



Vlaanderen
is wonen

Is wonen betaalbaar ?

Waregem, 3 juli 2019



Is wonen betaalbaar?

3 krachtlijnen

1. Vroeger en nu, ver en dichtbij
2. Kopen en huren
3. Privaat en sociaal

Hoe kan je wonen betaalbaar houden?

1. Wonen in Waregem
2. Beleidsaanbevelingen



Vlaanderen
is wonen

Vroeger en nu

Ver en dichtbij



Vroeger en nu, ver en dichtbij

“Op veel plaatsen in de wereld is het veel duurder”

“Wij wonen eigenlijk nog groot”

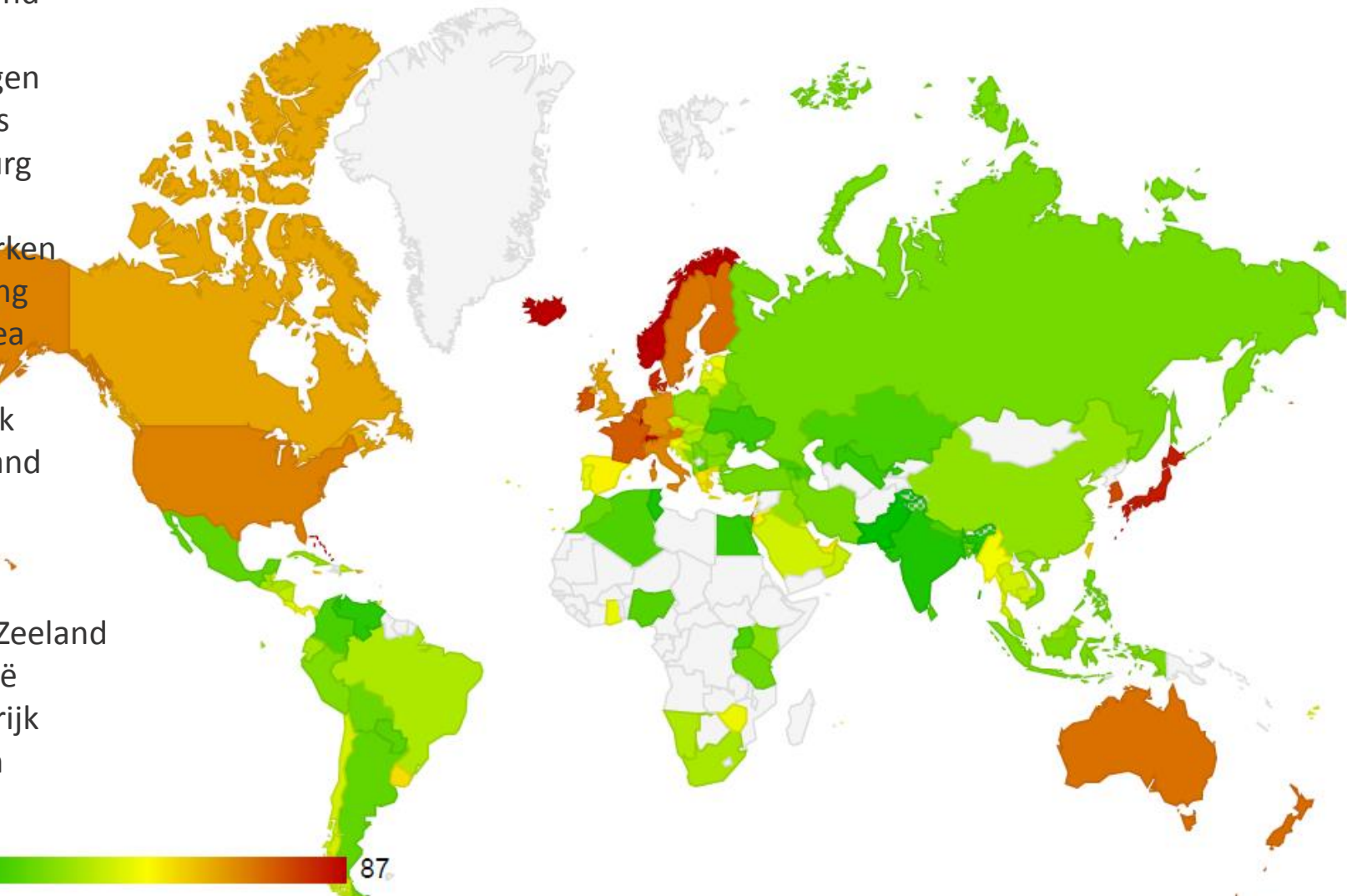
“Vlaanderen is volgebouwd”

“We moeten met z’n allen gaan samenhooken in woontorens” (in of bij de stad)

België staat op 14^{de} plaats in de wereldwijde 'Cost of Living-index'

1. Zwitserland
2. IJsland
3. Noorwegen
4. Bahama's
5. Luxemburg
6. Japan
7. Denemarken
8. Hong Kong
9. Zuid Korea
10. Ierland
11. Frankrijk
12. Nederland
13. Israël
- 14. België**
15. Finland
16. Nieuw-Zeeland
17. Australië
18. Oostenrijk
19. Zweden
20. USA

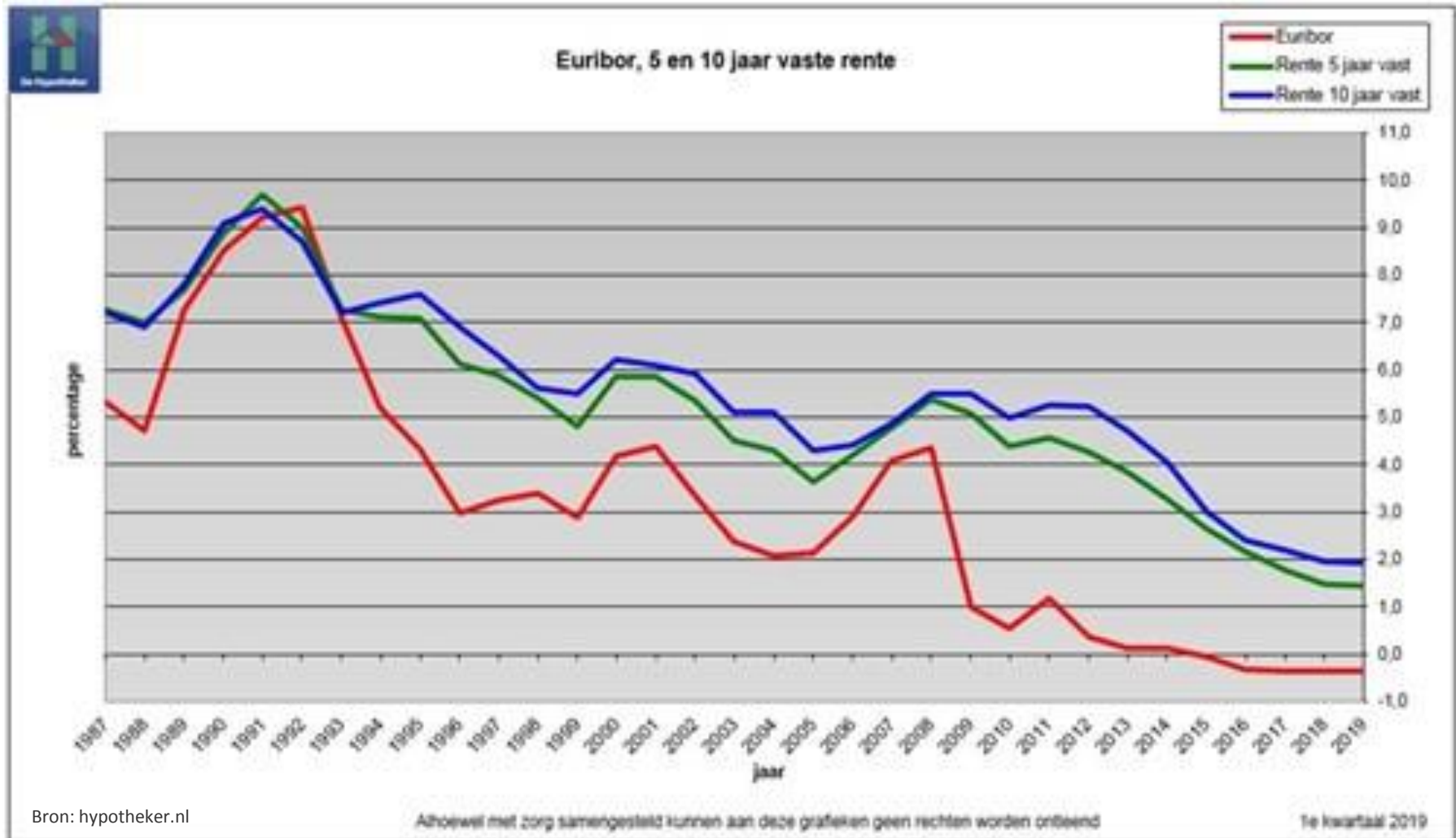
''' 20  87



“België heeft een vastgoedmarkt met goede fundamenten zonder overaanbod” (Deloitte Property index 2017)

- ▶ **Prijzen zijn verdubbeld in de laatste 15 jaar (sinds 2002)**
 - Rentevoet met 2,1% in 2016 op 6^{de} plaats van 18 Europese landen
- ▶ **Sinds 2011 zijn de prijsstijgingen afgeremd**
 - Gemiddeld + 1,1% laatste jaar
 - + 2,7% in Brussel, + 0,50% in Antwerpen, - 3,2% in Gent (daling)
- ▶ **Leninglast is hoog, maar swingt niet de pan uit**
 - Openstaande schuld woning bedraagt **87%** van het gezinsinkomen
 - Op 5^{de} plaats van 18 Europese landen
 - × 1. Nederland 192%, 2. Denemarken 175%, 3. UK 104%, 4. Ierland 95%.
 - × 15. Letland 30%, 16. Litouwen 26%, 17. Hongarije 25%, 18. Slovakije 24%.

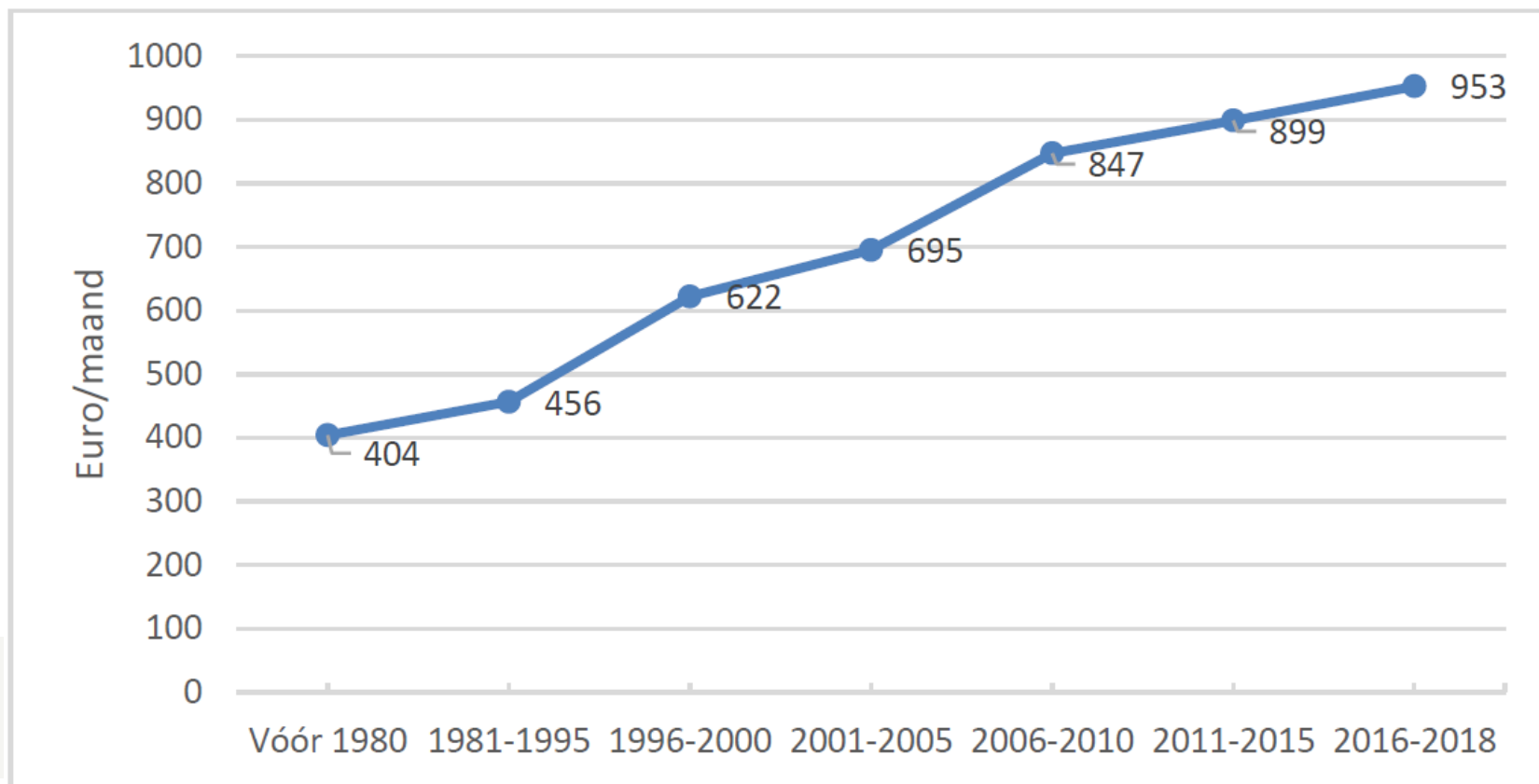
Lenen: “De rente heeft nog nooit zo laag gestaan”



Vroeger en nu: leningen afbetalen

Eigenaars-bewoners betalen steeds meer af

(Woonsurvey 2018, gemiddelde maandelijkse afbetaling, opgedeeld naar jaar van verwerving)



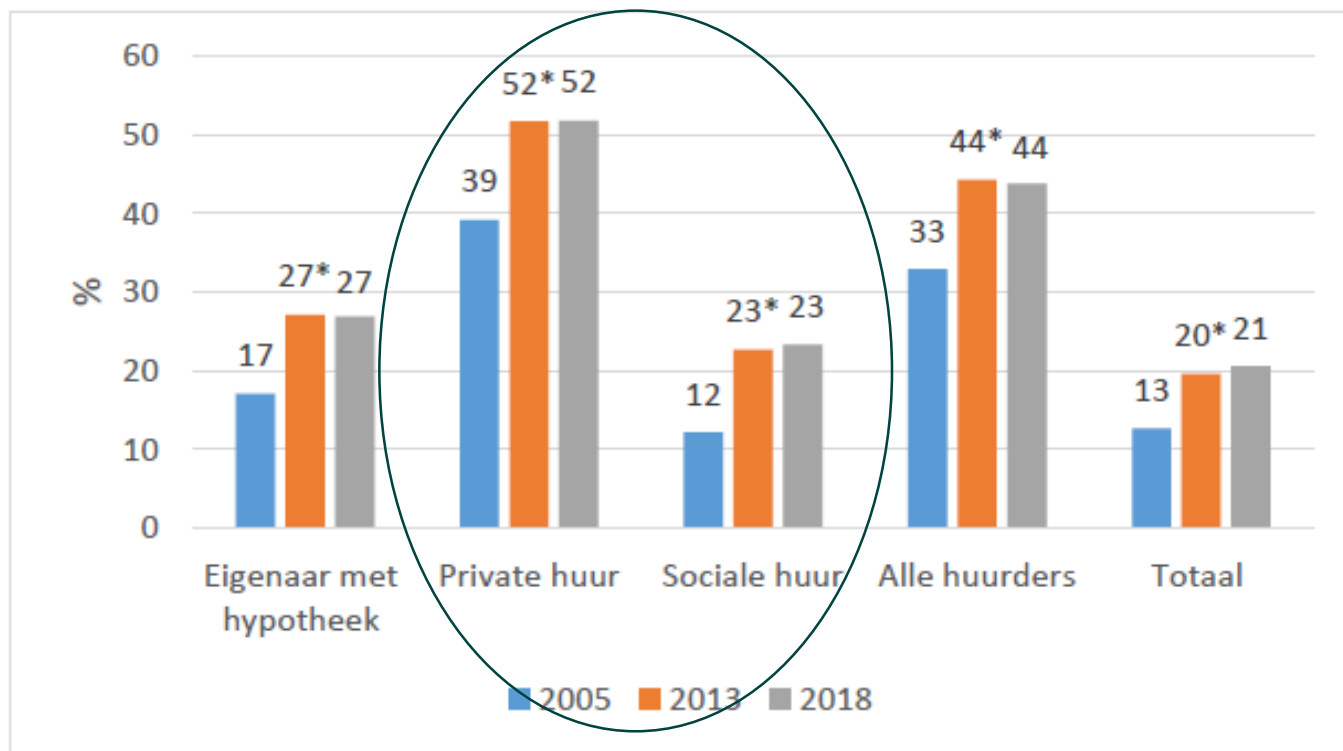
Huren: Woonsurvey 2 methoden onderzoek door Steunpunt Wonen

- ▶ **WOONQUOTE** = bruto-woonuitgaven / inkomen
 - Mag doorgaans niet hoger dan 30% zijn
 - Variabel model: max 25% laagste inkomensquintiel tot 50% voor hoogste inkomensquintiel)

- ▶ **RESTEREND INKOMEN**
 - = inkomen - bruto-woonuitgaven

Woonquote: 1 op 5 Vlamingen (of 44% van alle huurders) besteden meer dan 30% van budget aan bruto-woonkost

Figuur 18 Aandeel met woonquote boven 30%, naar eigendomsstatuut, Vlaanderen, 2005-2018

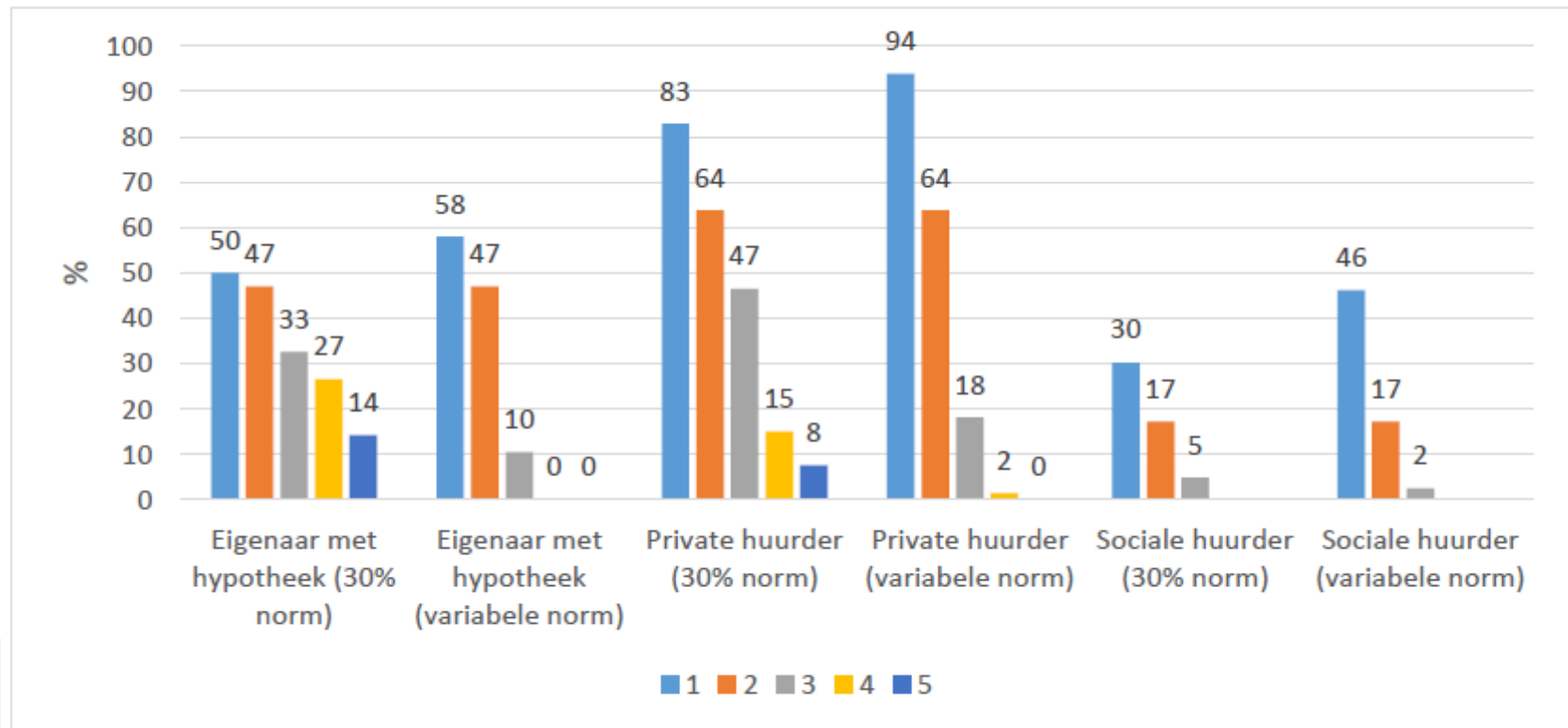


χ^2 -test voor verschil met voorgaande meetmoment: * $p < 0,05$.

Bron: Woonsurvey 2005, GWO 2013, Woonsurvey 2018

Woonquote: de laagste inkomensgroepen zitten vaakst boven norm, zeker de private huurders

Figuur 20 Aandeel met woonquote boven 30% en variabele norm, naar inkomenskwintiel en eigendomsstatuut, Vlaanderen, 2018

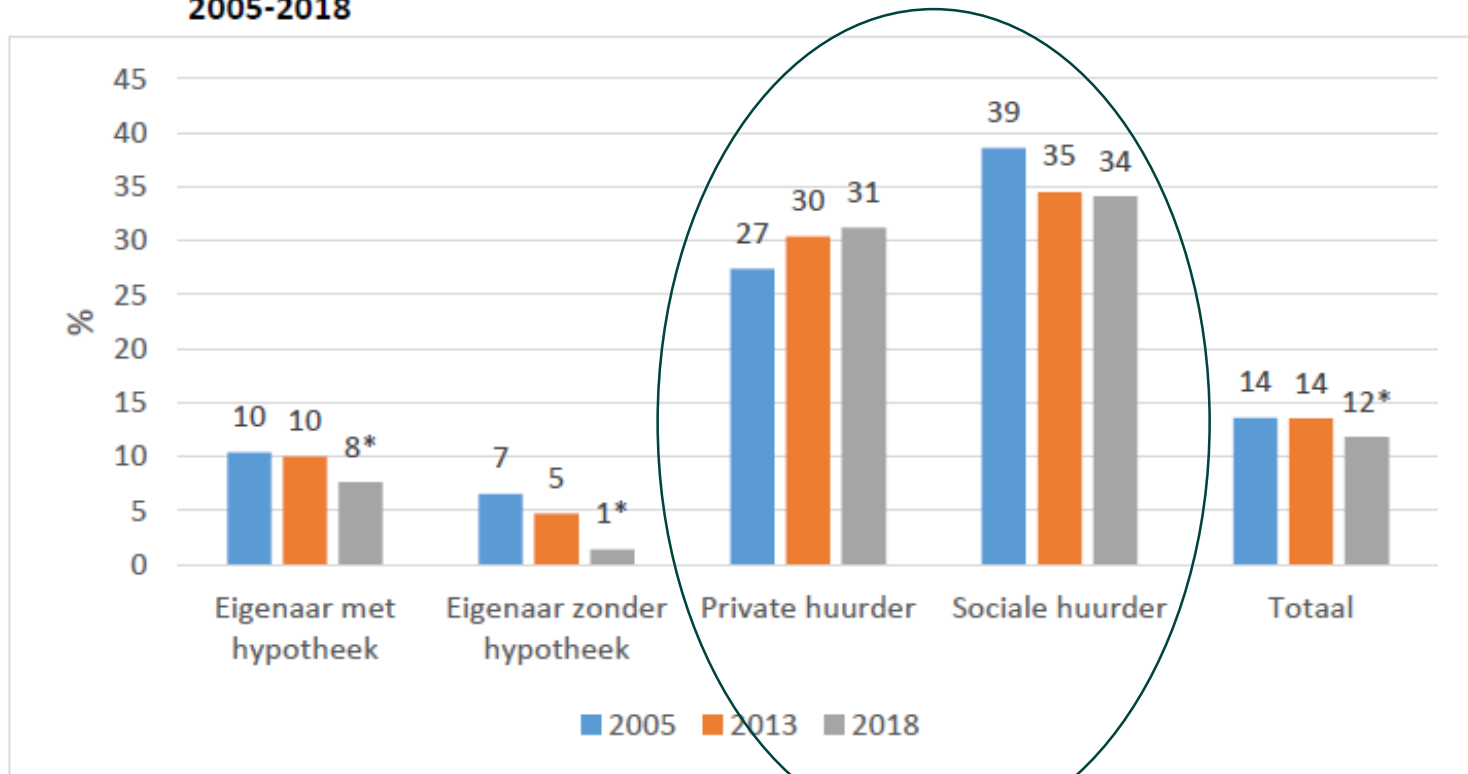


N=932 (eigenaars met hypotheek), N=458 (private huurders), N=382 (sociale huurders).

Bron: Woonsurvey 2018

Resterend inkomen: sociale huurders zitten vaker in risicogroep (status-quo met 2013)

Figuur 22 Aandeel met resterend inkomen onder de RI-norm, naar eigendomsstatuut, Vlaanderen, 2005-2018



χ^2 -test voor verschil met voorgaande meetmoment: * $p < 0,05$

Bron: Woonsurvey 2005, GWO 2013, Woonsurvey 2018





Vlaanderen
is wonen

**Privaat en sociaal
sociaal wonen is
betaalbaar wonen**



Huurprijsberekening: sociaal vs privaat

- ▶ Inkomen is doorslaggevend
 - 1/55^{ste} vh jaarinkomen (netto-belastbaar 3 jaar terug)
 - iets meer dan één vijfde, of **22% vh maandinkomen**
- ▶ Ook gezinskorting (- € 19/persoon ten laste/maand)
- ▶ Mogelijks onderbezettingsvergoeding (+ € 30/maand)

- ▶ Daalt het inkomen? De huurprijs daalt mee.
 - Minimale huurprijs is € 123 (woning met lagere marktwaarde of € 246 met hogere marktwaarde.
- ▶ Stijgt het inkomen?
 - Ook de huur stijgt, maar nooit hoger dan “de privé”.



Huurprijsberekening: sociaal vs privaat

- ▶ Vanaf 1 januari 2019: iets boven de inkomensgrens?
→ 1/54^{ste} - 1/52^{ste} in plaats van 1/55^{ste} (kleine verhoging)
- ▶ Vanaf 2020: energiecorrectie
→ toeslag (tot maximaal € 60) indien EPC < 250

Gemiddeld € 306 / maand

Zonder huurlasten (in 2015 : € 282, + € 24)

- ▶ Steekproef in 2018 (Woonsurvey)
 - Sociaal: € 386 inclusief huurlasten
 - Privaat: € 637 inclusief huurlasten (verschil: € 250)



Het besteedbaar inkomen stijgt maar niet voor iedereen

→ Vooral eigenaars gaan er op vooruit (hypotheek: Woonbonus)

Tabel 69 Evolutie van het equivalent besteedbaar inkomen, gemiddelden in euro/maand, in prijzen van 2018, naar eigendomsstatuut, Vlaanderen, 2005-2018

	2005	2013	2018
Eigenaars zonder hypotheek	1 534	1 769**	1 756 ^{ns}
Eigenaars met hypotheek	2 023	2 082 ^{ns}	2 160 ^{ns}
Private huurders	1 577	1 606 ^{ns}	1 584 ^{ns}
Sociale huurders	1 161	1 266*	1 220 ^{ns}
Totaal	1 679	1 789**	1 824 ^{ns}
N	4 790	8 865	2 788

→ Daling voor private huurders in de laatste 5 jaar

→ Sociaal wonen moet de markt corrigeren om doeltreffend te zijn

Wie realiseert sociale woningen?

1. Sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's)

- ▶ 100-tal vennootschappen (SHM's)
- ▶ beheren zo'n **157.700** huurwoningen
- ▶ Woningbouw in 2018:
 - **1.800** huurwoningen gebouwd
 - **950** koopwoningen gebouwd en **1.040** verkocht
 - **740** woningen gerenoveerd (lager dan de **2.000** woningen afgelopen jaren)
 - **€ 60 miljoen** aan grote renovaties > € 15.000/woning opgeleverd in **740 woningen**
- Infrastructuur:
 - In 2018 opnieuw hoog bedrag toegewezen: **€ 70 miljoen**
 - Op termijn in **3500** huur-, **1600** koopwoningen en **370** sociale kavels

Wie realiseert sociale woningen?

2. **Lokale besturen** (OCMW's, gemeenten, intercommunales)
→ beheren **1.190** sociale huurwoningen (1.500 enkele jaren terug)

3. **Vlaams Woningfonds**

→ beheert **970** huurwoningen

→ in de stedelijke centra, aanbod vanaf 5 personen en meer



Vlaams Woningfonds



Vlaanderen
is wonen

Wie realiseert sociale woningen?

4. Private actoren (bv. bouwpromotoren)

- Sociale last was verplicht bij vergunning grotere projecten
- Sinds 2009 **slechts handvol** woningen gebouwd
- Eind 2013 geschrapt (arrest Grondwettelijk Hof):
 - Speciale formules waarbij privé bouwt voor sociale huisvestingsmaatschappijen
 - × Via 'CBO' (respecteert de Wet op de overheidsopdrachten)
 - × Via 'Design & Build' (vooraf uitgewerkte woningtypes)
 - × Via 'SVK Pro'
 - privé bouwt met oog op verhuring via sociaal verhuurkantoor (minstens voor 15 jaar)
 - in ruil aan 12% btw bouwen (ipv 21%)



Verhuurt ook sociaal



Sociale verhuurkantoren (SVK's)

Vallen niet onder zelfde regelgeving: geregeld in SVK-besluit

- 50-tal erkende SVK's in nagenoeg elke gemeente
- huren in op de privé-markt en verhuren sociaal
 - × Onderhandelde huurprijs (grootte, # slpks, woningkwaliteit)
- Kaap van **10.000** woningen gerond eind 2017
- Groei van 4.000 eind 2007 → **10.990 eind 2018** = gemiddeld **+ 635 /jaar**
- 2018: **1.500** nieuw in huur, **530** uit huur, saldo: **+ 1.000 /jaar**
- Gemiddelde inhuurprijs nieuwe woningen 2018:
 - € 380 studio
 - € 480 appartement
 - € 520 huis



Sociale VERKOOP en LENEN

Gemiddelde verkoopprijs sociale koopwoning

**Gemiddeld € 182 000 per koopwoning
(€ 170 000 in 2017)**

Gemiddelde verkoopprijs sociale kavel (bouwgrond)

Let op: amper 24 kavels verkocht in heel Vlaanderen!

**Gemiddeld
€ 60 000 per kavel van 353 m² (€ 170/m²)
(in 2014 nog € 54 000 voor 400 m² = € 135/m²)**

Gemiddelde sociale lening (ook voor private woning, # 4800)

**Gemiddeld € 167.000 ontleend
Over 26 jaar looptijd aan 2% intrest**



Vlaanderen
is wonen

Op lokaal niveau :
hoe betaalbaar is
wonen in
Waregem?



Duurste en goedkoopste gemeenten in Vlaanderen

(StatBel: op basis van de mediaanprijs in de transacties in 2018)

duurste gemeenten		mediaanprijs	goedkoopste gemeenten		mediaanprijs
1	KNOKKE-HEIST (340)	530.000	1	RONSE (353)	140.000
2	SINT-MARTENS-LATEM (105)	519.250	2	MENEN (463)	155.000
3	KRAAINEM (120)	460.000	3	HEERS (74)	165.000
4	WEZEMBEEK-OPPEM (123)	440.000	4	GERAARDSBERGEN (404)	168.000
5	TERVUREN (214)	438.750	5	WERVIK (209)	170.000
6	LINKEBEEK (48)	427.500	6	TONGEREN (317)	170.000
7	SCHILDE (290)	427.500	7	HOESELT (78)	175.000
8	SINT-GENESIUS-RODE (194)	425.000	8	GINGELOM (92)	176.500
9	OVERIJSE (257)	415.000	9	AVELGEM (91)	182.000
10	HOEILAART (110)	398.000	10	LANDEN (180)	185.000

het cijfer tussen haakjes vertegenwoordigt het aantal transacties

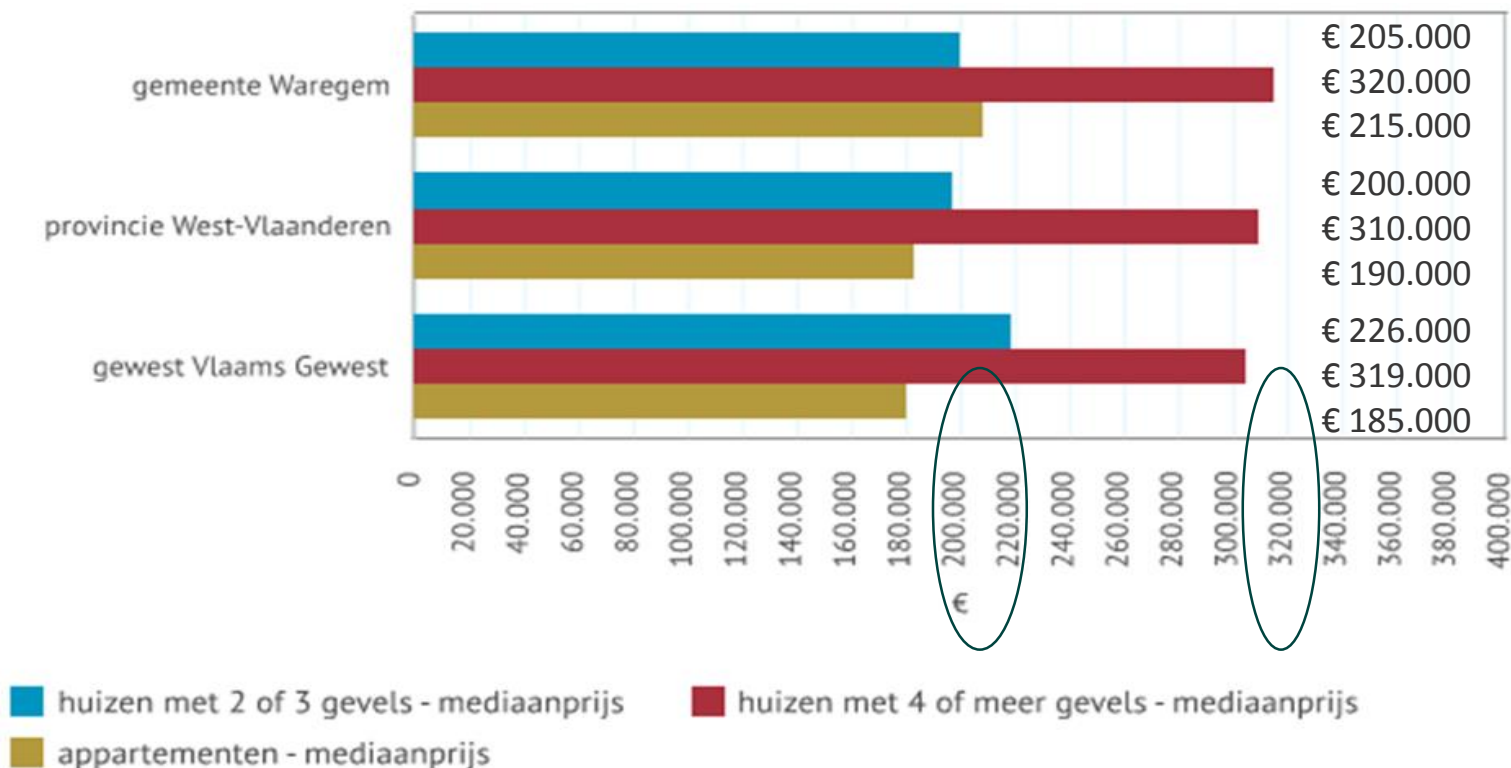
Duurste en goedkoopste gemeenten in Vlaanderen

(StatBel: op basis van de mediaanprijs in de transacties in 2018)

duurste gemeenten		mediaanprijs	goedkoopste gemeenten		mediaanprijs
11	HOVE (79)	380.000	11	ZOUTLEEUW (76)	186.000
12	BOECHOUT (98)	370.000	12	MAASMECHELEN (260)	187.500
13	DE PINTE (94)	369.000	13	POPERINGE (185)	189.850
14	KEERBERGEN (138)	363.500	14	BOOM (218)	190.000
15	PEPINGEN (34)	360.000	15	SINT-TRUIDEN (366)	190.000
	MEISE (168)	355.000	16	MIDDELKERKE (228)	190.000
	KALMTHOUT (182)	351.000	17	ALVERINGEM (62)	191.500
	HULDENBERG (64)	350.000	18	TIENEN (419)	192.500
	OUD-HEVERLEE (77)	348.000	19	WAARSCHOOT (54)	195.000
	ZOERSEL (214)	345.750	20	HEUVELLAND (71)	195.000

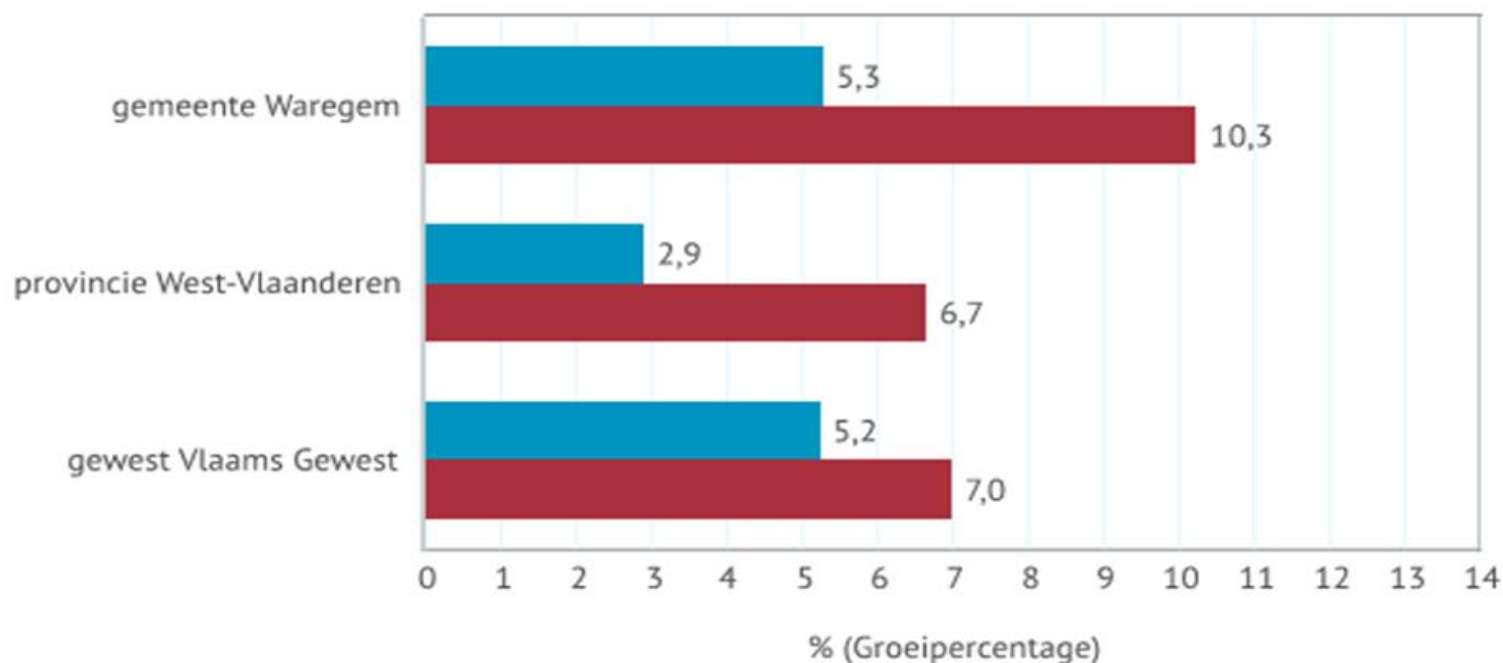
Waregem zit onder gemiddelde voor halfopen/gesloten & app'n

- ▶ Alle types liggen net boven mediaan Provincie maar onder Vlaamse
- ▶ Appartementen liggen een stuk hoger in prijs (veel nieuwbouw?)



Wat typeert Waregem?

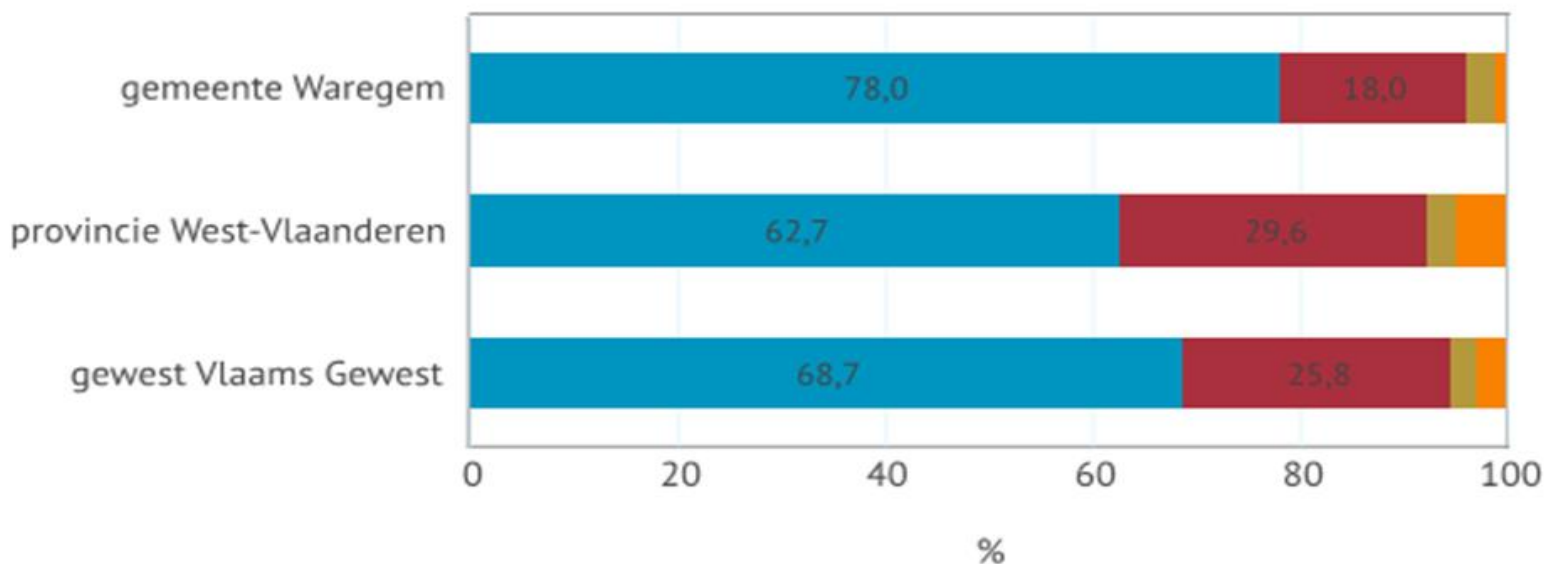
- ▶ Bevolking nam toe in de laatste 10 jaar (groei 2009 - 2018)
- ▶ Huishoudens verdunnen ook stuk sneller → vraag stijgt → prijs stijgt



■ totaal aantal inwoners volgens rijksregister ■ private huishoudens

Wat typeert Waregem?

- ▶ iets meer eengezinswoningen dan in de provincie of in Vlaanderen
- ▶ 20% appartementen is niet buiten proporties (in bestaande woningen)



- eengezinswoningen (t.o.v. alle woongelegenheden)
- appartementen (t.o.v. alle woongelegenheden)
- woongelegenheden in handelshuizen (t.o.v. alle woongelegenheden)
- woongelegenheden in andere gebouwen (t.o.v. alle woongelegenheden)

Sociaal wonen in Waregem:

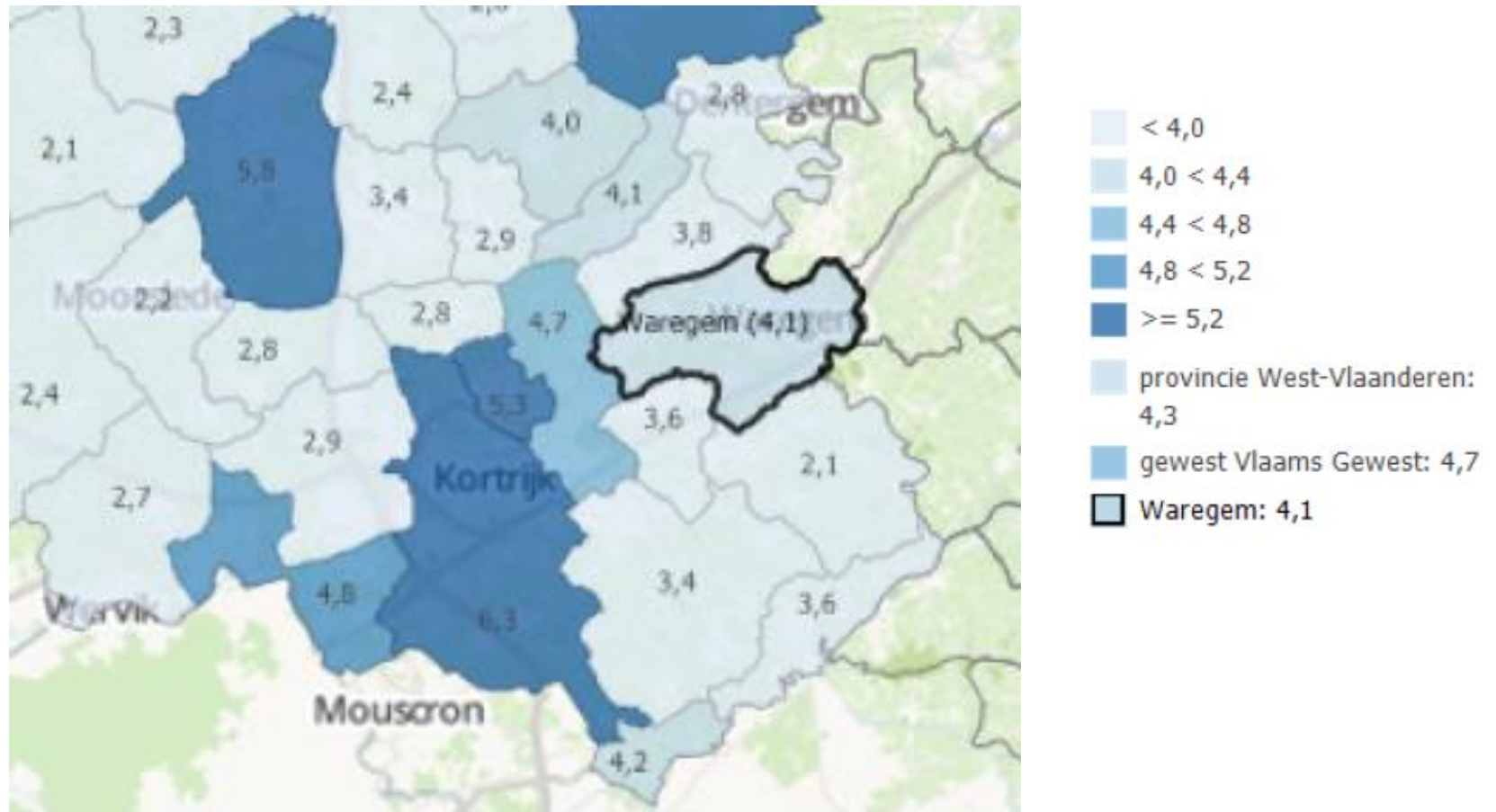
boven W-Vlaamse en Vlaamse gemiddelde

- ▶ **1.036** of **7%** van alle woningen sociale huur Helpt Elkander & Mijn Huis)
→ 673 kandidaat-huurders (4,1% tov alle huishoudens)
- ▶ **102** of **0.7%** worden door regionaal sociaal verhuurkantoor verhuurt



Kandidaat-sociale huurders

- ▶ In regio Kortrijk tellen 4 gemeenten meer kandidaat-huurders (in percentage t.o.v. het aantal huishoudens):





BELEIDSAANBEVELINGEN

Wat kan de stad doen
om meer betaalbaar
wonen te realiseren?



Wat kan de stad doen?

- ▶ Blijf investeren in sociale huurwoningen (SHM & SVK)
- ▶ Voorzie ook noodwoningen (bv. na brand), Lokaal Opvang Initiatief (vluchtelingen), opvang voor personen met handicap

- ▶ Blijf het lokale woonbeleid goed regisseren
 - Sociale woonprojecten afstemmen op elkaar
 - **Wachlijsten** en **woonnood** in beeld brengen en bewaken

- ▶ Ruimtelijk: Welke woningtypes in welke wijken of buurten?
- ▶ Niet enkel nieuwbouw of vervangingsbouw, ook **renovatie**
- ▶ Verlies de bewoners niet uit het oog bij verhuisbewegingen
- ▶ Voldoende diensten en voorzieningen in een aangename woonomgeving (vermijd sociaal isolement)



Wat kan de stad doen?

- ▶ Creëer zelf aanbod onder de marktprijs (WAGSO)
- ▶ Bewaak de **woningkwaliteit**
 - Vlaamse Wooncode blijft de ondergrens
 - Promoot het **conformiteitsattest (CA)**
 - × elke verhuurde woning moet **conform** zijn
 - × Nieuwe huurcontracten kunnen nietig verklaard worden als er geen recent CA is (< 3 maanden voor start contract)
- ▶ Werk intensief door om **leegstand** te activeren
 - Op dossierniveau met de eigenaar-verhuurder
 - Opportuniteiten voor sociaal of betaalbaar woonproject
- ▶ **Experimenteer** op kleine schaal
 - Afsplitsen grond woning; erfpacht, opstal, CLT. Huur-koop ...
 - Ook **co-housing** kan betaalbaar zijn (kan als sociaal wonen)
 - NIEUW: Bescheiden huurwoningen door SHM's





Vlaanderen
is wonen

Zijn er vragen?

Dank voor uw aandacht.

Meer info:

www.wonenvlaanderen.be

Christof Libbrecht

begeleider lokaal woonbeleid

Team lokale besturen

Agentschap Wonen-Vlaanderen

