om in het ouderlijke huis te blijven wonen, dan wel het ouderlijke huis te verlaten, hangt af van een zeer complexe set van sociale, economische en culturele factoren. Zo is het verlaten van de ouderlijke woning het gevolg van een bepaald *motief*, dat pas kan plaatsgrijpen indien de *beschikbare financiële middelen* volstaan om de kosten te dekken, en indien de *omgevingscontext* geen onoverkomelijke beperkingen met zich meebrengt. Op basis van een uitgebreid internationaal literatuuronderzoek zijn de verschillende determinanten binnen deze drie categorieën op een rijtje gezet. Figuur 1 geeft een overzicht.

De situatie op de woningmarkt is slechts een van de vele factoren die een rol kunnen spelen binnen dit uiteenlopende spectrum. Eenzelfde factor kan bovendien in beide richtingen werken, en verschillende factoren kunnen elkaar compenseren dan wel versterken. Tenslotte kunnen de verschillende determinanten sterk verschillen naargelang de nationale context en naargelang de kenmerken van de jongvolwassenen zelf (zoals geslacht, geboortecohort, opleidingsniveau, ...).

Het is dus een illusie om te denken dat er eenduidige en eenvoudige verklaringen bestaan voor de patronen bij het "nestverlaten" en voor de regionale of nationale verschillen hierin.

Figuur 1 : determinanten voor het verlaten van de ouderlijke woning



Bron: eigen verwerking op basis van literatuuronderzoek

### 3. HET VERLATEN VAN HET OUDERLIJK HUIS IN EUROPEES PERSPECTIEF

Het tweede onderzoeksluik vergelijkt het verlaten van de ouderlijke woning in Vlaanderen of in België met de situatie in een aantal Europese landen. Hiervoor zijn twee verschillende indicatoren, afkomstig van twee verschillende bronnen, beschouwd: de mediaanleeftijd van de jongeren bij het uit huis gaan<sup>1</sup> en het aandeel bij de ouders inwonende jongeren<sup>2</sup>.

Beide indicatoren bevestigen een aantal belangrijke patronen en evoluties inzake de timing van het verlaten van de ouderlijke woning in Europa:

- In quasi alle Europese landen is de mediaanleeftijd bij het verlaten van de ouderlijke woning toegenomen sinds de jaren tachtig. Op basis van het groeiende aandeel thuiswonende jongeren in de meeste Europese landen in de periode 1994-2001, zien we dat de tendens tot uitstellen van het nestverlaten zich ook in het laatste decennium heeft voortgezet.

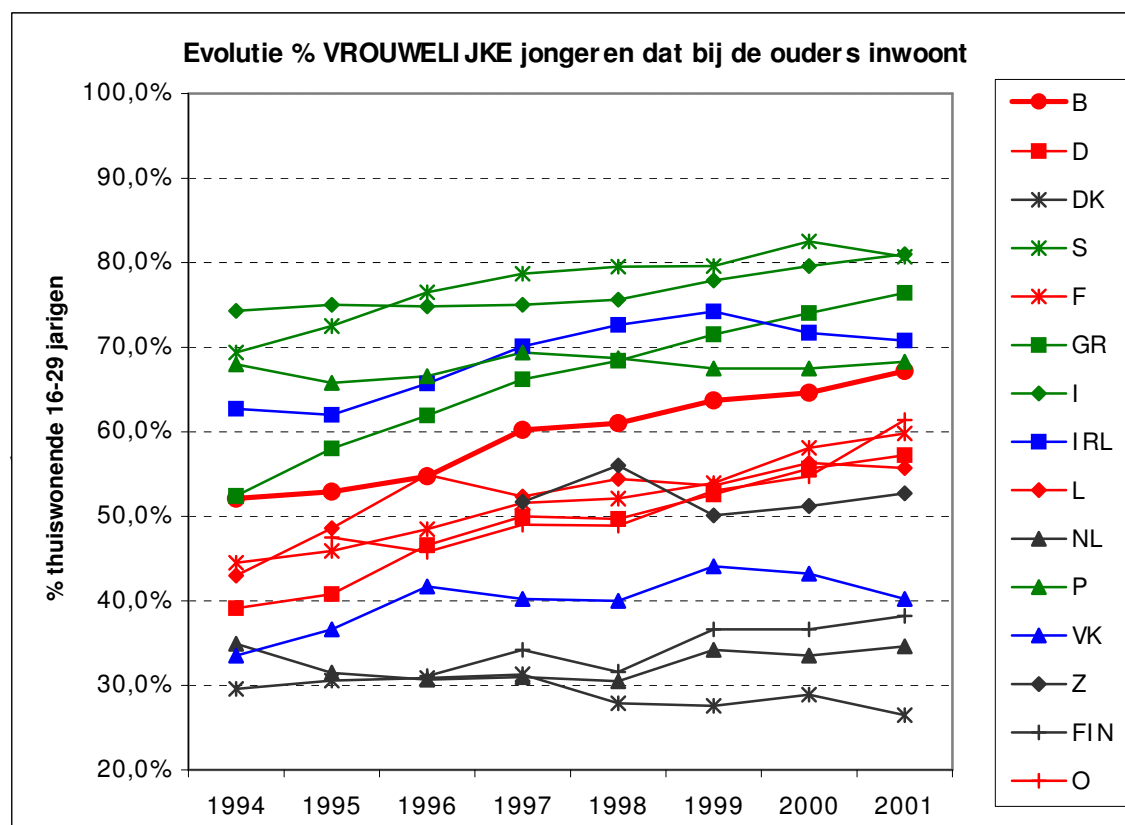
1 Gegevens afkomstig van de "Fertility and Family Surveys" (FFS) die in de jaren '90 zijn uitgevoerd in verschillende lidstaten van de United Nations Economic Commission for Europe (UNECE). De vergelijking van een geboortecohort uit het begin van de jaren '50 en een geboortecohort uit het begin van de jaren '60 geeft een zicht op de verschuivingen inzake de timing voor het verlaten van de ouderlijke woning die zich voordeden in de jaren '80 t.a.v. de jaren '70.

2 Gegevens afkomstig van de "European Community Household Panel" (ECHP), een jaarlijkse longitudinale survey uitgevoerd in de periode 1994-2001 op basis een gestandaardiseerde vragenlijst bij een representatief aantal huishoudens in de verschillende Europese landen.



- Er zijn reeds lang gevestigde verschillen in de mediaanleeftijd waarop jongeren het huis verlaten tussen de Mediterrane landen en de Centraal- en Noord-Europese landen. Bovendien kenden de Mediterrane landen gedurende de laatste jaren een grotere toename van het aantal nestblijvers, waardoor de kloof nog groter geworden is (Cherlin et al, 1997).
- België is een buitenbeentje in vergelijking met de overige West-Europese landen. Dit blijkt zowel uit de mediaanleeftijd van de nestverlaters, als uit het aandeel jongeren dat nog bij de ouders inwoont. De situatie in België is zeker niet te vergelijken met Nederland waar jongeren aanzienlijk vroeger de ouderlijke woning verlaten. Het nestverlaten in België sluit daarentegen beter aan bij de overige buurlanden Frankrijk, Duitsland en Luxemburg, maar ook hier verlaten jongeren gemiddeld iets vroeger de ouderlijke woning dan in België. Hoewel de trend tot uitstel in België sterker aanwezig is dan in de overige West-Europese landen, is de situatie nog niet te vergelijken met Zuid-Europa, waar dit uitstel extreme vormen aanneemt.

Figuur 2: evolutie aandeel thuiswonende jonge vrouwen, 1994-2001



Bron : eigen verwerking o.b.v. European system of social indicators

In het licht van de vooropgestelde onderzoeksvragen is deze laatste vaststelling bijzonder interessant. De vastgestelde gelijkenissen en verschillen inzake de timing voor het verlaten van de ouderlijke woning tussen België of Vlaanderen en het buitenland onthullen immers een aantal factoren die een belangrijke rol spelen voor het verlaten van de ouderlijke woning bij ons.

#### **DE SPECIEKE SITUATIE OP DE WONINGMARKT: EEN HOOG EIGEN WONINGBEZIT**

Er bestaat een sterk significant positief verband tussen het aandeel gezinnen dat eigenaar is van hun woning en het aandeel jongvolwassenen dat bij de ouders inwoont ( $R = 0,61$  voor mannelijke jongeren,  $R = 0,71$  voor vrouwelijke jongeren; o.b.v. EUSI-data).

Dit bevestigt dat jongeren eerder geneigd zijn om onmiddellijk een woning aan te kopen bij het verlaten van de ouderlijke woning in de landen waar eigen woningbezit de norm is, wat kan leiden tot uitstel van het verlaten van de ouderlijke woning.

De Vlaamse woningmarkt is traditioneel zeer sterk gericht op eigen woningbezit. In dit opzicht verschilt Vlaanderen sterk van de overige West-Europese landen, en lijkt Vlaanderen meer op Zuid-Europa. Dit kan verklaren waarom jongeren in Vlaanderen later de ouderlijke woning verlaten dan in buurlanden Frankrijk, Luxemburg en Frankrijk.

#### **EEN OVERHEIDSBELEID GERICHT OP DE ONDERSTEUNING VAN HET GEZIN, EN IN MINDERE MATE OP JONGEREN ALS INDIVIDU**

De vastgestelde evoluties inzake het nestverlaten vertonen bovendien een opmerkelijk verband met het gevoerde overheidsbeleid in de verschillende landen. Dit bevestigt dat jongeren die kunnen genieten van goede sociale voorzieningen met minder onzekerheden geconfronteerd worden, en dus sneller geneigd zullen zijn om de ouderlijke woning te verlaten.

In figuur 2 kunnen duidelijk drie landengroepen onderscheiden worden die samenvallen met de verschillende types van welvaartsregimes in Europa:

- De landen met een sociaal-democratische welvaartsregime (Nederland, Zweden, Denemarken, Finland, aangegeven in het zwart) proberen op verschillende terreinen jongeren reeds op jonge leeftijd onafhankelijk te maken van de familie, waardoor ze eerder geneigd zijn om op vroegere leeftijd de ouderlijke woning te verlaten. De relatief grote omvang van de sociale huursector en de uitgebreide mogelijkheden voor huursubsidies in Nederland zijn duidelijke sociaal-democratische kenmerken, die kunnen verklaren waarom jongeren hier veel eerder de ouderlijke woning verlaten dan in België.
- De mediterrane welvaartsstaten daarentegen (Italië, Spanje, Griekenland en Portugal, aangegeven in het groen) bieden weinig ondersteuning voor jongeren, waardoor jongeren het moeilijk hebben om onafhankelijkheid te verwerven. Vandaar dat jongeren hier een stuk later het nest verlaten dan in België.
- Het nestverlaten in België tenslotte, is nog het beste te vergelijken met de buurlanden Frankrijk, Duitsland en Luxemburg. Deze landen worden alle gekenmerkt door een conservatief welvaartsregime (in het rood aangegeven), en bekleden ten aanzien van de sociaal-democratische landen en de mediterrane landen een tussenpositie wat de overheidssteun ten aanzien van jongeren betreft.

## HET BELANG VAN TRADITIONELE GEZINSWAARDEN

Er is nog een derde opvallend verband te vinden tussen de mediaanleeftijd waarop jongeren het ouderlijk huis verlaten, en het aandeel jongeren dat het huis uit gaat om samen te wonen met een partner. Dit bevestigt dat het verlaten van de ouderlijke woning vaak op een hogere leeftijd gebeurt wanneer men het huis uitgaat om te gaan samenwonen met een partner.

Vlaanderen neemt hierin een opvallende positie in: het overgrote deel (ruim 80%) van de jongeren die de ouderlijke woning verlaten gaat samenwonen met een partner (De Jong-Gierveld et al. 2001 o.b.v. FFS data). Dit aandeel is beduidend hoger dan in de andere West-Europese landen.

Hieruit blijkt dat de traditionele gezinswaarden nog een zeer belangrijke rol spelen in Vlaanderen, en dat jongeren veel meer geneigd zijn om te gaan samenwonen met een partner dan om alleen te gaan wonen.

## 4. HET UITSTEL VAN HET NESTVERLATEN IN VLAANDEREN EN DE ROL VAN DE WONINGMARKT

Het derde en belangrijkste onderzoeksluik focust op het gewijzigde tijdstip van het verlaten van de ouderlijke woning in Vlaanderen, en de rol die de Vlaamse woningmarkt hierin speelt.

### WEL DEGELIJK UITSTEL IN VLAANDEREN

Uit het internationaal vergelijkend onderzoek bleek reeds dat jongeren in Vlaanderen - net zoals in de meeste andere Europese landen - het verlaten van de ouderlijke woning ook in de jaren negentig verder uitstelden. Specifiek onderzoek naar de situatie van de nestverlaters en de nestblijvers in Vlaanderen bevestigt deze tendens (Corijn 2005; Elchardus, Rombauts & Smits 2006).

De vraag hoeveel de gemiddelde leeftijd van de nestverlaters in Vlaanderen precies gestegen is, is moeilijk te beantwoorden. Wel staat vast dat jongeren in Vlaanderen geneigd zijn om vrij lang bij de ouders te blijven wonen. Volgens het onderzoek van Corijn (2005) – gebaseerd op gegevens van het Rijksregister – bedroeg de mediaanleeftijd van de mannelijke nestverlaters anno 2004 25 jaar, en van de vrouwelijke nestverlaters 23 jaar.

In vergelijking met onze buurlanden blijven Vlaamse jongeren duidelijk langer bij de ouders inwonen. Uit Corijns onderzoek blijkt bovendien dat het groter aandeel nestblijvers gepaard gaat met een afname van het aandeel koppels, en een sterke afname van het aandeel koppels met kinderen. Het langer bij de ouders blijven inwonen leidt dus tot een uitstel van gezinsvorming.

### WIE ZIJN DE NESTBLIJVERS?

Het onderzoek van Elchardus & Smits (2005) op basis van een survey bij ruim 4.500 Belgische jongvolwassenen geeft een interessant inzicht in de toenemende groep van 'nestblijvers'.

Hieruit blijkt dat bijna de helft van de nog thuiswonende jongeren effectief aan het werk is en dus een eigen inkomen heeft. Hieruit blijkt nogmaals de sterke nestvastheid van de Vlaamse jongeren. De belangrijkste condities die deze jongeren voldaan willen zien om het ouderlijke huis te verlaten zijn het financieel sterker staan, het vinden van of het gaan samenwonen met een vaste partner, en het vinden van een geschikte woning.

Deze laatste conditie bevestigt wat ook reeds bleek uit het internationaal vergelijkend onderzoek: Belgische jongeren houden er inderdaad vrij traditionele gezinswaarden op na, en zijn niet snel geneigd om het ouderlijke huis te verlaten om alleen te gaan wonen. Deze bevinding valt mogelijk ook te verklaren vanuit financiële overwegingen: voor een alleenstaande is het huren of het kopen van een woning financieel moeilijker dan voor samenwonende koppels die elk een inkomens hebben.

Voor de aangeven condities van het financieel sterker willen staan en het vinden van een geschikte woning zijn er twee mogelijke verklaringen. Een eerste mogelijkheid is dat het hebben van een job de Belgische jongeren geen garantie meer biedt op volledige financiële autonomie, en dus ook niet op residentiële autonomie. Op basis van statistische analyses bij de reeds werkende jongeren stelden Elchardus, Rombauts & Smits (2005) evenwel vast dat dit voor Belgische jongeren nauwelijks een rol speelt.

Een tweede optie is dat Belgische jongvolwassenen er bewust voor opteren om langer bij hun ouders te blijven wonen, om dan meteen een sterkere positie te kunnen innemen op de woningmarkt. Met andere woorden, jongeren kiezen er liever voor om langer bij de ouders te blijven wonen tot ze zich een goede en comfortabele woning kunnen veroorloven, dan genoeg te nemen met een minder comfortabele woning. Een uitvoerige analyse van de positie van de jongeren op de woningmarkt – op basis van de woonsurvey 2005 - ondersteunt deze hypothese.

#### **DE VLAAMSE JONGEREN NEMEN ALGEMEEN EEN VRIJ STERKE POSITIE IN OP DE WONINGMARKT**

De nestverlaters zijn starters op de woningmarkt. Het is dan ook niet verwonderlijk dat hun positie op de woningmarkt niet zo sterk is als van de oudere bevolkingsgroepen. Ze zijn minder vaak eigenaar van hun woning, en voor degenen die wel eigenaar zijn wegen de woonkosten zwaarder door dan voor het gemiddelde huishouden.

Uit verschillende aspecten blijkt evenwel dat de jongeren niettemin een sterke positie innemen op de woningmarkt, die verre van problematisch is.

- Volgens de woonsurvey 2005 is de helft van de nestverlaters eigenaar van zijn woning. Met andere woorden, de helft van de respondenten die het ouderlijk huis verlaten hebben in de periode 1995-2005 heeft onmiddellijk een eigen woning betrokken, zonder de logische overgangsfase van het huren van een woning. Bovendien is het aandeel eigenaars onder de jongvolwassenen de voorbije decennia gestegen. In de periode 1992-2005 steeg het aandeel van de eigenaars onder de jongvolwassenen zelfs sterker dan in de totale populatie. Ook de banksector bevestigt dat steeds meer jongeren een hypothecaire lening afsluiten om een eigen woning te verwerven. De lage rentevoeten en de recente mogelijkheden van lange leningen, maken de aankoop van een woning voor veel jongvolwassenen een haalbare kaart. Bovendien maken de nestverlaters voor de verwerving van hun woning opvallend veel gebruik van schenkingen en van vrij grote bedragen aan eigen middelen (gemiddeld bijna 50.000 euro voor de kopers en bijna 90.000 euro voor de bouwers!). Dit laatste gegeven ondersteunt de hypothese dat jongeren ervoor opteren om langer bij de ouders te wonen, om voldoende te sparen om meteen een sterke positie op de woningmarkt te kunnen innemen.
- Ondanks de stijging van het eigen woningbezit onder de jongeren, is er nog steeds een grote groep jongeren die een woning huurt (ca. 50% volgens de woonsurvey 2005). Ook deze jongeren hebben over het algemeen geen slechte positie op de woningmarkt: het huren is meestal de logische tussenstap voor de aankoop of bouw van een eigen woning in afwachting van een vaste partnerrelatie of tot men voldoende startkapitaal bijeen gespaard heeft. Ten aanzien van de gemiddelde huurder zitten de jonge huurders dan ook in een financieel betere situatie en vormt de betaalbaarheid van het wonen minder een probleem. We vinden de jonge huurders dan meestal ook terug in de kwalitatief betere huurwoningen.

- Ondanks de gestegen woonkosten komt de betaalbaarheid van het wonen voor de jonge huishoudens over het algemeen niet in gedrang: dit blijkt zowel uit het lage aandeel van de jonge huishoudens met een woonquote van meer dan 30% of 40% als uit het hoge resterend equivalent inkomen van de jonge huishoudens. Dit is zowel het geval voor de jonge huurders als voor de jonge eigenaars.

#### **AANDACHT VOOR DE KWETSBARE GROEPEN ONDER DE JONGEREN**

Hoewel de jongeren over het algemeen een vrij sterke positie innemen op de woningmarkt, mogen bepaalde kwetsbare groepen onder de jongeren niet uit het oog verloren worden.

Uit eerder onderzoek weten we dat de toename van het woningbezit in Vlaanderen zeer selectief verliep: bij hogere inkomens was deze toename sterk, maar het woningbezit daalde voor de huishoudens met lage inkomens. Daardoor is het sociaal-economisch profiel van eigenaars en huurders in Vlaanderen zeer verschillend. In de groep eigenaars zijn gezinnen met of zonder kinderen, van hoger opgeleiden en tweeverdieners sterk vertegenwoordigd. Bij de private huurders daarentegen zijn bestaansonzekere huishoudens en huishoudens met een laaggeschoold of werkloos gezinshoofd oververtegenwoordigd. Er is met andere woorden een sterke polarisering tussen de koop- en de huursector. (De Decker en Geurts, 2005; Kenniscentrum voor Duurzaam Woonbeleid, 2006).

Hoewel de kloof tussen huurders onder de jongeren niet zo groot is als in de totale populatie, zien we toch ook een duidelijk verschil tussen de socio-economische status van de jonge huurders en van de jonge eigenaars. De jonge huurders zijn iets minder hooggeschoold, het gezinshoofd is vaker niet tewerkgesteld, ze zijn veel vaker alleenstaand en er zijn meer huishoudens die zich in de laagste inkomensquintielen bevinden. De kloof met de eigenaars is minder groot omdat een grote groep huurders jongeren betreft die tijdelijk een woning huren in afwachting van de aankoop van een eigen woning, tot men voldoende middelen bijeengespaard heeft of tot men een definitieve woonplaats gekozen heeft. Deze relatief grote groep trekt de gemiddelde positie van de jonge huurders sterk omhoog.

We mogen hierbij niet uit het oog verliezen dat er zich onder de jonge huurders ook een groep bevindt met een lagere socio-economische status, die noodgedwongen een goedkope woning huurt omdat de aankoop van een eigen woning onbereikbaar is en blijft. Vooral de alleenstaande jongeren of de jonge huishoudens met slechts een inkomen hebben het moeilijker op de woningmarkt: deze jongeren vinden we vaker terug in de residuele huursector. Nog veel meer dan in de overige bevolkingsgroepen, geldt voor de jongeren dat twee inkomens de norm is. De jonge huishoudens die niet aan deze norm voldoen, hebben het moeilijker op de woningmarkt.

Ook onder de nog thuiswonende jongeren bevindt zich een groep waarvoor het verlaten van de ouderlijke woning en het verwerven van residentiële onafhankelijkheid niet zo evident is. Dit geldt niet zozeer voor de thuiswonende jongeren die een eigen inkomen en een vaste partner hebben. Het zijn immers vooral deze jongeren die er bewust voor kiezen om bij de ouders te blijven wonen om voldoende geld bijeen te sparen voor een degelijke huurwoning of voor de aankoop van een eigen woning. Voor de nog thuiswonende jongeren die geen vaste partner hebben (ca. de helft van de thuiswoners) maar vooral voor de werkloze thuiswoners (6%) ligt het verwerven van residentiële onafhankelijkheid financieel moeilijker.

## STRATEGIEËN VAN DE VLAAMSE JONGEREN OM DE OUDERLIJKE WONING TE VERLATEN EN DE WONINGMARKT TE BETREDEN

Noodzakelijke voorwaarde om de ouderlijke woning op een bepaald moment te verlaten is in eerste instantie financiële onafhankelijkheid. De kans dat nog studerende jongeren of jongeren zonder inkomen het ouderlijk huis verlaten is klein. Het conservatieve welvaartsregime in Vlaanderen - dat eerder gericht is op de financiële ondersteuning van het gezin en niet zozeer als doel heeft om jongeren te helpen residentiële onafhankelijkheid te verwerven - speelt hierbij een belangrijke rol.

Ook een vaste partnerrelatie is in Vlaanderen een zeer belangrijke voorwaarde of aanleiding om de stap van het huis gaan te zetten. Het merendeel (86%) van de zelfstandig wonende Vlaamse jongvolwassenen heeft een vaste partnerrelatie. Slechts een minderheid van de nestverlaters kiest ervoor om alleen te gaan wonen.

Het voldoen aan beide voorwaarden – met name het beschikken over een vast inkomen en het hebben van een vaste partnerrelatie – biedt evenwel nog geen garantie voor het verlaten van de ouderlijke woning. Dit blijkt enerzijds uit het feit dat een zeer groot deel van de jongvolwassenen in Vlaanderen ook bij de ouders blijft wonen nadat ze zijn afgestudeerd en werk gevonden hebben, en dus financieel onafhankelijk zijn. Anderzijds zien we dat ruim de helft van de thuiswonende jongeren al een vaste partner heeft.

Eens aan deze voorwaarden voldaan is, blijkt de woningmarkt en de positie die de jongeren hierop kunnen verwerven een zeer belangrijke rol te spelen. Jongeren die de stap zetten om het ouderlijke huis te verlaten, kunnen grosso modo twee strategieën kiezen:

- Jongeren die (nog) geen vaste partner hebben en/of de jongeren die niet beschikken over een voldoende groot startkapitaal, kiezen er eerder voor om in eerste instantie een woning te huren. Wanneer jongeren ervoor kiezen om te huren, wensen ze over het algemeen meteen een kwalitatieve huurwoning te betrekken.
- Jongeren die zelf reeds een startkapitaal bijeengespaard hebben, of die van hun ouders of familie een startkapitaal meekrijgen, en die bovendien een vaste partner hebben, kiezen er vaker voor om een eigen woning te kopen. De jonge eigenaars richten zich vooral op de oudere en kwalitatief minder goede woningen op de koopmarkt, om deze te renoveren. Zo kunnen ze op termijn over een woning beschikken die aan al hun woonwensen voldoet.

Voor de jongeren die ervoor kiezen om een woning te huren is vooral de toegankelijkheid van de huursector en de beschikbaarheid van goede huurwoningen van belang. Voor de jongeren die meteen een eigen woning willen verwerven spelen de hypothecaire leningsvoorwaarden een belangrijke rol (de rentevoeten, het bedrag dat ontleend kan worden, de maximale looptijd van de leningen, transactiekosten, ...).

## 5. AANDACHTSPUNTEN VOOR HET BELEID

Men kan concluderen dat de situatie op de woningmarkt de meeste jongeren niet verhindert om de ouderlijke woning te verlaten en zelfstandig te gaan wonen. Voor een groot deel van de nestblijvers is het uitstellen van het zelfstandig gaan wonen een bewuste strategie om meteen een sterke positie te kunnen innemen op de woningmarkt.

Niettemin is het voor bepaalde jongeren wel moeilijk om zelfstandig te gaan wonen: dit geldt in de eerste plaats voor de jongeren zonder een vast inkomen. Maar ook voor jongeren zonder vaste partner is het financieel moeilijker om de stap naar het alleen wonen te zetten, hoewel ook voor hen het hoge verwachtingspatroon ten aanzien van de toekomstige woning een rol speelt. Bovendien hebben de alleenstaande jongeren en de jonge huishoudens met slechts een inkomen een zwakkere positie op de woningmarkt.

Er mee rekening houdend dat de meerderheid van de nestverlaters vrij succesvol is op de woningmarkt, zou het beleid zich in hoofdzaak moeten richten op de zwakkere groepen van jongeren. Voor deze jongeren zou men een aantal specifieke beleidsmaatregelen kunnen nemen, zoals het voorzien in betaalbare starterswoningen. Aangezien een aantal andere segmenten van de woningmarkt veel problematischer zijn, kunnen we evenwel concluderen dat dit geen beleidsprioriteit is.

## 6. REFERENTIES

- CHERLIN A., SCABINI E. & ROSSI G. (1997), Still in the nest: delayed home leaving in Europe and the United States, in: *Journal of Family Issues*, 18(6), p.572-575.
- CORIJN M. (2005), *Bij de ouder(s) wonen: veranderingen bij 18- tot 35-jarigen in de jaren negentig (1992-2004)*. www.cbgs.be, Bijdragen onderzoek, Huishoudens, 26 april 2005.
- DE JONG - GIERVELD J., LIEFBROER A.C., DOURLEIJN E. (2001), Je bent jong en je wilt wat ... Patronen van uit huis gaan in 16 Europese landen en in de USA, in: *Bevolking en Gezin*, 30(1), p.77-100.
- ELCHARDUS M. & SMITS W. (2005), *De levensloop van jongvolwassenen*. Onderzoeksgroep TOR, Vakgroep Sociologie, Vrije Universiteit Brussel.
- ELCHARDUS M. & SMITS W. (2005), *De levensloop van jongvolwassenen 18 – 36 jaar. De toekomst van het gezin*. Onderzoeksgroep TOR, Vakgroep Sociologie, Vrije Universiteit Brussel.
- ELCHARDUS M., ROMBAUTS C. & SMITS W. (2006), *Explaining Tanguy. Residential dependence in Belgium, an empirical analysis*, tijdelijk rapport, Onderzoeksgroep TOR, Vakgroep Sociologie, Vrije Universiteit Brussel.
- KENNISCENTRUM VOOR DUURZAAM WOONBELEID (2006), *Analyses op het gekoppelde databestand 'woningaanbod en woonconsument'*, tussentijds rapport, september 2006.
- KENNISCENTRUM VOOR DUURZAAM WOONBELEID (2006), *Analyses van het woningaanbod en de woonconsument naar socio-economische huishoudkenmerken*, tussentijds rapport, oktober 2006.
- VANNESTE D., THOMAS I. & GOOSSENS L. (2007), *Woning en woonomgeving in België*, FOD Economie en Statistiek, FOD Wetenschapsbeleid.



## BIBLIOGRAFIE

CHERLIN A., SCABINI E. & ROSSI G. (1997), Still in the nest: delayed home leaving in Europe and the United States, in: *Journal of Family Issues*, 18(6), p.572-575.

CORIJN M. (2005), *Bij de ouder(s) wonen: veranderingen bij 18- tot 35-jarigen in de jaren negentig (1992-2004)*. www.cbgs.be, Bijdragen onderzoek, Huishoudens, 26 april 2005.

DE JONG - GIERVELD J., LIEFBROER A.C., DOURLEIJN E. (2001), Je bent jong en je wilt wat ... Patronen van uit huis gaan in 16 Europese landen en in de USA, in: *Bevolking en Gezin*, 30(1), p.77-100.

ELCHARDUS M. & SMITS W. (2005), *De levensloop van jongvolwassenen*. Onderzoeksgroep TOR, Vakgroep Sociologie, Vrije Universiteit Brussel.

ELCHARDUS M. & SMITS W. (2005), *De levensloop van jongvolwassenen 18 – 36 jaar. De toekomst van het gezin*. Onderzoeksgroep TOR, Vakgroep Sociologie, Vrije Universiteit Brussel.

ELCHARDUS M., ROMBAUTS C. & SMITS W. (2006), *Explaining Tanguy. Residential dependence in Belgium, an empirical analysis*, tijdelijk rapport, Onderzoeksgroep TOR, Vakgroep Sociologie, Vrije Universiteit Brussel.

KENNISCENTRUM VOOR DUURZAAM WOONBELEID (2006), *Analyses op het gekoppelde databestand 'woningaanbod en woonconsument'*, tussentijds rapport, september 2006.

KENNISCENTRUM VOOR DUURZAAM WOONBELEID (2006), *Analyses van het woningaanbod en de woonconsument naar socio-economische huishoudkenmerken*, tussentijds rapport, oktober 2006.

VANNESTE D., THOMAS I. & GOOSSENS L. (2007), *Woning en woonomgeving in België*, FOD Economie en Statistiek, FOD Wetenschapsbeleid.

Verantwoordelijke uitgever:  
Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerende Erfgoed  
Woonbeleid  
Koning Albert II-laan 19 bus 21  
B-1210 Brussel  
Vormgeving: Van Cromphaut L.  
D/2007/3241/158