



Het Grote Woononderzoek 2013

Toelichting voor de Commissie Wonen, Armoedebeloid en Gelijke Kansen
Vlaams Parlement, 2 april 2015

Sien Winters

Kristof Heylen

Lieve Vanderstraeten

Katleen Van den Broeck

Wesley Ceulemans

www.steunpuntwonen.be

1. Het Grote Woononderzoek 2013
2. Trends in eigendomsverwerving
3. Profiel van de deemarkten
4. Betaalbaarheid van wonen
5. Woningkwaliteit: objectief gemeten
6. Woningkwaliteit: subjectief gemeten
7. Energie
8. Beleidsaanbevelingen

1. Het Grote Woononderzoek 2013



- Steekproef:
 - Huishoudens uit Rijksregister (enkel 'domiciliëwoningen')
 - Op toevalsbasis, met 'oversampling' voor sommige groepen
 - Resultaten gewogen om uitspraken op Vlaams niveau te doen
- Deel vragenlijst
 - Uitgebreide bevraging van de woonsituatie (circa 35 min.)
 - 10.013 face-to-face interviews
- Deel woningscreening
 - Uitgebreide in- en uitwendige screening van de woning (35 min.)
 - 5.009 woningopnames, met elektronisch formulier
 - Afgestemd op het conformiteitsonderzoek van Vlaamse overheid

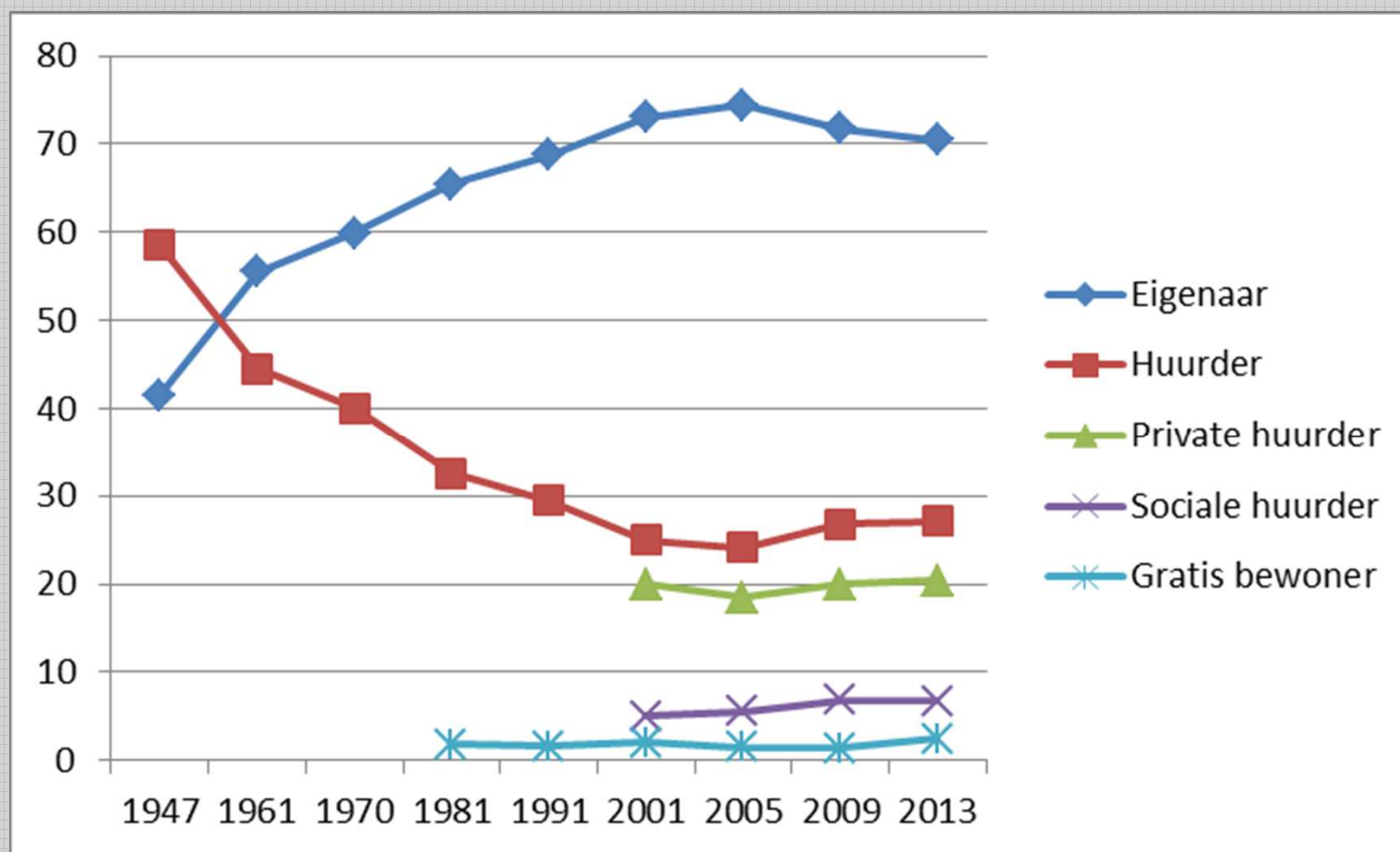
1. Het Grote Woononderzoek 2013



- Aansturing en uitvoering:
 - Opdrachtgever: Agentschap Wonen-Vlaanderen
 - Uitvoering veldwerk: IPSOS
 - Wetenschappelijke begeleiding en opvolging veldwerk: KULeuven (HIVA en OSA), SumResearch
 - Analyses: KULeuven (HIVA, OSA, Sint-Lucas), U Hasselt
- Kwaliteit data gegarandeerd door:
 - Strenge kwaliteitsvoorwaarden aan uitvoering veldwerk
 - Grondige opleiding en evaluatie enquêteurs
 - Meerdere vormen van kwaliteitscontrole

2. Trends in eigendomsverwerving

Relatieve omvang van de deelmarkten, in %, Vlaanderen, 1980-2013

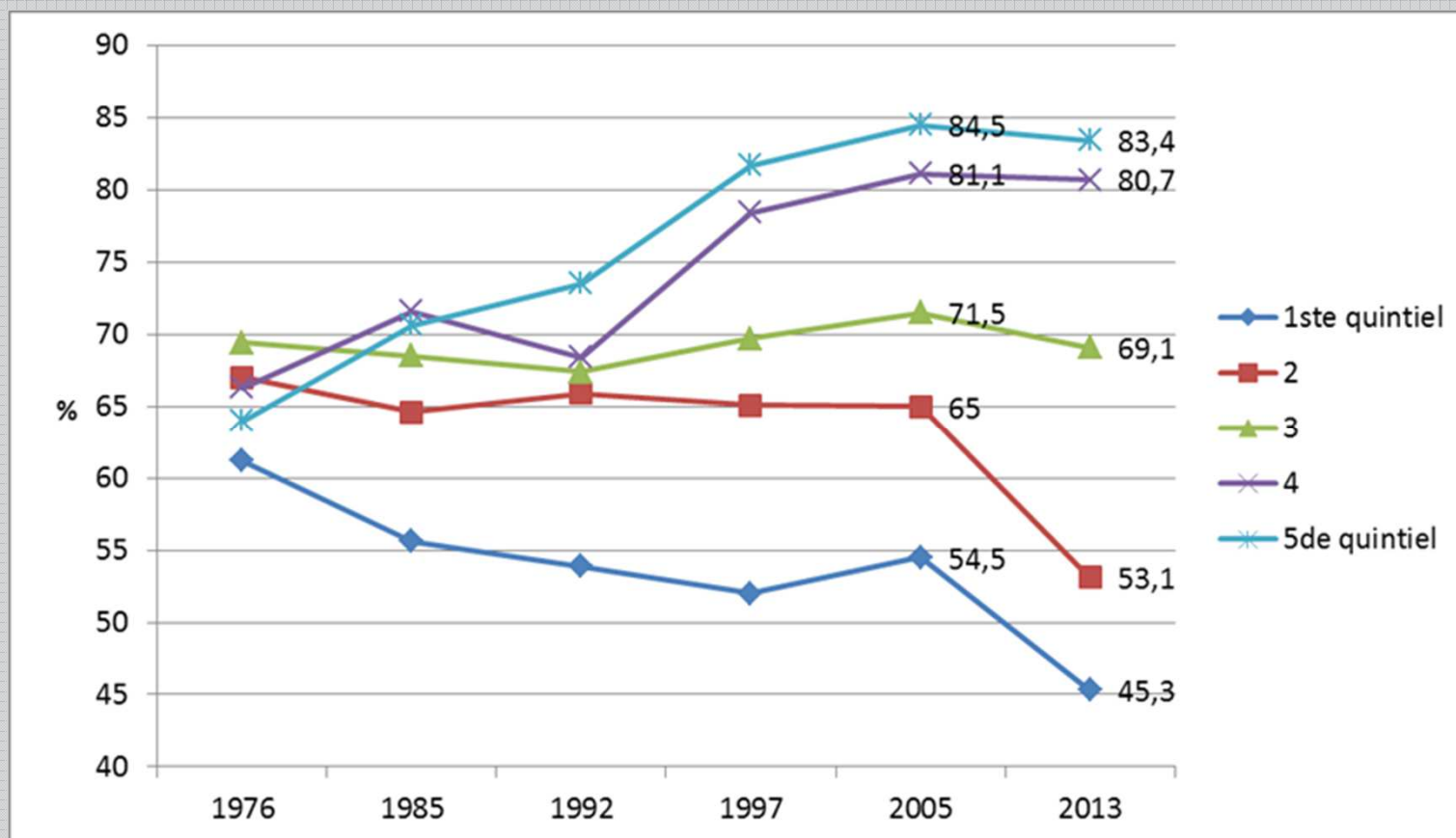


Bronnen: Descamps (1997), Heylen (2015), op basis van volkstellingen (t.e.m. 2001) en surveygegevens
Opm: aandeel huurders bevat tot 2001 ook gratis bewoners

2. Trends in eigendomsverwerving

Evolutie aandeel eigenaars naar inkomensquintiel

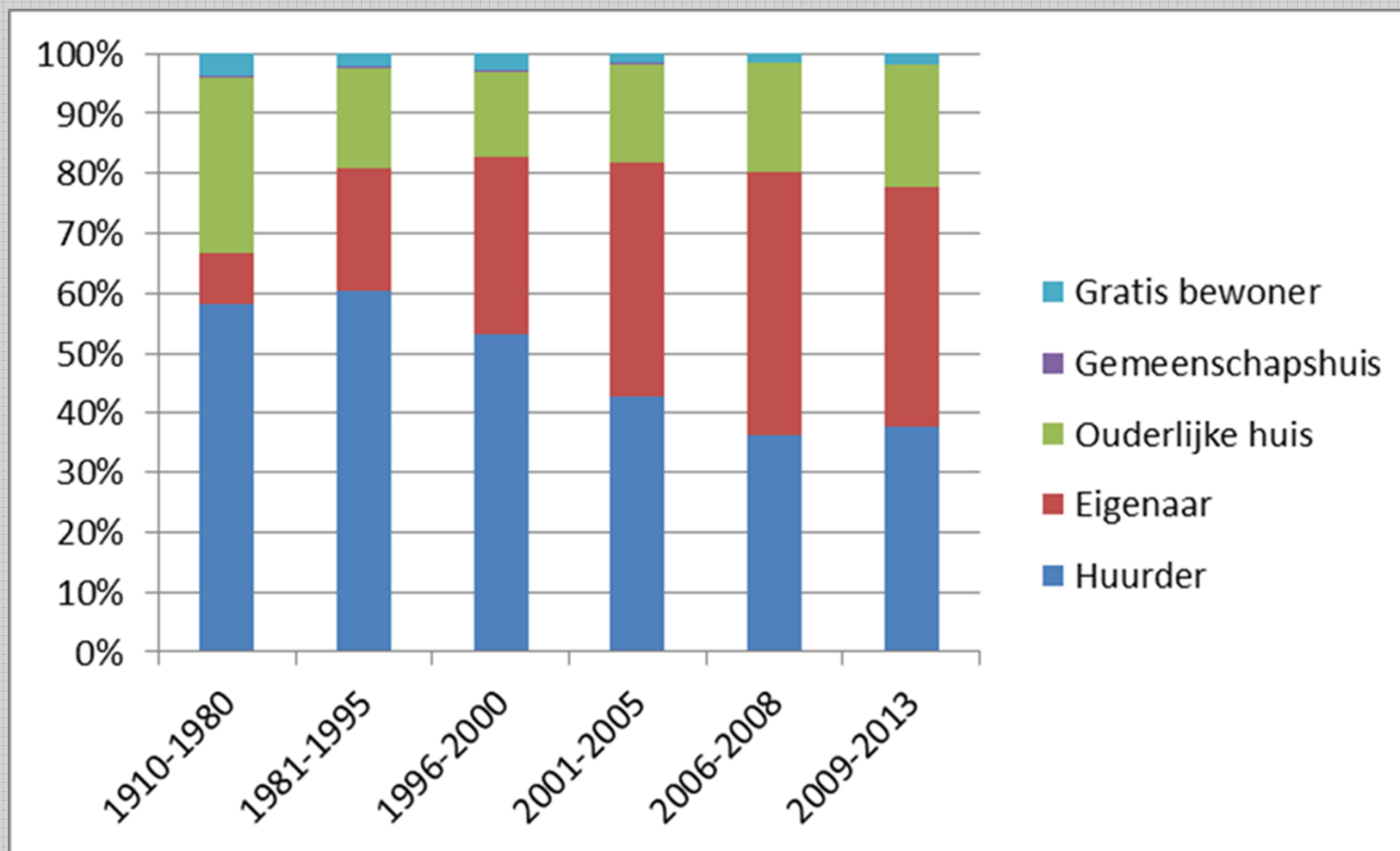
(equivalente inkomens, huishoudens op actieve leeftijd)



Bron: Heylen (2015)

2. Trends in eigendomsverwerving

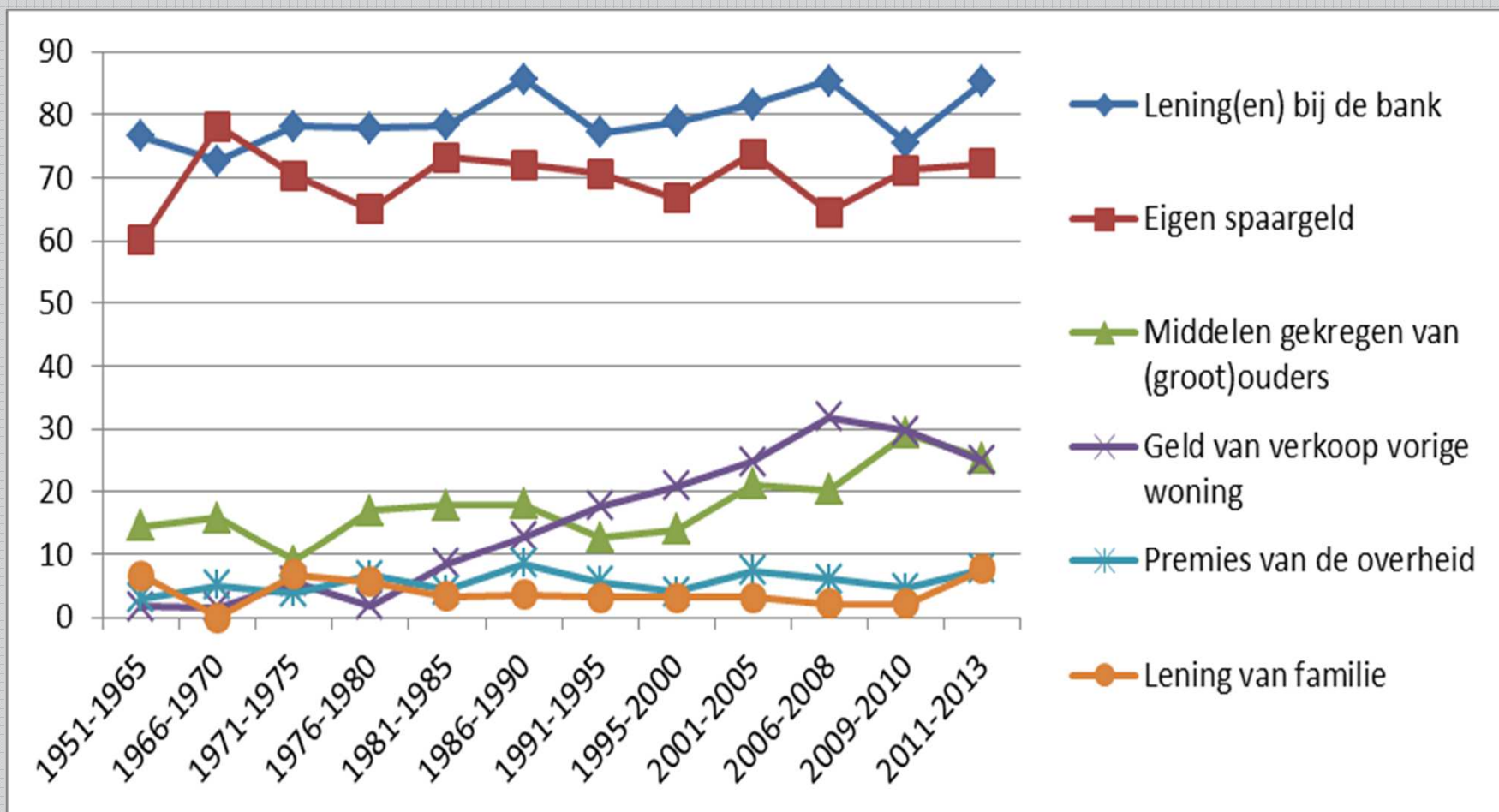
Eigendomsstatuut van de vorige woning voor eigenaars in 2013 naar periode van verwerving, in %, Vlaanderen



Bron: Heylen (2015)

2. Trends in eigendomsverwerving

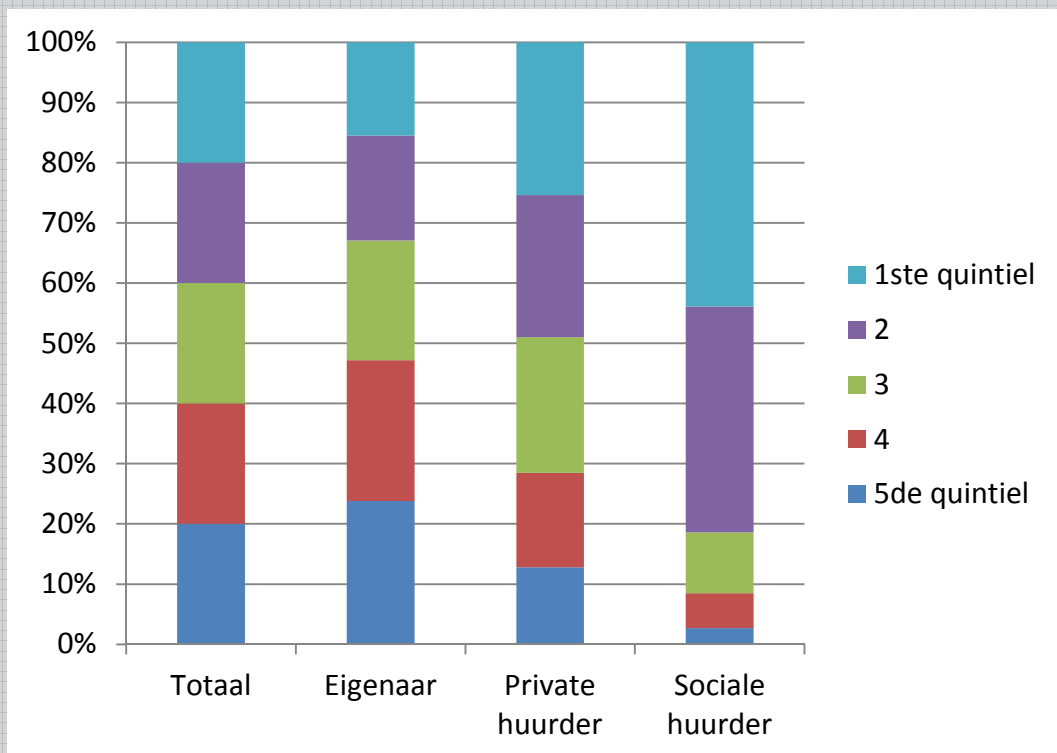
Financiering van de woning voor kopers naar jaar van verwerving, in %,
Vlaanderen, 2002-2013



Bron: Heylen (2015)

3. Profiel van de deelmakten

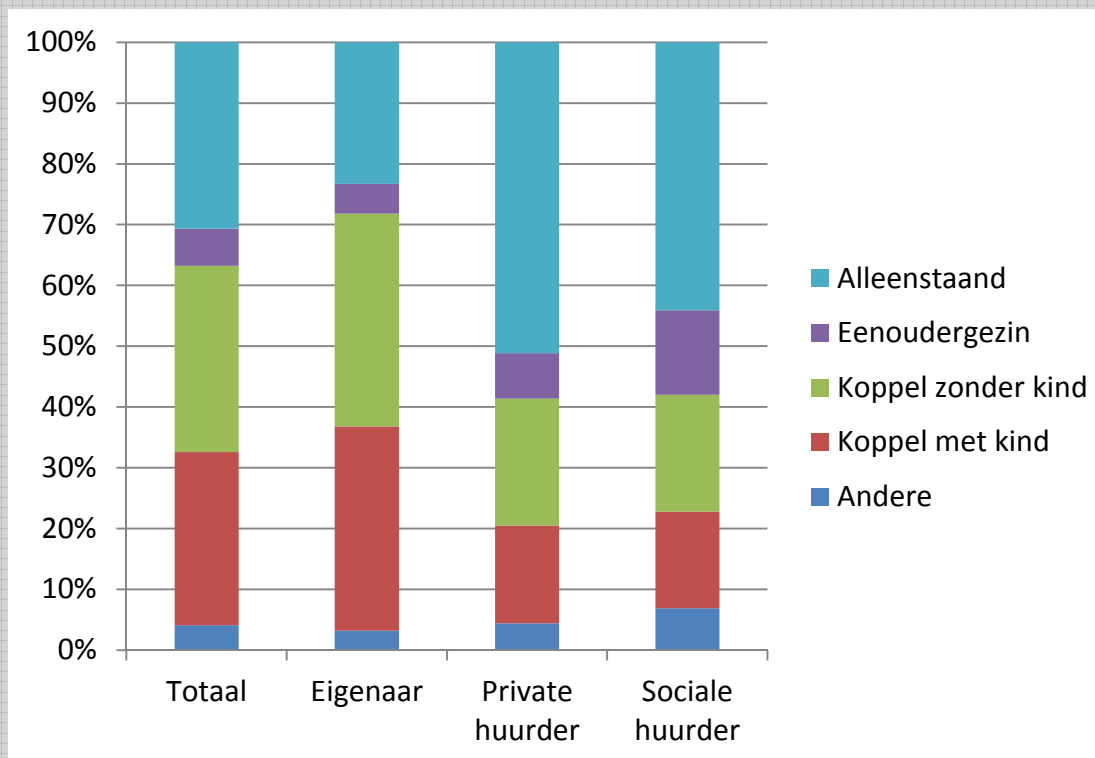
Deelmakten naar inkomensgroep, Vlaanderen, 2013



Bron: Grote Woononderzoek 2013

3. Profiel van de deelmakten

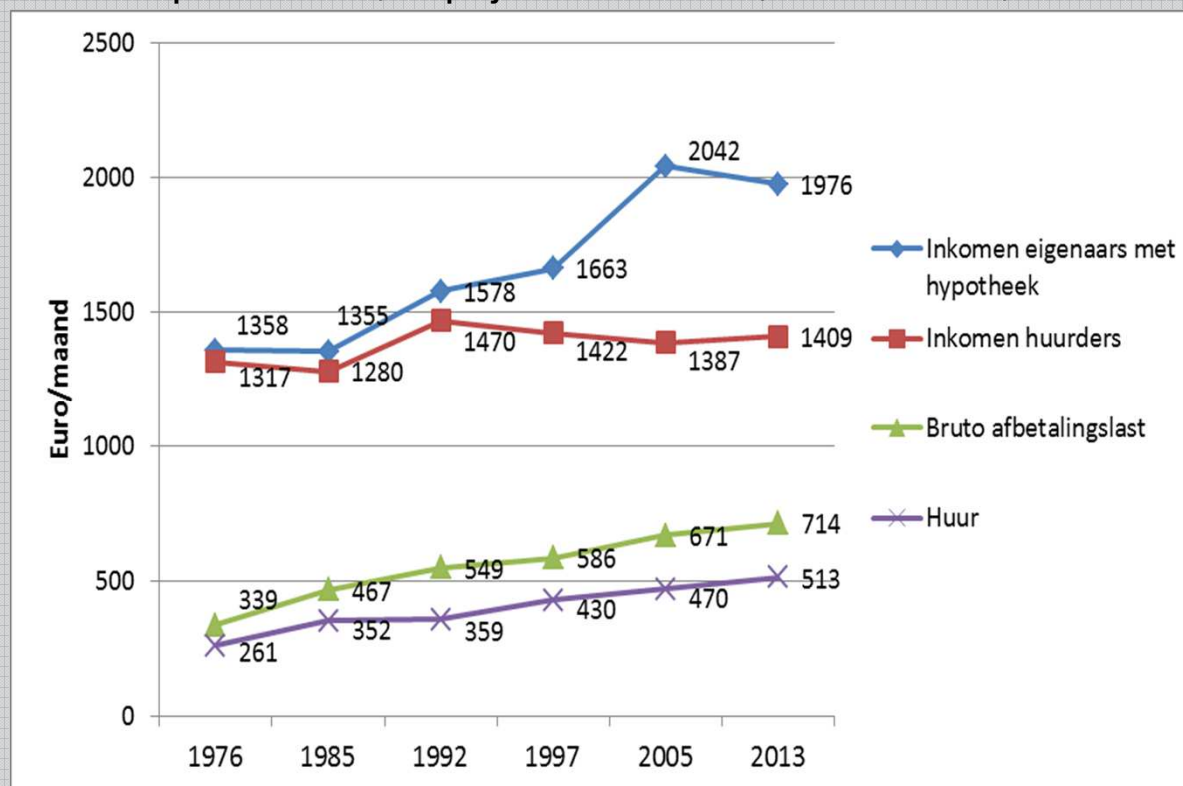
Deelmakten naar gezinstype, Vlaanderen, 2013



Bron: Grote Woononderzoek 2013

4. Betaalbaarheid

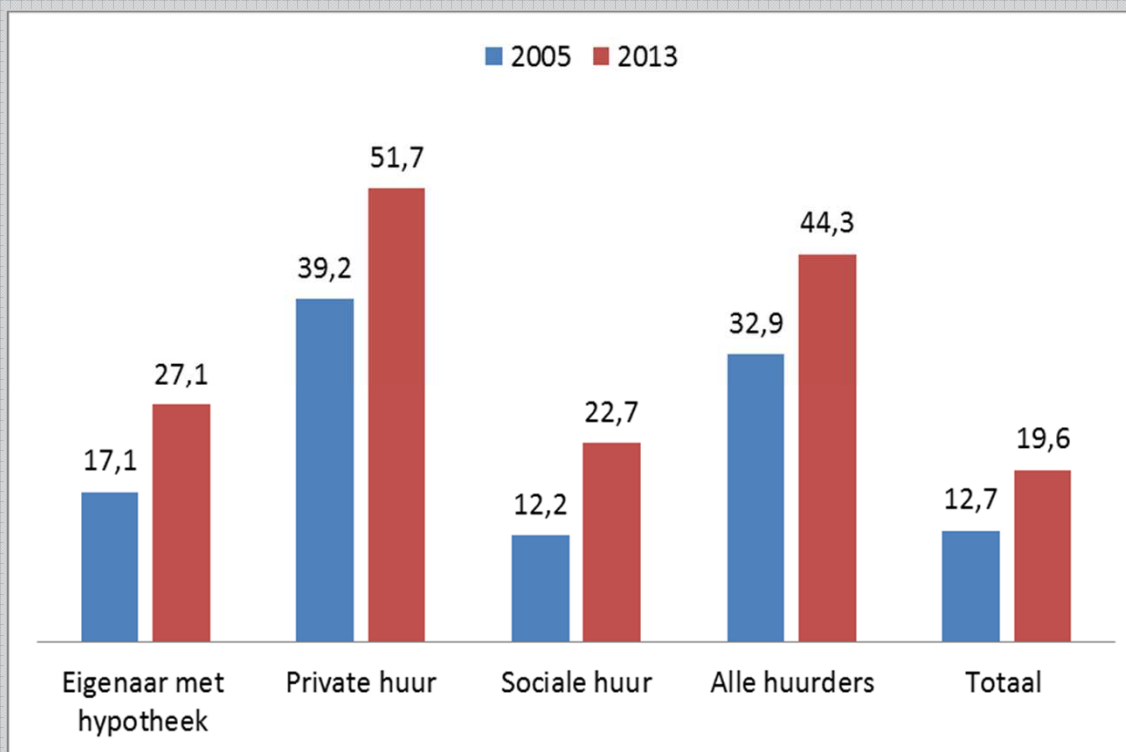
Equivalent besteedbaar inkomen en bruto woonuitgaven, naar deelmarkt, gemiddelden in euro per maand, in prijzen van 2013, Vlaanderen, 1976-2013



Bron: Grote Woononderzoek 2013

4. Betaalbaarheid

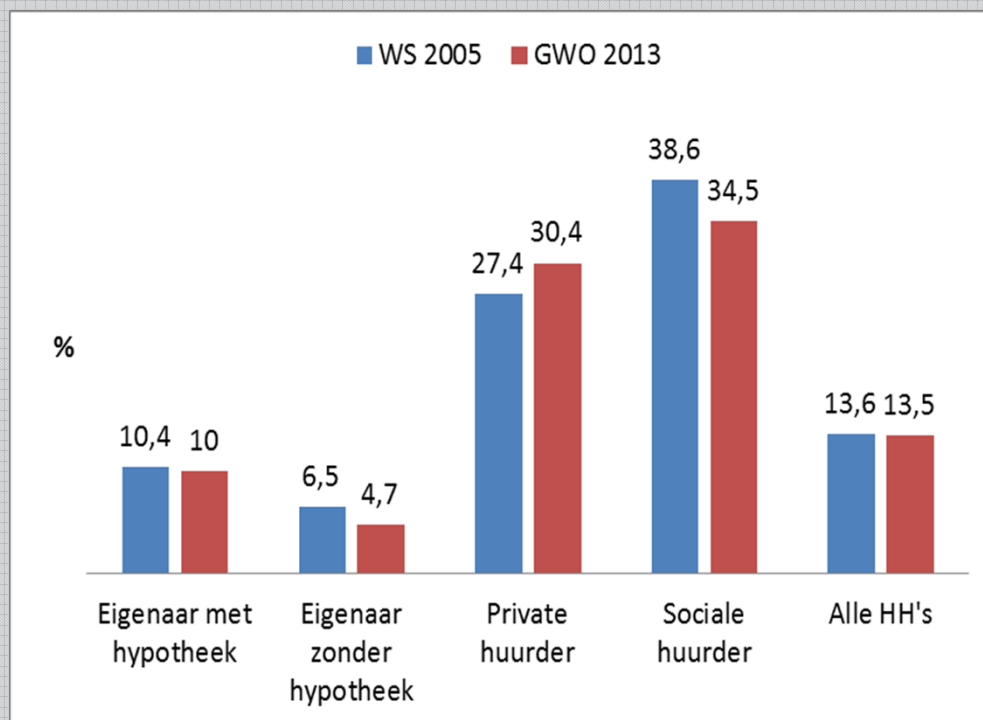
Aandeel met woonquote boven 30%, naar eigendomsstatuut, Vlaanderen



Bron: Woonsurvey 2005, Grote Woononderzoek 2013, Chi-square test: $p < 0,05$ voor elke categorie

4. Betaalbaarheid

Aandeel onder de norm voor het resterend inkomen, naar eigendomsstatuut, Vlaanderen, 2005-2013



Bron: Woonsurvey 2005, Grote Woononderzoek 2013, Chi-square test: $p > 0,05$ voor elke categorie, N=5005 (2015), N=8584 (2013)

5. Kwaliteit:objectief gemeten



Objectieve meting woningkwaliteit GWO 2013:

- Methode gebaseerd op technisch verslag & conformiteitsonderzoek
- Methodiek CO door Steunpunt Wonen & SumResearch
ism Wonen-Vlaanderen vertaald naar geautomatiseerde checklist
- Veldwerk uitbesteed aan IPSOS; opgeleide enquêteurs:
aangesteld door IPSOS, opgeleid door SumResearch
- Screening geautomatiseerde checklist: adhv tablet-pc
- Gezien complexiteit en techniciteit van screening:
zorgvuldig methode kwaliteitsgarantie data met diverse
vormen van kwaliteitscontrole op data

SCORE GWO 2013

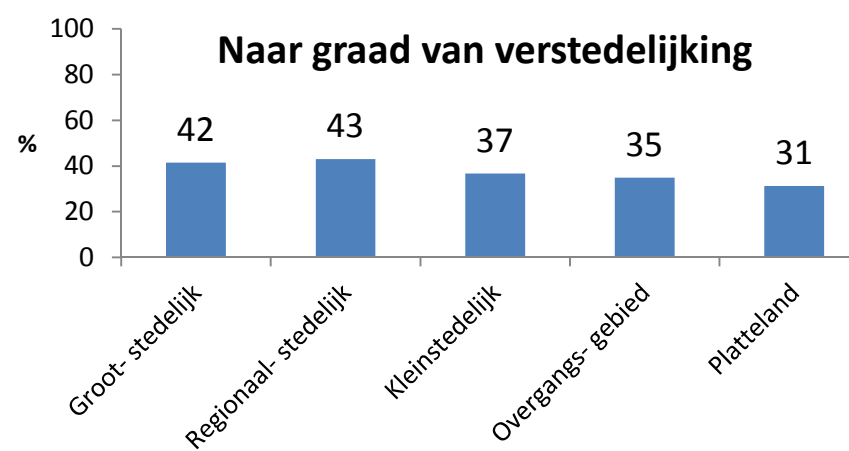
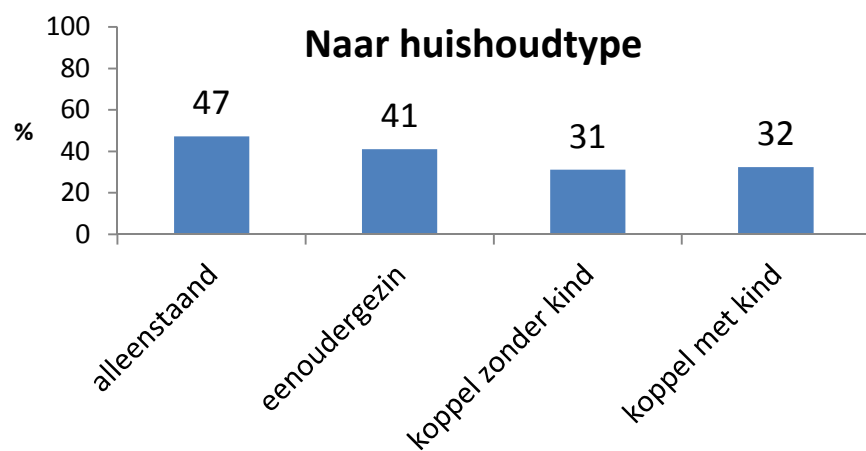
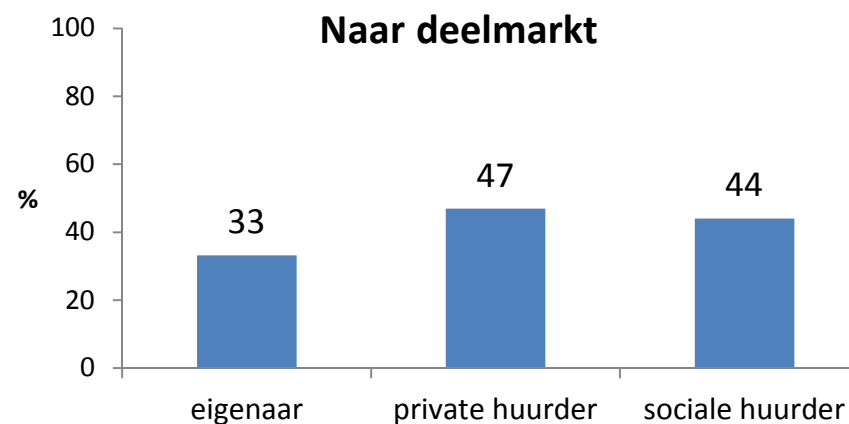
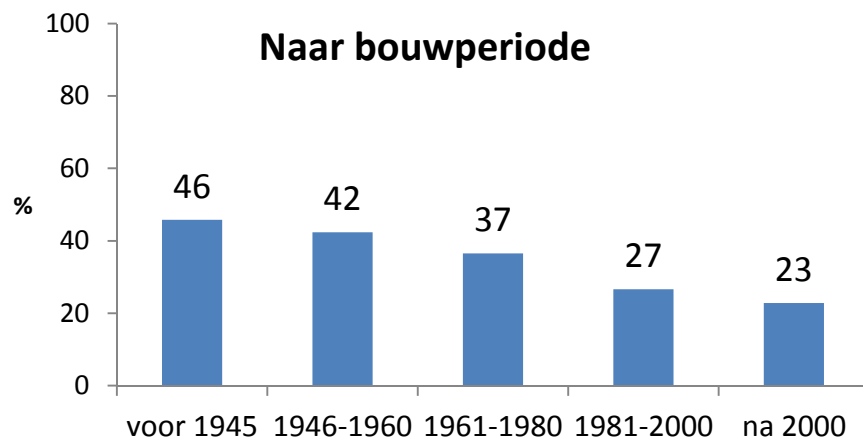
	1	3	9	15
Stabiliteitsproblemen	ernstig		zeer ernstig	
Niet-structurele gebreken dak en muren				
Opstijgend vocht	plaatselijk		meerdere	
Insijpelend vocht			plaatsen	
Condensatievocht				
Afwerking vloeren	beperkt	ernstig		
Afwerking muren				
Afwerking plafonds				
Gebreken aan raam & glaswerk	niet algemeen		algemeen	
Gebreken aan de trap				
Gebreken aan elektrische installatie				
Gebreken aan verwarmingsinstallatie				
Gebrek sanitaire kwaliteitsvereiste				
Ontbreken sanitaire kwaliteitsvereiste				
Ontbreken vaste verwarming leefruimte				
Ontbreken kwaliteitscriteria ivm lichtinval				
Ontbreken criteria ivm verluchting andere ruimtes				
Ontbreken criteria ivm verluchting ruimte gasinstall.				

5. Kwaliteit: objectief gemeten

- Sommatie scores voor eindoordeel:
 - Totaalscore < 15 : toereikende kwaliteit
 - Totaalscore ≥ 15 : ontoereikende kwaliteit
- 37% van de Vlaamse woningen ($\pm$ 1 miljoen woningen) van ontoereikende kwaliteit volgens de screening van het GWO 2013

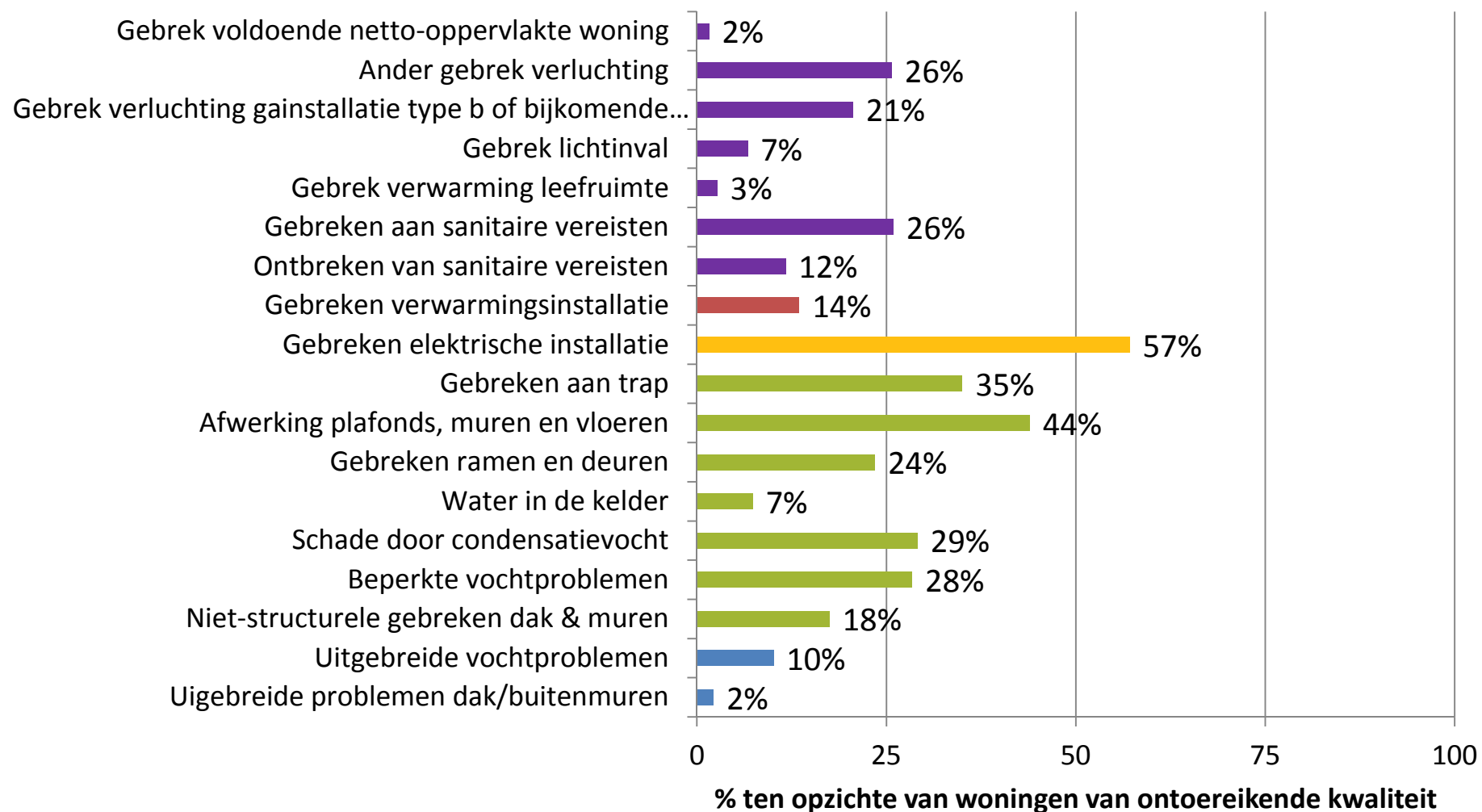
5. Kwaliteit: objectief gemeten

Woningen van ontoereikende kwaliteit



5. Kwaliteit: objectief gemeten

Aard en omvang van de gebreken



5. Kwaliteit: objectief gemeten

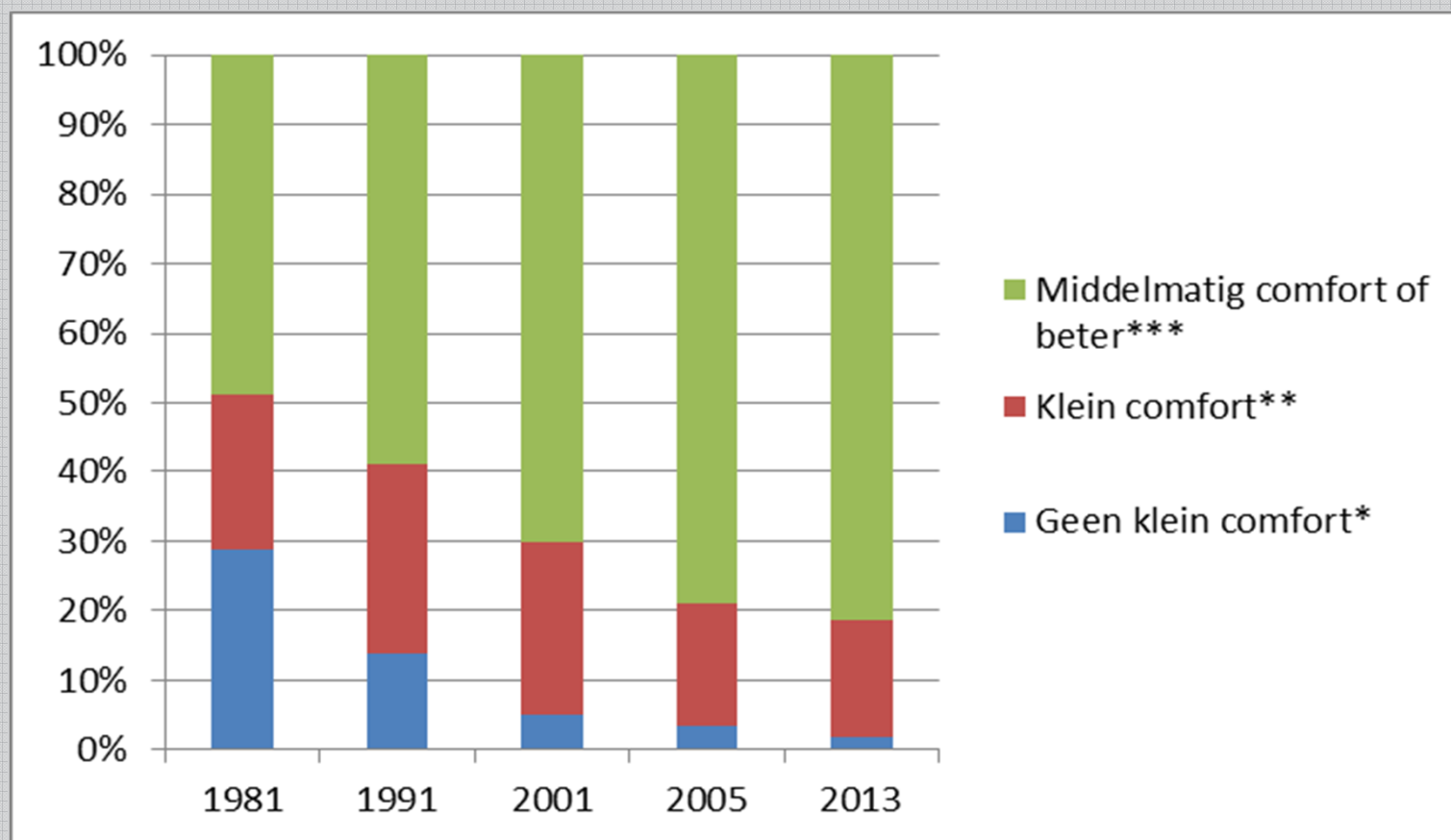
- Welke aanpassingen nodig om woningen van ontoereikende kwaliteit → toereikende kwaliteit?



- | | |
|---|--|
| <p>■ structurele ingrepen</p> <ul style="list-style-type: none"> - bouwtechnische ingrepen (stabiliteit, vocht, ramen en deuren) - ingrepen aan structuur, indeling en uitrusting woning (te steile trap, ontbreken sanitaire vereiste, gebrekkige lichtinval of niet halen van de minimale woonoppervlakte) - (in combinatie met beperkte herst.) | <p>■ beperkte herstellingswerken</p> <ul style="list-style-type: none"> - herstelling technische installaties - creëren van voldoende verluchting - vermijden condensatievocht - veilige trap(omgeving) - afwerking plafonds/muren/vloeren |
|---|--|

5. Kwaliteit: objectief gemeten

- Evolutie van het comfort



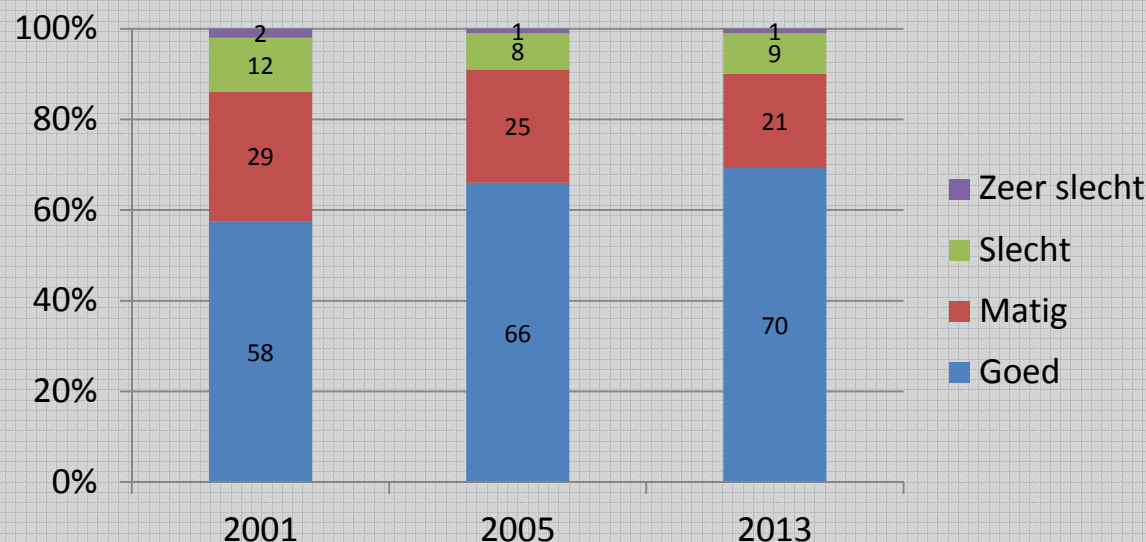
* Geen klein comfort: een van de kenmerken van klein comfort ontbreekt

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

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

6. Kwaliteit: subjectief gemeten

- Synthese-index fysische staat van de woning



¹ 2001: Gebaseerd op Socio-Economische Enquête (SEE) 2001. (zie Vanneste et al., 2004)

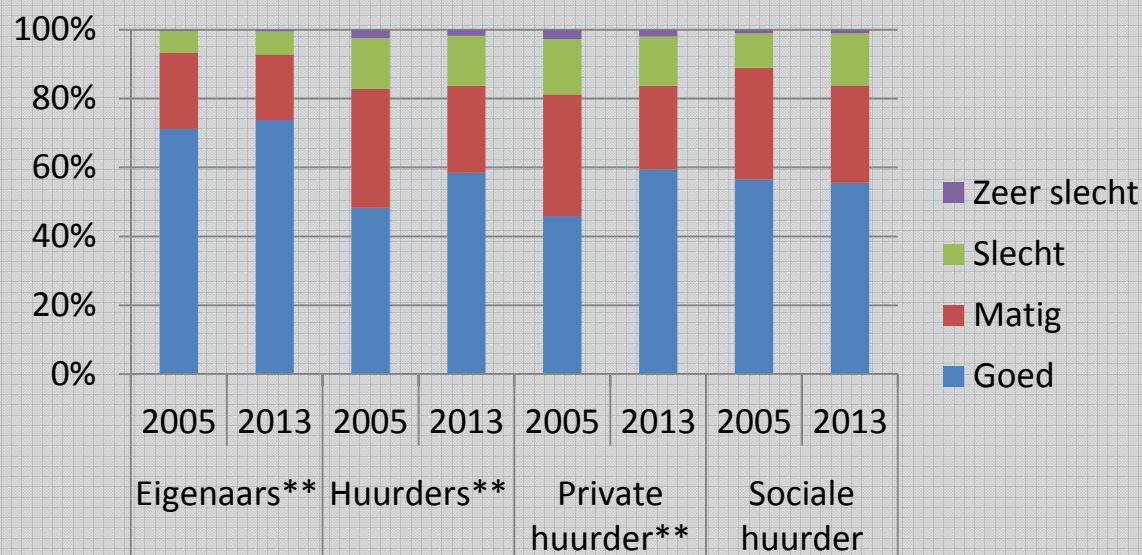
² 2005/2013: Gebaseerd op Woonsurvey 2005/ Grote Woononderzoek 2013.

³ Pearson Chi²-test: (**p<0,01; *p<0,05) voor verschil in verdeling tussen 2005 en 2013: **.

- Toename percentage goede woningen (trager dan 2001-2005)
- Afname percentage matige woningen
- Percentage slechte/zeer slechte onveranderd (dynamisch of statisch?)

6. Kwaliteit: subjectief gemeten

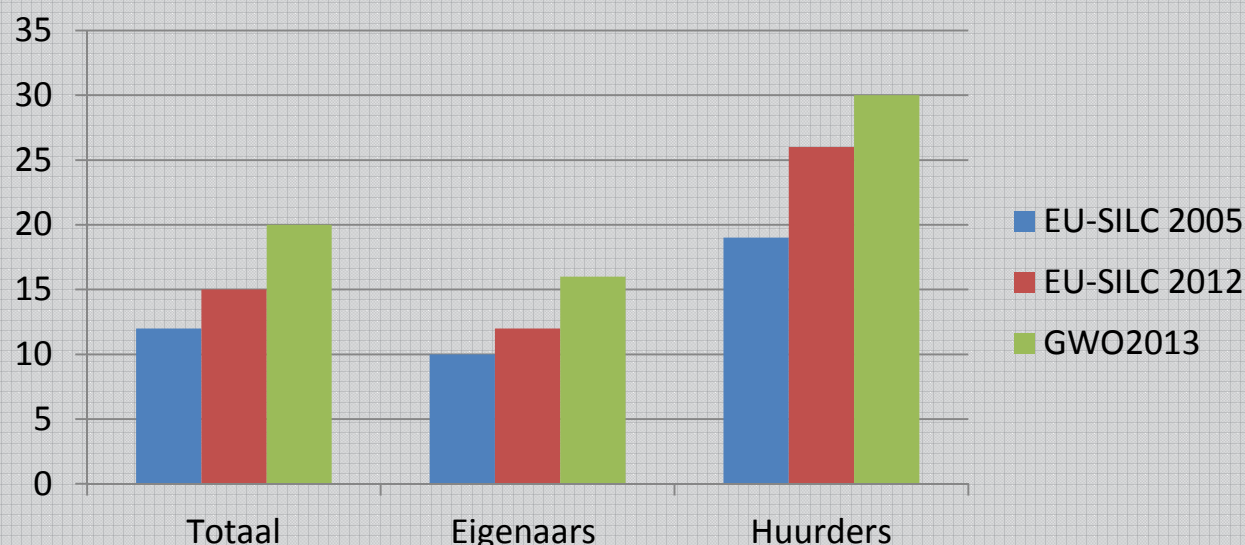
- Evolutie synthese-index fysische staat naar deelmarkt



- **Eigenaars:** lichte stijging % goede, daling % matige en status quo (zeer) slechte woningen
- **Huurders:** sterke stijging % goede, daling % matige, status quo (zeer) slechte woningen
- **Private huurders:** zeer sterke stijging % goede, vooral via daling matige en status quo (zeer) slechte woningen
- **Sociale huurders:** status quo
- Verschil in verdeling tussen private en sociale huurders significant (*) in 2005 (en nadelig voor private huur) maar niet in 2013

6. Kwaliteit: subjectief gemeten

- Evolutie vochtschade minstens één van drie



Bron: Heylen (2012) (voor EU-SILC2005), Vlaamse Woonraad (SVR voor EU-SILC 2012) , GWO2013 (voor GWO2013),

- ⇒ OPM: vergelijkbaarheid EU-SILC en Woonsurvey2005/GWO 2013
 - ⇒ Andere vraagformulering (“probleem”/”vochtschade”)
 - ⇒ Andere antwoordmogelijkheden tot 2007 (samengesteld/apart; EU-SILC verandering naar apart vanaf 2008)
- ⇒ Toename % woningen met één van drie vochtproblemen in werkelijkheid vermoedelijk kleiner, maar geen tekenen van verbetering

6. Kwaliteit: subjectief gemeten

Vergelijking objectieve en subjectieve meting:

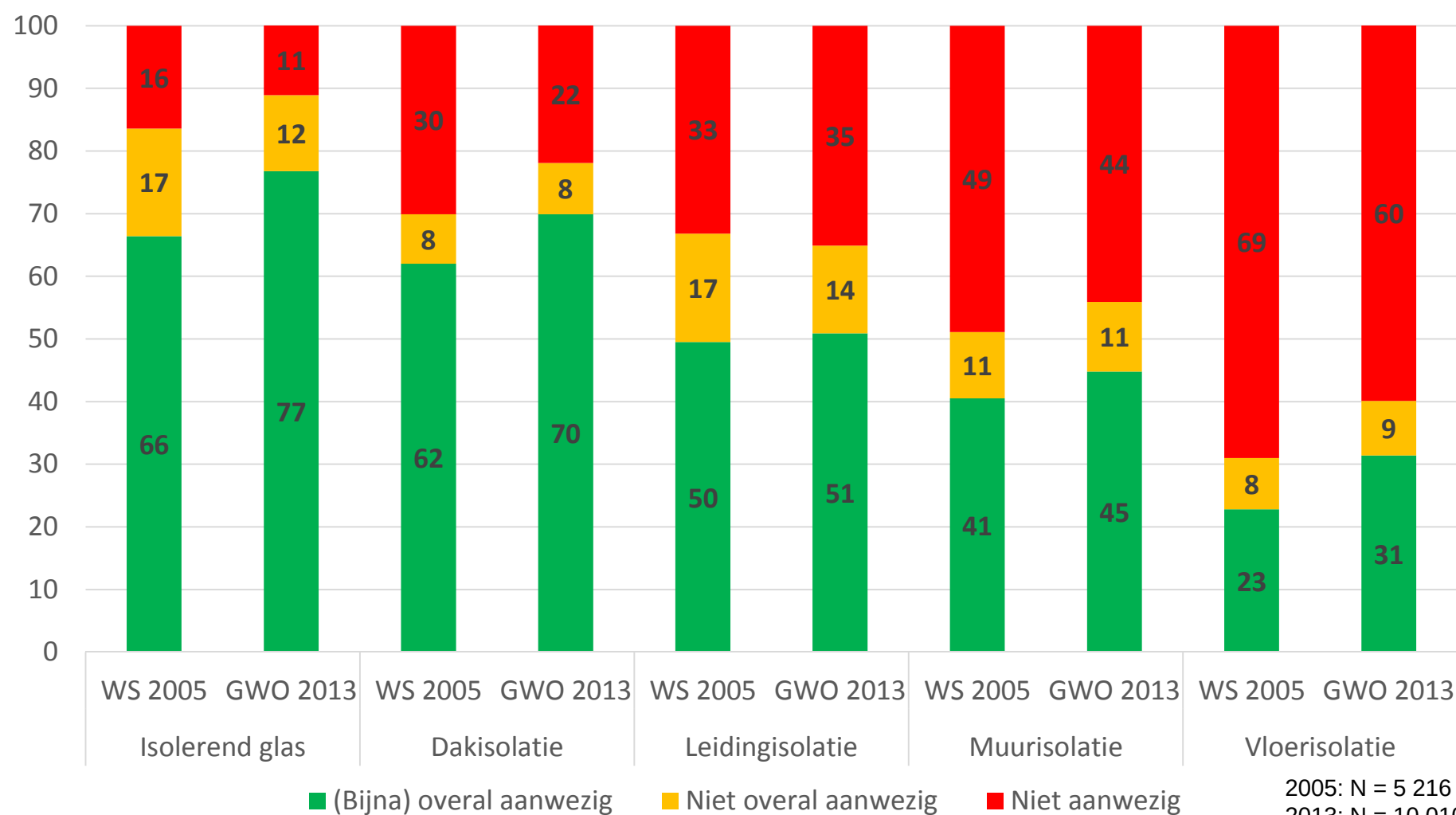
- Inschatten vochtschade door bewoner: goed
- Relatie synthese-index fysische staat en eindbeoordeling kwaliteit (toereikend/ontoereikend): positief maar klein
- % woningen toereikende kwaliteit¹ als (zeer) slecht ervaren: 5%
- % woningen ontoereikende kwaliteit² als (redelijk) goed ervaren: 80%
 - Subjectieve kwaliteitsindex is overschatting technische kwaliteit
 - Kwaliteitsgebreken worden niet als problematisch ervaren en dus niet aangepakt => sensibilisering
 - Vermoedelijke verschillen tussen rapportage eigenaars en huurders bevestigd (en sterker voor sociale huurders)
 - Belevingsaanpassing bevestigd

¹ N=3002

² N=1710

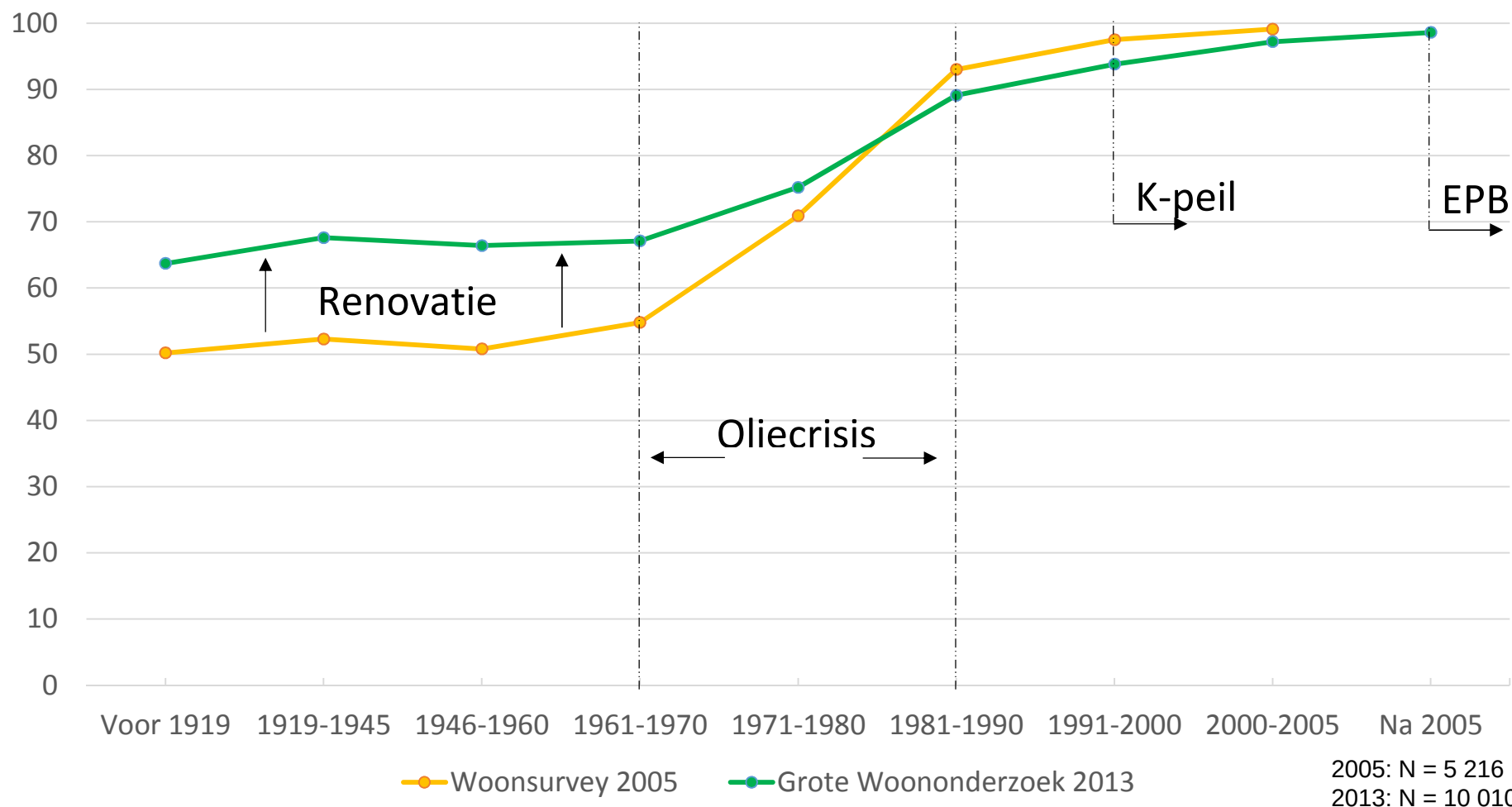
7. Energie

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



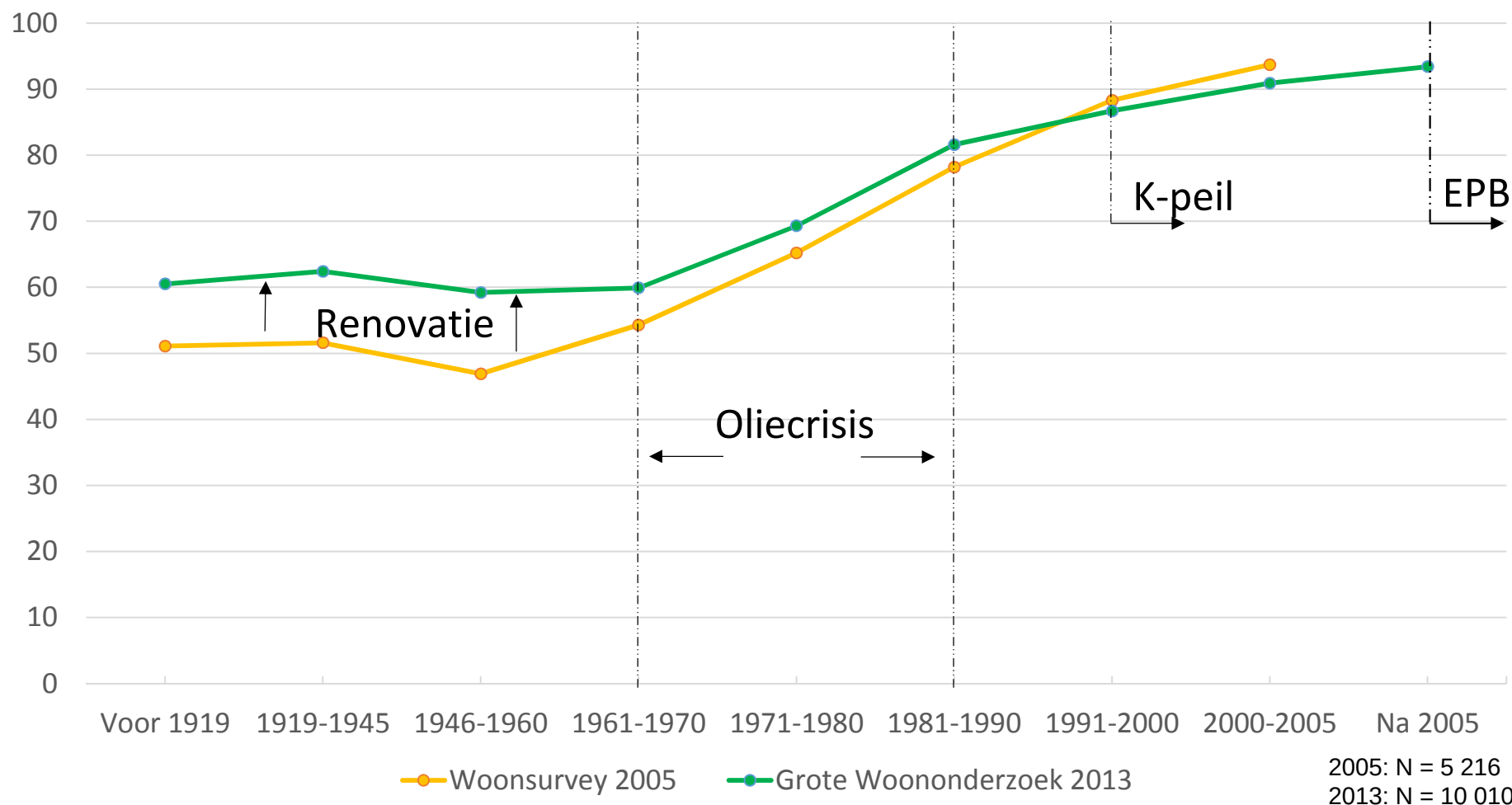
7. Energie

Aandeel woningen waar isolerend glas (bijna) overal aanwezig is naar bouwperiode, in %, Vlaanderen, 2005 en 2013



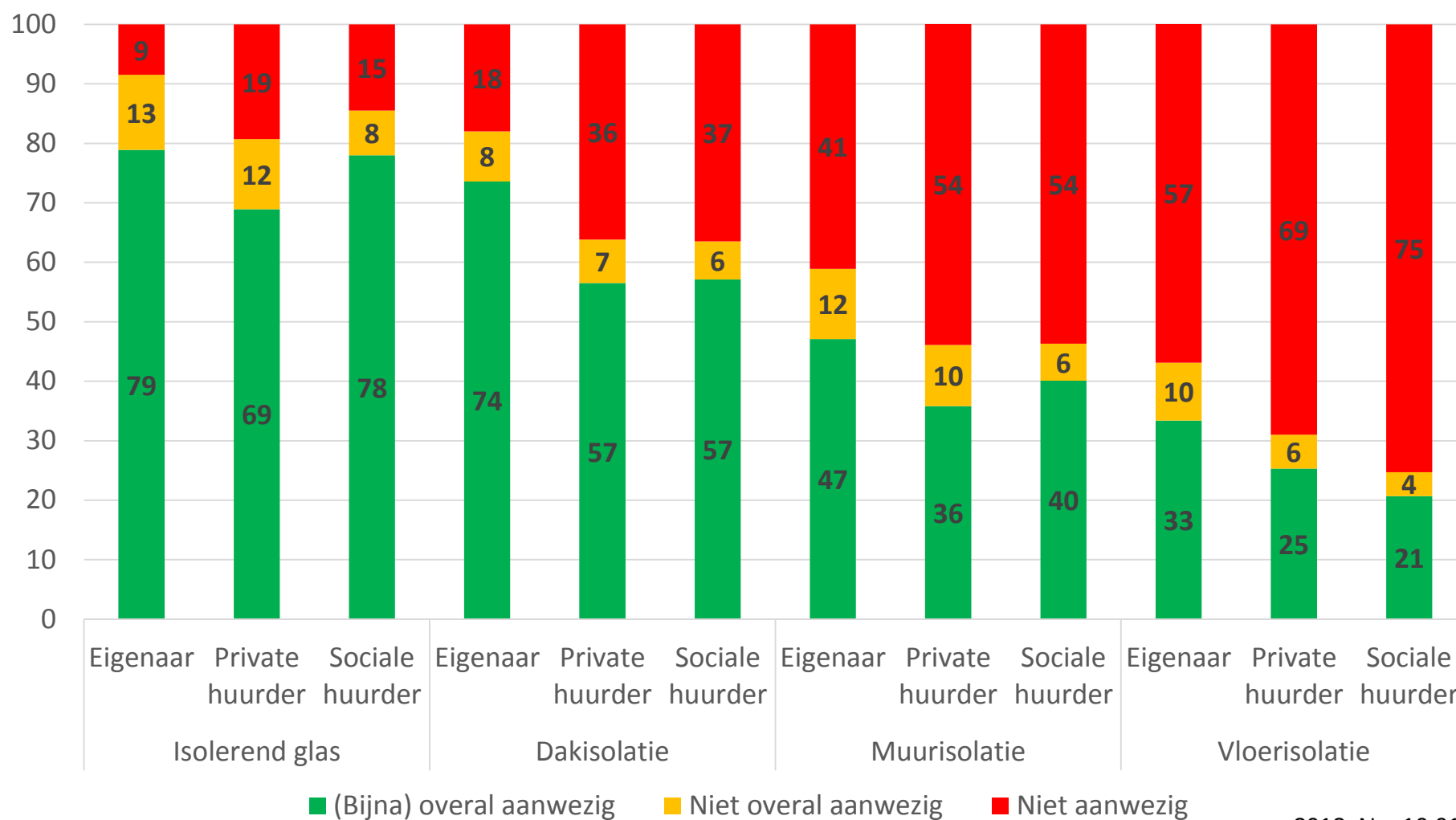
7. Energie

Aandeel woningen waar dakisolatie (bijna) overal aanwezig is naar bouwperiode, in %, Vlaanderen, 2005 en 2013



7. Energie

Isolatie van de woningen naar eigendomsstatuut, in %, Vlaanderen, 2013

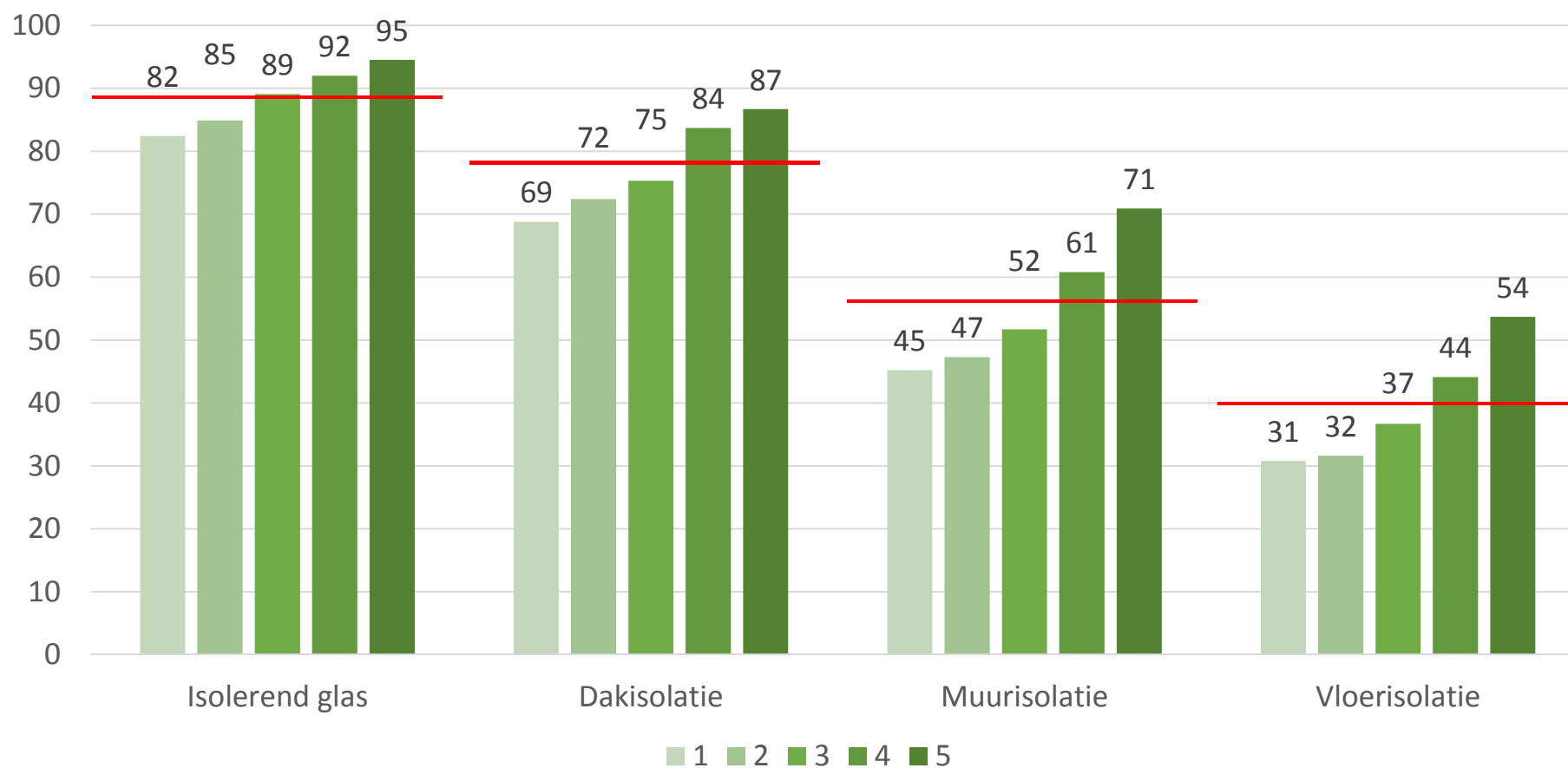


2013: N = 10 010

7. Energie

- Hoe hoger het inkomen, hoe beter de woning geïsoleerd

Volledig of gedeeltelijke isolatie van de woningen naar inkomen, in %, Vlaanderen, 2013



2013: N = 10 010

8. Beleidsaanbevelingen



Verbeteren van de betaalbaarheid:

- Woonbeleid moet (samen met andere beleidsdomeinen) een antwoord bieden op betaalbaarheidsproblemen
- Door substantiële uitbreiding huursubsidie / sociale huisvesting
- W.b. sociale huisvesting:
 - niet noodzakelijk een pleidooi voor verlaging van de huurprijs
 - Misschien wel voor evaluatie van differentiatie van huurprijs naargelang inkomen
 - Te bekijken binnen bredere kader van financiering sociale huisvesting
- W.b. eigendomsverwerving:
 - Van algemene steun (woonbonus) naar selectieve steun (sociale leningen)
- W.b. private huur:
 - Voorzichtig met huurprijsregulering

8. Beleidsaanbevelingen



Verbeteren van de kwaliteit:

- Nood aan een globaal renovatieplan, met duidelijke doelstellingen en verantwoordelijkheden
- Verantwoordelijkheid vooral bij eigenaar
- Overheid moet er op toezien dat basiskwaliteit voor iedereen aanwezig is en alle nodige acties daartoe ondernemen
 - Communicatieve instrumenten: sensibilisering, begeleiding, vorming...
 - Juridische instrumenten: normering nieuwbouw en kwaliteitsbewaking bestaande woningen
 - Financiële instrumenten: premiestelsel optimaliseren

8. Beleidsaanbevelingen

Meer neutrale behandeling van huur en eigendom:

- Door verdere afbouw van overheidssteun voor eigendomsverwerving (zie ook OECD)
- Door gelijk belasten van huur en eigendom
- Hiervan kan positief effect op huurmarkt worden verwacht
- Te bekijken of specifieke overheidssteun voor aanbod op de private huurmarkt nog bijkomend wenselijk is
- Mogelijk is hier selectiviteit aangewezen
- Net zoals ook bij de blijvende steun voor eigendomsverwerving grotere selectiviteit gewenst is

9. Meer info



Rapporten

Volume 1: 'Wonen in Vlaanderen anno 2013. De bevindingen uit het Grote Woononderzoek 2013 gebundeld' (Winters e.a.), Garant

Volume 2: 'Grote Woononderzoek 2013. 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)

Grote Woononderzoek 2013. Kwaliteitscontrole van de in- en uitwendige woningscreening (Lieve Vanderstraeten & Michael Ryckewaert)

Alle onderzoeksrapporten beschikbaar op: www.steunpuntwonen.be

9. Meer info



Het Steunpunt Wonen:

- is een van de 21 Steunpunten voor Beleidsrelevant Onderzoek 2012-2015
- Financiering: 1/3de woonbeleid, 2/3de wetenschapsbeleid
- Peilers van onze werking:
 - Samenwerking over universiteiten heen (KU Leuven, UAntwerpen, U Hasselt, TU Delft)
 - Sterke interdisciplinaire samenwerking (economie, sociologie, geografie, architectuur, stedenbouw, rechten...)
 - Soepele samenwerking met overheid als opdrachtgever
 - Groot belang aan inbreng werkveld in onderzoek
 - Zoveel mogelijk internationaal gevalideerd en gevaloriseerd