

BouwKennis **Whitepaper**

België in Beeld



VOORWOORD

Ondanks dat België op slechts een paar uur reizen van het Nederlands grondgebied is, zijn de verschillen in de bouw- en vastgoedmarkt significant. Deze verschillen worden in dit rapport in beeld gebracht.

Het rapport 'België in Beeld' is een uniek rapport dat een dwarsdoorsnede biedt over de gehele Belgische woningmarkt. Eerdere edities van dit rapport komen uit 2019 en 2021 en in dit nieuwste rapport van 2022 worden de huidige ontwikkelingen hiermee vergeleken.

Met dit rapport weet je onder andere de opbouw van de Belgische gebouwenvoorraad, de belangrijkste ontwikkelingen in de economie, de impact van demografische veranderingen op de woningmarkt, belangrijkste trends in verhuizingen; woonwensen & klusgedrag, productiecijfers van woningen en utiliteitsgebouwen en nog veel meer. Een uitgebreide analyse van het beleid rondom de woningmarkt en verduurzaming ontbreekt ook niet.

In deze whitepaper krijg je een voorproefje van het rapport 'België in Beeld'. Zo wordt er onder andere informatie gegeven over het hoofdstuk 'Woning(bouw)markt' alsook 'Enquêteresultaten'. Het is onmogelijk om het hele rapport in een paar a4'tjes te vatten, dus als jij wil weten of we de Belgische kozijnenmarkt of het percentage uitgevoerde dakkappen hebben meegenomen, neem dan vooral contact met ons op.

Wij hopen dat dit whitepaper je meer inzicht geeft in wat je kan verwachten van het rapport.

Veel leesplezier gewenst!

Boudewijn Goedhart
BouwKennis B.V.

COLOFON

Uitgever

BouwKennis BV
Max Euwelaan 51
3062 MA ROTTERDAM
T 010-2066996
E info@bouwkennis.nl
www.BouwKennis.nl

Uitgever/directeur

Boudewijn Goedhart

Verkoop

Maurice van Dijk
Janneke Filius
Daan Koekebacker
T 010-2066996

Marketing

Carola Heijden
Hanne Geerse
Lot Burgers
Nurlaila Evers

Redactie

Guido van Beek
Fleur Hanse
Marc van Wijk

Vormgeving

Shirrin Vonk

Inlichtingen

T 010-2066996
E info@BouwKennis.nl

Prijzen

Losse nummers € 1.650

Bestellingen

info@BouwKennis.nl

© Niets uit deze uitgave mag
zonder voorafgaande schriftelijke
toestemming van de uitgever worden
verveelvoudigd of gedupliceerd.



BouwKennis

INHOUDSOPGAVE

2 Voorwoord

4 Woning(bouw)markt

4 Kenmerken en ontwikkeling woningvoorraad

5 Vergunningverlening

6 Vergunningverlening renovatie

7 Veldonderzoek BouwKennis

7 Thema 1: Kwaliteit en karakteristieken woningvoorraad

9 Thema 2: klusgedrag van de ondervraagden

10 Thema 3: mediagebruik

12 Over BouwKennis

Woning(bouw)markt

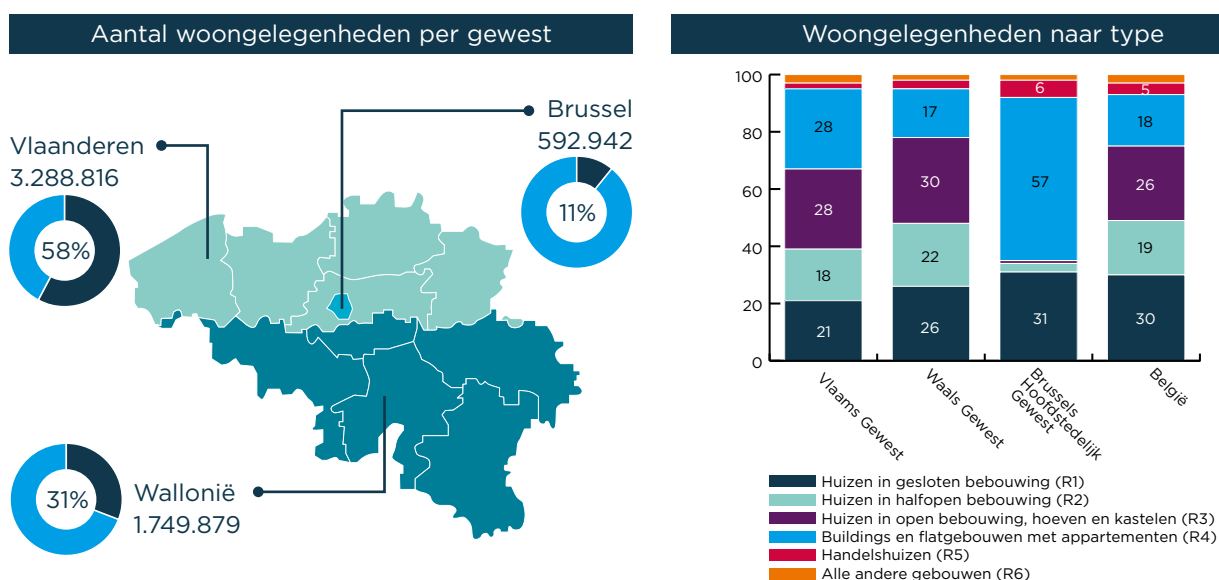
In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de kenmerken en ontwikkelingen van de Belgische woning(bouw)markt. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen de drie gewesten. In deze whitepaper lichten we een tipje van de sluier op qua wat je aan informatie kan verwachten in het rapport.

Kenmerken en ontwikkeling woningvoorraad

De Belgische woningvoorraad is op 1 januari 2021 ten opzichte van 1995 met 27% gegroeid tot 5.631.637 woningen. In het Vlaams gewest is het aantal met 29% gestegen, in het Waals gewest met 15% en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest met 19%. De verdeling van het aantal wooneenheden komt erg overeen met de verdeling van de bevolking. Het type woning daarentegen verschilt aanzienlijk per gewest. Naast residentiële gebouwen rapporteert Statbel ook de wooneenheden in niet-residentiële gebouwen zoals handelshuizen. Dit vormt een klein deel en is met 6% van de totale aantal wooneenheden het hoogste in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

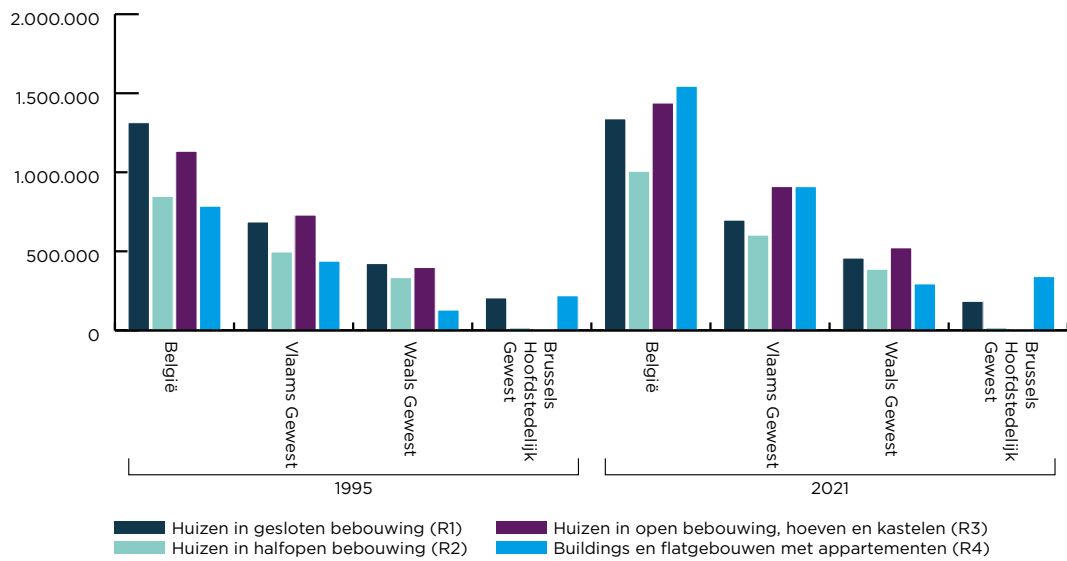
Wanneer we kijken naar de trend van de residentiële gebouwenvoorraad komt naar voren dat de opbouw van de woningvoorraad flink is veranderd sinds 1995. Kijkend naar enkel de residentiële woningvoorraad, bedroeg toentertijd het aantal buildings en flatgebouwen en appartementen slechts 19% van de residentiële voorraad, waar dat in 2021 is opgelopen tot 29%. Opvallend is dat het aandeel huizen in gesloten gebouwen fors is gedaald. Het gemiddeld aantal woningen in buildings en flatgebouwen met appartementen is het hoogst in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (8,9), gevolgd door het Vlaams Gewest (6,6) en het Waals Gewest (6,1).

Figuur 1.1 Karakteristieken en trends Belgische woningvoorraad

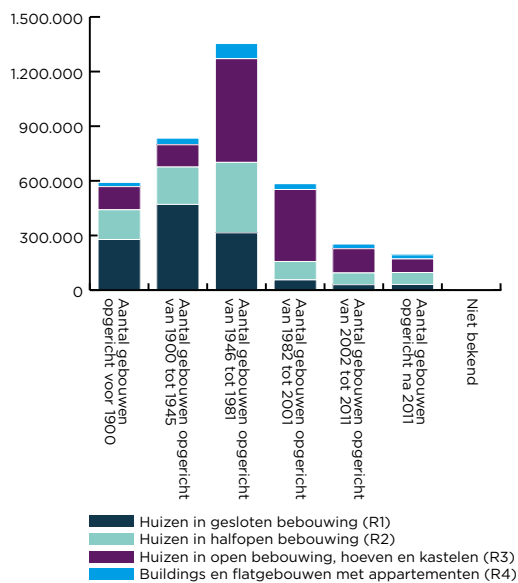


>>

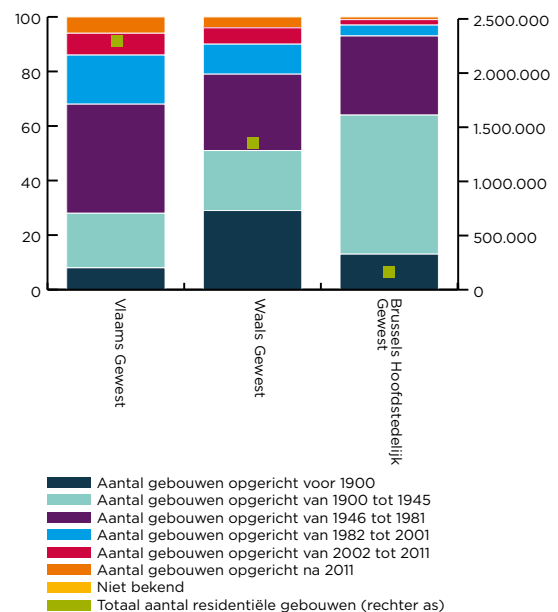
Ontwikkeling woongelegenheden residentiële gebouwen naar gewest



Residentiële gebouwen naar type en leeftijd België



Leeftijd residentiële gebouwen per gewest



Bron: Statbel, 2022

Vergunningverlening

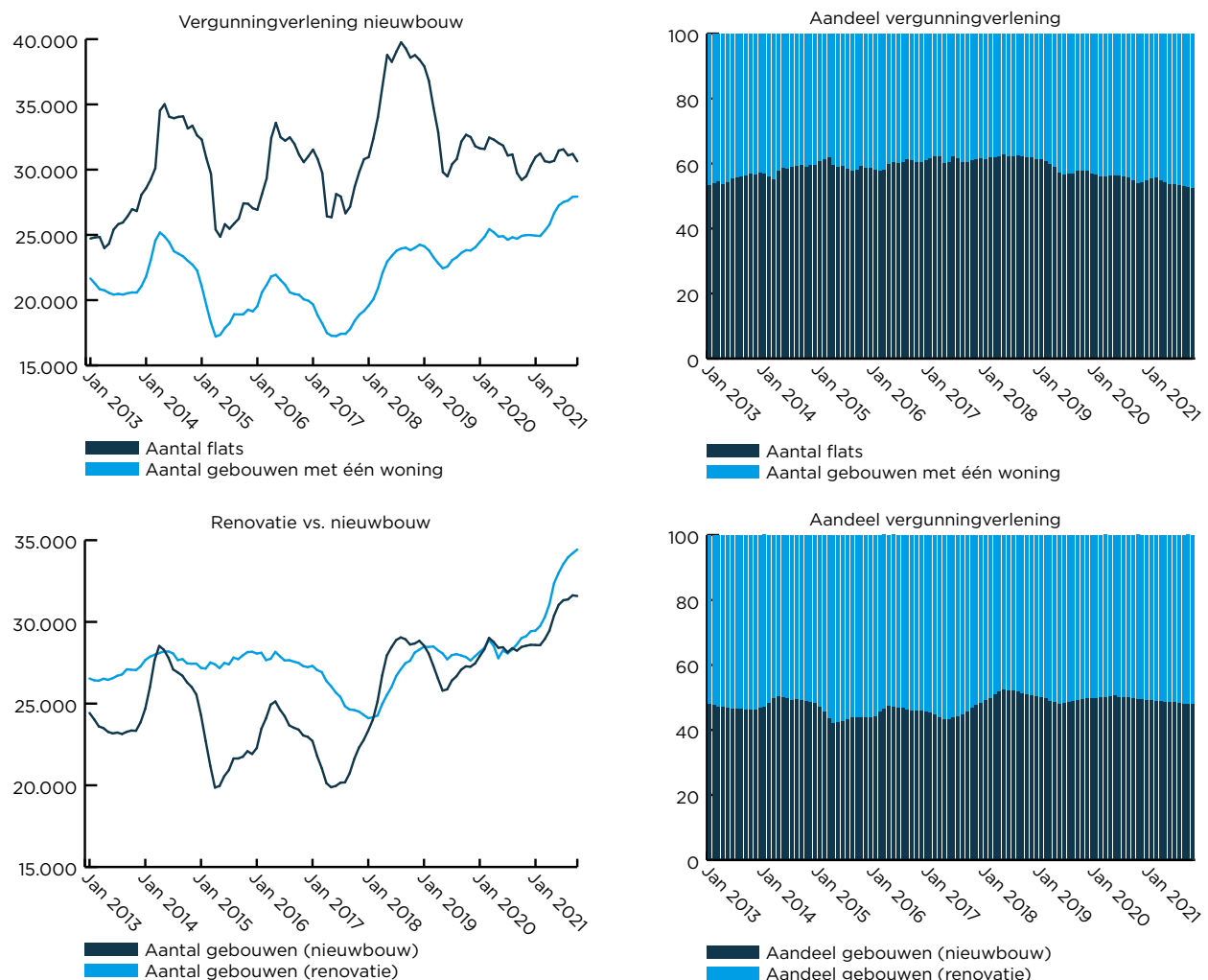
De vergunningverlening fluctueert de afgelopen jaren redelijk. Het laatste jaar laat de vergunningverlening weer een opwaartse beweging zien. Opvallend is dat het aandeel vergunningen afgegeven voor meergezinswoningen iets afneemt ten opzichte van het totaal. Ook wanneer we kijken naar de gemiddelde oppervlakte per woning lijkt het oppervlakte te stabiliseren de laatste twee jaar en zelfs iets toe te nemen de laatste paar maanden. Over de jaren heen is toch de duidelijke trend zichtbaar van een gemiddeld kleiner wordende huizen, van gemiddeld 200 m² in 2012 naar ongeveer 154 m² in 2021.

Per gewest verschillen de ontwikkelingen van de vergunningverlening aanzienlijk in vergelijking met de landelijke trend. In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is het aandeel woningen met één woning erg klein. Dit is altijd al zo geweest vanwege het stedelijke karakter van het gewest en de beschikbare ruimte, slechts 10% van de verleende vergunningen is bestemd voor gebouwen met één woning. Over de jaren heen fluctueert het aandeel nieuwbouwvergunningen verleend voor flats tussen de 95-90% van het totaal verleende vergunningen in dit gewest.

Vergunningverlening renovatie

Het aantal gebouwen dat wordt gerenoveerd is fors toegenomen afgelopen jaar. Ten opzichte van het aantal verleende vergunningen voor nieuwe gebouwen ligt dit aantal zelfs iets hoger. Dit komt voornamelijk door de toename van gebouwen die gerenoveerd worden in het Waals Gewest. Sinds 2018 is hier een stijging zichtbaar in het Vlaams Gewest, het Waals gewest volgt twee jaar later met een groei van de afgegeven vergunningen voor renovatie van residentiële gebouwen. Ook het Brussel Hoofdstedelijk Gewest laat in de loop van 2021 een piek zien in het aantal verleende vergunningen voor de renovatie van gebouwen.

Figuur 1.2 Vergunningverleningen nieuwbouw en renovatie België (aantal en aandeel, voortschrijdend jaartotaal)



Bron: Statbel, 2022

Veldonderzoek BouwKennis

Je hebt zojuist wat informatie gelezen over de kenmerken en ontwikkelingen van de Belgische woning(bouw)markt. In deze sectie gaan we hier dieper op in. BouwKennis heeft aan de hand van het afnemen van een enquête diepgaand onderzoek gedaan naar de Belgische woningmarkt. Dit veldonderzoek, dat is uitgevoerd door USP Marketing, focust zich op drie thema's. Per thema geven we een paar onderzoeksbevindingen weg.

Het eerste thema is **kwaliteit en karakteristieken van de woningvoorraad**. De Belgische woningmarkt is hierbij onder de loep genomen.

Het tweede thema gaat over het **klusgedrag van de ondervraagden**. Dit is op verschillende niveaus in kaart gebracht. Zo wordt er eerst gekeken naar de uitgevoerde klussen de afgelopen drie jaar. Vervolgens kijken we hoe deze klussen zijn uitgevoerd en door wie. Tot slot analyseren we de gewenste klussen van de ondervraagden. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen koop en huur en type woningen.

Het derde thema dat terugkomt in het veldonderzoek is **mediagebruik**. De ondervraagden is gevraagd naar hoe vaak bepaalde informatiebronnen worden gebruikt om inspiratie op te doen voor woon-, klus-, en interieurtrends.

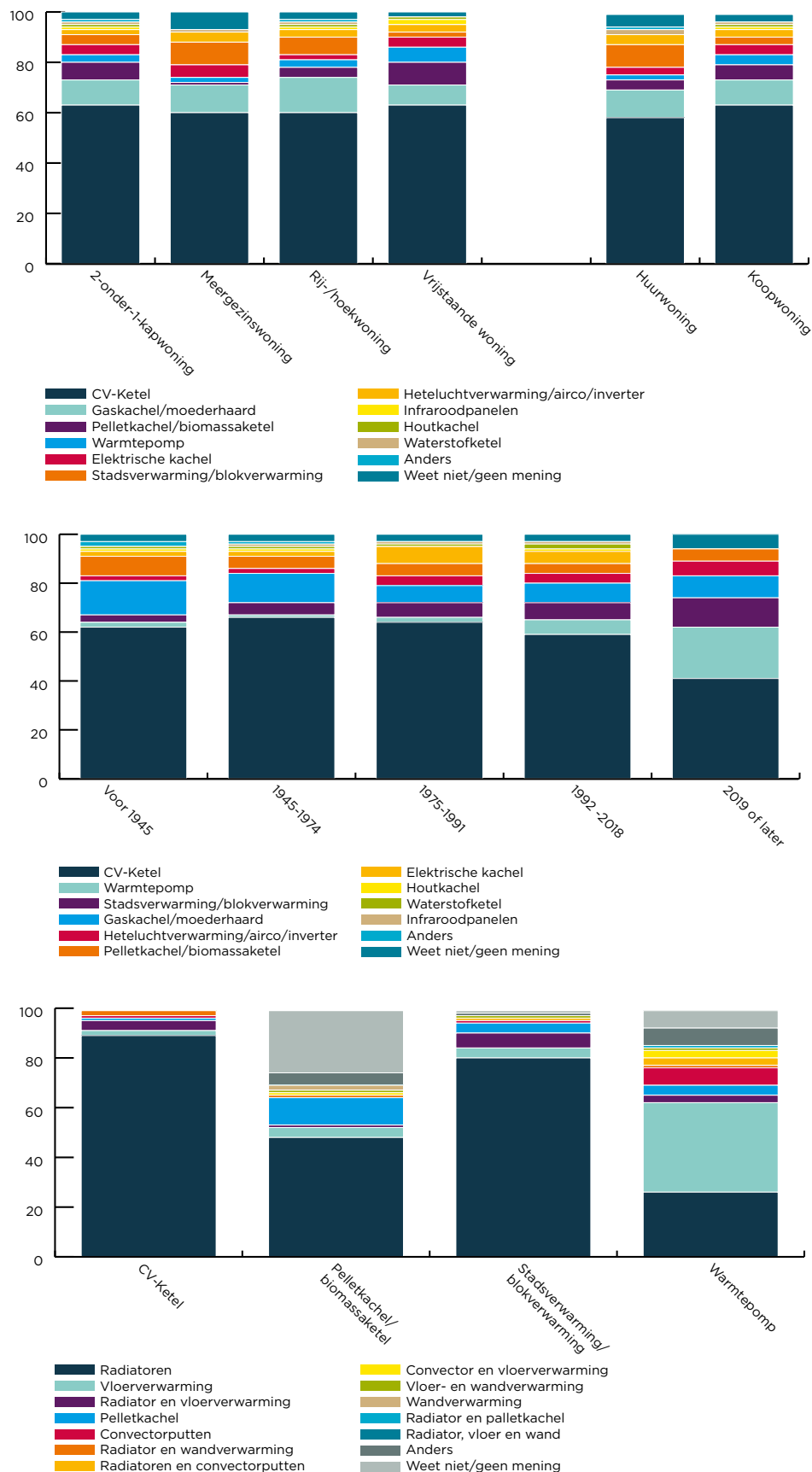
Thema 1: Kwaliteit en karakteristieken woningvoorraad

In deze sectie gaan we in op de huidige kenmerken van de Belgische woningvoorraad. We beginnen met de mate van isolatie en bewustzijn van het energielabel en gaan daarna dieper in op het materiaalgebruik, installaties in de woning en karakteristieken van de badkamer en keuken. Dit jaar heeft 71% van de ondervraagden een koopwoning en de overige 29% een huurwoning (waarvan 21% uit de vrije huursector en 8% uit de sociale huursector).

Om een tipje van de sluier op te lichten, geven we **2 bevindingen** weg.

Bevinding 1: *“In vergelijking met de enquêteresultaten van vorig jaar is het aandeel ondervraagden dat gebruik maakt van een **cv-ketel** iets gedaald, maar zijn de resultaten alsnog in lijn met elkaar. De **warmtepomp** heeft nog steeds het grootste aandeel bij vrijstaande woningen en **stadsverwarming** komt het vaakst voor bij meergezinswoningen. Op de vraag wat voor type warmtepomp men heeft, werd een lucht-lucht warmtepomp en een lucht-water warmtepomp het vaakst genoemd.”*

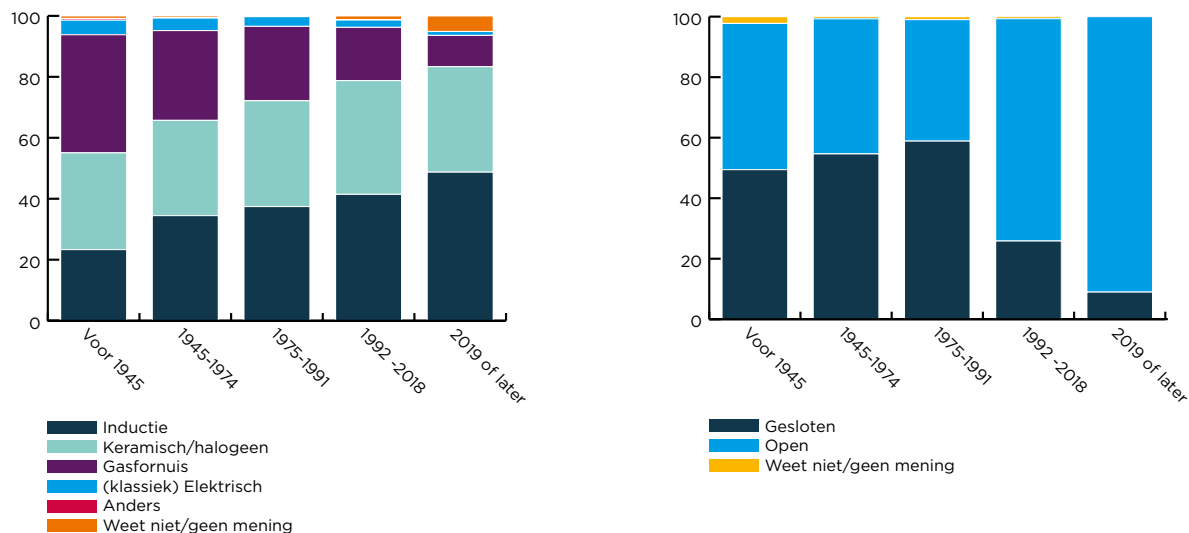
Figuur 2.1 Verwarmingswijze naar type woning en bouwjaar en verwarmingswijze versus type afgifte (aandeel in %)



Bron: BouwKennis, 2022

Bevinding 2: “De Vlaamssprekende Belgen gebruiken iets vaker **inductie** als kookmethode (39.5%) terwijl de Franssprekende Belgen vaker gebruik maken van een **keramische plaat**. Het gasfornuis wordt nog ongeveer evenveel gebruikt in de verschillende gewesten volgens de enquête.”

Figuur 2.2 Manier van koken en plaatsing keuken (aandeel in %)



Bron: BouwKennis, 2022

Thema 2: klusgedrag van de ondervraagden

Net zoals vorig jaar is de respondenten gevraagd naar het klusgedrag. Allereerst is gevraagd of de respondent sinds begin 2018 iets heeft gedaan aan onderhoud of renovatie in de woning. Daarna is er gevraagd naar de details van deze klussen en tenslotte zijn er enkele vragen gesteld met betrekking tot de gewenste klussen.

Om een tipje van de sluier op te lichten, geven we **2 bevindingen** weg.

Bevinding 1: “Of werkzaamheden zelf worden uitgevoerd of door vrienden of professionals is afhankelijk van een hoop factoren. Allereerst speelt het inkomen uiteraard een grote rol. Daarnaast is dit vaak ook gekoppeld aan leeftijd. De snel stijgende personeelskosten én de schaarste kunnen resulteren in een groter aandeel van de ondervraagden die zelf de werkzaamheden uitvoert of vrienden/familie inschakelt.”

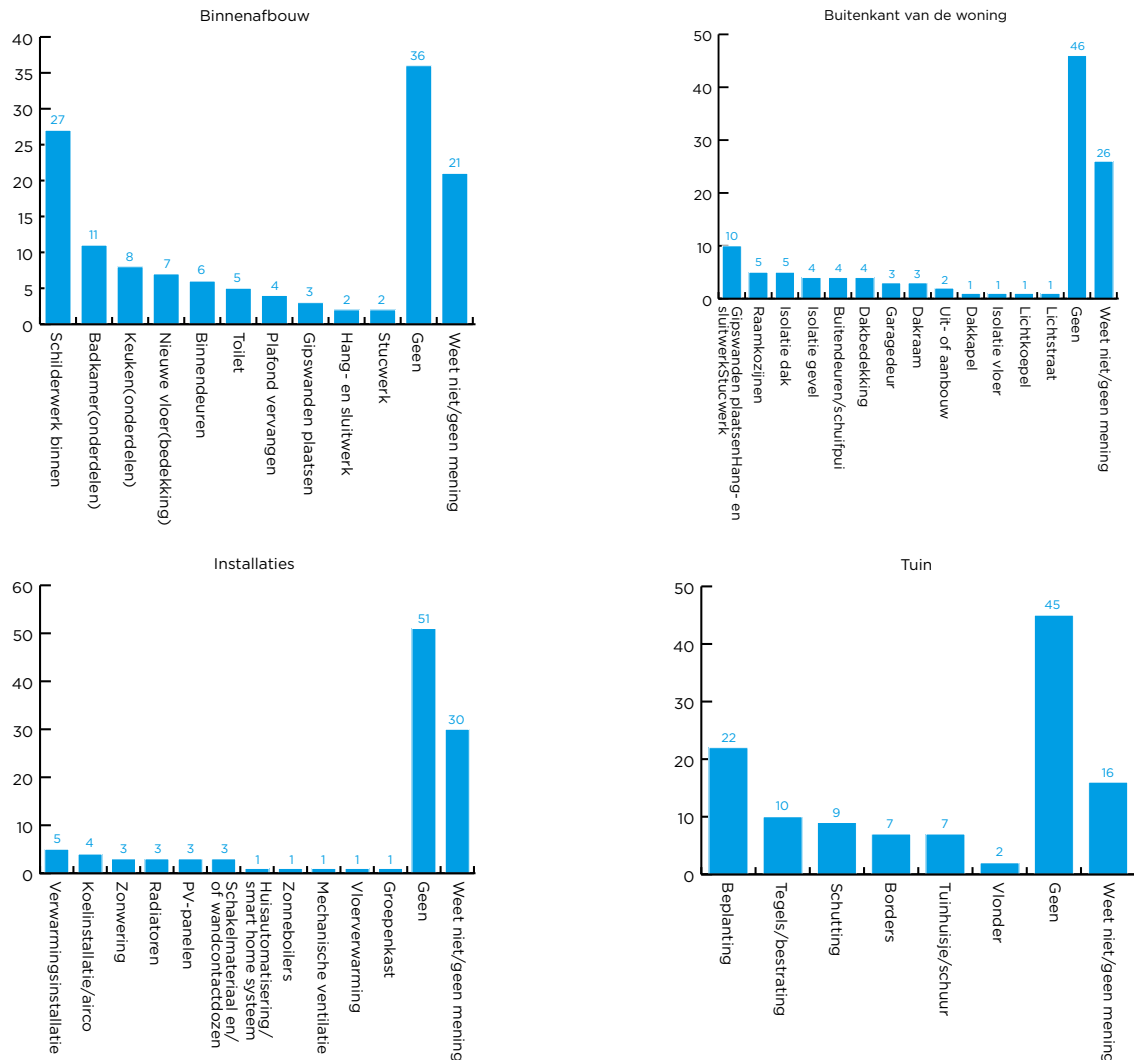
Figuur 2.3 Manier van klussen naar uitvoerende partij (aandeel in %)



Bron: BouwKennis, 2022

Bevinding 2: “Net zoals in het onderzoek van vorig jaar naar voren kwam is de meest gewenste klus het aanpakken van het schilderwerk gevolgd door het plaatsen van badkameronderdelen. Net zoals in de enquêteresultaten van vorig jaar naar voren kwam, is men eerder geneigd om een oudere badkamer te vervangen dan een oudere keuken.”

Figuur 2.4 Gewenste klussen binnenafbouw, buitenkant, installaties en tuin (aandeel in %)



Bron: BouwKennis, 2022

Thema 3: mediagebruik

Het gebruik van verschillende soorten media verandert snel. Zo is de opkomst van TikTok iets wat de laatste jaren veel speelt, voornamelijk onder jongeren, maar ook het gebruik van WhatsApp valt al tien jaar niet meer te ontkennen. In de enquête hebben we gevraagd naar het gebruik en de frequentie van dit gebruik en de verschillende soorten media die men gebruikt voor het opdoen van inspiratie op het gebied van woon-, klus-, en interieurtrends. Uiteraard heeft de corona pandemie het online gebruik vergroot en heeft het dus ook het gebruik van de online mediakanalen gestimuleerd.

Over **het opdoen van inspiratie** is onder andere het volgende vastgesteld:

“Net zoals uit de enquêteresultaten van vorige editie komt er naar voren dat social media, tv-programma’s en folders en huis-aan-huisbladen de meest gebruikte bronnen van inspiratie zijn. In vergelijking met de resultaten van vorig jaar is het aandeel dat deze drie bronnen op een wekelijkse basis raadpleegt ook iets gegroeid. Influencers en fora zijn nog steeds de minst populaire bronnen van inspiratie.”

Twee bevindingen zijn: dat je het best een strategie van social media én televisie kan gebruiken als je doel is om zoveel mogelijk verschillende leeftijdscategorieën te bereiken.

Ten tweede zijn er geen grote verschillen in het opdoen van inspiratie wanneer we de resultaten van de Nederlandstaligen en Franstaligen, danwel mannen en vrouwen, met elkaar vergeleken.

BouwKennis

MEER WETEN?

Het rapport 'België in Beeld 2022' bevat nog veel meer interessante informatie en inzichten dan dat je in deze whitepaper vindt. Het richt zich onder andere op de opbouw van de Belgische gebouwenvoorraad, de belangrijkste ontwikkelingen in de economie, de impact van demografische veranderingen op de woningmarkt, belangrijkste trends in verhuizingen; woonwensen & klusgedrag, bewegingen op de markt van commercieel vastgoed (kantoren, bedrijfsruimtes) en productiecijfers van woningen en utiliteitsgebouwen. Ook omvat het een uitgebreide analyse van het beleid rondom de woningmarkt en verduurzaming.

Kijk voor meer informatie over het rapport op: www.bouwkennis.nl/products/belgie-in-beeld

Heb je vragen of wil je meer informatie over het onderzoek, neem dan contact op met marktinformatiespecialist Maurice van Dijk via maurice.van.dijk@bouwkennis.nl of 010-206 69 96.

OVER ONS

BouwKennis helpt al meer dan 10 jaar meer dan 1.000 bedrijven in de bouw-, vastgoed- en installatiesector bij het maken van de juiste beslissingen. Hoe? Door hen te voorzien van actuele, betrouwbare markt- en marketinginformatie. Hiervoor volgen wij relevante bronnen in de markt op de voet en voeren we zelf uitgebreid marktonderzoek uit. Wij signaleren en onderbouwen hiermee de belangrijkste trends en ontwikkelingen in de markt en voorzien deze van praktische handvatten.

WIJ HELPEN ONDER ANDERE MET:

- › Relevante markt- en marketinginformatie
- › Markt cijfers- en prognoses
- › Signaleren van kansen
- › Aanbrengen van focus in jouw strategie
- › Versterken van je netwerk en klantenkring
- › Bijblijven bij trends & ontwikkelingen
- › Onderbouwen van je investeringen

MEER INFORMATIE

BouwKennis
Max Euwelaan 51
3062MA Rotterdam
T 010 206 69 96
W www.bouwkennis.nl

CONTACT

Maurice van Dijk E maurice.van.dijk@bouwkennis.nl T 06 1524 93 72
Janneke Filius E janneke.filius@bouwkennis.nl T 06 2526 67 78
Daan Koekebacker E daan.koekebacker@bouwkennis.nl T 06 1536 15 84

SOCIAL

www.linkedin.com/company/bouwkennis
www.facebook.com/BouwKennis