

VASTGOED
academie



Wonen in Vlaanderen: de resultaten van het Grote Woononderzoek

9 juni 2015
Auberge Du Pêcheur, Sint-Martens-Latem



VERWELKOMING EN INLEIDING

Filip Van der Veken,
voorzitter CIB West-Vlaanderen



PROGRAMMA

- 10u00 Verwelkoming en inleiding studiedag
door Filip Van der Veken, voorzitter CIB West-Vlaanderen
- 10u15 **"Trends op de Vlaamse Woningmarkt"**
door Sien Winters, Steunpunt Wonen
- 10u45 **"De kwaliteit van de Vlaamse woningen grondig doorgelicht"**
door Lieve Vanderstraeten, KU Leuven
- 11u15 **"De energetische kwaliteit van de Vlaamse woningen"**
door Wesley Ceulemans, Universiteit Hasselt
- 11u45 Koffiepauze
- 12u15 Panelgesprek:
Nabeschouwingen door vertegenwoordigers van de vastgoedsector
- Fred Niemans, voorzitter Verenigde Eigenaars
 - Karen Van De Woestijne, voorzitter CIB Oost-Vlaanderen
 - Sien Winters, coördinator Steunpunt Wonen
 - Moderator: Pieter Decelle, beleidsmedewerker Wonen CIB Vlaanderen
- 12u45 Conclusies en uitleiding
- 13u00 Walking lunch

VASTGOED
academie



Trends op de Vlaamse Woningmarkt

Sien Winters,
onderzoeksleider HIVA - KU Leuven en coördinator Steunpunt

Trends op de Vlaamse woningmarkt

Sien Winters
Onderzoeksleider HIVA - KU Leuven
Coördinator Steunpunt Wonen

Vastgoedacademie, 9 juni 2015

www.steunpuntwonen.be

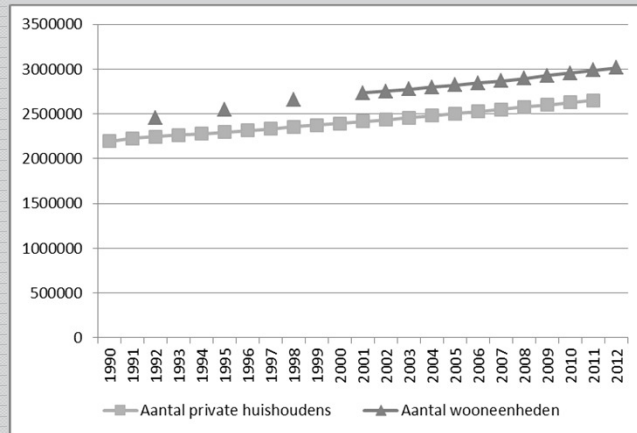
Inhoud

1. Woningvoorraad
2. Verkopen
3. Prijzen
4. Financiering
5. Evolutie deelmarkten
6. Betaalbaarheid
7. Besluit

1. Woningvoorraad



Evolutie aantal woningen en huishoudens, Vlaanderen, 1991-2012

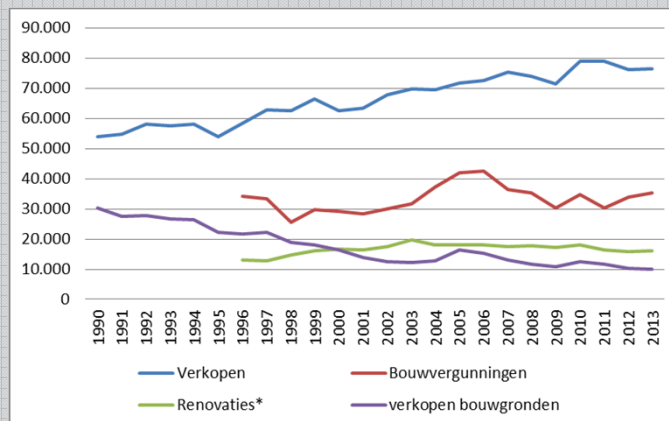


Bron: ADSEI, Kadastrale statistiek van het bestand van de gebouwen op 1 januari 2012 en bevolking volgens het Rijksregister

1. Woningvoorraad



Aantal verkopen van woonegelegenheden (woningen, villa's en flats), aantal bouwvergunningen voor nieuwbouw van woningen en flats, aantal bouwvergunningen voor renovaties*, Vlaams Gewest, 1990-2013



* enkel beschikbaar voor gebouwen, niet voor individuele woningen
Bron: ADS, verkoop van onroerende goederen 1990-2014, bouwvergunningen 1996-2013

1. Woningvoorraad



Vaststellingen:

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

Bron: Ryckewaert e.a. (2011)

9

1. Woningvoorraad



Trend: verappartementisering

- Tussen 2005 en 2013 ^(ADS): aangroei woningvoorraad met 223.000 wooneenheden (+8%)
 - Waarvan ± 150.000 appartementen
 - Aandeel appartementen in woningvoorraad: 20% naar 24%
 - Aandeel appartementen op huurmarkt: van 58% naar 74%
(licht overschat in 2013)
 - Waarvan ± 90.000 huurwoningen
 - appartementen: +140.000
 - woningen: -50.000
- Trend: van bouwen met eigen aannemer en architect naar woning van projectontwikkelaar of bouwpromotor

Bron: Heylen (2015)

10

1. Woningvoorraad



Trend:

van bouwen met eigen aannemer en architect

→ naar woning van projectontwikkelaar of bouwpromotor

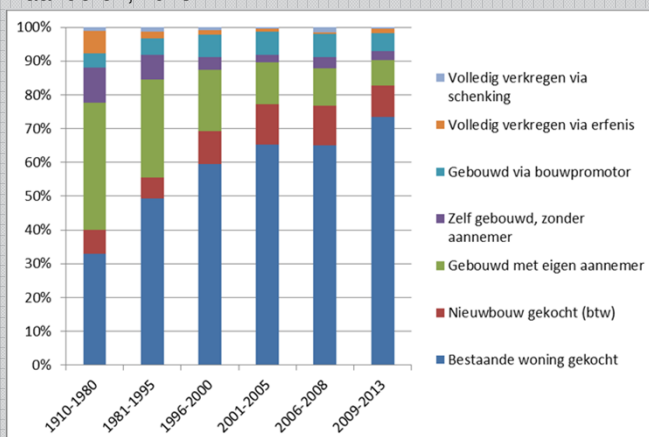
Bron: Heylen (2015)

11

1. Woningvoorraad



Manier van woningverwerving, naar periode van verwerving, in %, Vlaanderen, 2013



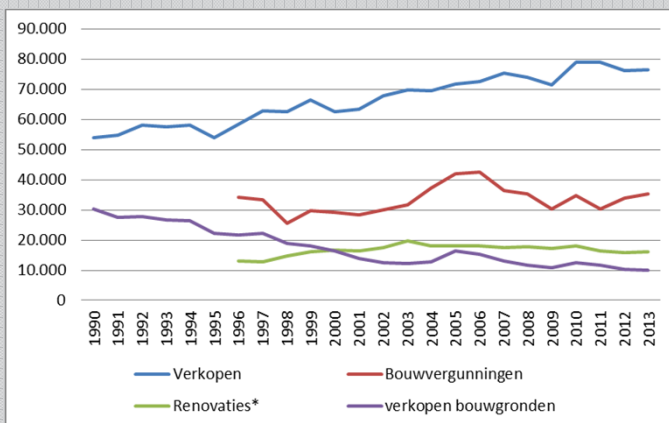
Bron: Heylen (2015)

12

2. Verkopen



Aantal verkopen van wooneenheden (woningen, villa's en flats), aantal bouwvergunningen voor nieuwbouw van woningen en flats, aantal bouwvergunningen voor renovaties*, Vlaams Gewest, 1990-2013



* enkel beschikbaar voor gebouwen, niet voor individuele woningen
Bron: ADS, verkoop van onroerende goederen 1990-2014, bouwvergunningen 1996-2013

13

2. Verkopen



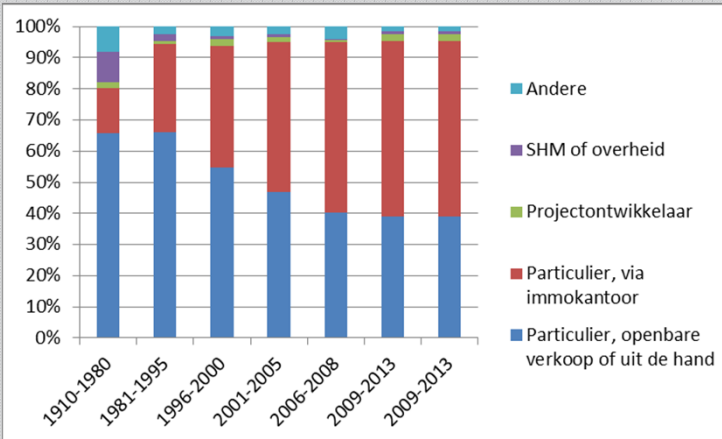
- 73% van recente verwervingen betreft aankoop bestaande woning
- Trend: van aankoop rechtstreeks van particulier → naar aankoop via immo

14

2. Verkopen



Instantie van wie de woning is gekocht, naar periode van aankoop, Vlaanderen, 2013



Bron: Heylen (2015)

15

2. Verkopen



Trend: toenemende doorstroming op de eigendomsmarkt

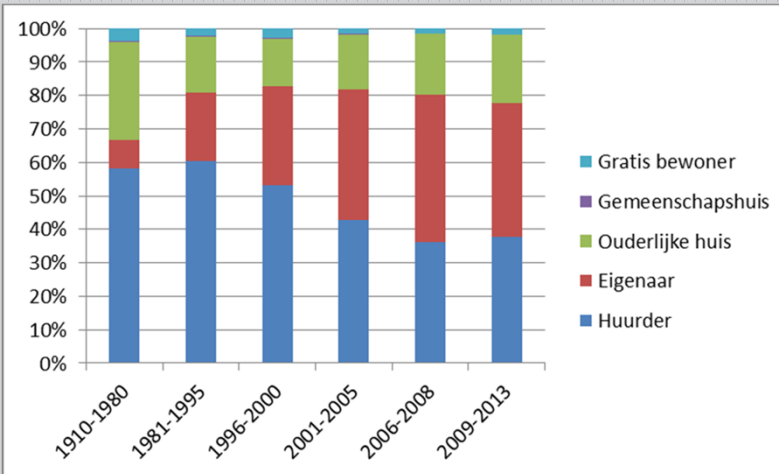
- Belgische woningmarkt traditioneel **statische markt**:
 - Gemiddelde voorbij woontijd (Pannecoucke & De Decker, 2015):
 - Eigenaars: 22 jaar 6 maanden
 - Private huurder: 7 jaar
 - Sociale huurder: 12 jaar 6 maanden
 - Eerder weinig speculatie:
 - Traditioneel weinig 'doorstroming'
 - nieuwbouw gedreven door particulieren i.p.v. projectontwikkeling
 - Geen boom in nieuwbouw voor de crisis
 - Heeft woningmarkt behoed voor crisis (zie verder)
- Toenemende **dynamiek** (Zie ook Goeyvaerts e.a., 2014):
 - 'Doorstromen' op de eigendomsmarkt ('woonladder')
 - Gedreven door prijsstijgingen
 - Ondersteund door fiscaliteit (woonbonus, meeneembaarheid registratierecht)
 - Maakt woningmarkt meer kwetsbaar voor economische omstandigheden

16

2. Verkopen



Eigendomsstatuut van de vorige woning voor eigenaars in 2013 naar periode van verwerving, in %, Vlaanderen



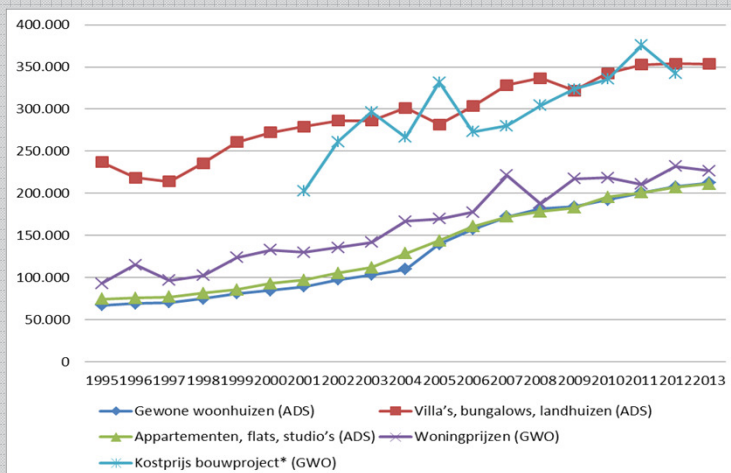
Bron: Heylen (2015)

17

3. Prijzen



Nominale woningprijzen, Vlaams Gewest, 1995-2013



Bronnen: ADS - FOD Economie, GWO2013

18

3. Prijzen



Trend: stijgende woningprijzen

Vraag:

- Inkomens
- Intrestvoeten
- Hypotheekmarkt: looptijd, flexibele voorwaarden (bv. aflossingvrije hypotheek in Nederland)
- Beleid: hypotheekwetgeving, fiscaliteit

Aanbod:

- inelastisch → vraagstijging leidt tot prijsstijging
- Omwille van duur van een bouwproces, reglementering, ruimtelijke ordening, schaarste grond, ...

(zie ook Vastmans e.a., 2014)

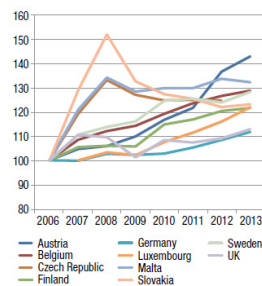
19

3. Prijzen

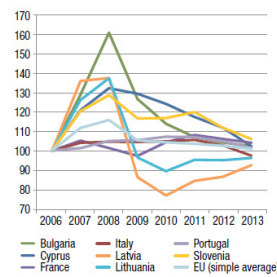


CHART 2 ► House Price Indices developments in the EU, 2006=100

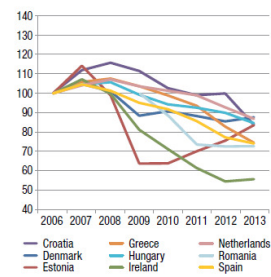
a) Countries where house prices were, in 2013, at least 10% above 2006 levels



b) Countries where house prices were, in 2013, around 2006 levels



c) Countries where house prices were, in 2013, at least 10% below 2006 levels



Source: European Mortgage Federation

Bron: European Mortgage Federation (2014)

20

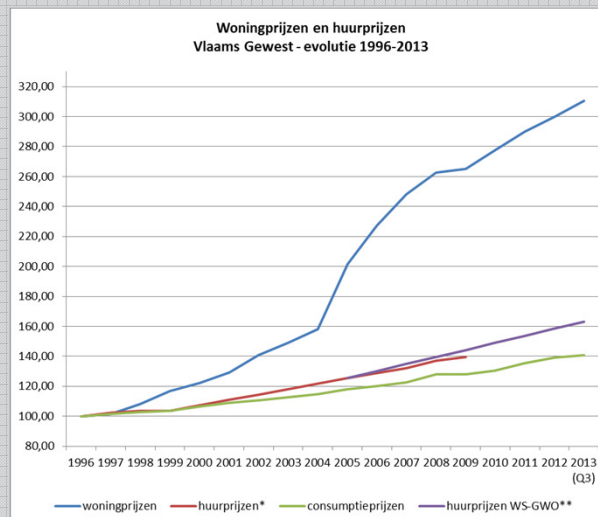
3. Prijzen



- Belgische woningmarkt heeft veel minder dan andere landen geleden onder crisis
- Verklaringen:
 - Voorzichtige hypotheekmarkt
 - Eerder statische woningmarkt
 - Woonbonus heeft prijzen ondersteund
- Wat vanaf 2015?
 - Reductie woonbonus zet druk op prijzen
 - Gunstige intrestvoet verzacht het negatieve effect

21

3. Prijzen



Trends:

- toenemende kloof tussen huur- en woningprijzen
- Huurprijzen stijgen sterkst voor kleinste woningtypes / laagste inkomens

Bron: ADSEI, FOD Economie ; Vastmans & Buyst, 2012; eigen bewerking
*: gecorrigeerd voor inflatie, ** niet gecorrigeerd voor inflatie

22

3. Prijzen



Huurprijs:

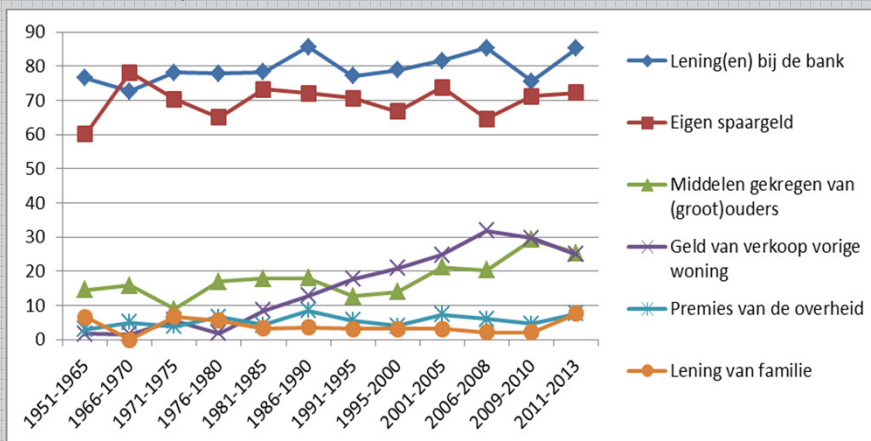
- Stijgt 1% boven inflatie
- → waarom volgt deze woningprijzen niet?
- Koopkracht huurders stijgt niet mee met koopkracht verwervers (dualisering: zie verder)
- Weinig 'professionele' verhuring (zie verder): rendement niet eerste bekommernis, wel zekere belegging
- Gestegen vastgoedprijzen hebben eerder effect gehad op aanbod aan huurwoningen dan op de huurprijs

23

4. Financiering



Financiering van de woning voor kopers naar jaar van verwerving, in %, Vlaanderen, 2002-2013



Bron: Heylen (2015)

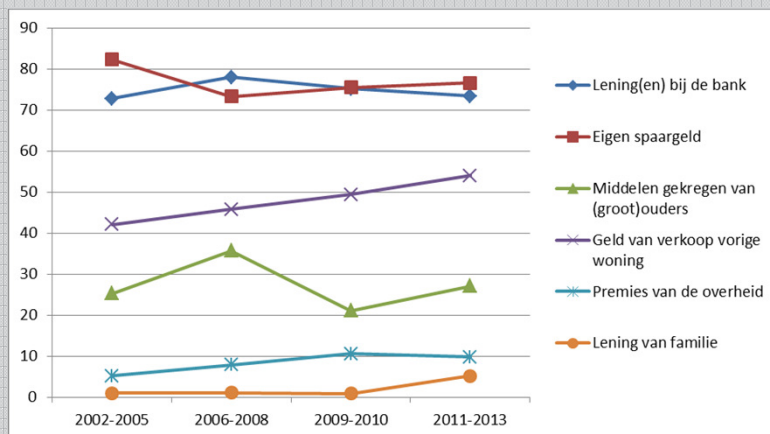
Trend: toenemende financiering met middelen uit verkoop vorige woning

24

4. Financiering



Financiering van de woning voor bouwers die bouwden na 2002, naar bouwjaar, in %, Vlaanderen, 2002-2013



Bron: Heylen (2015)

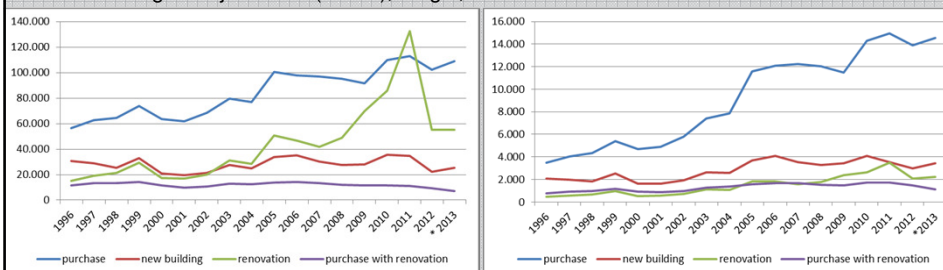
25

4. Financiering



Trend: hypotheekmarkt blijft groeien

Nieuwe hypotheekkredieten volgens aard van de lening: aantal leningen (links) en totaal bedrag in miljoen euro (rechts), België, 1996-2013



Bron: UPC/BVK

Verklaringen:

- Stijgende verkopen en verkoopprijzen
- Beleid: woonbonus, subsidies voor renovatie, registratierecht

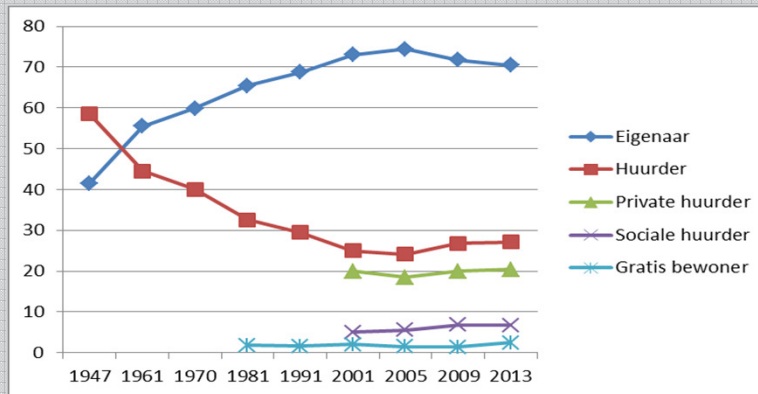
Bron: Winters & Van den Broeck (te verschijnen)

26

5. Deelmarkten



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



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

Keerpunt: voor het eerst sinds 1945 stijgt % eigenaars niet langer

27

5. Deelmarkten



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

Bron: Heylen (2015)

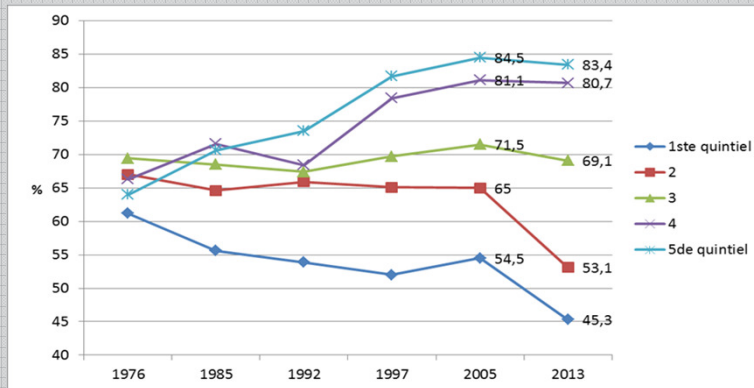
28

5. Deelmarkten



Evolutie aandeel eigenaars naar inkomensquintiel

(equivalente inkomens, huishoudens op actieve leeftijd)



Bron: Heylen (2015)

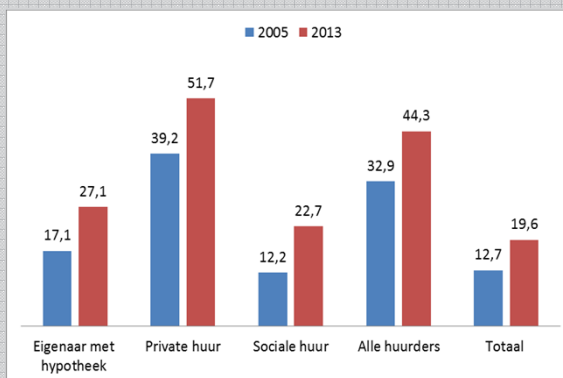
Trend: toenemende ongelijkheid in eigen woningbezit

Pagina 29

6. Betaalbaarheid



Aandeel met **woonquote boven 30%** (%), naar eigendomsstatuut, Vlaanderen



Bron: Heylen (2015) - Woonsurvey 2005, Grote Woononderzoek 2013, Chi-square test: $p > 0.05$ voor elke categorie
Woonbonus voor eigenaars niet verrekend

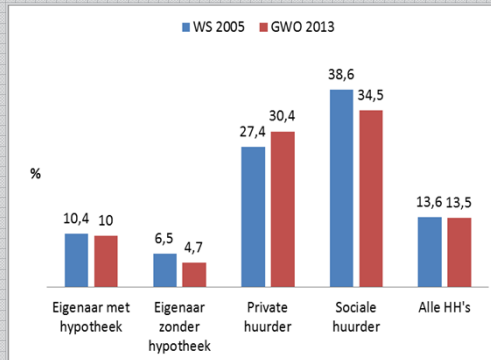
Studiedag

30

6. Betaalbaarheid



Aandeel onder de **norm voor het resterend inkomen**, naar eigendomsstatuut, Vlaanderen, 2005-2013



Bron: Heylen (2015) - Woonsurvey 2005, Grote Woononderzoek 2013, Chi-square test: $p > 0,05$ voor elke categorie, N=5005 (2015), N=8584 (2013)

Woonbonus voor eigenaars niet verrekend

Trend: betaalbaarheid evolueert negatief op private huurmarkt

Studiedag

31

7. Besluit



Trends op de Vlaamse woningmarkt::

- Verappartementisering, vooral op huurmarkt
- Toenemende doorstroming op eigendomsmarkt
- Toenemend beroep op intermediairen bij verkoop en verhuur
- Prijzen blijven stijgen, maar minder sterk, en hoe lang nog?
- Huurmarkt volgt prijsontwikkeling van koopwoningen niet
- Maar trekt voor het eerst sinds WOII weer aan
- Betaalbaarheid evolueert negatief in private huur

Voornaamste vragen voor het beleid op dit ogenblik:

- Waar naar toe met de huurmarkt?
- Wat doet de markt / wat moet de overheid doen?
- Hoe woning opnemen in tax shift?
- Hoe het grondwettelijk recht op wonen realiseren?

32

Bronnen



- European Mortgage Federation (2014), *Hypostat 2014*.
- Goeyvaerts G. e.a. (2014), *Onderzoek naar de woonfiscaliteit in Vlaanderen*, KU Leuven – Centrum voor Economische Studiën, Leuven.
- Heylen K. (2015), *Het Grote Woononderzoek 2013. Deel 2. Profiel van de deelmarkten, woonuitgaven en betaalbaarheid*. Steunpunt Wonen, Leuven.
- Pannecoucke I. & De Decker P. (2015), *Het Grote Woononderzoek 2013. Deel 7. Woontevredenheid en woongeschiedenis*. Steunpunt Wonen, Leuven.
- Ryckewaert M. e.a. (2011), *Een woonmodel in transitie. Toekomstverkenning van het Vlaamse wonen*, Garant, Antwerpen/Apeldoorn.
- Vastmans F. e.a. (2014), *Woningprijzen: woningprijs-mechanisme & marktevenwichten. De logica, nood en valkuilen van betaalbaarheid als woningprijs determinant*, Steunpunt Wonen, Leuven.
- Winters S. e.a. (2015), *Wonen in Vlaanderen anno 2013. De bevindingen van het Grote Woononderzoek gebundeld*. Garant, Antwerpen/Apeldoorn.
- Winters S. & Van den Broeck K., Twenty five years of housing finance in Belgium. In: J. Lunde & C. Whitehead, *Milestones in European Housing Finance*, Wiley Blackwell, Oxford, to be published.

33

VASTGOED
academie



De kwaliteit van de Vlaamse woningen grondig doorgelicht

Lieve Vanderstraeten,

onderzoeker KU Leuven, onderzoeksgroep stedenbouw en architectuur
en onderzoeksgroep sociale en economische geografie

De kwaliteit van de Vlaamse woningen grondig doorgelicht

Studievoormiddag vastgoedacademie
9 juni 2015

Lieve Vanderstraeten
onderzoeker KU Leuven,
onderzoeksgroep stedenbouw en architectuur en
onderzoeksgroep sociale en economische geografie

www.steunpuntwonen.be

Inleiding



- Grote Woononderzoek 2013: 2 luiken
 - Vragenlijst bij 10 000 huishoudens
 - Woningscreening bij de helft van deze huishoudens
- Vragenlijst
 - Bevraging bewoner over staat van 6 woningelementen
 - Resultaat: **subjectieve** beoordeling aantal woningelementen
 - *Bestaande methodologie Vanneste et al (2004)*
 - *Evolutieve schetsen mogelijk*
- Woningscreening
 - Inwendige en uitwendige screening
 - Resultaat: **objectief** beeld fysische staat en comfort woning
 - *Nieuwe methodologische opzet*
 - *Te beschouwen als een 'Nulmeting'*

Methodologie



- Nieuw opgezette methode woningscreening GWO
 - Gebaseerd op technisch verslag & **conformiteitsonderzoek** Vlaamse overheid
 - Centraal instrument Vlaamse woningkwaliteitsbeleid
 - Aantal elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten gecontroleerd
 - Bij vaststelling van een gebrek (afh. aard/omvang): strafpunten toegekend
 - Alle strafpunten samen = eindscore
 - Eindscore < 15 strafpunten: toekenning conformiteitsattest
 - Conformiteitsattest = officieel document aangeeft dat woning voldoet aan kwaliteitsvereisten Vlaamse overheid

Methodologie



- Nieuw opgezette methode woningscreening GWO
 - Methodiek CO door Steunpunt Wonen, SumResearch & Wonen-Vlaanderen vertaald naar uitgebreide geautomatiseerde checklist op tablet
 - 49 deelaspecten
 - Categorieën checklist woningscreening GWO 2013:
 - Stabiliteit & niet-structurele elementen gevels & daken
 - Indicatie van vochtproblemen
 - Afwerking van plafonds, muren & vloeren
 - Staat van ramen en deuren
 - Veiligheid van de trappen
 - Technische installaties
 - Kwaliteitsvereisten i.v.m. het comfort in woning

Methodologie



- Nieuw opgezette methode woningscreening GWO
 - Eindoordeel: optelling scores vastgestelde gebreken/inbreuken
 - Totalscore < 15: woningen van toereikende kwaliteit
 - Totalscore \geq 15: woningen van ontoereikende kwaliteit
 - Woningen van ontoereikende kwaliteit
 - = woningen die onvoldoende beantwoorden aan de Vlaamse kwaliteitsvereisten en waar vermoedelijk herstellingen aan nodig zijn voordat zij een conformiteitsattest kunnen bekomen
 - Uitgebreide aandacht voor kwaliteitsgarantie data

Methodologie



- Methode bevraging GWO
 - Herhaling van methode Vanneste et al (2004)
 - Bevraging van 6 deelaspecten
 - Vochtproblemen
 - Elektrische installatie
 - Binnen- en buitenmuren
 - Ramen
 - Dakgoot
 - Dak
 - Eindoordeel: computermatige weging van de verschillende deelaspecten (totalscore 10)
 - Totalscore = 0: woningen in goede staat
 - Totalscore 0 - 2: woningen in matige staat
 - Totalscore 2 - 6,6: woningen in slechte staat
 - Totalscore 6,6 - 10: woningen in zeer slechte staat

Methodologie

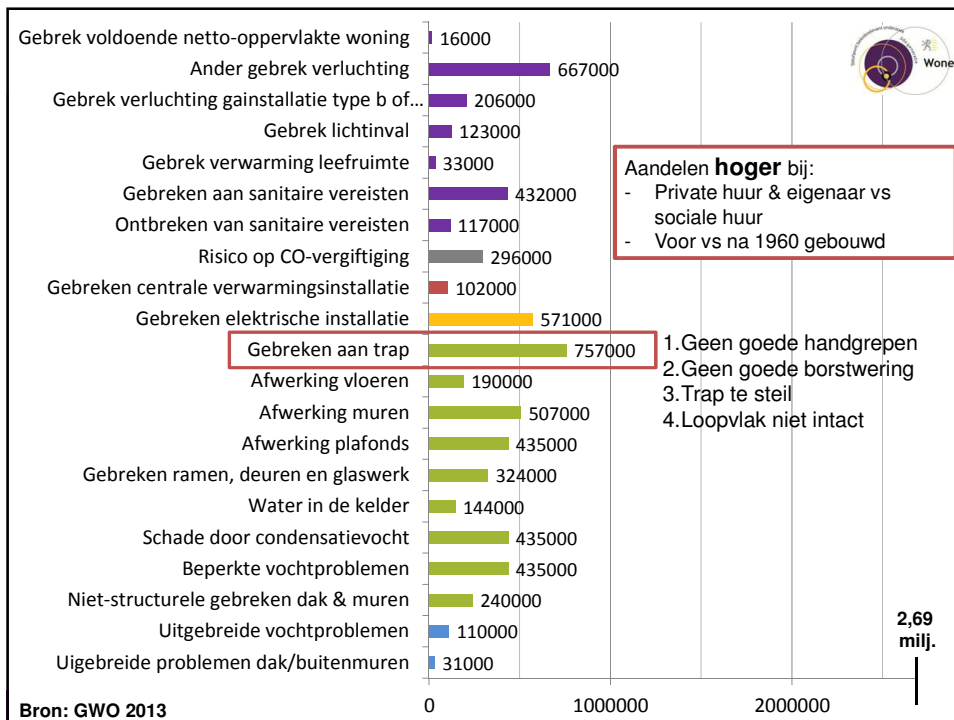
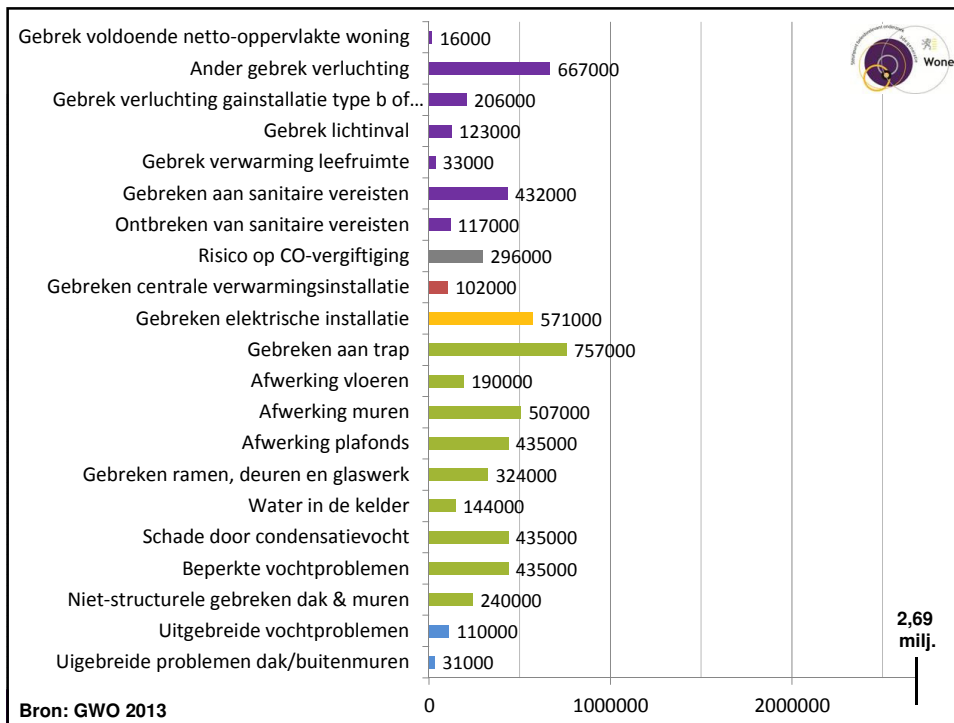


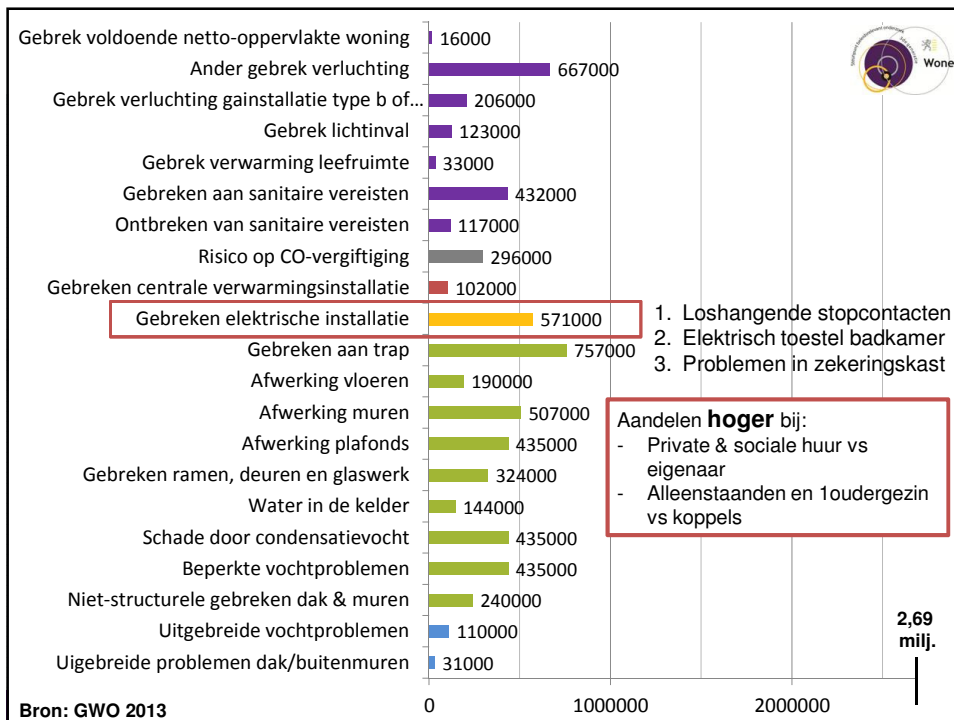
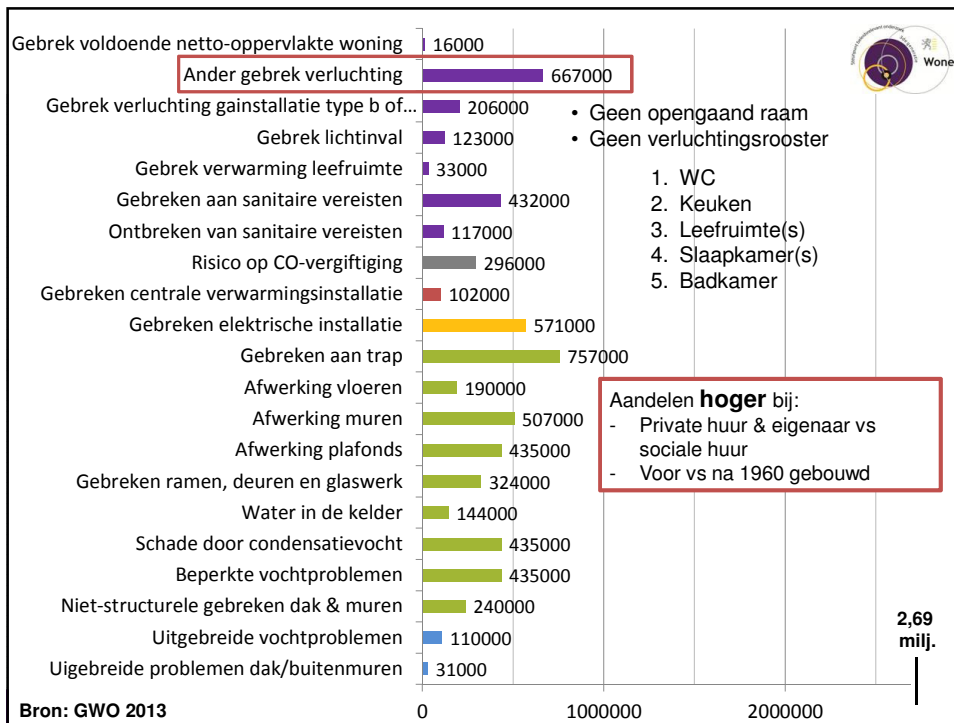
- **Representativiteit steekproef**
Weegfactor (woningtype, leeftijd, grootte huishoudens en ruimtelijke eenheid)
- **Extrapolaties**
Het aantal bij het rijksregister gekende huishoudens in Vlaanderen op 1/1/2013 (2,69 miljoen)

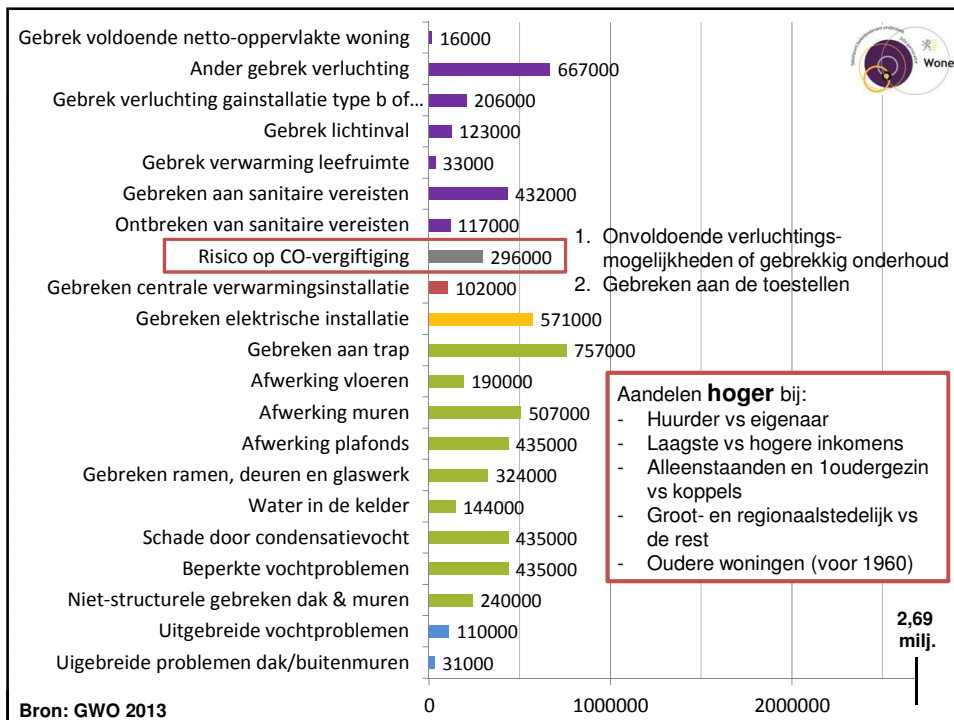
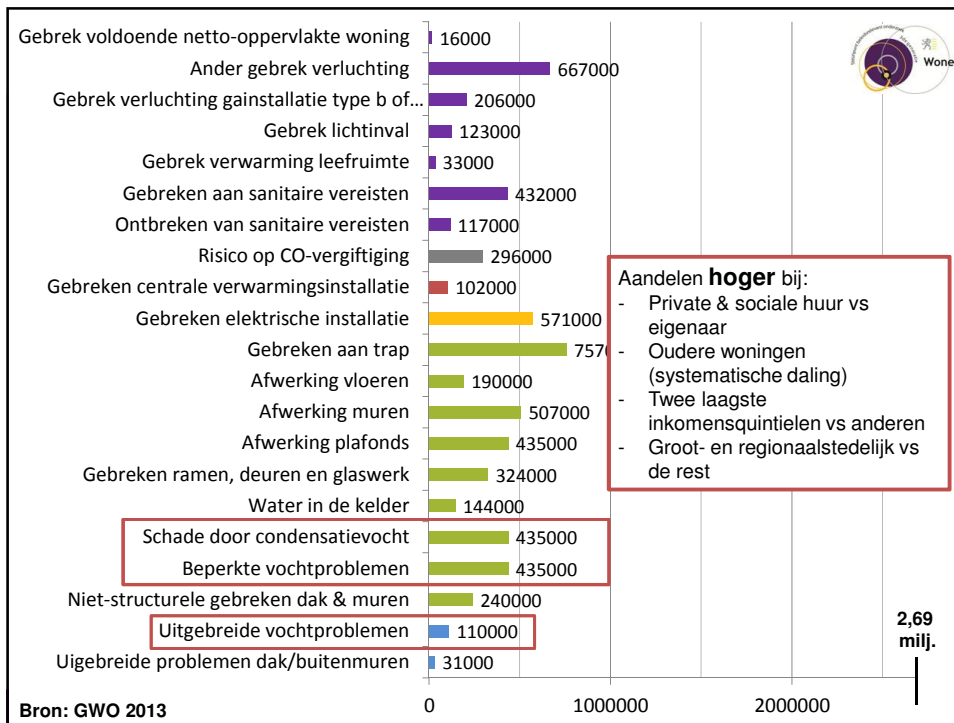
Resultaten



1. Aard en omvang gebreken van het Vlaamse woningpatrimonium
2. Aandeel woningen van ontoereikende kwaliteit (naar enkele achtergrondvariabelen) + aard en omvang van de gebreken van de woningen van ontoereikende kwaliteit
3. Welke aanpassingen zijn er nodig om woningen van ontoereikende kwaliteit van toereikende kwaliteit te maken?
4. Evolutie van het comfort van de Vlaamse woningen
5. Evolutie van de synthese-index fysische staat + het aandeel van de verschillende categorieën naar bepalende achtergrondkenmerken
6. Aanwezigheid van vochtproblemen volgens bewoner







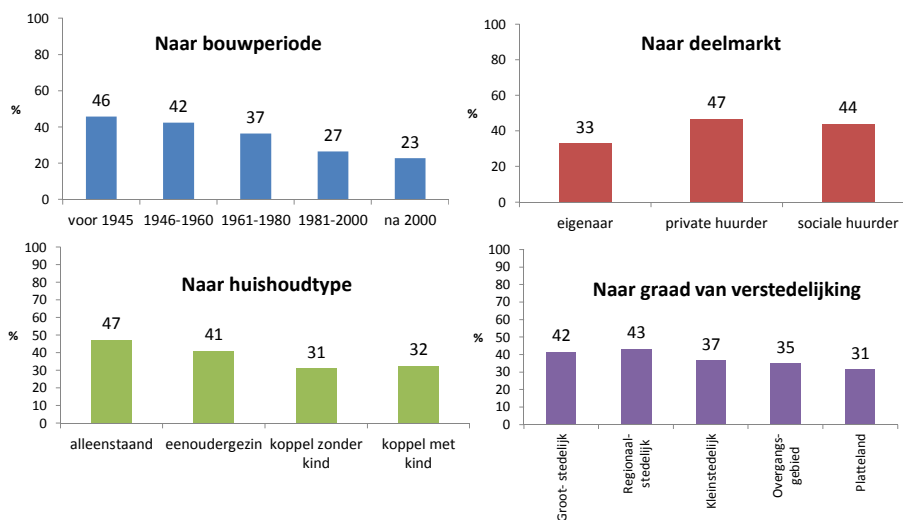
Resultaten



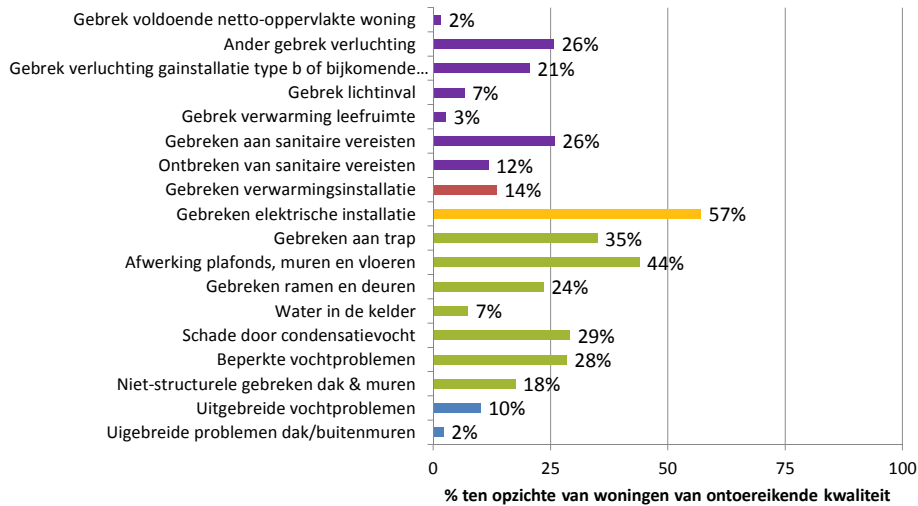
1. Aard en omvang gebreken van het Vlaamse woningpatrimonium
2. Aandeel woningen van ontoereikende kwaliteit (naar enkele achtergrondvariabelen) + aard en omvang van de gebreken van de woningen van ontoereikende kwaliteit
3. Welke aanpassingen zijn er nodig om woningen van ontoereikende kwaliteit van toereikende kwaliteit te maken?
4. Evolutie van het comfort van de Vlaamse woningen
5. Evolutie van de synthese-index fysische staat + het aandeel van de verschillende categorieën naar bepalende achtergrondkenmerken
6. Aanwezigheid van vochtproblemen volgens bewoner

VASTSTELLING:

- 37% van de Vlaamse woningen zijn van ontoereikende kwaliteit
- Verschillen naar achtergrondvariabelen



Aard en omvang gebreken van de woningen van ontoereikende kwaliteit



Lieve Vanderstraeten - De kwaliteit van de Vlaamse woningen grondig doorgelicht

51

Resultaten



1. Aard en omvang gebreken van het Vlaamse woningpatrimonium
2. Aandeel woningen van ontoereikende kwaliteit (naar enkele achtergrondvariabelen) + aard en omvang van de gebreken van de woningen van ontoereikende kwaliteit
3. Welke aanpassingen zijn er nodig om woningen van ontoereikende kwaliteit van toereikende kwaliteit te maken?
4. Evolutie van het comfort van de Vlaamse woningen
5. Evolutie van de synthese-index fysische staat + het aandeel van de verschillende categorieën naar bepalende achtergrondkenmerken
6. Aanwezigheid van vochtproblemen volgens bewoner

Lieve Vanderstraeten - De kwaliteit van de Vlaamse woningen grondig doorgelicht

52

Ontoereikende → toereikende kwaliteit?



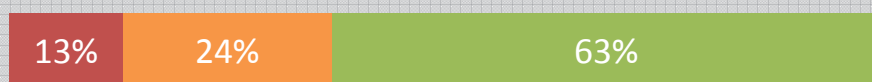
■ Structurele ingrepen

- bouwtechnische ingrepen (stabiliteit, vocht, ramen en deuren)
- ingrepen aan structuur, indeling en uitrusting woning (te steile trap, ontbreken sanitaire vereiste, gebrekkige lichtinval of niet halen van de minimale woonoppervlakte)
- (in combinatie met beperkte herst.)

■ Kleine herstellingswerken

- herstelling technische installaties
- creëren van voldoende ventilatie
- vermijden condensatievocht
- veilige trap(omgeving)
- afwerking plafonds/muren/vloeren

Ontoereikende → toereikende kwaliteit?



Structureel ontoereikende kwaliteit

10% van de eigenaarswoningen

21% van de private huurwoningen

24% van de sociale huurwoningen

	Structureel ontoereikende kwaliteit	Ontoereikende kwaliteit te verhelpen via kleine herstellingen	Totale groep ontoereikende kwaliteit	Totale groep toereikende kwaliteit	Totaal private huurwoningen
Gemiddelde	479	566	527	592	562
Mediaan	466	550	502	583	548

Gemiddelde en mediane huurprijs in euro op de private huurmarkt in Vlaanderen, 2013

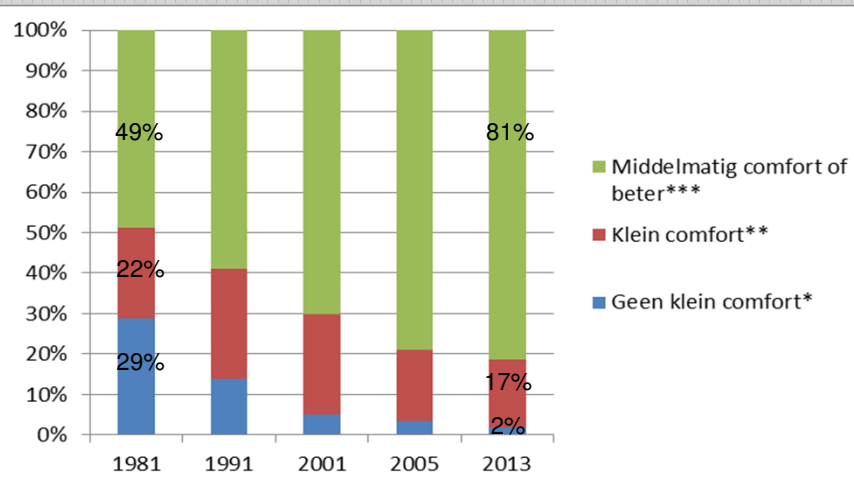
Bron: GWO 2013

Resultaten



1. Aard en omvang gebreken van het Vlaamse woningpatrimonium
2. Aandeel woningen van ontoereikende kwaliteit (naar enkele achtergrondvariabelen) + aard en omvang van de gebreken van de woningen van ontoereikende kwaliteit
3. Welke aanpassingen zijn er nodig om woningen van ontoereikende kwaliteit van toereikende kwaliteit te maken?
4. Evolutie van het comfort van de Vlaamse woningen
5. Evolutie van de synthese-index fysische staat + het aandeel van de verschillende categorieën naar bepalende achtergrondkenmerken
6. Aanwezigheid van vochtproblemen volgens bewoner

Comfort van de Vlaamse woningen



* Geen klein comfort: een van de kenmerken van klein comfort ontbreekt

** Klein comfort: stromend water in de woning, wc met waterspoeling, badkamer of douche

*** Middelmatig comfort of beter: klein comfort, centrale verwarming

Resultaten

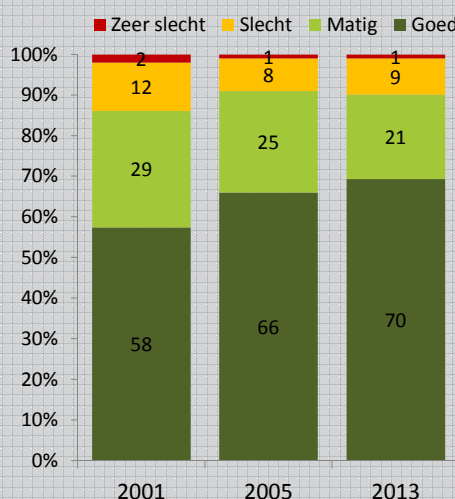


1. Aard en omvang gebreken van het Vlaamse woningpatrimonium
2. Aandeel woningen van ontoereikende kwaliteit (naar enkele achtergrondvariabelen) + aard en omvang van de gebreken van de woningen van ontoereikende kwaliteit
3. Welke aanpassingen zijn er nodig om woningen van ontoereikende kwaliteit van toereikende kwaliteit te maken?
4. Evolutie van het comfort van de Vlaamse woningen
5. Evolutie van de synthese-index fysische staat + het aandeel van de verschillende categorieën naar bepalende achtergrondkenmerken
6. Aanwezigheid van vochtproblemen volgens bewoner

Lieve Vanderstraeten - De kwaliteit van de Vlaamse woningen grondig doorgelicht

57

Synthese-index fysische staat woning



Belangrijkste vaststellingen:

- Toename percentage goede woningen (trager tussen 2005-2013)
- Afname percentage matige woningen
- Percentage slechte/zeer slechte woningen laatste jaren onveranderd
- Differentiatie naar achtergrondkenmerken woning en bewoners

2001: Gebaseerd op Socio-Economische Enquête (SEE) 2001. (zie Vanneste et al., 2004)
2005/2013: Gebaseerd op Woonsurvey 2005/ Grote Woononderzoek 2013.

Lieve Vanderstraeten - De kwaliteit van de Vlaamse woningen grondig doorgelicht

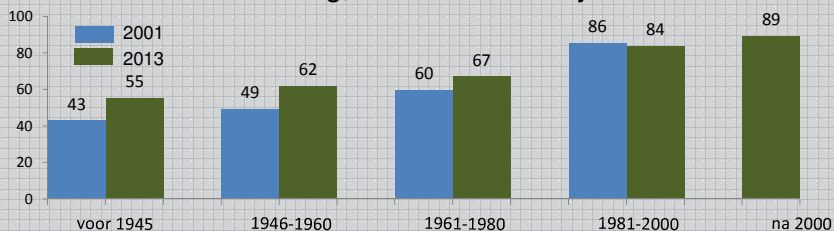
58

Synthese-index fysische staat woning



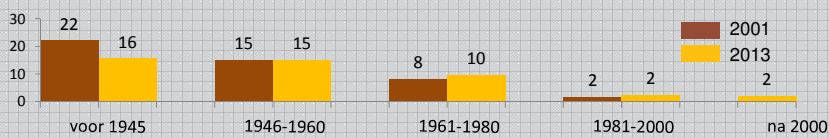
IMPACT BOUWPERIODE:

- Hoe ouder de woning, hoe slechter de fysische staat



Aandeel woningen in goede staat naar bouwperiode in Vlaanderen, 2001-2013

Bron: SEE2001, GWO 2013



Aandeel woningen in slechte of zeer slechte staat naar bouwperiode in Vlaanderen, 2001-2013

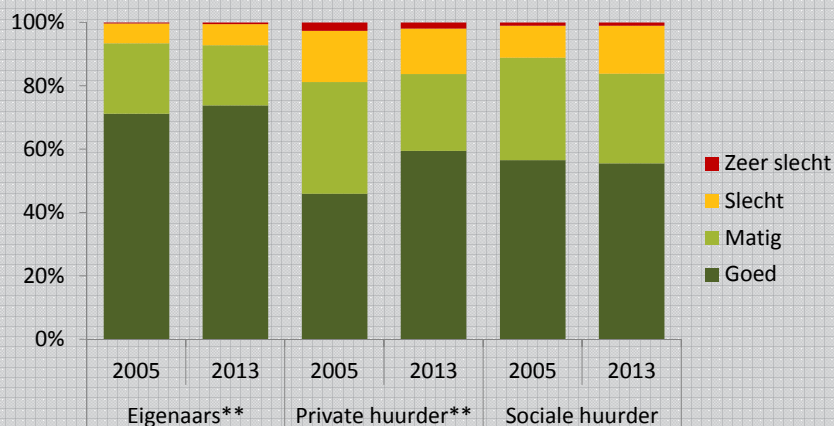
Bron: SEE2001, GWO 2013

Synthese-index fysische staat woning



IMPACT BEWONERSTITEL:

- Eigenaarswoningen betere fysische staat dan huurwoningen
- Geen verschil meer in 2013 tussen private en sociale huur

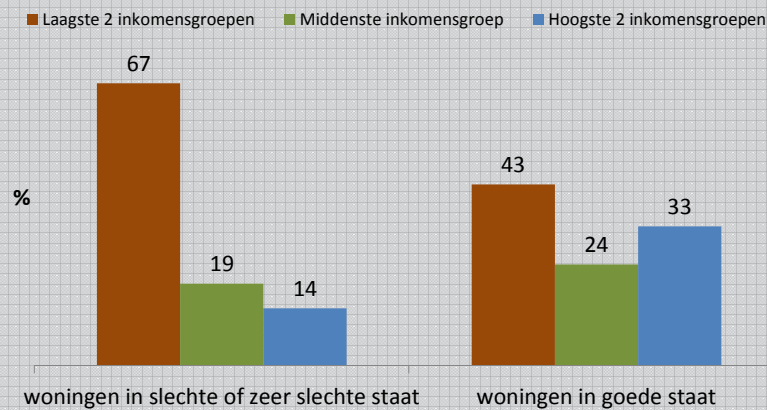


Synthese-index fysische staat woning



IMPACT INKOMEN BIJ PRIVATE HUUR:

- Lagere inkomens hebben grotere kans om in een woning van slechte of zeer slechte staat terecht te komen



Lieve Vanderstraeten - De kwaliteit van de Vlaamse woningen grondig doorgelicht

61

Resultaten



1. Aard en omvang gebreken van het Vlaamse woningpatrimonium
2. Aandeel woningen van ontoereikende kwaliteit (naar enkele achtergrondvariabelen) + aard en omvang van de gebreken van de woningen van ontoereikende kwaliteit
3. Welke aanpassingen zijn er nodig om woningen van ontoereikende kwaliteit van toereikende kwaliteit te maken?
4. Evolutie van het comfort van de Vlaamse woningen
5. Evolutie van de synthese-index fysische staat + het aandeel van de verschillende categorieën naar bepalende achtergrondkenmerken
6. Aanwezigheid van vochtproblemen volgens bewoner

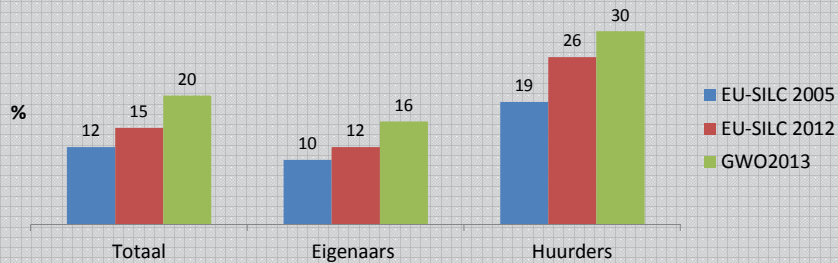
Lieve Vanderstraeten - De kwaliteit van de Vlaamse woningen grondig doorgelicht

62

Beoordeling vochtschade door bewoner



Aanwezigheid vochtschade (minstens één van drie)



Bron: Heylen (2012) (voor EU-SILC2005), Vlaamse Woonraad (SVR voor EU-SILC 2012), GWO2013 (voor GWO2013).

- vergelijkbaarheid EU-SILC en Woonsurvey2005/GWO 2013
 - ⇒ Andere vraagformulering ("probleem"/"vochtschade")
 - ⇒ Andere antwoordmogelijkheden tot 2007 (samengesteld/apart; EU-SILC verandering naar apart vanaf 2008)
- geen tekenen van verbetering

Conclusies



- Ongeveer 1 miljoen Vlaamse woningen zijn van ontoereikende kwaliteit
- Eigenaarswoningen zijn anno 2013 van betere kwaliteit dan huurwoningen
 - Private huurwoningen inhaalbeweging naar kwaliteitsniveau sociale huurwoningen (index fysische staat)
 - Weg is nog lang:
 - 33% vs 44/47% ontoereikende kwaliteit
 - 10% vs 24/21% structureel ontoereikende kwaliteit
- Meest in het oog springende gebreken:
 - Vochtproblemen (nemen toe)
 - Insijpelend en opstijgend vocht
 - Condensatievocht (in relatie met gebrekkige verluchting)
 - Gebreken aan technische installaties
 - Elektrische installatie
 - Verwarmingsinstallatie: gevaar op CO-vergiftiging

Conclusies



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

Bronnen



- Vandenbroeck K. (2015), *Het Grote Woononderzoek 2013. Deel 4. Woningkwaliteit en renovatie: resultaten op basis van de vragen aan bewoners*. Steunpunt Wonen, Leuven.
- Vanderstraeten L. & Ryckewaert M. (2015), *Het Grote Woononderzoek 2013. Deel 3. Technische woningkwaliteit*. Steunpunt Wonen, Leuven.
- Vanderstraeten L. & Ryckewaert M. (2015), *Het Grote Woononderzoek 2013. Kwaliteitscontrole van de in- en uitwendige woningscreening*. Steunpunt Wonen, Leuven.
- Vanderstraeten L. & Heylen K. (2015), *Het Grote Woononderzoek 2013. Deel 1. Methodologische toelichting*. Steunpunt Wonen, Leuven.
- Vanneste D., Thomas I. & Laureyssen I. (2004), *Fysische staat van de woning*, Ruimte en Planning, jr 24 nr 4.
- Winters S. e.a. (2015), *Wonen in Vlaanderen anno 2013. De bevindingen van het Grote Woononderzoek gebundeld*. Garant, Antwerpen/Apeldoorn.

VASTGOED
academie



De energetische kwaliteit van de Vlaamse woningen

Wesley Ceulemans,

onderzoeker Universiteit Hasselt, onderzoeksgroep ArcK, Sustainability
Research and Education team



De energetische kwaliteit van de Vlaamse woningen

Wesley Ceulemans & Griet Verbeeck
Universiteit Hasselt

Studiedag van de VASTGOEDACADEMIE
Auberge Du Pêcheur – 9 juni 2015

www.steunpuntwonen.be

Inhoud



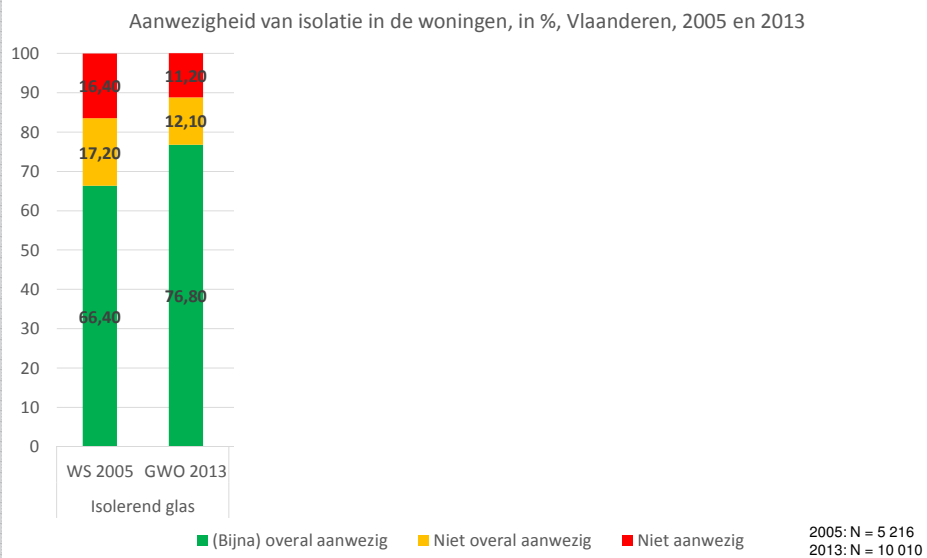
- Inleiding
- Isolatie in de woningen
- Verwarming in de woningen
- Relatie met achtergrondkenmerken
 - Bouwperiode
 - Eigendomsstatuut
 - Type woning
 - Socio-economische kenmerken
- Energieprestatiecertificaat
- Conclusie

1. Inleiding

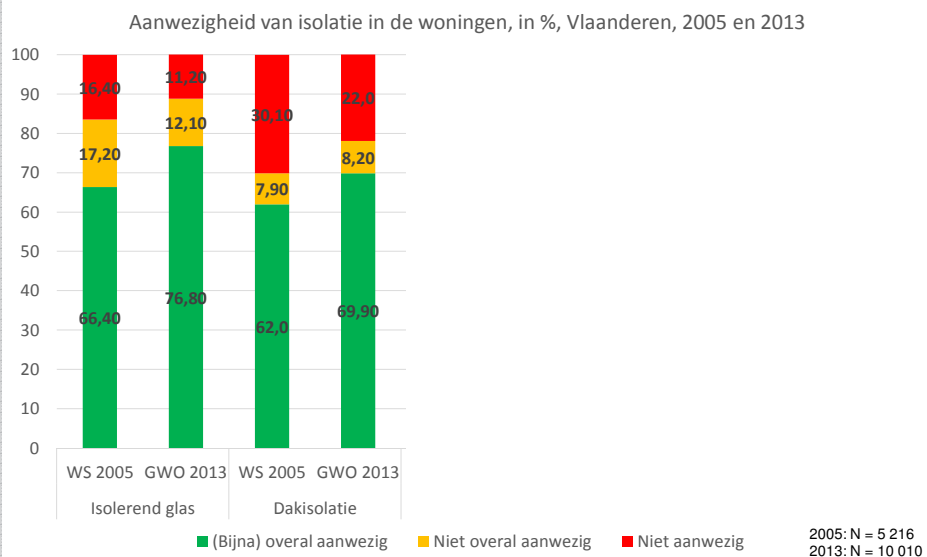


- Grote Woononderzoek 2013
 - Bevraging (10 000 huishoudens)
 - Isolatie in de woning
 - Energieprestatiecertificaat
 - Objectieve screening (5 000 huishoudens)
 - Verwarming in de woning

2. Isolatie in de woningen



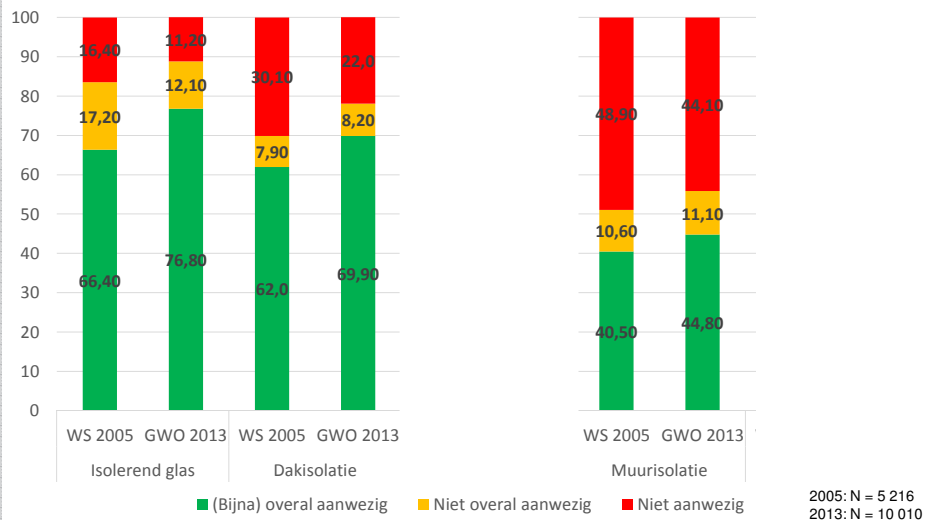
2. Isolatie in de woningen



2. Isolatie in de woningen



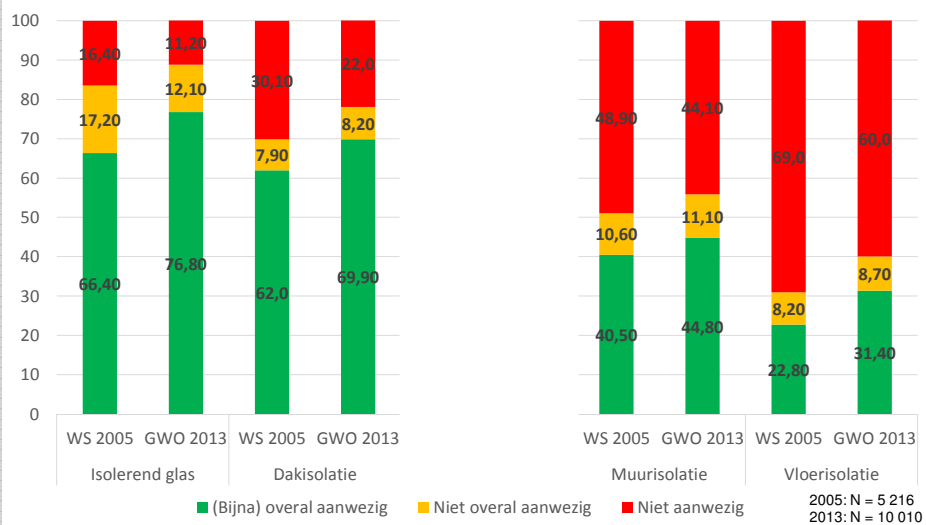
Aanwezigheid van isolatie in de woningen, in %, Vlaanderen, 2005 en 2013



2. Isolatie in de woningen



Aanwezigheid van isolatie in de woningen, in %, Vlaanderen, 2005 en 2013



3. Verwarming in de woningen



- 82% van de Vlaamse woningen beschikt over **centrale verwarming**
- Aardgas (68%) **voornaamste energiebron** gevolgd door stookolie (23%) en elektriciteit (7%)
- Steenkool, hout, butaan- of propaangas nog weinig gebruikt
- Tussen 2005 en 2013 verschuiving van stookolie naar aardgas als hoofdbrandstof

	Aardgas	Stookolie	Elektriciteit	Andere
Woonsurvey 2005	54%	34%	8%	4%
Grote Woononderzoek 2013	68%	23%	6%	3%
Vlaamse energiebalans	61%	28%	7%	4%

3. Verwarming in de woningen



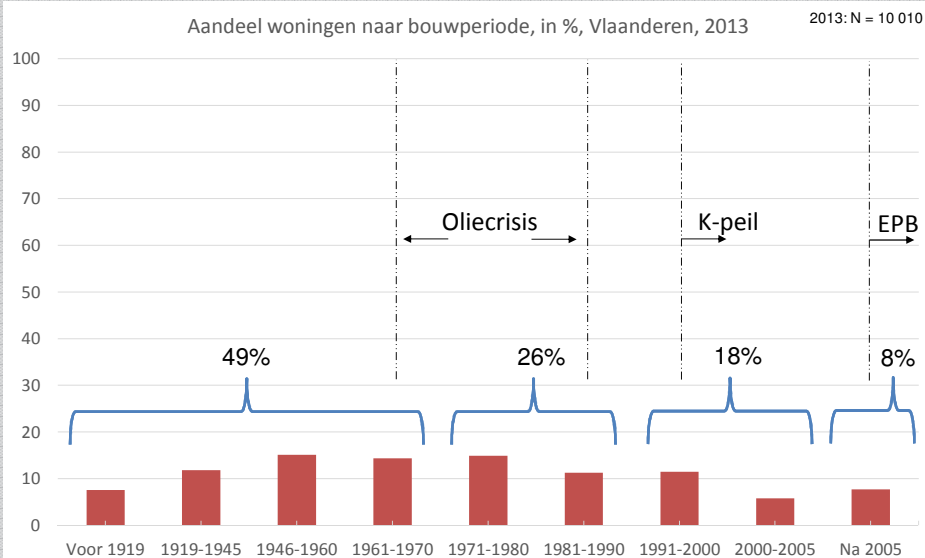
- 70% van de Vlaamse woningen (met centrale verwarming) heeft een **gasketel** en 25% een **stookolieketel**
 - 58% van de gasketels hebben een **label** (CE, HR, HR+, HRTop)
 - 29% van de stookolieketels hebben een **label** (CE, Optimaz, Optimaz Elite)

3. Verwarming in de woningen

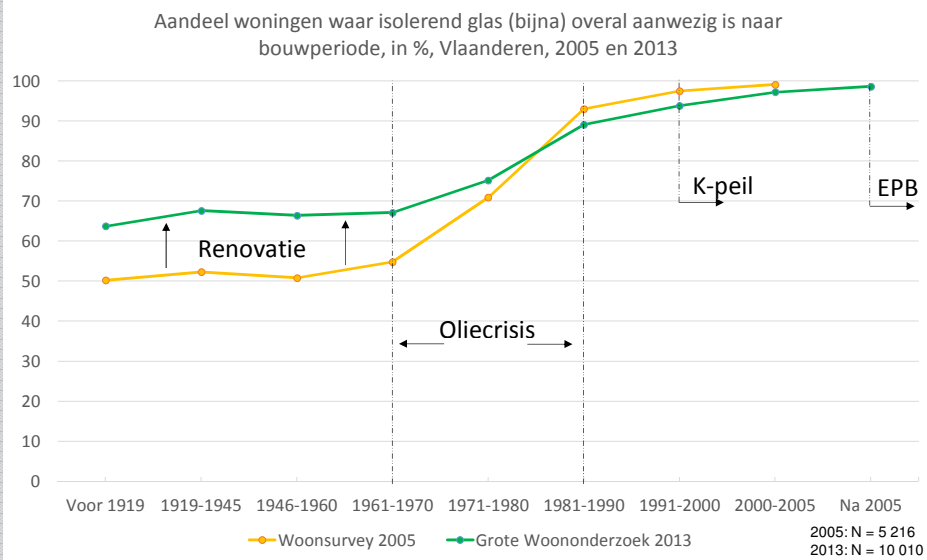


- **Duurzame energie** nog zeer beperkt
 - Gemiddeld voor Vlaamse woningen: 9%
 - Warmtepomp: 1%
 - Zonnecollectoren (warm water): 2%
 - Zonnepanelen (elektriciteit): 8%

4. Bouwperiode



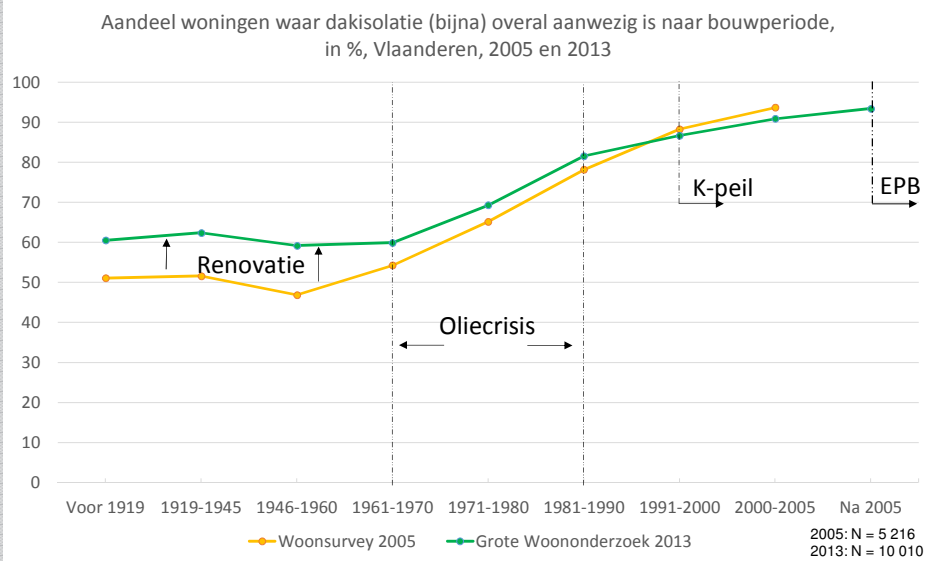
4. Bouwperiode



Studiedag van de VASTGOEDACADEMIE

79

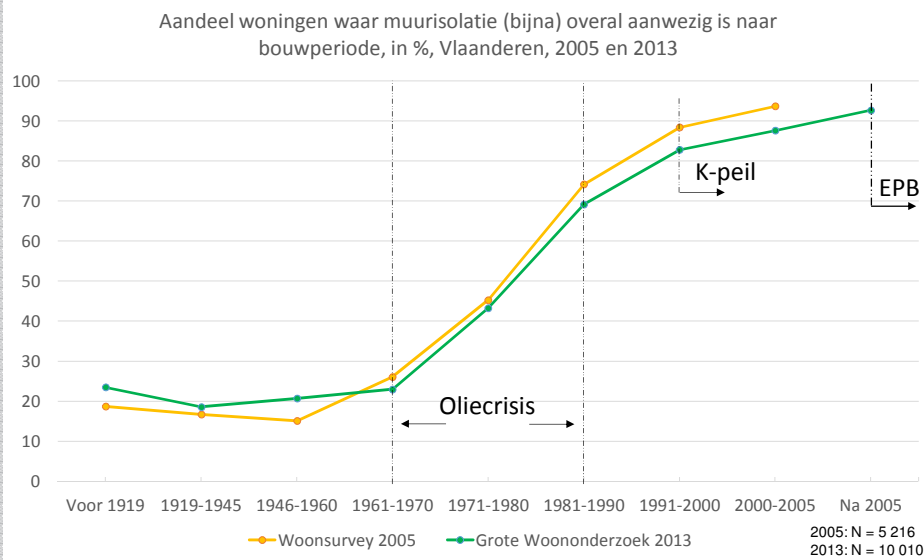
4. Bouwperiode



Studiedag van de VASTGOEDACADEMIE

80

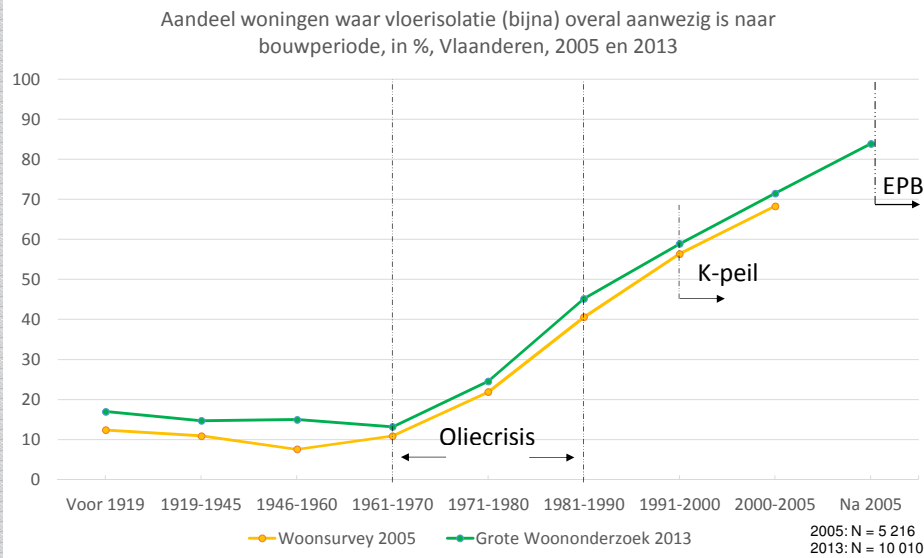
4. Bouwperiode



Studiedag van de VASTGOEDACADEMIE

81

4. Bouwperiode



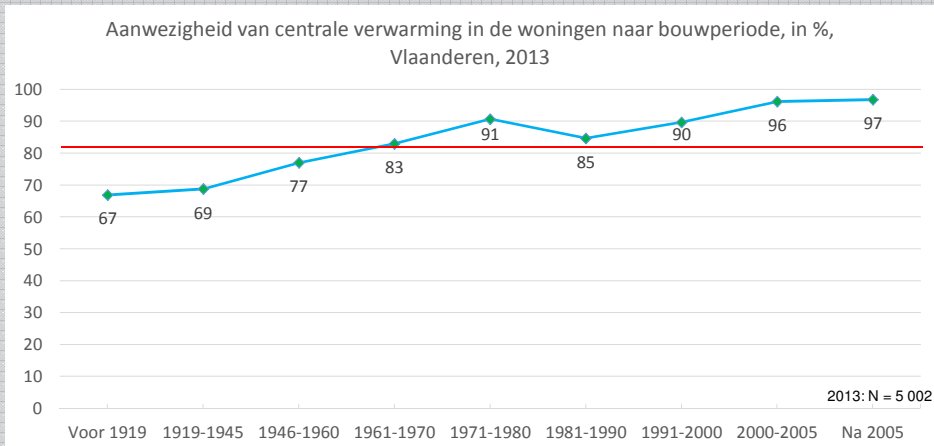
Studiedag van de VASTGOEDACADEMIE

82

4. Bouwperiode



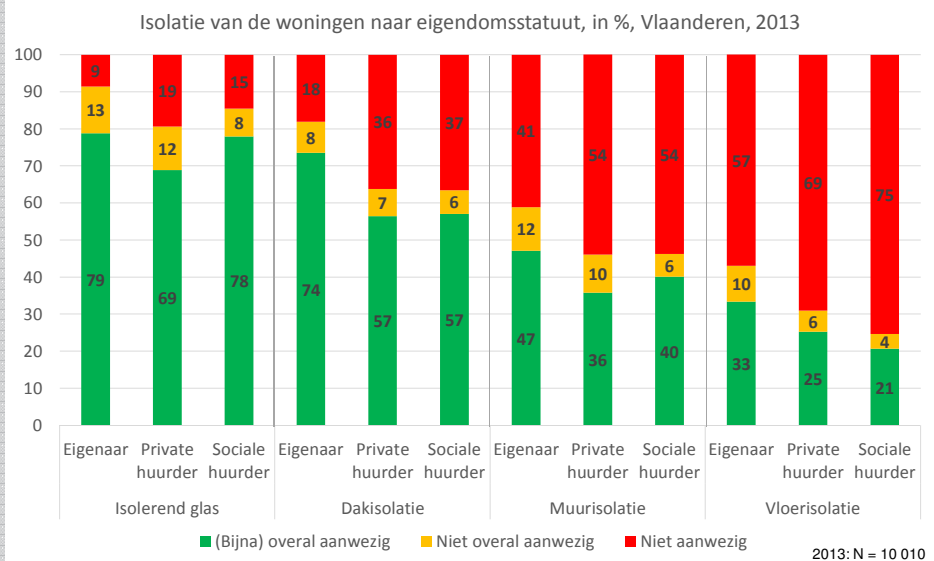
- Oudere woningen beduidend minder dan gemiddeld (82%) centrale verwarming



Studiedag van de VASTGOEDACADEMIE

83

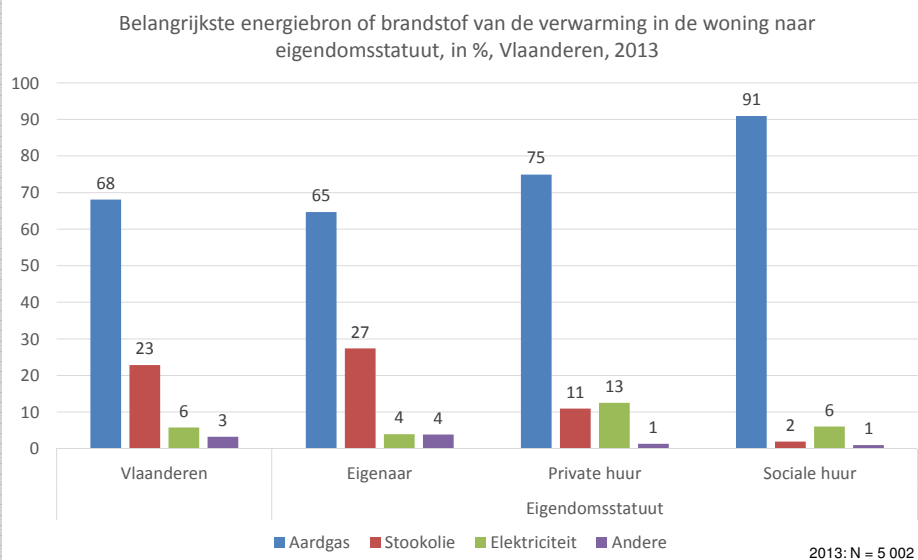
5. Eigendomsstatuut



Studiedag van de VASTGOEDACADEMIE

84

5. Eigendomsstatuut



Studiedag van de VASTGOEDACADEMIE

85

5. Eigendomsstatuut



- De huurwoningen beschikken meer dan gemiddeld (70%) over een **gasketel**
 - Private huur: 79%
 - Sociale huur: 93%
- In de private huurwoningen beschikken ketels minder dan gemiddeld over een **label**
 - Gasketel: 51% (tov 58% Vlaanderen)
 - Stookolieketel: 19% (tov 29% Vlaanderen)

Studiedag van de VASTGOEDACADEMIE

86

5. Eigendomsstatuut



- **Duurzame energie** voornamelijk in de eigendomswohnungen
 - 1 op de 10 Vlaamse eigendomswohnungen beschikt over zonnepanelen
 - 1 op de 100 Vlaamse private huurwohnungen beschikt over zonnepanelen

6. Type woning



Isolatie

- Isolierend glas (76% vs 78%) en dakisolatie (71% vs 68%) zowel in **eengezinswohnungen als appartementen** zeer courant aanwezig
- Muurisolatie (43% vs 50%) en vloerisolatie (29% vs 38%) minder aanwezig bij **eengezinswohnungen dan appartementen**

6. Type woning



Isolatie: evolutie tussen 2005 en 2013

- Aanwezigheid isolerend glas en vloerisolatie nemen toe in **eengezinswoningen en appartementen**
- Aanwezigheid van dak- en muurisolatie nemen toe in **eengezinswoningen**, maar stagneren in **appartementen**

7. Socio-economische huishoudkenmerken



- Hoe **meer geschoold**, hoe beter de woning geïsoleerd
- **Tewerkgestelden** beschikken meer dan gemiddeld over isolatie
- Woningen van alleenstaanden en eenoudergezinnen beschikken minder dan gemiddeld over isolatie
- Hoe **hoger het inkomen**, hoe beter de woning geïsoleerd

7. Socio-economische huishoudkenmerken



Verwarming

- Significante verschillen voor inkomensniveau, activiteitsstatus en opleidingsniveau naar **aanwezigheid van centrale verwarming**
- Ouderen (45+), gepensioneerden, laagopgeleiden en laagverdieners **vaker stookolie als hoofdbrandstof**

7. Socio-economische huishoudkenmerken

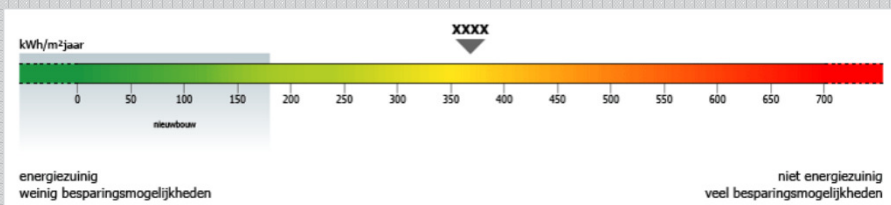


- Huishoudens met meer dan gemiddeld (9%) duurzame energie
 - Vierde (12%) en vijfde (12%) inkomensquintiel
 - Leeftijdsgroep 35-44 (13%) en 45-64 (12%)
 - Tewerkgestelden (13%)
 - **2 werkenden in het huishouden (19%)**
 - Opleidingsniveau hoger middelbaar (9%) en hoger onderwijs (14%)
 - **Koppels met kind (17%)**

8. Energieprestatiecertificaat



- European Energy Performance of Buildings Directive
 - Energieprestatiecertificaat (EPC) bestaande gebouwen
 - 01/11/2008: EPC Verkoop
 - 01/01/2009: EPC Verhuur
 - Energiezuinigheid woning
 - Energiescore en aanbevelingen



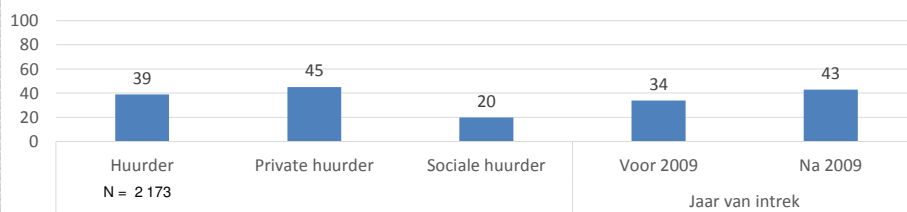
Studiedag van de VASTGOEDACADEMIE

93

8. Energieprestatiecertificaat



Kennis van het EPC bij de huurders naar eigendomsstatuut en jaar van intrek, in %, Vlaanderen, 2013

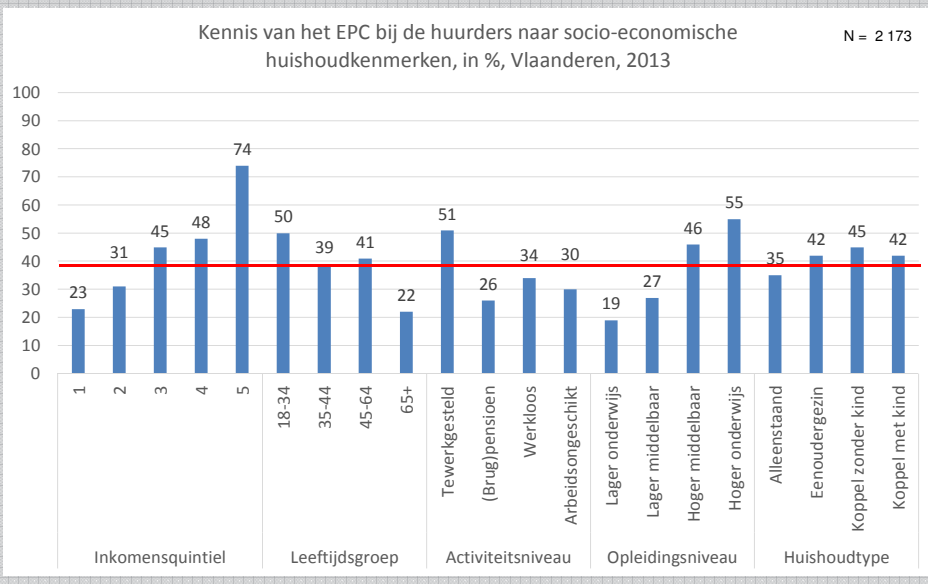


Type verhuurder	Percentage huurders kent het EPC
Private eigenaar zonder bemiddeling	42
Private eigenaar na bemiddeling van een immobiliënkantoor	50
Private eigenaar na bemiddeling van een sociaal verhuurkantoor	8
Sociale Huisvestingsmaatschappij	22
OCMW	14
Bedrijfsvennootschap	56

Studiedag van de VASTGOEDACADEMIE

94

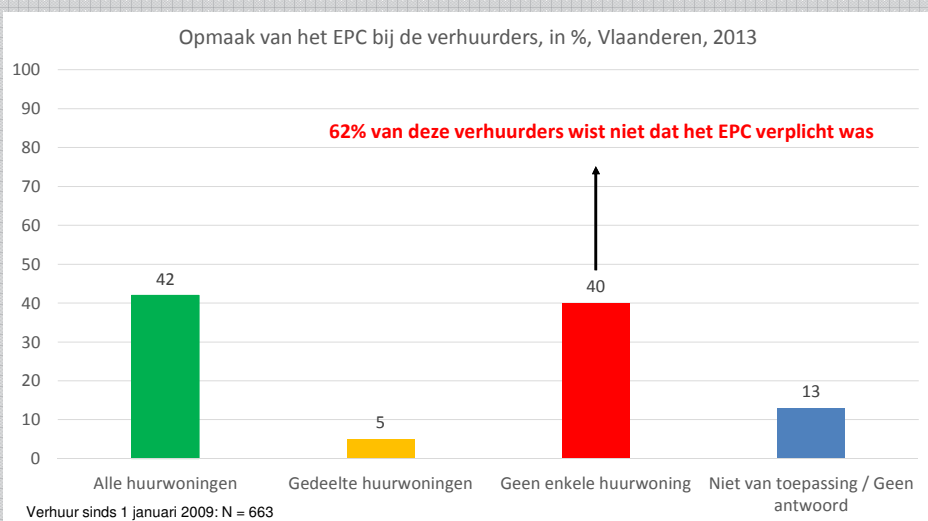
8. Energieprestatiecertificaat



Studiedag van de VASTGOEDACADEMIE

95

8. Energieprestatiecertificaat



- 1 op de 3 verhuurders verhuurt via immobiënkantoor

Studiedag van de VASTGOEDACADEMIE

96

8. Energieprestatiecertificaat



- Gebruik van het EPC bij de **woningkeuze**
 - Eigenaars: 39%
 - Private huurders: 12%
- Gebruik van het EPC bij de **onderhandeling van de aankoop/huurprijs**
 - Eigenaars: 8%
 - Private huurders: 6%

Conclusie



- Isolatie in de Vlaamse woningen
 - Isolerende beglazing en dakisolatie meest aanwezig
 - Duidelijke vooruitgang tussen 2005 en 2013 maar nog een groot deel woningen zonder dakisolatie, muurisolatie en vloerisolatie
- Verwarming in de Vlaamse woningen
 - Verschuiving naar aardgas als hoofdbrandstof
 - Nog groot aantal ketels zonder label
 - Hernieuwbare energie nog zeer weinig toegepast in Vlaanderen

Conclusie



- **Achtergrondkenmerken**
 - Kleiner aandeel aanwezigheid van isolatie en aanwezigheid van ketels met label
 - Woningen gebouwd voor 1970
 - Huurwoningen
 - Woningen van ouderen (45+), gepensioneerden, laagopgeleiden (lager onderwijs, lager middelbaar), laagverdieners (eerste tem derde inkomenskwintiel) en niet-werkenden

Conclusie



- **Energieprestatiecertificaat**
 - Minder dan 1 op de 2 huurders kent het EPC
 - Het EPC wordt quasi niet gebruikt bij de onderhandeling over de aankoop/huurprijs



Pauze



Panelgesprek: nabeshouwingen door
vertegenwoordigers van de vastgoedsector

Sprekers:

- Fred Niemans, voorzitter Verenigde Eigenaars
- Karen Van De Woestijne, voorzitter CIB Oost-Vlaanderen
- Sien Winters, coördinator Steunpunt Wonen

Moderator:

Pieter Decelle, beleidsmedewerker Wonen CIB Vlaanderen



Conclusies en uitleiding

Bedankt!

