

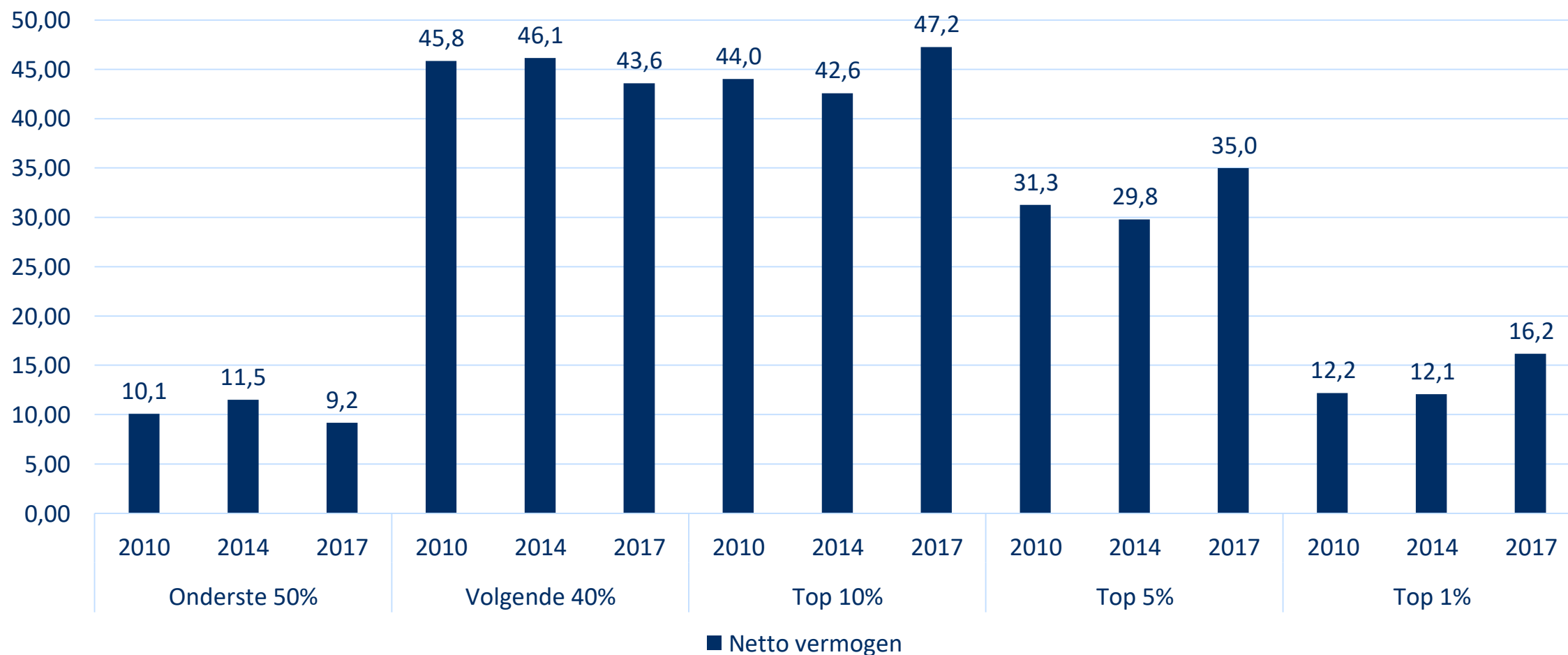
# Bemerkingen bij voorstel van resolutie over de beheersing van de prijzen van panden die bestemd zijn voor bewoning

**Sarah Kuypers**

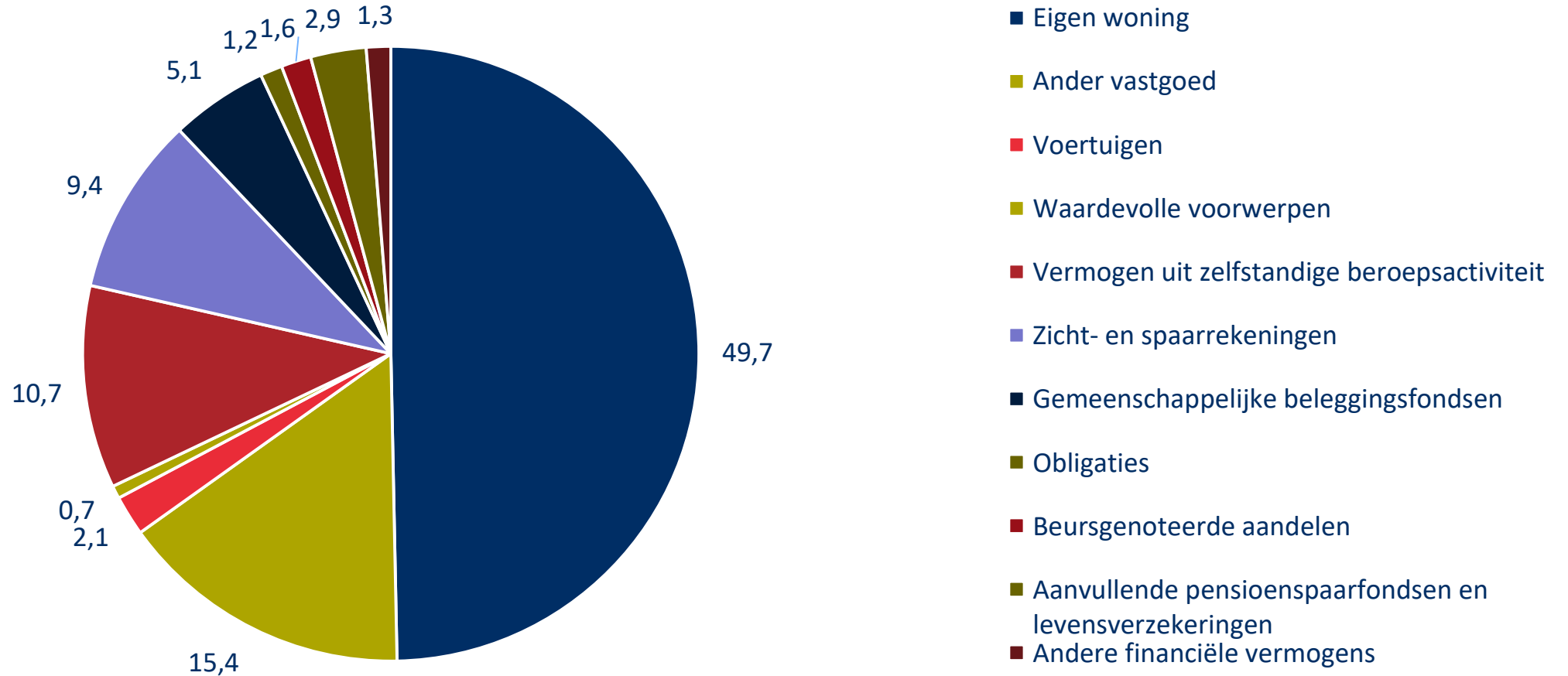
Post-doc onderzoeker, Centrum voor Sociaal Beleid Herman Deleeck

Universiteit Antwerpen

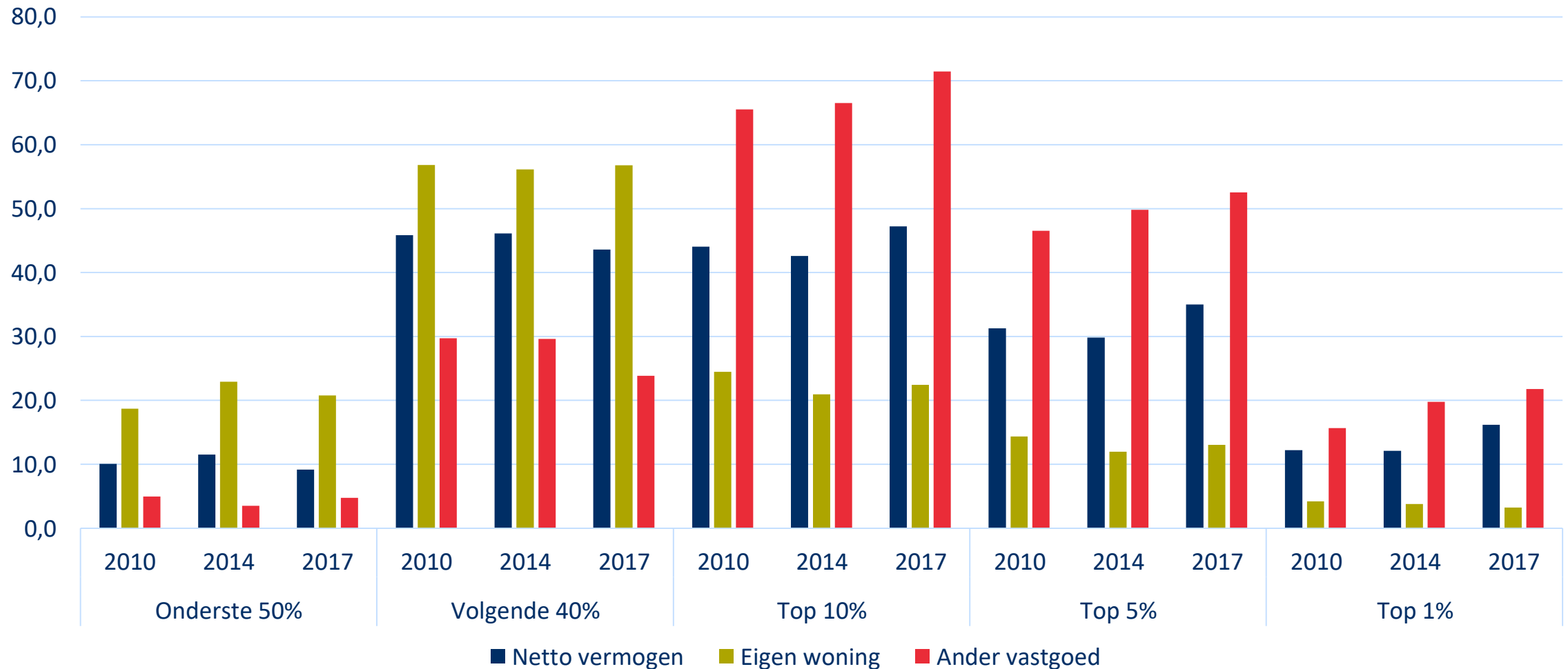
# “De kloof tussen de haves en have-nots groeit”



# “De kloof tussen de haves en have-nots groeit”

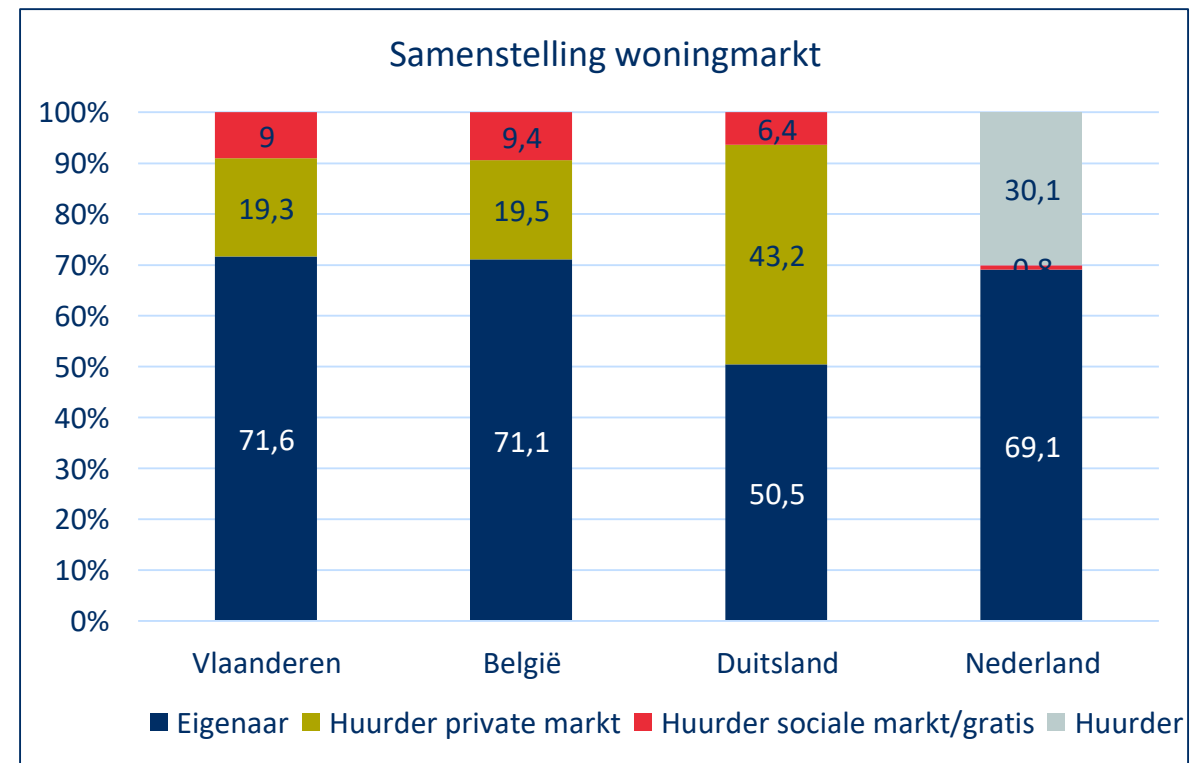
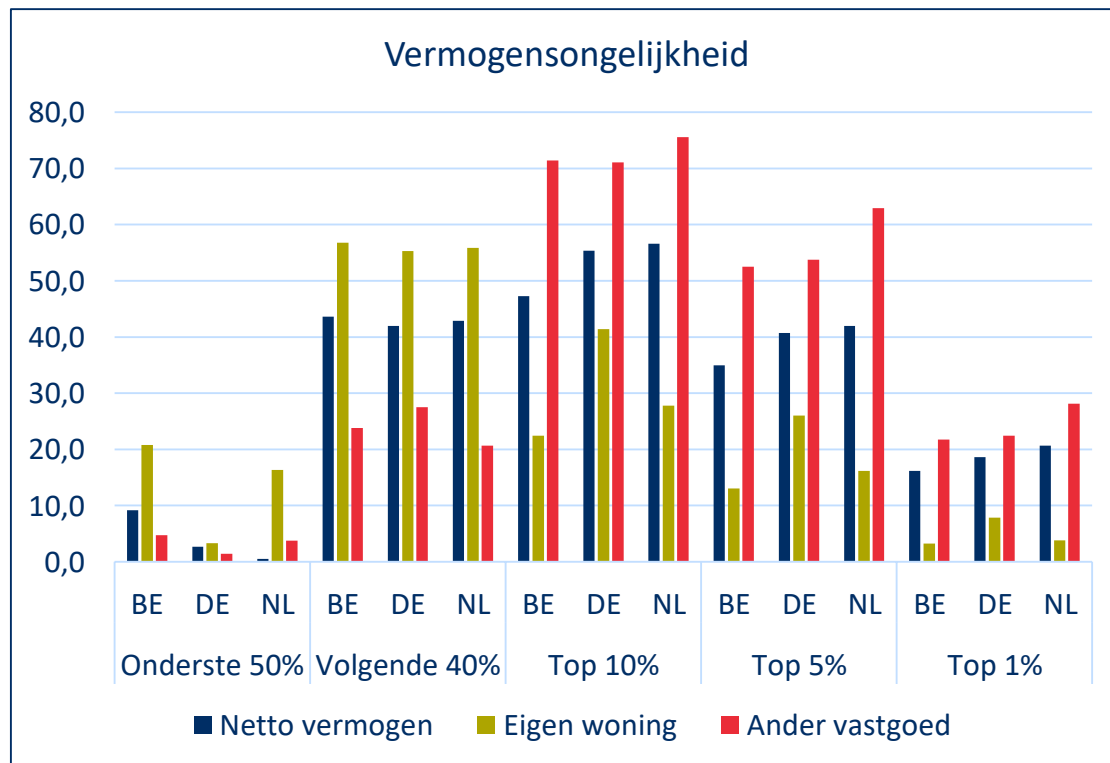


# “De kloof tussen de haves en have-nots groeit”



# Bedenkingen: vergelijking VL/BE met NL & DE

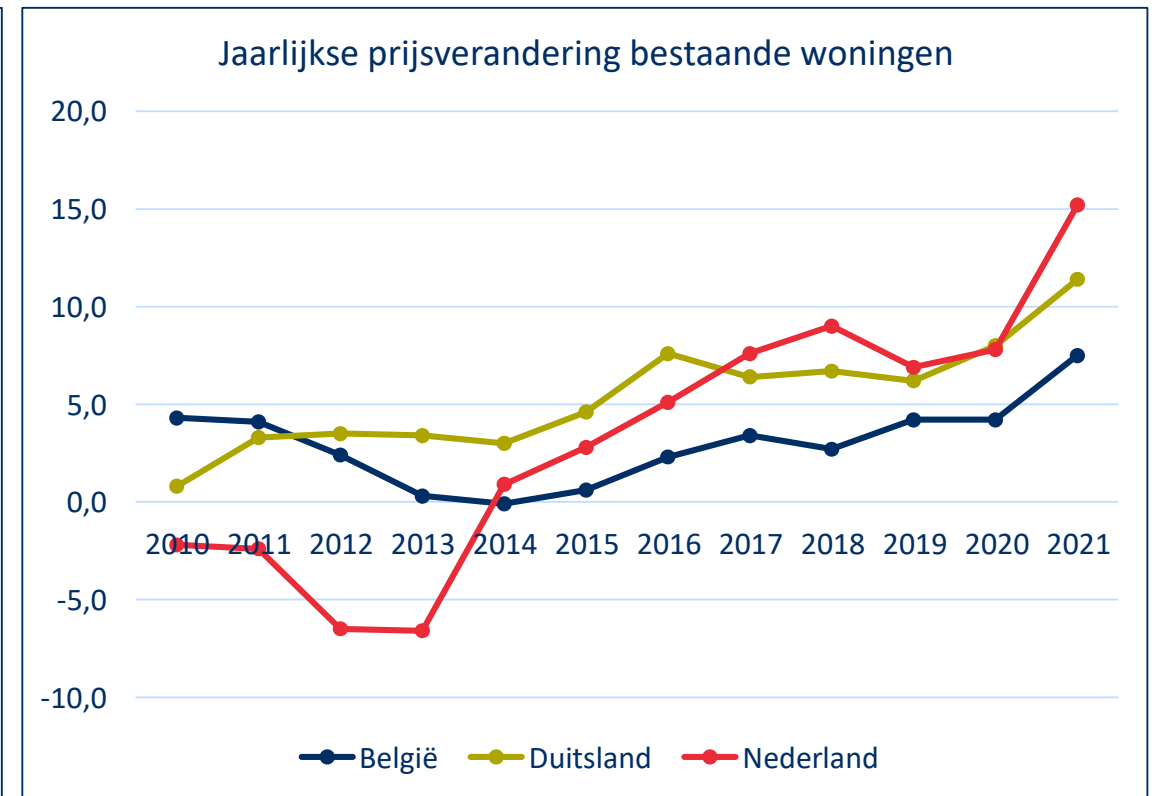
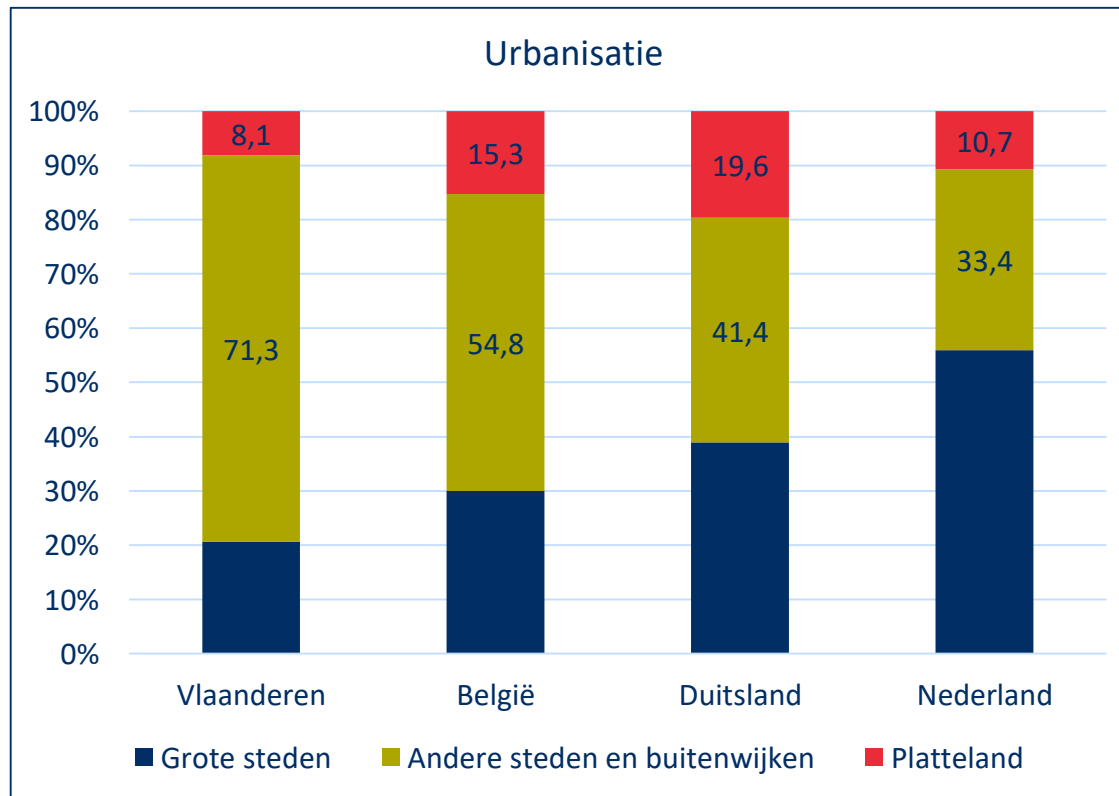
- Zeer verschillende contexten



Noot: voor Nederland kan de opsplitsing huurder op private versus sociale markt niet worden gemaakt, cijfers van de OESO stellen echter dat 34% van alle woningen een sociale woning is.

# Bedenkingen: vergelijking VL/BE met NL & DE

- Zeer verschillende contexten



# Bedenkingen: “Leefbaarheid staat onder druk”

- Beleggers zullen uitwijken naar andere buurten
- Mogelijk verschuiving van problemen
- Geografische segregatie tussen eigenaren en huurders
- Resulteert ook in socio-demografische segregatie

Tabel 22 Private huurders, naar achtergrondkenmerken van de huishoudens, in kolom %, Vlaanderen, 2005-2018

	Private huurders			Alle huishoudens
	2005	2013	2018	2018
Totaal	100	100	100	100
<i>Inkomensquintiel</i>		ns	*	
1	21,7	25,4	27,2	20,0
2	23,7	23,6	24,1	20,0
3	22,4	22,5	25,2	20,0
4	18,0	15,7	15,7	20,0
5	14,3	12,8	7,8	20,0
<i>Leeftijdsgroep</i>		**	**	
18-34	32,2	26,0	28,0	14,4
35-44	18,5	20,1	16,0	16,7
45-64	26,9	32,8	27,9	37,2
65 en ouder	22,4	21,1	28,1	31,7
<i>Huishoudtype</i>		**	**	
Alleenstaand	42,7	51,2	47,5	31,1
Eenoudergezin	11,2	7,5	10,9	8,1
Koppel zonder kind	25,8	20,9	19,9	31,3
Koppel met kind	18,2	16,1	19,2	29,0
<i>Activiteitsstatus</i>		**	*	
Tewerkgesteld	56,8	51,2	53,7	53,2
(Brug)pensioen	26,3	25,0	28,5	36,2
Werkloos	9,4	9,1	6,2	3,0
Ziek/arbeidsongeschikt	4,5	8,7	7,8	4,8
Overige	3,0	6,0	3,7	2,8
<i>Nationaliteit</i>		**	ns	
Belg	93,6	87,2	84,1	93,6
EU (niet-Belg)	5,0	5,6	8,0	3,6
Niet-EU	1,4	7,3	7,9	2,8

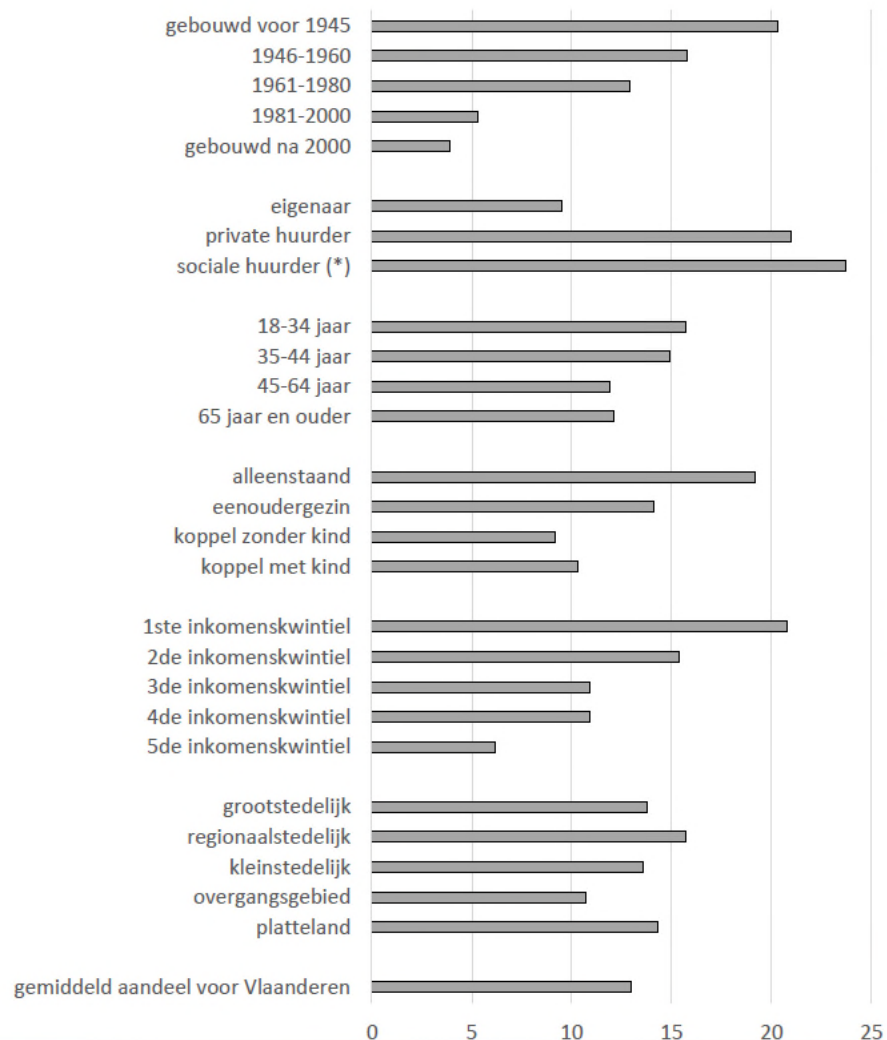
# Bedenkingen: “Have en have-nots” van wat?

- Huisvesting als investerings- en consumptiegoed
- Traditionele focus van Vlaams/Belgisch beleid op eigenaarschap
- Is echter niet voor iedereen de beste keuze
- Tegenover de vele voordelen staan ook heel wat (financiële) verplichtingen
  - Afbetaling hypotheek: armoedegraad BE stijgt met 5-6 procentpunten (Kuypers & Verbist, lopend onderzoek)
  - Huisvestingskosten: armoedegraad BE stijgt met 15 procentpunten (=verdubbeling) (EUROSTAT, 2020)
  - Belastingen op vastgoed
  - Investerings in kwaliteit van woning + renovaties i.f.v. klimaatdoelstellingen
  - ...



# Bedenkingen: “Have & have-nots” van wat?

Figuur 3. Percentage huishoudens wonend in een woning met een structureel ontoereikende kwaliteit, Vlaanderen 2013.

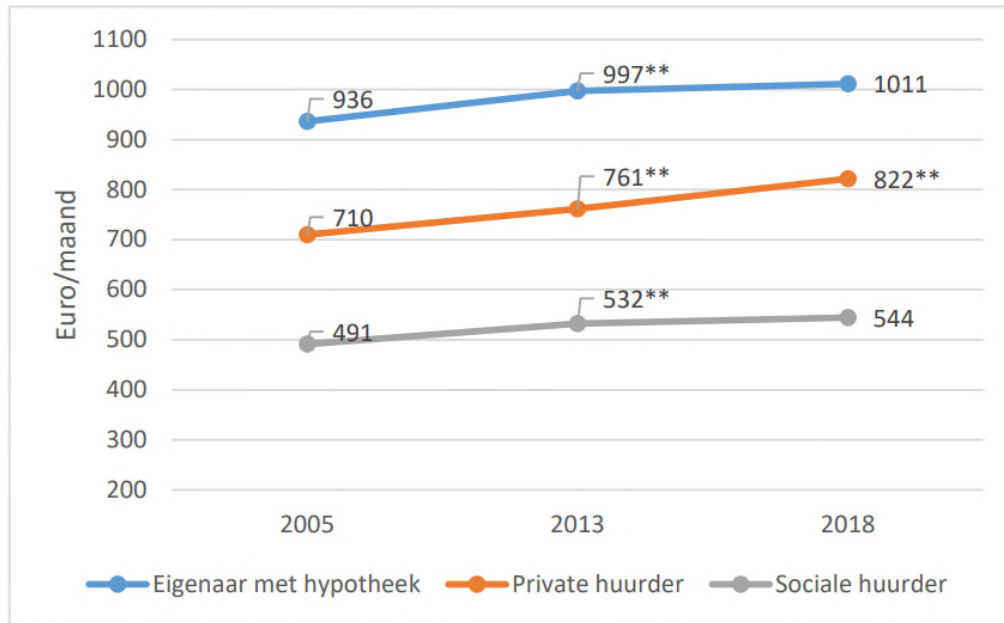


Renovation Needs	Conditions	% of hh
Largest needs	At least 1 large intervention required in roof, wall, windows, or electricity, and/or lowest level of insulation (+/- bottom 7%)	18%
Large needs	Min. 2 'moderate' intervention required in roof, wall, windows, or electricity, and/or lowest insulation quartile (bottom 25%)	23%
Moderate needs	Middle level insulation and no immediate renovation needs in roof, wall, windows or electricity	47%
Light needs	Maximal insulation, fossil fuel heated	10%
No needs, 2050-proof	Maximal insulation, renewable heat	1%

Bron: Vanderstraeten & Ryckewaert (2015) geciteerd in Vanhille et al. (2017) & Vanhille (2020) presentatie SUSPENS conferentie

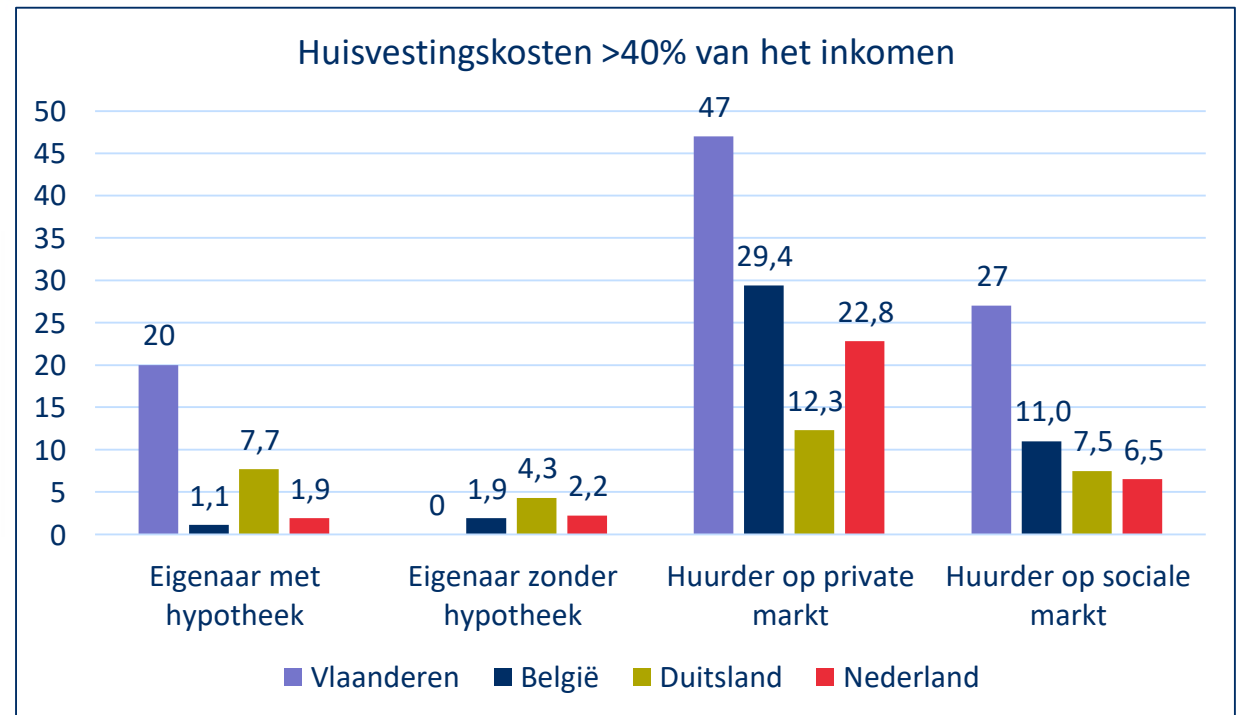
# Bedenkingen: probleem betaalbaarheid situeert zich elders

Figuur 16 Totale woonuitgaven, gemiddelden in euro/maand, in prijzen van 2018, naar eigendomsstatuut, Vlaanderen, 2005-2018



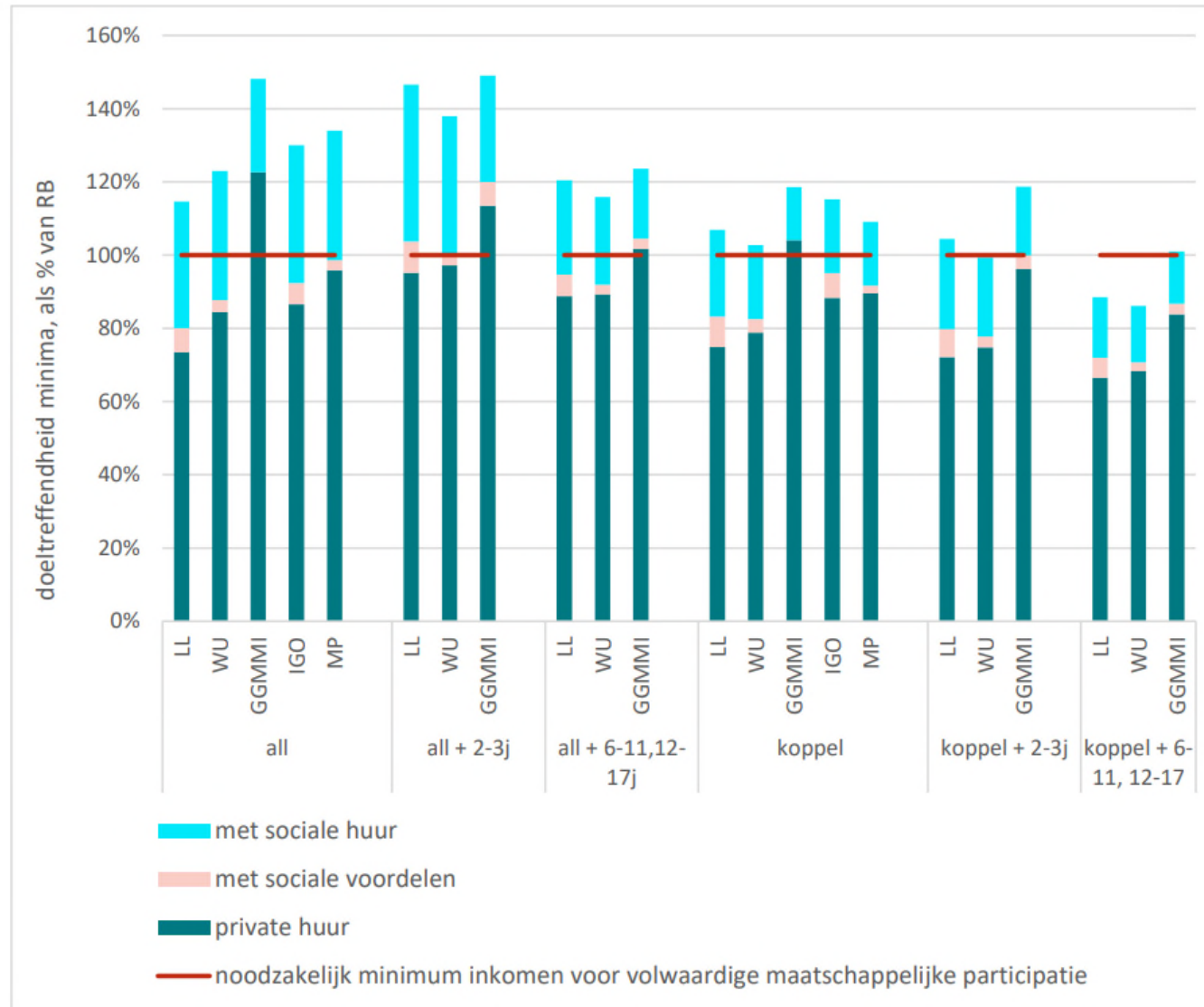
T-test voor verschil met voorgaande meetmoment: \*  $p < 0,05$ , \*\*  $p < 0,01$ .

Bron: Heylen & Vanderstraeten op basis van Woonsurvey 2018



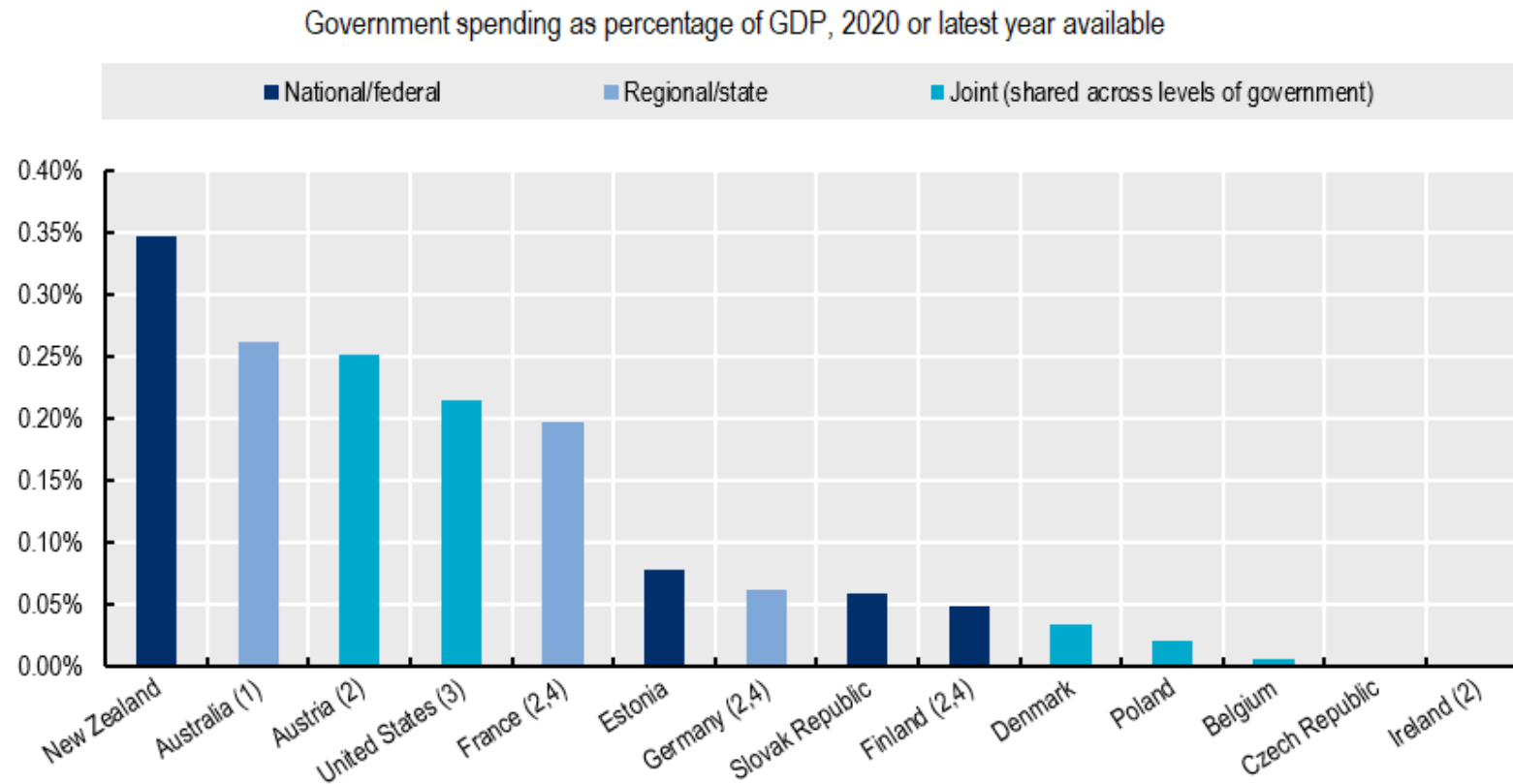
Bron: EUROSTAT (cijfers voor 2020)/Statistiek Vlaanderen (cijfers voor 2018)

# Bedenkingen: probleem betaalbaarheid situeert zich elders



# Bedenkingen: probleem betaalbaarheid situeert zich elders

Figure PH 4.1.1 Public spending on supporting social rental housing in selected OECD countries



# Conclusie

- De kloof tussen de haves en have-nots groeit
- Eigen woning belangrijkste vermogenscomponent en dus grote invloed op vermogensongelijkheid
- Bedenkingen:
  - Vlaamse/Belgische context verschillend van Nederlandse en Duitse
  - Oplossing of verschuiving van leefbaarheidsproblemen?
  - Kloof tussen haves en have-nots kwaliteitsvol & betaalbaar wonen belangrijker dan kloof in bezit
  - Aanpakken problemen sociale en private huurmarkt prioritair