

Wonen in Antwerpen en Leuven wordt stilaan onbetaalbaar

LIEVEN DESMET
BRUSSEL

De vastgoedprijzen blijven stijgen, alleen volgen de gemiddelde gezinsinkomens niet dezelfde evolutie. Gent en Leuven scoren slecht, maar vooral Antwerpen heeft een huizenhoog probleem.

De gemiddelde prijs van een woning steeg vorig jaar andermaal met 2,2 procent. De prijzen in de centrumsteden doen daar zelfs nog een schepje bovenop (DM 24/4). Alleen volgen de gemiddelde gezinsinkomens niet diezelfde evolutie, waardoor wonen in centrumsteden stilaan problematisch aan het worden is. Vooral Antwerpen heeft een groot huisvestingsprobleem. Dat blijkt uit recent onderzoek waarbij de gemiddelde inkomens vergeleken worden

met de gemiddelde prijs van een gewoon woonhuis. Die vergelijking levert de betaalbaarheidsfactor op.

Antwerpen en Leuven scoren daarbij het slechtst als het aankomt op de betaalbaarheid van wonen. Leuven is de duurste stad, maar daar staat dan wel tegenover dat de inkomens er ook aan de hogere kant liggen. In Antwerpen heb je echter een slechte cocktail: lagere gemiddelde inkomens, een kleiner woningaanbod volgens de bevolkingsexplosie, terwijl de prijzen snel stijgen.

Aanbod daalt

Mercedes Van Volcem, Vlaams parlements lid voor Open Vld en lid van de commissie stedelijk beleid, verdeelt de cijfers en trekt aan de alarmbel. "Gent en Leuven worden steeds minder betaalbaar als we die evolutie over de voorbije jaren vergelijken. Maar vooral Antwerpen verkeert in een ronduit precare situatie", aldus Van Volcem. Het gemid-

deld inkomen (14.506 euro) is bijna het laagste van alle centrumsteden.

Alleen Genk doet het met 13.992 euro nog slechter. "Maar de evolutie toont dat Genk relatief snel herstelt. Het inkomen steeg met bijna 16 procent in 2010 ten opzichte van 2005. In Antwerpen is die stijging maar 11 procent." Ook het aanbod van het aantal woongelegenheden steeg in Antwerpen de voorbije zeven jaar met amper 3,4 procent. De havenstad is daarmee de hekkensluiter van alle centrumsteden. Ter vergelijking: in Hasselt steeg het aanbod aan woningen over die periode met 11 procent.

Moeilijke opdracht

Die evolutie heeft uiteraard een impact op de vastgoedprijzen in Antwerpen. Een kleiner aanbod, en een grotere vraag maakt dat de betaalbaarheidsfactor voor Antwerpen 15,5 bedraagt. Met andere woorden, je hebt 15,5 gemid-

delde inkomens nodig om er een gewone woning te verwerven. In Aalst – de best betaalbare van alle centrumsteden – heb je maar 10,47 inkomens nodig. En de toekomst oogt niet fraai. Tegen 2030 komen er in Antwerpen zowat 100.000 mensen bij.

Jan Van der Vloet, medewerker van bevoegd schepen Liesbeth Homans (N-VA) ziet ook het probleem. "We staan inderdaad voor een enorm moeilijke opdracht. We zetten met het bestuur dan ook in op verschillende scenario's, waarbij het optimaal benutten van alle woongelegenheden er een van is. We willen de woonkwaliteit verbeteren, terwijl het huidige patrimonium vaak verouderd is. Ook treden we hard op om de leegstand aan te pakken, met een leegstandstaks."

Uit de jongste cijfers blijkt dat zowat 6.900 panden in de havenstad ongeschikt of onbewoonbaar zijn. Een cijfer dat lichtjes steeg met het jaar daarvoor.

Betaalbaarheid centrumsteden Verhouding jaarinkomens 2012 per woningprijs 2010

In Aalst kan je gemiddeld met 10,5 (gemiddelde) inkomens van 2012 een (gemiddelde) woning aanschaffen

