



WONEN IN VLAANDEREN ANNO 2013

De bevindingen uit het Grote
Woononderzoek 2013 gebundeld

Sien Winters, Wesley Ceulemans, Kristof Heylen,
Isabelle Pannecoucke, Lieve Vanderstraeten, Katleen
Van den Broeck, Pascal De Decker, Michael
Ryckewaert & Griet Verbeeck



WONEN IN VLAANDEREN ANNO 2013

De bevindingen uit het Grote Woononderzoek 2013 gebundeld

Sien Winters, Wesley Ceulemans, Kristof Heylen, Isabelle Pannecoucke, Lieve Vanderstraeten, Katleen Van den Broeck, Pascal De Decker, Michael Ryckewaert & Griet Verbeeck

Leuven, maart 2015





Het Steunpunt Wonen is een samenwerkingsverband van de KU Leuven, de Universiteit Hasselt, de Universiteit Antwerpen en de Afdeling OTB - Onderzoek voor de gebouwde omgeving van de TUD (Nederland).

Binnen het Steunpunt verzamelen onderzoekers van verschillende wetenschappelijke disciplines objectieve gegevens over de woningmarkt en het woonbeleid. Via gedegen wetenschappelijke analyses wensen de onderzoekers bij te dragen tot een langetermijnvisie op het Vlaamse woonbeleid.

Het Steunpunt Wonen wordt gefinancierd door de Vlaamse overheid, binnen het programma 'Steunpunten voor Beleidsrelevant Onderzoek 2012-2015'.

Gelieve naar deze publicatie te verwijzen als volgt:

Winters S., Ceulemans W., Heylen K., Pannecoucke I., Vanderstraeten L., Van den Broeck K., De Decker P., Ryckewaert M. & Verbeeck G. (2015), *Wonen in Vlaanderen anno 2013. De bevindingen uit het Grote Woononderzoek 2013 gebundeld*, Steunpunt Wonen, Leuven, 97 p.

Voor meer informatie over deze publicatie: sien.winters@kuleuven.be, wesley.ceulemans@uhasselt.be, kristof.heylen@kuleuven.be, isabelle.pannecoucke@kuleuven.be, lieve.vanderstraeten@ees.kuleuven.be, katleen.VandenBroeck@kuleuven.be, pascal.de.decker@skynet.be, Michael.Ryckewaert@asro.kuleuven.be & griet.verbeeck@uhasselt.be

In deze publicatie wordt de mening van de auteur weergegeven en niet die van de Vlaamse overheid. De Vlaamse overheid is niet aansprakelijk voor het gebruik dat kan worden gemaakt van de opgenomen gegevens.

D/2015/4718/1 - ISBN 9789055505555

© 2015 STEUNPUNT WONEN

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvuldigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotocopie, microfilm of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever.

No part of this book may be reproduced in any form, by mimeograph, film or any other means, without permission in writing from the publisher.

p.a. Secretariaat Steunpunt Wonen
HIVA - Onderzoeksinstituut voor Arbeid en Samenleving
Parkstraat 47 bus 5300, BE 3000 Leuven

Deze publicatie is ook beschikbaar via www.steunpuntwonen.be

Inhoud

Inleiding	1
1. Het Grote Woononderzoek 2013 (GWO 2013)	3
2. Waar woont de Vlaming?	6
2.1 In welke woning?	6
2.1.1 Woningtype en bouwjaar	6
2.1.2 Grootte van de woning	8
2.1.3 Toegankelijkheid	9
2.1.4 Tevredenheid met de woning	10
2.2 In welke omgeving?	11
2.2.1 Verstedelijkingsgraad	11
2.2.2 Voorzieningen	12
2.2.3 De buurt	13
2.2.4 Verplaatsingen van en naar het werk	14
2.3 Een eigen woning of een huurwoning?	15
2.3.1 Het aandeel eigenaars is niet langer gestegen	15
2.3.2 Verschillen tussen eigenaars en huurders	16
2.3.3 De financiering van de eigen woning	19
2.3.4 Nieuwe woonvormen	22
3. Woningmarkt	23
3.1 Prijzen	23
3.1.1 Woningprijzen	23
3.1.2 Huurprijzen	24
3.2 Activiteit op de woningmarkt: aankoop, nieuwbouw en renovatie	25
3.2.1 Aankoop en nieuwbouw van woningen	25
3.2.2 Renovatie	28
3.3 Dynamiek op de woningmarkt	31
3.3.1 Verhuisbewegingen	31
3.3.2 Transities in eigendomsstatuut	32
3.3.3 Starten op de eigendomsmarkt	33
3.3.4 Doorstromen op de eigendomsmarkt	33
3.3.5 Plannen met bouwgronden in bezit	34
4. De private huurmarkt	36
4.1 Woningen verhuren	36
4.1.1 Wie verhuurt?	36
4.1.2 Huuropbrengsten	37
4.1.3 Investeringsplannen en -motieven	37
4.2 De relatie tussen huurder en verhuurder	37
4.2.1 Selectie van huurders	37
4.2.2 De huurovereenkomst	38
4.2.3 Huurrelatie en -conflicten	39
5. Betaalbaarheid	40
5.1 Woonuitgaven van huurders en eigenaars	40
5.1.1 Naakte woonuitgaven	40
5.1.2 Bijkomende woonuitgaven	41
5.1.3 Totale woonuitgaven	41

5.1.4	Huurwaarborg	42
5.2	Indicatoren van betaalbaarheid	42
5.2.1	Woonquote	42
5.2.2	Resterend inkomen	45
5.2.3	Subjectieve indicator	47
6.	Kwaliteit	48
6.1	Woningkwaliteit zoals beoordeeld door enquêteurs	48
6.1.1	Gebreken aan de woningen	48
6.1.2	Verwaarlozing	49
6.1.3	Risico op CO-vergiftiging	50
6.1.4	Evolutie van het comfort	50
6.1.5	Indicator van de technische woningkwaliteit	51
6.1.6	Inschatting van de aanpassingen nodig om de kwaliteit van de woningen met score 15 of meer toereikend te maken	52
6.2	Woningkwaliteit zoals beoordeeld door de bewoners	54
6.2.1	Vochtschade	54
6.2.2	Synthese-index 'fysische staat van de woning'	55
6.2.3	Vergelijking tussen de subjectieve en de objectieve meetmethode	58
6.3	Energiezuinigheid	59
6.3.1	Isolatie	60
6.3.2	Verwarmingsinstallaties en energiesystemen	63
6.4	Woningbezetting	64
7.	Woonzekerheid	66
8.	Betaalbaarheid, kwaliteit en woonzekerheid gecombineerd	67
9.	Beleidsinstrumenten	69
9.1	Belastingen	69
9.2	Subsidies	70
9.2.1	Financiële steun voor renovaties	71
9.2.2	Sociale huisvesting	72
9.3	Regelgeving	73
9.3.1	Wettelijke regelingen inzake private huurovereenkomsten	73
9.3.2	Energieprestatiewetgeving 2006	75
10.	Aanbevelingen	76
10.1	Verbeteren van de betaalbaarheid	77
10.2	Verbeteren van de kwaliteit	78
10.2.1	Communicatieve instrumenten	79
10.2.2	Financiële instrumenten	80
10.2.3	Juridische instrumenten	82
10.3	Aanbevelingen in functie van doelstellingen buiten het woonbeleid	83
10.3.1	Eigen woningbezit bevorderen	83
10.3.2	Stimuleren van bouwactiviteit	85
	Bibliografie	88

Inleiding

Een goed woonbeleid begint met goede gegevens over de bestaande situatie, de ontwikkelingen en te verwachten trends op de woningmarkt. In het verleden bevatten de klassieke 'volks- en woningtellingen' een schat aan informatie over de woonsituatie van de volledige bevolking. Steekproefonderzoek en administratieve data leverden aanvullende informatie. Na afschaffing van de volks- en woningtelling (de laatste werd gehouden in 2001) ontstond echter een grote leemte in de noodzakelijke basisinformatie over wonen. Daarom nam de Vlaamse overheid in 2005 het initiatief om voor de eerste keer een grootschalige bevraging te houden over de woonsituatie van de Vlaamse huishoudens. Bij 5 200 gezinnen werd een interview afgenomen en 8 200 woningen werden onderworpen aan een uitwendige schouwing. De informatie uit deze 'Woonsurvey 2005' vormde de basis voor een uitgebreide reeks van analyses over onder meer betaalbaarheid, kwaliteit en woonzekerheid van de Vlaamse huishoudens (zie www.steunpuntwonen.be).

In 2012-2013 werd voor een tweede maal dergelijke bevraging gehouden, nu bij ongeveer 10 000 huishoudens. De grotere steekproefomvang laat toe een nog meer verfijnd beeld van de woonsituatie te tekenen. Voor de 13 centrumsteden werd een voldoende groot aantal huishoudens bevraged om ook op niveau van de individuele steden nauwkeurige en betrouwbare uitspraken te kunnen doen. Een ander belangrijk verschil met 2005 is dat nu ook de binnenkant van een groot aantal woningen (5 000) op een objectieve manier in beeld werd gebracht. Dit grootschalig onderzoek naar de woonsituatie en woningkwaliteit kreeg de naam 'Grote Woononderzoek 2013' (GWO 2013).

De verwerking van al deze data gebeurde in de loop van 2014 door een multidisciplinair team van onderzoekers. Zowel voor methodologische kwesties (opvolging van het veldwerk, kwaliteitscontrole op de data, datacleaning, het aanmaken van weegcoëfficiënten, ...) als op vlak van inhoudelijke interpretatie van de resultaten was er een sterke interactie tussen sociologen, architecten, geografen en economen. De vele kritische besprekingen binnen het team van het Steunpunt Wonen alsook met de deskundigen van de Vlaamse administratie, en het werkveld waren van groot belang voor een zo hoog mogelijke kwaliteit van de resultaten en van de interpretatie daarvan.

De rapportering over het 'Grote Woononderzoek 2013' bestaat uit 2 volumes. In 'Wonen in Vlaanderen anno 2013. De bevindingen uit het Grote Woononderzoek 2013 gebundeld' worden - zoals de titel het zegt - de voornaamste bevindingen samengevat en beleidsaanbevelingen geformuleerd. Dit eerste volume steunt op de resultaten van 7 delen in het uitgebreide rapport het 'Grote Woononderzoek 2013. Deelrapporten' (het tweede volume). Het betreft de volgende deelrapporten:

- Deel 1. Methodologische toelichting (Lieve Vanderstraeten & Kristof Heylen);
- Deel 2. Deelmarkten, woonkosten en betaalbaarheid (Kristof Heylen);
- Deel 3. Technische woningkwaliteit (Lieve Vanderstraeten & Michael Ryckewaert);
- Deel 4. Woningkwaliteit en renovatie: resultaten op basis van de vragen aan bewoners (Katleen Van den Broeck);
- Deel 5. De private huurmarkt: vraag- en aanbodzijde (Kristof Heylen);
- Deel 6. Energie (Wesley Ceulemans & Griet Verbeeck);
- Deel 7. Woontevredenheid en woongeschiedenis (Isabelle Pannecoucke & Pascal De Decker).

Volgende jaren zullen nog meer diepgaande thematische analyses worden uitgevoerd. De resultaten hiervan zullen worden besproken in afzonderlijke rapporten.

Dit eerste volume brengt de voornaamste bevindingen samen. We starten met een toelichting bij de grote lijnen van de opzet van het Grote Woononderzoek 2013. Vervolgens bundelen we de voornaamste resultaten van de deelrapporten volgens een logische structuur. We beschrijven eerst waar en hoe de Vlaming woont en welke evoluties zich afspelen op de Vlaamse woningmarkt, met bijzondere focus op de private huurmarkt. Vervolgens bekijken we de woonsituatie volgens de drie voornaamste doelstellingen van de Vlaamse Wooncode: betaalbaarheid, kwaliteit en woonzekerheid. Het hoofdstuk over beleid bundelt de antwoorden op de vragen aan respondenten over het woonbeleid.

Bij dit alles plaatsen we de resultaten van het GWO in een iets breder perspectief. We leggen daarbij relaties tussen de bevindingen in de deelrapporten en vergelijken vaststellingen met gegevens van administratieve databanken en met bevindingen uit aanverwant onderzoek. Dit bredere perspectief is wenselijk om in het laatste hoofdstuk beleidsaanbevelingen te kunnen formuleren.

Vanuit de ambitie om in dit deel enkel de voornaamste resultaten te bundelen en het geheel leesbaar te houden, nemen we maar een beperkt aantal cijfers op.

Waar mogelijk hebben we resultaten visueel voorgesteld. Tabellen hebben we vermeden. Wie de resultaten wenst te gebruiken, raden we aan de gedetailleerde informatie in de deelrapporten te raadplegen. Om de lezer de weg te wijzen naar het juiste deelrapport nemen we daarnaar verwijzingen op in de voetnoten.

Alle deelrapporten zijn af te laden van www.steunpuntwonen.be

1. Het Grote Woononderzoek 2013 (GWO 2013)

Het Grote Woononderzoek 2013 (GWO 2013) is een grootschalig onderzoek naar de woonsituatie van de Vlaamse huishoudens. Bij ongeveer 10 000 huishoudens werd een interview afgenomen waarin gepeild werd naar diverse aspecten van de woonsituatie, de woonuitgaven en de financiering hiervan, de subjectieve beleving van de woningkwaliteit en de woonwensen en tevredenheid. Bij ongeveer 5 000 huishoudens ging dit interview ook gepaard met een systematische screening van de volledige woning. Interview en screening werden uitgevoerd door speciaal daarvoor opgeleide enquêteurs.

Het veldwerk van het GWO 2013 werd uitgevoerd tussen september 2012 en december 2013 door IPSOS, een onderzoeksbureau dat hiervoor werkte in opdracht van de Vlaamse overheid. De inhoudelijke en wetenschappelijke vormgeving van de onderzoeksopzet en de controle van de datakwaliteit waren in handen van het Steunpunt Wonen¹, een van de door de Vlaamse overheid aangestelde Steunpunten voor Beleidsrelevant Onderzoek 2012-2015. Het onderzoeksbureau SumResearch stond als onderaannemer van het Steunpunt mee in voor de opleiding van de personen die de woningen inwendig screenen en voor de kwaliteitscontrole van deze data.

Voor de bevragingmethode bij het interview en het ontwerp van de vragenlijst kon worden verder gebouwd op de ervaring opgebouwd tijdens de voorbereiding en analyse van de resultaten van de Woonsurvey 2005. Meerdere mogelijke scenario's werden verkend (Heylen et al., 2010). Op basis daarvan besliste de toenmalige minister van wonen, mevrouw Freya Van den Bosche, over de omvang van de bevraging en het budget dat hiervoor ter beschikking zou zijn. De inhoud van de vragenlijst vertrekt van de definitie van indicatoren voor het woonbeleid zoals omschreven in Winters et al. (2013). Bedoeling was immers op basis van deze bevraging een zo goed mogelijk beeld te krijgen van de kwaliteit, betaalbaarheid en woonzekerheid van de Vlaamse huishoudens, alsook om een aantal essentiële gegevens over het functioneren van de woningmarkt te bekomen.

Om goede informatie te bekomen over woningkwaliteit volstaat het echter niet om hierover vragen te stellen aan de huishoudens. Daarom werd er voor geopteerd voor de eerste maal in de Vlaamse geschiedenis op een objectieve en systematische wijze een staal van woningen inwendig te screenen. Omwille van de beleidsrelevantie werd er voor gekozen om deze screeningsmethodiek zo nauw mogelijk te doen aansluiten bij het kwaliteitsbeleid van de Vlaamse overheid. De Vlaamse Wooncode stelt dat elke woning moet voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten. Voor de controle van deze vereisten heeft de Vlaamse overheid een 'conformiteitsonderzoek' uitgewerkt aan de hand van technische verslagen. Deze technische verslagen worden ingezet in de verschillende instrumenten van de woonkwaliteitsbewaking, met name voor het uitreiken van conformiteitsattesten en bij het ongeschikt en onbewoonbaar verklaren van woningen. De schouwingsmethodiek vervat in de technische verslagen van de Vlaamse overheid werd als leidraad genomen voor de uitwerking van het screeningsformulier in het GWO 2013. Om de screening van de woningen mogelijk te maken via een geautomatiseerd formulier en binnen een aanvaardbaar tijdsbestek (een goed half uur) werden echter niet alle aspecten van het technisch verslag ook over-

¹ www.steunpuntwonen.be

genomen in het screeningsformulier en werden sommige onderdelen op een vereenvoudigde of aangepaste manier geregistreerd. In de loop van de uitvoering van het veldwerk werd op diverse elkaar aanvullende manieren gestreefd naar een zo hoog mogelijke datakwaliteit. Deze bestond onder meer uit een uitgebreide opleiding en controle van de enquêteurs, het uitvoeren van controles bij een steekproef van de gecontacteerde huishoudens, het permanent opvolgen van de datakwaliteit door middel van tussentijdse analyses, analyse van de non-respons, e.a. (zie Heylen et al., 2015). De wijze waarop de bijkomende kwaliteitscontrole is uitgevoerd en de resultaten hiervan zijn beschreven in Vanderstraeten en Ryckewaert (2015).

Gezien de verschillende opzet, met enquêteurs in plaats van technisch geschoolde en ervaren woningcontroleurs, en binnen het beperkt tijds kader van de screening, is de gevolgde methodiek om de woningkwaliteit te beoordelen uiteraard niet identiek aan het onderzoek uitgevoerd door ervaren woningcontroleurs van het agentschap Wonen-Vlaanderen, de gemeenten en het agentschap Inspectie RWO. De screeningsmethode laat echter wel toe om voor elke woning een puntenscore te berekenen die een goede benadering is van de strafpunten in de technische verslagen. Op basis van deze score is dan een 'indicator van de technische woningkwaliteit' berekend. Naast deze 'indicator van de technische woningkwaliteit' is op basis van het interview ook een 'synthese-index van de fysische staat van de woning' opgesteld. Het betreft hier dus een subjectieve index, gebaseerd op de antwoorden van de bewoners over de staat van zes woningelementen. Deze indicator werd geconstrueerd om evoluties in de woningkwaliteit te kunnen schetsen sedert 2005 en om ons een beeld te kunnen vormen van de kwaliteitsbeleving naast de objectief waargenomen kwaliteit.

De steekproef voor het GWO 2013 werd getrokken uit de populatie van Vlaamse huishoudens. Het Rijksregister fungeerde als steekproefkader. Dit heeft tot gevolg dat enkel de woningen waar een domicilie is gevestigd, deel uitmaken van de steekproef. Leegstaande woningen, tweede verblijven, niet-officiële verblijven komen dus niet voor in de gegevens. Het is belangrijk dit steeds in het achterhoofd te houden bij de interpretatie van de resultaten.

De oorspronkelijke bedoeling was een staal van netto 10 000 huishoudens (en woningen) te bevragen en te screenen. Daarbij werd de steekproef voor elk van de centrumsteden opgehoogd om voor elke centrumstad betrouwbare uitspraken te kunnen doen. Toen in de loop van de uitvoering van het veldwerk duidelijk werd dat de inwendige screening van de woning te veel tijd vroeg (o.a. omwille van een tekort aan enquêteurs met voldoende bagage), werd beslist de steekproef voor de screening te reduceren tot 5 000 eenheden. Als gevolg daarvan is minder detail mogelijk in de analyse van de resultaten van de screening dan van het interview. Om die reden presenteren we geen resultaten van de screening tot op niveau van de individuele centrumsteden. Resultaten voor de individuele centrumsteden zijn wel beschikbaar voor de interviews. Deze zijn opgenomen in de deelrapporten, maar worden hier niet nader besproken.

Voor het interview werd een responsgraad van 58% bereikt, wat bevredigend is voor een dergelijk opzet. Als voorwaarde voor deelname aan het interview werd immers vooropgesteld dat ook de woning volledig gescreend zou worden, wat een aantal potentiële respondenten kan doen afhaken.

Het is bekend dat in dergelijk steekproefonderzoek de uitval selectief kan zijn. Zo kan voor bepaalde groepen de kans om mee te werken aan de bevraging groter zijn dan voor andere groepen (bijvoorbeeld omdat dit minder thuis zijn). Om te corrigeren voor selectieve uitval werd na de afwerking van het veldwerk en de export van de data zoals gebruikelijk bij dergelijk onderzoek een non-responsanalyse uitgevoerd. Om te corrigeren voor onder- en oververtegenwoordiging van groepen en gebie-

den werden twee gecombineerde weegfactoren berekend. Een voor de steekproef van de bevraging, een andere voor de steekproef van de woningopname. De weegfactor van de steekproef van de bevraging is gebaseerd op woningtype, leeftijd, ruimtelijke eenheid en grootte van het huishouden. In de weegfactor van de steekproef van de woningopname werd hierboven op ook nog voor het aandeel sociale woningen gecorrigeerd. De databank werd ook aangevuld met zelf geconstrueerde variabelen (o.a. huishoudtype, kwaliteits- en comfortindicatoren, ruimtelijke variabelen) en verrijkt met administratieve data op niveau van statistische sectoren. Meer informatie over steekproefdesign, respons en non-respons, weegprocedure en toegevoegde variabelen is te vinden in het eerste deelrapport. We merken op dat zelfs ondanks de vele inspanningen om een hoge respons te behalen en ondanks de zorgvuldige weegprocedure nog steeds een (niet geobserveerde) selectieve uitval kan bestaan. Zo is het bekend dat de sociaal-economisch zwakkere groepen doorgaans ondervertegenwoordigd zijn in steekproefonderzoek. Bij de interpretatie van de resultaten moet dat onthouden worden.

In het GWO 2013 werden aan de respondenten meerdere vragen over hun tevredenheid voorgelegd. Belangrijk om weten is dat het hier om attitudemeting gaat. Dergelijke meting is onderhevig aan tal van omgevingsfactoren, zoals wijzigingen in de persoonlijke situatie van de respondent (bv. ouderdom, ziekte, werkloosheid), maar ook in de omgeving (bv. weersomstandigheden, economisch klimaat). Wijzigingen in de tevredenheid tussen twee momenten in de tijd moeten steeds met de nodige voorzichtigheid worden begrepen. Ze kunnen immers het gevolg zijn van wijzigingen in de omgevingsfactoren.

Alle cijfers die hierna zijn opgenomen, zijn het gemiddelde van een betrouwbaarheidsinterval. De breedte van betrouwbaarheidsintervallen is steeds afhankelijk van de omvang van de groep in de steekproef waarvoor het resultaat werd bekomen. Verschillen tussen groepen zijn maar significant indien er geen overlap is tussen de betrouwbaarheidsintervallen. Daarom presenteren we in de deelrapporten bij alle resultaten de uitkomsten van statistische testen. Hoe hoger het significantieniveau, hoe meer zekerheid er is dat ook in de populatie de vergeleken groepen van elkaar verschillen.

In deze samenvatting vermelden we omwille van de leesbaarheid de gegevens over de statistische testen niet, beperken we ons enkel tot de resultaten, waarbij we wel vermelden of de vastgestelde verschillen ook significant zijn. Eveneens voor de leesbaarheid nemen we in deze samenvatting geen gedetailleerde tabellen met resultaten op. We beperken ons tot tekst waarin de belangrijke cijfergegevens worden verwerkt. Waar mogelijk en zinvol hebben we voor deze samenvatting ook gegevens verwerkt tot figuren. De gegevens achter deze figuren zijn beschikbaar in de thematische deelrapporten. Tot slot zullen we af en toe ook berekenen wat de extrapolatie van de resultaten naar de volledige bevolking betekenen. We gebruiken daarvoor het aantal huishoudens dat op 1 januari 2013 was ingeschreven in het Rijksregister.

2. Waar woont de Vlaming?

2.1 In welke woning?

2.1.1 Woningtype en bouwjaar²

Volgens de kadastrale gegevens bestond de Vlaamse woningvoorraad op 1 januari 2013 uit 3,04 miljoen wooneenheden (ADS, 2014). Het aantal huishoudens in Vlaanderen bedroeg op datzelfde ogenblik 2,69 miljoen.³

In wat volgt zullen we regelmatig een onderscheid maken naar deelmarkt. Zoals hoger toegelicht, is de steekproef van het GWO getrokken uit de populatie van de huishoudens. Als we spreken over 'deelmarkten', refereren we dus naar de huishoudens die eigenaar zijn of huren, en niet naar de totale woningvoorraad die in deze deelmarkt beschikbaar is. Volgens het GWO maakt de eigendomsmarkt, die bestaat uit woningen bewoond door de eigenaar, met 70,5% het grootste deel van de woningmarkt uit. De private huurmarkt vertegenwoordigt 20,4% en de sociale huurmarkt 6,7%. Recent werden de resultaten van de Census 2011 bekend. Het aandeel woningen bewoond door eigenaars ligt volgens de Census op 1 januari 2011 op 70,2%, wat dus zeer nauw overeenstemt met de steekproefgegevens van het GWO.

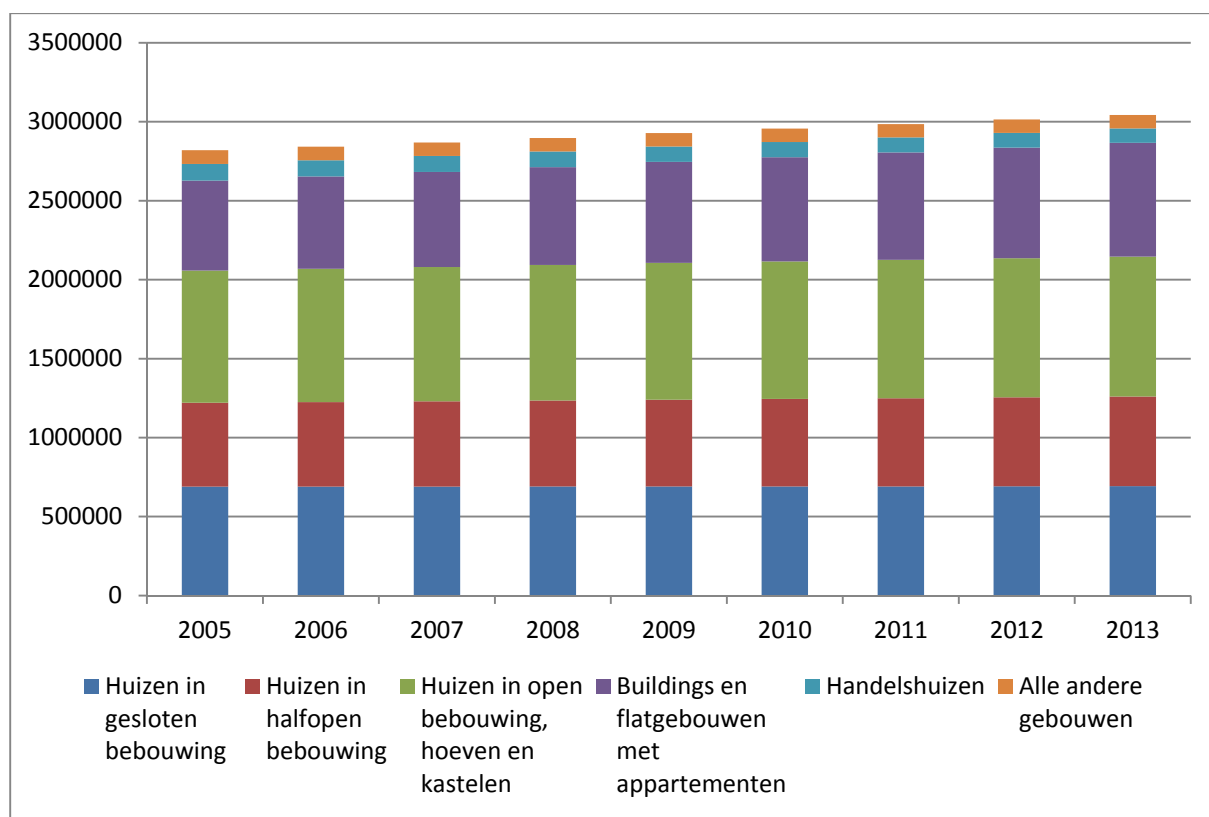
Elke deelmarkt blijkt een zeer eigen woningtypologie te kennen. De eigendomsmarkt wordt gekenmerkt door een uitgesproken dominantie van eengezinswoningen (85%), terwijl de private huurmarkt voor het grootste deel (74%) uit meergezinswoningen bestaat. Meergezinswoningen bevatten voornamelijk appartementen, maar ook studio's, kamers en serviceflats. De sociale huisvesting kent een meer gelijke verdeling van woningtypes, met in 2013 een lichte meerderheid van meergezinswoningen (56%).

Hoewel de samenstelling van de woningvoorraad zich traag wijzigt, zien we op 8 jaar tijd, sedert de Woonsurvey 2005, een aantal duidelijke wijzigingen. Figuur 1 toont de evolutie volgens de kadastrale statistiek van het gebouwenpark. Deze statistiek betreft de volledige woningvoorraad, en dus niet enkel de bewoonde woningen die de populatie vormden voor het steekproefonderzoek. Bekend is ook dat een aantal wijzigingen aan de woningvoorraad (zoals opdeling van woningen in appartementen) niet zichtbaar is in de kadastrale statistiek. Niettemin toont deze statistiek interessante evoluties.

² Voor meer gedetailleerde resultaten: zie deel 3

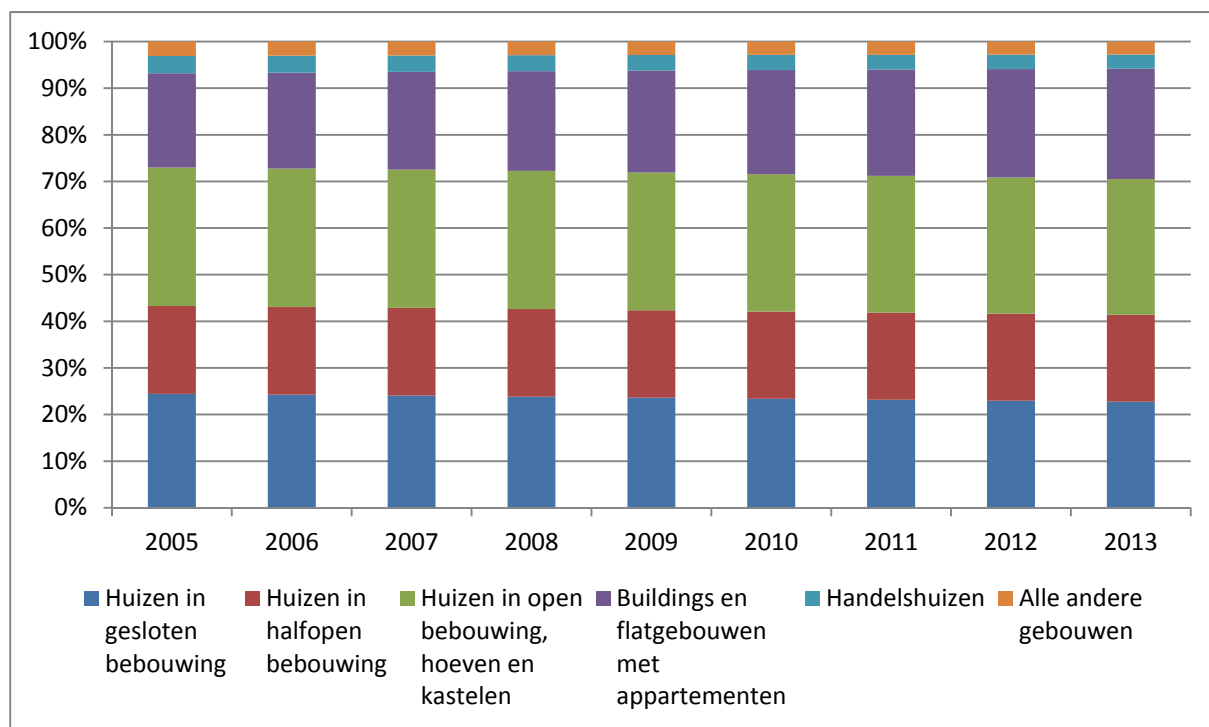
³ Cijfer ontvangen van de Studiedienst Vlaamse Regering op 21 januari 2015.

Figuur 1 Samenstelling van de Vlaamse woningvoorraad, in aantallen, 2005-2013



Bron: Kadastrale statistiek van het gebouwenpark, ADS

Figuur 2 Samenstelling van de Vlaamse woningvoorraad, in %, 2005-2013



Bron: Kadastrale statistiek van het gebouwenpark, ADS

Tussen 2005 en 2013 is de Vlaamse woningvoorraad aangegroeid met 8% woningen. Deze aangroei manifesteerde zich vooral bij de woongelegenheden in buildings en flatgebouwen met appartementen. In absolute aantallen kwamen er over die periode 150 145 van dergelijke woongelegenheden bij, waarmee het aandeel steeg van 20% in 2005 naar 24% in 2013. De evolutie die we zien op basis van steekproefonderzoek (WS2005 en GWO 2013) is meer uitgesproken dan volgens de kadastrale statistiek. Maakten de meergezinswoningen in 2005 nog 20% uit van de totale woningvoorraad (Heylen et al., 2007), dan is dit gestegen naar 30% in 2013. Deze toename is in het GWO vermoedelijk overschat als een gevolg van een licht verschil in weegprocedure ten opzichte van de Woonsurvey 2005.⁴ Verder kan meespelen dat kamers, studio's en andere kleine wooneenheden in het GWO wel als afzonderlijke wooneenheden voorkomen, terwijl in de kadastrale statistiek dit woningtype vermoedelijk onderschat is, als gevolg van het niet registreren van woningopdeling.

De stijging van het aandeel meergezinswoningen is zichtbaar in elke deelmarkt, maar situeert zich vooral bij de private huurwoningen. In deze groep is het aandeel meergezinswoningen gestegen van 58% in 2005 naar 74% in 2013. Studio's en kamers vertegenwoordigen in 2013 6% van de woningvoorraad.

Het stijgende aandeel meergezinswoningen in de woningvoorraad is toe te schrijven aan een toenemend aandeel hiervan in de nieuwbouw. Meer dan de helft van de meergezinswoningen (53%) is gebouwd na 1980, 28% na het jaar 2000. Bij de eengezinswoningen zien we in de recente decennia een veel minder sterke aangroei: met 30% sinds 1980 en met 8% sedert 2000. Meer dan de helft van de eengezinswoningen (54%) dateert van voor 1970. Ryckewaert et al. (2011) wezen al op de sterke toename van appartementsbouw.

Ongeveer 1 op 5 woningen in het Vlaamse Gewest dateert nog van voor 1945, iets meer dan een op drie woningen (36%) is van na 1980 en 13% is gebouwd na de eeuwwisseling. De aandelen woningen van recentere leeftijd zijn hoger in de huurmarkt dan in de eigendomsmarkt, en dit geldt zowel voor private huurwoningen als voor sociale huurwoningen. In de centrumsteden zijn de woningen gemiddeld ouder dan elders.

2.1.2 Grootte van de woning⁵

In het GWO 2013 werd de grootte van de woning opgemeten in de woningopname. Op basis daarvan werd 'bewoonbare oppervlakte' vastgesteld, dit is de woonoppervlakte van de leefruimtes, kamers en keuken. Het was de eerste keer dat de woonoppervlakte op deze wijze werd gemeten. De meting levert als resultaat een gemiddelde woonoppervlakte van 90 m², met een logisch verschil tussen eengezinswoningen (99 m²) en meergezinswoningen (64 m²).

Tijdens de Socio-economische Enquête 2001 werd aan de bewoners gevraagd een schatting te maken van de woonoppervlakte van dezelfde ruimten. Hoewel de meting niet op identiek dezelfde wijze gebeurde, is een vergelijking interessant om de evolutie te kunnen zien tussen 2001 en 2013. Daarbij valt vooral een afname van het aandeel van de kleinste woningen op. De woningen kleiner dan 55 m² vertegenwoordigen in 2013 nog 13%, komende van 27% in 2001. Deze afname gaat

⁴ Er zijn namelijk meer elementen opgenomen in de weegprocedure in 2013 dan in de weegprocedure in 2005. Het aandeel meergezinswoningen was in 2005 in de steekproef (20%) licht ondervertegenwoordigd ten opzichte van het popula-tieaandeel (22%) en in 2013 oververtegenwoordigd (30% in de steekproef t.o.v. 25% in de populatie). De afwijkingen tussen steekproef en populatie waren in 2005 en in 2013 niet significant.

⁵ Het betreft hier een eerste ruwe verwerking van de GWO-data. Meer gedetailleerde resultaten zullen later beschikbaar worden.

gepaard met een even grote toename van de klasse woningen net onder het gemiddelde (55-84 m²), van 27% naar 39%. Het aandeel woningen van 85 m² en groter is stabiel gebleven.

Eenzelfde trend wordt vastgesteld op basis van EPB-data voor woningen gebouwd vanaf 2006, waarbij wel een andere definitie van vloeroppervlakte is gebruikt.⁶ Daaruit blijkt een dalende trend qua brutovloeroppervlakte van nieuw gebouwde halfopen en vrijstaande woningen. Bij appartementen is geen echte verandering merkbaar en bij de rijwoningen is er een lichte stijging van de oppervlakte (De Baets et al., 2014).

De kadastrale statistieken van het gebouwenpark van ADS tonen voor het Vlaamse Gewest een dalende trend wat betreft de gemiddelde bewoonbare oppervlakte bij nieuwbouw, van ruwweg 123 m² in 2001 naar 103 m² in 2013 (ADS, 2014).

Hoewel het aandeel woningen met een kleine woonoppervlakte afneemt, zien we over dezelfde periode een toename van de woningen met maar een of twee kamers (zijnde slaapkamers, speelkamers en bureaus). Deze toename gaat gepaard met een afname van het aandeel van de woningen met vier of meer kamers. Het aandeel woningen met drie kamers blijft gelijk. Deze klasse van woningen vertegenwoordigt ongeveer een derde van de woningvoorraad in 2013.

In de vragenlijst werd voor de eengezinswoningen ook gepeild naar de grootte van het perceel waarop de woning staat. In 2013 bedroeg deze 1 237 m² en de mediaan 600 m². Ten opzichte van 2005 is de gemiddelde perceelsgrootte licht, maar niet significant gedaald en de mediaan hetzelfde gebleven. De Decker e.a. (2010) wezen op een dalende trend in de kavelgrootte bij nieuwbouw (voor de periode 2002-2007). In 2002 was de gemiddelde kavel voor nieuwbouw van een eengezinswoningen 1205 m², in 2007 was dit gedaald naar 994 m² (cijfers ADS). Gezien deze dalende trend in de nieuwbouw en de trage evolutie van de totale woningvoorraad is de perceelsgrootte volgens het GWO zeer aannemelijk.

Verder schatten de respondenten de totale oppervlakte van het gelijkvloers⁷ in 2013 op 105 m². Ook dit verschilt nauwelijks met de 104 m² in 2005 (Heylen et al., 2007).

2.1.3 Toegankelijkheid⁸

Het uitgangspunt van integrale toegankelijkheid is dat onze leefomgeving bereikbaar, toegankelijk (betreedbaar) en bruikbaar moet zijn voor iedereen en dit op een onafhankelijke (dus zonder hulp) en gelijkwaardige wijze.⁹ Toegankelijkheid van de woning voor iedereen heeft met zeer veel aspecten en onderdelen van de woning te maken. Het was in het GWO enkel mogelijk om een beperkt aantal van deze aspecten aan bod te brengen.

Uit de antwoorden tijdens het interview blijkt dat de toegankelijkheid van de woningen tussen 2005 en 2013 er licht op is vooruit gegaan, wat vermoedelijk in belangrijke mate toe te schrijven is aan het toegenomen aandeel meergezinswoningen.

⁶ Brutovloeroppervlakte is in de EPB-databank de som van de brutovloeroppervlakten van alle vloerniveaus (= vloerverdiepingen) binnen het beschermd volume. Trappen (en eventuele liften) worden op elk vloerniveau doorgerekend en dus meegerekend tot de brutooppervlakte.

⁷ Het betreft hier de volledige oppervlakte van de gelijkvloerse verdieping, met inbegrip van bijgebouwen, maar zonder afzonderlijke garages. Deze maat is niet vergelijkbaar met de bewoonbare oppervlakte, die enerzijds ook meerdere bouwlagen kan bevatten en anderzijds een aantal ruimten niet meerekent.

⁸ Voor meer gedetailleerde resultaten: zie deel 3 en deel 4.

⁹ www.toegankelijkheidsbureau.be

Een eerste aspect betreft de toegang tot de woning. Volgens de woningopname moeten er bij 68% van de woningen trappen overbrugd worden om tot de toegang van de woning/het gebouw te komen. Een drempelloze toegang tot de voordeur voor rolstoelgebruikers is er in 25% van de woningen. Bij de appartementen moeten in 77% van de gevallen trappen overbrugd worden alvorens tot de woongelegenheden te komen. Deze vaststellingen uit de woningopname sluiten aan bij de antwoorden van de bewoners tijdens het interview. Hier rapporteert 78% van de huishoudens een drempel of trap te moeten nemen om de woning binnen te gaan, een cijfer dat niet is gewijzigd t.o.v. 2005. Bij de helft van de appartementen is er de mogelijkheid om een lift te gebruiken.

Wat betreft de drempels en trappen binnen de woning is de situatie wel verbeterd t.o.v. 2005. In 58% van de woningen melden de bewoners een trap te moeten nemen om te gaan slapen (tegenover 66% in 2005), in 13% van de woningen melden ze een drempel of trap tussen de woonkamer en de WC (tegenover 17% in 2005). Positief is ook dat de woningen van de oudere leeftijdsgroep (65+) op dit vlak beter scoren dan de woningen van de jongere groepen en dat het ook vooral bij de ouderen is dat er verbetering is waar te nemen.

Ten slotte werd tijdens het interview ook gevraagd of de bewoners bij de keuze of de inrichting van de woning aandacht besteedden aan ouder worden of achteruitgang van de gezondheid. Bijna een derde van de huishoudens (29%) bevestigde dit, wat een vooruitgang is t.o.v. 2005 (22%). De percentages stijgen logischerwijze met de leeftijd, tot 40% voor de groep van 65 jaar en ouder.

2.1.4 Tevredenheid met de woning¹⁰

Net zoals ook al in de Woonsurvey 2005 bleek, is het doorsnee Vlaamse huishouden erg tevreden met de woning: 45% noemt zich zeer tevreden en 46% tevreden (samen 91%), slechts 3% is (zeer) ontevreden. Zoals ook al werd vastgesteld in 2005, tonen eigenaars een grotere tevredenheid dan huurders: resp. 96% en 77% noemt zich (zeer) tevreden. Tussen sociale huurders en private huurders is er geen significant verschil. In de centrumsteden ligt de tevredenheid gemiddeld iets lager, wat kan samenhangen met het hogere aandeel huurders en meergezinswoningen, want ook daar blijkt de tevredenheid minder groot. Opgesplitst naar leeftijd zien we een grotere tevredenheid bij de oudere huishoudens dan bij de andere leeftijdsgroepen. Net zoals in 2005 zien we de grootste tevredenheid bij de sociaal-economisch sterkere groepen (hogere inkomens t.o.v. lagere inkomens, twee werkenden t.o.v. een werkende, koppels t.o.v. alleenstaanden en eenoudergezinnen).

Opgemerkt moet worden dat een hoge tevredenheid niet noodzakelijk betekent dat de woonsituatie ook objectief gezien goed is. Zoals verder zal blijken zijn er meer problemen met betaalbaarheid en kwaliteit van wonen dan deze tevredenheidsscores doen vermoeden. Subjectieve gevoelens houden niet altijd voldoende rekening met reële fysieke omstandigheden. Omwille van objectieve beperkingen kan iemand zijn aspiraties aanpassen. Verder is het bij het beoordelen van een evolutie van belang te weten dat de omgeving op verschillende meetmomenten kan verschillen en zo mee een impact kan hebben op de meting. Tot slot merken we nog op dat in de Woonsurvey 2005 en het GWO2013 de referentiepersonen van de huishoudens zijn bevraagd en niet de andere gezinsleden. De meningen van de referentiepersonen weerspiegelen niet noodzakelijk de mening van de volledige bevolking. Al deze bemerkingen moeten ook in het achterhoofd worden gehouden bij de bespreking van de subjectieve gegevens op basis van survey-onderzoek.

¹⁰ Voor meer gedetailleerde resultaten: zie deel 7.

2.2 In welke omgeving?

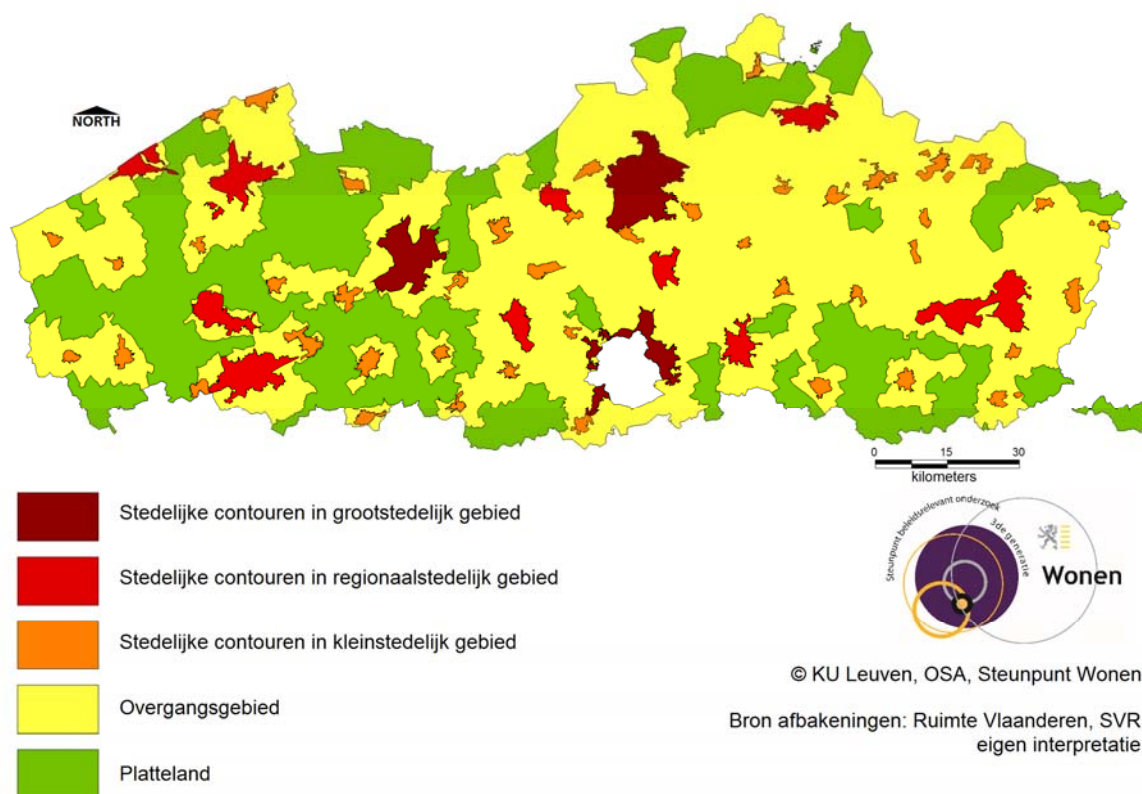
2.2.1 Verstedelijkingsgraad

In wat volgt zal af en toe een vergelijking worden gemaakt tussen woningen of huishoudens naar gelang de ligging. Twee indelingen worden daarbij gehanteerd.

De eerste opsplitsing betreft de ligging al dan niet in een centrumstad. Vlaanderen telt 13 zogenaamde 'centrumsteden'. Deze steden zijn Aalst, Antwerpen, Brugge, Genk, Gent, Hasselt, Kortrijk, Leuven, Mechelen, Oostende, Roeselare, Sint-Niklaas en Turnhout. In de gewogen steekproef van het GWO voor het interviewgedeelte tellen we 28% respondenten die wonen in een van deze centrumsteden en dus 72% die elders wonen.

Een andere belangrijke gebiedsvariabele deelt Vlaanderen op in vijf gebiedstypen. Figuur 3 toont de verdeling van deze gebiedstypen over het Vlaamse grondgebied. Overeenkomstig deze indeling woont volgens de gewogen steekproef van het GWO 19% van de Vlaamse huishoudens in grootstedelijk gebied, 16% in regionaalstedelijk gebied, 13% in kleinstedelijk gebied, 39% in overgangsgebied en 13% in plattelandsgebied. Er zijn nauwelijks verschillen met de verdeling in 2005.

Figuur 3 Gebiedsindeling 'verstedelijingsgraad'



Bron: GWO 2013 (Vanderstraeten & Heylen, 2015)

2.2.2 Voorzieningen¹¹

De meeste huishoudens beschikken over heel wat voorzieningen in hun eigen omgeving. De ruime meerderheid van de huishoudens (percentages tussen 61 en 78%, afhankelijk van de voorziening) gaf tijdens het interview aan een bakker, slager, groentewinkel, kruidenier of supermarkt 'op wandelafstand' te hebben. Daarbij konden ze zelf beoordelen wat voor hen 'wandelafstand' betekent. Eveneens een ruime meerderheid antwoordde binnen wandelafstand van een apotheker (77%), een bankautomaat (67%), een kleuterschool (79%) of lagere school (77%), kinderopvang of een onthaalmoeder (70%) te wonen. Logischerwijs zijn middelbare scholen minder in de directe omgeving aanwezig (42% op wandelafstand). Toegang tot openbaar vervoer is er binnen wandelafstand voor 90% van de huishoudens. Een op twee huishoudens kan te voet naar de eigen huisarts. Tot slot stelt 78% dat er op wandelafstand een speelplein of groenvoorziening is. Voor de meeste voorzieningen wordt een verbetering vastgesteld sedert 2005. Omdat dit een verbetering van de subjectieve beleving betreft, betekent dit niet noodzakelijk dat ook in objectieve termen de afstand tot deze voorzieningen minder groot is geworden. Indien mensen er bijvoorbeeld gewoon aan worden meer te voet te gaan, zullen ze ook meer 'op wandelafstand' vinden.

Zoals men kan verwachten is de beschikbaarheid van al deze voorzieningen duidelijk beter in de centrumsteden dan daarbuiten. Dat huurders meer voorzieningen in hun buurt hebben dan eigenaars, hangt hiermee samen. De verschillen tussen private en sociale huurders zijn niet zo groot.

¹¹ Voor meer gedetailleerde resultaten: zie deel 4.

Naar leeftijd valt op dat de groep die 65 jaar is of ouder minder dan andere leeftijdsgroepen aangeeft deze voorzieningen binnen wandelafstand te hebben. Vermoedelijk heeft dit te maken met het minder goed kunnen wandelen van de oudere bevolking. Maar dat ouderen ook relatief minder in de centrumsteden wonen kan eveneens meespelen.

2.2.3 De buurt¹²

2.2.3.1 Problemen in de buurt

In het GWO 2013 werd aan de respondenten gevraagd in welke mate ze geconfronteerd worden met problemen in hun buurt. Voor alle mogelijke problemen die werden voorgelegd geeft een grote meerderheid (tussen de 76% en de 94%) aan dat dit geen probleem vormt. De meest gesignaleerde problemen betreffen verkeerslawaaï (24% vindt dit een probleem), slecht onderhouden voet- en fietspaden en straten (21%), hondenpoep of rommel op straat (21%). Andere problemen (in afnemende volgorde van belang) zijn lawaaï van buiten en burengerucht, vandalisme, marginaal gedrag van bepaalde bewoners, reuk- of geurhinder, concentratie van vreemdelingen, verkrotting. Huurders maken meer melding van problemen dan eigenaars en in vergelijking met private huurders beoordelen sociale huurders diverse vormen van overlast in de buurt meer problematisch. Vooral hondenpoep of rommel op de straat, burengerucht en het marginale gedrag van bepaalde bewoners en slecht onderhouden voet- en fietspaden en straten scoren bij hen hoog. Verder worden meer problemen gemeld in meergezinswoningen dan in eengezinswoningen en meer in de centrumsteden dan daarbuiten.

2.2.3.2 Stabiliteit van buurten

Buurten waar meer problemen voorkomen zijn doorgaans buurten waar vaker wordt verhuisd dan andere buurten. De problemen op zich kunnen een aanleiding zijn tot verhuizen, maar ook de wisseling van bewoners kan men als problematisch ervaren. De meerderheid van de Vlaamse huishoudens (77%) meent dat de buurt een (zeer) stabiele samenstelling heeft. Voor de eigenaars ligt dit percentage hoger dan voor de huurders, waarbij er geen significante verschillen worden vastgesteld tussen sociale en private huurders. Bewoners van meergezinswoningen vinden hun buurt minder stabiel dan bewoners van eengezinswoningen. In centrumsteden worden buurten als veel minder stabiel ervaren dan daarbuiten.

2.2.3.3 Sociale contacten in de buurt

Contact met de buren beperkt zich vooral tot het maken van een praatje: 54% van de respondenten doet dit. Bij elkaar binnen lopen komt al veel minder voor (19%) en elkaar regelmatig bezoeken is eerder uitzonderlijk (7%). Anderzijds geeft minder dan 1% aan niet met elkaar overeen te komen. Contacten met buren komen meer voor in eengezinswoningen dan in meergezinswoningen en ook meer bij huishoudens die wonen buiten de centrumsteden dan daarbinnen. Eigenaars onderhouden meer contacten met hun buren dan huurders. Sociale huurders hebben meer contacten met hun buren dan private huurders, maar ook meer conflicten.

¹² Voor meer gedetailleerde resultaten: zie deel 7.

2.2.3.4 Concentratie van allochtonen in de buurt

De grote meerderheid van de Vlaamse huishoudens (76%) woont in een buurt waarin naar hun mening mensen met een migratie-achtergrond een kleine minderheid van de bevolking (minder dan 20%) uitmaken. Slechts een kleine groep vindt dat men woont in een buurt met een sterke concentratie: 1% schat de concentratie tussen 81 en 100%, nog eens 3% schat dat in hun buurt tussen de 61 en 80% mensen met migratie-achtergrond wonen.

2.2.3.5 Tevredenheid met de buurt

De tevredenheid met de woonomgeving is van dezelfde grootteorde als de tevredenheid met de woning: 41% is zeer tevreden, 50% tevreden. En ook hier zien we weinig verschillen met 2005. Verder gelden hier grosso modo dezelfde verschillen naargelang regio, woningtype en socio-economische kenmerken als voor de tevredenheid met de woning, met het verschil dat we voor de buurt een grotere tevredenheid zien bij de private dan de sociale huurders. Verder blijkt er ook een duidelijke relatie met de perceptie van de stabiliteit van de buurt (zie boven): indien de buurt als minder stabiel wordt ervaren (dus als men meer verhuisbewegingen ziet), dan is de tevredenheid minder groot. Wanneer er meer contacten zijn met burens, is de tevredenheid groter. Conflicten met burens gaan dan weer samen met meer ontevredenheid.

2.2.4 Verplaatsingen van en naar het werk¹³

Gemiddeld was de Vlaming die buitenshuis werkt in 2013 dagelijks 29 minuten onderweg naar het werk. De mediaan bedroeg 20 minuten, wat wijst op een scheve verdeling. In vergelijking met in 2005 (28 minuten) is de verplaatsingstijd niet significant gewijzigd. Kijken we naar de afstand tussen de woning en het werk, dan zien we echter dat die in dezelfde periode wel significant is gewijzigd. Was men in 2005 gemiddeld nog 22 km onderweg, dan is dit in 2013 nog 19 km. Gemiddeld woont men dus 3 km dichterbij het werk, maar doet men er even lang over om op het werk te geraken.

Eigenaars zijn even lang onderweg als private huurders (28 minuten gemiddeld), wat langer is dan de sociale huurders (22 minuten). In afstand wonen private huurders (gemiddeld op 18 km) echter iets dichterbij hun werk dan eigenaars (gemiddeld 20 km), maar moeten de sociale huurders de kleinste afstand afleggen (13 km). We zien ook dat de winst in afstand t.o.v. 2005 groter is bij de huurders dan bij de eigenaars. In 2013 leggen de eigenaars 2 km minder af dan in 2005, voor de private huurders is dit 5 km en voor de sociale huurders 6 km. Dit kan er op wijzen dat huurders gemakkelijker dan eigenaars verhuizen om dichterbij hun werk te wonen, wat aansluit bij onderzoek over de relatie tussen woningmarkt en arbeidsmarkt (Isebaert, 2014). Wat minder aansluit bij internationaal onderzoek zijn de bevindingen over de mobiliteit van sociale huurders. Hierbij wordt vaak vastgesteld dat sociale huurders minder geneigd zijn een job te aanvaarden omdat ze dan hun sociale woning niet kunnen behouden. In het GWO zien we echter dat juist sociale huurders het dichtst bij het werk wonen en tussen 2005 en 2013 ook het meest winst geboekt hebben in afstand en tijd. Mogelijk heeft dit te maken met institutionele verschillen. Gezien de ruwe benadering die we hier hanteren, zijn de bovenstaande vaststellingen eerder hypotheses voor verder onderzoek, dat bij voorkeur

¹³ Het betreft hier een eerste ruwe verwerking van de GWO-data. Verdere details zijn nog niet verwerkt in een deelrapport.

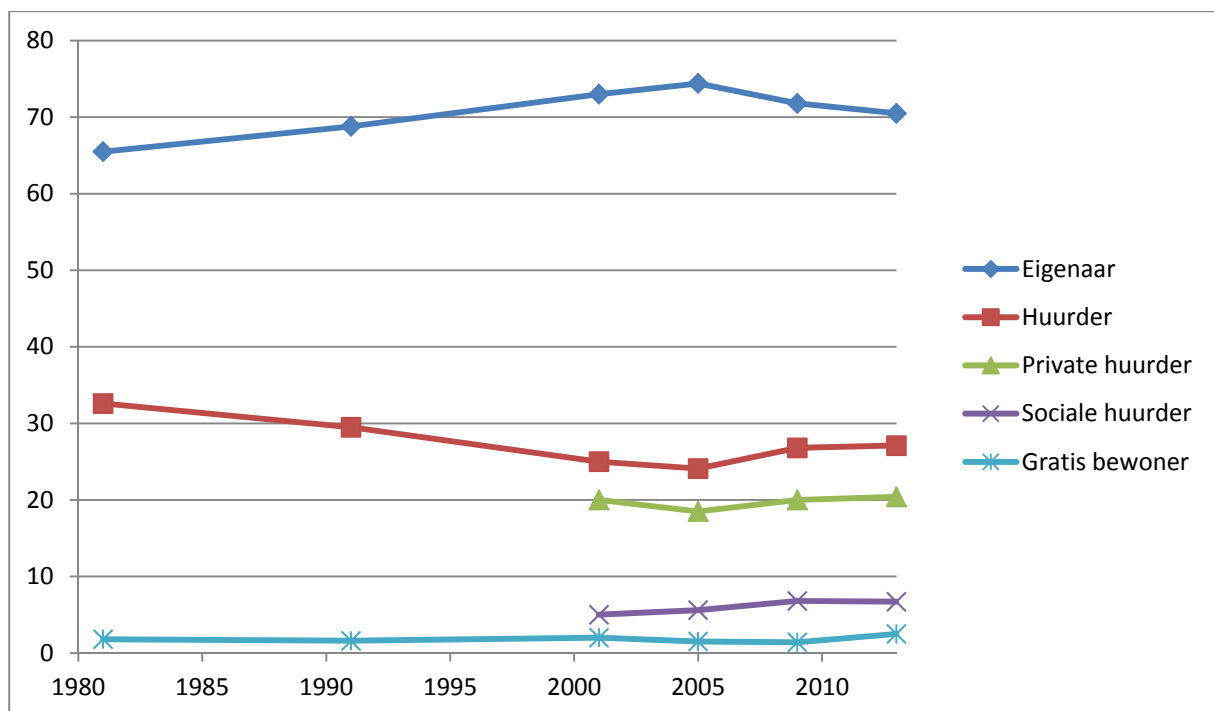
multivariaat gebeurt. Om conclusies te kunnen trekken zou o.a. moeten gecorrigeerd worden voor de aard van de job en/of het scholingsniveau.

De grote meerderheid van de verplaatsingen gebeurt (voor het grootste deel van de verplaatsing) met de wagen. Maar liefst 69% van de woonwerkverplaatsingen van de referentiepersonen gebeurt met de auto. Gebruik van openbaar vervoer vinden we bij 11%. In volgorde van belang gaat het over trein (6%), bus (3%) en tram (1%). Met de fiets verplaatst zich 16%. Ten slotte geraakt 4% te voet op het werk. Eigenaars maken relatief iets meer gebruik van de wagen (71%) dan private huurders (67%) en sociale huurders (54%). Sociale huurders maken in vergelijking met andere groepen relatief meer gebruik van de bus en van de fiets om naar het werk te gaan. Te voet naar het werk is in verhouding het meest populair bij de private huurders.

2.3 Een eigen woning of een huurwoning?¹⁴

2.3.1 Het aandeel eigenaars is niet langer gestegen

Figuur 4 Evolutie van de relatieve omvang van de deelmarkten, in %, Vlaanderen, 1981-2013



Bron: Volkstelling 1981 en 1991, Socio-economische enquête 2001, Woonsurvey 2005, SILC 2009, GWO 2013

Een van de voornaamste vaststellingen uit het GWO 2013 is dat na een decennialang aanhoudende groei van het aandeel eigenaars er niet langer meer sprake is van een stijging. Tussen 2005 en 2013 is de trend gekeerd. In 2013 bewoonde 70,5% van de Vlaamse huishoudens een eigen woning. In 2005 was dit nog 74,4%. De daling ging gepaard met een toename van het aandeel private huurwoningen (van 18,5% naar 20,4%) en een lichte toename van de sociale huurmarkt (van 5,6% naar 6,7%). Ook het aandeel van de gratis bewoners is licht gestegen (van 1,5% naar 2,5%).

¹⁴ Voor meer gedetailleerde resultaten: zie deel 2.

Een combinatie van factoren kan deze evolutie verklaren. Vooreerst speelt een cohorte-effect. Heylen en Winters (2010) stellen vast dat de stijging van het aandeel eigenaars tussen 1995 en 2005 in belangrijke mate werd veroorzaakt doordat de cohorten die waren geboren voor 1930 en die veel minder kans hadden om eigenaar te worden, geleidelijk aan uit de statistieken verdwenen. In 2013 is het aandeel van deze groep in de totale bevolking verder gedaald en is dit cohorte-effect dus grotendeels uitgespeeld.

Naast dit cohorte-effect is er hoogstwaarschijnlijk ook een tijdseffect, namelijk de invloed van de economische crisis. Een terugval van het aandeel eigenaars wordt vastgesteld in meerdere Europese landen. Crook & Kemp (Eds, 2014) beschrijven en vergelijken de evolutie van de private huurmarkt in acht landen en stellen vast dat na een lange periode van terugval van het aandeel van de private huurmarkt (al sinds het begin van de twintigste eeuw) de trend in meerdere landen gekeerd werd. In drie van deze landen (Australië, Engeland en de Verenigde Staten) was de omslag al zichtbaar voor de financiële crisis, maar in Engeland versnelde de groei van de private huurmarkt duidelijk met de komst van de financiële crisis. In Noorwegen en Spanje viel de heropleving van de private huurmarkt samen met de crisis. In landen waar de crisis het hardst toesloeg, steeg bovendien de vraag naar private huurwoningen het meest. In Nederland en Denemarken lijkt de crisis vooralsnog geen effect gehad te hebben op de omvang van de private huurmarkt, maar Crook & Kemp menen dat dit in de toekomst nog kan veranderen.

Hoewel in België de crisis op de woningmarkt minder sterk was dan in de meeste Europese landen (Winters & Elsinga, 2011) zien we hier dus mogelijk toch een effect op eigendomsverwerving. Dezelfde factoren als deze die Crook en Kemp aanhalen, lijken hier van belang. Vooreerst kan de striktere budgetaire politiek gevolgen hebben voor de mogelijkheid om eigenaar te worden. In een situatie van inkomensongelijkheid en onzekerheid over tewerkstelling zullen mensen immers minder snel een lening aangaan. Bovendien werden - ondanks de reeds strenge Belgische hypotheekwetgeving - de banken de afgelopen jaren strikter bij het toekennen van hypothecaire leningen (National Bank of Belgium, 2014). Tot slot (en niet vermeld in Crook en Kemp) werd de huurmarkt mogelijk een meer aantrekkelijk beleggingsalternatief in tijden van dalende opbrengsten op aandelen. De invoering van de woonbonus in 2005 heeft misschien een licht tegengewicht geboden. Vastmans e.a. (2014b) menen echter dat de invloed van de woonbonus op de kans op eigenaarschap eerder beperkt is, voornamelijk omdat het financieel voordeel van de woonbonus zich grotendeels vertaalde in de woningprijzen.

Het aandeel voor de sociale huisvesting vertoont een licht significante stijging t.o.v. 2005. Deze stijging is groter dan verwacht kan worden op basis van administratieve data. Vermoedelijk is er een lichte oververtegenwoordiging in de steekproef. Belangrijk om te onthouden bij wat volgt, is dat de sociale woningen in het GWO niet enkel de woningen verhuurd door sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) bevatten, maar ook de woningen verhuurd door gemeenten, OCMW's, sociale verhuurkantoren (SVK's), Vlaams Woningfonds en mogelijke andere. In de steekproef vertegenwoordigen woningen verhuurd door SHM's 75% van het totale aantal sociale woningen.

2.3.2 Verschillen tussen eigenaars en huurders

Het GWO 2013 bevestigt de resultaten van vele voorgaande onderzoeken dat eigenaars een sterker sociaal-economisch profiel hebben dan huurders. In het hoogste inkomensquintiel (84%) ligt het aandeel eigenaars maar liefst 30 procentpunt hoger dan in het laagste inkomensquintiel (54%). Relatief lage aandelen eigenaars vinden we verder bij werklozen (39%), personen die ziek of arbeidsongeschikt zijn (45%), niet-Belgen (54% voor EU-burgers en 21% voor niet-EU). Bij alleenstaanden (54%)

en eenoudergezinnen (56%) liggen de aandelen ook heel wat lager dan bij koppels, zowel deze zonder kinderen (80%) als met kinderen (83%). Bij gezinnen met twee werkenden vinden we aanzienlijk meer eigenaars (85%) dan bij gezinnen met één werkende (61%).

De private huurmarkt herbergt een rijke variatie aan huurdersprofielen. Het bekende beeld dat we hier een sterke aanwezigheid van groepen met een zwak profiel vinden, wordt in het GWO 2013 bevestigd. Een op vier private huurders is te vinden in het laagste inkomensquintiel. 9% van de private huurders is werkloos (tegenover 2% van de eigenaars) en nog eens 9% is ziek of arbeidsongeschikt (3% bij de eigenaars). Vreemde nationaliteiten maken 13% uit van de private huurders, waar dit 3% is bij de eigenaars. Tot slot blijkt een op twee private huurders alleenstaand (tegenover 23% van de eigenaars).

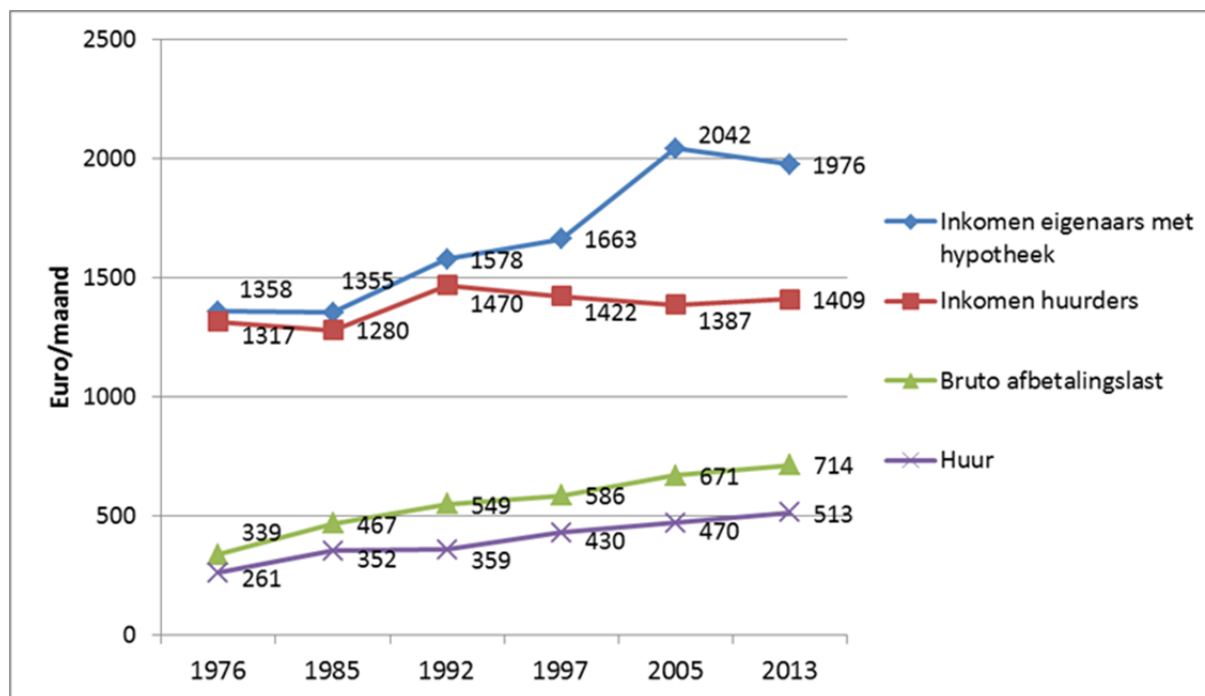
Zoals verwacht heeft ook de sociale huurder een zwak socio-economisch profiel. Van de sociale huurders komt maar liefst 44% uit het laagste inkomensquintiel en nog eens 37% uit het tweede quintiel. Verder vinden we hier 12% werklozen en is 14% ziek/arbeidsongeschikt. Ook hier maken alleenstaanden (44%) een zeer groot aandeel van de huurders uit.

Eveneens bekend was al dat er in steden en verstedelijkte gebieden doorgaans meer huurwoningen te vinden zijn dan elders (Heylen et al., 2007, Bral et al., 2011). Volgens het GWO 2013 vinden we in de centrumsteden 59% eigenaars tegenover 75% daarbuiten, waarbij de variaties tussen de centrumsteden groot zijn.

Naar verstedelijkingsgraad vinden we de hoogste aandelen eigenaars in overgangsgebied (79%) en op het platteland (77%), waar deze aandelen vooraan in de 60% bedragen voor de drie types van stedelijke gebieden (grootstedelijk, regionaalstedelijk en kleinstedelijk).

In 2005 stelden Heylen et al. (2007) vast dat de profielen van eigenaars en huurders sedert 1976 sterk uit elkaar groeiden. Terwijl de equivalente inkomens van huurders en eigenaars in 1976 niet veel verschilden, groeide geleidelijk aan en vooral sinds 1992 een verschil. Tussen 2005 en 2013 is dit verschil afgenomen: het equivalent inkomen van de eigenaars met hypotheek daalde licht (maar niet significant), terwijl het equivalent inkomen van de huurders licht (maar ook niet significant) toenam. Figuur 5 brengt dit in beeld. De figuur bevat ook de evolutie van de woonuitgaven, die besproken zal worden verder in dit rapport. Er is daarbij geen onderscheid tussen private en sociale huur, omdat hiervoor niet over de volledige periode afzonderlijke gegevens bestaan. Voor de periode 2005-2013 kan dit onderscheid wel worden gemaakt. Zo wordt duidelijk dat het niet significant wijzigen van het gemiddeld equivalent inkomen van huurders een verschillende evolutie van de private en sociale huurders verbergt. Terwijl het inkomen van de private huurders (in prijzen van 2013) gelijk bleef, is er sprake van een toename van het inkomen van de sociale huurders. Toch blijft het equivalent inkomen van de sociale huurders (1 187 euro) ver onder dit van private huurders (1 482 euro).

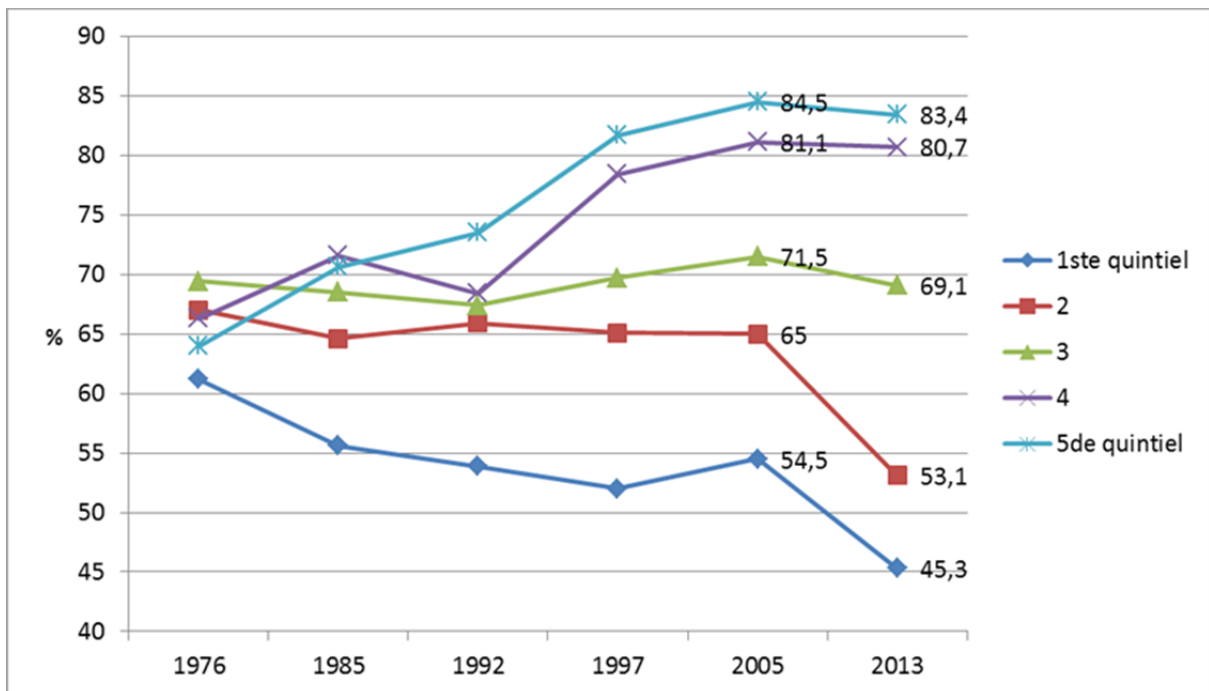
Figuur 5 Evolutie van het equivalent besteedbaar inkomen en de brutowoonuitgaven, voor eigenaars met hypotheek en huurders, gemiddelden in euro per maand, in prijzen van 2013, Vlaanderen, 1976-2013



Bron: Sociaal-economisch panelonderzoek (SEP) 1976, 1985, 1992 en 1997, Woonsurvey 2005, GWO 2013

Dat de inkomens van huurders en eigenaars niet verder uit elkaar zijn gegroeid, zou er op kunnen wijzen dat eigendomsverwerving meer in het bereik van lagere inkomens gekomen is. Heylen et al. (2007) stelden vast dat tussen 1976 en 2005 de groei in het aandeel eigenaars zich enkel afspeelde bij de 40% hoogste inkomens. Voor het laagste inkomenskwintiel was er over de volledige periode zelfs een daling zichtbaar, enkel tussen 1997 en 2005 was er een lichte vooruitgang. Kan het zijn dat bij de lagere inkomens na 2005 meer gezinnen de overstap hebben kunnen maken van een huur naar een eigendomswooning? Figuur 6 toont dat dit niet het geval is en dat tussen 2005 en 2013 de kans om eigenaar te worden in de laagste inkomensgroepen nog verder is afgenomen. Duidelijk wordt dan dat de twee hoogste inkomensgroepen niet deelden in de globale daling van het aandeel eigenaars, maar dat deze daling zich vooral manifesteerde in de twee laagste inkomensgroepen. Vooral de lagere inkomens lijken de klappen van de crisis te incasseren. De strengere houding van de banken bij het toekennen van een lening heeft waarschijnlijk vooral voor deze groep een bijkomende drempel naar een eigen woning opgeworpen.

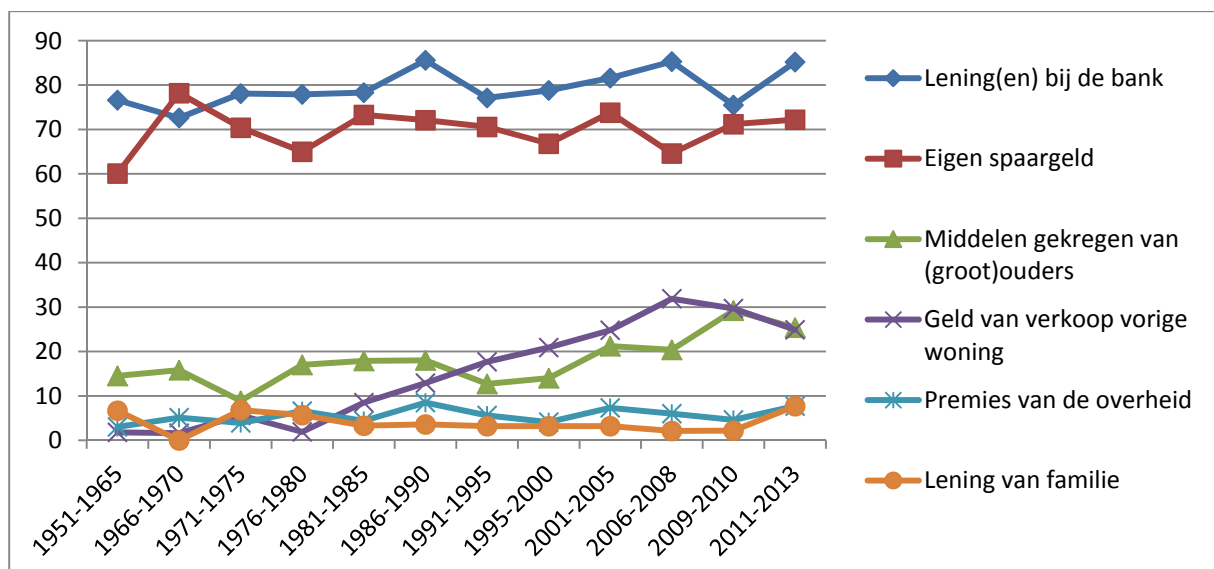
Figuur 6 Evolutie van het aandeel eigenaars naar inkomensquintielen, voor huishoudens op actieve leeftijd (referentiepersoon jonger dan 65 jaar), in %, Vlaanderen, 1976-2013



Bron: Socio-economisch Panel '76, '85 en '97; Pannecoucke et al. (2001), Woonsurvey 2005; Grote Woononderzoek 2013

2.3.3 De financiering van de eigen woning

Figuur 7 Financiering van de woning door kopers*, naar jaar van verwerving, in %, Vlaanderen, 2013



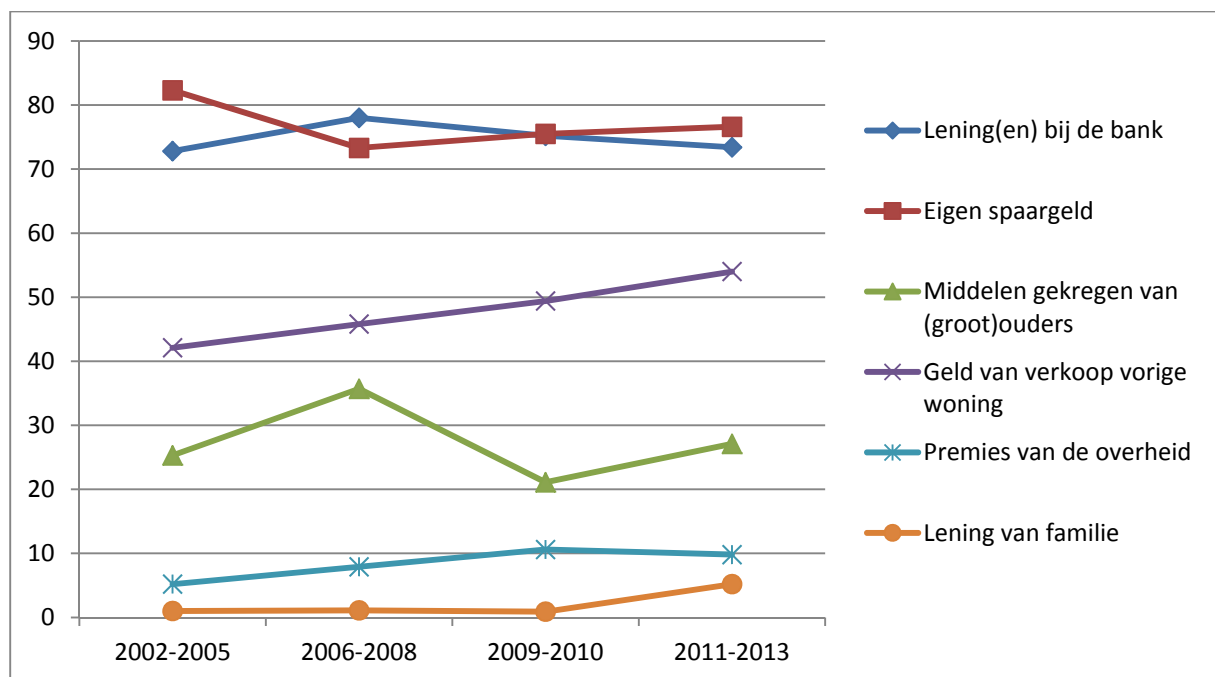
* Inclusief registratierechten en andere bijkomende kosten (bv. notariskosten)

Bron: Grote Woononderzoek 2013

Figuur 7 toont dat 80% van de eigenaars die een bestaande woning kochten, hiervoor een lening heeft aangegaan bij een bank. Gemiddeld werd hiermee 58% van de totale kostprijs (inclusief regi-

stratierechten en andere bijkomende kosten) gefinancierd (berekend voor alle kopers). De aandelen schommelen over de jaren, maar er is geen duidelijke stijgende of dalende trend volgens jaar van verwerving. De grote meerderheid (70%) bracht ook eigen spaargelden in, goed voor een financiering van gemiddeld 22% van de kostprijs, met ook hier weer geen duidelijke trends in de tijd. Inbreng van middelen door ouders en grootouders (gemiddeld voor 19% van de kopers) blijkt al sedert de jaren 1950 te bestaan, maar kwam wel meer in gebruik vanaf 2000 en vooral sedert 2009, met percentages boven de 20%. Het blijkt gemiddeld gezien niet over grote bedragen te gaan: 4,5% van de kostprijs wordt hiermee gefinancierd, een aandeel dat schommelt over de jaren maar ook hier weer geen sterke trends vertoont. Daarentegen wel duidelijk in opmars is de inbreng van middelen uit de verkoop van de vorige woning. In totaal maakt 19% van de kopers daar gebruik van. De cijfers tonen een duidelijke toename van deze financieringswijze tussen 1980 en 2008 en een lichte afname daarna. Dit is een eerste teken van een toenemende doorstroming op de woningmarkt (zie verder). Het aandeel in de kostprijs dat op deze wijze gefinancierd wordt, bedraagt voor alle kopers samen 12%, met ook een duidelijke toename vanaf de jaren 1990 en oplopend tot 21% tijdens het hoogtepunt in 2009-2010.

Figuur 8 Financiering van de woning door bouwers*, naar jaar van verwerving, voor bouwers sinds 2002, in %, Vlaanderen, 2013



* Inclusief registratierechten bouwgrond en andere bijkomende kosten (bv. notariskosten)

Bron: Grote Woononderzoek 2013

Aan de bouwers is dezelfde vraag enkel voorgelegd aan wie een woning bouwde sinds 2002¹⁵ (zie figuur 8). Bij deze groep vinden we een iets lager aandeel dat gebruik maakt van een lening bij de bank (75%). Het aandeel van de kostprijs dat hiermee gefinancierd wordt, ligt echter aanzienlijk lager dan bij de kopers (45%). De bouwers maken iets meer dan de kopers gebruik van eigen spaargeld (77%, goed voor 26% van de kostprijs) en ook meer van middelen van ouders en grootouders (28%,

¹⁵ Reden hiervoor was dat de kostprijs van bouwprojecten vaak uit verschillende delen bestaat en respondenten geacht worden onvoldoende informatie te kennen om lang in de tijd terug te gaan.

goed voor 7% van de kostprijs), maar vooral valt op dat de financiering in belangrijke mate gebeurt met inbreng van middelen uit de verkoop van een vorige woning, en dit in toenemende mate sinds 2002. Bijna de helft van de bouwers (46%) bracht middelen in uit de verkoop van een vorige woning. Gemiddeld werd hiermee 21% van de kostprijs betaald.

Aan de bouwers en kopers die middelen inbrachten van ouders of grootouders werd gevraagd of ze hun huidige woning hadden kunnen verwerven zonder deze hulp. Dit werd bevestigd door de helft van de kopers en van de bouwers. Kopers zouden dan eerder meer geleend hebben, bouwers zouden meer eigen middelen hebben ingebracht. Daarnaast staat dat 21% van de kopers en 19% van de bouwers zonder deze inbreng van familie de woningverwerving zou hebben afgelast of uitgesteld, terwijl resp. 21% en 11% een goedkopere woning zou hebben gekocht.

In 2013 had iets meer dan de helft van de eigenaars (56%) de hypotheeklening voor de eigen woning afbetaald. Tussen 2005 en 2013 is het aandeel van de groep afbetalers onder de eigenaars licht gedaald (van 46% naar 44%). Hoe recenter de woning werd verworven, hoe hoger de afbetaling (in nominale termen). Dit hangt samen met de evolutie van de woningprijs¹⁶, de intrestvoeten en van de gezinsinkomens (zie verder), maar ook de houding van de banken speelt daarin een rol (National Bank of Belgium, 2014).

De gegevens van het GWO tonen hoe in de loop der jaren huishoudens op steeds langere termijn gingen lenen. Wie een lening aanging voor 1985 betaalde gemiddeld af op 16 jaar. Vanaf dan is een geleidelijk stijging van de afbetalingstermijn zichtbaar, oplopend tot gemiddeld 22 jaar voor de meest recente ontleners. Cijfers van de Nationale Bank tonen dezelfde trend voor het geheel van uitstaande leningen. Voor de nieuw aangegane leningen daarentegen nemen de aandelen hypothecaire leningen op langere termijn sedert 2007 geleidelijk aan af, ten voordele van de leningen op kortere termijn. In 2013 werd meer dan 60% van de nieuwe leningen afgesloten voor een periode van maximum 20 jaar, wat volgens de Nationale Bank het meest zichtbare teken is van een strenger hypotheekbeleid van de banken (National Bank of Belgium, 2014). Vastmans et al. (2014b) wijzen op de sterke toename van de renovatiekredieten na de invoering van de woonbonus in 2005.

Parallel met deze evolutie zien we een daling van de gemiddelde intrestvoet. Het aandeel leningen met een variabele intrestvoet schommelt sterk naargelang het jaar van verwerving. Ook Daemen en Buyst (2013) wijzen op de grote schommelingen op dit vlak voor de periode 2003-2012 en tonen aan dat de keuze voor een variabele dan wel een vaste intrestvoet vooral gedreven is door het verschil tussen beide intrestvoeten.

¹⁶ Enerzijds vraagt een hogere woningprijs (indien alle andere factoren gelijk blijven) een hogere lening. Anderzijds is een hogere afbetalingscapaciteit oorzaak van hogere woningprijzen (Vastmans et al., 2014a).

2.3.4 Nieuwe woonvormen

In het kader van de zoektocht naar een nieuw Vlaams woonmodel (Ryckewaert et al., 2011, Vlaamse Woonraad, 2012) wordt vaak gepleit voor nieuwe vormen van gemeenschappelijk of collectief wonen. Reeds heel wat onderzoek is daarover gebeurd (Jonckheere et al., 2010). Omdat deze woonvorm nog maar zeer beperkt voorkomt, is een bevraging bij een doorsnee populatie niet het geëigende onderzoeksinstrument om hierover meer te weten te komen. In het GWO 2013 werd wel de mogelijkheid voorzien om aan te duiden of men woont in een gemeenschapshuis of groepswoning (als alternatief voor een eigen woning, huurwoning of gratis wonen). Dertig respondenten (0,3%) hebben deze mogelijkheid aangekruist. Dit geringe aantal laat niet toe hier nadere gegevens over te verstrekken.

3. Woningmarkt

3.1 Prijzen

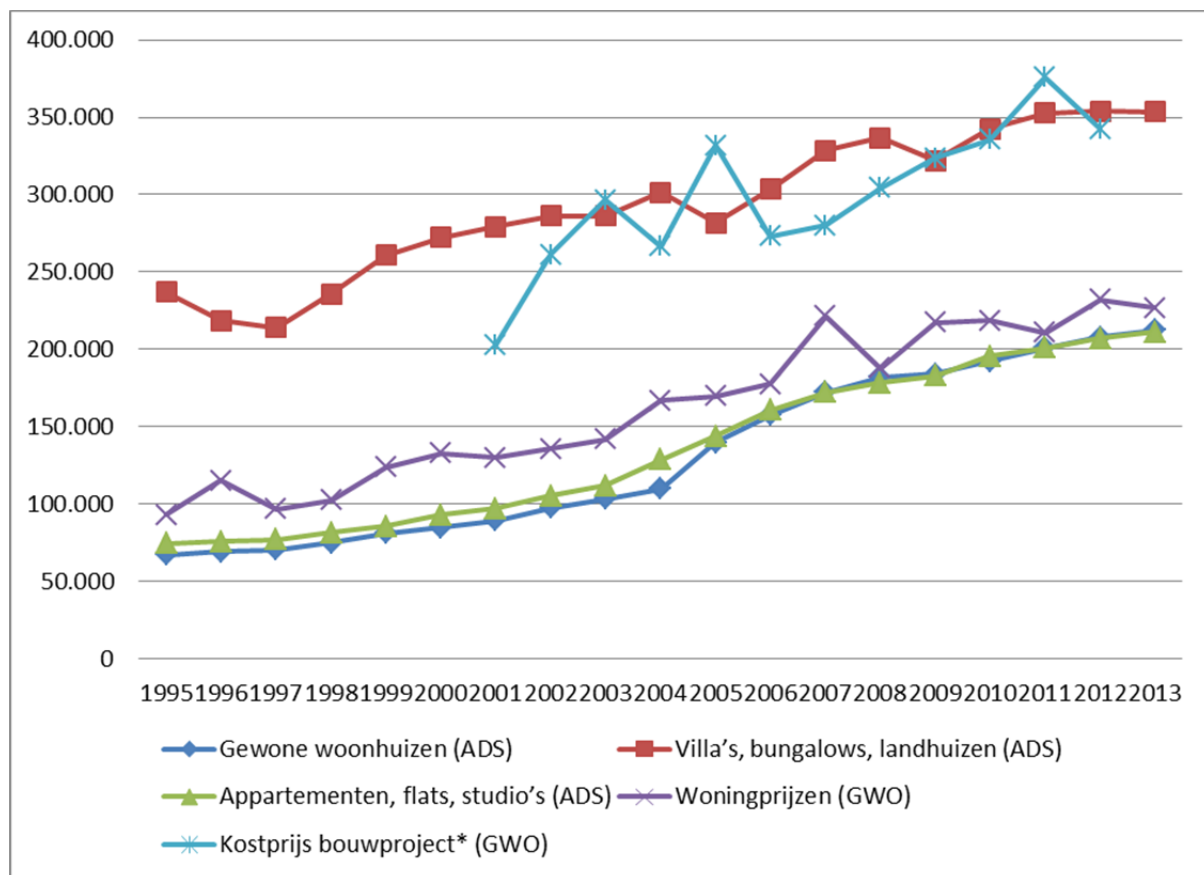
3.1.1 Woningprijzen¹⁷

Figuur 9 toont de evolutie van de prijzen voor woningen gebaseerd op alle verkopen (zoals gepubliceerd door ADS) en de prijzen die in het GWO werden opgegeven door de respondenten naar het jaar van verwerving. Volgens de ADS-statistieken zijn de prijzen van gewone woonhuizen alsook van de appartementen, flats en studio's sedert 1995 ongeveer verdrievoudigd. De prijzen van villa's, bungalows en landhuizen stegen ook, maar minder sterk. De voornaamste verklaringen voor de stijging van de woningprijzen zijn de stijgende gezinsinkomens, de dalende intrestvoeten en de introductie van de woonbonus in 2005 (Vastmans et al., 2014a).

De cijfers van het GWO volgen de algemene evolutie. Slechts twee jaren (1996 en 2007) wijken wat af van de globale trend, wat het gevolg kan zijn van een toevalsfout. Globaal liggen de cijfers van het GWO iets boven de ADS-prijzen voor de appartementen en woonhuizen, wat logisch is in het licht van een beperkt aandeel villa's in de verkopen.

¹⁷ Voor meer gedetailleerde gegevens: zie deel 2.

Figuur 9 De gemiddelde prijs van woningen naar jaar van verwerving, in euro, Vlaams Gewest, 1995-2013



* Prijs nieuwbouw (inclusief btw) met inbegrip van bouwgrond (inclusief registratierecht).

Bron: FOD Economie - ADS (gewone woonhuizen, villa's, bungalows, landhuizen, appartementen, flats, studio's), GWO 2013

De gemiddelde prijs van de woningen gekocht in 2012 bedroeg volgens het GWO 232 073 euro. Wie koos voor nieuwbouw telde in 2012 gemiddeld voor het volledige project 344 412 euro neer, een bedrag dat bijna de helft hoger ligt dan voor wie een bestaande woning aankocht. Omdat het voor bouwprojecten over een lager aantal respondenten in de steekproef gaat¹⁸, vertoont de curve een grilliger verloop. De trend achter deze curve toont een sterkere stijging dan de trend in de verkoopprijzen.

3.1.2 Huurprijzen¹⁹

In 2013 bedroeg de gemiddelde huurprijs voor een private woning 562 euro. Dit bedrag komt overeen met de huurprijs voor een appartement (560 euro). De gemiddelde huurprijs voor een eengezinswoning ligt hoger (597 euro) en voor een kamer of studio is dit lager (449 euro). Gemiddeld gezien verschillen de private huurprijzen in de centrumsteden niet van andere gebieden. Dit is wel het geval voor de eengezinswoningen, die duurder zijn in de centrumsteden (627 euro) dan elders (587 euro), met daarbij een grote variatie tussen de steden. Deze verschillen in huurprijzen kunnen mede verschillen in woningkenmerken of uitrusting weerspiegelen. Meer informatie over de samen-

¹⁸ Het maximum aantal respondenten per jaar bedraagt 49.

¹⁹ Voor meer gedetailleerde gegevens: zie deel 5.

hang tussen woningprijzen en woningkenmerken kan worden bekomen via een hedonische prijsanalyse (Vastmans et al., 2012b). Hierover zal nog verder onderzoek worden verricht.

Tijdens de periode 2005 tot 2013 zijn de private huurprijzen gestegen met 8% of ongeveer 1% per jaar bovenop de inflatie. Deze stijging sluit aan bij de bevindingen van Tratsaert (2012), die op basis van de registratie van huurcontracten door AAPD voor de periode 2000-2010 een reële prijsstijging van 2% vaststelde. Vastmans en de Vries (2012) bekwamen voor de periode 2000-2008 en gecorrigeerd voor kwaliteitsstijgingen een reële stijging van 1%.

Zeer opvallend voor de evolutie van de private huurprijzen is dat de zwakste groepen het meest getroffen worden door prijsstijgingen. In het laagste inkomensquintiel betaalden private huurders in 2013 18% meer dan in 2005. Voor werklozen is de toename 17% en ze bedraagt 24% voor wie ziek of arbeidsongeschikt is. Bovendien blijken vooral de kleinste woningtypes (studio, kamer et al., meestal bewoond door alleenstaanden) het meest in prijs gestegen te zijn (met 28%).

Opgemerkt kan worden dat de stijging van de huurprijzen ver onder de stijging van de woningprijzen blijft. Voor een nadere toelichting bij de samenhang tussen de prijsvorming op de koop- en de huurmarkt verwijzen we naar Vastmans en Buyst (2012a).

3.2 Activiteit op de woningmarkt: aankoop, nieuwbouw en renovatie

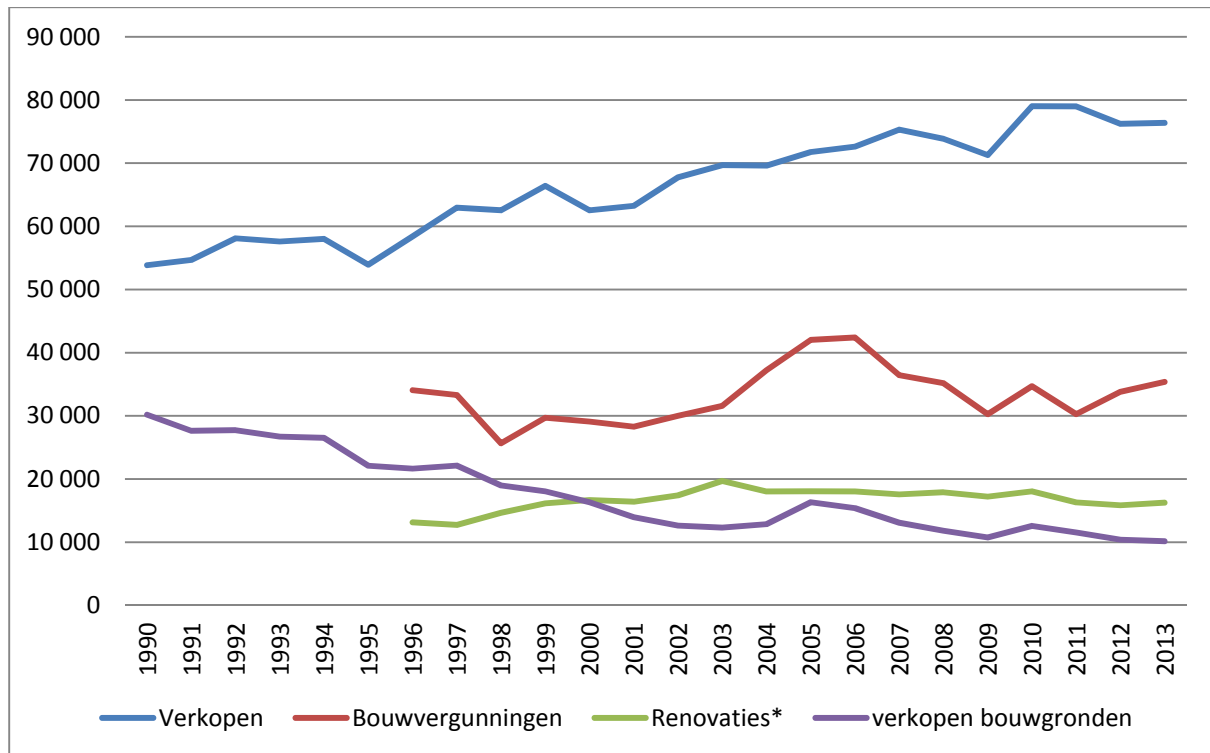
3.2.1 Aankoop en nieuwbouw van woningen²⁰

De verkoop van woningen vertoont in Vlaanderen al over een lange periode een stijgende trend (zie figuur 10). De laatste jaren wisselden elk jaar zo'n kleine 80 000 woningen van eigenaar. Daar tegenover staat slechts een nauwelijks stijgende trend in de nieuwbouw, die schommelde rond een gemiddelde van 35 000 woningen per jaar. In 2006 bereikte de nieuwbouw een hoogtepunt, met 42 400 woningen. Een belangrijke bemerking is dat niet alle vergunningen effectief tot nieuwbouw leiden. Vooral in de jaren na de crisis zijn een groot aantal van de vergunde woningen niet gebouwd.

De toenemende verkoop van woningen gaat gepaard met een daling in de verkoop van bouwgronden. De laatste jaren wordt jaarlijks nog maar een derde verkocht van wat in 1990 aan bouwgronden werd verkocht.

²⁰ Voor meer gedetailleerde resultaten: zie deel 2.

Figuur 10 Aantal verkopen van woonegelegenheden (woningen, villa's en flats), aantal bouwvergunningen voor nieuwbouw van woningen en flats, aantal bouwvergunningen voor renovaties*, Vlaams Gewest, 1990-2013



* Enkel beschikbaar voor gebouwen, niet voor individuele woningen

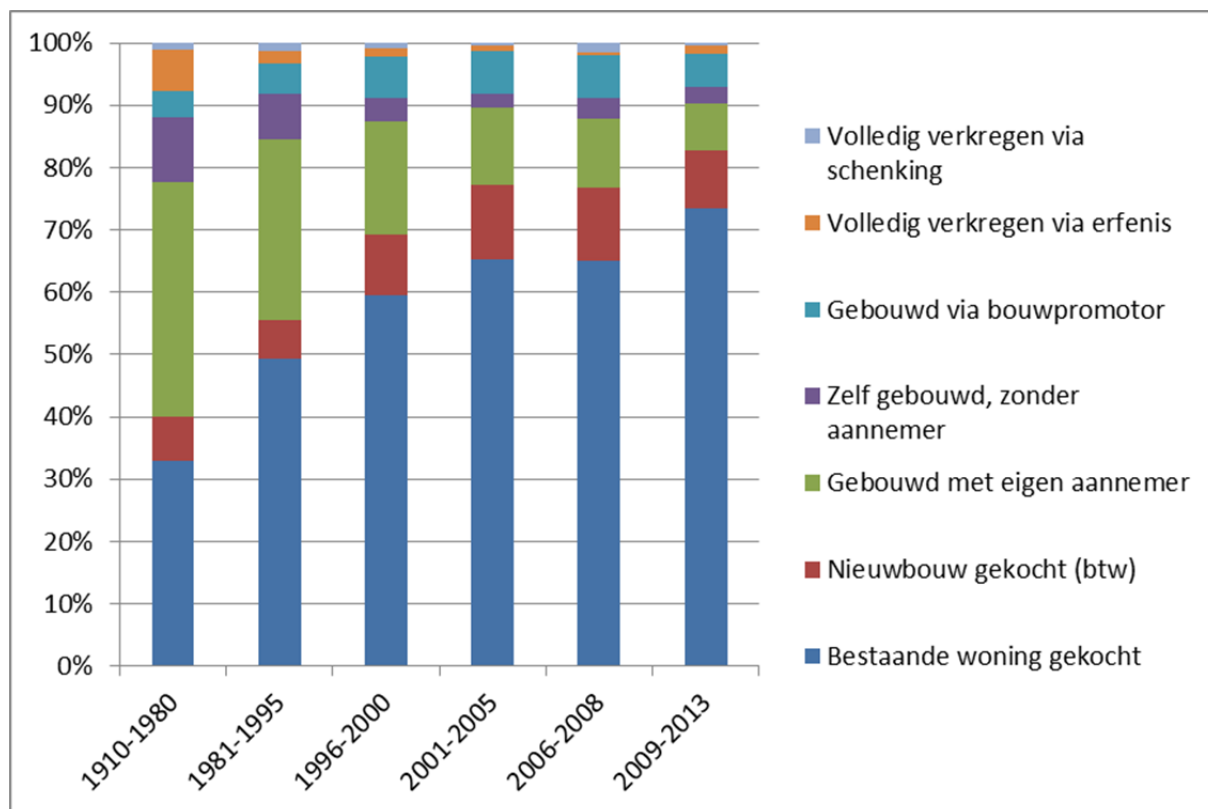
Bron: FOD Economie –ADS: verkoop van onroerende goederen 1990-2014, bouwvergunningen 1996-2013

Deze evolutie van verkopen en nieuwbouw zien we ook terug in de cijfers van het GWO 2013. Hoe verder in het verleden de woning werd verworven, hoe kleiner de kans dat het de aankoop van een bestaande woning betrof en hoe groter de kans op nieuwbouw. Van wie in de periode 2009-2013 een woning heeft verworven, betrof dit voor ongeveer drie kwart (73%) de aankoop van een bestaande woning (met toepassing van registratierecht), en voor een kwart (25%) nieuwbouw.²¹ Het aandeel van de nieuwbouw ligt dus lager dan volgens de kadastrale statistiek, wat onder meer verklaard kan worden door het niet realiseren van vergunde woningen.

Ook binnen de nieuwbouw zien we belangrijke evoluties, zoals figuur 11 toont. Traditioneel bouwden veel gezinnen een woning met een eigen architect en een eigen aannemer. Deze wijze van verwerking van een nieuwbouw viel terug van 38% (voor wie een woning verwierf voor 1980) tot 7% (periode 2009-2013). Zelf bouwen zonder aannemer komt nauwelijks nog voor (3% in laatste periode), maar was nog het geval voor een op tien huishoudens die voor 1980 hun woning verwierven. Bouwen met een projectontwikkelaar of aankoop van een nieuwbouwwoning onder het btw-stelsel heeft een tijd in de lift gezeten, maar kende na de crisis opnieuw een lichte terugval.

²¹ Merk op dat niet alle bouwvergunningen effectief leiden tot nieuwbouw. Dit verklaart het verschil in de aandelen tussen de populatiegegevens van ADS en de steekproefgegevens van het GWO2013.

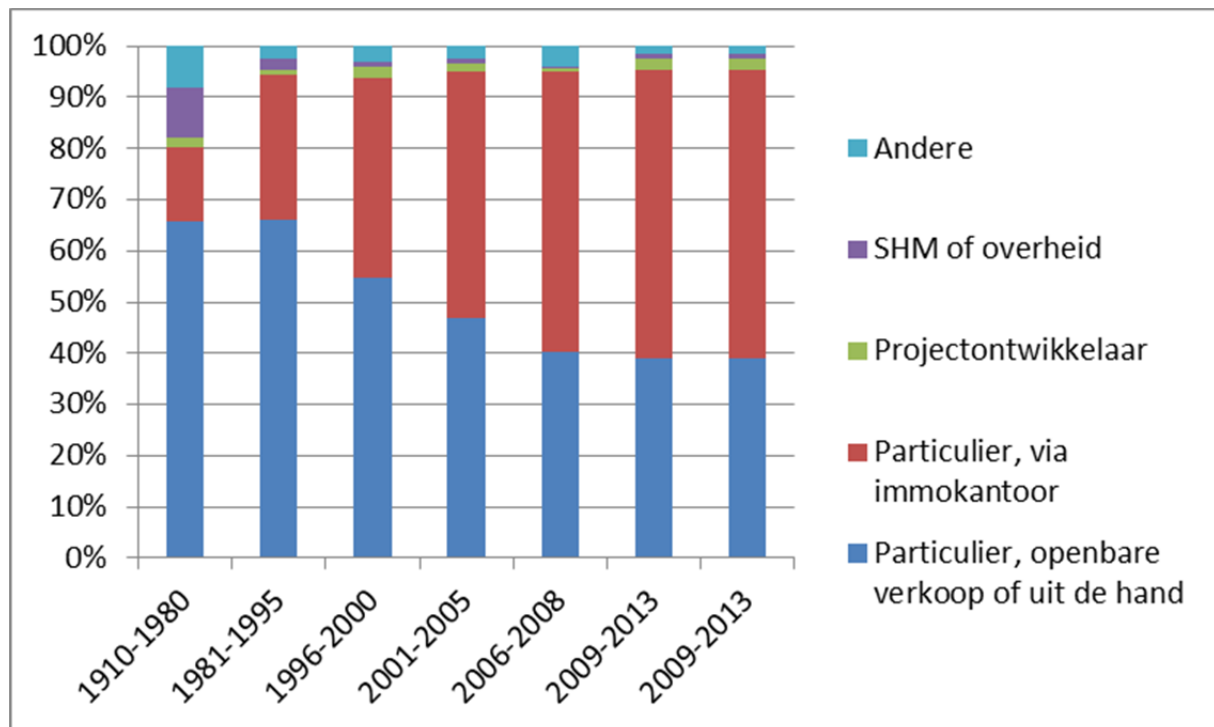
Figuur 11 Manier van woningverwerving, naar periode van verwerving, in %, Vlaanderen, 2013



Bron: Grote Woononderzoek 2013

Voor de groep die een bestaande woning kocht, geeft figuur 12 van wie de woning is gekocht en welke belangrijke verschuivingen daarin plaats vonden over de jaren. Waar het merendeel van de woningen verworven tot 1980 rechtstreeks van de particulier werd gekocht (openbaar of uit de hand), is dit aandeel voor de recentste verwervingen teruggevallen tot 39%. Sinds 1980 zien we een sterk toenemend aandeel aankopen van een particulier via bemiddeling van immokantoren. Tijdens de recentste periode is meer dan de helft van de aankopen (56%) gebeurd met bemiddeling van een immokantoor. Rechtstreekse aankoop van een projectontwikkelaar komt nauwelijks voor, wat logisch is voor bestaande woningen.

Figuur 12 Instantie van wie de bestaande woning is gekocht, naar periode van aankoop, in %, Vlaanderen, 2013



Bron: Grote Woononderzoek 2013

Tot slot merken we nog op dat nieuwbouw niet te verwarren valt met aangroei van de woningvoorraad. Jaarlijks wordt immers ook een aantal woningen gesloopt. Nieuwe woongelegenheden kunnen verder ook worden gerealiseerd via vervangingsbouw of via functiewijziging. De aangroei van de woningvoorraad wordt daarom beter gevolgd via de kadastrale statistiek van het gebouwenpark (ADS, 2014). Tussen 2001 en 2013 groeide volgens deze statistiek de woningvoorraad aan met gemiddeld 25 800 woningen per jaar. Dit betekent dat de jaarlijkse aangroei minder dan 1% bedraagt. Het verklaart waarom de woningvoorraad maar zeer langzaam wijzigt.

Eveneens in de periode 2001-2013 nam het aantal huishoudens toe met 23 000 per jaar (Studiedienst Vlaamse Regering, 2014). De woningvoorraad lijkt dus ruimschoots de aangroei van de huishoudens te volgen.

3.2.2 Renovatie²²

Cijfers over renovatie van residentiële gebouwen worden verzameld door de FOD Economie, ADS. In figuur 10 zijn deze cijfers weergegeven. Een probleem hiermee is echter dat enkel cijfers op niveau van woongebouwen beschikbaar zijn en niet op niveau van individuele woongelegenheden. Daarnaast betreffen deze cijfers enkel renovaties waarvoor vergunningen worden afgeleverd. Een groot deel van de renovaties blijft daardoor buiten beeld. Het GWO laat toe deze globale statistische informatie aan te vullen met meer details.

²² Voor meer gedetailleerd gegevens: zie deel 4.

3.2.2.1 Nood aan werken bij aankoop

Van de eigenaars die hun woning kochten waren er op het moment van de aankoop in ongeveer de helft van de gevallen (52%) grote werken nodig (zijnde dakwerken, afbraak- of opbouwwerken, installatie of aanpassing van de elektriciteit, verwarming of waterleidingen, installatie van badkamer of keuken of vloerwerken). De uitvoering van deze werken gebeurt niet altijd onmiddellijk en wordt vaak uitgespreid over een langere periode. Ongeveer een derde (30%) voerde de werken uit vooraleer men in de woning trok, een ander derde (36%) voerde de werken gedeeltelijk voor en gedeeltelijk na intrek uit en nog eens een derde deed de werken na intrek (35%). Op het moment van de bevraging waren er nog 8% van de werken aan de gang en moest nog 1% van de werken volledig uitgevoerd worden.

3.2.2.2 Uitgevoerde werken

In het interview werd aan de respondenten een hele reeks vragen gesteld over uitgevoerde renovatiewerken. Deze vragen werden voorgelegd aan alle huurders, maar bij de eigenaars enkel aan deze die hun woning hebben gekocht of gekregen en zij die een woning bouwden of een nieuwbouw kochten voor 2002. Daarbij werd telkens gevraagd naar renovatiewerken uitgevoerd sinds 2002 (tijdens de laatste tien jaar), of sinds wanneer ze in de woning woonden (indien ze er minder dan tien jaar woonden). Bij de eigenaars gaat het hier over werken die ze ofwel zelf hebben uitgevoerd ofwel hebben laten uitvoeren. Bij huurders kan het gaan over werken die ze zelf hebben uitgevoerd of laten uitvoeren, maar het kan ook gaan over werken die in opdracht van de verhuurder werden uitgevoerd of waarvoor de verantwoordelijkheid werd gedeeld.

Van de aldus afgebakende groep eigenaars heeft 67% in de betreffende periode werken aan de woning laten uitvoeren. Daar staat tegenover dat bij 43% van de huurders werken zijn uitgevoerd. Merk op dat de verschillen mee beïnvloed zijn door de wijze van vraagstelling. Zo is de periode waarop de vraag betrekking heeft voor huurders korter dan voor eigenaars omdat ze gemiddeld gezien minder lang in de woning wonen, waardoor er voor huurders alleen al daarom minder kans is op de uitvoering van renovatiewerken. Daarbij moet er tevens mee rekening worden gehouden dat bij huurwoningen renovatiewerken vaak uitgevoerd worden tussen opeenvolgende huurcontracten (waardoor ze niet mee gerapporteerd worden door de huidige huurder). Daarnaast zijn, zoals aangegeven, de recent gebouwde woningen van eigenaars niet meegerekend, terwijl huurders wel in recente gebouwen kunnen wonen.

Bij sociale huurders (46%) is de kans op renovatiewerken iets groter dan bij private huurders (42%), maar dit verschil is niet significant. Ook hier kan het verschil het gevolg zijn van een verschil in woonduur. Sociale huurders wonen gemiddeld langer in hun woning dan private huurders.

Zowel voor eigenaars als huurders geldt dat degenen die in eengezinswoningen verblijven, een hogere kans hebben dan degenen die in meergezinswoningen wonen dat er werken uitgevoerd werden tijdens de laatste 10 jaar. Voor de huurders van meergezinswoningen is deze kans het laagst.

Kijken we specifiek welke werken werden uitgevoerd,²³ dan zien we dat een hele reeks werken telkens door een kwart tot een derde van de eigenaars in de betreffende periode werd uitgevoerd. Het gaat over het aanbrengen van isolatie aan dak of muren, installatie of vernieuwing van ramen of

²³ Cijfers over het uitvoeren van oprisingswerken worden hier omwille van een methodologische moeilijkheid niet besproken.

deuren, installatie van een verwarmingsketel, installatie of vernieuwing van badkamer of wc, van keuken, van elektriciteit, en ten slotte over dakwerken en vloerwerken. Bij de huurders zijn het dezelfde werken die het meest voorkomen, maar liggen de aandelen veel lager en is er geen enkel significant verschil tussen sociale en private huurders.

Als de cijfers voor 2005 en 2013 worden vergeleken, dan is een significante toename van het aanbrengen van isolatie aan dak of muren zichtbaar, en dit zowel bij eigenaars als huurders. Voor huurders is dit het enige werk waarvoor een stijging te noteren valt. Voor de eigenaars is er ook een stijging w.b. de installatie of vernieuwing van badkamer of wc, maar deze stijging is minder groot dan voor het aanbrengen van isolatie. Mogelijk hebben de fiscale en niet-fiscale subsidies voor energiebesparende maatregelen hun vruchten afgeworpen. Maar dat ook meer algemeen energiebesparing vaak aan bod komt in het publieke debat, kan mee aan de basis liggen.

Vastmans et al. (2014b) stelden eerder al op basis van het GWO vast dat het type renovatiewerk varieert met de leeftijd. Werken aan buiten- en binnenmuren, funderingen, uitbouw en plaatsen van trappen zijn veelal grote verbouwingswerken die vaak bij de verwerving van de woning worden uitgevoerd en minder op latere leeftijden. Toch blijken ook de kleinere werken (badkamer, keuken, elektriciteit, vloer) relatief minder uitgevoerd te worden door oudere eigenaars. Voor de energie-investeringen daarentegen is het aandeel renoveerders op oudere leeftijd wel relatief hoog.

3.2.2.3 Uitvoerders van de werken

Als de respondenten antwoordden dat een bepaald soort werken werd uitgevoerd, werd hen ook gevraagd wie dit had uitgevoerd.

Eigenaars blijken in veel gevallen de werken zelf uit te voeren. Een woning opruimen, doen de eigenaars zelf of met behulp van de partner in drie kwart van de gevallen (75%). Maar ook andere werken, zoals werken aan binnenmuren (52%), het aanbrengen van isolatie (46%), het installeren of vernieuwen van badkamer of wc (45%), vloerwerken (42%) komen vaak voor. Voor vele werken doen eigenaars beroep op familie en vrienden. Toch blijven voor bijna alle werken in de eerste plaats aannemers ingeschakeld. Enkel werken aan binnenmuren en opruimingswerken gebeuren in de meerderheid van de gevallen door de eigenaar en de partner. 'Klusjesmannen' worden eerder zelden ingeschakeld (zie verder). Ten opzichte van 2005 zien we voor de meeste werken een stijging van het percentage eigenaars dat met een aannemer werkt.

Gebeuren er werken aan een huurwoning, dan is het voor de meeste werken in een grote meerderheid van de gevallen de verhuurder die de werken uitvoert of laat uitvoeren. Enkel voor opruimingswerken is dit de huurder. In vergelijking met 2005 draagt de verhuurder meer verantwoordelijkheid voor de uitvoering van de werken. Een door huurder en verhuurder gedeelde verantwoordelijkheid komt weinig voor. De aandelen liggen voor geen enkel type werk hoger dan 10%.

Vergelijken we ten slotte de private en de sociale huur, dan zien we inzake taakverdeling tussen huurders en verhuurders een verschil naargelang de aard van de werken. Bij zaken die het uitzicht van de woning bepalen, lijkt de private verhuurder eerder geneigd te zijn de werken op zich te nemen dan in de sociale huur.

Bij de vraag naar wie de werken uitvoerde, werd het onderscheid tussen een aannemer en een klusjesman als volgt verduidelijkt: 'Klusjeslui zijn allerhande mensen die in het zwart werken, aannemers zijn vaklui die hun werken factureren (en btw aanrekenen)'. Slechts een zeer klein aandeel (steeds minder dan 4%) van de eigenaars gaf aan een klusjesman in te schakelen. Daarnaast blijkt echter dat er toch vaak een deel van de werken uitgevoerd door een aannemer niet wordt gefactu-

reerd. Van de eigenaars die werken hebben laten uitvoeren, geeft 22% aan deze maar gedeeltelijk te hebben laten factureren. In dit geval werd ongeveer een derde van de kostprijs niet gefactureerd. Daarnaast gaf 6% aan volledig zonder factuur te hebben gewerkt. Mogelijk treedt hier onderrapportering op.

3.2.2.4 Kostprijs van de werken

Dezelfde groep respondenten die de vragen over werken aan de woning kregen voorgelegd, werd ook gevraagd een schatting te maken van de totale kostprijs van deze werken. Gemiddeld besteedden de eigenaars 36 000 euro in de betreffende periode (zie supra). Voor huurders was dit een kleine 4 000 euro, waarbij private huurders significant meer besteedden dan sociale huurders. Het grote verschil tussen huurders en eigenaars is logisch, wetende dat het merendeel van de werken aan huurwoningen gebeurt door de verhuurders. In vergelijking met 2005 worden in 2013 veel hogere kosten voor renovatiewerken gerapporteerd. Bij de eigenaars zijn de geraamde kosten gestegen met de helft, bij de huurders met een derde.

Naar leeftijd zien we dat eigenaars in de leeftijdscategorie van 35 tot 44 jaar de hoogste kosten rapporteren en de groep van 65 jaar en ouder de laagste. Ook Vastmans, Heylen en Goeyvaerts (2014b) stelden op basis van het GWO 2013 al vast dat de renovatiekosten dalen over de leeftijd.

3.3 Dynamiek op de woningmarkt

3.3.1 Verhuisbewegingen²⁴

In vergelijking met andere landen staat de Vlaamse woningmarkt bekend als een eerder statische woningmarkt, waar relatief weinig wordt verhuisd (Dol et al., 2010). Toch zijn er diverse tekens van toenemende dynamiek op de woningmarkt. Vastmans et al. (2014b) observeren op basis van gegevens van het Rijksregister een algemene stijging van de verhuismobiliteit tussen 2005 en 2012.²⁵ Het meest wordt er verhuisd rond de leeftijd van 25 jaar. Maar de voornaamste stijging in het aantal verhuizingen deed zich vooral voor bij de groep tussen 45 en 65 jaar.

Om deze reden zou men kunnen verwachten dat de woonduur (de duur dat men op het moment van bevraging in de huidige woning verblijft) eerder zou zijn afgenomen. Dit blijkt echter niet het geval. Voor eigenaars is de woonduur toegenomen van 20 jaar en 6 maanden in 2005 naar 22 jaar en 6 maanden in 2013. Vermits woonduur zeer sterk gerelateerd is met leeftijd (bij de groep 65+ is de woonduur gemiddeld 32 jaar), zou de veroudering van de bevolking dit kunnen verklaren. Er is een zeer grote groep oudere eigenaars die zo lang ze kunnen in de eigen woning blijven wonen. De toename van deze groep zou een groei in de groep die korte tijd in de woning verblijft (de jongere generatie die gemakkelijker doorstroomt) kunnen maskeren. Verder onderzoek lijkt op dit punt aangewezen.

Ook bij de private huurders is de woonduur gestegen, van 6 jaar in 2005 naar 7 jaar in 2013. Bij de sociale huurders is de woonduur op de twee meetmomenten dezelfde: 12 jaar en 6 maanden. Ook hier zouden deze gemiddelden wijzigingen op niveau van afzonderlijke groepen kunnen verbergen.

²⁴ Voor meer gedetailleerde resultaten: zie deel 7.

²⁵ Het betreft een analyse op verhuisbewegingen tussen gemeenten in Vlaanderen en tussen Vlaanderen en andere regio's, maar niet binnen gemeenten.

Momenteel loopt binnen het Steunpunt Wonen een onderzoek naar de in- en uitstroom in de sociale huisvesting. Dit kan nader licht werpen op wat zich afspeelt achter het gemiddelde.

Verhuizen doet men in de eerste plaats omwille van een verandering in de gezinssituatie. Voor 10% van de huishoudens die de laatste 10 jaar zijn verhuisd, was de belangrijkste reden van verhuis de stap naar zelfstandigheid. Voor een even grote groep was dit samenwonen of huwelijk en voor nog eens 10% was dit scheiding.

Een ander belangrijk motief is de wens om eigenaar te worden: 15% van de verhuizers tijdens de laatste 10 jaar geeft dit als de belangrijkste reden op. Ten opzichte van 2005 heeft dit motief aan belang ingeboet. De reden hiervoor is vermoedelijk niet zozeer dat minder mensen wensen eigenaar te worden, maar eerder omdat een groter deel van de verhuisbewegingen een verhuis uit een al eigen woning is (zie verder).

Verder spelen ook kenmerken van de vorige woning en woonomgeving een rol in de keuze om te verhuizen. Voor 8% van de huishoudens die de afgelopen 10 jaar verhuisden was de voornaamste reden dat de woning te klein was, voor 6% was dit omwille van de slechte toestand of laag comfort van de vorige woning. Eveneens 6% verhuisde omwille van het beëindigen van het huurcontract. Een te grote woning en te hoge woonkosten zijn minder aanleiding tot verhuizen (resp. 4% en 3%). Te ver wonen van werk, familie of voorzieningen was het voornaamste verhuismotief voor 4%.

Eigenaars beschouwen hun woning meer als hun definitieve woning dan huurders: 64% van de eigenaars beschrijft de huidige woning als de woning waarin men oud wil worden, tegenover 30% van de huurders. Het is dan ook logisch dat voor elk van beide groepen ditzelfde percentage antwoordt niet te willen verhuizen indien men over de mogelijkheid zou beschikken. Daar tegenover staat dat 15% in dat geval zeker zou verhuizen: 9% van de eigenaars, 34% van de private huurders en 30% van de sociale huurders. De wens om te verhuizen is groter voor wie in een meergezinswoning woont dan in een eengezinswoning en wanneer men in een centrumstad woont dan daarbuiten. Ze neemt af met de leeftijd en met het inkomen, is hoger voor alleenstaanden en eenoudergezinnen dan voor koppels en is opvallend hoog voor wie werkloos is (37%) en voor wie ziek of arbeidsongeschikt is (31%). Zoals verder zal blijken zijn dit net de groepen waarvoor ook de objectieve woonsituatie minder gunstig is op vlak van woonkwaliteit en betaalbaarheid.

3.3.2 Transitie in eigendomsstatuut²⁶

In totaliteit is de meest voorkomende transitie deze van huurder naar eigenaar (48%), gevolgd door verhuizingen binnen de eigendoms- of huurmarkt (telkens met 23%). De transitie van eigenaar naar huurder bedraagt 6%. Als we ons beperken tot verhuizingen tijdens de afgelopen vijf jaar, is de meest voorkomende transitie binnen de huursector zelf (44%), gevolgd door verhuizingen binnen de eigendomsmarkt (24%) en de transitie van huurder naar eigenaar (22%). Dit geeft dan ook dat de dynamiek binnen de huursector groter is dan bijvoorbeeld op de eigendomsmarkt.

De transities in eigendomsstatuut hebben we ook nader onderzocht, naar huishoudkenmerken en naar het belangrijkste verhuismotief. We vonden, net zoals in de WS 2005, onder andere dat oudere huishoudens oververtegenwoordigd zijn in de transitie 'eigenaar naar huurder'. Vermoedelijk verhuist een deel van de oudere eigenaars omwille van gezondheidsredenen of omwille van praktische

²⁶ Voor meer gedetailleerde resultaten: zie deel 7.

overwegingen²⁷. Daarnaast zijn alleenstaanden en eenoudergezinnen sterk oververtegenwoordigd in de groep die een eigen woning verlaten voor een huurwoning. Niet verwonderlijk blijkt een (echtscheiding) in 40% van de gevallen het voornaamste motief te zijn voor een transitie van eigenaar naar huurder. Tewerkgestelde huishoudens treffen we meer aan bij de transitie van een huur- naar een eigendoms woning; werkloze huishoudens daarentegen zijn hier sterk ondervertegenwoordigd. Betaalbaarheidsproblemen liggen hierbij vermoedelijk aan de grondslag. Voor 16% van de transities binnen de huurmarkt ligt de beëindiging van het huurcontract aan de basis. Voor diegenen die verhuizen binnen de eigendomsmarkt is de grootte van de woning het belangrijkste verhuismotief: 15% verhuist naar een andere eigendoms woning zodoende groter te kunnen wonen.

Ongeveer de helft (53%) van de huidige huurders van een woning op de private huurmarkt uit de wens om ooit eigenaar te worden. Dit cijfer verschilt niet significant van de percentages gevonden in de Woonsurvey 2005 (Heylen et al., 2007) en bij een bevraging in 2000 (Doms et al., 2001).

3.3.3 Starten op de eigendomsmarkt

Onder 'starters op de eigendomsmarkt' verstaan we huishoudens die geen eigenaar waren van hun vorige woning, maar hun vorige woning huurden of inwoonden bij familie. Voorlopig zijn hierover nog geen analyses uitgevoerd. Dit onderzoek zal lopen in 2015.

3.3.4 Doorstromen op de eigendomsmarkt²⁸

Met 'doorstromers op de eigendomsmarkt' bedoelen we huishoudens die hun eigen (en zelf bewoonde) woning verkopen om een andere woning te kopen. Op basis van administratieve gegevens over de verkoop van woningen (AAPD), beschrijven Vastmans et al. (2014b) de dynamiek van de doorstromers. Daaruit blijkt vooral een sterke verkoopdynamiek van eigen woningen bij jonge dertigers. Op jongere leeftijd worden relatief meer appartementen verkocht, op iets oudere leeftijd zijn dat relatief meer rijhuizen, vervolgens halfopen bebouwingen en als laatste de alleenstaande huizen. Dit wijst op het bestaan van een 'woonladder', d.w.z. dat op jongere leeftijd een kleinere woning of appartement wordt gekocht om ze op latere leeftijd in te ruilen voor een grotere woning van ook een ander woningtype. De gegevens over de financiering van bouwprojecten (zie hoger) wijzen er op dat vele 'woonladders' ook nog een volgende trap bevat, namelijk 'nieuwbouw'. Het bestaan van 'woonladders' was al langer bekend in andere landen (bv. Nederland) en lijkt mede gedreven te zijn door stijgende woningprijzen, die het interessant maken kapitaalwinsten te boeken en te herinvesteren. Waar België doorgaans geklasseerd wordt als een statische woningmarkt, waar relatief weinig doorstromers te vinden zijn (Dol et al., 2010), wijzen deze gegevens er dus op dat de Vlaamse woningmarkt de afgelopen decennia gekenmerkt werd door een toenemende dynamiek. Ook Heylen en Winters (2008) stelden op basis van de Woonsurvey 2005 al vast dat minder en minder eigenaars hun woning als definitieve woning gingen beschouwen.

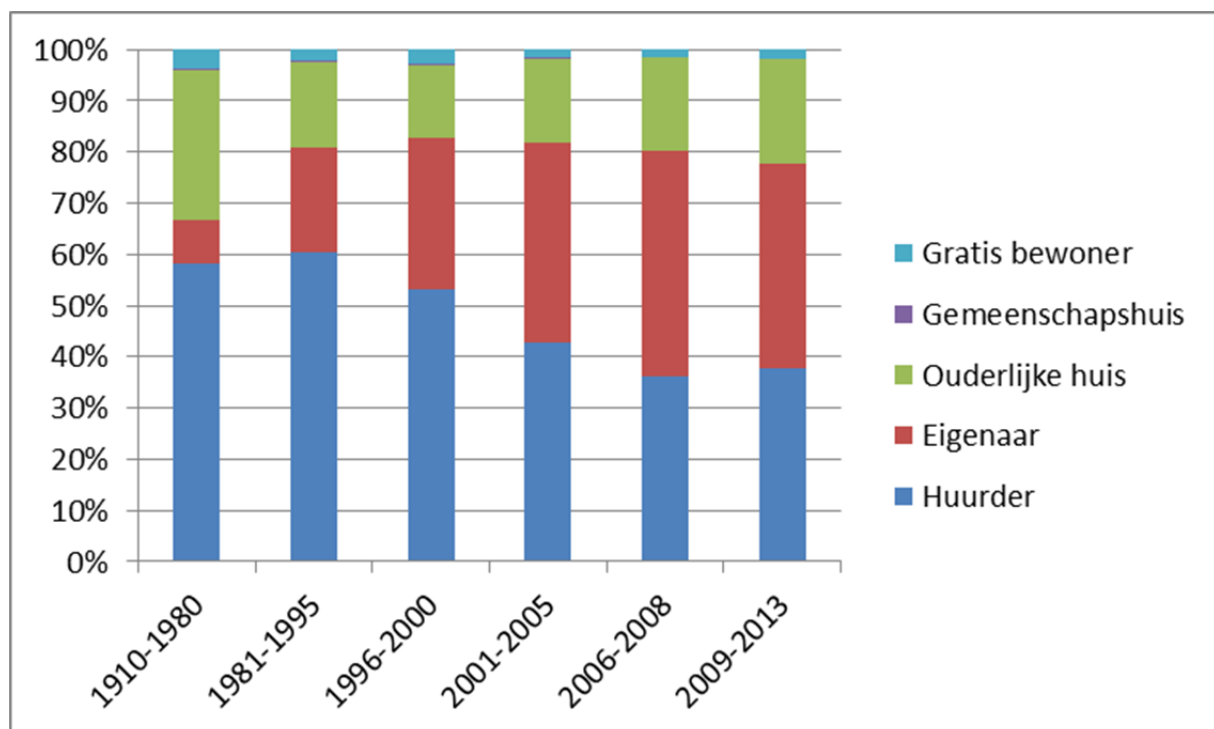
²⁷ Personen die wonen in een serviceflat, maken deel uit van de populatie van particuliere huishoudens en komen dus ook voor in de steekproef. Wie verhuist van de eigen woning naar een serviceflat behoort dus tot de transitie 'eigenaar naar huurder'. Collectieve huishoudens horen niet tot de populatie van particuliere huishoudens. Een verhuis naar een woonzorgcentrum (rusthuis, rust- en verzorgingstehuis) is dus niet geregistreerd als een verhuis naar een huurwoning.

²⁸ Voor meer gedetailleerde resultaten: zie deel 2 en deel 7.

De cijfers van het GWO 2013 verduidelijken hoe deze dynamiek groeide tijdens de vorige decennia. Van wie in de periode 2009-2013 een eigen woning verwierf, was 40% al eigenaar van de vorige woning. Voor de verwervers van vóór 1980 ging het nog maar over 8% (zie figuur 13). Zoals hierboven al toegelicht wijzen ook de aangehaalde cijfers over de financiering van de aankoop van een woning in de richting van een toenemende doorstroom op de eigendomsmarkt sedert 1980.

Een rechtstreekse overgang van de ouderlijke woning naar een eigen woning nam af tijdens de laatste decennia van vorige eeuw, maar is sedert begin deze eeuw weer licht aan het toenemen.

Figuur 13 Eigendomsstatuut van de vorige woning voor eigenaars in 2013 naar periode van verwerving, in %, Vlaanderen



Bron: Grote Woononderzoek 2013

Wanneer we de resultaten van 2013 vergelijken met 2005 dan merken we op dat er meer eigenaars hun huidige woning niet beschouwen als de laatste woning maar een woning die het best past bij hun huidige levensfase maar waar ze niet altijd zullen blijven wonen: 28% in 2013 tegenover 24% van de eigenaars in 2005.

De huurders in 2013 zien meer dan de huurders in 2005 hun huidige woning als een tijdelijke oplossing, namelijk 22% tegenover 18% in 2005.

3.3.5 Plannen met bouwgronden in bezit

Zo'n 3% van de Vlaamse huishoudens is eigenaar van een bouwgrond (buiten de grond waar men zelf heeft gebouwd). Dit bezit stijgt met het inkomen, van 2% in het laagste quintiel naar 5% in het hoogste. Negen op tien eigenaars van een bouwgrond wonen al in een eigen woning, één op tien is private huurder. Sociale huurders bezitten geen bouwgronden, omdat dit een voorwaarde is om een sociale woning te kunnen huren. Naar leeftijd vinden we bouwgronden in alle groepen, maar zien we

een hogere aanwezigheid in de leeftijdsgroep 35-44-jarigen. Vermoedelijk gaat het hier over een groep die nog van plan is zelf een woning te bouwen.

De overgrote meerderheid (80%) van wie een bouwgrond bezit, is maar eigenaar van één grond. Een kleine helft van de bezitters van bouwgronden (44%) heeft nog geen concrete plannen met de grond. Van de anderen wensen de meesten (20% van alle bouwgrondeigenaars) er zelf op te bouwen. Deze groep vinden we vooral in de leeftijdsgroep tussen 18 en 44 jaar. Een iets kleinere groep (18%) wil de bouwgrond schenken aan kinderen. Dit motief is het sterkst aanwezig bij de oudere bevolking, vooral de groep 65+. Slechts een klein aandeel (13%) is van plan de grond te verkopen, waarbij slechts een minderheid (5%) deze verkoop de eerste vijf jaar plant. Deze gegevens tonen dat een belangrijk deel van de grondvoorraad die in handen is van particulieren vermoedelijk niet snel op de markt zal komen. Om nieuwe woongelegenheden te realiseren zullen dus andere vormen van nieuwbouw of ombouw moeten worden aangeboord. Ook om ruimtelijke redenen is dit te verkiezen (zie verder).

4. De private huurmarkt²⁹

Ongeveer één op vijf Vlaamse huishoudens woont in een private huurwoning. Als we deze steekproefgegevens extrapoleren naar de populatie, kunne we de omvang van de private huurmarkt ramen op 550 000 bewoonde woningen. Tussen 2005 en 2013 steeg het aantal huurwoningen met 190 000. In 2005 raamden we de omvang van de private huurmarkt op 460 000 woningen. Een belangrijk deel van de aangroei van de woningvoorraad (ongeveer de helft) situeerde zich dus binnen de private huurmarkt. Het gaat hier niet noodzakelijk om nieuwbouw³⁰.

De Vlaamse private huurmarkt is een erg diverse markt, zowel aan aanbod- als aan vraagzijde. In wat volgt schetsen we hiervan een beeld. De sociale huurmarkt, die in Vlaanderen onttrokken is aan de marktwerking, wordt nader toegelicht in het hoofdstuk over beleid.

4.1 Woningen verhuren

4.1.1 Wie verhuurt?

De private huurmarkt is in Vlaanderen voor 95% in handen van particuliere verhuurders. Bedrijven en vennootschappen vertegenwoordigen slechts 4% van deze markt. Voor het verhuren van hun woningen doen particuliere verhuurders meer dan vroeger beroep op professionele organisaties. Het aandeel particuliere verhuurders dat geen gebruik maakt van bemiddeling (door immokantoor of SVK) is gezakt van 70% in 2005 naar 58% in 2013. Verhuring met bemiddeling van een SVK zit in de lift, maar blijft een beperkt deel van de markt uitmaken. Einde 2013 verhuurden de SVK's in Vlaanderen samen 7 025 woningen (Homans, 2014), wat iets meer dan 1% is van de totale private huurmarkt.

In het GWO werd de kans benut om de particulieren die woningen verhuren een aantal vragen voor te leggen over deze verhuring. Het beeld van de kleine particuliere verhuurder werd daarmee bevestigd. De grote meerderheid (64%) van de verhuurders verhuurt maar één woning. Gemiddeld verhuurden eigenaars van huurwoningen twee woningen. Grote verhuurders (meer dan 10 woningen) komen nauwelijks voor.

Ook het gemiddeld oudere leeftijdsprofiel van de verhuurder werd bevestigd. Drie kwart van de verhuurders is ouder dan 44 jaar, een derde is ouder dan 64 jaar. Het aandeel van deze laatste groep is sedert 2005 niet gestegen. Verder vinden we zoals bekend een oververtegenwoordiging van zelfstandigen bij de verhuurders (23% tegenover 10% bij de gehele bevolking).

²⁹ Voor meer gedetailleerde gegevens: zie deel 5.

³⁰ Zo is het bijvoorbeeld mogelijk dat nieuwbouw zich voornamelijk situeerde in de eigendomsmarkt, waarbij huishoudens die reeds eigenaar waren hun vorige woning gingen verhuren. Het wil ook niet zeggen dat de verkoop van huurwoningen door oudere verhuurders zou zijn verminderd of stil gevallen.

4.1.2 Huuropbrengsten

Gevraagd naar hun opbrengsten uit verhuring geven de verhuurders als bedrag gemiddeld 7 041 euro per wooneenheid, wat overeenkomt met een gemiddelde huur van 587 euro per maand, en dus in de lijn ligt van de huurprijzen die huurders rapporteren. Tegenover deze inkomsten staan kosten voor 2 223 euro op jaarbasis per wooneenheid. Het overgrote deel daarvan betreffen onderhouds- en herstellingskosten (1 208 euro). De onroerende voorheffing vertegenwoordigt 698 euro.³¹ De brandverzekering bedraagt gemiddeld 317 euro. Samengevat vertegenwoordigen de huurkosten 32% van de bruto-huuropbrengsten.

Door de netto-inkomsten af te zetten tegenover de door de verhuurder geschatte waarde van de huurwoningen, krijgen we een ruwe maatstaf voor het nettorendement. We bekomen zo een gemiddeld netto-rendement van 3,1% en een mediaan van 2,7%, wat anno 2013 duidelijk hoger is dan het rendement van obligaties op lange termijn³². Het berekende rendement geeft enkel het direct rendement, het houdt geen rekening met de potentiële meerwaarde die kan worden gerealiseerd bij verkoop van de woning. In welke mate de door de verhuurder geschatte waarde van de huurwoning effectief de marktwaarde weerspiegelt, hebben we niet kunnen nagaan. Verdere verfijning en detaillering van deze ruwe benadering staan op het onderzoeksprogramma van het Steunpunt in 2015.

4.1.3 Investeringsplannen en -motieven

Een woning verhuren blijft in de eerste plaats een economische activiteit, zo blijkt. Gevraagd naar hun voornaamste motief om een of meerdere woningen te verhuren, antwoordt de grote meerderheid van de particuliere verhuurders (65%) dat financiële motieven doorwegen. Het argument dat een afgesloten lening moet worden afbetaald, wat ook een financieel motief is, wordt aangehaald door nog eens 7% van de verhuurders. Andere motieven zijn van minder belang.

Ongeveer één op vijf verhuurders geeft aan renovatieplannen te hebben. Een kwart deelde mee dat de huurwoning(en) pas gerenoveerd werd(en) en ongeveer de helft vindt renovatie niet nodig.

De grote meerderheid van de verhuurders (81%) is van plan de woning nog lang te verhuren. Een kleine minderheid (15%) plant de woning(en) te verkopen, al geeft slechts 2% aan dit de eerste vijf jaar te doen. Daar tegenover staat dat 21% van plan is om verder te investeren in vastgoed voor verhuur.

4.2 De relatie tussen huurder en verhuurder

4.2.1 Selectie van huurders

In een recent onderzoek in opdracht van het Interfederaal Gelijkekansencentrum (Loopmans et al., 2014) werd via een combinatie van diverse kwantitatieve en kwalitatieve onderzoeksmethoden nagegaan welke selectie- en discriminatiemechanismen spelen op de private huurmarkt. Daarbij werd duidelijk dat dergelijke mechanismen kunnen voorkomen in elke fase van het verhuurproces. In

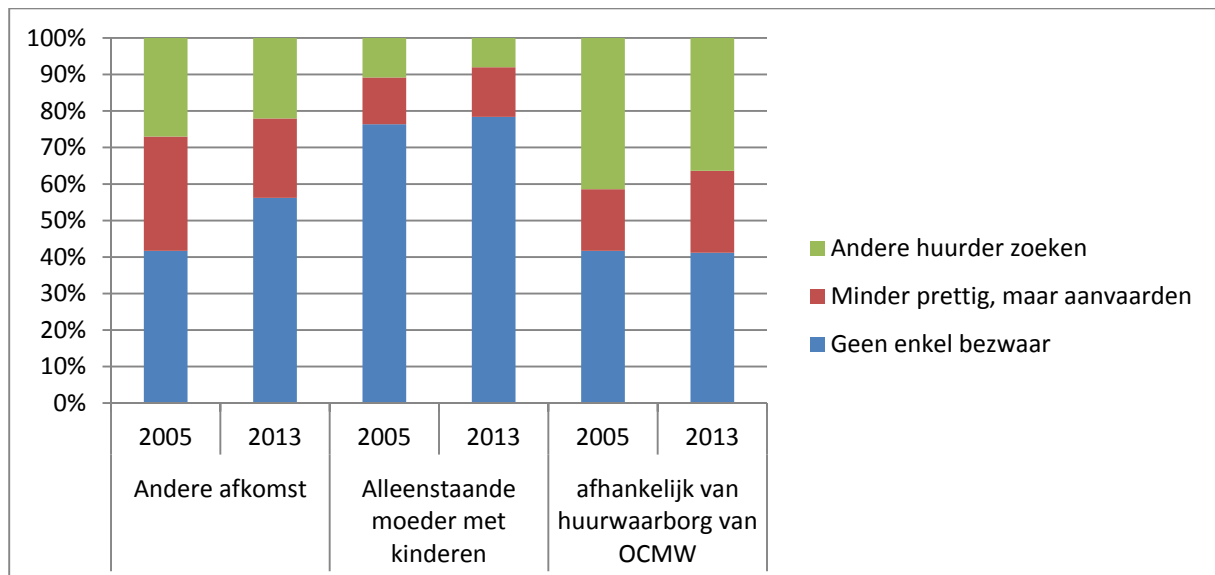
³¹ De aanslag op het KI in de personenbelasting werd niet ingerekend omdat dit te omslachtig was voor de respondent.

³² Dit cijfer ligt dicht tegen het rendement volgens dat de Verenigde Eigenaars (Katelijne D'Hauwers, tijdens het colloquium '25 jaar VVH' op 13 november 2014).

het GWO werd aan verhuurders gevraagd in welke mate zij huurders selecteren. Drie situaties van potentiële kandidaat-huurders werden voorgelegd, met telkens de vraag of de verhuurder geen enkel bezwaar zou hebben tegen de kandidaat, het minder prettig zou vinden maar de kandidaat wel zou aanvaarden, of een andere huurder zou zoeken. Figuur 14 toont de resultaten en vergelijkt de antwoorden tussen 2005 en 2013.

Van de drie voorgelegde situaties zien we de meeste weerstand tegenover een kandidaat die afhankelijk is van een huurwaarborg van het OCMW: 36% van de verhuurders zou in dit geval een andere huurder zoeken. Bij een kandidaat-huurder van allochtone afkomst zegt 22% een andere huurder te zoeken. In het geval van een alleenstaande moeder met kinderen betreft het nog 8%. In vergelijking met 2005 lijkt de houding van de verhuurder minder weigerachtig. De verschillen tussen 2005 en 2013 zijn echter enkel significant voor de kandidaat-huurder van allochtone afkomst.

Figuur 14 Houding van de verhuurder ingeval een kandidaat-huurder zich zou aanbieden om een woning te huren, in %, Vlaanderen, 2005, 2013



Bron: Grote Woononderzoek 2013

4.2.2 De huurovereenkomst

Sinds de huurwet van 1991 is het niet meer mogelijk om een contract van onbepaalde duur af te sluiten, en hebben alle huurovereenkomsten dus een bepaalde duur. De standaardduur bedraagt negen jaar. Een huurovereenkomst waarvan de duur niet nader bepaald is of met een bepaalde duur tussen de drie en negen jaar, wordt automatisch beschouwd als een contract van negen jaar. Naast de standaardcontracten van negen jaar bestaan er overeenkomsten van drie jaar of minder (korte duur), overeenkomsten met een duur van meer dan negen jaar en overeenkomsten voor de duur van het leven van de huurder.

Volgens het GWO heeft twee derde van de private huurders een standaardcontract van negen jaar: voor 39% van de huurders betreft het een contract van langer dan drie jaar, terwijl bij 29% geen duur in de overeenkomst is opgenomen. Eén derde van de huurders in Vlaanderen heeft een contract van korte duur (drie jaar of minder). De cijfers voor kortlopende contracten liggen beneden het aandeel dat bleek uit de AAPD-databank met geregistreerde huurcontracten en dat 53% bedroeg anno 2008

(Tratsaert, 2012). Het verschil is waarschijnlijk het gevolg van het onvolledig registreren van de huurcontracten (zie hoger), alsook van het niet schrappen van beëindigde huurcontracten in de databank.

Naast de duur van de huurovereenkomst werden in het GWO ook meerdere vragen gesteld over de wettelijke verplichtingen verbonden aan private huur, zoals registratie van de overeenkomst, huurwaarborg e.a. Deze worden verder besproken.

4.2.3 Huurrelatie en -conflicten

Over het algemeen onderhouden huurder en verhuurder een goede relatie. Van de particuliere verhuurders beoordeelt negen op tien de relatie goed of zeer goed. Gevraagd naar conflicten die zich ooit voordeden, rapporteren verhuurders vooral problemen met de tijdige betaling van de huur, al komen ook conflicten over onderhoud en herstellingen, de opzeg van het huurcontract en de storting van de huurwaarborg regelmatig voor. Slechts een kleine minderheid van de verhuurders (13%) heeft ooit beroep gedaan op de vrederechter om een conflict op te lossen. Als toch deze stap wordt gezet, betreft het probleem in het merendeel van de gevallen opstapelende huurachterstallen.

Ook de overgrote meerderheid van de huurders (80%) vindt de relatie goed of zeer goed. Maar waar de verhuurders voornamelijk conflicten over betaling van de huur melden, verwijzen huurders voor conflicten in de eerste plaats naar onderhoud en herstellingen en melden ze minder conflicten over het betalen van de huur. Niettemin bevestigen huurders dat af en toe problemen met het betalen van de huur opduiken: 9% van hen rapporteert tijdens het afgelopen jaar de huur een of meerdere keren te laat te hebben betaald. Het te laat betalen van de huur komt vooral voor bij de laagste inkomens, maar ook bij de drie hoogste inkomensquintielen vinden we late betalingsachterstanden. In één op drie van alle gevallen bedraagt de betalingsachterstand meer dan een maand.

In geval van conflicten doen huurders veel minder dan verhuurders een beroep op de vrederechter. Slechts één procent van de huurders heeft ooit een vrederechter ingeschakeld, dit voornamelijk voor opstapelende huurachterstallen en voor herstellingswerken en onderhoud ten laste van de verhuurder.

5. Betaalbaarheid³³

5.1 Woonuitgaven van huurders en eigenaars

5.1.1 Naakte woonuitgaven

Met 'naakte woonuitgaven' bedoelen we de uitgaven die rechtstreeks verbonden zijn aan de woning, zijnde de huur voor huurders en de uitgaven voor de afbetaling van de lening voor eigenaars. Deze afbetaling bevat zowel de kapitaalaflossingen als de intrestlasten. Het gaat hier dus over een kasstroombenadering, waarbij - in tegenstelling tot een investeringsgoedbenadering - geen rekening wordt gehouden met de kost van intrest op eigen vermogen en met waarde-evoluties. De naakte woonuitgaven bevatten ook niet de bijkomende uitgaven voor verwarming, elektriciteit, water, enz. (zie verder). Verder is van belang dat het fiscaal voordeel voor de eigen woning niet is verrekend in de woonuitgaven van de eigenaars. Dit is ook niet het geval voor de huursubsidie toegekend aan private huurders, maar dit voordeel valt gemiddeld over alle huurders laag uit omdat maar een zeer beperkt aandeel van de bevolking een huursubsidie geniet.

Zoals hoger al aangegeven, had in 2013 iets meer dan de helft van de eigenaars (56%) de lening voor de eigen woning afbetaald. In 2005 was de groep iets kleiner (54%). Voor deze groep zijn er dus geen naakte woonuitgaven. Voor wie nog afbetaalt, bedraagt de aflossing gemiddeld 714 euro.

Figuur 5 (zie hoger) toont naast de al besproken evolutie van de inkomens ook de evolutie van de naakte woonuitgaven. In vergelijking met 2005 is de gemiddelde afbetaling (in prijzen van 2013) gestegen met 6%. Naar inkomen zien we de sterkste stijging in het eerste quintiel (+21%) en het derde quintiel (+18%), terwijl er bij de hoogste inkomens geen stijging zichtbaar is. Naar leeftijd zien we de stijging alleen bij de leeftijdsgroepen onder de 45 jaar. Tussen 45 en 64 jaar is er geen stijging en bij de nog ouderen zelfs een daling.

Voor de woonuitgaven van de private huurders verwijzen we naar de bespreking van de prijzen. De gemiddelde private huurprijs bedroeg in 2013 562 euro. Dit betekent een stijging met 8% t.o.v. 2005, een stijging die dus sterker is dan de stijging van de afbetalingen door eigenaars.

Bij sociale huurders blijken de naakte woonuitgaven niet eenduidig te bevragen. Een van de moeilijkheden is dat voor sommige huurders de bijkomende woonlasten mee inbegrepen zijn in de huurprijs die de huurder maandelijks moet betalen aan de SHM, terwijl dit voor andere niet het geval is. In de vragenlijst werd de huurder wel gevraagd een onderscheid te maken tussen de naakte huur en de huurlasten, maar mogelijk heeft een gedeelte van de sociale huurders toch woonlasten ingerekend in de naakte huur. Volgens het GWO was de gemiddelde sociale huurprijs in 2013 364 euro, terwijl dit volgens de administratieve data van de VMSW 274 euro was. Om de evolutie van de naakte huurprijs te monitoren lijkt het beter deze administratieve data te gebruiken. Om de

³³ Voor meer gedetailleerde resultaten: zie deel 2.

woonuitgaven in de private en de sociale huur te vergelijken, is het om dezelfde aangewezen vooral te kijken naar de huurprijzen inclusief huurlasten (zie verder).

5.1.2 Bijkomende woonuitgaven

De 'bijkomende woonuitgaven' bevatten de uitgaven voor verwarming (gas, stookolie, steenkool, pellets), elektriciteit, water en (indien van toepassing) het onderhoud van gemeenschappelijke delen, gebruik van de lift en beheerskosten in geval van een appartement. In 2013 bedroegen de gemiddelde uitgaven per maand 200 euro. Eigenaars betalen gemiddeld meer (220 euro), huurders minder (150 euro voor de private huurders, 138 euro voor de sociale huurders). In equivalente termen³⁴ is er geen verschil in bijkomende woonuitgaven tussen de inkomensgroepen. Wel opvallend is dat de bijkomende woonuitgaven significant stijgen met de leeftijd. De verschillen kunnen zowel te maken hebben met kenmerken van de woning als met het gedrag van de bewoners. Zo blijken de woningen van ouderen minder uitgerust met een verwarmingsketel met een energielabel en maken ouderen nog meer gebruik van stookolie, steenkool, butaan- of propaangas als hoofdbrandstof. Verder vinden we bij deze groep een groter aandeel woningen waarbij er geen vloerisolatie is, geen muurisolatie, geen dakisolatie, geen isolerende beglazing en geen leidingisolatie. Ook kan meespelen dat oudere bewoners doorgaans meer thuis zijn dan personen op beroepsactieve leeftijd.

Ten opzichte van 2005 zijn de bijkomende woonuitgaven met 6% bovenop de inflatie gestegen. Deze stijging is enkel significant voor eigenaars (+8%). Voor de sociale huurders zien we zelfs een daling. Vanaf 2008 gelden er nieuwe regels voor de berekening van de huurlasten in de sociale huisvesting. De SHM's dienden de posten van de huurlasten beter (met meer detail) te verantwoorden. Dit had tussen 2008 en 2010 slechts een beperkt effect op de hoogte van de bijkomende woonuitgaven, zo bleek uit een eerdere studie van het Steunpunt Wonen (Heylen, 2010). Deze wijziging kan wel mede verantwoordelijk zijn voor de wijze waarop huurders de vraag over de bijkomende woonuitgaven en ook over de naakte huurprijs (zie hoger) begrepen hebben. Om de evolutie van de woonlasten in de sociale huur te kennen, is het dus net als voor de naakte huur beter om administratieve gegevens te gebruiken.

5.1.3 Totale woonuitgaven

Worden de bijkomende woonuitgaven opgeteld bij de naakte woonuitgaven, dan bekomen we de totale woonuitgaven. Voor alle huishoudens samen zijn deze tussen 2005 en 2013 toegenomen met 4% bovenop de inflatie. De stijging doet zich voor binnen elke deelmarkt en is sterk significant. In 2013 bereiken de totale woonuitgaven van eigenaars met hypotheek een gemiddeld niveau van 932 euro, een stijging met 6%. Voor private en sociale huurders bedraagt het gemiddelde achtereenvolgens 711 en 497 euro, wat overeen komt met stijgingen van 7 en 8%. Wat de eigenaars zonder hypotheek betreft ten slotte komen de totale woonuitgaven overeen met de bijkomende woonuitgaven (gemiddeld 222 euro) en bedraagt de stijging 10%.³⁵

³⁴ Dit wil zeggen dat werd gecorrigeerd voor verschillen in gezinssamenstelling.

³⁵ Bemerkt dat de stijging voor de totale groep lager ligt dan voor elk van de afzonderlijke groepen. Dit komt omdat het aandeel van de eigenaars zonder hypotheek in de totale groep is gedaald.

5.1.4 Huurwaarborg

De betaling van de huurwaarborg is geregeld bij wet van 25 april 2007 (zie ook hoofdstuk over beleid). De meerderheid van de huurders (60%) geeft aan een waarborg te hebben betaald die overeenkomt met twee maanden huur. Ongeveer een derde (35%) heeft drie maanden waarborg betaald. Het betalen van drie maanden waarborg komt relatief minder voor bij de lagere inkomensgroepen.

5.2 Indicatoren van betaalbaarheid

Het verzekeren van de betaalbaarheid van wonen is een van de voornaamste doelstellingen van het Vlaamse woonbeleid. Al te vaak wordt in de publieke discussie de betaalbaarheid beoordeeld op basis van enkel de woningprijzen. Hogere woningprijzen betekenen echter niet noodzakelijk hogere woonuitgaven. De hoogte van de afbetaling wordt immers mee bepaald door de intrestvoet en de looptijd van de lening. Gunstigere voorwaarden laten toe meer te lenen zonder dat de afbetalingslast stijgt. Bovendien betekent een hogere uitgave niet noodzakelijk een verminderde betaalbaarheid, met name als deze gepaard gaat met een gestegen inkomen. Om de betaalbaarheid te beoordelen moet daarom de relatie worden gelegd tussen de woonuitgaven en het inkomen. Verschillende methoden zijn mogelijk. Voor een uitgebreide bespreking van de alternatieven verwijzen we naar Heylen en Haffner (2011). Hierna geven we de resultaten voor de twee methoden die in Vlaanderen het meest worden gebruikt en die elkaar aanvullen.

5.2.1 Woonquote

De woonquote geeft het aandeel van het inkomen dat wordt besteed aan woonuitgaven. De woonquote kan worden berekend louter op basis van de naakte woonuitgaven, of met inbegrip van de bijkomende woonuitgaven.

5.2.1.1 Woonquote voor naakte woonuitgaven

In 2013 was de gemiddelde woonquote van Vlaamse huishoudens 15%. Voor huurders ligt deze woonquote dubbel zo hoog: 34% voor private huurders, 32% voor sociale huurders. Eigenaars die nog een lening afbetalen, komen uit op 24%. De gemiddelde woonquote wordt gedrukt door het grote aantal huishoudens voor wie de lening is afbetaald. Over de periode 1985-2013 stijgt de gemiddelde woonquote sterk, en dit voor elke deelmarkt.

Om de betaalbaarheid te beoordelen is de gemiddelde woonquote echter niet de beste maatstaf. Er dreigt immers vooral een probleem met de betaalbaarheid als de woonquote van een huishouden te hoog uitvalt. De momenteel meest gehanteerde norm daarvoor is 30%. Op die manier beoordeeld heeft 20% van de Vlaamse huishoudens een probleem met de betaalbaarheid van wonen (zie figuur 15). De grootste problemen vinden we op de private huurmarkt. Hier betaalt meer dan een op twee huishoudens (52%) meer dan 30% van het inkomen aan huur. De sociale huurders hebben in vergelijking daarmee minder betaalbaarheidsproblemen: 23% overstijgt de 30%-norm. In lijn met wat voorafgaat merken we op dat de naakte huurprijs voor sociale huurders op basis van het GWO vermoedelijk overschat is. Deze indicator voor betaalbaarheid overschat daarmee de betaalbaar-

heidsproblemen in de sociale huur. Zou de woonquote zijn berekend op de administratieve data, dan zou de groep met betaalbaarheidsproblemen kleiner zijn.

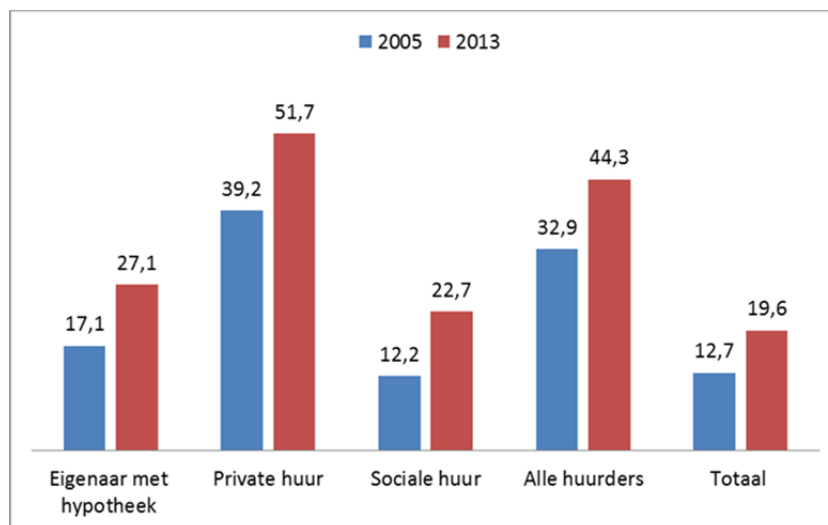
Bij de eigenaars die nog een woning afbetalen, is het aandeel met betaalbaarheidsproblemen 27%. Hoe recenter de woning is verworven, hoe hoger dit aandeel. Bij de verhuizers van de laatste vier jaar geeft bijna een op twee (46%) meer dan 30% van het inkomen uit aan de lening. Maar ook bij de private huurders stijgt het aandeel met betaalbaarheidsproblemen naarmate recenter werd verhuisd, naar 57% voor de meest recente verhuizers.

De methodologische moeilijkheden voor het meten van de naakte woonuitgaven in de sociale huur via een bevraging van de huishoudens vormen een beperking voor de correcte inschatting van de omvang van de betaalbaarheidsproblemen, maar zijn minder belangrijk om de samenhang tussen betaalbaarheidsproblemen en gezinskenmerken te bestuderen. Zoals verwacht kan worden, is er een duidelijke samenhang tussen betaalbaarheidsproblemen en inkomen. De meeste problemen vinden we in het laagste inkomensquintiel. Hier heeft maar liefst 78% van de private huurders een betaalbaarheidsprobleem, alsook 58% van de eigenaars met hypotheek. In contrast daarmee vinden we in het eerste inkomensquintiel bij de sociale huurders 'slechts' 36% betaalbaarheidsproblemen, wat wijst op de gunstige huurprijzen voor de lage inkomens in de sociale huur. Naar leeftijd zien we bij de eigenaars de meeste betaalbaarheidsproblemen bij de jongste groep (44%), terwijl bij de private huurders de oudste groep de meeste problemen ondervindt (62%). Wat betreft huishoudtype springen de alleenstaanden en de eenoudergezinnen naar voor met de meeste problemen. Ook wie werkloos, langdurig ziek of arbeidsongeschikt is, kent relatief veel problemen. In vergelijking met de private huur biedt de sociale huur duidelijk soelaas voor deze sociaal-economisch zwakke groepen.

Niet onverwacht op basis van wat voorafgaat, is dat in de centrumsteden (waar er meer lage inkomensgezinnen wonen en ook het aandeel huurwoningen hoger is) meer betaalbaarheidsproblemen voorkomen dan elders: 27% voor de centrumsteden tegenover 17% elders. De verschillen zijn ook significant voor de deelmarkten, waarbij opnieuw de betaalbaarheidsproblematiek op de private huurmarkt in het oog springt, met 57% betaalbaarheidsproblemen in de centrumsteden. Tussen de centrumsteden onderling is er grote variatie. Ook deze verschillen hebben weer te maken met verschillen in samenstelling van de bevolking en van de woningvoorraad. In het rapport is niet nader ingegaan op de verklaringen voor de verschillen. Dit vraagt meer diepgaand onderzoek.

Gemeten volgens deze methode van een maximum woonquote is de betaalbaarheid sinds 2005 globaal negatief geëvolueerd. De betaalbaarheidsproblemen zijn het sterkst toegenomen op de private huurmarkt, maar ook op de eigendomsmarkt en in de sociale huur zijn er toenemende problemen, zoals figuur 15 toont. De verklaring voor de verschillen tussen de eigendomsmarkt en de huurmarkt ligt in een combinatie van de evolutie van de inkomens en van de woonuitgaven: terwijl de inkomens in beide deelmarkten niet significant wijzigden (maar het verschil tussen beide wel kleiner werd), steeg de huur meer dan de afbetaling van de lening.

Figuur 15 Aandeel huishoudens met woonquote boven 30% naar eigendomsstatuut, in %, Vlaanderen, 2005-2013



Bron: Woonsurvey 2005, Grote Woononderzoek 2013

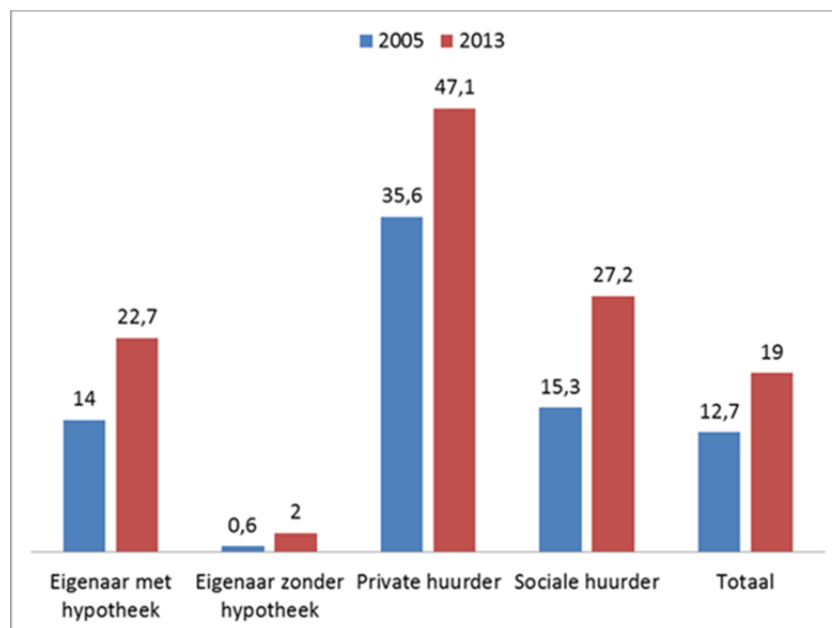
5.2.1.2 Woonquote voor woonuitgaven inclusief bijkomende woonuitgaven

In geval de bijkomende woonuitgaven worden meegerekend in de woonuitgaven, wordt niet 30% maar 40% als norm gebruikt (Winters et al., 2013). Net zoals de 30% is ook deze norm arbitrair. Niettemin heeft de keuze van de norm grote invloed op de conclusies. In die zin biedt het resterend inkomen (zie verder), dat wel gebaseerd is op een beargumenteerde en empirisch gefundeerde standaard, een betere benadering.

Ook volgens de woonquote op basis van de totale woonuitgaven (met 40%-norm) heeft 19% van de Vlaamse huishoudens een betaalbaarheidsprobleem (zie figuur 16). Opnieuw vinden we de meeste problemen bij de private huurders. Maar dit keer zijn de problemen in de sociale huur (27%) groter dan bij eigenaars (23%). Een voor de hand liggende, maar onjuiste interpretatie zou kunnen zijn dat dit het gevolg is van de hogere woonlasten in de sociale huur dan in de private huur. Hoger zagen we echter dat dat niet het geval is. Wat hier speelt, is dat het inkomen van sociale huurders gemiddeld lager is dan van private huurders. De huurlasten wegen bij sociale huurders zwaarder door in het gezinsbudget dan bij private huurders.

Net als bij de woonquote exclusief woonlasten zien we tussen 2005 en 2013 sterke stijgingen van de groep met problemen op elke deelmarkt.

Figuur 16 Aandeel huishoudens met woonquote (op basis van totale woonuitgaven) boven 40%, naar eigendomsstatuut, in %, Vlaanderen, 2005-2013



Bron: Woonsurvey 2005, Grote Woononderzoek 2013

5.2.2 Resterend inkomen

Een van de kritieken op de boven gehanteerde methode van de woonquote is dat deze indicator geen onderscheid maakt naar inkomen en gezinstype. Nochtans zal bijvoorbeeld een woonuitgave van 30% (of 40%) veel zwaarder op het budget wegen voor een gezin met een laag inkomen dan met een hoog inkomen. Bovendien is de norm zelf redelijk willekeurig. Het 'resterend inkomen' komt tegemoet aan beide bezwaren. Hierbij wordt normatief bepaald hoeveel een gezin minimaal nodig heeft om menswaardig te kunnen deelnemen aan de samenleving. De redenering is dan dat na het betalen van de woonuitgaven nog voldoende inkomen moet overblijven. Storms en Van den Bosch (2009) hebben voor Vlaanderen dergelijke 'minimumbudgetten' bepaald voor meerdere gezinstypes. We gebruiken deze budgetten, geïndexeerd naar 2013. Tegenover de opgesomde voordelen van deze methode staat dat het resterend inkomen niet alleen betaalbaarheidsproblemen met wonen blootlegt, maar ook algemene inkomensproblemen vat. Immers, zelfs huishoudens zonder woonuitgaven kunnen op basis van deze indicator een betaalbaarheidsprobleem hebben, namelijk als hun inkomen onder het minimumbudget exclusief wonen valt.

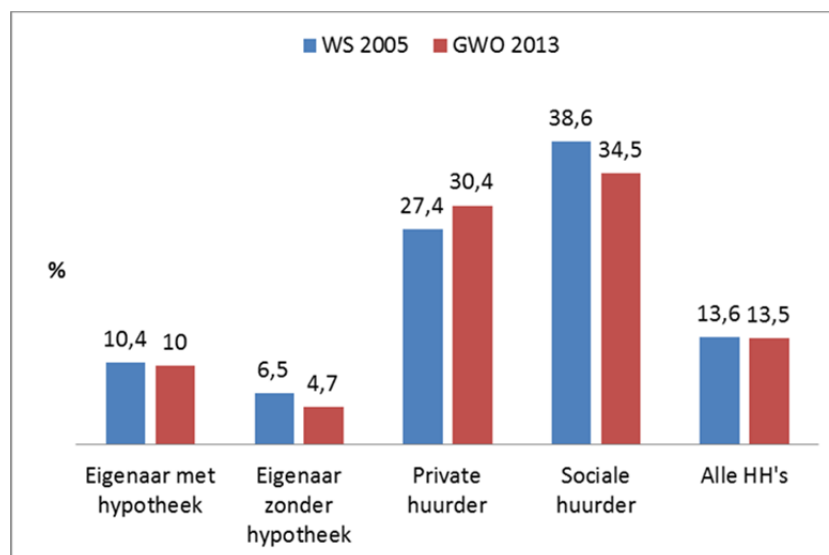
Figuur 17 toont de resultaten, die enigszins verschillen van de resultaten voor de woonquote. Een eerste verschil is dat volgens het resterend inkomen de betaalbaarheidsproblemen globaal niet zijn toegenomen tussen 2005 en 2013. Het aandeel blijft stabiel op 13%. Ook voor de deelmarkten afzonderlijk zijn er geen significante wijzigingen.

Hoewel ze geen naakte woonuitgaven hebben, vinden we toch nog 5% betaalbaarheidsproblemen bij de eigenaars die hun lening al hebben afbetaald. Het gaat hier vaak over ouderen, met een inkomen dat zelfs zonder woonuitgaven te laag is om menswaardig van te leven. Bij de nog afbetalende eigenaars zien we 10% betaalbaarheidsproblemen, wat duidelijk minder hoog is dan volgens de methode van de woonquote (27%). De reden voor dit verschil ligt bij de relatief hogere inkomens

van de eigenaars, die maken dat zelfs met een hoog aandeel woonuitgaven er toch nog voldoende inkomens overblijft.

Waar op de huurmarkt de methode van de woonquote de meeste betaalbaarheidsproblemen vaststelt bij private huurders, richt de methode van het resterend inkomen vooral de blik op de betaalbaarheidsproblemen in de sociale huur. Ook voor dit verschil is de verklaring te zoeken bij de inkomens, die in de sociale huur gemiddeld lager liggen dan op de private huurmarkt. Ondanks de erg lage sociale huurprijzen houdt een op drie sociale huurders onvoldoende inkomen over na het betalen van de huur. Ook hier is de opmerking op zijn plaats over de moeilijke meting van de naakte woonuitgaven voor sociale huurders via surveys. Om die reden zijn de betaalbaarheidsproblemen in de sociale huur vermoedelijk overschat. Het leert ons dat onze methodes voor het meten van betaalbaarheidsproblemen nog verder moeten verfijnd worden. In het bijzonder is het aangewezen de methode van het resterend inkomen ook uit te werken voor de woonuitgaven inclusief woonlasten. Om deze methode te kunnen toepassen dienen we minimumbudgetten exclusief totale woonuitgaven te gebruiken.

Figuur 17 Aandeel onder de norm voor het resterend inkomen, naar eigendomsstatuut, in %, Vlaanderen, 2005-2013



Bron: Woonsurvey 2005, Grote Woononderzoek 2013

Net zoals bij de woonquote nemen globaal genomen de betaalbaarheidsproblemen toe naarmate de woning recenter is betrokken. Opvallend hier is dat bij de recente verhuizers vooral in de sociale huur de betaalbaarheidsproblemen zijn toegenomen. Dit kan wijzen op een grotere instroom van lagere inkomens in de sociale huur, maar evenzeer op de hogere huurprijzen voor de recentere toewijzingen, als gevolg van nieuwbouw. Nader onderzoek moet dit uitklaren.

In tegenstelling tot de methode van de woonquote detecteert de budgetmethode bijna uitsluitend betaalbaarheidsproblemen in de twee laagste inkomensquintielen. In het eerste quintiel heeft 57% een betaalbaarheidsprobleem (tegenover 33% bij de woonquote), in het tweede quintiel is dat nog 14% (tegenover 25% bij de woonquote). Lage inkomens leiden volgens de budgetmethode in het eerste quintiel bijna steeds tot betaalbaarheidsproblemen, dit in elke deelmarkt. Het effect van de leeftijd op de betaalbaarheid dat we voor eigenaars en private huurders zagen bij de woonquote, is

niet zichtbaar bij de budgetmethode. De twee methodes stemmen wel overeen in de verhoogde kans op betaalbaarheidsproblemen in de sociale huisvesting voor de jongere leeftijdsgroepen.

Wat betreft huishoudtype bevestigt de budgetmethode de moeilijke positie van de eenoudergezinnen, maar springen alleenstaanden nu minder naar voor met problemen dan bij de woonquote. Tot slot valt ook opnieuw de zwakke situatie van werklozen en zieken/arbeidsongeschikten op. In tegenstelling tot bij de analyses over de woonquote lijkt nu de sociale huisvesting deze groepen onvoldoende bescherming tegen betaalbaarheidsproblemen te kunnen bieden, wat opnieuw is toe te schrijven aan de erg lage inkomens voor sommige sociale huurders.

5.2.3 Subjectieve indicator

Een derde manier om betaalbaarheidsproblemen te detecteren is rechtstreeks aan huishoudens te vragen of ze het afgelopen jaar problemen hebben ondervonden met het betalen van de vaste woonkosten of verbruikskosten. De antwoorden op deze vragen leveren cijfers die lager zijn dan volgens de boven besproken objectieve methoden: 6% van de huishoudens meldt een betaalbaarheidsprobleem. De verschillen tussen de deelmarkten sluiten aan bij de verschillen vastgesteld op basis van de budgetmethode. De meeste betaalbaarheidsproblemen worden gemeld in de sociale huur (15%). In de private huur gaat het over 11% en bij eigenaars met een lening meldt 5% het afgelopen jaar minstens een keer problemen gehad te hebben met de betaling. Omdat dergelijke vraag gevoelig is voor sociale wenselijkheid, kunnen de cijfers een onderschatting geven van de feitelijke situatie.

Een specifieke vraag over betaalbaarheid aan de private huurders betrof het betalen van de huurwaarborg. Dat het ineens op tafel leggen van een hoog bedrag aan waarborg voor zwakke huurdersgroepen een zware belasting kan betekenen, wordt bevestigd: 24% van de private huurders gaf aan de betaling van de huurwaarborg een zware of een zeer zware last te vinden, terwijl nog eens 19% dit min of meer een zware last vond.

6. Kwaliteit

6.1 Woningkwaliteit zoals beoordeeld door enquêteurs³⁶

Zoals hoger al toegelicht werden 5 000 woningen onderworpen aan een systematische screening door enquêteurs die hiervoor een speciale opleiding volgden. Hun opdracht bestond er in de woning kamer voor kamer te screenen volgens een formulier beschikbaar op een tablet en ter plaatse de resultaten in te voeren. De verschillende mogelijke gebreken en de ernst van de gebreken waren uitgebreid beschreven en met foto's geïllustreerd in een handleiding. De technische verslagen van de Vlaamse overheid voor het beoordelen van de conformiteit van de woningen met de normen van de Vlaamse Wooncode vormden de leidraad voor het samenstellen van dit formulier (zie hoger). In het deelrapport 3 worden de verschillende gebreken in detail beschreven en de verschillen tussen groepen en gebieden systematisch geanalyseerd. We beperken ons hier tot de globale cijfers over de omvang van de gebreken, een schatting van de omvang van de 'verwaarlozing', de evolutie van het comfort en de samenvattende indicator voor de technische woningkwaliteit.

6.1.1 Gebreken aan de woningen

Slechts 1% van de Vlaamse woningen heeft ernstige structurele stabiliteitsproblemen aan het dak en/of de buitengevel. Het merendeel van deze gebreken werd aangetroffen aan het dak. Stabiliteitsproblemen van beperktere omvang komen voor bij 4% van de woningen. Niet-structurele gebreken aan daken, buiten- en binnenmuren komen voor bij 9% van de woningen: bij 2% van de woningen betreft dit een gebrek aan het dak, bij 2% aan de buitenmuren en bij 5% aan de binnenmuren.

Bij 4% van de woningen is in een of meerdere ruimtes een uitgebreide vorm van insijpelend of opstijgend vocht teruggevonden. Bij het merendeel van deze woningen (77%) is deze vochtschade in meerdere kamers vastgesteld. Beperkte vormen van insijpelend vocht of opstijgend vocht komen voor in 16% van de Vlaamse woningen. Eveneens bij 16% van de woningen is er schade door condensatievocht. Daarnaast kampt 10% van de woningen die een kelder hebben, met water in de kelder.

Bij 4% van de woningen werd een ernstige beschadiging vastgesteld aan de afwerking van plafonds, muren of vloeren. Beperkte afwerkingsproblemen komen voor bij 22% van de woningen.

4% van de woningen heeft een uitgebreid gebrek aan het raamwerk, nog eens 6% vertoont beperkte gebreken aan het raamwerk. Uitgebreide beschadiging van het glaswerk komt quasi niet voor. Bij 2% van de woningen werd glasbreuk vastgesteld.

Bij 11% van de Vlaamse woningen met trappen zijn een of meerdere trappen in de woning te steil. Dit betekent dat ze een hellingsgraad van meer dan 45 graden hebben. In 4% van de woningen is er een trap waarvan het loopvlak onveilig of niet meer intact is. In 30% van de woningen zijn er aan een

³⁶ Voor meer gedetailleerde resultaten: zie deel 3.

of meerdere trappen geen goede handgrepen. Onveilige of ontbrekende borstweringen van trappen zijn te vinden in 20% van de woningen met trappen.

Problemen met de elektriciteit behoren tot de meest voorkomende problemen. In 21% van de woningen betreft het problemen die mogelijk een veiligheidsrisico vormen voor de bewoners. Enerzijds zijn er veiligheidsproblemen met de zekeringskast: in 6% van de woningen zijn er aanraakbare delen onder spanning in de zekeringskast, 1% van de zekeringskasten is beschadigd door brand. In 8% van de woningen bevindt zich een elektrisch toestel in de badkamer binnen de veiligheidszone van bad of douche. Loshangende stopcontacten of schakelaars werden teruggevonden in 9% van de woningen.

Beschadiging aan de verwarmingsinstallatie werd aangetroffen bij 5% van de woningen met centrale verwarming. Verwarmingstoestellen met een verbrandingsproces³⁷ in de woning komen weinig voor (in zo'n 32 000 woningen). Bij 4% van deze woningen is er een gebrek aan het verwarmingstoestel, wat een verhoogd risico op CO-vergiftiging inhoudt. Verder werd een beschadigde of slecht functionerende gasgeiser vastgesteld bij 3% van de woningen die daarmee zijn uitgerust. Een laatste mogelijk gebrek aan de technische installatie betreft het toegankelijk zijn van de toevoerkransen. Bij 7% van de woningen met een gaskraan was deze kraan niet toegankelijk voor alle bewoners. Eveneens bij 7% was de hoofdkraan voor het water niet voor alle bewoners toegankelijk.

Wat het binnenklimaat en basiscomfort betreft, zijn er vooreerst de sanitaire voorzieningen: bij 4% van de woningen ontbreekt minstens een sanitaire voorziening, zijnde een gootsteen in de keuken met warm en koud water aan de kraan (2%), een bad of douche met warm en koud water (2%) of een wc (1%). Slechts 1% van de woningen beschikt niet over een vaste verwarming in de leefruimte. Een rechtstreekse lichtinval via raam of lichtkoepel in de leefruimte en/of een slaapkamer ontbreekt bij 5% van de woningen.

De slechte verluchting van de woningen blijkt een heikel punt: in 25% van de woningen mankeert een opengaand raam of een verluchtingsrooster in de leefruimte (7%), de slaapkamer (4%), de keuken (8%), de badkamer (1%) of de wc (11%). Deze gebreken betekenen evenwel geen gevaar voor de veiligheid van de bewoners.

Dit is wel het geval voor de verluchting van de ruimte van de centrale gasverwarmingsinstallaties type b en bijkomende gasgeisers type a en b³⁸, welke een gevaar op CO-vergiftiging betekenen. Het eerste gebrek komt voor bij 30% van de woningen waar dergelijke installatie aanwezig is. Problemen met gasgeisers type b komen voor bij 36% van de woningen die hierover beschikken, en problemen met gasgeisers type a zelfs bij 49% van de woningen. Omdat dergelijke toestellen niet zo vaak voorkomen, valt het aandeel woningen met een van deze verluchtingsproblemen terug op 8% van het totale woningbestand.

6.1.2 Verwaarlozing

Een gebouw wordt volgens de Vlaamse Wooncode beoordeeld als 'verwaarloosd' indien het ernstige, zichtbare en storende gebreken of tekenen van verval vertoont aan de buitenkant. De beoordeling

³⁷ Kachel, open haard, cassette, verrijdbaar toestel op petroleum, butaan/propaan, pellets.

³⁸ Gastoestellen type a zijn bestemd voor onderbroken gebruik. Ze mogen worden aangewend voor de verwarming van de lavabo, niet voor de verwarming van bad of douche. Een toestel type b is bestemd om te worden aangesloten op een individueel afvoerkanaal waarbij de verbrandingslucht wordt ontnomen uit de verbrandingsruimte. Deze toestellen mogen sinds 27 januari 2000 niet opgesteld worden in een slaapkamer, badkamer of doucheruimte.

gebeurt op basis van een technisch verslag waarbij strafpunten worden toegekend voor gebreken aan het dak, de gevel of het buitenschrijnwerk, mede afhankelijk van de omvang van het gebrek. Volgens de screeningsmethodiek gehanteerd in het GWO 2013 zou 1% van de woningen voldoende strafpunten halen om een beoordeling als 'verwaarloosd' te krijgen.

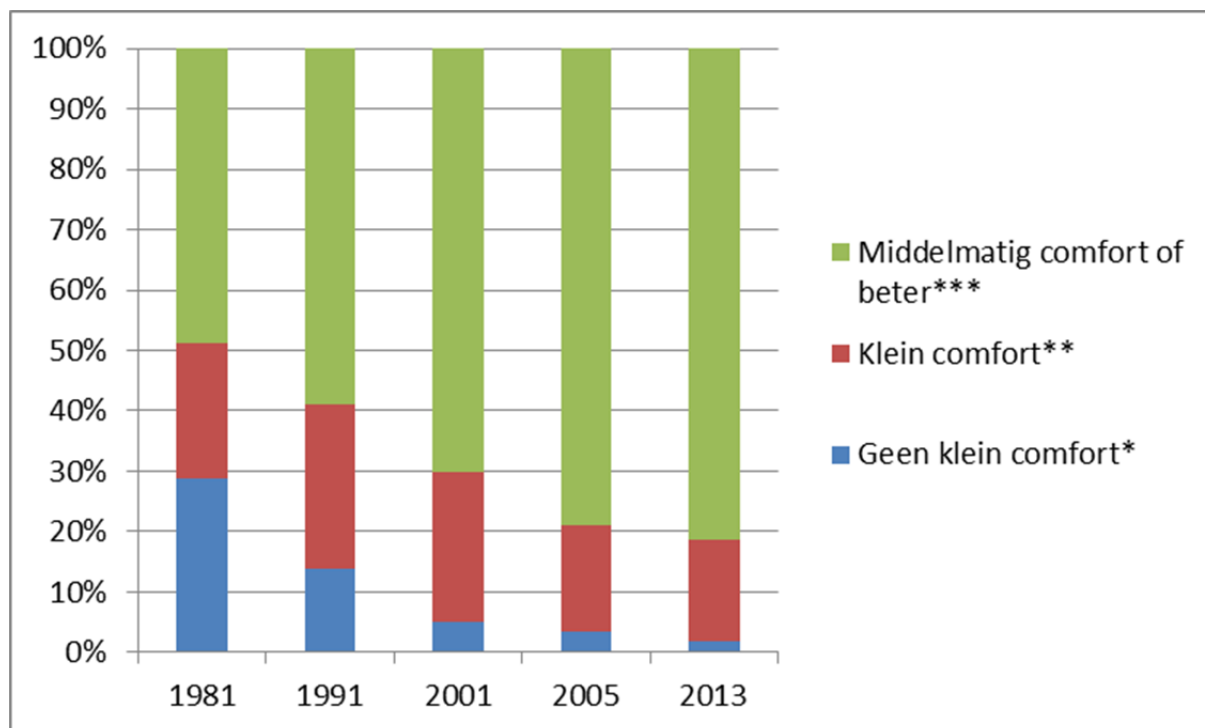
6.1.3 Risico op CO-vergiftiging

Hierboven werden al diverse gebreken opgesomd die een risico op CO-vergiftiging inhouden. Al deze problemen tezamen beschouwd blijkt 15% van de Vlaamse woningen met een centrale gasinstallatie, bijkomende gasgeiser type a of b en/of een verwarmingstoestel met een verbrandingsproces (zo'n 300 000 woningen) een potentieel risico op CO-vergiftiging te bevatten. De risico's zijn veel groter op de huurmarkt (23% voor de private huur en 22% voor de sociale huur) dan bij eigenaars (13%). Het zal weinig verbazing wekken dat de zwakkere sociaal-economische groepen een hoger risico lopen. Er is een duidelijke afname van het probleem naarmate het inkomen toeneemt (van 10% bij de hoogste inkomens tot 20% bij de laagste). Alleenstaanden en eenoudergezinnen (22% en 21%) hebben bijna dubbel zoveel risico als koppels (12%). Verder neemt het risico toe met de ouderdom van de woning en zijn er meer problemen in meergezinswoningen dan in eengezinswoningen. Dit alles verklaart mede waarom problemen meer voorkomen in centrumsteden (22%) dan daarbuiten (13%).

6.1.4 Evolutie van het comfort

Vermits het voor de eerste keer is dat een dergelijke uitgebreide woningscreening werd uitgevoerd, is het niet mogelijk op basis van de objectieve screening de evolutie van de woningkwaliteit in beeld te brengen. Dit kan wel voor enkele elementaire comfortkenmerken, waarvoor in het verleden ook al data werden verzameld, met name in het kader van de volks- en woningtellingen (1981, 1991 en 2001) en de Woon survey (2005). Figuur 18 toont dat het comfort van de Vlaamse woningen de afgelopen decennia stelselmatig is verbeterd. Woningen waar klein comfort ontbreekt, komen in 2013 nog nauwelijks voor (2% van de woningen). De groep 'klein comfort' bevat woningen waar de elementaire sanitaire voorzieningen aanwezig zijn, maar die niet over centrale verwarming beschikken. Deze groep bevat in 2013 nog 17% woningen, komende van 22% in 1981. Middelmatig comfort (elementaire sanitaire voorzieningen en centrale verwarming) is in 2013 aanwezig in 81% van de woningen, waar dit in 1981 nog maar in 49% van de woningen was.

Figuur 18 Evolutie van het comfort van de woningen, Vlaanderen, 1981-2013



* Geen klein comfort: een van de kenmerken van klein comfort ontbreekt.

** Klein comfort: stromend water in de woning, wc met waterspoeling, badkamer of douche.

*** Middelmatig comfort of beter: klein comfort, centrale verwarming.

Bron: Goossens et al. (1997), Vanneste et al. (2007), Heylen et al. (2007), Grote Woononderzoek 2013

6.1.5 Indicator van de technische woningkwaliteit

Zoals hoger toegelicht is ernaar gestreefd de screeningsmethodiek die werd gehanteerd in het GWO 2013 zo dicht mogelijk te doen aansluiten bij de methodiek van het conformiteitsonderzoek voor het beoordelen van woningen t.a.v. de normen van de Vlaamse Wooncode. De 'indicator van de technische woningkwaliteit' die is opgemaakt met gegevens van het GWO 2013 benadert de beoordeling naar de Vlaamse normen zo goed als mogelijk. In acht nemend dat een vereenvoudiging van de beoordeling nodig was en dat de enquêteurs van het GWO ook niet over dezelfde kennis beschikten als de ervaren kwaliteitscontroleurs, kunnen de resultaten van beide methodieken echter wel verschillen. Net zoals bij het conformiteitsonderzoek wordt bij de 'indicator van de technische woningkwaliteit' de cesuur gelegd op 15 punten. Woningen met een hogere score strafpunten krijgen de beoordeling 'ontoereikende kwaliteit'.

In totaal kreeg 37% van de woningen de beoordeling 'ontoereikende kwaliteit', wat na extrapolatie overeen komt met zo'n miljoen Vlaamse woningen.³⁹ Dit betekent dat voor deze woningen naar alle waarschijnlijkheid werken moeten worden uitgevoerd indien men voor deze woning een conformiteitsattest zou wensen te bekomen.

Onderzoek naar de relatie tussen woningkwaliteit op deze wijze gemeten en socio-economische en andere kenmerken levert het intussen gekende patroon. Vooreerst blijken er meer problemen te zijn

³⁹ Zoals blijkt uit de toelichting bij de opzet van het GWO betreft het hier enkel de woningen waar er een domicilie is gevestigd en niet de volledige woningvoorraad.

naarmate de woning verder in het verleden gebouwd is. Verder is er een groot verschil tussen de huurmarkt en de eigendomsmarkt. Bij eigenaars bedraagt het aandeel woningen van ontoereikende kwaliteit 33%, terwijl dit 47% is voor de private huur en 44% voor de sociale huur. Bij alleenstaanden (47%) en eenoudergezinnen (41%) zijn de percentages hoger dan voor de koppels (32%). En naarmate het inkomen stijgt, daalt het aandeel woningen van ontoereikende kwaliteit. In samenhang met dit alles vinden we in de centrumsteden een hoger aandeel woningen van ontoereikende kwaliteit (42%) dan in het overige gebied (35%). Gelijkaardige verbanden worden vastgesteld indien de analyse beperkt wordt tot de woningen waarvoor zwaardere herstellingen vereist zijn.

6.1.6 Inschatting van de aanpassingen nodig om de kwaliteit van de woningen met score 15 of meer toereikend te maken

Een andere manier om de resultaten voor te stellen, is na te gaan welke inspanningen nodig zijn om de gebreken te verhelpen. We maken een onderscheid tussen woningen met gebreken die geen ingrijpende verbouwwerken vragen en woningen met een structureel ontoereikende kwaliteit, waarvoor grondige en meer ingrijpende aanpassingen vereist is.

6.1.6.1 Minder ingrijpende aanpassingen nodig

Van alle woningen van ontoereikende kwaliteit behoort 65% tot de groep woningen die mits aangepast gebruik of met beperkte ingrepen of herstellingen wel toereikend zouden zijn (ongeveer 650 000 woningen of 24% van de totale woningvoorraad). Volgende initiatieven of ingrepen zijn daarvoor vereist.

Elektriciteit:

- Bij 21% van de woningen van ontoereikende kwaliteit volstaat het enkel loshangende stopcontacten te herstellen en te vermijden dat elektrische toestellen klasse I in vochtige ruimtes verkeerd worden opgesteld.
- Bij 9% van de woningen van ontoereikende kwaliteit is enkel het herstellen van de zekeringskast vereist.
- Bij 2% van deze woningen moeten beide gebreken worden verholpen.

In totaal zou dus 32% van de woningen van ontoereikende kwaliteit toereikend kunnen worden door relatief eenvoudige ingrepen aan of aangepast gebruik van de elektrische installaties.

Verwarmingsinstallaties:

- Bij 4% van de woningen van ontoereikende kwaliteit volstaat het te zorgen voor een correct functionerende en schadevrije centrale verwarmingsinstallatie.
- Bij 2% van deze woningen is hetzelfde nodig, maar moet bijkomend een probleem met de elektriciteit worden aangepakt.

Andere gebreken:

- Bij 12% van de woningen van ontoereikende kwaliteit volstaat het te zorgen voor een voldoende verluchting, bijvoorbeeld door een verluchttingsrooster te voorzien in het toilet.
- Bij 2% van de woningen moet enkel condensatievocht worden verholpen. Dit kan structurele oorzaken hebben, maar tegelijk is aannemelijk dat een deel door aangepast gebruik en/of het voorzien van voldoende ventilatie kan verholpen worden.

- 2% van de woningen zou als toereikend worden beoordeeld als de trap veilig zou worden gemaakt, namelijk als het loopvlak intact zou zijn en/of er goede handgrepen en borstweringen aanwezig zouden zijn.
- Bij 1% van de woningen volstaat het plafonds, muren en vloeren voldoende af te werken.

Tot slot zijn er nog 16% woningen van ontoereikende kwaliteit waaraan meerdere van de vermelde problemen samen moeten worden aangepakt alvorens ze van toereikende kwaliteit kunnen worden.

6.1.6.2 Ingrijpende aanpassingen nodig

Aan 35% van de woningen van ontoereikende kwaliteit (350 000 woningen, of 13% van de totale Vlaamse woningvoorraad) zijn structurele ingrepen nodig.

Een eerste type van problemen aan deze woningen zijn bouwtechnische gebreken als stabiliteitsproblemen, vochtproblemen en gebreken aan ramen en deuren. Deze vragen grotere herstellingen, gaande van bijvoorbeeld de vervanging van buitenschrijnwerk of dakafwerking, tot meer ingrijpende renovaties om stabiliteitsproblemen te verhelpen. Een tweede type van gebreken heeft te maken met de structuur, indeling en uitrusting van de woning. Gebreken als een te steile trap, het ontbreken van elementaire sanitaire voorzieningen, een gebrekkige lichtinval of het niet voldoen aan de minimale woonoppervlakte (18 m²) vergen ingrijpende werken aan de structuur en indeling van de woning. Het herstellen van een defecte sanitaire uitrusting zal veelal de aanleg van bijkomende leidingen en afvoeren vergen of zelfs het wijzigen van de indeling van de woning om ruimte te maken voor de nodige toestellen.

Een deel van deze woningen combineert bovendien deze structurele gebreken ook nog met de boven besproken kleinere gebreken. Het geheel aan vereiste werken krijgt daarmee de aard van een echte renovatie, die hoge kosten impliceert. Het is op deze groep van woningen dat een renovatiebeleid zich bij uitstek richt.

Verder onderzoek is vereist om uit te maken over welk type van woningen het vooral gaat, waar ze zijn gelegen en door wie ze worden bewoond. Een eerste analyse wijst uit dat deze woningen van structureel ontoereikende kwaliteit iets meer vertegenwoordigd zijn bij meergezinswoningen (14%) dan bij eengezinswoningen (13%). Hoe vroeger de bouwperiode, hoe hoger dit aandeel: bij woningen gebouwd voor 1945 is het aandeel 20%, voor de daaropvolgende bouwperiodes neemt het aandeel telkens af, tot 4% voor de woningen gebouwd na het jaar 2000. Verder is het aandeel meer dan dubbel zo groot op de huurmarkt (21% voor de private huur en 24% voor de sociale huur) dan op de eigendomsmarkt (10%). Tot slot blijkt ook hier weer een duidelijke samenhang met inkomen en gezinssituatie. In het eerste inkomensquintiel is het aandeel woningen van structureel ontoereikende kwaliteit 21%. Dit aandeel neemt af met het inkomen, tot 6% in het hoogste inkomensquintiel. De cijfers zijn ook hoger voor alleenstaanden (19%) en eenoudergezinnen (14%) van voor koppels met kinderen (10%) en zonder kinderen (9%).

6.2 Woningkwaliteit zoals beoordeeld door de bewoners⁴⁰

Zoals hoger al vermeld was het voor de eerste keer in Vlaanderen dat in 2013 op een objectieve manier de woningkwaliteit gescreend werd. Voorheen was enkel informatie over de kwaliteit van de woningen beschikbaar via vragen aan de bewoners, o.a. in de Socio-Economische Enquête 2001, de Woonsurvey 2005 en de jaarlijkse EU-SILC enquête. Men kan echter aannemen dat niet alle bewoners goed in staat zijn om de kwaliteit van hun woning te beoordelen. Bovendien is het waarschijnlijk dat sommige groepen de kwaliteit van hun woning anders appreciëren dan anderen, wat de vergelijking tussen groepen bemoeilijkt. Hoewel met de objectieve screening in 2013 aan deze bezwaren werd tegemoet gekomen, is er toch voor gopteerd tijdens het interview van het GWO 2013 opnieuw dezelfde vragen over woningkwaliteit voor te leggen. De eerste reden daarvoor was dat enkel op die manier evoluties kunnen bekeken worden. De tweede reden was dat hiermee zou kunnen beoordeeld worden hoe een objectieve en subjectieve meetmethode zich tot elkaar verhouden. In wat volgt leggen we vooral de nadruk op deze twee vragen.

6.2.1 Vochtschade

Vochtschade werd in het interview gemeld door een op vijf huishoudens (20%). Het voornaamste probleem is een vochtige vloer of muur, wat gemeld wordt door 16% van de huishoudens. Het probleem komt dubbel zo veel voor bij huurders als bij eigenaars en meer bij sociale huurders dan bij private huurders. De cijfers liggen dicht in de buurt van de objectief vastgestelde problemen (zie supra) en de objectief vastgestelde verschillen tussen deelmarkten worden volledig weerspiegeld in het oordeel van de bewoners.

Andere types van vochtschade (een lekkend dak en rottend raamwerk) komen minder voor: telkens bij 6% van de huishoudens. En ook hiervoor geldt hetzelfde verschil tussen de eigendomsmarkt en de huurmarkt, maar doet de private huur het niet beter dan de sociale huur.

Ten opzichte van 2005 is de vochtproblematiek toegenomen. De toenemende vochtproblemen waren al duidelijk op basis van de EU-SILC gegevens. Heylen (2012) rapporteert dat volgens de EU-SILC in 2005 12% van de huishoudens een probleem meldden met minstens een van de drie vochtproblemen. In 2011 was dit toegenomen tot 18% (Studiedienst Vlaamse Regering, 2013). In 2013 is dit volgens het GWO dus verder gestegen naar 20%. De toename is zichtbaar zowel voor huurders als voor eigenaars. In 2005 meldde 10% van de eigenaars een vochtprobleem, volgens het GWO is dit gestegen naar 16%. En waar 20% van de huurders (private en sociale samen) in 2005 een vochtprobleem meldden, is dit volgens het GWO gestegen naar 30% in 2013. Verder onderzoek is vereist naar de oorzaken van deze toegenomen problematiek. Mogelijk is er een relatie met de verbeterde isolatie van de woningen (zie verder).

Vochtschade levert belangrijke nadelen voor de bewoners (geurhinder, esthetisch problemen), maar betekent ook een gevaar voor de gezondheid van de bewoners. Het belang dat de Vlaamse overheid hecht aan de vochtproblematiek in de woning blijkt uit de Pact2020-indicator, die een aantal pro-

⁴⁰ Voor meer gedetailleerde resultaten: zie deel 4.

blemen in de woning meet, waaronder de vochtproblematiek. Ook uit de monitoring van de Pact2020-indicatoren blijkt dat er op dit vlak nog weinig vooruitgang is geboekt.⁴¹

6.2.2 Synthese-index ‘fysische staat van de woning’

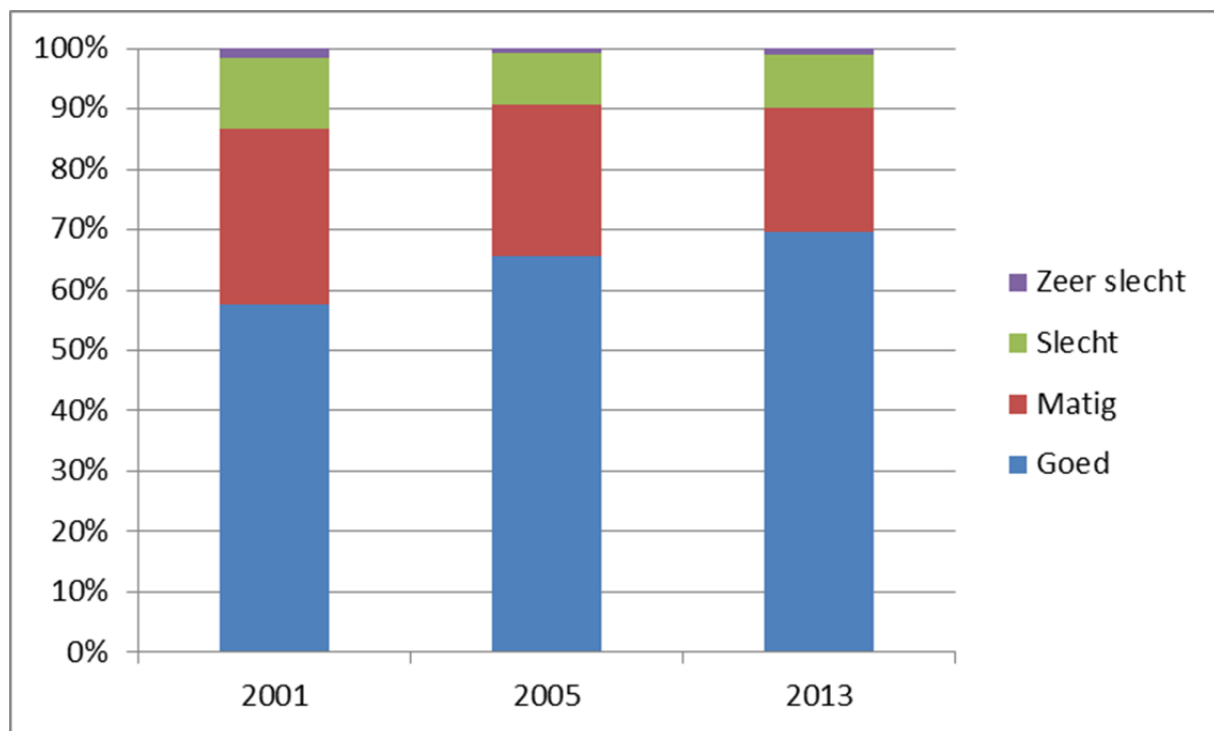
Tijdens het interview werd aan de bewoners ook gevraagd naar hun mening over de staat van de woning. Daarbij werd gepeild naar de nood aan herstellingen voor zes essentiële woningelementen: de elektrische installaties, de binnenmuren, de buitenmuren, de ramen, de dakgoten en het dak. De synthese-index ‘fysische staat van de woning’ (Vanneste et al., 2004) vat de antwoorden samen volgens de logica die is gevolgd bij het opstellen van de kwaliteitsnormen van de Vlaamse Wooncode. Hierbij krijgen bijvoorbeeld gebreken aan de elektriciteit en het dak een groter gewicht dan andere gebreken.

6.2.2.1 Evolutie 2001 tot 2013

Figuur 19 toont een stelselmatige verbetering van de woningkwaliteit volgens deze index sedert 2001. Het aandeel woningen dat volgens deze index de score ‘goed’ krijgt, is gestegen van 58% in 2001 naar 70% in 2013. Tegelijkertijd blijkt echter de groep van ‘slechte’ en ‘zeer slechte’ woningen samen tussen 2001 en 2005 maar licht verminderd (van 13% naar 9%) en vervolgens niet meer significant gewijzigd tussen 2005 en 2013 (10%). Hiermee wordt bevestigd dat ondanks een globale kwaliteitsverbetering van de woningvoorraad er toch een harde kern van slechte woningen blijft (Winters & De Decker, 2009).

⁴¹ Deze indicator is als volgt gedefinieerd: het percentage van de bevolking dat leeft in een woning met minstens één van de volgende problemen: lekkend dak, geen adequate verwarming, schimmel en vocht in muren of vloeren, rottende ramen en deuren (= structurele problemen) of ontbreken van bad of douche, ontbreken van warm stromend water, ontbreken van toilet met waterspoeling in de woning zelf (= gebrek aan elementair comfort) of gebrek aan ruimte (Vlaanderen in Actie, 2013). De streefwaarde is 11,5% in 2020. In 2013 stond het cijfer op 23,8%, wat in grote mate is toe te schrijven aan vochtproblematiek.

Figuur 19 Synthese-index fysische staat van de woning, Vlaanderen, 2001, 2005 en 2013



Bron: 2001: Socio-Economische Enquête, 2005: Woonsurvey, 2013: Grote Woononderzoek 2013

6.2.2.2 Verschillen tussen deelmarkten

Als we de cijfers voor 2005 en 2013 opsplitsen naar deelmarkt (figuur 20), dan zien we dat de toename van het aandeel goede woningen vooral het gevolg is van de positieve evolutie die de private huurmarkt doormaakte. Op de sociale huurmarkt daarentegen is er eerder sprake van achteruitgang van de kwaliteit, maar is die achteruitgang niet statistisch significant.⁴² Hoewel de kwaliteit van eigendomswoningen anno 2013 duidelijk beter blijft dan de kwaliteit van huurwoningen, heeft de inhaalbeweging die op de private huurmarkt al langer zichtbaar was (Winters & De Decker, 2009) zich tussen 2005 en 2013 doorgezet, en is er nu geen (statistisch significant) verschil meer tussen de private en de sociale huur.

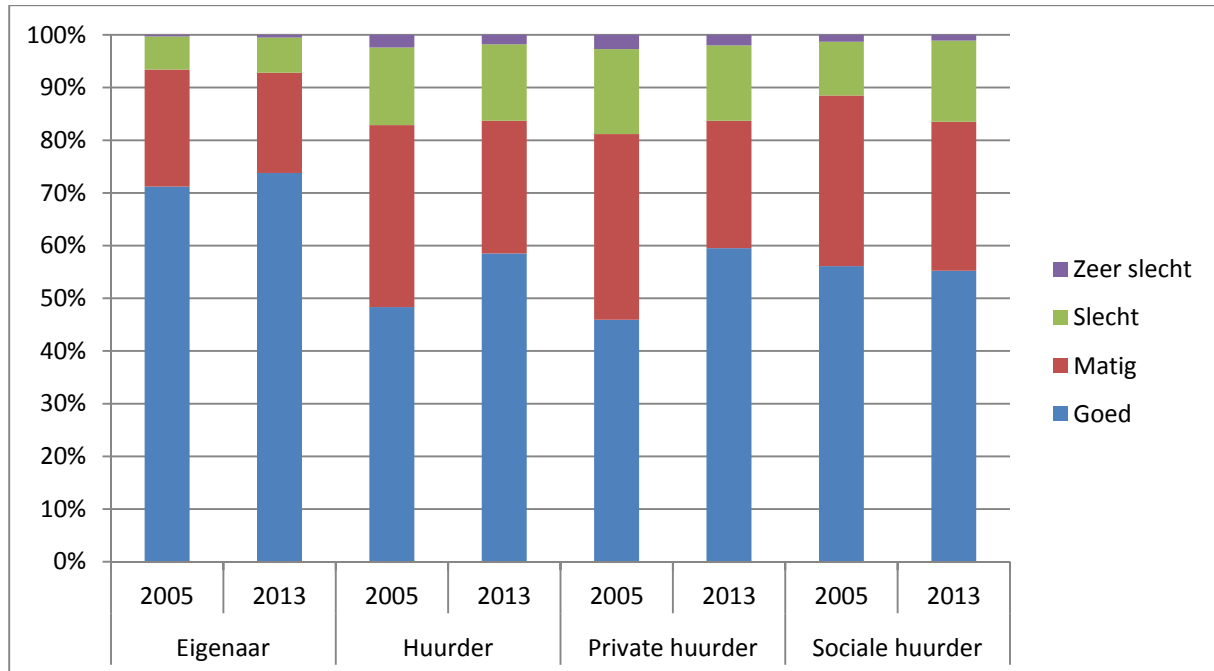
Op zoek naar de verklaring voor de positieve evolutie op de private huurmarkt kan men o.a. de ouderdom van de woningvoorraad aanstippen. Er blijkt immers een sterke samenhang tussen de bouwperiode en de synthese-index. Hoger stelden we al vast dat er op de huurmarkt een sterkere toename van recente woningen was dan op de eigendomsmarkt. Dergelijk verschil zagen we echter niet tussen de sociale en de private huurwoningen. Bovendien zijn gemiddeld gezien de sociale woningen van recentere datum dan de private huurwoningen. Wanneer voor dit verschil in ouderdom van de woningen wordt gecorrigeerd in een multivariate analyse, dan lijkt zelfs de kwaliteit van de sociale huurwoningen lager te zijn dan van de private huurwoningen.

Ondanks de inhaalbeweging die de private huur doormaakte, blijft er een omvangrijk deel 'slechte' of 'zeer slechte' huurwoningen. Het gaat over ongeveer een zesde van de markt (16%), nauwelijks minder dan in 2005 (17%). Nochtans stelden we boven vast dat in de private huur heel wat renovatiewerken werden uitgevoerd. Mogelijk blijven deze werken beperkt tot de betere segmenten van

⁴² Dit kan te wijten zijn aan het eerder lage steekproefaantal voor sociale huurders in 2005 (n=292).

de markt. Evenzeer kan het echter dat sommige slechte woningen verbeterd worden, terwijl andere aan kwaliteit inboeten. Nader onderzoek is nodig om daar een uitspraak over te kunnen doen.

Figuur 20 Synthese-index fysische staat van de woning, naar deelmarkt, Vlaanderen, 2005 en 2013



Bron: 2005: Woonsurvey, 2013: Grote Woononderzoek

6.2.2.3 Verschillen naar woningtype en ligging

Vooreerst zien we dat de woningkwaliteit van eengezinswoningen iets beter is dan van meergezinswoningen. Kijken we naar de evolutie van de woningkwaliteit volgens het type van woning, dan stellen we vast dat het aandeel woningen van goede kwaliteit bij de meergezinswoningen er meer op is vooruit gegaan dan bij de eengezinswoningen. Deze evolutie lijkt logisch in het licht van de verschillen in woningtypologie tussen de private huurmarkt en de eigendomsmarkt (zie supra) en van de toename aan recente meergezinswoningen. Anderzijds is ook het aandeel slechte en zeer slechte woningen bij de meergezinswoningen toegenomen (van 8% naar 10%), terwijl dit aandeel bij de eengezinswoningen hetzelfde bleef.

Verder stellen we vast dat de woningkwaliteit zoals gemeten volgens de synthese-index fysische staat van de woning aanzienlijk minder goed is in de centrumsteden. Het aandeel woningen van goede kwaliteit bedraagt in de centrumsteden 61% tegenover 73% elders, terwijl ook het aandeel woningen van slechte of zeer slechte kwaliteit hoger ligt in de centrumsteden (12%) dan daarbuiten (9%). De verschillen tussen de centrumsteden onderling zijn groot. Dat de woningkwaliteit in de centrumsteden minder goed is, is onder meer omdat we hier een hoger aandeel meergezinswoningen vinden en een hoger aandeel huurders, maar ook doordat in de centrumsteden de woningen gemiddeld ouder zijn (zie supra).

Analyses gebaseerd op een andere indicator voor ligging, namelijk de verstedelijkingsgraad, tonen eenzelfde beeld: het aandeel woningen van goede kwaliteit vertoont een negatieve samenhang met een toenemende mate van verstedelijking. Voor het aandeel woningen van slechte en zeer slechte kwaliteit zien we het omgekeerde: dit aandeel neemt toe naarmate het gebied meer verstedelijkt is.

6.2.2.4 Verschillen tussen socio-economische groepen

Het is bekend dat er een sterke samenhang is tussen woningtype, deelmarkt en socio-economische kenmerken van de bewoners. Zo zal men lagere inkomens relatief meer dan hogere inkomens aantreffen in huurwoningen, in meergezinswoningen, in de centrumsteden, enz. Om een inzicht te krijgen in het afzonderlijke effect van mogelijke verklarende kenmerken op de woningkwaliteit werd een multivariate analyse uitgevoerd.

Deze analyse bevestigt de relaties die naar voor kwamen in de hoger beschreven bivariate analyses. Wat betreft kenmerken van de huishoudens wordt daarbij vastgesteld dat de drie hoogste inkomensquintielen woningen van een betere kwaliteit bewonen dan de twee laagste quintielen. Wanneer ook bouwjaar in de regressie wordt opgenomen, verdwijnt dit effect gedeeltelijk, wat er op wijst dat de lagere inkomens relatief meer in oudere woningen wonen.

Dezelfde analyse toont ook dat (opnieuw gecorrigeerd voor andere kenmerken en zelfs zonder correctie voor ouderdom van de woningen) ouderen gemiddeld in betere woningen wonen dan jongeren. Mogelijk speelt hier een belevingsaanpassing (Vanden Boer, 1999), waarbij de ouderen minder dan de jongeren de gebreken aan de woning zien, omdat ze er gewoon aan zijn geworden en omdat ze niet meer van plan zijn de woning te verbeteren. We komen hier verder op terug.

Verder wijzen de multivariate analyses uit dat (gecorrigeerd voor andere kenmerken) koppels in betere woningen wonen dan alleenstaanden, dat gezinnen met arbeidsongeschikte of zieke referentiepersonen in minder goede woningen wonen dan werkenden of gepensioneerden en dat oudere woningen duidelijk van slechtere kwaliteit zijn dan de recentere. De analyses wijzen ook uit dat bivariaat vastgestelde verschillen naar nationaliteit en opleidingsniveau niet gelinkt zijn aan die kenmerken op zich, maar te wijten zijn aan achterliggende kenmerken, bijvoorbeeld dat bepaalde groepen eerder in oudere woningen wonen of eerder huurder dan eigenaar zijn.

6.2.3 Vergelijking tussen de subjectieve en de objectieve meetmethode

Het is uitzonderlijk dat de woningkwaliteit op een objectieve manier gescreend wordt zoals gebeurde tijdens de woningopnamen in het GWO 2013. Dergelijke screening is immers bijzonder tijdsintensief en bijgevolg ook duur. Vaker wordt er gebruik gemaakt van subjectieve kwaliteitsindicatoren, gebaseerd op bevragingen van bewoners. Deze methode wordt bijvoorbeeld gevolgd door Eurostat, die de woningkwaliteit in de Europese lidstaten monitort met behulp van de jaarlijkse EU-SILC enquête. Ook de Vlaamse regering maakt gebruik van deze gegevens, met name voor de monitoring in het kader van Pact2020. Dat nu tegelijkertijd een objectieve en een subjectieve meting gebeurde bij eenzelfde staal van huishoudens, biedt de unieke mogelijkheid de scores volgens de twee meetmethoden te vergelijken en hieruit te leren over de mogelijkheden en beperkingen van de subjectieve meetmethode. In het betreffende deelrapport wordt hiervan een uitgebreide analyse gemaakt tot op niveau van de afzonderlijke aspecten van de woningkwaliteit. In deze samenvatting beperken we ons tot een vergelijking van de beide synthese-indicatoren.

Als het gaat over de 'goede' woningen, is er veel overeenstemming tussen beide beoordelingswijzen. Van alle woningen die op basis van de woningopname als 'toereikend' werden beoordeeld, werd volgens de subjectieve methode 95% 'goed' of 'matig' bevonden. Veel meer beoordelingsproblemen duiken op als het gaat over de 'slechte' woningen. Hier vinden we dat 80% van de woningen die objectief beoordeeld werden als 'ontoereikend' volgens de synthese-index op basis van het oordeel van de bewoners toch als 'goed' of 'matig' werden beschouwd.

De verklaring voor dit verschil kan deels liggen in de beoordeling, namelijk als de bewoner minder strenge normen gebruikt in zijn persoonlijk oordeel dan de enquêteur. Anderzijds, en waarschijnlijk hoofdzakelijk, ligt de verklaring in het feit dat de synthese-indicator in zijn huidige vorm een te gebrekkig instrument is om de werkelijke totale kwaliteit te benaderen. In elk geval mankeren een aantal belangrijke kwaliteitsaspecten in de synthese-indicator die wel in de (objectieve) indicator van de technische kwaliteit zijn opgenomen. Hierdoor is er een discrepantie tussen beide indicatoren en zegt het naast elkaar leggen van de totaalscore van beide indicatoren, zoals berekend in het kader van het GWO, weinig over de mate waarin de bewoner subjectief de kwaliteit van zijn woning inschat ten opzichte van de objectieve beoordeling.

De zwakste schakel van de index fysieke staat is dat men de bewoners zelf laat bepalen wat een grote versus een kleine herstelling is en wat ze bij de beoordeling van de zes bevroegde woningonderdelen precies mee in beschouwing nemen. Denken ze bijvoorbeeld bij de beoordeling van de muren enkel aan afwerkingsgebreken of ook aan stabiliteitsproblemen en/of vochtproblemen? Ook bij de andere bevroegde woningelementen kan men zich afvragen wat de scope is van elementen die de bewoner in beschouwing nam om zijn oordeel over het woningelement te vellen. Dit zou niet volledig mogen overgelaten worden aan de respondent en vraagt een nadere omschrijving. Doordat daarnaast de kwaliteitsnormen in het technische verslag aangepast zijn sinds Vanneste et al. ze in 2004 construeerde, dringt een update van de indicator zich op naar de huidige kwaliteitsnormen.

Verder leert de vergelijking ons ook iets over de verschillen in subjectieve beleving tussen groepen. Zo blijken eigenaars meer dan huurders de woningen van ontoereikende kwaliteit toch een gunstig oordeel te geven. Bovendien leunt de mening van de sociale huurder beter aan bij de objectieve kwaliteit dan het oordeel van de private huurder. Deze bevindingen zijn belangrijk als men besluiten trekt uit subjectieve kwaliteitsmetingen. Het heeft namelijk tot gevolg dat de gemeten verschillen tussen huurders en eigenaars minder groot zijn dan lijkt op basis van een bevraging. Zo ook kan het zijn dat de sociale huurwoningen een minder goede beoordeling krijgen omdat de bewoners beter de gebreken opmerken of rapporteren dan de private huurders.

Een andere interessante vaststelling is dat het oordeel van de oudere bewoners (65+) minder aansluit bij de objectieve resultaten dan het oordeel van de jongeren. Dit wijst wel degelijk op het bestaan van een belevingsaanpassing bij ouderen en toont dat betere scores van ouderen op de beoordeling van de woningkwaliteit mede het gevolg kunnen zijn van een positievere beoordeling dan in andere leeftijdsgroepen.

Ten slotte blijkt het oordeel van de bewoners uit het laagste inkomenskwintiel het best van alle inkomensgroepen de objectieve score te benaderen. Mogelijk heeft dit te maken met de beperkte keuzemogelijkheden op de woningmarkt die lage inkomensgroepen hebben. Als gevolg daarvan zijn ze misschien minder tevreden en rapporteren ze meer gebreken.

6.3 Energiezuinigheid⁴³

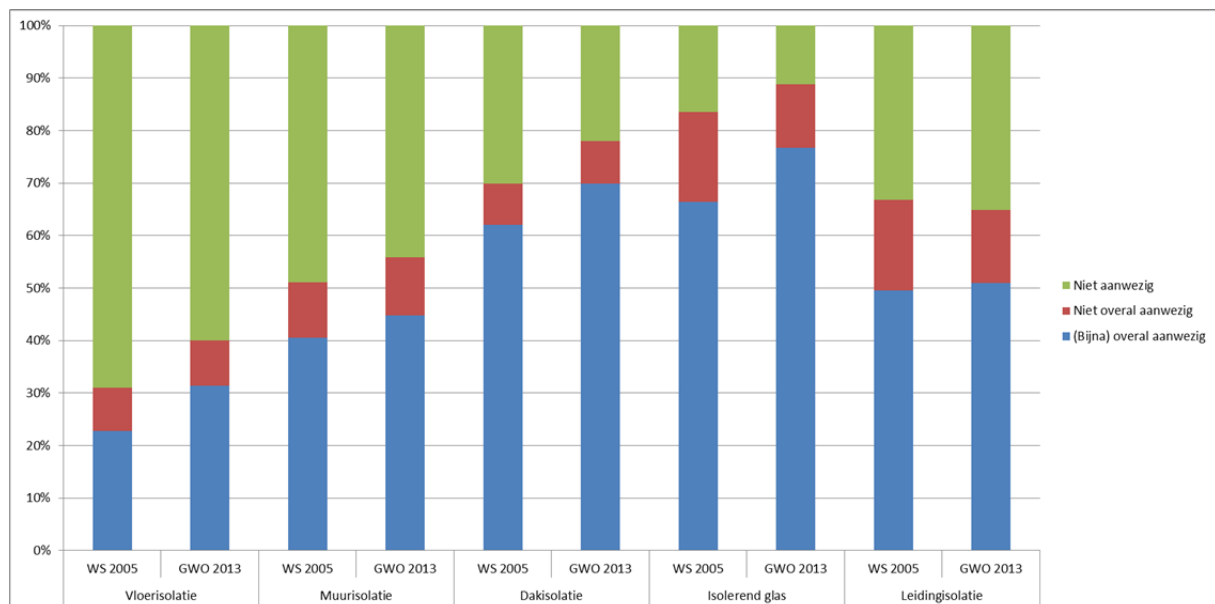
Gezien het belang van het energievraagstuk behandelen we energiezuinigheid hier onder een aparte titel. De gegevens over de isolatie van de woningen zijn afkomstig uit het interview, en betreffen dus informatie verstrekt door de bewoners. De informatie over de verwarmingsinstallaties en energiesystemen is verzameld door de enquêteurs als onderdeel van de technische screening van de woningen.

⁴³ Voor meer gedetailleerde resultaten: zie deel 6.

6.3.1 Isolatie

Tijdens het interview werd gevraagd naar de aanwezigheid van vijf verschillende vormen van isolatie. Figuur 21 toont dat isolerend glas het meest voorkomt. In 77% van de woningen zijn alle of bijna alle ramen voorzien van isolerend glas. Er is een duidelijke vooruitgang t.o.v. 2005. Ook voor de andere vormen van isolatie is er vooruitgang, maar deze zijn minder breed verspreid. Dakisolatie is (bijna overal) aanwezig in 70% van de woningen. De helft van de woningen beschikt (bijna) overal over leidingisolatie. Muurisolatie (45%) en vloerisolatie (31%) vinden we nog maar bij een minderheid van de woningen. We merken op dat behalve voor isolerend glas een groot deel van de respondenten de vraag naar de aanwezigheid van isolatie niet heeft kunnen beantwoorden. De percentages bedragen tussen de 13% en de 18%, naargelang de isolatievorm. Deze respondenten werden uitgesloten in de analyses. Er is dus aangenomen dat in hun woning dezelfde isolatie aanwezig is als voor de rest van de steekproef, die wel werd geanalyseerd.

Figuur 21 Aanwezigheid van isolatie in de woningen, in %, Vlaanderen, 2005 en 2013



Bron: Woonsurvey 2005 en Grote Woononderzoek 2015

Opgedeeld naar woningtype blijken isolerend glas en dakisolatie zowel courant aanwezig in een-gezinswoningen als in meergezinswoningen. Tevens wordt duidelijk dat de non-respons op de vragen over isolatie vooral bij de meergezinswoningen zit. Zo weet 38% van de respondenten in een meergezinswoning niet of het dak is geïsoleerd, is 33% niet geïnformeerd over vloerisolatie en 35% niet over leidingisolatie.

Voor alle types van isolatie wordt de hoogste aanwezigheid vastgesteld op de eigendomsmarkt. Huurders rapporteren aanzienlijk minder isolatie. Waar private huurwoningen meer dan sociale huurwoningen (bijna) overal zijn uitgerust met vloerisolatie, vinden we in de sociale huur meer dan in de private huur aanwezigheid van (bijna) overal isolerend glas en muurisolatie. Voor de andere vormen van isolatie zijn er geen verschillen tussen private en sociale huur. Worden de cijfers voor de sociale huisvesting vergeleken met de patrimoniumdatabank van de VMSW in 2013, dan is er een goede overeenstemming wat betreft muurisolatie, maar blijkt uit de VMSW-data een grotere aanwezigheid van dakisolatie en isolerend glas dan uit het GWO. Zoals hoger uitgelegd bevatten de

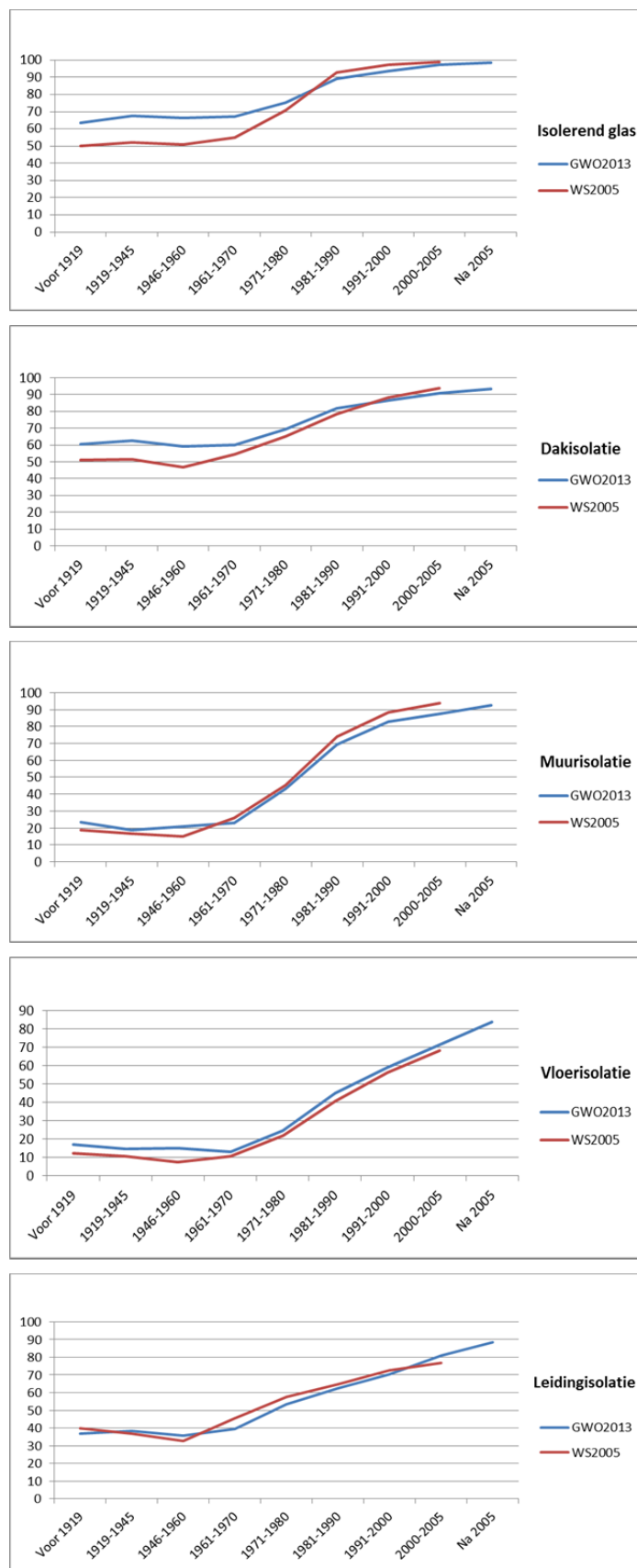
sociale woningen in het GWO niet alleen woningen van SHM's (die aanwezig zijn in de VMSW-databank), maar ook woningen van andere sociale verhuurders.

Zoals zoveel andere hierboven besproken kenmerken is er een duidelijke samenhang tussen de aanwezigheid van isolatie en socio-economische kenmerken van het huishouden. Vooral inkomen, opleiding en activiteitsstatus zijn bepalend. Hoe lager het inkomen, hoe minder isolatie doorgaans aanwezig is. Hoe hoger geschoold, hoe beter de woning doorgaans geïsoleerd is. Als er meer personen in het huishouden werken, is de woning ook beter geïsoleerd. Werklozen, zieke of arbeidsongeschikte bewoners vinden we in minder goed geïsoleerde woningen. De woningen van alleenstaanden en eenoudergezinnen zijn minder goed geïsoleerd dan woningen van koppels met kinderen. Al deze kenmerken zijn gelinkt aan de inkomenssituatie.

Zoals te verwachten zien we een duidelijke samenhang tussen bouwperiode en de mate van isolatie. Figuur 22 toont deze samenhang voor elke isolatievorm. Muur-, vloer- en leidingisolatie komen maar beperkt voor bij woningen gebouwd voor 1970. In dat jaar vertonen de curves voor deze vormen van isolatie een knik, verwijzend naar de eerste oliecrisis, toen de energieprijzen sterk stegen en het bewustzijn over de schaarste van energie toenam. Een groot deel van de woningen daterend uit die periode, zijn vermoedelijk reeds bij de bouw uitgerust met isolatie. De vergelijking van de cijfers gebaseerd op de Woonenquête 2005 en het GWO 2013 toont dat de beide curves dicht tegen elkaar liggen. Voor deze vormen van isolatie is dus relatief weinig vooruitgang geboekt door renovatie. Grotere verschillen tussen de twee curves zien we voor dakisolatie en isolerend glas. De verschillen zijn daarbij het grootst voor de woningen gebouwd voor 1970-1980. Hiermee worden de recente renovatie-activiteiten zichtbaar. Het bestaan van premies en fiscale voordelen (zie verder) heeft mogelijk bijgedragen tot deze vooruitgang. Nader onderzoek is echter nodig om een oorzakelijk verband aan te tonen.

Figuur 22 toont ook (vooral voor isolerend glas, dakisolatie en muurisolatie) de gevolgen van de invoering van de energiewetgeving ingevoerd in 1992. Met de invoering van een K-peil moesten nieuwbouwwoningen vanaf dan voldoen aan een minimaal isolatiepeil. De woningen die het recentst werden gebouwd, beschikken voor meer dan 90% over deze vormen van isolatie. De grootste vooruitgang is nog te boeken voor vloerisolatie en leidingisolatie. Bij resp. 16% en 12% van de woningen gebouwd na 2005 is deze vorm van isolatie nog niet (bijna) overal aanwezig. Op zich is leidingisolatie niet wettelijk verplicht, maar het kan wel bijdragen tot het totale energieprestatiepeil van nieuwbouwwoningen.

Figuur 22 Aandeel woningen waar isolatie (bijna) overal aanwezig is naar bouwjaar, in %, Vlaanderen, 2005 en 2013



Bron: Woonsurvey 2005 en Grote Woononderzoek 2013

6.3.2 Verwarmingsinstallaties en energiesystemen

In 82% van de Vlaamse woningen is centrale verwarming aanwezig, wat een lichte vooruitgang is t.o.v. 2005.

De voornaamste energiebron is aardgas: 67% van de woningen wordt hiermee verwarmd, wat 10 procentpunt meer is dan in 2005. De stijging ging ten koste van het gebruik van stookolie, waarvoor het aandeel daalde van 33% naar 23%. Elektriciteit is de verwarmingsbron in 7% van de woningen en is licht achteruit gegaan t.o.v. 2005. Steenkool, hout, butaan- of propaangas worden zelden nog gebruikt als belangrijkste energiebron in de woning. De aandelen van deze brandstoffen liggen significant lager dan het aandeel woningen verwarmd met elektriciteit.

Het eigendomsstatuut, de bouwperiode en het type woning vertonen een samenhang met de belangrijkste energiebron voor de verwarming in de woning.

- Eigenaarswoningen beschikken minder dan gemiddeld over aardgas (65%) en meer dan gemiddeld over stookolie (27%). In private en sociale huurwoningen wordt vaker aardgas (resp. 75% en 91%) gebruikt in vergelijking met stookolie (resp. 11% en 2%). Bij private huurwoningen beschikt een relatief hoog aandeel woningen over elektriciteit als hoofdbrandstof (13%).
- In oudere woningen (gebouwd voor 1945) komen steenkool, hout, butaan- of propaangas naast aardgas, stookolie en elektriciteit voor als hoofdbrandstof. Voor woningen vanaf bouwjaar 2000 is aardgas de voornaamste hoofdbrandstof en zien we nog een klein aandeel woningen met stookolie als hoofdbrandstof.
- 30% van de eengezinswoningen gebruikt stookolie als brandstof voor verwarming en 62% van de eengezinswoningen gebruikt aardgas. Bij de appartementen is het aandeel aardgas veel groter (87%) dan het aandeel stookolie (3%). 1 op 10 appartementen heeft elektriciteit als hoofdbrandstof voor verwarming.

Ook socio-economische huishoudkenmerken hebben een verband met de hoofdenergiebron voor de verwarming van de woning. Ouderen (45+), gepensioneerden, laagopgeleiden (lager onderwijs, lager middelbaar) en laagverdieners (eerste t.e.m. derde inkomenskwintiel) wonen vaker in een woning met stookolie als hoofdbrandstof.

Gas- en stookolieketels kunnen voorzien zijn van een label dat een aanduiding is van de kwaliteit of van het rendement van de ketel. Van alle gasketels is 58% voorzien van een label, bij de stookolieketels is dit 29%. Op de private huurmarkt zijn er minder ketels met een label dan op de eigendomsmarkt. De sociale huisvesting presteert op dit vlak voor gasketels minder goed dan de eigendomsmarkt, maar beter voor de stookolieketels.

Systemen voor het opwekken van vernieuwbare energie zijn in Vlaanderen nog maar beperkt aanwezig. Zonnepanelen vinden we bij 8% van de woningen. Het betreft bijna steeds eigendoms-woningen. In de private huur komen zonnepanelen nauwelijks voor, in het staal sociale woningen dat is onderzocht zelfs helemaal niet. Zonnecollectoren zijn aanwezig bij 2% van de woningen, een warmtepomp bij 1%. De nieuwere energiesystemen zijn veel sterker ingeburgerd bij de sterkere sociaal-economische groepen dan bij de zwakkere.

6.4 Woningbezetting⁴⁴

De woningbezetting geeft de samenhang weer tussen de grootte van de woning en de omvang van het huishouden dat in de woning woont. Er kan zowel sprake zijn van over- als van onderbezetting. Onderbezetting werd op basis van de Socio-Economische Enquête 2001 vooral vastgesteld bij de oudere bevolking (Vanneste & Vanderstraeten, 2014). Het is vooral een probleem van efficiënt gebruik van de woningvoorraad, maar wordt niet noodzakelijk door de bewoners als problematisch ervaren. Overbezetting of overbewoning levert wel een probleem voor de bewoners. Om die reden zijn in de Vlaamse Wooncode normen voor overbezetting opgenomen. Aan deze norm zijn mogelijke sancties verbonden. Het doel van de norm is vooral om uitwassen te bestrijden. De norm is eerder minimaal. Daarom worden beleidsmatig ook andere indicatoren voor overbezetting bijgehouden, onder meer door de Vlaamse overheid in het kader van Pact 2020 en door Eurostat, voor de monitoring van de Europese lidstaten. In wat volgt, beperken we ons voor overbezetting tot een meting volgens de normen van de Vlaamse Wooncode. In de loop van 2015 zullen meer gedetailleerde analyses worden uitgevoerd volgens andere definities en wordt ook de evolutie van de onderbezetting in beeld gebracht. Daarnaast gaan we ook kort in op de subjectieve ervaring van over- en onderbezetting.

De bezettingsnorm van de Vlaamse overheid stelt qua woningbezetting eisen aan 1) de totale woonoppervlakte (= oppervlakte van leefkamers, slaapkamers en keuken) en 2) het aantal woonlokalen (= aantal leefkamers + slaapkamers + keuken). In het technisch verslag staan volgende vereisten:

BEREKENING

D.2.

totale nettovloeroppervlakte (in m ²)	van	0	18	27	40	50	60	70	79	87	96	104	
	tot	18	27	40	50	60	70	79	87	96	104	112	
mogelijk aantal personen (te omcirkelen)		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	

Vanaf 96 m² nettovloeroppervlakte geldt elke bijkomende 8 m² voor één bijkomende persoon.

aantal woonlokalen	1	2	3	4	5	6	
	mogelijk aantal personen (te omcirkelen)		2	2	3	5	8

Vanaf 6 woonlokalen geldt elk bijkomend lokaal voor één bijkomende persoon.

Besluit over de bezettingsnorm

D.3. Deze woning is aangepast voor een bezetting van personen (= kleinste aantal) ←

Uit woningopname van het GWO 2013 blijkt dat 2,2% van de woningen niet voldoet aan de vereisten van de totale woonoppervlakte en 0,7% van de woningen niet voldoet aan de vereisten van het aantal woonlokalen. In totaal voldoet 2,4% van de Vlaamse woningen niet aan de bezettingsnorm van de Vlaamse overheid. De bezettingsnorm wordt meer geschonden bij huurders dan bij eigenaars: 5% van de private huurwoningen en 4% van de sociale huurwoningen voldoen niet aan de norm. Voor eigenaars ligt dit aandeel op 1%.

Terwijl de bovenstaande cijfers gebaseerd zijn op een objectieve beoordeling, kan ook enige informatie worden bekomen uit de bevraging bij de bewoners. Vragen over de beleving van de grootte van de woning zijn enkel gesteld aan eigenaars-bewoners. Van deze eigenaars vond 7% de woning te

⁴⁴ Nader onderzoek hierover zal worden uitgevoerd in 2015.

klein. Dit aandeel ligt iets hoger bij meergezinswoningen dan bij eengezinswoningen. Naar leeftijd springt de groep 18-34-jarigen er uit: hier vindt 17% de woning te klein. Maar ook bij de groep 35-44 jaar vindt 13% de woning te klein.

Dat bewoners de woning te groot vinden, komt meer voor dan een woning die te klein bevonden wordt. Hier gaat het over 15% van de huishoudens. Het wekt weinig verwondering dat dit aandeel toeneemt vanaf de derde leeftijdsgroep (45-65-jarigen), en vooral hoog is in de groep ouder dan 65 jaar, waar meer dan een op vier huishoudens (26%) de woning te groot vindt.

7. Woonzekerheid

Vertrekkend van het recht op wonen kan men woonzekerheid definiëren als ‘de mogelijkheid om in de woning te blijven wonen, zolang de bewoner het wenst’. Volgens Hubeau en Vande Lanotte (1988), geciteerd in Winters en De Decker (2009), is dit een enge kijk op de woonzekerheidsproblematiek: het recht om ergens te mogen blijven wonen kan pas zinvol heten als men een woning heeft waarvan de kwaliteit en de prijs het voor de bewoners waard zijn om woonzekerheid na te streven. Een brede kijk op woonzekerheid impliceert dat een huishouden of persoon pas woonzeker is als aan alle criteria inzake betaalbaarheid en kwaliteit is voldaan. Omdat betaalbaarheid en kwaliteit hierboven al werden besproken, beperken we ons hier tot woonzekerheid volgens de ‘enge’ definitie. Bestaande studies (zie o.a. Winters & De Decker, 2009) wijzen op de grote verschillen in woonzekerheid tussen de deelmarkten. Terwijl de woonzekerheid groot is voor eigenaars van woningen en voor sociale huurders, stellen zich wel degelijk problemen bij de private huurders.

Op zoek naar indicatoren voor woonzekerheid op de private huurmarkt stellen Winters et al. (2013) volgende maatstaf voor: *“het aandeel van de huishoudens waarvan de vorige woning een huurwoning was en die uit deze woning verhuisden omwille van: de opzeg van het huurcontract door de verhuurder, problemen met de verhuurder, onbewoonbaarverklaring van de woning of onteigening van de woning”*. In het GWO werd niet gevraagd of men verhuisd was omwille van een onbewoonbaarverklaring of onteigening. De overige gegevens zijn wel beschikbaar. Als resultaat bekomen we dat 7% van alle huishoudens zijn verhuisd uit de vorige woning (die een huurwoning was) omwille van de beëindiging van het huurcontract door de verhuurder of omwille van problemen met de verhuurder. Van deze 7% is 33% eigenaar in zijn volgende woning, 49% private huurder en 18% sociale huurder.

Verder werd in het GWO aan de private huurders ook rechtstreeks gevraagd hoe zeker men is in de huidige woning te kunnen blijven wonen zolang men wilt. Slechts een kleine minderheid ervaart onzekerheid: 7% is onzeker te kunnen blijven wonen, 3% noemt zich zeer onzeker.

Het weze duidelijk dat deze cijfers maar een beperkte invulling geven aan het begrip woonzekerheid. Als gevolg van de gehanteerde onderzoeksmethode blijven personen en huishoudens die niet zijn geregistreerd omdat ze geen vast adres hebben, omdat ze noodgedwongen inwonen bij familie of vrienden, tijdelijk in een opvangtehuis verblijven, op een camping wonen, enz. buiten beeld. Aanvullend onderzoek, waarbij ook meer gebruik wordt gemaakt van kwalitatieve onderzoeksmethoden, is nodig om ook dit deel van de problematiek in kaart te brengen. We verwijzen o.a. naar De Decker et al. (2005), Vlaamse Woonraad (2011) en De Decker et al. (2014).

8. Betaalbaarheid, kwaliteit en woonzekerheid gecombineerd

Hierboven beschreven we de problemen op vlak van betaalbaarheid, kwaliteit en woonzekerheid afzonderlijk. Met het oog op het formuleren van aanbevelingen voor het beleid is het van belang te weten of de gedetecteerde problemen samen dan wel apart voorkomen. We berekenden daartoe de overlap tussen mogelijke problemen. Het resultaat van dergelijke berekening is afhankelijk van de normen die men gebruikt om iets al dan niet als problematische aan te duiden. In wat volgt gebruiken we normen die hun basis vinden in wat voorafgaat.

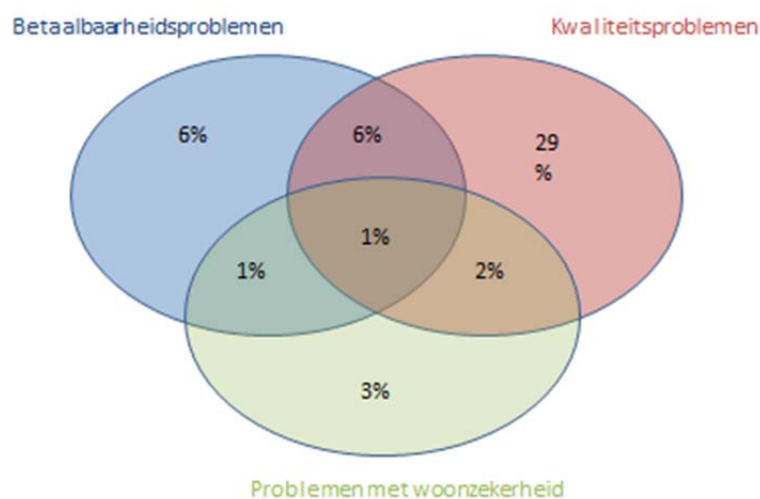
Voor het afbakenen van betaalbaarheidsproblemen baseren we ons op de budgetmethode. Huishoudens met een resterend inkomen onder het minimumbudget exclusief woonuitgaven komen terecht in de groep met betaalbaarheidsproblemen. De omvang van de betaalbaarheidsproblematiek volgens deze methode is 13% van alle huishoudens.

Voor het beoordelen van de kwaliteit gebruiken we de indicator van de technische woningkwaliteit die resulteert uit de woningopname. Het betreft dus een objectieve indicator. Volgens deze indicator is er een kwaliteitsprobleem voor 37% van de huishoudens.

Voor woonzekerheid ten slotte, namen we de huishoudens die zijn verhuisd uit de vorige woning (die een huurwoning was) omwille van de beëindiging van het huurcontract door de verhuurder of omwille van problemen met de verhuurder.

Figuur 23 toont de overlappingsen tussen deze drie problematieken.

Figuur 23 Overlap tussen problemen inzake betaalbaarheid, kwaliteit en woonzekerheid



Bron: Grote Woononderzoek 2013

De figuur maakt duidelijk dat in het merendeel van de situaties de problemen niet samen voorkomen. Zo blijkt het overgrote deel van de kwaliteitsproblematiek niet gecombineerd met een ander probleem voor te komen. Dit is alvast een positieve bevinding wat betreft de mogelijkheden om de kwaliteitsproblemen aan te pakken. Vanwege het beleid dient de grootste zorg uit te gaan naar de huishoudens die de kwaliteitsproblemen combineren met een betaalbaarheidsprobleem. Het zullen vooral deze huishoudens zijn die niet in staat zijn op eigen kracht het kwaliteitsprobleem aan te pakken. Woonzekerheid wordt in de helft van de gevallen gecombineerd met een probleem inzake betaalbaarheid of kwaliteit. Ook hier gaat het vermoedelijk om een precare groep. In totaal vinden we in de doorsnede van minstens twee problemen 10% van de huishoudens.

Verdere verfijning van deze methode om een kwetsbare groep af te bakenen is gewenst. Vervolgens kan onderzoek naar het profiel van deze groep bijdragen tot een verdere verheldering van de problematiek en tot een duidelijker zicht op het noodzakelijke beleid om het recht op wonen te realiseren.

9. Beleidsinstrumenten

Meerdere vragen in de vragenlijst hadden betrekking op beleidsinstrumenten. In dit hoofdstuk bundelen we de informatie hierover. Om die reden komen beleidsinstrumenten waarover geen vragen werden gesteld (zoals bijvoorbeeld het kwaliteitsbeleid), hier niet aan bod.

9.1 Belastingen

Op de verwerving en het bezit van een woning zijn diverse belastingen van toepassing. Verwerving van een nieuwbouwwoning is onderworpen aan btw. Aankoop van een bestaande woning valt onder het registratierecht. Naast het standaardtarief (10% van de verkoopprijs) zijn er in Vlaanderen meerdere vrijstellingen en tariefverlagingen, waarbij toekenning van het verlaagd tarief van 5% afhankelijk is van het Kadastraal Inkomen (KI). Eenmaal de woning in bezit is, worden inkomsten uit de woning belast in de personenbelasting of in de vennootschapsbelasting. Daarnaast is er de onroerende voorheffing. Zowel voor de personenbelasting als voor de onroerende voorheffing geldt het KI als belastinggrondslag. Vanaf 2005 wordt de enige eigen woning niet meer belast in de personenbelasting. Dit is wel nog het geval voor andere woningen, waaronder woningen die verhuurd worden (Haffner et al., 2014).

Het KI is het *'gemiddeld normaal netto-inkomen dat het onroerend goed tijdens één jaar aan zijn eigenaar zou opbrengen, rekening houdend met de huurmarkt op het referentietijdstip, dat wil zeggen op 1 januari 1975'* (FOD Financiën). Sinds 1991 wordt het KI jaarlijks geïndexeerd. Gezien het belang van het KI voor de diverse vormen van belastingen bekijken we hier de relatie van dit KI tot de geschatte huurwaarde van de woning.

In 2013 bedroeg het gemiddelde niet-geïndexeerde KI voor eigenaars-bewoners 787 euro, met 703 euro als mediaan. Ten opzichte van 2005 (gemiddeld 822 euro) is het niet-geïndexeerde KI met 4% gestegen, wat geen significante wijziging is. Dit toont alvast dat de geschatte waarde van de woningvoorraad die als basis genomen wordt voor belastingen, weinig mee evolueert met de huurprijs, waarvan de stijging voor dezelfde periode 9% bedraagt (zie supra). Dat het gemiddelde KI deze ontwikkeling niet volgt, heeft te maken met de wijze van bepaling. De vaststelling van het KI gebeurt immers enkel na de ingebruikname van een nieuwbouw of, in het geval er verbouwingswerken gebeuren, na voltooiing van de werken. Gezien de nieuwbouw op jaarbasis minder dan 2% van de woningvoorraad uitmaakt en een groot deel van de renovatiewerken ook niet wordt gemeld aan het controlekantoor van het kadaster of geen aanleiding is tot een herschatting, wekt het weinig verwondering dat het gemiddelde KI zo traag wijzigt.

Algemeen bekend is dat het KI een sterke onderschatting betekent van het netto-inkomen dat een woning aan de eigenaar zou opbrengen. Dit netto-inkomen schatten we op zeer ruwe manier op basis van een aantal gegevens uit het GWO. Een eerste belangrijk referentiepunt is de normale huurwaarde van de woning, zoals ze is geschat door de eigenaar. We hebben deze informatie enkel voor eigenaars-bewoners. Deze respondenten in de steekproef schatten de huurwaarde van hun woning gemiddeld op 858 euro. Dit is ongeveer de helft meer dan de huurprijs van woningen op de

private huurmarkt. Een prijsverschil is logisch vanwege het verschil in woningtypologie, grootte, comfort en kwaliteit dat boven geobserveerd werd.

Vervolgens hebben we nood aan een maatstaf voor de kosten verbonden aan het woningbezit. Voor de hand liggende kosten zijn de uitgaven voor onderhoud en herstellingen en verzekeringen. Ons baserend op de kosten die verhuurders melden voor de verhuur van woningen (zie hoger), zou 32% van de huurwaarde een ruwe benadering kunnen zijn.

Vanuit de visie dat de woning een investeringsgoed is, kan men redeneren dat ook de kosten verbonden aan de verwerving in rekening mogen worden gebracht. Voor de financiering van de verwerving gaat het hier over intrestlasten. Deze bevatten de intrest op vreemd vermogen, zo mogelijk uitgebreid met de intrest op eigen geïnvesteerd vermogen. In ons belastingstelsel is echter voor de niet-enige woning voorzien dat intrestlasten aftrekbaar zijn van het belastbaar inkomen. Omdat het KI de functie vervult van belastinggrondslag voordat deze aftrek van toepassing is, lijkt de meest logische optie om de intresten op geïnvesteerd vermogen niet mee in rekening te nemen bij de bepaling van het KI.

Voor alle woningen bewoond door de eigenaar, bedraagt het KI 13% van de geschatte brutohuurwaarde. Als rekening wordt gehouden met 32% kosten (zie supra), dan stijgt dit cijfer tot 19%. Het betreft een erg ruwe berekening, gebaseerd op ramingen en een aantal aannames, maar niettemin blijkt een duidelijke en zeer sterke onderwaardering van het KI zoals gedefinieerd door de Belgische belastingdienst.

Vermits het KI overheen de levensloop van een woning slechts zelden wordt aangepast, kan men er van uit gaan dat er grote verschillen bestaan in deze onderwaardering naargelang bouwperiode en ligging van de woning. In het kader van dit onderzoek is hier niet verder op ingegaan.

9.2 Subsidies

Er bestaat in Vlaanderen een brede waaier aan fiscale en niet-fiscale subsidies voor wonen (Haffner et al., 2014). Om het gebruik van deze voordelen in kaart te brengen kunnen administratieve data worden gebruikt (zie bijvoorbeeld Heylen & Winters, 2012). Zeker als het gaat over voordelen waarvan slechts een beperkt aandeel van de populatie geniet (zoals sociale leningen, sociale koopwoningen, huursubsidie en huurpremie), verdient dit de voorkeur boven surveygegevens. Voor tegemoetkomingen met een bredere toepassing zijn surveygegevens aanvullend interessant, omdat ze meer informatie bevatten over de woonsituatie en socio-economische kenmerken van de begunstigden. Verder kunnen surveygegevens ook gebruikt worden om te berekenen wat de omvang is van de potentiële doelgroep van de begunstigden van beleidsinstrumenten. Die benadering werd bijvoorbeeld gevolgd in Heylen et al. (2007), Winters et al. (2007), Heylen en Winters (2008). Meer zelfs kunnen de gegevens worden gebruikt om te simuleren wat de effecten zouden zijn van aanpassingen aan de voorwaarden van de tegemoetkomingen op de omvang van de groep die ervoor in aanmerking komt en op de hoogte van het voordeel dat ze ontvangen (vb. Goeyvaerts et al., 2014). Dergelijke gedetailleerde analyses op het GWO zijn voorlopig nog niet voorhanden. In de loop van volgende jaren zullen deze gegevens verder geëxploiteerd worden met het oog op een betere beleidsvoorbereiding en evaluatie. In wat volgt beperken we ons tot een eerste globale analyse van subsidies voor renovatie.

9.2.1 Financiële steun voor renovaties

Aan de eigenaars die werken hadden uitgevoerd aan hun woning de laatste tien jaar (of sedert het moment van bewoning indien dit korter geleden was)⁴⁵ werd gevraagd of ze hiervoor gebruik hadden gemaakt van subsidies van de Vlaamse of de federale overheid. Een reeks van bestaande fiscale en niet-fiscale subsidies werd voorgelegd. Naar de fiscale voordelen verbonden aan het aangaan van een hypothecaire lening werd niet gevraagd. Vastmans et al. (2014) wezen er op dat hier veelvuldig gebruik van werd gemaakt, vooral na het invoeren van de woonbonus in 2005, en dit in het bijzonder door groepen op middelbare leeftijd. Dit blijft hierna dus buiten beeld.

Wat de overige subsidies betreft blijkt vooreerst dat bijna de helft van de renoverende eigenaars gebruik heeft gemaakt van een of meerdere subsidies. Het meest gebruikt zijn de subsidies voor energiebesparende investeringen. Van de belastingvermindering heeft 26% gebruik gemaakt, van de premie van de netbeheerders 22%. Van de Vlaamse premie voor dakisolatie heeft 17% genoten. Deze premie werd pas ingevoerd in 2009 en is in 2012 samengevoegd met de premie van de netbeheerders. De Vlaamse renovatiepremie werd gebruikt door een op zeven eigenaars die renovatiewerken uitvoerden (15%).

De verdeling van het aandeel begunstigden van premies voor renovatie toont dat hier een Matteus-effect speelt. De hoogste aandelen begunstigden vinden we in de quintielen 3, 4 en 5. Het laagste inkomensquintiel geniet het minst van de voordelen. Het sterkste Matteus-effect zien we bij de premies die niet inkomensbegrensd zijn: de belastingvermindering en de premie van de netbeheerders. Ook bij de Vlaamse premie voor dakisolatie stijgt het gebruik met het inkomen, met uitzondering tussen het vierde en vijfde quintiel. Deze voordelen zijn niet gebonden aan inkomensgrenzen.

Daarin verschillen ze van de Vlaamse renovatiepremie, die wel een inkomensgrens hanteert. Het gebruik van de Vlaamse renovatiepremie stijgt volgens het GWO tussen het eerste en het derde quintiel, en daalt daarna naar het vierde en vervolgens ook vijfde quintiel. Dit stemt volledig overeen met de bevindingen van Heylen & Winters (2012) op basis van administratieve databanken. Dat deze premie vooral de middelste inkomensgroepen bereikt is het gevolg van de specifieke modaliteiten. De inkomensgrens voor deze premie ligt immers relatief hoog⁴⁶, terwijl de kostprijs van de werken minimum 10 000 euro moet bedragen en de premie maar 20 tot 30% van de renovatiekosten vergoedt. Het betreft nochtans een substantiële premie. In 2011 werden 23 125 premies uitbetaald. De gemiddelde premie was 5 110 euro.

Bij de verbeterings- en aanpassingspremie zijn in het GWO geen significante verschillen naar inkomens te observeren, wat vermoedelijk eerder te maken heeft met het lage aantal begunstigden in de steekproef dan met het werkelijk bereik. De Vlaamse verbeteringspremie, die een veel lagere inkomensgrens kent dan de Vlaamse renovatiepremie⁴⁷, wordt toegekend voor werken die tot doel hebben de woning terug aan de normen te doen beantwoorden. Ze bereikt volgens het GWO 3% van de huishoudens. Eerder onderzoek op administratieve databanken (Heylen & Winters, 2012) wees uit dat de premie vooral terecht komt bij de laagste twee inkomensquintielen.

⁴⁵ Voor een meer exacte omschrijving van de groep aan wie de vraag werd voorgelegd: zie renovaties.

⁴⁶ Deze grens bedraagt 40 600 euro voor alleenstaanden zonder persoon ten laste, 57 990 euro voor een alleenstaande met één persoon ten laste, en 57 990 euro voor gehuwden en samenwonenden, te verhogen met 3 250 euro per persoon ten laste.

⁴⁷ Voor aanvragen in 2014 mag het belastbaar inkomen van de bewoner en samenwonende partner niet meer bedragen dan 29 000 euro, te verhogen met 1 510 euro extra per persoon ten laste.

Ten slotte is er nog de Vlaamse aanpassingspremie, met dezelfde inkomensgrens als de verbeteringspremie, die wordt toegekend ingeval een woning wordt aangepast aan de fysieke gesteldheid van een oudere persoon (65+) die in de woning verblijft. Hiervan genoot 1%. Ook deze premie bereikt net als de verbeteringspremie vooral de twee laagste inkomensquintielen (Heylen & Winters, 2012). Voor de verbeterings- en aanpassingspremie samen werden in 2011 12 015 aanvragen gehonoreerd. Het gemiddelde premiebedrag was 962 euro.

9.2.2 Sociale huisvesting

In vergelijking met vele andere Europese landen is de sociale huisvesting in Vlaanderen van beperkte omvang. Ongeveer 6% van de woningen zijn sociale woningen. Over het grootste deel van deze woningen, de woningen in eigendom van SHM's, zijn heel wat gegevens bekend uit administratieve databanken. In de steekproef van het GWO is het aandeel van de sociale huisvesting voldoende hoog om er betrouwbare uitspraken op te baseren. Dit laat toe het profiel van de sociale huurders en de woningen nader te beschrijven en vooral om dit te vergelijken met de andere deelmarkten. We brengen de voornaamste vaststellingen hier samen.

De ouderdom van de sociale woningvoorraad is vergelijkbaar met deze van de private huurmarkt. De woningen dateren voor 80% van na 1961 en zijn van recentere datum dan woningen bewoond door eigenaars. Het sociale woningbestand bestaat voor 44% uit eengezinswoningen en voor 56% uit meergezinswoningen. Wanneer we hun spreiding over de verschillende graden van verstedelijking bekijken, merken we dat 30% van de sociale woningen in grootstedelijk gebied ligt, 23% in regionaalstedelijk gebied, 15% in kleinstedelijk gebied, 24% in overgangsgedebied en 9% in plattelandsgedebied.

Het aandeel woningen van ontoereikende kwaliteit bedraagt in de sociale huisvesting 44%, wat nauwelijks minder is dan in de private huur en significant meer dan voor eigendomswoningen. Ook het risico op CO-vergiftiging (22%) blijkt niet lager te zijn dan in de private huur.

Het oordeel van de bewoners over de kwaliteit van hun woning volgt het beeld dat ontstaat uit de objectieve screening. Volgens de 'synthese-index fysische staat van de woning', die gebaseerd is op de antwoorden van de bewoners op subjectieve vragen, is er anno 2013 geen verschil in de kwaliteit van private en sociale huurwoningen. Wordt gecorrigeerd voor de ouderdom van de woningvoorraad, dan lijkt de kwaliteit van de private huur zelfs beter dan van de sociale huur.

In 2005 was de situatie anders. Toen scoorden de sociale woningen nog beter dan private huurwoningen. Maar de private huurmarkt heeft naar het oordeel van de bewoners een inhaalbeweging uitgevoerd, terwijl de sociale huur er volgens hen lichtjes (maar niet significant) op achteruit ging. Mogelijk zijn sociale huurders wel kritischer ingesteld dan private huurders of zijn ze zich sinds 2005 meer dan private huurders bewust geworden van de gebreken aan hun woning. Het blijft een subjectieve beoordeling, die niet noodzakelijk is gestoeld op een objectieve situatie.

Niettegenstaande deze mogelijke nuanceringen blijft de zwakke prestatie van de sociale huisvesting inzake woningkwaliteit een bijzonder opvallende vaststelling. De afgelopen jaren zijn in de sociale huisvesting veel investeringen gebeurd in nieuwbouw. Het grond- en pandenbeleid heeft daarvoor belangrijke impulsen gegeven. Op vlak van kwaliteitsverbetering lag veel nadruk op het verbeteren van de energiezuinigheid. Het zou kunnen dat hierdoor het op peil houden van de algemene kwaliteit te weinig aandacht kreeg. Mogelijk vormt het groot aandeel meergezinswoningen ook een knelpunt om grootschalige renovatieacties op te zetten. Het renoveren van grote appartementsgebouwen vraagt een globale aanpak op niveau van het gebouw, die betekent dat bewoners

tijdelijk moeten worden geherhuisvest en dat vele woningen lang kunnen leegstaan. Gezien de lange wachtlijsten voor een sociale woning en omdat er relatief ook weinig woningen bijkomen om de bewoners te herhuisvesten, is het mogelijk dat grote renovaties worden uitgesteld.

Kijken we specifiek naar energiezuinigheid, dan ontstaat een iets ander beeld. Zo blijkt de sociale huur meer dan de private huur te zijn uitgerust met isolerend glas en muurisolatie. Voor andere vormen van isolatie zijn er dan weer geen significante verschillen. Wat betreft de verwarmingsinstallaties zien we in de sociale huisvesting meer energiezuinige stookolieketels, terwijl energiezuinige gasketels dan weer meer aanwezig zijn in de private huur.

Op buurtniveau heeft de sociale huisvesting zowel voor- als nadelen. Enerzijds hebben sociale huurders meer dan eigenaars (en evenveel als private huurders) voorzieningen binnen wandelafstand en onderhouden ze ook meer contacten met hun burens. Daar staat tegenover dat ze meer te maken hebben met buurtproblemen, in minder stabiele buurten wonen en ook meer conflicten hebben met burens.

Een van de grootste voordelen van de sociale huur voor de bewoner is de lage huurprijs. Gemiddeld ligt deze huur de helft lager dan op de private huurmarkt. Ondanks deze lage prijs kampt een aanzienlijk deel van de sociale huurders met betaalbaarheidsproblemen. Dit blijkt echter in zeer belangrijke mate het gevolg van het gemiddeld lage inkomen van de sociale huurders. Meer zelfs, de sociale huisvesting draagt in belangrijke mate bij tot de betaalbaarheid voor wie een laag inkomen heeft. Bij de huishoudens die behoren tot het eerste inkomensquintiel heeft in de private huur volgens de methode van de maximale woonquote 78% een betaalbaarheidsprobleem. Bij sociale huurders met eenzelfde inkomen (eerste quintiel) is dit 36%. We herhalen de bemerking dat de omvang van de betaalbaarheidsproblemen bij sociale huurders om methodologische redenen vermoedelijk overschat is.

De sociale huurder heeft dan ook een erg zwak profiel, zoals hoger beschreven. Dit maakt duidelijk dat de sociale huisvesting goed gericht is op de doelgroep die daar een sterke nood aan heeft. Samen met de inkomensgebondenheid van de huurprijzen is dit een belangrijk element van doelmatigheid. Verdere analyses naar doelgroepbereik en doelmatigheid zullen worden uitgevoerd in 2015 op basis van databestanden van de VMSW.

Kijken we ten slotte naar de woonzekerheid, dan is deze in de sociale huisvesting groot, wat o.a. blijkt uit de lange woontijd. Verder is de toegang wettelijk geregeld. Voor zwakke huurders, die vaak geconfronteerd worden met selectie en discriminatie, is dit een groot pluspunt.

9.3 Regelgeving

9.3.1 Wettelijke regelingen inzake private huurovereenkomsten⁴⁸

Vanaf 15 juni 2007 moet iedere huurovereenkomst verplicht schriftelijk worden afgesloten. Van deze overeenkomst dient elke partij een exemplaar te krijgen. Mondelinge huurcontracten die al vóór 15 juni 2007 zijn afgesloten blijven geldig, maar zowel de huurder als de verhuurder kan van de

⁴⁸ Voor meer gedetailleerde resultaten: zie deel 5.

andere partij eisen dat de overeenkomst alsnog schriftelijk wordt vastgelegd. Volgens de private huurders ondervraagd in het GWO is in 2013 91% van de huurovereenkomsten schriftelijk vastgelegd. Daarbij is er een significant verschil tussen de contracten afgesloten sinds 2008 (94%) en t.e.m. 2007 (85%), wat er dus op wijst dat de verplichting grotendeels, maar niet door iedereen werd opgevolgd.

Een andere verplichting (sinds 1 januari 2007) is dat verhuurders de huurcontracten moeten registreren bij het bevoegde registratiekantoor. Ook de contracten afgesloten vóór deze datum dienden bij ingang van de wet binnen een tijdspanne van zes maanden geregistreerd te worden. Toch geeft een kwart van de verhuurders ondervraagd in het GWO te kennen nog geen enkel huurcontract te hebben geregistreerd. Niet-registratie houdt een nadeel in voor de verhuurder, omdat in zulke gevallen de huurder het huurcontract (bij overeenkomsten van minstens drie jaar) kan opzeggen zonder opzegperiode en zonder vergoeding. Maar het is ook nadelig voor de huurder, onder meer omdat deze uit de woning kan gezet worden wanneer de woning overgaat naar een nieuwe eigenaar.

Sinds de wetswijziging van 25 april 2007 zijn de huurder en verhuurder verplicht om, in elkaars aanwezigheid, een gedetailleerde plaatsbeschrijving op te stellen. Vóór deze datum was de opmaak ervan facultatief. De plaatsbeschrijving dient door beide partijen ondertekend te worden. Als één van de partijen weigert een plaatsbeschrijving op te stellen, kan de tegenpartij eisen dat er één wordt opgesteld. De wetgever wil met de plaatsbeschrijving het risico verkleinen op betwistingen over de staat van de woning bij vertrek van de huurder, voor zowel de huurder als de verhuurder (Hubeau & Vermeir, 2013). Volgens de huurders ondervraagd in het GWO is dergelijke plaatsbeschrijving opge maakt bij 68%. Ook hier is er een duidelijk verschil tussen de contracten afgesloten vóór 2008 (55%) en sinds 2008 (75%).

Met dezelfde wet heeft de federale regering de geldende regeling voor het samenstellen van de huurwaarborg aangepast. Sindsdien hebben huurders de keuze tussen drie verschillende manieren om aan hun waarborgverplichting te voldoen: de waarborg storten op een geblokkeerde rekening, de bank vragen om de waarborg voor te schieten, een huurwaarborg met tussenkomst van het OCMW (Hubeau & Vermeir, 2013). De eerste waarborgvorm blijkt het meest toegepast. Van de huurders ondervraagd in het GWO geeft 85% aan de waarborg gestort te hebben op een geblokkeerde rekening, terwijl voor 9% van de huurders de waarborg is betaald met een tussenkomst van de bank en voor 3% met tussenkomst van het OCMW. Verder blijkt 3% gebruik te maken van een Korfina-huurwaarborg. Het invoeren van de nieuwe regeling blijkt weinig gevolgen gehad te hebben in de praktijk. Er bestaat geen significant verschil in de gehanteerde waarborgvormen tussen de contracten afgesloten vóór en sinds 2008.

De maximale omvang van de huurwaarborg is eveneens wettelijk geregeld en hangt af van het type huurwaarborg. In geval van een geblokkeerde rekening bedraagt de waarborg maximaal twee maanden. Toch geeft nog 14% van de huurders die een huurovereenkomst afsloten sinds 2008 te kennen drie maanden waarborg te betalen. Anderzijds is het bij de bank- en OCMW-waarborgen wettelijk wel mogelijk drie maanden waarborg te vragen, maar gebeurt dit toch maar bij een minderheid van de huurders (27% voor bankwaarborg en 35% bij tussenkomst door OCMW).

Bij de aanvang van een huurcontract geldt als algemeen principe dat de huurprijs vrij kan bepaald worden tussen de partijen. Eenmaal de overeenkomst is afgesloten, is een jaarlijkse indexatie toegestaan volgens de evolutie van de gezondheidsindex. Volgens de huurders gebeurt dit laatste slechts bij 58% van de huurcontracten. Daarnaast geeft 10% van de huurders aan dat de huurprijs werd verhoogd naast de indexering. Dergelijke huurprijsverhoging is wettelijk enkel mogelijk aan het einde van elke driejarige periode. Als huurder en verhuurder niet akkoord gaan, kan de vragende partij zich

tot de vrederechter wenden, die een verhoging kan toestaan indien de normale huurwaarde door nieuwe omstandigheden 20% hoger ligt of indien de huurwaarde minstens 10% is gestegen als gevolg van werken uitgevoerd op kosten van de verhuurder. Gevraagd naar de reden voor de gemelde verhoging van de huurprijs bovenop de index antwoordt 46% van deze huurders dat de eigenaar dit nodig vond omdat de huurprijzen in het algemeen gestegen waren en 24% dat dit nodig was omdat er werken waren uitgevoerd, terwijl 30% van de verhuurders hiervoor geen reden gaf.

9.3.2 Energieprestatiewetgeving 2006⁴⁹

De opmaak van een energieprestatiecertificaat (EPC) bij verkoop of verhuur van bestaande gebouwen is verplicht sinds 1 november 2008 (voor verkoop) en 1 januari 2009 (voor verhuur). Het doel van het EPC, dat is ingevoerd als onderdeel van de implementatie van de Europese Energy Performance of Buildings Directive (EPBD, 2002) is de koper of huurder te informeren over de energiezuinigheid van de woning die hij/zij wil kopen of huren. Op het EPC staat de energiescore van de woning (het berekend energieverbruik voor verwarming en sanitair warm water in kWh/m² vloeroppervlakte) en staan ook aanbevelingen om de woning energiezuiniger te maken. Het EPC legt geen eisen op aan het gebouw.

Hoewel alle huurders volgens deze wetgeving een kopie van het EPC zouden moeten ontvangen hebben samen met hun huurcontract, antwoordt maar 43% van de huurders die verhuisden na de invoering van deze regeling te weten waar het EPC voor staat. Wie huurt van een SVK, een SHM, gemeente of OCMW blijkt eerder zelden een EPC te kennen. In de private huur worden meer EPC's gemeld indien de woning wordt verhuurd door of met tussenkomst van een bemiddelaar.

Aan de zijde van de verhuurders stelt 45% geen EPC te hebben laten opmaken voor een gedeelte of alle woningen die zij verhuurden nadat de wetgeving in voege trad. Nochtans blijkt volgens een steekproefsgewijze controle uitgevoerd door het Vlaams Energie Agentschap dat voor de grote meerderheid van de te huur of te koop gestelde woningen een EPC werd opgemaakt (Vlaamse Energieagentschap 2014). Een mogelijke verklaring voor dit verschil is dat voor woningen verhuurd via een bemiddelaar het immobiënkantoor zal zorgen dat het EPC aanwezig is. Zoals boven al werd toegelicht gaat het hier over een kwart van de verhuurders.

Voorts blijkt uit de bevraging dat het EPC eerder ervaren wordt als een verplichting dan als een bruikbaar instrument. Van alle eigenaars die een woning kochten na 1 januari 2009, geeft maar 39% aan hiervan gebruik te hebben gemaakt bij de keuze van hun woning. Van de huurders die een woning huurden na ingang van de regelgeving, heeft maar 10% hiervan gebruik gemaakt bij de keuze van de woning. Daar tegenover staat wel dat huurders die stellen er gebruik van te hebben gemaakt, een grotere impact op de woningkeuze melden dan de eigenaars die er gebruik van maakten.

Tot slot lijkt het EPC nauwelijks invloed te hebben in de onderhandeling over de prijs. Van de huurders en eigenaars die aangeven het EPC gebruikt te hebben bij hun woningkeuze, stelt slechts 6% (huurders) en 8% (eigenaars) dit EPC gebruikt te hebben in de onderhandeling over de woningprijs. Mogelijk was het EPC wel bepalend voor het vaststellen van een vraagprijs. Hiernaar is in het GWO niet gepeild.

⁴⁹ Voor meer gedetailleerde resultaten: zie deel 6.

10. Aanbevelingen

In dit laatste punt gebruiken we de resultaten uit het GWO om na te denken over de rol en de instrumenten van het woonbeleid. We vertrekken daarvoor in de eerste plaats van de nieuwe gegevens en inzichten die het GWO ons levert, maar bouwen tevens verder op aanbevelingen uit vroeger onderzoek over wonen in Vlaanderen. We plaatsen daarbij alternatieven naast elkaar en wegen ze af, en tekenen zo mogelijke krijtlijnen voor toekomstig beleid, zonder daarbij in te gaan op de concrete modaliteiten van beleidsinstrumenten. Voor dit laatste zijn meer gedetailleerde analyses vereist. Dit maakt deel uit van andere onderzoeksopdrachten van het Steunpunt Wonen.

Het uitgangspunt bij deze denkoefening is de vaststelling dat de woningmarkt niet werkt als een perfecte markt. Zoals de sociale welvaartstheorie stelt, bieden imperfecties van de markt een verantwoording voor overheidsoptreden. Dit is het efficiëntie-argument. Bovendien kunnen in een goed functionerende markt personen of groepen verstoken blijven van elementaire voorzieningen omdat ze over onvoldoende middelen beschikken om hun noden te vervullen of omdat ze ongelijk behandeld worden. Dit staat bekend als het rechtvaardigheidsargument. Beide argumenten kunnen het overheidsingrijpen in de woningmarkt rechtvaardigen.

Overheidsingrijpen moet daarbij steeds gebeuren tegen zo laag mogelijke kosten om het beoogde doel te bereiken. Of anders gesteld, het beschikbaar budget moet zo worden aangewend dat de vooropgestelde doelen maximaal worden bereikt. Een doelmatig beleid is daarom altijd een beleid, dat zo goed mogelijk gericht is op doelstellingen en doelgroepen. Het probeert de knelpunten op te sporen en specifiek daarop in te grijpen. Vaak betekent dit dat selectiviteit nodig is.

Om de doelmatigheid van een beleid te kunnen beoordelen, is er nood aan een duidelijk referentiekader dat de doelstellingen van het beleid bevat. Voor het woonbeleid vinden we de voornaamste doelstellingen in de Vlaamse Wooncode: betaalbaarheid, kwaliteit en woonzekerheid.⁵⁰ Daarnaast wordt de discussie over woonbeleid vaak mee gevoed door andere beleidsdoelstellingen. Zo is het bevorderen van het eigen woningbezit als doelstelling niet te vinden in de Vlaamse Wooncode, maar vinden we over de grenzen van politieke partijen en belanghebbenden heen een grote consensus om Vlaamse huishoudens te steunen bij het verwerven van een eigen woning. Niet zozeer de doelstellingen van het woonbeleid lijken hier te primeren, maar de wens om burgers aan te zetten tot (veilig) sparen. Verder wordt in het debat over het woonbeleid vaak verwezen naar de nood aan stimuli voor de bouwsector, waarbij zich bijvoorbeeld de vraag stelt of eerder nieuwbouw dan wel aankoop en/of renovatie moet worden gestimuleerd. Ook op deze discussies gaan we hier kort in. Ten slotte heeft wonen een belangrijke ruimtelijke impact. Zo is het de grootste gebruiker van bebouwde ruimte in Vlaanderen, en wordt in veel onderzoek gewezen op de (historische) rol van het woonbeleid in het ontstaan van een verspreid en weinig duurzaam nederzettingspatroon. Om die reden komen hierna, verweven doorheen de volledige bespreking, ook enkele ruimtelijke effecten en doelstellingen aan bod.

⁵⁰ Omdat we met het GWO relatief weinig nieuwe informatie hebben over woonzekerheid, en mede omdat dit een belangrijk aspect is van de huurwetgeving, waarover binnen het Steunpunt een ander onderzoek loopt, gaan we hierna niet nader in op woonzekerheid, maar beperken we de bespreking tot betaalbaarheid en kwaliteit. Hetzelfde geldt voor sociale integratie/sociale inclusie, die in de Vlaamse Wooncode ook als doelstellingen van het woonbeleid worden vooropgesteld (zie Winters et al., 2013).

10.1 Verbeteren van de betaalbaarheid

De omvang van de betaalbaarheidsproblematiek wordt erg verschillend geraamd naargelang de gebruikte methode. Volgens de methode van de maximale woonquote zijn betaalbaarheidsproblemen sedert 2005 toegenomen in alle deelmarkten, maar het meest in de private huurmarkt. Ongeveer een op vijf huishoudens zou volgens deze methode een betaalbaarheidsprobleem hebben. Volgens de budgetmethode is de omvang van de betaalbaarheidsproblemen niet gestegen en minder groot (13,5%). We vinden dan de meeste problemen in de sociale huur (34,5%), maar ook in de private huur (30,5%). De subjectieve indicator leidt tot een lager aandeel betaalbaarheidsproblemen en volgt dezelfde verdeling over deelmarkten als de budgetmethode.

Uit de vergelijking van de betaalbaarheidsproblemen tussen socio-economische groepen bleek een groot deel van de verklaring voor betaalbaarheidsproblemen te liggen bij een laag inkomen. Zelfs zonder woonuitgaven komt een deel van de huishoudens in de gevarenzone terecht. Het is niet logisch enkel het woonbeleid verantwoordelijk te stellen voor dit probleem, dat eerder een algemeen armoedeprobleem is. Wel moet het woonbeleid samen met andere beleidsdomeinen (onderwijs, tewerkstelling, sociale zekerheid...) een afdoende antwoord bieden.

Het is zonder meer duidelijk dat de huurmarkt daarbij de grootste prioriteit verdient. Huurders met een laag inkomen betalen hier een te groot deel van hun inkomen. Steun aan deze huishoudens kan de vorm aannemen van rechtstreekse subsidies (huursubsidies) of van sociale huur met een huurprijs beneden de markthuur. Op de vraag of inkomensondersteuning voor huurders best gebeurt via huursubsidie of via sociale huisvesting, gaan we hier niet nader in. We bekijken enkel de modaliteiten van de mogelijke systemen, in het bijzonder wat betreft het aandeel van de huurprijs dat voor kosten is van de bewoner.

De meeste West-Europese landen beschikken over een tegemoetkoming om de huur betaalbaar te maken. Dergelijke tegemoetkoming kan worden toegekend enkel in de private huur, maar bestaat soms ook in de sociale huur, bijvoorbeeld wanneer de woningen niet (ver) beneden de marktprijs worden verhuurd.⁵¹

In veel buitenlandse systemen van sociale huisvesting wordt een voor iedereen gelijke huurprijs aangerekend, die meestal wel onder de markthuur ligt. In vergelijking daarmee is de subsidie die zit vervat in de Vlaamse sociale huisvesting erg doelmatig besteed. Enerzijds omdat een sociale huurwoning selectief terecht komt bij lage inkomens, anderzijds omdat de huurprijs lager is naarmate het inkomen lager ligt. Toch tonen de aangehaalde cijfers dat ook in de sociale huur betaalbaarheidsproblemen nog omvangrijk zijn. Men zou hierin een argument kunnen vinden om de huurprijzen nog te verlagen. In dit geval zullen echter met dezelfde middelen nog minder sociale woningen kunnen verhuurd worden. Reeds nu al geniet de sociale huurder een sterke voorkeursbehandeling ten opzichte van huurders met eenzelfde profiel die door gebrek aan sociale woningen op de private huurmarkt blijven.⁵² Verder kan men aanvoeren dat het betaalbaarheidsprobleem in de sociale huur in belangrijke mate een inkomensprobleem is, waar niet het woonbeleid alleen een antwoord op moet en kan bieden. Een algemene verlaging van de sociale huur is om die redenen volgens ons niet aangewezen. Wel kan de differentiatie van de huurprijzen naar inkomen aan evaluatie worden onderworpen. Dit dient dan bekeken te worden binnen het bredere kader van de volledige financiering van de sociale huisvesting.

⁵¹ Of zelfs aan eigenaars met een laag inkomen.

⁵² Voor de groep die al vier jaar op de wachtlijst voor een sociale woning staat, is er recent wel de huurpremie. Maar de groep begunstigden blijft beperkt van omvang.

Hoewel de betaalbaarheidsproblematiek in de eigendomsmarkt van beperktere omvang is, betekent ze voor een deel van de huishoudens een realiteit. Voor de starters op de eigendomsmarkt is de problematiek vermoedelijk tijdelijk, althans voor een deel van hen. Doorgaans stijgt immers het inkomen over de levensloop, terwijl de afbetaling van de hypothecaire lening meestal een vast bedrag blijft. Bij verlies van werk, ongeval of ziekte biedt de Vlaamse verzekering gewaarborgd wonen tijdelijk een verzekering tegen betaalbaarheidsproblemen. In vergelijking met huurders beschikken eigenaars ook over een opgebouwd vermogen in de woning, dat indien nodig kan aangewend worden door over te stappen naar de huurmarkt, of door te verhuizen naar een goedkopere eigendomswoning.

De woonbonus, die de betaalbaarheid van een eigen woning beoogde te verbeteren, kan hier niet onvermeld blijven. Eerder onderzoek (Goeyvaerts et al., 2014) was erg kritisch over de woonbonus w.b. de bijdrage tot de betaalbaarheid van wonen. Zo bleek de woonbonus de prijzen van woningen op te drijven. Bovendien werd aangetoond dat de voordelen in hoofdzaak ten goede kwamen van de huishoudens met de hogere inkomens, of juist deze groepen waar er zich weinig betaalbaarheidsproblemen stellen. Een heroriëntering en graduele afbouw werd bepleit. Deze vaststellingen en aanbevelingen zijn niet nieuw. O.a. De Decker (2000) en Doms e.a. (2001) wezen al op de gebrekkige doelmatigheid van fiscale voordelen. Ook de Vlaamse Woonraad (2012) gebruikte dit argument om een heroriëntering van de woonbonus te bepleiten (zie ook De Decker, 2014).

De woonbonus maakt geen onderscheid tussen aankoop en nieuwbouw. Andere beleidsinstrumenten doen dat wel. Zo werden in het verleden sociale leningen grotendeels gericht op aankoop van bestaande woningen en van sociale koopwoningen en besliste de Vlaamse regering in 2014 om nieuwbouw en grondaankoop uit te sluiten. De beleidskeuze om op dit vlak selectief te zijn, sluit aan bij de bevinding uit het GWO dat bouwers een duidelijk sterker sociaal-economisch profiel hebben dan kopers. Zo stelden we vast dat bouwers meer dan kopers beroep kunnen doen op eigen spaargeld en op giften van familie voor de financiering van het bouwproject. En verder bleek dat nieuwbouw in de helft van de gevallen plaats vond door wie al eigenaar was en dus een volgende stap in de wooncarrière wil zetten. Deze bevindingen rechtvaardigen vanuit betaalbaarheid als beleidsdoelstelling de prioriteit die het beleid geeft aan kopen boven nieuwbouw (wat betreft nieuwbouw verwijzen we hier ook naar 10.4 Stimuleren van bouwactiviteit).

Naast financiële steun kan de betaalbaarheidsproblematiek ook worden aangepakt met juridische instrumenten. Zo zijn diverse vormen van huurprijsregulering mogelijk, die kunnen gaan van het hanteren van normatieve maximale huurprijzen tot soepele systemen die in de eerste plaats beogen de transparantie van de markt te verhogen en uitwassen te bestrijden. Voor een bespreking hiervan verwijzen we naar Winters (2012). Ook in Hubeau en Vermeir (2013) worden aspecten van de huurwetgeving geëvalueerd die verband houden met betaalbaarheid, zoals de huurwaarborg. Dit onderzoek over de evaluatie van de huurwetgeving loopt nog verder in 2014 en 2015. In dit onderzoek wordt o.a. nader ingegaan op de bepaling van de huurprijs.

10.2 Verbeteren van de kwaliteit

De cijfers van het GWO over woningkwaliteit zijn bijzonder duidelijk. Als het doel is dat alle woningen voldoen aan de normen van de Vlaamse Wooncode, dan zijn zeer zware inspanningen vereist. Hoewel volgens de subjectieve indicator en op vlak van comfort aanzienlijke vooruitgang werd geboekt, voldoet volgens de objectieve screening ruim een derde van de bewoonde Vlaamse woningvoorraad niet aan de normen. De grootste nood aan kwaliteitsverbetering is er op de huurmarkt.

Dit noodzaakt de opmaak van een globaal renovatieplan, met duidelijke doelstellingen en verantwoordelijkheden voor alle te betrekken actoren. Dergelijk renovatieplan is logischerwijze onderdeel van het op te maken Vlaamse woonbeleidsplan. Het bundelt instrumenten, acties en middelen met het oog op het bereiken van de geformuleerde doelstellingen en voorziet tevens in monitoring om na te gaan wat de vooruitgang is op het terrein. Het zou logisch zijn daarin alle aspecten van woningkwaliteit aan bod te brengen, dus ook de energiedimensie.

De verantwoordelijkheid voor de kwaliteit van de woningen in particulier bezit ligt niet in het minst bij de eigenaars van deze woningen. Zij zouden er moeten voor instaan dat alle bewoners en bezoekers op een veilige manier de woning kunnen gebruiken. Als verantwoordelijke beleidsinstantie voor het realiseren van het recht op kwaliteitsvol en betaalbaar wonen moet de Vlaamse overheid er op toezien dat de noodzakelijke basiskwaliteit voor iedereen aanwezig is en daartoe alle nodige acties ondernemen. We bespreken de mogelijkheden volgens een klassieke indeling van drie types beleidsinstrumenten: communicatieve instrumenten, financiële en juridische.

10.2.1 Communicatieve instrumenten

Voor een groot deel van de eigenaars zou het in orde stellen van de woning alvast geen financieel probleem mogen zijn. Dat de woning niet voldoet, is een gevolg van onvoldoende bewustzijn of andere voorkeuren in hun bestedingspatroon. Sensibilisering en begeleiding kunnen gewenst zijn om eigenaars (eigenaars-bewoners en verhuurders) bewust te maken van de tekortkomingen van hun woning.

Via informatiecampagnes van de overheid, gericht naar een breed publiek, kan worden verduidelijkt wat de gevaren zijn van een slechte woning voor de veiligheid en gezondheid en kan worden getoond welke ingrepen mogelijk zijn. Er kan daarbij aandacht worden besteed aan het laten nakijken van technische installaties en het correct gebruik en de correcte plaatsing van toestellen. Tevens kan worden verduidelijkt hoe het gedrag van de bewoner een invloed kan hebben op sommige problemen. Een specifiek en belangrijk probleem is de vochtproblematiek, die sterk blijkt toegenomen te zijn. Mogelijk is er hier een relatie met de verbeterde isolatie van de woningen. Bij verdere sensibilisering over energiezuinigheid en isolatie kan dit onder de aandacht worden gebracht en kunnen tips worden gegeven om beter te verluchten en vochtproblemen te voorkomen.

Een belangrijke rol inzake sensibilisering lijkt ons ook weggelegd voor de vastgoedmakelaars, die eigenaars, kopers en huurders kunnen informeren wat betreft kwaliteit en kwaliteitsvereisten, alsook op vlak van energieverbruik. Verder kunnen gemeentelijke woondiensten nadere toelichting verstrekken over mogelijke aanpassingen of doorverwijzen naar geëigende instanties, zoals woonwinkels en SVK's. Voor specifieke doelgroepen kunnen eventueel begeleidingsinitiatieven worden opgezet of versterkt. De eerste voorwaarde is dan wel dat de medewerkers van de gemeentelijke diensten en van de andere adviesverlenende organisaties voldoende kennis hebben van de Vlaamse kwaliteitsnormen en van het instrumentarium voor de handhaving van de woningkwaliteit. Tot een aantal jaren geleden maakte dit deel uit van de opleiding 'huisvestingsconsulent', die de Vlaamse overheid op regelmatige tijdstippen organiseerde samen met de Vlaamse provincies. Deze opleidingen worden momenteel niet meer ingericht.

Tot slot stelt zich de vraag of de Vlaamse kwaliteitsnormen en de instrumenten van de kwaliteitsbewaking wel voldoende aandacht krijgen in de opleidingen van architecten.

10.2.2 Financiële instrumenten

10.2.2.1 Voor particuliere eigenaars-bewoners

Voor eigenaars die niet over de nodige middelen beschikken om de woningkwaliteit op te waarderen, kunnen gepaste financiële stimuli overwogen worden. Momenteel bestaan reeds de Vlaamse renovatiepremie en de verbeterings- en aanpassingspremie. Einde 2014 werd de renovatiepremie afgeschaft en een fiscalisering in het vooruitzicht gesteld, die onder meer inhoudt dat de financiële tussenkomst in gelijke delen wordt gespreid over drie jaar. Een evaluatie van deze instrumenten tegen de achtergrond van de vaststellingen over woningkwaliteit lijkt aangewezen. Zo kan men vermoeden dat een deel van de begunstigen de werken ook zou hebben uitgevoerd zonder dat een premie verkregen werd, terwijl voor een ander deel van de huishoudens de premie ontoereikend is om effectief werken uit te voeren. Als ook de laagste inkomensgroepen moeten aangezet worden tot grondige woningaanpassing, dan zullen hier misschien sterkere stimuli nodig zijn. Het terugbetalen van kosten enkele jaren na uitvoering van de werken is daarvoor ook geen goede optie. Misschien is ook een grotere selectiviteit mogelijk in de werken waarvoor de kosten in aanmerking komen voor terugbetaling.

Een andere optie is de woonbonus (zie ook verder) te heroriënteren in de richting van renovatie. Vanaf 1 januari 2015 is het Vlaamse Gewest bevoegd voor het toekennen van de woonbonus. Een beperking van de woonbonus tot kwaliteitsverbetering of een hoger voordeel voor renovatie in vergelijking met aankoop en nieuwbouw behoort tot de mogelijkheden. Zoals Vastmans e.a. (2014) aangeven is de woonbonus in het verleden in belangrijke mate gebruikt voor renovatiewerken door bewoners op middelbare leeftijd. Vastmans e.a. menen dat een groot deel van de begunstigen de werken ook zonder lening en zonder overheidssteun zouden uitgevoerd hebben. Om die reden vinden ze het beter renovatiewerken te stimuleren via gerichte premies dan via een breed instrument als de woonbonus.

Om de energiezuinigheid van woningen te verbeteren waren er heel wat maatregelen in voege. De bestaande voordelen werd gaandeweg beter gericht op prioritaire geachte ingrepen (dakisolatie, condensatieketel, hernieuwbare energie) en het premiéstelsel is vereenvoudigd. De evolutie tussen 2005 en 2013 toont een duidelijke toename van diverse vormen van isolatie. De maatregelen lijken daarmee vruchten te hebben afgeworpen, al is niet duidelijk in welke mate de vooruitgang ook voortspuit uit een verbetering van het bewustzijn over energiezuinigheid en het inzicht dat dergelijke investeringen zichzelf na verloop van tijd terugverdienen. M.a.w. misschien waren de financiële stimuli niet altijd even sterk nodig om het gewenste resultaat te bereiken. Verder moet men misschien ook een grens durven overwegen in wat nog in aanmerking komt voor renovatie, al is het vastleggen van zo'n grens niet evident en dient dergelijke inschatting te berusten op een grondige woningtechnische, architecturale, bouwfysische en structurele screening. Voor structureel slechte woningen kan afbraak en vervangingsbouw een meer duurzame en/of goedkopere oplossing zijn. Het lijkt aangewezen om deze kwestie van renovatie versus vervangende nieuwbouw eerder op niveau van groepen woningen of buurten te bekijken dan op perceelsniveau. Daarbij dienen bijvoorbeeld ook erfgoedoverwegingen meegenomen te worden. Er zou kunnen nagedacht worden

om voor grotere werkzaamheden met ruime premies de toekenning van een renovatiepremie te koppelen aan een conformiteitsonderzoek.

10.2.2.2 Voor eigenaars-verhuurders

De vlaamse renovatiepremie en de verbeterings- en aanpassingspremie zijn ook beschikbaar voor woningen die worden verhuurd via een SVK, maar niet voor andere private verhuurders. In het licht van de minder goede kwaliteit van de private huurwoningen kan worden overwogen de premie uit te breiden naar eigenaars-verhuurders, waarbij evenwel waakzaamheid is vereist voor een crowding-out effect.⁵³

Specifiek wat betreft energie-investeringen stelt zich op de private huurmarkt het probleem dat de voordelen van de energie-investeringen die in de loop van een huurovereenkomst uitgevoerd worden door de eigenaar, toekomen aan de huurder, terwijl de verhuurder de investeringskosten niet kan doorrekenen in de huur (Delbeke e.a., 2013). Om die reden is het te begrijpen dat de meeste fiscale voordelen en premies gericht op energie-investeringen ook kunnen worden aangevraagd door eigenaars-verhuurders (voor een overzicht: zie Haffner e.a., 2014).

10.2.2.3 Voor private huurders

Omdat investeringen in woningkwaliteit gericht zijn op langere termijn en de verblijfstermijn van huurders in de woning tijdelijk van aard is, is het logisch dat renovatiewerken eerder worden uitgevoerd door de verhuurder dan door de huurder. Dit neemt niet weg dat ook de huurder met kleine aanpassingswerken de woningkwaliteit kan verbeteren. De verbeterings- en aanpassingspremie moedigt dit soort werken aan en is gericht op private huurders met een laag inkomen.

Een bijzonder probleem bij private huurders is energie-armoede. Delbeke e.a. (2013) definiëren energie-armoede als een toestand waarbij een persoon of huishouden bijzondere moeilijkheden ondervindt in zijn/haar woonst om zich te voorzien van de energie die nodig is om zijn/haar elementaire noden te bevredigen. Mensen in armoede zijn vaak niet geneigd om energiebesparende ingrepen te doen, omdat voor hen vele andere problemen zwaarder wegen, de kennis ontbreekt over energiebesparing en steunmaatregelen, ze over onvoldoende middelen beschikken, het nut van de investeringen niet zien of er tegen op zien. Voor mogelijke oplossingen verwijzen Delbeke e.a. (2013) onder meer naar de Green Deal in het Verenigd Koninkrijk, waarbij een derde betaler investeert en een terugbetalingscontract verbonden is aan de woning en niet aan de huurder of verhuurder. Verdere verkenning van de mogelijkheden is op dit punt gewenst.

10.2.2.4 Voor publieke actoren

Wat betreft de kwaliteit van de sociale huisvesting kunnen we duidelijk zijn in deze beleidsaanbevelingen. Hier ligt een omvangrijke nood aan renovatie. Het opmaken van een globaal renovatieprogramma voor de sociale huisvesting, gekoppeld aan een financieringsplan, is een duidelijke noodzaak. Voor de SHM's kan de patrimoniumdatabank van de VMSW daarvoor de nodige basisinformatie bieden. Deze moet toelaten de prioriteiten in de renovatiebehoeften te bepalen, een timing voor de

⁵³ Hiermee is bedoeld dat overheidsuitgaven de private uitgaven gaan verdringen.

planning van de werken uit te werken en hiervoor een financieringsplan op lange termijn op te maken.

Over de kwaliteit en de gebreken van de sociale woningen verhuurd door andere actoren bestaat op dit ogenblik maar een zeer partieel beeld. Het is wenselijk dit beeld te vervolledigen, ook hiervoor de nodige maatregelen uit te werken en dit mee te integreren in het lange termijnplan voor de sociale huisvesting. Uit de lagere renovatie-activiteit in de sociale huisvesting bij meergezins- tegenover eengezinswoningen komt naar voor dat het probleem van herhuisvesting wellicht een rem betekent voor een dergelijk renovatieplan. Het uitwerken van zo'n plan zou dan ook best hiermee rekening houden.

Verder kunnen SVK's een belangrijke taak opnemen in het opwaarderen van de kwaliteit van de huurwoningen. Particuliere eigenaars van huurwoningen zien vaak op tegen renovaties of beschikken vaak niet over de nodige deskundigheid om goed te kunnen oordelen over de noodzakelijke werken. De rol van de SVK's kan verder evolueren in de richting van professionele begeleiding bij de renovatie door particuliere eigenaars, waarmee we niet bedoelen dat moet worden ingeboet op begeleidings-taken. Daarbij dienen ook SVK's de afweging te maken of de woning nog voldoende basiskwaliteit biedt om zware (en mede door de overheid gefinancierde) renovatiewerken uit te voeren. Ondersteuning vanuit de VMSW en nauwere samenwerking met SHM's kan daartoe bijdragen.

10.2.3 Juridische instrumenten

10.2.3.1 Normering voor nieuwbouw

Voor nieuwbouw zijn vandaag al meerdere bouwnormen van kracht, maar tegelijk gelden niet voor elk segment van het patrimonium dezelfde normen en worden er vanuit verschillende sectoren diverse normen opgelegd. Zo zijn er: stedenbouwkundige voorschriften, voorschriften uit RUP's, BPA's of verkavelingen die verschillen van gemeente tot gemeente, terwijl er op vlak van energie of waterbeheer wel algemene Vlaamse verordeningen en regelgeving bestaan. Voor het sociale woningbouwpatrimonium gelden dan weer uitgebreide oppervlakte- en bouwtechnische prestatie-eisen vastgelegd in de ABC van de VMSW. De kwaliteitsnormen van de Vlaamse Wooncode hebben daarin een onduidelijke functie. Niettemin zijn deze van belang voor de eigenaar, bijvoorbeeld als de woning verhuurd zal worden. Een stroomlijning van al deze normen, met daarin ook een duidelijke plaats voor de Vlaamse kwaliteitsnormen, lijkt aangewezen. Op zijn minst kunnen de normen worden meegegeven aan de bouwheer bij de aanvraag van een bouwvergunning. Eventueel kan ook het opleggen van bijkomende normen worden overwogen, bijvoorbeeld waar het gaat over trappen en trapleuningen, balustrades, borstweringen aan balkons of over de toegankelijkheid van de woning voor personen met een beperking.

10.2.3.2 Bewaking van de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad

Voor de kwaliteitsbewaking van de bestaande woningvoorraad kan een gelijkaardige aanbeveling worden geformuleerd wat betreft afstemming en integratie van normen, in het bijzonder wat betreft het conformiteitsattest en het EPC. Beide attesten zijn gebaseerd op een beoordeling van de technische kenmerken van de woning. Het EPC-attest is verplicht bij te koop of te huur stellen van een woning en wordt opgemaakt door (private) EPC-controleurs op kosten van de eigenaar. Het conformiteitsattest is niet verplicht en wordt opgemaakt door en op kosten van de overheid. Gezien

deze verschillende condities kunnen beide attesten niet zomaar geïntegreerd worden. Nochtans zou dit een kostenbesparing kunnen betekenen. Tegelijkertijd opent dit sporen voor een permanente monitoring van de woningkwaliteit (Ryckewaert, 2014).

Verder kan in dit verband worden nagedacht over een mogelijke differentiatie in de sancties gekoppeld aan ongeschikt verklaring. Zo kan in de sancties onderscheid worden gemaakt naargelang de veiligheid en gezondheid van de bewoner gevaar loopt.

10.3 Aanbevelingen in functie van doelstellingen buiten het woonbeleid

10.3.1 Eigen woningbezit bevorderen

Tijdens politieke discussies blijkt vaak dat het beleid dat wordt gevoerd om eigen woningbezit aan te moedigen, gestoeld is op motieven buiten de gekende doelstellingen van het woonbeleid. Voor een historisch overzicht verwijzen we naar Goossens (1982). Anderzijds kunnen ook argumenten worden gegeven om in het beleid juist geen te sterke nadruk te leggen op het verwerven van een woning. Een overzicht gebaseerd op recente internationale literatuur vinden we in Haffner et al. (2014).

“Er bestaan verschillende theoretische argumenten die pleiten in het voordeel van eigenaarschap:

- *Sparen onder de vorm van een eigen woning heeft als voordeel dat de uitgaven voor wonen op oudere leeftijd sterk terugvallen, wat de welvaartspositie van ouderen bevordert. Dit geldt ook voor de mogelijkheid om vermogen uit de eigen woning te onttrekken om het inkomen op de oude dag aan te vullen.*
- *Eigenaars van woningen zijn vanuit het financiële belang dat met de eigen woning is gemoeid, meer geneigd om hun woning goed te onderhouden.*
- *Eigenaars van woningen voelen zich meer betrokken op hun buurt en dragen zo bij tot de sociale cohesie.*
- *Een eigen woning biedt meer woonzekerheid dan een huurwoning.*

Het tweede en derde effect zijn zogenaamde ‘positieve externaliteiten’. Het bestaan en de grootte van deze baten zijn echter moeilijk te kwantificeren. De literatuurstudie die werd uitgevoerd, wijst uit dat de voordelen die aan het eigenaarschap verbonden zouden kunnen zijn, niet altijd empirisch werden aangetoond, dan wel de resultaten niet altijd even consistent zijn. Ook blijken niet alle voordelen in gelijke mate voor alle eigenaren en woningen op te gaan; zoals in mindere mate voor slechtere woningen en slechtere buurten.

Afgezien van het bestaan van bovenstaande positieve effecten, moeten we ook aandacht hebben voor de mogelijke kosten die inherent zijn aan een hoge graad van eigenaarschap:

- *Eigenaars zullen minder snel verhuizen indien hun woning niet meer is aangepast aan hun behoeften. Zo is bijvoorbeeld bekend dat oudere eigenaars in slechte en onaangepaste woningen blijven wonen, die bovendien te ver zijn afgelegen van diensten en voorzieningen die zij nodig hebben in een zorgsituatie.*
- *Eigenaars zouden voor het veranderen of aanvaarden van een job minder snel verhuizen dan gewenst (het Oswald-effect) of geneigd zijn een job te aanvaarden die onder hun capaciteiten*

- ligt. Recent empirisch onderzoek toont aan dat een stijging van 1 procentpunt in de eigenaarsgraad gepaard gaat met een daling in de tewerkstelling van 0,35 procentpunt (Isebaert, 2013).*
- *De ongelijke behandeling kan leiden tot overinvesteringen in residentieel vastgoed ten koste van investeringen in industrieel kapitaal. Mensen zullen bijvoorbeeld grotere woningen op grotere percelen bouwen dan ze strikt genomen nodig hebben om in hun woonbehoeften te voldoen (Bervoets & Heynen, 2013).*
- Ook deze mogelijke effecten zijn niet altijd even duidelijk en de literatuur is er niet steeds eensgezind over.“*

Haffner e.a. (2014) stellen dat het beleid een zorgvuldige afweging moet maken en dat de kostprijs van de overheidssteun voor eigendomsverwerving in verhouding moet zijn met de balans tussen argumenten voor en tegen. Op basis van het literatuuroverzicht concluderen Haffner e.a. dat het op zijn minst twijfelachtig is of een verhoogd eigen woningbezit een voldoende positief effect heeft op de welvaart (om de overheidsuitgaven die er nu naar toe gaan te verantwoorden).

Wat levert het GWO nu aan nieuwe informatie om deze afweging te kunnen maken? Enkele van de aangehaalde argumenten kunnen nadere invulling krijgen op basis van de gegevens uit het GWO.

Een van de meest aangehaalde argumenten ten voordele van een eigendomsbeleid is dat hiermee huishoudens worden aangezet tot sparen, wat op latere leeftijd bijdraagt tot een betere welvaartspositie. De resultaten van het GWO over betaalbaarheid van wonen op oudere leeftijd ondersteunen deze zienswijze. Volgens de methode van de maximale woonquote ondervindt bij de groep van 65 jaar en ouder op de private huurmarkt 62% van de huishoudens een betaalbaarheidsprobleem tegenover 20% van de eigenaars. De reden is dat voor oudere eigenaars de betaling van de naakte woonkosten (afbetaling van de lening) is weggevallen terwijl huurders een flink deel van hun inkomen aan huur blijven betalen. Vooral voor huishoudens met een laag inkomen kan het bezitten van een eigen woning een verschil maken. Toch is het te eenvoudig om hieruit de conclusie te trekken dat dit een eigendomsbeleid rechtvaardigt. Zoals hoger toegelicht (zie figuur 6) bleek immers dat juist de laagste inkomens niet mee hebben kunnen profiteren van de vooruitgang van het eigen woningbezit (en daarmee ook niet van de overheidsvoordelen die daaraan zijn verbonden), wat juist het gevolg is van een laag inkomen. Deze bevinding relateert het argument. Om die reden kan een eigen woning door de overheid moeilijk aanzien worden als een vervanging voor een pensioen, tenzij compenserende maatregelen beschikbaar zijn voor wie niet in staat was een eigen woning te verwerven (bijvoorbeeld door een huursubsidie toe te kennen aan ouderen, zoals in meerdere Europese landen het geval is).

Bovendien kan men hierin een pleidooi zien voor het sterker richten van beleidsinstrumenten op doelgroepen die op eigen kracht geen woning kunnen verwerven. Sociale leningen zijn in die zin een doelmatiger instrument dan brede maatregelen zoals de woonbonus (zie ook Vlaamse Woonraad, 2012). Maar ook het stelsel van sociale leningen kan aan evaluatie onderworpen worden met het oog op het verhogen van de doelmatigheid. Een grotere selectiviteit kan wenselijk zijn, maar anderzijds mag de inkomensgrens ook niet te laag liggen om te voorkomen dat gezinnen te zeer in de schulden worden geduwd.

Een argument in het nadeel van een beleid gericht op eigendomsverwerving is dat dit ten koste gaat van de flexibiliteit op de arbeidsmarkt. Isebaert (2013) toonde voor Vlaanderen aan dat eigenaars die hun woning hebben afbetaald, langer in de werkloosheid blijven dan private huurders. Eigenaars zullen minder snel verhuizen om een job te aanvaarden. Indicaties in dezelfde richting, die evenwel

verder onderzoek verdienen, vonden we in de verschillen tussen deelmarkten w.b. verplaatsingen tussen het werk en de woonplaats. Eigenaars wonen iets verder van hun werk dan private huurders en verhuizen mogelijk minder snel om een job te aanvaarden of van job te wisselen. Bovendien bleken ze meer dan huurders zich te verplaatsen met de auto. Verder onderzoek is echter nodig om hier beleidsconclusies aan te kunnen verbinden.

Verder is er in het verleden ook vaak op gewezen dat het stimuleren van eigen woningbezit als keerzijde kan hebben dat de private huurmarkt inkrimpt en verschraalt (zie o.a. Vlaamse Woonraad, 2012). In dit verband wordt dan aangedrongen op maatregelen die beogen de private huurmarkt zuurstof in te blazen. De gegevens van het GWO stellen deze discussie in een nieuw licht. Na jaren van een krimpend aandeel is de private huurmarkt (relatief en absoluut) in omvang toegenomen. Deze trend valt niet alleen te observeren in Vlaanderen, maar is zichtbaar in vele Europese landen en wordt in de literatuur mede toegeschreven aan de financiële en economische crisis (Crook & Kemp, 2014). Verder heeft volgens de subjectieve indicator de private huurmarkt van de drie deelmarkten het meest vooruitgang gemaakt inzake woningkwaliteit.⁵⁴

Met andere woorden heeft de markt zelf al een en ander gecorrigeerd. Mede om die reden is het niet vanzelfsprekend nieuwe financiële stimuli in te voeren die beogen het aanbod op de private huurmarkt globaal uit te breiden. In vergelijking met andere beleggingen lijkt in deze tijd van lage intrestvoeten het rendement op private verhuring nog niet zo slecht. Misschien is dit wel voldoende om in de volgende jaren nieuwe investeerders aan te trekken. Om deze vraag te kunnen beantwoorden zijn meer gedetailleerde analyses over het rendement noodzakelijk. Zo kan het goed zijn dat er grote verschillen zijn in rendement naargelang het marktsegment van de private huur en dat het rendement voor verhuring aan de onderkant van de markt lager is. In dit geval zou een selectieve stimulering van investeringen in kleinere en goedkopere woningen in de private huur kunnen overwogen worden. De uitwerking van de modaliteiten van dergelijk systeem verdient grondige voorbereiding. Daarbij kan ook de optie worden bekeken om de steun voor investeringen te verbinden aan voorwaarden inzake toegang en toewijzing tot deze woningen. Zo worden private huurwoningen dan ingeschakeld in een sociaal huuraanbod, zoals bijvoorbeeld het geval is in Duitsland.

10.3.2 Stimuleren van bouwactiviteit

Vanuit het oogpunt van woonzekerheid en betaalbaarheid is het belangrijk dat er een voldoende groot aanbod aan woningen blijft bestaan in functie van de huishoudensevolutie. Recente projecties en het recente verleden wijzen op een verdere aangroei van het aantal huishoudens. De statistieken van de evolutie van het gebouwenpark tonen aan dat de woningvoorraad met meer eenheden dan de huishoudens is aangegroeid. In het traditionele Vlaamse woonmodel zoals we dat kennen sinds halfweg de 20ste eeuw werd de uitbreiding van de woonvoorraad gekoppeld aan nieuwbouw, en werd dit als een Keynesiaans beleid beschouwd om werkgelegenheid in de bouwsector te creëren. Nieuwbouw kreeg daarbij in het verleden vooral een invulling als het creëren van nieuwe gebouwen op openstaande gronden. Zoals Ryckewaert et al. (2011) al aanvoerden, blijkt dat hoe langer hoe meer de aangroei van het aantal wooneenheden ook via transformaties van bestaand patrimonium tot stand komt, zoals renovatie, vervangende nieuwbouw, of hergebruik van niet-residentiële

⁵⁴ Gezien dit gebaseerd is op een subjectieve indicator, kan de vastgestelde evolutie ook mede het gevolg zijn van een wijziging in beoordeling.

bebouwing en brownfield ontwikkeling. Eerder onderzoek heeft alvast aangetoond dat zeker in de steden die transformaties verantwoordelijk zijn voor het gros (soms tot meer dan helft!) van de aangroei van het aantal wooneenheden (Ryckewaert & Vastmans, 2011).

Een goede aansluiting tussen aanbod op de woningmarkt en de vraag is niet enkel in kwantitatieve termen (zijn er voldoende woningen) van belang, maar ook in kwalitatieve betekenis. Het gaat er dan om dat de beschikbare woningen ook de juiste typologie vertonen, van goede omvang zijn en op de juiste plaatsen gelegen om aan de vraag te voldoen⁵⁵.

Een van de relevante nieuwe bevindingen is dat vooral de woningen van gemiddelde omvang in aantal zijn toegenomen, terwijl er geen aangroei is van de grotere woningen en het aandeel van de kleinste woningtypes is afgenomen. Dit stemt overeen met de demografische evolutie, waarbij de toekomstige aangroei van de huishoudens zich vooral afspeelde in de kleinere gezinstypes. Nader onderzoek zou moeten uitwijzen of een selectieve stimulering van extra realisatie van bepaalde woningtypes door de overheid wenselijk is. Te denken valt bijvoorbeeld aan het aanbod aan goede kamers en studio's op de huurmarkt, voor de talrijke eenpersoonshuishoudens die beschikken over een laag inkomen. Mogelijk schiet het initiatief van de private sector in dit segment tekort om de noden te dekken.

Minstens even belangrijk in het kader van tewerkstelling in de bouwnijverheid is echter de grote nood aan renovatie van de bestaande woningvoorraad. Uit het woningtechnisch en energetisch onderzoek van het GWO 2013 werd duidelijk dat een breed segment van het bestaande woningenpark nood heeft aan een serieuze upgrade.

De vraag naar een goede afweging tussen wat nog het renoveren waard is versus vervangende nieuwbouw die hoger gesteld werd, noodzaakt een meer structurele visie en aanpak op de verbetering van het bestaand woningenpatrimonium. Dit houdt een verschuiving van transformatie op per-ceels- naar wijkniveau in, waarvoor ook in het ruimtelijk beleid meer en meer stemmen opgaan (Pilotprojecten Vlaams bouwmeester, Labo XX over het herontwerp van de 20ste eeuwse gordel in Antwerpen, Bervoets et al. over het beter benutten van onderbezette woningen).

Een ander belangrijk punt, tegen de achtergrond van de vergrijzing, is dat een belangrijk deel van de woningvoorraad onvoldoende is aangepast aan de noden van de ouder wordende bevolking. Op vlak van toegankelijkheid van de woningen bleek nog heel wat vooruitgang te boeken. Op dit gebied zouden verdere overheidsinitiatieven welkom zijn, bijvoorbeeld in de vorm van sensibilisering en promotie van de bouw van toegankelijke woningen. Ook renovatie met het oog op het beter aangepast zijn van de woning aan de leeftijd kan worden gepromoot. De relatief weinig gebruikte Vlaamse aanpassingspremie kan beter bekend worden gemaakt. In de architectuuropleidingen kan er meer aandacht komen voor het mee evolueren van de woning met de leeftijd en de mogelijkheden en beperkingen van de bewoners. Bij dit alles is niet alleen de woning op zich van belang, maar ook de woonomgeving. Het baat weinig over een toegankelijke woning te beschikken als deze gelegen is op grote afstand van de nodige dagelijkse voorzieningen. Het zal er in de toekomst vooral op aankomen om een groter aantal toegankelijke woongelegenheden te creëren in de centra, in de nabijheid van diensten, dagelijkse voorzieningen en zorgfuncties.

⁵⁵ Om dit te beoordelen biedt het GWO niet zoveel extra informatie t.o.v. de bespreking in Ryckewaert et al. (2011).

Samengevat kunnen we stellen dat als het beleid er naar streeft de activiteit in de bouwsector te ondersteunen, dit bij voorrang zou moeten gebeuren via renovatie en transformatie van de bestaande bouwvoorraad dan via nieuwbouw op greenfield locaties. Dit is ook in lijn met het ruimtelijk beleid en het stedenbeleid, die beogen het wonen in de steden te bevorderen en aantrekkelijk te maken.

Niettemin is het raadzaam verder op te volgen of de aangroei van de woningvoorraad de aangroei van de huishoudens voldoende goed blijft volgen. Indien de volgende jaren de prijsstijging op de woningmarkt zou verzwakken of zich een daling zou inzetten, zou de doorstroming op de eigenaarsmarkt kunnen vertragen en zou de realisatie van nieuwe woongelegenheden, vaak gesitueerd aan het einde van de woningladder, kunnen verzwakken. Dit risico wordt groter indien de markt van de bouwgronden de prijsverzwakking op de koopmarkt niet of met veel vertraging zou volgen. We pleiten op dit punt voor goede monitoring.

Bibliografie

- ADS (2014), *Kerncijfers. Statistisch overzicht van België 2014*, FOD Economie, Algemene Directie Statistiek.
- Bervoets W., Heynen H. (sup.), Ryckewaert M. (cosup.), Vanneste D. (cosup.) (2014), *Overhoused People / Underused Houses? Towards a Sustainable Reassembling of the Post War Housing Stock in Suburban Flanders, Belgium (Overbehuisde mensen / Onderbezette woningen? Naar een duurzame transformatie van de naoorlogse woningvoorraad in suburbaan Vlaanderen, België*.
- Bral L., Jacques A., Schelfaut H., Stuyck K. & Vanderhasselt A. (2011), *Stadsmonitor 2011. Een monitor voor leefbare en duurzame Vlaamse steden*, Vlaamse overheid, Agentschap voor Binnenlands Bestuur – Team Stedenbeleid / Studiedienst Vlaamse Regering.
- Crook T. & Kemp P.A. (eds): *Private rental housing—Comparative perspectives*. Edward Elgar Publishing, 2014.
- Damen S. & Buyst E. (2013), *The Myopic Choice between Fixed and Adjustable Rate Mortgages in Flanders*.
- Delbeke, B., Verbeeck, G., & Oosterlynck, S. (2013). Aanpak van energiearmoede via energie-efficiëntie: mogelijkheden en beperkingen. In M. Callens, J. Noppe, & L. Vanderleyden (Eds.), *De Sociale Staat van Vlaanderen 2013* (pp. 177–226). Brussel: Studiedienst van de Vlaamse Regering.
- De Baets K., Jonckheer T. & Smet L. (2014), *EPB in cijfers. Cijferrapport energieprestatieregelgeving. Procedures, resultaten en energetische karakteristieken van het Vlaamse gebouwenbestand - periode 2006-2013*, VEA, Brussel.
- De Decker P. (2000), Wie geniet van de overheidsuitgaven voor wonen in Vlaanderen? *Ruimte en Planning*, Jg 20, nr. 1, p. 8-33.
- De Decker P. (2014), Afbouw woonbonus: nu of nooit. *Sampol*, januari 2014, p. 65-75.
- De Decker P., Meeus B., Pannecoucke I. & J. Verstraete (2014), *De moeilijke oversteek. Wonen na een verblijf in bijzondere jeugdzorg, gevangenis en psychiatrie*, Garant, Antwerpen-Apeldoorn.
- De Decker P., Goossens L. & Pannecoucke I. (2004), *Wonen aan de onderkant*, Antwerpen Apeldoorn: Garant.
- De Decker, P., Ryckewaert, M., Vandekerckhove, B., Pisman, A., Vastmans, F. & Le Roy, M. (2010). *Ruimte voor wonen. Trends en uitdagingen*. Antwerpen – Apeldoorn: Garant.
- De Decker, P., Goossens, L. & Pannecoucke, I. (2005). *Wonen aan de onderkant*. Antwerpen – Apeldoorn: Garant.
- Dol K., van der Heijden H. & Oxley M. (2010), *Economische crisis, woningmarkt en beleidsinterventies: een internationale inventarisatie*, Delft: TU Delft.
- Doms K., Van Damme B., Winters S., Bilsen V. & Buyst E. (2001), *Op zoek naar eigendom. Een evaluatie van de overheidsinstrumenten voor eigendomsverwerving*, Leuven: HIVA.
- Goeyvaerts G., Haffner M., Heylen K., Van den Broeck K., Vastmans F. & S. Winters (2014), *Onderzoek naar de woonfiscaliteit in Vlaanderen*, CES-KU Leuven, Leuven.
- Goossens, L. (1982). *Het sociaal huisvestingsbeleid in België. Een historisch-sociologische analyse van de maatschappelijke probleembehandeling op het gebied van het wonen*. Faculteit Sociale Wetenschappen, K.U. Leuven, Leuven.
- Goossens L., Thomas I. & Vanneste D. (1997), *Huisvesting in sociaal-economisch en geografisch perspectief. Algemene Volks- en Woningtelling op 1 maart 1991*. Monografie nr. 10, Brussel: Nationaal Instituut voor de Statistiek.

- Haffner M., Van den Broeck K. & Winters S. (2014). *Onderzoek naar de woonfiscaliteit in Vlaanderen. Deel 1 Literatuur en instrumenten*, CES-KU Leuven, Leuven.
- Heylen K. (2010), *Huurlasten en betaalbaarheid in de sociale huisvesting*, Steunpunt Ruimte en Wonen, Heverlee.
- Heylen K., Debusschere E. & Winters S. (2010), *Naar en nieuwe Woonsurvey en Woningsschouwing? Verkenning van de noden en de alternatieven*, Steunpunt Ruimte en Wonen, Heverlee, 53 p.
- Heylen, K. & Haffner, M. (2011), 'Hoe meten we de betaalbaarheid van het wonen?', in Winters S. (red.), *Is wonen in Vlaanderen betaalbaar?*, Apeldoorn-Antwerpen: Garant, 49-70.
- Heylen K., Le Roy M., Vanden Broucke S., Vandekerckhove B. & Winters S. (2007), *Wonen in Vlaanderen. De resultaten van de Woonsurvey 2005 en Uitwendige Woningsschouwing 2005*, Brussel: Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed.
- Heylen, K. (2010). *Huurlasten en betaalbaarheid in de sociale huisvesting*. Heverlee: Steunpunt Ruimte en Wonen.
- Heylen K. (2012), *De evolutie van de woonsituatie in Vlaanderen. SILC-gegevens voor de periode 2004-2009*, Steunpunt Ruimte en Wonen, Heverlee.
- Heylen K. & Winters S. (2008), *Betaalbaarheid van het wonen voor starters op de woningmarkt, Bijkomende gegevens op basis van de Woonsurvey 2005*, Steunpunt Ruimte en Wonen, Leuven, 48 p.
- Heylen K. & Winters S. (2010), *Evolutie eigenaarschap en woningcomfort in Vlaanderen, Eindrapport*, Steunpunt Ruimte en Wonen, Heverlee.
- Heylen K. & Winters S. (2012), *De verdeling van de subsidies op vlak van wonen in Vlaanderen*, 95 p.
- Heylen K., Vanderstraeten L., De Luyck N. & Vandekerckhove B. (2015), *Grote Woononderzoek 2013. Veldwerk en kwaliteitscontrole*, Steunpunt Wonen, Leuven.
- Hubeau B. & Vande Lanotte J. (1988), 'Het concept woonzekerheid en elementen voor een woonzekerheidsvriendelijk huur- en huisvestingsbeleid', in Hubeau B. & Vande Lanotte J. (red.). *Wonen in (on)zekerheid. De woonzekerheid in het huur- en huisvestingsbeleid. Tegenspraak Cahier 6*, Antwerpen: Kluwer Rechtswetenschappen, 1-18.
- Hubeau, B. & Vermeir, D. (2013). *Regionalisering van de federale huurwetgeving*. Leuven: Steunpunt Wonen.
- Isebaert D. (2014), The Belgian housing policy, its adverse effect on labour mobility and the negative externalities of homeownership, *Documentatieblad - Bulletin de Documentation*, Federal Public Service Finance, forthcoming.
- Jonckheere L., Kums R., Maelstaf H. & Maes T. (2010), *Samenhuizen in België: waar staan we, waar gaan we? Gemeenschappelijk wonen: knelpunten & sporen naar oplossingen, stand van zaken en behoeften*, Samenhuizen vzw.
- Loopmans M., Esam Awuh H., De Decker P., Heylen K., Meeus B., Minon C., Marjan Moris M., Perrin N., Winters S., Spijkers F., Teller J., Vandenbroucke S., Van den Broeck K. & Verstraete J. (2014), *Onderzoek van de private huisvestingsmarkt in België in het kader van de Diversiteitsbarometer. In Diversiteitsbarometer Huisvesting*. Interfederaal Gelijkekansencentrum (eds.) Interfederaal Gelijkekansencentrum (Brussel), pp. 136-245.
- National Bank of Belgium (2014), 'The Belgian mortgage credit market: recent developments and prudential measures', *Financial Stability Review 2014*, pp. 113-122, National Bank of Belgium, Brussels.
- Pannecoucke I., Geurts V. & Van Dam R. (2001), *Profiel van de sociale huurder en subjectieve beleving van de realisaties van de sociale huisvesting, Eindrapport*, Onderzoeksgroep Armoede, Sociale Uitsluiting en de Stad (OASeS), Centrum voor Sociaal Beleid, UFSIA.
- Ryckewaert M. (2014), *Van 'klein beschrijf' naar 'huiskorting'. Deel 4. Oppervlakte als alternatief/complementair criterium*, Steunpunt Wonen, Leuven,

- Ryckewaert M. & Vastmans F. (2011), *Onderzoeks- en vormingsopdracht 'Vastgoedprijzen en woningaanbod in de centrumsteden'. Deel III, Conclusie en aanbevelingen*, s.e.
- Ryckewaert M., De Decker P., Winters S., Vandekerckhove B., Vastmans F., Elsinga M. & Heylen K. (2011), *Een woonmodel in transitie. Toekomstverkenning van het Vlaamse wonen*, Garant, Antwerpen – Apeldoorn.
- Studiedienst Vlaamse Regering (2013), *VRIND 2013. Vlaamse regionale indicatoren*. Vlaamse overheid, Studiedienst van de Vlaamse Regering, Brussel.
- Tratsaert K. (2012), *Huurprijzen en righthuurprijzen. Deel II: De registratie van huurcontracten als informatiebron van de private huurmarkt*, 65 p.
- Vanden Boer L. (1999), *Over wonen-met-zorg van ouderen. Serviceflat en rusthuis: (g)een paar apart?*, Centrum voor Bevolkings- en Gezinsstudie. Garant, leuven/Apeldoorn.
- Vandenbroucke P., Buyst E., Winters S., Elsinga M., Haffner M. & Hoekstra J. (2007), *Naar een aanbodbeleid voor de Vlaamse private huurmarkt*. Brussel: Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed, Woonbeleid.
- Vanderstraeten L. & Ryckewaert M. (2015), *Grote woononderzoek 2013. Technische paper kwaliteitscontrole dataset woningopnames*, Steunpunt Wonen, Leuven.
- Vanneste D., Thomas I. & Laureyssen I. (2004), 'Fysische staat van de woning', *Ruimte en Planning*, 24 (4), 12-36.
- Vanneste D., Thomas I. & Goossens L. (2007), *Woning en woonomgeving in België. Sociaal-Economische Enquête 2001. Monografieën nr. 2*, Brussel: Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie.
- Vanneste D. & Vanderstraeten L. (2014), 'Onderbewoning in Vlaanderen: wat, waar en wie?', *Ruimte & Maatschappij* 6 (1), p. 14-45.
- Vastmans F. & Buyst E. (2012a), *Huurprijzen en righthuurprijzen. Deel V: De relatie tussen huur- en woningprijzen*, Steunpunt Ruimte en Wonen, Leuven.
- Vastmans F. & De Vries P. (2012), *Huurprijzen en righthuurprijzen. Deel IV: Een huurprijsindex voor Vlaanderen*, Steunpunt Ruimte en Wonen, Leuven.
- Vastmans F., Helgers R. & Buyst E. (2012b), *Huurprijzen en righthuurprijzen. Deel III: Hedonische huurprijsanalyse*, Steunpunt Ruimte en Wonen, Leuven.
- Vastmans F., Buyst E., Helgers R. & Damen S. (2014a), *Woningprijzen: woningprijs-mechanisme & marktevenwichten. De logica, nood en valkuilen van betaalbaarheid als woningprijs determinant*, Steunpunt Wonen, Leuven, p. 87.
- Vastmans F., Heylen K. & G. Goeyvaerts (2014b), *Onderzoek naar de woonfiscaliteit in Vlaanderen. Deel 3. Effectenmeting*, CES-KU Leuven, Leuven.
- Vastmans F., Helgers R. & Buyst E. (2012), *Huurprijzen en righthuurprijzen. Deel III: Hedonische huurprijsanalyse*, Steunpunt Ruimte en Wonen, Heverlee, 95 p.
- Vlaams Energieagentschap (2014), *Jaarverslag 2013 van het Vlaams Energieagentschap*. Brussel, Vlaams Energieagentschap.
- Vlaamse Woonraad (2011), *Wonen en armoede. Aanbevelingen voor een beleid gericht op het tegengaan van armoede en sociale uitsluiting*. Vlaamse Woonraad, Brussel.
- Vlaamse Woonraad (2012), *Advies over de regionalisering van de woonbonus*. Vlaamse Woonraad, Brussel.
- Whitehead C.M.E., Monk S., Scanlon K., Markkanen S. & Tang C. (2012), *The Private Rented Sector in the New Century – A Comparative Approach*, Cambridge Centre for Housing and Planning Research, Cambridge.
- Winters S., Buyst E., Elsinga M., Heylen K., Le Roy M., Tratsaert K., Vandekerckhove B., Vastmans F. & Verbeeck G. (2013), *Voorstel tot indicatoren voor het Vlaamse Woonbeleid*, Steunpunt Wonen, Leuven, 74 p.

- Winters S. & De Decker P. (2009). 'Wonen in Vlaanderen: over kwaliteit, betaalbaarheid en woonzekerheid', in Vanderleyden L., Callens M. & Noppe J. (red.), *De sociale staat van Vlaanderen 2009*. Brussel: Studiedienst Vlaamse Regering, 199-234.
- Winters S., Elsinga M., Haffner M., Tratsaert K., Van Daalen G. & Van Damme B. (2007), *Op weg naar een nieuw Vlaams sociaal huurstelsel?*, Brussel: Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed.
- Winters S. (red.) (2011), *Is wonen in Vlaanderen betaalbaar?*, Apeldoorn-Antwerpen: Garant.
- Winters, S. & Elsinga, M. (2011). Wonen in Vlaanderen in internationaal perspectief. Noppe J., Vanderleyden, L. & Callens, M., *De sociale staat van Vlaanderen 2011*, Studiedienst Vlaamse Regering, Brussel, p. 216-256.
- Winters S. (2012), *Winters S. (2012), Huurprijzen en rijkthuurprijzen. Deel I: Literatuurstudie over rijkthuurprijzen*, Steunpunt Ruimte en Wonen, Heverlee.