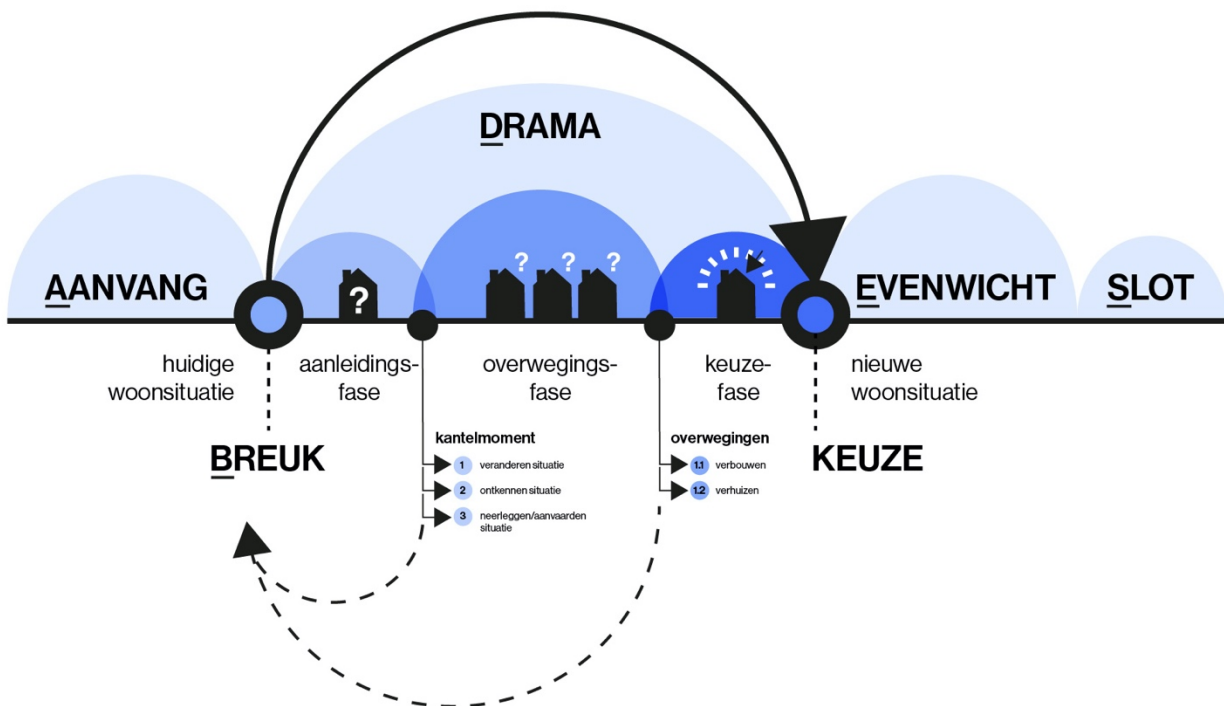




Vlaanderen  
is omgeving



## Belevingsonderzoek naar beïnvloeders bij woonveranderingen en niet-veranderingen

Eindrapport

DEPARTEMENT  
OMGEVING

omgevingvlaanderen.be

## Belevingsonderzoek naar beïnvloeders bij woonverandering en niet-veranderingen

Het verwerven van inzichten over verhuis- en woongedrag staat centraal in drie studies die werden uitgevoerd in opdracht van het Vlaams Planbureau voor Omgeving. In deze derde studie wordt onderzocht welke actoren en factoren ons verhuis- en woongedrag beïnvloeden, hoe die 'beïnvloeders' doorwegen en welke trigger uiteindelijk voor (g)een gedragsverandering zorgt. Essentieel is de kwalitatieve methode van onderzoek, individuele en groepsinterviews. De kennis uit dit onderzoek wordt verwerkt in handvatten voor gedragsverandering en aanbevelingen hoe de Vlaamse overheid te werk kan gaan om draagvlak te creëren bij de uitrol van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen. Zo zijn persona's en klantreizen uitgewerkt, die de ruimtelijke professionals toelaat meer grip te krijgen op de beïnvloeders van woongedrag gebonden aan verschillende levensopgaven.

---

Dit rapport bevat de mening van de auteur(s) en niet noodzakelijk die van de Vlaamse Overheid.

---

## COLOFON

### Verantwoordelijke uitgever

Peter Cabus  
Departement Omgeving  
Vlaams Planbureau voor Omgeving  
Koning Albert II-laan 20 bus 8, 1000 Brussel  
vpo.omgeving@vlaanderen.be  
www.omgevingvlaanderen.be

### Auteurs

Sophie Leroy – Endeavour  
Jonas De Maeyer – Endeavour  
Caroline Thaler – Endeavour  
Karim Cherroud – Urban Connector  
Boudewijn Bugter – Customer Revolution  
Lonneke Theelen – Customer Revolution  
Eline de Vries – Customer Revolution

### Wijze van citeren

Leroy, S., De Maeyer, J., Thaler, C., Cherroud, K., Bugter, B., Theelen, L., & De Vries, E. (2022). Belevingsonderzoek naar beïnvloeders bij woonveranderingen en niet-veranderingen. Departement Omgeving, Vlaams Planbureau voor Omgeving

## PARTNERS

**Endeavour**



**CUSTOMER  
REVOLUTION** ★



# Inhoud

Inhoud.....	2
Managementsamenvatting.....	5
Inleiding: een drieluik van gedragsstudies.....	12
Aanpak van het onderzoek .....	21
Fase 1: Verzamelen.....	22
Fase 2: Selectiekader .....	22
Fase 3: Belevingsonderzoek.....	23
Workshopronde 1: individuele interviews .....	25
Oefening 1: belangrijkste levensgebeurtenissen.....	25
Oefening 2: keuzeproces .....	27
Oefening 3: beïnvloeders.....	28
Workshopronde 2: groepsinterviews per levensopgave.....	29
Oefening 1: keuzeproces bij levensopgave .....	30
Oefening 2: beïnvloeders bij levensopgave.....	31
Fase 4: Persona's .....	32
Fase 5: Eindrapport.....	32
Beïnvloeders van wonen volgens de literatuur en praktijkkenners.....	33
Inleiding .....	33
Zes beïnvloeders van wonen .....	34
Sociale invloed .....	34
Identiteits- en verwachtingspatroon.....	35
Ervaringen .....	36
Beschikbaarheid .....	36
Betaalbaarheid .....	37
Kennis en informatie .....	39
Combinatie van 'motivation' en 'ability' als rode draad .....	40
Ordering van bewoners en verhuizers .....	42
Levensopgaves als drijfveer voor verhuis- en woonkeuzes .....	42
Persoonlijke invulling van levensopgaves en dus verhuismotieven.....	43
Beïnvloeders van wonen bij verschillende levensopgaves .....	43
Op zoek naar zelfstandigheid .....	44
Jongvolwassenen.....	44
Alleenwoners.....	46
Op zoek naar ruimte voor kinderen .....	47

////////////////////////////////////

Gezinnen met kinderen (koppels, samengestelde gezinnen en eenoudergezinnen).....	47
Op zoek naar gemeenschap en vrije tijd .....	50
Medioren en senioren .....	50
Koppels zonder kinderen.....	52
Alleenwoners.....	52
Op zoek naar veiligheid, zorg en toegankelijkheid.....	52
Senioren.....	52
Mensen met een beperking.....	54
Op zoek naar een betere en veilige toekomst .....	55
Vluchtelingen.....	55
Gezinnen in armoede .....	56
Conclusie.....	59
Beïnvloeders van wonen volgens bewoners en verhuizers .....	62
Inleiding .....	62
Diversiteit aan verhalen .....	64
Resultaten belevingsonderzoek.....	68
Belangrijkste levensgebeurtenissen.....	69
Keuzeproces .....	70
Aanleidingsfase.....	72
Overwegingsfase .....	73
Keuzefase.....	73
Beïnvloeders.....	73
Sociaal/maatschappelijk.....	76
Identiteit en persoonlijkheid .....	80
Eerdere woonervaringen .....	83
Aanbod/beschikbaarheid .....	85
Vermogenssituatie.....	86
Kennis en informatie .....	88
Keuzeproces en beïnvloeders per levensopgave .....	90
Op zoek naar zelfstandigheid .....	90
Op zoek naar ruimte voor kinderen.....	95
Op zoek naar gemeenschap en vrije tijd .....	101
Op zoek naar veiligheid, toegankelijkheid en zorg Aanleidingsfase .....	106
Op zoek naar een andere/veilige toekomst .....	110
Conclusie.....	110
Beïnvloeders van wonen volgens drie persona's.....	113
Inleiding .....	113

////////////////////////////////////

Het goede van hokjesdenken: de kracht van persona's en klantreizen in beleid.....	114
Motivering voor de drie persona's .....	115
Leeswijzer .....	116
Conclusies en aanbevelingen.....	119
Conclusies .....	119
Zes beïnvloeders van wonen.....	119
Beïnvloeders werken in op elkaar .....	121
Beïnvloeders op lange termijn en op moment van de woonkeuze.....	123
Levensopgaves als inkijk in het woon- en keuzeprocess van diverse huishoudens.....	125
Aanbevelingen .....	128
Vertrek van huidige successen .....	129
Kijk door de bril van bewoners en verhuizers .....	129
'Slimfit'-huishoudens als katalysator.....	130
Maak van compact wonen een gemakkelijke keuze .....	131
Woonvraagstuk gaat hand in hand met andere transitie.....	131
Gebruik een roadmap naar de toekomst .....	132
Tot slot: begrijp de tijdgeest .....	135
Bronnen .....	136
Bijlagen .....	
Bijlage 1: Transcripties sleutelfiguren.....	
Bijlage 2: Vragenlijst survey .....	
Bijlage 3: Transcripties belevingsonderzoek.....	
Bijlage 4: Prototype Persona's en klantreizen .....	



# Managementsamenvatting

Het thema 'wonen' is een belangrijk onderdeel van de Strategische Visie bij het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV). Het BRV moet ervoor zorgen dat in de toekomst (onder meer) onze woonkeuzes aangepast zijn aan de beschikbare ruimte in Vlaanderen. Er is nood aan transitie en daarom wordt onderzocht hoe gedrag rond wonen hiertoe kan bijdragen. Dat vraagt om een grote omslag die we als samenleving moeten maken. Een omslag waarvoor we iedereen nodig hebben: overheden, ruimtelijk professionals, ontwikkelaars én burgers. Wil de Vlaamse Regering Vlamingen overtuigen om een duurzame woonkeuze te maken, dan is een eerste stap om inzicht te krijgen in hun gedrag en hoe ze een woonkeuze maken.

Het verwerven van inzichten over verhuis- en woongedrag staat centraal in drie studies die werden uitgevoerd in opdracht van het Vlaams Planbureau voor Omgeving: 1) 'Belevingsonderzoek compact wonen' (De Maeyer, Deprez, Cherroud, & Bambust, 2020); 2) 'Gedragsstudie: Nabijheid van voorzieningen versus verplaatsingsgedrag en woonplaatskeuze' (De Maeyer, Leroy, Timmermans, Vermander, Franssen, Van Eenoo & Boussauw, 2021) en 3) 'Belevingsonderzoek naar beïnvloeders bij woonveranderingen en niet-veranderingen' (Leroy, De Maeyer, Thaler, Cherroud, Bugter, Theelen & De Vries, 2022). In deze derde studie wordt onderzocht welke actoren en factoren onze verhuis- en woongedrag beïnvloeden, hoe die 'beïnvloeders' doorwegen en welke trigger uiteindelijk voor (g)een gedragsverandering zorgt. Daarbij geeft voorliggende studie antwoorden op de volgende onderzoeksvragen: Hoe werken de verschillende beïnvloeders in op de woonkeuze en het woongedrag van mensen (in Vlaanderen/België)? Wat is het belang of gewicht van de verschillende beïnvloeders op verschillende momenten in de periode van het beslissingsproces? Welke van deze beïnvloeders werken veeleer op de lange termijn in (bv. educatie en ervaringsopbouw)? Welke beïnvloeders hebben een rechtstreekse invloed in de keuze- en beslissingsfase (beschikbaar woningaanbod, ouders, immo, kredietverstrekker,...)? Welke indeling in kantelmomenten in iemands leven en/of profielen van bewoners en/of verhaallijnen geeft een goed beeld van de diversiteit van woonkeuzes en het beslissingsproces dat daaraan voorafgaat? Hoe geeft deze studie en de voorgaande twee, handvatten voor de uitvoering van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen?

## Zes beïnvloeders van wonen

Dit onderzoek onderscheidt zes beïnvloeders bij woonveranderingen en niet-veranderingen. We baseerden ons daarvoor op literatuur over verhuis- en woonmotieven in Vlaanderen. Deze werd door middel van interviews aangevuld met de inzichten van praktijkkenners uit verschillende (woon)sectoren. Daarnaast gingen we ook met bewoners en verhuizers zelf in gesprek via een belevingsonderzoek.

### Sociaal-maatschappelijke invloed

Beïnvloeding start al bij de mensen om ons heen: onze partner of huisgenoot, onze kinderen, onze ouders, vrienden, kennissen, enzovoort. Ze beïnvloeden ons (bewust of onbewust) niet alleen met hun advies en mening, maar ook door hun eigen woongedrag dat we als voorbeeld zien, de hulp die ze ons bieden, de opvoeding die we meekregen, enzovoort. Denk ook aan makelaars, architecten, kredietverstrekkers, die mensen beïnvloeden met verkoopstechnieken, info en advies. Ook de media bouwt mee aan de beeldvorming over de ideale woning en woonomgeving.

////////////////////////////////////

### Identiteit en persoonlijkheid

Woonkeuzes die we maken worden bepaald door hoe we ons als individu identificeren. Dit gaat over onze persoonlijkheid, ons gevoel van autonomie, zelfwaardering en trots en het gevoel van controle over ons leven. Daarbij zijn waarden (bv. nood aan veiligheid, status, ...), leefstijl (bv. "Ik ben een echt stadsmens"), attitude en concrete verwachtingen belangrijk. Deze beïnvloeder is van de zes wel het minst makkelijk af te bakenen. Onze identiteit is immers sterk gevormd door onze sociaal/maatschappelijke omgeving en door eerdere woonervaringen.

### Eerdere woonervaringen

Eerdere woonervaringen kleuren onze latere woonkeuzes. Deze doen we al op als kind. De omgeving waarin we opgroeien bepaalt bij veel mensen wat de ideale woonsituatie is voor als ze zelf settelen. Of net niet. Een tweede 'laag' aan ervaringen doen we op op latere leeftijd.

### Vermogenssituatie

Deze beïnvloeder gaat over je positie of slagkracht op de woningmarkt. Financieel vermogen is daarbij belangrijk. Daarmee wordt bedoeld: geld, opbrengsten uit ander vastgoed, fiscale stimuli, hypothecaire lening, enzovoort. Maar vermogen hoeft niet altijd financieel te zijn. Zelf verbouwen of klussen (met hulp van vrienden) bespaart geld en maakt de geschikte woning vinden misschien net iets makkelijker. Vermogen kan ook gaan over de capaciteit om de juiste kennis en informatie te vergaren of via je sociaal netwerk een voetje voor te hebben om een woning te vinden.

### Aanbod en beschikbaarheid

In Vlaanderen zijn er genoeg woningen om alle huishoudens te huisvesten. Maar 'beschikbaarheid' is ook een relatief begrip. Deze beïnvloeder wordt 'ingekleurd' door het type woning waar een huishouden naar op zoek is, de grootte van het huishouden, diens financieel vermogen, verplaatsingsgedrag en intrinsieke wensen.

### Kennis en informatie

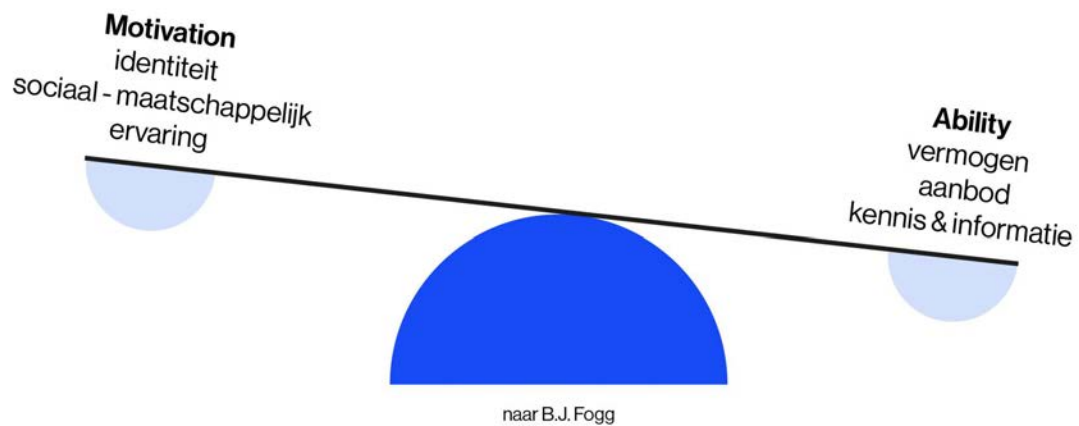
Deze beïnvloeder gaat over het beschikken van informatie over het vinden van een woning en hoe die informatie te verwerven en de kennis hebben om een weloverwogen keuze te maken. Bronnen van kennis en informatie zijn divers: professionals, je sociaal netwerk, media, enzovoort.

## **Beïnvloeders werken in op elkaar**

De set van zes beïnvloeders van wonen laat een palet zien met een veelheid aan actoren en factoren die meespelen bij een woonkeuze. Dit onderzoek toont daarbij aan hoe divers die woonkeuzes kunnen 'uitdraaien'. Niettemin zijn er in dit eindeloos aantal aan uitkomsten toch enkele lijnen te trekken in hoe beïnvloeders op elkaar inwerken. De eerste is de evenwichtsoefening tussen *motivation* (motivatie voor een gedrag) en *ability* (het vermogen om een bepaald gedrag te stellen). Wie een hoge *ability* heeft op de woningmarkt (door het samengaan van vermogen, beschikbaarheid en kennis en informatie) heeft het makkelijker om zijn of haar motivatie voor een bepaalde woonkeuze (het samengaan van identiteitsgevoel, sociaal-maatschappelijke invloed en ervaring) te realiseren. Voor sommige huishoudens is er geen of nauwelijks keuze. Veel huishoudens zitten tussen die twee uitersten. Ze hebben verschillende



dingen af te wegen. Of anders gezegd: hun *ability* is vaak een *reality check* op hun motivatie. Ook binnen de twee clusters werken de drie beïnvloeders telkens op elkaar in.



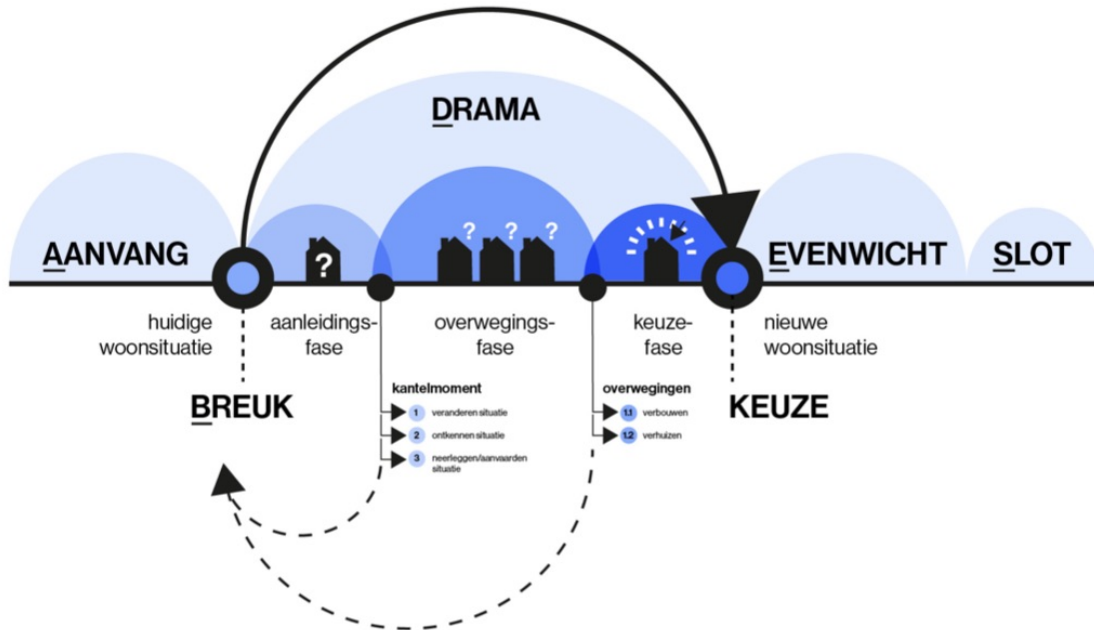
Figuur 46 - Schema, kwalitatieve interpretatie 'Ability vs. Motivation', 'Belevingsonderzoek naar beïnvloeders bij woonveranderingen en niet-veranderingen' (2022)

## Beïnvloeders op lange termijn en op moment van de woonkeuze

Hoewel er tal van actoren en factoren zijn die onze woonkeuze beïnvloeden, zijn ze niet allemaal op dezelfde momenten 'actief'. Sommige beïnvloeders, zoals onze woonervaringen als kind, dragen we heel ons leven mee. Andere zijn doorslaggevend op het moment van een breuk in iemands leven (bv. gaan samenwonen, verandering van job, gezondheidsproblemen, ...) of op het moment van de effectieve woonkeuze. De onderzoekers gebruikten het ABDES-model, dat gebruikt wordt voor het construeren van verhalen (Schmidt, 2005) (Murphy, 2015), om te duiden hoe een woonpad, en dan vooral het beïnvloedings- en beslissingsproces met betrekking tot een specifieke woonkeuze verloopt. Ruimtelijk orderingsbeleid, ontwerpend onderzoek en communicatie focussen immers vaak op het uitdenken van de gewenste nieuwe situatie maar zelden op het transitietraject daar naartoe. In onderstaand schema wordt het woonkeuzep proces uitgeschetst met de verschillende fases en beïnvloeders die daarbij komen kijken.







Figuur 47 - Schema, kwalitatieve interpretatie van het ABDES-model met Dramafase, 'Belevingsonderzoek naar beïnvloeders bij woonveranderingen en niet-veranderingen' (2022)

### Aanvang

De aanvangsfase is de huidige woonsituatie van een individu, gezin of huishouden. De beïnvloeders die dan sterk meespelen zijn sociaal-maatschappelijke invloed, eerdere (woon)ervaringen en onze identiteit die al vorm kreeg tijdens onze jeugd.

### Breuk

Een 'breuk' is een levensgebeurtenis die de status quo (van het leven) van een persoon doorbreekt en waardoor de huidige woonsituatie niet meer voldoet of niet meer ideaal is. Breuken kunnen heel divers zijn zoals een relatiebreuk, geconfronteerd worden met zorgnoden, enzovoort.

### Drama

Het moment van drama is de tijdsspanne waarin een individu of huishouden omgaat met die breuk en probeert een nieuw 'woonevenwicht' te vinden. De drama-fase splitst zich op in drie fases: de aanleidingsfase, de overwegingsfase en de keuzefase. De dramafase culmineert in een woonkeuze. Er zijn drie verschillende woonkeuzes: verhuizen, verbouwen of de huidige woonsituatie aanvaarden (en dus niet veranderen).

### Evenwicht

In de fase van 'evenwicht' gaan bewoners hun woonkeuze realiseren. Ook in deze fase spelen verschillende beïnvloeders een rol, zoals vrienden en familie die helpen bij de verbouwingen, de bank die een lening toekent, enzovoort.

### Slot

Dit is de fase waarin een persoon of huishouden terugkijkt op de gemaakte keuze. Denk hier aan senioren die verhuisd zijn naar een appartement of assistentiewoning en overwegend tevreden zijn met hun keuze. Op die manier beïnvloeden ook zij hun familieleden en vrienden in hun keuze.

////////////////////////////////////

## Levensopgaves als inkijk in het woon- en keuzeprocess van diverse huishoudens

De combinatie van zes beïnvloeders zorgt voor woonpad dat voor elke persoon of huishouden anders kan verlopen. Niettemin zijn er 'rode draden te vinden' bij verschillende type huishoudens. De onderzoekers bouwden daarom verder op de vier levensopgaves uit de eerste gedragsstudie, en voegde er een vijfde aan toe. Een 'levensopgave' is het doel die personen of gezinnen op een bepaald moment in hun leven nastreven. Dit kan gekoppeld zijn aan leeftijd maar is zeker niet altijd het geval. Zo kan een jongvolwassene op zoek zijn naar zelfstandigheid, maar evengoed een medior. Vaak hangt dit samen met bepaalde breukmomenten (bv. relatiebreuk) in iemands leven, die aanleiding kunnen geven voor een woonverandering. De opdeling vormt echter geen harde afbakening. De levens- en woondoelen die verschillende (demografische) groepen nastreven, kan men immers vanuit verschillende invalshoeken bekijken of verklaren. De vijf levensopgaves zijn:

- Op zoek naar zelfstandigheid. Deze levensopgave kan bijvoorbeeld gelden voor jongvolwassenen die op eigen benen willen staan. Maar dit 'leidmotief' is ook toepasbaar op alleenwoners die hun leven (opnieuw) onafhankelijk willen/moeten inrichten.
- Op zoek naar ruimte voor kinderen. Toekomstige gezinnen, gezinnen met kinderen, nieuw-samengestelde gezinnen en eenoudergezinnen maken keuzes in functie van het opvoeden van hun (klein)kinderen.
- Op zoek naar gemeenschap en vrije tijd. Mediores, jonggepensioneerden, koppels zonder kinderen (of van wie de kinderen het huis uit zijn) en alleenwoners genieten van hun (toegenomen) vrije tijd en brengen die door met vrienden of besteden die aan bv. cultuur. Maar ook (jong)volwassenen kunnen nood hebben aan meer sociaal contact.
- Op zoek naar veiligheid, zorg en toegankelijkheid. In deze levensopgave gaat het over senioren met een zorgbehoefte, mensen met een fysieke/mentale beperking, mantelzorgers, enzovoort. Ze zoeken naar (intergenerationele) zorg en assistentie die hen toelaat zoveel mogelijk zelfstandig hun leven te leiden (bv. kangoeroewonen).
- Op zoek naar een betere/veilige toekomst. De onderzoekers voegde deze opdeling toe omdat het woonpad voor velen ook een hobbelig parcours is dat hen soms andere wegen doet inslaan dan voorzien of gewenst. Dit gaat bijvoorbeeld over vluchtelingen, gezinnen in armoede, mensen met een specifieke levenskeuze, enzovoort.

## Aanbevelingen

### Kijk door de bril van bewoners en verhuizers

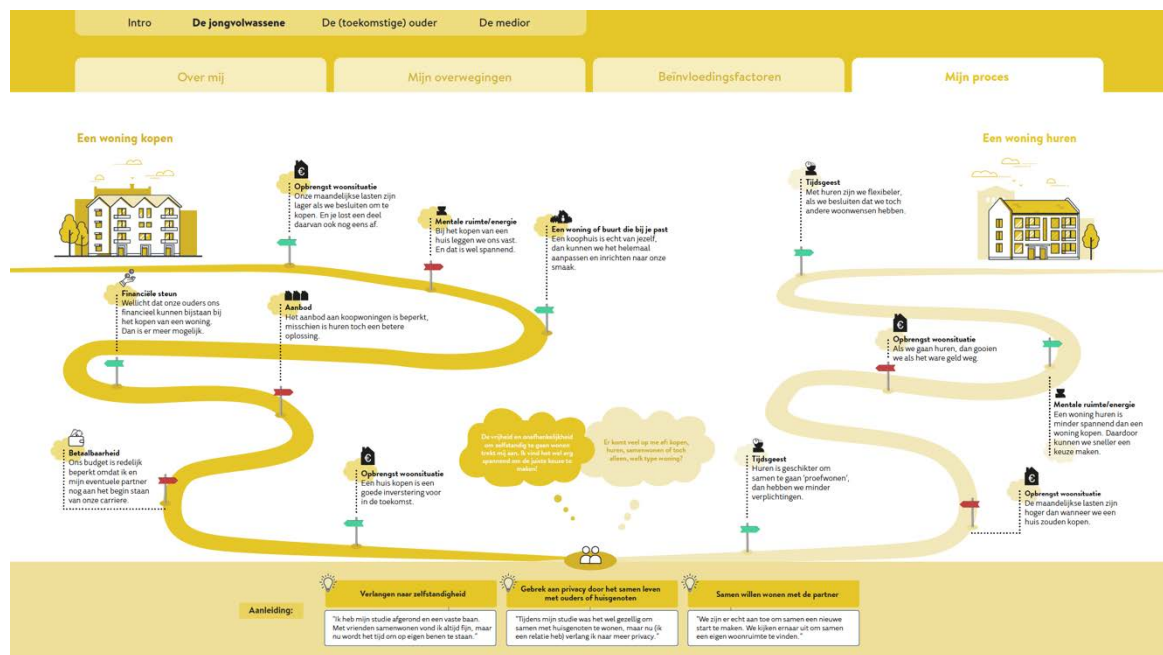
Overheden en professionals willen meer mensen overtuigen om te kiezen voor compacte en goed gelegen woningen. Om daarin te slagen is het belangrijk dat beleid en aanbod het woongedrag van de Vlaming begrijpen. M.a.w.: bekijk het woonvraagstuk niet alleen vanuit de systeemwereld, maar ook vanuit 'de echte wereld'. Deze studie biedt vier concrete handvatten:

1. De onderzoekers maakten een *roadmap* en motivatieplan op, om de Vlaamse Overheid en lokale besturen te helpen bij de uitrol van het BRV. Het biedt aanknopingspunten om gedragsinterventies op vlak van beleid, aanbod en communicatie te doen.



2. De opdeling van Vlamingen volgens levensopgaves biedt een inkijk in wat jongvolwassenen, bewoners met een zorgnood, gezinnen met kinderen, alleenwoners, koppels zonder kinderen, jonggepensioneerden, mensen in armoede, enzovoort nodig hebben in hun leven en hoe hun woonkeuze hen daarbij kan helpen. Overheden en ruimtetechnici kunnen die zoektocht faciliteren richting een duurzame woonkeuze en de breukmomenten aanvangen om gedragsverandering in gang te zetten.
3. Het ABDES-model geeft inzicht in een woonpad per levensopgave en toont hoe die mensen omgaan met een breukmoment. Het model gaat dieper in op de verschillende fases in het beïnvloedings- en beslissingsproces bij woonveranderingen en niet-veranderingen.
4. Persona's van jongvolwassenen, gezinnen met kinderen en medioren. Deze persona's bieden een nog dieper inzicht in het woonkeuzeprocess van die demografische groepen en hoe ze dat (mentaal) beleven.

Om de onderzoeksresultaten van het belevingsonderzoek nog meer 'een gezicht' te geven, werkten de onderzoekers ook een prototype van persona's en klantreizen uit. Deze zijn een manier om de overwegingen, drempels en hefboomen tijdens het woonkeuzeprocess van de deelnemers op een grafische wijze weer te geven en meer de focus te leggen op wat er zich afspeelt 'in de hoofden' van de bevrageden. De onderzoekers kozen ervoor om drie persona's uit te werken: 'de jongvolwassene die op zoek is naar zelfstandigheid', 'de (toekomstige) ouder die op zoek is naar ruimte voor kinderen' en 'de medior die nadenkt over de toekomst'. Deze drie doelgroepen lijken de meest strategische om als beleid op in te zetten en werden daarom alvast uitgewerkt ter illustratie.



Figuur 45 – 'Mijn proces' bij 'Tussentijds rapport Persona's en klantreizen' (2022), horende bij het 'Belevingsonderzoek naar beïnvloeders bij woonveranderingen en niet-veranderingen' (2022)

## ‘Slimfit’-huishoudens als katalysator

Deze studie belicht onder meer de tendens van ‘slimfit’-huishoudens. Dat zijn medioren en jonggepensioneerden die op moment van hun pensioen of wanneer de kinderen het huis uit zijn, de gezinswoning verlaten voor een stek in de stad of dorpskern. Dat biedt een jong gezin met kinderen de kans om van de voormalige woning hun nest te maken. De ruimtebesparing is evident. Voor de woonkeuze van het jonge gezin hoeft geen extra ruimte te worden aangesneden. En in de jonge gezinnen die komen te wonen in een compacte woning en/of in een kern, doen vele kinderen een positieve woonervaring op wat betreft compact wonen.

Momenteel gaat dat nog niet om een groot aandeel van de jonggepensioneerden. De tendens van ‘Slimfit’-huishoudens verder stimuleren, zou echter een belangrijke hefboom voor het BRV kunnen betekenen. Wel is nog verder onderzoek nodig. Het vraagstuk is immers wat complexer dan een veredelde huizenruil. De voor dit onderzoek uitgewerkte persona’s, tonen alvast inzicht in de drempels die zij ervaren en wat voor hun mogelijke hefbomen zijn.

## Maak van compact wonen een gemakkelijke keuze

De woonkeuze van de meeste individuen en huishoudens wordt zoals reeds aangehaald, bepaald door de dialectiek tussen *motivation* en *ability*. De Vlaamse en federale overheden kunnen de (on)balans tussen beide beïnvloeden ten voordele van compact wonen door juridische, financiële en fiscale drempels te verlagen. Ingewikkelde regelgeving voor alternatieve woonvormen (zoals kangoeroewonen), fiscale maatregelen die bepaalde huishoudens benadelen, registratierechten die de doorstroom op de woningmarkt belemmeren, woningen als beleggingsproduct, zijn maar enkele voorbeelden van obstakels die huishoudens in hun woonkeuzeproces tegenkomen.

## Benut de crisis

Het verhogen van de *ability* van gezinnen, is bovendien actueler dan ooit. De coronacrisis en de energiecrisis domineerden de actualiteit tijdens de periode waarin dit onderzoek werd gevoerd. Duurzaam wonen dreigt een voorrecht van de *happy few* te worden. Meer en meer gezinnen en alleenwoners dreigen uit de boot te vallen. En daarmee ook de omslag naar duurzaam wonen en ruimtegebruik. Maar crisissen bieden ook kansen. We staan vandaag voor een kantelmoment voor hoe we morgen gaan wonen en ons verplaatsen. We zien alvast bij burgers de *motivation* om duurzame keuzes te maken. De bal ligt nu in het kamp van de Vlaamse en federale overheid om, ook in tijden van crisissen, de *ability* van hun burgers te versterken. In dit scharniermoment zijn zij onze belangrijkste ‘beïnvloeders van wonen’.



# Inleiding: een drieluik van gedragsstudies

## Naar minder ruimtebeslag

Vlaanderen staat voor een grote ruimtelijke uitdaging. Waar we wonen, hoe we wonen en hoe we ons verplaatsen naar werk, school of vrijetijdsvoorzieningen, enzovoort neemt allemaal ruimte in. Meer en meer blijkt dat dat grote gevolgen heeft: Vlaanderen raakt volgebouwd, we kampen met wateroverlast of periodes van droogte, natuur en open ruimte verdwijnen, onze verplaatsingen zijn niet meer tijds- en kostenefficiënt, enzovoort. We moeten daarom, zeker met de verwachte toename van ons bevolkingsaantal, efficiënter omgaan met onze ruimte.

Hoe de Vlaamse Regering deze maatschappelijke uitdaging wil *tackelen*, staat beschreven in de Strategische Visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen. Die voorziet dat in 2040 het bijkomend dagelijks ruimtebeslag in Vlaanderen gedaald is tot 0 ha/dag, ook al zijn er in Vlaanderen dan naar schatting 400.000 huishoudens meer. We gaan dus in de toekomst geen extra ruimte aansnijden om te ondernemen, voor onze vrije tijd, om ons te verplaatsen en natuurlijk ook om te wonen. ‘Minder ruimtebeslag’ heet dat.

## “Build, and they will come”

Ruimteprofessionals (planners, stedenbouwkundigen, architecten, ...) zien hiervan al langer de noodzaak in. Ze werken dan ook vanuit hun expertise aan oplossingen voor onze ruimteconsumptie. Verdichting, ruimte-efficiëntie en compactheid staan daarin centraal. Ook voor wonen. Ze hebben recepten klaar waarbij we meer in kernen wonen, (buiten)ruimte delen en dat op korte fiets- en wandelafstand van mobiliteitsknooppunten. De verwachting is dat wanneer daarvan voldoende aanbod is, mensen anders zullen gaan wonen en besparen we als maatschappij dus ruimte. “Build, and they will come”, als het ware.

## Gedrag begrijpen

Maar de boodschap en het werk van ruimteprofessionals wordt niet altijd opgepikt in de samenleving. Niet op vlak van kennis, noch attitude, laat staan in het woon- en verhuisgedrag van vele Vlamingen. Dat doet geenszins afbreuk aan het belang en de kwaliteit van hun werk. Het illustreert wel dat planners, stedenbouwkundigen, architecten en woonontwikkelaars die bouwen aan ‘steden voor mensen’ nood hebben aan inzichten in (het gedrag van) die mensen. Een verhuis- of woonkeuze is immers een complexe keuze. Niet enkel infrastructuur en regelgeving zijn van belang. Onze sociale omgeving, onze waarden en ervaringen beïnvloeden evenzeer onze keuze.



# Drie gedragsstudies

Het verwerven van inzichten over verhuis- en woongedrag staat centraal in drie studies die werden uitgevoerd in opdracht van het Vlaams Planbureau voor Omgeving: 1) 'Belevingsonderzoek compact wonen' (De Maeyer, Deprez, Cherroud, & Bambust, 2020); 2) 'Gedragsstudie: Nabijheid van voorzieningen versus verplaatsingsgedrag en woonplaatskeuze' (De Maeyer, Leroy, Timmermans, Vermander, Franssen, Van Eenoo & Boussauw, 2021) en 3) 'Belevingsonderzoek naar beïnvloeders bij woonveranderingen en niet-veranderingen' (Leroy, De Maeyer, Thaler, Cherroud, Bugter, Theelen & De Vries, 2022). Hieronder worden de drie studies verder toegelicht.

## Belevingsonderzoek compact wonen

In het 'Belevingsonderzoek compact wonen' (De Maeyer, Deprez, Cherroud, & Bambust, 2020) staan de volgende vragen centraal: "Waarom kiezen mensen voor een compacte woning?" en "Hoe ervaren ze hun woonsituatie?" Het onderzoek biedt verder ook inzichten in hoe woonkeuzes te beïnvloeden en hoe gedragsinzichten kunnen worden gebruikt bij de uitrol van het BRV.

Het belevingsonderzoek verklaarde al waarom de woonkeuze een complexe keuze is. Daarin wegen vier elementen sterk door:

1. We moeten in staat zijn om de keuze te maken voor een compacte woning. M.a.w.: er moet voldoende aanbod zijn en dat moet betaalbaar zijn. Er is vandaag in Vlaanderen een hoog aanbod aan (half)open bebouwingen. Ondertussen verrijzen er weliswaar meer en meer appartementen in steden en zelfs kleine gemeenten. Maar de (onder meer door gezinnen) gegeerde rijwoning wordt een schaarse (en dus duurdere) optie. Ook stedelijk wonen is niet voor iedereen betaalbaar en dus haalbaar.
2. We kiezen het liefst voor een woning en woonomgeving die tegemoet komt aan onze intrinsieke motivatie. Dat gaat enerzijds over de praktische eigenschappen van die woning (bv. grootte, stallingsruimte, parkeren aan of in de buurt van de woning, een tuin, ...) en de woonomgeving (nabijheid van voorzieningen, groen in de buurt, weg van de drukte, midden in de bruisende stad, ...). Anderzijds gaat dit ook over het invullen van waarden zoals 'veiligheid', 'traditie', 'verdienste' of 'stimulans'. Die waarden zijn universeel, maar gedragsbeïnvloeding is wel lastig omdat ieder van ons die waarden op een andere manier invult. 'Veiligheid' kan bijvoorbeeld door jonge gezinnen ingevuld worden als een omgeving met weinig verkeer, voor senioren heeft de invulling van 'veiligheid' eerder te maken met een omgeving die aangepast is aan hun afnemende fysieke mogelijkheden. 'Stimulans' is voor de ene wonen in de stad waar er altijd wel iets te beleven is. Voor iemand anders betekent dat de uitdagingen van de natuur.
3. Onze sociale omgeving beïnvloedt onze woonkeuze. Dat is bijvoorbeeld om praktische en emotionele redenen (zoals dicht bij de (schoon)ouders wonen omwille van de kinderen). Maar familie, vrienden, *peers*, ... beïnvloeden ook onze waarden, opvattingen en gedrag. We stellen bijvoorbeeld een bepaald gedrag omdat dat 'zo hoort' voor onze groep ("Wij zijn echte stadsmensen") of anderen uit onze groep ons zijn voorgegaan (bv. vrienden die een gezin stichten en de stad verlaten om terug in hun geboortestreek te gaan wonen).
4. Onze beleving. De context waarin we zijn opgegroeid en de woonkeuzes die we als volwassene hebben gemaakt en ervaren, bepalen mee onze toekomstige keuze. Een negatieve ervaring met compact wonen, zal iemand beletten om opnieuw eenzelfde keuze te maken. Willen we dat meer mensen compact wonen, dan is het cruciaal dat ze compact wonen ook positief kunnen beleven.



Het 'Belevingsonderzoek compact wonen' geeft daarnaast drie handvatten voor het inzetten van gedragsinzichten bij de realisatie van het BRV. Het eerste handvat is dat het mogelijk is om iemands woonkeuze te beïnvloeden door het gebruik van verhalen en *framing*. Men kan namelijk (via *frame bridging*) de eigenschappen van compact wonen linken met de waarden van de communicatie-ontvanger. Een voorwaarde is dat *framing* authentiek moet zijn. Mensen moeten kunnen ervaren (beleven) wat het verhaal vertelt. Komt het verhaal niet overeen met de realiteit, dan wordt de boodschap verworpen. Het onderzoek geeft daarbij aan dat vandaag in Vlaanderen niet overal voldoende aanbod is aan (kwalitatief) compact wonen om *framing* succesvol te gebruiken als instrument.

Wil men dat in 2040 het merendeel van de Vlamingen compact woont, dan zal gedragsverandering niet alleen gerealiseerd worden door bewoners te verleiden met enkel verhalen of sensibilisering. Er is ook nood aan een groter aanbod aan compacte woningen. De ruimtelijke *switch* die het BRV beoogt, kan daarvoor zorgen. Maar dat is voor Vlaanderen niet alleen een grote ruimtelijke omslag, het is ook een maatschappelijke omwenteling. Zo een omwenteling gaat traag, ook omdat nog niet iedereen in onze samenleving de noodzaak ervan inziet of angst heeft voor verlies. Het belevingsonderzoek geeft daarom als tweede handvat dat de uitrol van het BRV best gepaard gaat met een motivatieplan dat is gestoeld op gedragsinzichten. In elke fase van de uitrol van het BRV gaan beleidsmaatregelen dan gepaard met ondersteunende communicatie en sensibilisering.

Voldoende aanbod aan compacte woningen is echter niet voldoende. Het derde handvat dat de studie biedt, is dat het aanbod aan compact wonen ook steeds kwalitatief moet zijn. Daarmee wordt bedoeld dat compact wonen tegemoet komt aan de intrinsieke motivatie van bewoners. Hoe dat er kan uitzien, beschrijft het onderzoeksrapport aan de hand van drie (proto)type wijken:

- De bereikbare en voorzienende buurt: voorzieningen zijn dichtbij en bewoners kunnen ze op een veilige en aangename manier te voet of met de fiets bereiken.
- De duurzame en verbonden buurt: woningen zijn compact en daarmee energie-efficiënt en duurzamer. Bewoners leven daardoor ook economischer door minder te verbruiken en bv. meer te delen met de burens. Burens hebben ook een betere band omdat ze gebruik maken van meer kwalitatieve publieke ruimte in de wijk.
- De zorgzame en veilige buurt: de verbondenheid in de wijk zorgt voor meer sociale controle en dat biedt voor kinderen en ouderen meer (een gevoel) van veiligheid. Mensen zorgen er meer voor elkaar en professionele zorg is efficiënter te organiseren.

Deze narratieven werden ook getest bij mensen die vandaag (nog) niet compact wonen. De voornaamste reacties:

- 'Ontspullen' en een 'groengebied nabij' zijn de elementen die het meeste aanspreken in de duurzame en verbonden buurt. Er is echter wel een bedenking over duurzaamheid gekoppeld aan compact wonen, volgens de deelnemers kan een grote woning ook duurzaam zijn. Zo kan je tegenwoordig op afstand je verwarming aanzetten voor je van je werk huiswaarts vertrekt en hoeft die dus niet de hele tijd aan te staan om je huis warm te houden in de winter.
- Er lijkt een wantrouwen te worden gekoppeld aan bepaalde aspecten van de zorgzame en veilige buurt. Kinderen zelfstandig buiten laten spelen blijkt ongemak op te roepen bij de deelnemers. Vertrouwen op sociale controle lijkt niet evident.
- Het grootste voordeel van compact wonen wordt gelinkt aan de bereikbare en voorzienende buurt. Zowel voor werk of school, als voor vrijetijdsbesteding ervaren de deelnemers de limieten van het wonen buiten de stad of de dorpskern waar nu eenmaal de meeste voorzieningen gesitueerd zijn.



## Gedragstudie: Nabijheid van voorzieningen versus verplaatsingsgedrag en woonplaatskeuze

In het denken over wonen wordt er vaak van uitgegaan dat de nabijheid van frequent gebruikte voorzieningen een dominante rol speelt, een aanname die onder meer werd ingegeven door bevragingen naar de attitudes van Vlamingen m.b.t. woonplaatskeuze en voorzieningen. Maar blijkt dit ook uit het werkelijk gestelde gedrag? In deze gedragsstudie (De Maeyer, et al., 2021) werd daarom onderzocht hoe verschillende personen keuzes maken in de woonplaats en hun verplaatsingen naar voorzieningen, van dorpsbewoner tot stedeling. De focus lag hierbij op factoren die menselijk gedrag beïnvloeden, zoals bijvoorbeeld persoonlijke karakteristieken, attitudes en achterliggende motivaties. In het onderzoek staan de volgende vragen centraal: “Welke rol spelen voorzieningen in de woonplaatskeuze en verplaatsingsgedrag?”, “Welke rol speelt nabijheid?” en “Wat zijn de factoren die dit gedrag (woonplaatskeuze en verplaatsingsgedrag in relatie tot voorzieningen) beïnvloeden?”

Om deze vragen te beantwoorden was allereerst een analyse nodig, waarbij de nabijheid van voorzieningen werd afgewogen tegen andere factoren, zogenaamde concurrerende invloeden bij de woonplaatskeuze. Waar we wonen en welke voorzieningen er zich in de nabijheid bevinden, bepaalt weliswaar hoe en met welk gemak we die voorzieningen kunnen bereiken. Maar dit wil echter niet zeggen dat we altijd voor de meest nabije voorziening kiezen, noch dat we ons te voet of met de fiets verplaatsen naar een voorziening die op wandel- of fietsafstand ligt. Individuele ervaringen en voorkeuren, sociale normen, sociale netwerken, karakteristieken van de woonomgeving beïnvloeden eveneens het verplaatsingsgedrag.

Verplaatsingsgedrag gaat over gedrag dat frequent gesteld wordt, al dan niet bewust. Welke rol speelt bijvoorbeeld de nabijheid van een voorziening om deze als bestemming te kiezen? Welke vervoersmodus kiest men om die bestemming te bereiken? Hoe frequent maakt men deze verplaatsing? Welke factoren spelen hierop in? Ook onderzoeken we wat het belang is van de aanwezigheid van voorzieningen nabij de woonplaats. Het gebruik van verschillende types voorzieningen varieert sterk. Zo gaan sommige Vlamingen wekelijks naar de bibliotheek, en anderen nooit. Met jonge kinderen is het handig om een kinderopvang of school in de buurt te hebben, maar voor wie geen kinderen heeft, speelt dit geen rol

Anders dan het verplaatsingsgedrag is het kiezen van een woonplaats daarentegen een minder frequente aangelegenheid. Vaak blijkt deze samen te hangen met een ingrijpende wijziging in iemands leven: het verlaten van het ouderlijk huis, gaan samenwonen, scheiden, het overlijden van de partner enzovoort. Via het principe van residentiële zelfselectie (men gaat liefst wonen waar men zich kan verplaatsen met het vervoersmiddel dat men verkiest) heeft de aanwezigheid van voorzieningen een invloed op woonplaatskeuze.

Dit onderzoek bracht dus verschillende aspecten samen: verplaatsingsgedrag, de ruimtelijke spreiding van voorzieningen, woonplaatskeuze, maar ook attitudes, competenties en sociale normen. Al deze elementen interageren met elkaar.

Een eerste vaststelling gaat in op de hiërarchie tussen factoren die doorslaggevend zijn bij woonplaatskeuze. Vanuit het belevingsonderzoek blijkt er niet perse één factor te zijn die er met kop en schouders uitsteekt. Wel kunnen we de belangrijkste doorslaggevende factoren hier benoemen. Betaalbaarheid is vast en zeker een belangrijke en dominante factor. Tijdens het belevingsonderzoek werd duidelijk dat deze ook afhankelijk is van de levensfase. Voor jongvolwassenen en jonge gezinnen die een eerste woning (of grond) kopen stuurt betaalbaarheid wel de locatie waar men uiteindelijk koopt. In het geval van huren blijkt dit minder bepalend. Ook de ‘groene en rustige omgeving’ als onderdeel van het ‘typische Vlaamse woonideaal’ komt sterk





naar voren en dat geldt over alle generaties heen. Een volgende vaak aangegeven factor is de bereikbaarheid van de woonplaats. Daarbij spelen drie belangrijke subfactoren. Ten eerste is de nabijheid van een centrum en dus (onrechtstreeks ook) de aanwezigheid van voorzieningen van belang. Daarbij merken we op dat ook diegenen die aangegeven hebben ‘groen en rustig’ te willen wonen, vaak toch ook nabij een dorp/stad met de nodige voorzieningen willen wonen. Ten tweede is ook de nabijheid en/of snelle bereikbaarheid van het werk (bv. woonplaats nabij station, autostrade, ...) ook voor velen sterk bepalend. Ten derde speelt ook de nabijheid en/of snelle bereikbaarheid van familie en vrienden een belangrijke rol. Tot slot heeft een nieuwe partner /gezinssituatie voor velen een verhuis tot gevolg, weg van de plaats waar men is opgegroeid of voordien woonde.

Het belevingsonderzoek liet niet alleen toe een vollediger beeld te schetsen van een complexe realiteit, het stelde ons ook in staat om voor verschillende profielen de verbanden tussen verschillende factoren duidelijker te articuleren. Een profiel kan begrepen worden als een groep van personen die verschillende persoonlijke eigenschappen en psychosociale factoren gemeenschappelijk hebben en zich laten leiden door soortgelijke motivatoren. Het doel was om voor hen herkenbare ervaringen op te bouwen die personen kunnen ondersteunen bij het maken van (meer) duurzame beslissingen met betrekking tot verplaatsingen en woonplaatskeuze.

In een dergelijk onderzoek is naast het detecteren van profielen een belangrijke plaats weggelegd voor het karteren van motivaties. Bij een woonplaatskeuze en beslissingen met betrekking tot verplaatsingen en voorzieningen worden tal van factoren, praktische eisen en waarden tegen elkaar afgewogen. De uitkomst van deze oefening, die niet altijd even bewust en rationeel gebeurt, hangt af van persoon tot persoon en wordt sterk gekleurd door eerdere ervaringen in het levens- en woontraject.

Een keuzeproces is een samenspel van verschillende soorten motivaties. Met het 7E-model (Bambust, 2015) als uitgangspunt konden uiteenlopende motivaties verder uitgewerkt en gekoppeld worden aan bepaalde segmentaties. Zo werden de drempels en valkuilen opgetekend die door uiteenlopende profielen ondervonden worden. Vervolgens kon een strategie voor gedragsverandering uitgezet worden, een stappenplan of roadmap, die bepaalt welke hefboomen in welke fasen ingezet dienen te worden om het optimale effect te sorteren. Daarbij werd sterk ingezet op de vier eerder geformuleerde breukmomenten die aanleiding kunnen geven tot het kiezen van een nieuwe woning, vaak in relatie tot een specifieke doelgroep:

### **1. Scholieren, studenten en jongvolwassenen**

In dit leeftijdssegment manifesteren zich grote verschillen in het verplaatsingsgedrag van jongeren naargelang een stedelijke of landelijke context. In een stedelijke context domineert een actief en dynamisch verplaatsingspatroon (te voet, met de fiets) met talrijke voorzieningen (horeca, koffiebars, restaurants, musea, sport- en wellnesscentra, cultuur, muziek, cinema, ...) in of nabij de woonomgeving, al zorgt dit niet voor een eenduidige beleving van wonen en leven in de stad. In randstedelijk of landelijke gebied liggen de drempels voor een duurzaam verplaatsingsgedrag hoger en maken studenten en jongvolwassenen frequenter gebruik van de auto. Het woonideaal van deze laatste groep blijft dat van de open of halfopen bebouwing in een rustige en groene omgeving aan de rand van een dorp met basisvoorzieningen.

De groep die in de stad op kot zit proeft de voordelen van de voorzieningen, waarmee een stadscentrum op deze leeftijdsgroep aantrekkingskracht uitoefent. Het appelleren aan deze ervaring vormt daardoor een belangrijke potentiële hefboom. Daarnaast en voor anderen die op zoek zijn naar een eerste eigen woning speelt sociale motivatie een belangrijke rol, omdat leden van deze leeftijdsgroep gevoelig zijn voor de mening van vrienden, ook als het gaat over verplaatsingsgedrag.

### **2. Volwassenen (met of zonder kinderen)**

////////////////////////////////////

Gezinnen met kinderen gaan op een meer reflexieve manier met hun verplaatsingsgedrag om en pogen dit ook meer doelbewust te structureren. Zowel de noodzakelijkheid daarvan als de mogelijkheden daartoe verschillen naargelang het gezin (rand)stedelijk dan wel landelijk woont. Wijzigingen in verplaatsingsgedrag hangen vaak samen met een verhuis, die op haar beurt vaak plaatsvindt wanneer de gezinssamenstelling wijzigt door bijvoorbeeld het krijgen van kinderen. Voor vele (middenklasse)gezinnen in Vlaanderen blijft een huis met tuin in de 'kindvriendelijkere' suburbane rand de ideale woonplek. Op die manier creëert de gezinsuitbreiding een valkuil voor een groep personen die tot dan toe een veeleer duurzaam verplaatsingsgedrag had aangehouden, maar dit nu structureert rond de activiteiten van de kinderen.

Voor gezinnen met kinderen zijn er vele drempels die wonen nabij voorzieningen moeilijk maken. Betaalbaarheid, toegankelijkheid, mobiliteit, en de voorkeur voor een gezinsvriendelijke omgeving leiden tot de keuze van een perifere locatie. Om gezinnen duurzaam te binden aan steden en dorpskernen moet worden ingezet op het gezinsvriendelijke inrichten en betaalbaar maken van deze plekken. Zo kan men dit ook als sociale norm ingang doen vinden.

### **3. Medioeren**

Zelfs bij een breukmoment vertoont deze leeftijdsgroep weinig flexibiliteit in de woonkeuze. Doordat in Vlaanderen het bezit van een eigen woning ingeburgerd is en velen zich aan deze plek hechten, biedt een overgang naar een nieuwe levensfase minder kansen voor veranderingen in woonkeuze en verplaatsingsgedrag. Het betreft bovendien een generatie die opgegroeide met een sterk op de auto georiënteerde *mindset*, die nog altijd het verplaatsingsgedrag kleurt.

### **4. Senioren**

De verschillen in verplaatsingsgedrag tussen de verschillende participanten bleken voor deze levensfase erg groot: sommige senioren komen nauwelijks nog buiten, terwijl andere nog behoorlijk actief zijn. Algemeen gesproken voelen zij zich goed op de plek waar ze wonen, ook al is het in landelijk gebied veeleer pover gesteld met de nabijheid van voorzieningen wat de afhankelijkheid van de auto vergroot. Verplaatsingen met de wagen worden niet als erg problematisch ervaren.

Bedrijfs- of salariswagens blijven duidelijk gewoontes aanwakkeren die moeilijk omkeerbaar zijn, maar ook de kwaliteit aan evenwaardige alternatieven voor autogebruik en het centraal wonen nabij voorzieningen ontbreken vaak. Voor oudere generaties kan extra ingezet worden op extra motivaties om gewoontes te kunnen doorbreken.

De 'Gedragsstudie: Nabijheid van voorzieningen versus verplaatsingsgedrag en woonplaatskeuze' bood ook een segmentatie op basis van psychosociale factoren. De opdeling bestaat uit:

#### **1. Gewoonte als non-motivatie**

Een groep bestaat uit personen die alsnog niet gemotiveerd zijn. Hoewel deze personen op termijn een weg kunnen vinden naar één van de motivatoren, laten ze zich niet snel overtuigen. Wanneer gewoonten als het ware een tweede natuur vormen, vergt een transformatie een vaak traag en pijnlijk proces. Het kaderen in een systemische verandering dringt zich dan op, zoals de wijziging van het huidige op de auto gerichte systeem naar een systeem gedomineerd door collectief en/of actief transport. De beschikbaarheid en zichtbaarheid van alternatieve gewoonten zijn eveneens belangrijke voorwaarden. Idealiter zijn de gewenste gedragingen al eerder in de levensloop gesteld en kunnen ze geactiveerd worden.

Omdat gedrag op latere leeftijd moeilijker bij te sturen is, is het belangrijk om personen reeds op jonge leeftijd door de juiste opvoeding en informatie in een duurzame richting te duwen.

Een moeilijkheid is dat de drempels om gewenst gedrag te stellen vaak als een integraal



onderdeel van iemands persoonlijkheid worden aangevoeld (“zo ben ik nu eenmaal”). Hier kunnen breukmomenten echter de oude ‘consistentie-bias’, doorbreken en veranderingen in het zelfbeeld stimuleren. Voorwaarde daartoe is de beschikbaarheid van verbindende narratieven.

## 2. Intrinsieke motivatie

- **Behoudsgezindheid** – Bij deze groep werkt de woonomgeving waar de persoon opgroeide sterk door bij de keuze van een woonplaats. De woning is liefst gelegen nabij vrienden en/of familie, in een rustige woonomgeving waar men zich geborgen voelt. Deze personen hechten belang aan tradities en conventies die ze vaak beschouwen als een onderdeel van hun identiteit. In het verplaatsingsgedrag komt dit tot uiting in een keuze voor de best gekende vervoerswijze, ook als dit niet de meest efficiënte is. De hefbomen bij woonplaatskeuze en verplaatsingsgedrag worden best zowel binnen het ‘nudge-terrein’ als binnen motivatie gezocht, waarbij de vanzelfsprekendheid van bepaalde gedragspatronen in vraag wordt gesteld en tegelijk een consistent verhaal als alternatief naar voor geschoven wordt.
- **Duurzaamheid** – Deze groep maakt zich zorgen over de gevolgen van hun gedrag voor het milieu. De bekommernis werkt door in het maken van kritische keuzes in vele alledaagse handelingen en op het vlak van mobiliteit, type (online-)voorzieningen en woonplaatskeuze. Lokale voorzieningen worden zoveel mogelijk te voet of met de fiets bezocht en voor verdere afstanden gebruikt men het openbaar vervoer en eventueel autodelen. Voorzieningen die inzetten op het duurzaamheidsaspect zijn het waard om een meerprijs te betalen en/of een verdere verplaatsing te doen. Dit segment is het meest vatbaar voor intrinsieke motivatie en kan door de nodige informatie geholpen worden in het maken van verdere duurzame keuzes.
- **Gezondheid** – Bij deze groep speelt (de nabijheid van) een groene en gezonde woonomgeving een doorslaggevende rol bij de keuze van een woonplaats: criteria als rust, luchtkwaliteit, de beschikbaarheid over een (collectieve) tuin of de nabijheid van groenpolen. Gezondheid weegt ook door bij de keuzes voor bepaalde voorzieningen en biologische producten, ook als dit een inspanning vraagt. Dit gedrag zet zich door bij de verplaatsing naar voorzieningen waarbij men bewust en consequent (“door weer en wind”) kiest voor actieve vervoerswijzen als de fiets. Dit segment is het best te overtuigen door de creatie van gezonde stedelijke leefomgevingen in de nabijheid van voorzieningen. Het ontbreken hieraan zet hen vandaag nog vaak aan om voor meer perifere locaties te kiezen. Goede en veilige fietsinfrastructuur stimuleren hun bereidheid om zich duurzaam over langere afstanden te verplaatsen.

## 3. Extrinsieke motivatie

- **Kostprijs** – In vergelijking met andere segmenten spelen bij deze groep economische overwegingen sterker mee bij de woning- en woonplaatskeuze. De woning geldt als een investering, een ‘appeltje voor de dorst’. Daarbij kijkt men naar het totale kostenplaatje (energie- en verplaatsingskosten, ligging, ...). Ook bij het verplaatsingsgedrag naar voorzieningen wegen financiële overwegingen zwaarder door dan bijvoorbeeld het belevingsaspect. Prijzen worden vooraf online vergeleken of via folders. Gevoeligheid voor aanbiedingen, kortingen en goede deals dringt de rationale van hun verplaatsingsgedrag naar de achtergrond. Dit segment is het meeste vatbaar voor extrinsieke motivatie gelinkt aan financiële prikkels.



- **Efficiëntie** – Deze groep hecht bij de woonplaatskeuze veel belang aan de ligging van de woning, die een efficiënte organisatie van het gezins- en werkleven moet bevorderen. De locaties van het werk en de voorzieningen zijn het liefst vlot bereikbaar. Voor de verplaatsing kiezen personen uit deze groep de gemakkelijkste en snelste vervoerswijze(n), waarbij men meerdere elementen in rekening brengt (reistijd ‘van deur tot deur’, parkeerplaats, infrastructuur, ...). Om tijdverlies te vermijden koppelen leden van de groep de bezoeken aan voorzieningen en streven ze ‘win-win-situaties’, zoals sporten of werken tijdens een verplaatsing, na om hun tijdsgebruik te optimaliseren. Dit segment is het meest vatbaar voor extrinsieke motivatie gelinkt aan tijdwinst/ gemak. Het kan in zijn gedrag gestuurd worden door hen via data (“meten is weten”) in te lichten over de voordelen van gewenst gedrag. De flexibiliteit en gebruiksvriendelijkheid van de auto duwt velen uit de groep vandaag nog richting onduurzaam verplaatsingsgedrag. Door het openbaar vervoer voldoende kwaliteitsvol (bv. Wi-Fi) te maken en combimobiliteit mogelijk te maken kan men de drempels verlagen.

#### 4. Sociale motivatie

- **(Sociale) sfeerbeleving** – Deze groep hecht veel belang aan de levendigheid van de woonomgeving bij het kiezen van een woonplaats en streeft naar een goede balans tussen het sociale leven en het werk. De woning ligt daarom bij voorkeur nabij de diverse sociale en culturele voorzieningen van de dorps- en stadscentra. Binnen het verplaatsingsgedrag tellen niet alleen snelheid en efficiëntie, maar speelt ook het belevingsaspect mee. Deze dimensie is ook belangrijk wanneer het om voorzieningen gaat. Zo gaat men graag op ontdekking. Bij dit segment is het belangrijk om in te spelen op die beleving. Ook de verwachting voldoende in de verf zetten is een belangrijke hefboom bij deze groep.
- **Conformisme** – Personen uit deze groep zijn in sterke mate groepswezens die zich op het vlak van mobiliteit, type (online-)voorzieningen, maar ook woonplaatskeuze bewust of onbewust conformeren aan de naasten, de kennissen en de *peergroep*. Ze bezoeken meestal lokale voorzieningen. Dit segment is het meest vatbaar voor sociale motivatie. Gedragswijzigingen komen tot stand in de context van de peergroep en in navolging van voorbeeldfiguren, *influencers* en *opinion leaders*.

## Belevingsonderzoek naar beïnvloeders bij woonveranderingen en niet-veranderingen

Voorliggend onderzoek (Leroy, et al., 2022), het derde in de reeks, wil inzichten geven in de beïnvloeders van wonen. M.a.w.: welke actoren en factoren beïnvloeden mensen in hun woonkeuze? De focus ligt daarbij veel minder op de ruimtelijke context, wat bij de tweede gedragsstudie bv. wel veel meer het geval was. Voorliggende studie heeft de volgende vijf onderzoeksvragen:

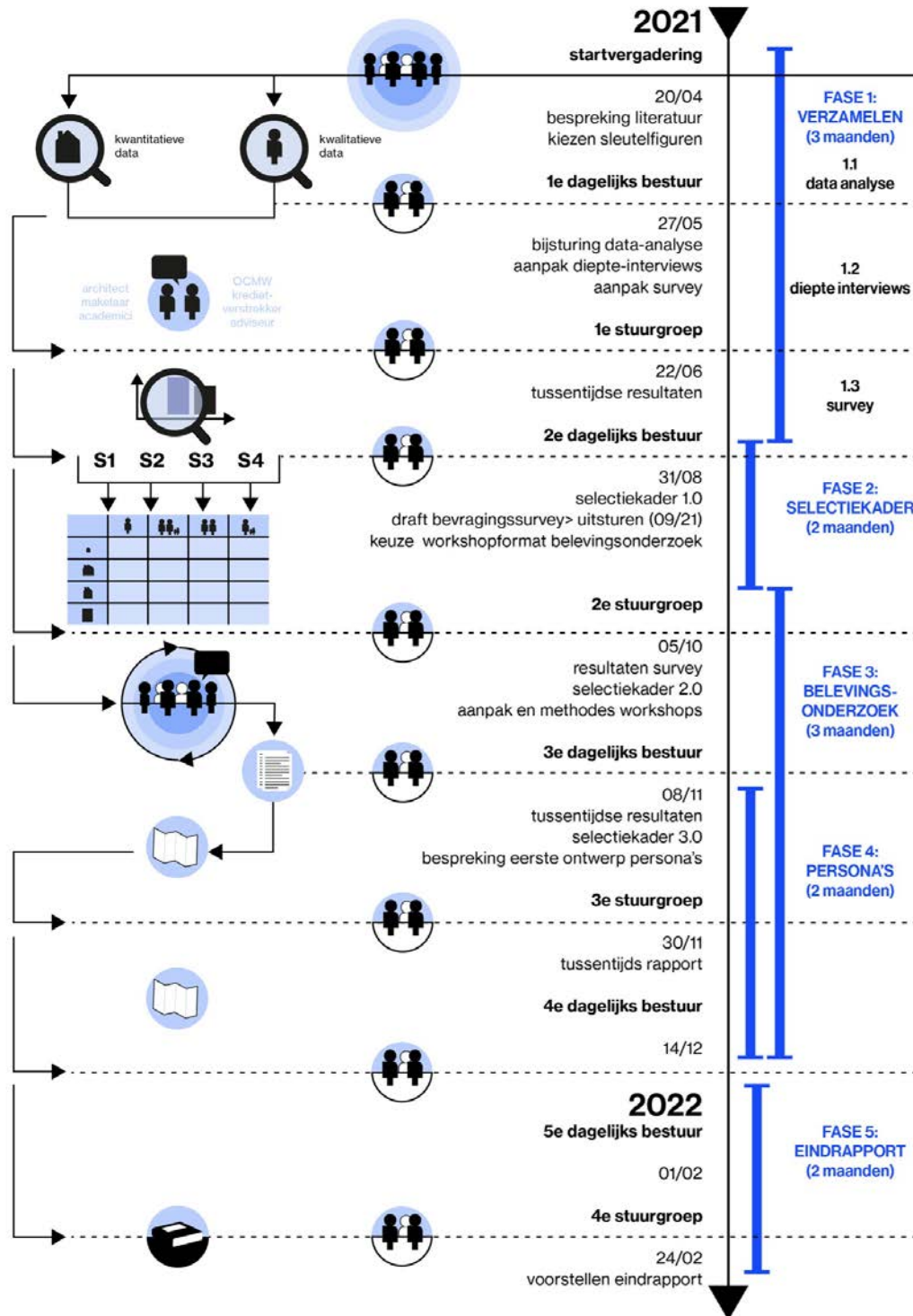
1. Hoe werken de verschillende beïnvloeders in op de woonkeuze en het woongedrag van mensen (in Vlaanderen/België)?
2. Wat is het belang of gewicht van de verschillende beïnvloeders op verschillende momenten in de periode van het beslissingsproces?



3. Welke van deze beïnvloeders werken veeleer op de lange termijn in (bv. educatie en ervaringsopbouw)? Welke beïnvloeders hebben een rechtstreekse invloed in de keuze- en beslissingsfase (beschikbaar woningaanbod, ouders, immo, kredietverstrekker,...)?
4. Welke indeling in kantelmomenten in iemands leven en/of profielen van bewoners en/of verhaallijnen geeft een goed beeld van de diversiteit van woonkeuzes en het beslissingsproces dat daaraan voorafgaat?
5. Hoe geeft deze studie en de voorgaande twee, handvatten voor de uitvoering van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen?



# Aanpak van het onderzoek



Figuur 01: Processchema, 'Belevingsonderzoek naar beïnvloeders bij woonveranderingen en niet-veranderingen' (2022)



Via bovenstaand processchema wordt de globale aanpak van het onderzoek geschetst. De fases liepen in elkaar over en sommige stappen verliepen parallel. Gaandeweg is immers flexibel met het proces omgesprongen, uiteraard steeds in samenspraak met de opdrachtgever.

## Fase 1: Verzamelen

Allereerst analyseerden de onderzoekers bestaande literatuur over woon- en verhuiskeuzes in Vlaanderen, zowel kwalitatief als kwantitatief. Dit werd vervolgens aangevuld met de praktijkervaring van sleutelfiguren die als professional de woonkeuze van mensen beïnvloeden. Die sleutelfiguren komen uit verschillende sectoren. Het gaat onder meer om projectontwikkelaars, vastgoedmakelaars, medewerkers van CAW's, architecten, notarissen, woonbegeleider, enzovoort.

De onderzoekers vonden deze combinatie nodig omdat de neerslag van enkel het literatuuronderzoek, nog veel lacunes zou vertonen. Bestaand onderzoek vertrekt vaak vanuit een kwantitatieve analyse en biedt van daaruit verklaringen voor gedrag. Die verklaringen spitsen zich ook vooral toe op beïnvloeders zoals beschikbaarheid en betaalbaarheid. Persoonlijke en sociale motieven komen minder aan bod. De beschrijving van persoonlijke en sociale motieven zijn ook weinig gedifferentieerd. Ze vertrekken vaak vanuit een klassiek en lineair idee van de wooncarrière die wordt opgehangen aan het narratief van de "baksteen in de maag". Gesprekken met sleutelfiguren boden de onderzoekers een genuanceerd en vooral gediversifieerd beeld van persoonlijke keuzes, motieven en voorkeuren. Daarmee gaven ze ook al meer inzicht over de samenhang van de verschillende beïnvloeders.

In een volgende fase, het belevingsonderzoek, spitten de onderzoekers dit nog verder uit door ook met bewoners en verhuizers zelf in gesprek te gaan. Om hiervoor de nodige deelnemers te vinden, werd een survey opgesteld. Die had als doel om geschikte (lees: diverse) deelnemers te werven en bood ook de mogelijkheid om de verworven inzichten uit het literatuuronderzoek en de gesprekken met praktijkkenners af te toetsen en mogelijks antwoorden te vinden op de onbeantwoorde vragen. De vragenlijst van de survey is opgenomen als bijlage 2 maar de resultaten zijn niet verder opgenomen in dit eindrapport.

## Fase 2: Selectiekader

Om tot een voldoende diversiteit aan respondenten te komen stelden de onderzoekers een selectiekader op. Daarvoor werden drie criteria gehanteerd: leeftijdsgroep, woonplaats en woonsituatie. Wat betreft woonplaats, werd gekozen voor een gelijke verdeling tussen 'stad' en 'niet-stad'. Wat betreft de woonsituatie, werd gekozen voor een verdeling op basis van het aandeel per woonsituatie bij de Vlaamse bevolking.

Voor de opdeling naar leeftijdsgroep, vertrokken de onderzoekers niet vanuit de Vlaamse bevolkingspiramide. We gaven hier de voorkeur aan het grootste aandeel in de leeftijdsgroep 25 tot 34 jaar omdat dat de een periode is waarin veel bewoners zich verankeren en eerder een langdurige woonkeuze maken. De leeftijdsgroepen van 45 tot 55 jaar en de 75-plussers, gaven we het kleinste aandeel. Voor de eerste groep is dat omdat dat het de leeftijdsgroep is met de minste verhuisbewegingen. Voor de 75-plussers omdat het voor hen gaat om een (laatste) verhuis naar een woonzorgcentrum of assistentiewoning.







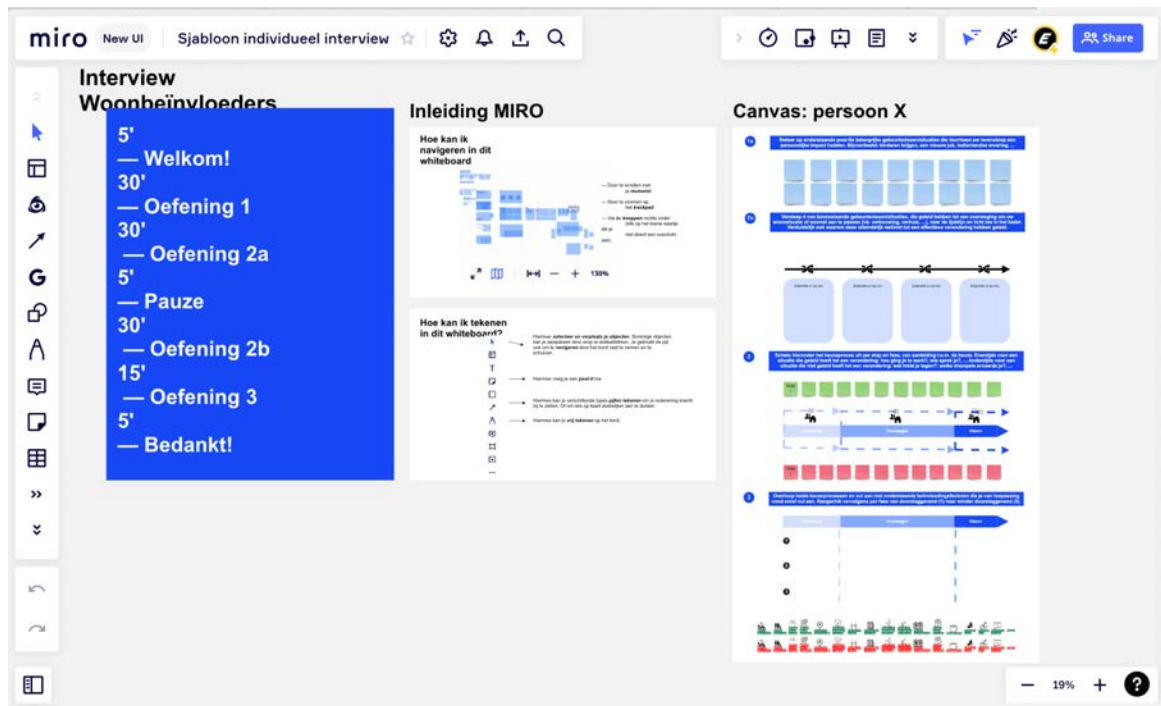
een persoon die al dertig jaar in hetzelfde huis woont. Noch herinneringen over eerdere woonkeuzes, noch de huidige beleving van mensen over hun woonkeuzeproces zijn immers neutraal. Woonvoorkeuren spelen steeds mee. Bovendien is iemands keuze zelf ook gekleurd: zo zal iemand die kiest om te veranderen, diens huidige woonsituatie lager beoordelen dan iemand die beslist om te blijven in de huidige woning. Het belevingsonderzoek heeft daarom als doel om via observatie zoveel mogelijk de werkelijke en gebleken voorkeuren (*revealed preferences*) naar boven te halen, in plaats van hetgene we beweren (*stated preferences*). Om dit fenomeen te proberen counteren, maken de onderzoekers gebruik van generatieve onderzoekstechnieken, die diepere lagen aanboren en niet alleen de herinnering triggeren. Dit doen we door “om het onderwerp heen te vragen”, en bijvoorbeeld in te zoomen op aanpalende beslissingsprocessen, onderliggende motivaties en waarden. Door niet met het eerste, tweede of derde antwoord genoeg te nemen en te blijven afpellen, krijgen we een veel dieper en reëler beeld. Door dat bovendien op andere manieren uit te vragen, toetsen we wat mensen zéggen, aan wat ze daadwerkelijk dóen of deden. Zo simuleren en observeren de onderzoekers het gedrag van de deelnemers door op een niet-talige of grafische manier na te denken via een op maat gemaakt canvas dat toelaat associaties te vormen en metaforen te kiezen. Zo zetten we bijvoorbeeld een grafische tijdslijn van het keuzeproces uit met iconen voor type actoren en factoren die meespelen, waarop deelnemers kunnen reageren en verder aanvullen.

Omwille van Covid-19 werd gekozen om een online participatie-format uit te werken. Uit de vorige gedragsstudie (ook tijdens de Covidpandemie) is gebleken dat dit tot een merkbaar hogere participatiebereidheid leidt, met ook het voordeel dat personen uit verschillende uithoeken van Vlaanderen kunnen samengebracht worden. Dit gebeurde via Teams Meeting en de online-whiteboard omgeving van ‘Miro’. Dit laatste is een eenvoudig programma dat een digitale omgeving aanbiedt waarin gezamenlijk gewerkt kan worden met o.a. post-its. Op voorhand werd steeds een handleiding en oefenbord bezorgd. Een online workshop impliceert dat de participanten thuis moeten beschikken over een internetaansluiting. In Vlaanderen is de toegang tot internet hoog met 91% van de gezinnen die thuis over een internetverbinding beschikken (Statbel, 2019). Voor participanten voor wie online-deelname en/of deelname in groep geen evidentie bleek, werd ook de mogelijkheid gegeven van individuele gesprekken via telefoon. Zo bleek voor de participant van +75 jaar online deelname niet evident en werd het gesprek achteraf telefonisch verder gezet.

Op 20 september 2021 organiseerden de onderzoekers een try-out met de opdrachtgever om het workshopformat verder scherp te stellen. Zo werd nadien beslist om eerst te focussen op een workshopronde met individuele interviews gezien de soms gevoelige informatie die verbonden is aan het vertellen over levensgebeurtenissen en daaraan gekoppelde woonkeuzes. Het is daarbij belangrijk om voldoende tijd per participant uit te trekken, om echt te kunnen doorvragen naar dieperliggende fenomenen die spelen. De inzichten uit deze interviews hielpen om de hypotheses uit de literatuur scherp te stellen. Nadien konden de onderzoekers dan via een tweede workshopronde groepsinterviews doen rond de verschillende levensopgaves. Hierbij werd met de groepssamenstelling dus gefocust op participanten in een gelijkaardige levenssituatie (maar toch verschillend genoeg, bijvoorbeeld door een mix aan type gezinssamenstellingen), met het oog op het verkrijgen van specifieke inzichten. De dialoog die ontstaat tijdens zo’n groepsinterview zorgt ervoor dat mogelijks vergeten aspecten uit het keuzeproces terug worden bovengehaald: “Ah juist, dat herken ik, of nee bij mij ging het er helemaal anders aan toe.” In volgende paragrafen bespreken we de aanpak van de beide workshoprondes meer in detail. In totaal vonden er 15 individuele interviews en 8 groepsinterviews (met 2-3 participanten) plaats tijdens de periode van oktober tot november 2021.

# Workshopronde 1: individuele interviews

De workshop startte telkens met een kennismaking zodat de deelnemer en moderator elkaar wat konden leren kennen en er een gemoedelijke sfeer ontstond. Dit zorgde ervoor dat de deelnemer zich comfortabeler voelde om gedachten en inzichten te delen. Daarna werd de opdracht kort gekaderd alsook de online-aanpak van het interview. Het interview nam telkens zo'n twee uur in beslag. De eerste oefening diende als opwarming en nam 30 minuten in beslag, vervolgens 60 minuten voor de tweede oefening en tenslotte nog een reflecterend gesprek ter afronding. Met de eerste oefening werd inzicht verworven over de belangrijkste gebeurtenissen/situaties doorheen personen hun levensloop en of die al dan niet geleid hebben tot een overweging om de woonsituatie of woonst aan te passen. Met de tweede oefening werd gevraagd om het keuzeproces uit te schetsen voor een gebeurtenis die niet/wel heeft geleid tot een verandering. Na een korte pauze werd hierbij dieper ingegaan op de doorslaggevendste beïnvloeders tijdens het keuzeproces. Tenslotte werd indien er voldoende tijd over was nog een reflecterend gesprek gehouden over hoe zij zelf ook anderen beïnvloedten (bv. hun kinderen, ouders, ...). De participanten kregen telkens eerst de tijd om een oefening voor te bereiden op hun eigen canvas alvorens deze werd overlopen in groep.



Figuur 02: Miro-canvas digitaal, individueel interview Belevingsonderzoek (oktober 2021)


## Oefening 1: belangrijkste levensgebeurtenissen

In oefening 1 werd de participanten gevraagd om de belangrijkste gebeurtenissen of situaties op te schrijven die doorheen hun levensloop een persoonlijke impact hebben gehad, zoals bijvoorbeeld het krijgen van kinderen, een buitenlandse ervaring, een nieuwe job, enzovoort. Het was hierbij nog niet de bedoeling om de impact te koppelen aan woonkeuze/woonverandering/verhuis maar wel bedoeld als opwarmer om hen hier nog zo vrij mogelijk over te laten nadenken.

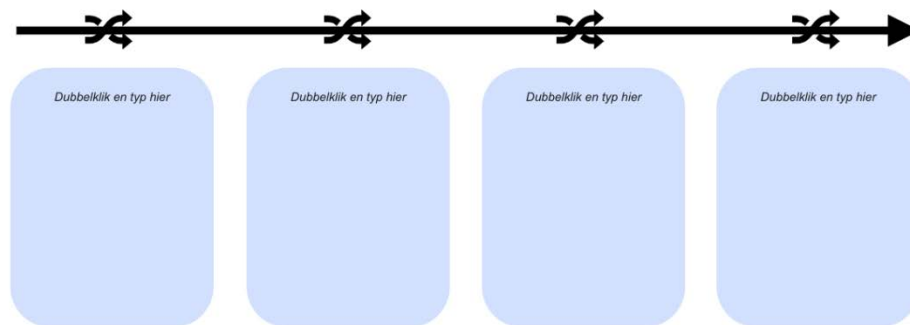
////////////////////////////////////

Als volgende stap mochten ze wel de vier belangrijkste gebeurtenissen of situaties uitkiezen die geleid hebben tot de overweging om hun woonsituatie of woonst aan te passen (verhuis, verbouwing, ...) en uiteindelijk wel/niet hebben geleid tot een effectieve verandering. Ook wanneer bijvoorbeeld tijdens de jeugd jaren een bepaalde woonsituatie of gebeurtenis (vb. scheiding ouders) een belangrijke impact had op latere woonkeuzes, kon deze nog toegevoegd worden aan de tijdslijn.

**1a** Noteer op onderstaande post-its belangrijke gebeurtenissen/situaties die doorheen uw levensloop een persoonlijke impact hadden. Bijvoorbeeld: kinderen krijgen, een nieuwe job, buitenlandse ervaring, ...



**1b** Versleep 4 van bovenstaande gebeurtenissen/situaties, die geleid hebben tot een overweging om uw woonsituatie of woonst aan te passen (vb. verbouwing, verhuis, ...), naar de tijdslijn en licht toe in het kader. Verduidelijk ook waarom deze uiteindelijk wel/niet tot een effectieve verandering hebben geleid.



Figuur 03: Miro-canvas digitaal, oefening 1, individueel interview Belevingsonderzoek (oktober 2021)

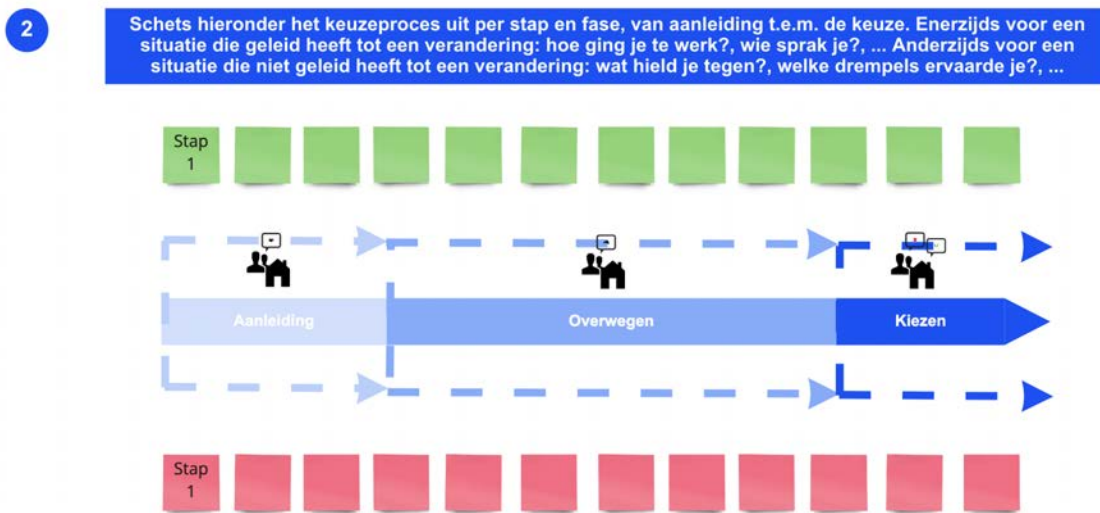
De resultaten werden daarna overlopen en toegelicht. De moderator vroeg daarbij door:

- Wat was je woonsituatie voor het eerste breukmoment? Uit welke situatie kom je vandaan? Zit je ideaal op dit moment?
- Wat zorgde ervoor dat je wel/niet ging nadenken over je woonsituatie?
- Hoe zorgde die situatie of gebeurtenis wel/niet voor de verandering in je woonsituatie?
- In hoeverre heb je overwogen om niet/wel je woonsituatie te veranderen?
- Wat heeft geen aanleiding gegeven?
- Wat maakte dat je uiteindelijk besloot niets te (willen) veranderen aan de woonsituatie?/ Wat maakte dat je uiteindelijk besloot om wel iets te veranderen aan de woonsituatie?
- Als je rationeel kijkt, zou je woonsituatie dan anders kunnen?
- Wat was de verandering in je woonsituatie? Wat behelsde dit?
- Wanneer zou het voor jou wel/niet (tegenovergestelde van situatie) gezorgd hebben voor een verandering van de woonsituatie?
- Welke hindernissen hebben ervoor gezorgd dat voor jou een verandering niet mogelijk was? Waarom blijf je er ookal is de woonsituatie niet ideaal?



## Oefening 2: keuzeproces

In oefening 2 werd de participanten gevraagd om samen met de moderator één of twee situaties uit de voorgaande oefening te kiezen en te verslepen naar het schema. Het gemaakte keuzeproces wordt verder in detail uitgeschetst op de as, per fase en per stap. Zo kan er een aanleiding geweest zijn (vb. te weinig ruimte) waardoor men de overweging is gaan maken om eventueel te verhuizen of te verbouwen, tot het moment dat men effectief de keuze gemaakt heeft om dit wel of niet te doen. Indien er voldoende tijd was kon men beide situaties met elkaar vergelijken: bijvoorbeeld één die tot een verandering heeft geleid op de groene post-its (zoals een verhuis of grondige verbouwing) en één die tot geen verandering heeft geleid op de rode post-its (zoals het blijven in de huidige woning mits eventueel enkele kleinere aanpassingen zoals een traplift).



Figuur 04: Miro-canvas digitaal, oefening 2, individueel interview Belevingsonderzoek (oktober 2021)

De moderator vroeg nadien door om ook de dieperliggende hefbomen en drempels tijdens het proces te achterhalen. Hierbij werd gepeild naar sociale en persoonlijke karakteristieken (interne motivatie, eigenwaarde, ...) en ook doorgevraagd waarom iemand dingen bijvoorbeeld niet doet en gefocust op de daarbij horende weerstandsperiode (vb. “te veel werk”, “zie me er niet meer aan beginnen”, “gemakkelijker om gewoon te blijven”, ...).

- Vragen ter verdieping op de aanleidingsfase:
  - Wat gebeurde er precies? Wat deed je nadenken over je huidige woonsituatie?
  - Hoe voelde je je toen? Welke gedachten gingen er door je hoofd?
  - Met wie sprak je?
  - Welke zaken speelden bij de aanleiding(en) een rol als het gaat om het daadwerkelijk gaan nadenken een verandering (of niet) in je woonsituatie?
- Vragen ter verdieping van de overwegingsfase:
  - Wat maakte dat je serieus je opties ging verkennen? Welke opties overwoog je?
  - Wat deed je precies in de verkenning? Welke acties ondernam je?

////////////////////////////////////

- Hoe voelde je je hierbij?
- Wat zijn voor jou belangrijke elementen in de overwegingsfase? Waarom is dit belangrijk voor je?
- Wat maakt deel uit van de verkenning? (in hoeverre spelen daar de volgende zaken een rol: financiële situatie, locatie/waar wonen vrienden/familie, huur/koop, enz.)
- In hoeverre ben jij in de overwegingsfase beïnvloed? Door wie of wat?
  - Door welke informatie?
  - Door welke situatie/gebeurtenis/actie?
  - Door welk gesprek?
  - Door welke persoon(en)?
- Hoe had dat invloed op de verkenning?/jouw overwegingen?
  
- Vragen ter verdieping van de keuzefase:
  - Hoe is je keuze tot stand gekomen? Wat speelde hierin mee?
  - Wat deed je precies in de keuzefase? Welke acties ondernam je?
  - Wat was belangrijk voor jou in de keuze om je woonsituatie uiteindelijk wel/niet te veranderen? Waarom was dat belangrijk voor je?
  - In hoeverre ben jij in de keuzefase beïnvloed? Door wie of wat?
    - Door welke informatie?
    - Door welke situatie/gebeurtenis/actie?
    - Door welk gesprek?
    - Door welke persoon(en)?
  - Hoe had dat precies invloed op jouw keuze?
  - Wat trok je uiteindelijk over de streep bij je beslissing?
  - Hoe voelde je je in dit keuzeproces?
  - Wie heb jij daarin beïnvloed?

### Oefening 3: beïnvloeders

Als volgende stap werkten de deelnemers het keuzeproces verder uit door pictogrammen van type beïnvloeders te kiezen uit onderstaande (niet-limitatieve) lijst en op de betreffende post its te plaatsen die destijds een rol speelde bij hen, bijvoorbeeld 'betaalbaarheid'. Ze konden zelf ook type beïnvloeders aanbrengen. De beïnvloeding kon zowel in negatieve (rood) of positieve (groen) zin gebeuren. Belangrijk hierbij is dat gevraagd werd om een ranking te maken per fase van doorslaggevend (1) naar minder doorslaggevend (3).



3 Overloop beide keuzeprocessen en vul aan met onderstaande beïnvloedingsfactoren die je van toepassing vond en/of vul aan. Rangschik vervolgens per fase van doorslaggevend (1) naar minder doorslaggevend (3).



Figuur 05: Miro-canvas digitaal, oefening 3, individueel interview Belevingsonderzoek (oktober 2021)

Reflecterend gesprek

Als er voldoende tijd over was kon er nog een reflecterend gesprek zijn over hoe zij zelf ook - al dan niet bewust - anderen beïnvloeden (bv. hun kinderen, ouders, ...). Dit was een open gesprek en kon verder gaan op zaken die reeds naar boven kwamen tijdens de eerdere gesprekken in voorgaande oefeningen. De moderator kon eventueel enkele vragen stellen aan de deelnemers om hen te helpen bij de reflectie:

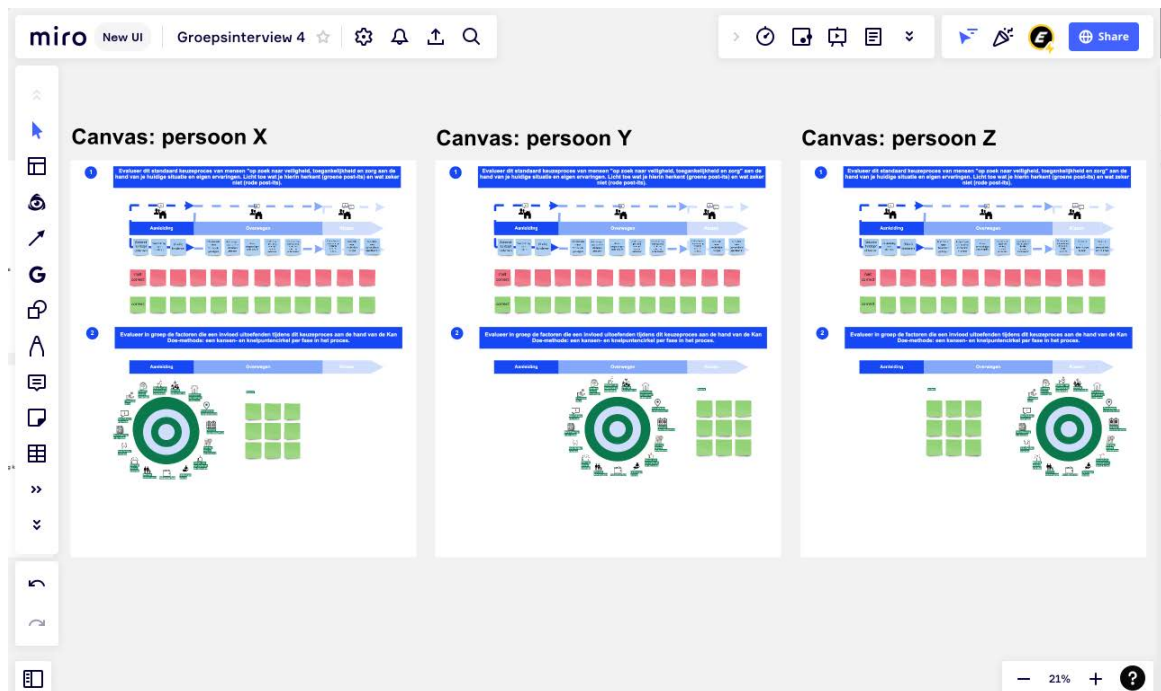
- In hoeverre heb jij in je eigen veranderende woonsituatie iemand beïnvloed (indien van toepassing)?
- In hoeverre heb jij in de veranderde woonsituatie van iemand anders invloed gehad?
- Kun je beschrijven hoe jij daarin een rol speelde?

**Workshopronde 2: groepsinterviews per levensopgave**

De workshop startte eveneens met een kennismaking in groep zodat de deelnemers (en moderator) elkaar wat konden leren kennen en het ijs gebroken werd. Ieder stelde zichzelf om de beurt voor aan de hand van hun huidige woonst/woon omgeving en hoe ze zich daar voelen. Nadien lichtte de moderator toe wat de deelnemers gemeenschappelijk hebben, bijvoorbeeld allemaal jongeren, senioren, personen met kinderen, enzovoort. Dit diende vooral om elkaar te leren kennen en een laagdrempelige sfeer te creëren maar nog niet met de bedoeling om te veel te gaan sturen in kader van het onderzoek. Vervolgens werd de opdracht kort gekaderd alsook de online-aanpak van het interview. Ook het groepsinterview nam zo'n twee uur in beslag. De eerste oefening nam 30 minuten in beslag, vervolgens 60 minuten voor de tweede oefening en tenslotte nog een reflecterend gesprek ter afronding. Met de eerste oefening gevraagd om een "standaard" keuzeprocess binnen hun levensfase te evalueren. Hiermee wensten we meer inzichten te



verzamenen dan de standaard verhalen die we al kennen vanuit de literatuur. Zo is het bijvoorbeeld ook interessant om te weten waarom mensen niet wensen te verhuizen of welke drempels ze ervaren. Met de tweede oefening werd gevraagd om plenair de meest doorslaggevende beïnvloeders per fase in het keuzeproces te bepalen aan de hand van de 'Kan Doe-methode'. Tenslotte werd indien er voldoende tijd over was nog een reflecterend gesprek gehouden over hoe zij zelf ook anderen beïnvloedden (bv. hun kinderen). De participanten kregen telkens apart de tijd om een oefening voor te bereiden alvorens deze in groep werd overlopen. Het groepsgesprek hielp om meer inzicht te krijgen in de kloof tussen theoretisch en reëel gedrag. Zo kregen deelnemers ook de kans om op elkaar te reageren (vb. "Daar herken ik me ook in").



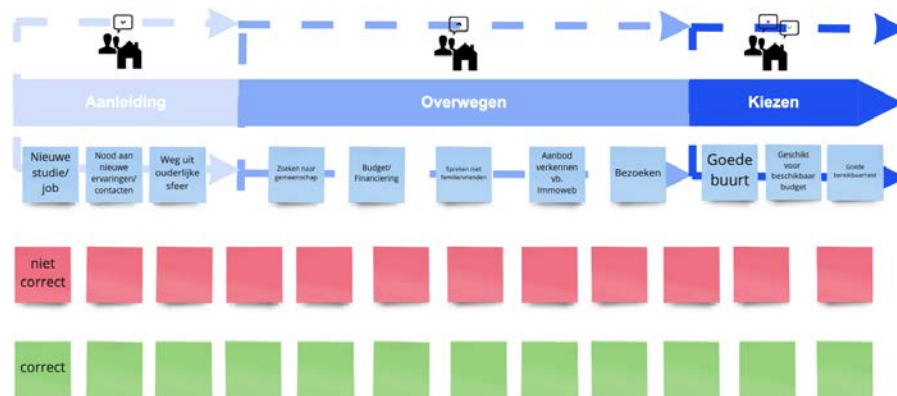
Figuur 06: Miro-canvas digitaal, groepsinterview Belevingsonderzoek (november 2021)

### Oefening 1: keuzeproces bij levensopgave

In oefening 1 lichtte de moderator een standaard keuzeproces van deze doelgroep/levensfase toe en vroeg om dit proces ieders individueel te evalueren en aan te vullen vanuit hun recente woonsituatie (vb. zelf recent verhuisd, de wens om te verhuizen, geen noodzaak aan veranderingen, ...) en eigen ervaringen (o.a. drempels). De zaken waarin ze zich herkennen in het standaard keuzeproces duiden ze aan met groene post-its en diegenen waar ze zich niet in herkennen en anders zijn bij hen, in het rood. Nadien werden de antwoorden in groep overlopen en vroeg de moderator wederom door per fase.



1 **Evalueer dit standaard keuzeproces van mensen "op zoek naar zelfstandigheid" aan de hand van je huidige situatie en eigen ervaringen. Licht toe wat je hierin herkent (groene post-its) en wat zeker niet (rode post-its).**



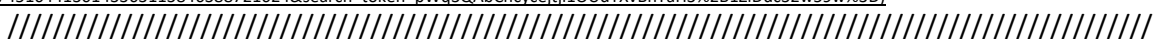
Figuur 07: Miro-canvas digitaal, oefening 1 rond levensopgave “op zoek naar zelfstandigheid”, groepsinterview Belevingsonderzoek (november 2021)

### Oefening 2: beïnvloeders bij levensopgave

In groep evalueerden we de verschillende factoren en actoren die doorheen het keuzeproces, in de verschillende fases, een invloed hadden. Dit deden we aan de hand van de Kan Doe-methode<sup>1</sup> met een kansencirkel per fase. De kansencirkel heeft betrekking op factoren en actoren die mensen beïnvloeden tijdens hun keuzeproces om te veranderen. Het doel van de cirkels is om gezamenlijk tot de belangrijkste beïnvloeders te komen die typisch zijn binnen het keuzeproces van de levensfase/doelgroep.

De deelnemers kregen eerst individueel de tijd om de verschillende mogelijke beïnvloeders rond de buitenste ring van de kansencirkel te bekijken en/of eventueel aan te vullen met een andere beïnvloeder die niet in het rijtje stond. In een eerste ronde mocht vervolgens iedere deelnemer de voor hen drie belangrijke beïnvloeders uitkiezen en één ring verder verschuiven. In een tweede ronde mocht men slechts twee beïnvloeders verder verschuiven en in een laatste ronde slechts één. Men kon hierbij ook de beïnvloeder van een andere deelnemer naar voor schuiven of één ring terug naar achter verschuiven indien men het niet eens was. Belangrijkste aan deze oefening was voornamelijk de dialoog die hierrond ontstond. Iedere deelnemer lichtte namelijk om de beurt toe waarom die deze beïnvloeders heeft uitgekozen. De deelnemers konden op elkaar reageren en de moderator vroeg door. Naarmate de iconen verder naar het midden van de cirkel worden verschoven wordt m.a.w. duidelijk welke beïnvloeders de deelnemers het meest bezighouden. Dit proces werd herhaald per fase.

<sup>1</sup> UAB, Kandoe-Toolkit (2011).  
[https://www.dropbox.com/search/work?path=%2FNDVR+server&preview=id%3AznD3xU5cTpwwAAAAAABdkg&query=kan+doe&search\\_session\\_id=37451644130143363113846388721624&search\\_token=pWq3QAbCncycejtl1OUdTXvBnYaH3%2B1ZlDdc32w59w%3D](https://www.dropbox.com/search/work?path=%2FNDVR+server&preview=id%3AznD3xU5cTpwwAAAAAABdkg&query=kan+doe&search_session_id=37451644130143363113846388721624&search_token=pWq3QAbCncycejtl1OUdTXvBnYaH3%2B1ZlDdc32w59w%3D)



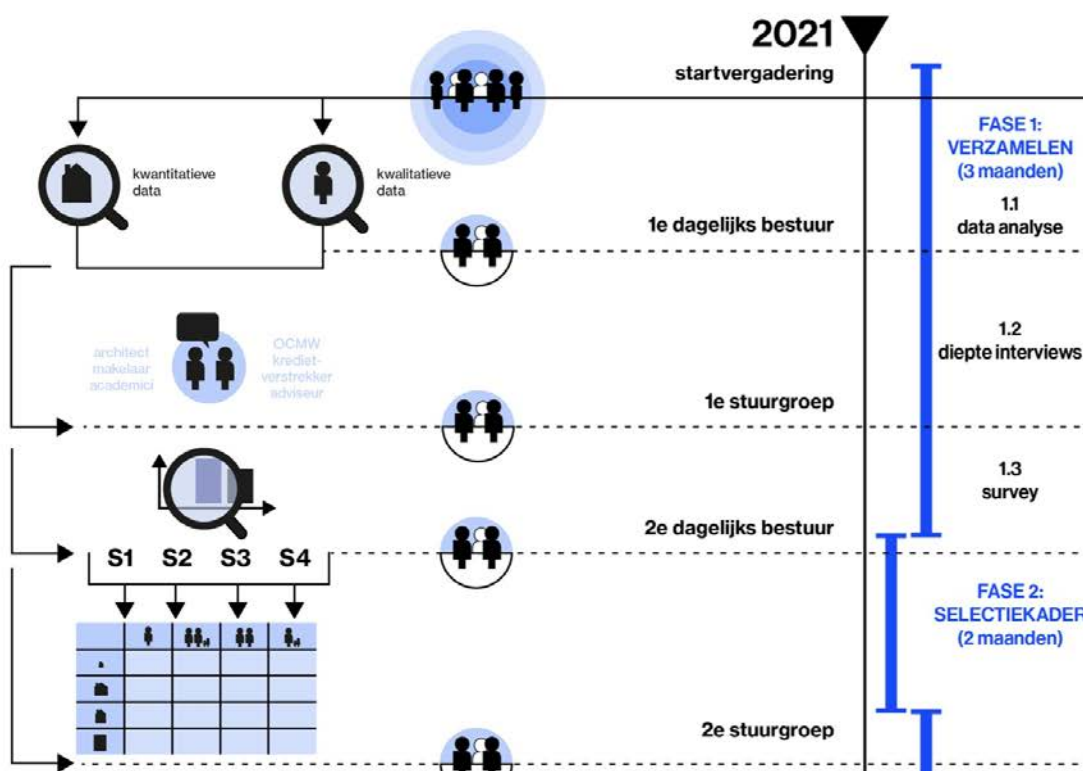




# Beïnvloeders van wonen volgens de literatuur en praktijkkenners

## Inleiding

De onderzoekers zijn het onderzoek gestart met een literatuuronderzoek en interviews met praktijkkenners zoals een notaris, architecten, woonbegeleiders en makelaars. Daarmee wilden we achterhalen welke kennis en informatie al bestaat over actoren en factoren die ons in onze woonkeuze beïnvloeden en op welke manier die het gedrag van diverse Vlaamse huishoudens sturen. De gedetailleerde aanpak voor het literatuuronderzoek kan u nalezen in het eerste hoofdstuk van dit rapport. Hieronder beschrijven we de onderzoeksresultaten en enkele conclusies. In het volgende hoofdstuk gaan we ook met bewoners en verhuizers zelf in gesprek.



Figuur 09: Processchema fase 1-2, 'Belevingsonderzoek naar beïnvloeders bij woonveranderingen en niet-veranderingen' (2022)



# Zes beïnvloeders van wonen

Voor dit onderzoek gebruikten de onderzoekers een set van zes beïnvloeders van wonen. Die set is gebaseerd op het 7<sup>E</sup>/12<sup>E</sup> -model voor gedragsverandering (Bambust, 2015) (op basis waarvan al een analyse is gemaakt van woon- en verhuisgedrag (De Maeyer, Deprez, Cherroud, & Bambust, 2020)) en is getoetst met alle sleutelfiguren die we hebben geïnterviewd.

De zes beïnvloeders zijn:

- Sociale invloed
- Identiteits- en verwachtingspatroon
- Ervaringen
- Beschikbaarheid
- Betaalbaarheid
- Kennis en informatie

## Sociale invloed

In ons keuzeprocés en gedrag, worden we beïnvloed door heel wat mensen. Dat begint vaak bij onze naasten. Beïnvloeding door partner, familie, vrienden en kennissen gebeurt op verschillende manieren (Meeus, Claessens, & De Decker, Woonpaden in Vlaanderen, 2011), (De Maeyer, Deprez, Cherroud, & Bambust, 2020), (interviews met sleutelfiguren, opgenomen in bijlage 1):

- Partners zoeken samen naar een woning. Die moet aan de wensen en noden van beiden voldoen. Dat is niet evident. Er is tussen de partners niet altijd een consensus over wonen. Vaak is 'onderhandelen' (bv. over de nabijheid van werk of de omgeving van de (schoon)ouders) nodig waarbij beiden een deel van hun woonwens bereiken. Soms drukt een van de partners zijn of haar wil door. Maar soms komt daar onderhandelen en het sluiten van compromissen bij kijken,
- Ouders laten zich in hun woonkeuze leiden door de noden en wensen die bij het ouderschap komen kijken.
- Kinderen beïnvloeden hun bejaarde ouders bij het verlaten van de gezinswoning voor een meer geschikte woning of de verhuis naar een woonzorgcentrum.
- Ouders geven raad bij de woonkeuze of stellen voorwaarden bij het financieel ondersteunen van de aankoop van een woning (zie betaalbaarheid).
- Vrienden helpen bij het klussen of renoveren, gaan mee naar een kijkdag of geven ons een voorbeeld bij het maken van hun woonkeuze (bv. blijven wonen in de stad na de studies of uit de stad vertrekken bij de geboorte van het eerste of tweede kind).

Mensen uit onze directe omgeving beïnvloeden ons ook met goede raad en wijsheden (bij gebrek aan een betere term) zoals 'huren is weggesmeten geld', 'kopen is er aan vasthangen', 'kopen is een goede investering', ... (Heylen & Vanderstraeten, 2019), (interviews met Wooncoop en Dewaele).

In onze woonkeuze worden we daarnaast ook beïnvloed door sleutelfiguren (notaris, vastgoedmakelaar, woonbegeleider, kredietverstrekker, architect, ...). Die beïnvloeding gebeurt op verschillende manieren: door het aanbieden van expertise en kennis (bv. architect, notaris, kredietverstrekker, immosites met vergelijkingstools, ...), door woon- of trajectbegeleiding (bv. samenlevingsopbouw, OCMW, ...), het zoeken van een geschikte woning voor de klant (bv.

////////////////////////////////////

vastgoedadviseur of -makelaar), het gebruiken van salestechnieken (vastgoedmakelaars) (interviews Van Roey Vastgoed, Dewaele, Quares, Van Nuffel en Siffert).

Ook media en cultuur categoriseren we als 'sociale invloed'. Denk hier aan interieurmagazines, woonbijlages van weekendkranten, films, boeken, stripverhalen, ... die een bepaald beeld van wonen uitdragen (De Maeyer, Deprez, Cherroud, & Bambust, 2020)

## Identiteits- en verwachtingspatroon

Een tweede beïnvloeder is de intrinsieke motivatie. Intrinsieke motivatie heeft te maken met identiteitsgevoel, het gevoel van autonomie, zelfwaardering en trots en het gevoel van controle: je wil je kunnen vereenzelvigen met je keuze (dit ben ik), je wilt het doel claimen (dat wil ik) en je wilt weten dat je het binnen je mogelijkheden ligt (dit kan ik, ik bezit hiervoor de nodige competenties). Dit betekent dat intrinsieke motivatie meer inhoudt dan enkel kijken naar waarden. Het gaat ook om gerichtheid op levensthema's en concrete situaties en verwachtingen. Gezinnen met kinderen hebben bv. andere praktische verwachtingen van een woning en woonomgeving dan gezinnen zonder kinderen. (De Maeyer, Deprez, Cherroud, & Bambust, 2020). Sociale invloed en intrinsieke motivatie zijn niet altijd makkelijk van elkaar te onderscheiden. Door socialisatie internaliseer je immers de waarden en cultuurkenmerken van je peergroep waarna ze persoonlijke waarden worden (De Maeyer, Deprez, Cherroud, & Bambust, 2020). Ook op vlak van wonen gebeurt dat. Zo zijn er mensen die zichzelf van huis uit bestempelen als 'stadsmens' of als 'buitenmensen' (Meeus, Claessens, & De Decker, Woonpaden in Vlaanderen, 2011).

In haar onderzoek, schetst Ann Pisman (Pisman, 2012) hoe iemands leefstijl (en identiteit) zich ook uit in zijn of haar woonkeuze. Daarvoor baseerde ze zich op een eigen internetbevraging bij 2400 respondenten waarin ze peilde naar hun socio-demografische kenmerken. Ondanks het grote bereik van de bevraging, garandeert die geen representativiteit van de bevolking. Zo was er een oververtegenwoordiging van respondenten uit steden, hogeschoolden en werkenden. Niettemin zijn haar conclusies inzichtelijk.

Pisman onderscheidt vier leefstijlen:

- De minimalisten (cluster 4) vinden het niet belangrijk om materiële welstand te verwerven en wonen vaker in een rijwoning. Ze scoren wel hoog op sociaal-culturele, ecologische en veiligheidswaarden.
- De (laag opgeleide) materialisten (cluster 1) schatten het bereiken van materiële welstand en de globale veiligheid hoog in. Ze wonen dan ook vooral in vrijstaande of halfopen woningen. Het milieu en openstaan voor anderen, behoren niet tot hun prioriteiten. Ze wonen het liefst landelijk en rustig.
- De tolerantanten (cluster 2) hebben de hoogste persoonlijke openheidsscore van alle leefstijlgroepen. Ecologische en sociaal-culturele waarden zijn van gemiddeld belang voor hen. Waarden als veiligheid en materiële welstand verwerven hebben bij hen de laagste prioriteit. Nagenoeg de helft woont in een rijwoning of appartement. Ze hebben ook eerder een stedelijke woonvoorkeur.
- De (hoogopgeleide) waardenzoekers (cluster 3) vinden veiligheid, welstand en sociaal-culturele en ecologische waarden erg belangrijk bij hun woonkeuze. Ze wonen (vooral) in vrijstaande woningen of appartementen. Ze hebben ook eerder een stedelijke woonvoorkeur.

Cluster	Woningtype			
	Vrijstaande woning	Halfopen bebouwing	rijwoning	Appartement/ studio
1	50%	23%	19%	7%
2	27%	24%	34%	15%
3	43%	17%	28%	12%
4	37%	19%	34%	9%
totaal	41%	19%	29%	11%

Tabel 03: Opleidingsniveau per latente leefcluster - Onderzoek Ann Pisman

## Ervaringen

In onze woonkeuze nemen we vorige woonervaringen mee. Woonvoorkeuren worden al gevormd in onze kindertijd. Personen die opgroeien in een context van veel buitenruimte bv., neigen die context ook in hun latere woonkeuze op te zoeken. En omgekeerd: mensen die opgegroeid zijn in de stad, kiezen vaak nog voor de stad of een randgemeente. Maar soms kan de woonervaring tijdens de kindertijd of jeugd ook een averechts effect hebben, bv. mensen die zijn opgegroeid in een dorp die er van weg willen en de stad op zoeken (De Bruyne & Iserbyt, 2011), (Meeus, Claessens, & De Decker, Woonpaden in Vlaanderen, 2011).

Maar ook ervaringen die we zelf hebben gehad als volwassene, beïnvloeden onze woonkeuze. Als die positief is, maken we eerder een gelijkaardige woonkeuze. Die tevredenheid over de woonsituatie is er wanneer de woonsituatie overeenstemt met wensen en verwachtingen van het huishouden (zie identiteits- en verwachtingspatroon) (Pannecoucke & De Decker, 2015).

De Covid-pandemie heeft een nieuw voorbeeld geleverd over hoe woonervaringen belangrijk zijn. Sinds de eerste lockdown in 2020 is de vraag naar woningen met een terras en/of tuin sterk toegenomen. Het gebrek aan (buiten)ruimte (en werkruimte) wordt aangegeven als de belangrijkste beweegreden (vrtnws, 2021) (interview Dewaele). Deze trend lijkt niet tijdelijk te zijn: "Mensen hebben corona 'meegemaakt' en beseffen nu wat een buitenruimte waard is." (interview Dewaele). Dat legde ook het belang bloot van toegang tot kwalitatieve publieke ruimte voor sociaal zwakkeren. De pandemie zorgde er ook voor dat meer mensen aarzelen om een familielid in een woonzorgcentrum te laten intrekken (Het Nieuwsblad, 2021).

## Beschikbaarheid

De beschikbaarheid van woningen kan men op een enge en op een ruime manier interpreteren. In enge zin kan men stellen dat het aantal woningen dat er is en wordt gebouwd voldoende capaciteit biedt voor het aantal huishoudens (Vastmans, 2019). Recent gaf de Nationale Bank van België nog aan dat er zelfs een overschot is aan woningen. Er kwamen tussen 2011 en 2019 400.000 nieuwe woningen bij in België. De bevolking groeide in die periode, met 235.000 bijkomende gezinnen, minder snel. In totaal zijn er nu zo'n 5,8 miljoen woningen in ons land en dat zijn er 600.000 meer dan er gezinnen zijn (vrtnws, 2021). Deels is dat te verklaren door een groot aandeel aan tweede verblijven (Pisman ea, RURA, Departement Omgeving, 2021).

In ruime zin kunnen we beschikbaarheid ook zien in het licht van woonwensen van diverse huishoudens. M.a.w.: voldoet de woning (en de woonomgeving) aan de woonwensen van een bepaald huishouden? Dat is zeker niet altijd het geval. Eengezinswoningen in de stad, bv., worden alsmear schaarser (Rijckewaert, 2017). Nieuwe gezinswoningen worden voornamelijk buiten

////////////////////////////////////

steden en kernen gebouwd en hebben daarmee ook de laagste knooppunt- en voorzieningenwaarde van alle woningen (Vastmans, 2019). Soms is er helemaal geen aanbod. Huishoudens die bv. willen instappen in een coöperatief of collectief woonproject, moeten het geluk hebben dat er net een aanbod is op het moment dat ze willen verhuizen (interview Wooncoop). Ook voor grote gezinnen is er weinig aanbod (interview Woonhulp Regio Lier).

De woonkeuze wordt ook beïnvloed door iemands verplaatsingsgedrag. Men kan stellen dat woonkeuze en verplaatsingsgedrag elkaar kunnen beïnvloeden. Enerzijds gaat men liefst wonen waar men zich kan verplaatsen met het vervoermiddel dat men verkiest. Dat is het principe van residentiële zelfreflectie. Wie makkelijk een auto ter beschikking heeft (bv. mensen met een salariswagen) zal eerder een woonkeuze maken waarbij die auto nog makkelijk kan worden gebruikt. Wie bewust kiest voor duurzame vervoersmodi, zal ook eerder kiezen voor een woonplaats die dat faciliteert (De Maeyer, et al., 2021).

Anderzijds beïnvloedt ook de woonomgeving de mobiliteitskeuze. Een buurt die ‘walkable’ is en dus ingericht is op maat van stappen en fietsen met voorzieningen in de nabijheid, stimuleert ook die verplaatsingswijze. Het succes hangt ook af van hoe makkelijk het alternatief (autorijden) nog is en hoe aangenaam en veilig de woonomgeving wordt ervaren. Dat laatste verklaart ook waarom in landelijke omgevingen, waar er toch voorzieningen zijn op wandel- en fietsafstand, makkelijker voor de wagen wordt gekozen dan in de stad (De Maeyer, et al., 2021).

## Betaalbaarheid

De beschikbaarheid van woningen gaat samen met de betaalbaarheid. Hoewel er meer woningen zijn dan inwoners in ons land, betekent dit daarom niet dat het voor iedereen mogelijk is om een woning te kopen/huren. In 2020 wachtten 170.000 personen op een sociale woning (vrtnws, 2021).

De betaalbaarheid van woningen wordt voornamelijk bepaald door het inkomen en vermogen van een huishouden en de economie van de woningmarkt. Hoe hoger het inkomen en vermogen, hoe hoger het aandeel van eigenaars. Van de huishoudens die behoren tot het inkomensquintiel 1, is de helft (50,1% in 2018) eigenaar van een woning. Bij huishoudens die behoren tot het inkomensquintiel 5 is dat 90,2% (Heylen & Vanderstraeten, 2019). Hoe lager het inkomen, hoe meer kans dat men huurt. Het eigenaarsstatuut is op die manier ook een beïnvloeder van verhuizen. Huurders verhuizen namelijk meer dan eigenaars. Al is dat bij sociaal huurders minder het geval (Dreesen, Verhuisbewegingen in Vlaanderen., 2019).

De economie van de woningmarkt gaat over de vraag naar woningen. En die is enorm. Want ieder huishouden dient ‘een huis te houden’. In 2014 ging dit in het Vlaams Gewest over 93.992 transacties (Buyst, Vastmans, Helgers, Damen, & Goeyvaerts, 2016).

	<b>Aantal</b>
Woonhuizen	41.331
Villa's	13.440
Appartementen	28.977
Bouwgronden	10.244
Totaal	93.992

Tabel 04: Verkochte woningen en bouwgronden in Vlaanderen in 2014



De prijzen voor woningen gaan ook in stijgende lijn. In de periode van 1975 tot 2014 is de gemiddelde woonprijs in Vlaanderen vertienvoudigd<sup>2</sup>, van gemiddeld 25.000 euro tot 250.000 euro. Ook onderstaande tabel over de procentuele prijsstijgingen van huizen (gewone huizen en villa's) volgens perceeloppervlakte voor de periode van 2000 tot 2013, illustreert de sterke prijsstijgingen.

	Vlaams Gewest	Centrumsteden	Niet-centrum
Huis gemiddeld	126%	166%	115%
0-99m <sup>2</sup>	221%	237%	175%
100-299 <sup>2</sup>	168%	185%	157%
300-599 <sup>2</sup>	132%	145%	129%
600-999 <sup>2</sup>	114%	113%	112%
1000-1499 <sup>2</sup>	109%	108%	115%
> 1499 <sup>2</sup>	81%	86%	79%

Tabel 05: Prijsstijgingen van woningen in Vlaanderen tussen 2000 en 2013.

Deze tabel maakt duidelijk dat het voornamelijk de woningen op kleinere en meer centraal gelegen percelen zijn, die duurder geworden zijn sinds 2000 (Buyst, Vastmans, Helgers, Damen, & Goeyvaerts, 2016).

Er zijn verschillende zaken die de prijzen op de woningmarkt beïnvloeden:

- **De ontleningscapaciteit van huishoudens**

Kopers verwerven hun woning voornamelijk d.m.v. een hypotheeklening. De ontleningscapaciteit van huishoudens bepaalt de woningprijs. Kopers kijken niet alleen naar de aankoopprijs van de woning, maar naar welk bedrag ze maandelijks kunnen aflossen. Langer lenen maakt afbetalen makkelijker, maar daarmee ook de woningprijzen hoger (Buyst, Vastmans, Helgers, Damen, & Goeyvaerts, 2016).

- **De rente**

Dalende intrestvoeten zorgen ervoor dat kopers makkelijker kunnen lenen. Maar die dalende intrestvoeten zorgen ook voor een stijging van de vastgoedprijzen (Vastmans, 2019).

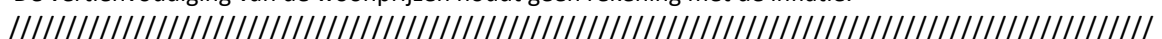
- **Fiscale maatregelen**

Fiscale maatregelen zijn een belangrijke 'enabler' om de woonwens te realiseren. Maar fiscale maatregelen zijn niet neutraal. De woonbonus maakte de sterkere positie van huishoudens met een hogere koopkracht nog gunstiger. Voor een koppel tweeverdieners was het fiscale voordeel dubbel zo groot als voor eenoudergezinnen en alleenstaanden. Voor lagere inkomens was het voordeel lager omdat het wordt bepaald door de marginale aanslagvoet. Het gecombineerde effect zorgt ervoor dat de kleinere woningen sterker stegen in prijs terwijl het voordeel voor de huishoudens met lagere inkomens minder sterk steeg in vergelijking met de betere tweeverdieners (Buyst, Vastmans, Helgers, Damen, & Goeyvaerts, 2016).

Fiscale maatregelen begunstigen eigenaars-bewoners heel sterk. Eigenaars-verhuurders worden veel meer belast. Die wentelen dat af op de huurder. Concreet is dat een ongelijke behandeling van huurders die het over het algemeen al (financieel) moeilijker hebben (Buyst, Vastmans, Helgers, Damen, & Goeyvaerts, 2016).

- **De rechtenvermindering**

<sup>2</sup> De vertienvoudiging van de woonprijzen houdt geen rekening met de inflatie.



De rechtenvermindering (vroeger het abatement genoemd) blijkt erg doorslaggevend in het maken van een woonkeuze. Die is bestemd voor de kopers van gezinswoningen waarvan de aankoopprijs niet meer dan €200.000 bedraagt. Ligt de woning in een centrumstad of in de Vlaamse rand, dan mag de aankoopprijs zelfs maximaal €220.000 zijn. De rechtenvermindering zorgt ervoor dat, wanneer de volledige aankoop van de woning onder het gunsttarief van 6% verkooprechten valt, de verkooprechten nog eens bijkomend verminderd worden met €5.600. Is het verlaagde tarief van 5% wegens energetische renovatie of sloop en wederopbouw van toepassing, dan wordt er €4.800 in mindering gebracht. Mensen zoeken dus bewust in de prijs categorie eronder maar hetzelfde geldt ook voor makelaars/schatters bij het stellen van de vraagprijs (interview Dewaele, (Dewaele, 2021)).

- **De registratierechten op een woning**

Registratierechten zorgen voor een versturende werking op de vastgoedmarkt. Ze maken woningen duurder en belemmeren de toetreding tot de eigendomsmarkt. Daarnaast beperken ze ook de doorstroom op de woningmarkt doordat ze de prijs verhogen (Buyst, Vastmans, Helgers, Damen, & Goeyvaerts, 2016). Dat laatste wordt nog versterkt doordat de eigenaar een boete krijgt wanneer die het huis binnen de vijf jaar verkoopt<sup>3</sup>.

- **Project- en stadsontwikkeling**

Gebiedsherwaardering door woonontwikkelingen hebben een impact op de omliggende bouwgrondprijzen. Investing in één locatie leidt tot een stijging van de grondprijzen in de omliggende buurten, in vergelijking met andere gelijkaardige maar niet omliggende buurten. Het geeft weer dat een kwalitatieve kernversterking een positieve meerwaarde voor wonen kan hebben in de vorm van niet-vergoede positieve externaliteiten voor de buurt. Anderzijds maakt dat de betaalbaarheid van omliggende buurten ook weer moeilijker voor bepaalde kopers (Vastmans, 2019).

- **De financialisering van de huisvesting**

Zowel huisvesting als hypotheekleningen zijn een beleggingsproduct geworden. Het belang van beleggers is om de waarde van beide producten te verhogen. Wat huisvesting betreft, zorgt dat voor verdringing van minder kapitaalkrachtige huishoudens (Aalbers, 2019).

Hierbij willen we ook aangeven dat de beïnvloeder ‘betaalbaarheid’ vaak wordt beïnvloed door de sociale omgeving. Ouders die een woning helpen financieren of vrienden en familie die helpen klussen maken het voor een huishouden soms net dat verschil om een woning te kopen of te huren (Meeus, Claessens, & De Decker, Woonpaden in Vlaanderen, 2011) (interviews sleutelfiguren in bijlage 1).

## Kennis en informatie

De laatste beïnvloeder is kennis en informatie. Dit gaat over het beschikken van informatie over het vinden van een woning en hoe die te verwerven (zoals een lening aanvragen) en de kennis hebben om een weloverwogen keuze te maken, bv. op basis van informatie over de kwaliteit van de woning en de woonomgeving.

Informatie is via verschillende kanalen te vinden: immo-sites (die ook informatie bieden over de ligging van de woning (op basis van de Mobiscore) en de energie-efficiënte van de woning) en etalages van immobedrijven, sites van notarissen, blogs, lanceringevents van nieuwe woonontwikkelingen, kijkdagen, infosessies van wooncoöperaties of cohousingprojecten,

---

<sup>3</sup> Toevoeging van de stuurgroep van het onderzoek.





websites van kredietverstrekkers, advertenties in dag- en weekbladen, aanduiding aan de woning (die onderworpen zijn aan regels), via het eigen sociale netwerk (niet iedere woning komt ook publiek op de markt), ...

Ondanks het (over)aanbod aan informatie, leidt dat niet altijd tot voldoende kennis of weloverwogen keuzes. Huishoudens spenderen weinig tijd aan bv. het vergelijken van hypotheeken of aan het onderhandelen ervan (Buyst, Vastmans, Helgers, Damen, & Goeyvaerts, 2016). Verschillende van de sleutelfiguren die we hebben geïnterviewd, spraken dan ook van financiële ongeletterdheid. De aankoopprijs kunnen mensen meestal wel goed inschatten, maar vaak worden bijkomende kosten onderschat, bijvoorbeeld veelal de schuldsaldoverzekering en de aktekosten (interviews).

Huishoudens zijn soms ook niet in staat om goede keuzes te maken. Dat is bv. het geval bij mensen in armoede. De veelheid aan keuzes die ze moeten maken en de stress van het moeten vinden van een oplossing op korte termijn, beïnvloedt hun mentale capaciteiten in negatieve zin (Gandy, King, Streeter Hurlle, & Bustin, 2016). Bij nieuwkomers en asielzoekers zien we dat hun soms beperkte kennis van taal en maatschappij het hen niet makkelijk maakt in hun zoektocht naar een woning (interview Orbit vzw).

## Combinatie van ‘motivation’ en ‘ability’ als rode draad

Bekeken vanuit de bril van B.J. Fogg's gedragsmodel (Fogg, 2021), kan men de eerste drie beïnvloeders (nl. sociale invloed, identiteits- en verwachtingspatroon en ervaringen) beschouwen als motivatoren (‘motivation’) en de laatste drie (beschikbaarheid, betaalbaarheid en kennis en informatie) als de mogelijkheid (‘ability’) om een bepaald gedrag te vertonen. In het volgende hoofdstuk, waarin we toelichten op welke manieren de beïnvloeders een rol hebben bij verschillende groepen in de samenleving, is één van de rode draden dat, hoe hoger de ‘ability’ van mensen op de woonmarkt, hoe meer mogelijkheden ze hebben om hun woonwens te realiseren. Is hun ‘ability’ laag, dan is er weinig ruimte over voor hun ‘motivation’.

Dat wil echter niet zeggen dat identiteit en waarden, sociale invloed en ervaring, als het ware optionele beïnvloeders zijn die mensen inzetten van zodra hun ‘ability’ hoog genoeg is. Identiteit, waarden en psychosociale factoren blijven altijd een rol spelen.

Ann Pisman illustreert dat in haar onderzoek a.d.h.v. een opdeling van de bevolking naar manifeste leefstijlen (Pisman, 2012). Deze leefstijltypes zijn gebaseerd op gedragsmatige verschillen tussen de 2400 respondenten van haar internetbevraging. Vanuit de domeinspecifieke invalshoek van Pismans onderzoek, leefstijlen met een relevantie voor het wonen en voor de ruimtelijke planning, worden de huidige woonplaats- en woningkeuze beschouwd als gedragscomponenten. Deze interpretatie van leefstijlen is geïnspireerd door heel wat verwante onderzoeken van leefstijltypologieën waarin een ruimtelijke component zit besloten, waardoor de leefstijl op zichzelf als een soort ruimtelijk fenomeen wordt gezien. Dat bracht haar tot de volgende segmentatie van de bewoners in Vlaanderen:

1. De kernstedelingen. Dat zijn iets jongere bewoners die centraal in de stad wonen in gehuurde appartementen, studio's of rijwoningen. Ze wonen alleen, samen met vrienden of met een partner en maken graag gebruik van de stedelijke voorzieningen en het openbaar vervoer, maar hebben hun sociale contacten niet noodzakelijk in hun eigen buurt. Ze worden (soms) geconfronteerd met verloedering in hun woonomgeving, met fysieke bedreigingen en verkeersonveiligheid en pasten hun gedrag daar beperkt op aan.
2. De sociostedelingen wonen in een (rand)stedelijke woonomgeving vooral gekenmerkt door rijwoningen en appartementen maar ook door vrijstaande en halfopen bebouwing.



Deze personen hebben hun woning gekocht en zijn erg actief in de buurt. Tot de sociostedelingen behoren heel wat gezinnen met (vooral jonge) kinderen. Ecologisch scoren ze redelijk hoog hoewel ze minder vaak gebruik maken van het openbaar vervoer dan de andere stedelijke leefstijlgroepen.

3. De ecostedelingen wonen in dezelfde (rand)stedelijke woonomgeving als de sociostedelingen. Ze zijn niet noodzakelijk eigenaar van hun huidige woning en vormen wat betreft hun gezinssituatie een gemengde groep van gezinnen met kinderen, alleenstaanden en samenwonende vrienden of verwanten. Deze milieu-actieven maken intensief gebruik van het openbaar vervoer en gaan bewust om met hun energie- of waterverbruik. Indien ze beschikken over een wagen wordt deze minimaal gebruikt. De lokale binding met hun buurt is beperkt.
4. De anonieme randstedelingen of dorpsbewoners wonen binnen een NIS-woonkern met een gemengd woontypologisch profiel (zowel vrijstaande woningen als rijwoningen of appartementen). Niettegenstaande zij in of nabij een dorpscentrum wonen, maken ze geen gebruik van de lokale dagelijkse voorzieningen en ook hun sociale contacten in de buurt zijn eerder beperkt. Deze groep heeft het minst 'groene' profiel van alle leefstijlgroepen. De groep bestaat uit koppels, gezinnen met kinderen en alleenstaanden.
5. De socio randstedelingen of dorpsbewoners, een mix van eigenaars en huurders, wonen relatief landelijk en hoofdzakelijk in vrijstaande woningen, de helft woont zelfs buiten een NIS-woonkern. Deze respondenten hechten (van alle leefstijlgroepen) het meeste belang aan hun sociale buurt. Hun opleidingsniveau is gemiddeld iets lager en hun leeftijd iets hoger. Het onveiligheidsthema is belangrijk voor deze respondenten, ze beveiligden hun woning tegen diefstal en vermijden verloederde en verkeersonveilige plaatsen in hun buurt. De groep bestaat zowel uit koppels, als uit gezinnen met kinderen.
6. De buitenbewoners wonen het meest landelijk, buiten de stadsgewesten én buiten de NIS-woonkernen, en het meest ruim, in vrijstaande woningen op grote percelen. De groep bestaat vooral uit gezinnen met (iets oudere) kinderen, zowel eigenaars als huurders. Onveilig voelen ze zich niet. Kenmerkend is vooral hun autogestuurd verplaatsingspatroon, maar toch zijn ze te beschouwen als milieu-actieven (doordat ze bijvoorbeeld afval recycleren, lokale of bioproducten consumeren, ...). Sociale contacten en dagelijkse voorzieningen vinden plaats zowel binnen als buiten de buurt.

De opdeling in manifeste leefstijlen legt sterk de nadruk tussen stedelijk, randstedelijk en landelijk. De stedelijkheid in de naamgeving blijft echter niet helemaal overeenind wanneer blijkt dat in de verschillende getypeerde wijken telkens mensen voorkomen uit (bijna) alle benoemde groepen. Het verschil tussen woonwensen en woongedrag is echter te verklaren door het feit dat een woonkeuze heel complex is. In onze woonkeuze moeten daarom verschillende van onze waarden met elkaar concurreren (De Maeyer, Deprez, Cherroud, & Bambust, 2020).

Naast het onderzoek van Pisman, geeft ook de "Gedragstudie: Nabijheid van voorzieningen versus verplaatsingsgedrag en woonplaatskeuze" (De Maeyer, et al., 2021) aan hoe motivatoren op zijn minst 'onderhuids' aanwezig blijven. In deze studie wordt onder meer een psychosociale segmentatie naar voor gebracht om woon- en verplaatsingsgedrag te verklaren. Die segmentatie bestaat uit (De Maeyer, et al., 2021):

- gewoonte als non-motivatie: deze groep is (voorlopig) niet gemotiveerd om te veranderen van gedrag
- gemotiveerden omwille van intrinsieke motivatie. De intrinsieke motivatie vindt zijn oorsprong in behoudsgezindheid (de context waarin men is opgegroeid en de nabijheid

////////////////////////////////////

van het sociale netwerk zoals ouders en vrienden zijn doorslaggevend voor de keuze), duurzaamheid (men maakt bv. een woonkeuze, ingegeven door duurzaamheid wat zich vertaalt in wonen in een stedelijke context of dicht bij de natuur) of gezondheid (hier is een groene en gezonde woonomgeving veelal een doorslaggevende factor bij de keuze van een woonplaats).

- gemotiveerden omwille van extrinsieke motivatie. Men is ofwel gemotiveerd door de kostprijs van de woning en wonen, of door de efficiëntie die de woning en woonomgeving bieden.
- gemotiveerden omwille van sociale motivatie. Die is ingegeven door sfeerbeleving (bv. van de bruisende stad) of conformisme waarbij men beïnvloed wordt door het voorbeeld of de mening van familie, vrienden, partner, ...

## Ordering van bewoners en verhuizers

### Levensopgaves als drijfveer voor verhuis- en woonkeuzes

Met dit onderzoek willen we te weten komen hoe die beïnvloeders impact hebben op bewoners en verhuizers. Een ordening of opdeling van bewoners en verhuizers in Vlaanderen kan ons meer inzichten geven. Voor dit onderzoek maakten de onderzoekers de keuze om een opdeling te maken op basis van levensopgaven zoals bij het 'Belevingsonderzoek compact wonen' (De Maeyer, Deprez, Cherroud, & Bambust, 2020). Een levensopgave beschouwen we als een doel of aspiratie die iemand in (een bepaalde fase van) het leven wil verwezenlijken. Deze ordening van verhuizers en bewoners, vertrekt vanuit de eigen beweegredenen ('motivation') van mensen bij het maken van hun woon- of verhuiskeuze. Er worden vier levensopgaves onderscheiden:

- op zoek naar zelfstandigheid
- op zoek naar ruimte voor de kinderen
- op zoek naar gemeenschap en vrije tijd
- op zoek naar veiligheid, zorg en toegankelijkheid.

Die levensopgaves gaan gepaard met breukmomenten in het leven. Die breukmomenten zijn mogelijke triggers om te verhuizen. De analyse van S. Dreesen illustreert dat op basis van verhuisbewegingen tussen 2011 en 2015 (Dreesen, Verhuisbewegingen in Vlaanderen., 2019):

- Ongeveer de helft van 18-34-jarigen is verhuisd (51% van de jongeren tussen 18 en 24 jaar is verhuisd). Een deel hiervan zijn inwonende kinderen die het ouderlijk nest verlaten, anderen zijn samenwonende koppels in een starterswoning of gezinnen die verhuizen naar een grotere woning. Sommige jongeren verhuizen ook als alleenstaande voor studies of werk.
- 85-plussers zijn eveneens heel mobiel (26,5%). Dit zijn de verhuisbewegingen naar rusthuizen of ergens anders, mogelijk ingegeven door het verlies van de partner. Maar ook gezondheidsproblemen kunnen daar de trigger toe zijn (De Witte, et al., 2012).
- Ook gezinsuitbreiding zet aan tot verhuizen. Van zodra het huishouden bestaat uit drie of meer personen, stijgt het aandeel verhuizers (zie tabel 4). Dit zijn veeleer gezinnen die verhuisd zijn door kinderen of collectieve huishoudens, die ook een hogere mobiliteit kennen. Hoe hoger de leeftijd van de inwonende kinderen, hoe groter het aandeel dat verhuist.



- Werklozen zijn mobieler: ongeveer 35% is verhuist tussen 2011 en 2015, hoogstwaarschijnlijk om dichterbij nieuw werk te wonen.
- Immigranten kennen een hogere verhuismobiliteit dan inwoners van Belgische origine. Ongeveer de helft verhuist. Door vaak lage inkomens, lange wachtlijsten en moeilijke toegang tot de sociale woonmarkt, maar ook door discriminatie, komen immigranten vaak terecht in woningen uit het onderste segment van de woonmarkt, met veel problemen en weinig zekerheid. Hun woonsituatie is daardoor dus weinig stabiel' (Beeckmans, 2017). Maar hoe langer het verblijf in België, hoe kleiner het aandeel dat verhuist.
- Personen van wie het huishouden veranderingen heeft ondergaan (scheidingen, getrouwd, of kinderen gekregen) hebben een gemiddeld hogere mobiliteit (tussen de 36 en 40% verhuist, afhankelijk van de verandering).

Aandeel verhuizers naar aantal leden van een huishouden	
1 persoon	30,3%
2 personen	19,7%
3 personen	24,8%
4 personen	29%
5 personen en meer	32,4%

Tabel 06: Aandeel verhuizers naar aantal leden huishouden (2011) (Dreesen, Verhuisbewegingen in Vlaanderen., 2019)

## Persoonlijke invulling van levensopgaves en dus verhuismotieven

Hoewel we kunnen stellen dat iedereen een of meerdere van die levensopgaves wenst te vervullen, is de invulling heel gedifferentieerd en haast persoonlijk. We gaven al aan dat iemands levensstijl zich vaak uit in zijn of haar verhuis- en woongedrag (Pisman, 2012). Interviews die de onderzoekers afnamen met sleutelfiguren, schetsen ook het beeld dat de combinatie van de zes beïnvloeders een schier oneindig aantal verschillende keuzes kan geven. In het volgende hoofdstuk, waarin we de woon- en verhuiskeuze van met verschillende levensopgaves duiden, geven we ook een beeld van die diversiteit.

Tegelijk geven we hier mee dat deze ordening in levensopgaves geen 'harde grenzen' zijn. Personen kunnen doorheen hun leven meerdere opeenvolgende van deze levensopgaves doorlopen maar ook terug in een andere terecht komen en/of zich op de grens tussen twee levensopgaves bevinden.

## Beïnvloeders van wonen bij verschillende levensopgaves



# Op zoek naar zelfstandigheid

## Jongvolwassenen

### Meest mobiele groep op de woningmarkt

De zoektocht en drang naar zelfstandigheid is de eerste levensopgave als volwassene. De belangrijkste impulsen voor jongeren om hun ouderlijk huis te verlaten zijn achtereenvolgens financiële autonomie, het halen van een diploma en samenwonen met een partner. De leeftijd waarop Vlamingen hun ouderlijke woning verlaten, is gemiddeld 25,6 jaar. 40% doet dat tussen de leeftijd van 24 en 26 jaar. Dat is alvast het moment waarop ze zich elders domiciliëren. Het kan dus zijn dat ze vroeger al gehuurd hebben, maar nog niet hun adres hebben gewijzigd. Zo is bv. 99% van de studenten in Gent buiten Gent gedomicilieerd terwijl 59% op kot gaat (Mpiris & Leidsman, 2021). Sommige jongeren (in de jaren 1990 was dat 15%) keren tussen de leeftijd van 26 en 34 jaar terug naar het ouderlijke huis. Men noemt die 'boomerangkinderen' (Dreesen & Vastmans, 2020).

Ook nadat jongvolwassenen het ouderlijk huis verlaten, blijven ze mobiel op de woon- en verhuismarkt. Dreesen & Vastmans observeerden dat tussen 2011 en 2015 ongeveer de helft van 18-34-jarigen is verhuisd. Jongvolwassenen ervaren ook verschillende breukmomenten op een korte periode: het ouderlijke huis verlaten, voor het eerst samenwonen, relatiebreuken<sup>4</sup> en bij het stichten van een gezin. Maar dat heeft ook te maken met het feit dat een hoog aandeel jongeren huurder is. En huurders verhuizen meer dan eigenaars. Bijna een kwart van de huurders (23%) is tussen 24 en 35 jaar (Dreesen, 2019).

### De aantrekking van de bruisende stad

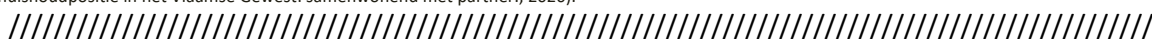
Jongvolwassenen stellen algemeen ook minder eisen aan een woning. Hun criteria van woonplaats en woning zijn daarmee ook vrij ruim (Meeus, Claessens, & De Decker, Woonpaden in Vlaanderen, 2011). Ze kiezen eerder voor een studio of appartement. Bij het samenwonen kiezen ze ook voor een huis (De Bruyne & Iserbyt, 2011). De woonomgeving is vaak belangrijker. Een deel van de jongvolwassenen kiest bewust voor de stad. Dat is vooral het geval voor hoogopgeleide nestverlaters. 37% van hen vertrekt van een ouderlijk huis buiten een Vlaamse centrumstad naar een centrumstad om te huren, twee keer zoveel als nestverlaters zonder diploma hoger onderwijs (Dreesen & Vastmans, Jongvolwassenen op de woningmarkt. Timing en locatie, 2020). Ze worden vooral beïnvloed door de aantrekkingskracht van de bruisende stad, vrienden die in dezelfde stad of aan dezelfde onderwijsinstelling studeren (De Maeyer, et al., 2021), de partner met wie ze gaan samenwonen (Meeus, Claessens, & De Decker, Woonpaden in Vlaanderen, 2011) en de jobmogelijkheden voor hogeropgeleiden (Dreesen & Vastmans, Jongvolwassenen op de woningmarkt. Timing en locatie, 2020).

### Nieuwe woonervaringen

Deze woonervaring als jongvolwassene is heel bepalend voor de verdere wooncarrière. Van de nestverlaters die huren in de Vlaamse centrumsteden blijft 80 tot 90% in een centrumstad of buurgemeente wonen wanneer men eigenaar wordt (Dreesen & Vastmans, Jongvolwassenen op de woningmarkt. Timing en locatie, 2020). Toch merken we dat voor een deel van de jongvolwassenen die naar de stad trekken, dat slechts een overgangsfase is. Studenten van buiten de stad vertonen bv. een ander woon- en verplaatsingspatroon wanneer ze op kot zijn in de week en 's weekends thuis zijn (De Maeyer, et al., 2021). Bij het stichten van een gezin en het verankeren

---

<sup>4</sup> In 2018 verhuisde 10,9% van de 18 tot 24-jarigen en 5,9% van de 25 tot 29-jarigen na de beëindiging van een relatie (Corijn & Pickery, Veranderen van huishoudpositie in het Vlaamse Gewest: samenwonend met partner., 2020).



van hun woonkeuze, lonkt vaak de woonervaring die ze tijdens hun kindertijd en jeugd hebben ervaren. (Meeus, Claessens, & De Decker, Woonpaden in Vlaanderen, 2011). Maar evengoed kan er een breuk optreden met de woonervaring tijdens de kindertijd. Sommigen breken met het 'saaie' platteland of woonwijken in randgemeenten (Meeus, Claessens, & De Decker, Woonpaden in Vlaanderen, 2011). Bij jongeren die wel in de stad zijn opgegroeid, zien we soms ook (toch in een latere levensfase) dat ze een iets rustigere omgeving opzoeken. Daarom niet op het platteland, maar eerder in buitenwijken of de stadsrand (De Maeyer, et al., 2021). Toch blijft hun relatie of binding met de stad belangrijk en uit zich dat ook in de identiteit als 'stadsmens' die ze zich aanmeten (Meeus, Claessens, & De Decker, Woonpaden in Vlaanderen, 2011).

#### Langer thuis wonen als tendens

Er is een tendens dat meer jongvolwassenen langer thuis wonen. Deels is dat te verklaren in positieve zin, nl. dat ze hogere studies volgen. Sommigen verlaten ook het ouderlijke nest bij het kopen van een woning en hebben nooit gehuurd.

Er is ook een verklaring in negatieve zin voor het langer thuis wonen, nl. (regionaal) hogere woningprijzen en hogere regionale werkloosheidsgraad bij jongvolwassenen (Dreesen & Vastmans, Jongvolwassenen op de woningmarkt. Timing en locatie, 2020). De stap naar zelfstandigheid wordt dus bemoeilijkt door aanbod en betaalbaarheid van woningen.

#### Huren of kopen?

Hoe jonger men de woningmarkt betreedt, hoe hoger de kans dat men huurder is. Nestverlaters die op de huurmarkt terechtkomen, zijn doorgaans zelfs jonger (tussen 21 en 25 jaar) dan zij die meteen eigenaar worden. Binnen de groep van oudere nestverlaters is iets meer dan de helft eigenaar (54%) en ongeveer 42% huurt een woning. Dit betekent dat meer dan de helft van de respondenten niet gehuurd heeft (althans niet gedomicilieerd is) alvorens te kopen (Dreesen & Vastmans, Jongvolwassenen op de woningmarkt. Timing en locatie, 2020). Starters op de woningmarkt financieren voornamelijk via een hypotheeklening (Buyst, Vastmans, Helgers, Damen, & Goeyvaerts, 2016). Ouders treden vaak op als sponsor (De Bruyne & Iserbyt, 2011).

#### Voor sommigen is het woonpad een hobbelig parcours

Voor bepaalde jongeren is het verlaten van het ouderlijke huis helemaal een breuk. Het gezin verlaten gebeurt dan omdat het moet of samenwonen niet meer houdbaar is. Redenen daarvoor zijn bv. de relatie met de ouders, ouders die niet meer voor hen kunnen zorgen, cultuur, religie (of het nemen van afstand daarvan door het eigen identiteitsgevoel van de jongvolwassene), ... (interview Samenlevingsopbouw). Het gaat om kwetsbare jongeren die al een 'rugzak' hebben. Hun stap naar zelfstandigheid is moeilijk omdat ze het alleen moeten leren. Via jeugdwelzijnswerk en samenlevingsopbouw kunnen ze een traject doorlopen waarbij ze begeleid worden in hun stap naar zelfstandigheid en zelfstandig wonen. Ze vinden ook steun bij vrienden en kennissen.

Sommigen blijven in de buurt van het ouderlijke huis wonen, anderen willen er net zo ver mogelijk vandaan. Bij velen van hen heeft de stad een aantrekkingskracht. Dat is omwille van soms nog goedkope woonmogelijkheden, jobopportunities (vooral in de horeca) en mobiliteit (omdat ze zijn aangewezen op openbaar vervoer). Ze kiezen voornamelijk voor alleenwonen omdat dat financieel de dingen haalbaarder maakt (bij samenwonen wordt leefloon gehalveerd). (interview samenlevingsopbouw).

Andere jongvolwassenen zien hun wooncarrière bemoeilijkt door discriminatie. In een interview in Knack Magazine vertelt een koppel uit Borgerhout dat heeft deelgenomen aan het TV-programma 'Blind gekocht' dat voor hen als jongvolwassenen huren zelden een optie is geweest. Ze hebben hun wooncarrière opgebouwd door te starten met een studio te kopen, dat op te

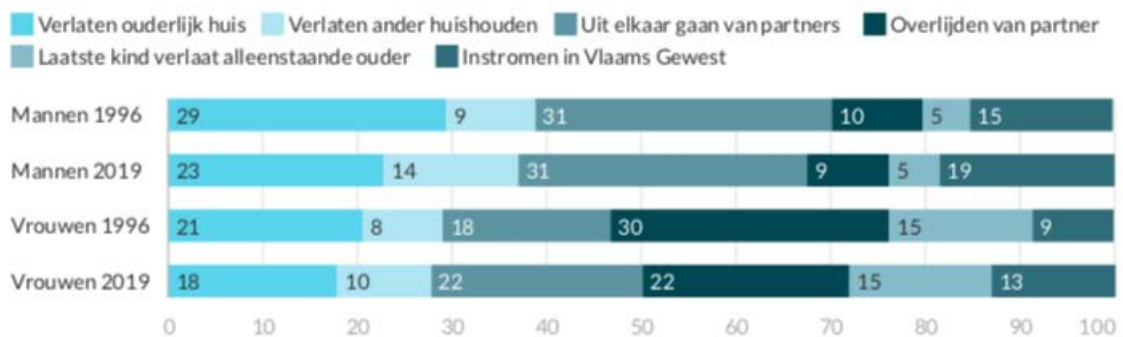
////////////////////////////////////

waarden en te verkopen om dan telkens groter te gaan wonen. Hun woonpad werd bemoeilijkt omdat ze uit religieuze overwegingen ervoor kozen om geen hypotheeklening aan te gaan (Pardoen, 2021).

## Alleenwoners

### Diverse groep

Eenpersoonshuishoudens (of alleenwonenden) zijn goed voor bijna een derde (32%) van de huishoudens in Vlaanderen en zijn daarmee het meest voorkomende huishoudtype (Statistiek Vlaanderen, 2021). Dit huishoudtype is in de woonliteratuur een verzamelgroep van mensen met verschillende woonmotieven en levensopgaves. Er zijn bv. bewoners en verhuizers bij wie alleenwonen niet hun voorkeur draagt (bv. mensen die (tijdelijk) alleenwonen na een relatiebreuk of overlijden van de partner of mensen die geen partner vinden).



Noot: laatste kind verlaat alleenstaande ouder inclusief overlijden van alleenstaande ouder bij laatste/ enig kind.  
Bron: Statbel, bewerking Statistiek Vlaanderen

Figuur 10: Aanleidingen tot gaan alleenwonen, naar geslacht (1996 en 2019) en in % (Corijn & Pickery, Alleenwonen in het Vlaams Gewest: verschuivingen tussen 1990 en 2020, 2020)

Er zijn ook mensen die bewust alleen wonen. O.a. jongvolwassenen die op zoek zijn naar zelfstandigheid. Maar ook meer en meer vrouwen kiezen ervoor om alleen te wonen omwille van hun drang naar zelfstandigheid en onafhankelijkheid en blijven bv. niet langer bij een partner als ze dat niet willen (vrtnws, 2019).

### Kopen of huren: bijna fiftyfifty

In de groep van alleenwoners vinden we relatief het laagste aantal eigenaars. In 2018 was dat 55,1%. In 2013 was dat nog 57,8% (Heylen & Vanderstraeten, 2019) 52% woont in een eengezinswoning, 48% in een meergezinswoning (Heylen & Vanderstraeten, 2019).

### Betaalbaarheid is niet evident

Voor alleenwoners is het kopen van een woning niet evident. Zoals we hebben toegelicht bij de beïnvloeder 'betaalbaarheid', concurreren eenpersoonshuishoudens op de woningmarkt met onder meer huishoudens met twee inkomens die doorgaans een groter vermogen kunnen inbrengen en van hogere fiscale stimuli kunnen genieten. (Buyst, Vastmans, Helgers, Damen, & Goeyvaerts, 2016).



# Op zoek naar ruimte voor kinderen

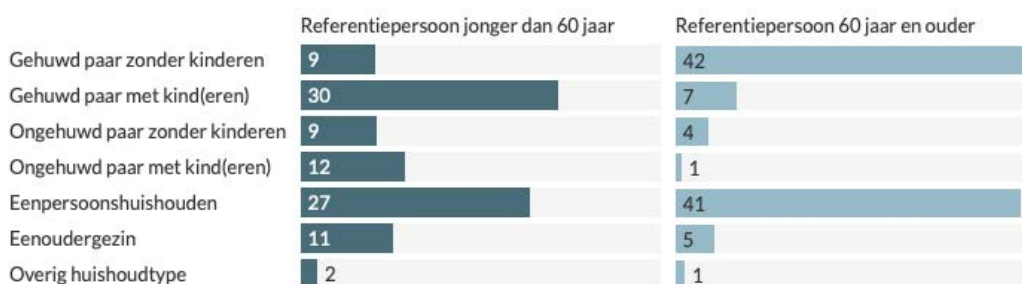
## Gezinnen met kinderen (koppels, samengestelde gezinnen en eenoudergezinnen)

### Gezinsuitbreiding als nieuw breukmoment

Voor vele gezinnen vormt gezinsuitbreiding een nieuw breukmoment in het leven die aanleiding geeft tot verhuizen (De Bruyne & Iserbyt, 2011). In bijna 4 op de 10 huishoudens in het Vlaams gewest wonen één of meerdere kinderen. Bij Vlamingen jonger dan 60 jaar, zijn 30% huishoudens van gehuwden met kinderen, 12% van ongehuwden met kinderen en 11% eenoudergezinnen (Statistiek Vlaanderen, 2021).

#### Huishoudtypes per leeftijd van referentiepersoon van het huishouden

Vlaams Gewest, 2021, in %



Noot: kind(eren) betreffen inwonend(e) kind(eren).

Bron: Statbel, bewerking Statistiek Vlaanderen

Figuur 11: Huishoudtypes per leeftijd van referentiepersoon van het huishouden (Statistiek Vlaanderen, 2021).

### Woonwens afgestemd op de kinderen

Ouders stemmen hun woonwensen af op de belangen van hun kinderen (De Bruyne & Iserbyt, 2011). Ze gaan letterlijk en figuurlijk op zoek naar ruimte voor kinderen. Die woonwensen hebben zowel te maken met de woning zelf als met de woonomgeving. De woning moet ruim genoeg zijn met voldoende slaapkamers en stallingsruimte, heeft privé-buitenruimte (liefst een tuin) en er is voldoende parkeergelegenheid in de buurt. Daarnaast wensen ouders een woonomgeving die (verkeers)veilig is en groen. Ook het sociaal karakter van de buurt is van belang. Een sociaal netwerk - vrienden, familie, kennissen en gelijkgezinden - in de buurt, is de lijm die mensen bindt aan een plek. Voor gezinnen met kinderen is dit netwerk vaak onmisbaar. Ook de nabijheid van voorzieningen maakt deel uit van hun woonwens. Die 'nabijheid' moet eerder begrepen worden als 'bereikbaarheid'. Het is een praktische overweging om vlot tot aan de kinderopvang, school, winkels en andere voorzieningen te geraken. (De Bruyne & Iserbyt, 2011)

### Verankering

Een huis komt het best overeen met die woonwens. In 2018 woonde 89,4% van de koppels met kinderen in een eengezinswoning (Heylen & Vanderstraeten, 2019). Gezinnen met kinderen zijn voornamelijk eigenaar van een woning. In 2018 had 82,8% een woning in eigendom. Er is in de leeftijdscategorie van 35-44 jarigen een grote stijging in woonbezit: 73,6% van bewoners uit deze leeftijdscategorie bezit een woning t.o.v. van 53,5% van de 18 tot 34-jarigen. Het stichten van een gezin kan de reden zijn om een woning te kopen. (Maar dat hoeft niet noodzakelijk zo te zijn. Ook koppels zonder kinderen hebben vaak een woning, nl. 82,1%). (Heylen & Vanderstraeten, 2019).

////////////////////////////////////



Deze levensfase is voor vele gezinnen daarmee een periode van verankering (Meeus, Claessens, & De Decker, Woonpaden in Vlaanderen, 2011).

### Bewuste woonkeuze

Waar jongvolwassenen nog vrij ruime criteria hanteren bij hun woonkeuze, is dat voor gezinnen met kinderen veel gericht (Meeus, Claessens, & De Decker, Woonpaden in Vlaanderen, 2011). Zoals omschreven, wensen de ouders dat de woning en woonomgeving een plek is waar je kinderen kan opvoeden (De Bruyne & Iserbyt, 2011). De invulling van die waarde en criteria, kan verschillen. Mensen putten daarvoor uit hun opgebouwde woonervaring. Die is samengesteld door hun woonervaring als kind en hun woonervaringen als jongvolwassene (De Maeyer, et al., 2021), (Meeus, Claessens, & De Decker, Woonpaden in Vlaanderen, 2011). Vooral mensen die buiten de stad zijn opgegroeid, zien een ruime woning en een woonomgeving waar kinderen veilig op straat kunnen spelen of in de bossen kunnen ravotten, als een ideale plek om te wonen met kinderen (Meeus, Claessens, & De Decker, Woonpaden in Vlaanderen, 2011). Dat beeld wordt verder versterkt door opvattingen die door familie, kennissen en vrienden worden doorgegeven ('de stad is geen plek om kinderen op te voeden'). Soms gaat dat zo ver dat ouders niet wensen te sponsoren als de woning niet past binnen hun opvatting van wat een goede plek is om in te investeren (Meeus, Claessens, & De Decker, Woonpaden in Vlaanderen, 2011).

Dankzij stadsvernieuwing in vele Vlaamse steden, is het beeld van de stad bij jongere generaties bijgesteld (Meeus, Claessens, & De Decker, Woonpaden in Vlaanderen, 2011). Toch zijn er ook 'stadsmensen' die wegtrekken uit de stad. Dat is vaak naar buurgemeenten. Dat zijn tussengebieden tussen stad en platteland. Deze huishoudens voelen zich nog 'stadsmens' en zijn op vlak van voorzieningen sterk op de stad gericht (Meeus, Claessens, & De Decker, Woonpaden in Vlaanderen, 2011). Er zijn tenslotte ook huishoudens die bewust voor de stad blijven kiezen. In haar onderzoek, geeft Ann Pisman bv. aan dat 'toleranten' en 'waardenzoekers', meer dan bewoners die tot andere leefstijlgroepen horen, stedelijk wonen.

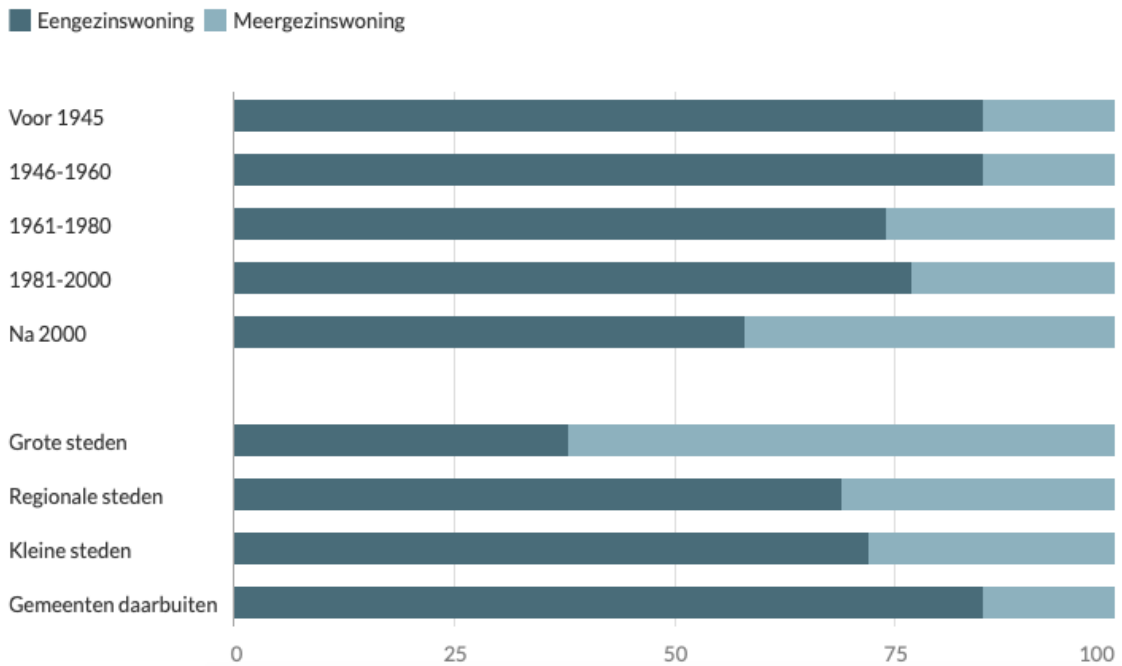
### Aanbod en betaalbaarheid vooral buiten de stad te vinden

Niet alleen motivatie en identiteit doet mensen uit de stad trekken. Omwille van aanbod en betaalbaarheid vinden huishoudens met kinderen vooral buiten de stad en kernen hun gading. In de stad en in dichtbevolkte regio's vindt men eerder appartementen en rijwoningen (Buyst, Vastmans, Helgers, Damen, & Goeyvaerts, 2016). Maar die rijwoningen in de stad worden steeds schaarser omdat ze minder worden gebouwd (Rijckewaert, 2017), vervangen worden door appartementen bij vernieuwbouw en omdat fiscale maatregelen zoals de woonbonus vooral de vraag naar en concurrentie voor compacte woningen heeft verhoogd (Buyst, Vastmans, Helgers, Damen, & Goeyvaerts, 2016).

De (half)open bebouwingen vindt men eerder buiten kernen. Die maken samen een aandeel uit van 47 à 49% van het woningbestand (Rijckewaert, 2017). Al ziet men bij nieuwbouw meer en meer halfopen bebouwingen dan helemaal vrijstaande woningen. Een nadeel is wel dat die vrijstaande woningen, zowel de bestaande als de nieuw-gebouwde, van alle type woningen de laagste knooppuntenwaarde hebben (Buyst, Vastmans, Helgers, Damen, & Goeyvaerts, 2016).



**Woningtypologie naar bouwperiode en graad van verstedelijking**  
 Vlaams Gewest, 2018, in % huishoudens

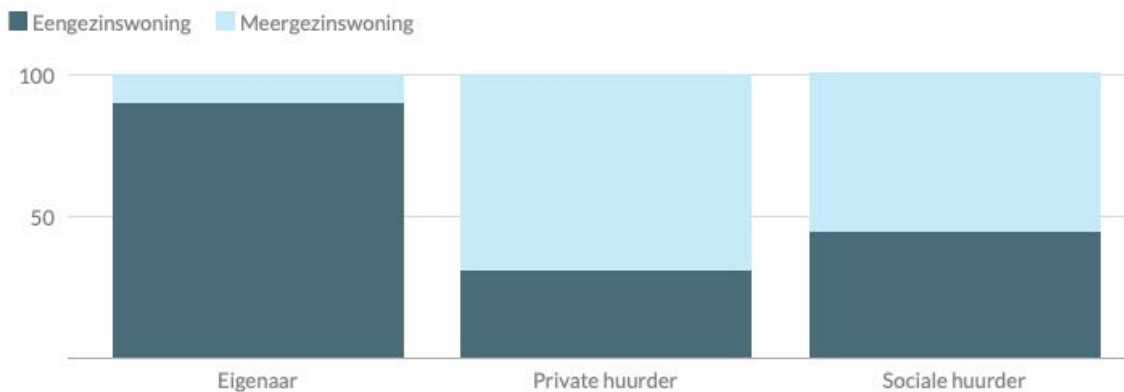


Figuur 12: Woontypologie naar bouwperiode en graad van verstedelijking van de gemeente (Vlaams Gewest, 2018) (Statistiek Vlaanderen, 2019).

Niet iedereen heeft veel keuze of kan kiezen

Er zijn daarnaast andere gezinnen waarbij 'ability' veel bepalender is bij de woonkeuze. Gezinnen met minder inkomen zijn niet altijd in staat een woning te kopen en daardoor aangewezen tot huren. Maar hun kans om als huurder een eengezinswoning te vinden, is veel lager. De huurmarkt is vooral een markt van meergezinswoningen. 90% van de eigenaars woont in een eengezinswoning. Bij sociale huurders is dat maar 45% en bij private huurders slechts 31% (Statistiek Vlaanderen, 2019).

**Woningtypologie naar eigenaarschap**  
 Vlaams Gewest, 2018, in % huishoudens



Figuur 13: Woontypologie naar eigenaarschap (Vlaams Gewest, 2018) (Statistiek Vlaanderen, 2019).

Bij andere gezinnen speelt ook het gebrek aan aanbod een rol in het niet kunnen vervullen van hun woonwens. Grote gezinnen (vaak te vinden bij nieuwkomers<sup>5</sup> met een laag inkomen) vinden heel moeilijk een woning op maat van hun gezin (interviews Woonhulp Regio Lier). Een heel ander voorbeeld is dat van gezinnen met een heel specifieke woonwens, waarvoor er weinig aanbod is. Gezinnen die de wens hebben om in te stappen en een collectief of coöperatief woonproject, moeten soms lang wachten tot wanneer zo een project wordt gestart en gerealiseerd (interview Wooncoop).

Tenslotte zien we ook dat gezinnen niet in staat zijn om een keuze te maken. Niet alleen omwille van de betaalbaarheid of beschikbaarheid, maar ook omdat ze niet in staat zijn (langetermijn)keuzes te maken. We haalden al aan hoe mensen die in armoede leven, door prikkels en veel andere zorgen en keuzes die ze moeten maken, niet meer de mentale capaciteit hebben om al die keuzes te maken (Gandy, King, Streeter Hurle, & Bustin, 2016).

## Op zoek naar gemeenschap en vrije tijd

### Medioren en senioren

#### Gezin wordt terug kleiner

Vanaf 55 jaar is de verhuiskans van Vlaamse huishoudens significant lager t.o.v. jongere huishoudens. De verhuiskans stijgt terug meer vanaf 75 jaar en vooral bij hoogbejaarden (85+) (Dreesen, Verhuisbewegingen in Vlaanderen., 2019). Toch kunnen kinderen die het huis verlaten een breukmoment betekenen die aanleiding geeft tot andere woonwensen en verhuizen (De Maeyer, Deprez, Cherroud, & Bambust, 2020). In huishoudens waar de referentiepersoon 60 jaar of ouder is, heeft 87% geen inwonende kinderen meer. Ook het wegvallen van de partner (door overlijden of relatiebreuk) kan een reden zijn om te verhuizen. 41% van de huishoudens van Vlamingen van 60 jaar of ouder zijn eenpersoonshuishoudens (Statistiek Vlaanderen, 2021).

Uit onderzoek blijkt echter niet dat deze breukmomenten tot veel verhuizen leidt. Toch zijn er gezinnen en koppels die bewust kiezen voor de overgang van een te groot huis naar een nieuwbouwappartement. Die gezinnen worden 'slimfit'-huishoudens genoemd omdat door hun verhuisbeweging een te groot huis vrijkomt voor een jong gezin (Vastmans, 2019).

#### Anticiperen op de toekomst

De woonwens van deze slimfithuishoudens is ingegeven door het anticiperen op de toekomst: men wil de mogelijkheid om lang (en zelfstandig) te blijven wonen in de nieuwe woning. Verhuizen naar een andere woning, betekent daarmee niet dat ze klein gaan wonen. Slimfithuishoudens willen stoppen met te groot wonen. Ruimte is nog altijd belangrijk. Andere redenen om te verhuizen zijn comfort, een goede staat van de nieuwe woning, energiezuinigheid, een rustige buurt, afwezigheid van drempels en trappen in de woning (en aanwezigheid daarvan in de huidige woning, alsook de tuin) en de wens om eigenaar te worden voor zij die dat nog niet zijn (Vastmans, 2019). Naast deze pullfactoren, zijn er ook pushfactoren: de te grote afstand tot voorzieningen voor zij die buiten de stad wonen en het beu zijn van jarenlang 'taxi' te hebben gespeeld voor kinderen, de hoge mobiliteitskost van twee auto's, het verwateren van de sociale binding met de wijk sinds de kinderen het huis uit zijn en veiligheid en isolatie (vooral bij vrouwen die op het platteland wonen) (Meeus, Claessens, & De Decker, Woonpaden in Vlaanderen, 2011).

Maar hun verhuiskeuze is vooral een positieve keuze. Deze medioren en senioren willen meer van het leven genieten (nu het nog kan) en gaan daarom op zoek naar een toegankelijk en comfortabel

---

<sup>5</sup> Hiermee worden migranten bedoeld die zich recent in België hebben gevestigd.



appartement met terras of tuin in oase van rust. Dat vinden ze liefst in de nabijheid van vrienden, gelijkgestemden en hobby's (De Maeyer, Deprez, Cherroud, & Bambust, 2020).

Belangrijke afnemers nieuwbouwapartementen

De regio's naar waar de personen het meest verhuizen zijn (semi-) verstedelijkte stadscentra (43% van alle slimfithuishoudens). Daarnaast wordt er ook verhuisd naar de kust, landelijke kernen, en landelijke buurten met weinig voorzieningen. De laatste drie zijn in grootte ongeveer gelijk, maar aangezien aan de kust slechts een beperkter deel van de 55-65-jarige bevolking woont, is het aandeel slimfithuishoudens dat naar de kust verhuist ten opzichte van de kustbevolking wel hoog (Vastmans, 2019).

De slimfithuishoudens zijn belangrijke afnemers van nieuwbouwapartementen. Ze verhuizen naar een woning met een hogere knooppuntwaarde en hogere voorzieningenwaarde. Hoe hoger hun inkomen, hoe groter de nieuwe woning (Vastmans, 2019).

Oppervlakte leefvertrekken woning in 2001	Knooppunt 2011	Knooppunt 2001	Voorzieningen 2011	Voorzieningen 2001	Aandeel (in %)	Aandeel hoogste inkomens-deciel* (in%)
Minder dan 35 m <sup>2</sup>	2,56	2,31	0,57	0,51	3	23
Van 35 tot 54 m <sup>2</sup>	2,32	2,20	0,56	0,50	12	21
Van 55 tot 84 m <sup>2</sup>	2,45	2,21	0,58	0,52	25	28
Van 85 tot 104 m <sup>2</sup>	2,48	2,15	0,57	0,50	26	31
Van 105 tot 124 m <sup>2</sup>	2,50	2,08	0,59	0,50	19	37
125 m <sup>2</sup> en meer	2,82	2,13	0,61	0,49	15	39
Gemiddeld	2,50	2,16	0,58	0,51	100	30

\* Gemeten per persoon, niet per huishouden, het inkomensdeciel is gemeten voor de hele Belgische bevolking, inclusief personen zonder inkomen.

Bron: Censusedata Statbel, VITO, eigen bewerking

Figuur 14: Kenmerken van nieuwe en vorige woning van Slimfit-eigenaars die naar nieuwbouwapartement verhuisd zijn in functie van voorzieningen- en knooppuntwaarden, census 2011 Vlaams Gewest (Vastmans, 2019).

De groep huishoudens van 50-70 jaar heeft gemiddeld ook de minste problemen op de woningmarkt: ze wonen in grote (vaak onderbezette) en kwaliteitsvolle woningen en hebben het grootste vermogen van alle huishoudens. Bij de aankoop van de nieuwe woning kunnen ze een hoog aandeel eigen kapitaal inbrengen (Vastmans, 2019). Uit de literatuur is echter niet duidelijk hoeveel medioren effectief verhuizen en hoeveel kopen als investering (Weekend Knack, 2021).

Niet iedereen verlaat de gezinswoning

Niet alle huishoudens van wie de kinderen het huis uit zijn, verhuizen uit de gezinswoning. Er zijn ook bewoners die wensen levenslang in de gezinswoning te blijven wonen. Zij anticiperen op de toekomst door hun woning aan te passen en ruimtes (kinderkamers) anders in te richten. Onwil om te verhuizen kan ook ingegeven zijn door het feit dat ze heel veel in de woning hebben geïnvesteerd. Niet alleen voor de aankoop, maar ook door verbouwingen of zelf te klussen (Meeus, Claessens, & De Decker, Woonpaden in Vlaanderen, 2011).



## Koppels zonder kinderen

De groep van volwassenen zonder kinderen is een heel ruime groep die verschillende leeftijdscategorieën doorkruist. Dat kunnen jongvolwassenen zijn die nog geen gezin hebben gesticht en medioren of senioren van wie de kinderen het huis uit zijn. Op deze groepen zijn we al dieper ingegaan.

Er is natuurlijk ook nog een groep koppels die bewust geen kinderen hebben of hun kinderwens nog niet hebben kunnen vervullen. In de literatuur vinden we niet zoveel over hen. We kunnen er natuurlijk wel vanuit gaan dat ze in hun woonwens niet of minder worden beïnvloed door een keuze op maat van kinderen. Onze hypothese is dat gemeenschap en vrije tijd centraal staan in hun zoektocht naar wonen. We vermoeden dat ze zich eerder aangetrokken voelen tot de bruisende stad met haar culturele en sociale voorzieningen, of bewust op zoek gaan naar de rust van het platteland en de nabijheid van de natuur.

Deze groep heeft doorgaans ook weinig problemen op de woonmarkt. Ze hoeven geen rekening te houden met ruimte en voorzieningen voor kinderen en hebben daardoor ruimere keuze. 82,1% van de 35 tot 44-jarigen zonder kinderen, is dan ook eigenaar van een woning (Heylen & Vanderstraeten, 2019).

## Alleenwoners

### Toenemende groep

In Vlaanderen zijn 32% van de huishoudens alleenwoners (Statistiek Vlaanderen, 2021). Het aandeel alleenwoners in België stijgt met 1,3% (vrtnws, 2019). De groep van alleenwonenden is ook een die verschillende leeftijdscategorieën doorkruist. Sommigen starten als alleenwonenden op de woningmarkt nadat ze het ouderlijke huis verlaten, anderen zijn alleenwonende na een relatiebreuk of overlijden van de partner. Nog anderen kiezen bewust om alleen te wonen of vinden geen partner.

### Belang van zelfstandigheid

Toch kan identiteit en verwachtingspatroon een belangrijke beïnvloeder zijn. Zo zijn vrouwen vandaag zelfstandiger en onafhankelijker en kiezen daarom vaker bewust voor alleenwonen of blijven niet langer bij een partner als ze dat niet willen (vrtnws, 2019).

# Op zoek naar veiligheid, zorg en toegankelijkheid

## Senioren

### Balans tussen assistentie en onafhankelijkheid

We lichtten al toe dat voor medioren en senioren (nadat de kinderen het huis uit zijn) gemeenschap en vrije tijd belangrijk zijn. Vanaf dat senioren minder mobiel worden, wordt het voor hen een zoektocht naar een balans tussen hulp krijgen en het bewaren van zelfstandigheid. Een assistentiewoning of (service)-flat gekoppeld aan dienstencentra met voorzieningen in het gebouw of in de directe omgeving vormt zo een goede keuze (De Maeyer, Deprez, Cherroud, & Bambust, 2020). Maar om langer zelfstandig te wonen, is er meer nodig dan die 'logistieke' randvoorwaarden. Omringd zijn door familie en vrienden, een groene en veilige buurt, een sociale mix, nabijheid van voorzieningen (ook sociaal en cultureel) en vlot openbaar vervoer, vormen de ingrediënten van de ideale woonomgeving (Cherroud & Debruyne, 2018). Voor bepaalde



senioren, kan je veiligheid, zorg en toegankelijkheid net zien als hefboom tot zelfstandigheid en onafhankelijkheid. En dat staat voor hen in schril contrast met de opname in een woonzorgcentrum waar keuzes voor jou worden gemaakt (Cherroud & Debruyne, 2018).

### Inertie

Bij senioren zien we vaak dat de woning niet meer aangepast is aan de wat de bewoners nodig hebben (Vastmans, 2019):

- Slechts 32% van alle Vlaamse 65-plus huishoudens woont in een 'nultredenwoning', dit is een woning aangepast aan een verlaagde mobiliteit.
- Meer dan de helft van de senioren (53,4%) woont in een onderbezette woning.
- 38,2% van de 65-plussers woont in een woning van ontoereikende kwaliteit.
- Er is een mismatch tussen waar ouderen wonen en waar basisvoorzieningen en zorgvoorzieningen zich bevinden).

Maar waar een bepaald deel van de medioren en senioren dit ziet als een reden om te verhuizen (en ook tevreden is van die keuze), heeft  $\frac{3}{4}$  van de ouderen geen intentie om te verhuizen (De Decker, Vandekerckhove, Wellens, & Volckaert, 2018). Gewoonte (De Maeyer, et al., 2021), de emotionele band met de woning (Vastmans, 2019) en soms ook verminderde fysieke en cognitieve vaardigheden (Cherroud & Debruyne, 2018) zorgen voor deze inertie.

Maar ook betaalbaarheid vormt een drempel om te verhuizen of de huidige woning aan te passen. Er zijn grote betaalbaarheidsproblemen voor private huurders en eerder beperkte betaalbaarheidsproblemen voor sociale huurders. Een derde van de private huurders ouder dan 65 komt na het betalen van de naakte woonkosten in de armoede terecht. Bij eigenaars is dat slecht 4,5%. Toch wijzen ook eigenaars-respondenten erop dat het hebben van wat spaargeld essentieel is om in het onderhoud en de aanpassing van de woning te voorzien. Daarnaast zijn assistentiewoningen veel duurder dan appartementen van gelijkaardige grootte op de gewone private huurmarkt. Bovendien is zorg er niet inbegrepen (De Decker, Vandekerckhove, Wellens, & Volckaert, 2018).

### Beïnvloeders of beslissingsnemers?

Senioren met een zorgnood zijn sterk afhankelijk van hun sociale omgeving die ervoor zorgt dat ze nog zelfstandig kunnen wonen: buurtbewoners, familie, huisarts en andere hulpverleners. Ze zijn ook vaak de beïnvloeders bij een verhuiskeuze. Die beïnvloeding kan ver gaan, bv. omdat de kinderen het heft in handen moeten nemen omwille van de slechte gezondheid en of verminderde capaciteiten van de ouderen. In sommige gevallen moeten de kinderen zelf de beslissing nemen, omdat de ouderen er helemaal niet meer toe in staat zijn (Cherroud & Debruyne, 2018).

Gelukkig hoeft het niet altijd zo ver te komen dat kinderen de beslissing nemen voor hun ouders. Ze kunnen ook rekenen op andere beïnvloeders zoals de huisarts, sociale dienst van ziekenhuis na val of ander probleem en thuisverplegers. Ook bestaan er initiatieven zoals Zorglab Aalst dat senioren informeert en adviseert over zelfstandig wonen. Via hen kan bv. een ergotherapeut van de mutualiteit langskomen om tips te geven om de woning aan te passen. Senioren kunnen ook een Demo-huis van Zorglab Aalst bezoeken. Het gebeurt wel dat bezoekers zo beseffen dat ze in hun eigen woning te groot wonen. De meesten die er eens logeren, nemen ook effectief de beslissing om te verhuizen (interview Zorglab Aalst).



voldoende (toegankelijke) woonalternatieven. Ouders kunnen immers zelf het project mee vormgeven en kunnen inspelen op de specifieke noden van hun kind. Beschikbaarheid en betaalbaarheid zijn echter belangrijke obstakels. Het vinden van een geschikte locatie is niet evident, men is sterk afhankelijk van externe financiering en er is een gebrek aan een goede juridische omkadering en ondersteuning (Schillebeeckx, Volckaert, & De Decker, 2021).

Een ander voorbeeld van begeleid wonen is 'beschut wonen'. Beschut Wonen is een aangepaste woonvorm voor mensen die omwille van psychiatrische moeilijkheden tijdelijk of permanent nood hebben aan begeleiding bij het wonen en het dagelijks leven. Beschut wonen betekent wonen in de maatschappij in een kleinschalige woonvorm. De bewoners leven er samen elk met hun mogelijkheden en beperkingen. Samen met de begeleiding wordt er gestreefd naar een zo zelfstandig mogelijk bestaan in de maatschappij. Beschut wonen kan in gemeenschap of individueel (Beschut Wonen Kempen, 2021).

Een gelijkaardig aanbod en ondersteuning bestaat uit begeleid zelfstandig wonen voor mensen met een beperking en een afstand tot de arbeidsmarkt. Bewoners worden individueel of in groep begeleid met zorg op maat, opvang en aangepast werk (Koningin Fabiola vzw, 2021).

## Op zoek naar een betere en veilige toekomst

In deze studie voegen we 'Op zoek naar een veilige toekomst' toe als vijfde levensopgave. Deze omschrijving lijkt een beter inzicht te bieden in de motivatie van onder meer immigranten (voornamelijk vluchtelingen) en gezinnen in armoede.

### Vluchtelingen

Tijdens de asielprocedure hebben asielzoekers recht op opvang. Twee derde van alle asielzoekers wordt opgevangen in collectieve opvangcentra en een derde van de asielzoekers wordt opgevangen in de individuele structuren, voornamelijk woningen die door de OCMW's (de 'lokale opvanginitiatieven' of LOI's) of door ngo's beheerd worden (Saeys, Vandevordt, & Verschraegen, 2018.) Erkende vluchtelingen moeten binnen de twee maanden het opvangcentrum verlaten en een eigen woning zien te vinden (interview Orbit vzw). Dat is altijd op de huurmarkt. Middelen om een woning te kopen, zijn er niet (Saeys, Vandevordt, & Verschraegen, 2018.)

Van zodra vluchtelingen op eigen benen moeten staan, ondervinden ze ernstige problemen bij het vinden van een woning. Vluchtelingen geven aan dat ze omwille van de taalbarrière, het beperkte aanbod van goedkope huurwoningen en mogelijke discriminatie er zelden in slagen om zonder de hulp van anderen een woonst te vinden. Of ze in de grootstad, centrumstad of in kleine gemeenten wonen is dan ook vaak het gevolg van sociale netwerken die hen deze woning aangewezen hebben (Saeys, Vandevordt, & Verschraegen, 2018.).

Hoewel 'betaalbaarheid', 'beschikbaarheid' en 'informatie' heel bepalend zijn voor de woonkeuze van vluchtelingen, is 'sociale invloed' toch ook een belangrijke beïnvloeder. Zo is de aanwezigheid van landgenoten of taalgenoten de belangrijkste pull-factor waarom vele vluchtelingen naar grote steden trekken. In de grootstad is er een netwerk van tussenpersonen die vaak tegen betaling vluchtelingen aan een woning helpen. Verder trekt de grootstad vluchtelingen aan omwille van gepercipieerde jobmogelijkheden maar ook omwille van de specifieke voorzieningen voor migranten zoals de horeca, moskeeën en voor jongeren het uitgaansleven (Saeys, Vandevordt, & Verschraegen, 2018.).

Niet elk vluchtelingengezin heeft echter voldoende ondersteuning van een sociaal netwerk. De combinatie van een te klein sociaal netwerk, onvoldoende kennis van het Nederlands, geen ervaring hebben met de Vlaamse huurmarkt en misverstanden bij verhuurders over het verhuren aan deze doelgroep, maakt hun woonsituatie precair. Een heleboel vluchtelingen, waaronder ook





gezinnen met kinderen, kwamen zo al terecht in de daklozenopvang, worden opgevangen bij vrienden of familie, of kiezen noodgedwongen voor veel te kleine huurwoningen van erbarmelijke kwaliteit. (interview Orbit vzw).

Hoewel de stad een grote aantrekkingskracht heeft op vluchtelingen, zijn de woningen waarin ze terecht komen doorgaans klein en van slechte kwaliteit. Dit kan een push-factor zijn van zodra vluchtelingen de keuze hebben om te verhuizen naar een betere woonst elders. Hierdoor ontstaat er een doorschuifstelsel waarbij eerdere vluchtelingen hun huurcontract voor een ongeschikte woning overlaten aan recentere vluchtelingen (Saeys, Vandevordt, & Verschraegen, 2018.).

Vluchtelingen die de stad verlaten, doen dat eerder voor het randstedelijk gebied dan voor kleine landelijke gemeenten. Wonen in een kleine gemeente is veeleer een noodgedwongen keuze voor vluchtelingen die geen geschikte woning vinden in stedelijk gebied en via sociaal assistenten of andere hulpverleners naar kleine gemeenten verwezen worden (Saeys, Vandevordt, & Verschraegen, 2018.).

Het feit dat met name gezinnen met kinderen een ruimere woning kunnen vinden in kleine gemeenten dan in de stad kan dus eigenlijk een pull-factor van kleine gemeenten genoemd worden (Saeys, Vandevordt, & Verschraegen, 2018.). Wonen in een kleine landelijke gemeente, brengt dan weer zijn uitdagingen op vlak van mobiliteit. Vluchtelingen hebben niet vaak een wagen of Belgisch rijbewijs en ervaren dat ze niet voldoende op het openbaar vervoer kunnen rekenen. Dit fungeert evenzeer als een push-factor om kleine gemeenten te verlaten en naar een stad trekken (Saeys, Vandevordt, & Verschraegen, 2018.).

## Gezinnen in armoede

In het Vlaamse Gewest had anno 2017 9,8% van de bevolking (dit is 640.000 personen) een verhoogd risico op inkomensarmoede (Vlaamse Woonraad, 2019). Voor deze mensen is de eerste levensopgave om het hoofd boven water te houden en op zoek te gaan naar een veilige toekomst voor zichzelf en hun gezin.

### Wonen neemt (te) grote hap uit gezinsbudget

Huurders hebben een verhoogde kans op armoederisico dan eigenaars, respectievelijk 26% tegenover 6%. Verder blijkt dat vooral sociale huurders een hoger armoederisico kennen (Vlaamse Woonraad, 2019).

Wat wonen betreft, is het ook belangrijk om te kijken hoeveel de kost van het wonen van het inkomen consumeert. Een veel gehanteerde indicator is de woonquote, die de naakte woonkosten (dit is huur of de afbetaling van een lening) afzet tegen het inkomen. Er wordt van een hoge woonquote gesproken als meer dan 30% van het inkomen besteed dient te worden aan de huur of de hypotheek. In 2017 had 12% van de eigenaars in Vlaanderen een woonquote van meer dan 30%. Voor huurders loopt dat bijna op tot de helft van de huurders (Vlaamse Woonraad, 2019).

Een andere indicator kijkt niet enkel naar de naakte woonkosten maar houdt ook rekening met energiekosten en andere lasten. In dit geval wordt gesproken over hoge woonlasten als die meer dan 40% van het inkomen omvatten. In 2017 bereikte amper 2% van de eigenaars die grens. Voor huurders was dat bijna een op vier (Vlaamse Woonraad, 2019).

### De laatste in de rij

Personen in armoede ondervinden heel wat obstakels op de woningmarkt. Door hun moeilijke financiële situatie ervaren mensen in armoede, die (nog) niet in de sociale huursector terecht kunnen, een serieuze inperking van de keuzeruimte op de woningmarkt. Vooral het vinden

////////////////////////////////////

van een betaalbare woning die tevens van degelijke kwaliteit is, is nagenoeg onhaalbaar op de eigendoms- en private huurmarkt (Vlaamse Woonraad, 2019).

Een eerste voorbeeld van een dergelijk obstakel die huishoudens op de private huurmarkt ondervinden, is de 1/3-regel. Deze 'ongeschreven' regel bepaalt dat er maximum 1/3 van het maandelijks inkomen aan huisvesting besteed kan worden. Daardoor maken huishoudens in armoede geen kans om via een immobiliënkantoor een huurwoning te vinden. Maar ook bij private eigenaars-verhuurders wordt de 1/3 regel soms vooropgesteld. Mensen in armoede geven aan dat verhuurders vaak vragen dat iemand zich garant stelt, wat voor mensen in armoede niet evident is om hiervoor hun netwerk aan te spreken, waardoor hun kansen op een woning quasi nihil blijven (Vlaamse Woonraad, 2019).

Mensen in armoede zien echter ook de private huurwoningen die wel enigszins financieel haalbaar zijn voor hen, aan hun neus voorbijgaan. Simpelweg omdat ze daar moeten concurreren met huishoudens met een hoger vermogen (Vlaamse Woonraad, 2019).

De moeilijke zoektocht naar een huurwoning en de vaak hoge huurprijzen doen sommige kwetsbare huishoudens op zoek gaan naar een eigen woning. Omdat ook hier een betaalbare (kwalitatieve) woning, zo goed als onhaalbaar is, richten ze zich noodgedwongen tot het segment van de goedkopere kwalitatief ontoereikende eigendomswohnungen. Ze ontbreken echter de middelen om die woning structureel te verbeteren (Vlaamse Woonraad, 2019).

Behouden van de woning als bijkomende uitdaging

Een woning vinden is een ding. Die houden, zorgt voor een bijkomende uitdaging. De te hoge huurprijs (en eventueel andere woongerelateerde kosten, zoals gemeenschappelijke kosten) in relatie tot de beperkte middelen zet het behoud van de woning onder druk. De krappe financiële marge dwingt mensen in armoede immers tot keuzes welke uitgaveposten al dan niet betaald kunnen worden (Vlaamse Woonraad, 2019). En de huidige woning kan daar een van zijn, waardoor er opnieuw een zoektocht naar een woning moet ingezet worden.

De prijs van verhuizen

Verhuizen brengt voor mensen in armoede daarmee niet alleen een hoge financiële kost met zich mee. Hun beperkte keuzevrijheid op de woningmarkt en hogere verhuisfrequentie zorgt ook voor een impact op gezondheid, (mentaal) welzijn, relaties, gevoelens van schaamte, ... Ze komen in woningen terecht met kwaliteitsgebreken zoals schimmel of te klein wonen, hebben een moeilijke relatie met de huisbaas, worden geconfronteerd met uithuiszettingen of stukgelopen relaties, ... (Vlaamse Woonraad, 2019). De veelheid aan ook andere keuzes die mensen in armoede moeten maken en de chronische stress van het moeten vinden van een oplossing op korte termijn, beïnvloedt daarnaast ook hun mentale capaciteiten in negatieve zin (Vlaamse Woonraad, 2019) (Gandy, King, Streeter Hurle, & Bustin, 2016).

Sommigen gaan sneller over tot verhuizen vanuit de hoop dat de volgende woonsituatie toch iets beter zal zijn. Dat zet dan weer een energie- en tijdrovende zoektocht naar een nieuwe woonst in gang. Mensen in armoede ervaren daarmee hun situatie veelal als uitzichtloos. Ze zien geen einde komen aan de voortdurende gebreken, maken zich over de uitgaveposten en hebben het gevoel de 'controle' te verliezen wat een gevoel van moedeloosheid aanwakkert (Vlaamse Woonraad, 2019).

De strategie om snel te verhuizen, zorgt echter vaak voor een nog bijkomende financiële impact die illustreert in welke vicieuze cirkel mensen in armoede vastzitten. Opnieuw verhuizen brengt extra kosten met zich mee zoals tijdelijk dubbele huur betalen, het te laat of niet terugkrijgen van de huurwaarborg, nieuwe plaatsbeschrijvingen, ... De kost van het verhuizen schuilt ook in een ander facet. Omdat de hoogte van vervangingsinkomens, zoals leeflonen en

werkloosheidsuitkeringen afhangt van het al dan niet samenwonen en van de inkomenssituatie van de medebewoners, kan de stap om samen te gaan wonen iemands financiële situatie beïnvloeden. De vrees voor vermindering van het inkomen en sanctionering vormt een structurele, wettelijke drempel om samen te wonen (en hiermee de woonkosten te reduceren) (Vlaamse Woonraad, 2019).

#### Alternatief aan de rand van de reguliere markt

Mensen in armoede vinden soms aan de rand van de reguliere markt een alternatief voor te duur huren en wonen in onaangepaste woningen. Een voorbeeld daarvan is camping-wonen. Het wonen op een camping is voor velen een economische noodzaak, en houdt voor sommigen een relatief anonieme en vaak laatste uitwijkplaats in (na schulden, een uithuiszetting of een stukgelopen relatie). Maar er zijn mensen die er, bij gebrek aan beter, willen blijven wonen en er zelfs voordelen aan koppelen, zoals toegang tot eigendom (van de caravan of chalet maar niet van de grond), het groen en de ruimte, de tolerante omgeving en het sociale netwerk/solidariteit tussen de bewoners. Het is voor betrokkenen doorgaans een goedkope woonformule waardoor ze financieel iets meer ademruimte hebben of erin slagen om hun schulden af te betalen. Ze zien, na diverse negatieve ervaringen, deze woonvorm als een verademing en nieuwe kans, zeker in het begin (Vlaamse Woonraad, 2019).

Camping-wonen is echter geen wonderoplossing. Niet alle campings hebben kwalitatieve voorzieningen. Ook op campings kan er een moeilijke relatie zijn met de verhuurder (uitbater) of moeten mensen in armoede wijken voor andere bewoners tijdens het toeristische seizoen., Een camping heeft ook de nadelen dat het niet altijd als officieel adres kan worden geregistreerd en permanent wonen er veelal niet mogelijk is. (Vlaamse Woonraad, 2019).

Wonen op kamers is een ander alternatief. Soms zelfs op studentenkamers die goedkoper zijn dan andere woningen. De kwaliteit is er ook minder gegarandeerd en de verhouding prijs-kwaliteit is scheefgetrokken. Kamerwonen wordt dan ook ontoereikend ervaren als woonvorm. Vooral het niet-privatieve gebruik van elementaire basisvoorzieningen verzwaart de woonsituatie. Het (verplicht) gemeenschappelijk gebruik en het delen van bijvoorbeeld toilet of douche met anderen wordt als hinderlijk ervaren. Het onderhoud en het maken van de nodige afspraken verlopen doorgaans moeizaam en de gemeenschappelijke delen worden al snel verwaarloosd. Deze problemen komen dan vaak bovenop de moeilijkheden die eigen zijn aan het (over)leven met beperkte middelen. Het kamerwonen wordt dan ook door hen niet als een 'leefbare thuis of rustpunt' ervaren. Nochtans blijven heel wat kamerbewoners noodgedwongen hangen in deze woonvorm (Vlaamse Woonraad, 2019).

Een derde alternatief waar mensen in armoede terecht kunnen, is het betrekken van leegstaande panden of woningen. De woningen worden door een beherende instantie ter beschikking gesteld om verkommering te voorkomen en om de woning functioneel te houden. Deze formule spreekt aan omwille van de lage bezettingsprijs. Maar er zijn verschillende valkuilen en knelpunten. De kwaliteit van deze woonvorm is niet gewaarborgd en is doorgaans ontoereikend. Ook de rechten en de bescherming van de bewoner zijn onzeker en precair (zoals bijvoorbeeld opzegmogelijkheden van een maand door de beheerder, schadevergoedingsbepalingen in het voordeel van beheerder, het uitsluiten van gezinnen). Bovendien is een dergelijke bewoning per definitie een tijdelijke en allesbehalve duurzame oplossing. In de praktijk blijkt de termijn veelal te kort om een volwaardig alternatief te vinden. Dergelijke vorm van tijdelijke huisvesting vormt geen solide basis van waaruit een meer deugdelijke oplossing kan worden gezocht. Hierdoor is de kans groot dat men opnieuw in een precare situatie verzeilt (Vlaamse Woonraad, 2019).

#### Het belang van netwerken



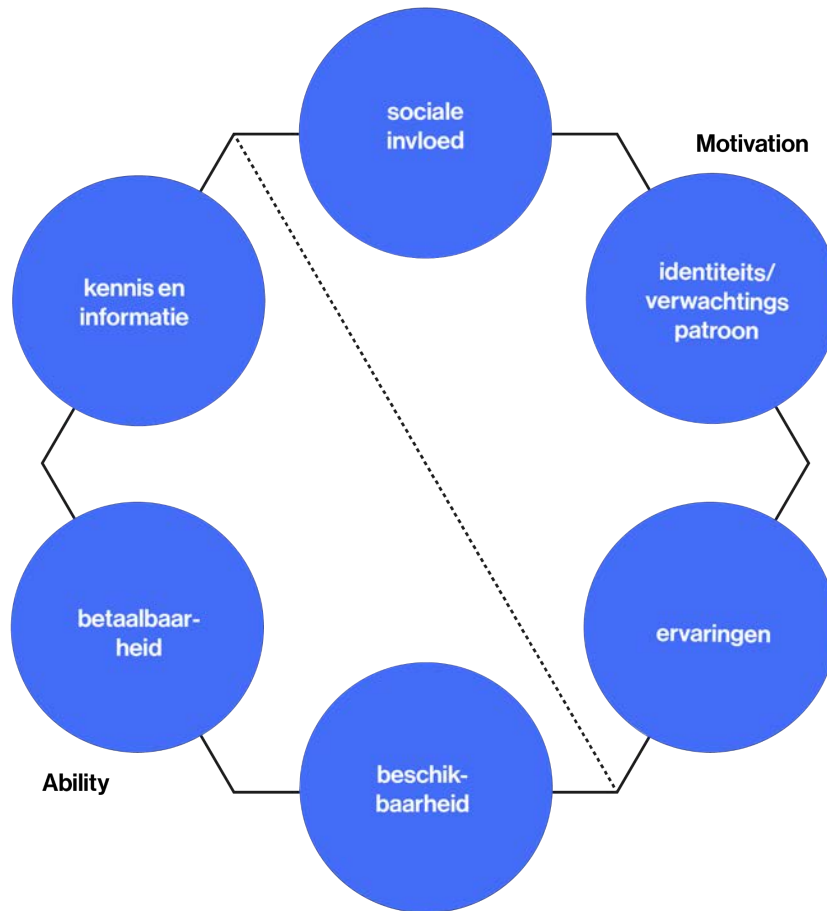
Omdat mensen in armoede zich goed kunnen inbeelden wat het betekent om geconfronteerd te worden met een problematische situatie, zijn ze vaak solidair met hen die het ook moeilijk hebben. Zo wordt het delen van een woning door mensen in armoede onderling toegepast, onder meer als tijdelijke opvang of om de woonkosten te drukken. Los van enig gezinsverband of relationele band wordt dan (tijdelijk) samengewoond vanuit financiële redenen of om iemand uit de nood te helpen (bijvoorbeeld wanneer hij of zij een plek zoekt na het verlaten van een opvangcentrum) (Vlaamse Woonraad, 2019). Dit is echter geen duurzame woonvorm. En zeker voor mensen met een vervangingsinkomen is inwonen bij anderen niet zonder risico. Ze dreigen immers geen recht meer te hebben op een vervangingsinkomen omdat ze deel uitmaken van een huishouden (Vlaamse Woonraad, 2019).

## Conclusie

In het eerste deel van dit onderzoek hebben de onderzoekers heel wat inzichten verworven over welke actoren en factoren mensen beïnvloeden in hun woon- en verhuiskeuze:

- We hebben zes verschillende beïnvloeders kunnen vaststellen die we op basis van B.J. Foggs gedragsmodel (Fogg, 2021) ook kunnen opdelen in 'motivation' en 'ability' (zie onderstaand schema).
- We hebben bewoners kunnen ordenen op basis van 'levensopgaves'. Die levensopgaves kunnen gezien worden als leidmotieven die inkijk geven in de verhuisintentie en het verhuisgedrag van bewoners.
- De opdeling in levensopgaves neemt niet weg dat binnen de verschillende groepen, toch (grote) verschillen kunnen bestaan op vlak van motivatie (en hoe die wordt ingevuld) en vooral op vlak van mogelijkheden om de woonwens te realiseren.
- Het literatuuronderzoek biedt ons vooral veel inzichten over bewoners die zich binnen het klassieke woonverhaal bevinden. Over jongvolwassenen, huishoudens met kinderen, medioren en senioren, vinden we meer dan over alleenwoners en huishoudens zonder kinderen. Ondanks dat die groepen in aantallen grote groepen vormen, vallen ze in de literatuur wat uit de boot. Daarnaast lezen we in literatuur ook meer over woonintentie/woongedrag van mensen die tot de middenklasse behoren.
- Niettemin focussen diverse studies zich op specifieke groepen zoals mensen met een beperking, vluchtelingen en mensen in armoede. Doordat ze hun onderwerp zowel kwantitatief als kwalitatief benaderen, bieden ze veel inzichten voor dit onderzoek.





Figuur 15: Schema, zes beïnvloeders, 'Belevingsonderzoek naar beïnvloeders bij woonveranderingen en niet-veranderingen' (2022)

Er zijn natuurlijk ook dingen die we niet weten:

- We weten niet hoe de zes beïnvloeders op elkaar inwerken of welke voor wie de belangrijkste zijn. Een uitzondering is het belang van de partner in een relatie. Zij of hij is zelf al 'gevormd' door de sociale invloed van familie en vrienden en vorige levenservaringen en heeft niet altijd hetzelfde identiteitsgevoel. Een woonkeuze mogen we dus niet altijd bekijken vanuit het perspectief van een huishouden dat 'één en ondeelbaar' is. In een partnerrelatie moet vaak onderhandeld of overlegd worden om tot een gezamenlijke woonkeuze te komen.
- De woonliteratuur legt vooral de nadruk op verhuizen en bouwen. Verbouwen en vooral niet-veranderen, komen minder aan bod. Dat valt vooral op bij informatie over medioren. We vonden veel terug over de 'slimfit'-huishoudens maar weinig over degenen die niet verhuizen, hoewel ze de grootste groep van de medioren vormen.
- We halen uit de literatuur geen inzichten over wanneer in het woonproces beïnvloeders van wonen meespelen of van belang zijn. Ruimtelijk orderingsbeleid, ontwerp onderzoek en communicatie focussen vaak op het uitdenken van de gewenste nieuwe situatie maar zelden op het transitietraject daar naartoe. In de eerste gedragsstudie hanteerden de onderzoekers reeds de figuur van een verhaal (of narratief) om het menselijk woongedrag met focus op verandering te beschrijven. De opdrachtgever schoof daarom het ABDES-model, dat gebruikt wordt voor het construeren van verhalen

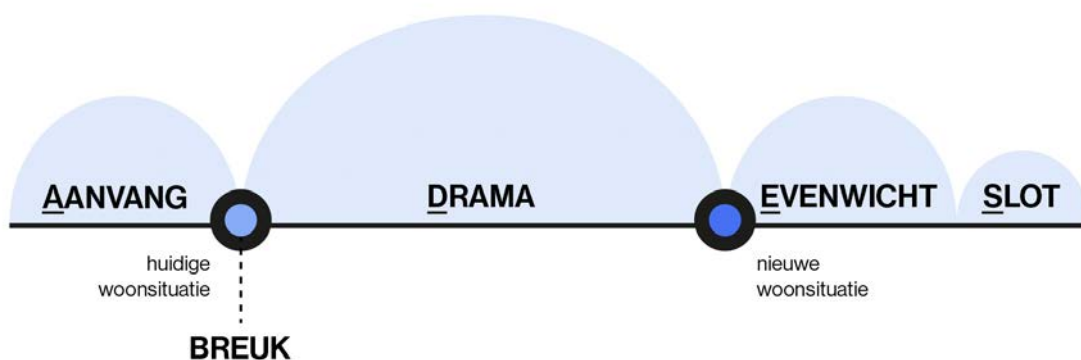
////////////////////////////////////

(Schmidt, 2005) (Murphy, 2015), in het bestek naar voren om het woonproces te kunnen duiden. ABDES staat voor:

- Aanvang: een inleiding of schets van de personages en hun leven of omgeving.
- Breuk: er gebeurt iets in het verhaal waardoor de status quo van het personage doorbroken wordt. Het personage moet hier nu mee omgaan.
- Drama: de pogingen van het personage om met het onevenwicht om te gaan. Die kan proberen om het evenwicht te herstellen, het probleem te ontkennen, of zich erbij neer te leggen en het te aanvaarden.
- Evenwicht: het hoofdpersoon bereikt een nieuwe bevredigende toestand en blik eventueel terug.
- Slot: slot van het verhaal met een beschrijving van de nieuwe situatie van het hoofdpersoon.

Ook voor dit onderzoek bekijken de onderzoekers daarom of het model ons in staat stelt om het woonproces uit te rafelen. Hoewel iemands (woon)gedrag gedurende de hele levensloop wordt beïnvloed, is het vooral bijzonder relevant om na te gaan wat er gebeurt tussen de breuk en het nieuw evenwicht en hoe verschillende beïnvloeders daarin een rol spelen. In het belevingsonderzoek verdiepen we ons daarom specifiek op de Dramafase en ontrafelen we dit verder. We gaan na of het ABDES-model op de volgende manier het woonproces kan verklaren:

- Aanvang: de aanvangsfase is dan de huidige woonsituatie van een individu, gezin of huishouden. M.a.w. de situatie *as is*.
- Breuk: de 'breuk' is een levensgebeurtenis die de status quo (van het leven) van een persoon doorbreekt en waardoor de huidige woonsituatie niet meer voldoet of niet meer ideaal is.
- Drama: het 'drama' is de periode waarin een individu of huishouden omgaat met die breuk en probeert een oplossing voor het woonprobleem te vinden.
- Evenwicht: in de fase van 'evenwicht' heeft een individu of huishouden een woonkeuze gemaakt en realiseert die.
- Slot: de fase waarin een persoon of huishouden terugkijkt op de gemaakte keuze.



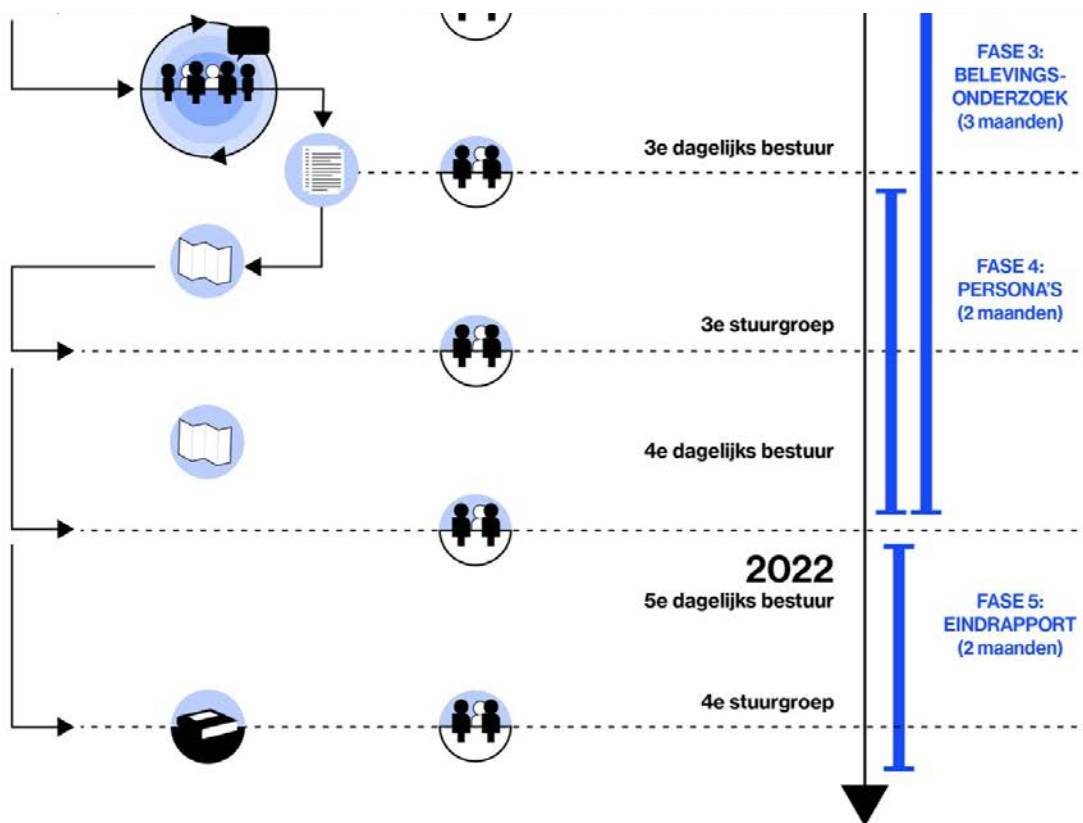
Figuur 16: Schema, kwalitatieve interpretatie van ABDES-model, 'Belevingsonderzoek naar beïnvloeders bij woonveranderingen en niet-veranderingen' (2022)



# Beïnvloeders van wonen volgens bewoners en verhuizers

## Inleiding

Om de hypothesen uit het literatuuronderzoek af te toetsen en te verdiepen, gingen de onderzoekers in gesprek met bewoners en verhuizers zelf. Dit deden we via een belevingsonderzoek, met individuele interviews en groepsinterviews per levensopgave. Het is een methodiek om via observatie en doorvragen zoveel mogelijk gebleken voorkeuren naar boven te halen en niet louter herinneringen. De gedetailleerde aanpak voor het belevingsonderzoek kan u nalezen in het eerste hoofdstuk van dit rapport. Hieronder geven we eerst een blik op de diverse verhalen die daardoor naar boven kwamen, gevolgd door de onderzoeksresultaten en enkele conclusies. In het volgende hoofdstuk gaan we nog een stapje verder door deze kwalitatieve data 'een gezicht' te geven aan de hand van persona's en klantreizen.



Figuur 17: Processchema fase 3-5, 'Belevingsonderzoek naar beïnvloeders bij woonveranderingen en niet-veranderingen' (2022)



Vooraleer we in de verschillende verhalen duiken, geven we graag nog een overzicht van de diverse personen die we spraken.

<b>Interview</b>	<b>Geslacht</b>	<b>Leeftijd</b>	<b>Woonplaats</b>	<b>Woonsituatie</b>
Interview 1 (I.)	Vrouw	35 - 44	Stad	Eigendom
Interview 2 (L.)	Vrouw	66 - 75	Niet-stad	Eigendom
Interview 3 (G.)	Man	45 - 55	Niet-stad	Eigendom
Interview 4 (B.)	Man	35 - 44	Stad	Eigendom
Interview 5 (N.)	Vrouw	45 - 55	Stad	Privaat Huren
Interview 6 (R.)	Man	25 - 34	Stad	Privaat Huren
Interview 7 (V.)	Vrouw	55 - 65	Stad	Sociaal Huren
Interview 8 (K.)	Vrouw	45 - 55	Niet-stad	Privaat Huren
Interview 9 (M.)	Vrouw	66 - 75	Stad	Eigenaar
Interview 10 (S.)	Vrouw	35 - 44	Niet-stad	Privaat Huren
Interview 11 (K.)	Vrouw	25 - 34	Niet-stad	Privaat Huren
Interview 12 (D.)	Man	55 - 65	Stad	Eigendom
Interview 13 (L.)	Vrouw	25 - 34	Niet-stad	Privaat Huren
Interview 14 (A.)	Man	55 - 65	Niet-stad	Eigendom
Interview 15 (T.)	Vrouw	25 - 34	Niet-stad	Sociaal Huren

Tabel 07: Aandeel participanten individuele interviews naar geslacht, leeftijdsgroep, woonplaats en woonsituatie


<b>Groeps-interview</b>	<b>Geslacht</b>	<b>Leeftijd</b>	<b>Woonplaats</b>	<b>Woonsituatie</b>
Groepsinterview 1	Vrouw	25 - 34	Stad	Eigendom
	Man	35 - 44	Stad	Eigendom
	Man	45 - 55	Stad	Eigendom
Groepsinterview 2	Vrouw	45 - 55	Stad	Eigendom
	Vrouw	45 - 55	Stad	Privaat Huren
	Vrouw	35 - 44	Stad	Privaat Huren
Groepsinterview 3	Man	25 - 34	Stad	Eigendom
	Vrouw	25 - 34	Niet-stad	Privaat Huren
	Vrouw	25 - 34	Niet-stad	Privaat Huren

////////////////////////////////////





over samenwonen. Maar het einde van M's huurcontract en het feit dat haar vriend nog thuis woonde, zorgde ervoor dat het een logische volgende stap was. Aangezien ze beide van andere plekken afkomstig waren, was 'locatie' de eerste factor in hun keuzeproces. *"Aangezien mijn vriend zelfstandig is, was het een logische kwestie om dicht bij zijn werk te gaan wonen. Het was wel even een drempel waar ik me moest overzetten om in een stad te gaan wonen ver van mijn ouders en waar ik niemand ken"* De volgende vraag was dan wat voor woning ze wensten en voor welk budget. Al snel bleek een woning huren met tuin voor de hond in het centrum van Kortrijk niet betaalbaar en moesten ze hun verwachtingen bijstellen. Ondertussen begon de tijd te dringen en kozen ze uiteindelijk het eerstvolgende huis dat ze bezochten. *"In Stasegem is er weinig leven in de brouwerij dus dat vraagt wel een aanpassing. Anderzijds ben ik zelf ook opgegroeid in een dorpskern dus ik apprecieer de rust en een babbel met de burens wel"* Aangezien het maar een huurwoning is, was het voor hen minder belangrijk om eerst de mening van hun ouders te vragen. Dat zou wel het geval zijn moesten ze kopen, maar dat is momenteel nog niet aan de orde. *"Met vrienden die al een huis of renovatie gedaan hebben praten we wel eens over hoe duur het bij hen was, hoe ze de renovatie ervaren hebben, enzovoort. Al is het maar gewoon om polshoogte te kunnen nemen en een bepaalde inschatting te kunnen maken voor jezelf"* Eerst moeten ze echter nog wat sparen, want in tegenstelling tot hun vrienden krijgen ze geen financiële steun van thuis.

 <p><b>R.</b></p>	<p>Man          Jongvolwassene          30 Jaar          Privaat Huurder          Appartement in groot gebouw (&gt;8 units) – stadskern (Laken)          Samenwonend met huisgenoot  <b>OP ZOEK NAAR GEMEENSCHAP EN VRIJE TIJD</b></p>
--	--


R. proefde van de eerste zelfstandigheid, terwijl hij op kot zat in Leuven, maar wel nog in het weekend naar zijn ouders pendelde. Na zijn studies woonde R. terug voltijds bij zijn ouders in de landelijke gemeente, terwijl hij op zoek was naar werk. Op zijn eerste werkdag verhuisde R. terug, deze keer naar de stad Brussel. Enerzijds om het woon-werk verkeer te beperken, anderzijds om terug in een stedelijke context te kunnen wonen. Hoewel R. een goede huurwoning had gevonden en hier ook enige tijd woonde, drong langzaam het besef door dat hij ook naar de stad verhuisd was om meer sociale interactie te hebben. Iets wat hij niet voldoende vond in zijn kleine studio, alleen en met een seniorenkoppel als enige burens. Maar het was pas toen een vriendin sprak over een vrijgekomen kamer in haar appartement dat hij een verhuis begon te overwegen. Hij had voordien al wel wat informatie over co-housen opgezocht, maar zonder specifiek doel. Terwijl hij nadacht over het aanbod van deze vriendin, bekeek hij nog even wat zoekertjes online, maar dit maakte alleen maar meer duidelijk dat hij volledig te vinden was voor het idee om te co-housen. *"Moest die vriendin niet afgekomen zijn met dat voorstel, zou ik uit mezelf wat later ook op zoek gegaan zijn naar co-housing opties. Het is de perfecte manier om als alleenstaande zelfstandig te wonen, zonder te grote kosten en met sociale interactie"*

R. besepte dat hij in zijn nieuwe woonsituatie niet alleen meer sociale interactie binnen zijn woning ging vinden, maar ook erbuiten. Het appartement was namelijk veel centraler gelegen dan zijn vorige. Bovendien had R. vrienden die al aan co-housen deden en waar hij mee in gesprek kon gaan over de praktische regelingen en verwachtingen. Hij kon hun ervaringen en advies, naast zijn eigen co-housing ervaringen (zoals op kot wonen in Leuven) en andere woonervaringen leggen. Het onverwachte aanbod bleek al snel eentje te zijn dat aansloot bij alle wensen en noden van R. en hij sloeg het dan ook niet af. Op advies van vrienden stelden ze samen een huurovereenkomst en afspraken op, ondanks het onderlinge vertrouwen en goede verstandhouding.




 <p>I.</p>	<p>Vrouw  Volwassene  41 Jaar  Eigenaar  Vrijstaande woning – landelijk (Borchtlombeek)  Samenwonend met partner en kinderen  <b>OP ZOEK NAAR RUIMTE VOOR KINDEREN</b></p>
---	--

I. kocht samen met haar partner een bouwgrond in een landelijke streek, niet zo ver van haar ouders. Nu ze samen kinderen wilden opvoeden, wou ze graag dat haar kinderen in een goede omgeving konden opgroeien, net zoals zij dat altijd had gehad; een grote tuin en veel groen in de omgeving, een veilige straat, kinderen in de buurt om te spelen en familie dichtbij. Familie is niet alleen belangrijk voor I., maar ook haar zus is dichter bij de ouders gaan wonen, wanneer ze aan kinderen begonnen te denken. Op de bouwgrond bouwden ze samen een woning die volledig aangepast was aan hun wensen en waar er plaats was om een gezin te stichten. Hoewel ze elke dag een eindje moeten pendelen naar hun werk, kijken ze er naar uit om thuis te komen 'in de rust'. Na een tijdje breidde het gezin uit naar drie kinderen en beseften I. en haar partner dat hun zelfgebouwde woning niet voldoende plaats zou bieden. Dus gingen ze op zoek naar een nieuwe woonsituatie. Omdat ze zo gehecht waren geraakt aan het huis, waar ze alles zelf hadden kunnen beslissen en aanpassen aan hun levensstijl en waar ze al heel wat herinneringen hadden, wilden ze het graag verbouwen. Uit gesprekken met familie en bouwtechnische experts bleek dat het kopen van nieuwe woning, goedkoper zou uitvallen dan een verbouwing van de woning. Dus startten ze met de zoektocht naar een nieuwe woning. Deze nieuwe woning moest dan wel voldoen aan een hele hoop punten, die ze namelijk ook in hun eigen zelfgebouwde woning vonden. Zo moest de woning in dezelfde buurt liggen, deze was gekend en konden de (oudere) kinderen naar dezelfde school, hobby's en vrienden blijven gaan. *"Als de woning verandert, wilden we toch dat de rest (omgeving, activiteiten, ..) hetzelfde bleef voor de kinderen"* Daarbovenop zochten ze naar extra aspecten zoals, een extra kamer en een (nog) grotere tuin. Hierdoor was er maar een klein aanbod dat voldeed aan hun verwachtingen. I. en haar partner hadden echter geen haast, want hun huidige woning voldeed prima zolang de kinderen kleiner waren. Ze namen ruim de tijd om huizen te bekijken en af te wegen. Hierdoor hadden ze al wat ervaring opgebouwd en wisten het dan ook meteen toen ze uiteindelijk op de woning botste die ze uiteindelijk kochten.


 <p>S.</p>	<p>Vrouw  Volwassene  41 Jaar  Privaat Huurder  Arbeidsongeschikt  Appartement in klein gebouw (&lt; 8 units) – kleine lokaliteiten (De Panne)  Samenwonend met partner zonder kinderen  <b>OP ZOEK NAAR ZELFSTANDIGHEID - OP ZOEK NAAR VEILIGE TOEKOMST</b></p>
---	--

S. is van Engeland (Londen) naar België (Dessel) verhuisd voor een nieuwe relatie. Het impulsief vluchten van de ene in de andere relatie is voor haar een manier om om te gaan met haar moeilijke jeugd. Toen ook deze relatie op de klippen liep stond S. voor de keuze om al dan niet terug naar Engeland te keren. De draad terug oppikken met haar familie zou geen evidentie zijn en bovendien is het leven daar te duur dus stond haar besluit vast om te blijven maar wel naar een stad te verhuizen. Dit was een keerpunt om voor het eerst echt op eigen benen te staan en het vroeg een nieuwe invulling van haar dagelijks leven en sociaal netwerk. *"Ik had wel kennissen in Gent wonen maar op het nieuws zag ik veel verschijnen over drugsbendes daar. Ik heb al eerder in een slechte buurt moeten wonen dus dat wou ik zeker niet opnieuw"* Uiteindelijk kwam ze via andere kennissen terecht in De Panne en huurt daar een appartement. Daar leerde ze ook haar nieuwe  
////////////////////////////////////

partner kennen die na een tijdje zijn studio heeft opgezegd en bij haar is ingetrokken. In de toekomst zouden ze graag samen iets kopen en verbouwen (en terug doorverkopen) in Oostende waar hun sociaal leven zich afpeelt. Bovendien zou het goedkoper zijn om een lening af te betalen dan huren, maar momenteel hebben ze nog niet veel geluk gehad op hun pad. Zo verloor S. tijdens de coronaperiode haar job omwille van ziekte, liepen ze een woning mis doordat ze niet wisten dat lenen aan 100% mogelijk was en kwamen ze nét niet in aanmerking voor een sociale woning. Het is een hobbelig parcours dat frustrerend en ontmoedigend aanvoelt. Momenteel wachten ze dus maar af in de hoop dat de prijzen dalen of er zich een nieuwe joboportunititeit voordoet.

 <b>K.</b>	Vrouw Volwassene 49 Jaar Privaat Huurder Appartement in klein gebouw (< 8 units) – dorpskern (Weerde) Eénoudergezin (co-ouderschap over zoon) <b>OP ZOEK NAAR RUIMTE VOOR KINDEREN – OP ZOEK NAAR VEILIGE/BETERE TOEKOMST</b>
--	---


K. moest na haar scheiding op zoek naar een nieuwe woonst voor zichzelf en haar zoon waar ze co-ouderschap over heeft. *“Mijn scheiding was een slechte graadmeter om een andere woonst te zoeken. Ik had het financieel niet breed en ben snel op zoek moeten gaan naar iets klein en betaalbaar in de buurt van mijn zoon”* Ze heeft dan zo’n vier jaar in een appartement in Vilvoorde gewoond maar moest eruit nadat de woning onbewoonbaar werd verklaard. Wederom moest ze snel iets nieuw vinden. Ze vond uiteindelijk een woning in Weerde dat iets boven haar budget was maar wel dicht bij haar zoon en met een aparte kamer voor hem. Zijn mening was dan ook doorslaggevend voor haar. K. sloot een 3-6-9 contract af maar denkt soms wel na over de toekomst dat wanneer het afloopt haar zoon misschien niet meer zal thuiswonen. Ze woont er erg graag en zou het stiekem misschien zelfs willen kopen om meer zekerheid te hebben en iets te kunnen nalaten aan haar zoon. Anderzijds zal haar zoon sowieso al de woning van K. en haar ex-man erven. Het is bovendien op haar leeftijd niet makkelijk om nog een lening te bekomen en ben je al op het einde van je leven eer het afbetaald is. K. heeft hierover al gesprekken gehad met haar broer aangezien hij daarin vrij nuchter en objectief is. Hij doet geen uitspraak over of ze al dan niet moet kopen maar weegt voor haar wel de voor- en nadelen af en die blijken vrij gelijk op te wegen voor een alleenstaande. *“Als je koopt dan hang je vast, hoor je wel eens zeggen. Maar mijn broer zegt dat dat tegenwoordig niet meer het geval is want je verkoopt het gewoon terug. Bovendien hang je met huren ook vast door contracten, waarborg en opzegtermijnen”*

 <b>M.</b>	Man Medior 64 Jaar Eigenaar Rijkhuis – stedelijke kern (Deurne) Samenwonend met partner (kinderen uit huis) <b>OP ZOEK NAAR GEMEENSCHAP EN VRIJE TIJD – OP ZOEK NAAR ZORG EN TOEGANKELIJKHEID</b>
--	---

M. is op brugpensioen en woont samen met zijn vrouw in de woning die ze kochten, nadat ze vier jaar een huis huurde en daar hun gezin stichtte. Het huis was al die jaren geschikt voor M. en zijn gezin. Nu is hij echter op pensioen en zijn de kinderen uit het huis. Hierdoor staat de volledige bovenste verdieping leeg. M. beseft dat dit veel kosten en onderhoud met zich meebrengt, maar wil het huis toch graag nog een tiental jaar behouden. Zo kunnen zijn kleinkinderen langskomen en hebben zij een plaats om te spelen en te slapen. Maar als de kleinkinderen te oud worden en

////////////////////////////////////

niet langer bij de grootouders willen blijven slapen of M. te slecht ter been wordt, heeft hij in zijn achterhoofd dat hij het huis graag zou verkopen en ergens kleiner wil gaan wonen. Hij heeft ook al overwogen om van de bovenste verdieping een apart appartement maken, maar dat zou teveel kosten met zich meebrengen en is qua indeling moeilijk door de gezamenlijke trap. Zijn vrouw is honkvaster en heeft hiermee moeite mee omwille van de emotionele waarde en herinneringen die bij hun woning horen. Het is iets dat M. bij velen in zijn omgeving ziet. *“Iedereen wil zo lang mogelijk thuis blijven wonen als schrik voor het onzekere en ongewisse, en de omschakeling naar een woonzorgcentrum of assistentiewoning is een te grote stap. Zelf heb ik hier niet zo’n probleem mee want verhuizen zit in mijn bloed”* M. kent ook een koppel die wel al verhuisd zijn naar een appartementsblok wegens gezondheidsredenen en die hier heel tevreden over zijn. Ze hebben meer comfort zoals bijvoorbeeld een syndicus die alles regelt en geen onderhoud meer.

 L.	Vrouw
	Medior
	69 Jaar
	Eigenaar
	Halfopen bebouwing – kleine lokaliteiten/ dorp (Gullegem)
	Eenpersoonshuishouden
	<b>OP ZOEK NAAR ZORG EN TOEGANKELIJKHEID</b>

L. woont nog steeds in de woning die ze samen met haar overleden partner heeft gekocht van de sociale huisvestingsmaatschappij toen zij en haar partner beslisten om samen te gaan wonen. Sinds het overlijden van haar man en de kinderen die uit het huis zijn gegaan, is het huis wel heel groot om alleen in te wonen en is ze blij dat haar tuin wat aan de kleine kant is, want dat vraagt minder onderhoud. In functie van ziekte en handicaps in haar familie is L. al veel bezig geweest met toegankelijkheid en zorg binnen het huis. Zo koos ze bij de heraanleg van de badkamer om deze ook rolstoeltoegankelijk te maken en werd er gekeken om een traplift te installeren. Nu L. ook wat ouder wordt, moedigen haar kinderen ook aan om deze traplift te installeren, voor haar veiligheid. Daarbovenop staat L. al 8 jaar op de wachtlijst van de serviceflats, die in de kern van haar dorp liggen. Ze besloot dit te doen, nadat ze het woonzorgcentrum bezocht op een opendeurdag waar een vriendin van haar verpleegster is. Desondanks wil ze toch nog zo lang mogelijk in haar eigen woning blijven wonen. *“Want het is hier een goede buurt, goede burens en je weet anders niet waar je terecht komt”* Bovendien kunnen haar kleinkinderen dan langskomen en in de tuin spelen, kunnen ze blijven slapen en kunnen ze met de hele familie in de woonkamer zitten. L. heeft ook zelf gezien dat het mogelijk is om heel lang zelfstandig thuis te blijven wonen. Haar schoonmoeder heeft tot haar 95 jaar zelfstandig gewoond, dankzij het grote aanbod aan ‘hulp aan huis’ zoals tuinonderhoud, schoonmaken en maaltijdbezorging.

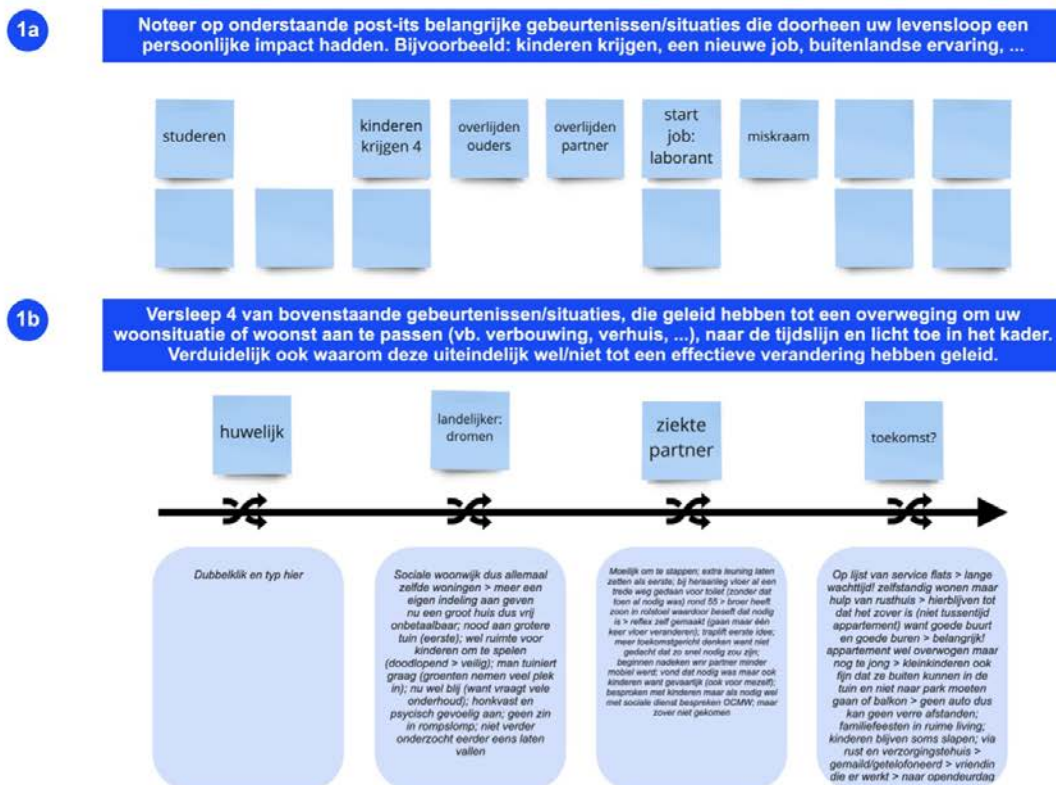
## Resultaten belevingsonderzoek

We bespreken de onderzoeksresultaten opeenvolgend zoals aangevat tijdens de individuele- en groepsinterviews van het belevingsonderzoek: startende met de resultaten van de eerste oefening over levensgebeurtenissen, gevolgd door de tweede oefening over het keuzeprocess en de derde oefening over de verschillende beïnvloeders. Tot slot concluderen we vanuit de groepsinterviews ook per levensopgave wat de voornaamste beïnvloeders zijn per fase in het keuzeprocess. We illustreren de resultaten steeds aan de hand van een ingevuld canvas per oefening maar om de veelheid aan antwoorden en de verwerking ervan tot alle onderzoeksresultaten te begrijpen, raden we echter aan om de volledige transcripties door te nemen. Alle verslagen en ingevulde canvassen zijn te raadplegen in bijlage 3.

////////////////////////////////////

# Belangrijkste levensgebeurtenissen

Tijdens de interviews werd de vraag gesteld om de belangrijke levensgebeurtenissen doorheen hun levensloop te benoemen, te verduidelijken wanneer deze geleid hebben tot de overweging om hun woonsituatie of woonst aan te passen en of ze uiteindelijk wel of niet hebben geleid tot een effectieve woonverandering. Ter illustratie vind je hieronder een ingevuld canvas voor oefening 1 waarbij de participant aangaf dat het huwelijk, woondromen, ziekte van de partner en het nadenken over de toekomst belangrijke levensgebeurtenissen waren met een impact op de wooncarrière.



Figuur 18: Ingevuld Miro-canvas digitaal, oefening 1, individueel interview 2 Belevingsonderzoek (oktober 2021)

Vanuit alle onderzoeksresultaten kunnen we de levensgebeurtenissen die als een breukmoment rond wonen beschouwd kunnen worden, opdelen in 5 categorieën:

## 1. Huishoudensvorming

- Onvrede met samenwoonsituatie: huisgenoten, gezinsleden, ...
- Breuk met partner
- Nieuwe partner
- Scheiding ouders
- Komst (klein)kinderen
- Huwelijk
- Alleen willen wonen
- Samen willen wonen
- ...

## 2. Onvrede over de woning en omgeving



- Woning: lek, te klein, niet conforme isolatie, ...
  - Corona: vb. impact van thuiswerken
  - Woonomgeving
  - Locatie: vb. dichterbij kleinkind, pendelafstand, dichterbij job, ...
  - Woonwens (partner)
  - Einde/opzegging huurcontract
  - Uithuiszetting: vb. verkoop door eigenaar
  - ...
- 3. Vermogenssituatie**
- Loonsverhoging
  - Loonsdaling
  - Erfenis
  - ...
- 4. Fysieke/mentale gezondheid**
- Ongeval
  - Arbeidsongeschikt
  - Ziekte (partner)
  - Overlijden partner/gezinslid
  - ...
- 5. Specifieke levenskeuze**
- Verre migratie
  - Bewust anders gaan leven
  - ...

## Keuzeprocess

In de tweede oefening werd de participanten gevraagd om één of twee breukmomenten en hun daaruit voortvloeiende keuzeprocessen uitgebreider toe te lichten en indien mogelijk met elkaar te vergelijken: bijvoorbeeld één die tot een verandering heeft geleid op de groene post-its (zoals een verhuis of grondige verbouwing) en één die tot geen verandering heeft geleid op de rode post-its (zoals het blijven in de huidige woning mits eventueel enkele kleinere aanpassingen zoals een traplift). Ter illustratie vind je hieronder een ingevuld canvas voor oefening 1 waarbij de participant aangaf dat het huwelijk een aanleiding gaf tot een woonveranderingsproces en waarbij ziekte van de partner leidde tot het nadenken over een woonverandering maar uiteindelijk niet tot een effectieve verandering heeft geleid.

*Interview 2: “We waren de mogelijkheden aan het onderzoeken van een traplift of om de badkamer op gelijkvloers te laten installeren. Dit was vooral omdat mijn man achteruitging, maar ik was nog niet echt aan het nadenken over mijn eigen mogelijke gezondheidsproblemen voor later ‘als ik oud ben’. We wouden ook nog informatie gaan vragen bij de sociale dienst van de CM. Mijn man is dan sneller dan gedacht achteruitgegaan, waardoor de aanpassingen niet gebeurd zijn.”*

Na het overlijden heeft L. beslist om zo lang mogelijk in haar eigen woning te blijven wonen en geen tussenstap te maken, waarbij ze naar een kleiner appartement zou moeten verhuizen alvorens ze als hulpbehoevende in een serviceflat terechtkomt. *“Want het is hier een goede buurt met goede burens en je weet anders niet waar je terecht komt. Trouwens mijn schoonmoeder heeft ook tot haar 95° zelfstandig gewoond, en dat heeft mij doen inzien dat er veel hulp aan huis bestaat, zoals hulp voor de tuin, bij het schoonmaken, voor maaltijden, etc.”*



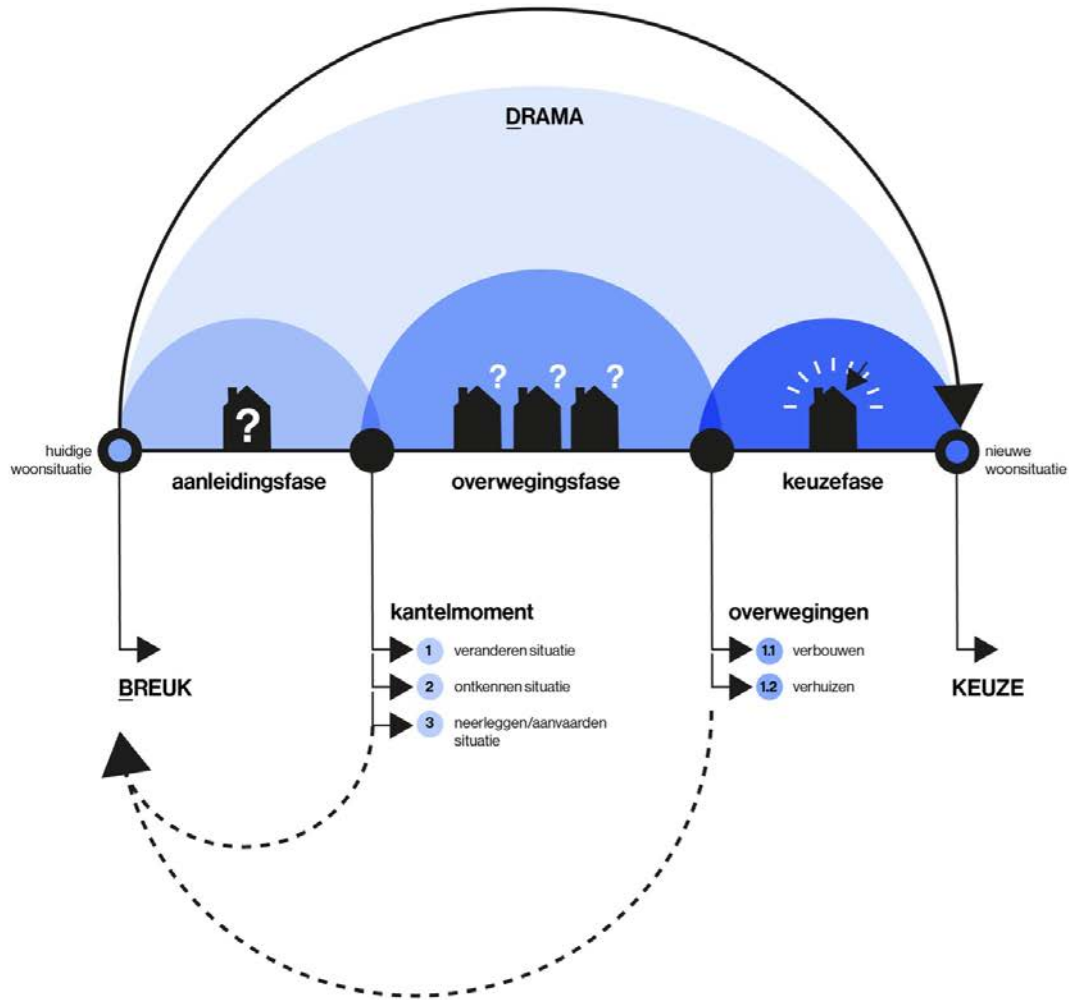


Figuur 19: Ingevuld Miro-canvas digitaal, oefening 2, individueel interview 2 Belevingsonderzoek (oktober 2021)

Vanuit alle onderzoeksresultaten kunnen we de Dramafase van het ABDES-model verder specificeren in een aanleidingsfase, een overwegingsfase en een keuzefase. Belangrijk om te benadrukken is wel dat een keuzeproces sterk kan verschillen per persoon. Sommige personen zijn bijvoorbeeld geneigd om ruim te onderzoeken terwijl anderen eerder impulsieve beslissers zijn. Het is een zeer complex proces, dat voor de ene persoon heel lang kan duren (soms enkele jaren) en voor anderen heel kort. Het is sterk afhankelijk van de urgentie en beschikbare (mentale) ruimte dat iemand heeft om in het hele proces te steken:

- Korte duur, weinig mentale ruimte: weinig middelen, weinig budget, ... De noodzaak om snel te beslissen en “pakken wat er te pakken valt”. Soms is het bijvoorbeeld omwille van een uithuiszetting, opzegging huurcontract, verlaten asielcentrum bij erkenning, enzovoort. *(Groepsinterview 3: “Ons huurcontract liep bijna af, en dan zouden we in feite op straat komen te staan, dus de tijd begon op een gegeven moment te dringen. Gezien de urgentie hebben we het eerste huis dat we bezocht hebben ook effectief gekozen.”)*
- Korte duur, intensieve mentale ruimte: de mogelijkheid om “kort maar krachtig” te onderzoeken wat de mogelijkheden zijn. De korte duur, maakt de keuze niet minder overwogen.
- Lange duur, weinig mentale ruimte: lang aanslepend en de keuze zit wel constant in het hoofd. Echter niet actief mee bezig, want geen zin in of niet de mentale ruimte voor. De knoop wordt niet per se doorgemaakt. *(Groepsinterview 8: “Persoonlijk heeft het eindelijk stoppen met twijfelen en het beu zijn om te zoeken me over de streep getrokken. Hoe langer we blijven talmen, hoe duurdere de huizen ook worden. Ik was blij dat de zoektocht-stress en al het gedoe dat erbij komt kijken eindelijk wegviel.”)*
- Lange duur, intensieve mentale ruimte: kan bijvoorbeeld wanneer een persoon zich in een huidige situatie eigenlijk wel goed bevindt, maar het altijd beter kan. Het lange keuzeproces, maakt dat de beslissing zeer gegrond is. *(Groepsinterview 6: Voor deze persoon moest de nieuwe woning voldoen aan alle checks, die ze ook in hun eigen zelfgebouwde woning vonden maar dan met extra kamer, een (nog) grotere tuin,... Hierdoor is er maar een klein aanbod dat voldoet aan hun verwachtingen. Aangezien ze eigenlijk al een woning had die (nog even) meekon, heeft het proces lang (één jaar) aangeslept. Elke woning werd tegen de (immoweb) checklist gehouden, pas daarna bezocht. Uiteindelijk vonden ze een woning die voldoet aan al de eisen en hebben ze ook zeer snel beslist.)*





Figuur 20: Schema, kwalitatieve interpretatie van Dramafase uit het ABDES-model, 'Belevingsonderzoek naar beïnvloeders bij woonveranderingen en niet-veranderingen' (2022)

### Aanleidingsfase

Het keuzeproces begint vanuit de huidige woonsituatie waarin een persoon zich bevindt. Een bepaalde tijdelijke of permanente levensgebeurtenis (vb. arbeidsongeval) kan aanleiding geven tot het reflecteren over de eigen woonsituatie. Zo'n levensgebeurtenis kan 'een breuk' teweeg brengen waarbij de 'status quo' van een persoon wordt doorbroken of blootgelegd en de huidige woonsituatie niet meer voldoet of niet meer ideaal is (vb. fysieke drempels in huis). Zo'n breuk kan een trigger vormen om na te denken over een verhuis en/of verbouwing (en dus gedrag in gang te zetten) maar dat is zeker niet altijd het geval. Vaak is het een opeenstapeling van verschillende breuken kort op elkaar of verspreid doorheen de tijd, die uiteindelijk het besef doen doordringen dat een verandering aan de huidige woonst nodig is.

Bepaalde factoren en actoren kunnen daarbij een indirecte invloed uitoefenen om de persoon te doen nadenken over het (al dan niet) ondernemen van een woonverandering, bv. een gesprek met familie ("je kan beter kopen dan huren", "een kind hoort in een tuin te kunnen spelen", ...) of de keuzes die vrienden maken ("al mijn vrienden verhuizen uit de stad"). Zo ook een bepaalde woondroom die iemand (of de partner) koestert.

Een breukmoment kan uiteindelijk leiden tot een kantelmoment waarbij de persoon zal proberen de situatie te herstellen, het probleem te ontkennen, of zich erbij neer te leggen en te aanvaarden



(en dus geen verandering te ondernemen aan de huidige woonsituatie). Dit kan in verschillende stappen, die doorgaans op elkaar volgen maar ook afgebroken en/of meermaals doorlopen kunnen worden. Soms doet zich simpelweg een bepaalde opportuniteit voor die vrijwel meteen voor een woonverandering zorgt.

### Overwegingsfase

In deze fase gaat de persoon serieus zijn opties verkennen, vergelijken en meestal meerdere overwegingen en pistes bewandelen: blijven en al dan niet andere verbouwingen doorvoeren of verhuizen. Ook dit kan weer in verschillende stappen verlopen, die doorgaans op elkaar volgen maar ook afgebroken en/of meermaals doorlopen kunnen worden. Zo kan bijvoorbeeld ook blijken dat er niet meteen aangepaste woningen te vinden zijn binnen het beschikbare budget en de persoon zich alsnog neerlegt bij de huidige woonsituatie, ook al is die niet ideaal. Er zijn verschillende stappen die doorlopen kunnen worden, bijvoorbeeld langs een hypotheekwinkel en banken gaan om een inschatting te kunnen maken van het beschikbaar budget, eerst ervaringen opdoen als huurder alvorens te overwegen om iets te kopen, woonmagazines en andere media consulteren, om vervolgens het woonaanbod op de markt te verkennen en verschillende woningen online te vergelijken en enkele bezoeken in te plannen. Ook tijdens deze fase spelen verschillende beïnvloeders een rol: betaalbaarheid, advies van een professional, het hebben van een goed gevoel bij de woning, enzovoort. In deze fase hanteert men vaak nog een brede en open blik, waardoor alle beïnvloeders een nog even (on)belangrijke rol kunnen spelen in het keuzeproses. Naarmate men verder in het proces gaat worden bepaalde factoren, bijvoorbeeld betaalbaarheid, steeds belangrijker en lijkt 'ability' steeds meer de bovenhand te nemen van 'motivation'.

### Keuzefase

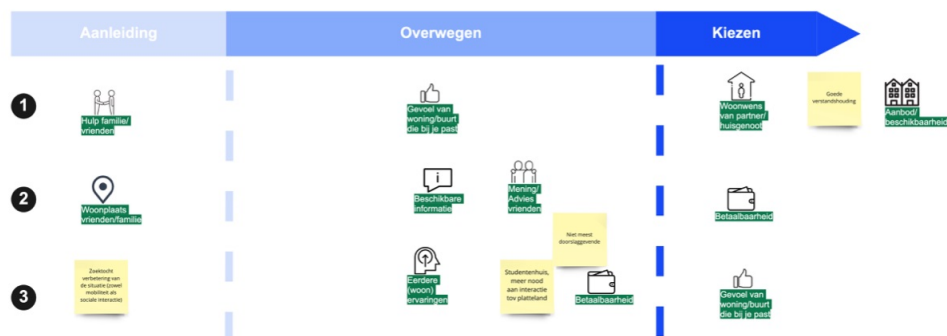
Na de overwegingsfase is het tijd om eindelijk een beslissing te maken. Na enig zoekwerk kunnen er zich bijvoorbeeld toch een aantal geschikte woning voordoen en komt de persoon uiteindelijk op een keuzemoment waarop effectief een knoop zal doorgehakt worden en men uiteindelijk een nieuwe woonsituatie zal bereiken. Ook in deze fase spelen weer verschillende beïnvloeders een rol, zo kan een overtuigende makelaar bijvoorbeeld iemand over de streep trekken in diens uiteindelijke keuze. Maar omgekeerd kan die ook een invloed uitoefenen in negatieve zin, waardoor de persoon zich alsnog onthoudt van een beslissing.

## Beïnvloeders

In de derde oefening werd de participanten gevraagd om een ranking te maken van de beïnvloeders per fase van doorslaggevend (1) naar minder doorslaggevend (3), zowel in positieve als negatieve zin. Beïnvloeders kunnen namelijk op beide manieren inwerken. Factoren en actoren die mensen in positieve zin beïnvloeden kunnen een hefboom vormen om bepaalde stappen te ondernemen. Zo kan bijvoorbeeld een gesprek met vrienden die positief waren over hun verbouwing, iemand over de streep trekken om toch tot een verbouwing over te gaan. Factoren en actoren die mensen in negatieve zin beïnvloeden kunnen een drempel vormen om een verandering te ondergaan. Zo kan bijvoorbeeld een gesprek met vrienden die negatief waren over hun verbouwing, iemand afschrikken om een verbouwing te doen en toch maken dat ze kiezen voor een instapklare woning. De deelnemers konden kiezen uit een lijst van iconen van beïnvloeders (o.b.v. de literatuur) maar ze hadden ook de mogelijkheid om 'andere' toe te voegen. Ter illustratie vind je hieronder een ingevuld canvas voor oefening 3 waarbij de participant verduidelijkte dat betaalbaarheid doorslaggevend werd naarmate de keuzefase.

////////////////////////////////////

3 Overloop beide keuzeprocessen en vul aan met onderstaande beïnvloedingsfactoren die je van toepassing vond en/of vul aan. Rangschik vervolgens per fase van doorslaggevend (1) naar minder doorslaggevend (3).



Figuur 21: Ingevuld Miro-canvas digitaal, oefening 3, individueel interview 6 Belevingsonderzoek (oktober 2021)

Vanuit de onderzoeksresultaten van alle 15 individuele interviews kunnen we een overzicht schetsen van de totaal aantal opgesomde beïnvloeders, ook per fase. In totaal werden 115 beïnvloeders opgesomd. In sommige gevallen gaven participanten meer dan drie beïnvloeders aan als doorslaggevend, in andere gevallen minder of zelfs geen. Wel kunnen we hierdoor min of meer een zicht krijgen op de weging van de verschillende beïnvloeders, iets wat we verder in het hoofdstuk grafisch proberen voor te stellen met kleur-gradiënten (van donkerblauw als doorslaggevend naar lichtblauw als minder doorslaggevend). De onderzoekers willen hierbij wel benadrukken dat dit slechts een kwalitatieve interpretatie is vanuit de gevoerde individuele interviews en dus zeker niet representatief is voor de Vlaamse bevolking. In de groepsinterviews wordt deze wegingsoefening opnieuw gedaan per levensopgave (zie verder).

Hierbij een overzicht voor het totaal aantal opgesomde beïnvloeders:

<b>1</b>	<p>Gevoel woning/buurt (18x opgesomd)</p> <p>Betaalbaarheid (14x)</p> <p>Woonwens partner (12x)</p> <p>Woonplaats familie (10x)</p> <p>Eerdere woonervaring (9x)</p> <p>Mening/advies familie (8x)</p> <p>Advies professional (7x)</p> <p>Beschikbaarheid (7x)</p> <p>Wensen ouderschap (6x)</p>
<b>2</b>	<p>Opbrengst woonst (4x opgesomd)</p> <p>Beschikbare info (3x)</p> <p>Financiële steun (3x)</p> <p>Mening/advies gezin (3x)</p> <p>Mening/advies vrienden (3x)</p> <p>Eigen woonwens (2x)</p> <p>Hulp familie/vrienden (2x)</p> <p>Berichtgeving media (2x)</p>



<b>3</b>	Pendel (1x opgesomd) Bereikbaarheid (1x) Timing (1x) Verbetering (1x) Beschikbare informatie (1x) Verbruik zelf regelen (1x) Aparte ruimte (1x) Andere (1x)
----------	--

Tabel 09: Totaal aantal opgesomde beïnvloeders van doorslaggevend (1) naar minder doorslaggevend (3), individuele interviews Belevingsonderzoek (oktober 2021)

Hierbij een overzicht voor het aantal opgesomde beïnvloeders per fase:

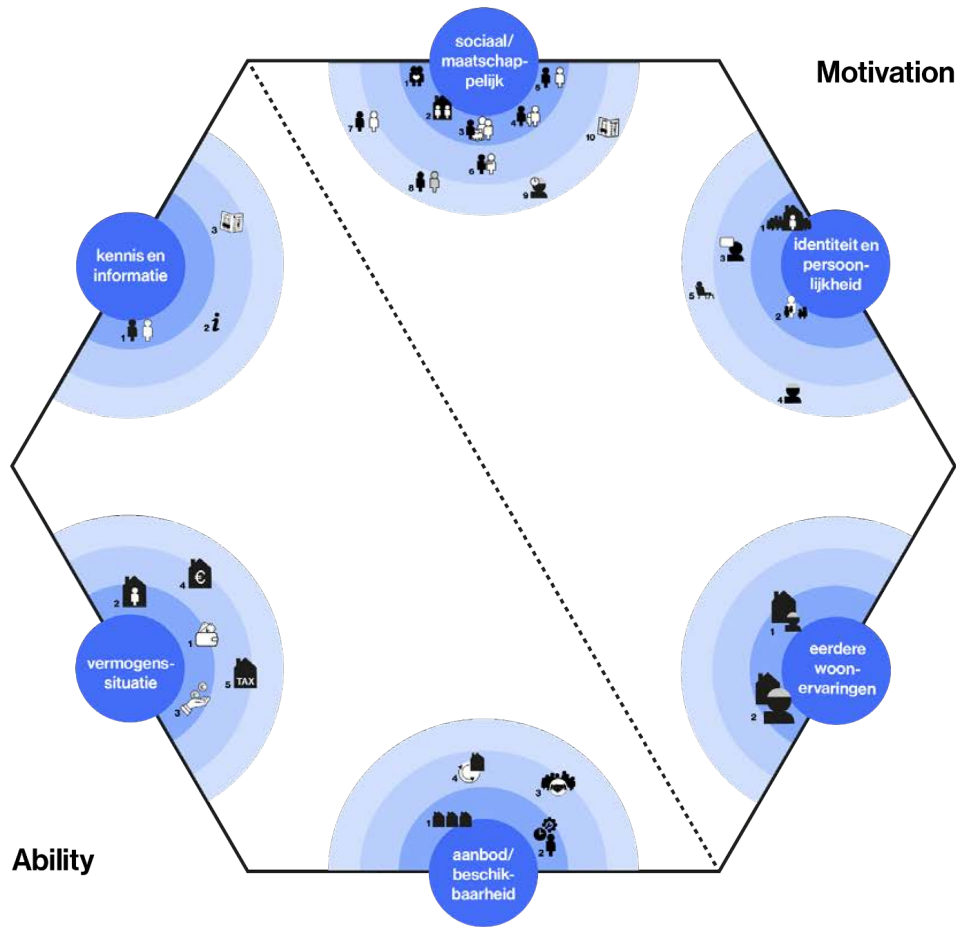
<b>Aanleidingsfase</b>	<b>Overwegingsfase</b>	<b>Keuzefase</b>
Woonwens partner (10x) Wensen ouderschap (6x) Gevoel woning/buurt (6x) Woonplaats familie (5x) Betaalbaarheid (5x) Eerdere woonervaring (3x) Opbrengst woonst (3x) Mening/advies familie (3x) Eigen woonwens (2x) Beschikbaarheid (1x) Pendel (1x) Bereikbaarheid (1x) Timing (1x) Hulp familie/vrienden (1x) Mening/advies gezin (1x) Verbetering (1x) Financiële steun (1x)	Mening/advies familie (5x) Advies professional (5x) Beschikbaarheid (5x) Gevoel woning/buurt (5x) Eerdere woonervaring (4x) Beschikbare info (4x) Mening/advies vrienden (3x) Betaalbaarheid (2x) Woonplaats familie (2x) Mening/advies gezin (2x) Financiële steun (2x) Berichtgeving media (2x) Hulp familie/vrienden (1x)	Gevoel woning/buurt (7x) Betaalbaarheid (7x) Woonplaats familie (3x) Woonwens partner (2x) Eerdere woonervaringen (2x) Advies professional (2x) Beschikbaarheid (1x) Opbrengst woonst (1x) Verbruik zelf regelen (1x) Aparte ruimte (1x) Andere (1x)

Tabel 10: Aantal opgesomde beïnvloeders naar aanleidingsfase, overwegingsfase en keuzefase, individuele interviews Belevingsonderzoek (oktober 2021)

Wat alleszins opvalt als rode draad is het belang dat mensen hechten aan een woning/buurt die bij hen past, dit in al de verschillende fases. Ook actoren zoals partner en familie lijken zeer belangrijke beïnvloeders in de verschillende fases. In de aanleidingsfase lijken woonwensen omtrent (toekomstig) ouderschap nog sterk de bovenhand te nemen, terwijl in de overwegingsfase ook niet-relatieve factoren zoals beschikbaarheid, beschikbare informatie, advies professionals, enzovoort belangrijker worden. Bij de effectieve woonkeuze lijkt vooral ook betaalbaarheid een doorslaggevende factor om mensen al dan niet over de streep te trekken.

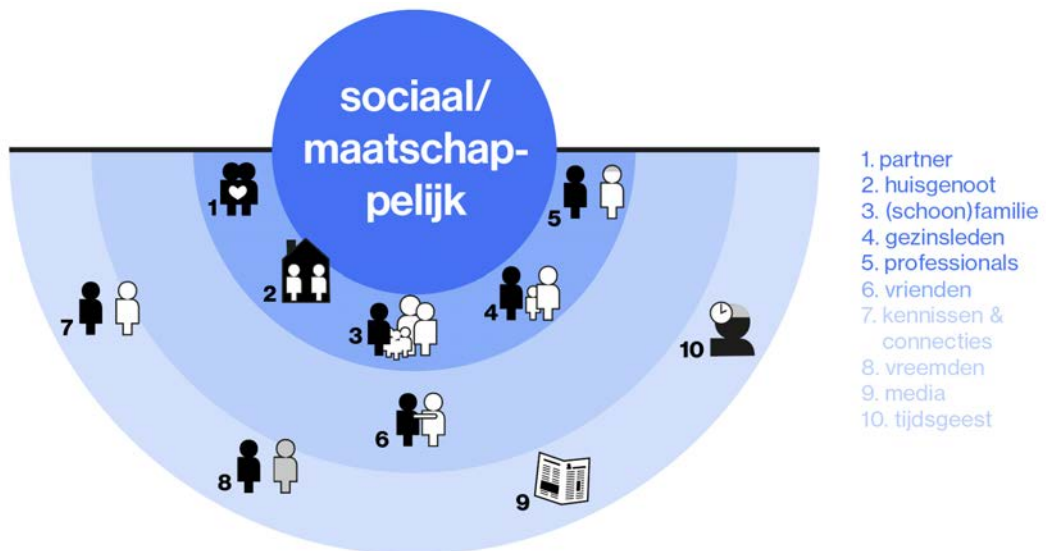
In de volgende paragrafen gaan we dieper in op de beïnvloeders en spitten we deze één voor één verder uit op basis van alle onderzoeksresultaten. Dit maakt het mogelijk om de hypothesen rond de 6 beïnvloeders uit het literatuurgedeelte, verder te verfijnen. Op onderstaande figuur kan je alvast een schema vinden met de zes beïnvloeders uitgediept. We lichten het schema stap per stap toe en tonen de nuance per beïnvloeder.

////////////////////////////////////



Figuur 22: Schema, kwalitatieve interpretatie van de zes beïnvloeders, ‘Belevingsonderzoek naar beïnvloeders bij woonveranderingen en niet-veranderingen’ (2022)

**Sociaal/maatschappelijk**



Figuur 23: Schema, kwalitatieve interpretatie van sociaal/ maatschappelijke beïnvloeders, ‘Belevingsonderzoek naar beïnvloeders bij woonveranderingen en niet-veranderingen’ (2022)



In ons keuzeproces en gedrag, worden we zoals hierboven aangehaald sterk beïnvloed door heel wat actoren (zoals de partner) en factoren (zoals berichtgeving in de media). Deze kunnen een sociale invloed hebben maar ook een maatschappelijke. Zo viel vanuit het belevingsonderzoek bijvoorbeeld op dat de invloed van 'tijdsgeest' niet te onderschatten valt.

### 1. Partner

In het algemeen zien we dat de partner een zeer sterke invloed kan hebben op iemands woonkeuzeproces. Zeker wanneer men reeds samenwoont of gaat samenwonen maar ook bijvoorbeeld bij een LAT-relatie. Een nieuwe partner of breuk met partner vormt vaak een aanleiding tot verhuis, bijvoorbeeld het intrekken bij één van beide of samen iets zoeken. *(Interview 10: "Mijn partner twijfelde eerst om bij me in te trekken wegens slechte ervaringen uit zijn vorige relatie. Maar doordat ik na een operatie zorg nodig had is hij tijdelijk ingetrokken. Nadien heeft hij toch zijn eigen studio opgezegd want het is goedkoper om samen te huren en mijn appartement is groter. Na een tijd zijn we ook beginnen zoeken om iets van ons samen te hebben")*

De beïnvloeding begint vaak al in de aanleidingsfase wanneer woonwensen bijvoorbeeld met elkaar vergeleken worden en de woonwens van de partner in die zin een invloed kan hebben. Dit kan een impact hebben om enerzijds te veranderen *(Interview 4: De persoon gaat van de wens direct een eigen huis te kopen, naar huren om tussendoor te kunnen reizen. Waarbij het ontmoeten van de partner zorgde voor een verandering van prioriteiten: "Mijn vriendin kwam terug van vrijwilligerswerk in het buitenland en wou niet meteen een huis kopen, terwijl ik dat wel al wou. We hebben elkaar daarin beïnvloed en een compromis gesloten want het leven is grijs en niet zwart-wit")* anderzijds om woonbeelden te vergelijken en compromissen te sluiten *(Interview 8: De partner wil in een appartement wonen, zij verkiest een huis met tuin. Uiteindelijk vinden ze beide hun gading in de vorm van een woonboot.)* of om door 'beperkt' te worden. Hier blijkt de partner een sterke invloed te zijn bij personen die er bewust of onbewust voor kiezen om geen woonverandering te doorgaan. Er wordt vaak als reden aangehaald dat "ze niet op eenzelfde lijn zitten". *(Interview 2: De persoon droomde ervan om te verhuizen en iets te kunnen kiezen in haar eigen 'stijl', maar de partner zag dat niet zitten. "Hij is meer honkvast en wil al die administratieve rompslomp niet. Ik heb het wel eens laten vallen, maar we hebben er eigenlijk dan nooit echt gesprekken over gehad"); (Interview 9: moest ze niet met haar man samenwonen zou ze haar woonsituatie voor 'de oude dag' sneller aanpassen maar man zit nog niet op dezelfde golflengte/urgentie als zij.)*

Een eerste stap in het keuzeproces is dan ook vaak om een gesprek aan te gaan met de partner. Maar de mening/advies van de partner speelt in alle fases sterk mee, zeker ook tijdens de overwegingsfase en bij de uiteindelijke beslissing.

### 2. Huisgenoot

Bij woonsituaties of huishoudens die niet gebaseerd zijn op een familiale of liefdesrelatie zien we een gelijkaardig belang van de mening van medebewoners. Er is medezeggenschap in het kiezen van de woonst (de eisen, de ligging, ...) maar ook in het kiezen van de woonduur. Bij partners wordt er al sneller vanuit gegaan dat de woonsituatie van lange duur is, daar waar deze tussen huisgenoten zich meer speelt over een bepaalde periode en deze dus ook afgesproken moet worden. *(Groepsinterview 3: "Ik woonde samen met een vriendin. Ons huurcontract was verlopen en het jaar ervoor hadden we al gezegd dat we deze dan niet gingen verlengen. Onbewust hadden we vooraf wel zoiets van 'het samenwonen zal waarschijnlijk 3 jaar zijn en niet meer, want dan is het meteen 6 jaar")*

### 3. (Schoon)familie

////////////////////////////////////

In het algemeen zien we dat de mening/advies van familie bij veel personen een (on)bewuste invloed speelt en dit bij verschillende levensfasen alsook in de verschillende fasen van het woonkeuzep proces.

Dit kan op een eerder indirecte wijze door bijvoorbeeld mee uit te kijken naar potentiële woningen, hun mening te geven tijdens woning bezoeken, enzovoort. Ook hun negatieve/positieve ervaringen bij een bepaalde woonkeuze kan een invloed hebben op de eigen woonkeuzes. Bepaalde meningen zoals “je kan beter kopen in plaats van huren” kunnen een bepaalde ‘druk’ uitoefenen. Het advies van (schoon)ouders kan bijvoorbeeld sterk meespelen bij jonge starters, gezien ze nog geen eigen ervaring op de woningmarkt hebben en dus vooral naar hen kijken. *(Interview 2: “Mijn vader moedigde ons aan om ons direct in te schrijven op de wachtlijst voor een sociale woning. We konden in tussentijd sparen en dan hadden we meer flexibiliteit om de woning te nemen of eventueel te laten schrappen als we iets anders vonden”)*

Dit kan echter ook op een vrij directe wijze gebeuren bijvoorbeeld door financiële steun te geven in de vorm van geld/ stuk grond *(Groepsinterview 5: “Onze ouders gingen ons financieel ondersteunen bij de aankoop dus zijn we beginnen zoeken naar iets bij hen in de buurt. Uiteindelijk kwam de financiële hulp er toch niet want ze wilden pas investeren als mijn vrouw terug ging werken. (Het zelf kopen) was met de kinderen niet mogelijk dus zijn we in een betaalbare buurt moeten beginnen zoeken”)*, door hulp te bieden bij verhuizen en klussen (want je als vorm van beschikbaarheid kan beschouwen) *(Interview 14: “We zijn eerst bij verschillende familieleden gaan vragen of ze wilden helpen bij verbouwing en bij akkoord pas de woning gekocht”)* of bijvoorbeeld door (tijdelijk) onderdak te geven.

De woonplaats van familie kan een invloed spelen om praktische redenen *(Interview 1: Deze persoon overweegt een verhuis om dichterbij de kleinkinderen te wonen en niet telkens over en weer te moeten rijden.); (Interview 14: Omgekeerd wilde deze persoon dichterbij de grootouders gaan wonen: “Bij de aankondiging van de komst van ons eerste kind begonnen onze ouders te protesteren over de afstand. Ze zien het niet zitten om te vaak zo ver op bezoek te komen”)* maar ook voor het hebben van een ‘sociaal netwerk’. *(Groepsinterview 2: “Het moeilijkste was in het begin vooral de locatie kiezen, blijf ik op de plaats die ik het beste ken en waar ik veel mensen ken en waar het merendeel van mijn familie woont of begin ik volledig opnieuw elders waar er meer mogelijkheden zijn en ik dichterbij mijn werk zou kunnen wonen?”)* Anderzijds zijn er ook personen die juist voldoende veraf willen gaan wonen van bepaalde familie.

#### 4. Gezinsleden

Nauw aansluitend bij de invloed van familie, is die van het gezin. Tijdens de gesprekken merkten we dat de interpretatie van wie/wat onder familie valt versus onder gezin, zeer verschillend kan zijn. Zo hield bijvoorbeeld een participant het belang aan van het advies van familie (en niet gezin), terwijl tijdens het gesprek duidelijk werd dat het eigenlijk over het advies van de zoon ging (wat je als een gezinslid kan beschouwen). Aangezien de grens tussen beide beïnvloeders niet altijd even duidelijk was, kozen we ervoor om deze opeenvolgend na de invloed van familie te plaatsen.

De beïnvloeding van het gezin kan op een indirecte wijze spelen, door bijvoorbeeld de locatie van de woning af te stemmen op voorzieningen en woonplaats van kinderen *(Groepsinterview 5: “Ik ben beginnen kijken op Immoweb en heb de zoekfunctie gesorteerd op locatie in de buurt van waar mijn zoon woont bij mijn ex-partner, zodat ik niet te ver uit zijn buurt zou terechtkomen”)*

Dit kan echter ook op een directe wijze door effectief hun ‘akkoord’ te krijgen of een voorkeur te laten uiten voor een bepaalde woonst(omgeving). *(Groepsinterview 4: Het was belangrijk dat de woning binnen dezelfde buurt lag. Deze was gekend, zo konden de (oudere) kinderen naar dezelfde school, hobby’s etc blijven gaan. “Als de woning veranderde, wilden we toch dat de rest (omgeving, activiteiten, ..) hetzelfde bleef voor de kinderen”)*

////////////////////////////////////





veranderingsmogelijkheden uitbreiden of veranderen. (*Interview 8: “ We zijn per toeval tijdens een proefvaart in contact gekomen met mensen die op een boot woonden. Zij hebben ons dan uitgenodigd om een kijkje te nemen. Zo besepte we dat dit ook een optie was”*)

## 9. Media

Ook (sociale) media, zoals woonmagazines, kunnen op een directe en indirecte wijze een invloed uitoefenen. (*Interview 12: De media van de laatste tijd hebben ervoor gezorgd dat deze persoon er rekening mee houdt dat de toekomstige woning niet in een overstromingsgevoelig gebied ligt of een verontreinigde bodem heeft*); (*Interview 5: De negatieve beeldvorming in het nieuws over drugsbendes in een bepaalde buurt heeft gemaakt dat deze persoon niet meer is blijven zoeken in Gent*); (*Groepsinterview 3: “Compact wonen heeft een negatieve connotatie want te dicht op elkaar wonen leidt tot frustratie van geluidsoverlast. Het wordt bovendien vaak afgebeeld als gemeenschappelijke tuin met 3 gezinnen die het samen leuk hebben maar in de praktijk zullen Belgen dat niet vaak doen dus dat beeld komt niet overeen met praktijk”*)

## 10. Tijdsgeest

De periode waarin iemand leeft en zijn keuzes in moet maken heeft zeker een niet te onderschatten invloed op woonkeuzes. Dit kan bijvoorbeeld gaan over grote gebeurtenissen in de geschiedenis. (*Interview 4: “De jaren 90 waren echt een kantelpunt. Ervoor had ik meer de prioriteit om van reis naar reis te sparen en niet echt rekening te houden met de toekomst. Maar door de economische crisis, zie je alles veranderen, in de krant en bij je vrienden bijvoorbeeld. Ineens werd vast werk, een huis en pensioen veel belangrijker.”*); (*Interview 13: Wegens de covid-19 pandemie moet deze persoon veel van thuis uit werken en dat is niet ideaal. Er is geen aparte ruimte om te werken, de partner werkt ook thuis. Bij het zoeken naar een nieuwe woning gaat ze ook op zoek naar een goede balans tussen privé- en werkplekken.*)

De verwachtingen van de maatschappij veranderen ook steeds. Deze verwachtingen zijn anders voor elke levensopgave waarin een persoon zich bevindt, waardoor dezelfde levensopgaves in verschillende tijdsperiodes moeilijk met elkaar te vergelijken zijn. Bij eerdere generaties werd er van jongvolwassenen verwacht om zo snel mogelijk het ouderlijk huis verlaten, te trouwen en samen te wonen om op eigen benen te staan. Vaak ook met oog op het krijgen van kinderen. (*Interview 2 en 14: “Ze was zwanger, dus we zijn dan getrouwd van de moetens”*) De jongvolwassenen uit de huidige generatie beginnen vaak pas later aan kinderen en belanden dus pas later in de fase op zoek naar ruimte voor kinderen. (*Groepsinterview 3: “Tegen dat het huurcontract ging aflopen zouden we alle twee 26 jaar zijn en dan vonden we het tijd om iets alleen te hebben en niet meer samen te wonen met een vriendin”*) Deze verwachtingen kunnen ook op ‘kleinere schaal’ binnen families of gezinnen spelen maar zijn daarom niet minder invloedrijk. (*Groepsinterview 5: “Ik ben dezelfde weg opgegaan als mijn broers en zussen om iets van jezelf te hebben. Heb niet zo hard de voor en tegens afgewogen want het leek logisch”*)

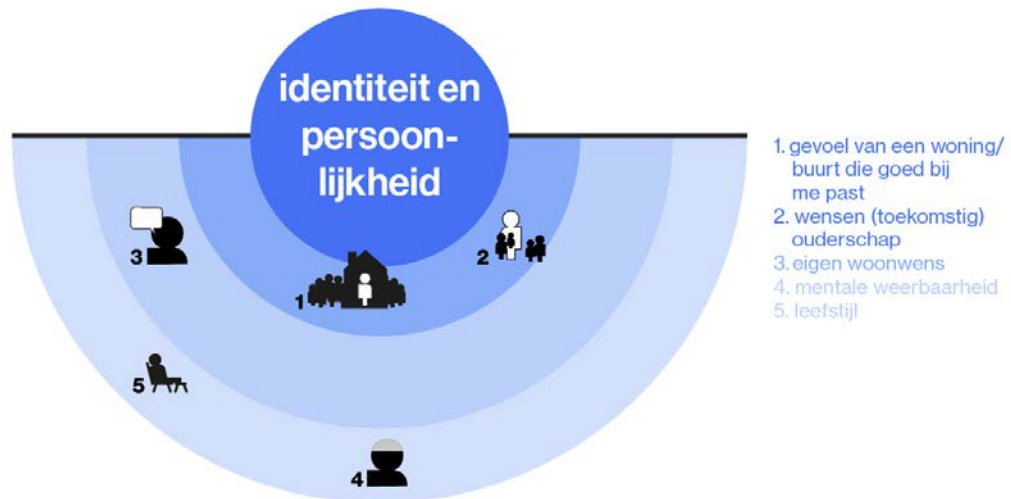
Daarnaast verandert de perceptie van bepaalde concepten ook sterk doorheen de tijd. (*Interview 9: “We hebben toen enkele werken laten uitvoeren, zoals onder andere de zolder isoleren en nieuwe ramen laten steken. Ja dat was de interpretatie van duurzaam toentertijd”*)

## Identiteit en persoonlijkheid

Zoals in de literatuur reeds werd beschreven heeft intrinsieke motivatie te maken met identiteitsgevoel, het gevoel van autonomie, zelfwaardering en trots en het gevoel van controle. Vanuit het belevingsonderzoek vullen we ‘identiteit’ verder aan met de noemer ‘persoonlijkheid’ omdat ook dit sterk lijkt mee te spelen bij keuzes. Meer bepaald bij de aanpak van een

////////////////////////////////////

keuzeprocess. Zo zijn er zoals we reeds aangeven personen die erg planmatig van aard zijn en verschillende opties afwegen t.o.v. meer impulsieve personen. (*Interview 14: “Mijn zoon moest met feiten afkomen om me te overtuigen van zijn keuze om een bod te doen op een woning die nog volledig verbouwd moest worden. We hebben direct een Excel bestand opgemaakt om de voor-en nadelen uit te rekenen”*)



Figuur 24: Schema, kwalitatieve interpretatie van beïnvloeders rond identiteit en persoonlijkheid, ‘Belevingsonderzoek naar beïnvloeders bij woonveranderingen en niet-veranderingen’ (2022)

1. Gevoel van een woning/buurt die goed bij me past

Uit de wegingsoefening blijkt dat deze factor er met kop en schouders boven uitsteekt als meest doorslaggevende factor in hun woonkeuzeprocess. In de gesprekken wordt meermaals het belang van “een goede klik” en “hier zie ik mezelf wel wonen” aangehaald. (*Interview 5: “We zijn de woning gaan bezoeken en het was meteen raak. Ik had meteen het gevoel van ‘dit zit wel goed’”*)

Uit het belevingsonderzoek wordt duidelijk dat een woning, een uiting van iemands identiteit kan zijn. Dit kan in de vorm van de woontoeestand, het interieur, comfort, ... (*Interview 4: “Een eigendom kan je zelf vormgeven zoals je wilt”*); (*Groepsinterview 8: “Momenteel zitten er weinig elementen in die maken dat de woning echt van mij aanvoelt want ik heb weinig budget om veranderingen te doen zoals ik het zou willen”*) Maar deze identiteit kan zich ook uiten in een (gewenste) woonvorm. Waarbij er een duidelijk onderscheid wordt gemaakt tussen huren en een eigendom hebben. (*Interview 7: “Ik vind het wel moeilijk om te gaan huren, zou het niet doen moest ik er niet genoodzaakt toe zijn want het is eerder iets voor ‘het plebs’”*) Of er wordt een onderscheid gemaakt in de verschillende woontypologieën. Sommigen zien zich dan ook niet/ wel in een bepaald type woning wonen, “omdat het niet bij hen past”. (*Interview 3: “Ik wil niet in een appartement wonen want wil buiten kunnen, lucht hebben, een gevoel van vrijheid hebben”*) De zoektocht naar de geschikte woontypologie kan ook leiden naar alternatieve vormen. (*Interview 12: Deze persoon koos bewust voor een woonboot, als alternatief (namelijk meer off-grid) voor de standaard woonkeuze.*)

Mensen hebben dus ook een bepaald verwachtingspatroon bij hun woonomgeving/buurt en wat deze voor hen moet betekenen. (*Interview 6: Deze persoon koos voor cohousen om zijn behoeftes aan sociale interactie in te vullen en koos daarbij voor een centrumstad om sociale invloeden, culturele invloeden,... aan te trekken en mee te maken.*); (*Interview 5: “Een sociale woning in de*

*stationsbuurt is voor mij een 'no go' want dat is een slechte buurt met veel criminaliteit en dat schrikt me af")*

## 2. Wensen (toekomstig) ouderschap

Dit kan zich ook verder zetten naar wensen/ verwachtingen voor (toekomstige) kinderen. Hoe/waar ze opgroeien, speelt sterk mee in de keuzes die mensen maken (*Groepsinterview 5: "Ik wou wel een aparte kamer voor mijn zoon want voordien moesten we samen in één kamer slapen wegens beperkt budget. Hij verdient toch zijn eigen kamer met extra plaats"); (Interview 9: "De tuin was niet alleen belangrijk voor de hond, maar ik had ook zo een beeld voor mij, dat een kind met een tuin moet opgroeien")*

## 3. Eigen woonwens

Dit gevoel dat "goed zit", wordt ook getoetst aan de eigen woonwens. Iemands woonwensen zijn in feite een lijst aan criteria die men graag in de woonsituatie ziet terugkomen. Zoals beschreven bij de sociaal-maatschappelijke beïnvloeders, wordt deze ook aangevuld met de woonwens van de partner.

Deze woonwens wordt sterk beïnvloedt door de woondroom. Het hebben van een bepaald droombeeld over de woonsituatie hoeft echter niet te leiden tot een concrete woonwens, zeker indien de droom in die mate onrealistisch of niet haalbaar is. Het blijft dan bij een mooie droom, waarbij men zich vaak zelf bewust is dat deze niet realistisch is en mogelijks nooit tot vervulling zal komen. De woondroom kan ook dermate invloed hebben, dat elke woonkeuze hieraan gespiegeld wordt en niet 'matcht' met als gevolg dat de woonverandering niet of nooit doorgevoerd wordt. (*Interview 2: Deze persoon woont in een uniforme sociale woonwijk maar droomt van een eigen, unieke woning met een eigen stijl. Ze is zich echter bewust dat het enkel haar eigen droom is en onderneemt geen verdere stappen omdat haar man er anders over denkt. Ze heeft ook nooit iets anders voorgesteld of onderzocht, ook al was haar huidige woonsituatie niet altijd geschikt.*)

Het omzetten van een woondroom naar een woonwens kan anderzijds ook wel tegen iemands verwachtingen ingaan (*Interview 11: "Ik kon me moeilijk voorstellen dat ik gezien mijn achtergrond ooit zelf of samen met iemand een eigendom zou kunnen bezitten. Dat had ik nooit durven dromen")*) of de verwachtingen van de woondroom kunnen bijgesteld worden. (*Interview 7: Deze persoon heeft gedurende haar levensloop heel wat tegenslagen meegemaakt waardoor ze haar eigendom verloor en dakloos werd. Ze stelde haar verwachting om een eigendom te hebben bij: "Het is geen droom meer van me om nog een eigendom te hebben. Zelfs moest ik de Lotto winnen zou ik niets kopen want ik gun het de maatschappij niet dat ze nog iets van me zouden kunnen afpakken")*) De verwachtingen lijken sterk te maken hebben met zelfwaardering. (*Interview 3: "Ik heb hard gewerkt voor mijn geld. Dat het huis dat ik afbetaal op een bepaalde einddatum eigendom wordt, is een grote verwezenlijking voor mezelf")*

## 4. Mentale weerbaarheid

Hieraan gekoppeld toont het belevingsonderzoek aan, dat iemands mentale weerbaarheid op een gegeven moment ook sterk kan doorwegen bij het effectief maken/uitvoeren van een keuze. Elke persoon heeft een andere mate van mentale ruimte om bepaalde gevolgen van de woonkeuze te kunnen dragen. Zo kan de woonkeuze invloed hebben op de pendelafstand, dat dan weer invloed heeft op de mentale ruimte om deze pendel elke dag uit te voeren. Het overwegen van deze mentale ruimte tijdens de overwegingsfase beïnvloedt de keuzes sterk. (*Interview 1: "Ik heb niet de mentale ruimte om aan zo'n verbouwing te starten")*

////////////////////////////////////

## 5. Leefstijl

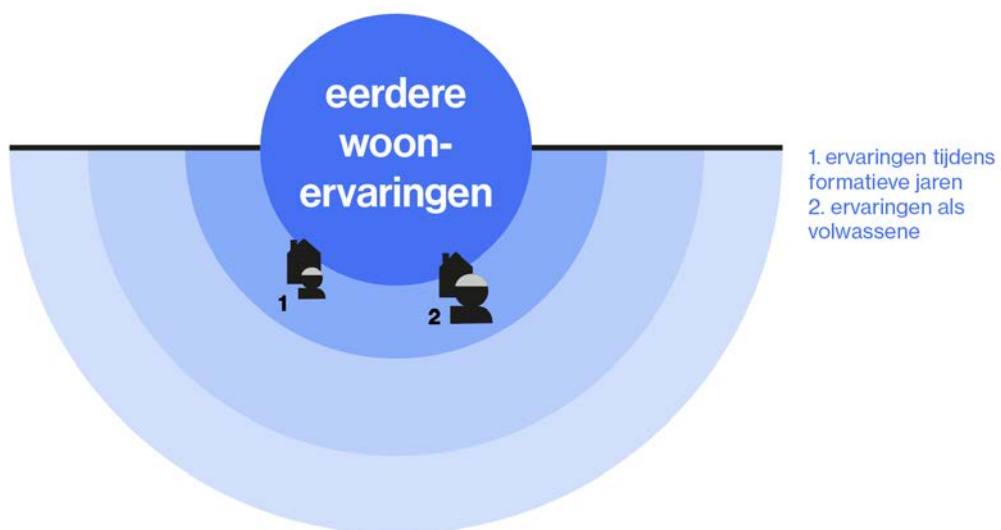
Daarnaast zijn ook attitude en levensstijl van belang, waarbij in het belevingsonderzoek sterk het verschil in mentaliteit naar voren kwam, zijnde 'de plattelands versus stadsmentaliteit'. (*Interview 14: "Mijn vrouw is een 'plattelandsmens' en ik een 'stadsmens'. Dit gaf een verschil over hoe we elks dachten over wonen"*); (*Groepsinterview 3: Persoon 1-"Groeten op straat, opletten voor de burens als die op reis zijn, ... dat zijn zaken die je meer doet in een dorp dan in een stad" versus persoon 2 - "Ik zou het andersom durven zeggen want mijn vrienden die uit een dorp komen delen minder met elkaar en leven meer geïsoleerd"*)

Zo kwamen er ook personen aan bod met een zeer 'vrije' levensstijl die "een woning maar zien als een hoop bakstenen" en dan ook geen moeite hebben met regelmatig te verhuizen, ze zien "verhuizen als een manier van leven". (*Groepsinterview 4: "Mijn vrouw is meer honkvast en heeft meer moeite met de gedachte om te verhuizen, gezien de emotionele waarde en herinneringen die bij onze woning horen. Dit is een gegeven dat ik bij velen in mijn omgeving zie: het zo lang mogelijk thuis willen blijven wonen als schrik voor het onzekere en ongewisse, waarbij een WZC of assistentiewoning een te grote stap zijn. Zelf heb ik hier niet zo'n probleem mee want 'verhuizen zit in mijn bloed'"*); (*Interview 12: Voor deze persoon is de woning is louter een investering en kiest bewust voor een flexibele manier van leven, constant reizen, huren, gebruik maken van boten als woning.*); (*Groepsinterview 8: "Ik ben al vier keer verhuisd, dus ben minder gehecht aan eenzelfde woning. Doordat ik niet gebonden ben aan een huis is het voor mij makkelijker dan anderen om de stap te zetten om te verhuizen"*)

Uit het belevingsonderzoek zien we dat bij het kiezen van een woonomgeving, het principe van residentiële zelfselectie soms terugkomt: mensen gaan op plekken wonen waar ze zich met hun meest geliefde vervoermiddel kunnen verplaatsen. Dit concept werd onderzocht in de voorgaande gedragsstudie en werd reeds uitgebreid beschreven in het literatuurgedeelte.

### Eerdere woonervaringen

Elk persoon bouwt diens eigen woonpad. Aan de hand van keuzes en veranderingen zet dit pad zich verder uit. Dit stapsgewijs proces is echter ook een reflexief proces, waarbij elke volgende stap beïnvloed wordt door de voorgaande stappen en ervaringen en de evaluatie ervan.

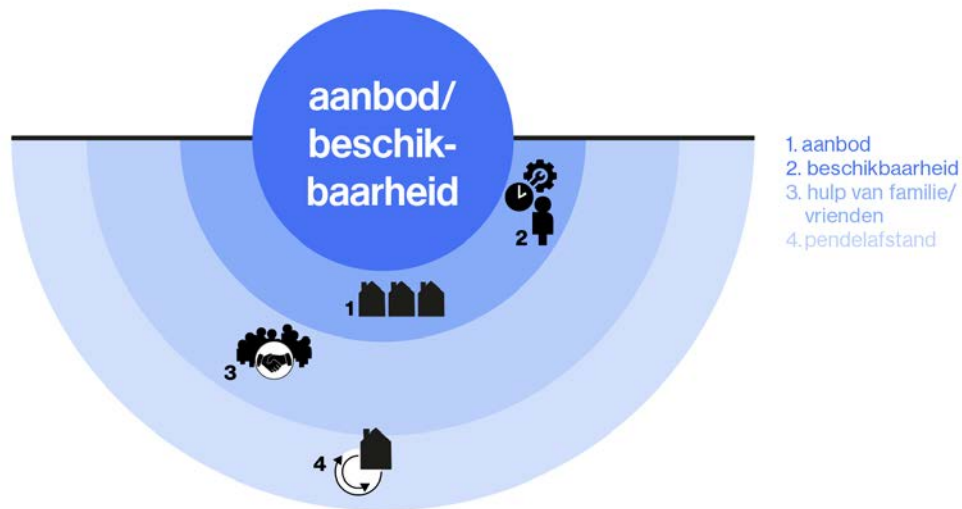


Figuur 25: Schema, kwalitatieve interpretatie van eerdere woonervaringen als een beïnvloeder, 'Belevingsonderzoek naar beïnvloeders bij woonveranderingen en niet-veranderingen' (2022)

////////////////////////////////////



## Aanbod/beschikbaarheid



Figuur 26: Schema, kwalitatieve interpretatie van aanbod/ beschikbaarheid als een beïnvloeder, 'Belevingsonderzoek naar beïnvloeders bij woonveranderingen en niet-veranderingen' (2022)

### 1. Aanbod

Naast de woonwensen en eigen criteria wordt de keuze van een woonsituatie ook beïnvloed door het aanbod. Het aanbod, of het gebrek eraan, kan leiden tot (on)gewenste keuzes. Zo bestaat er het gegeven van een 'verhitte woonmarkt', waar mensen tegen elkaar moeten opbieden, door de grote vraag uit de boot vallen of heel snel een keuze moeten maken. (Interview 4: Deze persoon stelde zijn verwachtingen bij onder invloed van andere kopers. Ze merkten dat de andere geïnteresseerden meer budget hadden voor de 'betere' woningen, dus ze moesten uitkijken naar een woning met meer werk aan.); (Groepsinterview 2: "De private huurmarkt is niet kiezen maar gekozen worden"); (Groepsinterview 1: "Ik arriveerde vroeger dan de makelaar en had daarom al een gesprek met de huurder en een andere geïnteresseerde. Ik zag dat die ook veel interesse had dus heb ik in de lift naar beneden nog beslist over de aankoop")

Het gebrek aan aanbod van woningen zorgt er soms ook voor dat personen in een woning van slechte kwaliteit blijven wonen omdat ze niets anders vinden voor dezelfde prijs categorie (Interview 5: Deze persoon heeft eerst lang gezocht maar niets gevonden en zich daarom neergelegd bij de slechte situatie. "De wooninspectie zou de woning waarschijnlijk onbewoonbaar verklaren maar ik wil het niet aankaarten want dan ben ik de woning kwijt. Het is vermoeiend om steeds achter mijn huisbaas aan te moeten zitten. Die reageert toch niet dus heb ik op de duur zoiets van 'foert, laat al maar zitten'") Huisdieren kunnen het mogelijke aanbod ook beïnvloeden, aangezien zij criteria toevoegen aan de lijst, zoals een woning met tuin (weliswaar kan een tuin ook een criterium zijn ongeacht het huisdier) of een verhuurder die geen probleem maakt van huisdieren.

### 2. Beschikbaarheid

Naast het aanbod blijkt de beschikbaarheid van zowel de woonsituatie als de de persoon een bijkomende beïnvloeder. Hierbij is het zoeken naar/ hopen op 'het juiste momentum'. Dat wanneer iemand open staat voor verandering of tijdens iemands zoektocht, de timing uitkomt en er op dat bepaalde moment bijvoorbeeld net een woning vrijkomt. Dit zien we zeker terugkomen bij specifieke woonkeuzes zoals cohousing, serviceflats, enzovoort.

////////////////////////////////////

Bovendien zijn er woonsituaties waarbij het gebrek aan beschikbaarheid mensen doet afhaken of deze optie geheel niet laat overwegen. Het aanbod aan sociale woningen heeft zo'n enorme wachttijden, een enorme lage beschikbaarheid. Waardoor sommige personen moeten afhaken omdat zo lang wachten geen optie is. Anderen hebben dan weer "de luxe" alle tijd te hebben om een weloverwogen keuze te maken omdat ze geen druk ervaren om hun huidige woning te verlaten. Voor sommigen is de lange zoektocht dan weer ontmoedigend.

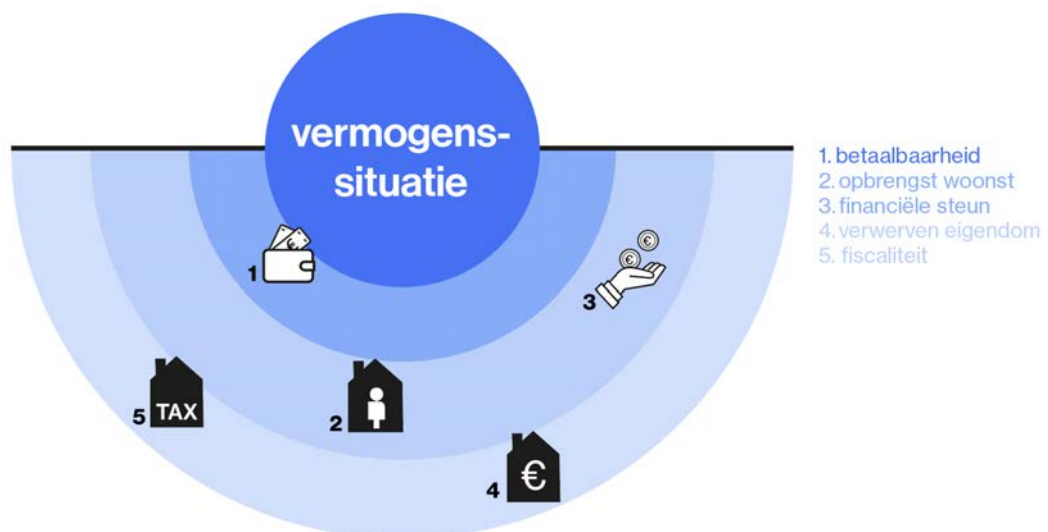
### 3. Hulp van familie/vrienden

De hulp die vrienden en/of familie al dan niet kunnen bieden bij een verbouwing, verhuizing speelt ook mee in de keuzes. *(Interview 14: Deze persoon heeft eerst aan alle nonkels en tantes gevraagd of ze kunnen helpen bij het leggen van elektriciteit, vloeren, schilderen, enz. Pas wanneer blijkt dat ze ter beschikking staan wordt overgegaan tot de koop van de te verbouwen woning.)*

### 4. Pendelafstand

De invloed van de pendelafstand kwam al aan bod onder de beïnvloeder van identiteit en persoonlijkheid bij residentiële zelfselectie en mentale weerbaarheid. Echter kan de pendelafstand ook een doorslaggevende factor worden, wanneer er bijvoorbeeld een woonplaats dichtbij (één van beide partners') werk gekozen wordt of uitmonden in een compromis door te kiezen voor een middelpunt met goede bereikbaarheid (bijvoorbeeld dichtbij een station, oprit autostrade, ...). Zoals eerder aangehaald bij de sociaal-maatschappelijke beïnvloeders kan de pendelafstand naar familie/ vrienden hier ook een soortgelijke rol spelen. *(Interview 15: Deze persoon is gaan samenwonen met haar vriend. Aangezien haar vriend al een appartement had en hij voor zijn werk in die buurt moest blijven, zette ze uiteindelijk de stap om te verhuizen. Verder weg van haar familie.)*

## Vermogenssituatie



Figuur 27: Schema, kwalitatieve interpretatie van vermogenssituatie als een beïnvloeder, 'Belevingsonderzoek naar beïnvloeders bij woonveranderingen en niet-veranderingen' (2022)



## 1. Betaalbaarheid

De betaalbaarheid van de woonkeuze speelt bij velen een belangrijke factor, zeker in de keuzefase als “reality check”. *(Interview 4: “We hebben enkele woningen bezocht maar al snel onze verwachtingen moeten bijstellen. We zagen dat mensen met een veel hoger budget ook kwamen kijken en zo beseften we dat we met ons budget geen instapklare woning konden kopen”)*

Uiteraard is de betaalbaarheid sterk gelinkt aan het aanbod en de beschikbaarheid en de specifieke zoekregio van iemands woonkeuze. Echter is het budget niet iets wat mensen aanpassen. Er zal dan eerder gekeken worden om andere criteria aan te passen, verwachtingen bij te stellen en alternatieven te zoeken. *(Interview 8: “Een woonboot kopen kwam uiteindelijk goedkoper uit dan een woning kopen. Het vraagt een grotere investeringskost maar minder onderhoudskosten. Anderzijds koop je een boot wel niet als investering want die wordt met de jaren slechter”)* Om de woonverandering toch te laten plaatsvinden, zonder het budget (al te veel) bij te stellen, kan er al eens een prijsonderhandeling plaatsvinden. Dit blijkt echter in de huidige tijd (post-)corona wel minder het geval, zo blijkt uit de vele getuigenissen over de druk van overbieden. *(Groepsinterview 8: “De verkoper van een potentiële woning speelde een ‘leep’ spel: de vraagprijs was 199 maar eigenlijk wou die over de 200 gaan en daar wilden we niet in meegaan. Bij onze uiteindelijke woning ging de eigenaar wel akkoord met de vraagprijs, wat ons over de streep trok omdat het niet met overbieden was”)*

## 2. Opbrengst woonst

Het aankopen van een eerste woning wordt door velen ook gezien als een investering, die ze op een gegeven moment verwachten terug te winnen en later kunnen doorgeven aan de (klein)kinderen. Er zijn ook personen die hier nog een stap verder in gaan en de woning (louter) als belegging aanschaffen (vb. een tweede woning, buitenverblijf, studentenkot voor de kinderen, assistentiewoning, ...). Deze aankoop is dan niet altijd een woonsverandering maar kan ook een woonuitbreiding zijn of enkel als inkomsten dienen. Door deze nadien (met winst) te verhuren of te verkopen, worden de intenties van deze persoon een beïnvloeder voor andere personen die wel het keuzeproces van een woonsverandering doorlopen. *(Groepsinterview 4: “Veel personen van mijn generatie kopen een 2<sup>e</sup> en 3<sup>e</sup> woning als belegging en vragen ons waarom wij dat niet doen. Ik ga de discussie met hen niet aan maar ze beseffen niet dat ze zo de woningprijs voor hun eigen (klein)kinderen mee opdrijven”)*

## 3. Financiële steun

Voor sommigen kan extra financiële steun van de (schoon)ouders, een erfenis, een salarisverhoging, enzovoort de druk op het budget wat verhelpen. Deze verhoogde financiële mogelijkheden hebben verschillende effecten. Soms vormt het een startpunt om een woonverandering te ondergaan. *(Interview 5: Deze persoon verwacht een erfenis en is hierdoor beginnen nadenken over de mogelijkheden van een nieuwe woning, andere woonsituatie.)* Anderzijds kan het ook aanleiding zijn om het keuzeproces en/of de realisatie aan te passen. Zo brengt het vaak wat mentale rust, waardoor de keuze minder gehaast kan verlopen of brengt het juist extra energie/ mogelijkheden om de verandering direct te doorlopen. *(Interview 4: “De verhoging van inkomen zorgde ervoor dat we het nodige budget hadden om eindelijk de verbouwingen te doen. We waren namelijk aan het sparen om alles ineens te kunnen doen”)*

## 4. Verwerven van eigendom

Indien de financiële mogelijkheden er zijn sturen verschillende drijfveren aan op het verwerven van een eigendom. De voordelen van kopen t.o.v. huren die vaak naar boven kwamen, zijn het hebben van meer financiële veiligheid en van woonzekerheid. *(Groepsinterview 4: Deze persoon*

////////////////////////////////////



huurde een woning gedurende langere tijd en investeerde in enkele renovatiewerken. Dit verhoogde de aantrekkelijkheid van de woning en zo besloot de huisbaas plots om er zelf te gaan wonen. Ondanks de persoon geen behoefte had om een eigendom te hebben, was de volgende woning van deze persoon toch een koophuis, zodat zulke voorvallen niet meer konden gebeuren.)

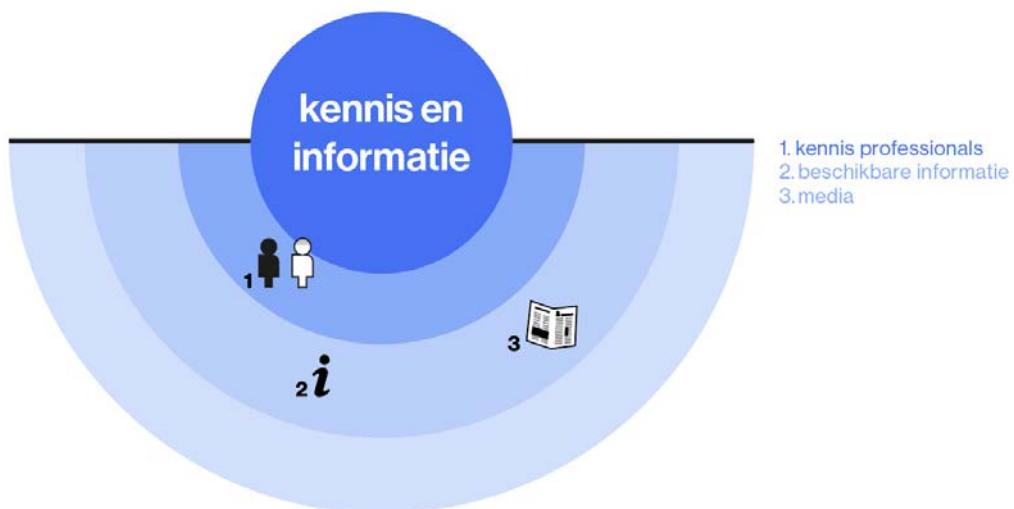
Daarnaast is er vaak ook een sociale druk vanuit de maatschappij en overheid (vb. de vroegere woonbonus) of bijvoorbeeld vanuit de ouders om een eigendom te verschaffen. De verschillende uitspraken tijdens de interviews maken duidelijk hoe huren en kopen tegenover elkaar staan: *“Met huren spaar je voor een ander, terwijl met kopen je een eigen spaarpotje opbouwt”*; *“het is goedkoper om maandelijks af te betalen dan te huren en dat geld zie je bovendien nooit meer terug”*, *“huren is geld wegslijten”*, *“het is een appeltje voor de dorst later met je pensioen”*, ... Personen met kinderen geven aan bij het kopen van een woning ook na te denken over de mogelijkheid om de woning later te kunnen doorgeven.

De voordelen van huren t.o.v. kopen kwamen echter ook aan bod. Zo werd meermaals de flexibiliteit van een huurcontract aangehaald (vb. 3-6-9 formule). (Interview 7: *“Door zelf te huren heb ik wel de voordelen ervan ingezien, bijvoorbeeld hoe mobiel mensen zijn en het eigenlijk toch niet nodig is om op één plek te blijven wonen. Maar de zekerheid is natuurlijk wel groter als je altijd ergens terecht kan”*); (Groepsinterview 3: *“Het is maar huren dus de keuze is iets minder belangrijk en minder stresserend dan moest ik het huis kopen”*)

### 5. Fiscaliteit

Naast de eigen financiële middelen, moet er ook rekening gehouden worden met de fiscale mogelijkheden. Deze fiscaliteit wordt niet vaak als een positieve beïnvloeder aangehaald, echter komt ze vaker naar boven wanneer het een negatieve/ remmende beïnvloeding heeft. Dit zorgt ervoor dat mensen die een woonsverandering willen doormaken, daar maar omwille van ‘het systeem’ niet in slagen. De recente wetwijzigingen zorgde ervoor dat je enkel nog mag lenen volgens de waarde die de woning geschat wordt; je moet minstens drie jaar eigenaar zijn van de woning alvorens je deze mag doorverkopen; registratierechten; waarborg bij huurcontract; mogelijkheid om aan 100% te kunnen lenen, ....

### Kennis en informatie



Figuur 28: Schema, kwalitatieve interpretatie van kennis en informatie als een beïnvloeder, ‘Belevingsonderzoek naar beïnvloeders bij woonveranderingen en niet-veranderingen’ (2022)

////////////////////////////////////

1. Kennis van professionals

De beïnvloeding van professionals werd al eerder aangehaald in de paragraaf rond sociaal-maatschappelijke beïnvloeders. Echter is de kennis die deze professionals delen ook een (in)directe invloed op woonkeuzes. Daar waar sociale invloed meer op de persoon speelt, spreken we hier over de louter informatieve waarde van deze ontmoetingen. *(Interview 1: “de immotheker leerde ons rekenen wat haalbaar is en hielp ons later ook een keuze te maken voor een lening en schuldsaldo-verzekering”)*

2. Beschikbare informatie

Gedurende het hele keuzeprocess komen mensen in aanraking met informatie. Deze kan subjectief zijn (uit de hand van familie, vrienden en zelfs professionals), maar ook objectief. Het verkrijgen van deze informatie en het verwerken ervan leidt echter tot een bepaalde keuze. Bijgevolg zien we dan ook dat wanneer personen geen hulp of sociaal netwerk hebben en niet de juiste kanalen vinden om tot de nodige informatie te komen, er bepaalde keuzes niet kunnen gemaakt worden, simpelweg omdat ze de opties niet kenden. *(Interview 10: “Ik wist niet dat ik aan 100% kon lenen maar kwam het te weten via het journaal. Als ik dat geweten had, had ik wel de kans gehad om een woning te kopen maar nu ben ik naast de boot gevallen. Dat is wel frustrerend”)*

Zelfs als er (voldoende) toegang is tot de informatie blijkt dat deze ook onduidelijk of gebrekkig kan zijn. Het filteren en verwerken van deze informatie is niet altijd even makkelijk voor iedereen. *(Interview 15: “Ik wil een woning die al volledig in orde is op vlak van alle regelgeving. Ik zie door het bos de bomen niet meer om mijn eigen keuzes daarin te maken”); (Groepsinterview 3: “Er zijn veel huizen op Immoweb waarvan de parameters zoals de EPC-waarde niet zijn ingevuld of ze hebben onduidelijke foto’s, enzovoort. Je hebt het dan maar te gissen of het scam is of niet. Het is moeilijk om dan een globaal beeld te kunnen schetsen van het huis, om uit te maken of je het gaat bezoeken of niet”)*

Daarbovenop kan de geldigheidsduur van informatie/voorwaarden ook meespelen. *(Interview 2: “We zijn dan gaan horen of we in aanmerking kwamen voor een sociale woning. Maar ja, we waren jong en mijn man had ook nog in het leger gezeten, dus we hadden geen groot inkomen. Moesten we een paar jaar later pas geweest zijn, zouden we niet meer in aanmerking gekomen zijn”)*

3. Media

Ook de media kan een beïnvloeder zijn en kwam reeds aan bod bij sociaal-maatschappelijke beïnvloeders onder de vorm van bijvoorbeeld woonmagazines die een invloed hebben op de woonwensen. Daarnaast kan het ook dienen als medium/kanaal naar kennis over het woonaanbod. Bij de verschillende kanalen die aangehaald werden, valt op dat er een groot verschil is onder generaties: vroeger gingen mensen meer rondrijden op zoek naar woningen en via zoekertjes in de krant (vb. Passepourtout, Vlan, ...), terwijl er nu allerlei websites en apps worden gebruikt (vb. HOPLR, social media, Immoweb, Biddit, ...). De “mond-aan-mondreclame” en het hebben van een sociaal netwerk spelen hier ook een belangrijke rol, om bijvoorbeeld aan een woning te geraken alvorens deze op de markt komt. *(Groepsinterview 3: “We hebben geluk gehad dat mijn zus in de buurt woonde en een oproep op HOPLR had geplaatst. Zo kwamen we tijdig met de eigenaars in contact want ze waren van plan om het over een maand op Immoweb te plaatsen.”)*

De media lijken voornamelijk een beïnvloeder te zijn wanneer personen in de overwegingsfase van een woonkeuze zitten. Nieuwe informatie (verkregen via de media) zal niet zo gauw een aanleiding zijn om een woonverandering te ondergaan. *(Groepsinterview 7: Deze persoon woont in de buurt van een bedrijf met een asbestproblematiek. Dat is pas aan het licht gekomen wanneer ze er al langere tijd woonde. Ze is er zich bewust van, maar wil toch niet verhuizen want “ze is het gewoon”.)*



# Keuzeprocen en beïnvloeders per levensopgave

In voorgaande hoofdstukken bespraken de onderzoekers reeds het keuzeprocen en de verschillende beïnvloeders. Vanuit de onderzoeksresultaten van de groepsinterviews kunnen we dit alles echter ook samenbrengen en specificeren per levensopgave. Ter illustratie vind je hieronder een ingevuld canvas voor oefening 1, waarbij we vroegen een “standaard” keuzeprocen (op basis van de literatuur) te evalueren. Dit vormde de basis voor een groepsdiscussie over, in dit geval, de levensopgave van mensen op zoek naar zelfstandigheid. In wat volgt evalueren we per levensopgave de voornaamste factoren en actoren die doorheen de keuzeprocessen, in de verschillende fases, volgens de participanten een invloed hebben. Dit deden we tijdens het groepsinterview aan de hand van de Kan Doe-methode (zie toelichting methodiek bij hoofdstuk over aanpak onderzoek) met een kansencirkel per fase. Het vormt weliswaar een intersubjectieve synthese maar geeft wel een inschatting van de weging van verschillende doorslaggevend beïnvloeders per levensopgave. We illustreren dit op de volgende pagina’s.



Figuur 29: Ingevuld Miro-canvas digitaal, oefening 1 bij de levensopgave “op zoek naar zelfstandigheid”, groepsinterview 3 Belevingsonderzoek (november 2021)

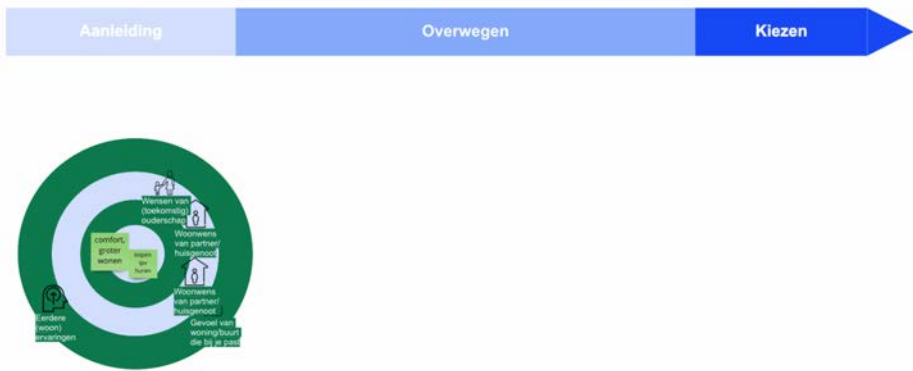
## Op zoek naar zelfstandigheid

### Aanleidingsfase

De jongvolwassenen op zoek naar zelfstandigheid die we spraken waren allen +25 jaar en hadden het ouderlijk huis reeds verlaten. De meesten bevonden zich in een huursituatie, alleen of samen met vrienden/partner, anderen hadden reeds een eigendom of waren aan het overwegen om te kopen. Belangrijke breukmomenten die hierbij werden aangehaald: scheiding ouders, gaan studeren, buitenlandse ervaring, eerste job, nieuwe partner, breuk partner, behoefte om alleen/samen te gaan wonen, nood aan nieuwe ervaringen en contacten, enzovoort. De belangrijkste beïnvloeders in de aanleidingsfase die vervolgens werden benoemd in groep waren: comfort, iets kopen in plaats van huren, woonwens van de partner/huisgenoot, wensen van (toekomstig) ouderschap, gevoel van woning/buurt die bij me past en eerdere (woon)ervaringen.

2

Evalueer in groep de factoren die een invloed uitoefenden tijdens dit keuzeproces aan de hand van de Kan Doe-methode: een kansen- en knelpuntencirkel per fase in het proces.



Figuur 30: Ingevuld Miro-canvas digitaal, oefening 2 bij de levensopgave “op zoek naar zelfstandigheid” bij jongvolwassenen, groepsinterview 3 Belevingsonderzoek (november 2021)

De (woon)ervaringen die men tijdens de jeugd heeft opgedaan blijken daarbij sterk mee te spelen en zijn zeker niet voor iedereen zo positief. Zo gaven meerderen aan dat hun slechte thuissituatie, naast o.a. financiële autonomie, een belangrijke impuls was om de ouderlijke woning te verlaten: *(Interview 11: “Als (middelbaar) schoolverlater was het geen logische eerst stap maar ik ben meteen beginnen zoeken naar mogelijkheden om uit huis te gaan. Dat was deels omdat ik wel uit huis moest omwille van financiële redenen, en deels omdat ik dat allang wilde. Als kind was het allesbehalve aangenaam om op te groeien in een huis waar veel ruzie gemaakt werd. Ik had voor mezelf al van vroege leeftijd beslist dat ik zo snel mogelijk uit huis wilde gaan, dat ik in ieder geval nooit langer dan noodzakelijk in mijn ouderlijk huis zou blijven”)* Soms woog dit zelfs zo sterk door dat men zo ver mogelijk van de ouders wenst te wonen. Men hield daarbij natuurlijk geen rekening met de gevolgen op lange termijn *(Interview 9: Deze persoon verhuisde voor haar eerste job naar Brugge. Dit was verder weg van haar ouders. Ondertussen heeft ze daar haar leven opgebouwd en vindt het nu onmogelijk om nog terug te keren, terwijl ouders meer en meer zorg nodig hebben.)*

Een vaststelling is alleszins dat er bij huren meer triggers zijn om een verandering van de woonsituatie te gaan overwegen: het einde van een huurcontract wordt bij meerderen dan ook aangehaald als een herhalende aanleiding (na 3, 6 of 9 jaar cfr. huurformule) om opnieuw na te denken over de huidige woonsituatie en of een aanpassing al dan niet nodig is. Velen zien huren als een “testfase” totdat ze tot het besef komen niet langer samen te willen huren met vrienden “omdat het tijd is om een eigen stek te hebben”. *(Groepsinterview 3: “Twee soorten dingen die ik zie bij mijn vrienden in deze leeftijdsfase: enerzijds mensen die gaan samenwonen met hun partner en anderzijds mensen die bewust kiezen om toch nog niet samen te wonen en alleen blijven wonen. Persoonlijk denk ik wel dat in deze levensfase “kopen in plaats van huren” een heel belangrijke beïnvloeder is. Ik denk dat dat iets is binnen onze leeftijdscategorie: de meeste mensen werken al eventjes, zijn aan het kijken om te gaan kopen, dus denk dat dat de voornaamste aanleiding is”)*

Overwegingsfase

Wanneer men de optie van kopen verkent, blijkt men wel al bewuster na te denken over de noden die gepaard gaan met toekomstig ouderschap, zeker als dit ook een wens van de partner is. Als men dan effectief begint te zoeken put men vaak uit de woonervaring die men reeds heeft opgedaan tijdens het (samen) huren en de jeugd jaren. Zo gaf een deelnemer aan tijdens de zoektocht bewust te zijn van het tijdelijke karakter van de woning opdat de droom op lange

termijn is (eens er meer budget is) om een ruimere, landelijke woning te kopen zoals de ouders. (Groepsinterview 3: "Deze woning is goed voor de komende 10 jaar maar de tuin is nogal klein en van thuis uit ben ik een grotere tuin gewend. We gaan dat misschien wel merken als er kinderen zijn dat het dan een issue zal worden. We zijn ons bewust dat we later misschien iets landelijker en groter willen wonen.")

De betaalbaarheid speelt sterk mee bij de zoektocht, zeker gezien jongvolwassen veelal in een levendig centrum willen wonen - waar de prijzen juist het hoogst liggen. De eventuele financiële steun van de (schoon)ouders kan een hefboom vormen. (Groepsinterview 3: "Veel van mijn vrienden krijgen financiële steun van hun ouders waardoor ze makkelijker kunnen kopen maar ik heb die steun niet dus zit kopen er niet zo vlot in. Omdat we 'slechts' zijn gaan huren vonden we het minder belangrijk om hun advies te vragen dan moesten we kopen")

Binnen deze levensopgave hoort ook een grote groep van alleenwoners, dat zich niet louter beperkt tot jongvolwassenen. Ook bij hen weegt de factor van betaalbaarheid sterk door, zij moeten de huur/afbetaling immers alleen zien te trekken. Zeker wanneer iemand plots alleen komt te staan, bijvoorbeeld door het overlijden of scheiden van een partner, kan dit plots voor financiële instabiliteit zorgen met alle gevolgen vandien. Met deze doelgroep werd opnieuw een oefening gedaan omtrent de beïnvloeders in de verschillende fases van het keuzeproces. De belangrijkste beïnvloeders in de overwegingsfase die vervolgens werden benoemd in groep waren: gevoel van woning/buurt die bij me past, mening/advies van familie, mening/advies van gezin, woonplaats van vrienden/familie en aanbod/beschikbaarheid.



Figuur 31: Ingevuld Miro-canvas digitaal, oefening 2 bij de levensopgave "op zoek naar zelfstandigheid" bij alleenwoners, groepsinterview 8 Belevingsonderzoek (november 2021)

Keuzefase

In de keuzefase tot slot hield diezelfde groep het gevoel van woning/buurt die bij me past, aanbod/beschikbaarheid, acceptatie van de lening, opdeelbaarheid van de woning en het eindelijk wegvallen van de 'zoektochtstress' aan als doorslaggevende beïnvloeders.

In deze levensopgave zien we mensen vaak ook meermaals verhuizen, sommigen beschouwen het zelfs als "een manier van leven". Bij anderen is het dan weer eerder als noodzaak. (Interview 11: "Door mijn statuut als 'werkstudent' kon ik op de huurmarkt van studentenhuisvesting terugvallen wat het veel betaalbaarder maakte. Ik kon wel geen jaarcontract afsluiten en dus heb ik vaak moeten veranderen van kot")

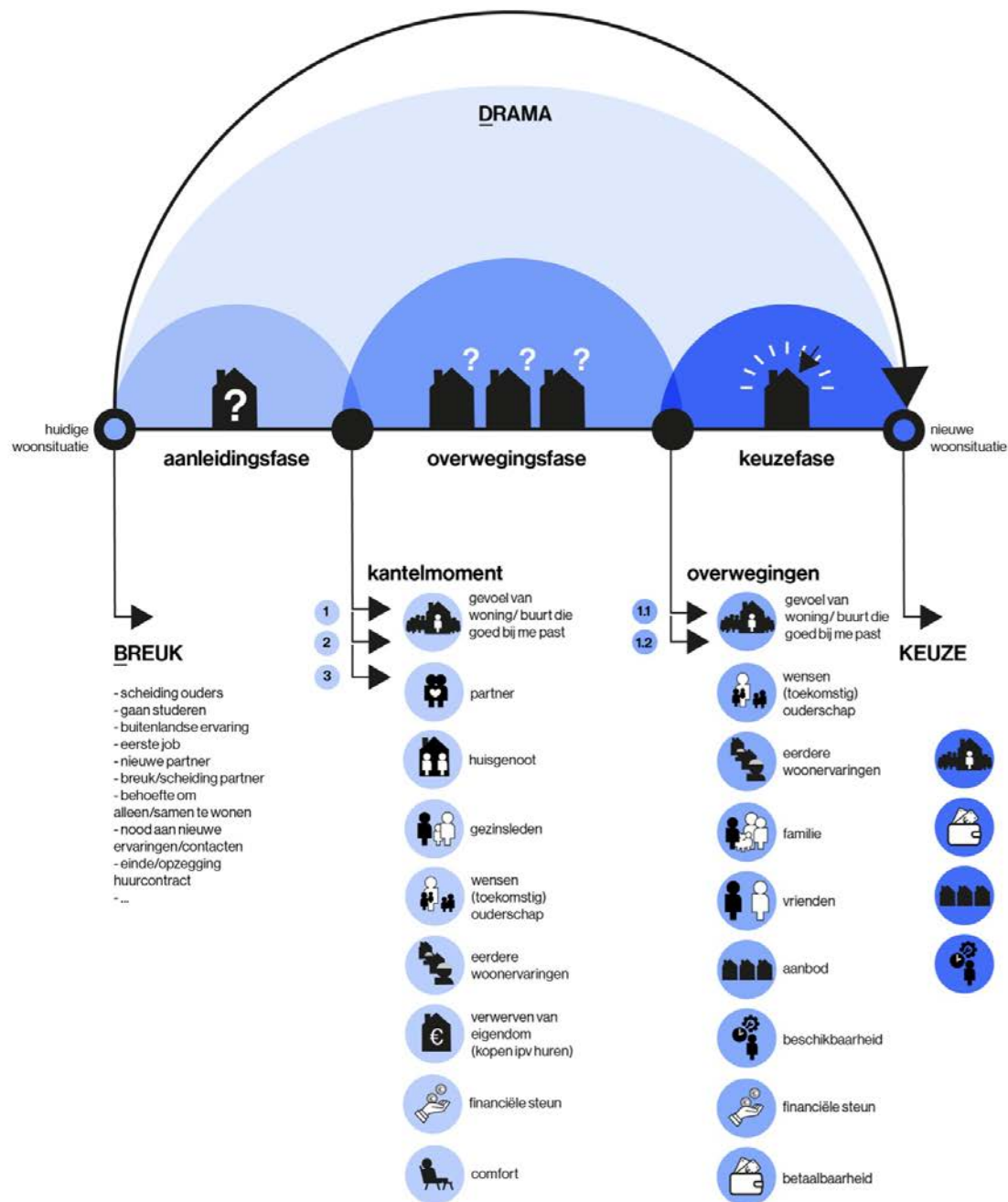
Hieronder sommen we de mogelijke keuzes op die we gehoord hebben in het belevingsonderzoek voor de levensopgave 'op zoek naar zelfstandigheid'.

Huidige woonsituatie	> --	Nieuwe woonsituatie	Keuzemoment
Wonen in ouderlijk huis	--	Blijven wonen in ouderlijk huis Geen verandering omwille van uitblijven van financiële middelen of motivatie (vb. "hotel mama is comfortabel")	Bewuste of noodgedwongen keuze
Wonen in ouderlijk huis	> >	Op kot gaan (omwille van studie) Veelal huren in een stedelijke woonomgeving	Bewuste keuze
Op kot wonen (huren)	> >	Terug naar ouderlijk huis verhuizen Eventueel inbrengen huurgeld	Bewuste of noodgedwongen keuze
Wonen in ouderlijk huis	> >	Alleen gaan wonen Veelal huren van studio/appartement in (rand)stedelijke woonomgeving, soms ook direct kopen (zeker oudere nestverlaters)	Bewuste keuze
Wonen in ouderlijk huis	> >	Samen gaan wonen met vrienden/onbekenden Veelal huren van appartement/woning in een (rand)stedelijke woonomgeving	Bewuste of noodgedwongen keuze (vb. onhoudbare thuisituatie)
Wonen in ouderlijk huis	> >	Samen gaan wonen met partner Veelal huren van appartement/woning in een (rand)stedelijke woonomgeving, soms ook meteen kopen (zeker bij oudere nestverlaters)	Bewuste keuze
Samenwonen (huren) met vrienden/onbekenden	> >	Alleen gaan wonen Veelal huren of kopen van studio/appartement in een landelijke of (rand)stedelijke woonomgeving	Bewuste keuze
Samenwonen (huren) met vrienden/onbekenden	> >	Samen gaan wonen met partner Veelal huren van appartement/woning in een landelijke of (rand)stedelijke woonomgeving, soms ook kopen, verbouwen of zelfs nieuwbouw (vb. bouwgrond via familie)	Bewuste keuze
Samenwonen (huren) met partner	> >	Samen gaan wonen met nieuwe partner Intrekken in woning van nieuwe partner	Bewuste keuze
Samenwonen (huren/kopen) met partner	> >	Alleen gaan wonen Veelal huren van studio/appartement, nabij ex-partner (bij co-ouderschap) Na relatiebreuk/scheiding met partner	Bewuste of noodgedwongen keuze

////////////////////////////////////

Samenwonen (huren/kopen) met partner	--	Alleen blijven wonen in woning Na relatiebreuk/scheiding met partner	Bewuste of noodgedwongen keuze
--------------------------------------	----	---	--------------------------------------

Tot slot kunnen we alle bevindingen voor de levensopgave op zoek naar zelfstandigheid samenvatten in onderstaand keuzeprocess, met aanduiding van de doorslaggevendste beïnvloeders per fase.



Figuur 32: Schema, kwalitatieve interpretatie van Dramafase uit het ABDES-model voor de levensopgave “op zoek naar zelfstandigheid”, ‘Belevingsonderzoek naar beïnvloeders bij woonveranderingen en niet-veranderingen’ (2022)

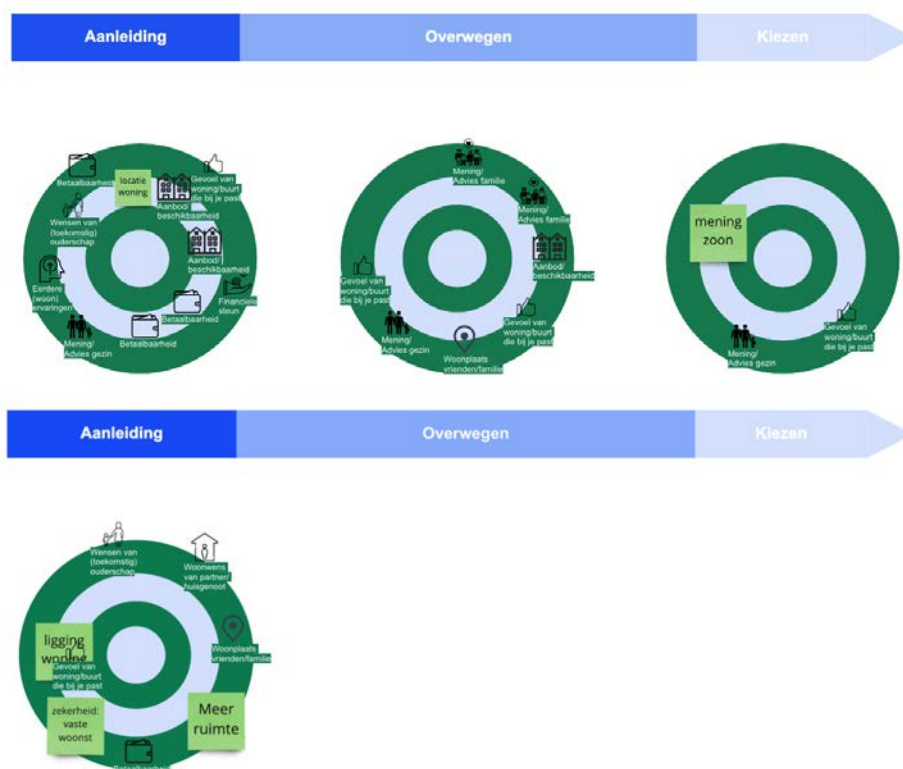


## Op zoek naar ruimte voor kinderen

### Aanleidingsfase

De volwassenen op zoek naar ruimte voor kinderen die we spraken waren tussen de 25-44 jaar. De 25-34 jarigen betrof vooral koppels met jonge kinderen of kinderen op komst. De 35-44 jarigen betrof ook nieuw samengestelde gezinnen en eenoudergezinnen. De meesten bevonden zich in een huursituatie, alleen of samen met partner, anderen hadden een eigendom of waren aan het overwegen om te kopen of verbouwen. Belangrijke breukmomenten die hierbij werden aangehaald: kinderwens, zwangerschap, komst eerste/tweede/derde kind (en meer), nood aan meer plaats, nood aan meer zekerheid, veiligere woonomgeving, dichterbij ouders willen wonen (opvang), dichterbij ex-partner willen wonen (co-ouderschap), enzovoort. De belangrijkste beïnvloeders in de aanleidingsfase die vervolgens werden benoemd in de groepsinterviews waren: wensen van (toekomstig) ouderschap, eerdere (woon)ervaringen, mening/ woonwens van gezin/partner, woonplaats van familie of vrienden, betaalbaarheid, mogelijkheid tot financiële steun, aanbod en beschikbaarheid, de ligging van de woning en gevoel van buurt die bij me past, ...

2 **Evalueer in groep de factoren die een invloed uitoefenden tijdens dit keuzeproces aan de hand van de Kan Doe-methode: een kansen- en knelpuntencirkel per fase in het proces.**



Figuur 33: Ingevuld Miro-canvas digitaal, oefening 2 bij de levensopgave “op zoek naar ruimte voor kinderen”, groepsinterview 5 en 6 Belevingsonderzoek (november 2021)

De (eventuele) komst van kinderen doet ouders veel reflecteren over de eigen ervaringen als kind. Die ervaringen gelinkt aan wonen kunnen tussen de partners ook erg verschillend zijn. (*Interview 8: De ene partner heeft altijd op een appartement gewoond versus de andere partner heeft altijd in een huis met tuin gewoond.*)





De eigen woonervaring kan ook een (ideaal)beeld vormen voor de opvoeding en dus de bijbehorende woonsituaties daarrond. Wanneer iemand steeds een tuin heeft gehad, lijkt dit een opvoedkundig ideaal (groen, ruimte, gezondheid, verantwoordelijkheid) die hij/ zij ook mee wil geven met het kind. Hierdoor gaan personen op zoek naar een woonplaats die aansluit bij hun jeugd en bijgevolg hoe en waar ze hun kinderen wilt laten opgroeien. *(Groepsinterview 6: “Mijn vrouw woonde dichtbij de stad, het was daar druk. Mijn ouders woonden rustig, dus ik was het gewoon ik altijd naar velden kon gaan. Ik wou dus een huis vinden, waar mijn kinderen dat ook konden doen”)*

Sommige personen zoeken er juist naar om hun kind een andere woonervaring te geven dan zij hebben gehad. Dit kan uit onvrede voor de eigen jeugd situatie, maar ook uit een besef of het afzetten tegen de gekende woonsituatie. *(Interview 4: “ik ben opgegroeid in een dorp, maar op mijn 18e was ik die mentaliteit toch wel beu. Ik ben dan verhuisd naar de stad. Mijn partner en ik hebben hier dan een huis gekocht. Wonen in de stad betekent een beperkte ruimte, maar wel een goede buurt voor de kinderen en voor mezelf. Het is vlot bereikbaar en er is hier de mogelijkheid voor heel diverse ontmoetingen. Ik wil mijn kinderen zo snel mogelijk in aanraking te laten komen met mensen van verschillende achtergronden”)*

### Overwegingsfase

Bij de overwegingsfase werden volgende beïnvloeders als belangrijk beschouwd door de groep: gevoel van woning/buurt die bij me past, mening/ advies van gezin, mening/advies van familie, woonplaats van vrienden/familie, aanbod/beschikbaarheid, betaalbaarheid, beschikbare informatie, ... Zoeken naar ruimte voor (toekomstige) kinderen zorgt er nog (steeds) voor dat ook veel gezinnen op zoek gaan naar zekerheid. Onder stabiliteit wordt er dan verstaan: vaste kosten in plaats van onvoorspelbare huurprijzen, mogelijke verkoopprijzen, mogelijk (erfenis)geschenk voor de kinderen. Dit denken ze veelal te vinden door te kiezen voor een koopwoning.

Zij lijken in de eerste plaats personen met het motto “eerst een huis dan kinderen”: zij willen de zekerheid van een koopwoning kunnen bieden aan de kinderen. Dit is een gedachtegang die we kunnen terugbrengen naar opvoeding, maar ook naar maatschappelijke verwachtingen van ouders. Ze zijn dan vaak wel al aan het praten over toekomstige kinderen maar zullen er niet voor kiezen om te verhuizen tijdens de zwangerschap. De stap hangt ook vaak af (zeker bij vroegere generaties) van de stap ‘gaan samenwonen’. Wanneer er voor gekozen wordt om te gaan samenwonen en gekeken wordt naar een koopwoning, zal deze ook als een houvast voor een stabiel gezinsleven beschouwd worden en zal ze ook gekocht worden met kinderen indachtig. *(Interview 4: “De geboorte van ons eerste kind heeft ons getriggerd om een koophuis te kiezen. Zo konden we het zelf vormgeven, als pensioen voor later en om later te kunnen doorgeven aan de kinderen”)*

Daarnaast zijn er ook ouders die al reeds begonnen zijn aan kinderen en op die moment geconfronteerd worden met de nood voor meer stabiliteit. De reden waarom deze stap niet per se gezet moet worden alvorens een (extra) kind geboren is, is dat het ook heel erg veel met ‘meer plaats’ te maken heeft en dat het plaatsgebrek zich pas voordoet wanneer het kind groter of het gezin groter is. *(Interview 7: “Met de komst van ons derde kind, kreeg ik geen nieuw contract bij het werk aangeboden en ben ik thuis gebleven voor de kinderen. Doordat ik altijd thuis zat voelde ik de nood voor meer ruimte maar ook de nood aan een tuin voor de kinderen”)*

Het investeren in een woning, leidt vaak tot de wens om “het ineens goed te doen”. Gezinnen gaan dan ook op zoek naar een woning die volledig voldoet aan eigen wensen. De unieke samenstelling van elk gezin indachtig, leidt dit dan ook tot het verlangen en/of de mogelijkheid om eigen woning te (ver)bouwen. Alles kan aangepast worden aan eigen wensen.

Ondanks dat zulke beslissingen niet licht genomen worden, zien we ook dat niet alle levensgebeurtenissen van een gezin binnen één (eigen gebouwde) woning ‘opgevangen’ kunnen

////////////////////////////////////

worden. *(Groepsinterview 6: Deze persoon en partner bouwden hun eigen droomwoning, met 2 kinderen in gedachten. Toen echter de derde op komst was, bleek de woning niet aangepast te zijn aan de behoeftes. Het resultaat was dat ze op zoek moesten gaan naar een nieuwe woning, maar dat de verwachtingen voor deze woning torenhoog lagen door de kenmerken die zelf hadden kunnen terugbrengen in hun zelfgebouwde woning.)*

Deze onbuigzaamheid komt ook terug bij het 'verbeelden van een woning zonder kinderen'. Er wordt geen rekening mee gehouden of de woning nog geschikt zal zijn wanneer mensen ouder worden, het onderhoud te zwaar wordt, de lege kamers (zonder kinderen) energie vreten en de ligging, ver van basisfaciliteiten ligt *(Interview 4: "Onze woning zal misschien niet meer geschikt zijn voor de oude dag maar voor de rest voldoet het wel aan al onze dromen")*

De budgettaire stress tijdens deze levensfase is groot aangezien de woning wordt gezien (als een investering) voor het leven. De wensen van een eigen gebouwde/afgewerkte woning worden omwille van budgettaire redenen vaak opgevangen door het zelf verbouwen, in fases. De ruimtelijke wensen zijn vaak te 'groot' en kunnen niet altijd budgettair ingevuld worden. *(Interview 14: "De bungalow was eigenlijk iets te klein voor een gezin, maar toen ze weggetrokken waren, hebben we het wat anders ingericht, als studeerkamer. Bovendien is het ook allemaal gelijkvloers dus in principe moeten we ervoor niet verhuizen in de toekomst"); (Groepsinterview 5: "We hebben wel al gedacht over de toekomst als de kinderen uit huis zijn maar het is een klein rijhuis dus dat zal niet zo een probleem zijn. Nu is het eerder te klein")*

Het krijgen van kinderen is daarnaast ook gewoonweg een kostelijke zaak.

We zien dat elk gezin diens woonwens en waarden mee wil geven met zijn kinderen. Maar de manier om dit te bereiken wordt door elks anders gepercipieerd. Daar waar de ene in het dorp wil wonen om 'zijn burens te kennen', geeft andere juist aan in een stad te willen wonen 'waar ze nieuwe contacten kunnen leggen'.

De gezinnen die ervoor kozen om in de stad (te blijven) wonen, halen vaak de gemakken van de stad boven, maar ook de manier waarop de stad een invloed heeft op hun (toekomstige) kinderen: *(Groepsinterview 6: "Ik heb altijd in de stad gewoond en ik wou deze vlotte manier van leven blijven hebben voor mezelf en voor de kinderen. De afstand tot het centrum is klein, we doen alles met de fiets, er is veel meer te beleven en we gebruiken de parken en de zoo als tuin")*

(Dezelfde) zoektocht/ keuzeprocess komt bij velen nog een keer terug wanneer er gezocht wordt naar een nieuwe woonvorm binnen nieuw-samengestelde gezinnen. Deze keer moet er niet alleen rekening gehouden worden met de eigen woonervaringen (van de partner) in de jeugd jaren, maar ook in de voorgaande 'gezinsjaren'. Hoe dan ook zijn er ook kinderen met wie er rekening gehouden moet worden: *(Groepsinterview 2: "Het samenbrengen van de beide gezinnen was geen evidente keuze. Het gaf vaak aanleiding tot een emotionele clash tussen 'het verlangen om te gaan samenwonen' en 'het verlangen om het eigen huis en de bijbehorende (emotionele) geschiedenis te behouden'. Het leek alsof dat één van beide partners zijn 'deel' moest opgeven. Gaan samenwonen als nieuw-samengesteld gezin vraagt ook om enorm veel afspraken, zorgt voor enorm veel misverstanden en brengt veel frustraties naar boven. Er is vaker uitgeroepen: "wij hebben hier niet voor gekozen!". Toch doet ieder zijn/haar best om het samenwonen te laten slagen")*

### Keuzefase

In de keuzefase tot slot werden mening/advies van gezin (met nadruk op kinderen) en het gevoel van een woning/buurt die bij me past als doorslaggevende beïnvloeders aangeduid.

Deze levensfase lijkt er vooral één te zijn waarbij verandering vaker wel dan niet gebeurt. Het lijkt erop dat de verantwoordelijkheid voor kinderen en de keuze die gemaakt moet worden 'voor

iemand anders' meer mensen dwingt om mentale ruimte te vinden, dan wanneer ze deze keuze enkel voor zichzelf moeten maken. Uiteraard zijn hier enkele opmerkingen bij te maken.

Niet iedereen vindt namelijk deze mentale ruimte. Het hebben van kinderen weegt ook enorm door op tijd/ ruimte en drukte, chaos weerhoudt sommige ervan te veranderen of zelfs te willen veranderen. Het verbouwen van een woning (voor meer ruimte, maar ook bijvoorbeeld uit duurzaamheidsoverwegingen), is niet altijd direct haalbaar. Zoals eerder aangehaald kan ook het budget een reden zijn om niet te veranderen en 'te leren leven' met wat er is of wanneer het aanbod van geschikte woningen niet voldoende is, voor bijvoorbeeld grote gezinnen met 6 familieleden of meer.

Hieronder sommen we de mogelijke keuzes op die we gehoord hebben in het belevingsonderzoek voor de levensopgave 'op zoek naar ruimte voor kinderen'.

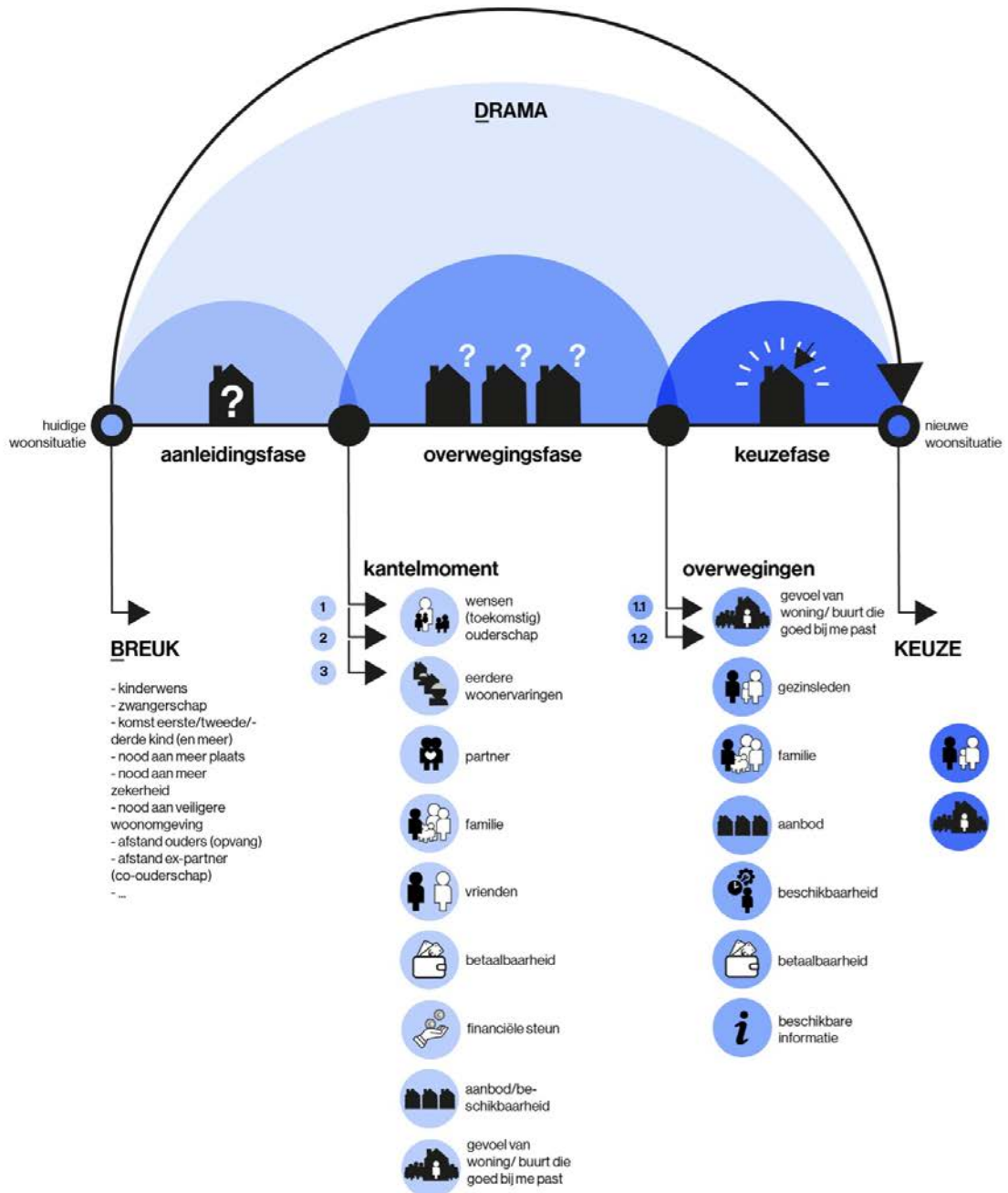
Huidige woonsituatie	> --	Nieuwe woonsituatie	Keuzemoment
Samenwonen (huren) met partner	> >	Samen gaan wonen met nieuwe partner Intrekken in woning van nieuwe partner	Bewuste keuze
Samenwonen (huren/kopen) met partner	> >	Alleen gaan wonen Veelal huren van studio/appartement, nabij ex-partner (bij co-ouderschap) Na relatiebreuk/scheiding met partner	Bewuste of noodgedwongen keuze
Samenwonen (huren/kopen) met partner	--	Alleen blijven wonen in woning Na relatiebreuk/scheiding met partner	Bewuste of noodgedwongen keuze
Samenwonen (huren) met partner	> >	Samen gaan wonen met partner Veelal kopen van woning in een landelijke of (rand)stedelijke woonomgeving	Bewuste keuze
Samenwonen (huren) met partner	> >	Samen gaan wonen met partner Bouwen van een eigen woning in een landelijke woonomgeving	Bewuste keuze
Wonen in een kleine koopwoning in een stedelijke woonomgeving	> >	Wonen in een grotere koopwoning in een stedelijke woonomgeving	Bewuste keuze
Wonen in een kleine koopwoning in een stedelijke woonomgeving	> >	Verbouwen van de koopwoning in een stedelijke woonomgeving	Bewuste keuze

////////////////////////////////////

Wonen in een kleine koopwoning in een stedelijke woonomgeving	> >	Wonen in een koopwoning in een randstedelijke of landelijke woonomgeving	Bewuste keuze
Wonen in een huurwoning in een landelijke woonomgeving	> >	Wonen in een koopwoning in een landelijke woonomgeving	Bewuste keuze
Wonen in een huurwoning in een landelijke woonomgeving	> >	Bouwen van een woning in een landelijke woonomgeving	Bewuste keuze
Wonen in een koopwoning in een landelijke woonomgeving	> >	Verbouwen van de woning in een landelijke woonomgeving	Bewuste keuze
Wonen in een kleine koopwoning in een landelijke woonomgeving	> >	Wonen in een grotere woning in een landelijke woonomgeving	Bewuste keuze
Wonen (huren) in woning	> >	Wonen (huren) in een appartement	Noodgedwongen keuze (vb. stopzetting huurcontract)
Wonen in een huurwoning in een stedelijke woonomgeving	--	Blijven wonen in dezelfde huurwoning in een stedelijke woonomgeving	Bewuste maar noodgedwongen keuze/ soms ook onbewuste keuze
Wonen in koop/huurwoning met te weinig ruimte	--	Blijven wonen in huis Periode van te weinig ruimte overbruggen totdat kinderen uit huis zijn	Bewust/ onbewust

////////////////////////////////////

Tot slot kunnen we alle bevindingen voor de levensopgave op zoek naar ruimte voor kinderen samenvatten in onderstaand keuzeproces, met aanduiding van de doorslaggevendste beïnvloeders per fase.



Figuur 34: Schema, kwalitatieve interpretatie van Dramafase uit het ABDES-model voor de levensopgave “op zoek naar ruimte voor kinderen”, ‘Belevingsonderzoek naar beïnvloeders bij woonveranderingen en niet-veranderingen’ (2022)



## Op zoek naar gemeenschap en vrije tijd

### Aanleidingsfase

De personen op zoek naar ruimte voor gemeenschap en vrije tijd die we spraken waren zeer divers: jongvolwassenen, alleenstaanden, medioren, enzovoort. Belangrijke breukmomenten die hierbij werden aangehaald: kinderen uit huis, te veel ruimte, nood aan sociaal contact, verandering van leven(stijl), meer vrije tijd, komst kleinkinderen, (toekomstig) pensioen (van partner), breuk/scheiding partner, enzovoort. De belangrijkste beïnvloeders in de aanleidingsfase die vervolgens werden benoemd door die laatste groep van medioren, waren: eerdere (woon)ervaringen, mening/advies van familie, woonwens van de partner, woonplaats vrienden/familie, beschikbare info, betaalbaarheid en gevoel van een woning/buurt dat bij me past.

2

Evalueer in groep de factoren die een invloed uitoefenden tijdens dit keuzeproses aan de hand van de Kan Doe-methode: een kansen- en knelpuntencirkel per fase in het proces.



Figuur 35: Ingevuld Miro-canvas digitaal, oefening 2 bij de levensopgave “op zoek naar gemeenschap en vrije tijd” bij medioren, groepsinterview 11 Belevingsonderzoek (november 2021)

Deze levensfase komt een eerste keer aan bod bij alleenstaanden (of zelfs koppels) die bewust nadenken over een woning die hen ook op sociaal vlak aanvult. Dit kan enerzijds wanneer mensen (voor de eerste keer) alleen gaan wonen. Aangezien er weinig sociaal contact thuis is, moet dit op een andere manier toegankelijk worden. Hiervoor wordt dan vaak gekeken naar een stedelijke woonomgeving of woningen/ buurten dichtbij vrienden of familie. *(Interview 6: Deze persoon heeft geen partner en was op zoek naar beleving dichtbij zijn woning (cultureel, sociaal). Daarom viel zijn keuze op het centrum van een stad (Brussel) en koos hij cohousing als woonsituatie. Het is voor hem een geschikte manier om samen te wonen, zonder relatie te hebben.)*

In situaties waar een deel van het sociaal netwerk wegvalt (bijvoorbeeld na een relatiebreuk) zien we personen nadenken over een woonverandering (al dan niet noodgedwongen), waarbij er ook een voordeel op sociaal vlak is *(Interview 8: “Na de scheiding ben ik naar Diksmuide verhuisd. Ik kende daar niet heel erg veel mensen, maar mijn ouders waren naar daar verhuisd en zij konden mij dan helpen met mijn gezondheid en de opvoeding van mijn kind”)*

### Overwegingsfase

Voor medioren is de huidige woonsituatie vaak één van de langste waarin ze (ver)blijven. Dat zorgt er ook voor dat de emotionele geladenheid van de woonsituatie groot is en dat er meer sprake is van honkvastheid. Bovendien zijn er ook heel wat (praktische) zaken waar personen mee rekening houden. Er wordt hierbij gedacht aan het pensioen, recht op sociale bijstand of een lening (voor een nieuwe woning), de bank die liever aan een jonge persoon leent, ... Om deze redenen doet een effectieve woonverandering zich niet altijd voor, ondanks dat er wel nood is aan sociaal contact.

We zien dat bij medioren 'het juiste moment' voor een verandering erg belangrijk is. Enerzijds speelt er een verandering bij de medioren zelf (bijvoorbeeld de kinderen zijn uit huis en meer vrije tijd), maar tegelijkertijd speelt er ook een verandering bij diezelfde kinderen. Het is vaak ook de fase waarin zij zelf kinderen beginnen krijgen. Dat maakt dat de woonsituatie van de medior niet direct hoeft te veranderen, aangezien deze woonsituatie nog de situatie van hun kinderen kan aanvullen, bijvoorbeeld door de kleinkinderen op te vangen in de lege kamers. Vaak wil men de stap om kleiner te gaan wonen dan toch nog niet zetten omdat de kleinkinderen regelmatig nog over de vloer komen.

Anderzijds wordt er meermaals aangehaald dat het "nu de moment is om het nog te doen omdat het anders de moeite niet meer is". Na een bepaalde tijd lijkt de nood aan verandering niet meer van toepassing omwille van de tijd die er nog overblijft voor de persoon om te wennen aan de nieuwe woonsituatie en ervan te genieten. Hierbij is het verschil (in leeftijd of levensfasen) tussen partners een belangrijke beïnvloedingsfactor voor een veranderingsproces. Wanneer de ene partner al geconfronteerd wordt met verandering (pensioen, gezondheidsproblemen etc) maar de andere partner nog niet, lijkt deze partner de verandering 'tegen te houden'. De nood wordt vaak nog niet begrepen.

Bovenop de ruimte voor de kleinkinderen zien we ook meermaals terugkomen dat de kinderen zelf zijn die hun ouders tegenhouden om de ouderlijke woning te verlaten omwille van de herinneringen aan de woning waar men als kind is opgegroeid. *(Groepsinterview 5: "Ik zei tegen mijn vader dat het toch jammer zou zijn als het huis dat onze grootvader gebouwd heeft niet meer in de familie blijft")*

De belangrijkste beïnvloeders die werden benoemd in groep waren: woonplaats van familie of vrienden, gevoel van woning/ buurt die bij je past, mening/ woonwens van gezin/ partner, eerdere (woon)ervaringen, mening/ advies van familie en vrienden, betaalbaarheid, beschikbare informatie, mening/ advies van professionals, financiële steun, berichtgeving in de media, hulp familie/ vrienden, ...

### Keuzefase

Wanneer er dan toch gekozen wordt om te veranderen zijn er enkele redenen die voorop staan. De eerste reden is een teveel aan onderhoud. Dit kan enerzijds opgevangen worden door kleiner te gaan wonen. Anderzijds wordt er ook soms gekeken naar conciërges of assistentiewoningen.

Als tweede reden wordt het gebrek aan sociaal contact aangehaald. Hoewel we zien dat jonge gezinnen soms verhuizen richting de ouders, is dit niet altijd het geval en dit blijkt toch een grote factor voor sociaal contact te zijn bij de medior/ senior. Mensen kunnen er dan voor kiezen om meer in een stedelijke kern te wonen, waar het sociaal contact toegankelijker is of zelfs te opteren voor cohousen. *(Groepsinterview 8: "Ik ben recent verhuisd van een te groot huis naar een klein huis dat ik samen met mijn zoon gekocht heb, want de andere kinderen zijn het huis uit. Dit vroeg wel voor een grote verandering want ik kom van een groot huis met tuin en garage en ik ga naar een klein huis met koer en smalle straat, maar ik koos voor de voordelen. Alles is dichtbij voor de fiets, het openbaar vervoer, de winkels")*

Een derde reden is om al te anticiperen op de toekomst, waar de persoon minder mobiel zal zijn. Hiervoor wordt er dan gekeken om de woning te verbouwen om er 'levenslang te wonen' of

////////////////////////////////////

wordt er gekozen om te verhuizen naar een geschikte woonomgeving (*Groepsinterview 4: Deze persoon dacht bij zijn verhuis al na over de toekomst opdat alle voorzieningen binnen de 500m zijn, mocht hij niet meer met de auto kunnen rijden.*)

Betaalbaarheid kan een drempel vormen om de verandering effectief door te voeren. Met het geld dat men van de woning krijgt kan men vaak maar nipt een kleiner appartement in de kern kopen.

Hoewel de eigen woonsituatie van medioren vaker niet dan wel lijkt te veranderen, heeft deze levensfase wel enorm veel invloed op de andere levensfasen. Zoals al aangegeven in het hoofdstuk beïnvloeders is er enorm belang van ouders bij de woonkeuze van kinderen. Bovendien zien we in deze levensfase dat bij velen de lening afbetaald is. Dit geeft aanleiding om te investeren in een 2<sup>de</sup> (of zelfs 3<sup>de</sup>) woning. Als vakantieverblijf of zelfs als belegging (via verhuur). Bij dit laatste geldt de eigen woonwens minder, maar wel de opbrengst van de woning. Sommigen kijken hierbij bijvoorbeeld ook naar de kust, de Ardennen of zelfs het buitenland.

Hieronder sommen we de mogelijke keuzes op die we gehoord hebben in het belevingsonderzoek voor de levensopgave 'op zoek naar gemeenschap en vrije tijd'.

Huidige woonsituatie	> --	Nieuwe woonsituatie	Keuzemoment
(Te grote) gezinswoning Ver van vrienden, gelijkgestemden en hobby's, voorzieningen	>>	Nieuwbouw appartement Dichter bij vrienden, gelijkgestemden, hobby's, voorzieningen <i>(Door uit huis gaan van kinderen of overlijden van partner)</i>	Bewuste keuze
Gezinswoning	>>	Extra woning als belegging	Bewuste keuze
Appartement	>>	Appartement Dichter bij (klein)kinderen gaan wonen	Bewuste keuze
(Te grote) gezinswoning	>>	Blijven wonen in huidige (te grote) gezinswoning en aanpassen/verbouwen Meer toekomstbestendig maken van de woning. 'we hebben al veel geïnvesteed in dit huis, daarom willen we er graag blijven wonen'.	Bewuste keuze
(Te grote) gezinswoning	>>	Blijven wonen in huidige (te grote) gezinswoning en aanpassen/verbouwen Bovenste verdieping die leeg staat tot apart verhuurbaar unit omvormen	Bewuste keuze
(Te grote) gezinswoning	--	Blijven wonen	Bewust keuze

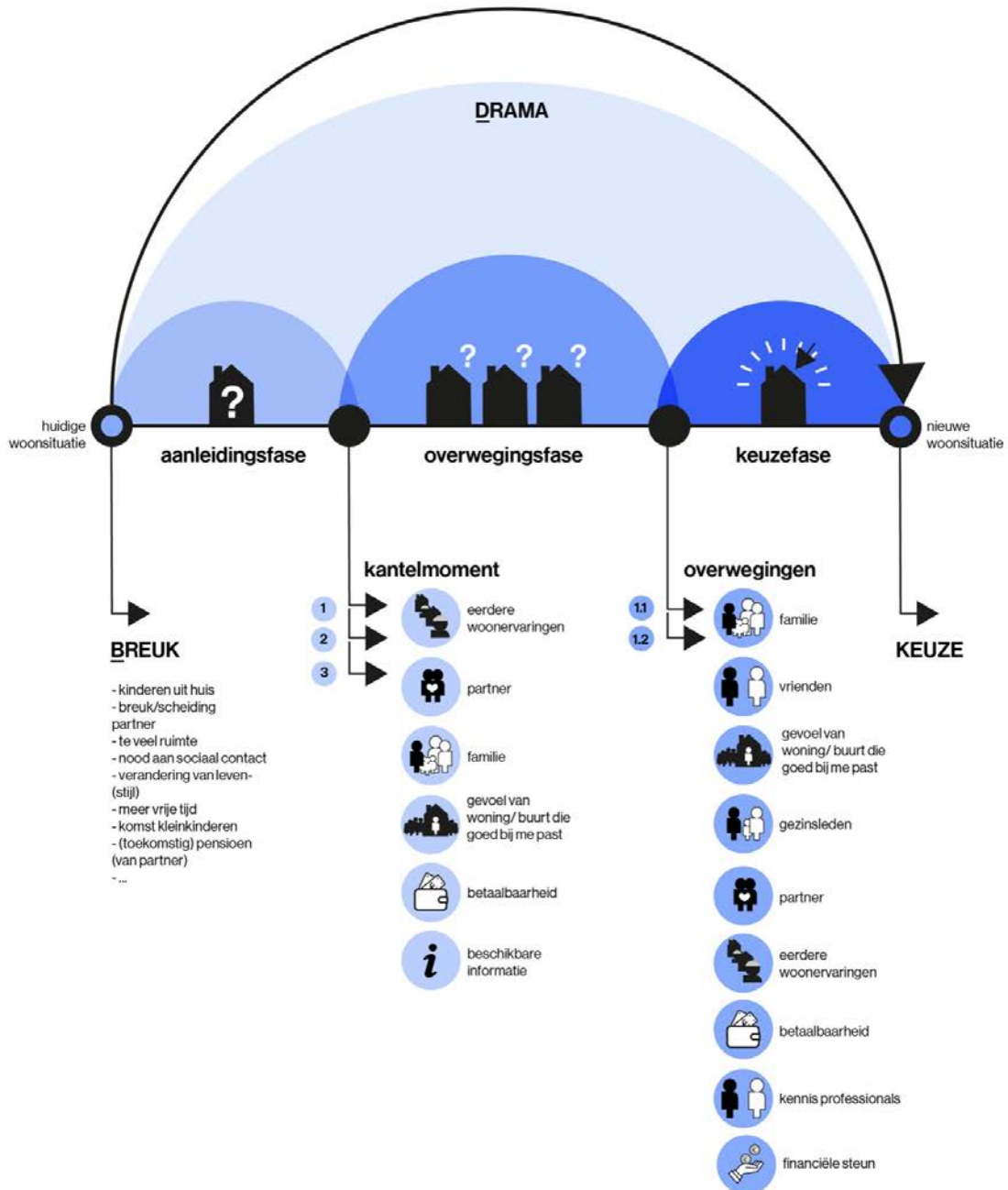
////////////////////////////////////



		Geen veranderingen doorvoeren want geen zin om dit nu nog te ondernemen Daarnaast tuin/ruimte voor kleinkinderen	
(Te kleine) woning	--	Blijven wonen Geen verandering doorvoeren Woning blijkt nu wel aangepast	Bewust/ Onbewust
(Te grote) gezinswoning	--	Blijven wonen Ver van basisvoorzieningen Niet aangepast aan (gezondheidssituatie)	Noodgedwong en

////////////////////////////////////

Tot slot kunnen we alle bevindingen voor de levensopgave op zoek naar ruimte voor gemeenschap en vrije tijd samenvatten in onderstaand keuzeprocess, met aanduiding van de doorslaggevendste beïnvloeders per fase.



Figuur 36: Schema, kwalitatieve interpretatie van Dramafase uit het ABDES-model voor de levensopgave “op zoek naar ruimte voor gemeenschap en vrije tijd”, ‘Belevingsonderzoek naar beïnvloeders bij woonveranderingen en niet-veranderingen’ (2022)



## Op zoek naar veiligheid, toegankelijkheid en zorg

### Aanleidingsfase

Ook dit is een zeer diverse groep waaronder zowel senioren met een zorgbehoefte kunnen vallen, mensen met een slechte fysieke gezondheid als mensen met een effectieve beperking die zoeken naar zorg en assistentie die hen toelaat zoveel mogelijk zelfstandig hun leven te leiden. Belangrijke breukmomenten die hierbij werden aangehaald: mentale/fysieke gezondheid, ziekte (partner), overlijden partner, pensioen, enzovoort. De belangrijkste beïnvloeders in de aanleidingsfase die vervolgens werden benoemd, waren: woonwens van de partner, woonplaats vrienden/familie en het gevoel van een woning/buurt dat bij me past.



Figuur 37: Ingevuld Miro-canvas digitaal, oefening 2 bij de levensopgave “op zoek naar veiligheid, toegankelijkheid en zorg”, groepsinterview 4 Belevingsonderzoek (november 2021)

Eens mensen ouder worden, worden ze vaak honkvaster en willen ze liefst zo lang mogelijk in hun woning blijven waaraan ze gehecht zijn en waarin ze mooie momenten hebben beleefd. Veelal zitten ze in een soort ‘ontkenningfase’ en stellen ze het zolang mogelijk uit om bepaalde problemen onder ogen te zien. (*Interview 2: “Mijn schoonmoeder van 95 jaar heeft ook lang zelfstandig kunnen blijven wonen dankzij thuiszorg, dus dan kan ik dat ook wel zeker, bovendien weet je nooit waar je zal terechtkomen en of je goede burens zal hebben”*)

Bovendien is het toegeven dat ze hulp nodig hebben geen evidentie en soms is het zelfs wat taboe. (*Groepsinterview 4: “Mijn broers en zussen wonen ook nog steeds in hun eigen huis maar zij hebben wel nog allemaal hun partner. Er wordt niet over gezondheidssituatie of hulp gesproken in onze familie.”*) of zorgt het voor mentale onzekerheid: (*Interview 11: “Kan ik gezien mijn toestand wel uit huis en zelfstandig wonen?”*)

Vaak staan mensen echter pas stil bij hun huidige woonsituatie wanneer ze minder mobiel worden. Pas wanneer het dus echt niet meer anders kan, door gezondheidsproblemen, gaat men stappen beginnen ondernemen. (*Groepsinterview 4: “De meesten van mijn leeftijd zijn wel wat meer honkvast. Pas als het niet meer gaat, als het moet, beginnen mensen erover na te denken maar dan is het eigenlijk al te laat”*); (*Interview 5: “Mijn arbeidsongeval was het duwtje in mijn rug dat ik nodig had om te beseffen dat mijn huidige woning niet meer goed is”*)

////////////////////////////////////

### Overwegingsfase

Voor ouderen is het vaak te laat om dan nog een tussenstap te nemen zoals een kleiner appartement of vraagt een verbouwing een te grote inspanning (*Groepsinterview 4: Op mediorleeftijd is de partner komen te overlijden. "Bij het overlijden denk je nog niet meteen aan verhuizen maar wanneer ik zelf fysiek ook moeite begon te krijgen, heb ik toch de stap gezet. Als het fysiek moeilijk wordt dan primeert dat toch boven het emotionele aspect." Ondertussen op senior-leeftijd blikt hij positief terug opdat hij die stap op jongere leeftijd heeft gezet. "Als ik nu voor diezelfde keuze stond dan had ik waarschijnlijk in een onaangepaste woning moeten blijven wonen omdat appartementen niet betaalbaar zijn"*)

We zien dat de kinderen een sterke invloed kunnen hebben in het overtuigen van hun ouders om de stap te zetten naar bijvoorbeeld een WZC, soms komen daar zelfs familieruzies bij kijken. Sommige kinderen kiezen er ook voor om dichterbij hun ouders te gaan wonen, trekken erbij in of nemen hen in huis, om zorg te kunnen bieden. Er worden ook alternatieve oplossingen aangehaald zoals het samen kopen met kinderen (zodat bij overlijden eigendom van hen wordt), kangoeroewonen, het verkopen van de woning en tijdelijk gaan huren zodat men geld op spaarboekje kan zetten voor als men naar WZC moet, enzovoort. Maar deze zijn misschien eerder de uitzondering op de regel of dringen zich op omdat andere opties onbetaalbaar zijn.

Ook bij mensen met een beperking zien we dat betaalbaarheid een probleem vormt. Zij moeten bij hun zoektocht naar woningen ook steeds rekening houden met bepaalde factoren of een specifiek aanbod zoals gelijkvloerse woningen, de mogelijkheid om een traplift te installeren, enzovoort. Ook beschikbaarheden zoals diensten in de omgeving zijn belangrijk. Dit is vooral van toepassing op mensen met aanvullende en/of atypische noden (vb. beschutte werkplaats, trajectbegeleidingen,...). (*Interview 15: Terwijl deze persoon aan het proces zit om te verhuizen is het eindelijk ook gelukt om de trajectbegeleiding langzaam naar de nieuwe buurt om te zetten*). Dit kan zich ook doorvertalen in het zoeken naar een woonomgeving die bijdraagt aan de gezondheid zoals bijvoorbeeld het verhuizen naar het buitenland omdat de warmte deugd doet aan het lichaam (*Interview 3: "Ik overweeg om te verhuizen naar het buitenland, want de warmte is beter voor mijn lichaam en dan heb ik minder pijn. Het is wel erg ver, dus de beslissing is nog niet zo snel gemaakt"*)

Tot slot zien we ook dat de gezondheidssituatie van familie/vrienden ook een impact kan hebben op de eigen overwegingen. Hoe zij wonen of hoe zij zaken aanpakken geeft extra informatie, wanneer er verandering besproken wordt. (*Interview 2: "Als we dan onze badkamer vernieuwd hebben, hebben we wel ineens eraan gedacht om de drempels van de deuren eruit te halen en hem zo in te richten dat er een rolstoel in kan. Ik heb een neef die in een rolstoel zit en zo kon hij ook binnen, plus het deed ons ook nadenken over onze oude dag, ook al was dat totaal nog niet nodig"*)

### Keuzefase

Hieronder sommen we de mogelijke keuzes op die we gehoord hebben in het belevingsonderzoek voor de levensopgave 'op zoek naar veiligheid, zorg en toegankelijkheid'.

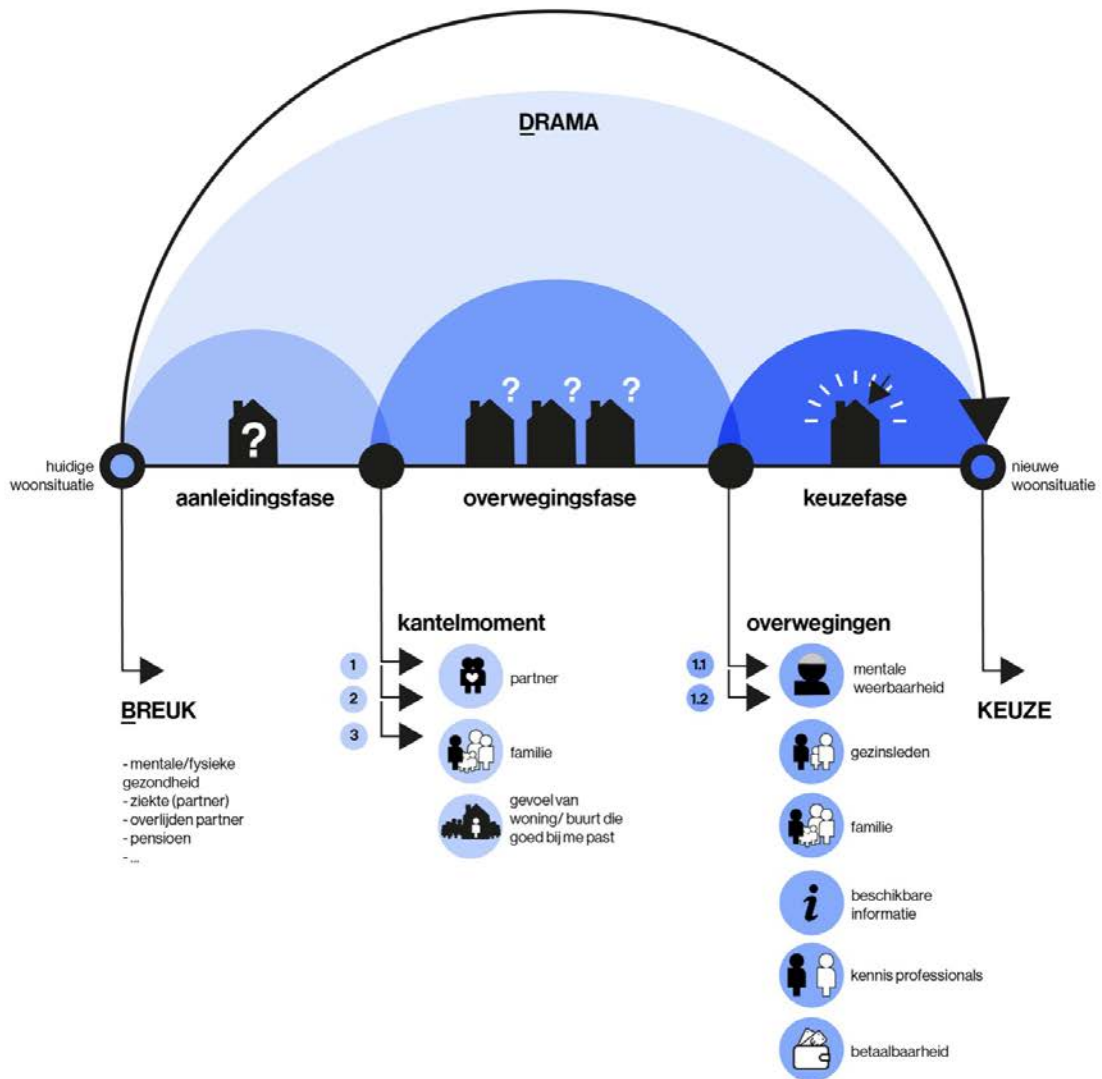
Huidige woonsituatie	> --	Nieuwe woonsituatie	Keuzemoment
Onaangepaste woning	> >	Kleine aanpassingen ondernemen zoals het installeren van een traplift (of volledig verhuizen naar gelijkvloers), wegwerken van drempels, verbouwen van badkamer, ...	Noodgedwongen en keuze



Onaangepaste woning	> >	Intrekken bij kinderen, kinderen bij hen of zelfs grotere aanpassingen zoals zelfstandig unit voorzien in de tuin of samen met kinderen verhuizen naar een nieuwe kangoeroewoning	Bewuste keuze (indien samen tot compromis gekomen met kinderen) of Noodgedwong en keuze
Aangepaste gezinswoning Te grote woning, wel aangepast aan de verminderde mobiliteit	> >	Zorg/service flat Zorg aanwezig in woning. Huurwoning in (dorps)kern nabij zorgvoorzieningen	Noodgedwong en keuze
Woning	> >	Verhuizen dichterbij familie	Bewuste keuze
Thuiswoonsituatie (mensen met beperking) Zorgvraag wordt te groot voor familie	> >	Begeleid zelfstandig wonen voor mensen met een beperking Een voorbeeld hiervan is collectief wonen (in een groep) met begeleiding van zorgprofessionals	Noodgedwong en keuze
Thuiswoonsituatie (mensen met beperking) Zorgvraag wordt te groot voor familie	--	Niets veranderen aan de woning maar vooral thuiszorg inschakelen	Noodgedwong en keuze

////////////////////////////////////

Tot slot kunnen we alle bevindingen voor de levensopgave op zoek naar veiligheid, toegankelijkheid en zorg samenvatten in onderstaand keuzeproces, met aanduiding van de doorslaggevendste beïnvloeders per fase.



Figuur 38: Schema, kwalitatieve interpretatie van Dramafase uit het ABDES-model voor de levensopgave “op zoek naar veiligheid, toegankelijkheid en zorg”, ‘Belevingsonderzoek naar beïnvloeders bij woonveranderingen en niet-veranderingen’ (2022)



## Op zoek naar een andere/veilige toekomst

Tijdens de interviews kwamen ook regelmatig personen aan bod die eigenlijk geen keuze hebben en bijvoorbeeld noodgedwongen moeten verhuizen. Zo spraken we bijvoorbeeld mensen in kansarmoede, die uit huis gezet werden, dakloos werden, enzovoort. (Interview 7: *Deze persoon is dakloos geworden. "Chapeau aan de mensen die het lukt om op eigen plek te kunnen blijven wonen want je kan zoveel miserie meemaken"*) Of niet de middelen hebben om een verandering te ondernemen, ook al bevinden ze zich in een slechte situatie. (Interview 5: *"De wooninspectie zou de woning waarschijnlijk onbewoonbaar hebben verklaard maar wou het niet aankaarten omdat ik schrik had om de woning kwijt te spelen. Ik heb momenteel geen budget om iets te veranderen. Het is ook wel vermoeiend om steeds achter huisbaas te zitten want die reageert niet op. Op de duur heb ik zoiets van 'foert'"*)

Anderen kiezen wel bewust om te verhuizen maar dan eerder om bepaalde slechte situaties (vb. partner) te ontvluchten. (Interview 10: *Deze persoon vlucht van de ene in de andere relatie als nieuwe start, telkens ook op een andere locatie. "Ik had een nieuw begin nodig. Ik heb toen snel een beslissing gemaakt ook al was het niet de juiste maar ik had een 'ticket way out' nodig en liefst zo ver mogelijk."*); (Interview 11: *"Door mijn vriend te leren kennen heb ik wel de veiligheid en zekerheid gevonden die ik thuis niet had en dat gaf me het gevoel niet meer te moeten vluchten"*); (Interview 5: *"Het doel is uiteindelijk om je goed en veilig te voelen in een woning, je eigen nestje hebben"*)

## Conclusie

In het tweede deel van dit onderzoek hebben de onderzoekers heel wat extra inzichten verworven over welke actoren en factoren mensen beïnvloeden in hun woon- en verhuiskeuze:

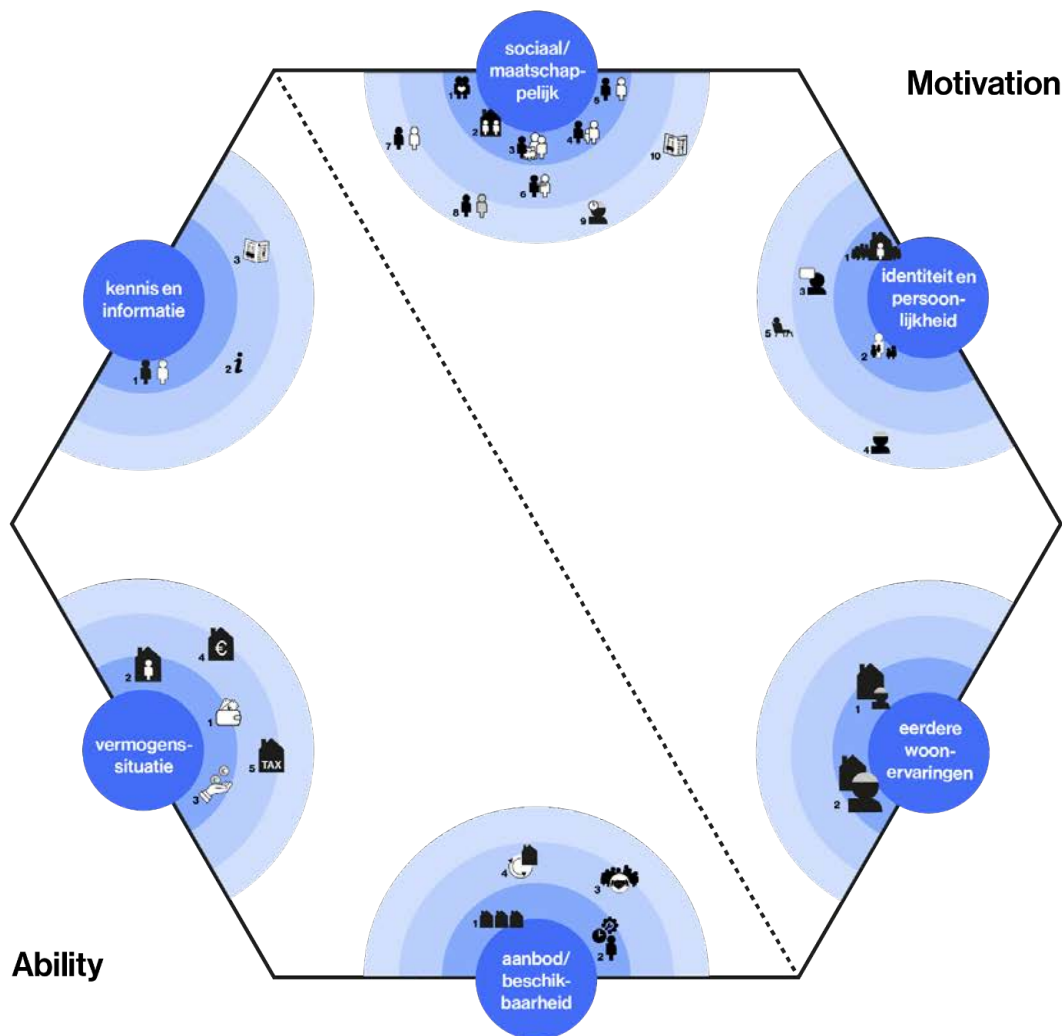
- Het literatuuronderzoek bood vooral veel inzichten over bewoners die zich binnen het klassieke woonverhaal bevinden. Het belevingsonderzoek bood (deels) meer inzicht over alleenwoners, huishoudens zonder kinderen en personen met een beperking. De literatuur ging al uitgebreid in op personen die op zoek zijn naar een betere toekomst, en ook in het belevingsonderzoek werden mensen in kansarmoede gesproken. Vluchtelingen konden we niet bevragen.
- De onderzoekers konden de keuzeprocessen van die verschillende bewoners en verhuizers verder verdiepen per levensopgave. In tegenstelling tot de literatuur, waar vaak de focus ligt op het individu, kon hierbij gefocust worden op het proces dat mensen doorgaan. De focus bij de oefeningen rond woonkeuzeprocessen lag vaak nog op veranderingsverhalen, al kwamen terloops ook niet-veranderingen aan bod tijdens de gesprekken wanneer de onderzoekers hierop doorvroegen. Ook waren er deelnemers die terugblikten op hun reeds gevoerde keuzeprocessen en aangaven tevreden te zijn die keuze tijdig gemaakt te hebben. Deze fase valt ook te herkennen in het ABDES-model als Slot.
- Vertrekkend van het model met de zes verschillende beïnvloeders, uit de literatuurstudie, heeft het belevingsonderzoek verdieping en finesse kunnen brengen (zie onderstaand schema). Zo gaven de meer persoonlijke inzichten aanleiding om enkele van de omschreven beïnvloeders verder uit te diepen en onder te verdelen. Zo bleken sommige factoren onder een andere beïnvloeder te vallen dan initieel omschreven in het literatuurgedeelte. Daarnaast kunnen factoren en actoren mensen enerzijds in positieve zin beïnvloeden en een hefboom vormen om bepaalde stappen te ondernemen. Anderzijds kunnen ze mensen ook in negatieve zin beïnvloeden en een drempel vormen

en ervoor zorgen dat mensen geen verandering ondergaan. Echter, moeten we ook stellen dat sommige beïnvloeders (bijvoorbeeld informatie) onderbelicht bleven of moeilijk te interpreteren vielen door de deelnemers: “Wanneer spreken we over familie, wanneer over gezin? Wat is dat gevoel ‘van een woning die bij me past’?”, enzovoort.

- Vanuit de onderzoeksresultaten hebben de onderzoekers getracht een zicht te krijgen op de weging van de verschillende beïnvloeders per fase en levensopgave, iets wat in het rapport grafisch werd voorgesteld met kleur-gradiënten (van donkerblauw als doorslaggevend naar lichtblauw als minder doorslaggevend). Hierbij dient wel benadrukt te worden dat het louter een kwalitatieve interpretatie is vanuit de resultaten van de gevoerde interviews (bestaande uit slechts 37 participanten) en dus zeker niet representatief is.
- Tot slot wordt de rode draad dat *ability* vaak de *motivation* van mensen in de weg staat, bevestigd in het belevingsonderzoek. Meermaals wordt dan ook aangehaald dat mensen hun verwachtingen moeten bijstellen gaandeweg de zoektocht.







sociaal/ maatschappelijk	identiteit en persoonlijkheid	eerdere woonervaringen	aanbod/ beschikbaarheid	vermogenssituatie	kennis en informatie
1. partner 2. huisgenoot 3. (schoon)familie 4. gezinsleden 5. professionals 6. vrienden 7. kennissen & connecties 8. vreemden 9. media 10. tijdsgeschiedenis	1. gevoel van een woning/ buurt die goed bij me past 2. wensen (toekomstig) ouderschap 3. eigen woonwens 4. mentale weerbaarheid 5. leefstijl	1. ervaringen tijdens formative jaren 2. ervaringen als volwassene	1. aanbod 2. beschikbaarheid 3. hulp van familie/ vrienden 4. pendelafstand	1. betaalbaarheid 2. opbrengst woonst 3. financiële steun 4. verwerven eigendom 5. fiscaliteit	1. kennis professionals 2. beschikbare informatie 3. media

Figuur 39 - Schema, kwalitatieve interpretatie van de gewogen zes beïnvloeders, 'Belevingsonderzoek naar beïnvloeders bij woonveranderingen en niet-veranderingen' (2022)

# Beïnvloeders van wonen volgens drie persona's

## Inleiding

Om de onderzoeksresultaten van het belevingsonderzoek nog meer 'een gezicht' te geven, werkten de onderzoekers persona's en klantreizen uit. Deze zijn als een apart document (bijlage 4) opgenomen maar kunnen niet los gezien worden van dit eindrapport. Ze zijn een tussentijds resultaat op basis van de onderzoeksresultaten van het belevingsonderzoek. Het vormt een manier om de overwegingen, drempels en hefboemen tijdens het woonkeuzeproses van de deelnemers op een grafische wijze weer te geven en meer de focus te leggen op wat er zich afspeelt 'in de hoofden' van de bevrageden. Het biedt vooral inzicht in het hele interne, psychologische proces dat mensen ondergaan en de mentale stappen die ze zetten. Iets dat bij de bespreking van de onderzoeksresultaten minder aan bod kwam. In het volgende en laatste hoofdstuk tot slot gaan we in op de algemene conclusies van het onderzoek en formuleren we aanbevelingen. Hier duiden we ook verder hoe persona's als tool gebruikt kunnen worden door beleidsmakers en ruimtelijke professionals.



Figuur 40 – Persona's en klantreizen, tussentijds rapport bij het 'Belevingsonderzoek naar beïnvloeders bij woonveranderingen en niet-veranderingen' (2022)

# Het goede van hokjesdenken: de kracht van persona's en klantreizen in beleid

Steeds meer overheidsorganisaties zien dat ze in een veranderende maatschappij, waarin burgers de lat hoger leggen en maatschappelijke vraagstukken complexer worden, enerzijds hun best moeten doen om mensen en hun wensen – of liever: hun leefwereld – beter te leren kennen, en zich anderzijds moeten richten op het menselijker maken van hun beleid. Tegelijkertijd bepalen de uitkomsten van diezelfde maatschappelijke, maar ook van ethische en privacyvraagstukken in sterke mate de speelruimte die ze daarbij hebben, en de randvoorwaarden en kaders waarmee ze rekening moeten houden.

Tegen die achtergrond neemt de aandacht voor de menselijke maat toe, in alle facetten van beleid en in alle geledingen van elke overheidsorganisatie. Want overheden zien: als je oog hebt voor het effect van beleid in de leefwereld, kun je de wederzijdse relatie met burgers een stevige basis geven, onderhouden en waar nodig versterken. En zo kun je bouwen aan vertrouwen.

Maar hoe maak je beleid – op Vlaams niveau per definitie een kwestie van het grote gebaar, van afstand en abstracties – überhaupt 'menselijk'? Hoe formuleer je op systeemniveau hanteerbare en begrijpelijke kaders, die op een gemeentelijk bestuurlijk niveau uitvoerbaar zijn én een positieve uitwerking hebben in het leven van alledag? Dat vraagt een investering: je moet er moeite voor doen om de ander te zien én te horen, om dat "*profound secret and mystery*" dat mensen voor elkaar zijn (volgens Charles Dickens in *A tale of two cities*) te doorgronden. Daarvoor biedt onderzoek uiteraard stevige handvatten, vandaar dat overheden graag en veel onderzoek (laten) doen.

Toch is dat niet altijd afdoende. Veel onderzoeksresultaten blijven immers abstract en generisch. Het is dan nog een hele stap van 'data en segment' naar echt 'begrip van een mens'.

*That's where persona's en klantreizen come in.* Overigens is een 'persona' niet helemaal hetzelfde als een 'segmentatie' of een 'profiel'; termen die u wellicht vaker hoort. Het verschil zit met name in de mate van verhalend detail. Anders gezegd: een profiel of segmentatie geeft inzicht in een specifieke groep, en is opgebouwd uit algemene, geabstraheerde en/of generieke data.

De *persona's* vertellen echter het verhaal *achter* de data, het verhaal van een specifieke groep mensen met vergelijkbare ervaringen, motivaties en behoeften (waar de groepsinterviews uit het belevingsonderzoek op inspeelden). Anders gezegd: ze vertellen het verhaal van een leven, een streven – en alles wat daarbij hoort. Daardoor krijgt het 'segment' een gezicht. Er zit veel goeds in dergelijk hokjesdenken. Want ook al zijn persona's tot op zekere hoogte arbitraire ordeningen, ze zijn stevig geworteld in overeenkomsten in ervaring, motivatie en behoeften. Juist door te zoeken naar rode draden en grote gemene delers ontstaat beter inzicht in wie mensen zijn, wat ze ervaren, hoe ze keuzes maken en wat ze daarbij nodig hebben. Een persona schetst dan ook de context waarin behoeften ontstaan en gedrag gesteld wordt, opgebouwd uit kwantitatieve data en vooral kwalitatieve verhalen van mensen. Het schept een manier om inzicht te krijgen in de vele output van de interviews. Door het schetsen van deze context in narratieve details, verrijkt het beeld van een groep mensen die behoeften of ervaringen delen of vergelijkbaar gedrag vertonen. De *klantreis* maakt het vervolgens mogelijk om letterlijk de afslagen te volgen die mensen in hun hoofd nemen als ze een keuzeprocess (woonverandering of niet) doorlopen. En maakt inzichtelijk welke omstandigheden en factoren van invloed zijn op al die verschillende keuzes.

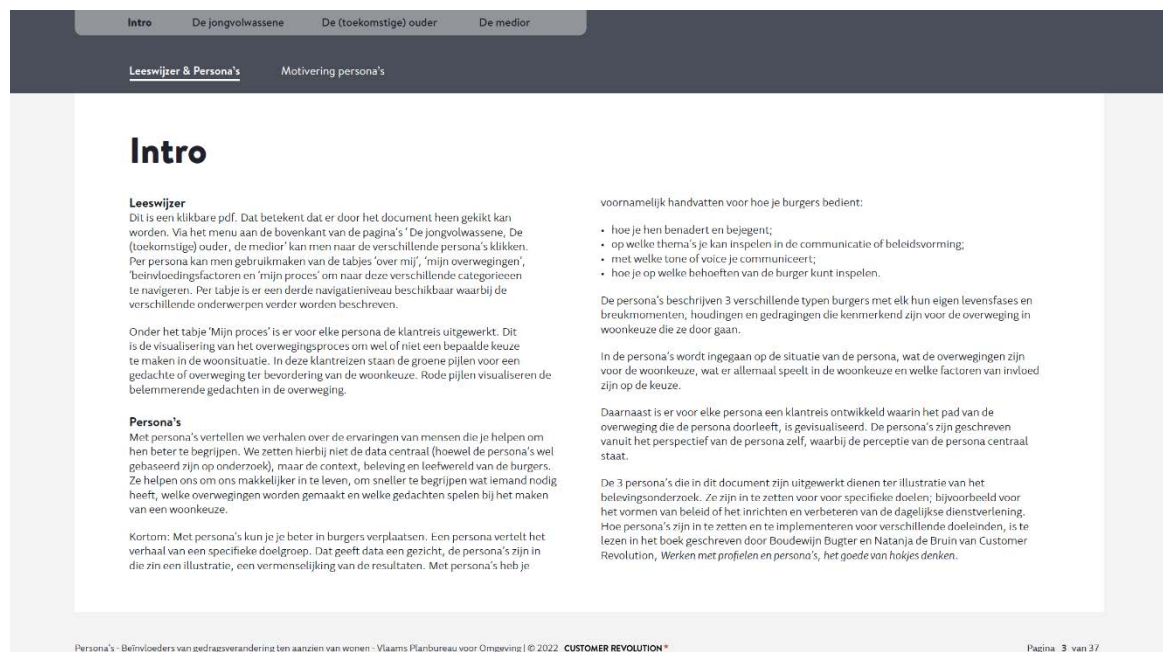




zetten en te implementeren voor verschillende doeleinden, is te lezen in het boek geschreven door Boudewijn Bugter en Natanja de Bruin van Customer Revolution, Werken met profielen en persona's, het goede van hokjes denken (Bugter, B. & De Bruin, N., 2018), (Bugter, B., 2022). Bij de aanbevelingen doet het onderzoeksteam alvast enkele suggesties hoe de Vlaamse Overheid ermee aan de slag zou kunnen gaan.

## Leeswijzer

Het tussentijds rapport 'Persona's en Klantreizen' (2022) is een aanklikbare pdf. Dat betekent dat er door het document heen geklikt kan worden. Via het menu aan de bovenkant van de pagina's 'De jongvolwassene', 'De (toekomstige) ouder' en 'De medior' kan men naar de verschillende persona's klikken. In de volgende pagina's leggen we stap per stap uit hoe je jezelf kan navigeren doorheen de interactieve pdf.



Figuur 41 – 'Intro' bij 'Tussentijds rapport Persona's en klantreizen' (2022), horende bij het 'Belevingsonderzoek naar beïnvloeders bij woonveranderingen en niet-veranderingen' (2022)

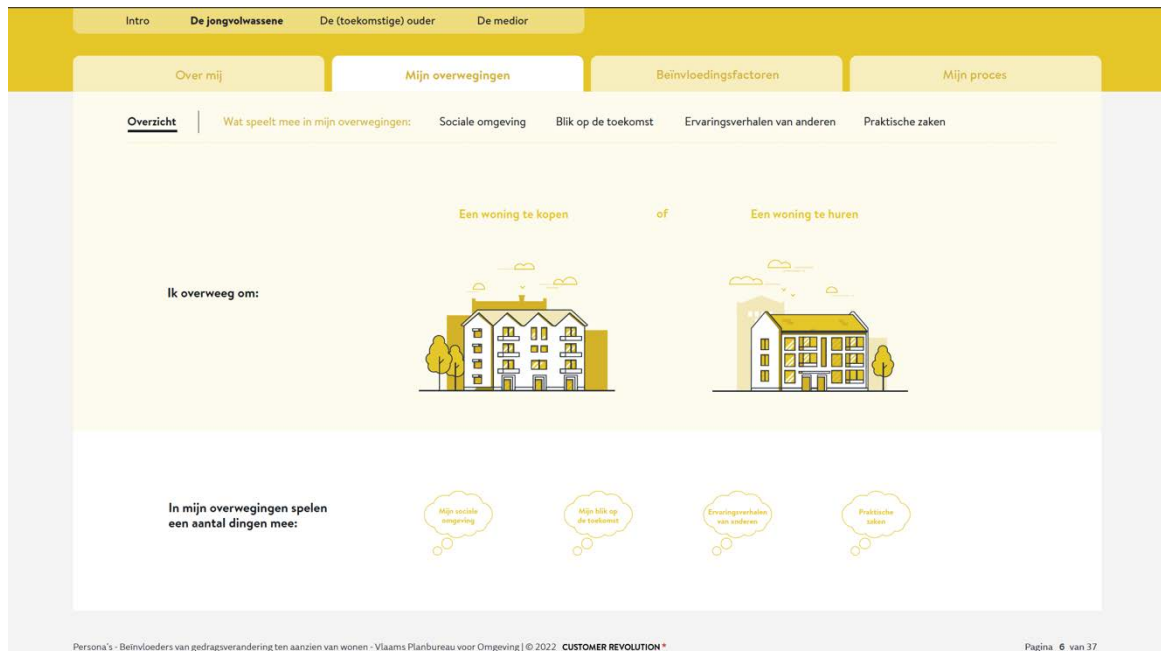
Per persona kan men gebruikmaken van de tabjes 'Over mij', 'Mijn overwegingen', 'Beïnvloedingsfactoren' en 'Mijn proces' om naar deze verschillende categorieën te navigeren.



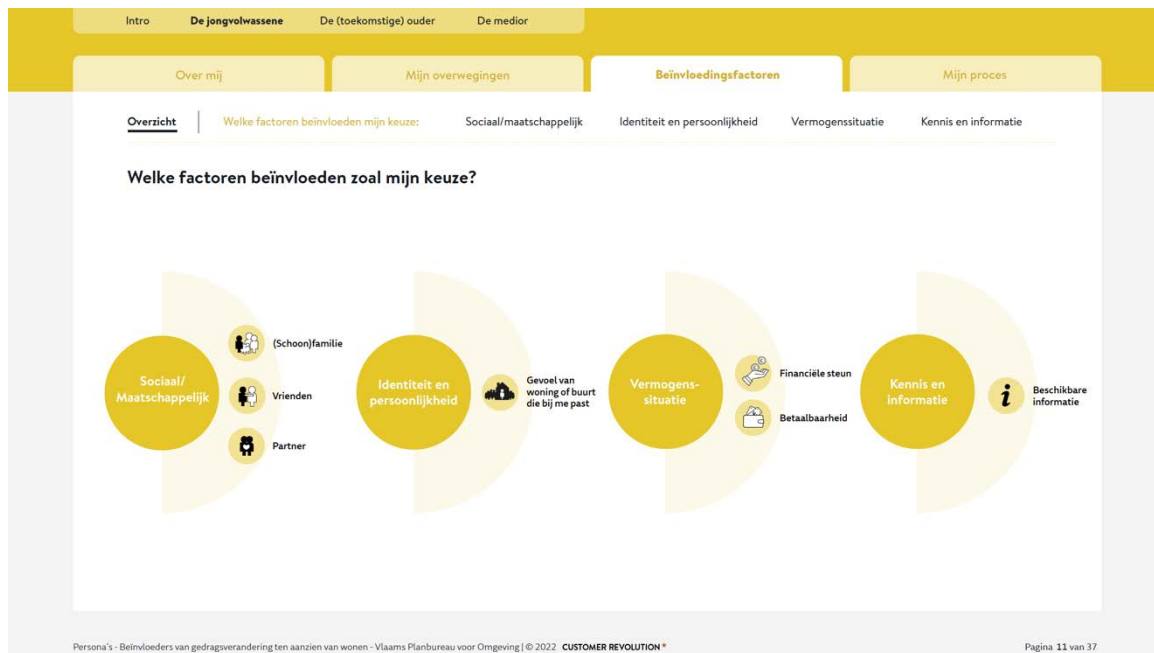


Figuur 42 – ‘De Jongvolwassene’ bij ‘Tussentijds rapport Persona’s en klantreizen’ (2022), horende bij het ‘Belevingsonderzoek naar beïnvloeders bij woonveranderingen en niet-veranderingen’ (2022)

Per tabje is er een derde navigatieniveau beschikbaar waarbij de verschillende onderwerpen verder worden beschreven, zoals bijvoorbeeld ‘Sociale omgeving’.

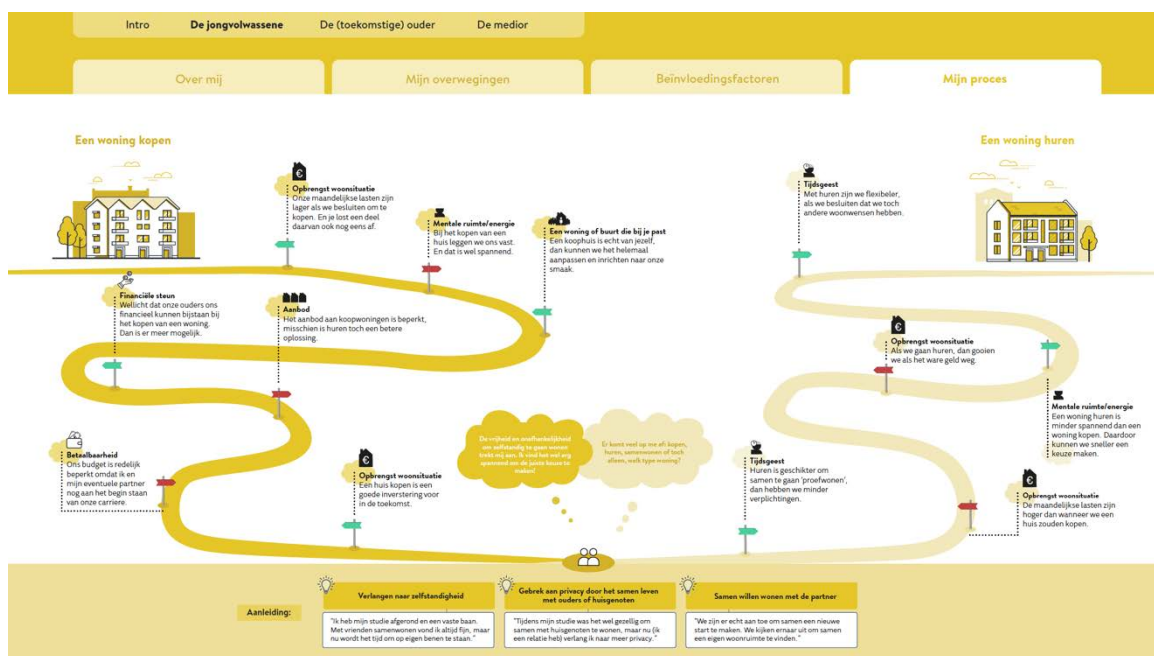


Figuur 43 – ‘Mijn overwegingen’ bij ‘Tussentijds rapport Persona’s en klantreizen’ (2022), horende bij het ‘Belevingsonderzoek naar beïnvloeders bij woonveranderingen en niet-veranderingen’ (2022)



Figuur 44 – ‘Beïnvloedingsfactoren’ bij ‘Tussentijds rapport Persona’s en klantreizen’ (2022), horende bij het ‘Belevingsonderzoek naar beïnvloeders bij woonveranderingen en niet-veranderingen’ (2022)

Onder het tabje ‘Mijn proces’ is er voor elke persona de klantreis uitgewerkt. Dit is de visualisering van het overwegingsproces om wel of niet een bepaalde keuze te maken in de woonsituatie. In deze klantreizen staan de groene pijlen voor een gedachte of overweging ter bevordering van de woonkeuze. Rode pijlen visualiseren de belemmerende gedachten in de overweging.



Figuur 45 – ‘Mijn proces’ bij ‘Tussentijds rapport Persona’s en klantreizen’ (2022), horende bij het ‘Belevingsonderzoek naar beïnvloeders bij woonveranderingen en niet-veranderingen’ (2022)





die geen breed netwerk hebben. Dat is bijvoorbeeld zo bij vluchtelingen. Ze geven aan dat ze omwille van de taalbarrière, het beperkte aanbod van goedkope huurwoningen en mogelijke discriminatie er zelden in slagen om zonder de hulp van anderen een woonst te vinden. Of ze in een grootstad, centrumstad of in een kleinere gemeente wonen is dan ook vaak het gevolg van anderen die hen daar een woning aangewezen hebben.

Ouders, familie en vrienden beïnvloeden nog op andere manieren de woonkeuze. Denk hier aan (schoon)ouders die de aankoop van een woning 'sponsoren', vrienden die helpen klussen of de wens van een persoon of gezin om in de buurt van vrienden en familie te wonen. Deze invloeden kunnen we echter ook categoriseren onder 'vermogen' en 'aanbod en beschikbaarheid'.

Ook professionals kunnen mensen beïnvloeden. In eerste instantie zijn dit kredietverstrekkers, makelaars, architecten, enzovoort. Ze beïnvloeden individuen en huishoudens met informatie, advies en verkoopstechnieken. Maar ook andere professionals hebben invloed op het woonproces. Denk hier aan de huisarts of thuisverpleger die advies geven in functie van de gezondheid van de patiënt of lokale overheden zoals de Stad Aalst die via het Zorglab advies geeft over 'Aging in place'.

Media beïnvloeden daarnaast niet alleen door middel van informatie. Ze doen dat ook door mee de beeldvorming te bepalen over de ideale woning of ideale woonomgeving. Denk hier aan woonbijlagen bij kranten, maar ook via berichtgeving over de voor- of nadelen van 'wonen in de stad', 'wonen in het groen', enzovoort.

Ook de tijdsgeest heeft invloed op onze keuzes. Jongvolwassenen gaan nu op latere leeftijd alleen wonen of een gezin stichten dan enkele decennia terug. Dat heeft invloed op hoe lang ze thuis wonen en wanneer ze een woning op maat van het gezin zoeken. Een recenter voorbeeld is de verhoogde vraag naar woningen met privé-buitenruimte sinds de eerste lockdown van 2020 of de aarzeling van families om de bejaarde ouder in te schrijven in een woonzorgcentrum.

### Identiteit en persoonlijkheid

Dit gaat over iemands identiteitsgevoel, over hoe een persoon zichzelf identificeert, diens gevoel van autonomie, zelfwaardering en trots en het gevoel van controle. Uit het belevingsonderzoek kwam duidelijk naar voren dat ook de noemer 'persoonlijkheid' hierbij hoort. Uit de gesprekken blijkt het belang van waarden (bv. nood aan veiligheid, belang van zelfbeschikking, status, ...), leefstijl (bv. "Ik ben een echt stadsmens") en attitude alsook concrete verwachtingen. Dat is het duidelijkst bij jonge gezinnen die bij hun woonkeuze rekening houden met woonruimte, parking en stallingsruimte voor onder meer de fietsen, nabijheid van de school, dichtbij de (schoon)ouders wonen, enzovoort. "Het gevoel van een woning/buurt die goed bij me past" stak er dan ook met kop en schouders bovenuit als meest doorslaggevende factor die mensen over de streep trok bij hun woonkeuze.

De beïnvloeder 'identiteit en persoonlijkheid' is echter wel de meest 'floue' of minst afgebakende van de zes beïnvloeders. Onze identiteit is immers sterk gevormd door onze sociaal/maatschappelijke omgeving en door eerdere woonervaringen. Of anders gezegd 'een woning die bij me past', is ook de vrucht van sociale en sociaal-maatschappelijke invloeden en voorgaande woonervaringen.

### Eerdere woonervaringen

Eerdere woonervaringen kleuren onze latere woonkeuzes. Woonervaringen doen we al op als kind. De omgeving waarin we opgroeien (bv. stad of buiten de stad) bepaalt bij veel mensen wat de ideale woonsituatie is voor wanneer ze zelf settelen. Of net niet. Enerzijds zie je personen die na wonen in de stad terugkeren naar de geboortestreek en anderzijds mensen die "het saaie dorp" of "de te drukke stad" uit de kindertijd voor altijd willen ontvluchten. Een tweede 'laag' aan

////////////////////////////////////

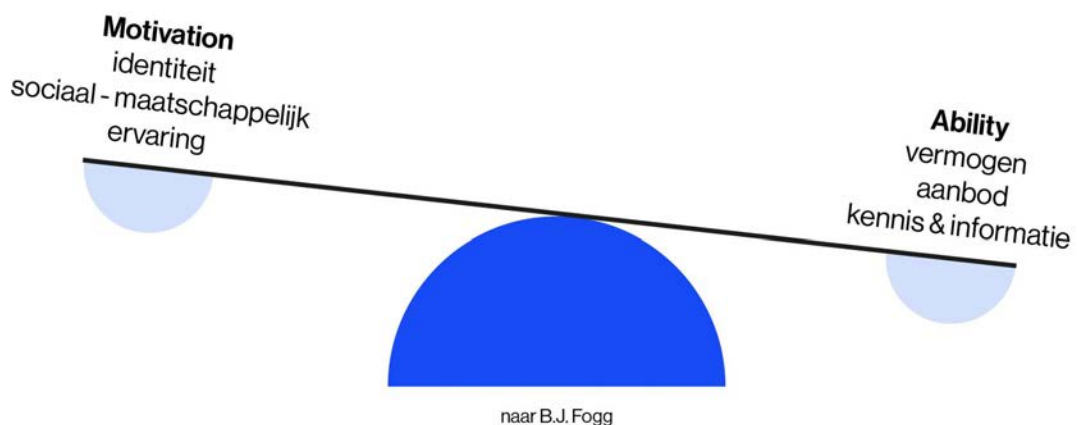


Niettemin zijn er in dit eindeloos aantal aan uitkomsten toch enkele lijnen te trekken in hoe beïnvloeders op elkaar inwerken. De eerste is de evenwichtsoefening tussen *motivation* (motivatie voor een gedrag) en *ability* (het vermogen om een bepaald gedrag te stellen). Wie een hoge *ability* heeft op de woningmarkt (door het samengaan van vermogen, beschikbaarheid en kennis en informatie) heeft het makkelijker om zijn of haar motivatie voor een bepaalde woonkeuze (het samengaan van identiteitsgevoel, sociaal-maatschappelijke invloed en ervaring) te realiseren. Voor sommige huishoudens is er geen of nauwelijks keuze. Veel huishoudens zitten tussen die twee uitersten. Ze hebben verschillende dingen af te wegen. Of anders gezegd: hun *ability* laat niet toe om alle woonvoorkeuren te realiseren. Dat zien we bijvoorbeeld bij jonge ouders. Sommigen willen graag nog in de stad blijven wonen maar de nood aan meer ruimte in combinatie met betaalbaarheid en aanbod, maakt dat niet evident. Het ene gezin kiest daarom misschien om toch in de stad te blijven wonen, waarbij in de afweging nabijheid van voorzieningen belangrijker werd bevonden dan meer ruimte. Een tweede gezin kiest dan misschien weer om de stad uit te trekken omdat het enkel daar een woning met voldoende ruimte heeft gevonden en neemt het heen en weer rijden naar school en vrije tijd voor de kinderen er dan maar bij.

Maar ook binnen de clusters *ability* en *motivation* werken de drie beïnvloeders op elkaar in. Wanneer er een ruime beschikbaarheid is van een bepaald woningtype, beïnvloedt dat de betaalbaarheid (en dus het vermogen van een huishouden). Zoals we reeds aangaven, vormen de sociaal-maatschappelijke invloed en eerdere woonervaringen ons identiteitsgevoel met betrekking tot wonen.

Tenslotte zien we dat de ‘sociaal-maatschappelijke’ beïnvloeder sterk geconnecteerd is met alle andere beïnvloeders. Zo moeten partners tot een gezamenlijke keuze komen en neemt elk van beide hun identiteitsgevoel, vermogen, sociale invloed en ervaringen mee in de discussie. Je sociale netwerk is ook belangrijk om je vermogen te verhogen (bv. via de ouders of vrienden die willen klussen), om aan informatie en kennis te geraken of op tijd getipt te worden over een geschikte woning die vrijkomt.

Met het belevingsonderzoek hebben de onderzoekers dus een tipje van de sluier kunnen oplichten over hoe beïnvloeders met elkaar zijn verweven en getracht een kwalitatieve interpretatie en grafische weergave van die weging te schetsen. Het is echter niet mogelijk gebleken om te bepalen welke beïnvloeders effectief het meeste ‘doorwegen’ wanneer. Het is bijzonder complex en blijft steeds een evenwichtsoefening tussen *ability* en *motivation*.



Figuur 46 - Schema, kwalitatieve interpretatie ‘Ability vs. Motivation’, ‘Belevingsonderzoek naar beïnvloeders bij woonveranderingen en niet-veranderingen’ (2022)



## Breuk

Een 'breuk' is een levensgebeurtenis die de status quo (van het leven) van een persoon doorbreekt en waardoor de huidige woonsituatie niet meer voldoet of niet meer ideaal is. Breuken kunnen heel divers zijn zoals een relatiebreuk of gaan samenwonen, ontevredenheid over de huidige woning, geconfronteerd worden met zorgnoden, enzovoort.

Zo een breuk kan aanleiding geven om na te denken over een verhuis en/of verbouwing (en dus gedrag in gang te zetten) maar dat is zeker niet altijd het geval. Vaak is het een opeenstapeling van verschillende breuken kort op elkaar of verspreid doorheen de tijd, die uiteindelijk tot een woonverandering kunnen leiden. Breuken kunnen we opdelen in vijf categorieën:

1. Breuken die te maken hebben met huishoudensvorming, zoals: onvrede met de samenwoonsituatie (huisgenoten, gezinsleden, ...), breuk met de partner, overlijden van de partner of ander gezinslid, een nieuwe partner, scheiding van de ouders, komst van kinderen of kleinkinderen, huwelijk, alleen willen gaan wonen, voor het eerst gaan samenwonen, enzovoort.
2. Breuken die te maken hebben met onvrede over de woning en omgeving, zoals: een te kleine woning, de woning voldoet niet aan de isolatienormen, een lek in het dak, impact van telewerken, woning is niet inbraakveilig, dichterbij de kleinkinderen willen wonen, pendelafstand, uithuiszetting, einde huurcontract, enzovoort.
3. Breuken die te maken hebben met vermogenssituatie, zoals loonsverhoging of -daling, een erfenis, enzovoort.
4. Breuken die te maken hebben met de fysieke/mentale gezondheid, zoals een ongeval, arbeidsongeschikt zijn, ziekte (van de partner), enzovoort.
5. Breuken die te maken hebben met een specifieke levenskeuze, zoals verre migratie of bewust anders gaan leven.

## Drama

Het moment van drama is de tijdsspanne waarin een individu of huishouden omgaat met die breuk en probeert een nieuw 'woonevenwicht' te vinden. De drama-fase splitst zich op in drie fases: de aanleidingsfase, de overwegingsfase en de keuzefase (zoals geschetst in het belevingsonderzoek).

In de aanleidingsfase reflecteert het huishouden over de eigen situatie die niet meer voldoet omwille van de breuk. Dit kan aanleiding geven tot een kantelmoment waarbij men kan proberen de situatie te herstellen, het probleem te ontkennen of zich erbij neer te leggen en te aanvaarden (en dus niet te veranderen). Bepaalde actoren en factoren kunnen daarbij een indirecte invloed uitoefenen om de persoon te doen nadenken over het (al dan niet) ondernemen van een woonverandering, bijvoorbeeld een gesprek met familie ("Je kan beter kopen dan huren" of "Een kind hoort in een tuin te kunnen spelen") of de keuzes die vrienden maken ("Al mijn vrienden verhuizen uit de stad"). Dit gebeurt vaak in verschillende stappen, die doorgaans op elkaar volgen maar ook afgebroken en/of meermaals doorlopen kunnen worden.

In een volgende fase, de overwegingsfase, gaat de persoon of het huishouden het onevenwicht proberen te herstellen door woonopties te verkennen. Meestal bewandelen ze meerdere pistes: blijven en al dan niet andere verbouwingen doorvoeren of verhuizen. Ook dit gebeurt in verschillende stappen. Tijdens dit proces zal de persoon verschillende overwegingen hebben en vergelijken, zoals naar de hypotheekwinkel en banken gaan om beschikbaar budget te kunnen inschatten, eerst ervaringen opdoen als huurder alvorens te overwegen om iets te kopen, woonmagazines en andere media consulteren, het woonaanbod op de markt verkennen, familie, vrienden of professionals meenemen naar een huisbezoek, enzovoort. Eventueel ook de verwachtingen bijstellen. Zo kan het zijn dat de opgave toch te moeilijk blijkt en men uiteindelijk de keuze maakt om zich alsnog neer te leggen bij de huidige woonsituatie. In de overwegingsfase

////////////////////////////////////

hanteert men vaak nog een brede en open blik, waardoor alle beïnvloeders een nog even (on)belangrijke rol kunnen spelen. Naarmate men verder in het keuzeproces gaat worden bepaalde factoren (bv. betaalbaarheid) steeds belangrijker en lijkt *ability* steeds meer de bovenhand te nemen op *motivation*.

In de keuzefase is het tijd om eindelijk een beslissing te maken. Na enig zoekwerk kunnen er zich bijvoorbeeld een aantal geschikte woningen voordoen en komt de persoon uiteindelijk op een keuzemoment waarop effectief een knoop zal doorgemaakt worden en men uiteindelijk een nieuwe woonsituatie zal bereiken. Ook in deze fase spelen weer verschillende beïnvloeders een rol, zo kan een overtuigende makelaar bijvoorbeeld iemand over de streep trekken in diens uiteindelijke keuze. Maar omgekeerd kan die ook een invloed uitoefenen in de negatieve zin, waardoor de persoon zich alsnog onthoudt van een beslissing en niet verandert.

### Keuze

De dramafase culmineert in een woonkeuze. Er zijn drie verschillende woonkeuzes: verhuizen, verbouwen of de huidige woonsituatie aanvaarden (en dus niet veranderen).

### Evenwicht

In de fase van 'evenwicht' gaan bewoners hun woonkeuze realiseren. Ook in deze fase spelen verschillende beïnvloeders een rol, zoals vrienden en familie die helpen bij de verbouwingen, de bank die een lening toekent, enzovoort.

### Slot

Dit is de fase waarin een persoon of huishouden terugkijkt op de gemaakte keuze. Denk hier aan senioren die verhuisd zijn naar een appartement of assistentiewoning en overwegend tevreden zijn met hun keuze. Op die manier beïnvloeden ook zij hun familieleden en vrienden in hun keuze.

## **Levensopgaves als inzicht in het woon- en keuzeproces van diverse huishoudens**

Hoewel de combinatie van beïnvloeders kunnen zorgen voor 'tig' verschillende uitkomsten, zijn er toch 'rode draden te vinden' bij verschillende type huishoudens. De onderzoekers bouwden daarom verder op de vier levensopgaves uit de eerste gedragsstudie, en voegde er een vijfde aan toe. Een 'levensopgave' is het doel die personen of gezinnen op een bepaald moment in hun leven nastreven. Dit kan gekoppeld zijn aan leeftijd maar is zeker niet altijd het geval. Zo kan een jongvolwassene op zoek zijn naar zelfstandigheid, maar evengoed een medior. Vaak hangt dit samen met bepaalde breukmomenten (bv. relatiebreuk) in iemands leven, die aanleiding kunnen geven voor een woonverandering. De opdeling vormt echter geen harde afbakening. De levens- en woondoelen die verschillende (demografische) groepen nastreven, kan men immers vanuit verschillende invalshoeken bekijken of verklaren. De vijf levensopgaves zijn:

### Op zoek naar zelfstandigheid

Jongvolwassenen willen op eigen benen staan en bepaalde alleenwoners willen hun leven onafhankelijk kunnen inrichten. Bij jongvolwassenen zien we belangrijke breuken zoals hogere studies aanvatten of de eerste job, de drang om de eigen vleugels uit te slaan of behoefte om samen te wonen. Anderen voelen zich prima in 'hotel mama' of kijken op tegen de 'rompslomp'

////////////////////////////////////

die komt kijken bij een eigen huishouden runnen. Ouders en (de keuzes en gedrag) van vrienden zijn belangrijke sociale beïnvloeders. Hun beperkt vermogen zorgt ervoor dat een groot deel start als huurder. Zij die starten als eigenaar, betreden meestal op iets latere leeftijd de woonmarkt.

Ook bij alleenwoners weegt de factor van vermogen sterk door, zij moeten de huur/afbetaling immers alleen zien te trekken. Zeker wanneer iemand plots alleen komt te staan, bijvoorbeeld door het overlijden of scheiden van een partner, kan dit ineens voor financiële instabiliteit zorgen met alle gevolgen van dien.

Er zijn ook personen die bewust kiezen voor alleenwonen en waarbij vermogen of betaalbaarheid geen obstakel vormt. Meer en meer vrouwen kiezen er vandaag (in tegenstelling tot vroeger) bijvoorbeeld voor om alleen te wonen omwille van hun drang naar zelfstandigheid en onafhankelijkheid ('identiteitsgevoel' als beïnvloeder) en blijven niet langer bij een partner als ze dat niet willen.

#### Op zoek naar ruimte voor kinderen

Toekomstige gezinnen, gezinnen met kinderen, samengestelde gezinnen en eenoudergezinnen maken keuzes in functie van het opvoeden van hun (klein)kinderen. In deze categorie zien we breuken zoals het overwegen om kinderen te hebben, de geboorte van het eerste/tweede/derde kind, de woning die te klein is geworden, breuk met de partner maar toch nog in de buurt van de kinderen willen wonen, enzovoort.

Belangrijke beïnvloeders zijn de partner, familie ((schoon)ouders), de kinderen en vrienden. Maar ook professionals zoals een architect of makelaar zijn van invloed. Gezinnen gaan zich ook meer informeren bij bijvoorbeeld een financieel adviseur of door het bezoeken van woonbeurzen. Vele gezinnen willen het met de nieuwe woonkeuze ook "echt goed doen". Dit is immers voor gezinnen een periode van verankering. Maar het zorgt ook voor budgettaire stress.

#### Op zoek naar gemeenschap en vrije tijd

Medioren, jonggepensioneerden, koppels zonder kinderen (of van wie de kinderen het huis uit zijn) en alleenwoners genieten van hun (toegenomen) vrije tijd en brengen die door met vrienden, kleinkinderen of besteden die aan sport, cultuur, enzovoort.

Deze levensopgave als leidmotief zien we een eerste keer bij personen die alleen (of als koppel) gaan wonen. Ze kiezen dan bewust voor een woning die hen ook op sociaal vlak aanvult, bijvoorbeeld via cohousing. Aangezien er weinig sociaal contact thuis is, moet dit op een andere manier toegankelijk worden. Hiervoor wordt dan vaak gekeken naar een stedelijke context of woningen en buurten dichtbij familie en/of samen met vrienden. Ook in situaties waar een deel van het sociaal netwerk wegvalt (bv. na een relatiebreuk) zien we personen kiezen voor een woonverandering (al dan niet gedwongen), waarbij er een voordeel op sociaal vlak is.

Bij medioren en jonggepensioneerden zien we dat het pensioen en het laatste kind dat de deur uit is, hen de tijd en gelegenheid biedt om hun leven anders in te richten. Tegelijk merken ze ook dat de woning te groot aanvoelt of te veel onderhoud vraagt. Sommige koppels kiezen daarom om het te groot geworden huis te ruilen voor een kleinere woning of appartement in de stad of dorpskern. Die 'slimfit-huishoudens' zoals ze in de literatuur worden genoemd, anticiperen op hun 'oude dag'. Zij kunnen dat ook doen omdat ze, door hun vermogen, heel competitief zijn op de woningmarkt.

Maar veel medioren en jonggepensioneerden zetten niet of niet snel de stap naar verhuizen. Hun huidige woonsituatie is vaak de langste waarin ze blijven. Dat zorgt voor een grote emotionele band met de woning en leidt tot honkvastheid. De keuze om te blijven of nog niet te verhuizen, wordt in vele families ook versterkt door de veranderingen die optreden in het leven van hun



kinderen die het huis uit zijn. Die kinderen beginnen zelf kinderen te krijgen. De grote woning is dan wel handig om de kleinkinderen op te vangen of eens een nachtje te laten logeren.

Naast de invloed van de (klein)kinderen, is er natuurlijk ook de sociale invloed van de partner. Bij koppels met een (groot) leeftijdsverschil kan dat lastig zijn omdat er een verschil is tussen de woonwensen van de gepensioneerde partner en de werkende partner. Uit het belevingsonderzoek blijkt het wel vaker voor te komen dat de partner bij wie nog geen verandering heeft plaatsgevonden, de andere 'tegenhoudt' om een andere woonkeuze te maken. Daarnaast gaan ook de kinderen soms op de rem staan. Ze willen niet dat hun ouders verhuizen omwille van de herinneringen aan de gezinswoning waarin ze zijn opgegroeid.

Maar ook vermogen is voor deze groep een belangrijke beïnvloeder om niet te verhuizen. Niet elk van die huishoudens heeft immers de nodige financiële middelen voor een verandering. Zo is de opbrengst van de verkoop van de gezinswoning soms maar net genoeg voor een modern appartement of assistentiewoning in de stad of dorpskern.

Enkele alleenwonenden en koppels zonder kinderen die hebben deelgenomen aan het belevingsonderzoek, hebben in het verleden de keuze gemaakt om in een compacte woning in een kern te gaan wonen. Hoewel we niet kunnen stellen dat hun familiale situatie tot deze keuze heeft geleid, kunnen we wel concluderen dat verandering in woonsituatie bij deze personen niet groot is en dus bijgevolg ook niet dringend is om te veranderen. Hun woonsituatie is geschikt voor hun huidige sociale wensen, maar ook voor die in de toekomst.

#### Op zoek naar veiligheid, zorg en toegankelijkheid

Senioren met een zorgbehoefte en mensen met een beperking zoeken naar zorg en assistentie die hen toelaat zoveel mogelijk zelfstandig hun leven te leiden.

Bij senioren en hoogbejaarden zien we nog altijd, of zelfs meer dan ervoor, het honkvast vasthouden aan de woning. Breuken (zoals de moeilijkheid om de woning te onderhouden, gebrek aan comfort, de woning die niet voldoet aan gezondheidsbehoeften, ...) worden dan genegeerd. Men ontkent het probleem en durft niet om hulp te vragen.

Een andere drempel is het vermogen om zelf verandering tot stand te brengen dat afneemt omwille van verminderende mentale capaciteiten en gezondheidsproblemen. Het belang van hulp en beïnvloeders neemt dan toe. Dat kan gaan om thuisverpleging. Op een gegeven moment (bv. de zoveelste val in huis met ziekenhuisopname) zijn dat de kinderen die het heft in handen nemen om een andere woonoplossing te vinden. Ook de huisarts is op dat moment een belangrijke beïnvloeder. Woonoplossingen die men zoekt zijn vooral aanpassingen aan de woning (bv. een woning zonder drempels, instapdouche, traplift, ...) een verhuis naar een WZC of een assistentiewoning. Het komt ook voor dat de kinderen dichterbij komen wonen om beter in staat te zijn tot mantelzorg of men kiest voor kangoeroewonen.

De sociale invloed van kinderen en familie wordt ook gekleurd door de sociaal-maatschappelijke context of het groepsgevoel. In bepaalde families, bv. in (maar niet uitsluitend) migrantenfamilies, is het overbrengen naar een WZC taboe.

Ook 'vermogen' is een belangrijke beïnvloeder. Assistentiewoningen, een WZC of appartement wegen voor sommige senioren (en hun familie) op het beschikbare budget.

Wat betreft mensen met een beperking, hebben we enkel op basis van het literatuuronderzoek een inkijk in de actoren en factoren die hen beïnvloeden. Een eerste optie die mensen met een beperking hebben, is het aanpassen van de woning. Bv. om die rolstoelvriendelijk te maken. Het wonen op het gelijkvloers is daarom belangrijk als woonoptie. Maar ook de toegankelijkheid van de publieke ruimte in de woonomgeving is van belang. Mensen met een beperking wonen daarom graag in een rustige omgeving. Maar tegelijk is, omwille van hun beperkte mobiliteit, ook nabijheid van voorzieningen belangrijk.





‘Vermogen’ en ‘aanbod’ zijn ook hier beïnvloeders die zwaar doorwegen. Betaalbaarheid van een aangepaste woning is niet evident. Ook al omdat niet iedereen aan de informatie raakt over (subsidie)mogelijkheden om die aanpassingen te doen. Sommige personen met een beperking krijgen zelfs moeilijk een lening bij de bank of zijn afhankelijk van hun budgetbeheerder en hierdoor beperkt in hun woonopties. Ze zijn dan aangewezen op de private huurmarkt. In die context is het zelfs nog moeilijker om woonaanpassingen te doen. Voor mensen die gebaat zijn bij beschut wonen of begeleid zelfstandig wonen, is er tout court weinig en betaalbaar aanbod te vinden.

Belangrijke sociale beïnvloeders van mensen met een beperking die we terug vinden in de literatuur zijn de ouders die een oplossing zoeken voor hun kind en professionele begeleiders in het geval van beschut wonen.

### Op zoek naar een betere/veilige toekomst

Deze opdeling gaat over vluchtelingen en gezinnen in armoede. Zij zijn op zoek naar een betere en veiligere toekomst voor zichzelf en hun gezin.

Ook voor hun woonproces kunnen we enkel afgaan op het literatuuronderzoek. Beide groepen worden op de woonmarkt gehinderd door een lage ‘ability’. Een betaalbare woning vinden is moeilijk tot onmogelijk. Vluchtelingen ondervinden daarnaast ook drempels wat betreft ‘aanbod’ (bv. omwille van de grootte van hun gezin of discriminatie) en ‘kennis en informatie’ (zoals een onvoldoende kennis van het Nederlands, geen Belgisch rijbewijs hebben en weinig kennis van de maatschappij). ‘Kennis en informatie’ is ook voor gezinnen in armoede een negatieve beïnvloeder. Omwille van armoede moeten ze heel veel belangrijke beslissingen maken onder tijdsdruk. Dat zorgt voor een beperkte mentale ruimte om duurzame beslissingen te nemen.

Bij beide groepen kan de kracht van hun sociale netwerk hun woonsituatie verbeteren. Mensen in armoede zijn vaak solidair met hen die het ook moeilijk hebben. Zo wordt het delen van een woning door mensen in armoede onderling toegepast, onder meer als tijdelijke opvang of om de woonkosten te drukken. Los van enig gezinsverband of relationele band wordt dan (tijdelijk) samengewoond vanuit financiële redenen of om iemand uit de nood te helpen.

De aanwezigheid van landgenoten of taalgenoten is de belangrijkste pull-factor waarom vele vluchtelingen naar grote steden trekken. In de grootstad is er een netwerk van tussenpersonen die vaak tegen betaling vluchtelingen aan een woning helpen. Verder trekt de grootstad vluchtelingen aan omwille van gepercipieerde jobmogelijkheden maar ook omwille van de specifieke voorzieningen voor migranten zoals de horeca, moskeeën en voor jongeren het uitgaansleven.

## Aanbevelingen

Dit belevingsonderzoek biedt de Vlaamse Regering, maar daarnaast ook de federale overheid, lokale besturen en ruimteprofessionals, handvatten voor gedragsverandering en aanbevelingen hoe te werk te gaan om draagvlak te creëren bij de uitrol van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen.



## Vertrek van huidige successen

Ruimteprofessionals in Vlaanderen zijn voortrekkers in de transitie naar een bewuster ruimtegebruik. Ze trachten deze omschakeling te maken door een aanbod te voorzien van compact wonen in steden, kernen en aan mobiliteitsknooppunten. Vaak in opdracht van steden en gemeenten, en ondersteund door de Vlaamse Regering, bouwden ze de voorbije vijftien tot twintig jaar kwaliteitsvolle stads- en woonprojecten. Die projecten hebben vaak een mix van compact wonen, een fijne woonomgeving en nabijheid van voorzieningen gemeen. In het 'Belevingsonderzoek compact wonen' (De Maeyer, Deprez, Cherroud, & Bambust, 2020) getuigden bewoners van dergelijke projecten en andere buurten in stads- of dorpskernen, over de kwaliteiten van compact wonen.

De slagzin "Build and they will come", illustreert de aanpak van ruimteprofessionals: voorzie een voldoende (aantrekkelijk) aanbod aan compact wonen en mensen zullen daar gebruik van maken. Het mogelijk maken om een bepaald gedrag te stellen of het laagdrempelig te maken, het *enablen*, is dan ook een cruciale gedragshefboom. De eerste aanbeveling is daarom ook 'evident': bouw verder op deze successen. Zet lokaal en regionaal deze successen ook in de kijker en bevestig bewoners van die projecten in hun woonkeuze.

## Kijk door de bril van bewoners en verhuizers

De getuigenissen in het 'Belevingsonderzoek compact wonen' laten zien dat compact wonen in kernen wel degelijk diverse type huishoudens weet te bekoren. Compact wonen is dus zeker niet de 'antithese' van de Vlaamse woondroom, zoals vaak wordt beweerd. Wat van tel is voor een gezin of alleenwonende, is hoe de woning en haar omgeving, hen in staat stelt hun levensopgave te vervullen.

Een levensopgave is een leidmotief die de motivatie voor een woonkeuze verklaart. De invulling kan echter nog verschillen van huishouden tot huishouden. De drie gedragsstudies geven aan hoe het samenspel van identiteitsgevoel, sociale normen en relaties en eerdere woonervaringen onze motivatie kleuren.

Willen overheden en ruimteprofessionals meer mensen overtuigen om te kiezen voor compacte en goed gelegen woningen, dan is het belangrijk dat beleid en aanbod zijn gestoeld op het begrijpen van wat mensen binnen deze verschillende levensopgaven motiveert in hun woonkeuze. Enkel zo kunnen (lokale) beleidsmakers en ruimteprofessionals voldoende antwoorden bieden op de diversiteit aan beslissingsmomenten binnen verschillende levensopgaves.

Het drieluik aan belevings- en gedragsonderzoeken over wonen en verplaatsingsgedrag, geven daarom verschillende handvatten om het woonproces door de bril van bewoners en verhuizers te bekijken. Naast het leidmotief van de levensopgaves, zijn dat wensbeelden over compact wonen, een psychosociale segmentering van bewoners op basis van hun woon- en verplaatsingsgedrag en persona's van bewoners en verhuizers.

De wensbeelden over compact wonen zijn een onderzoeksresultaat van het 'Belevingsonderzoek compact wonen' (De Maeyer, Deprez, Cherroud, & Bambust, 2020);. Die narratieven verhalen en visualiseren drie buurten waar bewoners compact wonen:

- de 'bereikbare en voorzienende buurt' met nabijheid en zachte mobiliteit als eigenschappen,
- de 'duurzame en verbonden buurt' waarin energie-efficiënt en duurzaam wordt gewoond en kwalitatieve publieke ruimte buurtbewoners stimuleert tot ontmoeting



- de ‘zorgzame en veilige buurt’ waarin mensen elkaar helpen en voor elkaar zorgen en professionele zorg efficiënt is georganiseerd. Dat zorgt voor verbondenheid in de wijk die kinderen en ouderen meer veiligheid bieden.

Die wensbeelden zijn geconstrueerd op basis van getuigenissen van bewoners van compact wonen in Vlaanderen. Het zijn als het ware drie prototypes die vertellen hoe buurten met compacte woningen kunnen voldoen aan de intrinsieke en sociale motivaties van diverse type bewoners. Ze bieden ruimteprofessionals inspiratie bij hun ontwerpproces.

Nabijheid van voorzieningen is een belangrijke, kwalitatieve eigenschap van compacte buurten. Ruimteprofessionals en mobiliteitsexperten maken daarom de redenering dat het creëren van meer van die buurten, meer mensen aanzet tot compact wonen en duurzaam verplaatsen. De ‘Gedragsstudie: Nabijheid van voorzieningen versus verplaatsingsgedrag en woonplaatskeuze’ (De Maeyer, Leroy, Timmermans, Vermander, Fransen, Van Eenoo & Boussauw, 2021) toont aan dat oorzaak en gevolg ook omgekeerd kunnen zijn. Mensen die zich graag te voet of met de fiets verplaatsen, zijn bv. net daarom geneigd om in een compacte wijk te gaan wonen. Voor personen die meer aangewezen zijn op de auto, er gemakkelijk toegang toe hebben (bv. d.m.v. een salariswagen) of simpelweg zich graag met de wagen verplaatsen, is zo een wijk dan minder aantrekkelijk. De segmentatie van de bevolking volgens psychosociale factoren in deze studie, stelt beleidsmakers en ruimteprofessionals in staat om te begrijpen hoe gewoontes en intrinsieke, sociale en extrinsieke motivaties leiden tot duurzaam verplaatsingsgedrag en de keuze voor compact wonen, of net niet.

Deze derde studie over ‘Beïnvloeders van wonen’ tenslotte, biedt enkele persona’s aan als tool. Waar de wensbeelden uit het ‘Belevingsonderzoek compact wonen’ (De Maeyer, Deprez, Cherroud, & Bambust, 2020) het thema wonen nog benaderen vanuit een ruimtelijk en conceptueel perspectief, vertrekken de gemaakte persona’s en klantreizen vanuit het leven en beslommingen van mensen. De persona’s maken bijna tastbaar wie en wat er allemaal komt kijken bij een woonkeuze en hoe moeilijk die keuze kan zijn. De beleidsmaker of ruimteprofessional die even zijn of haar beroepspetje afzet, zal dit herkennen vanuit haar of zijn woonervaringen. En die invalshoek is ook belangrijk bij beleid maken en ruimtelijke oplossingen ontwerpen. We kozen dan ook niet willekeurig voor het uitwerken van persona’s voor ‘de jongvolwassene’, ‘de (toekomstige) ouder’ en ‘medior’. Als we reflecteren over de drie gevoerde gedragsstudies, lijken ons deze drie doelgroepen de meest ‘strategische’ om als beleid op in te zetten met gedragsverandering. Dit doen we liefst zo jong mogelijk, want we hebben geleerd dat eerdere woonervaringen, zowel tijdens de formatieve als de jaren van (jong)volwassenheid, zeer belangrijk zijn voor latere (al dan niet duurzame) woonkeuzes. Hoe ouder men wordt, hoe moeilijker het wordt om om te gaan met (gedrags)verandering. Waarom dan juist die ‘medior’ toch ook zo belangrijk is, leggen we uit in volgende aanbeveling.

## ‘Slimfit’-huishoudens als katalysator

Deze derde studie, ‘Beïnvloeders van wonen’, belicht onder meer de tendens van ‘slimfit’-huishoudens. Dat zijn medioren en jonggepensioneerden die op moment van hun pensioen of wanneer de kinderen het huis uit zijn, de ouderlijke woning verlaten voor een stek in de stad of dorpskern. Dat biedt een jong gezin met kinderen de kans om van de voormalige woning hun nest te maken.

De ruimtebesparing is evident. Voor de woonkeuze van het jonge gezin hoeft geen extra ruimte te worden aangesneden. En in de jonge gezinnen die komen te wonen in een compacte woning en/of in een kern, doen vele kinderen een positieve woonervaring op wat betreft compact wonen.

////////////////////////////////////

De tendens van 'Slimfit'-huishoudens verder stimuleren, zou een belangrijke hefboom voor het BRV kunnen betekenen. De resultaten van deze studie en persona's die zijn ontworpen voor 'slimfit'-huishoudens en jonge gezinnen, zijn nuttige handvatten om daarmee aan de slag te gaan. Wel is nog verder onderzoek nodig. Het vraagstuk is immers wat complexer dan een veredelde huizenruil. Voor vele medioren en jonggepensioneerden liggen nog de kwestie van betaalbaarheid en emotionele en sociale barrières op de weg. Niettemin kunnen we wel veel leren van de 'Slimfit'-huishoudens van vandaag. Ze anticiperen op hun toekomstige noden en behoefte als minder mobiele senior en daardoor gaan heel bewust en proactief om met hun woonkeuze en zijn daar ook heel tevreden over. Ook hier kunnen we dus bouwen op wat goed gaat.

## Maak van compact wonen een gemakkelijke keuze

De motivatie van een huishouden voor een bepaalde woonwens, betekent echter nog niet dat dat huishouden in staat is die wens (helemaal) te vervullen. Het woongedrag dat wordt gesteld, is het resultaat van een afweging tussen 'motivation' (de woonwens) en 'ability' (vooral bepaald door iemands vermogen en aanbod). We gaven al aan dat het voorzien van een aantrekkelijk aanbod aan (compact) wonen een belangrijke 'enabler' is. Maar dat geldt nog meer voor iemands vermogen. Hoe groter het vermogen van een huishouden, hoe hoger de kans dat het ook zijn woonwens kan vervullen. Sommige huishoudens hebben echter nauwelijks keuze.

Veel huishoudens zitten tussen die twee uitersten. Ze hebben verschillende dingen af te wegen. Of anders gezegd: hun 'ability' laat niet toe om alle woonvoorkeuren te realiseren. Dat zien we bv. bij jonge ouders. Sommigen willen graag nog in de stad blijven wonen maar de nood aan meer ruimte in combinatie met betaalbaarheid en aanbod, maakt dat niet evident. Het ene gezin kiest daarom misschien om toch in de stad te blijven wonen waarbij in de afweging nabijheid van voorzieningen belangrijker werd bevonden dan meer ruimte. Een tweede gezin kiest dan misschien om de stad uit te trekken omdat het enkel daar een woning met voldoende ruimte heeft gevonden en neemt het heen en weer rijden naar school en vrije tijd voor de kinderen er dan maar bij.

De Vlaamse en federale overheden kunnen dit afwegings- en keuzep proces beïnvloeden ten voordele van compact wonen door juridische, financiële en fiscale drempels te verlagen. Deze aanbeveling wordt best uitgewerkt door juridische en financiële experts. De drie belevings- en gedragsstudies wijzen alvast op verschillende drempels: ingewikkelde regelgeving voor alternatieve woonvormen (zoals kangoeroewonen), fiscale maatregelen die bepaalde huishoudens benadelen, registratierechten die de doorstroom op de woningmarkt belemmeren, woningen als beleggingsproduct en een ingewikkeld subsidiebeleid (bv. voor zonnepanelen), enzovoort.

## Woonvraagstuk gaat hand in hand met andere transitie

Ons verplaatsingsgedrag beïnvloedt onze woonkeuze, en omgekeerd. Mensen gaan het liefst wonen waar ze zich kunnen verplaatsen met het vervoersmiddel dat men verkiest. Steden, dorpen en wijken die zijn ingericht op maat van voetgangers en fietsers, maken zich daarmee aantrekkelijker voor wie verkiest zich zo te verplaatsen. Het zet die bewoners ook aan om nog meer te stappen en te fietsen. Maar dat betekent ook dat deze woonomgevingen minder aantrekkelijk zijn voor huishoudens die gemakkelijk een wagen ter beschikking hebben of voor wie andere vervoersmodi nauwelijks een optie zijn.



Compact wonen in kernen aantrekkelijker maken, gaat hand in hand met het aanpakken van andere maatschappelijke opgaven. De ‘Gedragsstudie: Nabijheid van voorzieningen versus verplaatsingsgedrag en woonplaatskeuze’ illustreert de verwevenheid met de transitie naar een duurzame mobiliteit. De woonwensen van verschillende huishoudens en demografische groepen, tonen ook de linken met het klimaatvraagstuk, sociale cohesie en de betaalbaarheid van de zorg. Als Vlaanderen de ruimtelijke uitdagingen waar ze voor staat succesvol wil aanpakken, dan moeten ze het woonvraagstuk multidisciplinair aanpakken.

## Gebruik een roadmap naar de toekomst

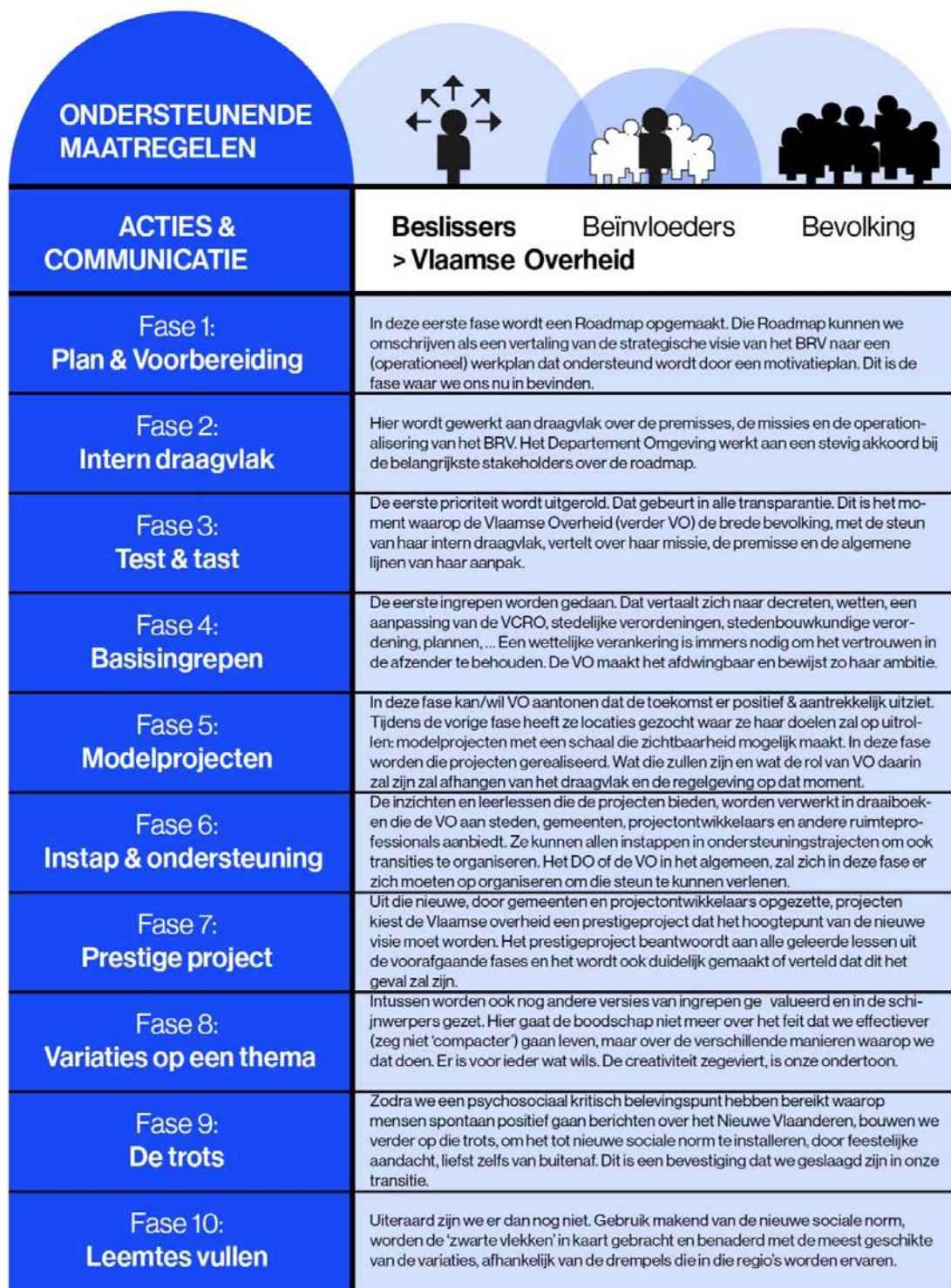
De verwevenheid met andere maatschappelijke uitdagingen, toont dat we als samenleving voor een systeemverandering staan. Dat vraagt om een langetermijnaanpak. Het is belangrijk dat overheden daarvoor een proces uitschrijven. In het ‘Belevingsonderzoek compact wonen’ is daarvoor voor de Vlaamse Regering een aanzet gegeven in de vorm van een Roadmap met motivatieplan.

De Roadmap bestaat uit verschillende stappen die op elkaar verder bouwen. Die stappen vormen de concrete uitvoering van de Strategische Visie voor het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen. De Strategische Visie voor het BRV is hierbij de ‘missie’ en ‘visie’ voor de Roadmap. Bij de Roadmap hoort ook een ‘motivatieplan’. Dat motivatieplan geeft bij elke stap aan welke communicatie-acties nodig zijn om belanghebbenden, ‘influencers’ en bevolking te informeren en motiveren.

Niet alleen voor de Vlaamse Regering, maar ook voor lokale besturen is een Roadmap maken nuttig. Vele steden en gemeenten staan immers zelfs al verder in hun proces dan de Vlaamse overheid. Denk bv. aan masterplannen en klimaatplannen (zoals de Roadmap voor Leuven Klimaatneutraal), het betrekken van bewoners via participatietrajecten en de realisatie van kwalitatieve woonprojecten (zie onze eerste aanbeveling) tot zelfs ‘prestigeprojecten’.

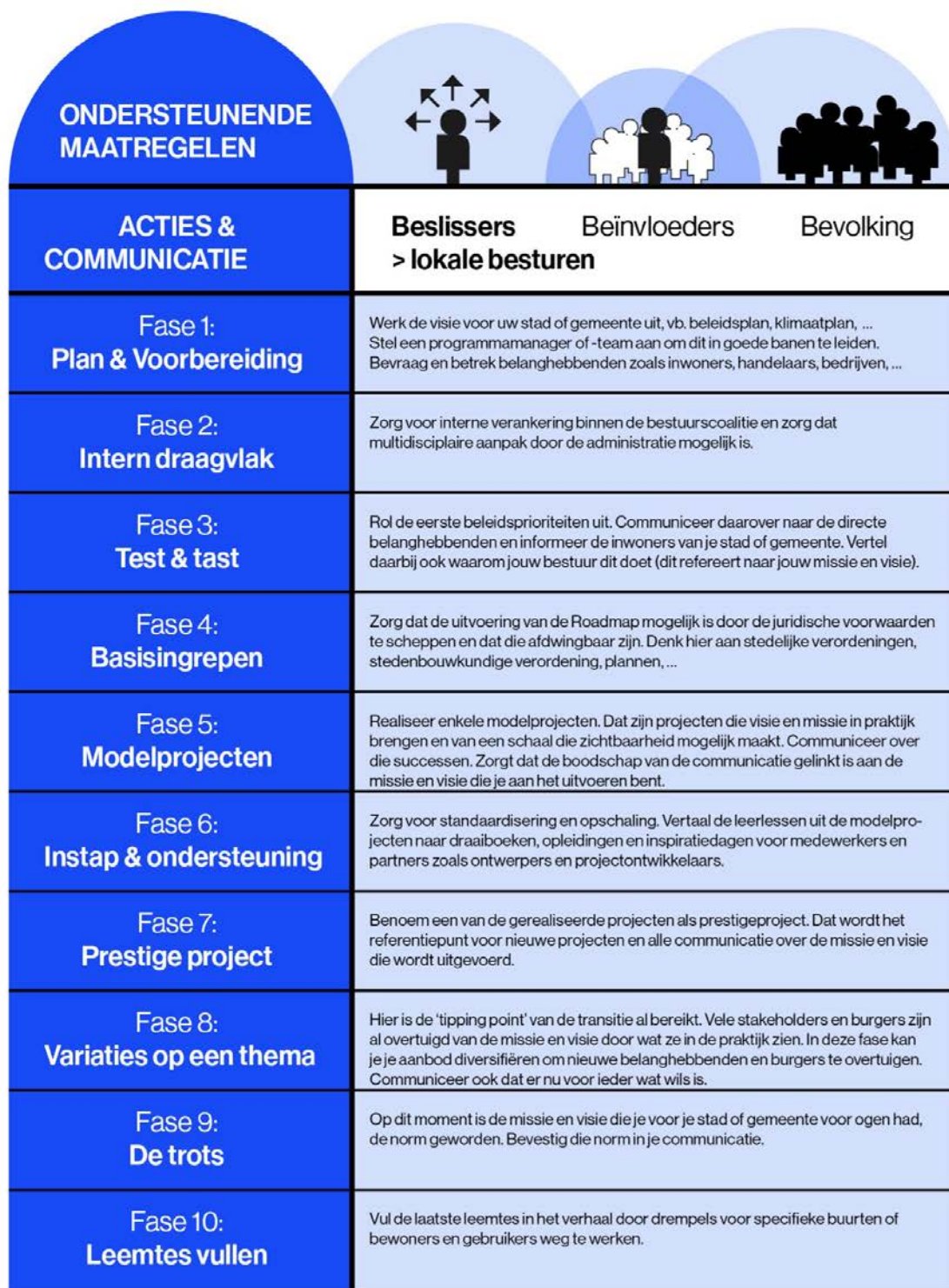
In onderstaande figuren geven we een aanzet tot een Roadmap voor de Vlaamse Overheid én voor steden en gemeenten. In die Roadmap staan verschillende fases beschreven. Elke fase bouwt verder op de vorige. Het resultaat van een voorgaande fase bepaalt hoe een volgende fase concreet kan worden ingevuld. Dat betekent dat hoe verder de fase in de Roadmap, hoe minder concreet die vandaag in te vullen is.





Figuur 48 - Schema, kwalitatieve interpretatie van een Roadmap voor de Vlaamse Overheid, 'Belevingsonderzoek naar beïnvloeders bij woonveranderingen en niet-veranderingen' (2022)





Figuur 49 - Schema, kwalitatieve interpretatie van een Roadmap voor lokale besturen, 'Belevingsonderzoek naar beïnvloeders bij woonveranderingen en niet-veranderingen' (2022)



## Tot slot: begrijp de tijdgeest

Het tijdsframe van een Roadmap beslaat verschillende decennia. Ondertussen staat de tijd niet stil. *Shifts* (maatschappelijke evoluties) *shocks* (plotse veranderingen met een grote maatschappelijke impact) veranderen onze maatschappij en beïnvloeden daarmee ons leven.

De drie belevings- en gedragsonderzoeken werden gevoerd in de periode van 2019 tot 2022. Door de coronacrisis was een deel daarvan een turbulente periode. We waren getuige van hoe de tijdgeest kan veranderen. De coronacrisis heeft een grote impact gehad op hoe we de afgelopen twee jaar hebben geleefd en heeft onze perceptie zeker bijgeschaafd van hoe we willen wonen. Zij die reeds compact woonden verlangden vaak naar iets ruimer, een extra kamer en liefst ook een buitenruimte of terras. Ook de wensen van leefomgeving zijn daarbij veranderd met een grotere behoefte aan kwalitatieve publieke ruimte en natuur. Voor het Departement Omgeving voert Endeavour momenteel ook een onderzoek uit naar de sociaal ruimtelijke impact van Corona.

Het is vandaag moeilijk te weten in hoeverre deze veranderingen structureel zullen zijn. Bovenop deze crisis zijn er nog andere crisissen die spelen, zoals de wooncrisis. Aantrekkelijke centrumsteden en vaak ook hun rand in Vlaanderen zijn steeds minder betaalbaar voor onder meer jonge gezinnen (De Standaard, 2022). De beïnvloeder ‘vermogen’ lijkt zo steeds meer aan belang te winnen.

Daarnaast is er de energiecrisis die Vlamingen confronteert met torenhoge energiefacturen. De impact zal zich voornamelijk laten gelden bij zij die groot wonen, in vrijstaande en slecht geïsoleerde woningen. Hier bovenop bracht de coronacrisis en energiecrisis ook nog grote bouwmaterialenkorten teweeg die prijzen voor voornamelijk isolatiemateriaal en hout de hoogte in stuwden (vrtnws, 2022). Wat we nu zien is dat duurzaam bouwen en wonen financieel rendeert. Maar duurzame keuzes zijn duur. Compact wonen en duurzaam leven wordt zo enkel mogelijk voor de *happy few*. Nochtans hebben we iedereen in onze samenleving nodig om tot een succesvolle transitie te komen.

Maar crisissen bieden ook kansen. We staan vandaag voor een kantelmoment (*tipping point*) voor hoe we morgen gaan wonen en ons verplaatsen. We zien alvast bij burgers de *motivation* om duurzame keuzes te maken. De bal ligt nu in het kamp van de Vlaamse en federale overheid om, ook in tijden van crisissen, de *ability* van hun burgers te versterken. In dit scharniermoment zijn zij onze belangrijkste ‘beïnvloeders van wonen’.











- vrtnws. (2021, mei 14). *Meer nieuwe woningen dan gezinnen in ons land: prijzen van woningen gaan daardoor minder snel omhoog*. Opgehaald van vrtnws: <https://www.vrt.be/vrtnws/nl/2021/05/14/meer-nieuwe-woningen-dan-gezinnen-in-ons-land-houdt-stijging-won/>
- vrtnws. (2022, februari 7) *Bouwmaterialen tot kwart duurder dan drie maanden geleden: "Vooral prijs van isolatiemateriaal en hout fors gestegen"*. Opgehaald van vrtnws: <https://www.vrt.be/vrtnws/nl/2022/02/07/prijs-bouwmaterialen/>
- Weekend Knack. (2021, mei 12). *Welgestelde babyboomers nestelen zich in de stad: welke impact heeft dit op de woningmarkt?* Opgehaald van Weekend Knack: <https://weekend.knack.be/lifestyle/maatschappij/welgestelde-babyboomers-nestelen-zich-in-de-stad-welke-impact-heeft-dit-op-de-woningmarkt/article-longread-1731293.html>



