



# Onderzoeksdag USAB

## Hou wonen betaalbaar, vooral in armoedesituaties

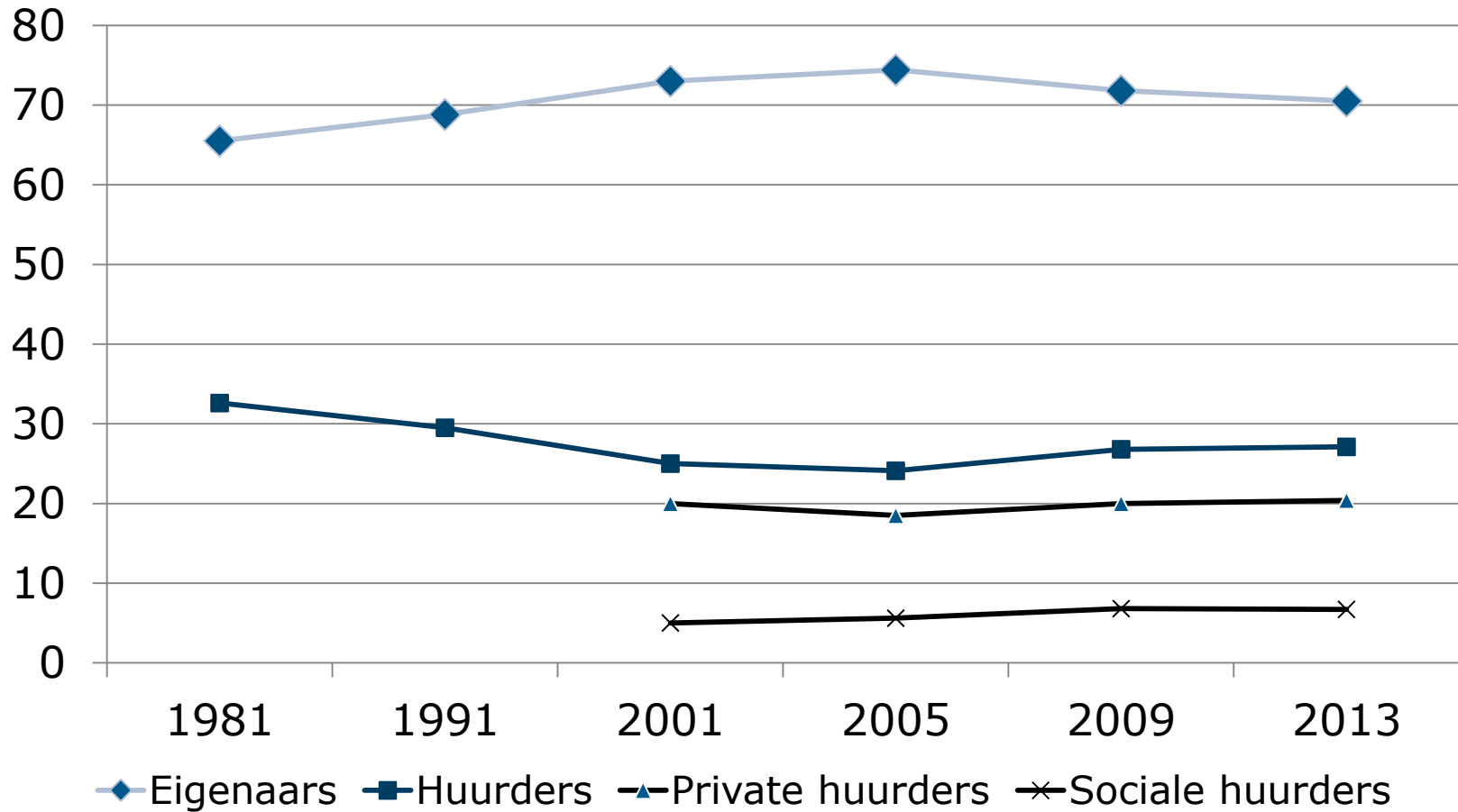
Gerlinde Verbist, Bernard Hubeau, Stijn  
Oosterlynck & Bea Cantillon



# Wonen en armoede in Vlaanderen: een schets



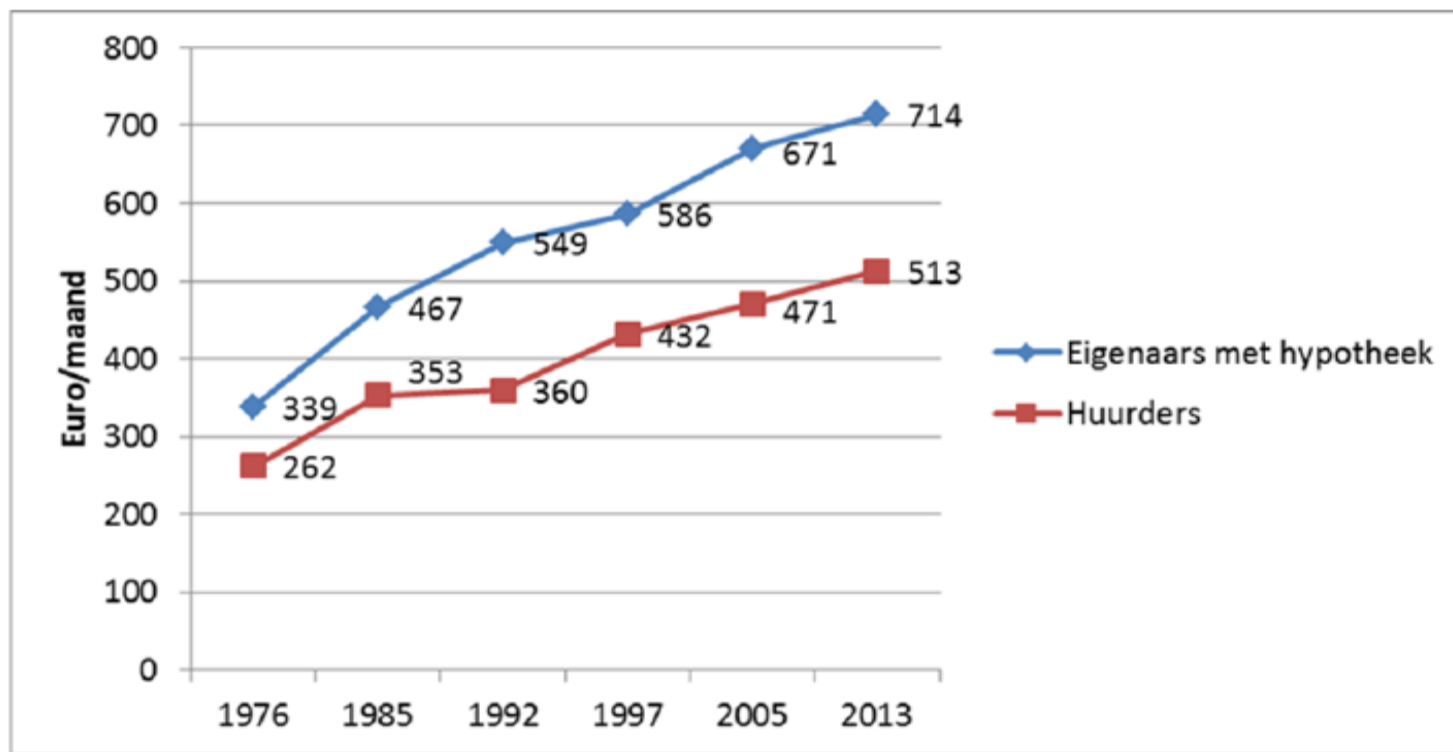
# Wonen in Vlaanderen: woonstatus op langere termijn





# Evolutie bruto woonuitgaven

**Figuur 7** Evolutie bruto woonuitgaven, in euro per maand, gemiddelde in prijzen van 2013, voor eigenaars met hypotheek en huurders, 1976-2013



\* Afbetaling van kapitaal en interest, zonder verrekening hypotheekaf trek.

Bron: Pannecoucke et al. (2013) (SEP), Heylen et al. (Woonsurvey 2005), Grote Woononderzoek 2013



# Evolutie huurprijzen 2005 - 2013

Privaat	2005	2013	% Δ
Q1	439	520	18,4 **
Q2	493	527	6,9 *
Q3	505	547	8,3 **
Q4	573	575	0,3
Q5	623	684	9,8
Totaal	520	562	8,1 **

**Gemiddeld in euro per maand, prijzen 2013**

T-test voor verschil 2005-2013:  
\*\*p<0,01  
\*p<0,05

Sociaal	2005	2013	% Δ
Q1	276	340	23,2 **
Q2	296	342	15,5 **
Q3	400	423	5,8
Q4	441	462	4,8
Q5	n.b.	n.b.	n.b.
Totaal	310	364	17,4**

Bron: Heylen, 2015



# Het belang van betaalbaar wonen

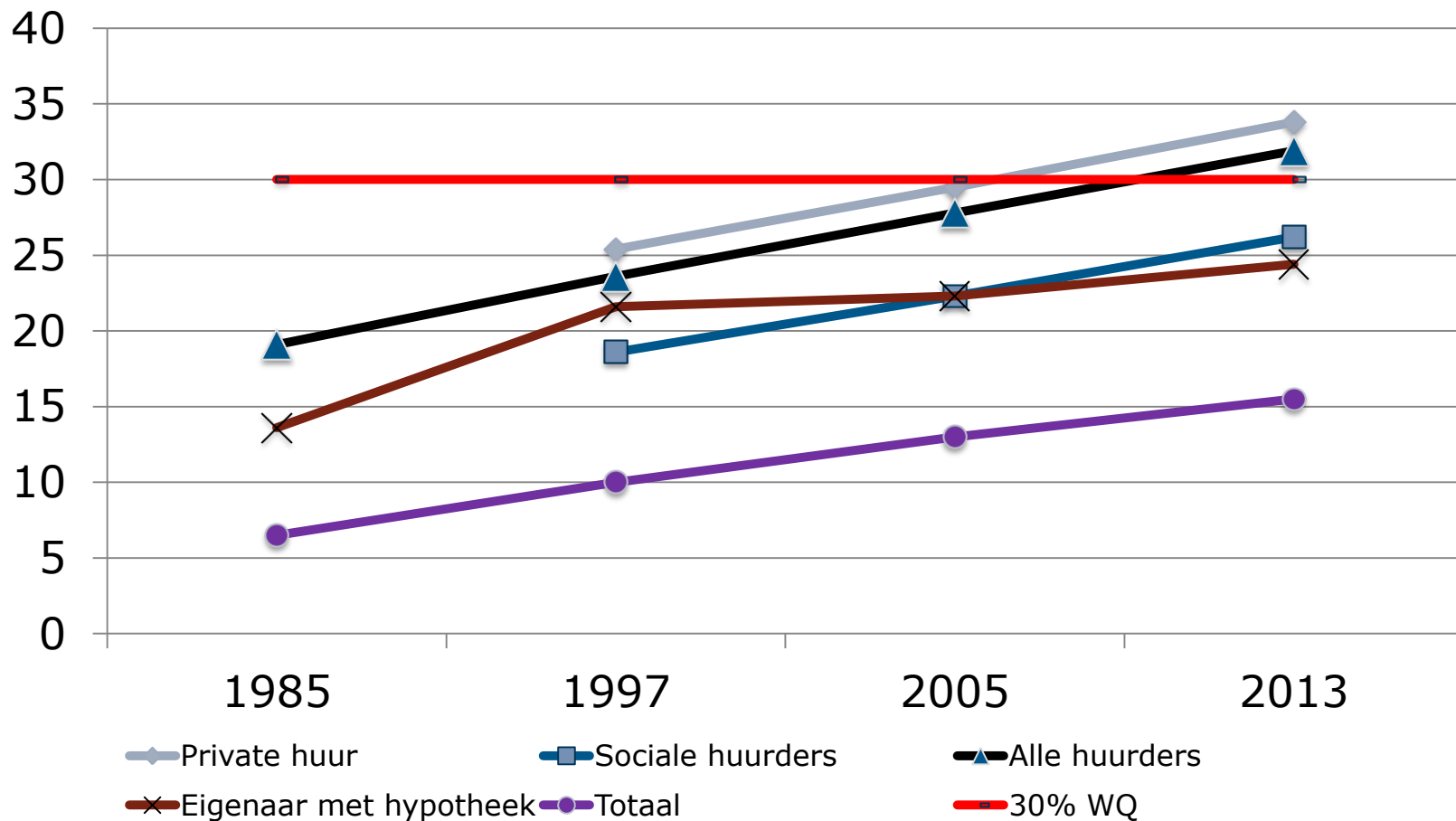
- Woonquote = aandeel woonuitgaven in besteedbaar inkomen
  - Vlaanderen: Gemiddeld 16%
  - Huurders > eigenaars
  - Lage inkomens > hoge inkomens
- Indicator van betaalbaarheid: 30% als internationale norm

Huurders	Woonquote
Private markt	34%
Sociaal	26%
Eig m hyp	24%

Zie ook 'Groot Woononderzoek 2013'



# Evolutie woonquote 1985-2013





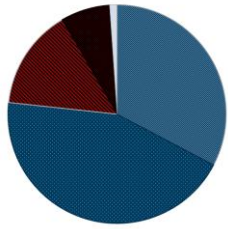
# Het belang van betaalbaar wonen

- Budgetmethode:
  - Berekening van inkomen dat minimaal nodig is om menswaardig te leven
  - Op basis van theoretisch kader
  - Voor specifieke gezinstypes
  - Woonbudget private huurder > eigenaar zonder hypotheeklast
  - Woonlast kan verschil maken tussen leven in armoede of niet



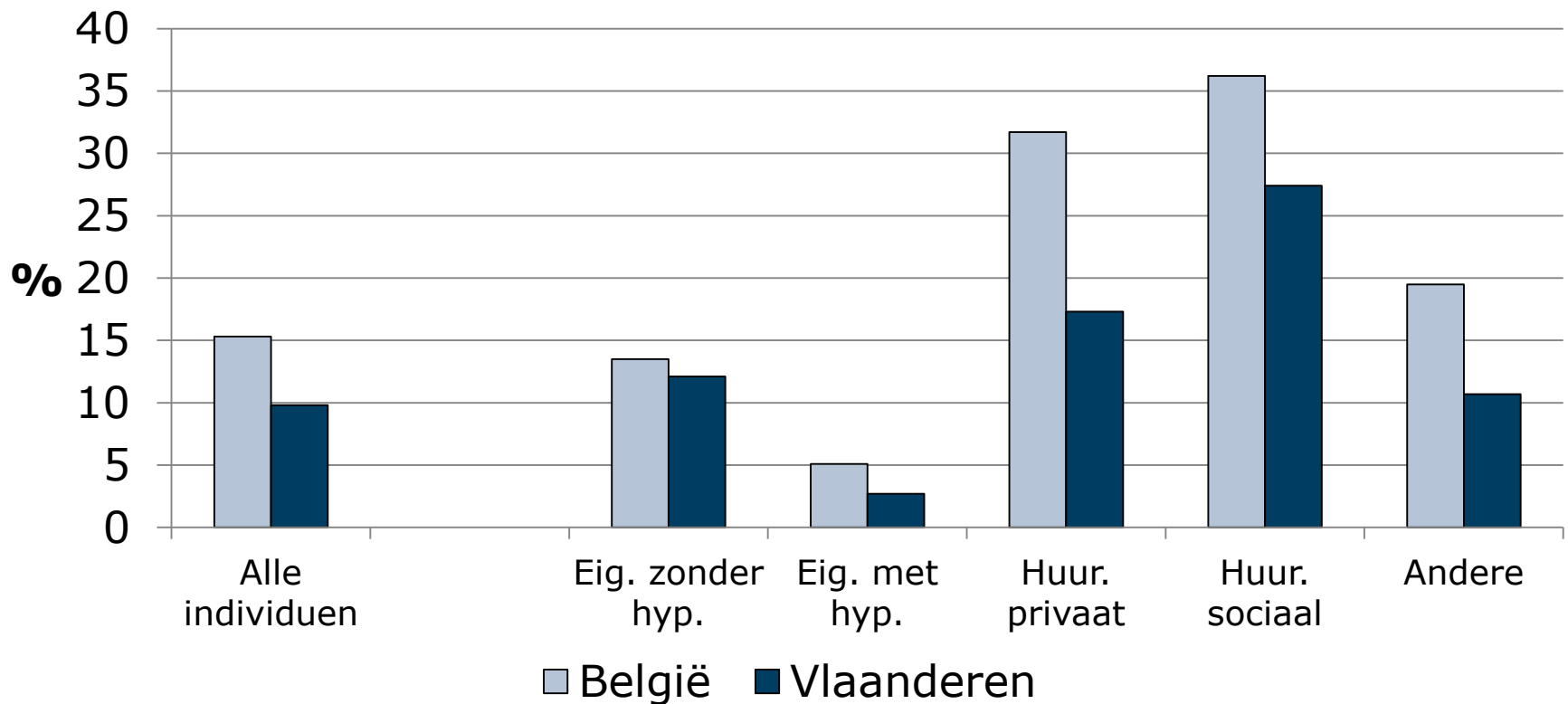
# Wonen en armoede

Aandeel bevolking



■ Eig. zonder hyp. ■ Eig. met hyp. ■ Huur. sociaal  
■ Huur. privaat ■ Andere

## Armoederisico volgens woonstatus



Bron: SILC-2012,  
Armoedelijn 60% mediaan  
equivalent inkomen



# Woonbeleid



# Belangrijkste beleidsmaatregelen - inkomen

- Voor eigenaars
  - Belastingvoordelen (6<sup>e</sup> staatshervorming)
    - 'Woonbonus' sinds 2005; KI eigen woning vrijgesteld
    - 'Oud' systeem, nog geldig voor leningen voor 2005: Woningaftrek, Aftrek voor hypothecaire leningen, Belastingkrediet voor kapitaalaflossing
- Voor huurders
  - Vooral sociale huisvesting
  - Maar: wachtlijsten
  - Huursubsidies: beperkt
- Sterke oriëntatie op eigenaars



## Armoede impact beleidsmaatregelen: direct

- Sterke oriëntatie op eigenaars: middeleninzet is  $\pm 5X$  groter dan die voor sociale huisvesting
- Fiscale voordelen hebben zeer beperkt impact op armoede
- Sociale huisvesting is wel belangrijk als bescherming tegen armoede
  - Voordeel sociale huur ongeveer 10% beschikbaar gezinsinkomen voor sociale huurders
  - Als sociale huurders markthuur zouden betalen: 40% hoger armoedecijfer



## Indirect impact beleidsmaatregelen

- Mogelijke opwaartse druk van woningprijzen door fiscaal voordeel eigenaars (zie bv. OESO-studie)
- Mogelijke opwaartse druk op huurprijzen door invoering huursubsidie



# Een aantal aanbevelingen



## Aanbevelingen: mix van maatregelen

1. **Huursubsidie** voor private huurders
2. Maatregelen in **sociale huisvesting**
3. Uitbreiding gesubsidieerde **woonleningen**
4. Ondersteuning verbetering **woonkwaliteit**
5. Ondersteuning **sociale innovatie** in huisvestingsector



# Huursubsidie private huurders

- Invoering substantiële huursubsidie (naast bestaande (eerder beperkte) maatregelen)
- Simulatie van invoering van inkomensafhankelijke huursubsidie gefinancierd door vermindering van fiscale voordelen eigenaars (150 à 200 mio euro)
  - Eigenaars: beperkt gemiddeld verlies
  - Huurders: daling armoederisico met 1/8<sup>e</sup>





# Maatregelen in sociale huisvesting

- Aanbodverruiming sociale huisvesting
  - Wachtlijsten
  - Uitbreiding voorzien, maar onvoldoende
- Nood aan transparantie bijkomende huurlasten
  - Bij aanvang huurcontract
  - Geen onnodige of nutteloze kosten
  - In verhouding budget sociale huurder
  - Leesbare en begrijpbare verantwoordingsstukken



# Uitbreiding gesubsidieerde woonleningen

- Ondersteuning eigendomsverwerving kan ook nuttig zijn
  - Uitbreiding systeem van sociale leningen



# Ondersteuning verbetering woonkwaliteit

- Verouderd woning park: nood aan verbetering kwaliteit
- In bijzonder: **ENERGIE**
  - Verbeteren energie-efficiëntie
    - Isolatie
    - Passief-huizen
    - Energie-efficiënte technologie
    - Duurzame energie



# Ondersteuning sociale innovatie in huisvestingssector

- Enkele voorbeelden:
  - ❖ 'Community land trusts': combinatie individueel eigendom woning met collectief eigendom grond
  - ❖ Gemeenschappelijk wonen, met oog voor ondersteuning kwetsbare groepen ('solidair wonen')
  - ❖ 'Housing first' ter ondersteuning van daklozen
  - ❖ Pro-actief leegstandsbeheer: mensen huisvesten in tijdelijk leegstaande panden



## BESLUIT

Betaalbaar en kwalitatief wonen vragen om  
beleidsaandacht en beleidskeuzes

Aanbevelingen: mix van maatregelen om  
onderkant van de inkomensverdeling te  
ondersteunen en armoede terug te dringen