

Woningmarkt in kaart brengen

Vlaamse beleidsprioriteit 1 “De gemeente zorgt voor een divers en betaalbaar woonaanbod in functie van de woonnoden”

1° De woningmarkt in de gemeente in kaart brengen, zowel de vraag- als de aanbodzijde (BVR, art. 6)

2° De woningmarkt in het werkingsgebied van het project in kaart brengen, zowel de vraag- als de aanbodzijde (BVR, art. 13)

0. Doel van de activiteit “de woningmarkt in kaart brengen”

Het in kaart brengen van de woningmarkt in een gemeente en in een werkingsgebied van een IGS-project heeft als doel het lokaal woonbeleid te dienen. Dat betekent dat deze activiteit de weg moet wijzen naar zinvolle, haalbare beleidsmaatregelen.

Het doel van het woonbeleid is te zorgen dat zo veel mogelijk mensen een goede, voor hen aangepaste woning vinden die ze kunnen betalen. Onder een goede woning kan men veel verstaan, maar vandaag zal men vaak aannemen dat dit woningen zijn die niet te groot of te klein zijn voor het huishouden dat erin woont, die veilig zijn en die een minimum aan comfort hebben. De laatste jaren verwacht de samenleving meer en meer dat woningen bovendien minstens aanvaardbare energieprestaties kunnen voorleggen en dat de bewoner de voorzieningen kan bereiken die hij voor zijn levensbehoefte nodig heeft (dagelijkse aankopen, werk, gezondheid, onderwijs, diensten enz.).

In elke gemeente zijn er groepen (leeftijdsgroepen, wijken, sociale groepen, enz.) die niet in een passende woning wonen zoals daarnet omschreven. Bij voorkeur brengt u een of meer van dergelijke situaties in kaart.

We moedigen aan om daarbij gericht te werken rond lokaal (of regionaal, zijnde in het werkingsgebied van een IGS-project) bekende of aangevoelde problemen én kansen en daarvoor een beleid uit te werken dat gebaseerd is op een goede analyse.

Deze activiteit bestaat uit drie stappen:

- Een onderzoeksvraag formuleren
- Een onderzoek uitvoeren
- Mogelijke acties als conclusie

1. Het formuleren van de juiste onderzoeksvraag voor een gemeente of werkingsgebied

Wonen-Vlaanderen verwacht bij het in kaart brengen van de woningmarkt geen algemene of volledige analyse van alle facetten van de woningmarkt, maar een antwoord op een of meer onderzoeksvragen over de lokale of regionale woningmarkt. Een onderzoeksvraag is een lokaal bekend of aangevoeld probleem op de woningmarkt of een lokaal bekende of aangevoelde mogelijkheid om de woningmarkt te verbeteren. Het onderzoek maakt met lokaal beschikbare gegevens, experten-meningen of de bijdrage van bevoorrechte getuigen deze problemen of mogelijkheden specifiek en min of meer objectief. Indien er meerdere problemen of mogelijkheden zijn, spreekt het voor zich dat u meerdere onderzoeksvragen mag stellen om de woningmarkt in kaart te brengen.

Er kan een onderzoeksvraag zijn voor elke gemeente afzonderlijk, voor meerdere gemeenten samen of voor het hele werkingsgebied. In elk geval moet er voor elke deelnemende gemeente een

onderzoeksvraag geformuleerd en beantwoord worden (afzonderlijk, of voor meerdere gemeenten samen, waarbij duidelijk is op welke gemeenten de onderzoeksvraag betrekking heeft).

Er zijn drie mogelijke uitgangssituaties:

- A. U heeft al een onderzoeksvraag
- B. U heeft geen onderzoeksvraag, maar u vermoedt dat lokale actoren ze wel hebben
- C. U heeft geen onderzoeksvraag en u vindt lokaal niemand die een idee heeft

A. U heeft al een onderzoeksvraag

In dat geval volstaat het om te omschrijven wat u gaat onderzoeken en waarom u denkt dat dit voor de gemeente(n) van belang is of zou kunnen zijn.

B. U heeft geen onderzoeksvraag, maar u vermoedt dat lokale actoren ze wel hebben

In veel gevallen hebben het bestuur en/of lokale actoren wel degelijk een idee waar er lokaal problemen of mogelijkheden zouden kunnen zijn. Ook het bredere middenveld van organisaties en inwoners hebben hierover vaak een idee.

Om te vinden wat lokaal bestuur en lokale actoren als een probleem ervaren, kan u een van de volgende werkwijzen kiezen:

1. Bestuurders en actoren een voor een interviewen in een persoonlijk gesprek
 - a. Burgemeester en leden van het schepencollege
 - b. Gemeenteraadsleden
 - c. Medewerkers van gemeentediensten als bevolking, ruimtelijke ordening, huisvesting, sociale dienst
 - d. Sociale woonorganisaties (SHM, SVK).
 - e. Welzijnsorganisaties (CAW, verenigingen waar armen het woord nemen, huurdersbonden...)
 - f. Vastgoedkantoren en/of eigenaarsverenigingen, eventueel aangevuld met informatie uit vastgoedadvertenties online of elders
 - g. Notarissen
 - h. Vrederechters en/of gerechtsdeurwaarders

U interviewt wie u wil, maar als u geen idee heeft, vraagt Wonen-Vlaanderen als minimuminvulling om mensen uit minstens vier verschillende rubrieken te kiezen.

Het voordeel van interviews is dat u in gesprekken meer in de diepte kan gaan. U kan zelf een synthese maken en een onderzoeksvraag selecteren.

U laat aan de geïnterviewden best ook weten welke conclusies u getrokken heeft en met welke onderzoeksvraag u aan de slag gaat.

2. Een overlegtafel organiseren waarop mensen en organisaties aanwezig zijn die genoemd zijn onder 1. Op een overlegtafel organiseert u het gesprek over de mogelijkheden en problemen op het gebied van wonen in de gemeente. U kan werken met een professionele facilitator of zelf als facilitator optreden.

U nodigt voor de overlegtafel uit wie u wil, maar als u geen idee heeft, vraagt Wonen-Vlaanderen als minimuminvulling om mensen uit minstens vier verschillende rubrieken (van 1. a) tot en met h) te kiezen.

Het voordeel van een overlegtafel met professionele actoren is dat de synthese tijdens de overlegtafel kan gebeuren.

3. Een participatiemoment organiseren voor een ruimer publiek. Een participatiemoment is een makkelijk toegankelijk evenement waarop u een ruimere groep dan enkel experts uitnodigt. Het is een laagdrempelig evenement, waarin men in toegankelijke taal een probleem of een vraag voorlegt en waar u ideeën verzamelt.

Bij elk van deze methodes om een onderzoeksvraag af te bakenen is het nodig om noden en belangen van groepen die niet bevraagd zijn, toch op een of andere manier mee te nemen. Op die manier kan u vermijden dat groepen die minder gemakkelijk het woord nemen, buiten beeld blijven.

C. U heeft geen onderzoeksvraag en u vindt lokaal niemand die een idee heeft

Een algemene omgevingsanalyse is een mogelijke invulling van deze activiteit. Dit is de enige mogelijke start als werkelijk niemand een idee heeft wat de problemen of kansen zijn voor wonen in een gemeente.

U geeft dan aan welke actoren u bevraagd heeft en dat zij geen antwoord gaven of waarom het antwoord niet bruikbaar, uitvoerbaar of zinvol was.

De omgevingsanalyse maakt u dan op basis van de recentst beschikbare cijfers.

2. Een onderzoek uitvoeren

De onderzoeksvraag zal bepalend zijn voor wat u precies gaat onderzoeken. Er zijn heel wat zaken beschikbaar (voornamelijk cijfers, zie A.), een aantal zaken zijn NIET rechtstreeks beschikbaar (B. en C.), maar in veel gevallen wel belangrijk of nuttig. Daarvoor stellen wij enkele benaderingswijzen voor (D.)

A. Cijferdatabanken

Kant-en-klare cijfer rapporten met cijferreeksen over verschillende jaren en met kaartweergaven van die cijfers zijn beschikbaar op:

<http://www.statistiekvlaanderen.be/>

<https://provincies.incijfers.be/>

Op deze sites kan men rapporten genereren zowel over individuele gemeenten als over vergelijkingen tussen gemeenten en hogere bestuursniveaus.

Voor heel wat data vormen de gegevens van de FOD Economie de bron, die daarenboven over een aantal onderwerpen extra cijfertabellen aanbiedt zonder kaartweergaves of de mogelijkheid om rapporten te genereren:

<https://statbel.fgov.be/nl>

Net als op Statistiek Vlaanderen vindt men bij de FOD Economie over de cijferonderwerpen ook analyses en studiewerk.

Bij de FOD Economie bestaat voor heel wat rubrieken de mogelijkheid om meer gedetailleerde cijfers op te vragen op bijv. het niveau van de statistische sector (opgelet: dit is vaak tegen betaling).

Naast deze meer klassieke statistieken biedt de Vlaamse overheid ook de Gemeente- en Stadsmonitor aan, die de brede maatschappelijke omgeving van Vlaamse steden en gemeenten in beeld brengt, met onder meer ook resultaten van grootschalige bevragingen:

<https://gemeentemonitor.vlaanderen.be/>

Het in kaart brengen van de woningmarkt kan wellicht niet zonder een aantal cijfergegevens uit deze databanken. Maar het verzamelen van cijfer rapporten uit deze databanken schetst slechts de ruimere context en meestal nog niet (of maar ten dele) de specifieke lokale problemen en mogelijkheden.

Over heel wat aspecten van wonen bevatten deze databanken geen gegevens.

B. Kenmerken van woningen

In veel gevallen zal u willen weten welke woningen een gemeente op haar grondgebied heeft.

Woningen worden wezenlijk gedefinieerd door volgende kenmerken:

- Type woning (eengezinswoning of meergezinswoning) en grootte (aantal slaapkamers)
- Ouderdom en comfort (uitrusting)
- Prijs (huurprijs of verkoopprijs)
- Ligging ten opzichte van voorzieningen

Wijken of gemeenten met hoofdzakelijk recente vrijstaande woningen zijn anders dan wijken of gemeenten die hoofdzakelijk oude rijwoningen hebben.

C. Kenmerken van bewoners en inwoners

Verder is het belangrijk om kenmerken van bewoners (van de woningen) en van inwoners (van de gemeente(n)) te kennen. Dit zijn de mensen die erin gehuisvest zijn of die men moet proberen te huisvesten.

Kenmerken die voor wonen relevant zijn:

- Leeftijd
- Gezinsamenstelling
- Inkomen

D. Benaderingswijzen

De kenmerken van (bepaalde) woningen en van (bepaalde) bewoners zijn wat u in veel gevallen wil te weten komen, maar het is belangrijk voor ogen te houden dat er geen woningdatabank bestaat die deze woningkenmerken bevat. Dat betekent dat er geen woningdatabank bestaat die bijv. kan zeggen hoeveel goedkope oude rijwoningen er in een gemeente dicht bij voorzieningen liggen of hoeveel grote vrijstaande woningen ver van voorzieningen.

Evenmin bestaat er een databank van bewoners of inwoners en hun kenmerken. Zo kan men niet zeggen hoeveel jonge mensen met een laag inkomen een gemeente telt, of senioren met een hoog inkomen of vermogen.

A fortiori is het niet mogelijk om woning- en bewonerskenmerken te combineren en bijv. het aantal ouderen in een ruime eengezinswoning uit een statistiek te halen, het aantal gezinnen met kinderen dat in een meergezinswoning woont, enz.

Er bestaan verschillende manieren om woning- en bewonerskenmerken te benaderen waarover geen statistieken bestaan:

1. Een combinatie en analyse van de cijfergegevens die wel beschikbaar zijn
2. Veldonderzoek met steekproeven
3. Bevraging van professionals, bevoorrechte getuigen, ervaringsdeskundigen

We vragen dat het project een benaderingswijze kiest in functie van haar onderzoeksvraag en dit (kort) motiveert. Heeft u geen enkele onderzoeksvraag kunnen vinden voor uw gemeente(n), dan maakt u een algemene omgevingsanalyse en kiest naast een analyse van cijferrapporten een van de benaderingswijzen om de kenmerken van woningen en hun bewoners voor een deel van het grondgebied op het spoor te komen.

3. Mogelijke acties als conclusie

Op het einde van het in kaart brengen van de woningmarkt is het de bedoeling dat u een aantal mogelijke acties formuleert die het probleem kunnen (helpen) oplossen of die een mogelijkheid benutten. Het moet daarbij gaan om acties die men op lokaal niveau kan uitvoeren (dit wil zeggen door de gemeente, het IGS-project of lokale partners, al dan niet in een samenwerking). De actie(s) uitvoeren hoort niet bij deze activiteit, maar het rapport moet wel aangeven wat men zou kunnen doen.

Het is mogelijk dat het onderzoek tot een negatief resultaat komt: dat het probleem niet op lokaal niveau aangepakt kan worden, of dat wat aanvankelijk een probleem of een kans leek, het uiteindelijk niet is. In dat geval legt u uit waarom met uw onderzoek toch geen acties voorgesteld kunnen worden.