

# COMFORT VAN DE WONING

Laatst gewijzigd op 13 september 2005

- 1 Indicatoromschrijving
  - 1.1 Naam
  - 1.2 Definitie
  - 1.3 Meeteenheid
  - 1.4 Plaatsing in het DPSIR kader
  - 1.5 Referentie
- 2 Beleidsrelevantie
  - 2.1 Functie, betekenis
  - 2.2 Prioriteit voor de kust en Relevantie voor duurzame / geïntegreerde ontwikkeling van het kustzonegebied
  - 2.3 Beleidsdomein(en)
  - 2.4 Verband met andere indicatoren en internationaal gebruik
  - 2.5 Streefwaarden
  - 2.6 Relevante conventies, akkoorden en wetgeving
- 3 Methodologische beschrijving en onderliggende definities
  - 3.1 Onderliggende definities en concepten
  - 3.2 Meetmethode
  - 3.3 Beperkingen en voordelen van de indicator
- 4 Gegevens – input
  - 4.1 Gegevensbronnen (persoon, dienst, adres)
  - 4.2 Vorm van de gegevens
  - 4.3 Kwaliteit en beschikbaarheid van de gegevens

# 1 INDICATOROMSCHRIJVING

## 1.1 NAAM

Comfort van de woning.

## 1.2 DEFINITIE

De indicator wordt gedefinieerd als een percentage van het aantal bewoonde particuliere woningen zonder wooncomfort, ten opzichte van het totaal aantal bewoonde particuliere woningen per gemeente binnen het studiegebied. De opdeling gebeurt volgens de definiëring in de algemene socio-economische enquête die tienjaarlijks bij de bevolking wordt uitgevoerd. Deze definiëring is als volgt:

<i>Geen comfort</i>	<i>Klein comfort 1981 en 1991</i>	<i>Klein comfort 2001</i>
zonder 'klein comfort'	Stromend water	-
	WC met waterspoeling	WC (toilet –1 of meer- in badkamer of apart)
	Badkamer met (stort)bad	Badkamer (met bad en/of douche)

## 1.3 MEETEENHEID

Percentage woningen zonder klein comfort per gemeente.

## 1.4 PLAATSING IN HET DPSIR KADER

Deze indicator behoort tot het state-type.

## 1.5 REFERENTIE

Paredis, E., Block, T. & J. Van Assche (2001). Op weg naar duurzaamheidsindicatoren voor het kustgebied, Universiteit Gent, Centrum voor Duurzame Ontwikkeling, in opdracht van het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Departement Leefmilieu en Infrastructuur, AWZ-AWK.

Goosens, L., Thomas, I., Vanneste, D. m.m.v. Debeer, I. Geurts, V. (1997), HUISVESTING in socio-economische en geografisch perspectief 1981-1991, Monografie nr 10, Min. Econ. Zaken, NIS – Fed. Diensten voor Wete., Techn. En Culturele Aangelegenheden, Brussel

# 2 BELEIDSRELEVANTIE

## 2.1 FUNCTIE, BETEKENIS

Het comfort van de woningen wordt gemeten op basis van de aanwezige gerieflijkheid in de woning. Er werden, in 1991, vier categorieën onderscheiden:

- 1) 1) Geen comfort: zonder "klein comfort"
- 2) Klein comfort: stromend water, WC met waterspoeling, badkamer met (stort)bad.
- 3) Middelmatig comfort: klein comfort, centrale verwarming.
- 4) Groot comfort: middelmatig comfort, keuken 4 m<sup>2</sup>, telefoon, auto

Voor 2001 kan de indicator 'comfort' op basis van de Algemene Socio-economische Enquête vrij nauwkeurig, zij het niet identiek gereconstrueerd worden. Afwijkingen hebben te maken met de vraagstelling in de Enquête die soms verschilt van de vroegere Woningtellingen. Zo wordt er 1) niet meer gevraagd naar de aanwezigheid van stromend water, 2) is de vraag naar de aanwezigheid van een toilet enigszins anders gesteld (zonder vermelding van waterspoeling) en 3) is de vraag naar de aanwezigheid van een keuken uitgebreid tot een geïntegreerde keuken in een andere kamer. Niettemin zijn de cijfers voor 1991 en 2001 met enige voorzichtigheid vergelijkbaar.

Een belangrijker vraag is de vraag naar de relevantie van de samenstelling van groot comfort in de huidige maatschappelijke context. Daar waar de aanwezigheid van een telefoonaansluiting en het bezit van een wagen in de jaren '80 van de vorige eeuw inderdaad nog een comfortelement inhielden, zijn zij vandaag een vanzelfsprekend communicatie- en mobiliteitsmiddel geworden waarvan de aanwezigheid vaak is vastgesteld bij gezinnen die niet comfortabel wonen. Anderzijds maakt GSM-bezit een telefoonaansluiting niet langer noodzakelijk. Daarom is op basis van de Enquête 2001 een nieuwe kwaliteitsindicator berekend die met deze evoluties rekening houdt en de volgende categorieën omvat: kwaliteit ontoereikend, basiskwaliteit, goede kwaliteit, goede kwaliteit en ruim, zeer goede kwaliteit (Vanneste, Thomas en Laureysen, in: De Decker, Goossens, Pannecoucke, 2005)

Bij deze indicator wordt enkel de categorie in rekening gebracht die het grootste knelpunt vormt, namelijk "zonder klein comfort". Deze komt deels overeen met de laagste categorie van de nieuwe kwaliteitsindex, namelijk kwaliteit ontoereikend. In het kader van Duurzaam Kustbeheer is het de bedoeling het aandeel van deze categorie te reduceren.

## **2.2 PRIORITEIT VOOR DE KUST EN RELEVANTIE VOOR DUURZAME / GEÏNTEGREERDE ONTWIKKELING VAN HET KUSTZONEGEBIED**

Het Vlaamse woonbeleid vindt zijn wettelijke basis in de Vlaamse Wooncode (VWC), die het in de Grondwet vastgelegde recht op een behoorlijke huisvesting wil concretiseren. Bovendien bepaalt de Wooncode dat het Vlaamse woonbeleid bijzondere aandacht heeft voor de meest behoeftigen (Van Wonterghem, 2000).

De VWC behandelt op een consistente manier alle aspecten van het Vlaams woonbeleid, zowel de traditionele als de nieuwe. Tot de meer traditionele aspecten behoren de toekenning van premies en sociale leningen aan particulieren, de opdrachten van de institutionele partners en de subsidies die zij kunnen ontvangen voor de realisatie van sociale woonprojecten. Ze worden op een eigentijdse manier aangevuld. Zo worden de sociale verhuurkantoren (SVK's) en de huurderorganisaties als nieuwe institutionele partners erkend naast de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij (VHM), de Sociale Huisvestingsmaatschappijen (SHM's) en het Vlaams Woningfonds (VWF). De gemeenten krijgen de opdracht een coördinerende rol te spelen op plaatselijk gebied. Zij moeten de inspanningen van de plaatselijke actoren op elkaar afstemmen.

Tot de nieuwe elementen behoren de systematische kwaliteitsbewaking van de woningen door de invoering van veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen, het wederinkooprecht, het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht. Deze

nieuwigheden worden ingevoerd om de woonsituatie op de particuliere markt te verbeteren en om de sector van sociale woningen instrumenten te bieden voor een krachtadiger optreden. Met de invoering van een conformiteitsattest voor huurwoningen wordt rechtstreeks ingegrepen in de particuliere huurrelaties.

De laatste jaren gaat men het woonbeleid steeds nadrukkelijker afstemmen op de ruimtelijke ordening. De gemeenten en provincies vertalen het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen nu naar provinciaal en gemeentelijk niveau. Hier kan men niet voorbij aan de vaststelling dat Vlaanderen stilaan volgebouwd raakt. Daarom wordt steeds meer gestreefd naar inbreidingsgerichte projecten. Dit betekent dat men de nieuwe woonbehoeften zoveel mogelijk wil opvangen op nog onbebouwde gronden binnen bestaande kernen. Ook de vervangingsbouw speelt hierin een belangrijke rol. Zo worden op vele plaatsen leegstaande (en soms ook industriële) panden vervangen door (of omgebouwd tot) kleinschalige woonprojecten.

De praktijk heeft aangetoond dat wijken baat hebben bij een gedifferentieerd woningaanbod en een socio-economische differentiatie op het vlak van bewoning. Daarom streeft men de laatste jaren naar gemengde projecten. Dit betekent dat er samenwerkingsverbanden ontstaan tussen verschillende actoren uit de particuliere en de openbare sector zodat een divers aanbod van zowel (sociale) koop- als huurwoningen ontstaat. Idealiter wordt hierbij niet alleen gezorgd voor woningen maar ook voor winkels en gemeenschappelijke voorzieningen. Aantrekkelijke wijken die bevolkt worden door gezinnen uit verschillende sociale klassen kunnen bovendien gettovorming helpen voorkomen.

Hierbij aansluitend laat het woonbeleid zich steeds meer in met de leefbaarheid en de veiligheid in de verschillende wijken. Ook worden de laatste jaren inspanningen geleverd op het gebied van sociale begeleiding naast de meer traditionele bezorgdheid voor de leefomgeving.

Het mag duidelijk zijn dat het Vlaamse woonbeleid steeds meer een "inclusief en duurzaam" karakter krijgt. Hierboven werden reeds verbanden gelegd met ruimtelijke ordening, welzijn en veiligheid, maar men is de laatste jaren ook gaan inzien dat het woonbeleid tevens raakpunten vertoont met armoedebestrijding, tewerkstelling, samenlevingsopbouw, gezondheid en onthaalbeleid.

In de Beleidsnota Wonen 2000-2004 (Kabinet van de Vlaamse minister van Cultuur, Jeugd, Stedelijk Beleid, Huisvesting en Brusselse Aangelegenheden, 2000) worden er zes hefbomen voor een Vlaams woonbeleid geformuleerd:

- Verbetering van de kwaliteit van woningen en de woonomgeving.

Gezien het relatief grote aantal slechte en onaangepaste woningen en de toenemende leegstand en verkrotting vormt kwaliteitsbewaking een absolute prioriteit. Hiertoe staan een aantal instrumenten ter beschikking, zoals het conformiteitsattest, de ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring, en het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht, die de verwerving van woningen voor sociale huisvesting mogelijk maken. Leegstand en verkrotting zullen worden aangepakt met sanctionerende en stimulerende maatregelen.

Met het oog op renoveringsprogramma's zal het overleg en de samenwerking met de privé-sector worden aangezwengeld.

In het lokale woonbeleid is een hoofdrol weggelegd voor de lokale besturen, die immers het beste zicht hebben op het plaatselijke patrimonium.

Daarnaast wordt in de beheersovereenkomst tussen het Vlaamse Gewest en de VHM opgenomen dat de sociale huisvestingsmaatschappijen een toenemend deel

van de investeringskredieten moeten aanwenden voor renovatie en vernieuwbouw, teneinde de ontwaarding van het sociale woonpatrimonium tegen te gaan.

Ten slotte wordt ook een stadsvernieuwingsfonds opgericht om het wonen in de steden aantrekkelijker te maken en het openbaar domein te verfraaien.

- Verhoging van het aantal sociale woningen en verbetering van hun kwaliteit

Naast de verhoging van het aanbod is ook een beter spreiding, op basis van de reële woonbehoeften bij concrete doelgroepen, een belangrijk doel. Sociale huisvesting dient te worden afgestemd op de specifieke behoeften van de bewoners, door een grotere variatie in het aanbod, en met aandacht voor technische, ecologische, sociale en architecturale vereisten en omgevingskwaliteiten. Andere aandachtspunten zijn het streven naar meer sociale vermenging, en een grotere inspraak van de bewoners. Hiertoe worden volgende maatregelen voorzien: reorganisatie van de sector, een vernieuwd grond- en pandenbeleid en wonen in sociale wijken moet leefbaar en aangenaam zijn.

- Stimuleren van gezinnen om een eigen woning te verwerven en/of te renoveren. Eigenaarschap van een woning is meestal een garantie voor een goed onderhoud ervan. Het Vlaamse Gewest voorziet dan ook in verschillende tegemoetkomingen voor de bouw, aankoop of renovatie van een eigen woning. Zo zijn er de kosteloze verzekering tegen inkomensverlies, en de verbeterings- en aanpassingspremie. Tevens wordt een systeem van renteloze leningen ontwikkeld, en wordt gestreefd naar een vermindering van de BTW en andere fiscale stimuli ter bevordering van renovatie. Ook bij het stimuleren van particulieren om de kwaliteit van hun woning te verbeteren – door hen op hun verantwoordelijkheden te wijzen en de nodige stimulansen te bieden – is samenwerking met de lokale besturen van groot belang.

- Het inschakelen van de particuliere huurmarkt in het sociaal woonbeleid.

Voor een algehele kwaliteitsverbetering dient de overheid zich ook te richten op de particuliere huurmarkt, waar nu nog te veel slechte woningen voorkomen. Hierbij worden de SVK's belangrijke partners: zo zullen zij de nodige middelen kunnen aanspreken om slechte privé-woningen te renoveren – in eerste instantie door een verhoging van het aantal gesubsidieerde woningen.

Huurders kunnen op een bijdrage rekenen teneinde de huurprijs betaalbaar te houden. Tevens worden de bewoners actief betrokken bij de renovatieprojecten. Belangrijk wordt ook de hervorming van het stelsel van huursubsidies, waardoor elkeen een behoorlijke woning zou moeten kunnen huren. Richthuurprijzen zullen bovendien moeten zorgen dat het verhuren van slechte woningen minder lucratief wordt.

Ook bij proefprojecten ter ondersteuning van alternatieve en ecologische woonvormen moeten de publieke en de particuliere sector de handen in elkaar slaan.

- Selectieve maatregelen voor specifieke doelgroepen.

De overheid wil een specifiek doelgroepenbeleid uitwerken, enerzijds bij het helpen dragen van de woonkosten die voor elke bevolkingsgroep anders liggen, en anderzijds ook inzake de aanpassing van woningen aan uiteenlopende bewonersbehoeften. Bejaarden, die blijkens onderzoek vaak in onvoldoende

aangepaste (te groot, te veel trappen,...) huizen wonen, moeten financieel de mogelijkheid krijgen om te verhuizen naar een aangepaste woning.

- Een afzonderlijk actieplan voor de Vlaamse Rand

De Vlaamse rand rond Brussel vereist een bijzondere aanpak. Zo zal Vlabinvest ondergebracht worden bij de VHM, en zal de Vlaamse overheid het actieve gebruik van de erfpachtformule aanmoedigen als mogelijkheid om de koopprijzen te drukken.

Daarnaast worden er bij deze Beleidsnota nog een aantal kritische succesvoorwaarden aangeduid:

- Beleidscoördinatie op lokaal niveau

Het lokale bestuursniveau is een belangrijke partner in het Vlaamse woonbeleid. De Vlaamse Wooncode erkent de gemeente als coördinator van alle huisvestingsinitiatieven op haar grondgebied, als spil van het lokale beleid inzake kwaliteitsbewaking en –bevordering, en als actieve partner bij de totstandkoming van beheersovereenkomsten tussen VHM en SHM's. Een cruciale functie is weggelegd voor de opdrachthouder voor sociale huisvesting, die het lokale woonbeleid dient te coördineren en in het Vlaamse beleid te integreren.

- Wetenschappelijk onderzoek

Voor het welslagen van het beleid is een grondige kennis van het terrein een essentiële voorwaarde. Enerzijds is er nood aan beleidsvoorbereidend onderzoek, naar de woonsituatie en woonbehoeften van de bevolking, en anderzijds dienen ook de effecten van het beleid te worden onderzocht, met het oog op evaluatie en bijsturing.

Een territoriaal verfijnd woonbehoeftenonderzoek is noodzakelijk ter ondersteuning en programmatie van sociale huisvesting en van het stedenbeleid in het algemeen. Lokale besturen kunnen niet zonder relevante data inzake doelgroepen en woningkwaliteit. Deze zullen dan ook geografisch verfijnd in kaart gebracht worden.

Voorts zullen de effecten van de regelgeving omtrent kwaliteitsnormering en van de tegemoetkomingen worden gemeten, en zullen het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht worden geëvalueerd. Voor een efficiënte gegevensinzameling en –uitwisseling is een optimale samenwerking en onderlinge afstemming nodig tussen administratie, VHM, VWF, VOB (Vlaams Overleg Bewonersbelangen), provincies, steden en gemeenten.

- Een Vlaamse Woonraad

- Vereenvoudiging van de bestaande regelgeving en procedures

Voor een optimale dienstverlening zullen de bestaande regelgeving en procedures eenvormiger en transparanter gemaakt worden en beter op elkaar afgestemd.

- Communicatie en overleg met de lokale bevolking

Om succesvol te zijn heeft het beleid nood aan een breed maatschappelijk draagvlak. Hiervoor is een goede communicatie en informatie van groot belang. Daar de gemeenten een centrale rol spelen in het lokale woonbeleid, dient hun beleidsplan vergezeld te gaan van een goed informatieplan, teneinde de inwoners inzicht te verschaffen in het gevoerde beleid. Gemeentelijke huisvestingsdiensten, woonwyzers of woonwinkels krijgen hierin een belangrijke

taak. De Vlaamse overheid van haar kant voorziet informatie, vorming en sensibilisering ten behoeve van de gemeentelijke ambtenaren en mandatarissen. Deze krijgen met het "Draaiboek lokaal woonbeleid" bovendien een praktisch werkdocument in handen voor de uitbouw van een gemeentelijk woonbeleid. De Vlaamse regering kan ook zelf de burgers informeren over de krachtlijnen van het woonbeleid, onder meer via de website Wonen in Vlaanderen.

### **2.3 BELEIDSDOMEIN(EN)**

De indicator behoort tot het domein 'Levenskwaliteit', subdomein 'Woningkwaliteit'.

In de studie 'Op weg naar duurzaamheidsindicatoren voor het kustgebied' van het Centrum voor Duurzame Ontwikkeling van de UG werden prioriteiten geïdentificeerd voor een duurzame ontwikkeling van de kust, onder andere aan de hand van interviews met de belangengactoren. Deze indicator behoort tot prioriteit 1 Kwaliteitsverbetering van de woon- en leefomgeving - 1.1 Verbetering van de woonkwaliteit.

### **2.4 VERBAND MET ANDERE INDICATOREN EN INTERNATIONAAL GEBRUIK**

De indicator houdt verband met volgende (potentiële) indicatoren rond duurzaam kustzonebeheer:

- Veiligheidsniveau tegen overstroming door zee (risico van schade in euro)
- Tevredenheidsindicator bij bewoners
- Bevolkingsstructuur (leeftijd, samenstelling van het gezin, oude en nieuwe gezinsvormen)
- Inkomensspanning
- Ondernemerschap en economische groei
- Renovaties en restauraties
- Werkloosheidsgraad, opleidingsniveau en kans- en mobiliteitsarmoede
- Relatie woonmilieu – levensstijl/identiteit

### **2.5 STREEFWAARDEN**

Voor deze indicator zijn geen specifieke streefwaarden bekend. Wel kan het gewestelijk of nationaal gemiddelde als een richtwaarde beschouwd worden. In principe wordt er naar gestreefd om een zo groot mogelijk aantal woningen met groot comfort te verkrijgen, al houdt dit niet in dat het wagenbezit (onderdeel van de indicator groot comfort) nog moet opgedreven worden. In termen van de nieuwe kwaliteitsindicator betekent dit een opdrijven van de categorieën 'goed' en 'zeer goed' ten nadele van 'ontoereikend' en 'basis'. De categorie 'zonder klein comfort', resp. (kwaliteit ontoereikend' moeten maximaal afgebouwd worden.

### **2.6 RELEVANTE CONVENTIES, AKKOORDEN EN WETGEVING**

## **3 METHODOLOGISCHE BESCHRIJVING EN ONDERLIGGENDE DEFINITIES**

### **3.1 ONDERLIGGENDE DEFINITIES EN CONCEPTEN**

De belangrijkste instrumenten voor kwaliteitsbewaking die ter beschikking staan van de huisvestingsambtenaren die toezien op de woningkwaliteit zijn de volgende (zie website Wonen in Vlaanderen):

- het woningonderzoek (steekproef), waarbij eventuele ongeschiktheid of onbewoonbaarheid wordt nagegaan.

Om na te gaan of een woning aan de geldende technische eisen en comfortvereisten voldoet wordt, na een inwendig onderzoek, een technisch verslag opgemaakt. Van het gebouwgedeelte wordt de stabiliteit en de bouwfysica van dak, muren en draagvloeren beoordeeld. Voor het woongedeelte wordt gekeken naar comfortvereisten inzake elektriciteit, water en verwarming, naar veiligheids- en gezondheidsvereisten, met name op het vlak van trappen, overlopen en balustrades en van verluchtingsmogelijkheid, naar afwerking en eventuele sleet aan dekvloer, plafond, ramen en deuren en naar vocht (insijpeling, stijgvocht, condensatie, schimmel)

- het woonbezettingsonderzoek (steekproef), dat nagaat of de maximale capaciteit van een woning niet overschreden wordt.

Het maximum aantal bewoners dat een woning kan herbergen wordt eveneens vastgelegd in het technisch verslag. Deze bezettingsnorm is afhankelijk van de totale bewoonbare oppervlakte en van het aantal woonlokalen. Indien de bewoning de bezettingsnorm overschrijdt, zonder dat zich hierbij een ernstig veiligheids- of gezondheidsrisico stelt, is er sprake van een onaangepaste woonsituatie. Indien deze overschrijding van de norm wel risico's met zich meebrengt is er sprake van overbewoning, voor zover deze risico's niet te wijten zijn aan een eventueel gebrek aan de woning, maar aan het overtal aan bewoners.

- 10-jaarlijkse enquête van het Nationaal Instituut voor de Statistiek (NIS)
  - 1981 en 1991: Woningtelling met bevraging van comfortelementen (volledige populatie van bewoonde particuliere woningen)
  - 2001: luik 'Uw woning' met bevraging van: comfortelementen, staat van de woning (kleine en grote herstellingen voor 6 woningonderdelen), woonappreciatie
- het conformiteitsattest, dat wordt toegekend aan huurwoningen die aan alle normen voldoen.

De eigenaar-verhuurder kan de conformiteit van een huurwoning aan de geldende normen laten nagaan en vastleggen in een officiële verklaring van de gemeentelijke overheid: hiermee bevestigt die dat de woning niet ongeschikt of onbewoonbaar is. Dit attest vormt geen huurvergunning, en dient dan ook niet verplicht aangevraagd te worden. Wel kan het conformiteitsattest bij een strafrechtelijk onderzoek bevrijdend werken: het attest kan als een bewijselement in de strafprocedure gebruikt worden.

- het onderzoek naar leegstand en verwaarlozing.

Voor de vaststelling van leegstand of verwaarlozing van een woning of gebouw is geen inwendig onderzoek nodig. Een woning wordt als leegstaand beschouwd wanneer zij meer dan een jaar niet wordt bewoond of effectief gebruikt. Men baseert zich hierbij op indicaties, zoals wanneer uit het bevolkingsregister blijkt dat niemand er is gedomicilieerd, langdurige periode waarin het goed te koop of te huur wordt aangeboden, abnormaal laag verbruik van nutsvoorzieningen of geen aansluiting op nutsvoorzieningen.

Verwaarlozing wordt vastgesteld aan de hand van een technisch verslag van de buitenzijde van het pand, waarbij de uiterlijke gebreken of tekenen van zichtbaar verval aan gevel, dak en buitenschrijnwerk worden beoordeeld.

- het recht van voorkoop en sociaal beheer, twee bijzondere middelen waarmee de strijd tegen ongeschiktheid, onbewoonbaarheid en leegstand en verkrotting wordt aangebonden.

Dit recht van verkoop laat sociale huisvestingsmaatschappijen, gemeentebestuur of OCMW toe een als leegstaand, verwaarloosd, ongeschikt of onbewoonbaar geïnventariseerde woning met voorrang aan te kopen wanneer deze te koop wordt aangeboden, en dit tegen dezelfde voorwaarden en prijs. Dit recht geldt enkel wanneer de aankoop gebeurt met het oog op sociale huisvesting. Naast woningen die op voornoemde lijsten staan geldt dit recht ook op bouwpercelen, bestemd voor woningbouw, die in speciaal afgebakende gebieden zijn gelegen, de zogenaamde 'bijzondere gebieden'. Dit zijn gebieden die door de Vlaamse minister erkend zijn en waarin het voorkooprecht uitgeoefend kan worden met het oog op sociale woningbouw.

Houders van het sociaal beheerrecht worden in de mogelijkheid gesteld om gedurende een periode van minimum negen jaar een woning te beheren, te verhuren of er werken in uit te voeren. Begunstigden zijn de gemeente, het OCMW, de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, sociale huisvestingsmaatschappijen, het Vlaams Woningfonds en sociale verhuurkantoren. Zij kunnen dit recht laten gelden op conforme woningen op de lijst van leegstaande gebouwen en op woningen die al minstens één jaar als ongeschikt of onbewoonbaar staan geïnventariseerd, indien er geen bouwvergunning vereist is voor de noodzakelijke verbeteringswerken.

### **3.2 MEETMETHODE**

In de algemene socio-economische enquête wordt gepeild naar het comfort van de woning én de staat van de woning. Dit laatste gebeurde nooit eerder ter gelegenheid van een exhaustieve enquête. Het comfort kan beoordeeld worden aan de hand van een aantal in het verleden vastgelegde criteria (zie definitie onder 1.2.). Ook nieuwe synthese-indicatoren zijn ondertussen ontwikkeld door onderzoek en analyse van de Algemene Socio-economische Enquête 2001, gefinancierd door de Federale Dienst Wetenschapsbeleid en uitgevoerd door een multidisciplinair team van KULeuven, UCL en UA (ref. (Vanneste, Thomas en Laureyssen, in: De Decker, Goossens, Pannecoucke, 2005 en Goossens, Thomas, Vanneste, Fed. Wetenschapsbeleid – Academia Press, 2006) .

### **3.3 BEPERKINGEN EN VOORDELEN VAN DE INDICATOR**

Het grote probleem bij deze indicator is de frequentie waarbij gegevens over het comfort van de woning op nationaal niveau (cf. de algemene socio-economische enquête) worden verzameld. De enquête wordt slechts om de tien jaar uitgevoerd, bijgevolg kan de indicator slechts elke 10 jaar berekend worden. Ze is dus niet zeer gevoelig. Anderzijds zijn woningen duurzame goederen en verandert de woningvoorraad niet op een schokkende wijze van jaar tot jaar. Pas over een termijn van meerdere jaren zijn bepaalde tendensen zichtbaar. Bovendien is deze bron de enige die informatie geeft over de volledige (bewoonde) woningvoorraad (volledige populatie). Het valt dan ook bijzonder te betreuren dat van overheidswege is beslist dat de Algemene Socio-economische Enquête 2001 de laatste van de algemene Volks- en Woningtellingen zou zijn.

Een kleinere beperking is dat in de beoordeling geen rekening wordt gehouden met de omvang van de woning en met het type huishouden dat de woning betreft. Zo kan het zijn dat een woning wel voldoende comfort heeft, maar toch te klein is voor een vierpersoonsgezin om gerieflijk te zijn. In de nieuwe kwaliteitsindicator is alvast de omvang van de woning en ook het aantal grote herstellingen (staat van de woning) mee opgenomen.

## **4 GEGEVENS – INPUT**

### **4.1 GEGEVENSBRONNEN (PERSOON, DIENST, ADRES)**

- Instantie: Nationaal Instituut voor de Statistiek
- Contactpersoon: via Steunpunt Demografie VUB
- Adres: Leuvenseweg 44, 1000 Brussel
- Telefoon:
- E-mail:

### **4.2 VORM VAN DE GEGEVENS**

De gegevens kunnen worden geleverd in een Excel-bestand. Hierin zijn voor elke gemeente binnen het studiegebied het absolute aantal woningen opgenomen en het procentuele aandeel woningen met een bepaald woningcomfort.

### **4.3 KWALITEIT EN BESCHIKBAARHEID VAN DE GEGEVENS**

Momenteel zijn de resultaten van de algemene socio-economische enquête 2001 volledig verwerkt. De gegevens zijn gedetailleerd per gemeente (en zelfs per statistische sector) en kunnen gewoon worden opgevraagd bij het NIS, al of niet via het Steunpunt voor Demografie (VUB). Dit geldt voor de oude comfortindicator en zal ook gelden voor de nieuwe indicatoren rond woningkwaliteit en staat van de woning.