

## Voorstel tot indicatoren voor het Vlaamse woonbeleid. Versie 2018

Winters, Sien; Buyst, Erik; Ceulemans, Wesley; Elsinga, Marja; Heylen, Kristof; Ryckewaert, Michael; Van den Broeck, Katleen; Van der Straeten, Lieve; Vastmans, Frank; Verbeeck, Griet

**Publication date**

2018

**Document Version**

Final published version

**Citation (APA)**

Winters, S., Buyst, E., Ceulemans, W., Elsinga, M., Heylen, K., Ryckewaert, M., Van den Broeck, K., Van der Straeten, L., Vastmans, F., & Verbeeck, G. (2018). *Voorstel tot indicatoren voor het Vlaamse woonbeleid. Versie 2018*. Steunpunt Wonen.

**Important note**

To cite this publication, please use the final published version (if applicable).  
Please check the document version above.

**Copyright**

Other than for strictly personal use, it is not permitted to download, forward or distribute the text or part of it, without the consent of the author(s) and/or copyright holder(s), unless the work is under an open content license such as Creative Commons.

**Takedown policy**

Please contact us and provide details if you believe this document breaches copyrights.  
We will remove access to the work immediately and investigate your claim.

STEUNPUNT  
WONEN

# VOORSTEL TOT INDICATOREN VOOR HET VLAAMSE WOONBELEID

Versie 2018

**Sien Winters, Erik Buyst, Wesley Ceulemans,  
Marja Elsinga, Kristof Heylen, Michael Ryckewaert,  
Katie Van den Broeck, Lieve Vanderstraeten,  
Frank Vastmans & Griet Verbeeck**



**Vlaanderen**  
is wonen

[www.steunpuntwonen.be](http://www.steunpuntwonen.be)

Gelieve naar deze publicatie te verwijzen als volgt:

Winters S., Buyst E., Ceulemans W., Elsinga M., Heylen K., Ryckewaert M., Van den Broeck K., Vanderstraeten L., Vastmans F. & Verbeeck G. (2018). *Voorstel tot indicatoren voor het Vlaamse woonbeleid. Versie 2018*. Leuven: Steunpunt Wonen.

Voor meer informatie over deze publicatie [sien.winters@kuleuven.be](mailto:sien.winters@kuleuven.be), [erik.buyst@kuleuven.be](mailto:erik.buyst@kuleuven.be), [wesley.ceulemans@uhasselt.be](mailto:wesley.ceulemans@uhasselt.be), [m.j.elsinga@tudelft.nl](mailto:m.j.elsinga@tudelft.nl), [kristof.heylen@kuleuven.be](mailto:kristof.heylen@kuleuven.be), [michael.ryckewaert@vub.be](mailto:michael.ryckewaert@vub.be), [katleen.vandenbroeck@kuleuven.be](mailto:katleen.vandenbroeck@kuleuven.be), [lieve.vanderstraeten@vub.be](mailto:lieve.vanderstraeten@vub.be), [frank.vastmans@kuleuven.be](mailto:frank.vastmans@kuleuven.be), [griet.verbeeck@uhasselt.be](mailto:griet.verbeeck@uhasselt.be)

In deze publicatie wordt de mening van de auteur weergegeven en niet die van de Vlaamse overheid. De Vlaamse overheid is niet aansprakelijk voor het gebruik dat kan worden gemaakt van de opgenomen gegevens.

D/2018/4718/006 – ISBN 9789055506446

© 2018 STEUNPUNT WONEN

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvuldigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever.

No part of this book may be reproduced in any form, by mimeograph, film or any other means, without permission in writing from the publisher.

p.a. Secretariaat Steunpunt Wonen  
p/a HIVA - Onderzoeksinstituut voor Arbeid en Samenleving  
Parkstraat 47 bus 5300, BE 3000 Leuven

Deze publicatie is ook beschikbaar via [www.steunpuntwonen.be](http://www.steunpuntwonen.be)

# INHOUD

<b>Inleiding</b>	<b>5</b>
<b>1. Meetsystemen en indicatoren</b>	<b>6</b>
1.1 Definities	6
1.2 Doelstelling van de indicatoren voor het woonbeleid	6
1.3 Andere meetsystemen	7
1.3.1 Vlaamse meetsystemen	7
1.3.2 Europese meetsystemen	10
1.4 De selectie van de indicatoren	11
1.4.1 Inhoudelijke selectiecriteria	11
1.4.2 Technische selectiecriteria	12
1.4.3 Het selectieproces	13
<b>2. Het Vlaamse woonbeleid als basis voor de selectie van de indicatoren</b>	<b>14</b>
2.1 De Vlaamse Wooncode	14
2.2 Het grond- en pandenbeleid	15
2.3 Het Vlaamse woonbeleid 2014-2019	15
2.4 Visie 2050	17
<b>3. Indicatoren voor het woonbeleid</b>	<b>18</b>
3.1 Betaalbaarheid	18
3.1.1 Wat is betaalbaarheid?	18
3.1.2 Woonquotes	18
3.1.3 Resterend inkomen	21
3.1.4 Subjectieve beoordeling	23
3.1.5 Betalingsmoeilijkheden	24
3.2 Beschikbaarheid	25
3.2.1 Wat is beschikbaarheid?	25
3.2.2 Beschikbaarheid van woningen globaal	25
3.2.3 Private huurmarkt	27
3.2.4 Sociale huurmarkt	27
3.2.5 Markt van koopwoningen	29
3.2.6 Mogelijkheden voor realisatie van bijkomende wooneenheden	30
3.2.7 Beschikbaarheid van woningen in preciaire woonsituaties	31
3.3 Kwaliteit	33
3.3.1 Wat is kwaliteit?	33
3.3.2 Bouwtechnische kwaliteit	33
3.3.3 Comfort	37
3.3.4 Bezettingsgraad	38
3.3.5 Aangepastheid van de woning aan de veranderende levensomstandigheden	40
3.3.6 Duurzaamheid van de woning	41
3.3.7 Kwaliteit van de woonomgeving	47
3.3.8 Samenvattende indicatoren	48
3.4 Woonzekerheid	50
3.4.1 Wat is woonzekerheid?	50
3.4.2 Woonzekerheid op de private huurmarkt	51
3.4.3 Woonzekerheid op de sociale huurmarkt	52
3.4.4 Woonzekerheid op de eigendomsmarkt	53
3.5 Leefbaarheid, integratie en gelijke kansen van bewoners	53
3.5.1 De optimale leefbaarheid van wijken	53
3.5.2 Het bevorderen van de integratie van bewoners in de samenleving	54

3.5.3	Het bevorderen van gelijke kansen	56
3.6	Overheid	58
3.6.1	Inputindicatoren	58
3.6.2	Procesindicatoren	59
3.6.3	Outputindicatoren	59
3.7	Omgeving	62
3.7.1	Kenmerken van de woningmarkt	62
3.7.2	Factoren die de woningmarkt beïnvloeden	66
<b>4.</b>	<b>Samenvattende tabel</b>	<b>71</b>
<b>5.</b>	<b>Besluit</b>	<b>79</b>
	<b>Referenties</b>	<b>80</b>

## INLEIDING

Het Steunpunt Wonen 2016-2020 is een door de Vlaamse overheid erkend en gefinancierd Steunpunt voor Beleidsrelevant Onderzoek. Binnen het Steunpunt verzamelen onderzoekers van verschillende wetenschappelijke disciplines objectieve gegevens over de woningmarkt en het woonbeleid. Via gedegen wetenschappelijke analyses wensen de onderzoekers bij te dragen tot een langetermijnvisie op het Vlaamse woonbeleid. De opdrachten van het Steunpunt Wonen 2015-2020 zijn omschreven in het meerjarenplan. Een van de opdrachten die werden gedefinieerd in dit meerjarenplan betreft de tweejaarlijkse actualisering van het voorstel voor een set van indicatoren die moet toelaten het Vlaamse woonbeleid te monitoren.

Het Steunpunt Wonen bouwt hierbij verder op het werk dat werd verricht door het Kenniscentrum voor Duurzaam Woonbeleid, daarna het Steunpunt Ruimte en Wonen 2008-2011, en vervolgens het Steunpunt Wonen 2012-2015. In 2006 werd een eerste versie van de nota 'Een meetinstrument voor het Vlaamse Woonbeleid' geschreven en besproken tijdens een rondetafel met het werkveld. Daarna werd de nota zo goed als jaarlijks herwerkt om de indicatoren aan te passen volgens de voortschrijdende wetenschappelijke inzichten en de evolutie van het beleid. De laatste versie heeft als datum juni 2016 en is af te laden van de website van het Steunpunt Wonen. Nieuw in de opdracht van het lopende steunpunt, is dat jaarlijks aan het Agentschap Wonen-Vlaanderen ook een dataset wordt bezorgd waarin de indicatoren een zo recent mogelijke invulling met cijfers krijgen.

Het is aan de Vlaamse overheid om te beslissen hoe zij deze indicatoren en de invulling ervan zal gebruiken voor de opvolging van het beleid. Ontsluiting van de indicatoren voor het werkveld en het ruimere publiek kan op meerdere manieren. Nu reeds is er een uitgebreid aanbod aan cijfers over wonen op diverse websites van de overheid. Deze indicatorenset kan toelaten het aanbod aan gegevens beter te structureren vanuit de logica van het Vlaamse woonbeleid. Dit betreft in de eerste plaats de website [www.wonenvlaanderen.be](http://www.wonenvlaanderen.be). Nu bevinden zich op deze website in de rubriek 'Onderzoek' onder de 'Cijfers' een aantal actuele gegevens over de woningen, de woningmarkt en de bewoners. Ook op de website van Statistiek Vlaanderen vindt men onder de rubriek 'Interactieve data' bij het thema 'Wonen' een uitgebreide reeks van cijfers. Een selectie van deze cijfers wordt opgenomen in de jaarlijkse VRIND-publicatie.

In de hierna volgende tekst wordt eerst kort uiteengezet wat meetsystemen en indicatoren zijn. Er wordt uitgelegd wat de doelstelling is van dit voorstel voor een indicatorenset voor het Vlaamse woonbeleid en hoe voorliggend voorstel tot stand kwam. Belangrijk daarbij is dat deze indicatorenset vertrekt vanuit de doelstellingen van het Vlaamse woonbeleid. Daarom wordt in het tweede deel van de tekst toegelicht wat die doelstellingen zijn, waarbij we ons baseren op de Vlaamse Wooncode, maar ook op de beleidsaccenten die de huidige Vlaamse Regering en Minister verantwoordelijk voor het woonbeleid leggen.

In het derde deel worden dan de voorstellen voor indicatoren geformuleerd, waarbij achtereenvolgens de grote doelstellingen van het woonbeleid aan bod worden gebracht: betaalbaarheid, beschikbaarheid, kwaliteit, woonzekerheid en gelijke kansen/integratie. Daarnaast worden ook indicatoren voorgesteld die toelaten de inspanningen en resultaten van de overheid te meten en die de omgeving in beeld brengen.

Voor elk van de behandelde thema's omschrijven we eerst wat we willen meten. Vervolgens gaan we in de literatuur na op welke wijze dit kan worden gemeten. We wikken en wegen de argumenten en mogelijkheden voor verschillende indicatoren. Als we voor het betreffende thema een indicator kunnen voorstellen waarvoor de data beschikbaar zijn, nemen we deze op in een kader en op het einde van de tekst ook in de samenvattende tabel. Is er niet een direct bruikbare indicator voorhanden, dan formuleren we aanbevelingen voor dataregistratie of bijkomend onderzoek. Bij deze aanbevelingen beperken we ons tot indicatoren voor het Vlaamse niveau. De gemeenten kunnen dit aanvullen met aanbevelingen voor eigen dataregistratie.

# 1. MEETSYSTEMEN EN INDICATOREN

## 1.1 Definities

De termen 'meetsysteem' en 'monitoringsysteem' worden doorgaans door elkaar gebruikt. We volgen het Steunpunt Bestuurlijke Organisatie dat aan dit onderwerp meerdere studies en publicaties heeft gewijd. De Peuter et al. (2007, p. 13) definiëren 'monitoren' als:

*"het verzamelen van informatie in de context van het beleid en het beheer, over geselecteerde aspecten of factoren. ... Monitoring als proces gebeurt op een systematische manier en is doorlopend aan de hand van periodieke metingen of registraties."*

Het 'monitoringsysteem' of 'meetsysteem' wordt door dezelfde bron (p. 13) omschreven als:

*"een geheel van procedures en kanalen om gegevens te verzamelen, op te slaan, te verwerken en te rapporteren"*.

Indicatoren zijn de basisbestanddelen van het monitoringsysteem (p. 52):

*"Een indicator is een kwantitatieve weergave van de kwantiteit of kwaliteit van een meetobject."*

Dat meetobject kan betrekking hebben op een component uit het schema van de beleids- en beheerscyclus van de overhead (zie verder).

## 1.2 Doelstelling van de indicatoren voor het woonbeleid

In de publieke sector is de laatste decennia meer aandacht gekomen voor het meten van processen en resultaten. In het algemeen kunnen een drietal functies van meetsystemen worden onderscheiden:

- ondersteuning van de beleidsplanning;
- de werking van overheidsorganisaties verbeteren;
- verantwoording afleggen.

De doelstelling van het meetsysteem dat hier wordt voorgesteld, is in hoofdzaak de ondersteuning van de beleidsplanning. De opdracht van het Steunpunt bestaat er in indicatoren voor te stellen die de Vlaamse overheid moeten toelaten het woonbeleid te 'monitoren'. De voorgestelde indicatoren reflecteren dus in de eerste plaats de informatienood van de Vlaamse overheid. Vanuit deze doelstelling is het logisch dat indicatoren veranderen naarmate de visie en de focus van de beleidsmakers evolueren. Bovendien veranderen de functie van de woning en het belang dat aan bepaalde aspecten van het wonen wordt gehecht voortdurend. Om deze reden moet de indicatorenset regelmatig worden bijgestuurd.

'Monitoren' mag men niet zien als het passief opvolgen van wat voorbij is. Een goed meetsysteem is ook bruikbaar bij de beleidsvoorbereiding (inclusief doelbepaling) en de beleidsevaluatie (ex-ante en ex-post).

De doelstelling van de woonmonitor is evenwel niet het beleid te evalueren.<sup>1</sup> Om deze reden zijn de indicatoren niet genormeerd. Toch ligt aan de basis van de meeste indicatoren een normatieve discussie. Wat men verstaat onder 'betaalbaarheid' en 'woonzekerheid' is bijvoorbeeld normatief. Als er goede theoretische argumenten daarvoor zijn of als er een duidelijke norm aanwezig is in het wettelijk

---

<sup>1</sup> Hoewel de indicatoren wel relevant kunnen zijn om met behulp hiervan een beleidsevaluatie uit te voeren.

kader, zijn die normatieve elementen wel mee opgenomen in de definitie van de indicator, zoals bijvoorbeeld voor de woonquote en het resterend inkomen. Toch hebben ook deze indicatoren vooral tot doel evoluties te schetsen. Bijvoorbeeld: stijgt of daalt het aandeel huishoudens met een te hoge woonquote?

Verder is het belangrijk een onderscheid te maken tussen meten en analyseren. Een goed meet-systeem bevat een beperkt aantal indicatoren en kan dus per definitie niet alle aspecten van het wonen en woonbeleid vatten. Nadelen van een (te) uitgebreid meetsysteem is dat het meten en regelmatig actualiseren van de gegevens een kost heeft, de rapportering verzwakt en de overzichtelijkheid niet ten goede komt. Naast een meetsysteem blijft er behoefte aan analyses op basis van veel meer gegevens dan deze die vervat zijn in het meetsysteem. Het gaat bijvoorbeeld over het duiden en interpreteren van evoluties, vergelijken tussen groepen, analyseren van territoriale verschillen, uitvoeren van prognoses, ... Het zoeken naar een goed evenwicht tussen enerzijds overzichtelijkheid en anderzijds voldoende detail was een regelmatig weerkerend discussiepunt bij de bespreking van aanpassingen van dit rapport in de begeleidingsgroepen. Zowel bij de opdrachtgever als bij de actoren vertegenwoordigd in deze begeleidingsgroepen woog daarbij de vraag naar meer nuance en detail door. Als gevolg daarvan is sedert de eerste versie van dit rapport (2003) het aantal indicatoren heel geleidelijk uitgebreid en zijn opsplitsingen gemaakt, bv. naar de deelmarkten: sociale huisvesting, private huur en eigendomsmarkt. De reden hiervoor is dat de instrumenten die de overheid ter beschikking staan om op te treden, verschillend zijn voor elk van deze deelmarkten. Het onderscheid is dus cruciaal voor het beleid. Andere opsplitsingen zoals naar doelgroepen (bv. focus op de laagste inkomens) of naar deelsegmenten (bv. goedkoopste woningmarktsegment) zijn om die reden niet weerhouden. Wel is er bij een aantal indicatoren een bijzondere focus op de zwakste doelgroepen, wat te verantwoorden is vanuit artikel 4 van de Vlaamse Wooncode (zie verder).

Hoewel steeds de verschillende finaliteit van de indicatoren moet worden voor ogen gehouden, is het aangeraden om waar mogelijk met dezelfde indicatoren te werken in verschillende meetsystemen.

## 1.3 Andere meetsystemen

De indicatoren die hierna worden voorgesteld, zijn ontwikkeld ten behoeve van het woonbeleid. Het meetsysteem heeft zo zijn plaats naast andere meetsystemen. We bespreken achtereenvolgens Vlaamse meetsystemen en Europese.

### 1.3.1 Vlaamse meetsystemen

#### 1.3.1.1 Pact 2020

Vlaanderen in Actie (ViA) werd in 2006 in het leven geroepen door de Vlaamse Regering. De bedoeling van de Vlaamse Regering met ViA was om samen met de sociale partners, de Verenigde Verenigen (VV) en de administratie een strategische visie voor Vlaanderen uit te tekenen. Op het forum van 20 januari 2009 werd het Pact 2020 ondertekend door de ViA-partners. Met dit Pact wilden de partners doorbraken realiseren om van Vlaanderen tegen 2020 een van de 5 topregio's van Europa te maken. Vlaanderen in Actie vormde ook de basis voor het regeerakkoord 2009-2014 van de Vlaamse Regering. Het Pact 2020 weerspiegelt de gezamenlijke langetermijnvisie, -strategie en -acties van de Vlaamse regering en de sociale partners en bevat ook doelstellingen op vlak van wonen (VESOC, 2009). Een indicatorenset werd uitgewerkt om te meten of Vlaanderen op de goede weg is om de doelstellingen van het Pact 2020 te halen. Jaarlijks meet Statistiek Vlaanderen (voorheen 'Studiedienst van de Vlaamse Regering') de voortgang voor elk van deze indicatoren. Hierbij wordt onder andere gebruik gemaakt van de EU-SILC gegevens (zie verder).



In het Vlaams Regeerakkoord 2014-2019 wordt het belang van de realisatie van de Pact 2020 doelstellingen onderschreven. In januari 2015 lanceerde de Vlaamse regering een nieuwe toekomstvisie voor Vlaanderen met 2050 als horizon. 'Visie 2050' vervangt zo Vlaanderen in Actie (ViA), de vorige lange-termijnvisie van de Vlaamse Regering. Het meetsysteem Pact 2020 werd behouden. In het voorjaar 2015 werd per doelstelling nagegaan of de set van indicatoren een optimale toetsing van de doelstellingen mogelijk maakt. Na verschillende overlegmomenten die dienden te zorgen voor een draagvlak bij politiek, ambtenarij, SERV en VV, keurde de Vlaamse Regering op 26 juni 2015 de geactualiseerde indicatorenset goed. In totaal bevat het aangepaste meetsysteem 125 indicatoren, waarvan 73 behouden uit de bestaande set van indicatoren, 42 aangepaste en 10 nieuwe indicatoren. In overleg met de departementen actualiseerde de Studiedienst van de Vlaamse Regering de indicatorenset. Het rapport 'Pact 2020 Kernindicatoren Meting 2016' (Bral et al., 2016) bevat de meest recente gegevens.

### 1.3.1.2 Gemeentelijke profielschetsen<sup>2</sup>

Sinds de laatste legislatuur moeten lokale besturen de principes van de beleids- en beheerscyclus (BBC) toepassen. BBC bepaalt dat elk bestuur een strategisch meerjarenplan opmaakt waarin een link wordt gelegd tussen de beleidsdoelstellingen die een bestuur wil realiseren en de financiële middelen die eraan worden gekoppeld. Om de lokale besturen optimaal te ondersteunen bij het opvolgen en realiseren van gemaakte beleidsdoelstellingen en het meerjarenplan, werkten de Studiedienst van de Vlaamse Regering, het Agentschap Binnenlands Bestuur en andere stakeholders 'gemeentelijke profielschetsen' uit. De laatste editie dateert van 2016. De datareeksen zijn opgebouwd op basis van cijfergegevens die op 1 oktober 2016 beschikbaar waren en handelen meestal over een periode van 10 jaar of over de evolutie sinds de start van vorige legislatuur. De profielschetsen bieden gemeenten ook de gelegenheid de eigen gemeente te vergelijken met een groep vergelijkbare gemeenten (op basis van de Belfius-indeling) en met het Vlaamse Gewest.

### 1.3.1.3 Stadsmonitor

Een tweede meetsysteem waarin wonen een plaats heeft, is de 'stadsmonitor' (Block et al., 2007; Bral et al., 2011; Bral et al., 2015), die werd ontwikkeld om de centrumsteden bij te staan in hun beleidsplanning en waarin ook indicatoren over wonen zijn opgenomen. De Stadsmonitor is een set van een 200-tal indicatoren die de leefkwaliteit van een centrumstad in kaart brengt, aangeeft hoe duurzaam de ontwikkeling van de centrumsteden is en de gezins- en kindvriendelijkheid van de centrumsteden in kaart brengt. De Stadsmonitor werd ontwikkeld door Thuis in de Stad (Agentschap Binnenlands Bestuur) en de Studiedienst van de Vlaamse Regering. Ter voorbereiding van de volgende editie (publicatie maart 2018) vond een grondige herziening van de stadsmonitor plaats. De visietekst werd geëvalueerd en bijgestuurd in overleg met experts, Vlaamse en stedelijke ambtenaren. De bijgestuurde visie, gevalideerd door de steden en het kabinet van de minister van Stedenbeleid, vertrekt vanuit de duurzaamheidsprincipes en formuleert per principe bekommernissen en intenties. Deze bekommernissen en intenties dienden als basis bij de keuze van de nieuwe set van indicatoren voor de Stadsmonitor 2017.<sup>3</sup>

De Stadsmonitor bevat een 200-tal indicatoren. De meerderheid van deze indicatoren is afkomstig uit administratieve databanken. Contactpersonen in de steden staan in voor decentrale gegevens. Aanvullend gebeurt voor elke meting een bevraging bij een steekproef van inwoners. De populatie waaruit een steekproef wordt getrokken, is de bevolking van 16 jaar en ouder. Dit betekent dat ook hier net als bij de EU-SILC (zie verder) alle indicatoren betrekking hebben op personen en niet op huishou-

<sup>2</sup> <http://www.statistiekvlaanderen.be/monitor-gemeentelijke-profielschetsen>, geraadpleegd op 19 december 2017.

<sup>3</sup> <http://stadsmonitor.vlaanderen.be/>, geraadpleegd op 19 december 2017.

dens/woningen zoals de Woonsurvey. De vergelijkbaarheid met de Woonsurvey of met andere bronnen met gegevens op niveau van huishoudens/woningen is daarmee niet verzekerd. De laatste meting vond plaats voorjaar 2017. De resultaten zullen beschikbaar zijn maart 2018.

#### 1.3.1.4 Gemeentemonitor<sup>4</sup>

De gemeentemonitor is een omgevingsscanner die de brede omgeving van elk Vlaamse gemeente in beeld brengt. De gemeentemonitor brengt zowel de externe als de interne omgeving in kaart aan de hand van een 200-tal indicatoren. Net als bij de Stadsmonitor zijn de data afkomstig van centrale databanken van federale of Vlaamse instellingen. Aanvullend werd een grootschalige survey verricht bij de inwoners van de 295 gemeenten (alle Vlaamse gemeenten met uitzondering van de 13 centrumsteden). De survey gaat de tevredenheid, het gedrag en de participatie van de inwoners na en bevat ook een reeks vragen over wonen, o.a. over:

- verhuisintenties;
- comfort, duurzaamheid, structurele problemen;
- woonquote, betalingsmoeilijkheden;
- tevredenheid over de woning en woonomgeving;

De vragen van de survey voor de Gemeentemonitor zijn afgestemd op de vragen van de Stadsmonitor, maar zijn niet identiek. Ook hiervoor vond de bevraging plaats voorjaar 2017.

Een eerste publicatie van de Gemeentemonitor is voorzien in maart 2018. Daarmee komen voor elke gemeente op een uniforme manier zowel geregistreerde data als surveydata beschikbaar, waaronder ook een heel aantal gegevens over wonen. Een definitieve indicatorenlijst wordt ook dan pas beschikbaar.

#### 1.3.1.5 Armoedemeting

Verder verwijzen we naar de armoedebarmeters zoals die in België nu worden gebruikt. Dit zijn in eerste instantie politieke instrumenten om het fenomeen armoede beter onder de aandacht te brengen. Veelal hebben zij gemeen dat zij bestaan uit een relatief beperkte set van indicatoren, de verschillende dimensies van het fenomeen 'armoede' trachten te bestrijken. Gekende armoedebarmeters zijn de Interfederale armoedebarmeter van de POD Maatschappelijke Integratie, de Armoedebarmeter van de Decenniumdoelen 2017 en de Vlaamse Armoedemonitor opgemaakt door Statistiek Vlaanderen (voorheen Studiedienst Vlaamse Regering, 2012) We geven iets meer uitleg bij de laatste monitor.

De Vlaamse Armoedemonitor<sup>5</sup> wordt jaarlijks opgemaakt ter ondersteuning van het Vlaamse armoedebeleid. De bedoeling is om op een bevattelijke en overzichtelijke manier de armoedesituatie en –evolutie in Vlaanderen in kaart te brengen en op te volgen. Waar mogelijk wordt de Vlaamse armoedesituatie vergeleken met de situatie in de 27 lidstaten van de Europese Unie.

De Vlaamse Armoedemonitor brengt verschillende armoede-indicatoren samen die gebruikt worden in Europese, federale of andere Vlaamse monitorrapporten. Het gaat onder meer om indicatoren uit het Pact 2020, de EU2020-strategie, de Interfederale Armoedebarmeter en de Armoedebarmeter van Decenniumdoelen 2017. Deze indicatoren worden aangevuld met eigen accenten en aandachtspunten gebaseerd op de prioriteiten van het Vlaamse armoedebeleid. De meest recente Vlaamse Armoedemonitor is deze van 2017 (Noppe et al., 2017).

---

<sup>4</sup> <https://www.gemeentemonitor.vlaanderen.be/home>, geraadpleegd op 19 december 2017.

<sup>5</sup> <http://www.statistiekvlaanderen.be/vlaamse-armoedemonitor>, geraadpleegd op 19 december 2017.

### 1.3.2 Europese meetsystemen

Eurostat is het statisch bureau van de Europese Unie. Eurostat verzamelt en analyseert cijfers van de statistische bureaus van de lidstaten en voorziet in vergelijkbare en op elkaar afgestemde data overheen de lidstaten. De EU-SILC (European Union Survey on Income and Living Conditions) is daarbij de voornaamste bron voor vergelijkende statistieken op vlak van inkomensverdeling en sociale inclusie en bevat ook gegevens over wonen. De meting ging van start in 2003 en sinds 2007 participeren alle 27 EU-lidstaten (en de laatste jaren ook andere Europese landen buiten de EU). De EU-SILC is een bevraging bij private huishoudens. De methodiek is gebaseerd op een gemeenschappelijk kader met afspraken over procedures, concepten en indelingen gehanteerd bij de dataverzameling, dat ook een geharmoniseerde lijst van data bevat die de lidstaten dienen te bezorgen aan Eurostat. Deze gestandaardiseerde methode is de grootste kracht van deze data (Dewilde, 2015).<sup>6</sup>

Eurostat verspreidt de EU-SILC data zowel onder de vorm van micro-gegevens als in geaggregeerde vorm. In het kader van de Lissabon strategie spraken de lidstaten af de vooruitgang op vlak van sociale bescherming en sociale inclusie te monitoren op basis van overeengekomen indicatoren. Deze indicatoren worden permanent geüpdatet en verspreid via de Eurostat website (Wolf et al., 2010). In woononderzoek wordt in toenemende mate gebruik gemaakt van deze indicatoren, in het bijzonder van indicatoren voor betaalbaarheid (housing cost overburden), overbezetting en woonkwaliteit.

Over de jaren heen werden permanent verbeteringen aangebracht aan de methoden van dataverzameling. Niettemin blijven er een aantal beperkingen aan deze data. Een daarvan de gepubliceerde data allemaal het persoonsniveau en niet het huishoudniveau betreffen, terwijl dat laatste meer gebruikelijk is in woononderzoek. De gegevens voor België zijn op de Eurostat website ook niet opgesplitst naar de gewesten. Winters en Elsinga (2011) en ook Winters en Heylen (2014) hebben op basis van deze gegevens Vlaanderen wel internationaal gepositioneerd. In de Vlaamse Armoedemonitor worden enkele gegevens voor Vlaanderen vergeleken met deze van andere landen.

Een ander knelpunt is dat Eurostat een andere dan de in Vlaanderen gebruikelijke indeling van eigendomsstatuut hanteert. Met name wordt in de huursector geen onderscheid gemaakt tussen private en sociale huur, maar is er enkel een opsplitsing tussen huur aan marktprijzen en onder marktprijzen. Bij deze laatste hoort niet alleen de sociale huisvesting, maar bijvoorbeeld ook woongelegenheid aangeboden door de werkgever (Dewilde, 2015). Als gevolg hiervan heeft Nederland, het land met de grootste sociale woningvoorraad in Europa maar waarvoor moeilijk kan worden uitgemaakt aan welke prijs deze woningen worden verhuurd, volgens EU-SILC geen woningen in de categorie onder de marktprijs (Haffner, 2015). Andere beperkingen van de EU-SILC-data, zoals de minder gebruikelijke definitie van woonuitgaven, worden verder in dit rapport besproken.

Ten slotte zijn er de 'Housing Statistics in the EU'. De publicatie was in het verleden in principe jaarlijks en werd verzorgd door telkens een andere EU-lidstaat. In de praktijk verschijnen de Housing Statistics evenwel onregelmatig. De laatste versie is van 2010 (Dol & Haffner, 2010). De datareeksen betreffen de meest recent beschikbare cijfers voor elke lidstaat. Voor vele reeksen zijn de data onvolledig of sterk verouderd. Sinds 2015 publiceert Housing Europe ook 'The State of the Housing in the EU', met een aantal statistieken voor alle EU-lidstaten en een beperkt aantal vergelijkende tabellen. De laatste versie is deze van oktober 2017.<sup>7</sup>

---

<sup>6</sup> Dewilde benoemt dit tegelijkertijd ook als de grootste zwakte, met name voor onderzoekers betekent de standaardisatie ook verlies aan informatie die bruikbaar zou zijn voor diepgaandere analyses.

<sup>7</sup> <http://www.housingeurope.eu/resource-985/the-state-of-housing-in-the-eu-2017>, geraadpleegd op 19 december 2017.

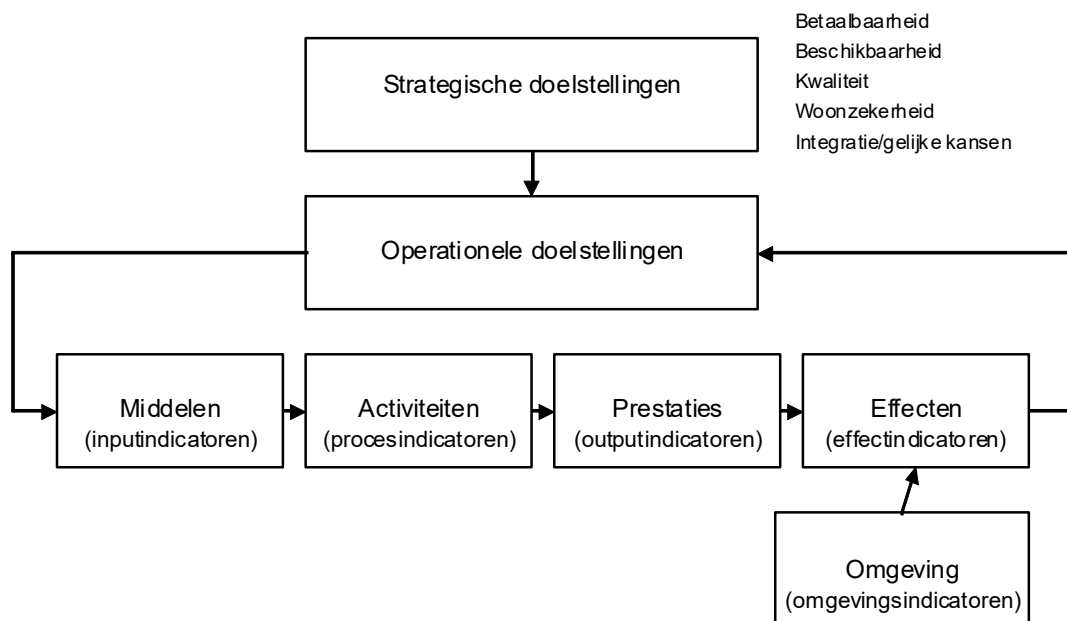
## 1.4 De selectie van de indicatoren

Een meetsysteem kan niet alles vatten. Enerzijds moet er een inhoudelijke, structurerende logica achter schuil gaan, anderzijds moet vanuit praktische overwegingen gekozen worden voor een beperkt aantal, maar technisch goede indicatoren, waarvoor ook de nodige gegevens beschikbaar zijn.

### 1.4.1 Inhoudelijke selectiecriteria

Vanuit de hoger gedefinieerde doelstelling van het meetsysteem vinden we voor de selectie van de indicatoren een inhoudelijke basis in het beleidsproces van de overheid. Figuur 1 brengt dit beleidsproces in beeld.

**Figuur 1** Beleidsproces van de overheid



Bron: Vereenvoudigde voorstelling van figuur 4 van De Peuter en Bouckaert (2004) met eigen aanvullingen

Volgens dit schema vertrekt de overheid van strategische doelstellingen die geconcretiseerd worden in operationele doelstellingen. Deze worden nagestreefd door middelen in te zetten en zo activiteiten te ontwikkelen. Dit moet leiden tot prestaties die een effect hebben. Alles speelt zich af binnen een omgeving die mede de effecten van het beleid beïnvloedt.

Indicatoren kunnen betrekking hebben op elk van deze onderdelen van het beleidsproces. In het hiernavolgend voorstel hebben we er vooral voor geselecteerd indicatoren op te nemen die de effecten van het beleid meten op niveau van de strategische doelstellingen. We zullen daartoe verder in deze tekst de strategische doelstellingen van het woonbeleid afleiden uit de Vlaamse Wooncode en op basis hiervan indicatoren voorstellen. De 'effectindicatoren', die we hierop baseren, vormen het grootste deel van de indicatorenset. Daarnaast stellen we ook een beperkt aantal indicatoren voor die de inspanningen van het beleid meten op het niveau van middelen, activiteiten en prestaties en vullen we het geheel aan met een beperkt aantal omgevingsindicatoren.

Dergelijke indicatoren kan men bovendien definiëren voor alle beleidsniveaus: Europees, federaal, Vlaams, provinciaal, regionaal, gemeentelijk, of zelfs het wijkniveau. Indicatoren die toelaten vergelijkingen te maken tussen de verschillende niveaus hebben altijd de voorkeur boven andere. Bij de afweging zullen we o.a. rekening houden met de internationale vergelijkbaarheid. Maar ook binnen Vlaanderen is het wenselijk verschillen tussen regio's en gemeenten in beeld te kunnen brengen. De eerste bedoeling van de onderzoeksopdracht van het Steunpunt was een indicatorenset voor te stellen die toelaat het Vlaamse beleid op te volgen en te evalueren. Maar in de Vlaamse Wooncode worden ook belangrijke taken toegewezen aan het lokale beleidsniveau. Bijgevolg zijn ook de gemeenten gebaat bij een goede indicatorenset die hen toelaat hun beleid op te volgen en te evalueren, wat tegelijkertijd ook de Vlaamse overheid inzicht biedt in de ontwikkelingen op lokaal niveau. In 2007 vroeg de Minister verantwoordelijk voor wonen aan het Steunpunt om ook een voorstel voor lokale woonindicatoren uit te werken. Dit resulteerde in de tekst 'Een meetinstrument voor het lokale woonbeleid' van Tratsaert en Winters (2009b). Deze tekst vertrekt vanuit hetzelfde referentiekader, wat logisch is omdat de gemeenten hun activiteiten ontplooiën binnen de bakens die zijn uitgezet door de Vlaamse Wooncode. In voorliggende tekst hebben we de informatie over de Vlaamse en de lokale indicatoren geïntegreerd in één document. Wat op deze wijze voorligt aan lokale woonindicatoren kan dus ook als basis dienen voor alle gemeenten. De gemeenten kunnen deze basisset dan zelf aanvullen met gegevens voor thema's die speciaal voor hun gemeente belangrijk zijn, bijvoorbeeld omdat sommige groepen er meer verblijven dan elders (bv. woonwagenproblematiek) of omdat de problematiek regiogebonden is (bv. kustgemeenten). De centrumsteden kunnen de basisset ook aanvullen met gegevens uit de Stadsmonitor, de andere gemeenten met informatie uit de Gemeentemonitor.

#### 1.4.2 Technische selectiecriteria

De Peuter et al. (2007) geven een overzicht van de criteria waaraan goede indicatoren moeten voldoen. Een goede indicator:

- maakt gebruik van de beleidstheorie;
- vertrekt van bestaande meetpraktijken;
- vertrekt van de kennis van stakeholders;
- meet slechts één aspect van het meetobject (specificiteit);
- is meetbaar, d.w.z. dat het technisch haalbaar is om de gegevens te verzamelen;
- is afgesproken, d.w.z. steunt op een zo breed mogelijke consensus van alle stakeholders;
- is relevant voor wat men wil meten;
- is begrijpbaar voor de gebruikers.

De relevantie van een indicator kan wijzigen doorheen de tijd en aanleiding zijn tot wijzigingen in het meetsysteem. Anderzijds is er nood aan continuïteit en moeten wijzigingen aan indicatoren zoveel mogelijk worden vermeden.

Verder is het nodig om na te gaan of de nodige data beschikbaar zijn. Het is niet omdat er nog geen gegevens over zijn, dat een indicator niet goed is. Wel dient men te vermijden dat men voor het merendeel van de indicatoren procedures voor dataverzameling dient te ontwerpen. Als men hier toch toe beslist, dient men de kosten en baten van de informatie die dat oplevert, af te wegen.

In wat volgt worden indicatoren voorgesteld die maximaal voldoen aan deze criteria. Zijn er onvoldoende beschikbare gegevens terwijl de indicator essentieel wordt geacht, dan leidt dit tot een aanbeveling voor dataverzameling.

### 1.4.3 Het selectieproces

In een eerste stap gaan we op zoek naar de strategische en operationele doelstellingen van het Vlaamse woonbeleid, om hier de inhoudelijke basis van het meetsysteem te vinden. Bij elk van de doelstellingen geven we vanuit de literatuur een theoretische duiding die ons moet toelaten tot inhoudelijk goed onderbouwde indicatoren te komen en bespreken we waar nodig de technische criteria. Op basis van dit alles formuleren we dan een voorstel voor een beperkte set van indicatoren. We formuleren tevens implicaties voor dataverzameling.

Om de indicatoren een draagvlak te geven bij de stakeholders vond al in 2006 een discussie plaats met het werkveld over een eerste ontwerp van indicatoren, waarna de set al werd bijgesteld. Daarna werden enkele grondige besprekingen georganiseerd binnen de begeleidingsgroep die het onderzoek van het Steunpunt Ruimte en Wonen opvolgt. In 2011 nam de Vlaamse Woonraad het initiatief om een advies uit te brengen over de indicatoren. De Woonraad noemde de indicatoren een waardevolle aanzet tot een meer strategische beleidsvoering binnen het woonbeleid, maar formuleerde tegelijkertijd enkele aandachtspunten, die werden verwerkt in de volgende versie. Het doel hiervan was de legitimiteit van de indicatorenset nog te versterken.

## 2. HET VLAAMSE WOONBELEID ALS BASIS VOOR DE SELECTIE VAN DE INDICATOREN

De basis voor het Vlaamse woonbeleid is de Vlaamse Wooncode van 1997. In de loop der jaren is deze Wooncode op tal van punten gewijzigd. Met uitzondering van enkele toevoegingen bleven de doelstellingen van het woonbeleid echter behouden. We vinden hierin dan ook de voornaamste basis voor de indicatoren. Voor de recentere evoluties in het woonbeleid kijken we naar het grond- en panden-decreet van 2009 en naar de beleidsdoelstellingen van de huidige Minister voor Wonen. Meer gericht op de langere termijn is Pact 2020, dat beoogt een strategisch plan te zijn voor Vlaanderen op alle beleidsdomeinen en daarom hier ook aan bod moet komen. Inmiddels is ook de opmaak van het Woonbeleidsplan Vlaanderen gestart. Dit plan zal vanuit een zo breed mogelijke invalshoek aangeven wat de doelstellingen van het woonbeleid zijn en op welke manier daarnaar kan gewerkt worden op middellange (2020) en lange termijn (2050). Het is logisch dat wanneer dit plan klaar is, het de nieuwe onderlegger wordt van het meetsysteem voor het Vlaamse woonbeleid.

### 2.1 De Vlaamse Wooncode

De Vlaamse Wooncode (decreet van 15 juli 1997) vat de algemene beleidsdoelstellingen van de Vlaamse overheid op lange termijn samen. Cruciaal is artikel 3:

*“Iedereen heeft recht op wonen. Daartoe moet de beschikking over een aangepaste woning, van goede kwaliteit, in een behoorlijke woonomgeving, tegen een betaalbare prijs en met woonzekerheid worden bevorderd.”*

Uit dit artikel leiden we af dat volgende grote doelstellingen centraal staan in het woonbeleid: (a) betaalbaarheid, (b) beschikbaarheid, (c) kwaliteit, (d) woonzekerheid.

Artikel 4 van de Vlaamse Wooncode definieert de bijzondere doelstellingen van het Vlaamse woonbeleid. Eerst geeft §1 een algemene opsomming van de methodes en wegen om het recht op menswaardig wonen te bevorderen. Strategisch gezien belangrijk in dit artikel is dat het Vlaamse woonbeleid in het bijzonder aandacht heeft voor de ‘meest behoeftige gezinnen en alleenstaanden’, wat een logisch uitvloeisel is van het grondrecht op wonen (Toelichting bij de Vlaamse Wooncode).

Ook §2 van ditzelfde artikel, dat werd ingevoegd op 15 december 2008, is van strategische aard. Deze paragraaf stelt dat *“het woonbeleid is gericht op:*

1. de realisatie van optimale ontwikkelingskansen voor iedereen;
2. een optimale leefbaarheid van de wijken;
3. het bevorderen van de integratie van bewoners in de samenleving;
4. het bevorderen van gelijke kansen voor iedereen”.

Het gaat hier over doelstellingen van een andere aard dan de bovenstaande, die veel specifiek gericht zijn op wonen. De bedoeling van de decreetgever is een kader te scheppen waarbinnen het woonbeleid ook kan bijdragen tot ruimere maatschappelijke doelstellingen. Om ons niet te laten afleiden van de essentie van het woonbeleid, groeperen we deze doelstellingen onder één strategische doelstelling: ‘integratie en gelijke kansen van bewoners’.

## 2.2 Het grond- en pandenbeleid

Het decreet op het grond- en pandenbeleid (27 maart 2009) is gericht op 'maatschappelijk en kwaliteitsvol ruimtegebruik'. Vermits wonen één van de belangrijke functies is die ruimte vraagt, ligt de relatie met wonen voor de hand. Dit blijkt uit artikel 2.1.3 van het decreet, dat in 2° de relatie legt met de doelstellingen van de Vlaamse Wooncode.

*"Het grond- en pandenbeleid is gericht op een maatschappelijk gewenst en kwaliteitsvol ruimtegebruik en dient ten minste volgende doelstellingen:*

*1° ...;*

*2° het voorzien in een voldoende ruim en kwalitatief aanbod aan gronden, panden en infrastructuren die nodig of nuttig zijn voor de verwezenlijking van de economische, sociale en culturele rechten, vermeld in artikel 23 van de Grondwet, en voor het recht op menswaardig wonen, vermeld in artikel 3 van de Vlaamse Wooncode;*

*3° t.e.m. 8: ..."*

Het grond- en pandenbeleid levert instrumenten om deze doelstellingen te verwezenlijken. Om deze reden hoort monitoring van het grond- en pandenbeleid thuis bij de input-, proces- en outputindicatoren, eerder dan bij de effectindicatoren.

## 2.3 Het Vlaamse woonbeleid 2014-2019

Het Vlaams Regeerakkoord 2014-2019 besteedt uitgebreid aandacht aan het thema wonen. In haar Beleidsnota 2014-2019 formuleert minister Homans (2014) strategische en operationele doelstellingen voor deze legislatuur. De structuur van de doelstellingen in de beleidsnota komt niet helemaal overeen met de structuur die we in dit rapport hanteren. In de beleidsnota wordt meer uitgegaan van beleidsinstrumenten, terwijl we in dit rapport vertrekken van de doelstellingen van de Vlaamse Wooncode. Er lijken echter nergens belangrijke tegenstellingen te bestaan. De geplande beleidsinitiatieven zijn volgens ons ook niet van die aard dat dit een aanpassing vraagt in de indicatoren die tot nu toe zijn voorgesteld. We vatten hierna kort samen wat de voornaamste doelstellingen zijn in de Beleidsnota 2014-2019.

De eerste strategische doelstelling in de Beleidsnota is *een actief grond- en pandenbeleid voeren*. Daartoe is het de bedoeling van de Minister uitvoering te geven aan het Decreet Grond- en Pandenbeleid, het op de markt brengen van gronden verder te stimuleren, het bescheiden woonaanbod uit te bouwen, onteigeningsprocedures te vereenvoudigen, lokale besturen te versterken in het bestrijden van leegstand en verwaarlozing en gemeenten en SHM's te stimuleren om leegstaande en verkrotte panden op te kopen en te renoveren of in beheer te nemen. Verder in het kader van een grond- en pandenbeleid wenst de minister initiatieven te nemen voor het verwerven van een betaalbare woning in eigen streek.

De tweede strategische doelstelling is *eigendomsverwerving verder stimuleren*. Daartoe bevat de beleidsnota het voornemen om een nieuw kader uit te werken voor sociale koopwoningen en sociale kavels en om de mogelijkheden van recht van erfpacht en recht van opstal te onderzoeken. Om de woonzekerheid van eigenaar-bewoners te bevorderen wenst de minister te kijken welke bijkomende stappen kunnen worden gezet voor de Verzekering Gewaarborgd Wonen, na te gaan hoe het stelsel van bijzondere sociale leningen kan worden geobjectiveerd en hoe de toegang tot gewaarborgde leningen kan worden verbeterd.



De derde strategische doelstelling is *de private huurmarkt versterken*. In dit verband is de overdracht van de bevoegdheid voor de huurwetgeving van belang. Op basis van een breed overleg met de stakeholders wenst de minister voorstellen te formuleren om in te spelen op nieuwe en actuele uitdagingen binnen de woonmarkt. Om de woonzekerheid van de private huurder en de betaalbaarheid voor de verhuurder te bevorderen zal de minister het fonds ter preventie van uithuiszettingen evalueren, de huurpremie en huursubsidie screenen met oog op een mogelijk hogere doelmatigheid en duidelijkheid voor de rechthebbende, en ten slotte het aanbod van sociale verhuurkantoren uitbreiden.

De vierde strategische doelstelling is *de sociale huurmarkt optimaliseren*. Zo werden de laatste jaren enkele nieuwe instrumenten gecreëerd om de woonzekerheid van sociale huurders te bevorderen, o.a. op vlak van preventie van uithuiszetting. De minister zal deze instrumenten evalueren en zo nodig bijsturen. Met het oog op een rechtvaardige toegang tot een sociale woning zal de minister het kaderbesluit sociale huur evalueren en vereenvoudigen, en daarbij afstappen van het principe van levenslange huurovereenkomsten, de eigendomsvoorwaarde aanpassen, nagaan of de taalbereidheidsvoorwaarde kan evolueren van een inspanningsverbintenis naar een resultaat en ten slotte de inschrijvingsprocedure vereenvoudigen. Wat betreft de huurprijzen in de sociale huisvesting wenst de minister verder invulling te geven aan de onderbezettingsvergoeding en de energiecorrectie, alsook de bepaling van de marktwaarde van de woning en de patrimoniumkorting te evalueren en desgevallend bij te sturen. Andere geplande beleidsinitiatieven betreffen het beteugelen van domiciliefraude en sociale fraude. Om het samenleven in de wijken te bevorderen wenst de minister de ondersteuning van bewonersparticipatie verder te zetten, de initiatieven voor 'huisbewaarders in de sociale huisvesting' te verruimen en na te gaan hoe woonoverlast beter kan worden aangepakt. Tot slot wordt in de beleidsnota nagegaan hoe het aanbod aan sociale woningen verder kan worden uitgebreid, waarbij o.a. wordt gekeken naar de mogelijkheden om private actoren te laten bijdragen tot de realisatie van het sociaal woonaanbod en om SHM's sneller te laten bouwen, alsook om de structurele leegstand te beperken.

De vijfde strategische doelstelling formuleert de ambitie om *een woonaanbod te voorzien op maat van iedere Vlaming*. Geplande initiatieven hier betreffen het op elkaar afstemmen van het woonbeleid, welzijnsbeleid en zorgbeleid, de bijdrage van het woonbeleid tot het armoedebeleid, het gemeenschappelijk wonen en de woonsituatie van woonwagengedwongen.

De zesde strategische doelstelling focust op *woningkwaliteit en het stimuleren van energiezuinigheid*. Beleidsinitiatieven in dit verband zijn de fiscalisering van de renovatiepremie en energiezuinige renovaties in de sociale huisvesting. Verder is het de bedoeling om het beleidskader woonkwaliteitsbewaking te optimaliseren, waarbij de rol van de gemeenten zal worden versterkt.

Tot slot is er in de beleidsnota ook een strategische doelstelling over *het Vlaams bestuur, dat efficiënt en doeltreffend moet zijn*. De minister wenst daarbij de lokale woonregie te versterken en daarbij ook de subsidiëring van de IGS-projecten te optimaliseren. De performantie van de sociale woonactoren zal verder worden gestimuleerd via visitaties en voor de SHM's wordt een minimale schaalgrootte van toepassing. SHM's, SVK's en huurdersbonden kunnen verder rekenen op ondersteuning. De taakstelling van het toezicht op de woonactoren zal worden gemoderniseerd en beperkt tot de essentie. De financiering van de sociale huisvesting zal transparanter worden. Andere aangekondigde beleidsinitiatieven betreffen de creatie van het beleidsdomein Omgeving, de administratieve inbedding van de Vlaamse Woonraad in de SERV, de onderbouwing van het beleid met data en onderzoek, de verdere voorbereiding van het Woonbeleidsplan Vlaanderen en het klantvriendelijk maken van de dienstverlening.

## 2.4 Visie 2050

‘Visie 2050’ is de langetermijnstrategie van de huidige Vlaamse Regering voor Vlaanderen. Het vervangt Vlaanderen in Actie (ViA), de vorige langetermijnvisie van de Vlaamse Regering. De Visie 2050 beoogt een antwoord te bieden op nieuwe kansen en uitdagingen en de transitie die de samenleving nodig heeft, in een versnelling te brengen. In de inleiding van de recentste versie van de visienota (16 maart 2016) wordt de ambitie voor Vlaanderen voor 2050 als volgt samengevat: “het creëren van welvaart en welzijn op een slimme, innovatieve en duurzame manier in een sociaal, open, veerkrachtig en internationaal Vlaanderen, waarin iedereen meetelt”.

Om de doelstellingen van Visie 2050 te laten slagen, werkt de Vlaamse Regering aan zeven transitieprioriteiten die de noodzakelijke veranderingen sneller moeten helpen realiseren. Eén van deze transitieprioriteiten is ‘Slim Wonen en Leven’. De transitieprioriteit Slim Wonen en Leven wordt concreet gemaakt via het toekomstbeeld van een duurzame buurt waar iedereen kan en wil wonen en leven. In de Startnota Slim Wonen en Leven (Rooze, 2016) wordt deze visie verder uitgewerkt.

Hoewel we in Visie 2050 ook de hogergenoemde doelstellingen van het Vlaamse woonbeleid herkennen, is de benadering breder. Meer dan in het verleden wordt uitgegaan van een beleidsdomeinoverschrijdende aanpak. De Startnota stelt dat Slim Wonen en Leven niet zijn eigen koers vaart, maar andere beleidsplannen of –processen ook meeneemt als basis of ze betreft in de projectstructuur. De transitieruimte wordt daarbij ook aangevuld met experimenten met rechtstreekse betrokkenen en mensen met ervaring in de praktijk.

Wat de relatie met het woonbeleidsplan Vlaanderen betreft, stelt de Startnota dat de langetermijnvisie dezelfde is als deze van Slim Wonen en Leven. Om die reden zal het Woonbeleidsplan ook deel uitmaken van de transitie-aanpak van Slim Wonen en Leven. Op het ogenblik dat we dit rapport bijwerken met de recentste informatie, is het Woonbeleidsplan nog niet publiek beschikbaar. Wel is bekend dat het Woonbeleidsplan ook een monitoringluik zal bevatten.

## 3. INDICATOREN VOOR HET WOONBELEID

### 3.1 Betaalbaarheid

#### 3.1.1 Wat is betaalbaarheid?

Ondanks het wijd verspreide gebruik van het begrip 'betaalbaarheid van wonen' bestaat er geen algemeen aanvaarde definitie voor. De definities die we aantreffen in de internationale literatuur houden evenwel één duidelijke gelijkenis in: steeds wordt een verwijzing gemaakt naar de relatie tussen woonuitgaven en het huishoudinkomen. Stone (2006) drukt het als volgt uit:

*“betaalbaarheid van wonen is de uitdaging waarmee elk huishouden wordt geconfronteerd bij het afwegen van de kosten van zijn huidige of potentiële huisvesting enerzijds en zijn niet aan wonen gerelateerde kosten anderzijds.”*

Onder meer Hancock (1993) en Freeman et al (2000) wijzen er echter op dat de definitie van betaalbaarheid niet beperkt mag blijven tot de relatie tussen inkomen en woonuitgaven, maar dat er ook minimumstandaarden dienen te worden opgesteld voor de woningen zelf (kwaliteit en grootte). Maclennan & Williams (1990) brengen dit kwaliteitselement in rekening:

*“betaalbaarheid heeft betrekking op het verzekeren van één of meerdere gegeven woningstandaarden aan een prijs of huur die – in de ogen van een derde – geen onredelijke belasting vormt voor het huishoudinkomen.”*

Impliciet aan de betaalbaarheidsdefinitie van Maclennan & Williams (1990) is een normatief element: de woonuitgaven mogen geen onredelijke belasting betekenen voor het huishouden. De vraag is vervolgens wat 'onredelijk' is; wat deze norm dient te zijn. Impliciet aan de definitie is de bemerking dat de betaalbaarheid misschien niet door het gezin zelf ervaren wordt als problematisch ('in de ogen van een derde'). Subjectieve betaalbaarheidsindicatoren worden dus door deze auteurs om die reden als ongeschikt beoordeeld.

Eveneens belangrijk in deze definitie is de toevoeging van het element woningkwaliteit. Het is duidelijk dat de minimaal aanvaardbare woning afhankelijk is van de kenmerken van het gezin in kwestie (samenstelling, leeftijd, enz.). Voor een deel van de gezinnen met een te kleine of kwalitatief ontoereikende woning is deze situatie immers geen vrije keuze maar een noodzaak. Een passende kwaliteitsvolle woning blijkt voor deze gezinnen 'onbetaalbaar'. Daarom moeten betaalbaarheid en kwaliteit steeds gekoppeld blijven. Bij de uitwerking van indicatoren is dit echter allesbehalve evident. We geven hierna een overzicht van methoden voor het meten van betaalbaarheid, met daaraan gekoppeld tot welke indicatoren dit leidt.

#### 3.1.2 Woonquotes

De meest gebruikte methode voor het meten van de betaalbaarheid is deze van de woonquote (*rent to income ratio*), gedefinieerd als de totale uitgave van het gezin voor wonen ten opzichte van het gezinsinkomen. We spreken dan van een betaalbare woning indien het gezin minder dan een bepaald percentage van het inkomen uitgeeft aan wonen. Als norm wordt meestal een vaste woonquote tussen 20 en 33% vooropgesteld. Indien huishoudens meer spenderen dan deze norm, wordt er van uitgegaan dat de woonuitgaven 'niet betaalbaar' zijn of beslag leggen op een onredelijk deel van het inkomen

Deze methode wordt niet alleen gebruikt in sociaalwetenschappelijk onderzoek, maar wordt evenzeer toegepast in de bank- of huisvestingssector (Hulchanski, 1995). In België wordt dergelijke norm vaak door de financiële wereld gebruikt als maximumgrens voor het verkrijgen van een hypothecair krediet.<sup>8</sup> Gezinnen die meer uitgeven, worden geacht een onbetaalbare woning te betrekken. In vele landen wordt de woonquote ook toegepast in de sociale/publieke huisvesting als toelatingscriterium of om de hoogte van de huur (deels) te bepalen.

In onderzoek worden woonquotes op twee manieren toegepast. De eerste manier is een maximale woonquote vooropstellen en tellen hoeveel (welk aandeel van de) gezinnen een hogere woonquote hebben. Deze 'head-count ratio' wordt vooral in Angelsaksische landen gebruikt. In Europa worden vooral gemiddelde woonquotes gebruikt (o.a. Nederland en Duitsland). Hierbij wordt dan voor elk gezinstype een gemiddelde woonquote berekend.

De woonquote wordt veel gebruikt maar in de literatuur ook sterk aangevallen (zie bv. Hancock, 1993; Hulchanski, 1995; Chaplin & Freeman, 1999; Bourassa, 1996 en Stone, 2006). Voor een meer uitgebreide discussie verwijzen we naar Maclennan, Gibb en Moore (1990). De meest courante kritieken zijn:

- de woonquote sluit niet goed aan bij de definitie van betaalbaarheid (houdt o.a. geen rekening met een kwaliteitsnorm);
- het is een relatieve maatstaf waardoor de woonquote niets zegt over het absolute niveau van de consumptie van woondiensten of van andere goederen of diensten;
- de normen voor de woonquote (20 tot 33%) zijn willekeurig vastgesteld of gebaseerd op niet-wetenschappelijk onderzoek naar woonuitgaven;
- één woonquote is niet geschikt voor alle gezinnen, de woonquote wordt idealiter gedifferentieerd naar gezinstypes, inkomens en regionale verschillen.

Freeman, Kiddle en Whitehead (2000) voegen daar aan toe dat eenzelfde woonquote verschillende gevolgen heeft naargelang het inkomen. Een vaste norm weegt immers zwaarder voor lage inkomens dan voor hoge, omdat de eerste groep veel minder over houdt om dagelijks van te leven. Om deze reden kan een variabele woonquote worden vooropgesteld, die hoger is voor lagere inkomens.

Ondanks de vele kritieken, stellen we voor omwille van het veelvuldige gebruik van deze indicator en omwille van de beschikbaarheid van gegevens voor het verleden (zie hierna) in de indicatorenset toch gegevens over woonquotes op te nemen. Omdat in de Vlaamse literatuur in het verleden grote verschillen werden vastgesteld tussen de deelmarkten (zie o.a. De Decker & Geurts, 2000), is het aangegeven deze gegevens ook voor de toekomst bij te houden. Een argument daarvoor vinden we trouwens ook in de beleidsdoelstelling 'gelijke kansen' (zie 3.5). Om dezelfde reden splitsten we de indicator op naar quintiel van equivalente inkomens. Zo zou men kunnen argumenteren enkel de huishoudens met een te hoge woonquote in het eerste en tweede equivalente inkomensquintiel te rekenen tot de groep met betaalbaarheidsproblemen. Ook hiermee wordt tegemoetgekomen aan de bemerking dat een hoge woonquote voor hoge inkomens geen probleem hoeft te zijn. Deze werkwijze wordt bijvoorbeeld ook gevolgd in Australië.<sup>9</sup>

De woonquote wordt berekend door de woonuitgaven te delen door het besteedbare inkomen. We kiezen ervoor om twee varianten van de woonquote te berekenen. In een eerste variant worden de

---

<sup>8</sup> Het betreft een indicator die België zelf heeft toegevoegd aan de lijst van 7 structurele indicatoren van de Europese Commissie m.b.t. de sociale cohesie. Hij wordt dus niet systematisch door andere landen bijgehouden. Deze indicator is ook iets minder eenvoudig te interpreteren.

<sup>9</sup> Australië hanteert volgende betaalbaarheidsindicator: "For an Australian household to be recorded as being in housing affordability stress (HAS) it has to be in the bottom 40 per cent of Australia's income distribution and have housing costs that are greater than 30 per cent of its income." Bron: <https://www.ahuri.edu.au/>

woonuitgaven gevormd door enkel de huurprijs of de afbetalingslast, zonder bijkomende kosten. Hierbij gebruiken we 30% als norm, vooral omdat dit de vergelijking met cijfers beschikbaar voor het verleden mogelijk maakt. Dat de norm tijdsgebonden is, blijkt bijvoorbeeld uit de vaststelling dat in de eerste studies over betaalbaarheid van wonen in Vlaanderen ook nog de 25%-norm werd opgenomen. Sommigen pleiten nu voor gebruik van de 33%-norm, naar analogie met de vuistregel die banken hanteren bij het toekennen van hypotheekleningen en verhuurders bij het verhuren van een woning.

In een tweede variant worden de bijkomende lasten bij de woonuitgaven geteld. De bijkomende lasten omvatten de kosten voor nutsvoorzieningen (water, gas, stookolie, elektriciteit) en de kosten voor het onderhoud van de gemeenschappelijke delen (indien men huurder is in een appartementsgebouw). Het is logisch dat de norm dan ook hoger ligt dan 30%. Bij gebrek aan een aanvaardbare theoretische basis voor deze norm, stellen we 40% voorop. Ook Eurostat werkt met 40% als norm voor de 'housing cost overburden', maar omwille van andere verschillen is er geen vergelijking hiermee mogelijk. Eurostat berekent deze indicator namelijk op persoonsniveau en trekt zowel in teller als noemer de subsidies af. Voor eigenaars met een hypotheek neemt Eurostat alleen de rentelasten in de uitgaven op en niet de kapitaalaflossingen.

Indicator 1a (betaalbaarheid):

het aandeel van de huishoudens met een woonquote hoger dan 30%, zonder rekening te houden met bijkomende lasten, afzonderlijk voor de private huur, sociale huur en eigenaars met een nog lopende afbetaling van de lening en afzonderlijk voor de quintielen van equivalente inkomens.

Indicator 1b (betaalbaarheid):

het aandeel van de huishoudens met een woonquote hoger dan 40%, rekening houdend met de bijkomende lasten, afzonderlijk voor de private huur, sociale huur en eigenaars met en zonder een nog lopende afbetaling van de lening en afzonderlijk voor de quintielen van equivalente inkomens.

Voor de bovenstaande indicatoren zijn een aantal databronnen beschikbaar. Het gaat steeds om survey-gegevens. Voor het verleden kan men zich baseren op gegevens van het 'Socio-economisch panel,' van de 'Panel Studie Belgische Huishoudens' en de Woonsurvey 20015. De eerste databron levert gegevens vanaf 1976. De tweede bevat reeksen van 1991 tot 2001, maar werd daarna stopgezet en vervangen door de EU-SILC. De recentste gegevens zijn te vinden in het Grote Woononderzoek 2013 (Heylen, 2015). In deze surveys zijn zowel de basisgegevens om woonuitgaven te berekenen opgenomen, een vraag naar het besteedbaar inkomen als een vraag die peilt naar de subjectieve beoordeling van de betaalbaarheid.

Eurostat publiceert voor alle landen jaarlijks de resultaten voor een aantal indicatoren, waaronder een woonquote. Deze reeksen bevatten enkel cijfers voor België en niet voor de afzonderlijke gewesten. De woonquote die hier wordt gehanteerd, is gedefinieerd op niveau van personen (en niet huishoudens) en brengt ook subsidies in rekening, waardoor deze niet vergelijkbaar is met de gegevens die in Vlaanderen al sedert 1976 worden bijgehouden (Winters & Elsinga, 2011). Bovendien is niet steeds duidelijk of de uitgaven voor eigenaars met hypotheek voor alle landen op dezelfde wijze zijn bepaald. Zo hebben Haffner, Dol en Heylen (2013) indicaties dat niet voor alle landen de nettorentelasten zijn opgenomen, maar de bruto rentelasten, dus zonder de subsidies in rekening te brengen. Daarmee waagt men zich met internationale vergelijkingen op glad ijs.

Een ander knelpunt van de SILC is de vraag aan de respondent naar de huurprijs verwijst naar een andere periode dan de vraag naar het inkomen. De gevraagde huurprijs refereert naar de maand vóór de maand van de bevraging, terwijl het gevraagde inkomen betrekking heeft op het vorige kalenderjaar. Voor de eigenaars met afbetaling stelt dit probleem zich niet; het bedrag voor de hypotheekaflossing heeft immers ook een doorsnee maand uit het vorige kalenderjaar als referentieperiode. Om die reden is het niet helemaal correct op basis van de EU-SILC data woonquota te berekenen voor huurders en om ze te vergelijken met deze voor eigenaars. Dit wordt echter wel gedaan door Eurostat

bij het berekenen van betaalbaarheidsindicatoren. Met de veronderstelling dat huurprijzen niet frequent worden aangepast, kunnen de uitkomsten voor de woonquota als redelijke benadering worden beschouwd.

De subjectieve betaalbaarheidsindicator kan wél nog berekend worden voor de huursector (Heylen & Winters, 2008a).

Ook het Huishoudbudgetonderzoek (HBO) bevat de nodige variabelen om bovenstaande indicatoren te berekenen. Omwille van de lage respons, het gebrek aan representativiteit inzake eigendomsstatuut en huishoudtype en de inkomensverschillen met ander survey-onderzoek, stellen Heylen en Winters (2008b) voor het HBO niet te gebruiken voor de analyse van betaalbaarheid of andere woonaspecten.

Voor de sociale huisvesting is er een vermoeden dat de huurprijs exclusief bijkomende woonuitgaven die huurders opgeven, een overschatting is van de naakte huurprijs. Mogelijk rekenen een deel van de huurders de bijkomende huurlasten mee in (Heylen, 2015). Het zou daarom beter zijn voor indicator 1a de data van de huisvestingsmaatschappijen te gebruiken (beschikbaar bij de VMSW). Hetzelfde geldt voor de woningen verhuurd door SVK's waarvoor een huursubsidie van toepassing is. Momenteel worden dergelijke gegevens niet berekend of bijgehouden. Nochtans zijn de basisgegevens daarvoor voorhanden. Voor indicator 1b stellen zich geen problemen.

Er is voorlopig geen enkele databron die toelaat bovenstaande indicatoren op uniforme wijze te berekenen voor alle deelmarkten in alle gemeenten. Met surveyonderzoek dat representatief is op niveau van de gemeenten, zouden deze gegevens wel beschikbaar komen. Mogelijk zullen deze deel uitmaken van de Gemeentemonitor (zie hoger). Vroegere edities van de stadsmonitor lieten niet toe een woonquote te berekenen voor de centrumsteden. In de editie 2011 werd echter ook een vraag opgenomen over de afbetaalde sommen voor de lening en de huur, en werd de vraag over het beschikbaar inkomen niet langer in klassen bevraagd, maar in exacte cijfers. Daarmee konden voor het eerst ook woonquotes worden berekend voor de centrumsteden.<sup>10</sup> In het Grote Woononderzoek 2013 was representativiteit op niveau van de centrumsteden wel voorzien. Daarmee zijn nu voor het eerst ook woonquota beschikbaar voor de centrumsteden die vergelijkbaar zijn met de woonquota voor Vlaanderen.

Aanbevelingen:

- gebruik van registratie van huurprijzen van SHM's voor berekening van indicator 1a voor sociale huur;
- aanpassing van de registratie van SVK's zodat ook hiervoor indicator 1a goed kan berekend worden;
- regelmatige survey die toelaat woonquota te berekenen per deelmarkt, bij voorkeur ook representatief op niveau van (centrum)gemeenten.

### 3.1.3 Resterend inkomen

De methode van het resterend inkomen ('residual income measure') kijkt naar het inkomen dat overblijft na het betalen van de woonuitgaven en komt aldus tegemoet aan de kritiek op de woonquote, dat deze maatstaf los staat van het inkomen. Een ander voordeel van de methode is dat het eenvoudiger is dan bij de woonquote om een kwaliteitsnorm in te brengen. Dit kan met name onder de vorm van een minimale aanvaardbare woonuitgave die overeenstemt met een woning die van omvang en comfort aanvaardbaar is voor een gezin van de betreffende samenstelling.

Net als de woonquote vraagt de methode van het resterend inkomen een vergelijking met een norm, maar hier is nu wel betekenisvolle' standaard mogelijk, namelijk het minimumbudget dat noodzakelijk wordt geacht om toe te laten 'menswaardig' te leven en participeren in de samenleving. Dergelijke

<sup>10</sup> Hiermee werd gevolg gegeven aan een van de aanbevelingen in een vorige versie van deze nota. Merk wel dat de populatie waaruit een steekproef getrokken is voor de Stadsmonitor verschilt van de Woonsurvey, zodat de vergelijkbaarheid van de gegevens niet verzekerd is (zie 1.2).

minimumbudgetten kunnen wetenschappelijk worden geschat. Er wordt daarbij een korf van goederen en diensten die minimaal nodig zijn rekening houdend met de gezinssamenstelling. Belangrijk is dat alle gemaakte keuzes zo goed mogelijk worden verantwoord, en dat men beseft dat een budget alleen geldig is binnen de maatschappij en het tijdvak waarvoor het is opgesteld (Van den Bosch, 1997). Voor Vlaanderen stelden Storms en Van den Bosch (2009) in 2008 minimumbudgetten vast voor 16 typegezinnen. In 2013 werden de budgetten volledig opnieuw geüpdatet (Storms et al., 2015).

Wanneer we de genormeerde naakte woonuitgaven (huur of afbetalingslast) uit het totale budget halen, verkrijgen we normen voor het resterend inkomen voor de verschillende gezinstypes. Deze normen kunnen vervolgens worden vergeleken met het inkomen dat resteert nadat uitgaven voor wonen (huur of afbetaling) zijn betaald. Indien we ook de genormeerde bijkomende lasten uit het budget halen, verkrijgen we normen voor het resterend inkomen, berekend met woonuitgaven inclusief huur-lasten. In tegenstelling tot voor de woonquote-methode, is het relatief eenvoudig om de analyse te differentiëren naar huishoudtype.

De methode laat ook toe de minimale vereiste woningkwaliteit in rekening te brengen. Om woonsituaties te detecteren waarin er sprake is van 'overhousing' of 'underhousing' kan men berekenen hoe hoog de woonuitgaven zouden zijn voor een geschikte woning, zonder te groot of te luxueus te zijn. De fictieve woonuitgaven hiervoor kunnen dan afgetrokken worden van het besteedbaar inkomen. Indien het gezin dan boven de norm voor het resterend inkomen valt, wordt het niet meer tot de groep met betaalbaarheidsproblemen gerekend (Stone, 2006; Hancock, 1993; Thalmann, 2003). Deze methode is voorlopig voor Vlaanderen nog niet toegepast.

Uit de analyses die het Steunpunt uitvoerde op basis van deze minimumbudgetten (Heylen & Winters, 2011), bleek toepassing van de methode op een aantal punten andere conclusies op te leveren dan de methode van de woonquote. De methode bleek ook beperkingen te hebben. Zo wijst een resterend inkomen onder de norm niet noodzakelijk op problemen met de woonuitgaven, maar voor de laagste inkomens op een algemeen inkomensprobleem. Heylen & Winters besluiten dat de methode van de woonquote en van het resterend inkomen een complementair beeld leveren en dus best beide worden bijgehouden.

Omwille van de vele voordelen die in de literatuur zijn opgesomd en omdat nu voor Vlaanderen ook goede schattingen van minimumbudgetten beschikbaar zijn, nemen we als aanvulling op de woonquote een indicator voor het resterend inkomen op. Net zoals bij de woonquote maken we een onderscheid tussen de drie deelmarkten en tussen een situatie inclusief en exclusief bijkomende lasten.

Indicator 2a (betaalbaarheid):

het aandeel huishoudens met een resterend inkomen - berekend met woonuitgaven exclusief bijkomende lasten - beneden de norm voor het betreffende resterend inkomen, en dit afzonderlijk voor de private huurders, sociale huurders en eigenaars met een nog lopende afbetaling en afzonderlijk voor quintielen van equivalente inkomens.

Indicator 2b (betaalbaarheid):

het aandeel huishoudens met een resterend inkomen - berekend met woonuitgaven inclusief bijkomende lasten - beneden de norm voor het betreffende resterend inkomen, en dit afzonderlijk voor de private huurders, sociale huurders en eigenaars met en zonder een nog lopende afbetaling en afzonderlijk voor de quintielen van equivalente inkomens.

Berekeningen kunnen worden uitgevoerd op dezelfde surveys als deze die we vermeldden bij de woonquote.

Bij gebrek aan goede minimumbudgetten zijn er geen cijfers voor het verleden. Eventueel is het mogelijk enkele jaren terug te gaan naar het verleden door te corrigeren voor inflatie. Voor de toekomst kan nog een aantal jaren worden gewerkt met indexeringen, maar is het niet zeker dat er opnieuw schattingen van minimumbudgetten zullen worden gemaakt. Voor toekomstige gegevens

gelden dezelfde aanbevelingen als voor de woonquote. Verder is (net als bij indicator 1a) bij indicator 2a de bemerking relevant over de mogelijke overschatting van de naakte huur in de sociale huisvesting indien gebruik wordt gemaakt van surveygegevens.

Aanbevelingen:

- gebruik van registratie van huurprijzen van SHM's voor berekening van indicator 2a voor sociale huur;
- aanpassing van de registratie van SVK's zodat resterende inkomens kunnen berekend worden;
- regelmatige survey die toelaat resterende inkomens te berekenen per deelmarkt, bij voorkeur ook representatief op niveau van (centrum)gemeenten;
- regelmatige update van onderzoek naar minimumbudgetten.

### 3.1.4 Subjectieve beoordeling

Een alternatief voor de genoemde methoden, die zich baseren op cijfermatige gegevens, is de subjectieve beoordeling van de betaalbaarheid door de huishoudens. In vergelijking met de boven gegeven definitie gaat het dan niet meer over de beoordeling van de betaalbaarheid door een derde partij, maar door de betrokkene zelf. De norm is dan hoe de betrokkene de betaalbaarheid beoordeelt. Dergelijke informatie kan enkel bekomen worden via survey-onderzoek. Om in de tijd vergelijkbare gegevens te hebben, is er nood aan een regelmatig terugkerende bevraging met een identieke methode van bevraging. Een subjectieve indicator heeft als nadeel dat het antwoord van de respondent mee bepaald wordt door diverse externe factoren waarvoor men in het onderzoek moeilijk kan controleren. Sunega en Lux (2016) stellen vast dat er in de literatuur ook scepticisme is over subjectieve indicatoren omdat men vaak vindt dat het subjectieve karakter een slechte basis is om er beleid op te baseren. De gangbare visie is dat eerder dan op wensen of opinies van de bevolking beleid moet gebaseerd zijn op objectieve feiten. Bovendien zouden subjectieve indicatoren meer fluctueren in de tijd, dus minder betrouwbaar zijn. Omwille van de aangehaalde kritieken en omdat er voldoende objectieve gegevens zijn om de betaalbaarheid te meten, werd in voorgaande versies van dit rapport geen subjectieve indicator voor betaalbaarheid opgenomen in de voorgestelde lijst van indicatoren. De recente studie (Sunega & Lux, 2016) plaatst dit echter in een nieuw daglicht. Sunega en Lux (2016) stellen vast dat in andere onderzoeksdomeinen veel meer gebruik wordt gemaakt van subjectieve metingen dan in het huisvestingsonderzoek. Verder voeren ze aan dat de objectieve indicatoren die nu gebruikt worden in internationaal vergelijkend onderzoek (zoals op basis van de EU-SILC) onvoldoende rekening houden met culturele en institutionele verschillen tussen landen. Als landen worden gerangschikt volgens subjectieve indicatoren, dan is het resultaat zeer verschillend van een volgorde op basis van objectieve indicatoren. Deze vaststelling vormt voor Sunega en Lux het vertrekpunt niet zozeer om te pleiten voor het gebruik van subjectieve indicatoren, maar om op zoek te gaan naar objectieve indicatoren die nauwer aansluiten bij de subjectieve indicatoren dan de indicatoren die Eurostat gebruikt. Een van de alternatieve (objectieve) indicatoren die Sunega en Lux (2016) hebben getest en die nauwer blijkt aan te sluiten bij de subjectieve indicator, is een relatieve indicator, waarbij de betaalbaarheid (naar analogie met de courant gebruikte armoedemaatstaf) wordt beoordeeld op basis van de mediaan voor het betreffende land. Sunega en Lux noemen dit een voorbeeld van een indicator die gebaseerd is op comparatieve theory, en niet op een behoeftegebaseerde theory, waarop de objectieve indicatoren rusten. Voor internationaal vergelijkend onderzoek verdient deze benadering zeker verder onderzoek. Voor toepassing in het Vlaamse woonbeleid (vooral monitoring in de tijd) leidt dit volgens ons voorlopig niet tot noodzakelijke aanpassingen aan de indicatorenlijst.



### 3.1.5 Betalingsmoeilijkheden

Een indirecte manier om een zicht te krijgen op de betaalbaarheidsproblematiek is te kijken naar betalingsmoeilijkheden. Daarvoor kan beroep worden gedaan op centrale databanken die betalingsmoeilijkheden registreren. De Gemeentemonitor biedt mogelijk een perspectief om op basis van een survey een beeld te krijgen van verschillen in betalingsmoeilijkheden tussen gemeenten.

#### 3.1.5.1 Private huursector

Voor de private huursector is dergelijke informatie niet op systematische manier beschikbaar. Een mogelijkheid is om te kijken naar procedures van eigenaars-verhuurders tegen wanbetalers. De vrederechten behandelen de huurgeschillen. De FOD Justitie heeft cijfers over alle huurgeschillen. Huurgeschillen betreffen echter niet alleen wanbetalingen. In vorige versies van dit rapport werd aanbevolen dat de vrederechten hiervoor een aparte code zouden voorzien in hun registratie. Inmiddels is bekend dat deze code opgenomen is in het nieuwe (nationaal) registratiesysteem van de vrederechten. De volledige uitrol van het nieuwe registratiesysteem is voorzien voor het einde van 2018. Er is dus goede hoop dat deze informatie op termijn beschikbaar komt. Een beperking blijft wel dat niet alle geschillen tot bij de vrederechter komen.

##### Aanbevelingen:

Verdere opvolging van de implementatie van het nieuwe registratiesysteem van de vrederechten om bij de registratie van huurgeschillen een onderscheid te maken naargelang de aard van het huurgeschil, zodat wanbetalingen kunnen worden geteld

#### 3.1.5.2 Sociale huursector

Gegevens over huurachterstallen in de sociale huisvesting zijn te vinden in de boekhouding van de sociale huisvestingsmaatschappijen. Omdat de SHM's gedurende lange tijd op een verschillende manier de te ontvangen bedragen van huurders in de boekhouding verwerkten, moet erg worden opgelet met de interpretatie van de gegevens tot en met 2010. Vanaf 2011 moet het nieuw rekeningsstelsel worden toegepast zodat huurachterstal, schade en andere kosten op dezelfde wijze bij elke SHM worden geboekt (Draaiboek prestatiebeoordeling sociale huisvestingsmaatschappijen, 2012). Met de invoering van een nieuw rekeningsstelsel voor de sociale huisvesting zou dit probleem vanaf 1 januari 2012 moeten opgelost zijn.

##### Indicator 3 (betaalbaarheid):

het aandeel van de sociale huurders met huurachterstal.

De gegevens over huurachterstal zijn beschikbaar in de prestatiedatabank voor de sociale huisvesting, op niveau van de SHM's. De mogelijkheid om de gegevens ook op gemeentelijk niveau bij te houden kan worden overwogen.

#### 3.1.5.3 Eigendomssector

Voor de eigendomssector is het mogelijk te kijken naar het aandeel geregistreerde wanbetalingen van hypothecaire kredieten in verhouding tot het totaal aantal hypothecaire kredieten in het betreffende jaar. De Centrale voor Kredieten aan Particulieren van de Nationale Bank van België registreert sinds juni 2003 alle consumentenkredieten en hypothecaire kredieten die in België door natuurlijke personen worden afgesloten voor privédoeleinden. De Centrale registreert eveneens de eventuele betalingsachterstanden die uit deze kredieten voortvloeien. Een wanbetaling van het hypothecaire krediet wordt geregistreerd als een verschuldigd bedrag niet of onvolledig is betaald binnen drie maanden na de vervaldag, of niet of onvolledig is betaald binnen één maand na de ingebrekestelling via aangezekend schrijven.

De achterstallen worden geregistreerd per krediet en per kredietnemer. Zowel de woonplaats van de kredietnemer als de plaats waar het krediet werd afgesloten, is bekend.

Indicator 4 (betaalbaarheid):

het aandeel van geregistreerde wanbetalingen van hypothecaire kredieten in verhouding tot het totaal aantal hypothecaire kredieten in het betreffende jaar.

De data zijn beschikbaar bij de Centrale voor Kredieten aan Particulieren van de Nationale Bank van België en kunnen worden opgevraagd per gemeente. De woonplaats van de kredietnemer is hiervoor het meest relevant.

## 3.2 Beschikbaarheid

### 3.2.1 Wat is beschikbaarheid?

Van de vier doelstellingen die we vinden in de Vlaamse Wooncode is 'beschikbaarheid' het moeilijkst te definiëren begrip. Een eenvoudige definitie zou kunnen zijn dat er voldoende woningen zijn om te voldoen aan de woningvraag. Maar het volstaat niet om dit te bekijken in louter kwantitatieve termen. De kenmerken van het woningaanbod moeten immers ook in overeenstemming zijn met wat de consument vraagt, bijvoorbeeld wat betreft woningtypologie, prijs, kwaliteit, ligging, ...

Een eerste probleem is hier dat we geen goede gegevens hebben over de omvang van de woningvoorraad (Surkyn & Deboosere, 2005). Ideaal zou zijn om de beschikbaarheid te onderzoeken op basis van een gekoppeld bestand tussen het Rijksregister en het totale woningbestand, dat tevens een aantal kenmerken van de woning zou bevatten. Op deze wijze zou een aanbodoverschot blijken uit leegstand, terwijl een aanbodtekort tot uiting kan komen in overbezetting. Intussen is dergelijke koppeling tussen het Rijksregister en het woningregister (Kadaster) gebeurd binnen de Census 2011. Deze koppeling laat echter nog niet toe een exact beeld te krijgen van de omvang van de leegstand (Vanderstraeten, Vastmans & Ryckewaert, te verschijnen). Het woningsurplus - het verschil tussen woongelegenheden en het aantal huishoudens - bestaat ook voor een groot deel uit semi-primaire bewoning (studenten, diplomaten, ...) en secundaire bewoning (vakantieverblijven, pied-à-terres, ...). Een gekoppeld bestand dat elke woning typeert volgens het soort bewoning (gedomicilieerde huishoudens, semi-primair, secundair, leegstand) is nog zeker enkele jaren toekomstmuziek.

Aanbeveling:

ontwikkeling van een woningendatabank waarin Rijksregister is gekoppeld aan Woningregister die toelaat om aanbodoverschotten en aanbodtekorten in beeld te brengen.

### 3.2.2 Beschikbaarheid van woningen globaal

Eenmaal dergelijke databank beschikbaar is, kan op niveau van gemeenten worden nagegaan hoe vraag en aanbod met elkaar overeenstemmen. De aangroei en verwachte aangroei van huishoudens naar type kan worden gelegd naast de evolutie en geplande evolutie van het woningaanbod naar type. Dergelijke vergelijking is een basisgegeven voor een woonbeleidsplan. Het moet verduidelijken aan welke type van woningen in welke regio's bijkomend behoefte is. Het beleid kan de gewenste evolutie mee stimuleren.

Aanbeveling:

uitwerking van een methodiek voor systematische analyse van de evoluties in vraag en aanbod op de woningmarkt op gemeentelijk niveau en uitwerking van een indicator op basis hiervan.

In afwachting hiervan kan voorlopig worden gewerkt met ruwere indicatoren voor de totale woningmarkt. Een voor de hand liggende optie is eenvoudigweg de omvang van het woningpatrimonium te vergelijken met de omvang het aantal huishoudens. Wat men dan probeert te meten, is of de woningvoorraad de huishoudvorming volgt. Deze benadering wordt o.a. gevolgd in Ryckewaert et al. (2011) en in Goeyvaerts et al. (2014). Daarbij wordt een grafische methode gehanteerd waarbij de totale omvang van de woningvoorraad wordt vergeleken met het aantal huishoudens. Het 'overschot' aan woningen kan daarbij zowel leegstand zijn (tijdelijk en structureel), maar bevat ook tweede verblijven, studentenhuizen en –kamers, tijdelijke verblijven. Een hiervan afgeleide indicator is de verhouding tussen het aantal huishoudens en het aantal woningen. Deze indicator bekijkt de lange termijn. Als deze verhouding kleiner wordt, kan dit een indicatie zijn van een verminderde beschikbaarheid.

Een beperking van deze indicator is dat het aantal huishoudens mee wordt bepaald door het aantal beschikbare wooneenheden. Zijn er bijvoorbeeld te weinig wooneenheden of is de prijs te hoog om te kunnen betalen, dan zullen jongeren langer blijven inwonen bij de ouders of zullen vluchtelingen onderdak zoeken bij andere vluchtelingenfamilies. De cijfers vatten ook niet alles. Bijvoorbeeld worden niet alle opsplitsingen van woningen doorgegeven aan het kadaster, zijn illegale woningen niet meegeteld, enz.

Verder zou men uit een vergelijking van de totale aantallen kunnen besluiten dat er globaal (op niveau van Vlaanderen of grotere regio's) geen tekort is aan woningen, terwijl er zich wel een tekort kan voordoen in bepaalde gebieden of gemeenten of binnen specifieke marktsegmenten. Indien bijvoorbeeld bepaalde woonwensen in een gemeente niet worden beantwoord, dan zullen mogelijk huishoudens met deze woonwensen de gemeente verlaten. Dit alles toont de relativiteit van deze indicator, zeker als hij wordt gebruikt op niveau van gemeenten.

De woningmarkt wordt gekarakteriseerd door de afwisseling van periodes waarin de woningvoorraad sterker toeneemt dan de huishoudens, met periodes waarin het omgekeerde het geval is. Op korte termijn zorgt dit marktmechanisme dus voor een veranderende beschikbaarheid (Vastmans, Buyst & De Vries, 2011). Om ook dit in beeld te brengen kan men de jaarlijkse wijziging in de woningvoorraad afzetten t.o.v. de wijziging in het aantal huishoudens.

Indicator 5a (beschikbaarheid):

het aantal wooneenheden t.o.v. het aantal huishoudens.

Indicator 5b (beschikbaarheid):

de wijziging in de woningvoorraad t.o.v. de wijziging in het aantal huishoudens.

De Algemene Directie Statistiek van de FOD Economie (ADS) publiceert elk jaar het aantal huishoudens op 1 januari op basis van de gegevens in het rijksregister zodat eenvoudig de jaarlijkse toename kan opgevolgd worden. De gegevens zijn terug te vinden op diverse portaalsites (ADS, SVR, WVC) en zijn vanzelfsprekend beschikbaar op niveau van de gemeenten. Voor wijzigingen in de woningvoorraad wordt best het verschil genomen in de omvang van de woningvoorraad tussen twee opeenvolgende jaren op basis van de data van AAPD. Gegevens voor nieuwbouw (vergunningen en begonnen woningen) weerspiegelen onvoldoende de netto-aangroei.

Soms worden ook prijzen genoemd als indirecte signalen voor een mogelijk aanbodtekort. Om die reden werden in vorige versies van dit rapport prijzen opgenomen als indicator voor beschikbaarheid (Winters et al., 2013). We wezen er toen al op dat de relatie tussen prijzen en beschikbaarheid niet rechtlijnig is en dat diverse andere factoren achter de prijsstijgingen liggen. Intussen beschikken we over meer onderzoek over de prijsvorming op de woningmarkt. Uit dit onderzoek (Vastmans et al., 2014) blijkt dat prijzen vooral onderhevig zijn aan vraagfactoren (inkomen, rente, fiscale voordelen, ...). We hanteren daarom niet langer de prijzen als indicatoren voor beschikbaarheid.

### 3.2.3 Private huurmarkt

Om de beschikbaarheid van private huurwoningen te meten wordt in vele landen de zogeheten *vacancy rate* gebruikt. Gemeten kan worden hoeveel woningen te huur staan in verhouding tot de totale voorraad huurwoningen. Voor Vlaanderen zijn er momenteel geen cijfers die toelaten hierover uitspraken te doen. Een methode die vastgoedmakelaars hanteren om de markt te volgen, is te kijken naar de doorlooptijd tussen het op de markt brengen van de verhuring. Ook hiervoor bestaan voor Vlaanderen geen representatieve gegevens. De woningen verhuurd door vastgoedmakelaars vertegenwoordigen namelijk een beperkt en specifiek segment van de huurmarkt (Vandenbroucke et al., 2007). Gemeenten zouden voor hun grondgebied een databank kunnen aanleggen met te huur staande woningen, zoals bijvoorbeeld al gebeurt op sommige plaatsen voor studentenkamers. De kostprijs van dergelijke registratie is echter hoog.

De Vlaamse Woonraad stelt voor om een link te leggen met de betaalbaarheid. De Woonraad stelt in haar advies van 26 januari 2012 dat beschikbare woningen om diverse redenen (o.a. financieel, risico-selectie en discriminatie) onvoldoende toegankelijk zijn voor bepaalde doelgroepen en pleit in dit verband voor een indicator die de relatie legt tussen huurprijzen en het inkomen van woningzoekenden.

#### Aanbeveling:

- ontwikkeling van een indicator voor het aandeel van de huurwoningen dat te huur staat of voor de gemiddelde tijd die een woning te huur staat;
- ontwikkeling van een indicator voor de toegankelijkheid van de private huurmarkt voor zwakke groepen.

### 3.2.4 Sociale huurmarkt

De beschikbaarheid van sociale woningen zou men kunnen meten door na te gaan wie tot de doelgroep van de sociale huisvesting behoort en hier geen toegang toe heeft. De eerste vraag is dan hoe groot de doelgroep is van de sociale huisvesting. Drie mogelijke benaderingen zijn daarvoor mogelijk: de theoretische doelgroep, de wettelijke doelgroep en de wachtlijst (Winters et al., te verschijnen; Heylen, te verschijnen).

#### 3.2.4.1 De wettelijke doelgroep

Een eerste mogelijkheid is op basis van surveygegevens te berekenen hoeveel huishoudens voldoen aan de 'wettelijke voorwaarden' om recht te hebben op een sociale huur- of koopwoning en nog geen sociale woning heeft. Heylen (2016) berekent op basis van het Grote Woononderzoek 2013 en de Woonsurvey 2005 de omvang van deze groep.

Men kan er echter van uit gaan dat niet iedereen die voldoet aan de voorwaarden ook effectief nood heeft aan een sociale woning. Indien de huidige woning de nodige kwaliteit biedt, betaalbaar is en de nodige woonzekerheid verschaft, is dat niet het geval. Daarom kan men de groep verder beperken tot deze huishoudens die wel voldoen aan de wettelijke voorwaarden maar waarvan de woonsituatie niet voldoet aan minimale criteria. Deze benadering werd gevolgd in een onderzoek van het Steunpunt ter voorbereiding van het nieuw investeringsprogramma voor de sociale huisvesting (Smets & Vandeckerckhove, niet gepubliceerd).

Een probleem met deze benadering is dat ze vertrekt van de voorwaarden in de wetgeving, die niet noodzakelijk de werkelijke behoeften weerspiegelen. Zo leidt het verhogen van de maximale inkomensgrens tot een toename van de doelgroep

### 3.2.4.2 De theoretische doelgroep

Winters et al. (2007) geven een alternatief waarbij de behoefte aan sociale huurwoningen wordt geschat vertrekkend van de huidige woonsituatie. Ze combineren daarbij normen voor betaalbaarheid en kwaliteit. Huishoudens die een woning bewonen die niet de minimale kwaliteit biedt of die niet wordt beoordeeld als betaalbaar, vormen het vertrekpunt. Dergelijke raming is enkel beschikbaar voor heel Vlaanderen (en niet op gemeentelijk niveau), en dit voor 2005 (Winters et al., 2007) en voor 2013 (Heylen, 2016).

Voor dergelijke indicator hangt veel af van de gebruikte definitie van woonbehoefte. Logischerwijze wordt verder gebouwd op de in dit rapport voorgestelde indicatoren voor betaalbaarheid en kwaliteit. De verschillende benaderingen leiden tot verschillende uitkomsten, zoals Heylen (2016) toont op basis van gegevens van het Grote Woononderzoek 2013. De indicator die we hierna voorstellen is methodologisch nog voor verbetering vatbaar, maar is de facto een indicator geworden als gevolg van het veelvuldig er naar verwijzen (zie bv. Vlaamse Woonraad, 2014). De hier gebruikte definitie heeft het voordeel dat ze eenvoudig is. Tot de theoretische doelgroep van de sociale huur worden de huishoudens gerekend die een private woning huren en een woonquote hebben van meer dan 30% en/of wonen in een woning die niet voldoet aan de indicator voor de fysische staat van de woning. De groep is daarbij ook beperkt tot de twee laagste inkomensquintielen. De redenering daarachter is dat wie een hoger inkomen heeft, theoretisch in staat zou moeten zijn een woning te huren in redelijke staat.

Diverse methodologische verbeteringen zijn nog mogelijk (Winters et al., 2016), o.a.:

- de indicator voor woningkwaliteit is gebaseerd op (subjectieve) uitspraken van bewoners en wordt best vervangen door een objectieve kwaliteitsindicator;
- de betaalbaarheidsindicator kan worden gebaseerd op de budgetmethode in plaats van op de methode van de woonquote;
- de beperking tot de twee laagste inkomensquintielen kan worden verfijnd door de grens te differentiëren naar gezinstype.

Een meer principieel punt is dat wie eigenaar is van een woning niet tot de theoretische doelgroep behoort. Nochtans kan ook op de eigendomsmarkt een aanzienlijke groep als woonbehoefte worden beschouwd. Het gaat hier dan bijvoorbeeld over ouderen die kampen met een gebrekkige woningkwaliteit en niet over voldoende middelen of andere mogelijkheden beschikken om hun woning in een aanvaardbare staat te brengen. Ook de zogenaamde 'noodkopers' kan men als woonbehoefte beschouwen (Vanderstraeten & Ryckewaert, 2015).

Een andere belangrijke bemerking bij deze mogelijke indicator van de behoefte aan sociale huurwoningen is dat er impliciet van wordt uitgegaan dat het de sociale huisvesting is die een antwoord moet bieden op vastgestelde woonbehoefte. Dit is niet noodzakelijk het geval. Ook huursubsidies en andere vormen van inkomensverhoging kunnen tegemoetkomen aan deze noden. Een laatste beperking is dat wordt uitgegaan van een eerder enge invulling van de doelstelling van de sociale huisvesting, met name als huisvesting voor lage inkomens. Ook andere modellen van sociale huisvesting zijn denkbaar (Winters et al., 2007). Deze zouden leiden tot andere ramingen.

#### Indicator 6 (beschikbaarheid):

de theoretische doelgroep van de sociale huisvesting zoals gedefinieerd in Winters et al. (2007). Deze groep omvat de huishoudens uit de twee laagste inkomensquintielen die een private woning huren en een woonquote hebben van meer dan 30% en/of wonen in een woning die niet voldoet aan de indicator voor de fysische staat van de woning.

Om de indicator te kunnen berekenen zijn surveygegevens vereist.

Aanbevelingen:

- update en fijnstelling van deze methode;
- regelmatige survey die toelaat hiervoor de basisgegevens te verzamelen.

### 3.2.4.3 De wachtlijst

Een veel gebruikte indicator voor de behoefte aan sociale woningen (o.a. in Stadsmonitor, NAPIncl 2003-2005) is het aantal huishoudens dat op de wachtlijst staat voor een sociale woning. Nochtans kan men dit bezwaarlijk een goede indicator noemen voor de behoefte. Het is namelijk zeer de vraag of iedereen met een behoefte op de wachtlijst terecht komt. Bijvoorbeeld, kunnen gezinnen met een dringende woonnood wachten tot ze aan de beurt zijn? Weten/begrijpen kansarme gezinnen dat ze hun inschrijving moeten laten hernieuwen om niet te worden geschrapt bij de tweejaarlijkse actualisatie? Komt de brief met de vraag naar actualisatie wel toe, geweten dat deze gezinnen vaak verhuizen? Er is daarbij ook een relatie met het aanbod. als er in bepaalde gemeenten geen aanbod aan sociale woningen is of gepland is, zal er ook niemand op de wachtlijst staan; als er geen aanbod voor grote gezinnen is, zullen deze zich niet inschrijven; als er geen aanbod is voor personen met een handicap idem.

Maar ook het omgekeerde kan men zich afvragen: heeft iedereen op de wachtlijst wel effectief behoefte? Bijvoorbeeld, heeft het gezin een algemene nood aan een goede en betaalbare woning of wenst het te wachten tot een woning in de wijk van voorkeur vrijkomt? In het laatste geval zal men langer op de wachtlijst staan. Laat het gezin dat een goed alternatief heeft gevonden op de private markt zich schrappen van de lijst, of blijft het op de lijst tot aan de actualisatie? De vertegenwoordigers van de sociale huisvesting wijzen erop dat de wachtlijst sterk bepaald is door de voorkeuren die klanten opgeven. Gemiddeld zouden per vrijgekomen woning een 5-tal wachtenden worden opgeroepen. Voor sommige projecten zou het zelfs gaan over 10 tot 20 wachtenden (De Keyser, 2012).

De onbetrouwbaarheid van de wachtlijst als indicator voor behoefte is ten slotte ook het gevolg van de gevoeligheid voor persaadacht. Wanneer sociale huisvesting op een positieve manier in de actualiteit komt, zal dat logischerwijze aanleiding zijn tot een stijging van de wachtlijst, zonder dat dit wil zeggen dat ook de behoefte is toegenomen.

Naast deze onbekende factoren is er een bekende factor die de interpretatie bemoeilijkt, met name de tweejaarlijkse actualisatie. Deze gaat gepaard met een groot aantal schrappingen van kandidaat-huurders, zodat gegevens alleen kunnen vergeleken worden met deze van twee jaar voordien. Om al deze redenen stellen we voor de lengte van de wachtlijst niet als indicator op te nemen voor de behoefte aan sociale woningen.

### 3.2.5 **Markt van koopwoningen**

Naar analogie met indicatoren voor de beschikbaarheid van huurwoningen kan men voor de eigenommarkt nagaan welk aandeel van de markt momenteel te koop staat of wat de gemiddelde tijd is vooraleer een te koop staande woning wordt verkocht ('time on market'). Deze informatie is terug te vinden bij de vastgoedsector en de notarissen, maar is erg versnipperd. Via de methodiek van web-scraping zouden zoekertjes van portaalsites kunnen worden verzameld en verwerkt. Het gebruik van dergelijke data botst echter op de juridische moeilijkheid dat deze data eigendom zijn van de makelaars. Bovendien zijn er technische vragen. Als een woning van de website verdwijnt, kan men er niet zomaar van uit gaan dat de woning verkocht is. Het is ook mogelijk dat de woning niet langer te koop wordt aangeboden. Verder is de representativiteit van de gegevens voor de volledige woningmarkt niet verzekerd. Meer fundamenteel is de bedenking dat de 'time on market' niet noodzakelijk iets zegt over de krapte op de woningmarkt. Ook andere factoren bepalen dit, zoals de betaalbaarheid en de

wijze waarop de vraagprijs bepaald wordt. Om al deze redenen wordt de aanbeveling geschrapt om een indicator voor 'time on market' te ontwikkelen die werd opgenomen in vorige versies van dit rapport.

Hier kan ook melding worden gemaakt van een raming van de behoefte aan sociale koopwoningen (Heylen, 2012). Bij gebrek aan een eenduidige en in de internationale literatuur onderbouwde definitie van de behoefte aan sociale koopwoningen, werd de 'theoretische doelgroep' van de sociale koop gedefinieerd als 'de groep van huishoudens die nu een woning huren en waarvoor bij de hypothetische aankoop van een gemiddelde eigen woning anno 2012 de hypothetische woonuitgaven onbetaalbaar zijn en die niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning'. Bij een tweede definitie in deze studie werd dezelfde bovengrens gehanteerd, maar werd als ondergrens de kredietwaardigheidsnorm gebruikt die de VMSW hanteert bij het toekennen van de Vlaamse woonlening. Om deze definities te operationaliseren, moesten diverse hypothesen worden ingebouwd betreffende de kostprijs van de woning, de eigen inbreng en de looptijd van de lening. De resultaten verschillen nogal naargelang de hypothesen. In de conclusies van de studie formuleert de auteur ook diverse kritische bemerkingen bij de toegepaste methode. Een eerste bemerking is dat de methode geen rekening houdt met de wens van de huishoudens om al dan niet eigenaar te worden. Zo zullen oudere huurders die bewust de overstap maakten van een eigen woning naar een huurwoning (en dus niet direct 'behoefte' hebben) mee in de behoefte-raming zitten. Een ander probleem is dat er grote regionale verschillen zijn in de woningprijzen en dat deze verschillen verloren gaan in dergelijke globale raming. Tot slot geeft de auteur mee dat de behoefte-raming gebeurt op het moment van aankoop en dat daarna het inkomen gemiddeld stijgt. Omwille van het gebrek aan eenduidige definitie van de behoefte aan sociale koopwoningen in de internationale literatuur, de gevoeligheid van de behoefte-raming voor de hypothesen en de vele bemerkingen die te geven zijn bij mogelijke methodes, stellen we voor voorlopig geen behoefte aan sociale koopwoningen op te nemen in de indicatorenset en ook niet meer tijd te investeren in de verdere ontwikkeling van een indicator.

### 3.2.6 Mogelijkheden voor realisatie van bijkomende wooneenheden

Om een voldoende beschikbaarheid van woningen te garanderen op langere termijn is het belangrijk dat er voldoende mogelijkheden zijn om bij aangroei van huishoudens ook woongelegenheden bij te creëren. Traditioneel vond de aangroei van de woningvoorraad vooral plaats in de nieuwbouw. De beschikbaarheid van bouwgronden lijkt daarom een voor de hand liggende indicator.

Voor de beschikbaarheid van bouwgronden legt de ruimtelijke planning voorwaarden op. De afdeling Ruimtelijke Planning van het Departement RWO beschikt over een gedetailleerde inventaris van het aanbod aan onbebouwde percelen, oppervlakte, bouwmogelijkheden, enz. in woonuitbreidingsgebieden en woongebieden op gemeenteniveau. Deze databank wordt halfjaarlijks geactualiseerd. Niet alle gemeenten houden dit evenwel systematisch bij. Idealiter wordt de werkelijke hoeveelheid beschikbare bouwgrond bijgeschat op basis van een toestand in het verleden, verminderd met een schatting van de ondertussen gerealiseerde woningen (zie bv. Vastmans et al., 2011). Op basis hiervan kan, mits een aantal hypothesen, berekend worden hoeveel nieuwe woningen er in principe nog kunnen gebouwd worden. Hierbij wordt rekening gehouden met dichtheden die door het RSV worden vooropgesteld (15 woningen/ha in buitengebied, 25 woningen/ha in stedelijk gebied), ook dit kan op gemeenteniveau.<sup>11</sup>

Bij het gebruik van deze indicator passen volgende kanttekeningen:

- percelen zijn vaak niet onmiddellijk bebouwbaar omdat ze niet op de markt worden gebracht;

---

<sup>11</sup> In principe worden de bouwmogelijkheden berekend volgens de afbakening van de stedelijke gebieden (15 woningen/ha in buitengebied, 25 woningen/ha in stedelijk gebied), voor deze oefening is dit helaas niet mogelijk, omdat de IOP hier geen rekening mee houdt.

- percelen zijn of kunnen niet worden ontsloten;
- op bepaalde percelen gelden bouwrestricties (habitatrichtlijngebieden, overstromingsgebieden, ...).

De werkelijke bouwmogelijkheden zijn dus niet volledig gekend. Dit omdat vele beslissingen (bv. omtrent bouwmogelijkheden in vogelrichtlijngebieden of overstromingsgebieden) ook op lokaal niveau worden genomen en omdat veel afhankelijk is van de situatie op de woningmarkt (indien de woningprijzen stijgen, kan het uitvoeren van ontsluitingswerken wel rendabel blijken). Dit komt bijvoorbeeld tot uiting in verschillen tussen de Inventaris Onbebouwde Percelen van het Departement RWO en de beschikbaarheid van bouwgronden zoals die is opgenomen in de gemeentelijke ruimtelijke structuurplannen.

Een meer fundamenteel probleem met het gebruiken van de beschikbaarheid van bouwgronden als indicator voor de mogelijkheden om de woningvoorraad uit te breiden, is dat die uitbreiding in toenemende mate gebeurt via transformatie van de bestaande woningvoorraad. Zo blijken in de steden transformaties verantwoordelijk te zijn voor soms meer dan de helft van de aangroei van het aantal wooneenheden (Ryckewaert & Vastmans, 2011). De mogelijkheden daarvan in beeld te brengen, is op basis van beschikbare databronnen echter volstrekt onhaalbare kaart. Om al deze genoemde redenen stellen we voor geen afzonderlijke indicator voor de mogelijkheden tot realisatie van nieuwe wooneenheden op te nemen in het meetsysteem.

### **3.2.7 Beschikbaarheid van woningen in precare woonsituaties**

Hét centrale uitgangspunt van de Vlaamse Wooncode is dat iedereen de beschikking moet hebben over een behoorlijke en betaalbare woning, inzonderheid de meest behoeftige gezinnen en alleenstaanden. Een indicator die meet in welke mate dit laatste het geval is, lijkt dan ook een essentieel onderdeel van de indicatorenset. Te denken valt bijvoorbeeld aan gegevens over dakloosheid of over de situatie van gezinnen na een ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring. Eigen aan deze problematiek is echter juist dat er zeer weinig over bekend is en dat het ook moeilijk te meten is, mede omdat er geen eensgezindheid is over de definitie van dak- en thuisloosheid.

De laatste jaren zien we dat bij pogingen tot het meten van dak- en thuisloosheid meer een meer gebruik wordt gemaakt van de ETHOS-typologie. Deze typologie werd ontwikkeld door FEANTSA, de Europese koepel voor dak- en thuislozenorganisaties. Er wordt daarbij vier categorieën onderscheiden: dakloos, thuisloos, instabiele huisvesting en ontoereikende huisvesting, die alle wijzen op het ontbreken van een thuis. ETHOS classificeert daarom daklozen volgens hun levens- of 'thuissituatie'. Deze conceptuele categorieën zijn verder verdeeld in 13 operationele categorieën. Onderstaande tabel brengt dit geheel in beeld.



	Operationele categorie	Leefsituatie	Definitie
Conceptuele categorie	DAKLOOS	1 In openbare ruimte leven (geen vaste verblijfplaats)	1.1 Openbare ruimte of open lucht Leven op de straat en in openbare ruimte, zonder vaste verblijfplaats.
		2 Mensen in nachtopvang	2.1 Laagdrempelige opvang (direct toegankelijk) Mensen zonder vaste verblijfplaats die gebruik maken van de nachtopvang, laagdrempelige opvang, korte duur
	THUISLOOS	3 Mensen in opvang voor thuislozen	3.1 Opvangcentrum halflange termijn 3.2 Tijdelijke huisvesting 3.3 Huisvesting als overbruggingsperiode Opvang voor kortdurend verblijf Tijdelijke huisvesting (geen vastgestelde tijdslimiet) Tijdelijke huisvesting (vastgestelde overbruggingsperiode) bv. OCMW
		4 Mensen in vrouwenopvang	4.1 Vluchthuizen Vrouwenopvang Opvang voor vrouwen die slachtoffer zijn van huiselijk geweld
		5 Mensen in opvang voor asielzoekers en immigranten	5.1 Asielzoekerscentrum 5.2 Pension voor seizoensarbeiders Gesloten asielcentra of tijdelijke opvang door hun verblijfsstatus
		6 Mensen die binnenkort uit een instelling komen	6.1 Penitentiaire inrichting 6.2 Medische instellingen (inclusief afkickcentra, psychiatrische ziekenhuizen) 6.3 Jeugdinstituten Geen huisvesting beschikbaar vóór vrijlating Geen huisvesting beschikbaar vóór vrijlating Blijven langer door gebrek aan huisvesting
		7 Begeleid wonen	7.1 Zorgwonen voor oudere daklozen 7.2 Begeleid wonen voor mensen die dakloos zijn geweest Begeleid wonen voor ouderen in groepswoning Begeleid wonen voor individuen
	INSTABIELE HUISVESTING	8 Mensen zonder een huurcontract	8.1 Tijdelijk bij familie of vrienden 8.2 Zonder formeel huurcontract 8.3 Illegale bezetting van terrein Leven in tijdelijk conventionele huisvesting bij familie of vrienden (niet uit vrije keuze) Gebruiken van een woning zonder formeel huurcontract (niet kraken) Bezetten van terrein zonder wettelijke rechten
		9 Mensen die uit hun huis worden gezet	9.1 Uitgevoerd dwangbevel (huurhuis) 9.2 Terugname bevel (koophuis) Wanneer procedures voor ulthuiszetting in gang gezet zijn Wanneer de hypotheekverstrekker het huis in beslag mag nemen wegens niet aflossing woningkrediet
		10 Mensen die leven onder dreiging van huiselijk/familiaal geweld	10.1 Gemeld bij politie Wanneer de politie actie onderneemt om veiligheid voor slachtoffers van huiselijk geweld te garanderen
	ONTDOERENDE HUISVESTING	11 Mensen in tijdelijke / niet conventionele woningen	11.1 Camper / caravan 11.2 Niet conventionele woonruimte 11.3 Tijdelijke aard Niet bedoeld als standaard woonplaats (bv. Roma, zigeuners, woonwagenbewoners, campingbewoners) Tijdelijke schulpplaats (kraken) Illegale bezetting van een terrein/gebouw (kraken)
		12 Mensen in ongeschikte huisvesting	12.1 Woning ongeschikt voor bewoning Woonruimte die ongeschikt is verklaard voor bewoning
		13 Mensen die wonen in een extreem overbevolkt gebouw	13.1 Hoogste nationale norm van overbevolking Bepaald als het overschrijden van de nationale of regionale dichtheidsnorm voor oppervlakte of bruikbare kamers, huiskamer(s)

Bron: [www.feantsa.org](http://www.feantsa.org)

Voor Vlaanderen bestaat er nog geen meting van de totale omvang van de groep die aan deze definitie beantwoordt. Meys & Hermans (2014) organiseerden een eerste nulmeting voor enkele van deze deelgroepen: de groepen 1 en 2 (daklozen), 3, 4 en 7 (thuislozen) en 9 (instabiele huisvesting ten gevolge van een dreigende uithuiszetting). Om de omvang van deze groepen te meten werden de definities verder geoperationaliseerd en werd een bevraging georganiseerd tijdens een afgebakende periode. De raming van de omvang van de groep is mede afhankelijk van deze operationalisering. Na afloop van de nulmeting formuleerden de onderzoekers ook een aantal aanbevelingen voor verbeterde registratie. Maar het zal hoe dan ook moeilijk blijven de omvang van de dak- en thuisloosheid te ramen.

De aanbevelingen uit het onderzoek werden voorlopig nog niet in de praktijk omgezet. Zo wijst Hermans (2017) erop dat het Vlaams Actieplan tegen Thuisloosheid, dat de Vlaamse Regering goedkeurde einde 2016, een heel aantal vernieuwingen bevat, maar dat meetbare doelen ontbreken en dat nog steeds geen monitoringsysteem bestaat om de evolutie op te volgen.

Een alternatieve benadering is te meten in welke mate ETHOS-groepen terecht kunnen in de sociale huisvesting. SVK's houden dit nu reeds bij. De VMSW bekijkt momenteel of het mogelijk is informatie

over het gebruik van voorrangregels voor bepaalde groepen op gestructureerde manier op te vragen bij SHM's.

Aanbeveling:

ontwikkeling van een indicator en verder op punt stellen van een meetmethode voor beschikbaarheid van woningen in precare woonsituaties.

### 3.3 Kwaliteit

#### 3.3.1 Wat is kwaliteit?

Woonkwaliteit is geen eenduidig begrip. Het heeft in onderzoek naar wonen doorheen de tijd uiteenlopende betekenissen gekregen. In eerste instantie lag de nadruk op de bouwtechnische woonkwaliteit, in alle latere onderzoeken kwamen daarnaast ook andere aspecten aan bod, namelijk de woontechnische kwaliteit (comfortniveau) en de bezettingsgraad (Heynen, 2001). Heynen was één van de eersten die ook de woonomgeving mee opnam als één van de dimensies van woonkwaliteit. Intussen zijn alweer nieuwe dimensies toegevoegd, zoals duurzaamheid en de aangepastheid aan mogelijke lichamelijke beperkingen. We gaan op zoek naar indicatoren voor elk van deze verschillende dimensies enerzijds en voor een combinatie van een aantal dimensies anderzijds.

#### 3.3.2 Bouwtechnische kwaliteit

Om een zicht te krijgen op de bouwtechnische kwaliteit van de woningen is sinds 1960 op regelmatige tijdstippen onderzoek verricht, eerst onder leiding van het Nationaal Instituut voor de Huisvesting, later (1994/95 en 2004/05) respectievelijk onder leiding en in opdracht van het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, AROHM. Deze onderzoeken doen een uitspraak over het aantal woningen dat is te vervangen, dat een uitgebreide renovatie verdient, een lichte renovatie, een klein herstel of geen gebreken vertoont. Een mogelijke indicator is dan 'het aantal woningen dat te vervangen is of een uitgebreide renovatie verdient'. De gegevens kunnen enkel via plaatsbezoek verkregen worden.

Tijdens het onderzoek dat liep in 2004/05 en bekend stond als de 'Woningschouwing 2005', en dat werd uitgevoerd door inspecteurs van AROHM onder leiding van het Kenniscentrum Duurzaam Woonbeleid, werd een onderzoeksmethode uitgewerkt die op een gedetailleerde en gestandaardiseerde manier de gebreken van de verschillende bouwonderdelen in kaart bracht op basis van een inspectie vanaf de straatzijde. De resultaten werden omgerekend in een eindscore en -oordeel, waarbij functionele en constructieve gebreken het sterkst doorwegen, materiaalaantasting minder en esthetische problemen (mos, graffiti, afbladderende verf, ...) het minst. Omdat de vorige woononderzoeken op basis van een andere methodiek gebeurden, waren de resultaten niet vergelijkbaar met de vroegere metingen. In vorige versies van deze nota wezen we er reeds op dat enkel de resultaten van deze uitwendige schouwing gebruiken als indicator voor bouwtechnische kwaliteit riskeert tot een overschatting te leiden van de woningkwaliteit. Het is immers bekend dat achter een goede gevel vaak slechte woningen te vinden zijn.

In de vroegere onderzoeken werd op basis van de uitwendige kwaliteitsbeoordeling ook een beoordeling gemaakt van de inwendige bouwtechnische kwaliteit. Daarbij werd een vaste relatie tussen inwendige en uitwendige kwaliteit vooropgesteld. Problematisch daarbij was dat er geen onderzoeksgegevens waren die dergelijke relatie aantonen, laat staan bepalen hoe sterk deze relatie is.

Om beide redenen besliste mevrouw Freya Van den Bossche, minister voor wonen tijdens de Vlaamse Regering 2009-2014 de opdracht te geven tot een inwendige en uitwendige woningbeoordeling volgens een objectieve en gestandaardiseerde methode. Dit onderzoek staat inmiddels bekend als het

'Grote Woononderzoek 2013'. De normen van de Vlaamse Wooncode en het technisch verslag dat daarop gebaseerd is, vormden daarbij het vanzelfsprekende vertrekpunt. Dit technische verslag plaatst niet alleen bouwtechnische kwaliteit, maar ook andere kwaliteitsaspecten onder de noemer 'kwaliteit'. De objectieve indicator van de technische woningkwaliteit, welke de benadering is in het Grote Woononderzoek van het conformiteitsonderzoek vastgelegd in het technische verslag, bevat hierdoor ook meerdere kwaliteitsaspecten. Daarom wordt onder punt 3.3.9 dieper ingegaan op deze indicator.

Het is uitzonderlijk dat de woningkwaliteit op een objectieve manier gescreend wordt zoals gebeurde tijdens de woningopnamen in het 'Grote Woononderzoek 2013'. Dergelijke screening is immers bijzonder tijdsintensief en bijgevolg ook duur. Indien de Vlaamse overheid wil opvolgen welk aandeel van de Vlaamse woningvoorraad voldoet aan de Vlaamse normen van woningkwaliteit zoals vastgelegd in de Vlaamse Wooncode en het technisch verslag, dan blijft een objectieve screening de enige optie.

**Aanbeveling:**

regelmatige organisatie van een (uitwendige en inwendige) woningscreening volgens een gestandaardiseerde methode.

Bij gebrek aan objectieve gegevens worden soms indicatoren gebruikt die gebaseerd zijn op het oordeel van de bewoners over gebreken aan hun woning. Dergelijke vragen werden gesteld in de Woon-survey 2005, de EU-SILC en de SEE 2001. Een nadeel is dat de beoordeling niet op een uniforme manier gebeurt. Eenzelfde gebrek kan immers door verschillende respondenten op zeer verschillende manieren beoordeeld worden. De verwachtingen van de betrokkenen spelen daarbij een rol. Om die reden kan het bijvoorbeeld zijn dat jongeren een gebrek aan de woning anders beoordelen dan ouderen, huurders anders dan eigenaars enz. Niettemin verdient het aanbeveling om nader te onderzoeken in welke mate de bevragsingsmethoden een zo objectief mogelijk beeld van de woningkwaliteit kan worden bekomen. Zo bleek uit de vergelijking van de objectieve en de subjectieve woningkwaliteit (Van den Broeck, 2015) bijvoorbeeld dat bewoners redelijk goed de vochtproblematiek kunnen beoordelen. Ook voor constructie van de comfortindicator kunnen de bewoners de meest essentiële informatie aanleveren. Vragen moeten in dit geval wel heel eenvoudig en eenduidig worden gesteld. Echter zal een groot deel van de informatie die met het GWO2013 via de objectieve meting beschikbaar kwam (bv. over de technische installaties) niet via de bewoner kunnen bekomen worden.

Omdat we voor het verleden enkel beschikken over subjectieve gegevens nemen we hier twee indicatoren voor bouwtechnische kwaliteit op die zijn gebaseerd op vragen aan de bewoners. Verder (in 3.3.8) worden ook twee indicatoren voor bouwtechnische kwaliteit opgenomen die gebaseerd zijn op een objectieve woningscreening.

### 3.3.2.1 Synthese-index fysische kwaliteit (Vanneste et al., 2004)

Vanneste et al. (2004) ontwikkelden een indicator die vertrok van de normen van de Vlaamse overheid, maar die bij gebrek aan meer gedetailleerde data op dat ogenblik enkel gebruik maakte van een beperkt aantal vragen aan de bewoners. Daarbij werd gepeild naar de nood aan herstellingen voor zes essentiële woningelementen: de elektrische installaties, de binnenmuren, de buitenmuren, de ramen, de dakgoten en het dak. De synthese-index 'fysische staat van de woning' (Vanneste et al., 2004) vat die antwoorden samen volgens de logica die is gevolgd bij het opstellen van de kwaliteitsnormen van de Vlaamse Wooncode. Hierbij krijgen bijvoorbeeld gebreken aan de elektriciteit en het dak een groter gewicht dan andere gebreken. De einduitslag voor de woning is zeer slecht, slecht, matig of goed. Deze einduitslag is dus een computermatige berekening via gewichten van de 6 bevroegde woningelementen en geen eindoorddeel van de bewoner over de algemene bouwtechnische staat van zijn woning.

Omdat dit een van de weinige kwaliteitsindicatoren is waarvoor metingen op meerdere tijdstippen sedert 2001 beschikbaar zijn, werd deze indicator opgenomen in voorgaande versies van dit rapport

(Winters et al., 2016), en dit in twee modaliteiten: de goede woningen en de slechte of zeer slechte woningen. Een van de redenen om de twee indicatoren op te nemen, is dat ze een verschillende evolutie vertonen. Zo blijkt het aandeel goede woningen sedert 2001 gestegen, maar is er geen daling van het aandeel slechte of zeer slechte woningen (Van den Broeck, 2015).

In vorige versie van dit rapport wezen we al op een aantal problemen met deze indicator. Vanderstraeten en Ryckewaert (2017) hebben daarom deze indicator aan een evaluatie onderworpen. De conclusie van deze evaluatie is dat de indicator aan verandering toe is. De redenen die ze hiervoor geven, zijn de volgende.

- De methode is gebaseerd op het technisch verslag dat de Vlaamse overheid op het moment van de ontwikkeling van de indicator gebruikte voor het beoordelen van de woningkwaliteit. De criteria in dit technisch verslag zijn intussen aangepast en daarom stemt de indicator niet meer overeen met de huidige regelgeving.
- Een internationale vergelijking toont dat deze indicator in meerdere opzichten een buitenbeentje is.
- Een vergelijking van de (subjectieve) antwoorden op de vragen in de survey met de (objectieve) waarneming tijdens de woningscreening van het GWO2013 toont dat bewoners niet goed in staat zijn om de meer complexe vragen te beantwoorden die nodig zijn om de indicator te berekenen.

Vervolgens hebben Vanderstraeten en Ryckewaert een nieuwe indicator uitgewerkt die aan deze bezwaren tegemoetkomt. De vernieuwde indicator 'fysische staat van de woning' gebruikt de meest betrouwbare elementen uit de indicator van Vanneste et al. (2004), zijnde de vragen over het dak, de dakgoot en de ramen, in combinatie met vragen over vochtschade, die in bijna elke grote Europese huishoudensbevraging wordt gesteld (o.a. EU-SILC) en ook in het GWO2013. Bijkomend bevelen Vanderstraeten en Ryckewaert (2017) aan om de vragen over vochtschade iets anders te formuleren, met meer toelichting bij wat onder schade moet worden begrepen. De vragen zouden dan als volgt geformuleerd worden.

1. Zijn volgende onderdelen van uw woning in goede staat of zijn er (kleine of grote) herstellingen aan nodig?
  - a) Zijn de ramen in goede staat of zijn er herstellingen aan nodig om ze weer regen- en winddicht te maken, om ervoor te zorgen dat ze goed afsluiten en toelaten de woning te verlichten en te verluchten?
  - b) Is de dakgoot in goede staat of zijn er dakgoten afwezig, sluit ze niet meer goed aan bij het dak, zijn er afhangende of gebroken onderdelen of één of meerdere lekkages met zichtbare schade?
  - c) Is het dak in goede staat of zijn er losliggende, verschoven, doorgebogen of beschadigde elementen aan het dak?
2. Zijn volgende vormen van vochtschade aanwezig in uw woning?
  - a) Een dak langs waar water binnen sijpelt.
  - b) Een of meerdere vochtige muren of vloeren (al dan niet met schimmelvorming).
  - c) Rottend houten raamwerk of ander raamwerk langs waar water binnen sijpelt.

Er wordt op twee mogelijke manieren gevraagd naar de toestand van enerzijds de ramen en anderzijds het dak. Dit is een bewuste keuze om ervoor te zorgen dat de bewoner eventuele structurele gebreken, die nog niet tot een zichtbaar vochtprobleem hebben geleid, wel zou melden. De vragen over het dak (vraag 1c en 2a), net als de vragen over de ramen (1a en 2c), worden wel als 1 probleem beschouwd. Dit maakt dat er 4 mogelijke problemen zijn: (1) een probleem met de ramen, (2) een probleem met de dakgoot, (3) een probleem met het dak en (4) een vochtprobleem aan de muren of vloeren.

De verschillende categorieën van de indicator worden op een eenvoudige wijze geconstrueerd:

- de woning is in goede staat wanneer er geen problemen blijken te zijn;
- de woning is in matige staat wanneer er 1 probleem blijkt te zijn;
- de woning is in slechte staat wanneer er 2 of 3 problemen gemeld worden;
- de woning is in zeer slechte staat wanneer er 4 problemen gemeld worden.

Na vaststelling dat er een sterke overeenkomst is tussen deze indicator en de resultaten van de objectieve woningscreening in het GWO2013 besluiten Vanderstraeten en Ryckewaert (2017) dat dit een meer betrouwbare indicator is om de fysische staat van de woning te monitoren dan de voorheen gebruikte. Net als bij voorgaande indicator stellen we voor om twee aparte indicatoren bij te houden: de woningen in goede staat en de woningen in slechte of zeer slechte staat. Omdat de indicator niet helemaal identiek is met de voorgaande, is het aangewezen nog zekere tijd zowel de oude als de nieuwe indicator te blijven opvolgen.

Verder blijft de bemerking bij de voorloper van deze vernieuwde indicator relevant dat men voorzichtig moet zijn op basis van deze indicator groepen te vergelijken. Na een vergelijking van de subjectieve en de objectieve kwaliteitsindicator wijst Van den Broeck (2015) op de gevaren van een vergelijking van de subjectieve indicator tussen groepen, in het bijzonder omdat het oordeel van sommige groepen gunstiger is dan van andere. Zo blijken eigenaars meer dan huurders de woningen van ontoereikende kwaliteit toch een gunstig oordeel te geven en sluit het oordeel van oudere bewoners minder aan bij de objectieve resultaten dan het oordeel van jongeren. Zoals bij alle subjectieve indicatoren kan dit probleem ook voor de vernieuwde indicator niet worden uitgesloten.

Indicator 7a (kwaliteit):

het aandeel woningen dat volgens de synthese-index 'fysische staat van de woning' (Vanneste et al. 2004) het oordeel 'goed' krijgt, afzonderlijk voor de private huur, sociale huur en eigenaars.

Indicator 7aa (kwaliteit):

het aandeel woningen dat volgens de synthese-index 'fysische staat van de woning' (Vanderstraeten & Ryckewaert, 2017) het oordeel 'goed' krijgt, afzonderlijk voor de private huur, sociale huur en eigenaars.

Indicator 7b (kwaliteit):

het aandeel woningen dat volgens de synthese-index 'fysische staat van de woning' (Vanneste et al., 2004) het oordeel 'slecht' of 'zeer slecht' krijgt, afzonderlijk voor de private huur, sociale huur en eigenaars.

Indicator 7bb (kwaliteit):

het aandeel woningen dat volgens de synthese-index 'fysische staat van de woning' (Vanderstraeten & Ryckewaert, 2017) het oordeel 'slecht' of 'zeer slecht' krijgt, afzonderlijk voor de private huur, sociale huur en eigenaars.

Deze gegevens zullen vermoedelijk alleen beschikbaar zijn op niveau van Vlaanderen. De EU-SILC data laten niet toe deze indicator te berekenen. Daarvoor zal dus in de toekomst een Woonsurvey nodig blijven. De Gemeentemonitor zal gegevens bevatten over fysische kwaliteit, maar hoe de indicator juist gedefinieerd zal zijn, is nog niet bekend.

### 3.3.2.2 Vochtschade

Een van de meest opvallende vaststellingen in recent onderzoek over woningkwaliteit is dat de vochtproblematiek niet afneemt, en volgens de gegevens van de EU-SILC zelfs toeneemt (Winters et al., 2015). Bij gebrek aan een objectieve indicator die toelaat evoluties in de tijd te beoordelen, nemen we hier een subjectieve indicator op die gebaseerd is op de antwoorden van drie vragen aan bewoners over het voorkomen van vochtproblemen. De drie mogelijke problemen zijn: een vochtige vloer of

muur, een lekkend dak, rottend raamwerk. Volgens een vergelijking van de objectieve en de subjectieve kwaliteitsmeting in 2013 (Van den Broeck, 2015) blijkt het oordeel van de bewoners w.b. vocht sterk aan te leunen bij de objectieve meting.

Een andere reden om deze indicator op te nemen is dat gegevens jaarlijks beschikbaar komen via de EU-SILC. Opgemerkt moet worden dat sedert 2008 de betreffende vraag in de EU-SILC anders is verwoord. Voor 2008 werden de drie mogelijke problemen in een vraag samen genoemd, vanaf 2008 zijn dit drie afzonderlijke vragen, wat mogelijk lichtjes andere resultaten leidt. Ook de Woonsurvey 2005 en het Grote Woononderzoek bevatten de nodige vragen om deze indicator te berekenen.

Indicator 8 (kwaliteit):

het aandeel woningen waarvoor de bewoners minstens een van drie mogelijke vochtproblemen meldt (een vochtige vloer of muur, een lekkend dak, rottend raamwerk), afzonderlijk voor de private huur, sociale huur en eigenaars.

### 3.3.3 Comfort

Van alle kwaliteitsdimensies is wooncomfort waarschijnlijk het meest aan evolutie onderhevig. Waar men zich vroeger beperkte tot sanitair comfort werden daarna ook meer en meer uitrustings toestellen (onder andere elektrische toestellen) mee opgenomen om het wooncomfort te beschrijven (Vanneste, Thomas & Goossens, 2007). Omdat comfort meerdere kenmerken betreft, is ook hiervoor een samengestelde indicator aangewezen.

In het verleden werd veelvuldig gebruik gemaakt van de opdeling klein comfort, middelmatig comfort, groot comfort (zie o.a. Goossens, Thomas & Vanneste, 1997). Klein comfort betekent dat de woning voorzien is van stromend water, van een wc met waterspoeling en een badkamer of douche. Middelmatig comfort houdt daarenboven in dat er centrale verwarming is. Bij groot comfort beschikt de woning ook nog over een keuken van minstens 4 m<sup>2</sup>, een telefoonaansluiting en tenminste één auto. Het spreekt voor zich dat met de komst van de gsm en het belang van duurzaamheid deze laatste klasse een slechte indicator zou geven. Middelmatig comfort daarentegen blijft wel relevant, vooral om een vergelijking in de tijd te maken (zie o.a. Winters & De Decker, 2009). Ook de stadsmonitor bevat deze indicator. Bovendien is de indicator bruikbaar in internationale vergelijkingen omdat de SILC de basisgegevens bevat. Het enige verschilpunt is dat in de SILC is gevraagd naar 'warm stromend water' i.p.v. enkel 'stromend water'.

Om rekening te houden met de evolutie in de vereisten w.b. comfort stelden Vanneste, Thomas en Laureyssen (2005) een index op die is gebaseerd op het oordeel van de bewoner over de aanwezigheid van comfortkenmerken (zoals sanitair, centrale verwarming, aantal vertrekken, grootte, ...) en de noodzaak aan herstellingen. Voor de lagere comfortklassen komt deze indicator sterk overeen met de boven vermelde 'oude' comfortindicator, die wordt gecombineerd met de mening van de bewoners over het aantal nodige herstellingen (en die ook gebruikt worden voor de index 'fysische staat van de woning', zie supra). Bij de hogere comfortklassen wordt ook rekening gehouden met het al dan niet beschikken over een afzonderlijke keuken, de oppervlakte van de woonkamers en de aanwezigheid van dubbele beglazing. Maar hierbij stelt zich het probleem dat oppervlakte via survey zeer moeilijk te bevragen is. Dubbele beglazing is bovendien al opgenomen onder 'duurzaamheid' (zie verder). Om al deze redenen nemen we deze 'nieuwe' comfortindicator niet op in de lijst en beperken we ons tot de 'oude' indicator.

Indicator 9 (kwaliteit):

het aandeel van de woningen dat volgens een bevraging van de bewoners minstens beschikt over middelmatig comfort, d.w.z. (warm) stromend water, wc met waterspoeling en badkamer of douche en centrale verwarming, afzonderlijk voor de private huur, sociale huur en eigenaars en afzonderlijk voor de quintielen van equivalente inkomens.

Voor deze indicator zijn zeer veel gegevens beschikbaar voor het verleden, o.a. de Volks- en Woningtellingen, de SEE2001, de Woonsurvey 2005 en het Grote Woononderzoek 2013. De gegevens van de 'tellingen' laten toe de indicator te berekenen op niveau van de gemeenten. De Stadsmonitor editie 2011 bevat gegevens voor de centrumsteden. De Gemeentemonitor 2018 zal surveygegevens bevatten voor de 295 gemeenten die geen centrumstad zijn. De SILC bevatte tot en met 2015 de nodige vragen om de indicator jaarlijks te kunnen berekenen voor Vlaanderen. Vanaf 2016 is de vraag naar centrale verwarming echter niet meer opgenomen. Daardoor kan deze indicator niet meer worden berekend vanaf 2016 met de EU-SILC data.

### 3.3.4 Bezettingsgraad

Een woning kan structureel of naar comfort in perfecte staat zijn, maar toch kunnen de woonomstandigheden beneden de kwaliteitsnormen zijn omwille van overbewoning. Bezettingsgraad is daarbij niet enkel een indicator van kwaliteit, maar geeft ook een indicatie van de beschikbaarheid en betaalbaarheid. Overbewoning kan immers een gevolg zijn van een tekort aan betaalbare woningen.

Overbewoning kan op diverse manieren worden gedefinieerd. We vergelijken enkele van de meest relevante definities.

1. Een eerste voor de hand liggende norm zou de norm tegen overbezetting van de woning van de Vlaamse overheid zijn. Deze norm bepaalt het maximaal aantal bewoners voor het aantal beschikbare woonlokalen en de minimale beschikbare oppervlakte. Het gaat om een norm waaraan mogelijke sancties gekoppeld zijn. Het doel van de norm is vooral om uitwassen te bestrijden.
2. Een tweede ankerpunt vinden we in de Kernindicatoren van het Pact 2020 van de Vlaamse Regering. Hier wordt in het armoedeluik een samengestelde indicator voor woonkwaliteit gebruikt (zie ook 3.3.8.2 'Synthese-indicator voor woningkwaliteit'). In de oorspronkelijke versie van Pact 2020 was 'gebrek aan ruimte' gedefinieerd wordt als: 'minder dan 1 kamer per lid van het huishouden (badkamer, toilet, ... niet meegerekend)'. De gegevens hiervoor werden betrokken uit de EU-SILC. We kozen in de vorige versies van dit rapport voor deze indicator, die het voordeel had eenvoudig te zijn. In de nieuwe versie van de indicatoren Pact 2020 (zie hoger) werd deze definitie vervangen door de (hierna volgende) norm die Eurostat hanteert en die strenger is.
3. Volgens Eurostat, in de statistiek van de overbevolkte woningen eveneens op basis van EU-SILC, leeft een persoon in een overbevolkt huishouden als het huishouden niet kan beschikken over een minimum aantal kamers, als volgt bepaald (keuken, badkamers, gangen, hallen, bergruimtes, ... niet inbegrepen):
  - een kamer voor het huishouden;
  - een kamer voor elk koppel;
  - een kamer voor elke alleenstaande persoon van 18 jaar of ouder;
  - een kamer voor twee alleenstaande personen van hetzelfde geslacht tussen 12 en 17 jaar;
  - een kamer voor elke alleenstaande persoon van verschillend geslacht tussen 12 en 17 jaar;
  - een kamer voor twee kinderen onder 12 jaar.

Een probleem met de internationale vergelijking van deze laatste statistiek is dat de definitie van kamer varieert van land tot land. Zo wordt in de data voor Vlaanderen de keuken klaarblijkelijk meegeteld (zie de indicator van Pact 2020) terwijl dit in de algemene definitie van Eurostat niet het geval

is. De Eurostat-norm is wat betreft het aantal kamers veel strenger dan de Vlaamse norm tegen overbezetting.

Hoger verwezen we al naar onderzoek van Sunega en Lux (2016) waarin subjectieve en objectieve indicatoren worden vergeleken. Net als voor de hoger besproken betaalbaarheidsindicator gingen Sunega en Lux op zoek naar een alternatieve indicator voor overbezetting. Een van de alternatieven die ze voorstellen, komt overeen met de eenvoudige indicator die stond in de vroegste versies van dit rapport (zie nr. 2 hierboven), maar die achteraf werd vervangen door de complexere Eurostat-indicator. Een andere indicator die Sunega & Lux hebben getest, was een relatieve indicator, die stelt dat er sprake is van overbezetting als het aantal huishoudleden per kamer meer dan 1,5 keer het gemiddelde in het land bedraagt. Een rangschikking van landen volgens deze twee alternatieve indicatoren bleek meer aan te sluiten bij een rangschikking op basis van een subjectieve indicator dan op basis van de Eurostat-indicator.

Vanderstraeten et al. (2016) vergeleken verschillende woningbezettingsindicatoren en toonden aan dat het aandeel overbezette woningen volgens de eenvoudige norm tegen overbezetting van de woning van de Vlaamse overheid in eenzelfde grootteorde ligt van deze van de complexere indicator aangemaakt in functie van het rapport (welke de woonoppervlakte combineert met het aantal kamers en het aantal leden in het huishouden). Volgens de eenvoudigere indicator wonen in 2013 2% van de Vlaamse huishoudens in een overbezette woning, volgens de complexere indicator 3% van de Vlaamse huishoudens. Berekenen we het aandeel overbezette woningen volgens de indicator van Pact 2020, wonen 2% van de Vlaamse huishoudens in een overbezette woning. Ook dit aandeel ligt dus in dezelfde grootteorde als de andere indicatoren.

Om ons zoveel mogelijk te enten op de indicatoren die elders worden gebruikt, stellen we voor om te kiezen voor de norm die Eurostat hanteert en recent ook werd overgenomen door Pact 2020.

Indicator 10 (kwaliteit):

het aandeel van de huishoudens dat een gebrek aan ruimte heeft, wat wil zeggen dat het huishouden niet kan beschikken over een minimum aantal kamers, als volgt bepaald (keuken, badkamers, gangen, hallen, bergruimtes, ... niet inbegrepen):

- een kamer voor het huishouden;
- een kamer voor elk koppel;
- een kamer voor elke alleenstaande persoon van 18 jaar of ouder;
- een kamer voor twee alleenstaande personen van hetzelfde geslacht tussen 12 en 17 jaar;
- een kamer voor elke alleenstaande persoon van verschillend geslacht tussen 12 en 17 jaar;
- een kamer voor twee kinderen onder 12 jaar.

Afzonderlijk voor de private huur, sociale huur en eigenaars en afzonderlijk voor de quintielen van equivalente inkomens.

De gegevens kunnen worden verzameld via surveyonderzoek. De SILC bevat alle nodige gegevens om de indicator jaarlijks te berekenen voor Vlaanderen. De stadsmonitor editie 2011 bevat gegevens voor de centrumsteden, maar betreffen zoals eerder al vermeld het persoonsniveau en niet het huishoudensniveau.

Een probleem met de bovenstaande normen is dat die geen rekening houden met het in de tijd wisselend gebruik van woonruimte in geval van co-ouderschap en met andere situaties waarin de woningbezetting varieert in de tijd. Om aan dit probleem tegemoet te komen, werd in 2007 de invulling van 'rationele bezetting' in het sociaal huurbesluit aangepast. Hier wordt nu 'rekening gehouden met kinderen die geplaatst zijn of waarvoor de kandidaat-huurder een co-ouderschap of een omgangsrecht heeft en die daardoor niet permanent in de woning zullen verblijven. Met de kinderen die meerderjarig worden, blijft men rekening houden zolang zij de leeftijd van vijftientig jaar niet hebben bereikt en



zolang hun deeltijdse verblijf in de woning blijft voortduren. De kandidaat-huurder kan schriftelijk verzaken aan de toepassing van dit recht. Hij kan de verzaking aan dit recht op elk ogenblik herroepen.' Het toepassen van deze regel op de bezettingsgraad zou leiden tot een nog strengere eis.

### 3.3.5 Aangepastheid van de woning aan de veranderende levensomstandigheden

De vergrijzing heeft tot gevolg dat meer en meer mensen op zoek zijn naar een veilige, comfortabele woning, die hun toelaat zo lang mogelijk in hun eigen woning en eigen omgeving te kunnen blijven. Dergelijke woningen komen ook tegemoet aan de noden van andere groepen die tijdelijk of permanent met fysieke en/of sociale problemen te maken hebben.

Het principe van levenslang wonen houdt in dat de woning en woonomgeving gemakkelijk mee-evoluëren met de veranderende levensomstandigheden. In de 'Ontwerpgids levenslang wonen' van het Platform Wonen van Ouderen (1998) werden de criteria waaraan dergelijke woningen voldoen omstandig uitgelegd. In 2009 werd de 'Ontwerpgids meegroeiwonen' uitgebracht. Hierin wordt het concept van aanpasbaar, flexibel bouwen toegelicht. Eerder dan over criteria gaat het hier over richtlijnen, die ruimte laten voor creativiteit en eigen invulling door de ontwerper. Belangrijke thema's hierbinnen zijn het bouwconcept (de meegroeimarge van de woning of het woongebouw, de differentiatie van types wooneenheden in één woongebouw, herbestemming door vanaf de bouw structureel functiewijzigingen toe te laten, gelaagdheid van het gebouw, opdeelbaarheid van wooneenheden in het gebouw), de opdeelbaarheid van de woning, de uitbreidbaarheid (zowel naar inkrimpen als uitbreiden) en de indeling & organisatie (locatie van en verhouding tussen verschillende ruimten en circulatie ertussen).

We zijn nog niet zo ver dat deze concepten zijn overgenomen in woononderzoek, wat het onmogelijk maakt om nu een indicator te definiëren waarvoor ook de nodige data beschikbaar zijn. In de Woon-survey 2005 en het Grote Woononderzoek 2013 werden enkele algemene vragen opgenomen. Deze vragen gaan vooral over de toegankelijkheid en de indeling van de woning. Op basis van de beschikbare gegevens en rekening houdend met wat de 'Ontwerpgids meegroeien' stelt, kunnen we ook stellen dat een aangepaste woning naar indeling en organisatie vereist dat je geen trappen mag doen om de woning te betreden en er een lift aanwezig is of, als er geen lift is, dat de slaapkamer, de badkamer en één toilet gelegen zijn op het gelijkvloers. Om die reden stellen we een eerste zeer eenvoudige indicator voor, die deze informatie bundelt. Een beperking van deze indicator is dat het dus maar over enkele beperkte aspecten van aangepastheid gaat. Ten tweede houdt de indicator geen rekening met de mate waarin de woning in de toekomst nog verder kan aangepast worden of met de bereidheid of mogelijkheid van de bewoner om te verhuizen naar een meer aangepaste woning. Hierdoor kan een 'probleem' in kaart gebracht worden dat eigenlijk geen reëel probleem is.

Indicator 11 (kwaliteit):

het aandeel woningen dat voldoet aan volgende voorwaarden:

- de bewoners moeten geen drempels nemen of trappen doen om de woning te betreden;
- slaapkamer, badkamer en toilet zijn gelegen op het gelijkvloers of bereikbaar per lift;
- afzonderlijk voor de private huur, sociale huur en afzonderlijk voor de quintielen van equivalente inkomens.

De gegevens voor deze indicator kunnen worden verzameld via survey-onderzoek. De Woonsurvey 2005 en het Grote Woononderzoek 2013 bevatten alle nodige informatie. Opgemerkt moet worden dat in het Grote Woononderzoek de vragenlijst voor het interview geen vraag meer bevat over de aanwezigheid van een lift in de woning. Deze informatie is wel beschikbaar in de woningopname, maar enkel voor appartementen. Hoewel het aandeel liften in eengezinswoningen beperkt blijft, zijn daarmee de gegevens voor 2005 en 2013 niet volledig vergelijkbaar.

Aanbeveling:

ontwikkeling van een meer verfijnde indicator voor aangepastheid en aanpasbaarheid van de woning aan veranderende levensomstandigheden.

### 3.3.6 Duurzaamheid van de woning

Duurzaamheid is een breed begrip. Internationaal bestaan er reeds vrij veel systemen om de duurzaamheid van een gebouw te meten: BREEAM (UK), LEED (US), HQE (FR), ... Al deze meetsystemen trachten de vele dimensies van het aspect duurzaamheid in beeld te brengen. Ter illustratie situeren we even de duurzaamheidsdimensies die BREEAM<sup>12</sup> zelf opneemt in haar meetsystemen:

- geïntegreerd projectproces: duurzaamheid van bij de aanvang van het bouwen of verbouwen;
- inplanting;
- mobiliteit;
- natuurlijk milieu;
- water;
- grondstoffen en afval;
- energie;
- gezondheid, leefbaarheid en toegankelijkheid;
- economie en werk;
- innovatie;
- beheer.

Voor al deze dimensies zijn er voorwaarden waaraan je moet voldoen, als je een gebouw wil laten labelen als duurzaam gebouw. Dit gebeurt steeds bij realisatie van een gebouw of een verbouwing, wanneer al deze technische gegevens aanwezig en aantoonbaar zijn. Het is uiteraard onmogelijk een beeld te vormen van de stand van zaken van het Vlaamse woonpatrimonium voor al deze criteria. Bovendien komen sommige zaken al elders aan bod, bijvoorbeeld bij comfort of bij woonomgeving. Hierna volgen we een meer pragmatische benadering, gebaseerd op de huidige beschikbaarheid van gegevens. Dit neemt niet weg dat we het nodig vinden dat op termijn wordt werk gemaakt van de goede indicator voor het meten van de duurzaamheid van het woningbestand. Hiervoor wordt best aansluiting gezocht bij het Vlaams beleid duurzame ontwikkeling, waarvoor de minister-president bevoegd is en dat wordt voorbereid door het 'team duurzame ontwikkeling' van de Diensten van het Algemeen Regeringsbeleid.

Aanbeveling:

ontwikkeling van een meer verfijnde indicator voor duurzaamheid van de woning.

In samenwerking met het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie, het Departement Algemeen Regeringsbeleid en het team Duurzame Ontwikkeling, en onder rechtstreekse supervisie van het kabinet van de minister-president is in 2011 door DaidalosPeutz-SumResearch-EVR-Architecten de Vlaamse Maatstaf Duurzaam Wonen en Bouwen opgemaakt. Dit systeem hecht zich op de BREEAM-methodologie, zoals hierboven ook beschreven is. Het voornaamste probleem hierbij is de uiterst complexe hoeveelheid parameters die hierbij in rekening wordt gebracht.

Het afwegingsinstrument beoordeelt 9 aspecten van het gebouw waarbij voor ieder aspect scores worden gegeven per bouwfase:

1. management;
2. transport;
3. water;

<sup>12</sup> Building Research Establishment - Environmental Assessment Method.

4. landgebruik en ecologie;
5. vervuiling;
6. materiaal en afval;
7. energie;
8. gezondheid, comfort en sociale waarde;
9. innovatie.

Fase 1: bouwplaatsselectie.

Fase 2: schetsontwerp.

Fase 3: bouwaanvraag.

Fase 4: uitvoeringsontwerp en aanbestedingsdossier.

Fase 5: werf.

Fase 6: oplevering en ingebruikname.

Fase 7: gebruik.

Fase 1, 2 en 3 worden gebruikt voor de auto-evaluatie tijdens het ontwerpproces.

Fase 4 vormt de basis voor de aflevering van het ontwerpcertificaat.

Fase 5 laat een beoordeling van de werffase toe.

Fase 6 vormt de basis voor de aflevering van het uitvoeringscertificaat.

Fase 7 omvat adviserende maatregelen voor de gebruiksfase. Deze maatregelen worden in de certificatie niet meegenomen.

Uiteindelijk worden er 5 typescores behaald in functie van het aantal behaalde punten:

- pass: 30%;
- good: 45%;
- very Good: 55%;
- excellent: 70%;
- outstanding: 85%.

We zouden een aantal elementen kunnen selecteren uit het score systeem en deze opnemen, een beperkte selectie zou kunnen zijn:

- bereikbaar met het openbaar vervoer;
- woning beschikt over fietsenstallingmogelijkheid (onder andere ook garage en carport);
- hergebruik van regenwater en/of grijs water;
- waterzuinige sanitaire installaties (douchekop of spoelbak toilet);
- beperkte ruimte-inname;
- energie (via E-peil);
- universele toegankelijkheid.

De keuze is ingegeven door het belang en door de meetbaarheid. Op basis van deze 'meetbare' deelaspecten zouden we dan via een scoresysteem tot een duurzaamheidsindicator kunnen komen. Sowieso komen we dan wel uit bij een indicator die geen rekening houdt met het allesomvattende van duurzaamheid, iets wat net van groot belang is bij dergelijke systemen.

Alternatief zou het aantal woningen dat een bepaalde score of certificaat heeft bepaald, kunnen worden opgenomen. Maar dit hangt dan weer samen met de implementatiegraad van dit systeem en daarvoor is het waarschijnlijk nog wat vroeg. Bovendien is dit dan enkel van toepassing voor de nieuwbouwwoningen.

Aanbeveling:

op basis van de veelheid aan beschikbare indicatoren en de vele meetsystemen die nu worden ontwikkeld, alsook de verschillende dimensies die hierin terug te vinden zijn, lijkt het aangewezen om te wachten op enige stabiliteit en draagvlak in de vakwereld over de te kiezen meetmethode.

Een pragmatische oplossing is om duurzaamheid op vlak van wonen voorlopig te benaderen vanuit energiegebruik. De trias-energetica kan hierbij richtinggevend zijn. Dit is een hiërarchie van te nemen maatregelen om de klimaatimpact van het bouwen en verbouwen te minimaliseren. In eerste instantie telt daarbij vooral het terugdringen van het energieverbruik, bijvoorbeeld energiebesparing in de vorm van goede warmte isolatie. Voor de resterende behoefte moeten we zoveel mogelijk duurzame of hernieuwbare energie inzetten. Tenslotte is het nodig zuinig en efficiënt gebruik te maken van fossiele bronnen, wanneer de duurzame energiebronnen niet volstaan.

Hierover bestaan heel wat gegevens. Enerzijds is er de informatie die verzameld wordt in het kader van de energieprestatierelgeving. Deze bevat slechts een selectief deel van de Vlaamse woningen, maar bevat anderzijds wel bijzonder veel gegevens. Anderzijds zijn er de gegevens die beschikbaar zijn via diverse surveys.

### 3.3.6.1 Informatie in kader van de energieprestatierelgeving

Sinds januari 2006 is de energieprestatierelgeving van kracht. Alle woningen waarvoor een aanvraag om te bouwen of verbouwen wordt ingediend, moeten beantwoorden aan bepaalde eisen op vlak van thermische isolatie, energieprestatie en binnenklimaat (EPB). De invoering is een gevolg van een Europese richtlijn van december 2002 (2002/91/EG). In het kader van een herziening van deze richtlijn in 2010 (2010/31/EU) worden deze eisen op regelmatige basis verstrengd in aanloop naar de BEN-eisen voor bijna nulenergiewoningen (nieuwbouw) vanaf 1 januari 2021.

Sinds 1 november 2008 is de opmaak van een Energieprestatiecertificaat (EPC) verplicht bij de verkoop van woningen en appartementen. Sinds 1 januari 2009 is dit eveneens verplicht voor huurwoningen. Dit certificaat dient opgesteld te worden door een erkende energiedeskundige en geeft weer in welke mate de woning energiezuinig is via het EP-kengetal. De invoering is ook een gevolg van de Europese richtlijn van december 2002 (2002/91/EG). Het EPC moet beschikbaar zijn vanaf het moment dat de woning te koop of te huur wordt aangeboden. Een verhuurder moet een EPC kunnen voorleggen aan de kandidaat-huurders. Wanneer een huurovereenkomst wordt afgesloten, dient een kopie overhandigd te worden aan de huurder. Sinds 1 januari 2012 is het verplicht om het EP-kengetal te vermelden in immo-advertenties.

Alle EPB- en EPC-gegevens worden geregistreerd in de energieprestatiedatabank van het Vlaams Energie Agentschap VEA. Zowel het EPC als de EPB brengt de score van een woning op het vlak van thermische isolatie en energieprestatie in beeld. Voor het EPC kijkt men naar het 'EP-kengetal', voor de EPB naar het E-peil en 'K-peil'.

Zowel het EP-kengetal als het E-peil zijn indicatoren voor de totale energieprestatie van een woning. Het EP-kengetal geeft het berekend energieverbruik per jaar per m<sup>2</sup> bruikbare vloeroppervlakte en wordt gebruikt voor de beoordeling van bestaande woningen. Het E-peil is een dimensieloze waarde en wordt gebruikt om de energieprestatie van een nieuwe woning te karakteriseren (sinds 1 januari 2015 ook bij een ingrijpende energetische renovatie).<sup>13</sup> Beide scores worden berekend door onder meer rekening te houden met de compactheid van de woning, de thermische isolatie, de luchtdichtheid, de ventilatie, de installaties voor ruimteverwarming en sanitair warm water, de oriëntatie van de woning en de aanwezigheid van systemen voor hernieuwbare energie (zonnepanelen en zonnepanelen). Hoe lager het EP-kengetal en het E-peil, hoe energiezuiniger de woning. Aan het EP-kengetal wordt geen maximumeis opgelegd, maar via een kleurenbalk wordt aangegeven of een woning energiezuinig dan wel energieverslindend is. Op deze manier hoopt het de koper/huurder te sensibiliseren over de te verwachten energieprestatie van de woning. Voor het E-peil van nieuwbouw wordt wel een maximum eis opgelegd. Deze eis wordt steeds strenger gemaakt. Om een vergunning te krijgen, mocht

---

<sup>13</sup> Een ingrijpende energetische renovatie is een renovatie waarbij de technische installaties volledig vervangen worden en minstens 75% van de bestaande en nieuwe scheidingsconstructies in contact met buiten (na)geïsoleerd worden.

bij aanvang van de wetgeving in 2006 het E-peil van de nieuw gebouwde woning maximaal E100 bedragen. Op 1 januari 2010 is dit verstrengd tot E80, sinds 1 januari 2012 tot E70, sinds 1 januari 2014 tot E60 (en moet verplicht een minimum aandeel hernieuwbare energie worden voorzien) en vanaf 1 januari 2016 mag het E-peil voor nieuwe woningen nog maximaal E50 zijn. Voor ingrijpende energetische renovaties is de eis sinds 1 januari 2015 E90. Tot 2021 wordt het verplichte E-peil stapsgewijs verder aangescherpt: E50 in 2016, E40 in 2018 en E35 in 2020. Vanaf 2021 moet elke nieuwe woning minstens aan de BEN-eisen (bijna-energie neutraal) voldoen. Dit betekent een E-peil E30-peil of lager.

Het 'K-peil' drukt in één cijfer uit hoe goed of slecht een gebouw in zijn geheel geïsoleerd is. Hoe lager dit getal, hoe beter de isolatie. Het K-peil wordt berekend door rekening te houden met het warmteverlies van de verschillende verliesoppervlakten, de compactheid van de woning en de impact van de bouwknoopen. De wettelijke vereisten inzake K-peil voor nieuwbouwwoningen zijn doorheen de jaren steeds verstrengd. Tussen januari 2006 en december 2011 gold een wettelijke maximumnorm van K45. Sinds 1 januari 2012 is dit K40. Naast het K-peil worden ook aan elk van de bouwonderdelen van een woning (muren, daken, vloeren, ramen) specifieke isolatie-eisen opgelegd die ook stelselmatig verstrengd worden met het oog op de Europese doelstellingen voor 2020 zoals die vermeld zijn in de richtlijn 2010/31/EU.

Deze indicatoren zijn tot nu toe de duidelijkste en meest algemeen aanvaarde maatstaven voor de energiezuinigheid van een woning. Pact 2020 gebruikt de spreiding op jaarbasis van het E-peil van nieuw gebouwde woningen als indicator voor energiezuinigheid op basis van de EPB-aangiftes. In de cijfer rapporten van VEA over de energieprestatieregeling wordt onder spreiding verstaan de range van E-peilen waarbinnen de ingediende aangiftes voor nieuwbouwwoningen voor een bepaald aanvraagjaar vallen en de procentuele verdeling van deze aangiftes volgens behaald E-peil (De Baets et al., 2014). Deze spreiding hangt echter zeer sterk samen met de opgelegde eis voor het E-peil en de mate waarin de wetgeving gerespecteerd wordt: naarmate de eis voor het E-peil strenger wordt (lager E-peil) en deze eis gerespecteerd wordt, wordt deze spreiding ook automatisch kleiner. Bovendien is deze indicator niet eenvoudig te interpreteren. Daarom wordt voorgesteld om naast deze spreiding ook de gemiddelde waarde van het E-peil als indicator te nemen.

Een recente evolutie is dat de Vlaamse overheid voor nieuwe woongebouwen het huidige K-peil zal vervangen door het S-peil. Dit S-peil is een indicator voor de energie-efficiëntie van de gebouwschil die alle kwaliteiten van de gebouwschil gelijkwaardig evalueert (en niet enkel de isolatiegraad). De nieuwe indicator geldt voor vergunningsaanvragen voor nieuwbouwwoningen vanaf 1 januari 2018. De eis opgelegd aan het S-peil bedraagt nu nog S31. Vanaf 2021 zal dit S28 zijn.<sup>14</sup> Deze wijziging heeft tot gevolg dat een bijsturing nodig is van de indicator die al geruime tijd in deze indicatorenlijst is opgenomen. Samen met VEA zal het Steunpunt Wonen nagaan hoe de indicator best geherformuleerd wordt. In afwachting daarvan behouden we voorlopig zowel het E-peil als het K-peil - hoewel deze eigenlijk in het E-peil vervat zit - op te nemen. Voor nieuw gebouwde woningen worden de spreiding en de gemiddelde waarde van het E- en K-peil geregistreerd. Onderscheid naar socio-economische groepen is hier niet mogelijk. Voor het bestaande patrimonium zullen enkel de geregistreerde energieprestatiecertificaten voor verhuur en verkoop opgenomen zijn en worden de spreiding en gemiddelde EP-kengetal van de woningen waarvoor dat jaar een EPC is opgemaakt als indicatoren genomen. Hier kan wel onderscheid gemaakt worden naar private huur, sociale huur en eigenaars. Aangezien de energieprestatiewetgeving voor renovatie ook steeds strenger wordt en sinds 1 januari 2015 voor uitgebreide energetische renovatie ook een E-peil moet berekend worden, kan het op termijn meer zinvol worden om naar het gemiddelde E-peil van het volledige patrimonium te kijken.

De databanken laten dus wel niet toe het volledige woningpatrimonium in beeld te brengen. Om de indicator juist te interpreteren, moet rekening worden gehouden met de samenstelling van de

---

<sup>14</sup> Gebaseerd op de brochure: 'S-Peil: de nieuwe gebouwschilindicator voor woongebouwen', te vinden op <http://www2.vlaanderen.be/economie/energiesparen/epb/doc/S-peil.pdf> (geraadpleegd op 25 januari 2015).

woningvoorraad waarvoor certificaten beschikbaar zijn. Zo kan een stijging of daling van de indicator mee worden veroorzaakt doordat er meer woningen van een recenter of een ouder bouwjaar zijn aan toegevoegd. Mede om die reden worden deze indicatoren best aangevuld met gegevens uit survey-onderzoek (zie verder).

Indicator 12 (kwaliteit):

spreiding van het berekende E- en K-peil van de woningen die het laatste jaar werden gebouwd en de spreiding van het berekende EP-kengetal van de woningen die het laatste jaar zijn verhuurd en verkocht, afzonderlijk voor de private huur, sociale huur en eigenaars.

De gegevens zijn beschikbaar in de energieprestatiedatabank van het Vlaams Energieagentschap. De indicatoren kunnen beschikbaar worden gesteld tot op niveau van gemeenten en zelfs statistische sectoren. VEA zal dit in samenwerking met de provincies uitbouwen via het platform 'provincies.incijfers.be'.<sup>15</sup>

Dat het gaat om cijfers per aanvraagjaar van de vergunning, heeft tot gevolg dat voor de recentere jaren de cijfers nog wijzigen. Het indienen van de EPB-aangifte (met het bijhorende E- en K-peil) gebeurt altijd enkele jaren later dan de vergunning. Voor de recente jaren zullen de cijfers dus in de toekomst nog veranderen. Zo was bijvoorbeeld einde 2017 nog maar een derde van de verwachte aangiftes voor vergunningen in 2014 ingediend. Voor 2015 en daarna lag dit percentage nog lager.

Gegevens over bestaande woningen zijn terug te vinden in de EPC-databank, maar de kwaliteit van de gegevens van het EPC wordt vaak in twijfel getrokken en ook bij de representativiteit van deze woningen voor het totale woningbestand kunnen vragen gesteld worden. Bovendien is een EPC 10 jaar geldig en moet het niet aangepast worden na renovatie-ingrepen, waardoor het EP-kengetal niet noodzakelijk representatief is voor de huidige energieprestatie van de woningen met EPC. Anderzijds neemt het aantal woningen met een energiecertificaat wel steeds toe (nu reeds ongeveer 1,4 miljoen woningen), waardoor van steeds meer woningen energie-gerelateerde informatie beschikbaar is. In 2014 is door het Steunpunt Wonen een analyse van de EPC-databank gemaakt, met inbegrip van de kwaliteit en de representativiteit. Hierbij is ook een vergelijking gemaakt met de Eurostat-enquête die VITO in opdracht van de drie gewesten heeft uitgevoerd in 2012. Hieruit blijkt dat er in de EPC databank een oververtegenwoordiging is van appartementen en van woningen gebouwd tussen 1919 en 1961 in vergelijking met het totale woningbestand volgens het Kadaster. De geografische spreiding over de provincies komt wel goed overeen. Ook zijn er aanwijzingen dat de standaardwaarde voor dakisolatie voor woningen gebouwd of gerenoveerd na 1971 een onderschatting geeft van de reële isolatiekwaliteit van de daken in deze woningen. Bovendien blijkt dat voor alle types isolatie (dak, muur, vloer) de woningen in de EPC databank in aantal minder over isolatie beschikken dan wat uit het Grote Woononderzoek blijkt. De EPC databank sluit qua aanwezigheid van isolatie wel aan bij de resultaten van de Eurostat enquête van 2012. Voor de aanwezigheid van enkel glas is er een goede overeenkomst tussen de EPC databank, de Eurostat enquête en het Grote Woononderzoek (bij ca. 10% van de woningen). Het verschil tussen de drie databanken ligt vooral in de verdeling van de woningen over 'gedeeltelijk nog enkel glas' en 'geen enkel glas meer'. Algemeen kan besloten worden dat de EPC databank een conservatieve inschatting geeft van de energetische kwaliteit van het woningenpark. In afwachting van betere, globale indicatoren kunnen het gemiddelde EP-kengetal en de spreiding momenteel als basis-indicatoren worden gebruikt, mits ze worden aangevuld met informatie uit surveys en uit de opvolgingsindicatoren die momenteel in het kader van het Renovatiepact worden ontwikkeld. Binnen het Renovatiepact is men ook bezig met de ontwikkeling van een woningpas, die als doel heeft alle relevante informatie over een woning bijeen te brengen (relevant voor zowel de eigenaar, de bewoner als de overheid). De energetische kwaliteit van de woning zal een van de elementen in de woningpas zijn

<sup>15</sup> Info VEA tijdens studiedag '3 jaar renovatiepact', 15 december 2017.

en zal als globale indicator in de toekomst kunnen dienen. Maar over het moment van invoering is nog niets gekend.

Verder is voorzichtigheid nodig bij de interpretatie. In de huidige cijfers ziet men een daling van het kengetal, maar deze cijfers hangen af van het bouwjaar van de verkochte/verhuurde wooneenheden.

Sedert 1 januari 2013 bevatten de Vlaamse normen voor woningkwaliteit zoals die zijn vastgelegd in de technische verslagen ook normen aangaande energiezuinigheid en dakisolatie. Sinds 2015 worden strafpunten toegekend als woningen bij controle niet voldoen aan de minimumnorm. Dit is met name het geval als het Energieprestatiecertificaat (EPC) een feitelijk vastgestelde R-waarde vermeldt lager dan  $0,75 \text{ m}^2 \text{ K/W}$  (er wordt geen rekening gehouden met default-waarden) of als uit feitelijke vaststellingen van de technische onderzoeker woningkwaliteit blijkt dat er geen dakisolatie aanwezig is. De technische onderzoeker woningkwaliteit zal dit alleen zelf beoordelen als het EPC niet beschikbaar is of als het EPC enkel een default-waarde vermeldt.

### 3.3.6.2 Informatie verzameld via surveys

Vermits bovenstaande indicatoren zijn toegespitst op een beperkt deel van de woningvoorraad, de EPC-databank databank niet volledig representatief is voor het Vlaamse woningenpark, de woningpas pas in de toekomst wordt ingevoerd en deze indicatoren enkel een globaal beeld geven van de energieprestatie van het woningenbestand is het wenselijk nog via andere methoden de nodige informatie te bekomen.

In meerdere surveys (Groot Woononderzoek 2013, tweejaarlijkse REG-enquêtes, Eurostat enquête 2011, jaarlijkse survey voor de Stadsmonitor) worden vragen gesteld over energiegebruik en energiezuinigheid van de woning, zoals isolatie, verwarmingsinstallatie, gebruik van zonnepanelen, zonneboiler, ... Op basis van deze kenmerken kunnen ook indicatoren worden ontwikkeld. Volgens de principes van de Trias Energetica moeten in eerste instantie deze elementen met betrekking tot de isolerende kwaliteit van het gebouw in rekening worden genomen: dubbel of driedubbel glas in huis; isolatie van zolder of dak in huis; vloerisolatie in huis en muurisolatie.<sup>16</sup>

Heylen & Winters (2009) werkten een methode uit om op basis van informatie in de Woonsurvey 2005 over de vier voornaamste isolatiemaatregelen (beglazing, vloer-, muur-, en dakisolatie) een isolatie-index op te stellen. De isolatie-index is een gewogen score, die rekening houdt met het effect van elke maatregel inzake energiebesparing, met verhoudingen tussen bouwonderdelen voor verschillende types van woningen en met de mate waarin de respondenten aangeven dat de isolatie aanwezig is.<sup>17</sup> Zo weegt bijvoorbeeld dakisolatie sterker door dan de gevelisolatie. Het is een relatief eenvoudige manier om de evolutie van het isolatieniveau van het Vlaamse woningpatrimonium te meten, als hierover surveygegevens beschikbaar zijn. Niettegenstaande de vele veronderstellingen die de methode maakt, leveren analyses bijvoorbeeld naar bouwjaar van de woningen logische resultaten.

In vorige versie van dit rapport (Winters et al., 2013) werd al aangegeven dat deze in de toekomst nog verfijnd zouden kunnen worden door gebruik te maken van de beschikbare data over oppervlaktes van bouwonderdelen (daken, vloeren, ramen, muren) van de woningen uit de EPC databank in functie van woningtype en eigendomsstatuut. Verbeek (2016) bevestigt dit en stelt een daarom de geschatte U-waarde als alternatieve indicator voor. De U-waarde is een fysische eenheid (in  $\text{W/m}^2$ ) die aangeeft hoeveel warmte er via geleiding doorheen  $1 \text{ m}^2$  scheiddeel gaat bij een temperatuurverschil tussen binnen en buiten van 1 Kelvin of  $1^\circ\text{C}$ . Hoe lager de U-waarde, hoe beter de isolatiekwaliteit en hoe minder

---

<sup>16</sup> Hoogrendementsglas of super isolerend glas nemen we beter niet op, omdat de informatie over de andere isolatie-elementen sowieso beperkt is.

<sup>17</sup> Indien een respondent aangeeft dat een bepaald type isolatie (bijna) overal aanwezig is, telt de score voor deze isolatiemaatregel volledig mee. Wanneer de respondent aangeeft dat de betreffende isolatie niet overal aanwezig is, telt de score voor de helft mee.

warmteverlies door dit schildeel. De indicator 'geschatte U-waarde' gebruikt de gegevens over aanwezigheid van isolatie in surveys en combineert deze met informatie uit de EPC-databank over verlieswaarden van dak, muur, vloer en ramen. Een voordeel in vergelijking met de isolatie-index (Heylen & Winters, 2009) is dat de geschatte U-waarde vergeleken kan worden met referentiewaarden uit de praktijk. De indicator zou nog verder kunnen verfijnd worden door bv. gebruik te maken van een oppervlaktegewogen, gemiddelde U-waarde in functie van bouwjaar, om de hogere isolatiekwaliteit van recente woningen op een meer realistische manier mee te nemen. In dit geval wordt de definitie echter complexer.

Indicator 13 (kwaliteit):

de geschatte U-waarde van woningen zoals berekend in Verbeeck (2016).

Aanvullend op de isolatie-index is ook de technische uitrusting van de woning van belang. Als de isolatie-index de energievraag bepaalt, dan bepalen de technische uitrustingen met welke efficiëntie deze energievraag wordt in gevuld. Op basis van bestaand surveymateriaal is de informatie hierover weliswaar beperkt, maar het voorkomen van een energiezuinige stookketel of een systeem op hernieuwbare energie (zonneboiler, zonnepanelen en/of warmtepomp) geeft toch al een goede indicatie over de mate waarop de woning up-to-date is uitgerust ten aanzien van de huidige energiezuinigheidsverwachtingen.

Indicator 14a (kwaliteit):

het aandeel woningen dat is uitgerust met een energiezuinige stookketel, afzonderlijk voor de private huur, sociale huur en eigenaars en afzonderlijk voor de quintielen van equivalente inkomens.

Indicator 14b (kwaliteit):

het aandeel woningen dat is uitgerust met een systeem op hernieuwbare energie (zonneboiler, zonnepanelen en/of warmtepomp) afzonderlijk voor de private huur, sociale huur en eigenaars en afzonderlijk voor de quintielen van equivalente inkomens.

De gegevens zijn beschikbaar in de Woonsurvey 2005, Het Grote Woononderzoek 2013, de REG-enquêtes en de SCV-Survey (sociaal-culturele verschuivingen) van de SVR, die wordt jaarlijks afgenomen bij een grote groep van Nederlandstaligen. De laatste bevraging maakt deel uit van een 'International Social Survey Programme', de zogenaamde ISSP waardoor de Vlaamse data van specifieke modules vergeleken kunnen worden met data uit meer dan 30 verschillende landen. De gegevens zijn niet beschikbaar op gemeentelijk niveau. Daarnaast is men in het kader van het Renovatiepact ook bezig met de ontwikkeling van opvolgingsindicatoren om de toepassing van energiebesparende maatregelen op regelmatige (jaarlijkse) basis te monitoren om zo de voortgang van het Renovatiepact in het oog te houden (Tanghe, 2017). Het Steunpunt Wonen zal de evoluties op dit vlak verder opvolgen en in overleg met VEA de indicatoren in de voorliggende lijst zonodig aanpassen om tot een betere afstemming te komen met de monitoring in het kader van het Renovatiepact.

### 3.3.7 Kwaliteit van de woonomgeving

Kwaliteit van de woonomgeving is nauw verwant met het begrip 'leefbaarheid'. Voor een bespreking van 'leefbaarheid' verwijzen we naar 3.5.1. Belangrijk is alvast dat leefbaarheid in essentie een subjectief gegeven is. Onder deze titel 'kwaliteit van de woonomgeving' beperken we ons daarom tot objectieve gegevens die de kwaliteit van de woonomgeving in beeld kunnen brengen. We vertrekken daarbij evenwel van dezelfde dimensies.

Meestal worden vier dimensies onderscheiden: de fysieke kwaliteit van de woonomgeving; de sociale kwaliteit van de woonomgeving; de veiligheid en het voorzieningenniveau (de kwaliteit en de bereikbaarheid op alle relevante domeinen, zoals tewerkstelling, onderwijs, huisvesting, administratie, welzijn en gezondheid, jeugd, cultuur, ...).



Wat betreft de *fysieke kwaliteit* van de woonomgeving valt te denken aan de kwaliteit van straten en pleinen, de aanwezigheid van buurtgroen en plekken die kansen bieden tot ontmoeting en recreatie, de toegankelijkheid van de omgeving voor mensen met lichamelijke beperkingen, enz. In de Stadsmonitor wordt gebruik gemaakt van GIS-technieken om hiervoor indicatoren op te stellen. Zo wordt bijvoorbeeld voor elke stad in beeld gebracht welk aandeel van de bewoners binnen de 400 m loopafstand van openbaar buurtgroen woont. Dergelijke benadering biedt interessante perspectieven om op objectieve wijze bepaalde kwaliteiten van de woonomgeving te meten. Een beperking is dat hiervoor informatie nodig is die vaak alleen binnen de gemeenten zelf beschikbaar is. Ook de vergelijkbaarheid tussen gemeenten is niet vanzelfsprekend.

Wat betreft de *sociale kwaliteit* van de woonomgeving is het mogelijk de kansen tot sociale contacten in kaart te brengen. Ook hiervoor kan GIS-technologie zoals ze in de Stadsmonitor wordt gebruikt, als interessant voorbeeld worden aangehaald. Zo wordt bijvoorbeeld nagegaan welk aandeel van de jongeren binnen de 1 000 m van een open/overdekte jeugdruimte woont. Dezelfde bemerkingen zijn van toepassing. Verder is het ook mogelijk beroep te doen op surveyonderzoek waarbij gevraagd wordt naar bijvoorbeeld contacten met burens, deelname aan buurtactiviteiten, enz. Hiervoor zijn slechts sporadisch data terug te vinden, die quasi nooit gebiedsdekkend zijn voor Vlaanderen.

Voor de dimensie *veiligheid* kan beroep worden gedaan op cijfers van de Federale Politie. Zo worden o.a. gegevens bijgehouden over autodiefstal, handtasdiefstal en woninginbraak. Daarnaast zijn gegevens beschikbaar over verkeersslachtoffers. Verder bevat de federale veiligheidsmonitor gedetailleerde informatie op basis van een bevraging bij burgers. Vermits het hier hoofdzakelijk over subjectieve gegevens gaat, gaan we hier niet nader op in.

Ten slotte zien we ook voor de aanwezigheid van *voorzieningen* in de buurt mogelijkheden in GIS-technologie. Zo zou kunnen worden nagegaan wat de afstand is tussen de woonplaats en een aantal elementaire voorzieningen als scholen, dienstencentra, primaire winkels, openbaar vervoer enz. of welk aandeel van de bevolking binnen een vooropgestelde afstand van deze voorzieningen woont. Zo wordt in de stadsmonitor bijvoorbeeld via een GIS-analyse berekend wat de oppervlakte is van bossen en natuureservaten (met een minimum areaal van 5 ha) binnen een straal van 5 km vanaf de stadstrand. Verachtert et al. (2016) berekenen de 'knooppuntwaarde', dit is de mate waarin een kern is geïntegreerd in het systeem van collectief vervoer voor personen. De knooppuntwaarde wordt daarbij onder meer bepaald door de transportmodus (trein, metro, tram, bus, ...), de frequentie van het vervoersaanbod, de vervoerscapaciteit, aansluitings- en (multimodale) overstapmogelijkheden en aansluiting op fiets- en wandelnetwerken. Hoe makkelijker en directer iemand zich vanuit de kern naar andere kernen kan verplaatsen, hoe hoger de knooppuntwaarde.

Al deze informatie is vooral belangrijk op buurtniveau, maar kan ook op een hoger schaalniveau interessante beleidsinformatie bieden. Te denken valt o.a. aan de vergelijking van de kwaliteit van de woonomgeving in en buiten de steden. We pleiten daarom voor de ontwikkeling van dergelijke indicatoren, waarbij vooral de toepassing van GIS-technologie interessante perspectieven biedt. Ook de Gemeentemonitor zal op dit vlak interessante informatie bevatten, die zal toelaten de Vlaamse gemeenten met elkaar te vergelijken.

Aanbeveling:

- verkenning van de mogelijkheden van GIS-technologie voor de ontwikkeling van objectieve indicatoren voor de kwaliteit van de woonomgeving;
- opvolging van de mogelijkheden die de Gemeentemonitor zal bieden.

### 3.3.8 Samenvattende indicatoren

Sommige meetsystemen bevatten ook samenvattende indicatoren. Een voor de hand liggende nieuwe indicator, die voortspuit uit het Grote Woononderzoek 2013 (Vanderstraeten & Ryckewaert, 2015), is

de indicator voor technische woningkwaliteit die is gebaseerd op de kwaliteitsnormen van de Vlaamse overheid.

Het voordeel van indicatoren die verschillende aspecten van de woningkwaliteit bundelen, is dat zo een globale situatie synthetisch in beeld kan worden gebracht. Een nadeel is dat achter een mogelijke evolutie zoveel kan schuilgaan, dat het bijzonder moeilijk wordt om wijzigingen goed te interpreteren. Mede om het aantal indicatoren in het meetsysteem niet te groot te maken, hebben we de voorstellen voor samenvattende indicatoren die in vorige versies van dit rapport stonden, geschrapt.

Zo kan vooreerst de tevredenheid van de bewoners gezien worden als de resultante van een toetsing van de prestaties van de woning en de woonomgeving aan de verwachtingen. Een vraag naar de algemene tevredenheid is in zeer veel surveys opgenomen. De indicator is dan bijvoorbeeld het aandeel van de respondenten dat in een survey antwoordt 'zeer tevreden' of 'tevreden' te zijn over de woning en de woonomgeving. Een nadeel van deze indicator is dat hij uitermate subjectief is. Het resultaat is dan ook gevoelig voor diverse factoren die men moeilijk kan inschatten. Ook vergelijking van resultaten over verschillende surveys is gevaarlijk omdat het kleinste verschil in vraagstelling of zelfs de plaats waar de vraag voorkomt in de vragenlijst, het resultaat kan beïnvloeden. Om die reden nemen we geen indicator op voor tevredenheid.

In een vorige versie van dit rapport (Winters et al., 2013) werd ook een samengestelde indicator voorgesteld die vertrekt vanuit basisbehoeften, zoals gebruikt door Storms en Van den Bosch (2009). Winters et al. pasten deze indicator licht aan om hem af te stemmen op Pact 2020.<sup>18</sup> Om boven aangehaalde redenen, nemen we deze samengestelde indicator niet langer op.

Beide samenvattende indicatoren vervangen we dus door indicatoren gebaseerd op het Grote Woononderzoek 2013. Vanderstraeten & Ryckewaert (2015) rapporteren uitgebreid over de wijze waarop de meting in het Grote Woononderzoek 2013 werd uitgevoerd en bespreken de resultaten. Daar het technische verslag in het kader van het conformiteitsattest een reeks van kwaliteitsaspecten samenneemt om een eindoordeel te vellen, is dit met de resultaten van het Grote Woononderzoek 2013 ook gebeurd. Verschillende elementen betreffende de bouwtechnische kwaliteit, het comfort en de bezettingsgraad werden hierbij gecombineerd en daaruit volgend werd de indicator van de technische woningkwaliteit samengesteld in het rapport van Vanderstraeten & Ryckewaert (2015). Op basis van dit rapport stellen we hier twee indicatoren voor de objectieve technische woningkwaliteit voor.

De eerste indicator geeft het aandeel woningen weer waarvoor naar alle waarschijnlijkheid werken moeten worden uitgevoerd indien men voor deze woningen een conformiteitsattest zou wensen te bekomen. Op basis van het Grote Woononderzoek 2013 zou dit aandeel 37% bedragen (Vanderstraeten & Ryckewaert, 2015).

De zwakte van deze indicator is dat in de toekomst een identieke meting nodig is om een vergelijkbaar meetresultaat te bekomen. Dergelijke meting is een tijdsintensieve en kostelijke onderneming. Er zal daarom een groot tijdsinterval zijn tussen opeenvolgende metingen. Een andere moeilijkheid is dat de kans groot is dat de normen van de Vlaamse overheid in de toekomst worden aangepast. Als dan een meting wordt uitgevoerd die opnieuw is gebaseerd op deze normen, zullen de resultaten niet vergelijkbaar zijn.

Deze laatste bemerking is minder van toepassing op de tweede indicator. Deze indicator is gebaseerd op informatie over de omvang en de ernst van een aantal gebreken, waarbij er geen rechtstreekse relatie is met de Vlaamse kwaliteitsnormen. Het gaat over twee types van problemen. Het eerste type zijn bouwtechnische gebreken als stabiliteitsproblemen, vochtproblemen en gebreken aan ramen en

---

<sup>18</sup> We merken op dat bij de recente aanpassingen van de Pact 2020-indicatoren deze samengestelde indicator werd gewijzigd. De indicator 'woningdeprivatie' is nu gedefinieerd als wonen in een huis met 1 of meer van volgende problemen: gebrek aan basiscomfort (bad/douche en toilet met waterspoeling in de woning zelf); structureel probleem (lekkend dak, schimmel en vocht, rottende ramen en deuren); een te donkere woning (Bral et al., 2015).

deuren. Een tweede type van gebreken heeft te maken met de structuur, indeling en uitrusting van de woning. Gebreken als een te steile trap, het ontbreken van elementaire sanitaire voorzieningen, een gebrekkige lichtinval of het niet voldoen aan de minimale woonoppervlakte (18 m<sup>2</sup>) vergen ingrijpende werken aan de structuur en indeling van de woning. Het herstellen van een defecte sanitaire uitrusting zal veelal de aanleg van bijkomende leidingen en afvoeren vergen of zelfs het wijzigen van de indeling van de woning om ruimte te maken voor de nodige toestellen. Vanderstraeten en Ryckewaert (2015) rekenen uit dat in 2013 het aandeel woningen van ontoereikende kwaliteit waaraan ingrijpende aanpassingswerken nodig zijn, 13% bedraagt. Op die wijze gedefinieerd, blijft de indicator echter afhankelijk van de Vlaamse kwaliteitsnormen. Een daaraan tegemoet te komen, stellen we voor in een tweede indicator enkel de woningen op te nemen waaraan ingrijpende aanpassingen nodig zijn, los van de beoordeling aan de Vlaamse normen. Het aandeel ligt dan op basis van het Grote Woononderzoek iets hoger, namelijk op 16%.

Indicator 15a (kwaliteit):

het aandeel woningen van 'ontoereikende kwaliteit' zoals gemeten via een objectieve en gestandaardiseerde meetmethode die is gebaseerd op de normen van de Vlaamse overheid voor de kwaliteit van woningen, afzonderlijk voor de private huur, sociale huur en eigenaars.

Indicator 15b (kwaliteit):

het aandeel woningen waaraan ingrijpende aanpassingen nodig zijn, afzonderlijk voor de private huur, sociale huur en eigenaars.

Gezien het belang van objectieve informatie over de woningkwaliteit voor de Vlaamse overheid stond in vorige versies van dit rapport de aanbeveling tot regelmatige organisatie van een gestandaardiseerde meting van de woningkwaliteit. Inmiddels is dus ervaring opgedaan met de eerste meting. De ervaring wijst uit dat dit een bijzonder tijdsintensieve en bijgevolg duur onderzoek is. Daarom bevelen we nu tevens aan om de alternatieve pistes voor het goed monitoren van de woningkwaliteit nog beter te verkennen.

Aanbevelingen:

- regelmatige organisatie van een (uitwendige en inwendige) woninginspectie volgens een gestandaardiseerde methode;
- verdere verkenning van de alternatieve mogelijkheden voor een goede monitoring van de woningkwaliteit.

## 3.4 Woonzekerheid

### 3.4.1 Wat is woonzekerheid?

Vertrekkend van het recht op wonen kan men woonzekerheid definiëren als 'de mogelijkheid om in de woning blijven wonen, zolang de bewoner het wenst'. Volgens Hubeau en Vande Lanotte (1988) is dit een enge kijk om de woonzekerheidsproblematiek: het recht om ergens te mogen blijven wonen kan pas zinvol heten als men een woning heeft waarvan de kwaliteit en de prijs het voor de bewoners waard zijn om woonzekerheid na te streven. Een brede kijk op woonzekerheid impliceert dat een huishouden of persoon pas woonzeker is als aan alle criteria inzake betaalbaarheid en kwaliteit is voldaan. Omdat we trachten betaalbaarheid en kwaliteit al via andere indicatoren trachten te meten, beperken we ons hier tot indicatoren volgens de bovenstaande 'enge' definitie.

Uit onderzoek blijkt dat de woonzekerheid erg verschillend is voor de drie deelmarkten (Winters & De Decker, 2009). Om die reden zoeken we indicatoren voor de afzonderlijke deelmarkten.

## 3.4.2 Woonzekerheid op de private huurmarkt

### 3.4.2.1 Woonduur

Deze woonzekerheid op de private huurmarkt wordt geregeld in de huurwetgeving. Het blijkt echter moeilijk een indicator voor te stellen die voldoende deze woonzekerheid weergeeft. Sommige deelnemers aan de ronde tafel suggereerden de effectieve woonduur of de verhuisfrequentie op de private huurmarkt. De achterliggende redenering daarvoor is dat contracten in principe 3 of 9 jaar duren en dat een kortere duur wijst op gebrek aan woonzekerheid. Een repliek hierop is echter dat de beëindiging van het huurcontract ook vaak gebeurt op vraag van de huurder. De woonmobiliteit kan ook groter worden zonder dat dit een uiting is van woononzekerheid. We vinden het daarom geen goede indicator.

### 3.4.2.2 Uithuiszettingen

Op de huurmarkt uit de problematiek van woononzekerheid zich het scherpst in de uithuiszettingen. Wanneer een private verhuurder in conflict komt met de huurder, kan hij in geen geval beslissen om de huurder uit de woning te zetten. De tussenkomst van een vrederechter is noodzakelijk. In deze gerechtelijke procedure zijn drie kernmomenten te onderscheiden: de inleiding van de procedure, de vordering tot uithuiszetting door een vrederechter en de effectieve uithuiszetting. Hoe verder in dit proces, hoe minder gegevens beschikbaar zijn (Verstraete & De Decker, 2015). Wat is wel bekend?

De VVSG publiceert regelmatig cijfers gebaseerd op een rondvraag bij de OCMW's. Deze zijn namelijk verplicht de dreiging tot uithuiszetting te registreren. De cijfers zijn echter onvolledig. Een eerste reden daarvoor is dat de cijfers gebaseerd zijn op het aantal meldingen dat het OCMW krijgt, terwijl het OCMW niet altijd op de hoogte is. Bovendien betekent een dreiging tot uithuiszetting niet noodzakelijk dat er ook een vordering tot uithuiszetting van komt of dat een effectieve uithuiszetting volgt. Er bestaat geen wettelijke verplichting om het OCMW hierover te verwittigen. Daarom zijn de cijfers van de OCMW's op dit vlak onvolledig. Tot slot maken de cijfers van VVSG geen onderscheid tussen private en sociale huurders (maar de overgrote meerderheid zou over de private huurmarkt gaan) (Verstraete & De Decker, 2015).

De uitspraken van de vrederegerechten worden geregistreerd door de Federale Overheidsdienst Justitie, maar in het verleden werd niet systematisch bijgehouden hoeveel uitspraken een vordering tot uithuiszetting inhouden. In vorige versies van dit rapport werd aanbevolen dat met de vrederegerechten afspraken zouden worden gemaakt over de registratie van uithuiszettingen en om op regelmatige tijden een overzicht te krijgen van de uitspraken van vrederechters. De aanbeveling voor dergelijke registratie werd ook opgenomen in een studie van IWEPS voor de Waalse overheid (Deprez et al., 2015). Uit deze studie blijkt alvast dat een bevel tot uithuiszetting het meest uitgesproken vonnis is in het kader van conflicten over private huurcontracten. Inmiddels is het registratiesysteem van de vrederegerechten herzien en einde 2017 werkten reeds meerdere kantons met de nieuwe codes. Een volledige uitrol van het nieuwe systeem is voorzien tegen het einde van 2018. Vanaf het moment dat de nieuwe codes in elk kanton geïmplementeerd zijn, zal het mogelijk om uniforme statistieken te bekomen voor de vrederegerechten.<sup>19</sup>

Een uitspraak van de vrederechter betekent echter nog niet dat ook effectief een uithuiszetting plaats vindt. Deze informatie is enkel beschikbaar bij de gerechtsdeurwaarders. Deprez et al. (2015) wijzen erop dat er geen wettelijke verplichting bestaat tot registratie. Of er al dan niet wordt geregistreerd, wordt overgelaten aan de gerechtelijke arrondissementen. Een systematische registratie zou vragen dat met elk van deze arrondissementen hierover afspraken worden gemaakt.

---

<sup>19</sup> Informatie ontvangen van het College van Hoven en Rechtbanken.

Tot slot is nog een ander nieuw spoor om uithuiszetting te meten waarvan de mogelijkheden nog niet nader zijn verkend. Het betreft een vraag die na 2011 werd opgenomen in de EU-SILC. Aan de respondenten wordt de vraag als volgt gesteld: “Is er ten gevolge van het niet of niet op tijd betalen van de huishuur een deurwaarder bij u langs geweest en/of is uw huishouden verplicht geweest te verhuizen?”. De vraag wordt gesteld aan de respondenten die aangaven 1 of meerdere keren problemen te hebben gehad met het betalen van de huur, in de laatste 12 maanden. In 2015 en 2016 werd deze vraag zo slechts aan circa 40 respondenten gesteld. Resp. 8 en 9 respondenten geven aan dat er een deurwaarder is langsgeweest en/of men verplicht geweest is om te verhuizen. Deze aantallen zijn aan de lage kan om een nauwkeurige en betrouwbare indicator mee op te stellen.

Aanbeveling:  
overleg met de FOD Justitie en met de gerechtelijke arrondissementen met oog op een systematische registratie van uitspraken tot uithuiszetting en/of effectieve uithuiszettingen.

### 3.4.2.3 Mogelijkheden via survey-onderzoek

Een vraag over de subjectieve beleving van de woonzekerheid was opgenomen in de Woonsurvey en in het Grote Woononderzoek 2013. Dezelfde bemerkingen gelden als bij het gebruik van de woontevredenheid als indicator voor betaalbaarheid en voor woonkwaliteit. Ook de deelnemers van de ronde tafel vonden dit (in 2006) geen goed perspectief omdat een huurder de woonzekerheid moeilijk kan inschatten.

Een andere mogelijkheid is op basis van survey (de vraag was opgenomen in de Woonsurvey en in het Grote Woononderzoek) te berekenen wat het aandeel is van de respondenten waarvan de vorige woning een huurwoning was en die uit deze woning verhuisden omwille van de opzeg van het huurcontract door de verhuurder of problemen met de verhuurder.

Omdat de private huursector het segment is waar de woonzekerheid het meest bedreigd is, vinden we het belangrijk deze indicator op te nemen.

Indicator 16 (woonzekerheid):  
het aandeel van de huishoudens waarvan de vorige woning een huurwoning was en die uit deze woning verhuisden omwille van: de opzeg van het huurcontract door de verhuurder of problemen met de verhuurder.

Gegevens zijn voorlopig enkel beschikbaar voor Vlaanderen. Gebruik van deze indicator veronderstelt herhaling van de Woonsurvey.

### 3.4.3 **Woonzekerheid op de sociale huurmarkt**

In vergelijking met de private huursector is de woonzekerheid in de sociale huisvesting groot. Deze woonzekerheid is wettelijk geregeld in het sociaal huurbesluit. Toch hebben sociale huisvestingsmaatschappijen nog beperkte mogelijkheden tot uithuiszettingen. Deze informatie is beschikbaar bij de sociale huisvestingsmaatschappijen, maar wordt niet systematisch voor geheel Vlaanderen verzameld. In het verleden zijn wel al regelmatig gegevens verzameld door de VMSW en bekend gemaakt naar aanleiding van parlementaire vragen. Ook de VVH organiseerde al een bevraging, waarop 77 van de 90 SHM's hebben geantwoord (Mallants, 2016). De vraag betrof zowel het aantal opgestarte procedures tot uithuiszetting als de effectieve uithuiszettingen.

De kost van het jaarlijks opvragen van deze gegevens bij de huisvestingsmaatschappijen blijft relatief beperkt en zou onderdeel kunnen uitmaken van de prestatiedatabank. De sociale verhuurkantoren registreren het aantal effectieve uithuiszettingen.

Voor de sociale koopsector zou het aantal wederinkopen kunnen worden opgenomen.

Aanbeveling:

systematische opvolging van het aantal gezinnen dat uit de sociale huurwoning wordt gezet

#### 3.4.4 Woonzekerheid op de eigendomsmarkt

De voornaamste bedreiging voor de woonzekerheid in de Vlaamse eigendomssector is de kans op het niet kunnen terugbetalen van de hypothecaire lening. De recente crisis op de internationale hypotheekmarkten toont aan dat deze kans niet irreëel is (Winters & De Decker, 2009). De cijfers betreffende de achterstallen voor hypotheekleningen kunnen hiervoor als graadmeter worden gebruikt.

Indicatoren die in de internationale literatuur regelmatig worden gebruikt, zijn de LTI (loan-to-income) en de LTV (loan-to-value). We bespreken deze indicatoren onder 'omgeving'.

Verder te verkennen is ook de bruikbaarheid van de data uit de EU-SILC, waarin na 2011 aan eigenaarsbewoners gevraagd is of een deurwaarder is langs geweest en of men verplicht geweest is te verhuizen ten gevolge van het niet of op tijd kunnen betalen van de hypotheek (zie ook 3.4.2).

Indicator 4:

wordt mede gebruikt als indicator voor woonzekerheid op de eigendomsmarkt.

### 3.5 Leefbaarheid, integratie en gelijke kansen van bewoners

Onder deze doelstelling van het woonbeleid hebben we een aantal doelstellingen samengevat die in artikel 4 §2 van de Wooncode als volgt zijn verwoord:

*“Het woonbeleid is gericht op:*

*1° de realisatie van optimale ontwikkelingskansen voor iedereen;*

*2° een optimale leefbaarheid van de wijken;*

*3° het bevorderen van de integratie van bewoners in de samenleving;*

*4° het bevorderen van gelijke kansen voor iedereen.”*

Deze doelstellingen zijn zeer breed, omdat de problematiek waarover het gaat erg complex is (waarbij de verwevenheid tussen wonen, welzijn, gezondheid, arbeid, inkomen, enz. groot is). Bijgevolg is het moeilijk om te meten in welke mate deze doelstellingen bereikt zijn. Om die reden werd hierover in het meerjarenplan van het Steunpunt Wonen 2012-2015 bijkomend onderzoek ingeschreven. In het bijzonder was daarbij de uitgangsvraag welke indicatoren kunnen gedefinieerd worden op basis van de EU-SILC gegevens. Dit resulteerde in twee rapporten (Haffner & Winters, 2013; Haffner, Dol & Heylen, 2013), waarvan we hier de conclusies overnemen. Bij hun bespreking nemen Haffner en Winters (2013) de eerste en de vierde doelstelling samen vanuit de veronderstelling dat gelijke kansen in het algemeen ook gelijke ontwikkelingskansen impliceert.

#### 3.5.1 De optimale leefbaarheid van wijken

Leefbaarheid is een breed begrip, dat in de literatuur tal van verschillende invullingen krijgt. Leidelmeijer et al. (2008) geven aan dat het belangrijkste raakvlak tussen alle begrippen rondom de leefbaarheid is 'dat ze alle op enige wijze invulling geven aan de wijze waarop de mens en de leefomgeving zich

tot elkaar verhouden'. De mens zorgt er voor dat de omgeving betekenis krijgt in termen van leefbaarheid. Die betekenis is dan of deze leefbaar is of niet en in welke mate de omgeving aansluit bij wensen en behoeften. 'Leefbaarheid' betreft dus een perceptie of evaluatie van de leefomgeving en is per definitie subjectief (Heylen, Tratsaert & Winters, 2007).

Niettegenstaande de vaak erg diverse invulling komen in studies over leefbaarheid toch vaak dezelfde dimensies terug, die zijn terug te brengen tot volgende groepen (zie ook 3.3.7):

- de fysieke kwaliteit van woning en woonomgeving;
- de sociale kwaliteit van de omgeving;
- de veiligheid;
- de aanwezigheid van voorzieningen.

Haffner en Winters (2013) stellen vast dat de EU-SILC slechts beperkte mogelijkheden biedt om de leefbaarheid te meten. Bovendien besluiten zij, mede na discussie met deskundigen en relevante actoren, dat het weinig zin heeft op Vlaams niveau uitspraken te doen over de leefbaarheid, vermits leefbaarheid bij uitstek een lokale situatie betreft. Ook internationale vergelijkingen van dergelijke gegevens wordt weinig zinvol geacht omdat de subjectieve beoordeling sterk bepaald wordt door de omstandigheden en culturele verschillen tussen landen.

Op lokaal vlak kan men verder investeren in leefbaarheidsmeting en -indicatoren, zoals ook aanbevolen in Heylen et al. (2007). Een vergelijking van dergelijke indicator in de tijd of tussen wijken kan erg zinvol zijn. Le Roy et al. (2008) ontwikkelden een gebruiksvriendelijk instrument dat gemeenten toelaat een bevraging bij de bewoners te organiseren. Indien dit instrument gebruikt zou worden, zou dit alvast bijdragen tot de vergelijkbaarheid van de resultaten tussen gemeenten en wijken. Maar ook dan blijft het moeilijk uit de resultaten beleidsconclusies te trekken, vooral omdat zelden eenduidig de oorzaak van een leefbaarheidsproblemen kan worden aangeduid.

Aanbeveling:

ontwikkeling van indicatoren voor leefbaarheid heeft vooral zin op het lokale niveau. Er wordt niet verder geïnvesteerd in onderzoek naar mogelijkheden om hiervoor een indicator op Vlaams niveau te definiëren.

### 3.5.2 Het bevorderen van de integratie van bewoners in de samenleving

Integratie heeft te maken met het niet 'buiten de boot laten vallen' van kwetsbare bevolkingsgroepen of minderheden. Als mensen er niet meer in slagen aansluiting te vinden met de maatschappij waardoor er op één of meerdere levensdomeinen een breuk ontstaat en de algemeen aanvaarde levensstandaard niet meer wordt gehaald, noemen we dit 'sociale uitsluiting' (Haffner & Winters, 2013). Net als leefbaarheid is integratie dus een complex begrip, waarbij de verwevenheid tussen sociale aspecten als wonen, welzijn, gezondheid, arbeid, inkomen, enz. groot is.

Op zoek naar indicatoren voor het meten van sociale inclusie komen we vanzelf uit bij de EU-SILC, die haar ontstaan vindt in de intenties van Eurostat om via een aantal indicatoren sociale uitsluiting en armoede te meten en te vergelijken tussen Europese landen. Op vlak van wonen gaat het daarbij voornamelijk over indicatoren voor betaalbaarheid en woonkwaliteit. De discussie over deze indicatoren is hierboven (zie 3.1 en 3.3) uitvoerig gevoerd. We gaan er hier niet verder op in.

Is integratie een breed begrip, dan geeft de Vlaamse Wooncode er wel een specifieke betekenis aan, met name in de zin dat het woonbeleid een bijdrage moet leveren tot integratie of sociale inclusie. Daarop voortbouwend stellen Haffner en Winters (2013) voor om een indicator op te nemen die het armoederisico meet als gevolg van te hoge woonuitgaven. De klassieke armoedemaatstaf is het aandeel van de bevolking dat onder de armoedegrens leeft, gedefinieerd als 60% van het mediaan equivalent inkomen. Men kan dan eerst het aandeel huishoudens berekenen dat in een situatie van

armoederisico verkeert op basis van het beschikbaar inkomen. Vervolgens komt het aandeel huishoudens aan bod dat in armoederisico verkeert op basis van het resterend inkomen, dit is het inkomen na betaling van de woonuitgaven. Om dit aandeel te berekenen moet opnieuw een armoedegrens worden berekend, dit keer gedefinieerd als 60% van het mediaan equivalent inkomen. Het verschil tussen beide maten is het aandeel huishoudens dat als gevolg van 'te hoge' woonuitgaven met het armoederisico wordt geconfronteerd. De indicator kan in twee versies worden berekend, namelijk met en zonder bijkomende lasten; zoals ook het geval is bij de indicatoren 2a en 2b.

Om een beter zicht te krijgen op deze nieuwe indicator plaatsten Haffner, Dol en Heylen (2013) de gegevens voor deze indicator voor Vlaanderen naast deze voor andere Europese landen. Omwille van onduidelijkheid bij de gegevens van meerdere landen over woonuitgaven van eigenaars met een lopende hypotheek, bleef de studie beperkt tot een vergelijking in de huursector. Op basis van de Belgische gegevens zou het echter wel mogelijk zijn ook voor eigenaars deze indicator te berekenen voor de drie gewesten. Haffner, Dol en Heylen besluiten dat deze indicator interessante informatie levert. Een bijkomend voordeel is bovendien dat de EU-SILC data ook jaarlijks beschikbaar komen, terwijl de Woonsurvey toelaat deze gegevens te verfijnen naar deelmarkten. Om deze reden voegen we deze nieuwe indicator toe aan de lijst. We onthouden dat de indicator omwille van databeperkingen zich niet leent tot internationale vergelijkingen. Voorlopig zijn ook geen gegevens beschikbaar die toelaten de indicator te berekenen op gemeentelijk niveau.

Indicator 17a (integratie):

het aandeel huishoudens dat als gevolg van 'te hoge' woonuitgaven (zonder rekening te houden met bijkomende woonlasten) met het armoederisico wordt geconfronteerd, afzonderlijk voor de private huur, sociale huur en eigenaars met een nog lopende afbetaling van de lening.

Indicator 17b (integratie):

het aandeel huishoudens dat als gevolg van 'te hoge' woonuitgaven (met inbegrip van bijkomende woonlasten) met het armoederisico wordt geconfronteerd, afzonderlijk voor de private huur, sociale huur en eigenaars met een nog lopende afbetaling van de lening.

Verder kan ook worden gedacht aan indicatoren die de segregatie weergeven. De redenering is dan dat naarmate er meer segregatie is, bewoners minder geïntegreerd zijn. Indicatoren van segregatie kunnen betrekking hebben op inkomensongelijkheid of over ongelijke verdeling van bepaalde bevolkingsgroepen in een wijk of stad. Bij dergelijke invulling van het begrip geldt derhalve dezelfde bemerking als bij de indicator voor leefbaarheid, namelijk dat het niet direct zin heeft op Vlaams niveau een indicator te maken.

Ten slotte kan integratie ook worden bekeken vanuit de invalshoek van specifieke groepen. Een groep die daarbij vaak aandacht krijgt, zijn personen met een migratie-achtergrond. Surveyonderzoek zou hierover informatie kunnen leveren, maar bekend is wel dat in dergelijk onderzoek deze groep onder meer omwille van een te gebrekkige talenkennis vaak uit de steekproef valt. In het 'Grote Woononderzoek 2013' werd bijzondere aandacht besteed aan allochtone respondenten, onder andere door de vragenlijst in vier talen (Frans, Engels, Turks en Berbers) ter beschikking te stellen. In de vragenlijst zijn ook enkele specifieke vragen hierover opgenomen. Bij de 10 000 bevraagde respondenten in het Grote Woononderzoek waren ca. 310 personen met een niet-Belgische EU-nationaliteit en 260 personen met een niet-EU-nationaliteit. Naar geboorteland gaat het om ca. 380 personen geboren in de EU buiten België en ca. 690 personen geboren buiten de EU.

De voorbereiding van de bevraging en de verwerking van de gegevens van personen met een migratie-achtergrond gebeurde in samenwerking tussen het Steunpunt Wonen en het Steunpunt Inburgering en Integratie. In een gezamenlijk rapport (Van den Broucke et al., 2015a) analyseren de onderzoekers de resultaten. Ze stellen vast dat de woonsituatie van personen met een migratie-achtergrond duidelijk verschilt van deze van huishoudens van personen met een Belgische achtergrond, o.a. w.b. de kans om eigenaar te zijn, betaalbaarheid, woningkwaliteit, woontevredenheid en buurtsamenstelling. Het



rapport bevat geen aanbeveling w.b. een mogelijke indicator voor de woonsituatie van personen met een migratie-achtergrond.

De Vlaamse integratiemonitor (Van den Broucke et al., 2015b) maakt voor het hoofdstuk 'Wonen en huisvesting' gebruik van dezelfde gegevens van het Grote Woononderzoek, maar daarnaast ook van de EU-SILC. In de EU-SILC-steekproef van 2013 zijn er bij de ruim 6 200 bevroegde personen van 16 jaar en ouder in het Vlaamse Gewest ca. 250 personen met een EU-nationaliteit (zonder België) en 100 personen met een niet-EU-nationaliteit opgenomen. Naar geboorteland gaat het om ca. 290 personen geboren in de EU buiten België en ca. 320 personen geboren buiten de EU. Ook bij de EU-SILC werden bijzondere inspanningen gedaan om de relatief hogere non-respons-graad bij de groep personen van buitenlandse herkomst tegen te gaan. Hier kon het interview ook afgelegd worden in het Frans, Duits of Engels. De Vlaamse integratiemonitor neemt de hogervermelde resultaten van het GWO over en arvoegt er voor de gegevens op basis van de EU-SILC nog een andere benadering aan toe. Meer bepaald wordt voor een aantal gegevens berekend wat het verschil is in procentpunten tussen personen geboren in het land (Vlaanderen, België, andere EU-landen) en buiten de EU. Deze indicator wordt dan vervolgens vergeleken tussen landen. De berekening gebeurt voor het aandeel eigenaars, betaalbaarheid (housing cost overburden, zie hoger) en ruimtegebrek (overbezetting). Mogelijk biedt deze werkwijze inspiratie voor de ontwikkeling van een indicator voor de integratie van allochtonen op de woningmarkt.

Aanbevelingen:

ontwikkeling van een indicator voor de integratie van allochtonen op de woningmarkt.

### 3.5.3 Het bevorderen van gelijke kansen

Opnieuw moet worden vastgesteld dat de doelstelling 'het bevorderen van gelijke kansen voor iedereen' erg breed is en dat de problematiek waarover het gaat zeer complex is, mede omdat de verwevenheid tussen wonen, welzijn, gezondheid, arbeid, inkomen, enz. groot is. Bovendien blijkt uit de literatuur dat gelijke kansen op zeer verschillende manieren kan worden ingevuld, bijvoorbeeld als gelijke toegang tot de deelmarkten (private huur, sociale huur en eigendom), gelijke toegang tot betaalbare en kwaliteitsvolle woningen, gelijkheid in publieke middelen, gelijkheid in kosten, ... Vanuit de doelstellingen van het woonbeleid zoals ze zijn geformuleerd in de Vlaamse Wooncode blijken de laatste twee invullingen niet direct relevant. Gelijkheid in kosten betekent immers bij ongelijk inkomen juist ongelijke kansen op de woningmarkt. En om gelijke kansen op goede en betaalbare huisvesting te verzekeren zal het woonbeleid juist selectief publieke middelen moeten toekennen. Daarom beperken we ons hierna tot gelijke toegang tot de deelmarkten en gelijke toegang tot betaalbare en kwaliteitsvolle huisvesting.

#### 3.5.3.1 Gelijke toegang tot de deelmarkten

Voor de woningmarkt definieert Barr (1998) gelijke kansen ('horizontale gelijkheid') als gelijke toegang tot eenzelfde set van woondiensten voor verschillende groepen huishoudens in gelijke omstandigheden. We concretiseren dit voor elk van de deelmarkten.

##### 1. *Gelijke toegang tot een private huurwoning*

De Woonsurvey 2005 bevat een vraag die wordt voorgelegd aan verhuurders van private huurwoningen. Deze vraag luidde als volgt:

*"Stel dat mensen van een andere afkomst zich als kandidaat huurder zouden aanbieden, zou u daar geen enkel bezwaar tegen hebben, zou u het aanvaarden maar het minder prettig vinden of zou u een andere huurder zoeken?"*

Dezelfde vraag werd ook gesteld voor kandidaat-huurders die alleenstaanden zijn met kinderen en voor kandidaat-huurders die meedelen dat zij afhankelijk zijn van het OCMW voor een huurwaarborg. Als indicator stellen we voor het aandeel van de huurders te nemen dat antwoordt een andere huurder te zullen zoeken.

Indicator 18 (gelijke kansen):

het aandeel van de verhuurders dat antwoordt een andere huurder te zoeken indien zich een kandidaat-huurder aanbiedt die respectievelijk van een andere afkomst is, alleenstaande is met kinderen, afhankelijk is van het OCMW voor een huurwaarborg.

De data zijn enkel beschikbaar op Vlaams niveau. Voor de toekomst blijft surveyonderzoek nodig.

In 2014 werd een uitgebreide studie uitgevoerd in België naar discriminatie en selectie op de huurmarkt met resultaten voor de drie gewesten, in opdracht van het Interfederaal Gelijkekansencentrum (Diversiteitsbarometer Huisvesting). De onderzochte discriminatiegronden zijn etniciteit, handicap (meer specifiek blinden/slechtzienden), vermogen (leefloon/uitkering arbeidsongeschiktheid) en tot slot, geslacht in combinatie met vermogen (alleenstaande moeders). Er werd gebruik gemaakt van een gemengde onderzoeksmethode, bestaande uit vier luiken, om tot een breed gefundeerd besluit te kunnen komen. De discriminatiegraad voor de private huurmarkt is in het luik 'contactname' gemeten a.d.h.v. gedragstests met zowel een telefonische als een e-mail benadering (Loopmans et al., 2014). De discriminatiecijfers voor de verschillende discriminatiegronden volgens de betreffende methodiek zijn een mogelijk piste voor indicatoren voor gelijke toegang tot de private huurmarkt. Het is echter niet duidelijk of de Diversiteitsbarometer Huisvesting in de toekomst op exact dezelfde wijze zal herhaald worden en op welk moment dat dan zal zijn. Daarom nemen we ze niet op als indicator.

## *2. Gelijke toegang tot een sociale huurwoning*

In principe hebben kandidaat-huurders die voldoen aan de toegangsvoorwaarden voor de sociale huisvesting gelijke toegang. Bij de toewijzing dienen SHM's immers de wettelijke regels strikt na te leven. Ze hebben wat dat betreft weinig of geen mogelijkheden om sommige groepen te bevoor- of benadelen. Bovendien zijn ze gebonden door de antidiscriminatiewetgeving.

Nochtans is de kans dat men een sociale woning krijgt toegewezen afhankelijk van vele factoren, o.a. het aanbod aan sociale woningen in de gemeente, het aanbod voor de specifieke doelgroep, de omvang van de vraag van andere kandidaten, de mate waarin groepen die voorrang genieten zich kandidaat stellen, de specifieke voorrangsregels gehanteerd door de SHM. Als gevolg daarvan zijn de wachttijden voor sommige groepen veel langer dan voor anderen. De gemiddelde of mediaan wachttijden voor verschillende groepen kunnen als indicator worden gebruikt voor de mate waarin deze groepen toegang heeft tot de private huurmarkt.

In 3.2.5.2 werd gewezen al gewezen op de moeilijkheden met gebruik van de wachtlijst als indicator voor de woonbehoefte. Deze kritieken spelen minder als het gaat over de verschillen in wachttijden tussen groepen. Om deze reden werd deze indicator ook opgenomen in het voorstel voor prestatie-meetsysteem voor de sociale huisvestingsmaatschappijen (Winters et al., 2010). Omdat de SHM's werken met verplichte kandidatenregisters, is deze informatie voorhanden. Het Steunpunt Wonen heeft in 2014-2015 onderzoek uitgevoerd naar de in- en uitstroom van de sociale huisvesting. Hieruit blijkt onder meer dat het databestand van de VMSW over de kandidaat-huurders voldoende informatie bevat om wachttijden te berekenen volgens inkomensgroepen, leeftijdsklassen, aantal gezinsleden, gezinstype en nationaliteit (dubbele nationaliteit wordt niet bijgehouden), zowel voor de huidige kandidaten als de kandidaten die een woning kregen toegewezen. Voor de laatste groep is het ook mogelijk, mits koppeling met het VMSW-bestand van de zittende huurders, om de wachttijd te berekenen voor de gemeente van de toegewezen sociale huurwoning. De mediaan/gemiddelde wachttijd voor de verschillende groepen wordt vooralsnog niet systematisch bijgehouden.

Aanbeveling:

het centraal verzamelen van de gegevens over mediaan wachttijden voor een sociale huurwoning naar groepen (inkomen, leeftijd, gezinssamenstelling, nationaliteit, gemeente van toewijzing).

### 3. *Gelijke toegang tot een eigen woning*

Heylen et al. (2007, p. 350) brengen in beeld hoe het aandeel eigenaars evolueert naar inkomenskwintiel. We stellen vast dat deze cijfers zeer vaak gebruikt worden bij evaluaties van het woonbeleid, o.a. door de Vlaamse Woonraad. Mede daarom, en in aanvulling op de indicatoren voor de toegang tot de private huur en de sociale huur, stellen we voor deze op te nemen als bijkomende indicator voor gelijke kansen.

Indicator 19 (gelijke kansen):

het aandeel huishoudens dat eigenaar is van de woning opgedeeld naar inkomenskwintiel.

De data zijn enkel beschikbaar op Vlaams niveau. Voor de toekomst blijft surveyonderzoek nodig.

#### 3.5.3.2 Gelijke toegang tot betaalbare en kwaliteitsvolle woningen

Na onderzoek over mogelijke indicatoren voor gelijke toegang van verschillende groepen tot betaalbare en kwaliteitsvolle woningen, concluderen we dat het volstaat de indicatoren voor kwaliteit en betaalbaarheid bij te houden voor de groepen waarover men de informatie wenst.

## 3.6 Overheid

In 3.1 presenteerden we een schema dat het beleidsproces voorstelt. We gaven daarbij aan dat de indicatorenset vooral nastreeft de effecten van het beleid op niveau van strategische doelstellingen te meten. In het kader van een meetsysteem voor het woonbeleid denken we echter dat het tevens wenselijk is een beperkt aantal indicatoren op te nemen op niveau van het beheer van het woonbeleid. Hierbij kan gekeken worden naar de verschillende schakels in het beleidsproces:

- middelen → inputindicatoren;
- activiteiten → procesindicatoren;
- prestaties → outputindicatoren;
- effecten → effectindicatoren (beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit, woonzekerheid).

### 3.6.1 Inputindicatoren

Een relatief gemakkelijk te hanteren inputindicator is het totaal aan uitgaven van de overheid voor het woonbeleid, in absolute cijfers, opgedeeld naar uitgavengroep (bv. private huurders, sociale huurders en eigenaars) of in relatieve cijfers (bv. als aandeel in relatie met het bruto regionaal product). In Doms et al. (2001) wordt toegelicht hoe de diverse uitgavenposten van de begroting voor woonbeleid kunnen worden toegewezen aan de huursector en de eigendomssector. In Haffner, Van den Broeck & Winters (2014) wordt een recente berekening gemaakt. De evolutie van de verhouding tussen beide toont welk van beide sectoren de prioriteit krijgt in het beleid. Een mogelijke optie is om de uitgaven per beleidsinstrument op te nemen. Op deze wijze kan inzicht worden verkregen in het relatieve belang van de verschillende instrumenten. Een bijkomende reden om dit te doen is dat zo het effect van nieuwe beleidsinstrumenten in beeld wordt gebracht. Zo betekent bijvoorbeeld de overheveling van de woonbonus van het federale niveau naar het Vlaams gewest dat vanaf 2015 de verhouding substantieel wijzigt.

We stellen voor beide eerstgenoemde indicatoren op te nemen als indicatie van de inspanningen van de overheid. De data hiervoor zijn beschikbaar in de Vlaamse uitgavenbegrotingen. Het Departement houdt dergelijke gegevens nu reeds systematisch bij, maar ze worden niet ontsloten.

Het spreekt voor zich dat ook de uitgaven van de lokale besturen voor woonbeleid tot een zeer interessante indicator zouden leiden. De kost van het verzamelen van al deze gegevens bij de gemeenten is echter relatief hoog. Met enige jaren vertraging komt deze informatie wel bij ABB terecht. Een probleem hier is dat de indeling van de uitgaven in de databank niet toelaat om eenduidig te bepalen wat uitgaven van de gemeenten zijn voor woonbeleid. Bovendien zijn sommige velden niet voor alle gemeenten ingevuld. In elk geval is het niet mogelijk een opdeling van de uitgaven naar deelmarkt.

Indicator 20:

het totaal aan uitgaven van de Vlaamse overheid voor het woonbeleid, in absolute cijfers, en opgedeeld naar uitgaven voor private huur, sociale huur en eigenaars, en naar beleidsinstrumenten.

Indicator 21:

aandeel van de totale uitgaven van de Vlaamse overheid in het Bruto Regionaal Product.

### 3.6.2 Procesindicatoren

De activiteiten van het woonbeleid zijn meer divers van aard en moeilijker te meten. Er bestaat immers een breed spectrum aan overheidsinstrumenten. Aan elk instrument zijn diverse activiteiten verbonden. Enkele voorbeelden van activiteiten maken dit duidelijk: de verspreiding van folders, het beheren van een website, het organiseren van overleg, het bouwen van woningen, het uitbetalen van premies, ... Het is duidelijk dat dit alles meten veel tijd en vraagt en zich moeilijk laat vatten in een beperkt aantal indicatoren.

### 3.6.3 Outputindicatoren

Iets makkelijker te meten zijn prestaties. In de indicatorenset kunnen een beperkt aantal indicatoren voor prestaties opgenomen worden. Bij de selectie van instrumenten kan men rekening houden met het belang van de instrumenten, uitgedrukt in de omvang van de overheidsuitgaven die ermee verband houden of met de accenten die worden gelegd in het regeerakkoord en de beleidsnota van de minister in de betreffende legislatuur. We formuleren enkele voorstellen die hierop zijn gebaseerd.

#### 3.6.3.1 Sociale huisvesting

Het decreet grond- en pandenbeleid (27 maart 2009) zet de krijtlijnen uit voor de toekomstige uitbreiding van het sociaal woningaanbod in Vlaanderen in de periode 2009-2020. Tegen 2020 moeten er 43 440 sociale huurwoningen, 21 170 sociale koopwoningen en 1 000 sociale kavels bijkomen. Op basis van het aantal huishoudens, het beschikbare aanbod en andere criteria werd dit objectief verdeeld over de gemeenten. In het Regeerakkoord 2014-2019 werd overeengekomen de streefdatum voor het behalen van de objectieven op het vlak van sociale huurwoningen te verlengen tot 2025. Dit objectief is puur beleidsmatig en geen indicator voor de nood aan sociale woningen (zie hoger).

In het kader van deze beleidsdoelstellingen is het wel logisch de aangroei van de sociale huisvesting te monitoren. Een eerste mogelijke optie is te registreren hoeveel nieuwe sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en sociale kavels op de markt worden gebracht. Voor het sociaal huurpatrimonium is het wenselijk bijkomend te kijken naar de omvang van het totale huurpatrimonium. Sociale woningen die uit het patrimonium verdwijnen (omdat ze worden afgebroken of verkocht aan de zittende huurder), worden dan niet meegeteld. De verhuuring binnen het sociaal huurstelsel is hierbij het criterium om al dan niet meegeteld te worden als sociale woning. De woningen kunnen worden verhuurd door

sociale huisvestingsmaatschappijen, sociale verhuurkantoren of gemeenten, OCMW's en intergemeentelijke samenwerkingsverbanden. Dit sluit volledig aan bij de indicatoren gehanteerd in het Pact 2020.

Indicator 22 (overheid):

het aantal gerealiseerde nieuwe huurwoningen, nieuwe koopwoningen en sociale kavels in het betreffende jaar.

Indicator 23 (overheid):

het totaal aantal woningen dat wordt verhuurd binnen het sociaal huurstelsel.

Rapportering is mogelijk per gemeente. De hier voorgestelde methode verschilt enigszins van de monitoring door Wonen-Vlaanderen die voorzien is in het grond- en pandenbeleid. De bedoeling van deze meting is verschillend, namelijk nagaan of het 'sociaal objectief' zoals bepaald in het grond- en pandendecreet op niveau van de gemeenten wordt behaald.

### 3.6.3.2 Tegemoetkomingen aan particulieren

Wat betreft de tegemoetkomingen aan particulieren kan men ervoor opteren één of enkele specifieke tegemoetkomingen beleidsmatig te selecteren. Twee belangrijke tegemoetkomingen zijn de Vlaamse huursubsidie en van Vlaamse tegemoetkoming voor renovatie, verbetering of aanpassing van de woning. Wat het laatste betreft zouden hier zowel de renovatiepremie als de verbeterings- en aanpassingspremie en de dakisolatiepremie worden meegerekend. Omdat het aantal tegemoetkomingen op zich niet zoveel zegt, is het goed daarnaast ook het gemiddelde toegekende bedrag bij te houden. Voor deze premies zou het zeker ook interessant zijn bij te houden wat het aantal weigeringen is. Dit kan aan bod komen in de jaarverslagen van het Agentschap of onderzoeksrapporten. Voor een indicatorenset die beoogt beperkt van omvang te blijven, betekent dit te veel detail.

Indicator 24a (overheid):

het aantal huishoudens dat geniet van een Vlaamse huursubsidie in het betreffende jaar.

Indicator 24b (overheid):

de omvang van de gemiddelde huursubsidie per maand in het betreffende jaar.

Indicator 25a (overheid):

het aantal huishoudens aan wie een premie is toegekend voor renovatie, verbetering of aanpassing van de woning.

Indicator 25b (overheid):

de omvang van de gemiddelde premie voor renovatie, verbetering of aanpassing van de woning.

De gegevens zijn nu enkel beschikbaar op Vlaams niveau. Gelijkaardige informatie voor de gemeentelijke premies en tegemoetkomingen zou het beeld vervolledigen, maar vraagt serieuze investeringen in dataregistratie.

Aanbeveling:

investeren in verzamelen van gegevens over huursubsidie en renovatiepremies toegestaan door gemeenten en provincies.

### 3.6.3.3 Kwaliteitsbewaking

Een belangrijk actiedomein van de Vlaamse overheid is de kwaliteitsbewaking. Op dit vlak verwacht de Vlaamse overheid veel van de lokale besturen. Indien we dus activiteitsgraad van de steden en gemeenten in Vlaanderen in beeld kunnen brengen, geeft dit tevens een beeld over het succes van deze beleidsbeslissing.

De regelgeving voorziet twee procedures. De administratieve procedure houdt in dat de burgemeester na onderzoek en advies van het Vlaams Gewest of na eigen onderzoek indien vrijgesteld van de adviesverplichting een woning ongeschikt of onbewoonbaar kan laten verklaren, dit op initiatief van elke belanghebbende. Elke ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woning wordt opgenomen op de heffingsinventaris, waarop ook de leegstand is terug te vinden. De procedure verloopt in 3 stappen:

1. er wordt een vooronderzoek gevoerd door de gemeente;
2. er wordt een technisch verslag opgemaakt door Wonen Vlaanderen of door de gemeente indien vrijgesteld van de adviesverplichting;
3. het besluit wordt genomen.

Vooraf de eerste en/of de tweede stap in de procedure geeft inzage in de activiteitsgraad van de gemeenten. Een probleem is echter dat niet alle vooronderzoeken aan de administratie worden bekend gemaakt. Daarom kan enkel het aantal technische verslagen en het aantal besluiten als indicator worden genomen. Dit heeft de gemeente wel niet altijd alleen in handen.

Naast de administratieve procedure kan ook een strafrechtelijke procedure worden ingezet wanneer ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woningen verder worden verhuurd. De Vlaamse wooninspectie kan in dit geval optreden om de wantoestanden te bestrijden. Het totaal aantal geverbaliseerde wooneenheden is hier de indicator.

Indicator 26a (overheid):

het aantal technische verslagen opgemaakt door Wonen Vlaanderen of de gemeenten in het kader van een dossier ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring.

Indicator 26b (overheid):

het aantal besluiten tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring.

Indicator 27 (overheid):

het aantal geverbaliseerde wooneenheden door de Vlaamse Wooninspectie.

Deze gegevens zijn beschikbaar op niveau van de gemeenten in de HOLV-databank en bij Inspectie RWO.

#### 3.6.3.4 Wonen - welzijn

Zowel in het regeerakkoord als in de beleidsnota's van de ministers verantwoordelijk voor de beleidsdomeinen wonen en welzijn staan heel wat maatregelen op het raakvlak tussen het woonbeleid en het welzijnsbeleid. In een conceptnota van juni 2010 kwamen beide ministers daarover een afsprakenkader overeen. Deze conceptnota bevat vooral intenties die later nog verder zullen geconcretiseerd worden. De acties waartoe in deze nota wordt afgesproken zijn in belangrijke mate eenmalig uit te voeren acties, zoals het inventariseren van knelpunten, het evalueren van regelgeving, het opmaken van een programmering, enz. Om deze reden leent de samenwerking wonen - welzijn zich voorlopig nog niet tot uitwerking van concrete indicatoren. In de toekomst zal dit waarschijnlijk wel het geval zijn. Een voor de hand liggende indicator zal bijvoorbeeld zijn het aantal gerealiseerde assistentiewoningen.

#### 3.6.3.5 Efficiëntie en effectiviteit

Indien de overheid niet efficiënt en effectief werkt, kunnen middelen, activiteiten en prestaties weinig effect hebben op de beoogde doelstellingen. Daarom is het goed in een meetsysteem ook indicatoren hiervoor op te nemen. De onderlinge afstemming van middelen, activiteiten en prestaties kan worden voorgesteld via ratio's:

- efficiëntie: input/output;

- effectiviteit: effect/output;
- kosteneffectiviteit: input/effect.

Het is hierbij onmogelijk alle middelen, activiteiten en prestaties op te nemen. Men moet een selectie maken van enkele belangrijke activiteiten. De uitwerking van een goede indicator vergt echter een studie op zich. In haar advies van 26 januari 2012 vraagt de Vlaamse Woonraad bijzondere aandacht voor dergelijke indicatoren, met als argument dat dit behoort tot de essentie van beleidsevaluerend onderzoek. Het meerjarenplan van het Steunpunt Wonen 2012-2015 voorzag oorspronkelijk de uitwerking van dergelijke indicator in 2015. Omwille van andere onderzoeksprioriteiten werd dit onderdeel geschrapt. Het lijkt ook allesbehalve evident om hiervoor algemene indicatoren uit te werken. Dergelijke gegevens zijn vooral zinvol met betrekking tot specifieke beleidsinstrumenten. Het is dan ook met enig voorbehoud dat we de reeds vroeger geformuleerde aanbeveling laten staan.

Aanbeveling voor dataregistratie:

het uitwerken van een indicator voor efficiëntie en effectiviteit van het woonbeleid.

### 3.7 Omgeving

Als omgevings- of contextindicatoren stellen we voor een aantal gegevens op te nemen over de woningmarkt die cruciaal zijn om te begrijpen hoe die markt evolueert. Daarnaast is het van belang ook de macro-economische omgeving op te volgen waarbinnen de woningmarkt functioneert.

#### 3.7.1 Kenmerken van de woningmarkt

Men kan er voor opteren een aantal essentiële kenmerken van de woningmarkt mee op te nemen in de indicatorenset. Op zoek naar relevante variabelen krijgt men echter al snel een hele waslijst van gegevens. Deze horen eerder thuis in boordtabellen dan bij de indicatoren. We geven hierna aan welke omgevingsindicatoren we essentieel vinden.

##### 3.7.1.1 Bewonerstitel

Diverse onderzoeken (zie o.a. Meulemans, Geurts & De Decker, 1996; De Decker & Geurts, 2000) hebben gewezen op de erg verschillende situatie op de drie deelmarkten (eigenaars, private huurders en sociale huurders). Voor meerdere van de boven voorgestelde indicatoren (betaalbaarheid, kwaliteit) zijn de verschillen groot, wat het beleid noopt tot een verschillende benadering. Bovendien bestaan er voor de verschillende deelmarkten verschillende beleidsinstrumenten. Om deze reden is de verhouding tussen de drie deelmarkten een erg relevante contextindicator. Ook voor andere landen is deze indicator beschikbaar, al stuit de internationale vergelijkbaarheid van deze gegevens wel op een gebrek aan eenvormigheid van definities.

Indicator 28 (omgeving):

de aandelen van de woningen die bewoond worden door eigenaars-bewoners, private huurders en sociale huurders.

De gegevens zijn op Vlaams niveau beschikbaar via survey-onderzoek en op gemeentelijk niveau recent ook in de Census 2011. Voor de centrumsteden zijn cijfers ook beschikbaar (op persoonsniveau) via de surveys voor de stadsmonitor, d.w.z. voorlopig voor de jaren 2004, 2006, 2008 en 2011 en 2014.<sup>20</sup>

<sup>20</sup> Zie bovenstaande opmerking over de vergelijkbaarheid van de gegevens van de Stadsmonitor en ander survey-onderzoek.

### 3.7.1.2 Woningtypologie

Het onderscheid appartementen (inclusief studio's) - eengezinswoningen is het meest voor de hand liggend. Bij de eengezinswoningen kan onderscheid worden gemaakt naar alleenstaande woningen, halfopen bebouwingen, rijwoningen. Bij appartementen is een onderscheid mogelijk tussen meer-kamerappartementen, studio's, lofts en kamers. Vooral om de ruimtelijke effecten van het woonbeleid in te schatten, is deze variabele relevant.

Indicator 29 (omgeving):

de aandelen van de woningen volgens volgende typologie: appartementen (inclusief studio's, lofts en kamers), alleenstaande woningen, halfopen bebouwingen, rijwoningen.

De gegevens zijn beschikbaar via surveyonderzoek voor geheel Vlaanderen. Op gemeentelijk niveau is er de statistiek CCST naar kadastrale afdeling (AAPD). Bij deze laatste wordt een gedetailleerd onderscheid gemaakt waarbij ook aangegeven wordt hoeveel woongelegenheden er in handelshuizen zijn, woningen in recreatiedomeinen, ... Men kan veronderstellen dat de typologie van het gebouw een betrouwbaar gegeven is, maar het aantal woongelegenheden per gebouw kan in realiteit verschillen omdat meerdere huishoudens in een herenhuis kunnen wonen terwijl deze opsplitsing niet aangegeven is. Voor een gedetailleerde beschrijving van deze bron: zie Vastmans, Helgers & Buyst (te verschijnen).

### 3.7.1.3 Activiteit op de woningmarkt

Verder kunnen een aantal bouwstatistieken worden opgenomen. Een belangrijke datareeks is het aantal uitgereikte bouwvergunningen voor nieuwbouw en renovatie van ADS. Deze geeft zicht op de aangroei en de vernieuwing van de woningvoorraad. Het aantal verhandelde woningen en bouwgronden zegt iets over de activiteit op de woningmarkt. Met beide statistieken is grote voorzichtigheid nodig in het gebruik. Het is belangrijk te weten hoe de statistieken worden bijgehouden. Het aandeel effectief gerealiseerde bouwvergunningen kan voorlopig slechts benaderend geschat worden (zie bv. Vastmans, de Vries & Buyst, 2011). Te vermelden valt ook dat dankzij een samenwerking tussen de AAPD (Algemene Administratie Patrimoniumdocumentatie, het vroegere 'AKRED'), de orde van de architecten en de gewesten een geïnformatiseerde en verbeterde registratie van de bouwvergunningen gerealiseerd is (Urbain 2). Dit kan in de toekomst toelaten na te gaan welk percentage van de bouwvergunningen effectief gerealiseerd wordt.

Indicator 30 (omgeving):

het aantal uitgereikte vergunningen voor nieuwbouw en voor renovatie.

Indicator 31 (omgeving):

het aantal verhandelde woningen en bouwgronden.

Alle gegevens zijn op niveau van gemeenten te verkrijgen bij ADS.

### 3.7.1.4 Prijzen

#### 3.7.1.4.1 *Markt van de verkochte woningen*

Prijzen van de recente verkopen worden geregistreerd en bijgehouden door de FOD Economie, KMO, Middenstand en Energie binnen de Algemene Directie Statistiek (ADS). Koopwoningen worden hierin onderverdeeld in verschillende categorieën, waarbij vooral de prijzen van woonhuizen en appartementen relevant zijn. Zowel gemiddelde als mediaan en derde kwartelprijs kan worden gebruikt. Een argument voor het laatste is dat vaak woningen van ondermaatse kwaliteit worden verkocht om ze vervolgens op te knappen. Op deze wijze compenseert men voor de verwachte renovatiekosten. Om



zo zuiver mogelijke gegevens te hebben, vinden we het beter te werken met mediaan of gemiddelde prijzen. Bij de interpretatie dient men voor ogen te houden dat tegenover deze prijzen een verschillende kwaliteit kan staan.

Dit is trouwens een algemeen probleem met prijzen van verkopen. De woningen die nu worden verkocht, kunnen van een andere kwaliteit zijn dan vroeger verkochte woningen. Een prijsstijging kan dus ook het gevolg zijn van een kwaliteitsstijging. Via hedonische methoden kunnen prijzen worden geschat los van de kwaliteit. Voorlopig zijn voor Vlaanderen dergelijke 'hedonische prijzen' nog niet beschikbaar.

Voor België publiceert de FOD Economie de 'residentiële vastgoedprijsindex' die de prijsevolutie meet vanuit de veronderstelling dat de kenmerken van het verkochte goed onveranderd blijft. De FOD Economie gebruikt hiervoor een Europees geharmoniseerde methodologie die tot doel heeft de evolutie van de woningprijzen tussen Europese landen te vergelijken. De index is een samengestelde gewogen index gebaseerd op de evolutie van de prijzen van nieuwe woningen (met inbegrip van de prijs van de bouwgrond) en van de prijzen van bestaande woningen. De beide groepen krijgen een gewicht op basis van de nationale rekeningen. Het hedonische prijsmodel dat wordt gebruikt, schat de prijs op basis van de locatie en kenmerken van de woningen: bouwjaar, nuttige oppervlakte, aantal kamers, aantal verdiepingen, aanwezigheid van een garage, prijs van woningen in de nabijheid<sup>21</sup>. Nadere informatie is echter niet bekend en de methodologie blijft op een aantal punten onduidelijk. De Nationale Bank van België maakt ook geen gebruik van deze index. Deze wordt wel gebruikt voor internationale vergelijkingen door OESO en Eurostat.

De ERA-KU Leuven Vastgoedindex (Helgers et al., 2013) is een hedonische kooprijnsindex voor Vlaanderen. Maar aangezien deze bron niet publiek is, is de beschikbaarheid van deze index in de toekomst afhankelijk van de verdere samenwerking tussen de KU Leuven en ERA. Een hedonische prijsanalyse op basis van administratieve data voor Vlaanderen is minder evident aangezien de data van het kadaster onvoldoende kwaliteitskenmerken van de woningen bevatten. Een mogelijke oplossing hiertoe zou zijn om deze data aan de EPC databank koppelen, waardoor een dergelijke analyse wel mogelijk zou worden.

Belangrijk bij de interpretatie is voor ogen te houden dat woningprijzen kunnen stijgen ten gevolge van (nominale) inkomensstijgingen en veranderende intrestvoeten. Daarom kan deze indicator best bekeken worden in combinatie met de indicator die besproken is in 3.7.2.4 woningprijs-ontleningscapaciteit ratio.

Indicator 32 (omgeving):

Gemiddelde (of mediaan) prijzen van woningen en appartementen.

De gegevens over woningprijzen zijn beschikbaar bij ADS en worden overgenomen door de Studiedienst van de Vlaamse Regering. Ze zijn verkrijgbaar tot op niveau van de gemeenten. Omdat per gemeente het aantal verkopen op jaarbasis beperkt kan zijn, heeft dit grote schommelingen over de jaren tot gevolg. Voor gemeentelijke cijfers is daarom het gebruik van een voortschrijdende gemiddelde tijdens de afgelopen 3 jaar een betere indicator.

Aanbeveling:

ontwikkeling van een index voor hedonische prijzen van verkochte woningen op basis van een koppeling van de databanken van AAPD en VEA.

<sup>21</sup> [http://statbel.fgov.be/nl/statistieken/cijfers/economie/bouw\\_industrie/residentiele\\_vastgoedprijsindex/](http://statbel.fgov.be/nl/statistieken/cijfers/economie/bouw_industrie/residentiele_vastgoedprijsindex/), geraadpleegd op 3 januari 2018.

#### 3.7.1.4.2 *Prijzen van nieuwbouw*

Voor de prijzen van 'nieuwbouw' is er de ABEX-index. Deze index geeft de evolutie van de bouwkosten. Ze is een samenvatting van de waarnemingen van de leden van een commissie (Associatie van Belgische experts) die op nationaal niveau actief is.

Indicator 33 (omgeving):  
de ABEX-index.

#### 3.7.1.4.3 *Prijzen van bouwgrond*

De prijs van bouwgrond wordt veelal uitgedrukt per m<sup>2</sup>. Een belangrijke factor van de prijs is immers de perceelsgrootte. Een groot perceel wijst vaak op een groter aandeel tuin met een typisch lagere prijs/m<sup>2</sup> tot gevolg. Op die manier zal de gemiddelde prijs/m<sup>2</sup> ook bepaald worden door de grootte van de verkochte percelen. Om de invloed van dit compositie-effect te beperken is het aan te raden om de prijs/m<sup>2</sup> weer te geven volgens perceelsgrootte. Deze data zijn bij ADS aan te vragen. Gezien het lagere aantal verkopen is een evolutie doorheen de tijd op gemeenteniveau niet mogelijk, maar wel voor hogere niveaus van gebiedsindelingen (arrondissementen, stadsgewesten, ...)

Indicator 34 (omgeving):  
prijs van bouwgrond per m<sup>2</sup> volgens perceelsgrootte.

#### 3.7.1.4.4 *Huurprijzen*

Het indexcijfer voor de reële huurprijzen dat wordt gepubliceerd door ADS kan een eerste indirecte indicator zijn voor de beschikbaarheid van private huurwoningen. Dit cijfer geeft echter prijzen voor lopende contracten met inbegrip van een aantal recentere verhuringen. Om de situatie op de markt te kunnen beoordelen zou vooral informatie over nieuwe verhuringen interessant zijn. Tot voor kort was een prijsindex voor nieuwe verhuringen niet beschikbaar. In 2011 ontwikkelde het Steunpunt Ruimte en Wonen een methode om dergelijke huurprijsindex te bepalen op basis van de databank die resulteert uit de verplichte huurcontractenregistratie van AAPD van de FOD Economie (Vastmans & de Vries, 2012).<sup>22</sup> Daarmee hebben we nu een huurprijsindex voor het recente verleden. Het is nog onduidelijk hoe deze index in de toekomst verder zal worden aangevuld. Een voorwaarde is alvast dat de data over geregistreerde huurprijzen jaarlijks van AAPD worden ontvangen.

De AAPD-data over de geregistreerde huurprijzen biedt ook een inzicht in de absolute hoogte van de huurprijzen. Vermits de gemeente bekend is waar het verhuurde goed gelegen is, biedt deze databank de mogelijkheid om ook gemiddelde en mediaan huurprijzen per gemeente vast te stellen. Een grondig onderzoek van het bestand (Tratsaert, 2012) wees echter nog op diverse moeilijkheden indien men dit bestand wil gebruiken als basisinformatie voor de private huurmarkt:

- het bestand bevat heel wat contracten voor commerciële huur, voor jacht, landbouw en visvangst en gemengde contracten (voor wonen en een commerciële activiteit); contracten die zijn afgelopen, blijven in het bestand zitten;
- de adresinformatie is vaak onvolledig (bv. busnummer ontbreekt); een gevolg is dat vervolcontracten niet steeds te onderscheiden zijn en dus dubbeltellingen niet te vermijden zijn;
- informatie over het woningtype is niet systematisch opgenomen, terwijl dit net een van de voorname factoren is achter de huurprijs;
- een onbekend aantal verhuurders laat na het huurcontract te registeren;
- de databank bevat ook tweede verblijven;

<sup>22</sup> Hiermee werd gevolg gegeven aan een aanbeveling in een vorige versie van deze nota.

- de databank bevat ook informatie over studentenkamers en sociale woningen;
- de verschillen in huurprijs tussen gemeenten zijn mee het gevolg van verschillen in registratiepraktijk.

Tratsaert formuleerde op basis van dit onderzoek aanbevelingen voor een verbeterde registratie. Als deze worden opgevolgd, zullen we in de toekomst kunnen beschikken over een goede databank, die toelaat indicatoren voor de private huurmarkt te ontwikkelen.

Aanbeveling:

verdere opvolging van de mogelijkheden van de AAPD-databank met geregistreerde huurcontracten.

Surveygegevens bieden in afwachting van dit alles een alternatief. De absolute hoogte van de huurprijs wordt bijvoorbeeld jaarlijks bevraagd in de EU-SILC-enquête. Deze laat echter niet toe de nieuwe verhuringen af te zonderen, zodat dit niet bruikbaar is voor de bepaling van een huurprijsindex voor nieuwe verhuringen. Ook regionale verschillen kunnen hiermee niet in beeld worden gebracht. Ook de Woonsurvey 2005 en het Grote Woononderzoek 2015 bevatten huurprijzen, en hiermee kan wel de huurprijs naar aanvangsjaar van het contract worden in beeld gebracht. Net zoals voor de verkoopprijzen van woningen geldt dat de prijsindex best in reële termen wordt uitgedrukt.

Indicator 35 (omgeving):

gemiddelde (of mediaan) huurprijzen van woningen en appartementen naar aanvangsjaar van het huurcontract.

In april 2013 werd de Huurschatter gelanceerd door de minister van Wonen, een online webapplicatie van Wonen Vlaanderen. Hier kunnen huurders en verhuurders nagaan of de huurprijs die zij betalen of ontvangen overeenstemt met de marktprijs. De huurschatter maakt daarvoor gebruik van informatie over de locatie en de woningkenmerken van woningen die de gebruikers invoeren. Het model achter de huurschatter is ontwikkeld volgens de hedonische prijsmethode, vertrekkend van data over de marktwaarden van sociale huurwoningen. De data ingegeven door gebruikers werden vervolgens gebruikt om het model te updaten en verder te verfijnen. In Helgers en Vastmans (te verschijnen) gebeurt dit volgens een log-lineaire benadering. Er wordt een hedonische huurprijsindex berekend voor heel Vlaanderen, apart voor woningen en appartementen. Een bemerking is dat een herschatting van het model leidt tot veranderingen in de huurprijsindex in alle jaren, dus ook eerdere geschatte jaren. Deze veranderingen zijn minimaal, maar vanuit het gebruik van een huurprijsindex vaak ongewenst. Om de datareeks in de toekomst aan te vullen, zijn dus telkens herschattingen nodig, wat aanleiding kan zijn tot lichte aanpassingen van de cijferreeks voor het verleden. Niettemin vormt een hedonische huurprijsindex een belangrijke aanvulling op de bovenstaande indicator.

Indicator 36 (omgeving):

hedonische huurprijsindex voor woningen en appartementen.

### 3.7.2 Factoren die de woningmarkt beïnvloeden

#### 3.7.2.1 Inkomen

Bij stijgende welvaart verwacht men dat gezinnen gemakkelijker in staat zullen zijn een eigen woning te verwerven of de huur te betalen. Bovendien verwacht men ook dat kredietinstellingen in een periode van hoogconjunctuur gemakkelijker een lening zullen toestaan. Het omgekeerde geldt bij laagconjunctuur. Het beschikbare inkomen van de huishoudens dient daarom als indicator van het welvaartsniveau en van de conjuncturele omgeving. Met beschikbaar inkomen wordt het inkomen

bedoeld dat huishoudens effectief ter beschikking hebben om uitgaven te doen. Opgemerkt kan worden dat het reëel beschikbaar inkomen per huishouden ook afhangt van de evolutie van de samenstelling van het huishouden. Bijvoorbeeld: gezinsverdunding zorgt voor dalende lonen per huishouden.

Een mogelijke databron is het door het Instituut voor de Nationale Rekeningen opgestelde macro-economisch aggregaat voor het bruto beschikbare inkomen van de huishoudens. Dit wordt, volgens de methodologie van de nationale rekeningen, berekend na aftrek van de lopende belastingen op inkomen en vermogen. Deze tijdreeks is beschikbaar voor het Vlaamse Gewest sedert 1995, maar niet op niveau van gemeenten. De variabele wordt gepubliceerd door de Nationale Bank. Wanneer men het aggregaat deelt door het aantal huishoudens komt men tot het gemiddelde beschikbare inkomen per huishouden. Om de vergelijking doorheen de tijd mogelijk te maken dient men deze nog om te zetten in reële termen. Een nadeel is dat hiermee enkel een gemiddelde beschikbaar is en dat dit niet toelaat verdelingen in beeld te brengen.

Informatie bekomen over de inkomensverdeling is wel mogelijk indien men gebruik maakt van surveygegevens, zoals bv. EU-SILC, Woonsurvey of de European Household and Consumption Survey (HFCS) van de Europese Centrale Bank, die in alle EU lidstaten wordt afgenomen. Een beperking van inkomensgegevens op basis van surveys is een vermoedelijke onderrapportering, vooral bij hogere inkomens.

Al te vaak zien we dat in verdelingsstudies gebruik wordt gemaakt van fiscale inkomensstatistieken van de FOD Economie. Deze statistieken hebben een grote verdienste omdat ze populatiegegevens betreffen. Zoals Vastmans et al. (2014b) tonen, bieden deze gegevens ook heel wat mogelijkheden voor woononderzoek. Als men fiscale gegevens wil gebruiken om het inkomen van huishoudens te beschrijven, moet men echter opletten. Een vaak miskend probleem is dat een fiscale aangifte niet samenvalt met huishoudens gedefinieerd als personen die samenwonen op een adres. Zo zijn koppels die feitelijk samenwonen, fiscaal gezien twee individuele huishoudens. Volwassen studenten die nog bij de ouders wonen, zijn eveneens een individueel fiscaal huishouden, ook al zijn ze nog ten laste van de ouders. Decoster et al. (2017) wijzen op tekortkomingen van deze data voor het bestuderen van inkomensverdelingen en vooral voor de evolutie daarvan in de tijd. Ze wijzen op een drietal problemen:

- De statistieken gepubliceerd door de FOD Economie betreffen het netto belastbare inkomen. Dit is het inkomen nadat allerhande aftrekken werden toegepast. De vervanging van een belastingaftrek door een belastingvermindering zal zo tot uiting komen in een toename van het netto belastbaar inkomen, zonder dat het beschikbaar inkomen gewijzigd is.<sup>23</sup> Zo ook heeft de omzetting van bepaalde aftrekken naar een belastingkrediet tot gevolg gehad dat lage inkomens in toenemende mate in de fiscale statistieken verschenen. Voor wat specifiek de woningfiscaliteit betreft, kan erop gewezen worden dat (van 2005 tot 2015) het groeiend aandeel huishoudens dat gebruik maakte van de woonbonus (aftrek) en het afnemend aandeel bouwsparen (was vermindering) er voor zorgde dat de gemiddeld netto belastbare inkomens minder sterk stegen dan ze “in werkelijkheid” deden. Tot slot nam ook de administratie zelf de beslissing om vanaf een bepaald moment lage inkomens op te nemen in de IPCAL-dataset.
- Er ontbreekt essentiële informatie over belangrijke inkomensbestanddelen op het fiscale formulier. Het gekendste voorbeeld is de bevrijdende roerende voorheffing die ervoor zorgt dat de Belg zijn roerend inkomen niet hoeft te vermelden op het belastingformulier. Decoster et al. (2017) schatten dat ruim 15% van de inkomens die potentieel belastbaar zijn, niet terug te vinden zijn in de belastingaangiften.

---

<sup>23</sup> Noteer bv. dat in 2015 de woonbonus wijzigde van een aftrek (aan marginale aanslagvoet) naar een vermindering (aan 40%), wat dus aanleiding is geweest tot een stijging van het netto-bealstbaar inkomen, terwijl het beschikbaar inkomen hierdoor maar beperkt is gewijzigd.

- Veel Belgen dienen een belastingaangifte in van nul euro. De cijfers die de FOD Economie publiceert, maken abstractie van die nulinkomens. Ze worden bovendien bijkomend vertekend doordat het aandeel nulinkomens doorheen de tijd sterk is toegenomen, onder meer door een gewijzigde administratieve praktijk.

Het inkomen van een huishouden is onderhevig aan veranderingen in huishoudsamenstellingen. Een daling van het beschikbaar inkomen van een huishouden kan zo ook verklaard worden door gezinsverdunding en niet door een daling van het individueel inkomen van de gezinsleden. Daarom is het ook interessant voor woningmarktonderzoek om de evolutie van het inkomen per persoon te volgen. ADS rapporteert recent ook het netto belastbaar inkomen met een onderscheid tussen gezamenlijke en individuele aangiftes. Op basis hiervan kan het aantal belastingplichtigen berekend worden. Het gemiddeld netto belastbaar inkomen per belastingplichtige is het quotiënt van het totale netto belastbaar inkomen en het totale aantal belastingplichtigen.

Hoewel deze laatste indicator voor woningmarktonderzoek interessant is, geven we voor het meet-systeem voorrang aan het reëel beschikbaar inkomen per huishouden, als een van de voornaamste determinanten van de woningprijs. We wijzen erop dat hoe langer hoe meer gedetailleerde statistieken gepubliceerd worden. Bovendien komen er in de toekomst ook meer mogelijkheden door koppeling van databanken (bijvoorbeeld aan het Rijksregister). Dit opent zeker bijkomende mogelijkheden voor de toekomst.

Indicator 37 (omgeving):

het reëel beschikbaar inkomen per huishouden, gedefinieerd als het aggregaat van de beschikbare inkomens gedeeld door het aantal huishoudens.

### 3.7.2.2 Inflatie

Wanneer men een evolutie doorheen de tijd wenst te bestuderen, worden woningprijzen, huurprijzen, inkomen, enz. soms gecorrigeerd voor de algemene levensduurte ('uitgedrukt in reële termen'). Wanneer bijvoorbeeld de evolutie van woningprijzen onderzocht wordt, kunnen we geïnteresseerd zijn in de evolutie tegenover de gemiddelde prijs van andere goederen in de economie. De ontleningscapaciteit van huishoudens wordt echter bepaald door de hypothecaire interestvoet in nominale termen. Afhankelijk van de wenselijkheid zal men bijgevolg alle tijdreeksen in nominale, dan wel reële termen modelleren. De evolutie van de consumptieprijzen (de consumentenprijsindex -CPI) kan gebruikt worden om nominale tijdreeksen te vertalen in reële termen.

Indicator 38 (omgeving):

de consumptieprijsindex.

De CPI wordt opgesteld door de FOD economie. Het betreft hier een index op nationaal niveau. Voor het Vlaams Gewest wordt geen afzonderlijke index opgesteld. Gezien de structurele samenhang van de Belgische regio's en een relatief stabiele inflatoire ontwikkeling in de recente geschiedenis, mag men ervan uitgaan dat dit geen fundamenteel probleem vormt.

### 3.7.2.3 Rente

De rente bepaalt de kostprijs van een hypothecaire lening en is dus een belangrijke determinant van de betaalbaarheid van een eigen woning. Een goede indicator vinden we in de MIR-enquête, een maandelijks gehouden geharmoniseerde enquête van de Nationale Banken binnen het eurogebied. Deze enquête toont de gewogen gemiddelde rentetarieven die de Belgische kredietinstellingen toepassen bij kredietovereenkomsten en deposito's in euro met de gezinnen. Voor deze indicator zijn de rentevoeten van leningen voor de aankoop van een huis van belang. Er kan gekozen worden om enkel

deze met initiële rentevaste periode voor meer dan 10 jaar weer te geven aangezien voor het grootste deel van de hypotheken van toepassing is, al verandert dit percentage doorheen de tijd zoals Damen en Buyst (2013) analyseerden. Vanuit investeringsstandpunt wordt ook soms het rendement van de Belgische staatsleningen (OLO's) gebruikt als benadering van de risicovrije interestvoet.

Indicator 39 (omgeving):

de MIR-rente voor nieuwe en bestaande hypothecaire leningen met een initieel vaste rente voor meer dan 10 jaar

Gegevens zijn beschikbaar op de website van de NBB.

#### 3.7.2.4 Woningprijs-ontleningscapaciteit ratio

De woningprijs-ontleningscapaciteit ratio speelt een belangrijke rol in de verklaring van de evolutie van de woningprijzen. Voor een meer gedetailleerde beschrijving verwijzen we naar Vastmans et al. (2014a), waar deze verhouding de koopkrachtindex genoemd werd. In essentie is dit een meer gedetailleerde vorm van de verhouding tussen de woningprijs en het inkomen (de price-to-income ratio). Diverse nationale banken gebruiken reeds een variant van de prijs-inkomenratio door rekening te houden met de interestvoet. In de woningprijs-koopkracht ratio wordt daarnaast ook rekening gehouden met fiscale woonvoordelen voor eigenaars. Het opmerkelijke resultaat van Damen et al. (2014) is dat deze koopkracht voor het kopen van een woning door huishoudens de woningprijs op lange termijn verklaart.

De koopkracht wordt gedefinieerd als het bedrag dat een startend koppel kan lenen, verhoogd met een vast percentage eigen inbreng. Dit leenbedrag op zijn beurt wordt bepaald door drie elementen in de annuïteitenformule - in België althans, andere landen hebben andere hypotheekvormen -: een vaste looptijd, de geldende hypothecaire rentevoet en de maandelijkse afbetaling. De afbetaling in het eerste jaar wordt bepaald door de som van het initiële netto-fiscale woonvoordeel en een vast deel van het inkomen van een koppel.

Indien de woningprijs boven de ontleningscapaciteit ligt, geeft dit aan dat er voor de gemiddelde woning meer betaald wordt dan wat het gemiddelde gezin kan betalen. Een dergelijke afwijking kan erop wijzen dat de woningprijzen op een niveau liggen dat op lange termijn niet houdbaar is. Op dat ogenblik is het belangrijk op zoek te gaan naar de verklaring van de afwijking. Zo bleek bijvoorbeeld in de jaren 1980 de woningprijs sterk boven de ontleningscapaciteit te liggen, wat gepaard ging met een vastgoedcrisis en beperkte nieuwbouwactiviteit. Tijdens de financiële crisis van 2008 en volgende jaren zagen we dat in België de woningprijzen en ontleningscapaciteit in elkaars buurt lagen (wat niet zo was in andere landen) en bleef in België een echte vastgoedcrisis zoals in andere landen uit.

Maar ook voor deze indicator gelden waarschuwingen bij de interpretatie. Een correcte verhouding tussen woningprijs en koopkracht betekent nog niet dat er geen risico is voor de woningmarkt. Als de ontleningscapaciteit hoog is (en de prijzen in verhouding zijn) als gevolg van een niet houdbare situatie inzake woningfiscaliteit of kredietverstrekking, is dit een situatie die economisch gezien ongewenst is. Het terugschroeven van de voordelen of het verstrengen van de kredietvoorwaarden kan dan aanleiding zijn tot een plotse val in de ontleningscapaciteit en vervolgens een val in de prijzen, wat de bouwactiviteit zal afremmen of zelfs tijdelijk doen stilvallen, zoals in sommige Europese landen het geval was na de crisis.

Indicator 40 (omgeving):

woningprijs-koopkracht index zoals berekend in Vastmans et al. (2014a).

De gegevens op het niveau van het Vlaams Gewest zijn beschikbaar vanaf 1995. Het is niet aan te raden om deze index op gemeenteniveau uit te werken omdat de prijzen van de verkochte woningen op

dergelijk niveau sterk schommelen doordat de kenmerken van de verkochte woningen bij een dergelijke kleine steekproef sterk kunnen verschillen tussen opeenvolgende jaren.

Te bemerken is verder dat de huidige indicator voor het Vlaams Gewest gebruik maakt van de gegevens voor het beschikbaar inkomen van de NBB. Dit beschikbaar inkomen ligt een stuk lager dan volgens de fiscale statistieken. Nader onderzoek naar de verschillen tussen beide en de gevolgen daarvan voor deze indicator is gewenst. Een andere bemerking is dat bij de constructie van de indicator is aangenomen dat bij de invoering van de woonbonus ook de gemiddelde looptijd van de hypothecaire lening is toegenomen. Dit is gemodelleerd als een structurele breuk in het model. De laatste jaren zijn er echter indicaties dat de gemiddelde looptijd terug daalt, als gevolg van de houding van de banken. Ook dit kan gevolgen hebben voor de ontleningscapaciteit.

### 3.7.2.5 Loan-to-Value (LTV) van nieuwe leningen

De financiële en economische crisis van 2008 heeft duidelijk gemaakt hoe belangrijk de woningmarkt is voor de globale economie. Deze crisis vond immers haar oorzaak op de woningmarkt. Deregulering en expansie van de hypotheekmarkt in de VS en Europa maakten het mogelijk dat consumenten overmatige schulden aangingen en dat als gevolg daarvan de woningprijzen stegen tot onhoudbare hoogte. Kredietverstrekkers boden risicovolle hypotheekproducten aan om starters op de woningmarkt toch een woning te laten aankopen aan deze hoge prijzen en om zo woningbezitters de kans te bieden hun sterk gestegen vermogen te gelde te maken. Wereldwijd waren de financiële instellingen zo blootgesteld aan overmatig risico (Lunde & Whitehead, 2016). Toen kredietnemers in de VS hun woningkredieten niet meer konden terugbetalen, stortte de woningmarkt in, met een domino-effect over heel de financiële wereld en met in vele landen ook dramatische toestanden voor woningbezitters tot gevolg. De prijzen stortten in, eigenaars werden gedwongen hun woningen onder de oorspronkelijke aankoop prijs te verkopen, gezinnen kwamen op straat te staan. Deze geschiedenis heeft duidelijk gemaakt hoe belangrijk het is ook de kredietmarkt te monitoren. Dit blijkt bijvoorbeeld ook uit de publicaties en jaarverslagen van de Nationale Bank van België, die nu al meerdere jaren de woningmarkt en kredietmarkt via allerlei gegevens opvolgt (zie o.a. NBB, 2012, 2014 en 2015).

Een van de voornaamste indicatoren voor deze kredietmarkt is de loan-to-value ratio, die de omvang van het aangegane krediet uitdrukt ten opzichte van de waarde van de woning. Doorgaans hanteren banken als richtlijn bij het toekennen van een lening dat deze ratio maximum 80% mag bedragen. De laatste jaren is de gemiddelde LTV van nieuwe leningen in België licht gedaald (Winters & Van den Broeck, 2016). Niettemin bleek in 2014 nog meer dan 40% van het totale volume aan nieuwe hypotheekleningen een LTV van meer dan 80% te hebben (NBB, 2015).

Een andere vaak gebruikte indicator is de debt-service-to-income ratio, die vergelijkbaar is met de gemiddelde woonquote. Bijkomend wordt voor deze problematiek ook vaak het aandeel achterstallige leningen opgenomen (dat voor België erg laag is). Vermits beide gegevens reeds vervat zijn in wat hoger al staat, stellen we hier voor om de LTV-ratio van nieuwe leningen als indicator op te nemen.

Indicator 41 (omgeving):

het % van het totale volume aan leningen dat tijdens het jaar wordt afgesloten met een loan-to-value ratio van meer dan 80%.

De cijfers zijn beschikbaar in de Financial Stability Reviews (Reports) van de Nationale Bank van België. De gegevens hebben wel betrekking op het volledige Belgische grondgebied.

## 4. SAMENVATTENDE TABEL

Hierna wordt de voornaamste informatie over de voorgestelde indicatoren samengevat. De tabel bevat enkel indicatoren waarvoor de nodige gegevens onmiddellijk (of met een beperkte inspanning) beschikbaar zijn. De tekst bevat tal van suggesties voor ontwikkeling van bijkomende indicatoren en de daarvoor vereiste dataregistratie. Als er nieuwe mogelijkheden zijn, kan de lijst worden aangevuld.



Indicator		Doelstelling woonbeleid	Bron	Niveau gegevens	Voornaamste argumenten
1a.	Het aandeel van de huishoudens met een woonquote hoger dan 30%, zonder rekening te houden met bijkomende lasten, afzonderlijk voor de private huur, sociale huur en eigenaars met een nog lopende afbetaling van de lening	Betaalbaarheid	SEP, PSBH, HBO, SILC, GWO2013, Woonsurvey (WS) 2005, Stadsmonitor 2011 Toekomstig survey-onderzoek blijft nodig	Vlaanderen/provincies/ centrumgemeenten	Internationaal veel gebruikt Reeksen vanaf 1976
1b.	Het aandeel van de huishoudens met een woonquote hoger dan 40%, rekening houdend met de bijkomende lasten, afzonderlijk voor de private huur, sociale huur en eigenaars met een nog lopende afbetaling van de lening	Betaalbaarheid	SEP, PSBH, HBO, SILC, GWO2013, WS2005 Toekomstig survey-onderzoek blijft nodig	Vlaanderen/provincies Eventueel in toekomst ook centrumgemeenten	Bijkomende lasten kunnen grote invloed hebben op woonquote
2a.	Het aandeel van de huishoudens met een resterend inkomen - berekend met woonuitgaven exclusief bijkomende lasten - beneden de norm voor private huurders, sociale huurders en eigenaars met een lopende afbetaling	Betaalbaarheid	GWO2013, WS2005 Toekomstig survey-onderzoek blijft nodig	Vlaanderen/provincies Eventueel in toekomst ook centrumgemeenten	Theoretisch beter dan woonquote Reeksen vanaf 1976
2b.	Het aandeel van de huishoudens met een resterend inkomen - berekend met woonuitgaven exclusief bijkomende lasten - beneden de norm voor private huurders, sociale huurders en eigenaars met een lopende afbetaling	Betaalbaarheid	GWO2013, WS2005 Toekomstig survey-onderzoek blijft nodig	Vlaanderen/provincies Eventueel in toekomst ook centrumgemeenten	Bijkomende lasten kunnen grote invloed hebben op woonquote
3.	Het aandeel van de sociale huurders met huurachterstal	Betaalbaarheid	VMSW / prestatiedatabank	SHM's	Betalingsmoeilijkheden als directe manier om betaalbaarheid te beoordelen
4.	Het aandeel van geregistreerde wanbetalingen van hypothecaire kredieten in verhouding tot het totaal aantal hypothecaire kredieten	Betaalbaarheid/ woonzekerheid	Centrale voor Kredieten aan Particulieren - NBB	Vlaanderen/provincies Gemeenten (gemiddeld over 3 jaar)	Betalingsmoeilijkheden als directe manier om betaalbaarheid te beoordelen
5.a	Het aantal wooneenheden t.o.v. het totaal aantal huishoudens	Beschikbaarheid	ADS	Vlaanderen/provincies/ gemeenten	Zijn er voldoende woningen voor alle huishoudens?

Indicator		Doelstelling woonbeleid	Bron	Niveau gegevens	Voornaamste argumenten
5.b	De wijziging in de woningvoorraad t.o.v. de wijziging in het aantal huishoudens	Beschikbaarheid	ADS	Vlaanderen/provincies/ gemeenten	Zijn er voldoende bijkomende woningen voor bijkomende huishoudens?
6.	De theoretische doelgroep van de sociale huisvesting	Beschikbaarheid	WS2005, GWO2013	Vlaanderen	Vaak gebruikt in beleidsdiscussie
7.a	Het aandeel woningen dat volgens de synthese-index fysische staat van de woning het oordeel 'goed' krijgt, afzonderlijk voor de private huur, sociale huur en eigenaars (in twee versies: berekend zoals Vanneste et al., 2004 en zoals Vanderstraeten en Ryckewaert, 2017)	Kwaliteit	Volks- en woningtellingen 1981 en 1991, SEE 2001, WS2005, GWO2013	Vlaanderen	Een van de weinige kwaliteits-indicatoren waarvoor ook gegevens zijn voor het verleden
7.b	Het aandeel woningen dat volgens de synthese-index fysische staat van de woning het oordeel 'slecht' of 'zeer slecht' krijgt, afzonderlijk voor de private huur, sociale huur en eigenaars (in twee versies: berekend zoals Vanneste et al., 2004 en zoals Vanderstraeten en Ryckewaert, 2017)	Kwaliteit	Volks- en woningtellingen 1981 en 1991, SEE 2001, WS2005, GWO2013	Vlaanderen	Een van de weinige kwaliteits-indicatoren waarvoor ook gegevens zijn voor het verleden
8	Het aandeel woningen waarvoor de bewoners minstens een van de drie mogelijke vochtproblemen meldt, afzonderlijk voor private huur, sociale huur en eigenaars	Kwaliteit	EU-SILC, WS2005, GWO2013	Vlaanderen	Toename van deze problematiek
9.	Het aandeel van de woningen dat volgens een bevraging van de bewoners beschikt over middelmatig comfort, d.w.z. stromend water, wc met waterspoeling, badkamer of douche en centrale verwarming	Kwaliteit	Volks- en woningtellingen 1981 en 1991, SEE 2001, WS2005, GWO2013, SILC, Stadsmonitor 2011	Vlaanderen/gemeenten (2001)/centrumsteden (2011) Daarna enkel nog Vlaanderen, eventueel in toekomst ook centrumgemeenten	Bekende indicator Goede gegevens voor verleden Gegevens voor toekomst via SILC

Indicator		Doelstelling woonbeleid	Bron	Niveau gegevens	Voornaamste argumenten
10.	Het aandeel van de huishoudens dat een gebrek aan ruimte heeft, waarbij een gebrek aan ruimte gedefinieerd wordt als minder dan 1 kamer per lid van het huishouden (badkamer, toilet, ... niet meegerekend)	Kwaliteit	WS2005, GWO2013, SILC, Stadsmonitor	Vlaanderen/centrumsteden	Pact 2020-indicator
11.	Het aandeel woningen van de woningen dat voldoet aan volgende voorwaarden: de bewoners moeten geen drempels nemen of trappen doen om de woning te betreden; slaapkamer, badkamer en toilet zijn gelegen op het gelijkvloers of bereikbaar per lift	Kwaliteit	WS2005, GWO2013 Toekomstig survey-onderzoek blijft nodig, SILC onvoldoende	Vlaanderen/provincies Eventueel in toekomst ook centrumgemeenten	Belang in kader van vergrijzing
12.	Spreiding van de gemeten E- en K-waarden van de woningen die het laatste jaar werden gebouwd, verhuurd en verkocht	Kwaliteit	Energieprestatiedatabank Vlaams Energie Agentschap	Vlaanderen/provincies Eventueel in toekomst ook gemeenten	Normen volgens de energieprestatieregeling (maar niet voor volledige woningbestand) Sluit aan bij Pact 2020
13.	De geschatte U-waarde van woningen zoals berekend in Verbeeck en Ceulemans (2016)	Kwaliteit	Woonsurvey 2005 Toekomstig survey-onderzoek blijft nodig, SILC onvoldoende	Vlaanderen/provincies Eventueel in toekomst ook centrumgemeenten	Indicator voor energiezuinigheid
14a.	Het aandeel van de woningen dat is uitgerust met een energiezuinige stookketel	Kwaliteit	WS2005, GWO2013, SCV	Vlaanderen/provincies Eventueel in toekomst ook centrumgemeenten	Technische uitrusting die bepalend is voor energiezuinigheid
14b.	Het aandeel van de woningen dat is uitgerust met een systeem voor hernieuwbare energie, afzonderlijk voor private huur, sociale huur, eigenaars	Kwaliteit	WS2005, GWO2013, SCV	Vlaanderen/provincies Eventueel in toekomst ook centrumgemeenten	Technische uitrusting die bepalend is voor energiezuinigheid
15.a	Het aandeel woningen van 'ontoereikende kwaliteit', afzonderlijk voor private huur, sociale huur en eigenaars	Kwaliteit	GWO2013	Vlaanderen	Objectieve indicator voor woningkwaliteit geënt op de Vlaamse kwaliteitsnormen

Indicator		Doelstelling woonbeleid	Bron	Niveau gegevens	Voornaamste argumenten
15.b	Het aandeel woningen waaraan ingrijpende aanpassingen nodig zijn, afzonderlijk voor private huur, sociale huur en eigenaars	Kwaliteit	GWO2013	Vlaanderen	Objectieve indicator die niet afhangt van de Vlaams kwaliteitsnormen
16.	Het aandeel van de huishoudens waarvan de vorige woning een huurwoning was en die uit deze woning verhuisden omwille van de opzeg van het huurcontract door de verhuurder of problemen met de verhuurder	Woonzekerheid	WS2005, GWO2013 Toekomstig survey-onderzoek blijft nodig, SILC onvoldoende	Vlaanderen/provincies Eventueel in toekomst ook centrumgemeenten	Bijkomende indicator voor woonzekerheid op private huurmarkt
17a.	Het aandeel huishoudens dat als gevolg van 'te hoge' woonuitgaven (zonder rekening te houden met bijkomende woonlasten) met het armoederisico wordt geconfronteerd, afzonderlijk voor de private huur, sociale huur en eigenaars met een nog lopende afbetaling van de lening	Integratie	WS2005, GWO2013, SILC	Vlaanderen/provincies Eventueel in toekomst ook centrumgemeenten	Legt relatie tussen woonbeleid en armoede/integratie
17b.	Het aandeel huishoudens dat als gevolg van 'te hoge' woonuitgaven (met inbegrip van bijkomende woonlasten) met het armoederisico wordt geconfronteerd, afzonderlijk voor de private huur, sociale huur en eigenaars met een nog lopende afbetaling van de lening	Integratie	WS2005, GWO2013, SILC	Vlaanderen/provincies Eventueel in toekomst ook centrumgemeenten	Legt relatie tussen woonbeleid en armoede/integratie
18.	Het aandeel van de verhuurders dat antwoordt een andere huurder te zoeken indien zich een kandidaat-huurder aanbiedt die respectievelijk van een andere afkomst is, alleenstaande is met kinderen, afhankelijk is van het OCMW voor een huurwaarborg	Gelijke kansen	Toekomstig survey-onderzoek blijft nodig, SILC onvoldoende	Vlaanderen/provincies Eventueel in toekomst ook centrumgemeenten	Indicator voor toegang tot de private huurmarkt
19.	Het aandeel huishoudens dat eigenaar is van de woning opgedeeld naar inkomensquintiel	Gelijke kansen	WS2005, GWO2013, SILC	Vlaanderen/provincies Eventueel in toekomst ook centrumgemeenten	Indicator voor toegang tot eigendomsverwerving

Indicator		Doelstelling woonbeleid	Bron	Niveau gegevens	Voornaamste argumenten
20.	Het totaal aan uitgaven van de Vlaamse overheid voor het woonbeleid, in absolute cijfers, en opgedeeld naar uitgaven voor private huur, sociale huur en eigenaars, en naar beleidsinstrumenten	Overheid	Departement RWO - uitgavenbegrotingen	Vlaanderen	Belangrijke input-indicator
21.	Aandeel van de totale uitgaven van de Vlaamse overheid in het Bruto Regionaal Product	Overheid	Departement RWO - uitgavenbegrotingen	Vlaanderen	Belangrijke inputIndicator
22.	Het aantal nieuw gerealiseerde sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en sociale kavels	Overheid	Departement RWO: monitoring GPB	Vlaanderen	Indicator voor prestaties overheid/belang van grond- en pandenbeleid in Beleidsnota 2009-2014
23.	Het totaal aantal woningen dat wordt verhuurd binnen het sociaal huurstelsel	Overheid	Departement RWO: monitoring GPB	Gemeenten	Indicator voor prestaties overheid/belang van grond- en pandenbeleid in Beleidsnota 2009-2014
24a.	Het aantal huishoudens dat geniet van een Vlaamse huursubsidie	Overheid	Departement RWO: databank beheer huursubsidies	Gemeenten	Indicator voor prestaties overheid/belang van huursubsidie in Beleidsnota 2009-2014
24b.	De omvang van de gemiddelde Vlaamse huursubsidie per maand	Overheid	Departement RWO: databank beheer huursubsidies	Gemeenten	Indicator voor prestaties overheid/belang van huursubsidie in Beleidsnota 2009-2014
25a.	Het aantal huishoudens aan wie een Vlaamse premie is toegekend voor renovatie, verbetering of aanpassing van de woning	Overheid	Departement RWO: databank beheer premies	Gemeenten	Indicator voor prestaties overheid/belang van renovatiepremie in Beleidsnota 2009-2014
25b.	De omvang van de gemiddelde Vlaamse premie voor renovatie, verbetering of aanpassing van de woning	Overheid	Departement RWO: databank beheer premies	Gemeenten	Indicator voor prestaties overheid/belang van renovatiepremie in Beleidsnota 2009-2014

Indicator		Doelstelling woonbeleid	Bron	Niveau gegevens	Voornaamste argumenten
26a.	Het aantal technische verslagen opgemaakt door Wonen Vlaanderen in het kader van een dossier ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring	Overheid	HOLV-databank	Gemeenten	Indicator voor prestaties overheid/belang van gemeentelijk kwaliteitsbeleid in Beleidsnota 2009-2014
26b.	Het aantal besluiten tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring	Overheid	HOLV-databank	Gemeenten	Indicator voor prestaties overheid/belang van gemeentelijk kwaliteitsbeleid in Beleidsnota 2009-2014
27.	Het aantal door de Vlaamse Wooninspectie geverbaliseerde wooneenheden	Overheid	Inspectie RWO	Gemeenten?	Indicator voor prestaties overheid/belang van Wooninspectie in Beleidsnota 2009-2014
28.	De aandelen van de woningen die bewoond worden door eigenaars-bewoners, private huurders en sociale huurders	Omgeving	SEE 2001, Census2011, WS2005, GWO2013, SILC	Gemeenten enkel 2001	Essentieel omwille van verschillen in betaalbaarheid, kwaliteit en woonzekerheid tussen deelmarkten
29.	De aandelen van de woningmarkt volgens woningtypologie	Omgeving	SEE 2001, Census 2011, SILC, WS2005, GWO2013	Gemeenten enkel 2001	Essentieel voor woonwijze in Vlaanderen/implicaties voor ruimtegebruik
30.	Het aantal uitgereikte vergunningen voor nieuwbouw en voor renovatie	Omgeving	AD	Gemeenten	Indicator voor activiteit op de woningmarkt en voor aangroei patrimonium
31.	Het aantal verhandelde woningen en gronden	Omgeving	AD	Gemeenten	Indicator voor activiteit op de woningmarkt
32.	Gemiddelde (of mediaan) prijzen van woningen en appartementen	Omgeving	ADS	Gemeenten	Prijzen als factor van betaalbaarheid
33.	ABEX-index	Omgeving	ABEX	België	Prijnsindex nieuwbouw als factor van betaalbaarheid

Indicator		Doelstelling woonbeleid	Bron	Niveau gegevens	Voornaamste argumenten
34.	Prijs van bouwgrond per m <sup>2</sup> volgens perceels-grootte	Omgeving	ADS	Groepen van gemeenten	Prijzen als factor van betaalbaarheid
35.	Gemiddelde huurprijzen van woningen en appartementen	Omgeving	EU-SILC, WS2005, GWO2013, SEP, PSBH, HBO	Vlaanderen	Prijzen huurwoningen als factor van betaalbaarheid
36.	Hedonische huurprijsindex voor woningen en appartementen	Omgeving	Huurschatter	Vlaanderen	Prijzen als factor van betaalbaarheid
37.	Het reëel beschikbaar inkomen per huishouden	Omgeving	INR – NBB/SILC	Vlaanderen	Inkomen als indicator voor welvaartsniveau
38.	Consumptieprijsindex	Omgeving	FOD Economie	België	Om prijzen en inkomens te corrigeren voor levensduurte
39.	MIR-rente	Omgeving	NBB	België	Indicator voor kostprijs van hypothecaire lening
40.	Woningprijs-koopkracht index	Omgeving	ADS	Vlaanderen	Koopkracht als belangrijke factor voor prijsontwikkeling
41.	Het % van het totale volume aan leningen dat tijdens het jaar wordt afgesloten met een loan-to-value ratio van meer dan 80%.	Omgeving	NBB	België	Indicator voor risico op woningmarkt

## 5. BESLUIT

In deze nota gingen we na welke indicatoren kunnen worden opgenomen in een meetsysteem dat tot doel heeft de Vlaamse overheid en gemeenten te voorzien van informatie ter voorbereiding van hun woonbeleid. We vertrokken daarbij van de doelstellingen van het woonbeleid zoals ze zijn geformuleerd in het huidige wettelijke kader. We zochten naar indicatoren die zo goed mogelijk theoretisch onderbouwd zijn, die voldoen aan de criteria voor goede indicatoren en waarvoor de noodzakelijke gegevens beschikbaar zijn. Wanneer gegevens niet voorhanden bleken te zijn terwijl de informatie-nood als hoog beoordeeld werd, hebben we aanbevelingen voor dataverzameling geformuleerd.

Uit de vele technische en inhoudelijke bemerkingen die we maakten bij de voorgestelde indicatoren, moge blijken dat deze indicatorenset nog ver af staat van wat een ideaal meetsysteem zou zijn. Voor vele indicatoren zijn ook enkel gegevens beschikbaar op Vlaams niveau. Als van de gemeenten wordt verwacht dat ze lokaal de regie van het woonbeleid in handen nemen, vormt dit alvast een knelpunt. De Gemeentemonitor kan op dit vlak vooruitgang brengen.

Meerdere van de voorgestelde indicatoren vragen dat verder wordt geïnvesteerd in dataverzameling. Het regelmatig uitvoeren van een Woonsurvey en van een Woningschouwing (inwendige en uitwendig) met een representativiteit op een zo laag mogelijk schaalniveau, zal nog een tijdlang vereist blijven. Pas wanneer er op langere termijn geijkte procedures zullen zijn om systematisch gegevens te registreren, uit verschillende databanken aan elkaar te koppelen en hieruit beleidsinformatie te halen, kan dergelijke survey overbodig worden.

Een probleem dat met gelijk welke vorm van dataverzameling zal blijven bestaan, is dat de onderkant van de woningmarkt zeer moeilijk in beeld zal te brengen blijven. Dit terwijl het woonbeleid nochtans groot belang hecht aan 'de meest behoeftige gezinnen en alleenstaanden'.

Maar zelfs het beste meetsysteem kan niet alles in beeld brengen. Bovendien heeft elk meetresultaat behoefte aan interpretatie tegen de achtergrond van een snel wijzigende maatschappelijke situatie. Ervaringen en reflecties vanuit de praktijk op het beleid en op de cijfers blijven daarom hoe dan ook noodzakelijk.



## REFERENTIES

- Barr, N.** (1998). *The economics of the welfare state*. Oxford: Oxford University Press.
- Block, T., Van Assche, J., Vandewiele, D., De Rynck, F., & Reynaert, H.** (2007). *Steden op koers? Stadsmonitor voor leefbare en duurzame Vlaamse steden*, Editie 2006. Brugge; Vanden Broele, 440 p.
- Bourassa, S.C.** (1996). Measuring the affordability of Home-ownership, *Urban Studies*, 33(10), 1967-1877.
- Bouckaert, G., Van Reeth, W., Auwers, T., & Verhoest, K.** (1998). *Doelmatigheidsanalyse: prestaties begroten*. Vervolmakingscentrum overheidsmanagement en beleid (KU Leuven), D/1997/3214/097.
- Bral, L., Jacques, A., Schelfaut, H., Stuyck, K., & Vanderhasselt, A.** (2011). *Stadsmonitor 2011, Een monitor voor leefbare en duurzame Vlaamse steden*. Brussel: Vlaamse overheid.
- Bral, L., Jacques, A., Schelfaut, H., Stuyck, K., & Vanderhasselt, A.** (2015). *Stadsmonitor 2014, Een monitor voor leefbare en duurzame Vlaamse steden*. Brussel: Vlaamse overheid.
- Bral, L. et al. (2016), Pact2020. Kernindicatoren. Meting 2016**. Brussel: Studiedienst Vlaamse Regering.
- Chaplin, R., & Freeman, A.** (1999). Towards an accurate description of affordability, *Urban studies*, 36(11), 1949-1957.
- Damen, S., & Buyst, E.** (2013). *The myopic choice between fixed and adjustable rate mortgages in Flanders* (CES Discussion Paper 13.15). Leuven: CES-KU Leuven.
- Decoster, A., & Deswerdt, K.** (2006). Why and how to construct a genuine Belgian Price. Index of house sales, *Tijdschrift voor economie en management*, L1, 309-330.
- Decoster, A., Maes S. & Dedobbeleer K. (2017)**, Wat vertellen fiscale gegevens over het aandeel van de topinkomens in België tussen 1990 en 2013? *Leuvense Economische Standpunten*, 2017/164.
- Deprez, A., Gerard, V., & Mosty, M.** (2015). *Les expulsions domiciliaires en Wallonie: Premier état des lieux*. Belgrade: IWEPS.
- Dewilde, C.** (2015). What Have ECHP and EU-SILC to Contribute to the Comparative Study of Housing? *Critical Housing Analysis*, 2(2), 19-26.
- De Decker, P., & Geurts, V.** (2000). Wonen. Residualiseert de huursector? In J. Vranken, D. Geldof & G. Van Menxel (eds.), *Armoede en sociale uitsluiting. Jaarboek 2000* (pp. 193-203). Leuven: Acco.
- De Decker, P., & Van Dam, R.** (2005). De huisvestingsval, of wat huishoudens overhouden na het betalen van hun woonkosten. In P. De Decker, L. Goossens & I. Pannecoucke (ed.), *Wonen aan de onderkant* (pp. 93-112). Antwerpen/Apeldoorn: Garant.
- De Keyser, G.** (2012). Leegstand? Organiseer kijkdagen! Experiment bij de Brugse Maatschappij voor Huisvesting, *Woonwoord*, 19, 16-18.
- De Peuter, B., & Bouckaert, G.** (2004). *Een monitoringsysteem voor lokale bestuurskracht: naar de modellering van een Vlaams design*. Leuven: Steunpunt Bestuurlijke Organisatie Vlaanderen.
- De Peuter, B., De Smedt, J., Van Dooren, W., & Bouckaert, G.** (2007). *Handleiding beleidsevaluatie. Deel 2: monitoring van beleid?* Leuven: Steunpunt Bestuurlijke Organisatie Vlaanderen.
- Dol, K., & Haffner, M.** (2010). *Housing statistics in the European Union 2010*. The Hague: Ministry of the Interior and Kingdom Relations.
- Doms, K., Van Damme, S., Winters, S., Bilsen, V., & Buyst, E.** (2001). *Op zoek naar eigendom. Een onderzoek naar de overheidssteun voor eigenaars van woningen*. Leuven: HIVA-KU Leuven.

- Freeman, A., Kiddle, C., & Whitehead, Chr.** (ed.) (2000). Defining affordability. In S. Monk & Chr. Whitehead (ed.), *Restructuring housing systems. From social to affordable Housing?* (pp. 100-105). York: Joseph Rowntree Foundation.
- Goeyvaerts, G., Haffner, M., Heylen, K., Van den Broeck, K., Vastmans, F., & Winters, S.** (2014). *Onderzoek naar de woonfiscaliteit in Vlaanderen. Deel 4. Bouwstenen en scenario's*. Leuven: CES-KU Leuven.
- Goossens, L., Thomas, I., & Vanneste, D.** (1997). *Huisvesting in sociaaleconomisch en geografisch perspectief 1981-1991 Monografie nr. 10*. Brussel: NIS-DWTC.
- Haffner, M.** (2015). EU-SILC: Should We Make Do with What We Have? *Critical Housing Analysis*, 2(2), 27-34.
- Haffner, M., Dol, K., & Heylen, K.** (2013). *Armoederisico na woonlasten. Verkenning van de mogelijkheden, met het oog op het bepalen van de positie van Vlaanderen in de Europese Unie*. Leuven: Steunpunt Wonen.
- Haffner, M., & Winters, S.** (2013). *Woonindicatoren voor leefbaarheid, integratie en gelijke kansen. Verkenning van de mogelijkheden op basis van de EU-SILC gegevens*. Leuven: Steunpunt Wonen.
- Hancock, K.** (1993). Can Pay? Won't Pay? The Economic Principles of Affordability, *Urban. Studies*, 30(1), 127-145.
- Hermans K. (2017)**, A Flemish Strategy to Combat Homelessness. *European Journal of Homelessness*, vol. 11, n° 2, December 2017, p. 135-145.
- Heylen, K. Le Roy, M., Vanden Broucke, S., Vandekerckhove, B., & Winters, S.** (2007). *Wonen in Vlaanderen. De resultaten van de Woonsurvey 2005 en de Uitwendige Woningsschouwing 2005*. Brussel: Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed.
- Helgers, R., Buyst, E., & Verboven, F.** (2013). De Relatie Tussen Woningkarakteristieken en Woningprijzen: een Nieuw Licht op de Recente Prijsolutie in Vlaanderen. *Bank-en Financierwezen*, 6, 472-479.
- Heylen, K.** (2012). *Behoeftte aan sociale koopwoningen en sociale kavels in Vlaanderen*. Leuven: Steunpunt Wonen.
- Heylen K.** (2016), *Doelgroepen en wachtlijst van de sociale huur*, Steunpunt Wonen, Leuven, 45 p.
- Heylen, K., & Haffner, M.** (2008). *Betaalbaarheid van het wonen in Vlaanderen en Nederland 2005/2006*. Leuven: Steunpunt Ruimte en Wonen.
- Heylen, K., Tratsaert, K., & Winters, S.** (2007). *Leefbaarheid en de rol van toewijzing in de Vlaamse sociale huisvesting*. Brussel: Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed, Woonbeleid.
- Heylen, K., & Winters, S.** (2008a). *Woonsituatie in Vlaanderen: mogelijkheden en gegevens van de EU-SILC*. Brussel: Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed, Woonbeleid.
- Heylen, K., & Winters, S.** (2008b). *Woonsituatie in Vlaanderen: mogelijkheden en gegevens van het Huishoudbudgetonderzoek*. Brussel: Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed, Woonbeleid.
- Heylen, K., & Winters, S.** (2009). *Isolatie-niveau van private huurwoningen en woonuitgaven*. Leuven: Steunpunt Ruimte en Wonen.
- Heylen, K., & Winters, S.** (2011). Hoe betaalbaar is wonen in Vlaanderen? In S. Winters (red.), *Is wonen in Vlaanderen betaalbaar?* (pp. 71-91). Apeldoorn/Antwerpen: Garant.

- Heynen, H., Rédelé, S., & Silverans, L.** (2001). *Ontwikkeling van een gedifferentieerde methode voor het bepalen van de kwaliteit van woningen*. Leuven: Onderzoeksgroep voor Stedelijkheid en Architectuur, KU Leuven.
- Homans, L.** (2014). *Beleidsnota 2014-2019 Wonen*. Brussel: Vlaamse Regering.
- Hulchanski, D.J.** (1995). The Concept of Housing Affordability: Six Contemporary Uses of the Housing Expenditure-to-Income Ratio, *Housing Studies*, 10(4), 471-492.
- Laureys, J., Goossens, L., & De Decker, P.** (2006). *Indicator woningbezetting: een analyse-instrument voor de woonoppervlakte in de woning*. Antwerpen: OASeS - UA, Antwerpen.
- Leidelmeijer, K., Marlet, G., van Iersel, J., van Woerkens, C., & van der Reijden, H.** (2008). *De Leefbarometer, Leefbaarheid in Nederlandse wijken en buurten gemeten en vergeleken rapportage instrumentontwikkeling*. Amsterdam en Utrecht: RIGO Research en Advies en Stichting Atlas voor gemeenten.
- Loopmans, M., Esam Awuh, H., De Decker, P., Heylen, K., Meeus, B., Minon, C., ... Verstraete, J.** (2014). Onderzoek van de private huisvestingsmarkt in België in het kader van de Diversiteitsbarometer. In: Interfederaal Gelijkekansencentrum (Eds.), *Diversiteitsbarometer Huisvesting, Chapt. Deel 4: Private huisvesting*. Brussel: Interfederaal Gelijkekansencentrum, 136-245.
- Lunde, J., & Whitehead, C.** (2016). *Milestones in European Housing Finance*. West Susses - UK: Wiley Blackwell.
- Mallants B? (2016)**, Uithuiszettingen door sociale huisvestingsmaatschappijen: focus op preventive. *De Gids*, September 2016, p. 60-64.
- MacLennan, D., Gibb, K., & More, A.** (1990). *Paying for Britain's Housing*. York: Joseph Rowntree Foundation.
- MacLennan, D., & Williams, R.** (eds.) (1990). *Affordable Housing in Britain and the United States*. York: Joseph Rowntree Foundation.
- Meulemans, B., Geurts, V., & De Decker, P.** (1996). *Wonen in Vlaanderen, Onderzoek naar de doelgroepen van het woonbeleid*. Brussel: Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap.
- Meys, E., & Hermans, K.** (2014). *Nulmeting dak- en thuisloosheid*. Leuven: Steunpunt Volksgezondheid en Gezin.
- Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap** (1997). *De Vlaamse Wooncode, Decreet en toelichting*. Brussel: Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap.
- Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap** (2002). *Strategische planning voor het lokaal sociaal beleid. Een handleiding*. Brussel: Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Administratie Gezin en Maatschappelijk Welzijn.
- National Bank of Belgium** (2012). Review of the Belgian residential loan market. In: *Financial Stability Review 2012* (pp. 95-109). Brussels: National Bank of Belgium.
- National Bank of Belgium** (2014). The Belgian mortgage credit market: recent developments and prudential measures. In: *Financial Stability Review 2014* (pp. 113-122). Brussels: National Bank of Belgium.
- National Bank of Belgium** (2015). *Financial Stability Report 2015*. Brussels: National Bank of Belgium.
- Noppe J., Vergeynst T. & Vanweddigen M. (2017)**, *Vlaamse Armoedemonitor 2017*, Brussel: Studiedienst Vlaamse Regering
- Platform Wonen van Ouderen** (1999). *Ontwerpdocs, Levenslang Wonen*. Brussel: Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap.

- PRC bouwcentrum** (2005). *Memorandum: advieswerkzaamheden ontwikkeling opnamelijst en berekening conditiescore*. Delft.
- Rooze H. (2016)**, *Startnota Slim Wonen en Leven*, Brussel: Wonen Vlaanderen.
- Ryckewaert, M., & Vastmans, F.** (2011). *Onderzoeks- en vormingsopdracht 'Vastgoedprijzen en woningaanbod in de centrumsteden'. Deel III, Conclusie en aanbevelingen*. s.e.
- Ryckewaert, M., De Decker, P., Winters, S., Vandekerckhove, B., Vastmans, F., Elsinga, M., & Heylen, K.** (2011). *Een woonmodel in transitie. Toekomstverkenning van het Vlaamse wonen*. Antwerpen – Appeldoorn: Garant.
- Smets, L., & Vandekerckhove, B.** (niet gepubliceerd). *Raming van de theoretische doelgroep sociale huisvesting. Een onderzoek in het kader van het investeringsprogramma sociale woningbouw*. Leuven: Steunpunt Ruimte en Wonen.
- Stone, M.E.** (2006). What Is Housing Affordability? The Case for the Residual Income Approach, *Housing Policy Debate*, 17(1), 151-184.
- Storms, B., & Van den Bosch, K.** (eds.) (2009). *Wat heeft een gezin minimaal nodig? Een budgetstandaard voor Vlaanderen*. Leuven-Den Haag: Acco.
- Storms, B., Penne, T., Vandelannoote, D. & Van Thielen, L.** (2015). *Is de minimuminkomensbescherming in ons land doeltreffender geworden sinds 2008? Wat leren we uit de geüpdatete referentiebudgetten?* (VLAS-Studies 21, april 2015). Antwerpen: Vlaams Armoedesteunpunt.
- Studiedienst van de Vlaamse Regering** (2012). *Vlaamse armoedemonitor, Diensten voor het Algemeen Regeringsbeleid*. Brussel: Studiedienst van de Vlaamse Regering.
- Sunega P. & Lux M. (2016)**, Subjective perception versus objective indicators of overcrowding and housing affordability. *Journal of Housing and the Built Environment*, 31:695-717.
- Surkyn, J., & Deboosere, P.** (2005). *Databank Woningen. Een vergelijking tussen census en kadaster. Empirisch onderzoek naar de vergelijkbaarheid van administratieve data met de census. Rapport van de wetenschappelijke adviseurs over de uitbouw van een statistisch systeem ter vervanging van de Algemene Socio-economische Enquête 2001*. Brussel: Steunpunt Demografie.
- Tanghe, T. (2017)**, *Naar een opvolgingsindicator voor het Renovatiepact (presentatie tijdens de studiedag '3 jaar Renovatiepact', 15 december 2017, Brussel*.
- Thalmann, P.** (2003). 'House poor' or simply 'poor', *Journal of Housing Economics*, 12, 291-317.
- Tratsaert, K.** (2012). *Huurprijzen en richthuurprijzen, Deel II: De registratie van huurcontracten als informatiebron van de private huurmarkt*. Leuven: Steunpunt Ruimte en Wonen.
- Tratsaert, K.** (2009a). *Lokaal woonbeleid in Vlaanderen. Tien jaar na de Vlaamse wooncode de kinderschoenen ontgroeid?* Heverlee: Steunpunt Ruimte en wonen.
- Tratsaert, K., & Winters, S.** (2009b). *Een indicatorenset voor het lokaal woonbeleid. Onuitgegeven rapport*. Heverlee: Steunpunt Ruimte en wonen.
- Van den Bosch, K.** (1997). Wat heeft een gezin nodig om rond te komen? Budgetnormen voor drie typegezinnen, *CSB-Berichten*, 2, 28.
- Van den Bossche, F.** (2009). *Beleidsnota wonen 2009-2014*.
- Van den Broeck, K.** (2015). *Grote Woononderzoek. Deel 4. Woningkwaliteit en renovatie: resultaten op basis van de vragen aan bewoners*. Leuven: Steunpunt Wonen.
- Van den Broucke, S., Heylen, K., & Wets, J.** (2015a). *Woonsituatie van personen met een migratieachtergrond in Vlaanderen*. Antwerpen: Steunpunt Inburgering en Integratie.

- Van den Broucke, S., Noppe, J., Stuyck, K., Buyschaert, P., Doyen, G., & Wets, J.** (2015b). *Vlaamse Migratie- en Integratiemonitor 2015*. Antwerpen: Steunpunt Inburgering en Integratie.
- Vandenbroucke, P., Buyst, E., Winters, S., Elsinga, M., Haffner, M., & Hoekstra, J.** (2007). *Naar een aanbodbeleid voor de Vlaamse private huurmarkt*. Brussel: Departement Ruimtelijke Ordening, Wonen en Onroerend Erfgoed.
- Vanderstraeten, L., & Ryckewaert, M.** (2015), *Grote Woononderzoek 2013. Deel 3. Technische woningkwaliteit*. Leuven: Steunpunt Wonen.
- Vanderstraeten L. & Ryckewaert M. (2017)**, *Een nieuwe indicator voor de fysische staat van de woning*, Leuven: Steunpunt Wonen, 24 p.
- Vanderstraeten, L., Vanneste, D., & Ryckewaert, M.** (2016). *Grote Woononderzoek 2013. Transitie en continuïteit in het Vlaamse woonmodel. Trends in woningtypologie, -grootte en -bezetting tussen 2001 en 2013*. Leuven: Steunpunt Wonen.
- Vanneste, D., Thomas, I., & Goossens, L.** (2007). *Woning en woonomgeving in België. Sociaaleconomische Enquête 2001. Monografieën nr. 2*. Brussel: Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie.
- Vanneste, D., Thomas, I., & Laureyssen, I.** (2004). Fysische staat van de woning, *Ruimte en Planning*, 24(4).
- Vanneste, D., Thomas, I., & Laureyssen, I.** (2005). De kwaliteit van de woningen in Vlaanderen. Een analyse op basis van de socio-economische survey van 2001. In P. De Decker, L. Goossens & I. Pannecoucke (red.), *Wonen aan de onderkant*. Antwerpen: Garant.
- Vanneste, D., & Vanderstraeten, L.** (2014). Onderbewoning in Vlaanderen: wat, waar en wie? *Ruimte en Maatschappij*, 6(1), 15-59.
- Vastmans, F., & de Vries, P.** (2012). *Huurprijzen en richthuurprijzen. Deel IV. Een huurprijsindex voor Vlaanderen*. Leuven: Steunpunt Ruimte en Wonen.
- Vastmans, F., de Vries, P., & Buyst, E.** (2011). *Het Vlaamse woningmarktmodel. Nieuwbouwprognoses, de werking van de woningmarkt en regionaal ruimtegebruik*. Leuven: Steunpunt Ruimte en Wonen.
- Vastmans, F., Buyst, E., Helgers, R., & Damen, S.** (2014a). *Woningprijzen: woningprijs-mechanisme & marktevenwichten. De logica, nood en valkuilen van betaalbaarheid als woningprijs determinant*. Leuven: Steunpunt Wonen.
- Vastmans, F., Helgers, R., Hendrickx, K., & Buyst, E.** (2014b). *Fiscale inkomensstatistieken als bron van woningmarktonderzoek*. Leuven: Steunpunt Wonen.
- Vastmans, F., & Helgers, R.** (te verschijnen). *Statistische sectorinformatie als bron van woningmarktonderzoek*. Leuven: Steunpunt Wonen.
- Vastmans, F., & Lahaye, K.** (te verschijnen). *Update huurschatter*. Leuven: Steunpunt Wonen.
- Verachtert, E., Mayeres, I., Poelmans, L., Van der Meulen, M., Vanhulsel, M., & Engelen, G.** (2016). *Ontwikkelingskansen op basis van knooppuntwaarde en nabijheid voorzieningen – eindrapport*. Brussel: Ruimte Vlaanderen.
- Verstraete, J., & De Decker, P.** (2015). De gerechtelijke uithuiszetting nog steeds in het duister. In: De Decker P., Meeus B., Pannecoucke I., Schillebeeckx E., Verstraete J. & Volckaert E. (red.) *Woonnood in Vlaanderen. Feiten/Mythen/Voorstellen* (pp. 247-262). Apeldoorn-Antwerpen: Garant.
- VESOC** (2009). *Pact 2020: een nieuw toekomstpact voor Vlaanderen. 20 doelstellingen*. VESOC, s.l.
- Vlaamse overheid - Agentschap Inspectie RWO** (2009). *Rapport zeven jaar Vlaamse Wooninspectie, een evaluatie*. Brussel: Vlaamse overheid.

- Vlaamse Woonraad** (2014). *Sociale huur in Vlaanderen. Een aanzet tot toekomstoriëntatie. Advies 2014/08, 17 oktober 2014*. Brussel: Vlaamse Woonraad.
- Vlaamse Regering** (2009). *Vlaanderen 2009-2014, Een daadkrachtig Vlaanderen in beslissende tijden. Voor een vernieuwende, duurzame en warme samenleving*. Brussel: Vlaamse Overheid.
- Wereldbank, UNHCS** (1991). *The housing indicators program extensive survey*. Washington D.C.: World Bank and UNHCS.
- Willems, P., & Lodewijckx, E.** (red.) (2011). *SVR-projecties van de bevolking en de huishoudens voor Vlaamse steden en gemeenten 2009-2030* (SVR-studie 2011/2). Brussel: Studiedienst van de Vlaamse Regering.
- Winters, S., Elsinga, M., Haffner, M., Heylen, K., Tratsaert, K., Van Daelen, G., & Van Damme, B.** (2007). *Op weg naar een nieuw Vlaams sociaal huurstelsel?* Brussel: Departement Ruimtelijke Ordening, Wonen en Onroerend Erfgoed.
- Winters, S., & De Decker, P.** (2009). Wonen in Vlaanderen: over kwaliteit, betaalbaarheid en woonzekerheid. In L. Vanderleyden, M. Callens & J. Noppe (red.), *De sociale staat van Vlaanderen 2009* (pp.199-234). Brussel: Studiedienst Vlaamse Regering.
- Winters, S., & Elsinga, M.** (2011). Wonen in Vlaanderen in internationaal perspectief. In L. Vanderleyden, M. Callens & J. Noppe (red.), *De sociale staat van Vlaanderen 2011* (pp. 217-257). Brussel: Studiedienst Vlaamse Regering.
- Winters, S., & Heylen, K.** (2013). How housing outcomes vary between the Belgian regions. *Journal of Housing and the Built Environment*, 29, 541-556, doi 10.1007/s10901-013-9364-3.
- Winters, S., van Bortel, G., Van Dooren, W., & Smets, L.** (2010). *De prestaties van de Vlaamse sociale huisvestingsmaatschappijen meten en beoordelen*. Heverlee: Steunpunt Ruimte en Wonen.
- Winters, S., Buyst, E., Elsinga, M., Heylen, K., Le Roy, M., Tratsaert, K., ... Verbeeck, G.** (2013). *Voorstel tot indicatoren voor het Vlaamse Woonbeleid*. Leuven: Steunpunt Wonen.
- Winters, S., & Van den Broeck, K.** (2016). Milestones in 25 Years of Housing Finance in Belgium. In: J. Lunde & C. Whitehead (eds.), *Milestones in European Housing Finance* (pp. 75-92). West-Sussex: Wiley-Blackwell.
- Wolff, P., Montaigne, F., & Gonzales, G.R.** (2010). Investing in statistics: EU-SILC. In: A. Atkinson & E. Marlier, *Income and living conditions in Europe* (pp.38-55). Luxembourg: Eurostat Statistical Books. Publication Office of the European Union.

**KU LEUVEN**

**VUB** VRIJE  
UNIVERSITEIT  
BRUSSEL

**U** Universiteit  
Antwerpen

**TU**Delft

Het Steunpunt Wonen is een samenwerkingsverband van de KU Leuven, de VUB, de Universiteit Antwerpen en de TUDelft (Nederland).

Binnen het Steunpunt verzamelen onderzoekers van verschillende wetenschappelijke disciplines objectieve gegevens over de woningmarkt en het woonbeleid. Via gedegen wetenschappelijke analyses wensen de onderzoekers bij te dragen tot een langetermijnvisie op het Vlaamse woonbeleid.

Het Steunpunt Wonen wordt gefinancierd door het Vlaamse Gewest.