

**De bewoners van gesubsidieerde
en niet gesubsidieerde woningen
in Vlaanderen:
profiel, woningkwaliteit en
betaalbaarheid**

Rudi Van Dam
Veerle Geurts

Juni 2000

B E R I C H T E N

CENTRUM VOOR SOCIAAL BELEID
UFSIA - UNIVERSITEIT ANTWERPEN

D/2000/6104/03

Inhoudstafel

1. Inleiding	1
2. Instrumenten van het huisvestingsbeleid	1
3. Profiel en woonsituatie van (gesubsidieerde) eigenaars en huurders	4
3.1 <i>Profiel</i>	4
3.2 <i>Kwaliteit van de woning</i>	6
3.3 <i>Uitrustingsniveau van de woning</i>	8
3.4 <i>Prijzen en betaalbaarheid</i>	10
3.5 <i>Precaire woonsituaties</i>	13
4. Samenvatting en conclusies	16
Bibliografie.....	18
Bijlage 1. Methodologische toelichting	19
Bijlage 2. Validering van enkele SEP-gegevens betreffende de buitenzijde van de woning.....	23
Bijlage 3. Tabellen bij profiel	25

1. Inleiding

In dit bericht worden de resultaten gerapporteerd van een onderzoek naar de huisvestingssituatie van de Vlaamse huishoudens en de doelmatigheid van het huisvestingsbeleid¹. In een eerste paragraaf wordt een kort overzicht gegeven van diverse sociale huisvestingsmaatregelen. Centraal in het onderzoek staat de vergelijking van de gesubsidieerde huisvesting en de niet gesubsidieerde huisvesting inzake kwaliteit, uitrustingsniveau en betaalbaarheid. Waar mogelijk wordt ingegaan op evoluties betreffende deze aspecten van de huisvesting. Belangrijke bevindingen tot dusver zijn een groeiend betaalbaarheidprobleem voor sociaal zwakkere groepen enerzijds en een onvoldoende groot bereik van de sociale huisvesting anderzijds.

2. Instrumenten van het huisvestingsbeleid

In de loop van de jaren '90 werden inzake huisvesting op wetgevend vlak enkele belangrijke principiële stappen gezet. Zo werd in 1993 het recht op een behoorlijke huisvesting grondwettelijk vastgelegd door de federale overheid. De Vlaamse overheid zette in 1997 haar beleidslijnen uit in een kaderdecreet (Vlaamse Wooncode).

Tot de instrumenten van het sociaal huisvestingsbeleid worden traditioneel voornamelijk de financiële ondersteuning van de eigendomsverwerving bij financieel zwakkere groepen en het ter beschikking stellen van sociale huurwoningen gerekend.

De stimulering van de eigendomsverwerving verloopt via diverse maatregelen. Tot voor kort bestond er een systeem van directe financiële ondersteuning bij de bouw of koop van een woning. Sinds 1948 gebeurde dit in de vorm van huisvestingspremies (bouw- of kooppremies) en vanaf 1993 in de vorm van een tussenkomst in de afbetaling van de leninglasten (rentesubsidie). Vanaf januari 2000 werd deze vorm van steun evenwel afgeschaft. Andere instrumenten ter ondersteuning van de eigendomsverwerving zijn het aanbod van goedkope koopwoningen door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij (VHM) en de mogelijkheid tot het aangaan van leningen tegen een lage rentevoet bij de VHM en het Vlaams Woningfonds voor de grote gezinnen.

De ondersteuning van huurders gebeurt traditioneel via de bouw van sociale huurwoningen door de VHM en de door haar erkende sociale huisvestingsmaatschappijen. De overheidstussenkomst verloopt hier via een subsidie aan de investeerders. De woningen kunnen hierdoor tegen een goedkoop, aan het inkomen gebonden, tarief worden verhuurd. In 1992 werd daarnaast een beperkt

¹ Voorliggende studie kadert in een onderzoek naar het profiel van de sociale huurder en de subjectieve beleving van de realisaties van de sociale huisvesting (Programma Beleidsgericht onderzoek, Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Administratie wetenschap en innovatie). Dit onderzoek omvat twee luiken. Een eerste luik wordt uitgevoerd door het Centrum voor Sociaal Beleid (UFSIA) en behelst de analyse van de Sociaal-Economische Panel survey (SEP) inzake de daarin besloten gegevens over de huisvestingssituatie van de Vlaamse huishoudens. In het tweede luik worden d.m.v. een nieuwe survey bijkomende gegevens ingezameld over de sociale huurders. Dit luik wordt uitgevoerd door OASES (UFSIA).

De voorlopige onderzoeksresultaten werden gerapporteerd in 'Derde tussentijds verslag van het onderzoeksproject 'Profiel van de sociale huurder en subjectieve beleving van de realisaties inzake sociale huisvesting.', november 1999.

stelsel van huursubsidie ingevoerd. Deze regeling heeft enkel betrekking op personen die verhuizen van een slechte woning naar een goede woning.

Sinds 1992 bestaat er ook een nieuw stelsel van premies voor verbetering van woningen voor particulieren. Bejaarden en gehandicapten kunnen een specifieke premie ontvangen voor aanpassingswerken aan de woning.

De toegang tot al de opgesomde maatregelen wordt geregeld door inkomensgrenzen. Het zijn bijgevolg bij uitstek deze regelingen die tot doel hebben een behoorlijke huisvesting te waarborgen aan financieel zwakkere groepen². De doelmatigheid van deze regelingen staat centraal in dit onderzoek. In het vervolg van de studie zullen de huishoudens die gebruik hebben gemaakt van huisvestingspremies/rentesubsidies of goedkope leningen, of een goedkope koopwoning hebben gekocht worden omschreven als ‘gesubsidieerde eigenaars’. De omschrijving ‘gesubsidieerde/sociale huurder’ wordt gebruikt voor huishoudens die een sociale huurwoning bewonen of een huursubsidie ontvangen³.

Naast deze min of meer directe huisvestingsmaatregelen kan de overheid ook een (sociaal) huisvestingsbeleid voeren door regulering van de private huisvestingsmarkt. In dit kader is het van belang de huurwet van 1991 te vermelden. Hierin werd getracht de woonzekerheid te bevorderen en de prijsvorming in de hand te houden. De wet maakte van negenjarige huurcontracten de regel en gedurende deze negen jaar kon de prijs enkel worden aangepast aan de index der consumptieprijzen (sinds 1994 aan de zg. gezondheidsindex). Tussen twee contracten was de prijsvorming vrij. In de praktijk echter werd van de uitzonderingsmogelijkheid om een kortlopend huurcontract aan te gaan de regel gemaakt, waardoor zowel de woonzekerheid als de beheersing van de prijzen in het gedrang kwam⁴. In 1997 werd daarom de wetgeving aangepast en werd bepaald dat een verlenging van een kortlopend huurcontract enkel éénmalig kon zijn en op voorwaarde dat de totale duur niet langer is dan drie jaar.

Met de Vlaamse Wooncode werden eveneens een aantal nieuwe instrumenten in het leven geroepen om meer grip te krijgen op de private huisvestingsmarkt. In de eerste plaats worden een aantal woningkwaliteitsnormen vastgelegd. Woningen die deze normen niet halen kunnen ongeschikt of onbewoonbaar worden verklaard. Samen met de kwaliteitsnormen werden het recht op voorkoop en het sociaal beheersrecht ingesteld. Beide instrumenten kunnen worden gehanteerd als sanctie tegenover eigenaars die hun huurwoning niet in overeenstemming brengen met de woningkwaliteitsnormen. Het recht op voorkoop houdt in dat een gebouw tegen de officiële prijs kan worden aangekocht door OCMW's, sociale huisvestingsmaatschappijen, gemeenten en sociale verhuurkantoren. Het sociaal beheersrecht houdt in dat een pand door de overheid in huur kan worden genomen en vervolgens sociaal verhuurd kan worden. Vooralsnog werden deze instrumenten weinig toegepast.

² Opgemerkt weze dat op lokaal vlak ook OCMW's kunnen voorzien in tegemoetkomingen voor huisvestingskosten via de aanvullende steun.

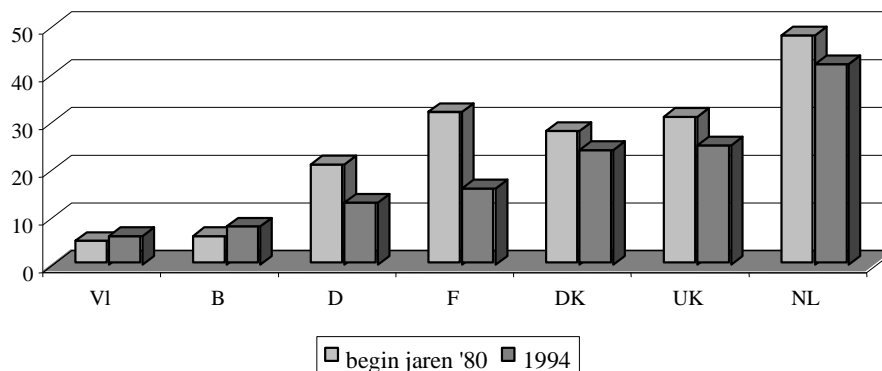
³ Vanwege het geringe aantal begunstigden op een huursubsidie (+/- 7000) betreft het hier bijna uitsluitend sociale huurders.

⁴ De wet voorzag de mogelijkheid om korte huurcontracten aan te gaan, evenwel begrensd in de tijd. In de praktijk konden toch opeenvolgende korte contracten worden aangegaan die samen de duur van drie jaar overschreden, mits de huurvoorwaarden (o.m. de huurprijs) veranderden.

Op basis van de CSB-enquête kunnen we het bereik van de sociale huisvestingsmaatregelen nagaan⁵. In 1997 is ruim 70% van de Vlaamse huishoudens is *eigenaar* van de woning. Een groot aantal van hen heeft daarbij een beroep gedaan op overheidssubsidies. Bij 30% van alle huishoudens is er bij de eigendomsverwerving een overheidstussenkomst geweest via één van de sociale huisvestingsmaatregelen. 41% is eigenaar zonder dat van deze maatregelen gebruik werd gemaakt. Vlaanderen (en België) heeft daarmee een groter aantal eigenaars dan de meeste ons omringende landen (cf. Grafiek 1).

Huurders bevinden zich voornamelijk op de private huurmarkt. 20% van alle huishoudens bewoont een private huurwoning. De sociale huursector neemt slechts een beperkt aandeel van de totale huisvestingsmarkt voor zijn rekening (6,3%). Dit is ook in internationale context laag (cf. grafiek 1)⁶.

Grafiek 1: Sociale huurwoningen in % van de totale woningmarkt in Vlaanderen en enkele Europese landen.



Bron: begin jaren '80 populatiecijfers (De Decker 1990); 1994 (Eurostat, 1999) (Vlaanderen: CSB-1997).

⁵ Het is duidelijk dat de hierboven opgesomde maatregelen niet de enige beleidsinstrumenten zijn inzake huisvesting. Zo moet worden gewezen op de belangrijke ondersteuning van de eigendomsverwerving via de fiscaliteit (aftrekken voor intresten, kapitaalaflossingen, levensverzekering) (zie hierover De Decker, 2000) en de sinds 1998 in werking getreden verzekering tegen inkomensverlies. Deze maatregelen komen in deze studie niet aan bod.

⁶ 2,9% van de huishoudens behoort tot de categorieën 'gratis bewoners' of 'andere'.

3. Profiel en woonsituatie van (gesubsidieerde) eigenaars en huurders

3.1 Profiel

Niet verrassend is dat er duidelijke verschillen bestaan tussen *huurders en eigenaars*, waarbij huurders een zwakker sociaal-economisch profiel hebben dan eigenaars. Huishoudens uit de twee laagste quintielen en bestaansonzekere huishoudens zijn duidelijk oververtegenwoordigd onder de huurders, evenals alleenstaanden en jongeren (-35 jaar). Bij de eigenaars zijn vooral de koppels met twee of meer kinderen en koppels met meerdere (arbeids-)inkomens sterk aanwezig.

Wanneer we de *gesubsidieerde en de niet gesubsidieerde eigenaars* vergelijken stellen we op de eerste plaats een vrij grote gelijkens vast. De huishoudens die een beroep hebben gedaan op een van de maatregelen voor sociale eigendomsverwerving zijn ruim verspreid over alle bevolkingscategorieën. Binnen de globale gelijkens stellen we vast dat onder de gesubsidieerde eigenaars grotere gezinnen en huishoudens met een gezinshoofd met een lager onderwijsniveau en een lagere beroepscategorie enigszins oververtegenwoordigd zijn. We besluiten dat niet zozeer de zwakste categorieën een beroep doen op de gesubsidieerde eigendomsverwerving, maar veeleer de middencategorieën. De speciale regeling voor gezinnen met 3 of meer kinderen (onlangs uitgebreid tot 2 kinderen in een aantal grote steden) vertaalt zich in een duidelijke oververtegenwoordiging van deze categorie. De alleenstaanden zijn daarentegen ondervertegenwoordigd in deze sector.

Grotere verschillen kunnen worden vastgesteld tussen *private en sociale huurders*. Met 38% vormen bejaarden de grootste groep in de sociale huisvestingssector. In de private huursector vormen jongeren de grootste groep: 37% is jonger dan 35 jaar. In beide gevallen zijn alleenstaanden sterk oververtegenwoordigd. Daarnaast zijn ook hier de grote gezinnen sterk aanwezig in de sociale sector. De verdeling over de welvaartsquintielen toont een sterke oververtegenwoordiging van de laagste quintielen in de sociale huursector. 40% van de bewoners bevindt zich in het laagste quintiel en 73% bevindt zich in de twee laagste quintielen. Daarmee is de sociale huursector duidelijk selectiever dan de maatregelen gericht op de eigendomsverwerving. Er weze evenwel opgemerkt dat ook de private huursector een oververtegenwoordiging kent van de laagste inkomens: 25% van de bewoners behoort tot het laagste quintiel. De allerlaagste inkomens, huishoudens met een inkomen onder de EU-armoedelij, zijn zelfs sterker vertegenwoordigd in de private dan in de sociale huursector (11% t.o.v. 9%).

Tabel 1: Profiel van de niet gesubsidieerde en gesubsidieerde eigenaars en huurders, Vlaanderen, 1997.

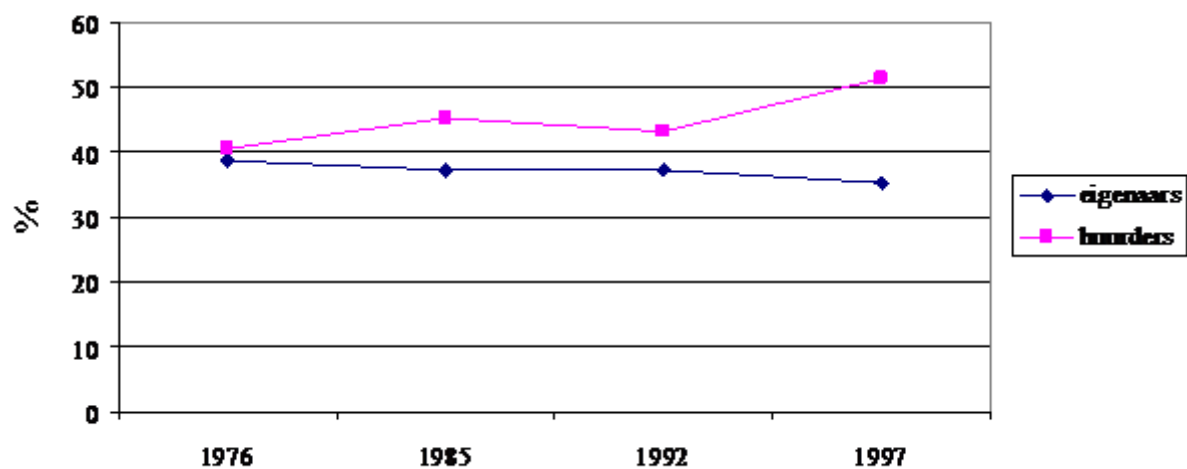
	<i>Niet ges. eigenaar</i>	<i>Gesubsid. eigenaar</i>	<i>Totaal eigenaar</i>	<i>Private huurder</i>	<i>Sociale huurder</i>	<i>Totaal huurder</i>	<i>Totaal (incl. andere)</i>
% in populatie	41,3	29,8	71,1	19,7	6,3	26,0	100,0 (‘andere’: 2,9%)
Gemiddeld inkomen (x 100 BEF)							
- feitelijk	869	886	876	650	518	617	801
- gestandaardiseerd	512	491	503	448	351	424	480
Gezinstype							
- 1 bejaarde	11,0	8,0	9,8	16,2	28,0	20,3	12,8
- 1 actieve	8,3	4,0	6,5	24,7	15,0	22,1	11,0
- eenoudergezin	2,0	1,9	1,9	4,8	6,7	4,6	2,7
- 2 bejaarden	20,2	18,2	19,3	9,6	12,7	9,8	16,6
- 2 actieven zonder kind	15,4	15,5	15,4	19,5	13,7	17,5	16,0
- met 1 kind	11,0	11,9	11,4	11,1	3,5	10,0	11,0
- met 2 kinderen	15,4	14,5	15,0	6,9	6,9	7,0	12,7
- met 3/+ kinderen	4,6	9,2	6,5	1,5	6,5	2,6	5,3
- overige zonder kinderen	8,5	10,3	9,2	4,0	4,4	3,9	7,7
- met kinderen	3,6	6,7	4,9	1,9	3,0	2,1	4,1
Verdiencapaciteit							
- alleenstaande	21,2	13,9	18,1	45,7	49,3	47,1	26,5
- koppel-een inkomen	21,6	24,5	22,8	16,0	22,7	17,3	21,2
- koppel-twee inkomens	57,2	61,6	59,0	38,2	27,9	35,6	52,3
Bestaanszekerheid							
- bestaansonzeker	6,6	3,3	5,2	11,4	9,6	11,2	7,0
- bestaanszeker	93,4	96,7	94,8	88,6	90,4	88,8	93,0
Leeftijd gezinshoofd							
- -35	14,9	10,3	12,9	37,2	9,1	30,9	18,1
- 35-44	21,5	24,9	23,0	19,5	23,1	19,5	22,0
- 45-64	35,8	41,3	38,1	19,9	30,0	21,8	33,4
- 65/+	27,8	23,5	26,0	23,4	37,9	27,8	26,4
Gestandaardiseerd inkomensquintiel							
- 1. laagste	17,2	15,1	16,3	24,7	39,5	28,9	20,0
- 2	16,8	21,5	18,8	21,0	33,2	23,2	20,0
- 3	18,3	21,6	19,7	21,7	18,1	20,8	20,0
- 4	22,5	21,4	22,0	16,8	7,9	15,0	20,0
- 5. hoogste	25,3	20,3	23,2	15,9	1,5	12,1	20,0
aantal huishoudens (ongewogen)	1198	911	2109	485	137	622	2.731

Bron: CSB-enquêtes.

De beschikbare gegevens laten ons niet toe mogelijke evoluties in het profiel van de gesubsidieerde en niet gesubsidieerde bewoners na te gaan. Wel kunnen we een markante verschuiving vaststellen

in het profiel van de globale categorie huurders en eigenaars. Tussen 1976 en 1997 neemt het percentage eigenaars toe van 65% tot 71%. Deze evolutie is evenwel sociaal gedifferentieerd en situeert zich vooral (en in de periode '92-'97 uitsluitend) onder de hogere inkomens. Indien we de samenstelling van de categorie huurders nagaan naar welvaartsquintielen merken we tussen 1976 en 1997 dan ook een sterke verschuiving naar de lagere welvaartsklassen. In 1976 is het aandeel van de twee laagste quintielen in de huurdersgroep 40,6%, in 1997 is dit 51,4% (cf. grafiek 2, tabellen 1 en 2 in bijlage 3). Bij de eigenaars merken we eerder een tegengestelde beweging. Waar in 1976 het profiel van eigenaars en huurders qua inkomen nog sterk gelijkend was is dit in 1997 niet meer het geval.

Grafiek 2: Aandeel in % van quintielen 1 en 2 onder resp. eigenaars en huurders, Vlaanderen, 1976-1997.



Bron: CSB-enquêtes.

3.2 Kwaliteit van de woning

86% van de Vlaamse gezinnen woont in een *eengezinswoning* (tabel 2). Bewoners van *appartementen* zijn voornamelijk huurders. 36% van de huurders bewoont een appartement. Dit geldt in ongeveer gelijke mate voor private huurders (35%) als voor sociale huurders (38%). Deze laatste wonen wel beduidend meer in grotere appartementsgebouwen dan private huurders (28% t.o.v. 16%). Onder de eigenaars van een eengezinswoning wonen niet gesubsidieerde eigenaars meer in een gesloten bebouwing (33%) dan gesubsidieerde eigenaars (26%).

Inzake *ouderdom* van de woningen stellen we een opvallend verschil vast tussen de verschillende segmenten. Eigenaars bewonen meer woningen gebouwd vanaf 1970. De grootste verschillen manifesteren zich echter tussen de gesubsidieerde en de niet gesubsidieerde sector. Woningen van gesubsidieerde eigenaars en huurders zijn gemiddeld van recentere datum dan deze van niet gesubsidieerde gezinnen. De woningen van niet gesubsidieerde gezinnen dateren in veel grotere mate van voor de jaren '60.

Inzake de *kwaliteit van de woning*, gemeten als de vaststelling van gebreken door enquêteurs en respondenten, is er wel een duidelijk verschil tussen woningen bewoond door eigenaars en huurders (tabel 3). 80% van de eigenaars woont in een woning met maximum één gebrek. Bij huurders is dit 63%. Noch onder eigenaars, noch onder huurders zijn er belangrijke verschillen tussen gesubsidieerde en niet gesubsidieerde bewoners inzake het aantal woningen zonder gebreken. Bij de private huurders is er evenwel een belangrijke oververtegenwoordiging van woningen met meerdere gebreken: 28,6% heeft een woning met drie of meer gebreken. Bij de sociale huurders is dit 19%. Globaal bewoont 56% van de huishoudens een woning zonder vastgestelde gebreken, 75% heeft hooguit één gebrek aan de woning.

Tabel 2: Typering van de woningen.

	<i>Niet gesubsidi- eerde eigenaars</i>	<i>Gesubsidi- eerde eigenaars</i>	<i>Totaal eigenaars</i>	<i>Private huurders</i>	<i>Sociale huurders</i>	<i>Totaal huurders</i>	<i>Totaal</i>
Woningtype							
Open bebouwing	42,0	47,9	44,5	14,6	0,0	11,1	35,2
Half-open	18,3	25,1	21,1	15,6	30,2	19,2	20,5
Gesloten	32,6	25,5	29,6	34,5	31,8	33,8	30,9
App./studio max. 4 woningen	2,1	0,5	1,4	19,0	9,7	16,6	5,6
App./studio 5 of meer woningen	5,0	1,0	3,4	16,2	28,3	19,2	7,7
Bouwjaar							
Voor 1919	10,8	3,3	7,7	12,1	4,6	10,3	8,6
1919-1945	23,1	14,5	19,4	22,7	8,4	19,3	19,8
1946-1960	20,8	19,3	20,1	27,7	19,2	25,6	21,7
1961-1970	12,1	20,7	15,8	17,7	24,2	19,3	16,6
1971-1980	15,8	20,6	17,8	7,9	25,1	12,1	16,0
1981-1990	6,6	16,2	10,7	4,8	13,1	6,8	9,5
Na 1990	10,8	5,4	8,6	7,1	5,3	6,8	7,9

Bron: CSB-enquêtes.

Tabel 3: Totaal aantal gebreken aan de woning, vastgesteld door enquêteur (buitenzijde) en respondent (binnenzijde).

	<i>Niet gesubsidi- eerde eigenaars</i>	<i>Gesubsidi- eerde eigenaars</i>	<i>Totaal eigenaars</i>	<i>Private huurders</i>	<i>Sociale huurders</i>	<i>Totaal huurders</i>	<i>Totaal</i>
Totaal aantal gebreken							
0	60,3	61,2	60,7	43,1	45,2	43,7	56,0
1	17,9	22,3	19,7	18,4	22,2	19,3	19,5
2	9,6	7,7	8,8	10,0	14,0	11,1	9,4
3	3,9	3,2	3,6	6,3	3,6	5,7	4,1
4	4,1	2,4	3,3	9,1	7,6	8,8	4,8
5+	4,1	3,3	3,8	13,2	7,3	11,8	6,2
Gemiddeld aantal gebreken	0,90	0,73	0,83	1,78	1,44	1,70	1,08

Bron: CSB-enquêtes.

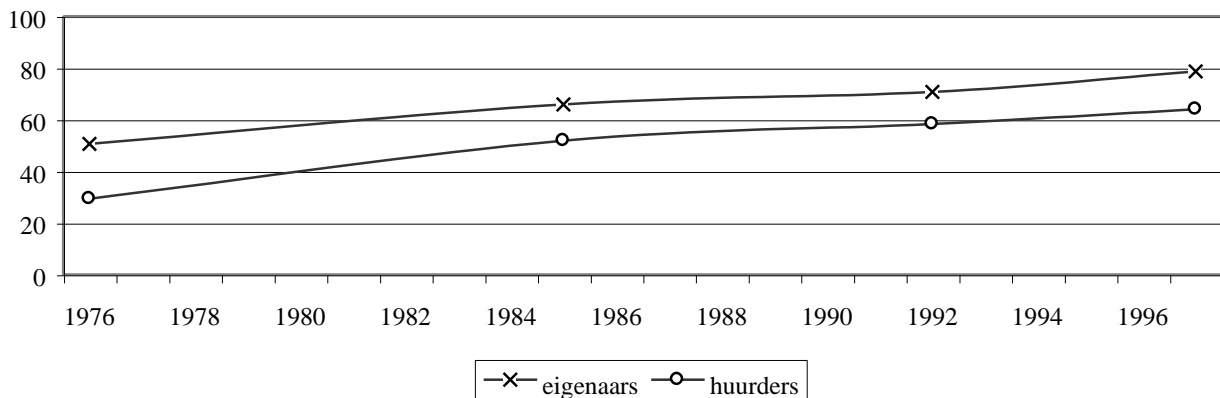
3.3 Uitrustingsniveau van de woning

Ter evaluatie van het uitrustingsniveau van woningen hanteren we in eerste instantie twee indicatoren: het bezit van bad en/of douche en het bezit van centrale verwarming. In tweede instantie vergelijken we het uitrustingsniveau van woningen in de verschillende marktsegmenten aan de hand van meerdere indicatoren.

De periode 1976-1997 wordt gekenmerkt door een algemene, continue en sterke comfortverbetering. In 1997 beschikken bijna 3 op 4 woningen over een bad of douche en centrale verwarming.

Eigendomswoningen zijn beter uitgerust zijn dan huurwoningen. Bovendien is de inhaalbeweging op de huurmarkt sinds 1992 gekeerd: de kloof tussen beide woningmarktsegmenten neemt in de periode 1992-1997, in tegenstelling tot de voorgaande periode, lichtjes toe (grafiek 3).

**Grafiek 3: % woningen met volledig comfort naar bewonerstitel, Vlaanderen
1976-1997.**



Bron: CSB-enquêtes.

Gesubsidieerde woningen zijn ook duidelijk beter uitgerust dan de private woningen (tabel 4). Vooral op de huurmarkt is het verschil beduidend: van de sociale huurwoningen is 77,1% uitgerust met een bad of douche en centrale verwarming, tegenover 61% bij de private huurwoningen. Dit verschil is bovendien algemeen verspreid over de verschillende bevolkingscategorieën.

Met betrekking tot de eigendomswoningen is het verschil kleiner, maar met 6,9 procentpunten zeker niet verwaarloosbaar. Wel stellen we vast dat de 'sterke' socio-economische groepen ook op de private markt zeer comfortabel wonen.

In de survey van 1997 werd de uitrusting van de woning uitgebreider gemeten. Naast de twee reeds behandelde indicatoren werd ook gevraagd naar het bezit van een afzonderlijke keuken van minimum 4m², warm stromend water in de woning, dubbele beglazing in alle kamers en toilet met waterspoeling in de woning zelf. Indien we het bezit nagaan van de zes beschikbare indicatoren in de verschillende huisvestingssegmenten komen we tot vergelijkbare conclusies (tabel 4). De eigendomswoningen zijn het best uitgerust, de sociale huursector volgt op relatief korte afstand en de private huursector kent het grootste aantal woningen die minder goed uitgerust zijn. Onder de gesubsidieerde en niet gesubsidieerde eigenaars bezit respectievelijk 89% en 80% minimaal 5 van de 6 items, onder sociale huurders is dit 75% en voor private huurders 61%.

Tabel 4: Wooncomfort: bezit van aantal uitrustingsitems naar woonsector, Vlaanderen 1997.

	<i>Niet gesubsidieerde eigenaars</i>	<i>Gesubsidieerde eigenaars</i>	<i>Private huurders</i>	<i>Sociale huurders</i>
volledig comfort	75,7	82,6	61,0	77,1
aantal items in bezit				
0	0,4	0,0	0,8	0,9
1	0,9	0,6	2,3	0,0
2	1,3	0,3	0,9	0,5
3	3,0	1,1	8,6	4,9
4	14,2	9,3	26,5	18,3
5	34,3	35,9	36,8	48,1
6	46,0	52,8	24,1	27,3
Totaal	100,0	100,0	100,0	100,0

Bevraagde items: bad/douche, centrale verwarming, afzonderlijke keuken van minimum 4m², warm stromend water in de woning, dubbele beglazing in alle kamers en toilet met waterspoeling in de woning zelf.

3.4 Prijzen en betaalbaarheid

De Vlaamse woningmarkt kende de afgelopen 20 jaar een gevoelige prijsstijging. Zowel de huurprijzen als de afbetalingen blijven aanzienlijk sterker stijgen dan het algemeen prijspeil (tabel 5). Bovendien is er een duidelijke toename van het aandeel afbetalers, van 19,5% in 1976 naar 30,8% in 1997. De algemene woonkost berekend over alle huishoudens, dus inclusief huishoudens zonder woonkosten, steeg dan ook met 95%⁷.

Het beschikbare inkomen van de particuliere huishoudens nam in de beschouwde periode slechts toe met 5,9%. Omdat de gezinnen intussen steeds kleiner werden, steeg de gemiddelde welvaart (gemeten met het gestandaardiseerd inkomen waarbij het feitelijk inkomen wordt gecorrigeerd voor verschillen in gezinsgrootte) wel sneller (met 18,6%), maar nog steeds niet in dezelfde mate als de woonkosten. Daardoor namen ook de gemiddelde woonquota's (de woonkosten uitgedrukt als percentage van het inkomen) tussen 1976 en 1997 toe van 6,5% tot 12%. De toename situeert zich vooral tussen 1976 en 1985 en tussen 1992 en 1997. In de tussenliggende periode is er eerder sprake van een stagnering. Juist deze periode wordt gekenmerkt door een sterke groei van de reële gezinswelvaart. Het gemiddeld welvaartsniveau, gemeten door het gemiddeld gestandaardiseerd gezinsinkomen, steeg toen met 16%.

De voorbije 20 jaar nam het aandeel huishoudens zonder of met geringe woonuitgaven (minder dan 15% van het beschikbaar inkomen) af van 87,3% tot 65,1%. Het aandeel huishoudens met hoge woonuitgaven (meer dan 20% van het beschikbaar inkomen) steeg van 6,5% naar 23,4%. Wanneer we, naar analogie van de maximale huurquota in de sociale huurwetgeving, deze 20%-norm als

⁷ Benadrukt moet worden dat alle cijfers met betrekking tot woonuitgaven enkel de 'naakte' woonkosten betreffen. Kosten inzake inrichting, onderhoud, energie, waterverbruik en dergelijke zijn buiten beschouwing gelaten.

betaalbaarheidmaatstaf hanteren, kunnen we stellen dat 23,4% van de Vlaamse huishoudens te kampen heeft met betaalbaarheidproblemen inzake huisvesting⁸.

De gemiddelde maandelijkse afbetaling in Vlaanderen ligt in 1997 maar liefst 73% hoger dan in 1976. De gemiddelde huurprijs steeg met 65%. Toch stellen we vast dat de kloof tussen huurders en eigenaars inzake woonquote's toenam in de periode 1976-1997. Deze evolutie manifesteert zich echter vooral in de laatste 5 jaar. Tot 1992 was de stijging quasi identiek voor de huurders en de eigenaars (+6,4 p.p.) zodat ze beiden gemiddeld 18% van hun inkomen aan wonen uitgaven. Tussen 1992 en 1997 kende de gemiddelde huurquote echter een forse stijging (+5,9 p.p.), terwijl de gemiddelde afbetalingsquote amper toenam (+1,2 p.p.).

Tabel 5: De evolutie van enkele prijsindicatoren, Vlaanderen, 1976-1997.

	1976	1985	1992	1997
Beschikbaar maandinkomen (gemiddelde)				
- feitelijk	74.400	69.400	78.200	78.800
- eigenaars ^o	77.700	73.000	83.800	86.000
- huurders ^o	68.300	61.800	66.400	61.100
- gestandaardiseerd	39.700	39.300	45.600	47.100
- eigenaars ^o	40.100	40.000	46.600	49.100
- huurders ^o	38.900	37.800	43.400	42.000
Eigendomsstatuut (in %)				
- eigenaars zonder afbetaling	45,7	41,0	36,9	40,3
- eigenaars met afbetaling	19,5	26,4	30,7	30,8
- huurder	30,5	30,2	29,2	26,1
- gratis bewoner	4,3	2,3	3,2	2,8
Maandelijkse woonkost (gemiddelde)				
- afbetaling ^o	10.000	13.800	16.200	17.300
- huur ^o	7.700	10.400	10.600	12.700
- totaal*	4.300	6.700	7.700	8.400
Woonquote (gemiddelde)				
- eigenaars ^o	11,8	16,8	18,1	19,3
- huurders ^o	13,6	19,1	18,6	24,5
- totaal*	6,5	10,1	10,6	12,0
Woonquote (in categorieën)				
- geen uitgave	49,6	43,8	42,4	44,8
- < 15%	37,7	28,2	27,4	20,3
- 15-20%	5,8	10,8	12,7	11,4
- meer dan 20%	6,9	17,1	17,5	23,4
- eigenaars ^o	12,4	30,1	29,7	34,7
- huurders ^o	12,9	30,9	31,2	51,4
- meer dan 33%	2,3	4,7	4,2	6,8
- eigenaars ^o	3,1	7,0	5,4	7,4
- huurders ^o	5,4	9,8	9,0	17,7
Aantal huishoudens in de steekproef	5.405	3.676	2.279	2.731

1976, 1985 en 1992 in prijzen van 1997.

^o enkel eigenaars die afbetalen en huurders exclusief gratis bewoners.

* alle huishoudens, inclusief gratis bewoners en eigenaars die niet afbetalen.

Bron: CSB-enquêtes, 1976-1992-1985-1997.

⁸ Zie ook bijlage 1 voor een toelichting bij de definitie van 'problematische woonquote's.

In het verlengde van de evolutie van de woonquote's is er ook inzake betaalbaarheid tussen 1992 en 1997 een kloof ontstaan tussen eigenaars en huurders. Tot 1992 stegen de betaalbaarheidproblemen bij beide groepen ongeveer gelijkmatig van ca. 12% in 1976 tot ca. 30% in 1992. In 1997 liggen de woonuitgaven op een vrij hoog peil voor 34,7% van de afbetalende eigenaars en voor meer dan de helft (51,4%) van de huurders. Als we de 33%-norm gehanteerd door de banken bij de toekenning van een hypothecaire lening als betaalbaarheidmaatstaf nemen, blijkt eveneens dat de betaalbaarheidproblemen op de Vlaamse woningmarkt de afgelopen 20 jaar sterk zijn toegenomen: in 1997 besteden 6,8% van de huishoudens meer dan 33% van hun beschikbaar inkomen aan 'naakte' woonkosten, tegenover 2,3% in 1976. Ook hier is de kloof tussen afbetalende eigenaars (7,8%) en huurders (17,7%) aanzienlijk en vooral de afgelopen 5 jaar nog toegenomen.

De hier geschetste kloof tussen eigenaars en huurders is niet enkel een gevolg van gestegen huisvestingskosten, maar ook van de inkomensevolutie van beide categorieën. Daar waar het gemiddeld (feitelijk en gestandaardiseerd) inkomen van eigenaars gestegen is, is dit bij huurders in reële termen gedaald, hetgeen samenhangt met het reeds vastgestelde zwakker geworden sociaal economisch profiel van de categorie huurders.

Bij de vergelijking tussen de private en sociale woningmarkt (tabel 6) valt onmiddellijk op dat de gemiddelde woonquote op de private markt -en dit zowel bij eigenaars als bij huurders- de kritische drempel overschrijdt. Niet gesubsidieerde eigenaars en huurders besteden respectievelijk gemiddeld 21,7% en 26% van hun beschikbaar inkomen aan 'naakte' woonkosten.

De gemiddelde afbetaling op de private markt (19.300 BEF) ligt 4.500 BEF hoger dan op de gesubsidieerde markt (14.800 BEF), terwijl het gestandaardiseerd beschikbaar inkomen slechts 2.100 BEF hoger ligt. De gemiddelde woonquote onder de afbetalers ligt er dan ook 5,2 p.p. hoger. Wel zijn er onder de niet gesubsidieerde eigenaars meer huishoudens die niet langer leninglasten hebben, waardoor het verschil in gemiddelde woonquote berekend over alle huishoudens slechts 1,1 p.p. hoger ligt dan bij de gesubsidieerde eigenaars. Van de niet gesubsidieerde eigenaars overschrijdt bovendien 4,2% de banknorm (33%) tegenover 1,9% van de gesubsidieerde eigenaars.

Het beschikbaar inkomen van de private huurders (aangepast aan de gezinsgrootte) ligt gemiddeld 9.700 BEF hoger dan dat van de sociale huurders. Ze moeten echter gemiddeld ook 5.200 BEF per maand meer huur betalen. 54% van de private huurders geeft dan ook iedere maand meer dan een vijfde van het beschikbaar inkomen uit aan de huur. Bij de sociale huurders wordt de druk op het huishoudbudget beperkt door de lage huurprijs: de gemiddelde woonquote bedraagt 16,6%. Toch besteedt ook hier 26% meer dan een vijfde van het inkomen aan de maandelijkse huur.

Tabel 6: Enkele prijsindicatoren op de private en sociale woningmarkt, Vlaanderen, 1997.

	<i>Niet gesubsidieerde eigenaars</i>	<i>Gesubsidi- eerde eigenaars</i>	<i>Private huurders</i>	<i>Sociale huurders</i>
Beschikbaar maandinkomen (gemiddelde)				
- feitelijk	86.900	88.600	65.000	51.800
- gestandaardiseerd	51.200	49.100	44.800	35.100
Maandelijks woonkost (gemiddelde)				
- huishoudens met woonkosten	19.300	14.800	14.000	8.100
- alle huishoudens	7.500	6.600	14.000	8.100
Woonquote (gemiddelde)				
- huishoudens met woonkosten	21,7	16,5	24,3	16,6
- alle huishoudens	8,5	7,4	24,3	16,6
Woonquote (in categorieën)				
- geen uitgave	61,0	55,5	0,0	0,0
- < 15%	14,6	23,8	24,5	47,2
- 15-20%	8,1	9,1	21,1	26,5
- meer dan 20%	16,3	11,6	54,3	26,3
- meer dan 33%	4,2	1,9	19,6	2,5

Bron: CSB-enquêtes, 1997.

3.5 *Precaire woonsituaties*

De verschillen tussen de diverse sectoren kunnen niet onopgemerkt blijven. Zowel met betrekking tot de kwaliteit als met betrekking tot de betaalbaarheid is de situatie op de gesubsidieerde markt duidelijk beter dan op de private markt (tabel 10).

De problemen zijn het grootst op de private huurmarkt. Een derde van de private huurwoningen laat te wensen over wat de kwaliteit betreft (28,6% woningen met 3 of meer gebreken en 39% onvolledig uitgeruste woningen). Bovendien weegt de 'naakte' huur er voor meer dan de helft van de huishoudens zwaar op het huishoudbudget (volgens de 20%-norm). Combineren we comfort en betaalbaarheid dan blijkt duidelijk dat de private huurmarkt het 'slechtste' woningmarktsegment is: 18% van de private huurders spendeert meer dan een vijfde van het inkomen aan een onvolledig uitgeruste woning. Ook bij de combinatie van kwaliteit en betaalbaarheid van de woning scoort de private huurmarkt het slechtst: 12% van de private huurders betaalt meer dan één vierde van het inkomen aan een woning van slechte kwaliteit. De woningen in de sociale huursector zijn in het algemeen van betere kwaliteit en ook beter uitgerust. De lagere huurprijs die bovendien gekoppeld is aan het inkomen, reduceert bovendien de betaalbaarheidsproblemen. Toch stellen we vast dat meer dan een vierde van de huishoudens meer dan 20% van het inkomen aan huur betaalt.

De gesubsidieerde eigenaars scoren het best op de verschillende criteria. De private eigenaars wonen wat meer in onvolledig uitgeruste woningen (24,3%) en 4,2% van hen overschrijden de banknorm (33%) met hun afbetaling.

De meest problematische groep wordt gevormd door de huishoudens die een laag inkomen combineren met een hoge woonquote. Berekend op de totale populatie is het percentage huishoudens dat een laag inkomen (laagste quintiel) combineert met een hoge woonquote (20%-drempel) gestegen van 2,2% in 1976 tot 6,1% in 1997. Deze groep bevindt zich voornamelijk op de private huurmarkt (59%). De grootste groep wordt gevormd door alleenstaanden, waarvan de helft bejaarden en de helft alleenstaanden op actieve leeftijd. Slechts een klein kwart heeft een tewerkgesteld gezinshoofd. Het aandeel bestaansonzekere huishoudens met problemen is eveneens het grootst op de private huurmarkt (8,6%).

Tabel 10: Precaire situaties op de private en sociale woningmarkt, Vlaanderen, 1997.

	<i>Niet gesubsidieerde eigenaars</i>	<i>Gesubsidi- eerde eigenaars</i>	<i>Private huurders</i>	<i>Sociale huurders</i>
Kwaliteit				
- 3 of meer gebreken	12,1	8,9	28,6	18,5
- onvolledig comfort	24,3	17,4	39,0	22,9
Betaalbaarheidproblemen				
- 20%-norm	16,3	11,6	54,3	26,3
- 33%-norm	4,2	1,9	19,6	2,5
Combinatie comfort-betaalbaarheid				
- onvolledig comfort en woonquote > 20%	3,0	2,0	17,9	2,6
Combinatie kwaliteit-betaalbaarheid				
- slechte kwaliteit* en woonquote >20%	1,9	1,0	12,2	3,9
Combinatie laag inkomen-betaalbaarheid				
- 1ste quintiel en woonquote >20%	1,9	2,5	17,3	12,9
- bestaansonzeker en woonquote >20%	0,8	0,7	8,6	3,2

* 3 of meer gebreken

Bron: CSB-enquêtes, 1997.

Tabel 11: Profiel van de huishoudens met een precare huisvestingssituatie (1ste quintiel en woonquote>20%).

Huisvestingssector	
- Private eigenaar	12,6
- Gesubsidieerde eigenaar	12,3
- Private huurder	58,7
- Sociale huurder	15,9
Leeftijd gezinshoofd	
- <41	44,5
- 41-65	24,6
- 65+	30,9
Activiteit gezinshoofd	
- Teverkgesteld	23,4
- Pensioen	38,1
- Werkloos	28,6
- Ziek	4,8
- overige	5,2
Gezinstype	
- Alleenstaande bejaarde	24,4
- Alleenstaande op actieve leeftijd	26,4
- Koppel bejaarden	10,2
- Koppel actieve	7,3
- Koppel met afhankelijke kinderen	21,0
- Alleenstaande ouder	5,5
- Andere gezinnen met kinderen	1,3
- Andere gezinnen zonder kinderen	3,8

4. Samenvatting en conclusies

1. In een eerste paragraaf werd het socio-demografisch en socio-economisch profiel van (gesubsidieerde) eigenaars en huurders vergeleken. Daarbij stelden we op beide dimensies een vrij grote gelijkens vast tussen gesubsidieerde en niet gesubsidieerde eigenaars. Private en sociale huurders verschillen onderling sterker. Onder sociale huurders zijn alleenstaande bejaarden sterk oververtegenwoordigd, in de private huursector zijn alleenstaande actieven sterk oververtegenwoordigd. Onder sociale huurders bevinden zich bovendien meer huishoudens uit de laagste quintielen. De allerlaagste inkomens (onder de EU-armoedenorm) zijn evenwel sterker vertegenwoordigd in de private huursector. Opvallend is de vaststelling dat sinds 1976 het welvaartsprofiel van de globale groep huurders aanzienlijk verzwakt is. Dit is een gevolg van het feit dat de toename van het percentage eigenaars vooral bij hogere inkomensgroepen gesitueerd is.

2. De kwaliteit van het woningpark is globaal gesproken behoorlijk: voor 75% van de woningen wordt maximaal 1 gebrek vastgesteld. Voorts vertonen huurwoningen duidelijk meer gebreken dan eigendomswoningen en vertonen gesubsidieerde woningen minder gebreken dan niet-gesubsidieerde woningen. Gesubsidieerde woningen zijn gemiddeld ook jonger dan niet gesubsidieerde woningen. Private huurwoningen vertonen in hogere mate 3 of meer gebreken.

3. Gelijkaardige vaststellingen werden gedaan voor het comfort, gemeten als het bezit van centrale verwarming en bad/douche. Eigendomswoningen zijn gemiddeld beter uitgerust dan huurwoningen en gesubsidieerde woningen zijn gemiddeld beter uitgerust dan niet-gesubsidieerde woningen. Het grootste verschil situeert zich tussen sociale en private huurwoningen. Onder eerstvermelde bezit 77% volledig comfort, onder laatstvermelde 61%. Opmerkelijk is dat het verschil in percentage woningen met volledig comfort tussen eigendoms- en huurwoningen in de periode '92-'97 terug toeneemt, dit in tegenstelling tot de voorgaande periode.

4. Een centrale vaststelling in het onderzoek betreft de toename van de (naakte) woonkost. De gemiddelde woonquote, berekend over alle huishoudens, verdubbelt tussen 1976 en 1997: van 6,5% naar 12%. De woonkost stijgt sterk zowel voor (afbetalende) eigenaars als voor huurders. De stijging is echter, vooral in de periode '92-'97, beduidend sterker voor huurders. Ook het percentage huishoudens met een problematische woonquote stijgt in deze periode aanzienlijk sterker onder huurders dan onder eigenaars. De toegenomen kloof tussen huurders en eigenaars inzake betaalbaarheid van de huisvesting is zowel een gevolg van de gestegen woonkost als van het zwakker geworden inkomensprofiel van huurders.

De gemiddelde woonquote ligt beduidend hoger op de private markt. Zowel bij huurders als bij eigenaars ligt de gemiddelde woonquote er boven de 20% (resp. 24% en 22%). In de gesubsidieerde sector bedraagt de gemiddelde woonquote zowel onder (afbetalende) eigenaars als onder huurders 16,5%.

5. Het percentage huishoudens in een precare huisvestings situatie, gedefinieerd als de combinatie van een hoge woonquote en een laag inkomen, stijgt tussen 1976 en 1997 van 2,1% naar 6,1%. Deze groep situeert zich in 1997 voor 59% in de private huursector. Wanneer we de verschillende aspecten van de huisvestings situatie, kwaliteit-comfort-betaalbaarheid, combineren komt de private huursector duidelijk naar voor als meest problematische sector.

6. Uit de voorgaande analyse blijkt dat op de huisvestingsmarkt de afgelopen twee decennia, en a fortiori gedurende de jaren '90, belangrijke evoluties zijn opgetreden. De toename van het percentage eigenaars situeert zich vooral onder hogere inkomensgroepen. De huursector lijkt daarmee in zekere mate naar een restcategorie te zijn geëvolueerd, met relatief meer huishoudens die niet over het nodige basiskapitaal beschikken om een woning te verwerven. Het feit dat ondertussen ook de huurprijzen sterk zijn blijven stijgen, in de periode '92-'97 zelfs sterker dan de gemiddelde afbetalingen, heeft ertoe geleid dat er zich stilaan een acuut betaalbaarheidprobleem stelt voor een aantal huishoudens met een laag inkomen, voornamelijk in de private huursector. Wat de sociale huisvestingsmaatregelen betreft (rechtstreekse steun voor eigendomsverwerving en het aanbieden van sociale huurwoningen) besluiten we dat deze doorgaans tot een kwalitatief goede en betaalbare huisvesting leiden, maar dat anderzijds het bereik te beperkt en ten dele ook niet selectief genoeg is. Ongeveer 3,5% van de Vlaamse huishoudens koppelt een laag inkomen aan een hoge woonquote en is gehuisvest in de private huursector. Vertaalt naar populatieaantallen komt dit neer op ruim 80.000 huishoudens.

De mogelijke beleidsinstrumenten om op deze problematiek te reageren zijn gekend, globaal: bijkomende (geïntensifieerde) sociale huurwoningbouw, huursubsidie, stimulering van de doorstroming van sociale huurders met een hoger inkomen, strengere regulering van de prijsvorming op de private huurmarkt⁹. Zonder hier op deze discussie verder in te gaan lijkt evenwel de noodzaak aan een vorm van huursubsidie, die uitgebreider is dan de bestaande regeling, wenselijker/noodzakelijker te worden naarmate de betaalbaarheidproblematiek op de private huurmarkt acuter wordt¹⁰. Maatregelen in deze richting lijken de meeste mogelijkheden in te houden om op relatief korte termijn de levensstandaard van een aantal lage-inkomensgroepen met hoge huisvestingskosten te verbeteren.

⁹ Opgemerkt weze dat de huurprijsindex ook na de aanpassing van de huurwet in 1997 sneller is blijven stijgen dan het algemene indexcijfer der consumptieprijzen (en de gezondheidsindex): +3,58 punten t.o.v. + 2,6 punten (+2,72 punten voor de gezondheidsindex) in de periode 1998-1999.

¹⁰ Voor een overzicht van het beleidsdiscours zie Planologisch nieuws, 1998; zie ook Meulemans, 1994; Andries, 1996.

Bibliografie

- ANDRIES, M. (1996), *Omtrent het bestaansminimum: enkele doelmatigheidsproblemen in internationaal vergelijkend perspectief*, Berichten/UFSIA, Antwerpen, Centrum voor Sociaal Beleid.
- CANTILLON, B., DE LATHOUWER, L., MARX, I., VAN DEN BOSCH, K. (1999), 'Sociale Indicatoren 1976-1997', *Belgisch Tijdschrift voor Sociale Zekerheid*, jrg. 41 nr.4.
- DE DECKER, P. (2000), 'Wie geniet van de overheidsuitgaven voor wonen in Vlaanderen?', *Ruimte en Planning*, jrg. 20, nr. 1.
- DE DECKER, P., MEULEMANS, B., GOOSSENS, L. (1994), 'Verdringing op de woningmarkt (1976-1992):feit of illusie?', in: VRANKEN, J., GELDOF, D., VAN MENXEL, G., (eds.), *Armoede en sociale uitsluiting. Jaarboek 1994*, Acco.
- EUROSTAT (1999), *European Community Household Panel (ECHP), Selected indicators from the 1995 wave*. European Commission, Luxemburg.
- MEULEMANS, B., GEURTS, V., DE DECKER, P. (1996), *Het onbereikbare dak. Eigendomsverwerving, wooncomfort, prijsontwikkelingen en betaalbaarheid in dynamisch en geografisch perspectief*, Berichten/UFSIA, Antwerpen, Centrum voor Sociaal Beleid.
- MINISTERIE VAN DE VLAAMSE GEMEENSCHAP (1996), *Een uitwendig onderzoek naar de kwaliteit van de woningen in Vlaanderen*. Verslag van de survey 1994/1995.
- SOCIALE WONINGBOUW VS HUURSUBSIDIES (1998), Diverse auteurs in *Planologisch nieuws*, jrg. 18 nr. 4.

Bijlage 1. Methodologische toelichting

1.1 Algemene onderzoeksopzet

Het *empirisch doelmatigheidsonderzoek* van het Centrum voor Sociaal Beleid (CSB) gaat uit van de centrale vraag: "Welke weerslag heeft het sociaal beleid en worden de vooropgestelde doelstellingen adequaat bereikt?". Bij dit onderzoek wordt voornamelijk gebruik gemaakt van kwantitatieve onderzoeksmethoden. De onderzoeksgegevens worden verzameld aan de hand van enquêtes bij een representatieve steekproef van huishoudens (*CSB-enquêtes*). Deze enquête werd voor het eerst uitgevoerd in 1976 bij 5.419 huishoudens in Vlaanderen en werd in 1982 herhaald bij 4.840 Vlaamse huishoudens. In 1985 werd de enquête uitgebreid tot heel België. Dit is tevens het begin van de CSB-panelenenquête, die tot nu toe vier bevragingronden of 'golven' kende. Van de 6.471 Belgische huishoudens die in 1985 (eerste golf) werden bevraagd, werden er in 1988 (tweede golf) en 1992 (derde golf) respectievelijk 3.779 en 2.821 en herbevraagd. De enquête van 1997 omvatte 4.632 huishoudens, waarvan 2.802 in Vlaanderen. In 1992 en 1997 werd het panel bovendien aangevuld met een bijkomende steekproef. De initiële steekproef werd getrokken via een gestratificeerde twee-traps steekproef op bevolkingsregisters. Het design van beide bijtrekkingen was grosso-modo identiek aan dat van de initiële steekproef. De bijtrekkingen werden geselecteerd op het Rijksregister.

1.2 Enkele centrale begrippen

In het CSB-panelonderzoek wordt het *particuliere huishouden* als analyse-eenheid gehanteerd. Het adjectief 'particulier' betekent dat het om zelfstandig wonende huishoudens gaat. Thuislozen en personen die in een instelling verblijven, behoren niet tot de onderzoekspopulatie. Alle personen die onder één dak wonen en hun inkomsten voor een groot deel samenleggen, worden als lid van het huishouden beschouwd (waaronder kotstudenten, werkende thuiswonende kinderen en andere inwonende personen). Deze keuze wordt verantwoord vanuit het perspectief dat het huishouden fungeert als eenheid van inkomsten en uitgaven.

Het *inkomen* wordt in de CSB-enquêtes bevraagd op maandbasis. Het totaal beschikbaar inkomen van het huishouden omvat het maandelijks inkomen uit arbeid, uitkeringen en onroerend vermogen van alle huishoudleden. Het arbeidsinkomen komt overeen met de nettolonen uit hoofd- en bijberoep van werknemers en de netto-bedrijfsinkomsten van zelfstandigen. Sociale zekerheidsuitkeringen omvatten inkomensvervangende uitkeringen (arbeidsongeschiktheid, pensioen, werkloosheid) en tegemoetkomingen op huishoudniveau (kinderbijslag, studiebeurzen). Het (roerend en onroerend) vermogen en de inkomsten uit roerende goederen blijven in deze analyse buiten beschouwing. Enkel in de analyses die uitsluitend betrekking hebben op 1997 worden de verhuuropbrengsten bij het inkomen verrekend.

De *welvaart* van een gezin is een functie van het totale inkomen van het huishouden én van het aantal mensen dat van dat inkomen moet rondkomen. Om de levensstandaard van gezinnen van verschillende grootte te berekenen gebruiken we equivalentiefactoren, die totaal gezinsinkomen omzetten in gestandaardiseerd inkomen, d.w.z. rekening houdend met het aantal gezinsleden en schaalvoordelen in consumptie. De eerste volwassene vormt de basis en krijgt bijgevolg factor 1

toegewezen. Voor elke bijkomende volwassene in het gezin gebruiken we equivalentiefactor 0.5, voor elk kind 0.3.

Om te bepalen of huishoudens *al dan niet arm* zijn, maken we gebruik van de EU-norm. Deze relatieve norm legt de armoedelijjn vast op 50% van het gemiddeld gezinsinkomen. Verder wordt de hoger omschreven equivalentieschaal toegepast. Huishoudens met een inkomen onder de norm, noemen we bestaansonzekere huishoudens; huishoudens met een inkomen boven de norm bestaanszekere huishoudens.

Tabel B1.1: De EU-norm, België, 1985-1997*.

<i>Huishoudtype</i>	<i>EU-norm</i>			
	<i>1985</i>	<i>1988</i>	<i>1992</i>	<i>1997</i>
1 bejaarde	19.800	21.200	22.900	23.600
1 actieve	19.800	21.200	22.900	23.600
2 bejaarden	29.800	31.800	34.300	35.400
1 actieve + 1 bejaarde	29.800	31.800	34.300	35.400
2 actieven	29.800	31.800	34.300	35.400
2 actieven + 1 kind	35.700	38.200	41.200	42.500
2 actieven + 2 kind.	41.700	44.600	48.100	49.600
2 actieven + 3 kind.	47.600	50.900	54.900	56.700
1 actieve + kind	25.800	27.600	29.800	30.700

* bedragen uitgedrukt in prijzen van 1997.

Bron: CSB-enquêtes.

De woonsituatie van de verschillende doelgroepen of sociale categorieën wordt behandeld aan de hand van verschillende indicatoren. Een eerste indicator betreft de *bewonerstitel*. In zijn meest gedifferentieerde vorm worden volgende categorieën onderscheiden: eigenaars met afbetaling, eigenaars zonder afbetaling, huurders en gratis bewoners. Gratis bewoners bewonen een niet-eigen woning zonder daarvoor huur te betalen. In 1997 kunnen we op basis van de verstrekte gegevens ook voor de opdeling in *private en sociale woningmarkt* maken. In de analyses worden alle huishoudens die huren van een sociale huisvestingsmaatschappij, een OCMW of een gemeente als sociale huurders gerubriceerd, evenals de huishoudens die een huursubsidie ontvangen. Alle huishoudens die voor de verwerving van hun woning gebruik maakten van een van de volgende maatregelen worden als 'gesubsidieerde eigenaars' gerubriceerd: 1) bouw- of kooppremie, 2) renovatiepremie, 3) lening met verlaagde interestvoet bij de VHM of het VWF, 4) aankoop van een goedkope woning of bouwgrond bij een erkende sociale huisvestingsmaatschappij of andere overheidsinstelling en 5) rentesubsidie.

Het *comfort* van de woning wordt hoofdzakelijk gemeten door middel van de comfortindicatoren 'bad of douche' en 'centrale verwarming'. Als deze twee aanwezig zijn, spreken we van volledig comfort. Onvolledig comfort betekent dat minimaal één van de vooropgestelde items ontbreekt in de woning. Doordat slechts twee indicatoren in rekening worden gebracht, dienen de conclusies over het wooncomfort met de nodige omzichtigheid geïnterpreteerd te worden.

In de enquête van 1997 werden voor het eerst een aantal indicatoren opgenomen inzake de *kwaliteit van de woning* van de respondenten. Aangezien het een steekproef betreft van private huishoudens, getrokken op het Rijksregister geven de cijfers geen beeld van het volledige woningenpatrimonium: onbewoonde woningen, woningen bewoond door collectieve huishoudens of door personen die niet zijn ingeschreven in het Rijksregister vallen buiten de onderzoekspopulatie.

De kwaliteit van de woning werd op twee manieren geregistreerd. De buitenzijde werd door de enquêteur geëvalueerd, voor de binnenzijde werden een aantal gegevens verstrekt door de respondent. Aan de enquêteur werd gevraagd de woning te beschrijven aan de hand van enkele indicatoren, o.m. woningtype, bouwjaar, gevelbreedte, buurt. Ook werd gevraagd mogelijke gebreken na te gaan aan volgende bouwelementen: dak, dakgoot, muren, ramen en deuren. Gevraagd werd deze onderdelen te situeren op een schaal van 1 tot 3, waarbij 1 betekent 'ernstig gebrek' aan het betreffende onderdeel, 2 'licht gebrek' en 3 'geen gebrek'. De enquêteur kon ook aangeven dat het onderdeel onzichtbaar was. Ook werd een evaluatie gevraagd van de algemene staat van het onderhoud. De enquêteur kon ook hier met dezelfde schaal registreren. Tenslotte werd gevraagd een algemene evaluatie te maken van de buitenzijde van de woning aan de hand van vijf categorieën gaande van 'woning zonder gebreken' tot 'krotwoning, goed voor afbraak of sloop'. De enquêteurs hebben voor deze registratie geen specifieke opleiding gekregen. De resultaten moeten bijgevolg met enige omzichtigheid worden geïnterpreteerd.

Aan de respondent werden een aantal indicatoren gevraagd betreffende de kwaliteit en uitrusting van de binnenzijde van de woning. Het betreft het bouwjaar van de woning, de totale oppervlakte van alle verdiepingen, het bezit van een afzonderlijke keuken van minimum 4 m², de aanwezigheid van warm stromend water, centrale verwarming, dubbele beglazing in alle kamers, een bad/douche en een toilet met waterspoeling. Inzake kwaliteit van woning werd gevraagd of zich volgende gebreken voordoen:

- tocht door spleten of door slecht sluitende deuren of ramen
- water- of vochtinsijpeling langs ramen of deuren of op vensterbanken
- waterinsijpeling, vocht of schimmelplekken op muren, vloeren of plafonds
- binnenmuren met barsten of scheuren of waarvan de bepleistering is afgebrokkeld.

Voor deze gebreken werd telkens afzonderlijk gevraagd of ze zich voordoen in de woonkamer, slaapkamer(s) of badkamer of keuken. Tenslotte werd ook gevraagd of het voorkomt dat de elektriciteit uitvalt bij gelijktijdig gebruik van meerdere toestellen.

De *respons* op de kwaliteits-indicatoren is globaal goed tot zeer goed. De gegevens betreffende de buitenzijde werden door de enquêteurs vrij getrouw geregistreerd. Afhankelijk van het item werden in 6% à 7% van de gevallen geen gegevens geregistreerd. Deze gevallen blijven buiten de analyse. Enkel de algemene beoordeling van de buitenzijde van de woning werd slecht ingevuld. De item non-respons bedraagt hier 20%. De oorzaak hiervan is niet duidelijk. Gezien het groot aantal ontbrekende waarden zal deze indicator niet worden gebruikt. De vragen aan de respondent werden zeer goed beantwoord. Op alle vragen situeert de item non-respons zich onder 1%.

In de tekst wordt als indicatie van de kwaliteit van de woning een gewone optelling gedaan van het aantal, lichte of ernstige, gebreken, gerapporteerd door enquêteur of respondent.

De *woonuitgaven* betreffen voor huurders de feitelijk betaalde huur per maand en voor eigenaars de maandelijkse afbetaling. Het gaat hierbij om de 'naakte' woonkosten, uitgaven voor water, verwarming, elektriciteit en onderhoud worden niet verrekend. De *woonquote* staat voor het aandeel van het inkomen dat aan huisvesting wordt gespendeerd. In dit rapport is de woonquote, dus de woonkost-inkomens-ratio, de micro-woonquote. Dit betekent dat enkel de 'naakte' woonkosten (exclusief water, verwarming en elektriciteit) tegenover het inkomen worden uitgezet.

Een laatste en hierbij aansluitende indicator betreft de '*betaalbaarheid*'. Om een antwoord te vinden op de vraag of een bepaald uitgavenniveau 'betaalbaar' is, heeft men nood aan een evaluatiecriterium. In de internationale vakliteratuur bestaat geen eensgezindheid over een dergelijke grens. Er kan dan ook een veelheid aan 'kritische grenzen' worden waargenomen. In de Verenigde Staten wordt momenteel een 30% 'rent-to-income ratio' als officiële betaalbaarheid-maatstaf gebruikt. Dit betreft een grens inclusief de diensten en is dus een zogenaamde macro-woonquote. Groot-Brittannië heeft geen officiële grens, doch de National Federation of Housing Associations formuleert de 20%-grens als leidraad voor de micro-woonquote, dit is de 'naakte' woonkost. Frankrijk kent een aanbevolen grens van 25% (diverse auteurs in: Hallett, 1993). In Zweden wordt reeds sinds de Tweede Wereldoorlog gestreefd naar de realisatie van een micro-woonquote van 20% voor alle huishoudens en in Finland spenderen de gezinnen die een 'housing allowance' kregen nog slechts 15% van het inkomen aan wonen. Zonder overheidstussenkomst zou dit 26% zijn geweest (diverse auteurs in: Harsman & Quinley, 1991). Nederland hanteert 'normhuren'. Voor de minimuminkomens lag deze in de periode 1990-91 op 14,6% van het belastbaar inkomen en voor modale inkomens op 18,7% (Van der Schaar, 1991).

In België vallen twee feitelijke normen waar te nemen. Enerzijds hanteren de banken de norm dat maximaal één derde van het inkomen aan het afbetalen van een hypothecaire lening mag worden gespendeerd. Anderzijds is er de grens van de sociale huisvesting die erop neerkomt dat maximaal 20% van het inkomen aan huur mag worden gespendeerd. De feitelijke betaalde huren schommelden in 1989 tussen 11,6% en 20,15% (gemiddelde per arrondissement; zie: Van der Cruyce & Van Dender, 1993). G. Verscheure (1988), medewerker van het Planbureau, is voorstander van een aan het inkomen gerelateerde norm. Hij stelt 5% voor als kritische grens voor het laagste deciel; voor het tweede deciel legt hij die grens op 15% om deze vervolgens te laten stijgen over 23% voor bijvoorbeeld het zesde deciel naar 45% voor deciel 10. Ook in de VS wordt een gelijkaardige discussie gevoerd (Hallett, 1993). In wat volgt, hanteren wij voornamelijk 20% als kritische grens. Toch worden, ten einde het beeld te differentiëren, herhaaldelijk ook andere grenzen weergegeven.

Bijlage 2. Validering van enkele SEP-gegevens betreffende de buitenzijde van de woning

Op enkele punten konden de SEP-gegevens over de woning worden *gevalideerd* aan de hand van de survey 1994/1995 inzake de uitwendige kwaliteit van de woningen in Vlaanderen (Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, 1996). Deze survey heeft eenzelfde opzet als het SEP en is bijgevolg in sterke mate vergelijkbaar¹¹. Het betreft de gegevens over bouwjaar van de woning, eigendomsstatuut, gevelbreedte en woningtype. Op de verschillende punten kan een sterke mate van overeenkomst worden vastgesteld. Enkel wat betreft de ouderdom van de woning worden in de SEP minder woningen in de oudste categorie geclassificeerd (voor 1919) en meer woningen in de meest recente categorie (na 1981). Indien ruimere categorieën gehanteerd worden (voor '45, 45-70, 70+) stellen we ook hier een goede overeenkomst vast (tabel B2.1).

Een rechtstreekse validering van de meting van de kwaliteit van de woning is niet mogelijk aangezien geen volledig vergelijkbare gegevens beschikbaar zijn. De wel beschikbare gegevens gaan evenwel in de richting van een behoorlijke mate van overeenstemming. Op basis van de inschatting van de enquêteurs over de staat van dak, dakgoot, buitenmuren en ramen en deuren en de algemene staat van het onderhoud komen we tot 70% dat op geen van de afzonderlijke onderdelen een gebrek heeft en bovendien een score 3 (geen gebrek) heeft op het item 'algemeen onderhoud'. In het onderzoek van de Vlaamse Gemeenschap wordt vastgesteld dat 68,3% geen of zeer lichte gebreken heeft. Anderzijds wordt in de SEP aangeduid dat 2,3% van de woningen ernstige gebreken vertoont (2,1% heeft meerdere zware gebreken op de 4 bouwelementen). In het onderzoek van de Vlaamse Gemeenschap wordt 1,1% van de woningen aangeduid als 'te vervangen woning'. Inzake uitrusting en gebreken aan de binnenzijde van de woning is er geen externe bron beschikbaar voor validering van de gegevens.

¹¹ De onderzoekspopulatie bestaat hier uit alle bewoonde eengezinswoningen, appartementen en studio's. De eenheden werden, zoals bij het SEP, geselecteerd op het Rijksregister.

Tabel B2.1: Validering van enkele woningkenmerken aan de hand van het uitwendig onderzoek naar de kwaliteit van de woningen in Vlaanderen (Vlaamse Gemeenschap).

	<i>SEP</i>	<i>Vlaamse Gemeenschap Survey 1994/1995</i>
Bouwjaar		
Voor 1945	28,4	32,8
Tussen 1946 en 1970	38,3	37,0
Na 1970	33,4	30,3
Gevelbreedte		
-4 m.	3,1	2,2
4-6 m.	22,6	22,4
+6 m.	74,3	75,4
Eigendomsstatuut		
Eigenaar	71,0	74,2
Huurder	25,9	25,8
Gratis bewoner	2,5	-
Andere	0,5	-
Woningtype		
Eengezinswoning	86,6	85,1
Appartement/studio	13,4	12,6
Andere	-	2,3

Bijlage 3. Tabellen bij profiel

Tabel B3.1: Evolutie profiel van eigenaars en huurders naar welvaartsquintiel, Vlaanderen, 1976-1997.

	1976	1985	1992	1997
Eigenaars				
1	18,6	18,0	17,4	16,5
2	20,1	19,3	19,9	18,8
3	21,1	20,2	20,1	19,7
4	20,3	21,3	20,6	22,0
5	19,8	21,3	21,9	23,0
	100,0	100,0	100,0	100,0
Huurders				
1	20,8	23,5	23,9	27,7
2	19,8	21,8	19,3	23,7
3	18,6	19,4	20,6	21,0
4	19,1	17,6	19,6	14,7
5	21,6	17,6	16,5	12,9
Totaal	100,0	100,0	100,0	100,0

Tabel B3.2: Evolutie % eigenaars totaal en naar welvaartsquintiel, Vlaanderen 1976-1997.

	1976	1985	1992	1997
1	60,9	61,0	59,0	58,8
2	61,9	64,9	67,9	66,7
3	64,8	68,4	68,2	69,7
4	67,9	71,4	69,2	78,2
5	75,9	71,2	74,0	81,9
Totaal % in bevolking	65,1	67,4	67,6	71,1