

Bijlage 1

Meerjarenplan

Steunpunt Wonen
2016-2020

Promotor-coördinator: Prof. Dr. Erik Buyst

A. DOELSTELLINGEN EN BEOOGDE RESULTATEN

Het Steunpunt Wonen 2016-2020 (waarvoor we hier een voorstel indienen) heeft tot doel via gedegen wetenschappelijke analyses bij te dragen tot een langetermijnvisie op het Vlaamse woonbeleid.

In de beleidsnota 2014-2019 heeft de minister bevoegd voor het beleidsdomein wonen aangekondigd een woonbeleidsplan op te maken dat op lange termijn de richting aangeeft voor het Vlaamse woonbeleid om het recht op goed en betaalbaar wonen mogelijk te maken. De opmaak van dergelijk woonbeleidsplan dient te vertrekken van een objectieve analyse van de feitelijke situatie. Hoe staat het met de kwaliteit en de betaalbaarheid van het wonen in Vlaanderen? Waar zitten de knelpunten? Welke evoluties spelen zich af? En welke verdere evoluties kunnen we verwachten?

De afgelopen jaren heeft de Vlaamse overheid geïnvesteerd in het verzamelen van gegevens en in kennisopbouw binnen de academische wereld, om op deze wijze het woonbeleid beter te kunnen oriënteren op de beleidsdoelen en om de beleidsinstrumenten efficiënter en effectiever te maken. Met deze oproep voor een Steunpunt Wonen 2016-2020 wordt in deze richting verder gewerkt. De doelstelling van het Steunpunt Wonen 2016-2020 is daarom de Vlaamse overheid bij te staan in de voorbereiding van het woonbeleid, door op wetenschappelijke manier gegevens over wonen en woonbeleid te verzamelen en te analyseren, en hierover het gesprek aan te gaan met beleid en betrokken actoren.

In het bijzonder zal het Steunpunt Wonen instaan voor beleidsondersteunend en beleidsevaluerend onderzoek.

Het beleidsondersteunend onderzoek omvat:

- de voorbereiding, opvolging en verwerking van nieuwe surveys over wonen (WP1)
- het verder analyseren van de data van het Grote Woononderzoek 2013 (WP2)
- het opvolgen en verkennen van bestaande databanken en registraties (WP3)
- de ontwikkeling van indicatoren (WP4)
- het verbeteren van het inzicht in de werking van de woningmarkt (WP5)
- het verbeteren van het inzicht in de verhuisbewegingen en ruimtelijke dynamiek van de woningmarkt (WP6).

Het beleidsevaluerend onderzoek omvat:

- het bijstellen van het al beschikbare evaluatiekader voor het woonbeleid en het uitvoeren van evaluerend onderzoek over een aantal specifieke beleidsinstrumenten (WP7)
- juridisch onderzoek (WP8)
- ad hoc onderzoek waarvan de inhoud zal worden bepaald in functie van de beleidsagenda.

De werking van het Steunpunt dient uit te monden in kwaliteitsvolle onderzoeksoutputs, onder de vorm van onderzoeksrapporten, doctoraten, academische publicaties, thematische boeken, organisatie van studiedagen en bijdragen tot het publieke debat.

B. ONDERZOEKSOPDRACHTEN VAN HET STEUNPUNT

Hierna volgt het voorstel voor de inhoud van het meerjarenprogramma.

Voor het uitwerken van dit programma zijn we vertrokken van de onderzoeksvragen in de oproep. In ons voorstel hanteren we evenwel niet dezelfde structuur, maar hebben we samenhangende onderzoekspakketten (werkpakketten – WP) afgebakend.

Het onderzoeksprogramma bevat twee grote delen. In dit deel hebben we alle onderzoek gegroepeerd dat betrekking heeft op dataverzameling, -analyse, -registratie en indicatoren.¹ Het tweede deel betreft

¹ Dergelijke opdeling kan nooit zwart-wit worden gemaakt. Zo zal onderzoek in deel I vaak ook elementen van beleidsevaluatie maken. En zal onderzoek in deel II nooit louter beleidsevaluerend zijn.

beleidsevaluerend en -verkennd onderzoek. Dit onderzoek is veel meer dan het onderzoek in het eerste deel toegespitst op beleidsinstrumenten.

DEEL I. BELEIDSONDERSTEUNEND ONDERZOEK

WP1. Nieuwe Woonsurvey en woningschouwing

In het recente verleden werden in Vlaanderen twee grootschalige surveys over de woonsituatie uitgevoerd, namelijk de Woonsurvey uit 2005 en het Grote Woononderzoek 2013. Bij deze laatste werd voor de eerste keer in Vlaanderen een objectieve woningscreening uitgevoerd bij een representatief staal van huishoudens (n=5000). In de oproep voor het Steunpunt Wonen 2016-2020 wordt de wens uitgedrukt om in de toekomst naar structurele periodieke dataverzameling over te stappen.

In het eerste werkjaar zullen we een methodiek voor periodieke dataverzameling ontwikkelen, waarbij meerdere pistes worden verkend op vlak van steekproefomvang, steekproeftrekking, vraagstelling en wijze van dataverzameling (bv. postenquête, face-to-face bevraging) (Billiet & Waeghe, 2005). De voor- en nadelen van deze pistes zullen worden besproken in een haalbaarheidsonderzoek, waarbij voor meerdere scenario's een kostprijs zal worden geschat.

De wenselijkheid van een tweejaarlijkse enquête zal worden beoordeeld in het licht van de data die voorhanden zijn. Bepaalde basisindicatoren van wonen kunnen immers opgesteld worden met bestaande databanken, zoals de EU-SILC (zie WP4). In toenemende mate zullen ook administratieve databanken (o.a. Census, VLOK) en nieuwe registratiepraktijken gegevens opleveren. Dit wordt opgevolgd in WP3 en de resultaten van WP3 zullen dan ook gevolgen hebben voor de keuzes over wat te bevragen. De keuze voor een tweejaarlijkse bevraging biedt alvast ook de mogelijkheid om naast de gegevens voor de basisindicatoren afwisselende thematische modules (met extra vragen) op te nemen voor bepaalde aspecten van de woonsituatie, zoals bijvoorbeeld de financiering/woonuitgaven, comfortelementen, huuraspecten, renovatie etc. Deze modules kunnen ook gericht zijn op een bijzonder doelgroep (bv. sociale huurders, ouderen).

Bij de methodiekontwikkeling zullen we de steekproefomvang voor de tweejaarlijkse bevraging kleiner doen uitvallen dan in het verleden (Woonsurvey, GWO), om de kost van het veldwerk in te perken. Om ook voor de sociale huursector een representatief staal van huishoudens te kunnen bevragen, zal de mogelijkheid bekeken worden van een bijkomende steekproef uit de data van de VMSW. De methodiekontwikkeling zal in nauw overleg gebeuren met de opdrachtgever, met bijzondere aandacht voor een efficiënte taakverdeling tussen steunpunt en administratie. Ook zal er voortgebouwd worden op de nota's uit vorige steunpunten die reeds voorhanden zijn (Heylen et al, 2005; Vanderstraeten & Ryckewaert, 2015; Heylen et al, 2015). Bij het beoordelen van de noodzakelijke aanpassingen aan de methodiek zal er steeds rekening mee worden gehouden dat dit implicaties kan hebben voor de vergelijkbaarheid van resultaten met vorige metingen. De vergelijkbaarheid moet maximaal behouden blijven.

Een herhaling van de screening van de woningkwaliteit bij een steekproef van grotere omvang, gekoppeld aan een gedetailleerde bevraging over de woonsituatie, is voorzien voor ten vroegste 2021 (acht jaar na het GWO 2013). In 2020 bereiden we de 10-jaarlijkse woningscreening voor. We actualiseren en optimaliseren de reeds bestaande methodologie en het instrumentarium dat werd gebruikt in het kader van het Grote Woononderzoek 2013. Indien nodig passen we beide ook aan aan nieuwe ontwikkelingen en wijzigingen in beleidsmaatregelen.

Samengevat is de idee om volgende bevragingsmethodiek uit te werken (met initieel meerdere scenario's):

- Een tweejaarlijkse bevraging bij een kleinere steekproef dan in het verleden, met tweeledig doel:
 - o Vaste basismodule om tweejaarlijks basisindicatoren te kunnen berekenen
 - o Beperkte thematische module, eventueel gericht op bijzondere doelgroep (bv ouderen, sociale huisvesting)

- Aangevuld met 10-jaarlijkse screening van de woningkwaliteit, gecombineerd met gedetailleerde bevraging van de woonsituatie (cf. GWO 2013).

Bij de verdere uitwerking van dit onderzoeksvoorstel zijn we voorlopig uitgegaan van een tweejaarlijkse bevraging (het veldwerk wordt voorzien voor de jaren 2017 en 2019). In dit geval zal het steunpunt instaan voor:

- o Uitwerking concept, o.a. steekproefomvang, steekproefkader
- o Uitwerking vragenlijsten en voorbereiding veldwerk
- o Opvolging veldwerk en kwaliteitscontrole data
- o Representativiteitstoetsing, bepalen van gewichten
- o Analyse van de data, en rapportering

Indien op basis van het voorbereidend werk of om budgettaire redenen zou worden beslist te opteren voor een ander bevragingssritme, dan zal dit tot gevolg hebben dat het meerjarenplan moet worden aangepast. Deze aanpassingen zullen verlopen via de jaarplanning.

De opdrachten in dit werkpakket zullen in samenwerking tussen HIVA en VUB worden uitgevoerd. Er is een inbreng van CES voorzien wat betreft de inhoudelijke keuzes over wat te bevragen is (zie WP3) en wat betreft een mogelijke koppeling van surveygegevens en administratieve data (zie WP4).

Tot slot geven we nog mee dat het veldwerk van de dataverzameling niet inbegrepen is in de kostprijs van het steunpunt. Er is ook geen onderzoekstijd voorzien voor tussentijdse bijstellingen van de methodiek. Voor zover dit geen grote wijzigingen van de opzet betekent, kan dit gebeuren binnen de voorziene onderzoekstijd. Bij grote wijzigingen of de nood aan voorbereiding van specifieke modules kan bijkomend tijd worden voorzien via een ad hoc project (WP9).

Referenties:

Billiet J. & H. Waeghe (eds.) (2005), Een samenleving onderzocht. Methoden van sociaal-wetenschappelijk onderzoek. Uitgeverij De Boeck, Antwerpen.

Heylen K., Debusschere E. & Winters S. (2010), Naar een nieuwe Woonsurvey en Woningschouwing? Verkenning van de noden en de alternatieven, Steunpunt Ruimte en Wonen, 53 p.

Heylen K., Vanderstraeten L., De Luyck N. & Vandekerckhove B. (2015), Grote Woononderzoek 2013. Verslag van het veldwerk, Steunpunt Wonen.

Vanderstraeten L. & Ryckewaert M. (2015a), Grote Woononderzoek 2013, technische woningkwaliteit, Steunpunt Wonen, Leuven, 109 p.

Vanderstraeten L. & Heylen K. (2015a), Grote Woononderzoek 2013. Deel 1: Methodologische toelichting, Steunpunt Wonen, Leuven, 92 p.

Outputs en tijdsbesteding in persoonsmaanden:

	WP1. Nieuwe Woonsurvey en Woningschouwing	Output	Output	HIVA	CES	F. A.	VUB	UA	Ad hoc	totaal
2016	Uitwerking bevragingsmethodiek incl vragenlijst 2017	1.1	Rapport bevragingsmethodiek woonsurvey	2			0,5			2,5
2017	Opvolging gegevensverzameling 2017	1.2	Rapport veldwerk 2017	1			0,5			1,5
2018	Analyse gegevens 2017	1.3	Rapport bevraging 2017	3			2			5
2019	Opvolging gegevensverzameling 2019	1.4	Rapport veldwerk 2019	1			0,5			1,5
2020	Analyse gegevens 2019	1.5	Rapport bevraging 2019	3			2			5
	Vorbereiding 10-jaarlijkse woningscreening	1.6	Rapport bevragingsmethodiek woningscreening				3			3
	totaal			10			8,5			18,5

WP2. Gedetailleerde analyses GWO

We voorzien nog gedurende drie jaar tijd om verder te werken op de data van het GWO2013. Hierna is een voorstel uitgewerkt dat vertrekt van de prioriteiten aangegeven door de opdrachtgever.

1° Onderzoek naar segmenten op de woningmarkt (2016)

De eerste analyses van het GWO gaven ons een beeld van het profiel van de deelmarkten in hun totaliteit. Met een bijkomende studie wensen we een zicht te krijgen op de veranderingen die de private huurmarkt en de eigendomsmarkt hebben ondergaan tijdens de jongste 10 à 15 jaar. Door het toenemend aantal nieuwbouwappartementen in beide deelmarkten of de verkoop van eengezinswoningen als eigenaarswoning zijn de bestaande segmenten immers van omvang veranderd. Mogelijk zijn er zelfs nieuwe segmenten ontstaan.

We onderzoeken wat het profiel is van de woningen die de afgelopen tien jaar bijgekomen zijn in de private huurmarkt, maar ook op de eigendomsmarkt. Daarnaast bekijken we welke gezinsprofielen hiermee samen gaan. Het grootste deel van dit onderzoek houdt echter een analyse in van de segmenten op de woningmarkt op basis van aparte clusteranalyses voor de huur- en eigendomsmarkt. We zullen op de data van het GWO2013 een nieuwe clusteranalyse uitvoeren en nagaan of er nog sprake is van drie afgetekende segmenten op de private huurmarkt en vijf segmenten op de eigendomsmarkt, zoals eerder onderzoek op basis van de Woonsurvey 2005 uitwees (Le Roy et al, 2008). Bij de clusteranalyses zullen – net als in de vorige studie - zowel gezins- als woningkenmerken worden opgenomen. De segmenten die op basis van de clusteranalyse worden aangeduid, zullen nader geanalyseerd worden m.b.t. hun gezins- en woningprofiel, waarbij ook de betaalbaarheid, de woningkwaliteit en de ligging aan bod komen. Waar relevant en interessant kunnen de afgebakende clusters ook gebruikt worden in ander toekomstig onderzoek op basis van het GWO. Het is echter methodologisch niet mogelijk deze clusters ook toe te passen op andere databronnen, zoals de EU-SILC of de Woonsurvey 2005. Het is om dezelfde reden niet mogelijk om na te gaan hoe de op basis van de Woonsurvey 2005 afgebakende clusters zijn geëvolueerd.

Onderzoekstijd: 4,4 persoonsmaanden in 2016 door HIVA

2° Inkomens- en vermogensverdeling gerelateerd aan wonen (2017)

In dit onderzoek willen dieper ingaan op de inkomens- en vermogensverdeling gerelateerd aan wonen in Vlaanderen. De afgelopen jaren is er toenemende interesse voor inkomens- en vermogensongelijkheid. Volgens OECD is ongelijkheid een belangrijke hindernis voor economische groei. Daarbij stelt OECD vast dat de ongelijkheid onder vorm van vermogen groter is dan voor inkomens en dat in het bijzonder de eigen woning de voornaamste vermogensvorm is van huishoudens.

In een eerste deel bestuderen we de evolutie van de inkomensverdeling en –ongelijkheid in Vlaanderen binnen en tussen de deelmarkten van 1976 tot 2013, op basis van meerdere maatstaven. Deze studie moet het beeld verfijnen van de evolutie volgens inkomensquintielen die reeds aan bod kwam in de basisrapportering over het GWO en biedt extra informatie over de inkomenskloof tussen de deelmarkten en de evolutie daarvan. De ongelijkheid tussen groepen kan in beeld gebracht worden op basis van vb. Theil coëfficiënt. Voor de periode vóór 2013 kan gebruikt gemaakt worden van de data van het Socio-economisch panel (SEP) en de Woonsurvey. De besteedbare inkomens zijn in deze studies immers op een uniforme wijze bevraagd (Vanderstraeten L. & Heylen, K., 2015). Deze studie is complementair met het onderzoek naar de residualisering van de sociale huursector (in- en uitstroom) (WP6) en zal uitwijzen in welke mate er sprake is van een polarisatie van de deelmarkten. Het begrip polarisatie verwijst aan een toenemende sociale ongelijkheid tussen de woningmarktsegmenten (De Decker & Laureys, 2006).

In een tweede deel bestuderen we de ongelijkheid onder vorm van (eigen) woningbezit in Vlaanderen. In dit onderzoek gebruiken we gegevens van het GWO voor de eigen woning en verhuurde woningen. Er is aan de respondenten gevraagd wat de huidige waarde (in 2013) is van deze woningen. We passen meerdere ongelijkheidsindicatoren toe (vb. Gini, interkwartielafstand) en bekijken ook de link met de inkomensongelijkheid.

In het GWO werd echter geen informatie verzameld over andere vermogensaspecten dan de eigen woning en de verhuurde woningen. Daarom doen we ook beroep op de Household Finance and Consumption Survey (HFCS) van de Europese Centrale Bank. De dataset van deze survey bevat een variabele 'bruto vermogen' dat de waarde van de volgende componenten bevat: eigen woning, ander vastgoed, voertuigen, waardevolle voorwerpen en vermogen uit zelfstandige beroepsactiviteit. Als men de totale schulden hiervan aftrekt, verkrijgt men het netto vermogen. Door een decompositie van de Gini-coëfficiënt te

maken, met een regressie-techniek, kunnen we nagaan wat de impact is van de eigen woning/ander vastgoed op de netto vermogensongelijkheid. Ook bekijken de verdeling van het vermogen van niet-eigen woningen die niet verhuurd worden (Kaas, Kocharkov & Preugschat, 2015; Kuypers & Marx, 2014). Op basis van de HFCS kunnen we analyses uitvoeren voor België, maar niet voor Vlaanderen apart.

Onderzoekstijd: 4,4 persoonsmaanden in 2017 door HIVA

3° Diepgaandere analyses in verband met de kwaliteit van de woningen (2017)

In dit onderzoek voeren we diepgaandere analyses uit op de data van het GWO2013 in verband met de kwaliteit van de woningen en leggen we de link tussen vastgestelde gebreken, uitgevoerde renovatiewerken sinds 2001 en de aangevraagde premies bij de Vlaamse overheid. Volgende twee onderzoeksvragen worden behandeld:

a) Voldoen de woningelementen waar de afgelopen 10 jaar renovatiewerken aan uitgevoerd werden aan de kwaliteitsvereisten die gesteld werden bij de screening van het GWO?

Zijn de uitgevoerde renovatiewerken conform de kwaliteitsvereisten of niet? Wie voerde deze niet-conforme versus conforme werken uit? Is hierbij een verschil waarneembaar naar uitvoerder van de werken (zelfs & vrienden versus aannemer versus klusjesman bij eigenaar/ zelf versus verhuurder bij huurwoningen)? Is er een verschil naar type van de werken die werden uitgevoerd? Merken we verschillen naar socio-economisch profiel van de bewoner?

b) Aan ongeveer 55% van de woningen van ontoereikende kwaliteit werden renovatiewerken uitgevoerd de afgelopen 10 jaar. Waarom zijn deze woningen dan toch van ontoereikende kwaliteit bij de screening van het GWO 2013?

Werden andere renovatiewerken uitgevoerd (waarvan de gerenoveerde woningelementen wel voldoen aan de vereisten in het GWO 2013)? Of werd er een gebrekkige/onvolledige renovatie uitgevoerd waardoor de woningelementen niet voldoen aan de kwaliteitsvereisten van het GWO 2013? Is hierbij een verschil waarneembaar naar uitvoerder van de werken (zelfs & vrienden versus aannemer versus klusjesman bij eigenaar/ zelf versus verhuurder bij huurwoningen)? Is er een verschil naar type van de werken die werden uitgevoerd? Merken we verschillen naar socio-economisch profiel van de bewoner?

Tijdsbesteding: VUB, 4 OM 2017

Output: Rapport link vastgestelde gebreken en renovatiewerken

4° Noodkoop en 'captive renters' in Vlaanderen. Nadere analyse van de 'onderkant' van de woningmarkt naar kwaliteit, socio-economische situatie en mogelijkheden tot verbetering van de woonsituatie '2017)

Volgens het Grote Woononderzoek 2013 zijn er ongeveer 120.000 noodkopers en 190.000 captive renters in Vlaanderen. Dit maakt dat ongeveer 11% van de huishoudens in Vlaanderen geconfronteerd wordt met een ontoereikende woningkwaliteit en weinig of geen mogelijkheden heeft om iets aan deze situatie te veranderen. Met deze analyse willen we dit segment van de woningmarkt beter in beeld brengen, zowel op vlak van de woonkwaliteit als naar socio-economische achtergrond en bewonersprofiel:

- wat kwaliteit betreft, is het belangrijk om een beter zicht te krijgen op typologie, ouderdom, en de voornaamste gebreken die zich voordoen
- een beter inzicht in de socio-economische situatie en het bewonersprofiel moet duidelijk maken welke doelgroepen de grootste kans lopen om in dit segment terecht te komen.

Beide onderzoekssporen moeten toelaten om na te gaan waarop een beleid dat zich richt op het verbeteren van de woonsituatie in dit segment zich prioritair moet richten: welke doelgroepen, welk type van ingrepen of renovaties verdient prioriteit, en/of welke andere maatregelen zijn nodig om deze groep te ondersteunen (bv. sensibilisering en ondersteuning op vlak van renovaties, ...)? Zo mogelijk kan ook nagegaan worden 'waar' dit segment het meeste voorkomt (zij het dat het GWO slecht grote ruimtelijke categorieën kent).

Tijdsbesteding: VUB, 3 OM 2018

Output: Rapport nadere analyse noodkoop en captive renters

5° Kritische beoordeling betaalbaarheidsindicatoren (2018)

De betaalbaarheid van wonen wordt in Vlaanderen doorgaans gemonitord aan de hand van twee objectieve indicatoren (woonquote, budgetmethode) en een subjectieve die peilt naar de ervaring van betaalbaarheidsproblemen. Bij zowel de woonquote als de budgetmethode worden betaalbaarheidsnormen vooropgesteld om de groep aan te duiden die kampt met een 'betaalbaarheidsprobleem'. De voor- en nadelen van deze methode zijn reeds uitvoerig besproken in de literatuur (vb. Hancock, 1993; Hulchanski, 1995; Bramley, 2012; Winters et al, 2013). De bedoeling van deze bijkomende studie is om op een kritische wijze bijkomende inzichten te verwerven in de indicatoren die in Vlaanderen gehanteerd worden en een suggestie te doen voor een meer geavanceerde indicator.

In eerste instantie bekijken we de recentste internationale literatuur omtrent betaalbaarheid, om ideeën op te doen voor een mogelijke nieuwe/aangepaste indicator. We zullen daarbij oog hebben voor indicatoren die de impact van de woonkost (deels) kunnen afscheiden van de impact van lage inkomens op de betaalbaarheid. Vaak zijn betaalbaarheidsproblemen immers louter het gevolg van een (te) laag inkomen.

Vervolgens zullen we op basis van het GWO 2013 en de Woonsurvey 2005 nagaan in welke mate de basisindicatoren voor Vlaanderen elkaar overlappen in het aanduiden van de groep met een betaalbaarheidprobleem. Er zal ook bekeken worden hoe groot de spreiding is van de probleemgroep rond de betaalbaarheidsnormen (cutoff points) en wat de 'diepte' is van een betaalbaarheidsprobleem. Er is immers een groot verschil tussen iemand die net of ver boven/onder de norm uitkomt. Op basis van deze analyses en de literatuurverkenning zullen we een suggestie doen voor een nieuwe/bijkomende basisindicator voor de monitoring van betaalbaarheid. Deze studie zal naast methodologische inzichten ook een genuanceerder beeld opleveren van de betaalbaarheid in Vlaanderen anno 2013, en de evolutie t.o.v. 2005.

Onderzoekstijd: 2,4 persoonsmaanden in 2018 door HIVA

Referenties:

- Bramley, G. (2012). Affordability, poverty and housing need: triangulating measures and standards. *Journal of Housing and the Built Environment*, 27(2), 133-151.
- De Decker P. & Laureys J. (2006). Polariseert de Belgische Woningmarkt?. In J. Vranken, K. De Boyser & D. Dierckx (red.), *Armoede en Sociale Uitsluiting. Jaarboek 2006*. Leuven: Acco, 149-172.
- Hancock, K.E. (1993), 'Can Pay? Won't Pay?' or Economic Principles of 'Affordability', *Urban Studies*, 30, no. 1, pp. 127-145.
- Hulchanski, D. J. (1995), The Concept of Housing Affordability: Six Contemporary Uses of the Housing Expenditure-to-Income Ratio, *Housing Studies*, 10 (4), pp.471-492
- Isebaert, D. (2014), The Belgian housing policy, its adverse effect on labour mobility and the negative externalities of homeownership. *Documentatieblad - Bulletin de Documentation, Federal Public Service Finance*, Jg. 74 (3), 2014.
- Kaas, L., Kocharkov, G. & E. Preugschat (2015), *Wealth Inequality and Homeownership in Europe*, CESifo Working Paper No 5498.
- Kuypers, S. & Marx, I. (2014), *De verdeling van de vermogens in België*, CSB-bericht, Centrum voor Sociaal Beleid: Antwerpen.
- Le Roy M., Debusschere E., Heylen K., Vandorpe L. & Vandekerckhove B. (2008), *Onderzoek naar woningmarktsegmenten*, Steunpunt Ruimte en Wonen, 177 p.
- Vanderstraeten L. & Heylen K. (2015), *Grote Woononderzoek 2013. Deel 1: Methodologische toelichting*, Steunpunt Wonen, Leuven, 92 p.

Vanderstraeten L, Vanneste D & Ryckewaert M (te verschijnen), Grote woononderzoek 2013. Woningtypologie, woninggrootte en woningbezetting. Het Grote Woononderzoek 2013 vergeleken met de Sociaal-Economische Enquête 2001, Steunpunt Wonen, Leuven, 77 p.

Winters S., Buyst E., Elsinga M., Heylen K., Le Roy M., Tratsaert K., Vandekerckhove B., Vastmans F. & Verbeeck G. (2013), Voorstel tot indicatoren voor het Vlaamse Woonbeleid, Steunpunt Wonen, Leuven.

Winters S., Ceulemans W., Heylen K., Pannecoucke I., Vanderstraeten L., Van den Broeck K., De Decker P., Ryckewaert M. & Verbeeck G. (2015), Wonen in Vlaanderen anno 2013. De bevindingen uit het Grote Woononderzoek 2013 gebundeld, Steunpunt Wonen, Leuven, 99 p.

6° Kwaliteits- en prijsverschillen voor “gelijke” bewoners of “gelijke” woningen in de sociale en private huurmarkt (2018)

Aanvankelijk was het één van de bedoelingen van het aanbieden van sociale woningen betere kwaliteitswoningen te kunnen aanbieden aan huishoudens die anders deze kwaliteit niet zouden kunnen veroorloven. Met de gegevens uit GWO 2013 kunnen personen uit de groep van sociale en private huurders met elkaar gematcht worden en getest of de sociale huurder inderdaad in een kwalitatief betere woning is terecht gekomen. Dit matchen van kwaliteitsgelijke sociale of private huurders kan bvb. via propensity score matching dat kan gebruikt worden voor het samenstellen van “gelijke” controle- en testgroepen van een bepaalde behandeling (in casu zou de behandeling dan de sociale huur zijn). Verder zouden ook woningen van dezelfde (subjectieve of objectieve) kwaliteit met elkaar gematcht kunnen worden over de verschillende deelmarkten heen. Zo kan nagegaan worden wat de prijsverschillen zijn voor woningen van dezelfde ervaren kwaliteit of dezelfde objectieve kwaliteit tussen de sociale huurwoningen en de private huurwoningen. Verder kunnen ook kwaliteitsverschillen onderzocht worden voor gelijke prijzen.

Er kan ook getracht worden deze oefening door te trekken naar de eigendomssector, dus in hoeverre huishoudens met vergelijkbare karakteristieken (“gelijke” bewoners) in woningen van gelijke of verschillende kwaliteit wonen. Echter, hierbij zijn wel de volgende opmerkingen van belang: ten eerste is dit afhankelijk van hoe goed huurders en eigenaars zullen kunnen gematcht worden (dus hoe goed “gelijke” bewoners zullen kunnen gevonden worden in het databestand). En ten tweede is het uitgangspunt verschillend. De huursector kan niet zomaar vergeleken worden met de eigendomssector omdat bijvoorbeeld de verwachtingen over en de plannen voor (bv. investeringen in) de woning anders zijn. Bij de interpretatie van de resultaten moet dit in rekening worden gebracht en verduidelijkt met behulp van andere informatie, zoals over al uitgevoerde en nog geplande renovaties. In deze onderzoeksopdracht bekijken we alleen of het technisch mogelijk is om ook de vergelijking te maken met de huursector. Bij een positief antwoord kunnen indien dat op dat ogenblik opportuun wordt geacht, middelen uit het ad hoc budget worden ingezet voor de analyses en de interpretatie.

Onderzoekstijd: 2 persoonsmaanden in 2018 door HIVA

Outputs en tijdsbesteding in persoonsmaanden:

	WP2. Gedetailleerde analyses GWO	Output	Output	HIVA	CES	Fac. Ar/VUB	UA	Ad hoc	totaal
2016	1° Segmenten woningmarkt	3.1	Rapport segmenten woningmarkt	4,4					4,4
2017	2° Inkomens- en vermogensverdeling wonen	3.2	Rapport inkomens en vermogensverdeling wonen	4,4					4,4
	3° Diepgaande analyses kwaliteit	3.3	Rapport diepgaande analyses kwaliteit				4		4
2018	4° Noodkoop en captive renters	3.4	Rapport noodkoop en captive renters				3		3
	5° Kritische beoordeling betaalbaarheidsindicatoren	3.3	Rapport betaalbaarheidsindicatoren	2,4					2,4
	6° Kwaliteit sociale huur versus private huur	3.4	Rapport sociale huur versus private huur	2					2
2019									
2020									
	Totaal			13,2			7		20,2

WP3. Databanken en registratiepraktijken

Behalve surveys kunnen ook administratieve databanken een schat aan informatie opleveren. Het is een belangrijke taak van het steunpunt om de groei van administratieve databanken en vooral de pogingen van de overheid om deze databanken toegankelijk te maken voor onderzoek mee te faciliteren, niet alleen vanwege de lage kost, maar voornamelijk de extra mogelijkheden die deze data bieden. In dit werkpakket

wordt dan ook nagegaan hoe administratieve data en surveydata elkaar kunnen aanvullen, waarmee tevens een bijdrage wordt geleverd tot WPI (zie hoger).

In het verleden is reeds onderzoek verricht naar de inhoud van diverse databanken (fiscale inkomens via IPCAL-databank, statistische sectorinformatie via woningpatrimonium databank van AAPD). Deze bronnen worden verder opgevolgd, maar ook andere databronnen worden nader verkend, waaronder de databanken van de NBB en de Kredietcentrale. Verder worden ook de mogelijkheden voor gebruik van de databanken van het Agentschap Wonen-Vlaanderen nader bekeken. De vernoemde databronnen worden beschreven, alsook de mogelijkheden die ze bieden voor onderzoek. Verder worden aanbevelingen geformuleerd voor aanpassing van de registratiepraktijk met het oog op het beter bruikbaar maken van de gegevens voor beleidsonderzoek.

De census 2011 biedt daarnaast extra nieuwe mogelijkheden. Ze koppelt de diverse administratieve databanken aan elkaar, wat extra mogelijkheden voor onderzoek biedt. Daarnaast is een koppeling van deze data aan de Socio-Economische Enquête uit 2001 mogelijk. Het centraal thema van het onderzoeksvoorstel dat door het CES wordt uitgevoerd, baseert zich op deze mogelijkheid. Zoals voorgeschreven in de wet op de openbare statistiek dient het vrijgeven van dergelijke data goedgekeurd te worden door de privacy commissie. De Algemene Directie Statistiek – Statistics Belgium geeft echter aan dat soortgelijke dossiers in het verleden niet voor problemen gezorgd hebben en staat in principe zelf niet weigerachtig ten opzicht van deze aanvraag. Gezien het belang hiervan werd het informeel overleg dat hierover gevoerd werd met Dhr. Patrick Lusyne – verantwoordelijke voor de demografische gegevens en census –bovendien teruggekoppeld intern binnen ADS.

Uiteraard zijn er ook beperkingen aan het verkrijgen van individuele data. Deze microdata bevatten hoogstwaarschijnlijk niet het adres, maar wel de statistische sector. De gegevens omtrent personen zijn uiteraard gecodeerd (versluiert identificatie van variabelen). Daarnaast dient het belang en het kader van het onderzoek de vraag naar individuele data te rechtvaardigen (zie WP 5).

Naast personen kan ook het huishouden in kaart gebracht worden. Hiertoe wordt de nieuwe ADS huishoudtypologie gebruikt, waarbij -gelijkaardig aan de LIPRO-typologie- voor een persoon de relatie met andere huishoudpersonen nagegaan kan worden. Dit biedt een nieuwe bron van woningmarktonderzoek (zie WP5).

De opzet van de Census gaat echter verder. Doordat ze gebruik maakt van administratieve data is het in de toekomst de betrachting om op een meer regelmatige basis delen van dergelijke datasets beschikbaar te kunnen stellen. Dit wordt mee opgevolgd. Een ander belangrijk element is dat ADS ook de onderzoekers hierbij betreft. Zo participeren de huidige onderzoekers van het steunpunt wonen in de taskforce wonen en de taskforce demografie. In deze taskforces wordt overlegd hoe de data best gekoppeld en datasets samengesteld worden volgens de onderzoeknoden. Mogelijk kunnen op deze manier ook reeksen opgesteld worden die nieuwe mogelijkheden bevatten voor indicatoren.

Daarnaast behelst deze opdracht ook het opvolgen van de privacy restricties. Individuele data vormen geen probleem voor de privacywetgeving indien ze gecodeerd zijn, en dus ook geen adresgegevens bevatten. Een indicatie van de ligging via de statistische sector is wel mogelijk. De onderzoekers gaan er echter vanuit dat met de huidige onderzoeksvoorstellen de informatie over de statistische sector voldoende is.

Met betrekking tot andere databanken, bv. EPC-databank, kan er nagegaan worden welke mogelijkheden er zijn voor het koppelen van data binnen de restricties die de privacywetgeving oplegt, eventueel via een trusted third party waar nodig. Op die manier zouden nieuwe woonsurveys verrijkt kunnen worden met administratieve data. De mogelijkheid wordt ook onderzocht of administratieve data aan de census gelinkt kunnen worden. Zo zouden sociale woningen kunnen geïdentificeerd worden in de census. Voor de sociale woningen verhuurd via sociale huisvestingsmaatschappijen is deze optie reeds beschikbaar omdat de census het statuut van de eigenaar kent. Voor SVK-woningen is dit minder vanzelfsprekend. Ook het koppelen van de EPC data aan de geregistreerde huurcontractendatabank lijkt alvast een interessante optie.

In dit deel worden enkel de mogelijkheden omtrent de beschikbaarheid van data geanalyseerd. Dit staat niet los van het onderzoek, omdat de beschikbaarheid van data de onderzoeksmogelijkheden bepaalt. Voornamelijk in WP5 en WP6 wordt aangegeven hoe deze gebruikt kunnen worden.

De enige uitzondering hierop is de databank met de geregistreerde huurcontracten, die we binnen dit werkpakket wel willen analyseren. In 2010 ontving het Steunpunt Ruimte en Wonen van de FOD Financiën (AAPD) de federale databank met de geregistreerde huurcontracten. De databank was niet onmiddellijk bruikbaar om er betrouwbare informatie voor de private huurmarkt uit te halen en vroeg een lang proces van datacleaning. De uitgezuiverde databank bood echter tal van mogelijkheden voor analyses, bv. voor het berekenen van een huurprijsindex en om verschillen te kennen tussen de huurprijzen van woningtypes. Een van de grote voordelen was ook dat de data toelieten een regionaal gediversifieerd beeld te schetsen van de huurmarkt. Het rapport bevatte ook een uitgebreide lijst van aanbevelingen voor het verbeteren van de registratiepraktijk, die het in de toekomst moeten mogelijk maken over verbeterde data te beschikken. Intussen zijn tussen AAPD en Wonen-Vlaanderen verdere afspraken gemaakt over overdracht van de data, om ze op te nemen in de datawarehouse wonen. Het is dan ook interessant om deze data beter te verkennen en ze te gebruiken als vergelijkingsbasis voor andere data over de private huurmarkt (o.a. op basis van de huurschatter en de EPC-databank). Daarbij is het opnieuw ook de bedoeling om na te gaan in welke mate de huurwoningen in deze databank representatief zijn voor het huurwoningenbestand en wat de kwaliteit is van deze data, onder meer met oog op verdere aanbevelingen voor de registratiepraktijk.

In 2020 plannen we, ter afronding van het werkpakket, ook een evaluatierapport met (methodologische) bemerkingen en aanbevelingen ten opzichte van de stand van zaken van de databanken en registratiepraktijken anno 2019. Daarin nemen we niet alleen de databanken en registratiepraktijken op die binnen dit werkpakket zijn bestudeerd, maar ook de databanken die binnen andere werkpakketten zijn geanalyseerd (zoals de geregistreerde huurcontracten en de VMSW-data, zie WP8).

Daarnaast worden ook andere databanken in meer detail opgevolgd, waaronder enkele internationale databanken, die inspiratie kunnen bieden voor het construeren van databanken en het selecteren van relevante variabelen in een longitudinale setting:

- American Housing Survey (<http://www.census.gov/programs-surveys/ahs.html>) (zelfde woningen worden opgevolgd)
- Panel Study of Income Dynamics (<https://psidonline.isr.umich.edu/>), (zelfde huishoudens worden opgevolgd)
- British Household Panel Survey (<https://www.iser.essex.ac.uk/bhps>) (zelfde huishoudens worden opgevolgd)
- Eurosystem Household Finance and Consumption Survey (HFCS) - + opvolger

Referenties:

Vastmans F., Helgers R., Hendrickx K. & Buyst E. (2014), *Fiscale inkomensstatistieken als bron van woningmarktonderzoek*, Steunpunt Wonen, Leuven, 77 p.

Helgers R., Vastmans F. (te verschijnen), *Statistische sectordata als bron van woningmarktonderzoek*, steunpunt wonen, Leuven.

Tratsaert K. (2012), *Huurprijzen en righthuurprijzen. Deel II: De registratie van huurcontracten als informatiebron van de private huurmarkt*, Steunpunt Ruimte en Wonen, Heverlee, 65 p.

Outputs en tijdsbesteding in persoonsmaanden:

WP3. Databanken en registratiepraktijken	Output	Output	HIVA	CES	Fac. Ar VUB	UA	Ad hoc	totaal
2016	Opvolging databanken en registratiepraktijken	4.1	Nota databanken en registratiepraktijken 2016		2			2
2017	Opvolging databanken en registratiepraktijken	4.2	Nota databanken en registratiepraktijken 2017		2			2
2018	Opvolging databanken en registratiepraktijken	4.3	Nota databanken en registratiepraktijken 2018		2			2
2019	Opvolging databanken en registratiepraktijken	4.4	Nota databanken en registratiepraktijken 2019		1			1
2020	Opvolging databanken en registratiepraktijken	4.5	Nota databanken en registratiepraktijken 2020		1			1
	Databank geregistreerde huurcontracten	4.6	Rapport databank geregistreerde huurcontracten	3				3
	Evaluatie databanken en registratiepraktijken	4.7	Evaluatierapport databanken en registratiepraktijken			2		2
	Totaal			3	8	2		13

WP4. Indicatoren

In de oproep wordt een jaarlijkse update van de indicatorennota gevraagd. We stellen voor dit te beperken tot een tweejaarlijkse update. In de praktijk gebeurden updates in het verleden ook maar om de twee jaar.

Een van de voornaamste aandachtspunten bij toekomstige updates is dat afstemming nodig is op de krijtlijnen van het Woonbeleidsplan Vlaanderen. Daarnaast nemen we zoals in het verleden nieuwe inzichten uit onderzoek mee, alsook belangrijke beleidsbijsturingen.

Wat betreft de aan te passen of nieuw te ontwikkelen indicatoren voorzien we alvast het volgende:

- vernieuwde indicator fysische staat van de woningen: doel is op basis van de tweejaarlijkse woon-survey (bevraging huishoudens) toch een indicator te kunnen maken die zo goed mogelijk de objectieve situatie benadert. Daarvoor wordt de informatie over de link tussen de objectieve en de subjectieve meting in 2013 gebruikt (VUB).
- een eventuele bijsturing van de betaalbaarheidsindicatoren, op basis van een mogelijke kritische analyse van deze indicatoren in WP2.

Een tekortkoming in het meerjarenplan van het Steunpunt Wonen 2012-2015 was dat de jaarlijkse aanvraag en verwerking van de EU-SILC databank niet meer (zoals bij het Steunpunt Ruimte en Wonen 2007-2011) was voorzien. Deze data zullen jaarlijks worden aangekocht om de voornaamste indicatoren op basis hiervan te berekenen, zodat consistente tijdsreeksen beschikbaar komen. De EU-SILC data zijn bovendien ook bruikbaar voor het onderzoek naar het inkomensconcept in WP5 en blijven verder ook beschikbaar voor ad hoc onderzoek.

Verder bevat dit werkpakket ook wetenschappelijke bijstand voor het agentschap Wonen-Vlaanderen bij de implementatie van de datawarehouse wonen. Daartoe zal een Excel databestand worden aangelegd met als rijen de geografische eenheden (gemeenten, gewesten, België) en als kolommen de indicatoren die worden gedefinieerd in de indicatorennota. Volgende tabel verduidelijkt welke indicatoren zullen worden aangeleverd door het Steunpunt. De meerderheid van de indicatoren wordt opgevraagd en of berekend binnen dit werkpakket (WP4). Daarnaast is een inbreng voorzien vanuit WP5 (indicator 32 en 36). De indicatoren onder de titel 'overheid' worden niet door het Steunpunt geleverd. We gaan er van uit dat deze beschikbaar zijn op het Agentschap Wonen-Vlaanderen. Het Excelbestand bevat in 2016 de meest recent beschikbare gegevens (vaak GWO2013), en zal daarna jaarlijks worden geactualiseerd met bijkomende data. In 2020 zal tot slot stellen een 'indicatorenboek' worden gemaakt waarin alle indicatoren zo ver mogelijk teruggaand in de tijd worden in beeld gebracht met grafieken en kaarten en worden besproken binnen de evoluerende context,

Indicator	Doelstelling woonbeleid	Berekende indicator	WP
1a. Het aandeel van de huishoudens met een woonquote hoger dan 30%, zonder rekening te houden met bijkomende lasten, afzonderlijk voor de private huur, sociale huur en eigenaars met een nog lopende afbetaling van de lening	Betaalbaarheid	Vlaanderen: jaarlijks cijfer op basis van EU-SILC	WP4
1b. Het aandeel van de huishoudens met een woonquote hoger dan 40%, rekening houdend met de bijkomende lasten, afzonderlijk voor de private huur, sociale huur en eigenaars met een nog lopende afbetaling van de lening	Betaalbaarheid	Vlaanderen: jaarlijks cijfer op basis van EU-SILC	WP4
2a. Het aandeel van de huishoudens met een resterend inkomen - berekend met woonuitgaven exclusief bijkomende lasten - beneden de norm voor private huurders, sociale huurders en eigenaars met een lopende afbetaling	Betaalbaarheid	Vlaanderen: jaarlijks cijfer op basis van EU-SILC	WP4
2b. Het aandeel van de huishoudens met een resterend inkomen - berekend met woonuitgaven exclusief bijkomende lasten - beneden de norm voor private huurders, sociale huurders en eigenaars met een lopende afbetaling	Betaalbaarheid	Vlaanderen: jaarlijks cijfer op basis van EU-SILC	WP4
Het aandeel van de sociale huurders met huurachterstal	Betaalbaarheid	(toelevering door VMSW)	-
3. Het aandeel van geregistreerde wanbetalingen van hypothecaire kredieten in verhouding tot het totaal aantal hypothecaire kredieten	Betaalbaarheid/ woonzekerheid	Gemeenten: jaarlijks cijfer op basis van NBB	WP4
4.a Het aantal wooneenheden t.o.v. het totaal aantal huishoudens	Beschikbaarheid	Gemeenten: jaarlijks cijfer op basis van ADS	WP4
4.b De wijziging in de woningvoorraad t.o.v. de wijziging in het aantal huishoudens	Beschikbaarheid	Gemeenten: jaarlijks cijfer op basis van ADS (probleem: huishoudens komen met veel vertraging)	WP4
5.a Het aandeel woningen dat volgens de synthese-index fysische staat van de woning het oordeel 'goed' krijgt, afzonderlijk voor de private huur, sociale huur en eigenaars	Kwaliteit	Vlaanderen: cijfers GWO en toekomstige bevragingen Centrumsteden: cijfers GWO	WP4
5.a Het aandeel woningen dat volgens de synthese-index fysische staat van de woning het oordeel 'slecht' of 'zeer slecht' krijgt, afzonderlijk voor de private huur, sociale huur en eigenaars	Kwaliteit	Vlaanderen: cijfers GWO2013 en toekomstige bevragingen Centrumsteden: cijfers GWO	WP4
6 Het aandeel woningen waarvoor de bewoners minstens een van de drie mogelijke vochtproblemen meldt, afzonderlijk voor private huur, sociale huur en eigenaars	Kwaliteit	Vlaanderen: jaarlijks cijfer EU-SILC	WP4
7. Het aandeel van de woningen dat volgens een bevraging van de bewoners beschikt over middelmatig comfort, d.w.z. stromend water, wc met waterspoeling, badkamer of douche en centrale verwarming	Kwaliteit	Vlaanderen: jaarlijks cijfer EU-SILC Centrumsteden: cijfers GWO2013	WP4
8. Het aandeel van de huishoudens dat een gebrek aan ruimte heeft, waarbij een gebrek aan ruimte gedefinieerd wordt als minder dan 1 kamer per lid van het huishouden (badkamer, toilet, ... niet meegerekend)	Kwaliteit	Vlaanderen: jaarlijks cijfer op basis van EU SILC	WP4
9. Het aandeel woningen van de woningen dat voldoet aan volgende voorwaarden: de bewoners moeten geen drempels nemen of trappen doen om de woning te betreden; slaapkamer, badkamer en toilet zijn gelegen op het gelijkvloers of bereikbaar per lift	Kwaliteit	Vlaanderen: op basis van GWO2013 en toekomstige bevragingen Centrumsteden: GWO2013	WP4
10. Spreiding van de gemeten E- en K-waarden van de woningen die het laatste jaar werden gebouwd, verhuurd en verkocht	Kwaliteit	Gemeenten: jaarlijks cijfer op basis van EPC (aan te leveren door VEA)	WP4
11. De gemiddelde isolatie-index van de Vlaamse woningen volgens de methode ontwikkeld door het Steunpunt Ruimte en Wonen	Kwaliteit	Vlaanderen: op basis van GWO2013 (berekend door Ceulemans & Verbeeck)	WP4
12a. Het aandeel van de woningen dat is uitgerust met een energiezuinige stookketel	Kwaliteit	Vlaanderen en centrumsteden: op basis van GWO2013	WP4
12b. Het aandeel van de woningen dat is uitgerust met een systeem voor hernieuwbare energie, afzonderlijk voor private huur, sociale huur, eigenaars	Kwaliteit	Vlaanderen en centrumsteden: op basis van GWO2013	WP4
13.a Het aandeel woningen van 'ontoereikende kwaliteit', afzonderlijk voor private huur, sociale huur en eigenaars	Kwaliteit	Vlaanderen: op basis van GWO2013	WP4
13.b Het aandeel woningen waaraan ingrijpende aanpassingen nodig zijn, afzonderlijk voor private huur, sociale huur en eigenaars	Kwaliteit	Vlaanderen: op basis van GWO2013	WP4
14. Het aandeel van de huishoudens waarvan de vorige woning	Woonzekerheid	Vlaanderen: op basis van	WP4

	een huurwoning was en die uit deze woning verhuisden omwille van de opzeg van het huurcontract door de verhuurder of problemen met de verhuurder		GWO2013	
15a.	Het aandeel huishoudens dat als gevolg van 'te hoge' woonuitgaven (zonder rekening te houden met bijkomende woonlasten) met het armoederisico wordt geconfronteerd, afzonderlijk voor de private huur, sociale huur en eigenaars met een nog lopende afbetaling van de lening	Integratie	Vlaanderen en centrumsteden: op basis van GWO2013 Daarna jaarlijks op basis van EU-SILC voor Vlaanderen	WP4
15b.	Het aandeel huishoudens dat als gevolg van 'te hoge' woonuitgaven (met inbegrip van bijkomende woonlasten) met het armoederisico wordt geconfronteerd, afzonderlijk voor de private huur, sociale huur en eigenaars met een nog lopende afbetaling van de lening	Integratie	Vlaanderen en centrumsteden: op basis van GWO2013 Daarna jaarlijks op basis van EU-SILC voor Vlaanderen	WP4
16.	Het aandeel van de verhuurders dat antwoordt een andere huurder te zoeken indien zich een kandidaat-huurder aanbiedt die respectievelijk van een andere afkomst is, alleenstaande is met kinderen, afhankelijk is van het OCMW voor een huurwaarborg	Gelijke kansen	Vlaanderen en centrumsteden: op basis van GWO2013	WP4
17.	Het aandeel huishoudens dat eigenaar is van de woning opgedeeld naar inkomensquintiel	Gelijke kansen	Vlaanderen en centrumsteden: GWO2013, daarna jaarlijks op basis van EU-SILC Vlaanderen	WP4
18.	Het totaal aan uitgaven van de Vlaamse overheid voor het woonbeleid, in absolute cijfers, en opgedeeld naar uitgaven voor private huur, sociale huur en eigenaars, en naar beleidsinstrumenten	Overheid	(aan te leveren door Agentschap Wonen-Vlaanderen)	-
19.	Aandeel van de totale uitgaven van de Vlaamse overheid in het Bruto Regionaal Product	Overheid	Idem	-
20.	Het aantal nieuw gerealiseerde sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en sociale kavels	Overheid	Idem	-
21.	Het totaal aantal woningen dat wordt verhuurd binnen het sociaal huurstelsel	Overheid	Idem	-
22a.	Het aantal huishoudens dat geniet van een Vlaamse huursubsidie	Overheid	Idem	-
22b.	De omvang van de gemiddelde Vlaamse huursubsidie per maand	Overheid	Idem	-
23a.	Het aantal huishoudens aan wie een Vlaamse premie is toegekend voor renovatie, verbetering of aanpassing van de woning	Overheid	Idem	-
23b.	De omvang van de gemiddelde Vlaamse premie voor renovatie, verbetering of aanpassing van de woning	Overheid	Idem	-
24a.	Het aantal technische verslagen opgemaakt door Wonen Vlaanderen in het kader van een dossier ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring	Overheid	Idem	-
24b.	Het aantal besluiten tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring	Overheid	Idem	-
25.	Het aantal door de Vlaamse Wooninspectie geverbaliseerde wooneenheden	Overheid	idem	-
26.	De aandelen van de woningen die bewoond worden door eigenaars-bewoners, private huurders en sociale huurders	Omgeving	Vlaanderen en centrumsteden: op basis van GWO2013; daarna jaarlijks op basis van EU-SILC voor Vlaanderen	WP4
27.	De aandelen van de woningmarkt volgens woningtypologie	Omgeving	Gemeenten: op basis van gegevens ADS	WP4
28.	Het aantal uitgereikte vergunningen voor nieuwbouw en voor renovatie	Omgeving	Gemeenten: op basis van gegevens ADS	WP4
29.	Het aantal verhandelde woningen en gronden	Omgeving	Gemeenten: op basis van gegevens ADS	WP4
30.	Gemiddelde (of mediaan) prijzen van woningen en appartementen	Omgeving	Gemeenten: op basis van gegevens ADS	WP4
31.	ABEX-index	Omgeving	België: op basis van www.abex.be	WP4
32.	Gemiddelde huurprijzen van woningen en appartementen	Omgeving	Vlaanderen: hedonische huurprijsindex huurschatter	WP5
33.	Het reëel beschikbaar inkomen per huishouden	Omgeving	Vlaanderen: op basis van gegevens ADS	WP4

34.	Consumptieprijsindex	Omgeving	België: op basis van NBB	WP4
35.	MIR-rente	Omgeving	België: op basis van NBB	WP4
36	Woningprijs-koopkracht index	Omgeving	Vlaanderen: op basis van ADS	WP5

Referenties:

Winters S., Buyst E., Elsinga M., Heylen K., Le Roy M., Tratsaert K., Vandekerckhove B., Vastmans F. & Verbeeck G. (2013), *Voorstel tot indicatoren voor het Vlaamse Woonbeleid*, Steunpunt Wonen, Leuven, 74 p.

Outputs en tijdsbesteding in persoonsmaanden:

WP4. Indicatoren	Output	Output	HIVA	CES	Fac. Ar VUB	UA	Ad hoc	totaal
(update indicatorennota binnen Steunpunt Wonen 2012-2015)			p.m.					
2016 berekening indicatoren	2.1	Excel document met ingevulde indicatoren	1					1
2017 vernieuwde indicator fysische staat	2.2	indicator (verwerkt in update indicatorennota)				1		1
update indicatorennota 2017	2.3	Update indicatorennota 2017	1					1
berekening indicatoren	2.4	Indicatoren EU-SILC 2016	1					1
2018 Berekening indicatoren	2.5	Excel document met ingevulde indicatoren	1					1
2019 update indicatorennota 2019	2.6	update indicatorennota 2019	1					1
berekening indicatoren	2.7	Excel document met ingevulde indicatoren	1					1
2020 Indicatoren EU-SILC 2019	2.8	Indicatoren EU-SILC 2019	1					1
berekening indicatoren	2.9	Excel document met ingevulde indicatoren						
uitwerking indicatorenboek	2.10	indicatorenboek		3				3
Totaal			10			1		11

WP5. Werking van de woningmarkt

In dit werkpakket worden de structuur en de werking van de woningmarkt verder bestudeerd. We focussen hierbij met name op ontwikkelingen aan vraag- en aanbodzijde en de daaruit volgende effecten voor de totale marktwerking. Gedurende de loop van het vorige Steunpunt Wonen toonden de onderzoekers reeds aan dat er in Vlaanderen een sterke samenhang bestaat tussen de ontleningscapaciteit van huishoudens enerzijds, en anderzijds de verkoopprijzen van (bestaande) woningen, waar toenames in de ontleningscapaciteit leiden tot een toename van de verkoopprijzen. Ook stelden de onderzoekers vast dat de toename van het aantal woongelegenheden historisch in lijn ligt met toenames in het aantal huishouden.

Ondanks deze vaststellingen, echter, is het noodzakelijk een gedetailleerder beeld te vormen van de verwachte vraag naar – en het aanbod van – verschillende types van woningen en appartementen, teneinde niet alleen de actuele toestand op de Vlaamse woningmarkt in kaart te brengen, maar ook voorspellingen te kunnen doen omtrent de toekomst. Zo bestaat de aanbodzijde van de woningmarkt enerzijds bijvoorbeeld uit eigenaars die ervoor kiezen hun woning/appartement te bewonen/verhuren en zorgen vastgoedontwikkelaars voor een nieuw aanbod van huur/koopwoningen wanneer de winstvooruitzichten navenant zijn. Aan de vraagzijde anderzijds, kunnen huishoudens ervoor kiezen een eengezinswoning/appartement in de stad/op het platteland te kopen/huren, afhankelijk van hun preferenties, plaats van tewerkstelling, woonplaats van familie, en de vastgoedprijzen in een (lokale) markt. Het spreekt voor zich dat (on)evenwichten in (lokale) woningmarkten enkel tot stand komen als gevolg van complexe interacties tussen al deze agenten. Bovendien nemen de verschillende actoren vaak gelijktijdig een dubbele positie in. Zo is een doorstromer op de koopmarkt bijvoorbeeld zowel koper als verkoper en kunnen zijn beslissingen aan beide zijden bovendien niet los van elkaar worden beschouwd. Teneinde een meer genuanceerd beeld te bekomen van alle ontwikkelingen die momenteel plaatsvinden in de verschillende Vlaamse (lokale) (deel)markten, in het bijzonder voor woningen in het onderste segment, is het dan ook onontbeerlijk meer onderzoek te verrichten.

Een eerste belangrijke pijler van de huidige onderzoeksopdracht bestaat eruit de belangrijkste trends in kaart te brengen. We zullen hierbij, met name, aandacht besteden aan de aanbodzijde van de markt en zullen het onderzoek opsplitsen naar de verschillende deelmarkten. Waar we in het verleden vaak de Vlaamse woningmarkt als een geheel beschouwden zullen we gedurende de loop van het huidige

Steunpunt ook een sterke nadruk leggen op de regionale deelmarkten. Hierbij zullen we zowel kijken naar verschillen tussen regio's, als ontwikkelingen binnen eenzelfde regionale markt. Een groot voordeel hierbij is dat we kunnen beschikken over gegevens tot op het niveau van de statistische sector. Aan de hand van de gegevens uit de Census 2011 en de socio-economische enquête 2001, die hieronder meer in detail zullen bespreken, zullen we aan de hand van beschrijvende analyses de belangrijkste regionale trends in kaart brengen. Daar deze analyses gerelateerd zijn aan reeds uitgevoerd onderzoek door vorige Steunpunten zal ook naar deze onderzoeksresultaten teruggekoppeld worden.

Een tweede belangrijke pijler van de huidige onderzoeksopdracht is het in kaart brengen van het keuzegedrag van, met name, huishoudens, op de woningmarkt teneinde de toekomstige vraag naar verschillende types van woongelegenheden te kunnen voorspellen. Aangezien de keuzes van huishoudens vaak discreet van aard zijn (huren vs. kopen, appartement vs. eengezinswoning, stad vs. platteland) maken we gebruik van zogenaamde discrete keuzemodellen (zie bijvoorbeeld Train, 2008). Discrete keuzemodellen worden in de economische literatuur gebruikt om de waarschijnlijkheid dat een bepaald individu en/of huishouden een bepaald alternatief (kopen vs. huren), afhankelijk van zijn/haar voorkeuren/karakteristieken. Aangezien aan de hand van deze modellen tussen keuzes en huishoudkarakteristieken kan worden nagegaan, kan dit type van modellen ook gebruikt worden om veranderingen in de vraag naar bepaalde types van woningen als gevolg van bijvoorbeeld structurele veranderingen in de gezinssamenstelling te kwantificeren. Daar deze modellen bovendien structureel van aard zijn, kunnen zij ook gebruikt worden om de effecten van, onder andere, veranderingen in beleidsvariabelen te simuleren.

Zoals reeds aangehaald pogen we in dit werkpakket trends en de onderliggende determinanten van de vraag naar - en het aanbod van - (bepaalde types van) woningen in kaart te brengen door middel van beschrijvende analyses en het gebruik van discrete keuzemodellen. Het spreekt voor zich dat we hiervoor gebruik dienen te maken van gedetailleerde databronnen, aangezien we zowel moeten beschikken over woonkeuzes, als huishoudkarakteristieken. Dit onderzoek kan evenwel uitgevoerd worden dankzij een gecombineerde databron, namelijk de koppeling van de gegevens uit de Census 2011 met die uit de socio-economische enquête 2001 op het niveau van het individu. Aangezien met de Lipro-typologie wordt gewerkt, waarbij voor elke persoon aangegeven is wat zijn relatie is met de referentiepersoon binnen het gezin, kan in de eerste plaats het type van huishouden (koppel met/zonder kind, eenoudergezin, alleenstaanden, ...) afgeleid worden. Daarenboven is een uitgebreide set van kenmerken beschikbaar voor zowel de socio-economische status van het individu/huishouden (bijvoorbeeld: onderwijs, tewerkstelling, nationaliteit,...) als de actuele woonsituatie (bijvoorbeeld: grootte en type van woning).

De longitudinale dimensie van de database, die tot stand komt door de koppeling van de gegevens uit 2001 en 2011, laat dus bovendien toe huishoudens en hun woonsituatie overheen de tijd te monitoren. Op deze manier kan aan de vraagzijde, enerzijds, bijvoorbeeld worden nagegaan of veranderingen in gezinssamenstelling en/of plaats van tewerkstelling zorgen voor een grotere kans op verhuis aan de hand van discrete keuzemodellen, die de belangrijkste motieven om te verhuizen voor huishoudens in kaart brengen. Aan de aanbodzijde, anderzijds, kunnen we in kaart brengen hoe de (compositie) van de woningvoorraad veranderd is doorheen de tijd.

Verhuisbewegingen zijn een belangrijk onderdeel om de vraag van huishoudens in kaart te brengen. In WP6 Verhuisbewegingen en ruimtelijke dynamiek in de woningmarkt worden eveneens verhuisbewegingen geanalyseerd, maar deze zijn anders en geven het exact aantal verhuisbewegingen weer op basis van het rijksregister. De verhuisbewegingen die wij op basis van het gekoppelde bestand waarnemen zijn eerder woonevoluties over de langere termijn (10 jaar). Een huishouden kan ondertussen meerdere malen verhuisd zijn. Niet alleen de databron, maar ook de opzet is bovendien verschillend. De verhuisdynamiek in dit WP5 is multidimensioneel van aard en er wordt bijvoorbeeld ook de link gelegd met arbeidsmobiliteit. Hierbij staan de motieven en de verklaringen van de werking van de woningmarkt centraal. In WP6 ligt de nadruk op het aanvullend in kaart brengen van de dynamiek, in het bijzonder voor specifieke doelgroepen (ouderen en personen met een functiebeperking) en in specifieke gebieden (steden) en op de vertaling van de verhuisdynamiek naar een territoriale beleidsaanpak. Het is ook zo dat de resultaten van het ene werkpakket nuttige input zijn voor het andere. De afstemming tussen beide werkpakketten zal worden opgevolgd binnen de teamvergaderingen.

1° Aanbod en marktwerking

De eerste belangrijke pijler van deze onderzoeksopdracht bestaat eruit meer inzicht te verwerven betreffende de aanbodzijde van (lokale) woningmarkten. Zoals de titel van de paper, "*Why don't we know more about housing supply?*" geschreven door DiPasquale *et al.* (1999) terecht suggereert is de aanbodzijde relatief onderbelicht gebleven in structurele analyses van de woningmarkt en verdient zij zeker evenveel aandacht als de vraagzijde. Allereerst is het dan ook belangrijk om "het aanbod" te definiëren. *Wie beschouwen we als aanbieders op de woningmarkt? Bestaat het aanbod enkel uit nieuwbouwwoningen of komt het aanbod ook tot stand langs andere kanalen zoals reconversie van bestaande woningen?* Daarenboven zijn aanbieders op de markt voor huurwoningen (verhuurders) vaak vragers op de markt voor koopwoningen en nemen zij dus een duale positie in. Eenmaal we de aanbieders op de verschillende deelmarkten hebben gedefinieerd, kunnen we ook gaan kijken naar hun respectievelijke drijfveren. Zo suggereert een studie voor de Verenigde Staten door Green *et al.* (2005) bijvoorbeeld dat het aanbod van woningen (nieuwbouw) in substantiële en significante mate reageert op veranderingen in woningprijzen, de zogenaamde prijselasticiteit van het aanbod. Voor Vlaanderen, vonden Helgers & Buyst (2014) echter geen evidentie dat dit het geval is. Een belangrijke vraag bijvoorbeeld is dan ook: "*waarom reageert de aanbodzijde niet op prijsveranderingen?*" of wellicht meer algemeen "*welke beslissingen nemen projectontwikkelaars/huishoudens vooraleer zij overgaan tot het aanbieden van woningen?*" Hoewel deze vragen uiterst relevant zijn om een meer diepgaand inzicht in de werking van woningmarkten te verwerven is het echter niet eenvoudig, aangezien de aanbodzijde moeilijker is om te analyseren. Zo zijn bijvoorbeeld meerdere bronnen van data beschikbaar over de huishoudens die in een woning gaan wonen, maar is weinig geweten over de drijfveren van de aanbieders van deze woningen. Deze beperkingen betekenen uiteraard niet dat we niets over het aanbod van woningen/appartementen in de verschillende regionale deelmarkten kunnen zeggen.

De hierboven besproken koppeling tussen de gegevens uit de Census 2011 en de socio-economische enquête 2001 laat bijvoorbeeld toe om een beeld te schetsen van (regionale evoluties in) de totale woningvoorraad. Deze data kunnen dan bovendien gekoppeld worden met andere, alternatieve bestaande databronnen en survey gegevens om een meer gedetailleerd beeld te krijgen van de (potentiële) aanbodzijde van de woningmarkt. Zo kunnen bijvoorbeeld historische tijdreeksen geanalyseerd worden om na te gaan welke variabelen veranderingen in het aanbod kunnen verklaren. Ook kunnen we meer inzicht verwerven in de regelgeving, het beleidskader, en de marktstructuur van aanbieders van huur – en koopwoningen teneinde een beter beeld te vormen. We plannen ook overleg met diverse actoren om dit kader beter in te vullen en peilen naar de verwachtingen omtrent de toekomst om een beeld te krijgen waar nood is aan bijkomende beleidsmaatregelen of veranderingen hierin.

Aangezien we niet kunnen spreken over "het aanbod", maar woningen en appartementen worden aangeboden in verschillende deelmarkten (nieuwbouwmakkt, koopmarkt (van bestaande woningen) en de huurmarkt) zullen we de onderzoeksopzet en –vragen toelichten in de volgende paragrafen. Gedurende het eerste jaar zal voornamelijk de aanvraag/verwerking van de data centraal staan. In de daaropvolgende jaren zullen we de analyse van het aanbod opsplitsen voor de drie deelmarkten: de nieuwbouwmakkt, de koopmarkt (van bestaande woningen) en de huurmarkt. We zullen hierbij zowel aandacht besteden aan de inzichten verworven uit de censusgegevens (2001 en 2011, aanbod) als het institutioneel kader (marktwerking).

2016: Aanvraag en verkenning van de data

In het eerste jaar staat de aanvraag, de verwerking en een algemene verkenning van de data centraal. Dit gebeurt samen met het onderzoek naar de vraag (2°). Op die manier wordt een referentierapport gecreëerd waarnaar de rapporten in latere jaren naar kunnen verwijzen.

Zoals reeds eerder aangehaald maken we tijdens het onderzoek in belangrijke mate gebruik van de gegevens die volgen uit de koppeling tussen de Census 2011 en de socio-economische enquête 2001. Daar beslissingsprocessen door mogelijke aanbieders van vastgoed vaak afhangen van vele factoren, zoals bijvoorbeeld prijsvariabelen, zal de bestaande database in het eerste jaar dan ook verrijkt worden met additionele variabelen. Zo kan als prijsvariabele bijvoorbeeld het liggingseffect van huurwoningen

toegevoegd worden zoals beschikbaar uit de analyse van de huurschatter. Een andere optie zou eruit kunnen bestaan om een individuele schatting te doen voor iedere woning op basis van de resultaten uit (bestaande) hedonische prijsanalyses. Vastmans & Helgers (2016) voorspelden, bijvoorbeeld, op basis van woningkenmerken uit het kadaster (woonoppervlakte, bouwjaar, perceel, statistische sector) de verkoopprijs en vonden een goed resultaat. Aangezien de noodzakelijke kenmerken ook in de census2011 beschikbaar zijn, kan op deze manier dus voor elke woning in de dataset de prijs geschat worden.

We verrijken de dataset in het eerste jaar niet enkel met additionele variabelen, maar trachten ook al een classificatie op te stellen voor de verschillende statistische sectoren (binnen een gemeente). Ondanks dat de eenheid van observatie een individu is, wordt zijn of haar woonplaats weergegeven op het niveau van de statistische sectoren, omwille van privacy-redenen. Aangezien Vlaanderen bestaat uit 308 gemeentes die verder opgesplitst kunnen worden in 9.182 statistische sectoren laat dit niveau van aggregatie het toe om bijvoorbeeld intra-gemeentelijke tendensen weer te geven. Er zal worden nagegaan hoe we op basis van de statistische sectorinformatie het best een gebiedsindeling/categorie opstellen die deze intra-gemeentelijke verschillen weergeven (hoofdgemeente/deelgemeente, dichtbevolkt/dun bevolkt,...).

2016-2017: nieuwbouw

1) Aanbod :

- a. Algemene beschrijving van de nieuwbouwwoningen in gekoppelde dataset : Waar zijn de nieuwbouwwoningen (deze met recent bouwjaar) gelegen, waarbij de meerwaarde van deze dataset is dat ook de ligging binnen de gemeente kan geanalyseerd worden, gerelateerd aan het type woning. De data worden geanalyseerd op basis van diverse achtergrondvariabelen. Wordt nieuwbouw gerealiseerd op duurdere of goedkopere locaties ? Ver weg van het centrum van de gemeente, of dichtbij ?
- b. Vergelijking met andere data : nieuwbouwvergunningen, kadaster, GWO, voorgaand case study onderzoek (Ryckewaert e.a., 2008-2012, steunpunt ruimte en wonen).
- c. Welke huishoudens zijn in deze nieuwbouwwoningen komen wonen, en waar woonden ze in 2001.

2) Marktwerking :

- a. Beleidskader : Het beleid speelt op diverse niveaus een rol om het aanbod te realiseren. Nieuwe woongelegenheden kunnen immers op diverse manieren gerealiseerd worden (bouwgrond, brownfieldontwikkeling en reconversie, ...). Hiertoe wordt mogelijk overleg gepland met diverse actoren en beleidsniveaus en het wettelijk kader kort geschetst. (1) Ruimte Vlaanderen voor overleg omtrent register onbebouwde percelen, RUP's, de mogelijkheid van verhandelbare ontwikkelingsrechten,.... (2) Gemeenten omtrent hun vergunningsbeleid. (3) Projectontwikkelaars. Wat zijn hun verwachtingen. Hoe springen zij om met marktevoluties ? Is de prijs van het perceel belangrijk, of eerder de realisatiemogelijkheden op het perceel. Hoe springen zij om met schaarser wordende ruimte en stijgende druk op aanbod in bepaalde regio's?
- b. *Update bestaand onderzoek:* Naast deze regionale verscheidenheid wordt ook aandacht besteed aan de evolutie doorheen de tijd. Het model om nieuwbouw te voorspellen wordt verder geüpdatet en getest op uitbreidingen. Wordt er meer gebouwd indien de woningprijs onder de ontleningscapaciteit ligt ? Kijken ontwikkelaars naar recente prijsstijgingen ? of kijken ze eerder naar verwachte prijsstijgingen ? En in welke mate hangen deze samen.

2017-2018: de koopmarkt

Indien een eigenaar doorstroomt naar zijn volgende woning is hij zowel een koper als verkoper, waarbij hij dus zowel aan de vraagkant staat als aan de aanbodkant. Hierbij is de analyse van de koopmarkt complexer van aard. Naast een algemene beschrijving van de data en de vergelijking met andere data worden daartoe 2 topics uitgelicht : woningmarktverlaters en filtering. Welke inzichten biedt de dataset ?

1) Aanbod :

- a. Algemene beschrijving van de koopwoningen in gekoppelde dataset : Waar zijn de koopwoningen gelegen, welke type huishouden verhuist naar waar. Achtergrondvariabelen die mee in de analyse opgenomen worden zijn : pendelafstand, woningprijs, ...
- b. Vergelijking met andere data : Verkooprijzen ADS,
- c. woningmarktverlaters. Bij een overlijden of de verhuis naar een zorgwoning zal de woning op de woningmarkt komen (aanbod). Dit aanbod van woningmarktverlaters vangt mee de vraag van huishoudens naar nieuwe woningen op en zal in de toekomst verder groeien. Qua omvang is het nu reeds ongeveer even groot als dat van nieuwbouw. Op basis van bevolkingsprognoses en de censusdata wordt nagegaan welke woningen op die manier toekomstig op de markt gaan komen. We verwachten dat de woningen die zo op de markt komen alsmaar groter worden doorheen de tijd, terwijl huishoudensvooruitzichten wijzen op steeds kleinere huishoudens.
- d. Filtering. Welke woningen worden sterk gewaardeerd en welke niet en zien we dit ook vertaald in een soort woonladder. Er wordt nagegaan hoe deze data processen als gentrificatie, sociale verdringing in kaart kunnen brengen.

2) Marktwerking :

- a. Beleidskader : Woonfiscaliteit speelt in deze analyse een belangrijke rol. Zowel registratierechten, onroerende voorheffing, als eigendomsverwerving.
- b. Update woningprijsmodel (Vlaams Gewest). Daarnaast wordt in een regionale analyse nagegaan in welke mate het profiel van de huishoudens die instromen in een gemeente en deze die uitstromen een rol speelt in de verklaring van de woningprijs-evolutie. Dit kan voor de periode 2001-2011 op basis van deze data nagegaan worden.

2018-2019: De huurmarkt

De huurmarkt wordt in de census2011 niet opgesplitst in privaat en sociaal, maar de sociale woningen van SVK's kunnen wel aangeduid worden, waardoor een benaderende opsplitsing naar private en sociale huurmarkt mogelijk is.

1) Aanbod :

- a. Algemene beschrijving van de huurwoningen in gekoppelde dataset : Waar zijn de huurwoningen gelegen, welke type huishouden verhuist naar waar.
- b. Op basis van Winters (2016) is de toename van huurappartementen sterk toegenomen, maar van huizen afgenomen. Daartoe maken we de vergelijking tussen SEE01 en census2011 op statistische sectorniveau en vatten deze resultaten samen.
- c. Vergelijking met andere data : Huurschatter, Geregistreerde huurcontracten, GWO...
- d. Filtering. Net als voor de koopmarkt is filtering een belangrijk element in de koopmarkt. Er wordt nagegaan hoe de langetermijn-verhuispatronen van huishoudens een beeld kunnen schetsen van gentrificatie, sociale verdringing.

2) Marktwerking :

- a. Beleidskader : Op basis van bestaande analyse onderzoek binnen het steunpunt wonen schetsen we een kort beeld van de fiscale en niet fiscale subsidies/maatregelen aan diverse actoren binnen de huurmarkt. Vervolgens bespreken we , in overleg met diverse actoren, hoe de veranderingen in het huuraanbod op basis van de census-analyse extra duiding kunnen geven aan bestaande onderzoeksresultaten.
- b. Op basis van IPCAL data (fiscale inkomens) kan nagegaan worden in welke mate particuliere verhuurders gebruik maken van fiscale voordelen zoals het lange termijnsparen en de gewone intrestaftrek. We maken een profielschets van de verhuurder op basis van de IPCAL data en vergelijken deze met data uit het GWO. Daarnaast bespreken we de evolutie doorheen de tijd van deze gegevens.

- c. update huurschatter : De berekening van de hedonische huurprijsindex gebeurt jaarlijks. In 2019 is tijd voorzien voor een volledige update van het model. Hiertoe worden de bestaande geografische informatie (GIS-lagen) in meer detail geanalyseerd.

2020: Vraag en aanbod synthese

In het laatste werkingsjaar wordt alle onderzoeksresultaten over de werking van de woningmarkt (WP5) samengebracht in een synthesesrapport. Hiertoe worden de voornaamste resultaten nog eens opgelijst, cross-sectioneel vergeleken. Hierin worden ook de conclusies van het doctoraatsonderzoek over de vraag naar woningen van huishoudens (zie 2^o) opgenomen.

2^o Vraag (bursaalonderzoek)

Introductie

Teneinde meer inzicht te verwerven in de werking van woningmarkten is het niet alleen noodzakelijk inzicht te verwerven in het aanbod op de verschillende (lokale) deelmarkten, maar dienen we ook het beslissingsgedrag van huishoudens beter te begrijpen. De hierboven vermelde koppeling tussen de gegevens uit de Census 2011 en de socio-economische enquête laten toe om te bestuderen waar, en in wat voor type woning, huishoudens wonen, afhankelijk van hun huishoudprofiel en andere (socio-economische) karakteristieken, zoals de plaats/graad van tewerkstelling en het (beschikbare) inkomen. Aangezien de keuzes die huishoudens maken vaak discreet van aard zijn (bijvoorbeeld: kopen vs. huren, appartement vs. woning, ..), zal de doctoraatsstudent in belangrijke mate gebruik maken van zogenaamde discrete keuzemodellen (Engels: *discrete choice models*, e.g. Train 2009), waarbij men aan de hand van een lijst van verklarende variabelen (*in casu* huishoudprofielen, socio-economische karakteristieken, en andere verklarende variabelen) de kans dat een huishouden tot een bepaalde actie onderneemt kan schatten/analyseren. Zo laat de koppeling tussen de gegevens uit de Census 2011 en de socio-economische enquête 2001 bijvoorbeeld toe de kans te schatten dat een huishouden verhuist afhankelijk van veranderingen in de gezinssamenstelling. Het grote voordeel van het gebruik van dergelijke methodes is bovendien dat zij gebruikt kunnen worden om de effecten van veranderingen in bepaalde variabelen, waaronder beleidsinstrumenten, te simuleren.² Zo kan aan de hand van de resultaten uit de analyses bijvoorbeeld worden nagegaan in welke mate de vraag naar kleine woningen toeneemt als gevolg van een toenemende gezinsverdunding.

De bovenstaande alinea schetst reeds een algemeen beeld van de opzet van het onderzoek tijdens de komende jaren, waar het beslissingsgedrag van huishoudens centraal staat. Daar vele keuzes geëvalueerd kunnen worden is het echter essentieel een meer specifieke opzet van het onderzoek (op jaarbasis) te schetsen. Dit is exact wat we in de onderstaande paragrafen zullen doen. In het eerste jaar zal voornamelijk de aanvraag en verzameling van de benodigde databases centraal staan. Ook zal de onderzoeker een beeld schetsen van de verschillende Vlaamse (lokale) (deel)markten. Vragen zoals “*wie koopt/huurt?*”, “*wie woont in een appartement/eengezinswoning?*” zullen hierbij centraal staan. Gedurende het tweede jaar zal de onderzoeker aanvangen met het analyseren van de factoren die huishoudens aanzetten tot een verhuisbeweging. Daaropvolgend zal de set van keuzes verruimd worden en zullen complexere modellen worden toegepast. De longitudinale dimensie laat immers niet enkel toe na te gaan of een huishouden verhuisd is, maar kan ook gebruikt worden om na te gaan waar een huishouden nu (in 2011) woont, en in welk type woning (appartement/eengezinswoning). Hoewel het onderzoek een belangrijke academische dimensie bevat, zal er ook voldoende nadruk worden gelegd op de mogelijke implicaties voor het beleid, daar inzicht in het individueel beslissingsgedrag van een

² Recent werd er binnen het CES reeds gelijkaardig onderzoek verricht op basis van de American Housing Survey (Damen & Goeyvaerts, 2015: Improve, move or stay under the same roof: a dynamic model of reinvestment in the housing stock). Meer algemeen kent het gebruik van discrete keuzemodellen reeds een zeer brede toepassing met betrekking tot residential location.

huishouden/persoon belangrijke inzichten kan leveren om een woonbeleid op uit te bouwen. De output van het onderzoek zal dan ook telkens, naast academisch publiceerbare papers, bestaan uit onderzoeksrapporten waar de beleidsimplicaties centraal staan.

2016: Aanvraag/verzameling en verwerking van de data en de eerste algemeen verkennende analyses.

In het eerste jaar staat, zoals reeds aangehaald, de aanvraag, verzameling, verwerking en verkenning van de data centraal. Naast een uitgebreide analyse van de dataset (kwaliteit, metadata,...) is de opzet om verkennend de belangrijkste kenmerken van lange termijnverhuisbewegingen in Vlaanderen kwantitatief in kaart te brengen op basis van deze databron. Dit gebeurt volgens diverse dimensies, die veelal gerelateerd zijn tot kenmerken van het 1) het huishouden, 2) de woning en 3) de ligging. Waar wordt het meest verhuisd, door wie, in welke woningen, door huurders of eigenaars,... ?. Een verhuisbeweging kan gecategoriseerd worden als intra- of intergemeentelijk, als naar het centrum toe, dan wel van het centrum weg, zoals bijvoorbeeld in Abramsson en Andersson (2015). De verkennende analyse in het eerste jaar biedt niet alleen de basis voor verder onderzoek binnen het doctoraatstraject, maar levert ook input voor andere werkpakketten, in het bijzonder voor WP6, en is eerder beschrijvende van aard.

2017: woningrijzen en een discreet keuzemodel van de vraag naar woningen.

Waar in het eerste jaar de verwerking en verkenning van de beschikbare data centraal staat, zal in het tweede jaar gestart worden met het concreet analyseren van het beslissingsgedrag van huishoudens aan de hand van discrete keuzemodellen. Door middel van de koppeling tussen de gegevens uit de Census 2011 en de socio-economische enquête 2001 kan worden nagegaan of personen/huishoudens verhuisd zijn tussen 2001 en 2011. Aangezien we ook voor beide jaren de beschikking hebben over een breed spectrum aan socio-economische – en huishoudkarakteristieken kan nagegaan worden welke variabelen de kans tot verhuizen (in significante mate) beïnvloeden. In een eerste stap wordt enkel de verhuiskans gemodelleerd aan de hand van een binair logit en/of probit model. De te verklaren variabele is hierbij binair (met een verhuiskans tussen 0 en 1), maar de analyse is wel multivariaat. Dit wil zeggen dat men niet alleen de verhuiskans van een 30-35 jarige in kaart kan brengen, maar eveneens de kans kan schatten op verhuis van een 30-35 jarig koppel met twee kinderen, een gemiddeld inkomen, een diploma hoger onderwijs, uit een welbepaalde gemeente, en redelijk woon-werkverkeer. Aan ADS kunnen bovendien extra variabelen worden aangevraagd, zoals kenmerken van de ouders. Dergelijke gegevens kan ADS berekenen maar zitten niet standaard in de dataset. Daarnaast kunnen (evoluties van) woningprijzen bijvoorbeeld een rol spelen in het beslissingsproces, zoals aangetoond door Helgers (2015) voor de grensstreek met Nederland. Daar in censusdata geen woningprijsvariabelen zitten kunnen we de deze bijvoorbeeld aanvullen met de gemiddelde verkoopprijs per statistische sector zoals geregistreerd door het AAPD of de liggingseffecten uit de hedonische prijsanalyse van de Huurschatter (Vastmans, 2016 technische update huurschatter). Uiteraard is het niet de bedoeling om de resultaten van de volledige analyse in kaart te brengen, maar deze geïntegreerde aanpak geeft wel een goed beeld van het belang en significantie van elke variabele in het model en de rol die deze speelt als verklaring van de verhuismobiliteit. De belangrijkste variabelen worden in meer detail bekeken en het regionaal belang in kaart gebracht in een rapport.

2018: De residentiële alternatieven van huishoudens

De keuze van residentie is een belangrijk onderzoeksveld voor verschillende redenen (betaalbaarheid, mobiliteit, verdichting,...). Dit onderzoek focust op hoe huishoudens kiezen, en hoe de geaggregeerde keuzes leiden tot tendensen als suburbanisatie en sociale verdringing. Hiertoe worden multinomiale logit/tobit modellen gebruikt die het grote voordeel bieden dat zij alle kansen schatten uit een set van alternatieve opties/beslissingen. Zo kan onder meer geanalyseerd worden welke variabelen bepalend zijn voor huishoudens om de stad te verlaten. Maar ook laat dergelijke analyse toe om in kaart te brengen welke binnenstedelijke residentiële keuzes huishoudens met eenzelfde profiel als alternatief zien om in de stad te blijven wonen. Vanuit beleidsstandpunt kan zo onder meer de suburbanisatie in meer detail bekeken worden. Dergelijke analyse geeft niet alleen weer welke parameters stadsvlucht bepalen, maar laten ook toe om in kaart te brengen wat huishoudens met eenzelfde profiel als alternatief zien om binnen de stad te blijven wonen. Er wordt ook nagegaan wat deze resultaten impliceren voor thema's als betaalbaarheid, mobiliteit, verdichting, verdringing, filtering... . Aangezien het een multivariate analyse is

wordt immers een veelheid van variabelen in het model mee opgenomen en kunnen de geschatte parameters ook voor een veelheid van onderwerpen van toepassing zijn.

2019: Residentiële keuze van jongeren, hoe verlaten jongeren het ouderlijk nest.

Op basis van de Censusedata kan men ook nagaan hoe jongeren die in 2001 nog bij hun ouders inwoonden, nu wonen. Een interessante onderzoekshypothese is om na te gaan hoe het profiel van de ouders en hun woonplaats mede bepalend is voor de latere woonplaats van de jongeren. Speciale aandacht gaat hierbij naar het onderscheid tussen het al dan niet volgen van hoger onderwijs na het middelbaar. Men kan immers als onderzoekshypothese stellen dat het volgen van hoger onderwijs, vaak in een centrumstad, veelal leidt tot een grotere verhuismobiliteit. Hoewel men kan veronderstellen dat een deel van deze jongeren naar de buurt van de ouderlijke woonplaats terugkeert, lijkt het niet onaannemelijk dat een deel van de jongeren voornamelijk in of rond de centrumstad of werkgelegenheidscentra blijft wonen. De impact hiervan op de werking van de woningmarkt kan groot zijn. De master thesis van Damen (2011) gaf alvast weer dat de inkomensprofielen van intergemeentelijke migranten een belangrijke rol spelen om de woningprijsevolutie te verklaren.

2020: Vraag en werking van de woningmarkt.

In het laatste jaar wordt een algemeen samenvattend beeld geschetst van de woencyclus van het huishouden en wordt dit geplaatst binnen het breder kader van de werking van de woningmarkt. De rapportering hierover maakt deel uit van een gezamenlijk rapport waarin ook de conclusies zijn opgenomen van wat onder 1^o (hierboven) is toegelicht.

Dit zijn suggesties van onderzoek. In samenspraak met de opdrachtgever kunnen andere onderwerpen gekozen worden. Indien er tijd over is kan een extra onderwerp in meer detail geanalyseerd worden. De dataset lijkt alvast uniek en wordt in de toekomst nog verder uitgebreid, en de discrete keuzemodellen lijken de meest geschikte manier om de cijfers op een geïntegreerde en beleidsrelevante manier te duiden.

2018-2020: toekomstig vraag en aanbod, een scenario-tool

Bovenstaande analyses bieden mogelijkheden om de toekomstige vraag naar woningen in meer detail in kaart te brengen. Traditioneel worden hiertoe de gemeentelijke huishoudprognoses gebruikt. Deze vormen het basisuitgangspunt. Deze kunnen op basis van woningmarktonderzoek verder verfijnd/aangepast worden via de ontwikkeling van een scenario-tool:

1. Huishoudensvoorzichten en de bestaande woningvoorraad: Vaak wordt naar het incrementeel effect gekeken van huishoudensvoorzichten, waarbij voor de toename van huishoudens een toename van nieuwbouw voorzien dient te worden. In deze eerste stap doen we echter het omgekeerde. Kunnen we verklaren welke huishoudens in welk type woningen van de bestaande woningvoorraad wonen en hier prognoses over maken? Deze analyse wordt uitgevoerd op de hele woningvoorraad. Een belangrijk element hierbij is de doorstroommarkt, de mobiliteit en de verkopen van bestaande woningen.
 - o Output : 1) schatting van het aantal verkopen, 2) is het aanbod van de bestaande woningvoorraad in overeenstemming met het profiel van de huishoudens en hun vraag naar woningen. Zo niet, wat zijn mogelijke belemmeringen en kan de overheid maatregelen om deze te niet te verhelpen.
2. Huishoudensvoorzichten en soort nieuwbouw: Nieuwbouwprognoses worden in (2016-2017) geschat. In deze scenario-tool worden deze verfijnd door het soort woningen meer in detail te te schatten. Dit ligt in lijn van het scenario 1. Alleen ligt de focus hier op nieuwbouw en niet op de bestaande woningvoorraad.
 - o Output : gegeven de bestaande woningvoorraad, voor welk soort woningen is de bijkomende vraag naar nieuwe woningen het grootst, en blijkt de marktwerking hieraan tegemoet te komen, of dient de overheid beleidsmaatregelen te nemen ?
3. Huishoudensvoorzichten aangepast: In de mate dat de demografische vraag zoals die gemeten is het doctoraatsonderzoek voor bepaalde regio's groter is dan het aanbod van woningen en

bouwgrond, kan het wenselijk zijn om af te wijken van de huishoudensvooruitzichten om het toekomstig aanbod in kaart te brengen.

- Output : Vergelijking tussen demografische vraag en toekomstig aanbod. Is er een mismatch en welke beleidsmaatregelen kunnen dit remediëren.

Referenties:

- Abramsson, M. and Andersson, E. K. (2015) Changing locations: Central or peripheral moves of seniors. *Journal of Housing and the Built Environment*.
- Damen (2011) Migration, Income and House Prices. A Spatial Econometric Analysis in Flanders, master thesis KU Leuven
- Damen & Goeyvaerts, 2015: Improve, move or stay under the same roof: a dynamic model of reinvestment in the housing stock, working paper
- Delbeke J. & Smets L. (2007), "De woningmarkt in Vlaanderen. Een onderzoek naar de vraagdeterminanten en renovatiebehoeften", Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed, Woonbeleid, Brussel, 126 p
- de Palma A., Picard n., Waddell P., "Discrete choice models with capacity constraints: An empirical analysis of the housing market of the greater Paris region, *Journal of Urban Economics* 62 (2007) 204–230
- Glaeser, E., & Shapiro, J. (2002). The benefits of the home mortgage interest deduction. *Tax Policy and the Economy*, 17 (January)
- Helgers R. & Buyst E. (2014), Woningprijzen: een regionaal woningprijsmodel, Steunpunt Wonen, Leuven, 51 p.
- Helgers, R. (2015). Spatial Arbitrage in Belgian Border Regions. Working paper.
- Helgers, R. en E. Buyst (2015). Spatial and temporal diffusion of housing prices in the presence of linguistic borders. *Spatial Economic Analysis*, te verschijnen.
- Helgers, R. (2015). Housing Prices, Housing Stock Diversity and GIS-Data: How Should We Design Our Neighborhoods? Working paper.
- Train, K. (2009), *Discrete Choice Methodes with Simulation*
- Vastmans F. & Buyst E. (2014), Van 'klein beschrijf' naar 'huiskorting'. Deel 3. Impact op de woningprijs, Steunpunt Wonen, Leuven, 27 p
- Vastmans F., Buyst E., Helgers R. & Damen S. (2014), Woningprijzen: woningprijs-mechanisme & marktevenwichten. De logica, nood en valkuilen van betaalbaarheid als woningprijs determinant, Steunpunt Wonen, Leuven, p. 87
- Vastmans F. & Damen S. (2013), Huurprijzen. Vanuit een internationaal perspectief, Steunpunt Wonen, Leuven, 35 p
- Vastmans F., Helgers R. & Buyst E. (2012), Huurprijzen en richthuurprijzen. Deel III: Hedonische huurprijsanalyse, 95 p.
- Vastmans F. & De Vries P. (2012), Huurprijzen en richthuurprijzen. Deel IV: Een huurprijsindex voor Vlaanderen, 26 p.
- Vastmans F. & Buyst E. (2012), Huurprijzen en richthuurprijzen. Deel V: De relatie tussen huur- en woningprijzen, 33 p.
- Vastmans F., De Vries P. & Buyst E.(2011), "Het Vlaams woningmarktmodel. Nieuwbouwprognoses, de werking van de woningmarkt en regionaal ruimtegebruik", 152 p
- Vastmans F., Heylen K., Goeyvaerts G., Onderzoek naar de woonfisclaliteit in Vlaanderen, Deel 3 Effectenmeting, Agentschap Wonen Vlaanderen p122
- Winters S., 'Een nieuwe rol voor de private huur' Deel 1. Beknopte schets van de problematiek.

Outputs en tijdsbesteding in persoonsmaanden:

WPS. Werking van de woningmarkt									
2016	1° aanvraag en verkenning data	6.1	Rapport verkennende analyse koppeling census2011 en SEE2001		3				3
	2° aanvraag en verkenning data	6.1	Rapport verkennende analyse koppeling census2011 en SEE2001		12				12
	1° Aanbod van nieuwbouw				2				2
2017	1° Woningprijzen en een discreet keuzemodel voor verhuiskansen	6.3	Rapport woningprijzen en discreet keuzemodel		12				12
		6.4	Academische paper						
	1° Verkenning nieuwbouw (vervolg)	6.5	Rapport aanbod van nieuwbouw		3				3
	1° aanbod op de koopmarkt	6.6			1,5				1,5
2018	1° Residentiële alternatieven van huishoudens	6.7	Rapport residentiële alternatieven huishoudens		8				8
		6.8	Academische paper						
	1° aanbod op de koopmarkt	6.9	Rapport aanbod op de koopmarkt		3				3
	1° aanbod op de huurmarkt	6.9			1				1
	2° toekomstig vraag en aanbod, een scenario tool				4				4
2019	1° Residentiële keuze van jongeren	6.10	Rapport residentiële keuze van jongeren		8				8
		6.11	Academische paper						
	1° aanbod op de huurmarkt		Rapport aanbod op de huurmarkt						
	1° aanbod op de huurmarkt	6.12	Rapport update huurschatter		2				2
		6.13	Update model huurschatter		2,5				2,5
	2° toekomstig vraag en aanbod, een scenario tool				4				4
2020	2° en 1° Synthese	6.14	Syntheserapport woencyclus van huishoudens		10				10
			rapport toekomstig vraag en aanbod, een scenario tool						
	2° en 1° toekomstig vraag en aanbod, een scenario tool				4				4
	Totaal				0	80	0	0	0

WP6. Verhuisbewegingen en ruimtelijke dynamiek op de woningmarkt

Met het oog op visievorming in het woonbeleid op langere termijn, brengen we in dit werkpakket een aantal conceptuele onderzoekssporen samen die vooral focussen op het beter begrijpen van verhuisbewegingen, en de onderlinge relaties tussen wonen, werken en dienstverlening (met onder meer een focus op de vermaatschappelijking van de zorg). Dit zijn dynamieken op de woningmarkt die een uitgesproken ruimtelijke dimensie hebben. Ze stellen dan ook de vraag naar de noodzaak van een ruimtelijke differentiatie van het woonbeleid.

Meer bepaald worden de verschillende onderzoeklijnen samengebracht om te komen tot aanbevelingen over de mogelijkheden van de afbakening van een bovenlokaal (woon)beleidsniveau, en het type van maatregelen en instrumenten dat daar aan verbonden zou kunnen worden. In vergelijking met de situatie in sommige buurlanden, ontbreekt op heden een volwaardig bovenlokaal woonbeleidsniveau in Vlaanderen op schaal van wat doorgaans een woonregio, een stadsgewest of *zone metropolitaine*, wordt genoemd (Ceuppens & Ryckewaert, te verschijnen).

De conceptuele onderzoeklijnen brengen de socio-economische afhankelijkheid tussen gemeenten in beeld, onder meer via onderzoek over de levenscyclus van huishoudens, woonpaden van bewoners, de determinanten van verhuisbewegingen en de woonsituatie van ouderen in relatie tot de vermaatschappelijking van de zorg, en verhuisbewegingen tussen stad en rand. Daarnaast wordt een onderzoek gevoerd naar de diverse mogelijke benaderingen voor en de opportuniteit van een afbakening van bovenlokale, stadsgewestelijke of woonregionale gebieden, als een bestuurskrachtig woonbeleidsniveau. Als synthese worden suggesties gedaan voor mogelijke afbakeningen.

1° Verhuisdynamiek ouderen en personen met een functiebeperking / gezinnen met een kind met een functiebeperking (KU Leuven, faculteit architectuur)

1.1 Context

Een voorname vaststelling uit het GWO 2013 is dat na een decennialang aanhoudende groei van het aandeel eigenaars er niet langer sprake is van een stijging. Tussen 2005 en 2013 is de trend gekeerd. Terwijl in 2005 74,4% van de Vlaamse huishoudens in een eigen woning woonde, is dit in 2013 70,5%

(Heylen, 2015³). Daarnaast toont het GWO 2013 aan dat 20% een private huurwoning huurt en bijna 7% een sociale huurwoning. Deze cijfers zijn echter een snapshot en verhullen enigszins de grote dynamiek op de woningmarkt. Er vinden immers constant verhuisbewegingen plaats, binnen en tussen de woningmarktsectoren. Zo zijn er mensen die verhuizen van de huur- naar de eigendomsmarkt na voldoende gespaard te hebben; anderen zijn omwille van een (echt)scheiding of hun werksituatie dan weer (tijdelijk) terug op de huurmarkt aangewezen.

Omdat verschillende redenen aan de grondslag kunnen liggen van een verhuizing, werd binnen het GWO 2013 ook gepeild welk motief het belangrijkste was om uit de vorige woning te verhuizen (Pannecoucke & De Decker, 2015).⁴ Hieruit bleek dat de wens om eigenaar te worden het belangrijkste verhuismotief is: 30% van de respondenten geeft aan dat ze verhuisd zijn om eigenaar te worden. De wens om zelfstandig te wonen is het belangrijkste motief bij 10% van de respondenten. Ook het gaan samenwonen of huwen is bij 10% het belangrijkste verhuismotief. 6% van de respondenten is dan weer verhuisd als gevolg van een echtscheiding. Daarnaast kan de gezondheid van één van de gezinsleden of een gezinsuitbreiding een verhuizing teweegbrengen. Anderen verhuizen dan vooral omwille van kenmerken van de vorige woning, zij het dat deze percentages telkens lager liggen. Een beperking van deze bevraging is dat alleen de 'voornaamste' verhuisreden werd bevestigd. We krijgen daarmee slechts een beperkt inzicht in de motieven voor transities op de woningmarkt.

Een meer gedetailleerd inzicht inzake woon- en woonplaatskeuzen kwam naar voor in het Woonpadenonderzoek van het Steunpunt Ruimte en Wonen, en schonk onder andere aandacht aan het onderhandelingsproces over het al dan niet verhuizen, de motieven die hierbij op de voorgrond treden en het zoekproces naar een andere woning zelf.⁵ Voornaamste beperkingen van dit onderzoek zijn dat het voornamelijk de ervaringen van de middenklasse in kaart bracht, dat het onderzoek zich beperkte tot de +35-jarigen en dat het onderzoek geen aandacht schonk aan de vele jonge gezinnen die zich in de stad zijn komen vestigen.⁶ Tevens was het aantal oudere respondenten aan de lage kant.

Lag bij het genoemde woonpadenonderzoek de focus op een veelheid van aspecten van wonen (keuze van plek, woonervaringen als kind, woonwerkrelatie, manvrouw-relatie), dan zal nu meer gefocust worden op de factoren die de net genomen beslissing beïnvloed hebben.

1.1.1 Ouderen

Daarnaast focussen we op ouderen. Het Planbureau raamt dat de Belgische bevolking ouder dan 60 jaar⁷ zal stijgen van ongeveer 2.420.000 in 2010 naar een kleine 3.800.000 in 2060; of een stijging met 55%. Het is te verwachten dat, volgens dezelfde raming, het aantal 80-plussers bijna zal verdrievoudigen: van een goede 450.000 naar meer dan 1,1 miljoen. Men spreekt in dat geval over de *dubbele vergrijzing*, de vergrijzing binnen de vergrijzing, ook wel *'verzilvering'* genoemd. Voor Vlaanderen betekent dit dat het aantal 60-plussers in de periode 2014-2060 naar alle verwachtingen met meer dan 700.000 zal toenemen. Ongeveer twee derden daarvan, in concreto ongeveer 420.000, zullen ouder zijn dan 80 jaar. Volgens de ramingen van het Planbureau zullen in 2060 een kleine 800.000 80-plussers leven.

Ouderen verkiezen thuis te blijven en zo lang mogelijk thuiszorg te gebruiken boven een residentiële zorgdienst.⁸ Mede door de vooruitgang van de medische wetenschap is thuis blijven wonen mogelijk, ook

³ Heylen K. (2015). Grote Woononderzoek 2013. Deel 2. Deelmarkten, woonkosten en betaalbaarheid. Leuven: Steunpunt Wonen.

⁴ Pannecoucke, I. & De Decker, P. (2015). Grote Woononderzoek 2013. Deel 7. Woontevredenheid en woongeschiedenis. Leuven: Steunpunt Wonen.

⁵ Meeus, B. & De Decker, P. (2013). De geest van suburbia. Antwerpen: Garant.

⁶ Zie voor deze kritiek o.a. D. Geldof, <http://www.oikos.be/on-ecopolis/item/660-de-geest-van-suburbia>. Ook de BOZAR start een webplatform op met interesse voor de woonwensen van -35-jarigen (presentatie Brussel, 4/10/2015).

⁷ 60 jaar is de huidige feitelijke pensioenleeftijd.

⁸ Vanden Boer L. & Vanderleyden L. (2004). zorgpreferenties van ouderen, in: Jacobs, T., Vanderleyden, L. & Vanden Boer L. (red.). Op latere leeftijd: De leefsituatie van 55-plussers in Vlaanderen. Antwerpen: Garant, 181-203; Van Meerbeeck A. (2003). Determinanten voor de instroom in tehuizen voor niet-werkenden. Leuven:

met een chronische ziekte of zorgbehoevendheid, met als gevolg dat wonen en zorg raken steeds nauwer op elkaar betrokken raken. Ook huisvestingsmaatschappijen worden geconfronteerd met een ouder wordend publiek dat zorg nodig heeft, terwijl zorginstellingen niet altijd aangepast zijn aan de huidige verwachtingen inzake woonkwaliteit. Om hierop een antwoord te bieden, maakt het beleid in Vlaanderen sinds de jaren 1990 actief werk van de ontwikkeling van een zorgcontinuüm waarbij thuiszorg verder wordt gestimuleerd en ook transmurale voorzieningen een plaats krijgen. De rusthuizen en RVT's vormen zich meer en meer om tot gespecialiseerde woon- en zorgcentra.

Verder weten we uit versnipperd onderzoek dat heel wat ouderen niet enkel in onaangepaste woningen, maar ook in een onaangepast woonomgeving wonen. Dit betekent dat zelfs elementaire basisvoorzieningen niet aanwezig zullen zijn. Dit houdt in dat er bijv. op loopafstand geen bakker of slager is. Of dat ouderen door de aanwezigheid van trappen om de woning te betreden, de woning nauwelijks verlaten, terwijl geweten is dat beweging noodzakelijk is voor hun gezondheid.⁹

Momenteel loopt er bij Fac. Architectuur een (bescheiden) onderzoek naar deze problematiek op het platteland in opdracht van de Vlaamse Landmaatschappij. Het BAS geeft ons een wat meer algemeen beeld en het onderzoek onder verhuizers naar de kust geeft een inzicht in de (beperkte) mate waarin verhuizers op veroudering anticiperen. Ouderen in de steden en in de suburbs blijven echter buiten beeld. We vermoeden echter dat de uitdaging binnen de suburb allesbehalve nihil is. De Vlaamse ruimte is vanaf de jaren 1960 bezaaid geworden met woningen toen gebouwd en bewoond door jonge gezinnen. Deze worden nu massaal oud. De vraag stelt zich waar en in welke type woning/woonvoorziening zij zichzelf ouder zien worden. Anticiperen ze en gaan ze verhuizen? Gaan ze hun woning aanpassen? Kunnen ze hun woning aanpassen? Waarom verhuizen ze niet? Wat zijn de consequenties daarvan?...? Tot op heden blijven deze vragen onbeantwoord omdat diepgaand onderzoek naar de attitudes van ouderen ten aanzien van hun eigen woning en woonomgeving alsnog ontbreekt.

1.1.2 Personen met een functiebeperking en ouders van kinderen met een functiebeperking

Daarnaast focussen we op een heel specifieke groep, namelijk personen met een functiebeperking die zelfstandig wonen en gezinnen met een kind met een functiebeperking. Over hun (zelfstandige) woonsituatie is relatief weinig bekend: ze verdwijnen achter de vele cijfers in grootschalig woononderzoek of komen zelden expliciet aan bod in kwalitatief woononderzoek.

Nochtans wordt deze groep met heel specifieke noden wat betreft hun woonsituatie geconfronteerd. Bovendien versterkt de trend van vermaatschappelijking de nood aan informatie hieromtrent. Net zoals in de geestelijke gezondheidszorg, waar de evolutie naar vermaatschappelijking van de zorg een gemeengoed is geworden, vinden we ook deze trend in de gehandicaptenzorg¹⁰. Hoewel vermaatschappelijking verschillende definities kent, heeft de discussie rond vermaatschappelijking zich toegespitst op de deelname van mensen met functiebeperkingen aan de samenleving en op wat er nodig is om deze

LUCAS; Maes, T., Vanden Bergh & T. Jacobs (1999). Keerpunten in de woongeschiedenis van ouderen. Enkele snapshots. In De Decker, P. (red.) *Wonen onderzocht 1995-1999*. Brussel: Ministerie van de Vlaamse gemeenschap, 105-128; De Decker, P. (2013) *Eigen woning: geldmachine of pensioensparen?*, Antwerpen/Apeldoorn: Garant; De Decker, P., Meeus, B., Schillebeeckx, E. & S. Oosterlynck (2013) *Should I stay or should I go? Preparing for old age in Flanders, Belgium – an exploration*. Paper presented at the ENHR conference, Tarragona, June 2013; De Witte, N., Smetcoren, A.-S., De Donder, L., Dury, S., Buffel, T., Kardol, T. & D. Verté (2012) *Een huis? Een thuis! Over ouderen en wonen*. Brugge: Vanden Broele; Myncke, R & Vandekerckhove, B. (2007) *De toekomstige ruimtebehoefte voor ouderen in Vlaanderen*. Brussel: Kenniscentrum voor een Duurzaam woonbeleid; Verte, D., De Witte, N. & L. De Donder (2014). *Zorginnovatie: sleutel op de toekomst?* In De Kock, C., Vens, E., Beljoudi, Y. & C. Van Kerckhove (red.) *Ouder worden in een veranderende samenleving*. Antwerpen: Garant, 135-150.

⁹ Golant, S.M. (2015). *Aging in the right place*. Baltimore: Health Professional Press.

¹⁰ Decruynaere, F. (2013). *De kracht van het engagement. De vermaatschappelijking van de zorg in de dagelijkse praktijk*. Brussel: Departement Welzijn, Volksgezondheid en Gezin.

deelname daadwerkelijk mogelijk te maken (Kwekkeboom e.a., 2006)¹¹. Een van de eerste voorwaarden voor die deelname is dat de mensen niet opgenomen zijn in een intramuraal voorziening, maar zo zelfstandig mogelijk, in een buurt zijn gehuisvest. Maar hoe kan dit gerealiseerd worden? Hoe dient de vermaatschappelijking van de gehandicaptenzorg vertaald te worden in het woonbeleid? Waar heeft deze groep nood aan, wat is een aangepaste woonvorm volgens hun perspectief? Welke ervaring hebben ze ondervonden bij het zoeken naar een aangepaste woonvorm? Wat zien zij als hun toekomstige woonsituatie? Wat is er nodig om hun woonsituatie te ondersteunen?

1.2 Beleidsrelevantie

De beslissing tot verhuizen is een complex proces waarbij vele factoren een rol spelen. Inzicht in deze complexiteit draagt bij tot een grondige kennis over pull- en pushfactoren, over enkele wetmatigheden en patronen; een kennis die gehanteerd kan worden in onder andere het woon- en ruimtelijk beleid. Hoe kan het beleid inspelen op deze factoren en bijvoorbeeld enkele regio's, gebieden of woonvormen aantrekkelijker maken? In ons onderzoek schenken we bijzondere aandacht aan senioren. Inzicht in de redenen van een verhuis op latere leeftijd of de redenen om niet te verhuizen biedt het beleid handvaten om hierop in te spelen en zodoende bij te dragen tot het recht op wenswaardig wonen ook voor de oudere leeftijdscategorieën die tot op heden teveel in onaangepaste woningen wonen. Daarnaast staan we ook stil bij gezinnen met een gezinslid (volwassen en kinderen) met een functiebeperking: inzicht in de hindernissen die ze ervaren bij het zoeken, vinden van een aangepaste woning biedt het beleid richtlijnen om tegemoet te komen aan hun specifieke noden.

Dergelijke kennis kan ook bijdragen tot het opstellen van een woonbeleid op langere termijn en antwoorden bieden op vragen zoals 'hoe kunnen we woonzekerheid op een aangepaste woning garanderen?' 'hoe kunnen we duurzame woonvormen realiseren, stimuleren?' (duurzaam in meerdere betekenissen: in financieel opzicht, in functie van aanpasbaarheid met betrekking tot kwaliteit).

1.3 Onderzoeksaanpak

1.3.1 Onderzoek bij ouderen (14,4 persoonsmaanden)

In eerste instantie en ter inspiratie van het kwalitatieve onderzoek gaan we op zoek naar en beschrijven we het bestaande onderzoek gaande over het wonen van ouderen in een context van vermaatschappelijking van de zorg. We denken hierbij onder andere aan het uitgevoerd onderzoek binnen de faculteit Architectuur, eerder uitgevoerd onderzoek omtrent de vervaging van wonen en zorg (o.a. Pacolet), onderzoek over woonzorgzones en over woonzorgnetwerken. Omdat de vermaatschappelijking van de zorg in een aantal landen zich al verder heeft doorgezet bekijken we tevens wat de gevolgen hiervan zijn voor de ouderenhuisvesting in die landen. Dit is relevant omdat in bijv. het VK (Big Society) en Nederland (Participatiemaatschappij) al langer een duidelijke beleidslijn is. (1 maand)

Vervolgens onderzoeken we op basis van het GWO 2013 de woonsituatie van ouderen. We gaan na in welke mate hun woning is aangepast (slaapkamer, badkamer en toilet al dan niet gelijkvloers, aantal treden om huis binnen te treden, aard van de woonomgeving...) en in welke mate rekening werd gehouden met het aspect ouder worden bij de keuze en de inrichting van de woning. Er zal gedifferentieerd worden naar leeftijdscategorieën, geslacht, gezinssamenstelling, inkomen, woonduur, ... (1 maand)

Omdat bij de beslissing van het al dan niet verhuizen verschillende redenen kunnen spelen, gaan we dan ook beide kanten belichten in het kwalitatieve onderzoek. We bevragen ouderen die effectief recentelijk verhuisd zijn; alsook ouderen die blijven wonen en dus niet de stap gezet hebben om te verhuizen. Bij deze eerste groep (20 interviews) focussen we op de beslissing van het verhuizen: waarom hebben zij (wel) de stap gezet om te verhuizen? Welke voordelen ervaren ze hierbij? Welke woning hebben ze

¹¹ Kwekkeboom, M. H. e.a. (2005). Een eigen huis. Ervaringen van mensen met een verstandelijke beperking of psychiatrische problemen met zelfstandig wonen en deelname aan de samenleving. Den Haag: SCP.

verlaten en wat is er mee gebeurd?¹² Bij deze interviews betrekken we ook ouderen die naar alternatieve projecten verhuisd zijn (zoals aanleunwoningen, senioren onder de toren).

Bij de 'blijvers' (25 interviews) peilen we naar hun ervaring van hun woonsituatie, en onderliggend naar de redenen waarom ze niet verhuizen. Daarnaast gaan we ook na onder welke condities een verhuizing overwogen zou worden. Welke omstandigheden, factoren bepalen of ze al dan niet willen verhuizen? Naar waar zouden ze willen verhuizen en welke woonvorm verkiezen ze? Zien ze een aangepaste woning als een goed alternatief om verhuis naar een zorginstelling uit of af te stellen? Herkennen ze zich in nieuwe woonvormen als groepswonen en kangoeroewonen? Hoe percipiëren ze een woonzorgcentrum? We bevragen zowel ouderen in nader te bepalen suburbane verkavelingen als in stedelijke gebieden. Dergelijke vergelijking biedt een zicht op de mogelijke verschillende (beweeg)redenen in deze diverse omgevingen, inzicht in de potentiële verschillende elementen die een verhuizing verhinderen. Omdat niet enkel persoonlijke elementen spelen bij de beslissing om al dan niet te verhuizen, maar ook het aanbod een trigger kan zijn, bevragen we ook projectontwikkelaars en privé-zorginstellingen. In welke mate spelen zij in op de groeiende behoefte van aangepast wonen? In welke mate houden zij rekening met de wensen van hun doelpubliek? Welke grote uitdagingen zien zij hierbij? (10,9 maand).

Wat de selectie betreft, zullen we in overleg met de opdrachtgever, en met de kennis vanuit eerder vermeld lopend onderzoek omtrent de thematiek binnen HaUS, de casegebieden (stedelijk, niet-stedelijk) selecteren waarbinnen we dan de respondenten zullen contacteren. Bij de selectie van onze respondenten zullen we ook steeds rekening houden met de grote diversiteit binnen deze groep (zowel naar leeftijd als naar socio-economische status). Hierdoor komt ook de vaak over het hoofd geziene groep ouderen in armoede in beeld. Om deze effectief te bereiken, kunnen we een beroep doen op de Verenigingen waar Armen het Woord nemen die werkzaam zijn binnen de geselecteerde cases.

In de resterende tijd (1,5 maand) werken we de conclusies en de beleidsaanbevelingen uit.

1.3.2. Onderzoek bij personen met een functiebeperking en gezinnen met kinderen met een functiebeperking (9,6 maand)

Daar de diepgaande onderzoeken over de woonsituatie van personen met een functiebeperking en gezinnen met een kind met een functiebeperking ontbreekt, voeren we eerst een gerichte verkennende literatuurstudie uit. In eerste instantie staan we stil bij de vermaatschappelijking van de gehandicaptenzorg in Vlaanderen en beschrijven de voornaamste tendensen, doelstellingen. Aan de hand van recent buitenlands onderzoeksmateriaal over deze thematiek en een schets van buitenlandse praktijken willen we tot een beknopte analyse komen van de meest cruciale bevindingen. Deze analyse dient als basis voor de verdere uitwerking van het kwalitatieve onderzoek. (2,5 maand)

Via kwalitatieve diepte-interviews gaan we na hoe personen met een functiebeperking en gezinnen met kinderen met een functiebeperking hun huidige en toekomstige woonsituatie ervaren, met welke hindernissen ze geconfronteerd worden en welke uitdagingen zij zien wat betreft de vermaatschappelijking van de zorg. We beogen om 30 interviews af te nemen (10 gezinnen en 20 volwassenen die zelfstandig wonen of in projecten zoals geïntegreerd wonen). Met het VAPH zullen we bekijken hoe we deze personen kunnen selecteren of hoe we te werk moeten gaan om contacten te leggen met deze doelgroep. (6,1 maand)

1 onderzoeksmaand besteden we aan de eindrapportering en het uitwerken van beleidsaanbevelingen.

2° Naar (de afbakening van) een bovenlokaal woonbeleidsniveau

Onderzoek over territoriaal selectief woonbeleid in Vlaanderen in het Steunpunt Wonen 2012-2015 (Aernouts, Ryckewaert, 2013) bracht een beperkte effectiviteit aan het licht van de

¹² Was het een eigendomswoning en hebben ze deze verkocht of verhuurd? Was het een huurwoning en heeft de eigenaar deze verkocht of wordt deze nog altijd verhuurd?

woonbeleidsmaatregelen die berusten op enerzijds afbakeningen op buurtniveau en anderzijds op categorieën van gemeenten die op gewestelijk niveau afgebakend worden. Ook bleek dat de indicatoren waarop de afbakeningen berusten niet steeds stroken met de beleidsdoelstellingen van de maatregelen die in het afgebakende gebied van toepassing zijn. Bovendien bleek dat met name de afbakeningen op buurtniveau niet te actualiseren zijn.

Een opvallend verschil van de Vlaamse situatie tegenover die in het buitenland (Ceuppens & Ryckewaert, te verschijnen), is dat in Vlaanderen het bovengemeentelijk, woonregionaal of stadsgewestelijk niveau ontbreekt als beleidsniveau (met uitzondering van meerdere intergemeentelijke organisaties of samenwerkingsprojecten, zoals SHM's, SVK's en de gesubsidieerde IGS-projecten, die echter geen beleidsniveau an sich vertegenwoordigen (Winters, Van den Broeck & Vanormelingen, te verschijnen)). Niettemin stellen zich een aantal belangrijke beleidskwesties op dit niveau. Niet in het minst is dat de vraag waar er in de toekomst gebouwd en verbouwd moet/kan worden, en hoe mobiliteit, voorzieningen, onderwijs en zorg in samenhang daarmee kunnen georganiseerd en uitgebouwd worden. Vandaar stellen we in dit werkpakket ook voor om de mogelijkheden en meerwaarde van een bovengemeentelijke beleidsniveau en instrumenten te onderzoeken en dit beleidsniveau af te bakenen.

De hypothese daarbij is dat dit bovenlokaal niveau (1) een werkbaar en bestuurskrachtig beleidsniveau moet zijn (2), zou moeten overeenkomen met een gebied waarin de voornaamste dynamieken tussen wonen, werken en dienstverlening zich afspelen, en (3) waarop die aspecten van het Vlaamse woonbeleid die een gedifferentieerde benadering vragen (zowel categoriaal, sectoraal als territoriaal) geënt kunnen worden.

Om tot een afbakening van dit bovenlokaal niveau te komen, moeten deze drie elementen/vereisten van het bovenlokale woonbeleidsniveau worden vertaald om in een theoretisch (ruimtelijk) model opgenomen te worden om zo tot mogelijke benaderingen voor afbakening van een bovenlokaal woonbeleidsniveau of woonregio te komen.

In een eerste fase wordt een theoretische vertaalslag gemaakt en worden de gegevens, voorhanden in 2017, verwerkt in het model om zo tot een eerste voorlopige mogelijke benaderingen voor afbakening van een bovenlokaal woonbeleidsniveau of woonregio te komen.

In de daarop volgende jaren worden extra inzichten en gegevens verzameld om het model verder te fijnnetunen en scherp te stellen om tot definitieve afbakeningen/scenario's te komen. Deze afbakeningen/scenario's worden dan ook getoetst aan bestaande bestuurskundige lagen en andere ruimtelijke indelingen zoals de stadsgewesten, regionale woningmarkten, eerdere/andere voorstellen voor woonregio's, migratiebekkens, openbaarvervoersregio's of andere beschikbare ruimtelijke indelingen relevant voor de studie die op dat ogenblik beschikbaar zijn (zoals bijvoorbeeld een afbakening voortvloeiend vanuit het beleidsplan ruimte Vlaanderen).

We stellen ons daarbij aansluitend ook de vraag (1) welke beleidslijnen/doelstellingen van het Vlaamse woonbeleid en (2) welke (nieuwe) maatschappelijke (woon)problemen een bovenlokale dan wel een kleinschaliger selectieve aanpak (op buurtniveau) vereisen (tegenaan verdringingseffecten, selectieve woonvernieuwing, differentiatie aanbodbeleid, omgaan met vergrijzing en indicaties van krimp zoals dalend voorzieningenniveau, afname van werkgelegenheid, ..). Dit omhelst een screening van het Vlaamse woonbeleid, van de maatschappelijke (ruimtelijke) ontwikkelingen mbt. wonen, en een vergelijking met internationale best practices, om tot aanbevelingen te komen voor het gewenste ruimtelijke karakter, mogelijke beleidsinstrumenten en de geschikte schaalniveaus voor het Vlaamse woonbeleid (instrumenten voor aanbodbeleid; alternatieve benaderingen voor globale woontakstellingen of 'sociaal objectief' zoals een woonbeleid dat steunt op een contractuele verhouding tussen hoger en lager bestuur op basis van voor te leggen 'programma's' enerzijds en monitoring van doelstellingen anderzijds, met een grote lokale autonomie en vrijheid inzake het bereiken van deze doelstellingen bvb).

Daarbij zal er ook aandacht besteed worden aan de bestuurseffectiviteit die nodig is voor de bewuste maatregelen en instrumenten. Dit hangt samen met de bestuurskracht van het schaalniveau waarop de maatregelen ingezet worden. Daarom wordt ook onderzoek verricht naar de bestuurlijke kracht die op de diverse schaalniveaus kan ontwikkeld worden (lokaal, bovenlokaal, (sub)regionaal, ...). Dit behelst

onderzoek van de bestuurskundige literatuur ter zake (zie bv. Voets & De Rynck, 2014) alsook een screening van de beleidsteksten en inzichten met betrekking tot de zogenaamde 'interne staats hervorming' of de nieuwe inzichten op dat vlak die zich naar het einde van de looptijd van nieuwe Steunpunt Wonen daaromtrent zouden ontwikkelen (Vlaamse regering 2011, Homans 2014).

In 2020 wordt ook tijd voorzien om een synthese van onderzoeklijnen binnen dit werkpakket te maken. COSMOPOLIS VUB is verantwoordelijk voor de coördinatie en uitvoering van deze synthese, in samenwerking met de andere onderzoeksgroepen betrokken bij dit werkpakket.

De uiteindelijke afbakening van de woonregio's en het ontwikkelen van nieuw ruimtelijk selectief woonbeleid vergt een beleidsdiscussie met de verschillende overheden. Ontwikkelingen op vlak van regiovorming en vanuit het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen kunnen aanleiding zijn tot bijsturing van de opdracht in de loop van de uitvoering.

Tijdsbesteding:

- VUB: 6,5 persoonsmaanden in 2017, 4 persoonsmaanden in 2018, 2 persoonsmaanden in 2019, 2 persoonsmaanden in 2020.
- HIVA: 0,4 persoonsmaanden in 2020
- CES: 1 persoonsmaand in 2020
- Faculteit Architectuur: p.m.

Output:

1) rapport eerste synthese en eerste voorlopige mogelijke benaderingen voor afbakening van een bovenlokaal woonbeleidsniveau of woonregio, inclusief uitwerking verder stappenplan van dit onderzoek (2018)

2) rapport over ruimtelijke differentiatie in het woonbeleid, met focus op mogelijke beleidsprioriteiten en –instrumenten voor een bovenlokaal woonbeleidsniveau (2019).

3) eindrapport over mogelijke benaderingen voor afbakening van een bovenlokaal woonbeleidsniveau of woonregio (2020)

Referenties:

- Aernouts N. & Ryckewaert M. (2013), Evaluatie van de territoriaal selectieve maatregelen in het woonbeleid, Leuven: Steunpunt Wonen, 120 p.
- Ceuppens J. & Ryckewaert M., (te verschijnen), *Territoriaal selectief woonbeleid in Vlaanderen. Vergelijking met 4 buurregio's en –landen*, Steunpunt Wonen.
- De Jong, A, van den Broek, L., Declerck, S., Klaver, S., Vernooij, F. (2008). Regionale woningmarktgebieden: verschillen en overeenkomsten. Nai Uitgevers, Rotterdam.
- De Peuter, B. & Bouckaert, G. (2004), Een monitoringsysteem voor lokale bestuurskracht: naar de modellering van een Vlaams design. Steunpunt Bestuurlijke Organisatie Vlaanderen, Leuven.
- De Rynck, F. Wayenberg, E., Decorte, A. & Voets, J. (2011), Het gebruik van regioscreening als bestuurlijk evaluatie-instrument. Steunpunt Bestuurlijke Organisatie Vlaanderen, Leuven.
- Green, H. & Booth, P.(1996). Urban policy, local administration and land use planning in Lille: implementing the Contrat de Ville, *European Urban and Regional Studies* 3(1), p. 19-31.
- Homans L. (2014), Beleidsnota 2014-2019 Binnenlands Bestuur en Stedenbeleid. Vlaamse Regering. Brussel
- Instituut voor de Overheid – KU Leuven, Departement HABE – Hogeschool Gent, Idea Consult & Omgeving (2012), Onderzoek naar de voor het Vlaams ruimtelijk beleid relevante vormen van intergemeentelijke samenwerking, s.l.
- Kesbeke, W., Schuermans, N., Vandekerckhove, B. & P. De Decker (2012), *Honkvast in tijden van verandering. Woonrends en woningmarkten*, LannooCampus, Leuven.
- Planbureau voor de Leefomgeving (2013). Demografische ontwikkelingen 2010-2040. Ruimtelijke effecten en regionale diversiteit. Den Haag.

- Provincie Noord-Holland (2014). Monitor woningbouw. Productie, plancapaciteit, woningbehoefte en regionale actieprogramma's. Directie Beleid, sector Kennis en beleidsevaluatie. Amsterdam.
- Saey, P., Van Nuffel, N., (2006), Geografen gaan vreemd. Regionale woonmarkten en ruimtelijke planning: *Ruimte en planning*, nr. 1, p. 9–21.
- Schuermans, N., De Decker, P., Kesbeke, W. & B. Vandekerckhove (2013), Pleidooi voor een opschaling van het woonbeleid in Vlaanderen, in *Ruimte & Maatschappij*, jg. 4, nr. 3, p. 10-33.
- Schuermans N., De Decker P., Kesbeke W. & Vandekerckhove B. (2013), Pleidooi voor een opschaling van het lokale woonbeleid in Vlaanderen. *Ruimte en Maatschappij*, jaargang 4, nr. 3, p. 10-33.
- Van der Heijden, H., Groetelaers, D., Dol, K., Boumeester, H., Korthals Altes, W. (2013). Impact van beleid op regionale woningmarkten. Eindrapportage. Onderzoeksinstitt OTB, TU Delft. Delft.
- Van Hecke E., Halleux J-M., Decroly J-M. & Mérenne-Schoumaker B. (2009), *Woonkernen en stadsgewesten in een verstedelijkt België*, FOD Economie en Statistiek, FOD Wetenschapsbeleid.
- Vandekerckhove, B., Schuermans, N., P. De Decker & W. Kesbeke (2013), De woonmarkt is regionaal, in *Ruimte*, nr. 17, p. 22-27.
- Verhage, R. (2005). Towards a territorialized approach to urban renewal: A comparison of policies in France and the Netherlands, *International Planning Studies*, 10:2, 129-143.
- Vlaamse regering (2011) Witboek interne staatshervorming.
- Voets J. & De Rynck F. (2014), Expertenadvies 'Ruimtelijke governance voor stedelijke regio's'. Advies in het kader van de opmaak van het beleidskader 'stedelijke regio's ontwikkelen' binnen het proces voor het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen, in opdracht van de Afdeling Juridische Beleidsontwikkeling, Ruimte Vlaanderen, Vlaamse Overheid.
- Wayens, B. (2009). Territorialiteit en wijken: ontstaan en reproductie van het (stads)mozaïek. In: Brussel (over) 20 jaar. ATO, Brussel.
- Winters S., Van den Broeck K. & Vanormelingen J, (te verschijnen) Lokaal woonbeleid (werktitel), Steunpunt Wonen.
- Woonraad (2012). Advies woonraad. 'Ruimte en Wonen'. Aanbevelingen van de Vlaamse Woonraad. Advies 2012/11. Brussel.

3° Stadsverlaters en nieuwkomers in de stad

In opdracht van de stad Gent werkt HIVA momenteel aan de verwerking van een enquête die uitgevoerd werd door de dienst Bedrijfsvoering Data & Informatie van de stad. Ongeveer 1.400 huishoudens die zich nieuw vestigden in Gent (nieuwkomers) en 1.800 huishoudens die wegtrokken uit Gent (stadsverlaters) in 2012 vulden een vragenlijst in (die hen in 2013 per post werd toegestuurd en die schriftelijk of online kon ingevuld worden) o.a. over de motieven voor verhuis naar of uit Gent en de verhuishistoriek. Ook de kenmerken van de woning op het vorige en het nieuwe adres komen aan bod.

De vragenlijst kan worden geoptimaliseerd en worden aangeboden aan de centrumsteden. De steden beslissen vanzelfsprekend zelf of ze al dan niet gebruik maken van dit aanbod. Als ze meewerken, krijgen ze op een relatief eenvoudige en efficiënte manier relevante gegevens voor het beleid van hun stad. Voor het Vlaamse niveau heeft deze werkwijze het voordeel dat op een goedkope manier veel data kunnen worden verzameld over leven en wonen in de steden, met relevantie niet alleen voor het woonbeleid, maar ook voor ruimtelijke planning, mobiliteit, zorg.

De data kunnen voor de 13 steden op dezelfde manier worden verzameld en verwerkt. Wat de verzameling van de data betreft, zou de vragenlijst voor de nieuwe stadsbewoners bijvoorbeeld bij het eerste contact met de dienst bevolking kunnen aangeboden worden en ook de stadsverlaters zouden zo snel mogelijk na het uitschrijven uit het bevolkingsregister op hun nieuwe adres kunnen gecontacteerd worden. Het praktische veldwerk en de kosten voor het veldwerk zouden volledig ten laste vallen van de steden die meewerken. Om dit voorstel binnen de voorziene onderzoekstijd te kunnen uitvoeren, moeten de vragenlijsten voor de verschillende centrumsteden volledig uniform zijn. Mocht er interesse zijn van steden om voor hun stad een stadsafhankelijke module toe te voegen om bepaalde specifieke onderwerpen uit te

spitten, kan dit in overleg met de betreffende steden worden bekeken, maar is in elk geval cofinanciering van de stad zelf nodig.

Interpretatie van de resultaten, o.a. vergelijking van de profielen van de verhuizers en hun verhuismotieven tussen de steden, gebeurt in overleg met de steden. De steden kunnen ook betrokken worden bij de opmaak van de vragenlijst.

Dit onderzoek is relevant in het kader van de discussie over de stadsvlucht en de leefbaarheid van steden, en kan ook belangrijke inzichten opleveren voor ruimtelijke planning (wonen, mobiliteit, milieu...). De stad lijkt een plaats te hebben in het levenscyclusmodel, vooral jonge huishoudens voelen er zich toe aangetrokken. Eens echter het huishouden uitbreidt, lijkt toch de behoefte aan meer ruimte (dit kan zowel binnenruimte als private en publieke buitenruimte zijn) zo sterk te zijn dat men hier een (beter betaalbare) invulling voor zoekt buiten de stad. Met dit onderzoek kan nagegaan worden hoe de stad ook in latere stadia van de levenscyclus past of ingepast zou kunnen worden, bv. wat er precies nodig is om gezinnen ook bij gezinsuitbreiding meer geconcentreerd te laten wonen, of hoe de stad ook in een later stadium beter aan de wensen van oudere huishoudens kan voldoen, wanneer het gezin terug inkrimpt en er in principe terug kleiner of meer aangepast gewoond zou kunnen worden, en dichter bij diensten en voorzieningen. De verhuisdynamieken en -motivaties kunnen dus niet alleen inzichten bieden op de (verwachte) bewegingen van de bevolking maar ook op specifieke (veranderende) woningbehoeften (groter/kleiner wonen, meer comfort, meer tuin/buitenruimte, duurzamere woning, innovatieve woonvormen, ...) en omgevingsbehoeften (aanwezigheid groen, voorzieningen, parkeergelegenheid, ...). Anderzijds kunnen ook expliciet de factoren die huishoudens naar een stad trekken of eruit afstoten mee bevestigd worden. Zo kan de rol van de verwachte evolutie van factoren die een stad onaantrekkelijk maken (zoals verkeersdruk, lawaai, luchtverontreiniging, criminaliteit, etc...), waardoor het wonen in een stad kan gezien worden als een eerder onzekere keuze, ook beleidsinzichten verschaffen in hoe het meer geconcentreerd wonen een minder onzekere optie kan vormen. Ook het effect van de woning- en huurprijzen als push factor kan hiermee in kaart gebracht worden.

In het rapport zal ook worden bekeken of de methodiek bruikbaar en interessant kan zijn voor andere gemeenten, bv. voor gemeenten die samenwerken binnen een intergemeentelijk samenwerkingsverband lokaal woonbeleid. Het direct openstellen van de methodiek naar alle gemeenten lijkt ons niet haalbaar binnen de onderzoekstijd die we kunnen uittrekken. We vermoeden ook dat het wenselijk zou zijn voor de kleinere gemeenten toch een iets andere vragenlijst te hanteren als voor de centrumsteden. Dit doortrekken naar kleinere gemeenten zou niet alleen het opstellen van een andere vragenlijst vereisen, maar er moet ook bekeken worden of de dataverzameling wel op dezelfde manier als in de steden kan gebeuren. Gezien de onderzoekstijd al krap begroot is, lijkt het ons niet haalbaar binnen deze tijd ook nog de uitwerking van een onderzoekdesign voor kleinere gemeenten mee op te nemen. Indien dit gewenst is, kan het onder de vorm van een ad hoc opdracht.

Output:

1. Geüniformiseerde vragenlijst voor de centrumsteden, met mogelijkheid van stadsspecifieke luiken in samenspraak met de steden.
2. Instructies voor het implementeren van de vragenlijst en de dataverzameling (indien nodig kan bijkomende ondersteuning van de steden daarbij worden voorzien, met in desbetreffend geval een kostenbijdrage van de steden voor deze ondersteuning)
3. Cleanen van de datasets
4. Analyse van de data en verwerking tot rapport (1 rapport met stadsoverschrijdende conclusies en korte aparte delen per stad)

Outputs en tijdsbesteding in persoonsmaanden:

WP6. Verhuisbewegingen en ruimtelijke dynamiek woningmarkt		Output	Output	HIVA	CES	Fac. Ar	VUB	UA	Ad hoc	totaal
2016	1° Verhuisdynamiek ouderen					4,8				4,8
2017	1° Verhuisdynamiek ouderen					4,8				4,8
	2° Bovenlokaal beleidsniveau						6,5			6,5
2018	1° Verhuisdynamiek ouderen	5.1	Rapport verhuisdynamiek ouderen			4,8				4,8
	2° Bovenlokaal beleidsniveau	5.2	Rapport mogelijke benaderingen				4			4
	3° Stadsverlaters en nieuwkomers	5.3	Bevragingsinstrument stadsverlaters en nieuwkomers	1						1
2019	1° Verhuisdynamiek functiebeperking					4,8				4,8
	2° Bovenlokaal beleidsniveau	5.4	Rapport mogelijke beleidsprioriteiten				2			2
	3° Stadsverlaters en nieuwkomers	5.5	Rapport stadsverlaters en nieuwkomers	4,4						4,4
2020	1° Verhuisdynamiek functiebeperking	5.6	Rapport functiebeperking			4,8				4,8
	3° Bovenlokaal beleidsniveau	5.7	Eindrapport bovenlokaal beleidsniveau	0,4	2		2			4,4
	Totaal			5,8	2	24	14,5			46,3

DEEL II. BELEIDSEVALUEREND EN -VERKENNEND ONDERZOEK

WP7. Beleidsevaluerend onderzoek

1° Algemeen evaluatiekader (HIVA)

In 2010 werkten Heylen e.a. een algemeen evaluatiekader uit dat zowel onderzoekers als ambtenaren een handvat biedt om beleidsinstrumenten te evalueren. Sinds de ontwikkeling hiervan is dit evaluatiekader al meerdere keren toegepast, o.a. in het onderzoek over het grond- en pandenbeleid en bij de evaluatie van de intergemeentelijke samenwerking lokaal woonbeleid. Dit evaluatiekader zal ook in de toekomst nog bruikbaar blijven voor ad hoc onderzoek van het Steunpunt Wonen.

Gevraagd wordt dit evaluatiekader bij te sturen en uit te breiden, onder meer op basis van de ervaringen met het gebruik, op basis van de conclusies van het Europese onderzoek 'Cost-effective housing policy for Flanders and Europe' (waar ook ex ante evaluatiecriteria worden bekeken) (Van den Broeck et al, 2015), door het mee toe te spitsen op het Vlaamse woonbeleidsplan.

We stellen voor een aanpassing van het rapport over dit evaluatiekader uit te stellen tot op het einde van de werking van het Steunpunt. Zo kunnen de inzichten uit het gebruik van dit evaluatiekader maximaal mee worden verwerkt. Dit weerhoudt ons er niet van om ook in eerdere evaluaties al ex ante criteria, zoals trouwens ook al het geval was voor de evaluatie van de subsidie lokaal woonbeleid. Ook de inzichten uit het Europees onderzoek kunnen eerder al mee worden verwerkt in evaluatiestudies.

Referenties:

Heylen, K., Haffner, M. & Winters, S. (2010), *Globaal kader voor ex post evaluatie van beleidsmaatregelen voor wonen*, Steunpunt Wonen, 37 p.

Van den Broeck, K., Haffner, M. & S. Winters (2015), *Discussion Paper: Towards a cost-effective housing policy*, Research funded by EC (PROGRESS Programme) + Agentschap Wonen-Vlaanderen

2° Verdeling van overheidsmiddelen via woonbeleid (HIVA)

De oproep vermeldt uitdrukkelijk dat een update van de studie over de verdeling van overheidsmiddelen moet worden voorzien. Deze studie gebeurde voor de eerste maal op basis van gegevens van 2008, en wordt momenteel geactualiseerd op basis van gegevens 2013 (dus vijf jaar later). We stellen voor de update opnieuw vijf jaar later in te plannen, dit is op basis van data van 2018, uit te voeren in 2019.

In deze update van de verdelingsanalyse zal zowel aandacht besteed worden aan de Vlaamse subsidies op vlak van wonen (bv. sociale huisvesting, sociale leningen, huursubsidie; renovatiepremies, fiscale subsidies) als aan de subsidies die zich op het federale niveau bevinden (verlaagd btw-tarief voor renovatie).

Bijzondere aandacht zal uitgaan naar de verdelende impact van de woonbonus, waarbij een vergelijking zal gemaakt worden van het systeem vóór en na de regionalisering.

Het subsidiebegrip zal geoperationaliseerd worden aan de hand van het gebruikskostenconcept, zoals in de eerdere verdelingsstudies van het steunpunt wonen (Heylen & Winters, 2012; Haffner & Heylen, 2014). In de internationale literatuur wordt deze methode naar voor geschoven. Het voordeel ervan is dat de huur- en eigendomssector correct met elkaar kunnen vergeleken worden en dat ook impliciete subsidies kunnen onderzocht worden (Flood & Yates, 1989; Hills, 1991; Hancock & Monroe, 1992). Voor de fiscale subsidies zal een beroep gedaan worden op de Woonsurvey van 2017 (indien deze wordt uitgevoerd, zie WP 1) of het EUROMOD microsimulatiemodel (op basis van SILC-data). Dit model werd gebruikt in het recente onderzoek naar de woonfiscaliteit in Vlaanderen om de verdelingsimpact van wijzigingen aan de woonbonus anno 2012 te simuleren (Vastmans et al, 2014). De tegemoetkomingen en impliciete subsidies (bv. sociale huur, sociale leningen) zullen geanalyseerd worden m.b.v. databestanden van VMSW en het Agentschap Wonen-Vlaanderen. Volgende onderzoeksvragen staan centraal:

- Hoe hoog zijn de subsidies op vlak van wonen in Vlaanderen?
- Hoe zijn deze verdeeld over de inkomensgroepen en andere gezinskenmerken?
- Hoe is de hoogte en de verdeling ervan geëvolueerd sinds 2008?
- Hoe verhouden de subsidies voor de huurders zich tot deze voor de eigenaar-bewoners?

Referenties:

- Flood J. & Yates J. (1989), Housing subsidies and income distribution, *Housing Studies*, vol. 4(3), pp. 193-210.
- Heylen K. & Winters S. (2012), *De verdeling van de subsidies op vlak van wonen in Vlaanderen*. Steunpunt Ruimte en Wonen, Leuven.
- Haffner M. & Heylen K. (2014), *De verdeling van de woonsubsidies. Vlaanderen en Nederland vergeleken*, Steunpunt Wonen, Leuven.
- Hancock K. & Munro M. (1992), Housing subsidies, inequality and affordability: evidence from Glasgow, *Fiscal Studies*, vol. 13(4), pp. 71-97.
- Hills J. (1991), *Unravelling Housing Finance: Subsidies, Benefits and Taxation*, Oxford: Clarendon Press.
- Vastmans F., Heylen K. & Goeyvaerts G. (2014). *Onderzoek naar de woonfiscaliteit in Vlaanderen. Deel 2. Effectenmeting*, 107 pp. Leuven: CES - KU Leuven.

3° Evaluatie van inkomensconcepten en inkomensvoorwaarden (HIVA)

De oproep vermeldt uitdrukkelijk dat een kritische analyse wordt verwacht van de inkomensvoorwaarde die gehanteerd wordt bij de bepaling van de wettelijke doelgroep van diverse tegemoetkomingen van de Vlaamse overheid. Deze inkomensvoorwaarde varieert tussen de verschillende instrumenten van het woonbeleid, niet alleen op vlak van inkomensgrens maar ook inzake operationalisering van het inkomensbegrip. In deze studie zullen de bestaande inkomensbegrippen (zowel maximumgrenzen als de minder gebruikelijke minimumgrenzen) en hun operationalisering worden besproken waarbij hun effecten op het bereik, de knelpunten, en de voor- en nadelen worden opgelijst. Er zal ook worden bekeken of er bepaalde elementen kunnen toegevoegd worden aan de bestaande concepten (bv. vermogensaspecten, buitenlandse inkomsten). Daarnaast zal er een literatuurstudie worden uitgevoerd naar de inkomensbegrippen – en de operationalisering ervan - die in andere ontwikkelde landen worden gebruikt. Aanvullend zal m.b.v. een microsimulatie-oefening de impact van meerdere inkomensconcepten op de bereikte doelgroep onderzocht worden. Bij deze simulaties zal het effect van verschillende inkomensgrenzen op de omvang en de kenmerken van de bereikte groep onderzocht worden. Een bijzonder aandachtspunt daarbij is de verhouding van de inkomensgrenzen voor alleenstaanden tot deze voor koppels met en zonder kinderen.

In eerste instantie zal hiervoor het Grote Woononderzoek 2013 worden gebruikt. Het GWO-databestand bevat zowel informatie over het besteedbaar en het belastbaar inkomen, en laat toe simulaties van inkomensgrenzen uit te voeren (Heylen, te verschijnen). In de EU-SILC zijn de inkomens meer in detail bevestigd, waardoor ook dit databestand mogelijk wordt aangewend, afhankelijk van de inkomensconcepten die getest zullen worden. Hetzelfde geldt voor het EUROMOD microsimulatiemodel,

waarin bepaalde inkomensconcepten zijn gesimuleerd op basis van EU-SILC data (Decoster et al, 2014; Heylen, 2013). Deze studie zal afsluiten met een bespreking van de mogelijkheden tot vereenvoudiging en afstemming van de inkomensvoorwaarden van de beleidsinstrumenten en de impact hiervan.

Voor juridische vragen wordt de hulp van de juristen ingeschakeld. De onderzoekstijd hiervoor is inbegrepen in WP8. We vermelden dit hier enkel als p.m.

Referenties:

Decoster, A., Vandelanoot, D., Vanheukelom, T. & G. Verbist (2014), *Gross incomes in the Belgian SILC dataset: an analysis by means of EUROMOD*, EUROMOD Working Paper Series EM16/14.

Heylen, K. (2013), *EUROMOD: mogelijkheden voor simulaties woonbeleid*, interne nota Steunpunt Wonen, december 2013.

Heylen, K. (te verschijnen), *Doelgroepen en wachtlijst van de sociale huur*, Steunpunt Wonen.

4^o In- en uitstroom sociale huisvesting (HIVA)

We wensen binnen dit werkpakket verder en diepgaander inzicht te verwerven in de in- en uitstroom van huurders in de sociale huisvesting. Hiervoor zullen datagegevens van de VMSW gebruikt worden. In 2014/2015 werd reeds een eerste kwantitatieve studie uitgevoerd binnen het steunpunt wonen naar de dynamiek bij het bewonersprofiel, waarbij op basis van duuranalyses zowel gegevens van personen op de wachtlijst als van de zittende, en de in- en uitstromende huurders werden geanalyseerd voor de periode 2006-2013 (Heylen, 2015, te verschijnen). Dit leidde onder meer tot de vaststelling dat de sociale huursector niet verder aan het 'residualiseren' is ondanks een instroom van voornamelijk gezinnen met (zeer) lage inkomens. Met residualisering van de sociale huursector verwijst men naar een achteruitgang inzake de sociaal-economische samenstelling van de huurderspopulatie (Malpass, 1990). Het fenomeen is uitgebreid bestudeerd in het Verenigd Koninkrijk en Nederland (Pearce & Vine, 2014; Van Ham et al, 2006; Priemus & Dieleman, 2002). Andere belangrijke vaststellingen uit de studie van 2014/5 waren de veroudering van de huurderspopulatie en de relatief hoge uitstroomkans voor de jongste en de armste groepen.

We stellen voor om een nieuwe studie naar de 'in en uitstroom' uit te voeren in 2017, waarbij naast een nieuwe periode (2014-2016) ook nieuwe elementen aan bod zullen komen. Er werd in 2014 veel tijd geïnvesteerd in het bruikbaar maken van de administratieve VMSW-gegevens voor sociaalwetenschappelijk onderzoek, en in het bijzonder voor het uitvoeren van duuranalyses. Niet alle aspecten konden in de vorige studie echter aan bod komen. Op het ogenblik van de nieuwe studie (2017) zal het bovendien mogelijk zijn de verhoging van de inkomensgrenzen die werd doorgevoerd in 2014 te evalueren. Begin 2014 werden de inkomensgrenzen immers met 15% verhoogd. Voor de periode 2014-2016 voeren we een update uit van de analyses uit de vorige studie, met volgende onderzoeksvragen:

- Zet de residualisering zich terug in, of zien we een omgekeerde beweging in navolging van de verhoging van de inkomensgrenzen?
- Wat is het socio-demografisch profiel van de groepen die in- en uitstromen, en van de zittende huurders?
- In welke mate verschilt de duurtijd op de wachtlijst (instroomkans) naargelang gezins- en woningkenmerken?
- In welke mate verschilt de bewoningsduur (uitstroomkans) volgens deze variabelen?

Daarnaast zullen bijkomende analyses worden uitgevoerd rond nieuwe, beleidsrelevante thema's voor de periode 2006-2016. Volgende onderzoeksvragen komen daarbij aan bod:

- Wat is het profiel van de gezinnen die een 'interne mutatie' (verhuisbeweging binnen de sociale huisvesting) hebben ondergaan of aangevraagd? Hoe lang dienen deze mensen te wachten op een nieuwe woning, en in welke mate verschilt dit voor verschillende gezins- en woningkenmerken?
- Hoe verhoudt de huurprijs en de impliciete subsidie van de instromers zich tot deze van de zittende huurders en de uitstromers? Hoe evolueert de huur/impliciete subsidie (gemiddeld) tijdens de bewoning, en met een stijgend inkomen?
- Wat is de impact van de bezettingsgraad op de uitstroomkans, en de kans op mutatie? (met operationalisering van over- en onderbezetting).

De methodologie zal grotendeels dezelfde zijn als in de studie van 2014/5. Naast frequentietabellen zal er gewerkt worden met technieken van duuranalyse of 'survival analysis'. Met 'hazard' en 'survival' functies is het mogelijk om de fluctuaties in de in- en uitstroomkansen doorheen de tijd te vergelijken tussen groepen. 'Proportional hazard' modellen (multivariate regressietechniek) laten dan weer toe om de kansen te analyseren voor een gelijk niveau van andere variabelen en zodoende causale verbanden aan te duiden (Allison, 1984; Jenkins, 2004).

Naast gegevens voor de in- en uitstromers zal deze studie ook cijfermateriaal verschaffen over de zittende huurders. Hierdoor verkrijgt men een beeld van de cross-sectionele evolutie tussen 2006 en 2016 van de gezinskenmerken, de huurprijs en de bezettingsgraad. Ook deze cijfers voorzien het beleid van input voor monitoring en evaluatie. De voorgestelde studie is dus algemeen van opzet en zal gegevens generen over instromers, uitstromers en zittende huurders die een visievorming over de doelgroep en de mechanismen van de sociale huursector zal ondersteunen. In de conclusies zal ook aandacht worden besteed aan aanbevelingen voor eventuele aanpassing van de registratiepraktijk.

Referenties:

- Allison, P.D. (1984), *Event History Analysis, Regression for Longitudinal Event Data*. Sage University Papers, Iowa.
- Heylen, K. (2015, te verschijnen), *In en uit de sociale huisvesting. De dynamiek in kaart gebracht*. Steunpunt Wonen, Leuven.
- Jenkins S.P. (2004), *Survival Analysis*, Institute for Social and Economic Research, University of Essex, Colchester, UK.
- Malpass, P. (1990), *Reshaping Housing Policy: subsidies, rents and residualisation*. Routledge, London.
- Pierce, J. & Vine J. (2014), Quantifying residualisation: the changing nature of social housing in the UK? *Journal of housing and the Built Environment*, vol. 29, pp. 657-675
- Priemus H. & Dieleman F. (2002). Social Housing Policy in the European Union: Past, Present and Perspectives. *Urban Studies*, 39 (2), 191-200.
- Van Ham M., Van Kempen R. & van Weesep J. (2006). The changing role of the Dutch social rented sector. *Journal of housing and the built environment*, 21 (3), 315-335.

5° Evaluatie woningkwaliteitsbeleid en –instrumentarium

De resultaten van het Grote Woononderzoek brachten aan het licht dat 37% van de Vlaamse woningen van ontoereikende kwaliteit is en vermoedelijk herstellingen moet uitvoeren alvorens een conformiteitsattest te kunnen bekomen (Vanderstraeten & Ryckewaert, 2015). Tegelijk leiden recente maatschappelijke evoluties en discussies tot mogelijke nieuwe doelstellingen voor het kwaliteitsbeleid. Denk maar aan de toegenomen aandacht voor de energiezuinigheid van het gebouwenpatrimonium die leidt tot discussies over een versnelde en meer omvattende aanpassing / renovatie van het woningpatrimonium, de vraag om de private huursector te versterken of een aangepast kwaliteitsbeleid voor nieuwe woonvormen. In het licht van deze gegevens en discussies is een evaluatie van het instrumentarium van de kwaliteitsbewaking van belang.

De elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten uit de Vlaamse Wooncode zijn de basis voor de woningkwaliteitsbewaking in Vlaanderen. Het technische verslag is het meetinstrument. De onderzoeksvraag die we ons hierbij stellen is: is er qua normenkader een gedifferentieerde aanpak nodig om de doelmatigheid, mede gezien de recente beleidsontwikkelingen, -discussies en maatschappelijke evoluties, te verhogen? De hypothese daarbij is dat dit nieuwe instrument over een grotere mate van flexibiliteit zou moeten beschikken, waardoor het toepasbaar is op diverse woonvormen en kan anticiperen op wijzigende kwaliteits- en veiligheidsnormering in de toekomst. Daarbij kan er ook onderzocht worden welke (groepen van) kwaliteitseisen leiden tot sterke handhaving al dan niet met strafrechtelijke gevolgen, en welke mogelijke slechts opgenomen worden om te leiden tot aanbevelingen en stimulerende maatregelen. Dit kan een sterker proactief kwaliteitsbeleid ten goede komen.

Ten eerste schetsen we in dit onderzoek het beleidskader (met aandacht voor de recente beleidsontwikkelingen, -discussies en maatschappelijke evoluties (met verschillende woonvormen)) en evalueren in dit licht het instrument van het technische verslag waarbij de focus op de doelmatigheid van het instrument ligt (op basis van literatuuronderzoek van secundaire bronnen).

Ten tweede steunt de evaluatie op een vergelijking met het kwaliteitsbeleid in de buurlanden en/of andere gewesten van België. Hoe meten en screenen ze er de kwaliteit van de woningen? Welke normen worden gecontroleerd en op welke wijze? En hoe gaat men er om met gedifferentieerde woonvormen binnen het meetinstrument? Hiervoor worden 2 cases geselecteerd, in aanvulling op de vergelijking met Nederland uitgevoerd in een ad hoc-onderzoek van het Steunpunt Wonen 2012-2015.

Deze internationale vergelijking moet toelaten om de Vlaamse beleidspraktijk te positioneren tegenover andere mogelijke benaderingen en de in Vlaanderen gehanteerde normen en criteria te ijken tegenover de buitenlandse voorbeelden. Op basis daarvan kunnen enkele mogelijke scenario's geformuleerd worden voor een alternatief of aangepast instrument(en), in functie van mogelijke nieuwe / gewijzigde prioriteiten / doelstellingen op vlak van woningkwaliteitsbeleid.

In een vervolgonderzoek zal voor de aldus tot stand gekomen toepassingsscenario's de vertaalslag worden gemaakt naar de Vlaamse juridische context. In een eerste deel zullen we daarbij nagaan hoe alternatieve of aangepaste instrumenten in de bestaande rechtsorde kunnen worden ingevoerd. Enerzijds zullen we analyseren hoe de realisatie ervan op juridisch-technisch vlak kan verlopen, anderzijds zullen we vanuit een juridisch perspectief ook onderzoeken hoe de efficiëntie en effectiviteit van de voorgestelde instrumenten zo optimaal mogelijk kan worden gegarandeerd. De vraag die zich bij dit laatste onderdeel zal stellen, is meer bepaald hoe de overheid wat ze beoogt te bereiken, kan omzetten in zo eenvoudig mogelijke, maar ook doeltreffende regelgeving, zodat uiteindelijk de toepassing en handhaving van de voorziene norm zo maximaal mogelijk kunnen worden nagestreefd. In kader van de coördinatie-opdracht voor de Vlaamse regering (artikel 112 Vlaamse Wooncode) kunnen eveneens aanbevelingen worden geformuleerd op vlak van legistische vertaling van de voorgestelde maatregelen.

Een tweede deel van het juridische vervolgonderzoek zal zich toeleggen op de vraag hoe de handhaving van de voorgestelde instrumenten kan worden verzekerd. Om inspiratie en antwoorden aan te reiken zullen daartoe buitenlandse cases worden onderzocht (cfr. technisch onderzoeksluik). Hoe wordt de handhaving in het buitenland georganiseerd? Opteert men voor preventieve en/of repressieve handhavingsstijl? Kiest men voor individuele benadering of meer collectieve/structurele benadering van de verbetering van woningkwaliteit? Is er een gedifferentieerde aanpak naar gelang het belang van de beschermde norm? Welke gevolgen wordt aan een inbreuk gekoppeld? Opnieuw zal nagegaan worden hoe mogelijke handhavingsmechanismen in de bestaande rechtsorde kunnen worden ingevoerd, waarbij het onderzoek eveneens zowel een juridisch-technische component zal kennen, als dat zal vertrokken worden vanuit de betrachting om de efficiëntie en doelmatigheid van het beoogde mechanisme zoveel als mogelijk te garanderen.

Referenties:

Vanderstraeten L. & Ryckewaert M. (2015), *Grote Woononderzoek 2013. Deel 3. Technische woningkwaliteit*, Steunpunt Wonen, Leuven, 105 p.

Tijdsbesteding: VUB 9,1 OM in 2016
UA 9 OM in 2017

Outputs:

- Rapport evaluatie technisch verslag (2016) (VUB)
- 'Rapport implementatie en handhaving nieuw woningkwaliteitsinstrumentarium' (2017) (UA)

6° Prospectief onderzoek naar mogelijk nieuw instrumentarium voor (territoriaal selectief) woningkwaliteits- en woonvernieuwingsbeleid

In functie van de langetermijnvisie omvat dit werkpakket conceptueel onderzoekswerk. Het onderzoek beoogt de ontwikkeling van een instrument(arium) om de woningkwaliteit in een gemeente/provincie/Vlaanderen in kaart te brengen. De focus ligt m.a.w. niet op de individuele woning, maar op wijk/straatniveau, statistisch buurtniveau of op het schaalniveau van de gemeenten. Dit kan een mogelijke basis vormen voor nieuw ruimtelijk selectief woonvernieuwingsbeleid. Immers, uit onderzoek naar territoriaal woonbeleid bleek ten eerste dat het huidige ruimtelijke selectieve beleid mbt woonvernieuwing weinig effectief is en bovendien berust op ruimtelijke afbakeningen die niet actualiseerbaar zijn (Aernouts & Ryckewaert 2013). Bovendien blijkt elk van de omringende gewesten en landen over een of andere vorm van effectief ruimtelijk selectief woonvernieuwingsbeleid te beschikken (Ceuppens & Ryckewaert, te verschijnen). In die zin zijn er verbanden met WP6. Dit vergt meetinstrumenten en indicatoren die verschillen van de huidige meetinstrumenten voor woningkwaliteitsbeleid, omdat dit moet toelaten om de woningkwaliteit op grotere schaal te monitoren. Een dergelijk monitoringsinstrument is op dit ogenblik niet voor handen. Een handvol Vlaamse steden hebben een eigen monitoringsinstrument ontwikkeld, maar een algemeen monitoringsinstrument (dat kan gebruikt worden door steden en gemeenten, maar ook door de Vlaamse overheid voor de kwaliteitsbewaking) is er niet en duidt op een lacune die om invulling vraagt. Om deze conceptuele onderzoeksvraag te beantwoorden, onderzoeken we in enkele buitenlandse cases het gebruik van proactieve instrumenten bij de kwaliteitsbewaking en onderzoeken we hoe we een dergelijk instrument in Vlaamse context kunnen vertalen.

Tijdsbesteding: VUB 6,5 OM in 2019

Output: Rapport over de mogelijkheden tot ontwikkeling van een proactief monitoringsinstrument voor de kwaliteitsbewaking (2019)

7° Vergelijking normen technisch verslag met normen andere beleidsvelden/actoren

In Vlaanderen hanteren verschillende beleidsvelden en/of actoren andere bouwtechnische kwaliteitsnormen. Indien de Vlaamse overheid verkokering tussen de beleidsvelden wil tegengaan en meer adequaat flankerend beleid wil voeren tussen de verschillende beleidsvelden, dringt een vergelijking en positionering van de normen vooropgesteld in het technisch verslag tegenover de normen gesteld door andere beleidsvelden en/of actoren zich op. In dit onderzoek vergelijken we de normen uit het technische verslag met deze gesteld in andere beleidsvelden in het kader van nieuwbouw.

Tijdsbesteding: VUB 6 OM (3 in 2018, 3 in 2019 indien het wordt opgenomen in basisopdracht)

Output: Rapport vergelijking bouwtechnische kwaliteitsnormen in Vlaanderen (2019)

	WP7. Beleidsevaluerend onderzoek	Output	Output	HIVA	CES	Fac. Ar	VUB	UA	Ad hoc	totaal
2016	3° Inkomensbegrip en inkomensvoorwaarden	7.1	Rapport inkomensbegrip en inkomensvoorwaarden	4				p.m.		4
	5° Evaluatie woningkwaliteitsbeleid en -instrumentarium	7.2	Rapport globale analyse van het technisch verslag				9,1	p.m.		9,1
	5° Evaluatie woningkwaliteitsbeleid en -instrumentarium								9	9
	6° Nieuw instrumentarium woningkwaliteit	7.3	Rapport globale analyse van andere elementen					p.m.		
	4° Databank VMSW			4						4
2018	4° Databank VMSW (vervolg)	7.4	Rapport in- en uitstroom sociale huisvesting	2						2
	7° Vergelijking kwaliteitsnormen						3			3
2019	2° Hervreiding van overheidsmiddelen via woonbeleid	7.5	Rapport hervreiding	4						4
	6° Onderzoek nieuw instrumentarium ter verbetering van de woningkwaliteit	7.6	Rapport nieuw instrumentarium ter verbetering van de woningkwaliteit				6,5	p.m.		6,5
	7° Vergelijking kwaliteitsnormen	7.7	Rapport vergelijking kwaliteitsnormen				3			3
2020	1° Update evaluatiekader	7.8	Aangepast rapport evaluatiekader	1						1
	Totaal			15			21,6	9		45,6

WP8. Juridisch onderzoek

Opzet

Het juridische luik omvat ondersteunend en flankerend onderzoek in functie van het Vlaamse woonbeleid, een bijsturing van het Vlaamse woonbeleid of eventuele nieuwe beleidsinitiatieven. Het doel is om bestaande regelgeving aan een juridische analyse te onderwerpen en te duiden welke juridisch-technische knelpunten in de praktijk bestaan. Daarnaast wil het onderzoek ook *ex ante* bijdragen aan de beleidsvorming door middel van rechtsvergelijkende studies en juridische verkenning van innoverende technieken en vraagstukken in verband met het woonrecht.

Waar het hierboven omschreven beleidsevaluerend onderzoek vaak vooral een opportuniteitsbeoordeling beoogt, richt juridisch onderzoek zich op de regulering: hoe kan de overheid wat ze beoogt te bereiken, omzetten in zo eenvoudig mogelijke, maar ook doeltreffende regelgeving?

Inhoud

Binnen dit onderzoeksluik zullen drie taken worden uitgevoerd.

I. Evaluerend onderzoek

Ten eerste zal bestaande regelgeving worden geëvalueerd, en dit zowel op vlak efficiëntie en doelmatigheid, als wat (praktische) knelpunten betreft die voortvloeien uit eventuele technische of logistieke tekortkomingen. Naast een studie van wetgeving, rechtspraak en rechtsleer kunnen interviews of groeps- en focusgesprekken worden uitgevoerd met betrokkenen uit de (rechts)praktijk. Verder gebruiken we de methodiek van de reguleringssimpactanalyse (RIA), die door de Vlaamse regering werd ingevoerd om de kwaliteit van de regelgeving te verhogen, of het globale evaluatiekader van het Steunpunt Wonen, dat specifiek werd ontwikkeld voor het evalueren van beleidsmaatregelen op vlak van wonen.

Concreet gaat het om volgende opdrachten:

- Evaluatie en mogelijkheden tot bijsturing van instrumenten die gericht zijn op het vermijden van uithuiszettingen.

Onder meer uit het rapport “Evaluatie van het Woninghuurrecht” blijkt dat de actoren vragende partij zijn voor een instrument dat erop gericht is om enerzijds het rendement voor de verhuurder te garanderen en anderzijds de woonzekerheid voor de huurder te versterken. Onder de actoren bestaat echter ook consensus omtrent de ondoelmatigheid van bestaande instrumenten, waaronder de zogenaamde ‘Wet ter humanisering van de uithuiszettingen’ en het Fonds ter Preventie van Uithuiszettingen.

Bovendien kan worden vastgesteld dat een kluwen van wetgeving van toepassing is. Zo moet rekening gehouden worden met internationale verdragen, Europese rechtspraak en grondwettelijke normen. Vanuit een bevoegdheidsrechtelijk standpunt bestaan aanknopingspunten op niveau van de gewesten, de gemeenschappen en de gewesten. Ook zijn meerdere beleidsdomeinen bevoegd en ligt de materiële regelgeving verspreid over verschillende rechtstakken, waaronder het personen- en familierecht, het privaat en sociaal huurrecht, het gerechtelijk recht en het welzijnsrecht.

Het voorziene onderzoek bestaat uit drie onderdelen:

In een eerste fase voorzien we een doorsnede van toepasselijke regelgeving, dat zal bestaan uit volgende componenten: 1) een beschrijving van de inhoud en consequenties van grondwettelijke normen en verdragsrechtelijke verplichtingen; 2) een overzicht en (beknopte) bespreking van mogelijkheden en beperkingen in kader van de bevoegdheidsverdeling binnen de federale staatsstructuur; 3) een overzicht van toepasselijke regelgeving op niveau van de federale overheid en de Vlaamse gemeenschap en het gewest, inclusief een (beperkte) bespreking.

Een tweede onderdeel van het onderzoek voorziet evaluerend onderzoek omtrent instrumenten die gericht zijn op de preventie van uithuiszettingen. Enerzijds zal het daarbij gaan om een evaluatie op niveau van de globale regelgeving, waarbij de bevindingen uit de eerste fase van het onderzoek dienstig kunnen zijn, wanneer bijvoorbeeld het bestaan lacunes of overlappings in de beschermingsregeling worden vastgesteld. Anderzijds kunnen in overleg met de opdrachtgever specifieke instrumenten of maatregelen worden geëvalueerd (of de samenhang daartussen). Telkens zal worden nagegaan welke doelstellingen de overheid nastreefde en welke technische knelpunten en ondoelmatigheden in de praktijk worden vastgesteld.

Een derde en laatste onderdeel heeft tot doel om de Vlaamse regelgever inspiratie of concrete beleidsmogelijkheden aan te reiken. Aan de hand van buitenlandse cases en/of overleg met de sector zullen beleidsaanbevelingen worden geformuleerd voor nieuwe of aangepaste instrumenten, rekening houdend met hogere rechtsnormen, de bevoegdheidsverdeling en bestaande procedures inzake uithuiszetting.

- Onderzoek en ondersteuning omtrent de juridische component van interdisciplinaire evaluatieopdrachten, waaronder in het bijzonder de evaluatie van inkomensconcepten en inkomensvoorwaarden (WP7, 3°).

II. Verkennend en ondersteunend onderzoek

Ten tweede zullen bepaalde topics uit het woonrecht, waaronder in het bijzonder het woninghuurrecht, functioneel worden onderzocht, met als bedoeling om inspiratie of antwoorden aan te reiken voor algemene of meer concrete vraagstukken van legistische, rechtspolitieke of juridisch-technische aard binnen het Vlaamse woonbeleid. Naast een studie van wetgeving, rechtspraak en rechtsleer zal de onderzoeksmethode daarbij een belangrijke rechtsvergelijkende component kennen en kunnen werkbezoeken plaatsvinden. Daarnaast zullen interviews of groeps- en focusgesprekken worden uitgevoerd met betrokken actoren.

Concreet gaat het om volgende opdrachten:

- 1) rechtsvergelijkend onderzoek naar thema's uit het woninghuurrecht, met bijzondere aandacht voor de conclusies van het rapport "Evaluatie van het woninghuurrecht", waaronder concrete topics (bv. de huurwaarborg) en meer algemene vraagstukken (bv. de mogelijkheid tot differentiëren binnen het huurrecht). Specifieke thema's kunnen in samenspraak met de opdrachtgever en/of de begeleidingsgroep worden vastgelegd;
- 2) Onderzoek naar de mogelijkheden tot bijsturing van het woonkwaliteitsinstrumentarium, met klemtoon op juridische vraagstukken in kader van de handhaving van de kwaliteitsnormen (is opgenomen in WP 7,5° en wordt daarom hier niet verder vermeld);
- 3) onderzoek en juridische ondersteuning omtrent knelpunten die opduiken bij de implementatie van een Vlaams woninghuurrecht, wat in 2016 en 2017 worden gepland. Voortbouwend op de rapporten inzake "Regionalisering van de federale huurwetgeving" en de "Evaluatie van het woninghuurrecht" kan het onder meer gaan om topics uit het materiële woninghuurrecht, net als om andere vraagstukken van legistische, rechtspolitieke of juridisch-technische aard, zoals bijvoorbeeld inzake het procesrecht, het overgangsrecht of de bevoegdheidsverdeling;

III. Conformiteitsonderzoek

Ten derde zal een globaal toetsingskader worden ontwikkeld om de conformiteit van bestaande en voornamelijk geplande beleidsmaatregelen met het geldende juridische kader te kunnen nagaan. Hierbij gaat het om de conformiteit met a) internationale regelgeving en Europese rechtspraak, waaronder in het bijzonder het grondrecht op wonen en de bescherming van het eigendomsrecht; b) het

wettigheidsbeginsel; en c) nationale wetgeving, waaronder de Grondwet, de bijzondere wetgeving met betrekking tot de bevoegdheidsverdeling en regelgeving op niveau van gewest en gemeenschap. Aansluitend zal ook rekening worden gehouden met een toetsing aan de beginselen van behoorlijke regelgeving. Dit toetsingskader wil toelaten om op een uniforme en coherente manier de vertaalslag te maken van bindende juridische principes naar voorgenomen beleidsmaatregelen.

Planning en tijdsbesteding

2016

- Ondersteuning omtrent juridische onderzoeksvragen bij andere onderzoeksopdrachten
- Onderzoek en juridische ondersteuning omtrent knelpunten die opduiken bij de implementatie van een Vlaams woninghuurrecht (*1 onderzoeksmaand*)

2017

- Onderzoek en juridische ondersteuning omtrent knelpunten die opduiken bij de implementatie van een Vlaams woninghuurrecht (*1 onderzoeksmaand*)
- Onderzoek naar mogelijkheden tot bijsturing van het woningkwaliteitsinstrumentarium (*p.m., WP 7,59*)
- Ondersteuning omtrent juridische onderzoeksvragen bij andere onderzoeksopdrachten.

2018

- Evaluatie en mogelijkheden tot bijsturing van instrumenten die gericht zijn op het vermijden van uithuiszettingen (*12 onderzoeksmaanden*)
- Ondersteuning omtrent juridische onderzoeksvragen bij andere onderzoeksopdrachten.

2019

- Rechtsvergelijkend onderzoek naar thema's uit het woninghuurrecht (*capita selecta, eventueel uit te breiden via ad hoc-onderzoek*) (*4,2 onderzoeksmaanden*)
- Ondersteuning omtrent juridische onderzoeksvragen bij andere onderzoeksopdrachten.

2020

- Ontwikkeling toetsingskader inzake voorgenomen regelgeving (*4,2 onderzoeksmaanden*)
- Ondersteuning omtrent juridische onderzoeksvragen bij andere onderzoeksopdrachten.

Outputs

Binnen het voorziene onderzoek zal, met uitzondering van de ondersteunende opdrachten, steeds worden gezorgd voor een onderzoeksrapport en een publicatie in de vorm van een artikel in een nationaal of internationaal tijdschrift. Per werkjaar is ook steeds (beperkte) tijd voorzien voor ondersteuning omtrent de juridische component van interdisciplinaire evaluatieopdrachten. De output zal hier bestaan uit nota's die ingaan op specifieke onderzoeksvragen.

2016

- nota's juridische ondersteuning implementatie woninghuurrecht
- nota's juridische ondersteuning interdisciplinaire onderzoeksopdrachten

2017

- nota's juridische ondersteuning implementatie woninghuurrecht
- nota's juridische ondersteuning interdisciplinaire onderzoeksopdrachten

2018

- Rapport preventie uithuiszettingen en bijdrage A1-tijdschrift of vaktijdschrift

- nota's juridische ondersteuning interdisciplinaire onderzoeksopdrachten

2019

- Rapport rechtsvergelijking huurrecht en bijdrage in internationaal A1-tijdschrift
- nota's juridische ondersteuning interdisciplinaire onderzoeksopdrachten

2020

- rapport toetsingskader conformiteitsonderzoek en bijdrage A1-tijdschrift of vaktijdschrift
- doctoraat
- nota's juridische ondersteuning interdisciplinaire onderzoeksopdrachten

Referenties

Bernard, N. & Hubeau, B. (eds.), *Recht op wonen: naar een resultaatsverbintenis? Le droit au logement: vers une obligation de résultat?*, Brugge, Die Keure, 213, 297 p.

Dambre, M., Hubeau, B. & Stijns, S., *Handboek algemeen huurrecht*, Brugge, Die Keure, 2015, 874 p.

De Smedt P., Hubeau B. & Janssens E. (eds.), *Omzien in verwondering. Terugblik op tien jaar Vlaamse Wooncode*. Die keure, Brugge, 2007, 320 p.

Hohmann, J., *The Right to Housing. Law, Concepts, Possibilities*, Oxford/Portland, Hart, 2013, 276 p.

Hubeau B., Vandromme T. (eds.), *Vijftien jaar Vlaamse Wooncode. Sisyphus (on)gelukkig?*, Die Keure Brugge, 2013, 405 p.

Van Oevelen, A. (ed.), *Woninghuur*, Brugge, Die Keure, 2009, 313 p.

Outputs en tijdsbesteding in persoonsmaanden:

WP8. Juridisch onderzoek	Output	Output	HIVA	CES	Fac. Ar	VUB	UA	Ad hoc	totaal
2016	Implementatie Vlaams woninghuurrecht	8.1	Nota's juridische ondersteuning woninghuurrecht				1		1
	overige juridische ondersteuning	8.2	Nota's juridische ondersteuning				p.m.		
2017	Implementatie Vlaams woninghuurrecht	8.3	Nota's juridische ondersteuning woninghuurrecht				1		1
	overige juridische ondersteuning	8.4	Nota's juridische ondersteuning				p.m.		
2018	Preventie uithuiszettingen	8.5	Rapport preventie uithuiszettingen				12		12
	Juridische ondersteuning	8.6	Nota's juridische ondersteuning				p.m.		
		8.7	Artikel tijdschrift preventie uithuiszetting						
2019	Rechtsvergelijkend onderzoek woninghuurrecht	8.8	Rapport rechtsvergelijkend onderzoek				4,2		4,2
		8.9	Artikel tijdschrift rechtsvergelijking woninghuurrecht						
	Juridische ondersteuning	8.10	Nota's juridische ondersteuning				p.m.		
2020	Toetsingskader conformiteitsonderzoek	8.11	Rapport toetsingskader conformiteitsonderzoek				4,2		4,2
	Juridische ondersteuning	8.12	Nota's juridische ondersteuning				p.m.		
			doctoraat						
	Totaal			0	0	0	0,22,4		22,4

WP9. Ad hoc onderzoek

Een belangrijk deel van het onderzoeksbudget is voorbehouden voor ad hoc onderzoek. De inhoud en timing van de ad hoc opdrachten maakt deel uit van het overleg met de opdrachtgever. In het verleden werden ze doorgaans jaarlijks beslist, gelijktijdig met het opmaken van het jaarplan. Deze werkwijze laat het Steunpunt toe in te spelen op actuele beleidsvragen. Bovendien biedt dit mogelijkheden om flexibel om te gaan met onderzoeksnoden. Het is bijzonder moeilijk vijf jaar vooraf reeds een volledige onderzoeksplanning voor te leggen. Naarmate inzichten vorderen en ook nieuwe data ter beschikking zijn, komen vaak nieuwe en onvoorziene onderzoeksvragen naar voor. Het ad hoc onderzoek biedt ook mogelijkheden dit in te bouwen in het onderzoeksprogramma.

We stellen voor de procedure die bij vorig steunpunt werd gehanteerd voor het vastleggen van ad hoc opdrachten zo te behouden. Dit betekent dat naar het einde van het aflopende werkjaar zowel onderzoekers als opdrachtgever een lijst van mogelijke onderzoekstopics opmaken. Na overleg wordt dan beslist welke onderzoeksvoorstellen worden uitgewerkt. Binnen het consortium wordt op dat ogenblik nagegaan welke partners het best geplaatst zijn om de opdracht op te nemen en wordt een kostprijsraming

gemaakt die rekening houdt met wie de opdracht zal uitvoeren. Op basis van uitgewerkte projectvoorstellen kan vervolgens de minister beslissen welke opdrachten worden goedgekeurd.

Het budget dat opzij wordt gezet voor ad hoc opdrachten, verschilt van jaar tot jaar, afhankelijk van de omvang van de basisopdracht in het betreffende jaar. De gemiddelde kostprijs per onderzoeksmaand bedraagt voor de basisopdracht 7.826,50 euro. Voor de volledige looptijd van het Steunpunt komt deze eenheidskost bijgevolg overeen met 175,5 onderzoeksmaanden. Vertaald naar de budgetten die per jaar beschikbaar zijn geeft dit dan volgend resultaat:

	2016	2017	2018	2019	2020	Totaal
Basisopdracht	425956	502909	521070	471870	449400	2371205
Ad hoc opdrachten	323044	246091	227930	277130	299599	1373795
Totaal	749000	749000	749000	749000	749000	3745000
Onderzoeksmaanden ad hoc	41,28	31,44	29,12	35,41	38,28	175,5

Het aantal onderzoeksmaanden dat elk jaar beschikbaar is, geeft een raming van de mogelijkheden. Afhankelijk van de inhoud van de opdracht en wie de opdracht uitvoert, kan dit aantal persoonsmaanden bij de effectieve uitvoering dus nog wijzigen. Onderzoeksvoorstellen worden opgemaakt in overleg tussen de opdrachtgever en het Steunpunt Wonen.

Ter voorbereiding van dit onderzoeksprogramma heeft het consortium reeds nagedacht over mogelijke interessante ad hoc opdrachten. Deze lijst is opgenomen in het voorstel voor het Steunpunt Wonen dat werd ingediend op 23 oktober 2015. Verder bevatte dit voorstel in WP2 nog suggesties voor bijkomend onderzoek op het GWO2103 die tijdens de onderhandeling over de inhoud van het meerjarenplan niet weerhouden zijn, maar werden verwezen naar de lijst van mogelijke ad hoc voorstellen. Om de omvang van dit meerjarenplan beperkt te houden, wordt deze lijst hier niet hernomen.

Outputs: te definiëren in de onderzoeksvoorstellen

Tijdsbesteding: zie tabel

WP10. Coördinatie

De coördinator staat in voor de dagelijkse organisatie en het management van het Steunpunt Wonen. De voornaamste taken op dit vlak zijn:

- opmaken van agenda's voor teamvergaderingen, dagelijks bestuur, stuurgroep, begeleidingsgroepen;
- de dagelijkse communicatie met de opdrachtgever;
- de dagelijkse communicatie met de teamleden;
- de voorbereiding van jaarplannen en jaarverslagen;
- de financiële opvolging (in samenwerking met de financiële dienst van de KU Leuven);
- de voorbereiding en opvolging van de oplevering van eindrapporten;
- de voorbereiding van valorisatie-initiatieven (samen met de teamleden);
- het opmaken en bijhouden van het intranet, dat het voornaamste communicatiekanaal is met collega's onderzoekers van het Steunpunt, met de opdrachtgever en de leden van de begeleidingsgroepen;
- het opmaken en bijhouden van de website, die het voornaamste communicatiemiddel is met het brede publiek;
- externe vertegenwoordiging: vertegenwoordiging steunpunt op extern georganiseerde initiatieven, uitbouw en onderhouden extern netwerk,

Bij deze taken wordt de coördinator bijgestaan door het secretariaat en andere logistieke diensten van het HIVA (zoals ICT en communicatieverantwoordelijke) en de centrale diensten van de KU Leuven (zoals de dienst onderzoekscoördinatie en de financiële dienst).

Naast deze vooral organisatorische taken staat de coördinator mee in voor de inhoudelijke coördinatie. Deze taak begint met een goede inhoudelijke opvolging van de verschillende werkpakketten en ad hoc opdrachten. Dit stelt de coördinator in staat mogelijke dwarsverbanden in een vroeg stadium van het onderzoek te detecteren, relevante literatuur en andere bronnen door te geven, door te verwijzen naar actoren uit het werkveld, e.a. Vanuit deze kennis over het werk dat gebeurt binnen de verschillende werkpakketten trekt de coördinator ook de werkzaamheden voor het opmaken van de jaarplannen en de uitwerking van voorstellen voor ad hoc opdrachten. Daarnaast is er vanuit de coördinatiefunctie ook regelmatig een bijdrage tot de synthese van onderzoeksresultaten, met name wanneer daarbij meerdere onderzoeksgroepen betrokken zijn. Voorbeelden uit het verleden zijn het boek over betaalbaarheid (Winters (red.), 2011), het boek over sociale huisvesting (2011), het syntheserapport over private huur (Winters, 2012), het syntheserapport over de huiskorting (Winters e.a., 2014) en het samenvattend boekje over het GWO2013 (Winters e.a., 2015).

Referenties:

Winters S. (red.) (2011), *Is wonen in Vlaanderen betaalbaar?*, Garant, Antwerpen/Apeldoorn.

Winters S. (red.) (2011), *Sociaal wonen in Vlaanderen. Een tijdsbeeld van sociaal wonen in Vlaanderen anno 2011*, Wolters Kluwer Belgium, Mechelen,

Winters S. (2012), *Huurprijzen en righthuurprijzen. Deel VI: Synthese*. Steunpunt Ruimte en Wonen, Heverlee, 31 p.

Winters S., Heylen K., Ryckewaert M., Smolders C. & Vastmans F. (2014), *Van 'klein beschrijf' naar 'huiskorting'. Deel 5. Conclusies en aanbevelingen*, Steunpunt Wonen, Leuven.

Winters S., Ceulemans W., Heylen K., Pannecoucke I., Vanderstraeten L., Van den Broeck K., De Decker P., Ryckewaert M. & Verbeeck G. (2015), *Wonen in Vlaanderen anno 2013. De bevindingen uit het Grote Woononderzoek 2013 gebundeld*, Steunpunt Wonen, Leuven, 99 p.

De coördinatiefunctie is begroot als een halftijdse functie. De outputs zijn hieronder niet nader gedefinieerd per jaar, maar omvatten o.a. jaarverslagen, jaarplannen, financiële rapporten, website, intranet, agenda's en verslagen van begeleidingsgroepen en teamvergaderingen, syntheserapporten.

	WP10 Coördinatie			HIVA	CES	Fac. Ar VUB	UA	Ad hoc	totaal
2016				6					
2017				6					
2018				6					
2019				6					
2020				6					
	Totaal			30					

C. VALORISATIE

Het Steunpunt Wonen 2016-2020 blijft zoals de voorgangers zowel inzetten op wetenschappelijke als op maatschappelijke valorisatie. Voor onze visie op valorisatie verwijzen we naar deel 2. Hier beperken we ons tot de wijze waarop we aan valorisatie willen werken.

Op vlak van wetenschappelijke valorisatie is de eerste zorg dat het programma uitmondt in doctoraten. We formuleren de ambitie om via bovenstaand onderzoeksprogramma binnen de termijn van 5 jaar 3 doctoraten af te leveren, resp. op basis van WP5 (wooncyclus van huishoudens, CES), WP7 (kwaliteitsinstrumentarium, VUB) en WP8 (juridisch onderzoek, UA). Om dit doel te kunnen behalen zal het (in het bijzonder voor de twee laatste) nodig zijn het onderzoek dat onder dit thema valt te kunnen aanvullen met ad hoc onderzoek dat in dezelfde lijn ligt.

Daarnaast blijven de internationale peer reviewed tijdschriften een belangrijk kanaal voor wetenschappelijke valorisatie. In het domein van het woononderzoek zijn er meerdere multidisciplinaire tijdschriften waarvoor ons werk in aanmerking komt: International Journal of Housing Policy, Journal of Housing and the Built Environment, Housing Studies, Urban Studies, Journal of Homelessness, ... Deelname aan internationale conferenties is een goede voorbereiding op dergelijke internationale publicaties. We blijven dan ook deelnemen aan de jaarlijkse conferentie van het European Network for Housing Research,

en participeren wanneer mogelijk of relevant ook aan de tussentijdse samenkomsten van werkgroepen. Wanneer de kans zich aandient, zal ook worden meegewerkt aan internationale boeken. Verder blijft het de bedoeling om ook voor een Nederlandstalig publiek te publiceren in wetenschappelijke tijdschriften (bv. Ruimte en Maatschappij) en bekijken we de mogelijkheden om zoals zo vaak al in het verleden zelf thematische boeken uit te geven bij een wetenschappelijke uitgeverij.

Wat maatschappelijke valorisatie betreft zetten we de traditie verder om na afronding van onderzoeksopdrachten studiedagen of -namiddagen te organiseren. Deze kunnen zowel gericht zijn op een breed publiek en een grote opkomst beogen (zoals de studiedag over het GWO, maart 2015), als op een meer specifiek publiek en eerder technisch van aard zijn (zoals de studievoormiddag over databanken over energiegebruik van woningen, september 2015). Naast eigen georganiseerde studiedagen zijn we ook altijd bereid ons onderzoek toe te lichten of deel te nemen aan debatten op extern georganiseerde studiedagen. Verder proberen we niet alleen aanwezig te zijn in wetenschappelijke tijdschriften, maar ook in vaktijdschriften. De afgelopen jaren is het Steunpunt ook goed gekend geraakt in de media. Meerdere keren per week krijgen we vragen van journalisten uit de geschreven en gesproken pers. We verstrekken daarbij alle informatie die ons bekend is (voor zover de resultaten publiek beschikbaar zijn). Tot slot is het Steunpunt graag bereid in te staan voor kennisoverdracht naar en debat met de medewerkers van het Agentschap Wonen-Vlaanderen, dit zowel in de loop van als na afronding van het onderzoek.

D. OVERLEG

In deel 2 zetten we al onze visie uiteen op de samenwerking tussen het Steunpunt en de opdrachtgever. Hierna beperken we ons tot de formele structuur waarin deze samenwerking tot stand komt.

Overeenkomstig het decreet op de Steunpunten voor Beleidsrelevant Onderzoek is de stuurgroep het sturingsorgaan waar de voornaamste beslissingen op strategisch en operationeel niveau worden voorbereid. De verantwoordelijkheden en de samenstelling van de stuurgroep zijn vastgelegd in de beheersovereenkomst.

Een goede samenwerking tussen opdrachtgever en Steunpunt vraagt ook dat er aan beide zijden een duidelijk aanspreekpunt is. Aan de zijde van het Steunpunt draagt de promotor-coördinator, Prof. Dr. Erik Buyst, de eindverantwoordelijkheid over de werking van het Steunpunt. De dagelijkse leiding wordt gedelegeerd naar de coördinator, Sien Winters, die voor de opdrachtgever de vaste contactpersoon is voor alles wat de globale werking van het Steunpunt aangaat.

In de beheersovereenkomst is de inhoudelijke sturing van het onderzoek toegewezen aan de stuurgroep. Voor het Steunpunt Wonen 2012-2015 heeft de stuurgroep de inhoudelijke sturing van het onderzoek gedelegeerd naar zes thematische begeleidingsgroepen. In deze begeleidingsgroepen zetelen niet alleen vertegenwoordigers van de opdrachtgever en de onderzoekers, maar ook uit het werkveld en het onderzoek. Deze werkwijze zal worden behouden, maar de begeleidingsstructuur wordt vereenvoudigd. In overleg tussen het Agentschap en het Steunpunt zal een nieuwe begeleidingsstructuur worden uitgewerkt.

E. KWALITEITSBORGING

Kwaliteitsborging gebeurt op verschillende manieren en niveaus:

- Zoals hoger al aangegeven zal het onderzoek binnen het Steunpunt beroep kunnen doen op onderzoekers met een rijke ervaring op het onderzoeksdomein, die al in tal van studies hun kwaliteiten bewezen hebben.
- Bij elke partner staat een promotor met hoge anciënniteit borg voor de kwaliteit van het onderzoek afgeleverd door de onderzoekers van zijn/haar equipe.
- Via de maandelijkse teamvergaderingen krijgen onderzoekers feedback van collega's uit andere disciplines.
- Via de begeleidingsgroepen krijgen onderzoekers feedback vanuit het werkveld en van andere academici.

- De sturende rol en de aanwezigheid van vertegenwoordigers van het agentschap Wonen-Vlaanderen in de begeleidingsgroepen versterkt de bruikbaarheid van het onderzoek voor het beleid.
- De wetenschappelijke kwaliteit wordt gewaarborgd door deelname aan de internationale academische discussie.

F. BEGROTING

1. Totaal budget

Beschikbaar budget	2016	2017	2018	2019	2020
Inkomst: Financiering Vlaamse Overheid [berekende waarde]	€ 749.000,00	€ 749.000,00	€ 749.000,00	€ 749.000,00	€ 749.000,00
<i>Financiering [vermelden Basisallocatie]</i>					
Inkomst: Andere financiering of eigen inkomsten [berekende waarde]	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
<i>[Omschrijving Bron 1]</i>					
<i>[Omschrijving Bron per bron en rij aanvullen]</i>					
Inkomst: Reserveoverdracht van jaar ervoor [berekende waarde]		€ 0,01	€ 0,01	€ 0,02	€ 0,02
Totaal beschikbaar budget: [berekende waarde]	€ 749.000,00	€ 749.000,01	€ 749.000,01	€ 749.000,02	€ 749.000,02
Personeelskost	2016	2017	2018	2019	2020
Kost: Personeel, direct [Berekende waarde]	€ 263.385,13	€ 331.212,13	€ 348.660,13	€ 304.050,86	€ 282.855,86
<i>KU Leuven</i>	€ 198.525,13	€ 198.612,13	€ 198.660,13	€ 198.428,13	€ 197.233,13
<i>Vrije Universiteit Brussel</i>	€ 59.000,00	€ 74.000,00	€ 80.000,00	€ 80.000,00	€ 60.000,00
<i>Universiteit Antwerpen</i>	€ 5.860,00	€ 58.600,00	€ 70.000,00	€ 25.622,73	€ 25.622,73
<i>TU Delft</i>	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Kost: Personeel, indirect	€ 91.084,50	€ 91.084,50	€ 91.084,50	€ 91.084,50	€ 91.084,50
<i>KU Leuven</i>	€ 91.084,50	€ 91.084,50	€ 91.084,50	€ 91.084,50	€ 91.084,50
<i>Vrije Universiteit Brussel</i>					
<i>Universiteit Antwerpen</i>					
<i>TU Delft</i>					
Totaal kost personeel: [berekende waarde]	€ 354.469,63	€ 422.296,63	€ 439.744,63	€ 395.135,36	€ 373.940,36
Werkingskost	2016	2017	2018	2019	2020
Kost: Werking, direct [Berekende waarde]	€ 18.580,32	€ 20.710,60	€ 19.772,59	€ 19.654,60	€ 20.422,33
<i>Informatie en documentatie</i>	€ 4.066,18	€ 4.774,66	€ 4.379,83	€ 4.402,92	€ 4.595,03
<i>KU Leuven</i>	€ 3.893,45	€ 3.884,66	€ 3.879,83	€ 3.902,92	€ 4.022,30
<i>Vrije Universiteit Brussel</i>	€ 122,73	€ 590,00	€ 200,00	€ 200,00	€ 272,73
<i>Universiteit Antwerpen</i>	€ 50,00	€ 300,00	€ 300,00	€ 300,00	€ 300,00
<i>TU Delft</i>					
<i>ICT</i>	€ 7.811,61	€ 6.281,20	€ 5.764,41	€ 5.845,65	€ 6.263,95
<i>KU Leuven</i>	€ 5.811,61	€ 5.781,20	€ 5.764,41	€ 5.845,65	€ 6.263,95
<i>Vrije Universiteit Brussel</i>	€ 2.000,00	€ 500,00			
<i>Universiteit Antwerpen</i>					
<i>TU Delft</i>					
<i>Uitrusting</i>	€ 650,46	€ 841,77	€ 836,97	€ 860,19	€ 979,70
<i>KU Leuven</i>	€ 600,46	€ 591,77	€ 586,97	€ 610,19	€ 729,70
<i>Vrije Universiteit Brussel</i>					
<i>Universiteit Antwerpen</i>	€ 50,00	€ 250,00	€ 250,00	€ 250,00	€ 250,00
<i>TU Delft</i>					
<i>Reiskosten</i>	€ 5.451,61	€ 7.471,20	€ 7.454,41	€ 7.185,65	€ 7.103,95
<i>KU Leuven</i>	€ 5.301,61	€ 5.271,20	€ 5.254,41	€ 5.335,65	€ 5.753,95
<i>Vrije Universiteit Brussel</i>	€ 150,00	€ 1.000,00	€ 1.000,00	€ 1.000,00	€ 500,00
<i>Universiteit Antwerpen</i>	€ -	€ 1.200,00	€ 1.200,00	€ 850,00	€ 850,00
<i>TU Delft</i>					
<i>Valorisatie</i>	€ 600,46	€ 1.341,77	€ 1.336,97	€ 1.360,19	€ 1.479,70
<i>KU Leuven</i>	€ 600,46	€ 591,77	€ 586,97	€ 610,19	€ 729,70
<i>Vrije Universiteit Brussel</i>		€ 500,00	€ 500,00	€ 500,00	€ 500,00
<i>Universiteit Antwerpen</i>	€ -	€ 250,00	€ 250,00	€ 250,00	€ 250,00
<i>TU Delft</i>					

Kost: Werking, indirect	€ 14.182,77	€ 14.182,77	€ 14.182,77	€ 14.182,77	€ 14.182,77
Informatie en documentatie	€ 655,50	€ 655,50	€ 655,50	€ 655,50	€ 655,50
KU Leuven	€ 655,50	€ 655,50	€ 655,50	€ 655,50	€ 655,50
Vrije Universiteit Brussel					
Universiteit Antwerpen					
TU Delft					
ICT	€ 3.627,27	€ 3.627,27	€ 3.627,27	€ 3.627,27	€ 3.627,27
KU Leuven	€ 3.627,27	€ 3.627,27	€ 3.627,27	€ 3.627,27	€ 3.627,27
Vrije Universiteit Brussel					
Universiteit Antwerpen					
TU Delft					
Uitrusting	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
KU Leuven					
Vrije Universiteit Brussel					
Universiteit Antwerpen					
TU Delft					
Reiskosten	€ 900,00	€ 900,00	€ 900,00	€ 900,00	€ 900,00
KU Leuven	€ 900,00	€ 900,00	€ 900,00	€ 900,00	€ 900,00
Vrije Universiteit Brussel					
Universiteit Antwerpen					
TU Delft					
Valorisatie	€ 9.000,00	€ 9.000,00	€ 9.000,00	€ 9.000,00	€ 9.000,00
KU Leuven	€ 9.000,00	€ 9.000,00	€ 9.000,00	€ 9.000,00	€ 9.000,00
Vrije Universiteit Brussel					
Universiteit Antwerpen					
TU Delft					
Totaal kost werking: [berekende waarde]	€ 32.763,09	€ 34.893,37	€ 33.955,36	€ 33.837,37	€ 34.605,10
Totaal personeelskost en werkingskost [Berekende waarde]	€ 387.232,72	€ 457.190,00	€ 473.699,99	€ 428.972,73	€ 408.545,46
Centrale beheerskosten en algemene exploitatiekosten [berekende waarde]	€ 38.723,27	€ 45.719,00	€ 47.370,00	€ 42.897,27	€ 40.854,55
Onderaannemingskost	2016	2017	2018	2019	2020
Totaal kost onderaanneming: [berekende waarde]	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Totale kost:	€ 425.955,99	€ 502.909,00	€ 521.069,99	€ 471.870,00	€ 449.400,01
Ad hoc opdrachten	€ 323.044,00	€ 246.091,00	€ 227.930,00	€ 277.130,00	€ 299.599,99
Saldo	€ 0,01	€ 0,01	€ 0,02	€ 0,02	€ 0,02

2. Verdeling budget basisonderzoek

2.1 KU Leuven

CES basisonderzoek					
	2016	2017	2018	2019	2020
Personeel totaal	84904,00	84991,00	85039,00	84807,00	83612,00
Personeel direct	84904,00	84991,00	85039,00	84807,00	83612,00
Personeel indirect					
Werking totaal	6005,09	5918,09	5870,09	6102,09	7297,09
informatie en documentatie	600,95	592,16	587,33	610,41	729,79
ICT	2101,61	2071,20	2054,41	2135,65	2553,95
Uitrusting	600,46	591,77	586,97	610,19	729,70
Reiskosten	2101,61	2071,20	2054,41	2135,65	2553,95
Valorisatie	600,46	591,77	586,97	610,19	729,70
totaal personeel en werking	90909,09	90909,09	90909,09	90909,09	90909,09
Centrale beheerskosten	9090,91	9090,91	9090,91	9090,91	9090,91
Totaal	100000,00	100000,00	100000,00	100000,00	100000,00

HIVA basisonderzoek					
	2016	2017	2018	2019	2020
Personeel totaal	86911,13	86911,13	86911,13	86911,13	86911,13
Personeel direct	74371,13	74371,13	74371,13	74371,13	74371,13
Personeel indirect	12540,00	12540,00	12540,00	12540,00	12540,00
Werking totaal	3997,96	3997,96	3997,96	3997,96	3997,96
informatie en documentatie*	1087,96	1087,96	1087,96	1087,96	1087,96
ICT	1710,00	1710,00	1710,00	1710,00	1710,00
Uitrusting					
Reiskosten	1200,00	1200,00	1200,00	1200,00	1200,00
Valorisatie					
totaal personeel en werking	90909,09	90909,09	90909,09	90909,09	90909,09
Centrale beheerskosten	9090,91	9090,91	9090,91	9090,91	9090,91
Totaal	100000,00	100000,00	100000,00	100000,00	100000,00

Fac Arch basisonderzoek					
	2016	2017	2018	2019	2020
Personeel totaal	39250	39250	39250	39250	39250
Personeel direct	39250	39250	39250	39250	39250
Personeel indirect					
Werking totaal	6204,545	6204,545	6204,545	6204,545	6204,545
informatie en documentatie	2204,545	2204,545	2204,545	2204,545	2204,545
ICT	2000	2000	2000	2000	2000
Uitrusting					
Reiskosten	2000	2000	2000	2000	2000
Valorisatie					
totaal personeel en werking	45454,55	45454,55	45454,55	45454,55	45454,55
Centrale beheerskosten	4545,455	4545,455	4545,455	4545,455	4545,455
Totaal	50000	50000	50000	50000	50000

2.2 VUB

	2016	2017	2018	2019	2020
Personeel totaal	59000	74000	80000	80000	60000
Personeel direct	59000	74000	80000	80000	60000
Personeel indirect					
Werking totaal	2272,73	2590	1700	1700	1272,73
informatie en documentatie	122,73	590	200	200	272,73
ICT	2000	500			
Uitrusting					
Reiskosten	150	1000	1000	1000	500
Valorisatie		500	500	500	500
totaal personeel en werking	61272,73	76590	81700	81700	61272,73
Centrale beheerskosten	6127,273	7659	8170	8170	6127,273
Totaal	67400	84249	89870	89870	67400

2.3 UA

	2016	2017	2018	2019	2020
Personeel totaal	5860	58600	70000	25622,73	25622,73
Personeel direct	5860	58600	70000	25622,73	25622,73
Personeel indirect	0	0	0	0	0
Werking totaal	100	2000	2000	1650	1650
informatie en docun	50	300	300	300	300
ICT	0	0	0	0	0
Uitrusting	50	250	250	250	250
Reiskosten	0	1200	1200	850	850
Valorisatie	0	250	250	250	250
totaal personeel en	5960	60600	72000	27272,73	27272,73
Centrale beheerskos	596	6060	7200	2727,27	2727,27
Totaal	6556	66660	79200	30000	30000

3. Budget centrale werking

Coördinator (HIVA)						
	2016	2017	2018	2019	2020	
Personeel totaal	67544,5	67544,5	67544,5	67544,5	67544,5	67544,5
Personeel direct						
Personeel indirect*	67544,5	67544,5	67544,5	67544,5	67544,5	67544,5
Werking totaal (indirect)	2455,5	2455,5	2455,5	2455,5	2455,5	2455,5
informatie en documentatie	655,5	655,5	655,5	655,5	655,5	655,5
ICT	900	900	900	900	900	900
Uitrusting						
Reiskosten	900	900	900	900	900	900
Valorisatie						
totaal personeel en werking	70000	70000	70000	70000	70000	70000
Centrale beheerskosten	7000	7000	7000	7000	7000	7000
Totaal	77000	77000	77000	77000	77000	77000
Totale kosten	77000	77000	77000	77000	77000	77000

Centrale werking (secretariaat, website, sharepoint, valorisatiebudget)						
	2016	2017	2018	2019	2020	
Personeel totaal	11000	11000	11000	11000	11000	11000
Personeel direct						
Personeel indirect	11000	11000	11000	11000	11000	11000
Werking totaal (indirect)	11727,27	11727,27	11727,27	11727,27	11727,27	11727,27
informatie en documentatie						
ICT	2727,273	2727,273	2727,273	2727,273	2727,273	2727,273
Uitrusting						
Reiskosten						
Valorisatie	9000	9000	9000	9000	9000	9000
totaal personeel en werking	22727,27	22727,27	22727,27	22727,27	22727,27	22727,27
Centrale beheerskosten	2272,727	2272,727	2272,727	2272,727	2272,727	2272,727
Totaal	25000	25000	25000	25000	25000	25000

4. Persoonsmaanden

DEEL I. BELEIDSONDERSTEUNEND ONDERZOEK									
WP1. Nieuwe Woonsurvey en Woningschouwing									
	Output	Output	HIVA	CES	F. A.	VUB	UA	Ad hoc	 totaal
2016	Uitwerking bevestigingsmethodiek incl vragenlijst 2017	1.1	Rapport bevestigingsmethodiek woonsurvey	2		0,5			2,5
2017	Opvolging gegevensverzameling 2017	1.2	Rapport veldwerk 2017	1		0,5			1,5
2018	Analyse gegevens 2017	1.3	Rapport bevraging 2017	3		2			5
2019	Opvolging gegevensverzameling 2019	1.4	Rapport veldwerk 2019	1		0,5			1,5
2020	Analyse gegevens 2019	1.5	Rapport bevraging 2019	3		2			5
	Voorbereiding 10-jaarlijkse woningscreening	1.6	Rapport bevestigingsmethodiek woningscreening			3			3
	totaal			10		8,5			18,5
WP2. Gedetailleerde analyses GWO									
	Output	Output	HIVA	CES	Fac. Ar	VUB	UA	Ad hoc	 totaal
2016	1* Segmenten woningmarkt	3.1	Rapport segmenten woningmarkt	4,4					4,4
2017	2* Inkomens- en vermogensverdeling wonen	3.2	Rapport inkomens en vermogensverdeling wonen	4,4					4,4
	3* Diepgaande analyses kwaliteit	3.3	Rapport diepgaande analyses kwaliteit			4			4
2018	4* Noodkoop en captive renters	3.4	Rapport noodkoop en captive renters			3			3
	5* Kritische beoordeling betaalbaarheidsindicatoren	3.3	Rapport betaalbaarheidsindicatoren	2,4					2,4
	6* Kwaliteit sociale huur versus private huur	3.4	Rapport sociale huur versus private huur	2					2
2019									
2020									
	Totaal			13,2		7			20,2
WP3. Databanken en registratiepraktijken									
	Output	Output	HIVA	CES	Fac. Ar	VUB	UA	Ad hoc	 totaal
2016	Opvolging databanken en registratiepraktijken	4.1	Nota databanken en registratiepraktijken 2016	2					2
2017	Opvolging databanken en registratiepraktijken	4.2	Nota databanken en registratiepraktijken 2017	2					2
2018	Opvolging databanken en registratiepraktijken	4.3	Nota databanken en registratiepraktijken 2018	2					2
2019	Opvolging databanken en registratiepraktijken	4.4	Nota databanken en registratiepraktijken 2019	1					1
2020	Opvolging databanken en registratiepraktijken	4.5	Nota databanken en registratiepraktijken 2020	1					1
	Databank geregistreerde huurcontracten	4.6	Rapport databank geregistreerde huurcontracten	3					3
	Evaluatie databanken en registratiepraktijken	4.7	Evaluatierapport databanken en registratiepraktijken			2			2
	Totaal			3	8		2		13
WP4. Indicatoren									
	Output	Output	HIVA	CES	Fac. Ar	VUB	UA	Ad hoc	 totaal
2016	(update indicatorennota binnen Steunpunt Wonen 2012-2015)			p.m.					
	berekening indicatoren	2.1	Excel document met ingevulde indicatoren	1					1
2017	2.2 vernieuwde indicator fysische staat	2.2	indicator (verwerkt in update indicatorennota)			1			1
	update indicatorennota 2017	2.3	Update indicatorennota 2017	1					1
	berekening indicatoren	2.4	Indicatoren EU-SILC 2016	1					1
2018	2.5 Berekening indicatoren	2.5	Excel document met ingevulde indicatoren	1					1
2019	2.6 update indicatorennota 2019	2.6	update indicatorennota 2019	1					1
	berekening indicatoren	2.7	Excel document met ingevulde indicatoren	1					1
2020	2.8 Indicatoren EU-SILC 2019	2.8	Indicatoren EU-SILC 2019	1					1
	berekening indicatoren	2.9	Excel document met ingevulde indicatoren						
	2.10 uitwerking indicatorenboek	2.10	indicatorenboek	3					3
	Totaal			10			1		11
WP5. Werking van de woningmarkt									
	Output	Output	HIVA	CES	Fac. Ar	VUB	UA	Ad hoc	 totaal
2016	1* aanvraag en verkenning data	6.1	Rapport verkennende analyse koppeling census2011 en SEE2001		3				3
	2* aanvraag en verkenning data	6.1	Rapport verkennende analyse koppeling census2011 en SEE2001		12				12
	1* Aanbod van nieuwbouw				2				2
	1* Woningprijzen en een discreet keuzemodel voor verhuiskansen	6.3	Rapport woningprijzen en discreet keuzemodel		12				12
	6.4 Academische paper								
	1* Verkenning nieuwbouw (vervolg)	6.5	Rapport aanbod van nieuwbouw		3				3
	1* aanbod op de koopmarkt	6.6			1,5				1,5
2018	1* Residentiële alternatieven van huishoudens	6.7	Rapport residentiële alternatieven huishoudens		8				8
	6.8 Academische paper								
	1* aanbod op de koopmarkt	6.9	Rapport aanbod op de koopmarkt		3				3
	1* aanbod op de huurmarkt	6.9			1				1
	2* toekomstig vraag en aanbod, een scenario tool				4				4
2019	1* Residentiële keuze van jongeren	6.10	Rapport residentiële keuze van jongeren		8				8
	6.11 Academische paper								
	1* aanbod op de huurmarkt		Rapport aanbod op de huurmarkt						
	1* aanbod op de huurmarkt	6.12	Rapport update huurschatter		2				2
	6.13 Update model huurschatter				2,5				2,5
	2* toekomstig vraag en aanbod, een scenario tool				4				4
2020	2* en 1* Synthese	6.14	Syntheserapport wooncyclus van huishoudens		10				10
	2* en 1* toekomstig vraag en aanbod, een scenario tool		rapport toekomstig vraag en aanbod, een scenario tool		4				4
	Totaal			0	80	0	0	0	80
WP6. Verhuisbewegingen en ruimtelijke dynamiek woningmarkt									
	Output	Output	HIVA	CES	Fac. Ar	VUB	UA	Ad hoc	 totaal
2016	1* Verhuisdynamiek ouderen				4,8				4,8
2017	1* Verhuisdynamiek ouderen				4,8				4,8
	2* Bovenlokaal beleidsniveau					6,5			6,5
2018	1* Verhuisdynamiek ouderen	5.1	Rapport verhuisdynamiek ouderen		4,8				4,8
	2* Bovenlokaal beleidsniveau	5.2	Rapport mogelijke benaderingen			4			4
	3* Stadsverlaters en nieuwkomers	5.3	Bevragingsinstrument stadsverlaters en nieuwkomers	1					1
2019	1* Verhuisdynamiek personen/kinderen met beperking				4,8				4,8
	2* Bovenlokaal beleidsniveau	5.4	Rapport mogelijke beleidsprioriteiten			2			2
	3* Stadsverlaters en nieuwkomers	5.5	Rapport stadsverlaters en nieuwkomers	4,4					4,4
2020	1* Verhuisdynamiek personen/kinderen met beperking	5.6	Rapport personen/kinderen met beperking		4,8				4,8
	3* Bovenlokaal beleidsniveau	5.7	Eindrapport bovenlokaal beleidsniveau	0,4	2		2		4,4
	Totaal			5,8	2	24	14,5		46,3
Totaal Beleidsondersteunend onderzoek				42	90	24	33	0	189

DEEL II. BELEIDSEVALUEREND EN -VERKENNEND ONDERZOEK										
WP7. Beleidsevaluerend onderzoek		Output	Output	HIVA	CES	Fac. Ar	VUB	UA	Ad hoc	totaal
2016	3° Inkomensbegrip en inkomensvoorwaarden	7.1	Rapport inkomensbegrip en inkomensvoorwaarden	4				p.m.		4
	5° Evaluatie woningkwaliteitsbeleid en -instrumentarium	7.2	Rapport globale analyse van het technisch verslag					9,1 p.m.		9,1
2017	5° Evaluatie woningkwaliteitsbeleid en -instrumentarium								9	9
	6° Nieuw instrumentarium woningkwaliteit	7.3	Rapport globale analyse van andere elementen					p.m.		
	4° Databank VMSW			4						4
2018	4° Databank VMSW (vervolg)	7.4	Rapport in- en uitstroom sociale huisvesting	2						2
	7° Vergelijking kwaliteitsnormen							3		3
2019	2° Hervreiding van overheidsmiddelen via woonbeleid	7.5	Rapport hervreiding	4						4
	6° Onderzoek nieuw instrumentarium ter verbetering van de woningkwaliteit	7.6	Rapport nieuw instrumentarium ter verbetering van de woningkwaliteit					6,5 p.m.		6,5
	7° Vergelijking kwaliteitsnormen	7.7	Rapport vergelijking kwaliteitsnormen					3		3
2020	1° Update evaluatiekader	7.8	Aangepast rapport evaluatiekader	1						1
	Totaal			15				21,6	9	45,6
WP8. Juridisch onderzoek		Output	Output	HIVA	CES	Fac. Ar	VUB	UA	Ad hoc	totaal
2016	Implementatie Vlaams woninghuurrecht	8.1	Nota's juridische ondersteuning woninghuurrecht					1		1
	overige juridische ondersteuning	8.2	Nota's juridische ondersteuning					p.m.		
2017	Implementatie Vlaams woninghuurrecht	8.3	Nota's juridische ondersteuning woninghuurrecht					1		1
	overige juridische ondersteuning	8.4	Nota's juridische ondersteuning					p.m.		
2018	Preventie uithuiszettingen	8.5	Rapport preventie uithuiszettingen					12		12
	Juridische ondersteuning	8.6	Nota's juridische ondersteuning					p.m.		
		8.7	Artikel tijdschrift preventie uithuiszetting							
2019	Rechtsvergelijkend onderzoek woninghuurrecht	8.8	Rapport rechtvergelijkend onderzoek					4,2		4,2
		8.9	Artikel tijdschrift rechtvergelijkend woninghuurrecht							
	Juridische ondersteuning	8.10	Nota's juridische ondersteuning					p.m.		
2020	Toetsingskader conformiteitsonderzoek	8.11	Rapport toetsingskader conformiteitsonderzoek					4,2		4,2
	Juridische ondersteuning	8.12	Nota's juridische ondersteuning					p.m.		
			doctoraat							
	Totaal			0	0	0	0	22,4		22,4
WP9. Ad hoc onderzoek		Output	Output	HIVA	CES	Fac. Ar	VUB	UA	Ad hoc	totaal
2016			te definiëren							41,3
2017			te definiëren							31,4
2018			te definiëren							29,1
2019			te definiëren							35,4
2020			te definiëren							38,3
	Totaal			0	0	0	0	0	0	175,5
Totaal beleidsevaluerend en -verkenkend onderzoek				15	0	0	21,6	31,4	0	243,5
WP10 Coördinatie		Output	Output	HIVA	CES	Fac. Ar	VUB	UA	Ad hoc	totaal
2016				6						6
2017				6						6
2018				6						6
2019				6						6
2020				6						6
	Totaal			30						30
Totaal		Output	Output	HIVA	CES	Fac. Ar	VUB	UA	Ad hoc	totaal
2016				17,4	19	4,8	9,6	1	41,3	93,1
2017				17,4	18,5	4,8	12	10	31,4	94,1
2018				17,4	18	4,8	12	12	29,1	93,3
2019				17,4	17,5	4,8	12	4,2	35,4	91,3
2020				17,4	17	4,8	9	4,2	38,3	90,7
	Totaal			87,0	90,0	24,0	54,6	31,4	175,5	462,5