



Vlaams
Parlement

ingediend op **337** (2014-2015) – Nr. 1
27 april 2015 (2014-2015)

Verslag van de gedachtewisseling

namens de Commissie voor Wonen, Armoedebelid en Gelijke Kansen
uitgebracht door Björn Anseeuw en Valerie Taeldeman

over het Grote Woononderzoek

Samenstelling van de commissie:

Voorzitter: de heer Lorin Parys.

Vaste leden:

de heren Björn Anseeuw, Piet De Bruyn, Jelle Engelbosch, Marc Hendrickx, Lorin Parys,
mevrouw Nadia Sminate;
de dames An Christiaens, Griet Coppé, Katrien Partyka, Valerie Taeldeman;
de dames Freya Saeys, Mercedes Van Volcem;
mevrouw Michèle Hostekint, de heer Joris Vandenbroucke;
mevrouw An Moerenhout.

Plaatsvervangers:

de dames Caroline Croo, Ingeborg De Meulemeester, Lies Jans, Kathleen Krekels, Tine van der Vloet,
de heer Herman Wynants;
de heren Dirk de Kort, Michel Doomst, de dames Cindy Franssen, Katrien Schryvers;
de dames Ann Brusseel, Gwenny De Vroe;
de heer Kurt De Loor, mevrouw Els Robeyns;
mevrouw Elke Van den Brandt.

Toegevoegde leden:

de heer Christian Van Eyken.

INHOUD

I.	Toelichting van het Grote Woononderzoek door het Steunpunt Wonen ...	4
1.	Algemene situering van het Grote Woononderzoek door mevrouw Sien Winters.....	4
2.	Situering van het profiel van de deelmarkten door de heer Kristof Heylen.....	6
3.	Objectieve meting van de woonkwaliteit door mevrouw Lieve Vanderstraeten	7
4.	Subjectieve meting van de kwaliteit door mevrouw Katleen Van den Broeck.....	9
5.	Energiebesparende eigenschappen van woningen, door de heer Wesley Ceulemans.....	10
6.	Beleidsconclusies door mevrouw Sien Winters	11
II.	Vragen van de commissieleden	13
III.	Antwoorden door de vertegenwoordigers van het Steunpunt Wonen.....	15
	Gebruikte afkortingen	20
	Bijlage: zie dossierpagina op www.vlaamsparlement.be : PowerPointpresentatie met de belangrijkste onderzoeksresultaten	

De Commissie voor Wonen, Armoedebeloid en Gelijke Kansen organiseerde op 2 april 2015 een gedachtewisseling over het Grote Woononderzoek dat werd uitgevoerd door het Steunpunt Wonen. Het steunpunt is een samenwerkingsverband van de KU Leuven, de Hogeschool voor Wetenschap en Kunst, de Provinciale Hogeschool Merenland, de Universiteit Antwerpen en het Onderzoeksinstituut Technische Bestuurskunde van de Technische Universiteit Delft.

Het Steunpunt Wonen werd op de gedachtewisseling vertegenwoordigd door mevrouw Sien Winters, onderzoeksleider KU Leuven en HIVA, en tevens coördinator van het steunpunt, mevrouw Katleen Van den Broeck, onderzoeker KU Leuven en HIVA, mevrouw Lieve Vanderstraeten, onderzoeker KU Leuven, verbonden aan de afdeling Geografie en aan de onderzoeksgroep Stedelijkheid en Architectuur, de heer Wesley Ceulemans, onderzoeker aan de universiteit van Hasselt, faculteit Architectuur en Kunst, en de heer Kristof Heylen, onderzoeker aan KU Leuven, HIVA.

Bij de toelichting van het Grote Woononderzoek werd een PowerPointpresentatie gehanteerd. Deze is te raadplegen op de [dossierpagina](#) op www.vlaamsparlement.be.

I. Toelichting van het Grote Woononderzoek door het Steunpunt Wonen

1. Algemene situering van het Grote Woononderzoek door mevrouw Sien Winters

Mevrouw *Sien Winters* stelt dat het 500 pagina's lange onderzoekdocument erg relevant is om een doelmatig woonbeleid te kunnen voeren. Naast de aanwezige onderzoekers hebben nog verschillende medewerkers van het steunpunt gedurende verschillende jaren aan de studie meegewerkt.

De onderzoekresultaten werden voor het grote publiek reeds toegelicht op 3 maart 2015. Vandaag zal worden gefocust op een aantal belangwekkende aspecten van het onderzoek en op twee belangrijke nieuwe trends die zich aandienen. Vervolgens worden de verschillen tussen deelmarkten toegelicht en ook hoe de betaalbaarheid van wonen daarin evolueert. Er wordt voorts informatie verstrekt bij de objectieve woningschouwing die voor het eerst is gebeurd, aangevuld met inzichten over woningkwaliteit en hoe die beoordeeld wordt door bewoners zelf. Afrondend wordt nog ingegaan op bepaalde aspecten van het energieonderzoek en op enkele beleidsaanbevelingen.

Om het Grote Woononderzoek goed te begrijpen, moet men een aantal factoren goed begrijpen. De steekproef is getrokken uit de huishoudens uit het Rijksregister. Het gaat dus enkel om woningen waar mensen gedomicilieerd zijn. Leegstaande woningen zijn er dus niet in opgenomen. Er is op toevalbasis een keuze gemaakt en voor sommige groepen is een oversampling gebeurd. Dat impliceert dat ze meer dan toevallig in de steekproef zijn opgenomen om nadien specifiek over die groep iets te kunnen zeggen. Achteraf zijn de resultaten dan weer gewogen om op Vlaams niveau in het totaalresultaat geen vertekening te krijgen.

Het onderzoek bestond uit twee delen, met in eerste instantie een vragenlijst die in een persoonlijk interview met de bewoners werd ingevuld. Dat nam een half uur in beslag bij 10.000 gezinnen. Het tweede deel was een objectieve woningscreening aan de hand van een systematische opname met een elektronisch formulier. Iets meer dan 5000 woningen werden zo gescreend. Dat is afgestemd op het conformiteitsonderzoek van de Vlaamse overheid.

Aansturing en uitvoering van het onderzoek gebeurden in opdracht van het agentschap Wonen-Vlaanderen. Aan het veldwerk namen meer dan 200 onderzoekers deel, uitgestuurd door Ipsos, een groot bureau voor marktonderzoek. Wetenschappelijke begeleiding kwam van een aantal van de sprekers van het Steunpunt Wonen. De analyses zijn gebeurd door het steunpunt, maar de data worden in de toekomst ook ter beschikking gesteld voor externe onderzoekers. De data zijn kwalitatief hoogstaand door de hoge eisen die aan het veldwerk zijn gesteld en dankzij grondige opleiding en voortdurende bijsturing van de enquêteurs. Op de data werden bovendien diverse kwaliteitscontroles uitgevoerd.

Het woononderzoek bracht vooreerst twee nieuwe trends aan het licht. Het aantal eigenaars onder de Vlaamse huishoudens blijkt te stagneren en zelfs terug te vallen. De cijfers na de tweede wereldoorlog toonden in het algemeen een overwicht aan huurders en een minderheid aan eigenaars. Vele landen hebben in het kader van de heropbouw immers beslist om massaal te investeren in sociale huisvesting. In België en Vlaanderen heeft de eigen overheid zich gericht op steun voor eigendomsverwerving. Mede daardoor steeg het aandeel eigenaars jaar na jaar, tot 2005. Van dan tot en met 2009 tekent zich een kentering af. Twee effecten kunnen als oorzaak worden aangewezen.

Het cohorte-effect maakt dat een bepaalde groep eigenaars ouder wordt en uit de statistieken verdwijnt. Dat is de groep die vóór de oorlog op de woningmarkt kwam en veel minder kans had om eigenaar te worden dan de hedendaagse generaties. Die groep schuift op en verdwijnt langzaam. Automatisch komt daarmee een einde aan de sterke stijging van eigendomsverwerving.

Een tweede belangrijk element is het tijdseffect, waarbij in Europa na de crisis, in heel wat landen het aandeel eigenaars terugvalt. De crisis veroorzaakt werkonzeerheid, waardoor lange termijnengagementen voor afbetalingen niet wenselijk zijn. Bovendien zijn de banken strenger geworden bij het toekennen van kredieten en hebben de kredietvoorwaarden aangescherpt.

Belangrijker dan dat gegeven is de ongelijkheid die zichtbaar wordt binnen die trend. De grafiek 'evolutie aandeel eigenaars naar inkomensquintiel' toont de evolutie vanaf 1976. Voordien kon die opsplitsing niet worden gemaakt. De bovenste lijnen geven de 20 percent hoogste inkomens aan. De laagste lijn de 20 percent laagste inkomens. In 1976 was de kans om eigenaar te worden in beide groepen amper verschillend. Vanaf dan groeien de lijnen uiteen en in de afgelopen acht jaar is de ongelijkheid nog aanzienlijk groter geworden. Dat lijkt mee te verklaren door de crisis waarvan de lagere inkomens meer hinder hebben ondervonden door bijvoorbeeld de striktere kredietvoorwaarden. De onderzoekers menen echter dat er meer aan de hand is omdat de trend zich al veel eerder inzet. Er tekent zich een toenemende polarisering af, waarbij hogere inkomens geleidelijk overgegaan naar de eigendomsmarkt.

Tweede duidelijke trend is een toenemende doorstroming op de eigendomsmarkt. Eerder was het gangbaar dat mensen een woning verworven op jongere leeftijd en dan hun hele leven in die woning doorbrachten. Dat bleek ook zo in vele andere Europese landen, maar tegelijk waren er ook veel dynamischer woningmarkten, waar mensen meer verhuisden ten behoeve van verbetering in hun wooncarrière. Er waren signalen dat ook de eigen woningmarkt in die zin evolueerde, en het Grote Woononderzoek heeft daarvan duidelijk bevestiging gevonden. De grafiek 'eigendomsstatuut van de vorige woning voor eigenaars in 2003 naar periode van verwerving', toont wat de vorige eigendomssituatie was. Het rode deel zijn eigenaars die ook al de voorgaande woning in eigendom hadden. Zowat 40 percent die in de laatste vier jaar een woning hebben verworven, waren ook voordien al eigenaar. Sommigen verhuren de eerste woning, maar meestal wordt ze verkocht.

De volgende grafiek geeft aan hoe kopers – niet de bouwers – de aankoop van hun woning gefinancierd hebben. De paarse lijn onderaan laat zien in welke mate de aankoop gefinancierd is met middelen uit verkoop van een vorige woonst. Tot 1980 was dat aandeel verwaarloosbaar, maar vanaf dan is een toenemende trend te zien. Vanaf 2000 gaat het nog steiler omhoog. Dat is te verklaren door de prijsstijging op de secundaire markt van de koopwoningen. Hoe sterker die prijsstijging, hoe meer mensen de drang vertonen om hun woning te verkopen en het kapitaal met meerwaarde te investeren in het verwerven van een nieuwe woning. Beleidsmatig zijn verdere verklaringen te vinden in de invoering van de woonbonus in 2005, die mee achter de prijsstijgingen zit, en de meeneembaarheid van registratierechten, ingevoerd in 2002, waardoor soms een deel van die rechten niet meer hoefden te worden betaald.

2. Situering van het profiel van de deelmarkten door de heer Kristof Heylen

De heer *Kristof Heylen* belicht eerst de deelmarkt 'inkomensprofiel'. Over de inkomensquintielen gespreid – vijf gelijke groepen van 20 percent van de bevolking, oplopend qua inkomen – ziet men dat de twee hoogste quintielen op de eigenaarsmarkt licht oververtegenwoordigd zijn. Dat heeft te maken met de haalbaarheid van eigendomsverwerving. Op de private huurmarkt, zijn dan weer de twee laagste inkomensquintielen oververtegenwoordigd. In de sociale huursector, met 75 percent woningen van SHM's, en voor het overige uit huurwoningen van gemeenten, OCMW's en het Vlaams Woningfonds, behoren 80 percent van de huurders tot de twee laagste inkomensquintielen. Dat heeft grotendeels te maken met de selectiviteit van de sociale huisvesting en de gehanteerde inkomensgrenzen. Minder dan 10 percent situeert zich in de twee hoogste quintielen en minder dan 3 percent tot het hoogste quintiel.

In de deelmarkt 'gezinstype' zijn koppels oververtegenwoordigd op de eigenaarsmarkt. Dat geldt zowel voor koppels met als zonder kinderen. Kleinere gezinstypes, zoals alleenstaanden en eenoudergezinnen, komen er relatief minder in voor dan in de totale bevolking. In de private huurmarkt zijn de alleenstaanden zeer sterk vertegenwoordigd met ongeveer de helft van alle huurders. In de sociale huursector is die groep ook oververtegenwoordigd in vergelijking met de totale bevolking, maar daar is er vooral een overgrote groep van eenoudergezinnen te noteren, met ongeveer 15 percent. In de totale bevolking maakt die groep 6 percent uit.

In de deelmarkt 'betaalbaarheid' wordt de evolutie bekeken van inkomsten en woonuitgaven. De gegevens zijn gedistilleerd uit het woononderzoek, maar ook uit eerdere surveys. In eerste instantie toont de tabel het equivalent besteedbaar inkomen van zowel eigenaars met een lopende afbetaling als van huurders. Het inkomen is dan gecorrigeerd volgens gezinssamenstelling en derhalve vergelijkbaar volgens verschillende gezinstypes. De evolutie verloopt ongeveer gelijk tot ongeveer 1997. Dan ontstaat de polarisering tussen 1997 en 2005. Sindsdien is de kloof tussen huurders en eigenaars met hypotheek quasi onveranderd gebleven. Het inkomen is sindsdien ook nog amper gestegen en de verschillen tussen 2005 en 2013 zijn niet significant. In de figuur zit ook de evolutie vervat van de naakte woonuitgaven, dus zonder verrekening van bijkomende woonuitgaven zoals nutsvoorzieningen en dergelijke. Fiscale voordelen voor eigenaars of huursubsidie zijn evenmin ingecalculeerd. Huurprijzen zijn sinds 1976 en 2013 constant toegenomen, bovenop de inflatie, waarvoor de cijfers zijn gecorrigeerd. Ook de bruto afbetalingslast is gestaag toegenomen in dezelfde periode. Die ligt in 2013 gemiddeld wel markant hoger dan de huurprijs: 714 euro tegenover 513 euro. Alles samen levert dit een beeld van constant gebleven inkomsten met steeds toegenomen woonuitgaven.

Wat betekent dat qua betaalbaarheid? In Vlaanderen en internationaal is een eerste indicator de woonquote, of de verhouding van de woonuitgaven tegenover het

besteedbaar inkomen, en dat geëvalueerd ten opzichte van een bepaalde grens. In het onderzoek wordt daarvoor 30 percent gehanteerd, wat ook internationaal vaak geldt. In 2013 zat 20 percent van de gezinnen boven de grens van 30 percent. Dat is duidelijk meer dan in 2005. De toename laat zich in elke deelmarkt voelen. In 2013 zat ongeveer 52 percent van de private huurders boven die grens, tegenover slechts 39 percent in 2005. Van de eigenaars met hypotheek komt 27 percent over de grens uit. De score voor de sociale huursector is de meest gunstige, met 23 percent erboven.

De indicator is slechts één van de mogelijkheden om de betaalbaarheid te meten en krijgt vaak de kritiek dat de norm willekeurig is. Bovendien stelt men dat eenzelfde woonquote verschillende betekenis heeft voor verschillende inkomensgroepen. Er worden om die reden ook resultaten getoond volgens een andere indicator: het aandeel van gezinnen dat onder de norm valt van het resterende inkomen. Dat laatste behelst het besteedbaar inkomen na aftrek van de naakte woonuitgaven. De norm die daarbij wordt gehanteerd in de verhouding is afgeleid uit onderzoek naar de minimumbudgetten die gezinnen moeten besteden aan consumptie van noodzakelijke goederen en diensten zoals voeding, kledij en gezondheidszorg. Huisvesting wordt uit die korf gehaald. In tegenstelling tot de woonquote geeft die indicator veeleer een armoedesituatie aan. De situatie blijkt dan niet slechter tegenover 2005. Ongeveer 13,5 percent komt onder die grensnorm terecht, wat ongeveer gelijk loopt met de cijfers voor 2005. De verschillen tussen de deelmarkten zijn niet significant. De verschillen kunnen derhalve niet gegeneraliseerd worden naar de populatie en er is een status quo op vlak van betaalbaarheid voor elke deelmarkt. Wel valt op dat de betaalbaarheid minder gunstig is voor de sociale huurmarkt die met 34 percent onder de norm zit, dan voor de private huurmarkt, met 30 percent en de eigenaars met hypotheek met 10 percent onder de norm. Ook een aandeel eigenaars zonder hypotheek valt onder de norm, maar dat is louter te wijten aan een laag inkomen.

De indicator nuanceert het beeld van de evolutie van de woonquote. Gezinnen in Vlaanderen spenderen relatief meer van hun inkomen aan de woonsituatie, maar het aandeel dat daardoor in de problemen komt qua andere noodzakelijke consumptie, is niet toegenomen, besluit het onderzoek.

3. Objectieve meting van de woonkwaliteit door mevrouw Lieve Vanderstraeten

Mevrouw *Lieve Vanderstraeten* deelt mee dat er een methode werd ontwikkeld op basis van het technische verslag uit het conformiteitsonderzoek van de Vlaamse overheid. Deze methode werd vertaald naar een geautomatiseerde checklist die moest toelaten dat opgeleide enquêteurs ze binnen een beperkt tijdskaalder zouden afnemen. Deze vertaling werd gedaan door het Steunpunt Wonen en Sumresearch NV in samenwerking met mensen van het agentschap Wonen-Vlaanderen. De opdracht om het veldwerk te verrichten, is dan uitbesteed aan Ipsos. Er is bij de screening van de geautomatiseerde checklist gebruik gemaakt van een tablet-pc.

Gezien de complexiteit en techniciteit van de woningscreening werd een zorgvuldige methode ontwikkeld die de kwaliteit van de data moest garanderen. Er zijn diverse kwaliteitschecks op het databestand uitgevoerd. Bij de screening zijn een aantal inwendige en uitwendige woningelementen geëvalueerd. Ze zijn samenvattend weergegeven in de linkse kolom van de tabel 'Kwaliteit: objectief gemeten'. Als een gebrek werd vastgesteld dan kon die een score krijgen van 1, in de eerste kolom, 3 in de tweede kolom en 9 in de derde kolom, of 15 strafpunten krijgen in de laatste kolom. Bij sommige gebreken is een differentiatie te zien in de punten die voor het gebrek zijn toegekend, afhankelijk van de omvang. Hoe beperkter het gebrek, hoe kleiner de score. Een aantal gebreken hebben een dermate impact

op de veiligheid en gezondheid van de bewoners dat ze meteen leiden tot een score 15. Ze zijn in de rode kaders aangeduid: problemen of gebreken aan technische installaties, ontbreken van sanitaire basisvoorzieningen of het ontbreken van verluchting in een ruimte met een gasinstallatie met een open verbrandingsproces. Ook die zaken leiden meteen tot een score 15.

Zoals bij het conformiteitsonderzoek, worden alle scores samengeteld tot een eindbeoordeling. De grens daarbij ligt op een score 15, net als in het technisch verslag. Als de totaalscore onder 15 blijft, dan luidt de conclusie dat de woning van toereikende kwaliteit is. Overstijgt de score 15 of is ze er gelijk aan, dan is de woning van ontoereikende kwaliteit volgens de screening van het Grote Woononderzoek. Die woningen hebben allicht herstellingen nodig om een conformiteitsattest te kunnen bekomen.

Van de Vlaamse woningen bleek 37 percent van ontoereikende kwaliteit. Geëxtrapoleerd zijn dat ongeveer 1 miljoen Vlaamse woningen. Als dat wordt opgesplitst naar achtergrondvariabelen, dan zijn er verschillen op te merken. Het aandeel woningen van ontoereikende kwaliteit is groter naargelang bouwperiode, bij oudere woningen dus, en naargelang deelmarkt, bij het huurderssegment. Naargelang huishoudtype, is het aandeel groter bij de alleenstaanden en eenoudergezinnen. Naar graad van verstedelijking is dat groter in het groot- en regionaal stedelijk gebied.

Als men de aard en omvang van de gebreken inschat, dan ligt het meest voorkomende gebrek bij de elektrische installatie, en dat bij 57 percent van de woningen van ontoereikende kwaliteit. Dat gaat van loshangende stopcontacten in de woning tot een elektrisch toestel dat in de badkamer geplaatst is of een probleem in de zekeringkast. Nog opmerkelijk is het aandeel woningen met een probleem van insijpelend of opstijgend vocht. 28 percent van de woningen met ontoereikende kwaliteit kampt met een beperkt vochtprobleem. Nog eens 10 percent heeft een uitgebreid vochtprobleem wat de teller op 38 percent in totaal brengt.

Afsluitend stelden de onderzoekers zich de vraag welke aanpassingen nodig zijn om ze naar een toereikende kwaliteit te brengen. Van de 37 percent woningen van ontoereikende kwaliteit kan 24 percent met een beperkte ingreep verbeterd worden tot toereikende kwaliteit. Dat impliceert herstellingen van de technische installaties, creëren van voldoende verluchting, vermijden van condensatievocht, zorgen voor een veilige trap en trapomgeving met goede handgrepen en borstwering, en zorgen voor veilig afgewerkte plafonds, vloeren en muren. Binnen de 37 percent blijft een kern van 13 percent over waarbij naast beperkte herstellingswerken ook nog structurele ingrepen nodig zijn. Die zijn tweeledig en behelzen enerzijds bouwtechnische ingrepen waarbij structureel de stabiliteit moet worden aangepakt, ernstige vochtproblemen, of structurele werken aan ramen, deuren en horizontale of verticale balken in de gevel.

Anderzijds zijn er ook woningen die ingrepen vergen aan structuur, indeling of uitrusting. Dat kan gaan van een te steile trap, of het installeren van sanitaire basisvoorzieningen, over het toevoegen van lichtinval in leef- of slaapkamer, tot het aanpassen van de woonoppervlakte tot het minimum van 18 vierkante meter. De 13 percent woningen waar ernstige ingrepen nodig zijn, stemt overeen met ongeveer 350.000 woningen in Vlaanderen.

Alle gepresenteerde cijfers geven een beeld van de situatie 2013 zonder vergelijkingspunt. Voor de elementen waaruit de comfortindicator is samengesteld, is vergelijking wel mogelijk. Die indicator is destijds samengesteld ten behoeve van de volks- en woningtellingen en geeft aan dat het comfort van Vlaamse woningen stelselmatig is verbeterd. Woningen zonder 'klein comfort', dus zonder bepaalde sanitaire basisvoorzieningen, zijn drastisch afgenomen van 29 percent in 1981

naar 2 percent in 2013. Woningen met klein comfort die geen centrale verwarming hebben, zijn licht gedaald van 22 percent in 1981 naar 17 percent in 2013. Het aantal woningen met 'middelmatic of beter comfort', dus met sanitaire basisvoorzieningen en centrale verwarming, is sterk toegenomen tussen 1981 en 2013, van 49 percent naar 81 percent.

4. Subjectieve meting van de kwaliteit door mevrouw Katleen Van den Broeck

Mevrouw *Katleen Van den Broeck* deelt mee dat de subjectieve kwaliteitsmeting stoelt op een bevraging van bewoners. Het ging over een aantal deelelementen van de woning en de staat waarin deze zich bevinden. Op basis daarvan is dan een synthese-index gemaakt van de fysische staat van de woning. De index is vertekend door de algemene tevredenheid van de bewoners over hun woontoestand, de buurt enzovoort. Dat kan de rapportage over al dan niet aanwezigheid van een gebrek beïnvloeden, net als het tekort aan kennis van de kwaliteitsnormen. Andere factor van beïnvloeding kan de belevingsaanpassing zijn, het aanvaarden van gebreken naargelang men langer in een woning woont.

Wat is het nut van een subjectieve kwaliteitsmeting als er al een technische meting voorhanden is? De subjectieve kwaliteitsmeting staat tegenover de nulmeting van 2013 die technisch voorligt, en ook reeds werd gemeten in 2005. De index werd ook reeds berekend in 2001 op basis van een sociaaleconomische enquête. Het laat ook toe om op basis van de 5000 huishoudens waar ook de technische kwaliteit is gemeten, een vergelijking te maken tussen de subjectieve indicator die in de meeste landen als gangbare indicator geldt, om uitspraken te kunnen doen over de technische kwaliteit.

Hoe zit het dan met de staat van de woningen? De index heeft de woningen in vier categorieën opgesplitst, zoals aangeduid in de tabel 'synthese-index fysische staat van de woning'. Blauwe balkjes zijn het percentage goede woningen, de rode de matige, de groene de slechte en de paarse zijn als zeer slecht bestempeld. Over de tijd heen is het percentage goede woningen toegenomen, zij het trager tussen 2005 en 2013 dan voordien. Meestal gaat dat gepaard met een afname van de matige woningen. Die zijn dus goede woning geworden. Opvallend is dat een verbetering van de slechte tot zeer slechte woningen in die periode ontbreekt. Eén op tien woningen blijft slecht. Daar zit dus een harde kern.

Opgedeeld in deelmarkten wordt een lichte stijging zichtbaar van het aandeel goede woningen tussen 2005 en 2013 in de eerste twee balkjes van de eigenaars en een daling in het aantal matige woningen. Bij de huurders is eveneens een stijging merkbaar, zij het dat die vooral te danken is aan een zeer sterke stijging van het percentage goede woningen in de private huursector. In de sociale huursector is er een status quo. Er is geen verbetering opgetreden sinds 2005. De private huursector kreeg toen significant slechtere rapportage door bewoners dan de sociale huursector. Dat is verdwenen. In 2013 was er geen verschil in kwaliteitsmeting meer tussen privé en sociale huursector. De private huursector heeft een zware inhaaloperatie gerealiseerd inzake subjectieve kwaliteit.

Er wordt één element uitgelicht, met name de vochtschade. Er werd gevraagd naar vochtschade aan muur of vloer, een lekkend dak of rottend raamwerk. Het percentage woningen waar minstens één van de drie soorten vochtschade wordt gerapporteerd blijkt te zijn toegenomen ten opzichte van 2005. Het onderzoek hanteert hiervoor de gegevens van EU-SILC, the European Union Statistics on Income and Living Conditions. In de Woonsurvey 2005 werd maar één van de drie elementen op identieke wijze bevraged – vochtige muur of vloer – en dus gaat de vergelijking met de woonsurvey van dat jaar niet op, maar wel met de EU-SILC. Er is een stijging van het percentage woningen met vochtschade gerapporteerd door bewoners.

Belangrijkste aandeel daarin is vochtschade aan muur of vloer, met 16 percent (in 2013). In 2005 bedroeg dat percentage nog 18 percent. In die zin is er op dat punt derhalve een daling van 2 percent te noteren.

Tot slot is er de verhouding tussen de subjectieve kwaliteitsindex die doorgaans wordt gebruikt en de objectieve die ter beschikking is. Het inschatten van vochtschade door de bewoners blijkt goed te gebeuren, want het overlapt grotendeels wat de enquêteurs rapporteren. De synthese-index vergeleken bij de score over al dan niet toereikende kwaliteit wijst er verder op dat er een significante positieve correlatie is, al is die vrij klein. Dat komt omdat bewoners vaak woningen van ontoereikende kwaliteit aangeven als van matige of goed kwaliteit. Dat gebeurt in ongeveer 80 percent van de gevallen: de subjectieve kwaliteitsindex is een overschatting van de technische kwaliteit van de woning. Kwaliteitsgebreken worden niet als dusdanig herkend en erkend, en worden niet verholpen. De vermoedelijke verschillen tussen rapportage van eigenaars en huurders wordt bevestigd. Eigenaars neigen er meer toe hun woning als van goede kwaliteit aan te geven dan private huurders, die dat dan weer meer doen dan sociale huurders. Ook de beleavingsaanpassing wordt bevestigd als principe: oudere bewoners die al langer een woning betrekken zullen sneller een woning als van goede kwaliteit bestempelen die eigenlijk ontoereikend is.

5. Energiebesparende eigenschappen van woningen, door de heer Wesley Ceulemans

De heer *Wesley Ceulemans* deelt mee dat de energiebesparende eigenschappen met verschillende indicatoren werden gemeten: de aanwezigheid van isolatie, van een verwarmingsinstallatie en de eigenschappen daarvan, kennis en gebruik van het EPC-certificaat en de al dan niet aanwezigheid van hernieuwbare energie. Ook het aanwenden van subsidies werd onder de loep genomen.

In de uiteenzetting worden enkel de resultaten voor isolatie besproken. De tabel 'aanwezigheid van isolatie in de woningen' toont een volledig overzicht. In groen staat het aandeel woningen waarin bijna overal isolatie aanwezig is. In oranje die waarin dat type isolatie niet overal aanwezig is en in het rood staat aangegeven waar geen isolatie van dat bepaalde type te vinden is. Isolerend glas en dakisolatie zijn het meest aanwezig, met respectievelijk 77 percent en 70 percent. Ook de resultaten van 2005 zijn toegevoegd en alle zijn ze gebaseerd op bevraging. Voor isolerend glas en dakisolatie is duidelijk een stijging te zien. Het derde meest toegepast is de leidingisolatie. Eén op de twee woningen in Vlaanderen beschikt over leidingisolatie, maar tussen 2005 en 2013 is die situatie quasi niet veranderd. Muur- en vloerisolatie zijn in mindere mate toegepast. 45 percent van de woningen heeft muurisolatie en de vooruitgang is kleiner dan bij de eerste twee ten aanzien van 2005. Minst toegepast is vloerisolatie. Twee op drie woningen beschikt er niet over.

Vervolgens werd de isolatie afgezet tegen het bouwjaar van de woning. Er is een duidelijke kloof tussen de woningen gebouwd vóór de oliecrisis, tijdens en erna. Het gaat om de resultaten van 2005 en 2013. Vóór de oliecrisis is isolerend glas toegepast in bijna 70 percent van de woningen. Tijdens die crisis werd het belang van isolatie juist duidelijk en was er een toename tot de periode 1971-1980. Dan beschikte 75 percent van de woningen over isolerend glas. Na de oliecrisis zijn er isolatienormen vooropgesteld in 1992. Dat heeft ervoor gezorgd dat woningen, gebouwd na 1990 voor bijna 90 percent volledig geïsoleerd zijn. Ondanks de isolatiewetgeving, blijken toch nog niet alle woningen over isolerend glas te beschikken. In vergelijking met 2005 is de grootste vooruitgang geboekt in de oudere woningen, van vóór 1970. Voor woningen die tijdens de oliecrisis zijn gebouwd, is de stijging nog maar klein, en erna wordt een minieme achteruitgang zichtbaar.

Dezelfde analyse kan gemaakt worden voor dakisolatie. Dezelfde trend tekent zich af. Vóór de oliecrisis had ongeveer 60 percent van de Vlaamse woningen dakisolatie. Dat nam toe door die crisis en na de isolatiewetgeving kan men vaststellen dat meer dan 85 percent over dakisolatie beschikt. De grootste toename tussen 2005 en 2013 wordt geboekt voor de woningen gebouwd vóór 1970.

Wat met isolatie als men de opsplitsing maakt volgens eigendomsstatuut? Eigendomswohnungen zijn doorgaans beter uitgerust dan huurwohnungen qua isolatie. Ook in die figuur wordt met kleuren gewerkt en ziet men voor de verschillende types isolatie dat de eigendomswohnungen steeds een groter aandeel innemen van woningen met volledige isolatie. Voor de verschillen tussen private en sociale huurders wordt duidelijk dat sociale huurwohnungen meer uitgerust zijn met isolerend glas en muurisolatie, maar dat private huurwohnungen dan weer meer vloerisolatie hebben. Het aandeel dakisolatie is nagenoeg gelijk.

Men kan ook de verhouding tot de inkomensquintielen nader bekijken, zoals in de tabel 'volledige of gedeeltelijke isolatie van de woningen naar inkomen'. De lijn in rood geeft het Vlaams gemiddelde aan. Voor alle types isolatie blijken het vierde en vijfde quintiel steeds hoger te liggen dan dat gemiddelde, en het eerste en tweede altijd lager. Voor dakisolatie, muurisolatie en vloerisolatie ligt ook het derde inkomensquintiel lager dan dat Vlaamse gemiddelde, terwijl het voor isolerend glas gelijk ligt.

De conclusie is dat dakisolatie en isolerend glas al vrij goed toegepast zijn in de Vlaamse woningen. Toch moet daarbij de belangrijke opmerking in rekening worden gebracht dat voor woningen, gebouwd vóór 1970, dat percentage nog steeds lager ligt, dat de eigendomswohnungen qua isolatie beter zijn uitgerust dan de huurwohnungen, en dat gezinnen met hogere inkomens hun woning meer dan Vlaams gemiddeld uitrusten met isolatie.

6. Beleidsconclusies door mevrouw Sien Winters

Mevrouw *Sien Winters* rondt af met beleidsconclusies en verwijst naar het samenvattende hoofdstuk van het onderzoek. De conclusies vloeien voort uit discussies tussen onderzoekers onderling.

Er werd onderzocht welke aanbevelingen kunnen gelden inzake verbeteren van de betaalbaarheid. In eerste instantie moet dan worden ingeschat wie verantwoordelijk is voor een probleem met betaalbaarheid: alleen het woonbeleid of niet? Gaat het breder dan dat naar bijvoorbeeld ook het onderwijsbeleid en inkomensbeleid? Het betaalbaarheidsprobleem inzake wonen stamt onmiskenbaar uit een te laag inkomen. Alles wijten aan het beleidsdomein Wonen gaat derhalve niet op. Er is een samenwerking nodig. Het woonbeleid kan een substantiële rol spelen, met name door een significante uitbreiding van de huursubsidie of sociale huisvesting. Beide zijn equivalent op vele vlakken en de onderzoekers wensen niet in te gaan op wat de beter optie is.

De sociale huisvesting zit niet altijd goed inzake de betaalbaarheid. Dat heeft in grote mate te maken met het hoge concentratie van lage inkomens in die categorie. Het lijkt de onderzoekers niet noodzakelijk een pleidooi voor verlaging van de huurprijs van de sociale huisvesting, maar veeleer een oproep om de manier te evalueren waarop huurprijzen gediifferentieerd zijn naar inkomen. Dat moet dan bekeken worden in het bredere kader van de financiering van de sociale huisvesting. Als de huurprijs algemeen, of voor bepaalde groepen naar beneden wordt gehaald, dan is er meer subsidie nodig, wat betekent dat men met dezelfde subsidie minder woningen kan financieren.

Met betrekking tot eigendomsverwerving is volgens de onderzoeker een verdere evolutie nodig van algemene steun zoals de woonbonus, naar meer selectieve steun in de vorm van onder meer sociale leningen. Voor de huurprijzen blijft men erbij dat met huurprijsregulering bijzonder omzichtig moet worden omgesprongen vanwege de mogelijke effecten op de private huurmarkt.

Om tot een kwaliteitsverhoging te komen, bevelen de onderzoekers aan een globaal renovatieplan op te stellen. Dat moet dan duidelijk afgebakende doelstellingen formuleren en verantwoordelijkheden op lange termijn afbakenen. De primaire verantwoordelijkheid voor de woningkwaliteit ligt bij de eigenaar. Maar voor een grote groep mensen volstaat dat niet en de overheid heeft dan een belangrijke rol in het toezien op die kwaliteitsfactor en op het feit dat basiskwaliteit gegarandeerd is, vooral voor de zwakste groepen. Om die garantie te kunnen geven, dient die overheid alle nodige maatregelen te nemen. Er is een lijst met mogelijke instrumenten opgesomd met onder meer communicatieve elementen zoals sensibilisering, begeleiding, vorming; het herbekijken van de juridische instrumenten, bijvoorbeeld wat betreft normering in nieuwbouw, of kwaliteitsbewaking in bestaande woningen. Voor de financiële instrumenten kan gedacht worden aan een optimalisering van het bestaande premiestelsel.

Tot slot is er nog een aanbeveling over huur en eigendom, gebaseerd op onder meer onderzoek over de woonbonus van 2014. Men pleit ervoor de overheidssteun voor eigendomsverwerving verder af te bouwen, wat in de lijn ligt van het recente rapport van OESO. Het gaat dan niet louter om het gelijk fiscaal bevoordelen van beide, maar ook in het gelijk fiscaal belasten van de twee. Federaal blijft het vooralsnog zo dat een eigendomswoning niet belast wordt op kadastraal inkomen en een huurwoning wel. Naarmate er een meer gelijke en neutrale behandeling van de twee deelmarkten komt, kan een positief effect verwacht worden op de private huurmarkt. Er is steeds gepleit voor een aanbodbeleid voor de private huurmarkt. Daar houdt men aan vast, maar tegelijk wijst men erop dat er zich een kentering in de cijfers voordoet. Naarmate de fiscaliteit neutraler wordt, zou compensatie voor de private huurmarkt allicht ook minder noodzakelijk worden. Dan kan overwogen worden of specifieke overheidssteun voor die markt nog nodig blijft. Er is nog verder onderzoek rond die beleidsvraag gepland. Als er toch nog geopteerd wordt voor een aanbodbeleid ten aanzien van de private huurmarkt, dan pleiten de onderzoekers ervoor selectief te werk te gaan, gericht op bepaalde segmenten van de huurmarkt waar het aanbod achterbleef. Een grotere selectiviteit is de boodschap, net als voor eigendomsverwerving.

Mevrouw Winters verwijst naar de referenties van alle rapporten die integraal op de website van het Steunpunt Wonen beschikbaar zijn. Het samenvattend rapport is ook in gedrukte vorm gepubliceerd door Garant, met een heel hoofdstuk beleidsaanbevelingen. Het Steunpunt Wonen is één van de 21 steunpunten voor beleidsrelevant onderzoek, die als 'derde generatie' een erkenning kreeg voor de periode 2012-2015. De financiering is voor een derde afkomstig van het beleidsdomein Wonen en voor twee derde vanuit de begroting Wetenschapsbeleid. Gedurende een periode van tien tot twaalf jaar is een solide werking uitgebouwd op basis van een aantal pijlers. Die behelzen een sterke samenwerking over de universiteiten heen. De hogescholen zijn intussen ingekanteld in de vier bewuste universiteiten. Het samenwerkingsverband loopt tussen diverse academische disciplines. Dat maakt dat resultaten ook stammen uit enorm veel intern overleg en discussie over disciplines heen. Interdisciplinair werken is dus mogelijk. Ook met de overheid als opdrachtgever verloopt de samenwerking vlot, zowel met kabinetten als Vlaamse administratie. Men hecht groot belang aan de inbreng vanuit het veld. Er zijn ongeveer 80 mensen betrokken bij de voorbereiding en de interpretatie van het onderzoek van het steunpunt. Dat wordt zoveel mogelijk ook internationaal gevalideerd en gevaloriseerd.

II. Vragen van de commissieleden

De heer *Björn Anseeuw* ziet de groeiende dynamiek in de koopmarkt op lange termijn, maar tegelijk is er bij de twee laagste inkomensquintielen een sterke daling merkbaar in het eigenaarschap. Zijn daarvoor oorzaken aan te wijzen? Gaat het om de crisis, uitstellen van eigenaarschap voor starters, een soort cohorte-effect, waarbij oudere eigenaars uit de statistieken verdwijnen waar ze niet zo'n groot inkomen hadden of hebben?

Tweede vaststelling is dat de woonquote gemiddeld stijgt, maar dat tegelijk het noodzakelijke budget voor gezondheidszorgen en voeding niet méér in het gedrang komt. Is dat te verklaren door het feit dat de globale woonkost, de huur en de afbetalingslast, gecombineerd met de energiekost, stabiel blijft? Woningen presteren qua energieprestatie nu immers beter dan vroeger.

Wat energieprestaties betreft, blijkt de overheid het niet beter te doen dan de private sector. Wat heeft op de private huurmarkt die verbetering in de hand gewerkt? Dat kan mogelijk een indicatie zijn voor het beleid.

Wat vinden de onderzoekers van de mogelijkheid om de globale woonkost in sociale huurwoningen stabiel te houden door een hogere huurprijs te vragen voor woningen met een betere energieprestatie? De hogere huurprijs compenseert dan de lage energiekost voor de huurder. Dat zou de renovaties voor sociale huurwoningen en de betaalbaarheid kunnen faciliteren binnen hetzelfde budget en zonder meerkost voor de huurder.

Mevrouw *Valerie Taeldeman* merkt op dat in 2017 de Vlaamse Wooncode 20 jaar in voege zal zijn. Als dan blijkt dat er nog altijd een miljoen woningen in Vlaanderen een ontoereikende kwaliteit hebben, dan roept dat vragen op. Ze vreest dat men in een fase van gewenning kan terechtkomen en hoopt dan ook dat de studie iedereen wakker schudt. Het steunpunt volgt daarin door te pleiten voor een globaal renovatieplan, zowel in de sector van de sociale woningen als voor de private huurmarkt. Voor de sociale woningen is wachten op een reactie van de VMSW naar aanleiding van de opmaak van de patrimoniumenquête. De geactualiseerde versie zou in het voorjaar van 2015 aan bod moeten komen.

Minister Turtelboom, bevoegd voor energie, heeft intussen een renovatiepact aangekondigd. Een zestal werkgroepen brengen de renovatienoden in Vlaanderen in kaart. Kort na het paasreces brengen ze een eerste update met een stand van zaken. Is het steunpunt van plan aanbevelingen te doen?

Vlaanderen kent sinds enige jaren de renovatiepremie, die sinds 2014 gefiscaliseerd is. Samenlevingsopbouw stelt voor om de premie ook naar eigenaar-verhuurders open te stellen, als ze instappen in het systeem van sociale verhuurkantoren. Anderen kunnen er geen beroep op doen. Hoe ziet men dat? Het is immers de plicht en verantwoordelijkheid van elke eigenaar-verhuurder om de te verhuren woning op orde te brengen.

De Vlaamse Regering keurde een conceptnota goed met als doel om allerhande attesten die verplicht zijn gesteld bij verkoop of verhuur van een woning te integreren. Dat lijkt zinvol, ook met het oog op monitoring. Met één miljoen woningen in ontoereikende toestand is een permanente monitoring niet overbodig. Er gaan ook stemmen op over een combinatie van het EPC en het conformiteitsattest. Die zouden meer op elkaar moeten afgestemd worden om de woonkwaliteit te garanderen en te optimaliseren. Er is bij de onderzoekers ook sprake van een kostenbesparend effect. Hoe ziet men dat concreet? Er zijn voorstellen om een stedenbouwkundige vergunning enkel af te leveren mits de verplichting om alle nieuwe huurcontracten

te koppelen aan een conformiteitsattest. Er rijzen evenwel vragen bij de vastgoedmakelaars.

Mevrouw *Griet Coppé* merkt op dat men er steeds van uitging dat het eigenschap verder zou stijgen tot 80 percent. Deze stijging lijkt echter afgeremd. Is er een verschil in leeftijd onder eigenaars? Waren er bijvoorbeeld meer 60-plussers eigenaar dan tien jaar voordien en is daardoor een breuk ontstaan in de verdere toename van eigendomsverwerving?

Huur wordt bepaald door de huurprijs en de huurlasten, onder meer voor de gemeenschappelijke delen, én de energiefactuur. De kwaliteit in de sociale huursector blijkt alles behalve positief. Het steunpunt doet een aanbeveling waarbij de huurprijs volgens inkomen zou kunnen worden bepaald. Als de woningen al slecht van kwaliteit zijn, kan het beleid dan nog in stimuli voorzien om de kwaliteit te verbeteren? SHM's hebben daarin alvast een verantwoordelijkheid, ook wat betreft renovatie en de budgetten die daarvoor nodig zijn. Wat kan vanuit het beleid eventueel opgelegd worden om ervoor te zorgen dat ook oudere sociale woningen een goede kwaliteit bieden? Mensen verhuizen immers liever niet naar gerenoveerde of nieuwe sociale woningen als dat de huurprijs opdrijft.

De heer *Joris Vandenbroucke* informeert wat voor de onderzoekers de meest relevante vaststelling van de voorgaande jaren is in het kader van de woningmarkt. Waarop moet het beleid zich absoluut richten? Welke beleidsmaatregel moet daar dan als allerbelangrijkste aan gekoppeld worden?

De stad Gent heeft een typische 19e-eeuwse gordel waarin zich veel kleine arbeiderswoningen bevinden. Er zijn veel smalle straten met kleine rijhuisjes waar het daglicht nooit binnenvalt. Is het voor het beleid dan zinvol om in dit geval premies te geven om van een slechte woning een iets minder slechte woning te maken? Is afbreken in dergelijke gevallen niet raadzamer? Is het niet beter om op de vijfde verdieping van een lichte en luchtige flat te wonen met een zonovergoten terras en groenvoorzieningen in de buurt? Welke maatregelen moeten daar tegenover staan en welke hinderpalen zijn er? Wat vinden de onderzoekers van de optie voor afbreken en nieuwbouw, tegenover renovatie?

Mevrouw *Michèle Hostekint* was vooral getroffen door de betaalbaarheidsproblemen. Het onderzoek toont opnieuw aan dat het probleem nog toeneemt en dat mensen het op de private huurmarkt steeds moeilijker hebben. Een optie is meer investeren in sociale huisvesting – en die kans is klein – of investeren in bijkomende begeleidende maatregelen op de private huurmarkt zoals huursubsidies of -premies.

Dat de onderzoekers erop zinspelen dat men voorzichtig moet zijn met prijsregulering vanwege het risico op een afname van het aanbod, vindt het lid dubbel. Als er veel geïnvesteerd wordt in de veralgemening van de huurpremies, vrezen de onderzoekers dan niet evenzeer dat ook dat weer tot een artificiële prijsstijging zal leiden? Mevrouw Hostekint onderstreept dat ze het uiteraard goed vindt dat mensen die wachten op een sociale woning ook kunnen genieten van een huurpremie. Ze wil alleen ook dat risico aankaarten.

De inkrimping van de huurmarkt wordt in de studie meteen ook een stuk gerelativeerd. Er zou een verruiming zijn en tegelijk kopen steeds meer jonge gezinnen bestaande woningen. Op het vlak van energie, renovatie, verdichting en stedelijker wonen, is dat een goede zaak. Tegelijk betekent dat ook dat die woningen niet beschikbaar zijn voor de private huurmarkt. Ondanks de toename in de omvang van de private huurmarkt, zijn er heel wat betalingsproblemen bij huurders, en de huurprijzen blijven bijzonder hoog, ongeacht soms een slechte kwaliteit van de

woning. Mevrouw Hostekint meent dat de wet van vraag en aanbod niet optimaal speelt. Hoe schatten de onderzoekers dat fenomeen in?

De woonladder inzake eigendomsverwerving was voorheen in Vlaanderen veel minder aanwezig dan nu. Andere landen kennen het fenomeen al langer, zoals Nederland. Dat is evenwel een heel andere woonmarkt. Hoe schatten de onderzoekers zo'n concept van woonladder in? Wat kunnen de gevolgen zijn en wat zijn de effecten voor de woonmarkt?

Mevrouw *Katrien Partyka* verwijst naar de onderzoekagenda van het steunpunt en informeert wat er nog in de pijplijn zit en wat er verder nog wenselijk geacht wordt aan onderzoek. Ze heeft begrepen dat alvast nog onderzoek verricht wordt naar het stimuleren van de huurmarkt en de fiscale behandeling. Er is ook sprake van differentiatie van de huurprijzen. Wat komt er nog? En wat met de verdere verkenning van bepaalde aspecten die de onderzoekers zelf aanhalen. Het gaat dan onder meer over de oververtegenwoordiging van de laagste inkomens in combinatie met de slechte energiekwaliteit. Men geeft tevens aan dat meer gedetailleerde analyse nodig is om meer concrete modaliteiten te ontwikkelen voor beleidsinstrumenten.

Mevrouw *An Moerenhout* verwijst naar het voorstel van de onderzoekers om een evaluatie te doen van de gedifferentieerde huurprijzen in de sociale huisvesting. Men wil vooral geen verdere verlaging van de huurprijzen ten koste van de kwantiteit. Waar wil men dan wel naartoe? Hoe gebeurt dat in andere Europese landen?

De vraag van de heer *Vandenbroucke* over de Gentse situatie kan ook doorgetrokken worden naar het platteland. Er bestaan bijvoorbeeld voorstellen om bij afbraak de verplichting op te leggen om dichter bij de dorpskern te bouwen en niet meer gespreid. Wat vinden de onderzoekers daarvan?

De heer *Dirk de Kort* verbaast zich erover dat zo weinig mensen begaan zijn met de woonkwaliteit en de staat van hun woning, ondanks het feit dat het EPC al een tijdlang bestaat. Wat kan er verder gebeuren inzake bewustmaking?

De overheid zou meer moeten toezien op de basiskwaliteit voor iedereen en acties ondernemen om dat te bewerkstelligen. Er worden een aantal instrumenten opgesomd, onder meer communicatie. Lijkt het niet aangewezen om voor heel Vlaanderen een samenwerking tot stand te brengen met de energie-intercommunales Eandis en Infrax, om hen daarin een rol te doen opnemen en versnipperde actie te voorkomen? Een ruim samenwerkingsverband kan nuttig zijn om de woningkwaliteit algemeen in kaart te brengen. Wellicht zou er meer actie worden ondernomen indien iedereen de staat en kwaliteit van zijn woning zou kennen. Dat kan alvast reeds op de private markt worden ingezet. De tegemoetkomingen van de energie-intercommunales ten aanzien van de zwakkeren zijn een goed voorbeeld van hun inschakeling in het beleid. Kan er eventueel ook structureel gewerkt worden inzake de energiescans?

III. Antwoorden door de vertegenwoordigers van het Steupunt Wonen

Mevrouw *Sien Winters* stelt dat de onderzoekers enkel antwoorden kunnen verstrekken over aspecten die verband houden met het onderzoek. De vraag hoe het met de nieuwe informatie richting beleid moet, blijft ook voor de onderzoekers nog open. Daarvoor is immers eerst een evaluatie van de beleidsinstrumenten nodig. Het onderzoek heeft geprobeerd om te beschrijven, in kaart te brengen, te objectiveren en te verduidelijken. Er is onderscheid gemaakt naar groepen, naar markt. Het blijft een beschrijvend onderzoek waaraan enige beleidsvragen en -aanbevelingen zijn toegevoegd die vooral een aanzet moeten geven tot verder denkwerk.

De heer *Kristof Heylen* gaat in op de vragen inzake betaalbaarheid en evoluties inzake eigendomsverwerving. Wat betreft de betaalbaarheid en de verschillende indicatoren woonquote versus resterend inkomen, herhaalt hij dat ze twee verschillende problematieken blootleggen. Bij het aandeel dat onder de budgetnorm valt, dan ziet men een groep die voor het overgrote deel, meer dan 80 percent, in het allerlaagste inkomensquintiel zit. Beschouwd vanuit het perspectief van de woonquote, zit in die probleemgroep ook een deel gezinnen uit de hogere inkomensgroepen. De ene indicator geeft dus een vergroting van de problematiek aan en de andere wijst veeleer op een constante tussen 2005 en 2013. De totale woonuitgaven – dus de bijkomende woonuitgaven meegeteld – zijn ook echter voor alle gezinnen gestegen in die periode, net als de totale woonuitgaven. Er is nog een tweede indicator van de woonquote, met name voor totale woonuitgaven boven 40 percent, en ook daar is het probleem toegenomen van 13 naar 19 percent. Een daling van de bijkomende woonuitgaven kan dat niet verklaren.

De dynamiek van de koopmarkt met een afname van het eigendomsaandeel zou gelinkt kunnen zijn aan de crisis. Er kunnen nog verklaringen aangehaald worden, zoals het uitstellen van de aankoop van een eigen woning of een cohorte-effect waarbij oudere eigenaars met een lager inkomen uit de statistieken verdwijnen. Dat kan leiden tot een dalend aantal eigenaars bij de lage inkomensgroepen. De heer Heylen stelt dat vooral dat laatste een mogelijkheid is, maar verder onderzoek vergt.

Mogelijke aanpassingen van de huurprijs van een sociale woning in verhouding tot de energieprestatie lijkt enkel een interessant denkspoor als er objectieve gegevens zijn over de winst die kan geboekt worden met een betere energieprestatie.

Bij het leeftijdsprofiel van eigenaarschap werd inderdaad nagegaan bij welke leeftijdsgroep de daling zich voordoet. Dat bleek de groep van 35 tot 44 jaar in eerste instantie, en er werd ook een lichte daling vastgesteld bij 45 tot 64-jarigen. Status quo was er bij de oudste groep. Dat noemt de spreker normaal, in het licht van de crisiseffecten. Eerder onderzoek toonde aan dat er een cohorte-effect heeft gespeeld bij de laatste stijging van het aantal eigenaars tot 2005. Dat effect is intussen uitgewerkt en kan niet meer als verklaring gelden.

Mevrouw Vanderstraeten en mevrouw Van den Broeck beantwoorden samen de vragen over kwaliteit. Mevrouw *Lieve Vanderstraeten* beaamt dat één miljoen Vlaamse woningen niet voldoen aan een norm van toereikende kwaliteit. Men heeft geprobeerd dat te nuanceren door onder meer aan te geven dat 24 percent mits beperkte herstellingen opgewaardeerd kan worden tot toereikende kwaliteit. In 13 percent van de gevallen zijn de problemen ernstiger. De problemen met elektrische installatie in 57 percent van de woningen waarvan sprake, zijn vaak een zaak van loshangende stopcontacten. De omvang van de gebreken zijn derhalve te relativeren. Ook de afwerking van plafonds, vloer en muren kan met niet al te hoge kosten worden aangepakt. Gebreken aan de trap zorgen ook voor heel wat problemen. Mits een goede sensibilisering van de bevolking kan het aantal woningen met ontoereikende kwaliteit reeds een sterke daling vertonen.

Is gewenning een knelpunt? Mensen blijken vaak niet echt op de hoogte van wat de Vlaamse normen zijn. Dat leidt niet zelden tot woningen van slechte technische kwaliteit volgens de objectieve meting. Eenmaal het gaat om de subjectieve beleving van de woning, zijn de resultaten veel beter. Dat betekent dat er een groep mensen is die zich aan een situatie aanpassen, mogelijk omdat ze er weinig aan kunnen doen.

De suggestie om ook voor eigenaar-huurders de renovatiepremie toegankelijk te maken, is nog niet verder overwogen door het team. Er is wel vastgesteld dat het grootste probleem zich op de private huurmarkt situeert. Tegelijk zijn er weinig

eigenaar-huurders die een woning verhuren via een SVK, wat het noodzakelijk maakt om die renovatiepremie in die zin wel open te stellen voor de private huurmarkt.

Wat betreft de attesten en de integratie van het EPC en het conformiteitsattest, zal in het najaar van 2015 een studie worden uitgevoerd. Er is een halfjaar voor uitgetrokken en tegen eind 2015 zou een afgerond rapport moeten voorliggen.

De vragen over het renoveren of afbreken van oude woningen, zowel in de stad als op het platteland, kunnen moeilijk worden beantwoord omdat de betrokken onderzoeker, de heer Michael Rykewaert, niet als spreker aanwezig is.

Mevrouw *Katleen Van den Broeck* reageert op de vaststelling dat de overheid het niet beter doet dan de private huurmarkt inzake woningkwaliteit. Er is sprake van gemiddelde percentages over alle bouwperiodes heen en zowel de technische als de subjectieve kwaliteit zijn heel sterk gelinkt aan de bouwperiode. Op de private huurmarkt is de stijging in de verbetering van de subjectieve kwaliteit niet geconcentreerd in de reeds bestaande woningen. Er is ook wel een toename van nieuwe woningen merkbaar op die markt, veel meer dan in de sociale huurmarkt. Dat kan mee de kwaliteitsverbetering verklaren. In het segment van de bestaande woningen is het derhalve niet echt zeker dat de private huurmarkt het beter doet dan de overheid.

Er werd opgemerkt dat de mensen weinig bezig zijn met de staat van hun woning en gevraagd of dat niet kan verholpen worden via bijvoorbeeld communicatieve instrumenten. Het EPC wordt amper gebruikt door kopers en huurders als ze naar een woning gaan kijken, ook niet om te onderhandelen over de prijs. Daar zit verbeteringsmogelijkheid in.

Op de vragen over energie neemt de heer *Wesley Ceulemans* de antwoorden voor zijn rekening. Wat betreft het EPC, bleek dat van de huurders die vanaf 2009 zijn beginnen huren, dus toen het EPC verplicht was, 57 percent niet eens wist waar het over ging. Aan de kennis over wat de spreker een goed instrument noemt, schort dus nog wel wat. Hij stelt dat het EPC heel wat bouwkundige elementen omvat, over isolatie en het energiegebeuren en vindt het jammer dat men er amper bij stilstaat.

Bij aankoop blijken eigenaars in 39 percent van de gevallen het EPC te gebruiken bij hun woningkeuze. Van de huurders maakt slechts 1 op 10 gebruik van dat EPC voor evaluatie van de te kiezen woning. De heer Ceulemans betreurt dat enorm, zeker ook gezien de inspanning die geleverd wordt om die waarde te bepalen en een goed instrument af te leveren.

In het kader van het renovatiepact kan men in elk geval beschikken over heel wat data. Ook het steunpunt kan putten uit de gegevens van de EPC-databank voor alle woningen in Vlaanderen voor verdere analyses. Het lijkt belangrijk dat eigenaars het kengetal dat aan hun woning is toegekend ook echt begrijpen. Ondanks het verslag met aanbevelingen dat erbij hoort, wordt er zelden gevolg aan gegeven. Het EPC is een nuttig, maar onderbenut instrument, herhaalt de heer Ceulemans.

Dat er fundamenteel moet worden nagedacht over wat er best gebeurt met woningen die echt bijzonder grote gebreken vertonen zoals geen isolatie, geen centrale verwarming enzovoort, en over wat het nut is van bijvoorbeeld de vervanging van een ketel in zo'n woning, kan de spreker alleen maar beamen. Cruciale vraag lijkt hem in eerste instantie of de eigenaar bereid en in staat is om voldoende te spenderen om van die woning iets goeds te maken.

Wat met de bundeling met onder meer het conformiteitsattest? Bij de opmaak van het EPC komt een technisch geschoold specialist in de woning langs. Die persoon zou eventueel extra data kunnen verzamelen over de woningkwaliteit. Daarom wordt voorgesteld om tot integratie over te gaan. Wat de samenwerking met de energieleveranciers betreft, is het ook in hun belang om mensen meer bewust te maken van onder meer het EPC. Dat kan een positieve beweging in gang zetten.

Mevrouw *Sien Winters* vult aan met enkele algemene beschouwingen. Ze gaat in op de verwijzing naar het renovatiepact van minister Turtelboom. Voor een aantal weken is het steunpunt op gesprek geweest bij de minister om aan te geven over welke data men kan beschikken en dat aan te bieden voor de werkzaamheden in het kader van dat renovatiepact. In alle werkgroepen zitting hebben, is voor het steunpunt onmogelijk, maar elke vraag van daaruit zal beantwoord worden.

Wat zijn de voornaamste conclusies van het onderzoek? Er blijkt zich een bijzonder grote groep van zwakke mensen op de woningmarkt te bevinden, waarvoor de situatie de afgelopen decennia in geen enkel opzicht is verbeterd: niet qua kwaliteit, en niet qua betaalbaarheid, ondanks alle maatregelen en ondersteuning vanuit het beleid. De zwakste groepen gaan er op een aantal indicatoren zelfs sterk op achteruit. Dat moet aanzetten tot nadenken over het beleid. De Vlaamse Wooncode vertrekt vanuit het recht op betaalbaar en kwaliteitsvol wonen. Het beleid moet grondig herdacht worden om die centrale doelstelling waar te maken.

Wat betekent dat voor de deelmarkten en beleidsinstrumenten? Het beleid spendeert het meest aan sociale huisvesting, na de woonbonus die overkomt. Het is een belangrijk beleidsinstrument en het staat internationaal ook goed bekend. Toch stelt men ook in dat verband een belangrijk kwaliteitsprobleem vast en de betaalbaarheid blijft een knelpunt. Het feit dat de private woningmarkt voor een grote groep geen antwoord biedt, toont aan dat er nog veel meer investeringen in sociale huisvesting nodig zijn. Tegelijk zijn er een hoop problemen aan te pakken. Investerings in energie en een duidelijk beeld van de terugverdieneffecten kan een klein beetje helpen om meer sociale huisvesting te creëren en de problemen aan te pakken. Het volstaat evenwel niet. Om echt iets aan de problemen van de onderlaag van de woningmarkt te doen, zijn ernstige budgettaire investeringen nodig. Dat is een kwestie van politieke bereidheid om voor de zwakste groepen in de maatschappij middelen vrij te maken.

Sociale huisvesting is dan één van de grote prioriteiten. Huursubsidie biedt zeker wel soelaas in afwachting van een voldoende sociale woningvoorraad. Typisch is echter dat, als men het substantieel doet, dat ook prijsverhogend werkt. Via theoretische overwegingen en uit internationale studies weet men dat die effecten sterk in te perken zijn door de manier waarop het instrument vorm krijgt. Zo is ooit gesuggereerd met een vouchersysteem te werken. Die optie ligt nog altijd open.

Het pleidooi voor een aanbodbeleid op de private huurmarkt bestaat al langer. Met de nieuwe evoluties is men iets voorzichtiger geworden. De eerste vraag luidt nu of een private woning voor huur voldoende rendabel is om een investeerder ertoe aan te zetten om te investeren. Als dat zo is, hoeft de overheid niet in te grijpen. Dat kan globaal zo zijn, maar bijvoorbeeld in bepaalde segmenten niet. Dat moet men uitvissen in de oefeningen die op het programma staan voor de volgende maanden. Vermoedelijk ligt het rendement aan de onderkant van de woningmarkt lager dan aan de bovenkant. Als er nieuw geïnvesteerd wordt, is dat vermoedelijk vooral in die bovenlaag. Men kan dan pleiten voor overheidsingrijpen voor de onderlaag van de woningmarkt, zonder het effect dat men in de plaats treedt van de verantwoordelijkheid die de private verhuurders moeten opnemen. Ook dat wordt verder onderzocht in de tweede helft van 2015. Er worden een reeks vergelijkingen vooropgesteld, met als doel ook in die zin beleidsaanbevelingen te formuleren.

Wat loopt er nog aan onderzoek bij het steunpunt? In het laatste van de vier werksjaren zal nog heel wat onderzoek afgerond worden. Zo is er onder meer een afgerond onderzoek met uitgebreide analyse over de EPC-databank en verdere analyses die voortbouwen op het Grote Woononderzoek, bijvoorbeeld over woningkwaliteit en woningbezetting. Er volgen in dat kader ook nog analyses inzake sociale huisvesting. Voorts loopt er een studie die gebruik maakt van de administratieve databanken van de VMSW. Men probeert daarmee in beeld te brengen wat de in- en uitstroom is van sociale huisvesting, vertrekkend van het ogenblik waarop mensen zich kandidaat stellen voor een sociale woning en op de wachtlijst terechtkomen. Wie komt erop en wie niet? Wie gaat van de wachtlijst af en waarheen? In welk sociale woning komt die persoon terecht en hoe lang blijft hij er? Wanneer stroomt die uit en welke kenmerken vertoont hij in elke fase? Allemaal vragen die aan bod komen. Dat onderzoek zit in de eindfase.

Dan is er nog een belangrijk stuk onderzoek over prijsvorming op de woningmarkt, dat door de economen van het team behandeld wordt. Een deel is al gepubliceerd en men gaat nu verder in op regionale verschillen in prijsvorming. Men zoekt naar een verklaring en hoe er beleidsmatig mee om te gaan. Ook over selectiviteit van beleid naar regionale verdeling wordt onderzoek verricht, en met name rond beleidsinstrumenten ter zake.

Bij de ad-hoconderzoeken is al heel wat gebeurd over private huurwetgeving. Eén van de deelprojecten loopt ten einde. Een veertig tot vijftig actoren in de private huur zijn betrokken in een heel consultatieproces dat moet leiden tot conclusies voor aanpassing van de huurwetgeving die met de zesde staatshervorming naar Vlaanderen is overgeheveld.

Verder zijn er nog het aanbodbeleid private huurmarkt, integratie EPC en conformiteitsattest, verder onderzoek over private huurwetgeving en nog enkele. De onderzoekagenda loopt tot eind 2015.

Het programma steunpunten voor beleidsrelevant onderzoek zou verdwijnen. Dat impliceert dat twee derde van de financiering van onderzoek van Wonen zou verdwijnen. Het is zeer onduidelijk wat er na 2015 gebeurt vanuit Wetenschapsbeleid. De administratie Wonen denkt wel na over verder onderzoek rond wonen, maar dat zou dan met een sterk gereduceerd budget kunnen zijn.

Lorin PARYS,
voorzitter

Björn ANSEEUW
Valerie TAELEMAN,
verslaggevers

Gebruikte afkortingen

EPC	energieprestatiecertificaat
EU	Europese Unie
EU-SILC	the European Union Statistics on Income and Living Conditions
HIVA	Hoger Instituut voor de Arbeid, KU Leuven. Nieuwe benaming Onderzoeksinstituut voor Arbeid en Samenleving
KU Leuven	Katholieke Universiteit Leuven
OCMW	Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn
OESO	Organisatie voor Economische Samenwerking en Ontwikkeling
SHM	sociale huisvestingsmaatschappij
SVK	sociaal verhuurkantoor
VMSW	Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen