Stuk **1229** (2006-2007) – Nr. 1

VLAAMS PARLEMENT

Zitting 2006-2007

22 mei 2007

GEDACHTEWISSELING

over de onderzoeksresultaten van het Kenniscentrum voor Duurzaam Woonbeleid 'Wonen in Vlaanderen. Onderzoeksgegevens over woningen en bewoners'

VERSLAG

namens de Commissie voor Wonen, Stedelijk Beleid, Inburgering en Gelijke Kansen uitgebracht door de dames Veerle Heeren en Monique Moens

Samenstelling van de commissie:

Voorzitter: de heer Jan Penris.

Vaste leden:

mevrouw Monique Moens, de heren Jan Penris, Erik Tack, Wim Van Dijck, Christian Verougstraete;

de dames Cathy Berx, Hilde Crevits, de heer Tom Dehaene, mevrouw Veerle Heeren;

de dames Else De Wachter, Caroline Gennez, Michèle Hostekint;

de heer Sven Gatz, mevrouw Dominique Guns, de heer Hugo Philtjens.

Plaatsvervangers:

mevrouw Hilde De Lobel, de heren Felix Strackx, Roland Van Goethem, Jurgen Verstrepen, John Vrancken;

de heren Carl Decaluwe, Stefaan De Clerck, mevrouw Monica Van Kerrebroeck, de heer Johan Verstreken;

de heren Chokri Mahassine, Jan Roegiers, Jo Vermeulen;

de heer Marc Cordeel, de dames Hilde Eeckhout, Laurence Libert.

Toegevoegde leden:

mevrouw Mieke Vogels;

de heer Bart De Wever.

INHOUD

I. Een algemeen overzicht van de onderzoeken, door mevrouw Sien Winters 4
1. Kenniscentrum voor Duurzaam Woonbeleid (2003-2006) 4
2. De belangrijkste resultaten van drie jaar onderzoek 4
3. Steunpunt Ruimte en Wonen 7
II. De nieuwe gegevens over de woningen in Vlaanderen 8
1. Opzet en methodologie 8
2. Resultaten met betrekking tot de woningen 9
3. De evolutie van de woningkwaliteit 10
4. Verschillen tussen eigenaars en huurders 10
5. Andere aspecten van de woning 10
6. Aandachtspunten voor het beleid 11
III. De nieuwe gegevens over de bewoners in Vlaanderen 11
1. Eigendomsstatuut 11
2. De kostprijs van het wonen 12
3. Betaalbaarheid 12
4. De financiering van het wonen 13
5. Enkele kenmerken van de woongeschiedenis 13
6. Beleidsvragen 14
IV. Bespreking 15

DAMES EN HEREN,

De Commissie voor Wonen, Stedelijk Beleid, Inburgering en Gelijke Kansen hield op 8 maart 2007 een gedachtewisseling met het Kenniscentrum voor Duurzaam Woonbeleid over de resultaten van zijn onderzoek 'Wonen in Vlaanderen. Onderzoeksgegevens over woningen en bewoners'. Het betreft de resultaten van de Woonsurvey 2005 en de Uitwendige Woningschouwing 2005, onderzoeken in opdracht van het departement RWO van de Vlaamse Gemeenschap en gepubliceerd in februari 2007.[1] Voor het Kenniscentrum namen aan de gedachtewisseling deel: mevrouw Sien Winters, coördinator Kenniscentrum voor Duurzaam Woonbeleid en van het Team Wonen van het Steunpunt Ruimte en Wonen, de heer Brecht Vandekerckhove, mevrouw Marie Le Roy en de heer Kristof Heylen.

I. EEN ALGEMEEN OVERZICHT VAN DE ONDERZOEKEN, DOOR MEVROUW SIEN WINTERS

Mevrouw *Sien Winters*, coördinator van het Kenniscentrum voor Duurzaam Woonbeleid en van het Team Wonen van het nieuwe Steunpunt Ruimte en Wonen, geeft een algemene inleiding.

1. Kenniscentrum voor Duurzaam Woonbeleid (2003-2006)

Het rapport Wonen in Vlaanderen is de vrucht van drie jaar onderzoek door het Kenniscentrum voor Duurzaam Woonbeleid. Het Kenniscentrum werd opgericht in 2003 naar aanleiding van de vaststelling van een gebrek aan recente gegevens en van een versnippering van het onderzoek. Er was behoefte aan een team dat vanuit een multidisciplinaire benadering beleidsvoorbereidend onderzoek ging doen. Een dergelijk team moest ook als aanspreekpunt fungeren voor andere belangstellenden en bovendien voldoende stabiliteit en een langetermijnperspectief hebben.

De opdracht werd toegewezen aan een consortium, dat zich Kenniscentrum voor Duurzaam Woonbeleid noemde en waarbij KULeuven als promotor fungeerde. Drie partners van KULeuven waren betrokken: het Centrum voor Economische Studiën, het Centrum voor Survey Methodologie en het HIVA (Hoger Instituut voor de Arbeid). Het HIVA was ook het centrale aanspreekpunt. De andere partners waren Mens & Ruimte (thans SumResearch), het CDO (Centrum voor Duurzame Ontwikkeling) van Universiteit Gent en het onderzoeksinstituut OTB van de TU Delft.

De opdrachten waren:

- het verzamelen en analyseren van basisgegevens uit beschikbare bronnen en door nieuwe gegevensverzameling, zowel over woningaanbod als over woningvraag;

- de constructie van indicatoren voor het woonbeleid;

- de raming van de woonbehoeften voor de toekomst;

- het uitvoeren van specifieke beleidsgerichte studies.

2. De belangrijkste resultaten van drie jaar onderzoek

Mevrouw Winters geeft vervolgens een overzicht van de belangrijkste resultaten. De nieuwe gegevens werden verzameld in twee verschillende onderzoeken: de Uitwendige Woningschouwing 2005 en de Woonsurvey 2005.

2.1. Uitwendige Woningschouwing 2005

De Uitwendige Woningschouwing 2005 was bedoeld als herhaling van de AROHM-kwaliteitssurvey 94/95. Inspecteurs van AROHM (administratie ruimtelijke ordening, huisvesting, monumenten en landschappen) beoordeelden de bouwfysische kwaliteit van 8249 woningen door de buitenkant te bekijken vanaf de straatzijde. SumResearch zorgde voor aansturing, opvolging en kwaliteitscontrole. De meetmethode werd sterk geobjectiveerd, maar om een vergelijkbaar cijfer te hebben, werd toch ook opnieuw een eindoordeel aan de inspecteurs gevraagd.

2.2. Woonsurvey 2005

Het tweede onderzoek is de Woonsurvey 2005, de eerste grootschalige bevraging van huishoudens in Vlaanderen over woonsituatie en -wensen. Niet minder dan 193 enquêteurs van NID-Dimarso interviewden gedurende 60 minuten meer dan 5200 huishoudens. De inhoud van de enquête werd bepaald door

[1] K. Heylen, M. Le Roy, S. Vanden Broucke, B. Vandekerckhove, S. Winters, *Wonen in Vlaanderen. De resultaten van de Woonsurvey 2005 en de Uitwendige Woningschouwing 2005*, Brussel: Departement RWO - Woonbeleid 2007.

het HIVA en SUMResearch. De aansturing, opvolging en controle van het enquêteringswerk gebeurde door sociologen van KULeuven-CSM. Kwaliteitsvereisten en controles waren zeer streng, waardoor de datakwaliteit uitzonderlijk is. Met een nettorespons van 5216 huishoudens – dat is 67% van de gecontacteerden – is de steekproef representatief voor Vlaanderen en voor de Vlaamse provincies. De databank is ook groot genoeg om analyses te maken voor deelgroepen.

2.3. Indicatoren voor het woonbeleid

Een derde opdracht was het uitwerken van een beperkte set van indicatoren voor de voorbereiding en de evaluatie van het woonbeleid. Die indicatoren moeten het mogelijk maken te vergelijken in de tijd en met andere landen. Men is daarbij vertrokken van de doelstellingen uit de Vlaamse Wooncode, zijnde betaalbaarheid, beschikbaarheid, kwaliteit en woonzekerheid. De indicatoren werden geselecteerd op basis van een theoretisch kader, technische criteria en beschikbaarheid van data. Na een terugkoppeling naar het werkveld, kwam men tot een lijst van 15 min of meer bruikbare indicatoren maar ook tot aanbevelingen voor de ontwikkeling van nieuwe data.

2.4. Raming woonbehoeften

Laatste deel van de basisopdracht was de raming van de woonbehoeften. Aan het Kenniscentrum voor Duurzaam Woonbeleid werd gevraagd een blik te werpen op de toekomstige vraag naar woningen en om ook de toekomstige renovatiebehoeften te ramen. De economen van de KUL bouwden daartoe een econometrisch vraagmodel dat toelaat de vraag naar nieuwbouw en koopwoningen te ramen, uitgaande van een aantal hypothesen inzake demografie en prijsontwikkeling. Er werd voorts uitgegaan van een gelijkblijvende renovatie-inspanning.

De prognoses tot en met 2021 laten zien dat afhankelijk van de genoemde hypothesen, de nieuwbouw in Vlaanderen tussen 230.000 en 370.000 woningen zal bedragen. Het verwachte aantal verkopen wordt geschat op iets minder dan een miljoen (910.000 - 995.000). Als de renovatie op het hetzelfde niveau wordt behouden, zullen er niet zo veel woningen van slechte uitwendige kwaliteit bijkomen (+ 19.061). Mevrouw Winters merkt op dat ook bij de ontwikkeling van het econometrisch model een sterk gebrek aan data uit het verleden werd vastgesteld.

2.5. Huursubsidie

Naast de basisonderzoeksopdracht kreeg het Kenniscentrum voor Duurzaam Woonbeleid ook de vraag om een aantal beleidsaspecten voor te bereiden. De eerste opdracht in dat verband was nagaan of en onder welke voorwaarden het zinvol is in Vlaanderen een huursubsidie in te voeren. Het kenniscentrum maakte een internationale vergelijking, gaf een theoretische duiding en werkte scenario's met budgettaire implicaties uit. Het rapport[2] werd in 2004 besproken met het werkveld tijdens een studiedag.

2.6. Aanbodbeleid private huurmarkt

Aan aanbodzijde kreeg men de vraag voorgelegd te onderzoeken wat er misloopt op de private huurmarkt, die de vraag niet blijkt te volgen, en welk beleid kan gevoerd worden om het aanbod te verbeteren. Het Kenniscentrum voor Duurzaam Woonbeleid heeft daarop de problematiek nader beschreven, mede op basis van de eerste gegevens uit de Woonsurvey. Het berekende het rendement van private verhuring – opnieuw onder bepaalde hypotheses – en werkte een theoretisch kader uit. Samen met OTB werd een internationale landenstudie uitgevoerd. Op basis daarvan werden aanbevelingen geformuleerd voor het Vlaamse woonbeleid.

2.7. Huurwaarborgfonds

Als derde beleidsgerichte onderzoeksopdracht kreeg het Kenniscentrum voor Duurzaam Woonbeleid de vraag voorgelegd of een huurwaarborgfonds nodig is en hoe dat er zou kunnen uitzien. Op de private huurmarkt blijkt wel degelijk een negatieve selectie van huurders te bestaan. Als verhuurders weten dat huurders een beroep doen op het OCMW voor de betaling van een waarborg, is de kans groot dat zij hen afwijzen. Bovendien duurt het een tijd vooraleer het OCMW een huurwaarborg toestaat, waardoor de woning na die wachttijd vaak al verhuurd is aan iemand anders. De onderzoekers kregen de opdracht mogelijke scenario's voor een centraal huurwaarborgfonds, dat de genoemde problemen zou kunnen verhelpen, te concretiseren. Zij verkenden daartoe de problemen die gepaard gaan met het bestaande systemen. Twee federale wetsvoorstellen werden verduidelijkt en twee praktijkvoorbeelden werden beschreven, met name het Woningfonds van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest en de Loca-Pass in Frankrijk. Mede op basis daarvan zijn twee modellen uitgewerkt.

---

[2] S. Winters, F. Heremans, M. Elsinga, A. Marchal, B. Vandekerckhove & G. Van Steen, *Op weg naar een Vlaamse huursubsidie*, Leuven: Kenniscentrum voor Duurzaam Woonbeleid 2004

Het eerste model is een rollend fonds naar het voorbeeld van het Brussels Woningfonds. De overheid stort een startbedrag in een dergelijk fonds, dat op zijn beurt huurwaarborgen stort op geblokkeerde rekeningen. De huurders kunnen renteloos terugbetalen op 12, 24 of 36 maanden.

Het tweede model, dat gebaseerd is op het wetsvoorstel-Pehlivan[3], is heel anders. De huurder wordt verplicht zijn waarborg te storten in een centraal fonds, dat waarborgen kan voorschieten en daarbij de terugbetalingsvoorwaarden vastlegt. De anonimiteit van de huurder blijft verzekerd.

In een derde model, dat niet is uitgewerkt omdat het minder haalbaar lijkt, wordt alles uitbesteed aan een private bank. Het probleem is dat banken solvabiliteitseisen stellen.

Het Kenniscentrum voor Duurzaam Woonbeleid trok de volgende conclusies uit de modellen. Als men de armsten wil bereiken, mag men geen solvabiliteitseisen stellen. Daardoor blijft het rendement wel beperkt, want het gaat gedeeltelijk op aan gederfde intresten en niet-terugbetalingen. In het eerste model zijn er bovendien opportuniteitskosten voor de overheid die het startbedrag moet storten. Ook bij de uitvoering van deze opdracht botsten de onderzoekers op een gebrek aan gegevens, waardoor een exacte kostenraming moeilijk is.

2.8. De toekomst van de sociale huisvesting in Vlaanderen

Naast de drie opdrachten op de private huurmarkt, kreeg het Kenniscentrum voor Duurzaam Woonbeleid er ook drie over sociale huisvesting. De eerste was naar aanleiding van de herwerking van het socialehuurbesluit. Er werd gevraagd om een aantal beleidsopties te concretiseren, met name de afbakening van de doelgroep, het systeem van woningtoewijzing, de huurprijsberekening en de mate waarin de gemeenten hier autonomie zouden kunnen krijgen. De onderzoekers hebben de opdracht geleidelijk ruimer opgevat en voor elk aspect keuzemogelijkheden naar voren geschoven en daarbij telkens de implicaties verduidelijkt evenals hun onderlinge samenhang.

De onderzoeksmethode bestond uit de beschrijving van het huidige systeem, een onderzoek naar buitenlandse systemen, de duiding vanuit een theoretisch kader en internationale literatuur, en de ontwikkeling van scenario's. De voornaamste conclusie was dat Vlaanderen behoefte heeft aan een duidelijke toekomstvisie op sociale huisvesting. De onderzoekers spreken zich er evenwel niet over uit welke dat moet zijn. Het rapport, waarvan het ontwerp van juli 2005 dateert, wordt thans geactualiseerd en vervolgens voorgesteld op een studiedag op 21 juni 2007.

2.9. Leefbaarheid in de sociale huisvesting

Een andere deelopdracht betrof de leefbaarheidsproblematiek. Opdracht was: beter inzicht te verwerven in de wijken waar wel degelijk problemen zijn, evenals in de meest geschikte maatregelen, in het bijzonder het toewijzingsbeleid. Verder moest het Kenniscentrum voor Duurzaam Woonbeleid ook indicatoren aanwijzen ter objectivering van de leefbaarheid. De onderzoekers werkten een 'casestudy' uit in drie wijken met serieuze problemen. Op basis daarvan werd een conceptueel model uitgewerkt dat toelaat oplossingen binnen een context te situeren.

Mevrouw Winters geeft een opsomming van de algemene conclusies. De leefbaarheidsproblematiek is uiterst complex: er spelen diverse factoren mee, die onderling sterk verweven zijn. De problemen zijn niet te vatten in eenvoudige kwantitatieve indicatoren, want een complex probleem vraagt een multiaspectuele aanpak. Toewijzingsbeleid is er daar slechts een aspect van, dat bovendien pas in laatste instantie mag aangewend worden, zeker als men kiest voor het scenario 'sociaal vangnet'.

2.10. Voorbereiding programma sociale woningen

De derde opdracht in de sociale huisvesting is nog in uitvoering. Er werd gevraagd een raming te maken van het aantal huishoudens per gemeente dat recht heeft op een sociale huurwoning en dat aantal in een volgende stap te verfijnen tot de woonbehoeftigen. De onderzoekers gebruiken gegevens uit de demografie en de Woonsurvey 2005. Een eerste raming van het aantal huishoudens onder de inkomensgrens per gezinstype werd deze week aan de stuurgroep bezorgd. Later wordt er ook gekeken naar de woonkwaliteit en de betaalbaarheid van de huidige huurwoning. Het onderzoek is van stapel gelopen eind 2006. Het loopt verder in het nieuwe Steunpunt Ruimte en Wonen, de opvolger van het Kenniscentrum voor Duurzaam Woonbeleid. Omdat het onderzoek moet bijdragen aan de voorbereiding van het nieuwe financieringssysteem, komt er tegen eind april een meer verfijnde berekening.

---

[3] Wetsvoorstel tot instelling van een huurwaarborgfonds, *Parl. St.* Senaat 2004-05, 3-1308/1

2.11. Lokaal woonbeleid

Een volgende en belangrijke opdracht, die al twee jaar loopt en wordt voortgezet door het nieuwe steunpunt, betreft het lokale woonbeleid. Er moet één geïntegreerd informatiesysteem worden ontwikkeld met een dubbel doel: de Vlaamse overheid gegevens verschaffen over de praktijk van het lokale woonbeleid, en de lokale overheden een instrument geven ter voorbereiding van hun eigen woonbeleid.

Centraal staat de huisvestingsdatabank die ontwikkeld wordt op de Vlaamse administratie. Het Kenniscentrum voor Duurzaam Woonbeleid probeert zo veel mogelijk gegevens aan te leveren die beschikbaar zijn op gemeentelijk niveau en die aan te vullen met ontbrekende data. Om die ontbrekende gegevens te verzamelen werd in 2006 een uitgebreide enquête opgezet bij gemeenten en OCMW's. Het betreft gegevens over de organisatie van hun lokale woonbeleid en hun aanbod aan sociale woningen, evenals het gebruik van de kwaliteitsbewaking, de dienstverlening en de informatie. De enquête werd gevoerd via het web en is bijna af. Via het portaal lokale statistieken gaan de resultaten zowel naar de gemeenten als naar de Vlaamse overheid. De onderzoekers zijn thans bezig goede indicatoren uit de databank te halen. Voor alle gemeenten wordt een standaardrapport opgemaakt door de administratie. Op het einde van het jaar komt er ook een Vlaams benchmarkrapport, waarin gemeenten vergeleken worden. De respons op de enquête is bevredigend. De dag voor de commissievergadering had 84% van de gemeenten de enquête al ingevuld, in de provincie Antwerpen zelfs 100%, wat ook het doel is voor de andere provincies.

2.12. Ruimtebehoefte senioren

De laatste opdrachten betreffen bijzondere doelgroepen van het woonbeleid. Een opdracht was de vertaling van de woonwensen en -behoeften van senioren in de toekomstige behoefte aan ruimtegebruik. De onderzoekers maakten gebruik van de MIRA-prognoses en de Woonsurvey. De behoefte werd berekend per woontypologie en vervolgens omgezet in ruimtebehoefte. Er werd gewerkt met verschillende scenario's, naargelang de graad van extramuralisering.

2.13. Input voor het jeugdbeleidsplan

De tweede opdracht in verband met de doelgroepen van het woonbeleid betrof het leveren van input voor het jeugdbeleidsplan. Men stelt in het buitenland de trend vast dat jongeren later het nest verlaten. De vraag was of dat ook in Vlaanderen het geval is en, zo ja, in welke mate dat te maken heeft met de woningmarkt. De methode bestond uit internationaal literatuuronderzoek, een vergelijking met andere Europese landen en het gebruiken van de gegevens van de Woonsurvey.

Mevrouw Winters somt de voornaamste conclusies op. Financiële onafhankelijkheid en partner zijn de belangrijkste voorwaarde voor nestverlaten. Nieuw is dat jongeren onmiddellijk de stap zetten naar een eigen woning, waarbij ze starten met een oudere of minder goede woning, die ze langzaam verbeteren. Omdat een groot deel van de jongeren vrij succesvol is op de woningmarkt, zijn vooral beleidsinitiatieven nodig voor zwakke groepen.

2.14. Valorisatie-initiatieven

Het Kenniscentrum voor Duurzaam Woonbeleid heeft ook uitdrukkelijk aandacht voor de valorisatie van zijn onderzoeken. Er worden drie studiedagen georganiseerd en er is de publicatie van rapporten. Naast de interne rapporten ten behoeve van de Vlaamse overheid worden er heel wat uitgebreide rapporten en samenvattingen gepubliceerd door het departement RWO. Papers en voorbereidende stukken vindt men ook op de website van het Kenniscentrum voor Duurzaam Woonbeleid.

3. Steunpunt Ruimte en Wonen

De spreker is blij dat het werk van het kenniscentrum kan worden voortgezet in het kader van de nieuwe generatie Steunpunten Beleidsrelevant Onderzoek 2007-2011. Daarbij worden Ruimte en Wonen ondergebracht in één steunpunt. Het Kenniscentrum voor Duurzaam Woonbeleid heeft daartoe samenwerking gezocht met een consortium rond ruimtelijke planning. De hoofdpromotor van het Steunpunt Ruimte en Wonen, dat op 1 januari 2007 van start ging, is de Leuvense professor Louis Albrechts. In het steunpunt zullen de twee teams, Wonen en Ruimte, nauw samenwerken.

In feite is het team Wonen de voortzetting van het Kenniscentrum voor Duurzaam Woonbeleid in een gewijzigde samenstelling. Wat de KULeuven betreft, blijven het Centrum voor Economische Studiën (CES) en het HIVA, maar nu komen ook de architecten erbij onder leiding van professor Bruno De Meulder. Voor de Hogeschool Gent is Pascal De Decker lid. Onderaannemers blijven SumResearch en het onderzoeksinstituut OTB van de TU Delft.

De opdrachten liggen volledig in het verlengde van die van het kenniscentrum: de verdere samenstelling en actualisering van de data; interpretatie en analyse

van data, met daarbij ook aandacht voor de internationale EU-SILC; update van de indicatoren en raming van woonbehoeften; en beleidsgerichte studies.

Mevrouw Winters besluit met een verwijzing naar de Vlaamse Wooncode, die in artikel 24 het belang van wetenschappelijk onderzoek voor een goed woonbeleid onderstreept. De laatste jaren zijn op dat vlak belangrijke stappen gezet: de uitbouw van de onderzoekscel in de afdeling Woonbeleid, de aanstelling van het onderzoeksteam en de verankering ervan door de erkenning als steunpunt. Het team vindt de samenwerking met de regering en de administratie positief.

II. DE NIEUWE GEGEVENS OVER DE WONINGEN IN VLAANDEREN

De heer *Brecht Vandekerckhove* van SumResearch geeft een overzicht van de Uitwendige Woningschouwing 2005.

1. Opzet en methodologie

Hij licht eerst de methodologie toe waarmee werd gekomen tot de nieuwe gegevens over woonkwaliteit. Om die te bepalen zijn meerdere invalshoeken nodig, stelt de spreker. Naast de externe woonkwaliteit zijn er immers ook de interne kwaliteit, het comfort, de beleving en de omgevingskenmerken. Om financiële redenen en vanwege een verwachte nonrespons werd evenwel afgezien van interne schouwing. Daarbij kwam dat men de gegevens ook wilde vergelijken met de vorige schouwing, de AROHM-survey 1994-1995, waardoor representatieve gegevens op arrondissementsniveau nodig waren. Daarom werd besloten een externe schouwing te koppelen aan een interne bevraging van huishoudens, op grond waarvan dan indicatoren voor kwaliteit en comfort konden worden ontwikkeld. Die interne enquête werd meegenomen in de Woonsurvey 2005.

In de periode mei 2005-februari 2006 werden 8249 woningen extern onderzocht; daarvan werd 10% ook aan een controle-inspectie onderworpen. De heer Vandekerckhove somt daarop een aantal aspecten op waarop tijdens de opname werd gelet. De opname bestond uit drie delen: de opname van de woning, de opname van de omgeving en de bouwtechnische opnamen. Wat opname van de woning zelf betreft, ging het om de bouwperiode; het woningtype (een- of meergezinswoning); het aantal bouwlagen met de gevelbreedte en de dakvorm; de hoofd- en bijbestemming van het gebouw; de leegstand in het woongebouw; de toegankelijkheid voor rolstoelgebruikers; de aanwezigheid van voortuin of garage en oprit; de functie van de straat en de oriëntatie van de voorgevel.

Voor de woonomgeving werd binnen een zichtlijn van zowat 150 meter gelet op leegstaande en verwaarloosde gebouwen; de kwaliteit van het groen; de aanwezigheid van vervuiling; vernieling; graffiti in de publieke en private woonomgeving; de sociale veiligheid (zichtbaarheid van de toegang, ramen); de aanwezigheid van verlichting; de verkeersreglementering en de parkeermogelijkheden.

Het belangrijkste was evenwel de bouwtechnische opname. Wat het dak betreft, werden de dakbedekking; het gebinte; de randen; goten en afvoerbuizen en de dakdoorbrekingen (schoorsteen, dakkapel, dakvlakraam, koepel) opgenomen. Daarnaast werden ook gevel en buitenschrijnwerk bekeken.

Bij de opname werd aandacht geschonken aan vier types van objectieve gebreken, waarbij functionele – dat zijn gebreken die bedreigend zijn voor het functioneren van het deelelement zoals goten en schoorstenen – en constructieve gebreken – de interne en externe samenhang zoals de stabiliteit en de hechting aan de ondergrond – als het meest ernstig werden opgevat. Wat minder doorweegt in de berekening zijn materiaalaantasting (bijvoorbeeld houtrot) en esthetische gebreken (zoals vervuiling en afbladderende verf). De meting verliep zo objectief mogelijk en hield daarbij rekening met het stadium van het gebrek (begin, gevorderd of finaal) en de omvang ervan. Dat alles werd in een computermodel gestopt om de kwaliteit te berekenen. Gebreken aan dak en gevel wegen daarbij zwaarder door dan gebreken aan buitenschrijnwerk, net zoals gebreken aan constructieve elementen (bijvoorbeeld metselwerk) zwaarder doorwegen dan afwerking (bijvoorbeeld voegwerk) of uitrusting. De resultaten werden ondergebracht in vijf kwaliteitsklassen, van ‘zonder gebreken’ over ‘klein herstel’, ‘lichte renovatie’ en ‘zware renovatie’ tot ‘te vervangen’.

De spreker besluit dat de Woningschouwing 2005 een objectieve meting was van de uitwendige woonkwaliteit in Vlaanderen. Om de vergelijking met 1994-1995 mogelijk te maken werd ook een persoonlijke evaluatie door de onderzoeker opgenomen. Hij benadrukt dat alleen de gebreken die zichtbaar zijn vanaf de straatzijde in rekening werden gebracht en dat er geen indicatie in zit van de inwendige toestand. Het gaat ook uitsluitend om bewoonde woningen. Tweede verblijven, illegale bewoning of leegstaande woningen zitten er niet in.

Aan die objectieve opname was zoals gemeld ook een enquête, onderdeel van de Woonsurvey 2005, gekoppeld over de inschatting van de bewoners over de staat van de woningelementen. Deze indicator is veeleer subjectief omdat aan de bewoners werd ge-

vraagd zelf de staat in te schatten van zes woningelementen. Er werd ook gevraagd naar de aanwezigheid van sanitair, centrale verwarming, naar de grootte van de woonoppervlakte en de noodzaak van herstellingen. De bewoners moesten de kwaliteit beoordelen op een schaal die ging van ontoereikend tot zeer goed.

Op die manier werden derhalve drie indicatoren bekomen voor kwaliteit en comfort van de woning: de uitwendige kwaliteit (door de Woningschouwing 2005), de fysische staat aan binnen- en buitenkant (Woonsurvey 2005, subjectief) en het comfort (Woonsurvey 2005), die elkaar aanvullen. De spreker zegt tot slot dat de onderzoekers ook een ruimtelijke opdeling van de bekomen gegevens maakten. Naast de oude indeling in arrondissementen en provincies werd bovendien ook een beleidsindeling gemaakt op grond van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV). Zo werd het stedelijk gebied verder opgedeeld in grootstedelijk, regionaal stedelijk en klein stedelijk. Op basis van het strategisch plan Ruimtelijke Economie werd ook het buitengebied opgedeeld, met name in overgangsgebied en platteland.

2. Resultaten met betrekking tot de woningen

Mevrouw *Marie Le Roy* van SumResearch stelt de resultaten voor.

2.1. De uitwendige kwaliteit

Zij begint met de uitwendige kwaliteit. Men ziet dat de uitwendige kwaliteit van de woningen in Vlaanderen over het algemeen zeer goed is, zowel op grond van de persoonlijke evaluatie van de onderzoekers als op grond van het bouwtechnische computermodel. Beide methoden geven 93% voor de categorieën 'zonder gebreken' en 'klein herstel' samen, ook al verschilt de verdeling over de twee categorieën volgens de methode.

Geëxtrapoleerd naar de totale woningvoorraad van 2,5 miljoen woningen geeft dat in de persoonlijke evaluatie 144.157 woningen die een lichte renovatie nodig hebben, 34.169 die een zware behoeven en 1904 die moeten vervangen worden. De objectieve, bouwtechnische opname komt voor die categorieën uit op respectievelijk 141.383, 20.228 en 3803. Het betrouwbaarheidsinterval van deze raming bedraagt voor de drie categorieën respectievelijk 16.000, 7000 en 2000 woningen.

Men kan dus besluiten dat 2.100.273 woningen geen noemenswaardige gebreken vertonen en 236.000 woningen een licht gebrek. Lichte renovatie moet men begrijpen als één zwaar gebrek of meerdere zware van beperkte aard. Zware renovatie duidt op uitgebreide zware gebreken van verschillende aard en aan meerdere elementen, al blijft zij financieel verantwoord: het resultaat weegt op tegen de kosten. De categorie 'te vervangen' bestaat uit woningen die niet verbeterbaar zijn of alleen verbeterbaar tegen een kostprijs die in een onredelijke verhouding staat tot de waarde van het gebouw na een volledige renovatie. Op grond van de data van de Woningschouwing werd ook de verwaarlozing herberekend zoals die tot uiting komt uit het technisch verslag van de Vlaamse Wooncode. Daarbij komt men uit op 1,6% van de bewoonde woningen of een kleine 40.000 verwaarloosde woningen.

Een andere conclusie is dat de uitwendige kwaliteit afneemt met de toename van de ouderdom van de woning. Daarom zijn meergezinswoningen, die recenter zijn, over het algemeen ook beter van kwaliteit. De woningkwaliteit verschilt niet significant tussen stedelijk en buitengebied. Deelt men verder op, dan blijkt wel het platteland de minst gunstige resultaten te hebben. 1,4% van de woningen valt binnen 'zware renovatie' of 'te vervangen'. Op provinciaal niveau scoren Oost- en West-Vlaanderen het laagst inzake kwaliteit. De kwaliteit is het hoogst rond Brussel, in het Antwerpse, Noord-Limburg en het arrondissement Dendermonde. Dat laatste is opvallend in vergelijking met de zeer slechte score in 94-95.

2.2. De kwaliteit van de woning op basis van een bevraging

Vervolgens gaat mevrouw Le Roy in op de tweede indicator, met andere woorden de staat van de woning op basis van de beoordeling door de bewoners. Hij levert 65,5% woningen in goede staat op en respectievelijk 8,4% (210.521 woningen) en 0,8% (20.412 woningen) in slechte en zeer slechte staat. Er zijn geen significante verschillen tussen de provincies, maar wel tussen stedelijk en buitengebied. Verdere opdeling toont dat vooral de regionaalstedelijke en kleinstedelijke gebieden slecht scoren.

Als men de resultaten van de uitwendige opname en de bevraging naast elkaar legt, merkt men dat vergelijking moeilijk is. De spreker wijst op een aantal verschillen: uitwendige tegenover in- én uitwendige kwaliteit, objectieve tegenover subjectieve waardering, en de indeling in kwaliteitsklassen. De cijfers vullen elkaar wel aan.

2.3. Het comfort van de woning

De derde indicator, de comfortindicator, leert dat in

2,7% van de woningen de kwaliteit van het comfort ontoereikend is, terwijl 23,2% slechts over basiskwaliteit beschikt. Het gaat respectievelijk om 67.545 en 580.390 woningen. De rest is goed tot zeer goed. Ook hier zijn de resultaten in Oost- en West-Vlaanderen het slechtst. Het comfortniveau is ook minder gunstig in het stedelijke gebied, met name het regionaal stedelijke, en op het platteland.

3. De evolutie van de woningkwaliteit

Mevrouw Le Roy behandelt nu de vergelijking in de tijd van deze resultaten. Voor de uitwendige kwaliteit kan men vergelijken met de AROHM-survey van 94-95, voor de fysische staat en de comfortfactor met de huisvestingsmonografie op grond van de socio-economische enquête van 2001. De spreker herinnert aan de vaak geciteerde conclusie uit 94-95 dat Vlaanderen 300.000 slechte woningen telde. Men kwam toen tot dat getal door de correctiefactor 1,7 toe te passen – om ook de inwendige kwaliteit te verrekenen – op de telling van 259.000 slechte woningen. Deze keer werd besloten zonder die factor te werken, aangezien hij werd bepaald op grond van een beperkt en verouderd staal, met name Oost-Vlaanderen in 1978.

De vergelijking van de persoonlijke evaluatie in 94-95 en 2005 toont een duidelijk gunstige evolutie in de woningkwaliteit. Het aantal woningen zonder gebreken neemt sterk toe en het aantal woningen van slechtere kwaliteit vermindert. Mevrouw Le Roy vermoedt wel dat de evaluatie van de inspecteurs in 2005 beïnvloed is door het systematische en gedetailleerde karakter van de uitwendige opname die zij eerst uitvoerden.

Vervolgens behandelt zij de tweede indicator, de fysische staat van de woning. Ook daar blijkt uit de vergelijking een positieve evolutie. Dezelfde trend merkt men bij de derde indicator. Men kan dus gerust besluiten, stelt de spreker, dat de kwaliteit van de woningen in Vlaanderen over het algemeen gunstig evolueert. Zij nuanceert wel dat die resultaten veel verschillen verhullen tussen regio's, woningmarktsegmenten en doelgroepen.

Als mogelijke verklaring van de gunstige ontwikkeling schuift zij de trend naar aankoop en renovatie van woningen in de plaats van nieuwbouw naar voren. Ook de Woonsurvey leerde dat in de helft van de woningen die sinds 1995 werden gekocht of gekregen, grote werken werden uitgevoerd. Ook in de bouwstatistieken ziet men een groot en toenemend aantal vergunningen voor woningrenovaties. In 1995-2005 gaat het om 163.000 vergunningen. Ook in de sociale huursector worden heel wat renovatie-inspanningen geleverd.

4. Verschillen tussen eigenaars en huurders

Daarna vergelijkt mevrouw Le Roy eigenaars en huurders met de drie indicatoren. In de uitwendige kwaliteit is er een duidelijk verschil tussen beide. De slechte kwaliteit blijkt zich hoofdzakelijk te situeren binnen de private huursector. Sociale huurwoningen zijn zelfs beter dan gekochte woningen. De bouwers wonen dan weer in de beste woningen. Ook de indicator fysische staat toont het grote verschil tussen eigenaars en huurders, maar ook tussen kopers en bouwers en tussen private en sociale huurders. Een vergelijking tussen eigenaars en huurders, kopers en bouwers, en private en sociale huurders voor de comfortfactor toont dezelfde verschillen als bij de andere twee indicatoren.

Als men de verschillen tussen eigenaars en huurders vergelijkt tussen 2001 en 2005, merkt men dat bij de eigenaars het aantal goede woningen toenam en het aantal matige, slechte en zeer slechte verkleinde. Bij de huurders stagneert het aantal goede woningen en verkleinen de aantallen slechte en zeer slechte woningen lichtjes ten gunste van het aantal matige. Het verschil tussen eigenaars en huurders wordt dus nog groter. Dat de verschillen meer uitgesproken zijn voor enquête-indicatoren zou erop kunnen wijzen dat ze veeleer aan de binnenkant dan aan de buitenkant van de woning te vinden zijn. Uiteraard beleeft een huurder zijn woning ook kritischer dan een eigenaar, die gebreken sneller zal minimaliseren. Objectieve data over het verschil tussen uitwendige en inwendige kwaliteit ontbreken.

In elk geval blijkt wel dat op de private huurmarkt de grootste inspanningen nodig zijn. De sociale huurwoningen zijn van zeer goede kwaliteit. Huishoudens die hun woning kochten, wonen minder goed dan zij die hun woning zelf bouwden, vaak omdat nog niet alle noodzakelijk renovatie- en aanpassingswerken werden uitgevoerd.

Tot slot gaat mevrouw Le Roy dieper in op de samenhang tussen de socio-economische kenmerken van de huishoudens en de kwaliteit van hun woningen. Multivariate analyse leert dat de verschillen niet heel fel verklaard worden door de socio-economische kenmerken, al spelen ze wel een grotere verklarende rol bij de verschillen inzake comfort. Wel is het zo dat huishoudens met het zwakste profiel het grootste risico lopen om ook woningen van lagere kwaliteit te bewonen.

5. Andere aspecten van de woning

De heer *Brecht Vandekerckhove* behandelt nog enkele andere aspecten van de woonsituatie.

5.1. Energieaspecten van de woning

Wat energie betreft, ziet men dat 66% van de Vlaamse woningen is uitgerust met isolerend glas en dat 62% dakisolatie heeft, wat meer is dan vroeger. De spreker wijst erop dat men die maatregelen ook het snelst voelt in zijn portemonnee. Maatregelen met een minder snel terugverdieneffect zoals alternatieve energie en condensatieketels komen veel beperkter voor, al is er ook daar een positieve evolutie door de toenemende aandacht voor milieu en de premiestelsels. Heel duidelijk is verder dat de toepassing van energiebesparende maatregelen sterk geconcentreerd is in de sterkere socio-economische groepen. Zij zijn vaker eigenaar, hebben meer financiële draagkracht en een groter milieubewustzijn. Het is ook logisch dat men in de huursector minder geneigd is daarin te investeren, omdat men als eigenaar de opbrengsten niet heeft. De kosten moeten in de huursector dan ook helaas vaak gedragen worden door de mensen met het zwakste profiel.

5.2. Toegankelijkheid en aanpasbaarheid van de woning

In de Woningschouwing heeft men kunnen vaststellen dat 80% van de woningen niet toegankelijk zijn voor een rolstoel. Heel weinig huishoudens – 2 tot 4% – deden aanpassingen in functie van afnemende mobiliteit, al zegt 22% er aandacht aan te besteden bij de keuze en de inrichting van een woning. Multivariate analyse leert dat leeftijd de enige determinerende factor is voor de aandacht voor aanpasbaarheid. Mensen met fysieke beperkingen beschikken natuurlijk over een sterker aangepaste woning.

5.3. Tevredenheid met de woonsituatie

De tevredenheid van de Vlaamse huishoudens over hun woonsituatie is vrij groot: 93% is tevreden of zeer tevreden, 2% ontevreden of zeer ontevreden. De tevredenheid is uiteraard groter in de betere woningen. Even logisch is dat de sterkere socio-economische groepen meer tevreden zijn en in de beste wijken wonen. Opvallend is dat ouderen zeer tevreden zijn, ook al beschikt die groep niet over de beste woonkwaliteit. Men verwacht wellicht minder en is al langer aangepast aan zijn omgeving.

6. Aandachtspunten voor het beleid

Tot slot wijst de heer Vandekerckhove nog op een aantal aandachtspunten. Er is nog altijd gebrek aan objectieve informatie over de inwendige woningkwaliteit, waardoor het beeld van de kwaliteit van de Vlaamse woningen onvolledig blijft. Beleidsinspanningen moeten gericht worden op specifieke probleemsegmenten en -groepen, in het bijzonder de private huursector en huishoudens met een zwakker socio-economisch profiel. Verdere opvolging, evaluatie en verbetering van de instrumenten van de Vlaamse Wooncode is nodig. Wantoestanden in de private huursector moeten actief bestreden worden. Premies moeten misschien ook gericht worden op de huursector.

Er zijn blijvende inspanningen nodig om de doelgroep voor energiebesparende maatregelen uit te breiden. De spreker vraagt aandacht voor informatie en financiële haalbaarheid. Ook de huurmarkt moet betrokken worden. Men kan werken met premies maar ook met reglementering en inspectie.

Ook ten aanzien van ouderen is een actiever beleid nodig. Het woonbeleid moet afgestemd worden op de vergrijzing. De heer Vandekerckhove noemt de principes van levenslang wonen, toegankelijkheid en aanpasbaarheid. Alternatieve woonvormen moeten aangeboden worden. De toekomstige uitdaging op dit vlak is zeer groot.

III. DE NIEUWE GEGEVENS OVER DE BEWONERS IN VLAANDEREN

De heer *Kristof Heylen* van het HIVA licht de voornaamste resultaten van de Woonsurvey 2005 toe.

1. Eigendomsstatuut

De onderzoekers stellen vast dat het aantal eigenaars blijft toenemen. De woonsurvey 2005 toont 74,4% eigenaars, wat ongeveer anderhalf procent meer is dan in 2001 en meer dan 6 procentpunt meer dan in 1991. Complementair is het aantal huurders in Vlaanderen in die periode systematisch gedaald.

Als men die cijfers analyseert naar socio-economische huishoudkenmerken, stelt men vast dat het aantal eigenaars stijgt met de leeftijd van de referentiepersoon. Die stijging gaat door tot de leeftijd van 70 jaar, waarna het aandeel constant blijft tot het sterk begint te dalen op 80 jaar. Dat laatste kan zowel liggen aan een leeftijds- als aan een generatie-effect. Het generatie-effect betekent bijvoorbeeld dat de generatie die nu 80 is, altijd al een lager aandeel eigenaars kende. Voorts stelt men vast dat huurders een veel zwakker socio-economisch profiel hebben dan eigenaars. Het gemiddelde equivalent inkomen – waarin het inkomen rekening houdt met de grootte van het huishouden – van huurders ligt 300 euro lager dan dat van eigenaars. Huurders zijn ook oververtegenwoordigd binnen de 20% laagste inkomens in Vlaanderen en tellen meer dan drie keer zo veel

werkloze referentiepersonen dan de eigenaars. Binnen de groep eigenaars zijn hoger opgeleiden oververtegenwoordigd, terwijl de huurders dubbel zo veel eenoudergezinnen en alleenstaanden tellen.

Vervolgens blijkt dat er in 1992-1997 vooral een stijging was van het aantal eigenaars bij de referentiepersonen van minder dan 40 jaar, en in 1997-2005 bij de 65-plushuishoudens. Dat laatste is wellicht een generatie-effect. Voorts is het duidelijk dat in 1976-2005 het aandeel eigenaars steeg in de twee hoogste inkomensquintielen, dat het gelijk bleef voor de middenste en redelijk sterk daalde voor het laagste quintiel, al stopte die laatste daling sinds 1997. Het effect van het inkomen op de kans om eigenaar te zijn nam in elk geval sterk toe sinds 1976.

2. De kostprijs van het wonen

Het HIVA onderzocht ook de kostprijs van het wonen sinds 1995, zowel wat de kostprijs van de woningverwerving betreft als de huurprijs. Wat betreft de woningverwerving bedroeg de gemiddelde aankoopprijs, niet-geïndexeerd en exclusief notariskosten en registratierechten, in 1995-2005 bijna 123.000 euro. Met de renovatiekosten erbij komt men op een kleine 149.000 euro. De gemiddelde prijs van een bouwproject (bouwgrond plus bouw) komt neer op iets meer dan 212.000 euro. Vergelijking tussen de provincies toont iets hogere bedragen voor Vlaams-Brabant, al wordt die conclusie genuanceerd door de resultaten van de multivariate analyse. Die toont geen verschil tussen Vlaams-Brabant, Antwerpen en West-Vlaanderen, wat erop wijst dat de hogere cijfers in Vlaams-Brabant veroorzaakt worden door duurdere woningkenmerken. De prijzen in Oost-Vlaanderen en Limburg liggen wel significant lager. Verder ziet men dat de aankoopprijs van een identieke woning hoger ligt in het overgangsgebied dan in groot- en regionaalstedelijk gebied.

Wat de kostprijs van huren betreft, analyseerde het HIVA de naakte woonkosten, dat wil zeggen zonder de uitgaven voor verbruik. De gemiddelde prijs op de private huurmarkt bedroeg 431 euro per maand, in de sociale huisvesting 258 euro. Samen geeft dat een gemiddelde huurprijs van 396 euro, wat 33 euro meer is dan in 1997. Opvallend is dat de huurprijs voor een eengezinswoning niet hoger is dan voor een appartement, al geeft ook hier de multivariate analyse een ander beeld. Daaruit blijkt immers dat appartementen eigenlijk goedkoper zijn dan eengezinswoningen, maar doordat zij oververtegenwoordigd zijn in het duurdere grootstedelijke gebied, komen zij toch uit op dezelfde gemiddelde prijs. Huurprijzen voor identieke woningen liggen gemiddeld hoger in Vlaams-Brabant en het laagst in Oost-Vlaanderen. Belangrijk is ook dat het effect van het comfortniveau op de prijs veel groter is dan dat van de uitwendige kwaliteit.

Voor eigenaars bedroeg de gemiddelde afbetaalde som 633 euro per maand, wat in constante termen 140 euro meer is dan in 1997. De stijging is zowel absoluut als relatief sterker dan die van de woonkosten voor huurders. Analyse van de verbruikskosten leert dat zij significant hoger liggen voor eigenaars dan voor huurders: respectievelijk 172 en 122 euro per maand.

3. Betaalbaarheid

Om een idee te krijgen van de betaalbaarheid van het wonen werden de woonuitgaven in verband gebracht met het inkomen van de huishoudens. Er werden drie indicatoren gebruikt. De eerste is de woonquote of het aandeel van het huishoudinkomen dat aan de naakte woonkosten wordt gespendeerd, waarbij 20% en 30% als grenzen werden gekozen, wat gebruikelijk is in internationaal onderzoek. Probleem met die indicator is wel dat hij zwaarder doorweegt voor lage dan voor hoge inkomens.

Daarom werd ook het resterende inkomen na aftrek van de naakte woonkosten in rekening gebracht als tweede indicator. Door dat resterende inkomen te delen door een getal dat de huishoudgrootte weerspiegelt, verkrijgt men een voor verschillende huishoudtypes vergelijkbare waarde: het equivalent resterend inkomen. Bij gebrek aan een norm in de literatuur schoof het HIVA zelf 250 euro als grens naar voren. Tot slot werd ook de subjectieve waardering van problemen met huurbetaling als derde indicator gehanteerd.

In 2005 waren 40% van de huishoudens eigenaar zonder afbetaling en dus zonder problemen inzake betaalbaarheid. Maar ook de andere, afbetalende eigenaars hadden minder problemen met betaalbaarheid dan huurders. Of private dan wel sociale huurders een betere betaalbaarheid ervaren, hangt af van de gekozen indicator. Het beeld is dus gemengd.

De gemiddelde woonquote bedraagt voor alle huishoudens samen 13% (1% meer dan in 1997), voor afbetalende eigenaars 21,7% en voor huurders 27,8%. Private huurders hebben daarbij een woonquote die meer dan 7% hoger ligt dan die van sociale huurders. Het aandeel van huishoudens die meer dan 30% van hun inkomen aan woonkosten besteden, is dubbel zo hoog bij huurders dan bij afbetalende eigenaars en liefst drie keer hoger bij private dan bij sociale huurders.

Het equivalent resterend inkomen geeft een iets ander beeld, maar niet voor de verhouding tussen afbe-

talende eigenaars en huurders. Men ziet wel dat private huurders meer overhouden dan sociale, maar dat heeft te maken met het lage inkomen van die laatste groep. Maar het is wel zo dat het aandeel van huishoudens die minder dan 250 euro overhouden dubbel zo hoog is op de private huurmarkt dan in de sociale huursector.

Analyse van de derde indicator leert dat huurders meer dan eigenaars aangeven dat ze problemen hebben met de betaling van de woonkosten. Sociale huurders geven iets vaker problemen aan dan private. Het verschil is licht maar wel significant.

Daarop bespreekt de heer Heylen de evolutie van de gemiddelde woonquote tussen 1976 en 2005 voor vier categorieën: alle huishoudens samen, private huurders, sociale huurders en afbetalende eigenaars. In 1995-2005 stegen de gemiddelde woonkosten vooral voor de private huurders. Voor de andere categorieën is dat slechts in beperkte mate het geval. Verklaring is dat het gemiddelde inkomen van afbetalende eigenaars in die periode sterk toenam en dat van de huurders afnam. De toenemende woonkloof komt dus op de rekening van de inkomensprofielen.

Bij analyse van meerdere betaalbaarheidsindicatoren volgens socio-economische huishoudkenmerken kan men de volgende groepen onderscheiden waarbij de betaalbaarheid in het gedrang komt: private huurders die tot de 40% laagste inkomens behoren; 65-plushuishoudens op de private huurmarkt (die nog altijd 18,4% van hun leeftijdscategorie uitmaken); alleenstaanden en eenoudergezinnen met woonkosten; huishoudens met een arbeidsongeschikte of werkloze referentiepersoon.

Betaalbaarheid komt vooral in het gedrang bij de laagste twee quintielen en in het bijzonder voor de private huurders. Wat de leeftijd betreft, ligt het aantal huishoudens voor wie de betaalbaarheid in het gedrang komt, vooral hoog bij de 65-plushuishoudens en in het bijzonder bij de private huurders in die groep.

Volgens de heer Heylen situeren de problemen zich vooral bij alleenstaanden en eenoudergezinnen en veel minder bij paren met of zonder kinderen. Het HIVA berekende ook de absolute aantallen voor de groepen met woonquote boven 30%. In de laagste twee quintielen gaat het op de private huurmarkt om 140.520 huishoudens, bij de afbetalende eigenaars om 57.973. In de evolutie van de gemiddelde woonquote in relatie tot de activiteitsstatus van de referentiepersoon bleef voor werkende referentiepersonen de woonquote in 1992-2005 gelijk, terwijl zij opvallend steeg bij zieken, werklozen en arbeidsongeschikten.

4. De financiering van het wonen

Daarna gaat de spreker in op de financiering van de woningverwerving. Het meest courant is de hypothecaire lening. Zij wordt afgesloten in 89% van de bouwprojecten en in 82,3% van de aankopen. De gemiddelde inbreng van de lening bedraagt bijna 102.000 euro, wat neerkomt op 61,2% van de verwervingsprijs. De inbreng van eigen middelen is de tweede financieringsbron en bedraagt gemiddeld een kleine 90.000 euro of 54,1% van de prijs. Schenking komt voor in 17,7% van de bouwprojecten en 12,4% van de aankopen. Zij is goed voor gemiddeld bijna 42.000 euro, dus ongeveer een vierde van de verwervingsprijs. Tot slot doen 10% van de huishoudens een beroep op premies van de gemeentelijke, provinciale of Vlaamse overheid bij de verwerving van een woning, maar de inbreng blijft beperkt tot gemiddeld 2,3% van de prijs.

5. Enkele kenmerken van de woongeschiedenis

Het HIVA onderzocht enkele kenmerken van de woongeschiedenis van de huishoudens. Van de eigenaars die sinds 1995 verhuisden, verhuisde 35,7% naar een huurwoning en bleef 62,3% eigenaar. In de transitie van eigenaar naar huurder is er een sterke oververtegenwoordiging van ouderen, alleenstaanden en eenoudergezinnen. Complementair ziet men dat in 46% van deze transities scheiding de voornaamste verhuisreden is. Over het algemeen gaat de transitie van eigenaar naar huurder gepaard met een algemene achteruitgang inzake kwaliteit en comfort.

Van alle huurders die zijn verhuisd sinds 1995, bleef 47,9% huurder en werd 51,3% eigenaar. Voor deze transitie is werk bijna een noodzakelijke voorwaarde. Negentig procent van dergelijke overgangen vindt plaats in huishoudens met een werkende referentiepersoon. De transitie leidt doorgaans tot een verbetering inzake kwaliteit en comfort.

Op de open vraag naar het belangrijkste verhuismotief antwoordt een op vijf dat de wens om eigenaar te worden het belangrijkste motief was voor een verhuizing. Tweede reden is (echt)scheiding. Te kleine woning wordt door 8,8% als motief aangegeven. Omgevingsfactoren worden zelden genoemd.

Er werd ook gevraagd of men zich ooit afgewimpeld of geweigerd voelde wanneer men zich kandidaat stelde voor een huur- of koopwoning. Vier procent van de respondenten antwoordde bevestigend, van wie 23,3% meent dat het aan zijn financiële situatie lag, 23,7% aan het feit dat men alleenstaand is en 17% aan zijn huidskleur of afkomst.

In de survey werd ook aan een statistisch representatieve steekproef van 347 verhuurders gevraagd naar hun bezwaren tegen kandidaat-huurders met een bepaald profiel. De onderzoekers stelden vast dat 27% van de verhuurders beslist een andere kandidaat te zoeken als de eerste van andere afkomst is; in het geval van een gezin dat een beroep doet op een OCMW-huurwaarborg, zegt 41,4% van de verhuurders een andere kandidaat te zullen zoeken. Bij alleenstaanden met kinderen is dat 10,8% van de verhuurders. De heer Heylen benadrukt dat het om face-to-face interviews ging en dat de verhuurders dus aan de enquêteur moesten zeggen dat ze discrimineerden. De resultaten tonen daarom duidelijk dat selectiemechanismen effectief spelen.

Hij stipt vervolgens aan dat 24% van de huurders aangaf binnenkort te willen verhuizen, terwijl dat bij de eigenaars slechts 5% was. De stadsrand blijkt de meest populaire bestemming met 36,3%. Een eengezinswoning blijkt ook veel meer in trek dan een appartement: 78,1% versus 16,6%. Meer respondenten geven aan naar een eigendomswoning te willen verhuizen dan naar een huurwoning. Opvallend is verder dat wie eigenaar wil worden, veel meer kiest voor een koopwoning dan voor bouwgrond: 37,3% versus 5,5%.

6. Beleidsvragen

Mevrouw *Sien Winters* staat tot slot stil bij een aantal beleidsvragen.

6.1. De kernvraag

Dé kernvraag volgens haar is: hoe ver wenst Vlaanderen te gaan in de trend naar steeds meer eigenaars? Men kan die trend een positieve ontwikkeling noemen. De wens om eigenaar te worden is bij de Vlaming heel groot, niet alleen om financiële redenen maar ook omdat de eigen woning een stuk van de identiteit vormt. Eigenaars genieten ook van meer woonkwaliteit en hebben minder betaalproblemen.

De spreker wijst er evenwel op dat de evolutie ook een achterzijde heeft. Om te beginnen werd de stijging van het aantal eigenaars sinds 1976 uitsluitend gerealiseerd binnen de twee hoogste inkomensquintielen. Voor de 60% anderen is de eigen woning minder betaalbaar en bovendien verzwakt het profiel van die groep nog. Zij moeten dus huren maar door de afnemende betaalbaarheid voor deze groep, verlaagt ook het rendement voor de verhuurder, waardoor investeringen in de private huurmarkt waarschijnlijk uitblijven. De renovatie-inspanningen zullen worden beperkt, want zij zijn niet recupereerbaar uit de huurinkomsten. Het kenniscentrum ziet om die redenen de private huursector verder inkrimpen en zijn kwaliteit verzwakken. Mevrouw Winters merkt op dat de trend naar aankoop en renovatie van bestaande woningen daarop inspeelt. Men weet niet precies hoeveel, maar er is zeker wel een overvloei van huurwoningen naar de eigendomssector.

6.2. Beleid ter verbetering van de betaalbaarheid van het wonen?

Moet het beleid daarop reageren door iedereen, ook de zwaksten, de kans te geven om eigenaar te worden? Of moet men ervoor zorgen dat betaalbaar en kwaliteitsvol wonen voor iedereen gerealiseerd wordt? Deze moeilijke vraag is het onderwerp van het debat op de eerste studiedag, die de dag na de commissievergadering plaatsvindt met een panel en het publiek, signaleert de spreker.

Op de tweede beleidsvraag, naar een beleid ter verbetering van de betaalbaarheid, geeft mevrouw Winters een antwoord dat ingaat tegen de heersende opinie. Zij stelt dat er geen algemeen probleem van betaalbaarheid is. De betaalbaarheid van het wonen komt voor een aantal groepen wel serieus in het gedrang. Zij werden eerder al genoemd. En voor die specifieke groepen is er wel een beleid nodig ter verbetering van de betaalbaarheid.

6.3. Welk beleid ter verbetering van de betaalbaarheid van het wonen?

Op de vraag welk soort beleid de betaalbaarheid voor de genoemde groepen moet verbeteren, antwoordt de spreker dat men moet rekening houden met de vaststelling dat een laag inkomen de belangrijkste oorzaak is van betaalbaarheidsproblemen. Men moet daarom in de eerste plaats zorgen voor een algemeen beleid dat streeft naar een voldoende inkomen voor zwakke groepen. Daartoe behoren een inkomensbeleid met welvaartsvaste minimum- en vervangingsinkomens, een werkgelegenheidsbeleid en een onderwijs- en opleidingsbeleid.

Aanvullend is het de taak van een woonbeleid om te streven naar betaalbaar en kwaliteitsvol wonen met woonzekerheid, met bijzondere aandacht voor de meest behoeftige gezinnen en alleenstaanden.

6.4. Welke beleidsinstrumenten zijn gewenst?

Welke beleidsinstrumenten daarvoor gewenst zijn, vormde niet het voorwerp van het voorliggende onderzoek. Voor eigenaars is op dit vlak geen recent onderzoek beschikbaar. Voor huurders was er een paar jaar geleden wel het rapport over huursubsidies.

Belangrijke conclusies waren dat huursubsidie wel degelijk de betaalbaarheid selectief kan verbeteren en bij voorrang gekoppeld wordt aan kwaliteitsnormen.

De sociale huisvesting kan dat ook en dit grijpt bovendien in op de woningallocatie. Betaalbare woningen worden daarin toegewezen aan huishoudens die dat het meeste nodig hebben. Sociale huisvesting kreeg in de survey een zeer positieve beoordeling. De argumenten zijn: de woningkwaliteit bleek beter dan die van eigendom en private huur; zij bereikt zwakke huurders; ondanks de lage inkomens halen de bewoners toch een betere score bij de betaalbaaheidsindicatoren; 89% van de huurders is tevreden of zeer tevreden (slechts iets lager dan bij eigenaars); 45% wil zeker niet verhuizen als men de mogelijkheid had.

6.5. Waar komt de overheidssteun terecht?

Mevrouw Winters gaat vervolgens in op de vraag waar de overheidssteun terechtkomt. Theoretisch komt driekwart van de huurders en gratis bewoners in aanmerking voor de sociale leningen van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) en het Vlaams Woningfonds (VWF), aangezien ze onder de inkomensgrenzen vallen. Van alle huurders samen komt 42% in aanmerking voor sociale huur en van de private huurders 36%, dus iets meer dan een op drie of naar schatting 166.000 huishoudens. De huursubsidie en de verbeterings- en aanpassingspremie (VAP) bereiken theoretisch respectievelijk 22% van de huurders en 26% van de eigenaars. De nieuwe renovatiepremie mikt op een bredere groep.

Mevrouw Winters wijst erop dat men in de survey slechts ruwe gegevens vindt over de plaats waar de overheidssteun in feite terechtkomt. De interviewtijd was beperkt en bovendien werd de vraag alleen gesteld aan wie de laatste 10 jaar eigenaar werd. In die groep is het gebruik van de premies gelijk over alle inkomens verdeeld, wat wellicht verbazend is gezien de inkomensgrenzen. De spreker geeft de volgende verklaringen. Sommige kleinere premies zoals voor energie-investeringen zijn niet inkomensgebonden. Bovendien speelt het Mattheuseffect: de premies zijn op zich niet voldoende om de betaalbaarheid te garanderen, waardoor ze terechtkomen bij de middengroep. Inkomens stijgen voorts over de levenscyclus. Tot slot ervaren de zwakke groepen ook administratieve drempels.

Mevrouw Winters besluit dat uitspraken over de betaalbaarheid van het wonen een genuanceerde analyse vragen. Daarbij moet er voldoende aandacht zijn voor de verschillen tussen groepen en moet men rekening houden met de kwaliteit van het wonen. De Woonsurvey 2005 relativeert dat er een algemeen betaalbaarheidsprobleem zou zijn op de woningmarkt. Zij bevestigt wel dat de kloof tussen huurders en eigenaars groot is en verder groeit. Dat verplicht tot een ernstige bezinning over het te voeren beleid.

IV. BESPREKING

Mevrouw *Veerle Heeren* vraagt verduidelijking bij de definitie van de woonquote. Minister *Marino Keulen* legt uit dat het gaat om het aandeel van het huishoudinkomen dat voor de woonkosten wordt gebruikt.

De heer *Erik Tack* wil weten wie de gratis bewoners zijn. Dat blijken bijvoorbeeld mensen te zijn die gratis wonen dankzij hun werkgever of senioren die bij hun familie wonen.

Mevrouw *Mieke Vogels* wil weten hoe men de private huurmarkt kan revalideren. Mevrouw *Sien Winters* zegt meteen dat die vraag geen voorwerp van het onderzoek was. Daarom deed men er ook geen uitspraken over. Er bestaat een veelheid aan instrumenten. Een mogelijkheid is het lage rendement van verhuring optrekken door op een of andere manier te subsidiëren. Men kan ook de private huurreglementering minder streng maken. Zij benadrukt wel dat ze hiermee een mogelijkheid om het aanbod te beïnvloeden noemt en zich niet uitspreekt over de wenselijkheid daarvan. Men mag immers niet vergeten dat de ingrepen elders weer ongewenste effecten kunnen hebben.

Minister *Marino Keulen* zegt dat het begin van oplossing wellicht buiten huisvesting is gelegen en te maken heeft met een activeringsbeleid. De huisvestingssituatie van mensen blijkt immers te verbeteren naarmate ze een inkomen uit arbeid hebben. Dat sluit natuurlijk niet uit dat ook maatregelen op huisvestingsvlak nodig zijn.

Mevrouw *Dominique Guns* gaat in op de negatieve selectie bij mensen die op een OCMW-waarborg een beroep doen. Zou men dat niet kunnen oplossen door de steun niet langer als geheel uit te betalen, maar het deel dat bestemd is voor de huur ervan af te houden zodat het niet voor iets anders kan gebruikt worden? Dat zou de verhuurder zekerheid geven. Mevrouw *Sien Winters* had het niet over de huur op zich maar over de huurwaarborg, preciseert zij.

Mevrouw *Hilde De Lobel* komt terug op de kwaliteit van de woningen. Zij leidt uit de uiteenzetting af dat de tevredenheid bij de sociale huurders groot is en de kwaliteit van hun woningen eveneens maar dat men blijkbaar een segment van de sociaal zwakkeren

mist, die oververtegenwoordigd zijn in de slechte woningen en betaalbaarheidsproblemen hebben. Is de conclusie terecht dat de allerlaagste inkomens ontbreken in de sociale huursector? De heer *Brecht Vandekerckhove* antwoordt dat de sociale huurmarkt wel degelijk die sociale groep bereikt, maar er zijn wachtlijsten en bij een problematische groep zijn de behoeften dringend.

Mevrouw *Hilde De Lobel* is in het bijzonder geschrokken van het enorme aantal alleenstaande 65-plussers en sociaal zwakkeren in de private huurmarkt. Is het aanbod voor alleenstaanden niet te klein in de sociale huurmarkt? Mevrouw *Sien Winters* nuanceert door te zeggen dat die groep even goed in de sociale huurmarkt zit als in de private. Men mag ook niet vergeten dat sociale huurders heel lang in die sector blijven. Het aandeel van de ouderen is dus wel degelijk aanzienlijk.

Ook minister *Marino Keulen* bevestigt dat alleenstaanden en eenoudergezinnen oververtegenwoordigd zijn in de sociale huisvesting. De wachtlijsten worden voor een stuk verklaard door het succes van de sector: gemiddeld veel lagere huurprijzen – een derde tot de helft goedkoper dan op de private markt – voor woningen van nog betere kwaliteit dan die van de eigenaars. Maar er is wel degelijk een tweedeling in de samenleving zelf. Hij is ervan overtuigd dat men altijd geconfronteerd zal blijven met een wisselende groep mensen die het moeilijk hebben, ook al groeit het aantal eigenaars tot 82%. Het zieke broertje is thans de private huurmarkt, en daar worden maatregelen voor genomen, al wil hij de verhuurders niet tegen de haren in strijken. De minister wil tegelijk met de huursubsidie de betaalbaarheid voor de huurder verbeteren, en met de wooninspectie en een gemeentelijk handhavingsbeleid werken aan de kwaliteit en het eerder genoemde activeringsbeleid.

De heer *Erik Tack* informeert naar de cijfers over het eigendomsstatuut in Brussel en Wallonië. Minister *Marino Keulen* antwoordt dat de verhouding eigenaars/huurders in Brussel 50/50 is en in Wallonië 60/40.

Mevrouw *Veerle Heeren* herinnert eraan dat de weg voor het kooprecht in de sociale woningbouw open ligt nadat het Arbitragehof het beroep van de sector verwierp. Zij hoopt dat het geld dat dit opbrengt, opnieuw in de sociale woningbouw geïnvesteerd wordt. Het komt erop aan potentiële investeerders opnieuw te overtuigen dat investeren in onroerend goed een interessante belegging kan zijn. Maar de vraag is in welke mate de overheid winst moet kunnen garanderen. Is het dan niet beter de overheidsmiddelen versneld te investeren in het aanbod aan sociale woningbouw?

Minister *Marino Keulen* meent dat beide wegen nodig zijn, want anders komt men er niet. De betere huurder blijft immers streven naar eigendom, behalve degene die zich vanwege mobiliteit (nog) nergens kan vestigen. De rest – 18,5% – kan men niet allemaal meteen een sociale woning aanbieden. Ook de huurder op de private huurmarkt moet dus kwalitatief en betaalbaar kunnen wonen en dat bereikt men niet door de verhuurder geen perspectief te bieden op rendement, anders gaat hij met zijn geld naar de beurs of elders.

Volgens mevrouw *Veerle Heeren* gaat het veeleer om de zwaksten binnen de groep van 18%, die dan ook nog eens geconfronteerd worden met uitsluitingsmechanismen. Hoe groot is het aandeel van zwakke inkomens binnen die groep? Huursubsidie is goed maar geen wondermiddel. Als men het inzet, moet het wel bij de juiste groep terechtkomen. Maar het zal niet volstaan om iets aan de investeerdersgroep te wijzigen, meent het lid.

Minister *Marino Keulen* spreekt dat tegen: zodra de verhuurder weet dat de huurder kan betalen – dankzij de subsidie – zal hij willen investeren of minstens zijn huurwoningen niet verkopen. De huurder met het betere of middeninkomen bestaat vandaag nog nauwelijks, wat niet hoeft te verwonderen als jaarlijks de percentages van eigendomsverwerving stijgen.

Mevrouw *Veerle Heeren* wil nog weten wat de prognoses zijn over de woningen die zullen vrijkomen door de versnelde vergrijzing. Bestaat daar cijfermateriaal over? Zal er een aanbod van huurwoningen ontstaan of worden zij ingenomen door de verdunnende gezinnen? Mevrouw *Sien Winters* herinnert aan de cijfers die zij bij het begin van de vergadering gaf op basis van het econometrisch model. Daarin wordt afhankelijk van de gekozen hypothese de uitbreidingsbehoefte geraamd tot 2021. Er werd daarin wel degelijk rekening gehouden met de aangroei van het patrimonium.

Mevrouw *Veerle Heeren* wijst op de besprekingen in het kader van ruimtelijke ordening over de wenselijkheid van de zeer grote eengezinswoningen uit de jaren zestig en over het stimuleren van zorgwonen in meergezinswoningen.

Minister *Marino Keulen* bevestigt het fenomeen van de gezinsverdunning. Tussen 1985 en 1995 kwamen er 150.000 gezinnen bij. Ook dat speelt mee in de wachtlijsten voor sociale woningen. Hij wijst ook op het bijeenbrengen van de teams Ruimte en Wonen inéén steunpunt. Er wordt meer dan ooit geld uitgetrokken voor wetenschappelijk onderzoek om de problematiek omvattend te behandelen. Mevrouw *Veerle Heeren* vindt die band ook op beleidsniveau

wenselijk. Zij wil niet dat de cijfers over de vrijkomende woningen waarover zij het had, beschikbaar worden een half jaar nadat het decreet ruimtelijke ordening werd vernieuwd. Minister *Marino Keulen* zet zich af tegen de opvatting dat het probleem zichzelf wel zal oplossen door die beschikbaarheid. Hij wijst op de gezinsverdunning en de zich steeds jonger voordoende eigendomswens.

Mevrouw *Mieke Vogels* geeft mevrouw Heeren gelijk. Wie het heeft over de nood aan bijkomende bouwgrond heeft vaak in het achterhoofd het klassieke beeld van een paar met twee kinderen. Het is net belangrijk dat men beseft dat de toekomstige woonbehoefte er een is van senioren. Dat vraagt andere woningen. Zij denkt dat de villa's uit de rand een andere bestemming nodig hebben. Welk jong gezin wil nog in een dergelijke kast gaan wonen? Mevrouw *Dominique Guns* denkt dat er meer zijn dan haar collega denkt. In elk geval moet men de aannemers ervan overtuigen niet alleen een bepaald type van eengezinswoningen te bouwen, stelt mevrouw *Mieke Vogels*. Zij pleit voor onderzoek.

Minister *Marino Keulen* herinnert eraan dat de overheid mee verdienste heeft aan de score van 93% tevreden bewoners. Dat is mede het resultaat van 50 jaar beleid. Hij noemt fiscale maatregelen en premies.

Mevrouw *Mieke Vogels* wil weten of er meer informatie is over de ruimtebehoefte van senioren. De heer *Brecht Vandekerckhove* zal haar een uitgebreide studie bezorgen die eerstdaags wordt vrijgegeven. Daaruit blijkt inderdaad een grote vraag naar een ander type van woningen.

De verslaggevers, *De voorzitter,*

Veerle HEEREN Jan PENRIS
Monique MOENS