



HET GROTE WOONONDERZOEK 2013

Katrien Partyka

Vlaams volksvertegenwoordiger CD&V

1



INHOUD

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

1. HET GROTE WOONONDERZOEK 2013

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

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

Vaststellingen:

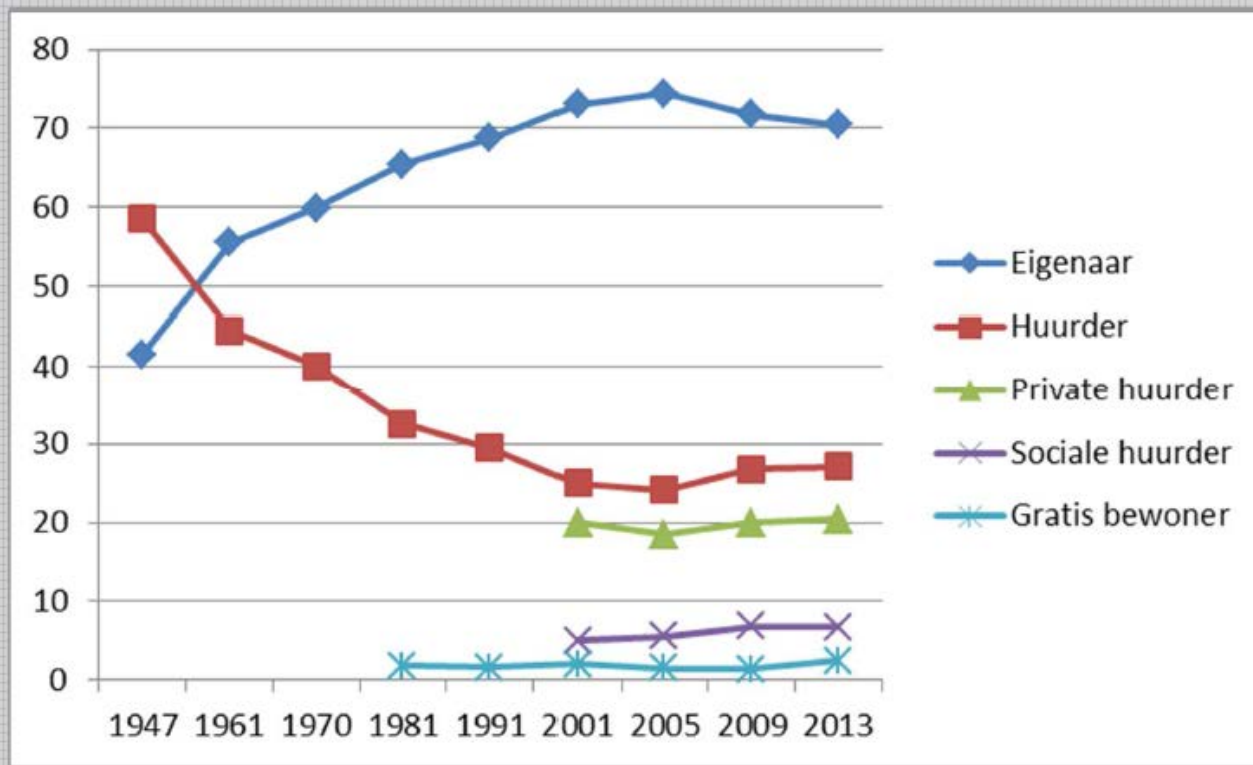
- Verleden: woningvoorraad volgt huishoudens
- Toekomst:
 - Tussen 2013 en 2030 nood aan 284.000 bijkomende woningen (Federaal Planbureau)
 - Er is nog ruime voorraad aan bouwgrond beschikbaar
 - Maar deze wordt niet volledig/onmiddellijk op de markt gebracht, of is vaak niet gelegen op juiste plek
 - uitdaging: nieuwe woningen realiseren via transformatie
- Globaal voorlopig dus geen tekort aan nieuwe eenheden, wel mogelijk tekorten in bepaalde gebieden / segmenten, bv.
 - Gebrek aan grote woningen in steden
 - Gebrek aan goede private huurwoningen in lagere marktsegment

- Trends in de aangroei woningvoorraad:
 - Tussen 2005 en 2013 (ADS): aangroei met 223.000 wooneenheden (+8%) Waarvan ± 90.000 huurwoningen
 - Waarvan ±150.000 appartementen Aandeel appartementen in woningvoorraad: 20% naar 24%
 - Aandeel appartementen op huurmarkt: van 58% naar 74%
(licht overschat in 2013)

- Trend: van bouwen met eigen aannemer en architect naar woning van projectontwikkelaar of bouwpromotor

2. TRENDS IN EIGENDOMSVERWERVING

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

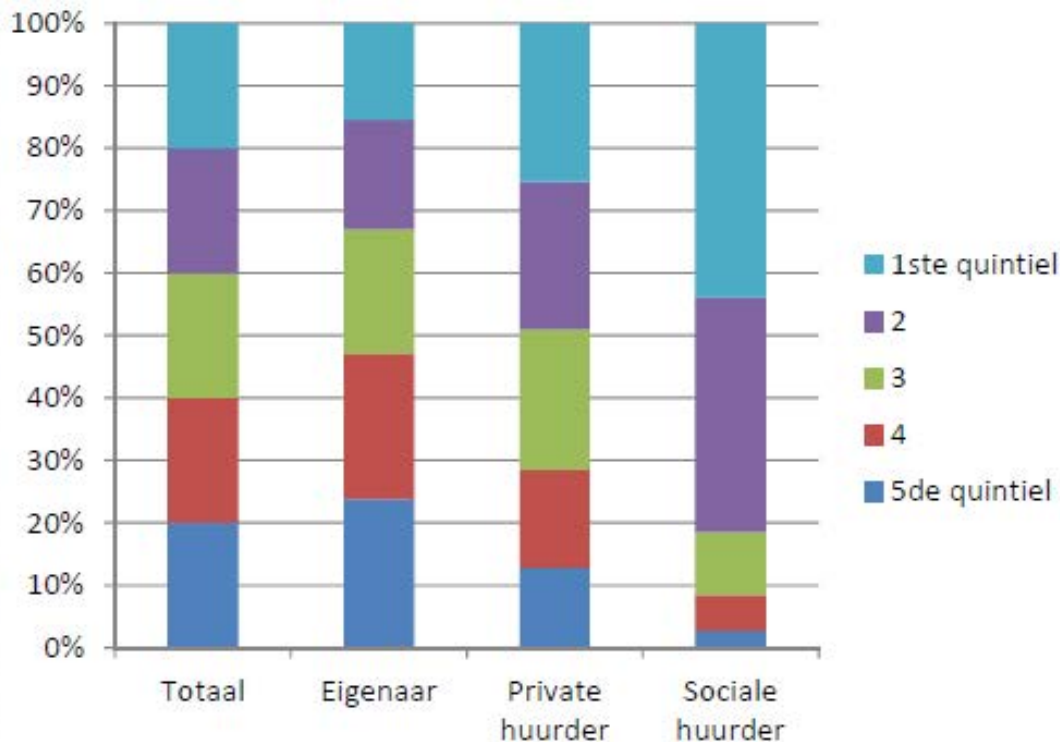


Bronnen: Descamps (1997), Heylen (2015), op basis van volkstellingen (t.e.m. 2001) en surveygegevens
Opm: aandeel huurders bevat tot 2001 ook gratis bewoners

- Keerpunt: voor het eerst sinds 1945 stijgt% eigenaars niet langer
- Verklaringen:
 - Cohorte-effect:
 - ✓ wie voor WOII op woningmarkt kwam had minder kans om eigenaar te worden
 - ✓ Dat deze groep verdwijnt uit de statistieken, deed aandeel eigenaars stijgen
 - ✓ Dit effect raakt nu uitgespeeld
 - Tijdseffect:
 - ✓ Economische onzekerheid ontleners voorzichtiger
 - ✓ Strenger hypotheekbeleid van banken
 - ✓ Huurmarkt terug aantrekkelijk als belegging?
- Echter: deze daling is alleen zichtbaar bij de 40% laagste inkomens

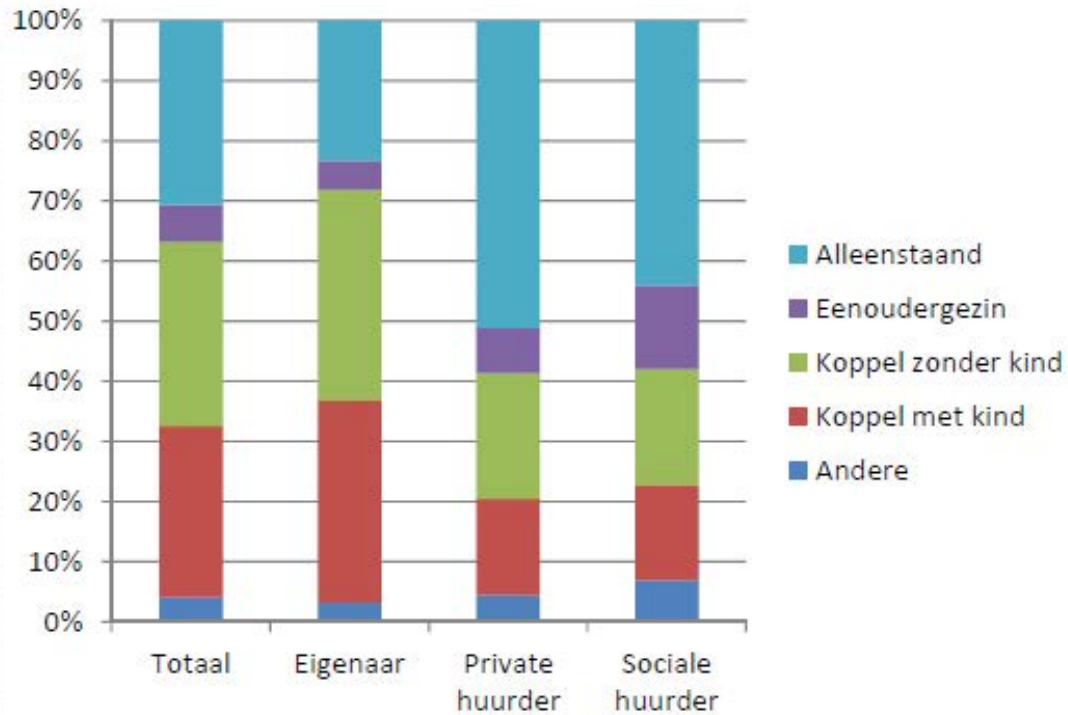
3. PROFIEL VAN DE DEELMARKTEN

Deelmarkten naar inkomensgroep, Vlaanderen, 2013



Bron: Grote Woononderzoek 2013

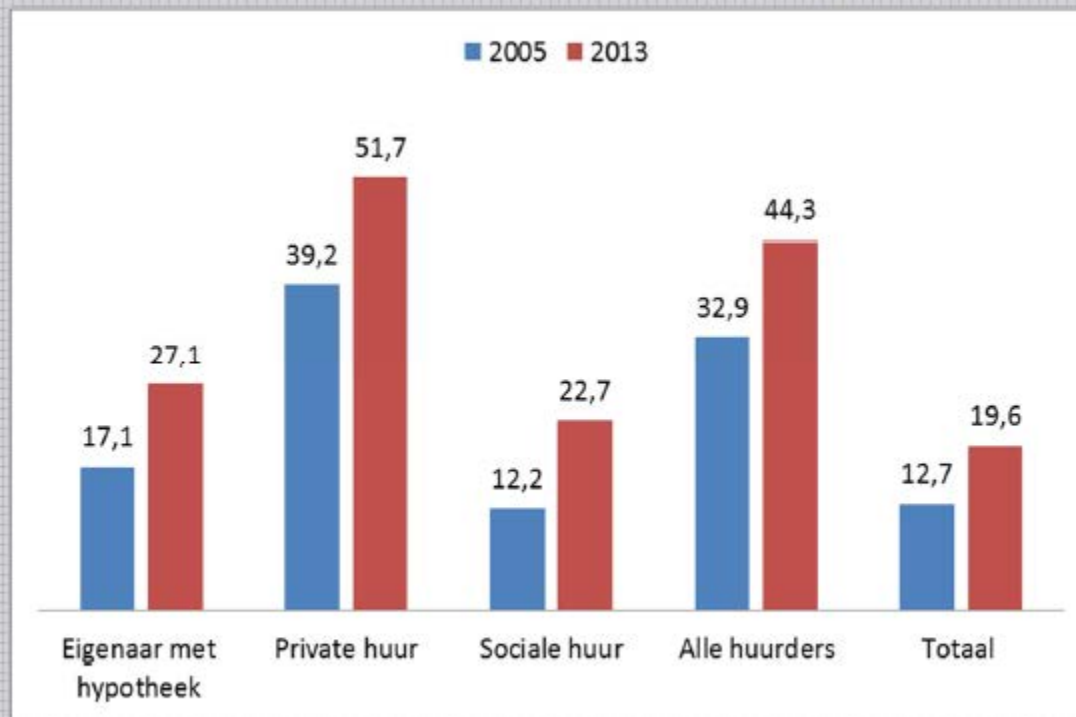
Deelmarkten naar gezinstype, Vlaanderen, 2013



Bron: Grote Woononderzoek 2013

4. BETAALBAARHEID

Aandeel met woonquote boven 30%, naar eigendomsstatuut, Vlaanderen



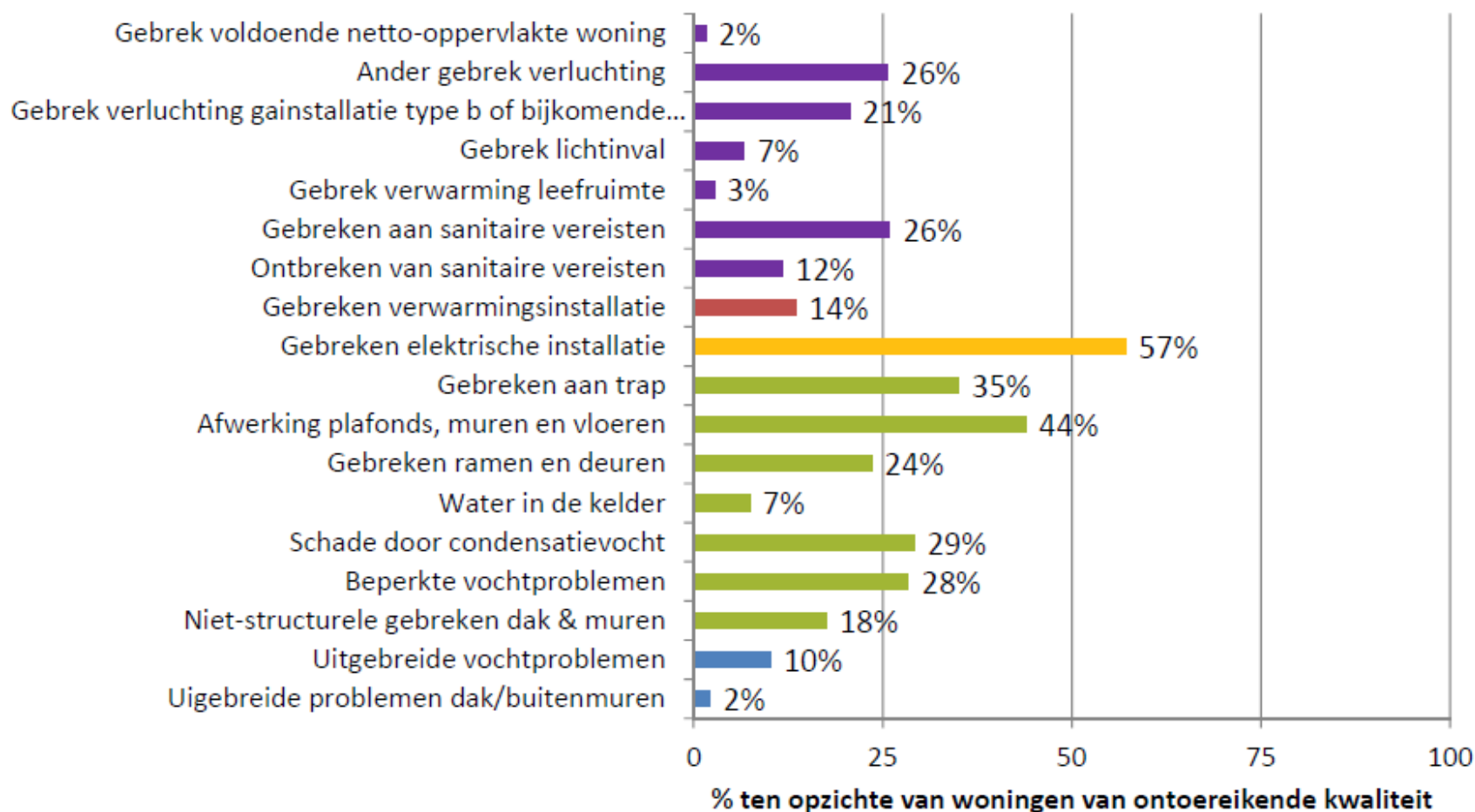
Bron: Woonsurvey 2005, Grote Woononderzoek 2013, Chi-square test: $p < 0,05$ voor elke categorie

- Daling aandeel eigenaars
 - Sterker bij lagere inkomens
- Socio-economisch profiel eigenaars sterker dan van huurders
- Profiel private huurders > sociale huurders
- Stijging van de huurprijs op de private markt bovenop inflatie
- Toename bruto woonuitgaven van afbetalende eigenaars
- Betaalbaarheidsproblemen nemen toe volgens woonquote, binnen elke deelmarkt
- Status quo betaalbaarheid volgens resterend inkomen
- Groep met betaalbaarheidsprobleem
 - is groter in stedelijk gebied
 - veel groter bij sociaal-economisch zwakkere groepen
 - kleiner volgens subjectieve indicator

5. WOONKWALITEIT: OBJECTIEF GEMETEN WONINGEN VAN ONTOEREIKENDE KWALITEIT

- Definitie woningen van ontoereikende kwaliteit:
Woningen met een score ≥ 15 = op de indicator van de technische woningkwaliteit
- 37% van de Vlaamse woningen (± 1 miljoen woningen) van ontoereikende kwaliteit volgens de screening van het GWO 2013

Aard en omvang van de gebreken



WELKE AANPASSINGEN NODIG OM WONINGEN VAN ONTOEREIKENDE KWALITEIT → TOEREIKENDE KWALITEIT?

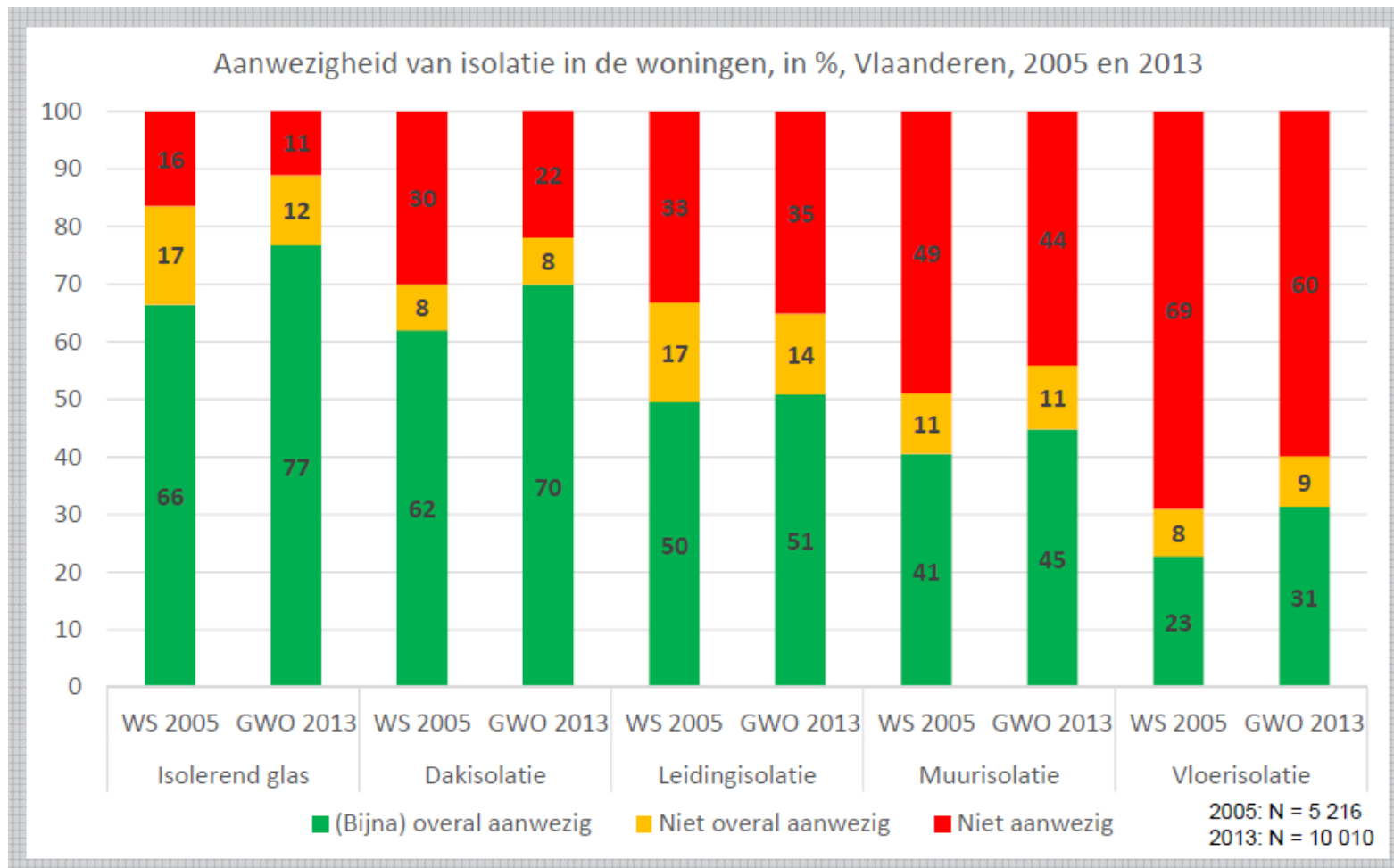


- structurele ingrepen - herstelling technische installaties (rood)
 - bouwtechnische ingrepen (stabiliteit, vocht, ramen en deuren)
 - ingrepen aan structuur, indeling en uitrusting woning (te steile trap, ontbreken sanitaire vereiste, gebrekkige lichtinval of niet halen van de minimale woonoppervlakte)
- (in combinatie met beperkte herst.)
- beperkte herstellingswerken (oranje)
 - herstelling technische installaties
 - creëren van voldoende ventilatie
 - vermijden condensatievocht
 - veilige trap(omgeving)
 - afwerking plafonds/muren/vloeren

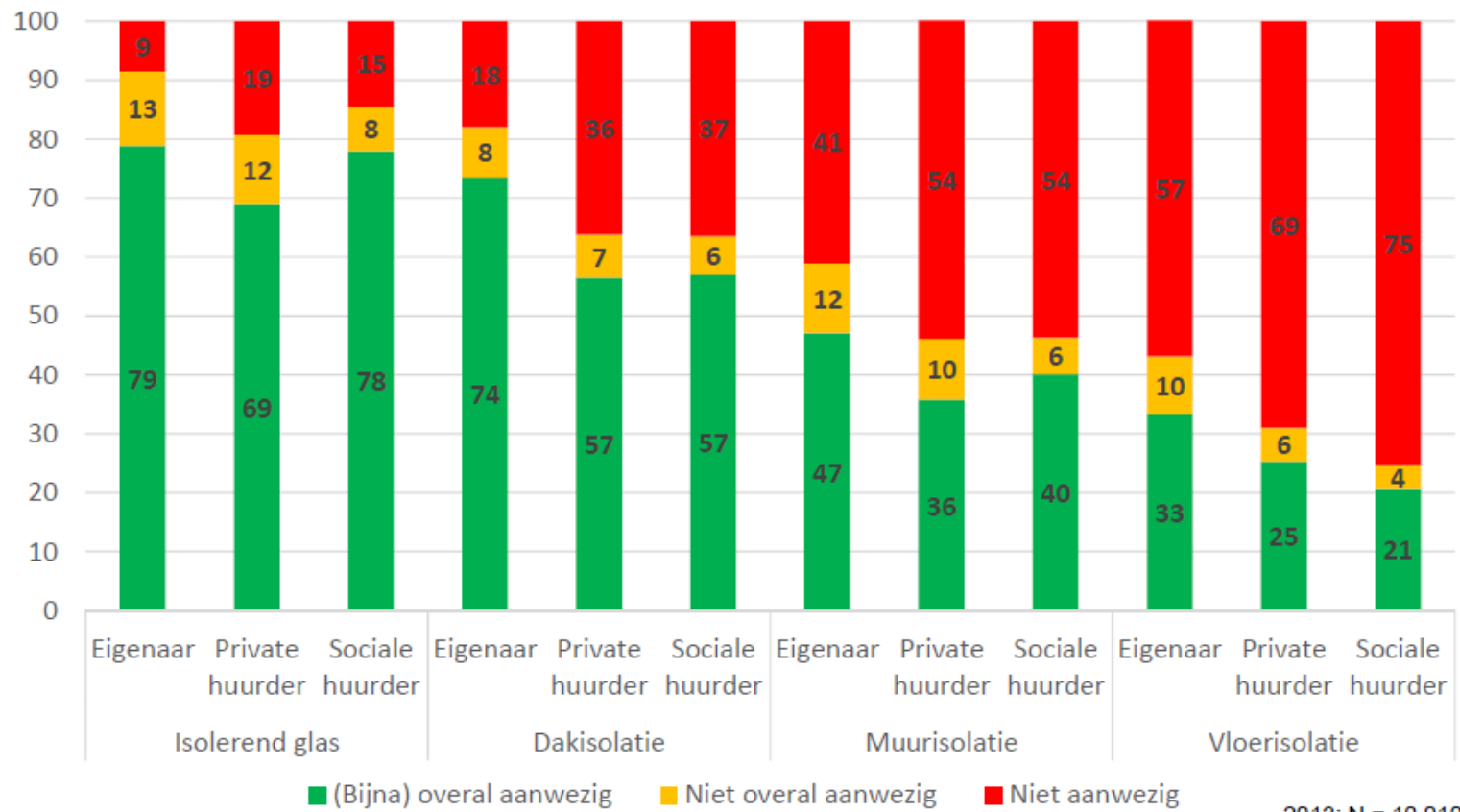
6. WOONKWALITEIT: SUBJECTIEF GEMETEN

- Grote algemene tevredenheid met woning en buurt
- Groter bij eigenaars dan bij huurders
- Buurtttevredenheid groter bij private dan bij sociale huurders
- Maar sociale huurders wel minder geneigd te verhuizen zowel uit woning als uit buurt (beperkte keuzemogelijkheden?)
- Weinig veranderingen t.o.v. 2005

7. ENERGIE

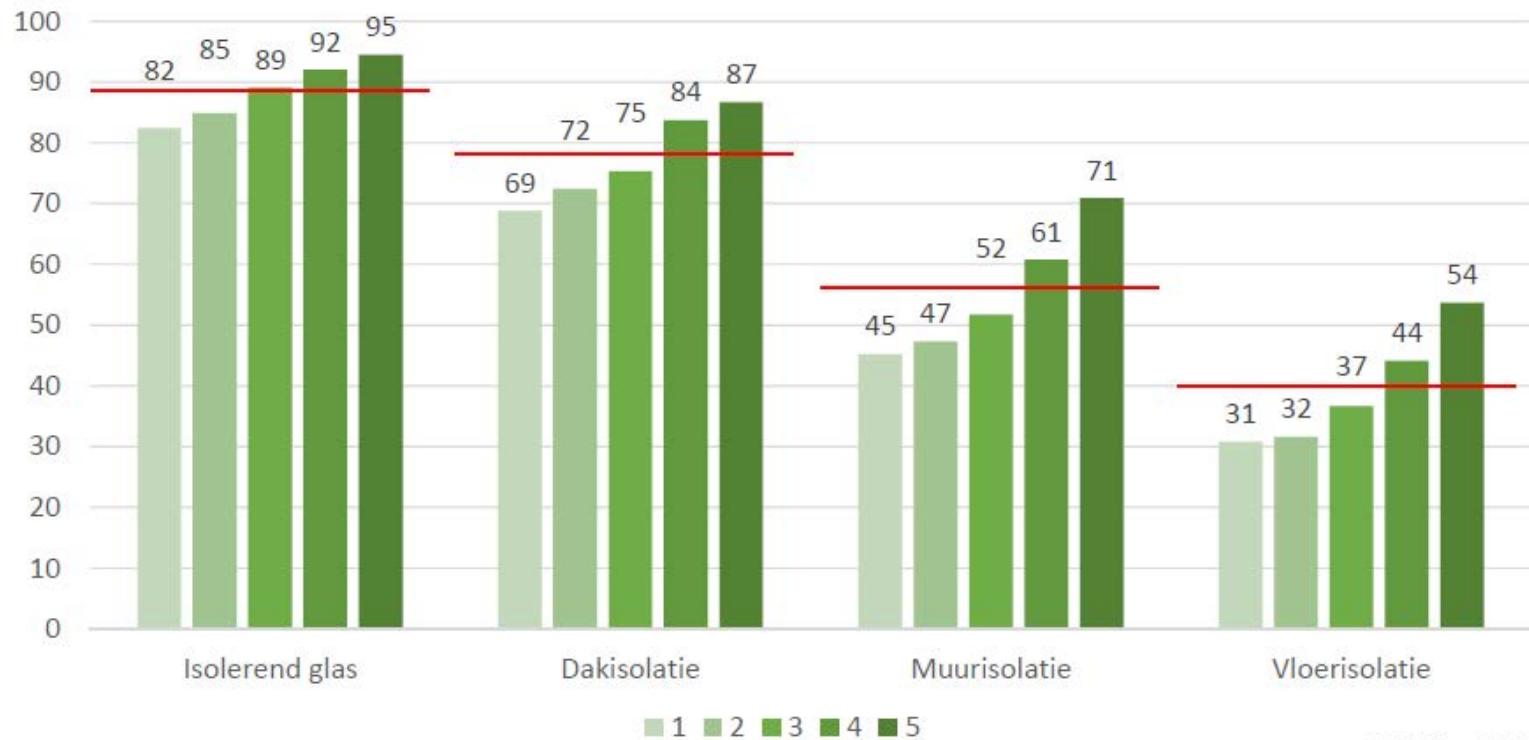


Isolatie van de woningen naar eigendomsstatuut, in %, Vlaanderen, 2013



- Hoe hoger het inkomen, hoe beter de woning geïsoleerd

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



2013: N = 10 010

8. BELEIDSAANBEVELINGEN

VERBETEREN VAN DE BETAALBAARHEID:

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

VERBETEREN VAN DE KWALITEIT:

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

MEER NEUTRALE BEHANDELING VAN HUUR EN EIGENDOM:

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

9. ACTUEEL

HET RENOVATIEPACT

- Het Vlaamse regeerakkoord:

“Vlaanderen maakt van energie-efficiëntie een topprioriteit door o.a. gebouwen en bedrijven energie)-efficiënter te maken; We concretiseren de langetermijnvisie voor de grondige renovatie en van het bestaande gebouwenpatrimonium. We evalueren het Energierenovatieprogramma 2020 uit 2007, verhogen de ambitie waar mogelijk en stellen het bij tot 2030 na overleg met de stakeholders”

- Vlaamse Beleidsnota:

“De overheid kan de transformatie naar een energiezuiniger gebouwenpatrimonium faciliteren en ondersteunen, maar ook andere belanghebbenden, zoals de bouwsector, zullen hier mee hun schouders moeten onder zetten. We gaan dan ook voor het afsluiten van een Renovatiepact. Dit Renovatiepact moet duidelijke doelstellingen engagement en een uitgewerkte marketingstrategie bevatten”

- Doel: energiezuinige/ energieneutrale renovatie stimuleren!
- Actieplan om Europese, federale, Vlaamse subsidies te optimaliseren en 'samen' te laten werken.
- Duidelijke aanpak nodig om doelstellingen overheid (gebouwenpark) te combineren met haalbare doelstellingen voor individuele woning
- 30 juni 2015 = concreet actieplan
- Zes werkgroepen
 1. BEN-definitie bestaande bouw & LT-doelstelling
 2. Goede actievoorbeelden
 3. Geïntegreerd beleidskader
 4. Financiering
 5. Verplichtingen
 6. Communicatie

9. ACTUEEL: PREMIES VOOR ENERGIEZUINIGHEID

- Individuele premies ↓ maar premies op maat van verschillende doelgroepen.
- Gratis kWh afschaffen maar met maatregelen om energiearmoede tegen te gaan
- EPC als slagkrachtig, adviserend en begeleidende beleidsinstrument

9. ACTUEEL

- Tax-shift
- Huurindex
- Belasten 2^{de} woning
- Woonbonus
- Energietarieven

NOG VRAGEN?

Bedankt voor uw aandacht

Achteraf nog vragen of bedenkingen: aarzel niet om mij te contacteren via:

katrien.partyka@vlaamsparlement.be

