



ADVIES
MOEILIJKE EIGENDOMSSITUATIES

Advies 2017-13 /6.10.2017



INHOUD

1	Inleiding.....	3
2	Eigenaars in Vlaanderen.....	4
2.1	Eigenaars anno 2013: een momentopname	4
2.2	Eigenaars in 2013 en 2005: een vergelijking	5
3	Pro en contra woningbezit.....	6
4	Focus op drie moeilijke eigendomssituaties.....	7
4.1	Noodkopers	7
4.2	Noodeigenaars	8
4.3	Woonproblematiek oudere eigenaars	9
5	Beleidsinstrumenten.....	11
6	Reflecties.....	16
7	Bibliografie.....	24
8	Bijlage.....	26

2 EIGENAARS IN VLAANDEREN

2.1 EIGENAARS ANNO 2013: EEN MOMENTOPNAME

Het Grote Woononderzoek 2013 (GWO 2013) toont aan dat in Vlaanderen 7 op 10 huishoudens over een eigen woning beschikt (Heylen, 2015a; Winters e.a., 2015). Met dit ruime aandeel zit Vlaanderen internationaal gezien in de kopgroep.

Hoewel het overgrote deel van de Vlamingen eigenaar is van hun woning, is het niet gelijk verdeeld over de verschillende bevolkingsgroepen. Het socio-economisch profiel van de eigenaars is globaal genomen hoger dan dit van de huurders: bijna de helft van de eigenaars maakt deel uit van de twee hoogste inkomensquintielen (versus minder dan 3 op de 10 private huurders) (zie ook Heylen, 2015a). Naast inkomenszwakke huishoudens zijn ook preciaire profielen zoals alleenstaanden of werklozen minder vertegenwoordigd op de eigendomsmarkt. Respectievelijk 54% en 56% van de alleenstaanden en eenoudergezinnen beschikt over een eigen woning. Voor werklozen en arbeidsongeschikten daalt dit aandeel naar respectievelijk 39% en 45%. Vreemdelingen zijn evenmin sterk vertegenwoordigd op de eigendomsmarkt (zo beschikt slecht 21% van de niet-EU vreemdelingen over een eigen woning).

Daarnaast oordelen de eigenaar-bewoners dat hun woning van een voldoende goede kwaliteit is, en ervaren ze de woningkwaliteit doorgaans als bevredigend (Winters e.a., 2015). Wat de objectieve woningkwaliteit betreft, toont het GWO 2013 aan dat de eigendomsmarkt op de gescreende gebreken beter scoort dan de huurmarkt. Zo heeft ongeveer 10% van de woningen op de eigendomsmarkt een structureel ontoereikende kwaliteit tegenover meer dan 20% op de huurmarkt (Vanderstraeten & Ryckewaert, 2015a). In absolute aantallen tekent de eigendomsmarkt het grootste aantal woningen van structureel ontoereikende kwaliteit op, nl. 175.900 woningen (tegenover 118.700 private huurwoningen). Dit duidt erop dat ook op de eigendomsmarkt een groep huishoudens niet over de middelen of mogelijkheden beschikt om de woning te verbeteren.

Op basis van het GWO 2013 hebben Vanderstraeten en Ryckewaert (2015b) ook gekeken naar de combinatie betaalbaarheid en woningkwaliteit. Ze stellen vast dat 4% (of ongeveer 119.000 woningen) van de Vlaamse woningvoorraad eigenaarswoningen van onvoldoende kwaliteit zijn, en bewoond worden door huishoudens met betaalbaarheidsproblemen.

2.2 EIGENAARS IN 2013 EN 2005: EEN VERGELIJKING

Naast een profilering van de verschillende woningmarktsegmenten, kunnen we op basis van het GWO 2013 en de Woonsurvey 2005 ook uitspraken formuleren over evoluties op de woningmarkt. Wanneer we 2005 en 2013 vergelijken, dan stellen de onderzoekers een kentering vast: sedert lange tijd is er voor het eerst een lichte daling van het aandeel eigenaars vastgesteld, van 74,4% naar 70,5% (Heylen, 2015a). Deze daling is inkomensgerelateerd, en sterker voelbaar bij de laagste inkomensgroepen. Bij de laagste twee inkomensquintielen is het aandeel het sterkst gedaald: van 63,1% naar 54,5% in Q1 en van 69,8% naar 60,9% in Q2 (Heylen, 2015a; 2015b).

De sterkere daling bij deze lagere inkomensgroepen heeft niet enkel te maken met hun beperkte financiële middelen. Ook de in verhouding sterkere stijging van de prijzen in het, voor hen enige bereikbare, lagere segment van de koopmarkt (zie De Decker e.a., 2015: 559) speelt een rol. Bij een prijsstijging zullen deze lagere inkomensgroepen dan ook als eersten moeten afhaken. De verstrengde kredietverlening na de bankencrisis, met onder meer een verhoogde quotiteit, droeg allicht hiertoe bij (de laatste jaren is dit verstrengd beleid opnieuw enigszins versoepeld).

Maar niet enkel het aanschaffen van een woning is voor bepaalde groepen problematisch. Een deel van de eigenaars ondervindt na verwerving moeilijkheden met het behoud van de woning. Zo bedroeg het aandeel geregistreerde wanbetalingen in 2016 1,11% van het totaal aantal hypothecaire leningen, wat neerkomt op een totaal van ongeveer 33.000 achterstallige contracten¹ (het aandeel dat effectief geconfronteerd wordt met gedwongen verkoop is hier maar een fractie van). Wanneer eigenaars er wel in slagen om hun hypotheek af te lossen, dan beschikt ongeveer 1 op 10 eigenaars met een afbetalende hypotheeklening na betaling van de woonkosten over onvoldoende inkomen om menswaardig te kunnen leven (aangeduid met de norm van het resterend inkomen, de RI-norm). In het eerste inkomensquintiel loopt dit aandeel op tot 83%, in het tweede inkomensquintiel bedraagt dit aandeel 21% (Heylen, 2015a: 42). Dit betekent dat een ruim deel van de inkomenszwakkere eigenaars met hypotheeklast ternauwernood of niet rond komt. Er wordt verder ook opgemerkt dat in het eerste inkomensquintiel een kwart van de eigenaar-bewoners zonder hypotheeklast onder de RI-norm zit, wat eerder wijst op een algemeen armoedeprobleem in deze inkomensgroep. Bovendien zijn in de periode 2005 - 2013 de woonuitgaven (in enge zin) van de huishoudens in het eerste inkomensquintiel naar verhouding het sterkst gestegen met 21% bovenop de inflatie (Heylen, 2015: 30). Dit verklaart allicht mede de daling van het aandeel eigenaars bij de inkomenszwakke groepen. De financiële precare situatie maakt het hen moeilijker een woning te verwerven, maar ook om deze te kunnen behouden. Vandaar dat een aantal veldwerkers signaleren dat een eigen woning niet steeds de verhoopte woonstabiliteit

¹ https://www.nbb.be/doc/cr/ccp/publications/bro_ckpstat2016n_19012017.pdf

met zich meebrengt. Oplopende kosten in combinatie met een gering inkomen maken dan het eigenaarschap precair.

Er wordt verder vastgesteld dat in 2013 de eigenaar-bewoners meer middelen aan renovatie besteden dan in 2005 (onder meer op vlak van energie-efficiëntie). Ook het renovatiebudget per woning is er groter dan op de huurmarkt.

3 PRO EN CONTRA WONINGBEZIT

In de literatuur worden de voordelen van het eigenwoningbezit opgesomd (zie De Decker, 2013; Haffner e.a., 2014; Winters e.a., 2015). Zo wordt verondersteld dat eigenaars hun woning beter zouden onderhouden, onder andere omwille vanuit het financiële belang. Verder biedt een eigen woning meer woonzekerheid dan een huurwoning. Eigenaars zouden zich ook meer betrokken voelen bij hun buurt en op die manier ook bijdragen tot de sociale cohesie. Het blijkt evenwel dat deze voordelen niet door onderzoeksresultaten worden bevestigd (en bijgevolg eerder het resultaat zijn van beleving of perceptie).

Het meest aangehaalde argument is dat via een eigen woning de eigenaar een vermogen opbouwt. De woning kan dan als spaargood worden aangesproken, bijvoorbeeld wanneer de oudere eigenaar wenst te verhuizen naar een aangepaste zorgwoning. Daarnaast heeft het sparen onder de vorm van een eigen woning als voordeel dat de oudere eigenaars geen leningslast meer hebben waardoor ze relatief lagere woonuitgaven kennen. In geval van lage pensioenbedragen, zoals in België/Vlaanderen, komt dit de welvaartspositie van de oudere eigenaars ten goede. Echter is de vermogensopbouw minder gegarandeerd bij inkomenszwakke huishoudens (waar het behoud van de woning steeds precair blijft). Er moet evenwel worden vermeld dat, in de discussies over eigenwoningbezit als financieringsbron voor de zorg, de kern van het probleem het geringe pensioen is (een element waardoor vooral inkomenszwakke huurders op latere leeftijd in de problemen komen).

Uit het overleg met de bewonersgroep blijkt wel het sterk psychologisch effect van eigenwoningbezit. Betrokkenen hebben door de eigen woning het gevoel maatschappelijk te kunnen meetellen, wat de eigenwaarde ten goede komt. De woning geldt als eigen stek meer vrijheid en onafhankelijk. Deze psychologische realiteit hangt samen met de maatschappelijke perceptie verbonden aan het eigenwoningbezit (wat wordt bestempeld als waardevoller dan huren).

De Vlaamse Woonraad erkent in diverse adviezen het belang van een eigen woning. Ondersteuning van eigendomsverwerving of -behoud is dan ook op zich een legitieme beleidsdoelstelling, en vormt een belangrijk onderdeel van het Vlaams woonbeleid. Deze legitieme beleidsdoelstelling betekent nog niet dat het huidig ondersteuningsbeleid zonder meer wordt onderschreven. Mede omwille van een aantal neveneffecten die in



studies worden aangetoond (o.m. prijsopdrijvend effect (Goeyvaerts e.a., 2014), rem op arbeidsmobiliteit (Elsinga & Hoekstra, 2004; Isebaert e.a., 2014)), heeft de Raad gepleit voor efficiënte vormen van eigendomsondersteuning en een doordachte aanwending van de middelen (zie o.a. Vlaamse Woonraad, 2014).

Een bijzonder aspect is de eigendomsverwerving door de inkomenszwakke groepen. Hoger werd aangehaald dat eigendomsverwerving bij de inkomensgroepen Q1 en Q2 erop achteruitgaat. Het is volgens de Raad van belang dit fenomeen beleidsmatig te erkennen, en na te gaan hoe hiermee moet worden omgegaan. De Raad is in principe niet tegen eigendomsverwerving bij deze groepen, maar een beleid hieromtrent moet omzichtig worden uitgewerkt (om te voorkomen dat betrokkenen in een blijvende precaire situatie terechtkomen). Een dergelijk beleid moet eveneens gepaard gaan met het realiseren van volwaardige alternatieven op de sociale en private huurmarkt (zie verder).

4 FOCUS OP DRIE MOEILIJKE EIGENDOMSSITUATIES

4.1 NOODKOPERS

Noodkopers verwerven een woning, door het gebrek aan alternatieven op de woningmarkt, maar dienen omwille van financiële redenen de renovatie uit te stellen. In het advies 'Wooncrisis in de onderste lagen van de private huurmarkt' (Vlaamse Woonraad, 2017) wordt benadrukt dat inkomenszwakke groepen het op de private huurmarkt moeilijker hebben om een betaalbare en kwalitatieve woning te huren. Vooral de inkomenszwakke groepen worden geconfronteerd met oplopende huurprijzen (een stijging die sterker is in de onderste lagen van de private huurmarkt) en minderwaardige woonkwaliteit. Daarboven krijgen specifieke groepen moeilijk toegang tot de private huurmarkt omwille van negatieve selectie of het ontbreken van een geschikt (betaalbaar) aanbod (zoals voor grote gezinnen het geval kan zijn).

Op de koopmarkt is de keuze voor financieel zwakkere groepen echter beperkt tot het segment van de goedkopere kwalitatief ontoereikende woningen. Na verwerving betrekken ze gedurende lange tijd de woning in ongewijzigde staat en bewonen ze een kwalitatief ondermaatse woning. Ongeveer een derde van de verwervende eigenaars kan pas de werken aanvangen na intrek in de woning (vermoedelijk is dit meer het geval bij inkomenszwakkere huishoudens) (Vanderstraeten & Ryckewaert, 2015a). Ook de structurele daling van het aantal renovatiekredieten kan een indicatie zijn van dit gegeven². Daarenboven toont onderzoek aan dat de laagste inkomensgroepen minder gebruik maken van premies dan de hogere (toelaatbare)

² <https://www.febelfin.be/nl/hypotheccair-krediet-tweede-trimester-2017>

inkomensgroepen (Van den Broeck, 2015: 78). Het niet (of minder) gebruik kan vermoedelijk toegeschreven worden aan verschillende indicatoren, zoals het niet afweten van dergelijke premies. Daarnaast rekenen beleidsinstrumenten rond renovatie- en verbeteringspremies op een financiering en een prefinanciering van de volledige werken. Voor personen met een beperkt inkomen en geen financiële reserve is dit een drempel, waardoor ze geen beroep kunnen doen op deze ondersteuningsmaatregelen. Het niet kunnen renoveren en een verdere degradatie van de woning kunnen ertoe leiden dat de waarde van de woning erop achteruitgaat (en desgevallend kan leiden tot waardeverlies bij verkoop).

Hoe het fenomeen van de noodkoop evolueert, is niet geheel duidelijk. Sommige veldwerkers hebben indicaties voor een toename, onder meer door de extra druk op de onderste lagen van de private huurmarkt. Anderen veronderstellen dat de noodkoop afneemt allicht mede door de stijgende woningprijzen (waardoor ook de kwalitatief ondermaatse woningen niet langer betaalbaar zijn voor inkomenszwakke groepen). Mogelijk vond het fenomeen van noodkoop 10 – 15 jaar geleden meer plaats omdat gezinnen dan nog het volledige bedrag konden lenen, terwijl dit niet langer door de banken wordt toegestaan. Dit heeft vermoedelijk een impact op het fenomeen van noodkoop (de beperking van het te ontlene bedrag kan als een rem op de noodkoop fungeren). Hoewel de evolutie (al dan niet stijging) niet gekend is, is en blijft noodkoop een problematisch gegeven.

Daarnaast blijken veldwerkers het erover eens dat het fenomeen een territoriale component heeft: een aantal stadswijken zijn door een stijgende prijsevolutie de facto uitgesloten voor noodkopers, andere wijken kennen een fysieke achteruitgang en een waardevermindering waardoor noodkoop wel kan plaatsvinden. Mogelijk is er sprake van een uitdijend effect naar de centrumsteden in de periferie. Veldwerkers verwijzen naar de gezinnen (al dan niet van vreemde origine) die omwille van de vastgoedprijzen in de stad naar goedkopere alternatieven in de periferie verhuizen (onder meer de woningen gelegen langs grote steenwegen die goedkoper zijn).

4.2 NOODEIGENAARS

Het verwerven van een woning brengt voor de eigenaar langdurige engagementen met zich mee, zoals het tegengaan van de ontwaarding van de woning en het blijven nakomen van de financiële verplichtingen. De levensloop is evenwel onvoorspelbaar en omstandigheden kunnen wijzigen. Door ziekte, werkverlies of scheiding kunnen deze langdurige engagementen in het gedrang komen.

Veldwerkers wijzen in het bijzonder op de gevolgen: het moeilijke behoud van de woning door één van de partners na scheiding. In deze gevallen is niet zozeer sprake van een onvoldoende kwaliteit van de woning, maar van een financiële (te) zware last om de woning over te nemen en af te betalen. Omwille van dit verschil spreken ze van noodeigenaars. Hoewel in eerste instantie de problematiek vooral financieel is, kunnen op iets langere termijn ook kwaliteitsproblemen opduiken omdat het perspectief van renovatie (door het dalende

inkomen) is weggevallen. Naast dit fenomeen van noodeigenaars leiden echtscheidingen ook tot een bijkomende vraag op de woningmarkt (in hoofdzaak de private huurmarkt).

De onderbelichting van dit fenomeen in het woonbeleid staat in schril contrast met de maatschappelijke evolutie (waarbij een toename van het aantal echtscheidingen wordt vastgesteld). De impact op de woonsituatie is in deze gevallen groot. Soms wordt dit ten dele opgevangen door financiële steun door de onmiddellijke omgeving, maar anderen worden geconfronteerd met ernstige moeilijkheden om de woning te kunnen behouden. Onderzoek en cijfers hieromtrent zijn onbestaande (en het is aangewezen hieromtrent een beter inzicht te kunnen krijgen).

4.3 WOONPROBLEMATIEK OUDERE EIGENAARS

In de leeftijdsgroep 65-plus beschikt bijna 75% over een eigen woning. Globaal genomen hebben de oudere eigenaar-bewoners minder betaalbaarheidsproblemen (van de eigenaars 65-plus heeft 'slechts' 15% nog een lopende hypotheeklening) (Heylen, 2015a). Het aandeel eigenaar-bewoners ouder dan 65 jaar dat na het betalen van hun hypotheek niet beschikt over een inkomen om een menswaardig leven te leiden, is 'beperkt' tot ongeveer 10% (in vergelijking met bijvoorbeeld 33,9% van de oudere private huurders die onder de RI-norm vallen). Hoewel de oudere eigenaars qua betaalbaarheid relatief beter scoren, moet worden gewezen op de mogelijke kosten voor herstel, onderhoud en aanpassing van de woning (De Decker, 2013). Een gegeven dat geldt voor alle ouderen maar nog sterker bij ouderen die alleen komen te staan (en die dan slechts op een enkel inkomen kunnen terugvallen).

In de globale groep van de eigenaar-bewoners scoren de 65-plussers op vlak van woonkwaliteit minder gunstig. Op basis van de objectieve woningscreening (uitgevoerd binnen het GWO 2013) blijkt dat 38,2% van de 65-plussers in een woning van ontoereikende kwaliteit woont (Vanderstraeten & Ryckewaert, 2015a)³. Dit correspondeert met een kleine 300.000 woningen (298.700). Wanneer we focussen op oudere eigenaars dan woont 6% in een woning met ernstige structurele problemen⁴.

Algemeen beschouwd is de toegankelijkheid en aangepastheid van de woningen van 65-plussers in de periode 2005 – 2013 verbeterd. In het bijzonder is het gebruik van trappen gedaald en het aandeel woningen waar alle functies op eenzelfde vloer liggen, is toegenomen, mede door de toename van de meergezinswoningen (Van den Broeck, 2015: 51). Hoewel ouderen meer dan andere leeftijdsgroepen toegankelijk wonen, is een ruim deel van de woningen van oudere eigenaar-bewoners niet (optimaal) aangepast aan hun gewijzigde fysieke toestand. De onaangepastheid wordt problematischer wanneer de zorg toeneemt. Dit komt vaak aan de

³ Vanderstraeten en Ryckewaert (2015a) berekenden een totale puntenscore die een benadering is van het strafpuntensysteem dat gehanteerd wordt in de technische verslagen van het conformiteitsonderzoek van de Vlaamse overheid. Woningen met een score van 15 of meer op de indicator beschouwen Vanderstraeten en Ryckewaert (2015: 70) als woningen van ontoereikende kwaliteit.

⁴ Dit zijn volgens Vanderstraeten en Ryckewaert (2015: 85) woningen waarvoor meer structurele ingrepen nodig zijn om een toereikende woningkwaliteit te halen.

oppervlakte wanneer betrokkenen sterk hulpbehoevend worden en niet langer in de woning kunnen verblijven. Verder geeft onderzoek aan dat de verbeterings- en aanpassingspremie door ouderen paradoxaal minder wordt aangevraagd. Dit kan erop wijzen dat ouderen vaak vrede nemen met de bestaande toestand en ondanks de toenemende zorg niet bereid zijn de woning te verbeteren of aan te passen.

Dat ouderen hun woonsituatie niet problematiseren komt ook naar voor in het onderzoek naar de beleving van de woningkwaliteit. Dergelijk onderzoek toont aan dat de meeste oudere eigenaars oordelen dat ze een woning van goede kwaliteit betrekken. Het feit dat ouderen positief zijn over hun woning, wordt volgens Van den Boer (1999) en Van den Broeck (2015) waarschijnlijk verklaard door de belevingsaanpassing waarbij de gebreken aanvaard worden of door de andere (lagere) kwaliteitsnormen of –verwachtingen van oudere bewoners. Dit krijgt vermoedelijk dan ook een vertaling in het uitstellen van (grondige) renovaties of aanpassingen. Zo toont Van den Broeck (2015: 74) aan dat het besteedde bedrag aan renovatie afneemt naargelang de leeftijdscategorie van de eigenaar-bewoner (Van den Broeck, 2015: 74).

Ook de ouderenbehoefte-onderzoeken⁵ tonen aan dat slechts 30,8% van de Vlaamse ouderen bereid zijn tot woningaanpassingen, een kwart bevindt zich in een neutrale positie en ruim 45% staat negatief ten opzichte van dat idee. Bovendien blijkt dat 60-plussers die in een oude woning wonen het minst bereid zijn woningaanpassingen te laten uitvoeren en deze bereidheid neemt nog verder af bij 80-plussers (De Witte e.a., 2012). Naast de hogervermelde verklaringen veronderstellen De Witte e.a. (2012) dat ook het hoge kostenplaatje en de overlast dat dit met zich kan meebrengen (vb. ‘vreemden in huis’) de renovatiebereidheid kunnen inperken. Inter (een expertisecentrum in toegankelijkheid en Universal Design) voegt hieraan toe dat ouderen het managen van het ganse proces van renovatie (dit is van het zoeken naar aannemers, het opvolgen) niet meer als haalbaar ervaren. Een ander element dat kan meespelen is dat hoe ouder men wordt, hoe minder men nog voordelen kan halen uit de woningaanpassingen (Golant, 2015). Ook Inter stelt vast dat vooral de 80-plussers er minder toe bewogen kunnen worden om structurele oplossingen te vinden, en in dergelijke situaties genoeg nemen met minder en dat de aanpassingen zich beperken tot het uiterst minimale.

Verminderde mobiliteit en/of fysieke of mentale achteruitgang bij ouderen vragen om nabijheid van voorzieningen. Mede daarom neemt het belang van de woonomgeving toe naarmate men ouder wordt, en dit zowel voor de dagelijkse behoeften als voor medische zorg of ondersteuning. Bij ouderen die buiten de stad of in residentiële wijken wonen, komt de nabijheid van (een divers aanbod aan) voorzieningen in het gedrang (zie ook De Decker e.a., 2015; 2016; Volckaert e.a., 2016), een problematiek die zich nog scherper stelt als de behoefte aan zorg nog eens toeneemt (bv. 85-plussers). Onderzoek toont aan dat van alle leeftijdscategorieën

⁵ Ouderenbehoefte-onderzoeken (*Belgian Ageing Studies* - BAS) vinden hun oorsprong in een nauwe samenwerking tussen medewerkers van de Vrije Universiteit Brussel en de Hogeschool Gent. Sinds het begin van de jaren 2000 onderzoekt het BAS-team de sociale aspecten van het ouder worden. Hun werk focust zich op diverse sociaal gerontologische thema's: sociale, culturele en politieke participatie op latere leeftijd, vrijwilligerswerk, inclusie en exclusie, kwetsbaarheid, leeftijdsvriendelijke woonomgevingen, veiligheidsgevoelens en sociaal beleid voor en door ouderen. De Ouderenbehoefte-onderzoeken worden sinds 2002 uitgevoerd in verschillende Vlaamse gemeenten.

de 65-plussers de voorzieningen 'minder op wandelafstand' ervaren (Van den Broeck, 2015: 59-60). Enerzijds kan dit toegeschreven worden aan een subjectief aanvoelen (door hun fysiek afnemende mobiliteit wordt bereikbaarheid anders beleefd). Anderzijds heeft het ook te maken met het relatief lage aandeel van ouderen dat in een centrumstad woont en dus niet in de nabijheid van voorzieningen. Slechts 26% van de 65-plussers woont in een centrumstad (versus 39% van de 18-34-jarigen en 32% bij de 32-45-jarigen). Daarnaast vestigen zowel Inter als de Vlaamse Ouderenraad de aandacht op de beperkte(re) aanwezigheid van openbaar vervoer die de toegankelijkheid van de bredere omgeving in het gedrang brengt.

Omdat de vergrijzing de volgende decennia zal aanhouden, zal de aangestipte problematiek van het onaangepast wonen bij oudere eigenaars op korte termijn allicht niet verminderen. Volgens het Planbureau telt Vlaanderen in 2016 17,3% 65-plussers (Federaal Planbureau & ADSEI, 2013). Vooral het sterk stijgend aandeel 85-plussers van 2,8% in 2016 naar 6,4% in 2050 vergt specifieke beleidsaandacht (ouderen verblijven langer in de eigen woning ook al neemt de zorg toe). Deze vergrijzingsproblematiek beklemtoont het belang van wonen in de nabijheid van zorgvoorzieningen en het zoeken naar formules van aangepaste woon- en zorgvormen. Verder is het aangewezen de woonsituatie van ouderen beter in kaart te brengen. In welke mate wonen ouderen (in het bijzonder 85-plussers) in de nabijheid van voorzieningen en onder welke voorwaarden zouden ouderen bereid zijn om te verhuizen? Deze verhuigeneigdheid uit de woning is immers laag. Pannecoucke en De Decker (2015) stellen, op basis van het GWO 2013, vast dat de oudste leeftijdscategorieën (65-plussers) minder geneigd zijn om te verhuizen dan de jongeren (76% zeker niet verhuizen tegenover 31% van de 18-34-jarigen). Indien we de 65-plussers opdelen in twee leeftijdscategorieën, dan blijken vooral de 75-plussers minder van plan om hun woning te verlaten.

5 BELEIDSINSTRUMENTEN

Het beleid levert inspanningen om eigendomsverwerving en renovatie te ondersteunen. Sedert lange tijd ondersteunt Vlaanderen de inspanningen die eigenaar-bewoners leveren om hun woning kwalitatief op te waarderen. Zo zijn er de renovatiepremie, de verbeterings- en aanpassingspremie en de energiepremies. Wat betreft de ondersteuning van eigendomsverwerving, gaan we in op de hypotheekaf trek en de sociale leningen. Verder kunnen maatregelen in het beleidsveld welzijn (o.m. woonzorg) en het beleidsveld ruimte (o.m. concentratie voorzieningen in knooppunten) een impact hebben op de woonsituatie, in het bijzonder van ouderen. In het kader van dit advies worden deze niet verder uiteengezet.

Renovatiepremie

Door de ondersteuning van structurele renovaties van woningen, met het oog op een integrale kwaliteitsverbetering, vormt de renovatiepremie een belangrijk instrument in het verbeteren van de



woningkwaliteit op de eigendomsmarkt. Deze premie richt zich voornamelijk op eigenaars-bewoners, maar ook verhuurders die een woning ter beschikking stellen van het SVK⁶ kunnen de renovatiepremie aanvragen. Terwijl voor de eigenaars-bewoners er inkomensvoorwaarden gelden, is dit niet het geval voor verhuurders (wel moet hun woning die ze verhuren aan een SVK minstens 30 jaar oud zijn, een voorwaarde die ook geldt voor eigenaars-bewoners) (Vanneste, 2017: 138).

Reeds in 2007 voerde het Vlaamse Gewest, bij besluit van de Vlaamse Regering van 2 maart 2007, een renovatiepremie in. Zowel in 2009 als in 2015 werd de regelgeving gewijzigd. Sinds de hervorming van 2009 bedraagt het premiebedrag 30% van de goedgekeurde factoren in geval het belastbare inkomen lager is dan een lagere inkomensgrens (30.060 euro plus 1.570 euro per persoon ten laste in 2017) of indien er verhuurd wordt via een sociaal verhuurkantoor. De subsidiëring bedraagt 20% van de kosten als het inkomen boven deze grens ligt. Vervolgens trad op 1 december 2015 de nieuwe renovatiepremie in werking, en er werd ook een overgangsmaatregel voorzien. Vanneste (2017) geeft vier belangrijke wijzigingen aan. De premievragers kan de werken spreiden in de tijd en twee aanvragen formulieren binnen een termijn van 10 jaar. Er gelden vier categorieën⁷ en een investering van minstens 2.500 euro in 1 categorie volstaat om recht te hebben op de premie. Wel verdwijnt de verhoogde premie voor buitenschrijnwerk met een zeer hoge isolatiewaarde. En zoals eerder aangestipt moet de woning vanaf 2017 minstens 30 jaar oud zijn.

Volgens het jaarverslag 2016 van Wonen-Vlaanderen werden in 2016 17.413 renovatiepremies goedgekeurd (12.904 vernieuwde renovatiepremies en 4.509 premies binnen de overgangsregeling). Het gemiddeld bedrag bedroeg € 2.880 voor de vernieuwde premie en € 6.102 voor de overgangsregeling. In het totaal keerde de Vlaamse overheid € 44.467.420 uit om het woonpatrimonium structureel op te waarderen.

Onderzoek toont aan dat 20% van het totale subsidiebedrag wordt toegekend aan het laagste inkomenskwintiel, terwijl het derde inkomenskwintiel met 31% het grootste aandeel kent (zie Heylen, 2016⁸). De premie komt dus net als in 2008 eerder terecht bij de middenklasse dan bij de laagste inkomens. De inkomensgrens die gehanteerd wordt bij de toekenning zorgt er wel voor dat de hoogste 20% inkomens niet in aanmerking komen. Het relatief lage bereik in het eerste inkomenskwintiel heeft mogelijk te maken met de voorwaarde dat de renovatiekost minimaal 10.000 euro dient te bedragen. Voor lagere inkomens is het niet evident om deze kosten te financieren en te prefinancieren. Naar leeftijd wordt vastgesteld dat de oudere eigenaar-bewoners minder beroep doen op deze ondersteuning (slechts 15% van het subsidiebedrag komt terecht bij de oudere eigenaars).

Verbeterings- en aanpassingspremie

⁶ De premie kan niet worden aangevraagd door de verhuurder in de laatste drie jaar van het lopende huurcontract (Vanneste, 2017: 138).

⁷ De structurele elementen van de woning, het dak, het buitenschrijnwerk en de technische installaties.

⁸ Gegevens van 2013

De verbeterings- en aanpassingspremie (VAP) worden uitgekeerd voor kleinere en specifieke ingrepen in de woning. In die zin is de VAP complementair met de renovatiepremie, die zoals eerder vermeld gericht is op de integrale aanpak van de woning. De verbeterings- en aanpassingspremie richten zich zowel tot de huurder als de eigenaar-bewoner en de verhuurder die verhuurt aan een SVK die een reeks kleinere werken wenst uit te voeren. De inkomensgrens ligt beduidend lager voor de verbeterings- en aanpassingspremie en de woning moet minstens 25 jaar oud zijn. De aanpassingspremie is specifiek gericht tot ouderen die hun woning wensen aan te passen aan hun fysieke toestand. De subsidiabele werken bestaan uit acht categorieën: dakwerken, buitenschrijnwerk, gevelwerken, optrekkend muurvocht, sanitair, elektriciteit, werken om het risico op CO-vergiftiging te voorkomen en verbouwingswerken om overbewoning tegen te gaan.

Volgens het jaarverslag 2016 van Wonen-Vlaanderen werden in 2016 7.876 verbeterings- en aanpassingspremies uitbetaald voor een gemiddeld bedrag van € 1.279 euro.

Zowel de verbeterings- als de aanpassingspremie komen in hoofdzaak ten goede van de zwakste inkomensgroepen (Heylen, 2016⁹). Van het bedrag van de verbeteringspremies gaat 85% naar de begunstigen uit de twee laagste inkomensquintielen. Dit aandeel loopt bij de aanpassingspremie op tot 91%. Het toont het selectief karakter van het VAP-stelsel aan. Naast de laagste inkomensgroepen zijn de socio-economische zwakke profielen zoals alleenstaanden en eenoudergezinnen meer dan gemiddeld vertegenwoordigd.

Energiepremies

Om particulieren aan te zetten tot het investeren in energiebesparing, zijn er, sinds de invoering van de openbare dienstverplichtingen voor netbeheerders en energieleveranciers, premies ter beschikking op Vlaams niveau. Een van de actieverplichtingen van de netbeheerders en energieleveranciers is dat ze hun eindafnemers over energiebesparende maatregelen sensibiliseren en hen financieel ondersteunen via premies (de REG-premies). Er zijn bijvoorbeeld premies voor isolatiemaatregelen, maatregelen voor verwarming, hernieuwbare energie, ventilatie, energiestaat. Ook expliciete actieverplichtingen voor speciale doelgroepen, zoals beschermde afnemers, is steeds een onderdeel geweest van de REG-openbare dienstverplichtingen. Verder wordt voorzien in een renteloze Vlaamse energielening en een gratis trajectbegeleiding voor kwetsbare groepen.

Voor de concrete bespreking van deze steunmaatregelen doen we een beroep op Verbeeck (2015¹⁰) en lichten er de meest opvallende facetten uit. De analyse van de REG-premies toont aan dat, in de bestudeerde periode 2009-2014, huishoudens veel geïnvesteerd hebben in energiebesparende maatregelen. Zo blijkt dat minstens

⁹ Gegevens van 2013

¹⁰ Dit rapport bevat de analyse van de REG-premies uitbetaald aan particulieren door de netbeheerders in de periode 2009-2014, en van de fiscale voordelen voor particuliere belastingplichtigen voor investeringen in energiebesparende maatregelen, voor de aanslagjaren 2006-2013.

29,4 miljoen m² dak, 8 miljoen m² muur en 1,6 miljoen m² vloer geïsoleerd is, 3,6 miljoen m² enkel glas vervangen is door superisolerend glas, 195.000 m² zonneboilers zijn geplaatst en 164.000 ketels door condensatieketels vervangen zijn. Omdat deze cijfers enkel rekening houden met de uitgereikte premies, zullen volgens Verbeeck (2015) de reële cijfers nog hoger liggen. Hoewel globaal gezien de investeringen omvangrijk zijn, toont het onderzoek ook aan dat het overgrote deel van de premies naar de reguliere huishoudens gaat, terwijl de beschermde afnemers minder financiële ondersteuning krijgen. De vaststelling dat de groep beschermde afnemers ondervertegenwoordigd zijn, heeft niet enkel te maken met het feit dat ze minder op de hoogte zijn van de premies, maar vooral de hoogte van de (initiële) investeringskost speelt een rol. Deze kost voor veel maatregelen is voor beschermde afnemers te hoog en niet haalbaar en blijft dan ook een zeer grote drempel vormen. Dit wordt ook bevestigd door de resultaten van een bevraging van VEA bij 1.000 Vlaamse huishoudens over o.a. de kennis van premies en fiscaal voordeel, de barrières voor investering en de mate waarin de bestaande ondersteuningsmaatregelen hen aanzetten tot investeren (VEA, 2015).

Hypotheekaf trek

Na de zesde staats hervorming werd de hypotheekaf trek als bevoegdheid geregionaliseerd. Op de Vlaamse begroting werd in 2016 voor de hypotheekaf trek € 1,68 miljard uitgetrokken. Onderzoek toont aan dat de verdeling van het bedrag van hypotheekaf trek voornamelijk ten gunste komt van de twee hoogste inkomensgroepen (69% van de middelen gaat naar Q4 en Q5). Een verklaring hiervoor ligt enerzijds in het feit dat de gemiddelde hypotheekaf trek toeneemt met het inkomen en anderzijds komen de laagste inkomens moeilijker aan eigendomsverwerving toe. Algemeen ondersteunt de hypotheekaf trek weinig tot niet de zwakkere inkomensgroepen. De subsidie is noch herverdelend noch selectief (wat ook niet het opzet van het stelsel was). Na de wijziging van de woonbonus in 2015 is het stelsel 'minder omgekeerd verdelend' geworden volgens Heylen (2016: 52).

Sociale leningen

De Vlaamse overheid verleent subsidies aan de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en het Vlaamse Woningfonds opdat deze goedkope (sociale) leningen kunnen bestaan.

Zo kan de Vlaamse woonlening van de VMSW aangevraagd worden voor de aankoop van een sociale woning, de aankoop en renovatie van een bestaande woning en de bouw of renovatie van de eigen woning. Er zijn toekenningsvoorwaarden op vlak van inkomen, eigendom en solvabiliteit van de aanvrager. Zo bedraagt het minimaal inkomen 9.254 euro op jaarbasis. De solvabiliteitsgrens is een soort betaalbaarheidsgrens die is ingevoerd om te voorkomen dat te zwakke huishoudens een lening zouden aangaan en problemen zouden krijgen met de afbetaling. Bij deze sociale lening van de VMSW wordt een voordelige sociale rentevoet toegekend aan de begunstigen, berekend op basis van een referentievoet en een correctie in functie van het gezinsinkomen en het aantal personen ten laste. Een ontlener kan 100% lenen bij de VMSW of tot de maximale verkoopwaarde van de woning.



Het jaarverslag 2016 van de VMSW vermeldt dat er in 2016 2.373 leningen werden verstrekt, waarvan 1.296 aan alleenstaanden (zonder of met kinderen). Het gemiddelde leningsbedrag bedraagt 157.737 euro. Wanneer enkel rekening gehouden wordt met de leningen voor de aankoop van een woning (met eventuele renovatie van die woning) dan is het gemiddelde leningsbedrag 163.000 euro. De gemiddelde duurtijd van de leningen in 2016 bedraagt bijna 26 jaar. In het totaal heeft de VMSW 26.509 kredietverleningen lopende, waarvan slechts 0,7% een achterstal van meer dan drie maanden heeft (wat aangeeft dat betrokkenen ondanks alles er in slagen om hun eigendom te behouden).

De lening voor de aankoop met renovatie van een woning is (en blijft) de meest verstrekte lening (bijna 38% van de leningsaktes). De leningen voor de aankoop van een woning op de private markt zonder renovatiewerken zijn goed voor ongeveer 17%. Het aandeel van de leningen voor sociale koopwoningen ligt op 33%. Kortom, de renovatieleeningen blijven de belangrijkste leningen bij de VMSW omdat veel woningen binnen de toegestane verkoopwaarden renovatie nodig hebben. In 2016 bedraagt de maximale verkoopwaarde 204.200 euro, verhoogd tot 224.600 euro in de kernsteden en in de Vlaamse Rand rond Brussel.

Vanaf 2014 gelden de bovenvermelde toekenningsvoorwaarden, de solvabiliteitsberekening en de rentevoetberekening van de sociale leningen van de VMWS ook voor de bijzondere sociale leningen bij het Vlaams Woningfonds (VWF). Ze werden op elkaar afgestemd via het eengemaakt leningenbesluit (BVR 13 September 2013). De kindvoorwaarde is daardoor weggefallen bij het VWF.

Het activiteitenverslag 2016 van het Vlaams Woningfonds stelt dat 2016 een bijzonder jaar was, een jaar waarin het aantal leningsaanvragen, en hieraan gekoppeld het aantal versterkte leningen, een serieuze daling lieten optekenen onder andere door de historisch lage rentevoeten van de hypothecaire leningen bij de commerciële instellingen. Er werd voor een bedrag van ongeveer 387 miljoen euro aan leningsdossiers samengesteld. In 2016 werden er 2.287 leningsaanvragen ingediend en het totaal aantal vereffende leningen bedroeg 2.213. Het VWF beheerde eind 2016 33.078 hypothecaire leningen.

In hun rapport over de bijzondere sociale leningen in Vlaanderen vinden Heylen en Winters (2016) dat de subsidie bij de sociale leningen sterk afneemt met het inkomen. Door de inkomensvoorwaarden en de inkomensafhankelijkheid van de subsidie komen de voordelen in belangrijke mate terecht bij de onderste helft van de inkomensverdeling, hoewel er verschillen optreden tussen het VMSW en het VWF. Heylen en Winters (2016) stellen vast dat het inkomensprofiel, in equivalente termen, bij het VWF aanzienlijk zwakker uitvalt dan bij de VMSW. Bij het VWF behoort 58% en 49% van de begunstigden tot het laagste quintiel bij de leningen afgesloten in respectievelijk 2003-2013 en 2014. Bij de VMSW bedragen deze percentages 21% en 24%. Heylen en Winters (2016) vermoeden dat dit verschil in inkomensprofiel voortkomt uit een verschillende solvabiliteitstoets die voor 2014 strenger was bij de VMSW. Hoewel door de harmonisering van de solvabiliteitstoets het inkomensprofiel van de VWF-ontleners al minder zwak is, blijft het verschil inzake inkomensprofiel nog opvallend groot. Tot slot merken Heylen en Winters (2016) ook nog op dat de solvabiliteitstoets minder streng is dan de methodes die in onderzoek worden toegepast om de

betaalbaarheid te beoordelen (zoals onder andere de methode van de maximale woonquote en de budgetmethode)¹¹. Ze stellen dan ook dat voor de gezinnen die aan de solvabiliteitstoets voldoen, de betaalbaarheid volgens gehanteerde indicatoren in het onderzoek niet altijd verzekerd is.

Verzekering gewaarborgd wonen

De gratis verzekering gewaarborgd wonen ondersteunt mensen om een eigen woning te verwerven en de woonzekerheid te bevorderen. Wie minstens 12 maanden werkt, kan voor 10 jaar een gratis verzekering afsluiten. Deze verzekering ondersteunt de begunstigde bij de aflossing van zijn lening (voor nieuwbouw, koop en/of renovatie) wanneer hij onvrijwillig werkloos of arbeidsongeschikt wordt.

Het jaarverslag 2016 van Wonen-Vlaanderen geeft aan dat 11.324 aanvragen werden ingediend en uiteindelijk 9.595 aanvragen werden goedgekeurd in 2016. Het totale bedrag door het Vlaamse Gewest gespendeerd aan de verzekeringspremie bedraagt bijna 8,7 miljoen euro. Verder vermeldt het verslag van Wonen-Vlaanderen dat in 2016 de verzekeraar een financiële tegemoetkoming uitbetaalde in 378 dossiers ingevolge arbeidsongeschiktheid en in 249 dossiers betrof het werkloosheid.

6 REFLECTIES

Nood aan beleidsaandacht

De Raad wenst met dit advies de deels onderbelichte dimensie van problematische eigendomssituaties, waarbij betaalbaarheidsmoeilijkheden en/of kwaliteitsproblemen optreden, meer onder de aandacht te brengen. De Raad beoogt hierbij niet zozeer concrete maatregelen of beleidsvoorstellen te formuleren, wel wordt opgeroepen tot debat en beleidsdiscussie hieromtrent.

In hun zoektocht wendden inkomenszwakke huishoudens zich eveneens tot het segment van de eigendomsmarkt, zij het wel het deel van goedkopere maar niet-kwalitatieve woningen. Uit bevraging bleek dat hierbij psychologische (keuzevrijheid, onafhankelijkheid) als financiële motieven een rol spelen: het is even (on)betaalbaar een (slechte) woning te verwerven dan een woning te huren op de private huurmarkt, en de noodkoper hoopt de nadelen en/of onzekerheden van het huren te ontlopen. Na verwerving blijven ze echter de woning vaak voor langere tijd in slechte staat bewonen.

¹¹ Er is sinds januari 2014 eenzelfde solvabiliteitstoets voor sociale leningen bij de VMSW en het Vlaams Woningfonds. Kandidaat-ontleners dienen na betaling van de aflossing een leefminimum over te houden van minimaal 730 euro (jaarlijks te indexeren). Er is geen gezinscorrectie voorzien voor het leefminimum in geval van een extra volwassene.

Doordat deze huishoudens een woning hebben verworven, dreigen ze uit de traditionele aandachtsfeer van de overheden te vallen. Maar ook onderzoeksmatig blijven nog heel wat vragen onbeantwoord: wakkert de bijkomende druk op de onderste lagen van de private huurmarkt de noodkoop aan of remt de oplopende woningprijs net het fenomeen af? Is de noodkoper effectief beter af met het verwerven van een slechte woning? Er is dan ook bijkomend studiewerk aangewezen om een meer afgelijnd beeld te bekomen van het fenomeen noodkoop en om het te kunnen kaderen. Dergelijke resultaten kunnen mede de beleidskeuzes ondersteunen.

Ook over de noodeigenaars is weinig onderzoek verricht, wat enigszins verwonderlijk is gelet op de gezinsverdunding en het toenemend aandeel echtgescheidenen. In het bijzonder is de situatie van alleenstaanden en alleenstaande moeders op de woonmarkt precair. Het is van belang na te gaan in welke mate echtscheiding een impact heeft op de woonsituatie van betrokkenen en in welke mate dit leidt tot het verlies van woningbezit. Ook hier kan een adequaat beeld ondersteunend werken ten aanzien van het beleid.

Hoger werd aangehaald dat de zwakste inkomensgroepen in een veel mindere mate gebruik maken van de bestaande ondersteuningsinstrumenten (bv. VAP of renovatiepremie). Ook dit vraagt bijkomende beleidsaandacht: er moet worden nagegaan welke drempels belemmerend werken en hoe de *take-up* kan verbeterd worden (betrokkenen ervaren de regelgeving vaak als te complex). Gerichtte beleidsaandacht voor noodeigenaars is momenteel onbestaande.

Verder erkent de Raad de veelzijdigheid van de problematiek van de oudere eigenaars en de verwevenheid met andere beleidsvelden (onder meer met de beleidsvelden zorg /welzijn en ruimtelijke ordening). De problematiek van de vergrijzing en wonen zal de eerste jaren niet afnemen, integendeel. Het noopt tot een structurele en mogelijk gedifferentieerde aanpak, onder meer naar het sterk toenemend aantal 85-plussers met een woon-zorgproblematiek. De Raad stelt vast dat de problematiek van het wonen van ouderen in meerdere studies wordt belicht. Anderzijds worden vanuit een gezamenlijke beleidsveld-overstijgende aanpak weinig initiatieven opgezet.

Volgens de Raad dient extra aandacht uit te gaan naar de moeilijke eigendomssituaties in de opgestarte lange termijninitiatieven, zoals het Renovatiepact, het transitietraject Slim Wonen en Leven, en het Woonbeleidsplan. Dergelijke initiatieven beklemtonen het verduurzamen en het kwalitatief verbeteren van de woningen. De Raad heeft in eerdere adviezen erop aangedrongen om deze (noodzakelijke) transitie te willen realiseren via een planmatige aanpak die tegelijkertijd ook de sociale gevolgen opvangt¹². In het bijzonder dreigen de socio-economisch zwakkere huishoudens de gevolgen van de vooropgestelde transitie het sterkst te voelen (wat ertoe kan bijdragen dat eigendomsverwerving bij de laagste inkomensquintielen nog verder zal afnemen).

¹² Advies 2016/05 - advies over de wijziging van de kwaliteits- en veiligheidsnormen van woningen (08/04/2016); Advies 2016/09 – advies aan de bijzondere commissie klimaat van het Vlaamse Parlement (07/06/2016).

Noodkoop als gevolg van inadequate woonmarkt

Inkomenszwakke groepen ondervinden moeilijkheden om hun recht op wonen te realiseren. De Raad meent dat de woonmarkt niet voldoende tegemoet kan komen aan de woonvraag van inkomenszwakke huishoudens. Het gebrek aan betaalbare en kwaliteitsvolle huurwoningen laat zich voelen. Op de private huurmarkt is (en wordt) het moeilijker een betaalbare en kwalitatieve woning te vinden (Vlaamse Woonraad, 2017). Hogere huurprijzen en slechte kwaliteit gaan er vaak hand in hand. Ook de lange wachttijden voor een sociale huurwoning werken belemmerend. Het inadequaat functioneren van de private huurmarkt voor de inkomenszwakke groepen en het geringe aanbod op de sociale huurmarkt zorgen ervoor dat inkomenszwakke huurders hun (woon)heil elders zoeken.

Inkomenszwakke huishoudens wenden zich dan ook tot het segment van de eigendomsmarkt, maar kunnen enkel goedkopere, niet-kwalitatieve woningen verwerven. Net omwille van de ondermaatse kwaliteit is dit segment voor hen het enige haalbare op de eigendomsmarkt. Door de (verslechterde) situatie op de huurmarkt wordt de aanschaf van een slechte woning zelfs 'aantrekkelijker'. In een dergelijke context is het kopen van een ondermaatse woning het enige alternatief voor het financieel haalbare aanbod op de private huurmarkt. Echter, door gebrek aan middelen blijven ze na verwerving de woning vaak voor langere tijd in slechte staat bewonen.

Het is volgens de Raad vooreerst aangewezen de inadequate werking van de woonmarkt voor deze inkomensgroepen te verhelpen. Een versterkt privaat huurbeleid en een substantieel aanbod sociale huurwoningen zijn hierbij cruciale maatregelen. Daarnaast heeft de Raad in het verleden gepleit voor een meer gelijkwaardige behandeling van de woonmarkten met een fiscaal neutrale behandeling tussen de deelmarkten (zie verder). Dergelijke structurele aanpak van de woonmarkt moet resulteren in een meer evenwichtige woonmarkt met gunstige effecten voor inkomenszwakke huishoudens.

Een remediërend beleid voor noodkopers en noodeigenaars

De Raad dringt aan op een remediërend beleid om de bestaande problematiek te verhelpen. Noodkopers en noodeigenaars verzeilen in een situatie waarbij het moeilijk is de woning te behouden (en te renoveren). Ondersteuning is hierbij noodzakelijk (dit om de woonkwaliteit te verbeteren en de betaalbaarheidsproblematiek op te vangen). Betrokkenen geven aan dat het vervreemden van de woning geen optie vormt (psychologisch houden ze aan de woning, ook als is de woonkwaliteit niet voldoende).

Momenteel worden noodkopers voornamelijk ondersteund via bijzondere projecten die lokaal worden opgezet. Veldwerkers achten begeleiding cruciaal, zowel op het vlak van renovatie als op het vlak van financiële afhandeling. Zo is begeleiding aangewezen om betere kredietvoorwaarden te bekomen (gezien de grote verschillen die er bestaan bij het aangaan van een hypothecair krediet). Bij het project 'Dampoort KnapT OP!' bijvoorbeeld hebben ongeveer 4 op de 10 ontleners door dergelijke begeleiding een gunstiger financiering kunnen bekomen. Het is volgens de veldwerkers quasi onmogelijk om zonder begeleiding de

////////////////////////////////////

precaire situatie te keren. *“Zeker bij kwetsbare groepen vormt de combinatie van financiële druk, de slechte woonsituatie en vaak problemen op andere levensdomeinen geen vanzelfsprekende basis om te beginnen renoveren. Los van het tekort aan financiële middelen, renoveren eigenaars vaak niet omdat ze gewoon niet weten waar te beginnen.”* (Van Hoof e.a., 2016).

Bovendien vinden betrokkenen de weg niet naar de ondersteuningsinstrumenten (in de eerste reflectie wordt al gesteld dat betrokkenen de regelgeving vaak als te complex ervaren). Er is bijgevolg nood aan ontzorging. Een aanpak op maat zoals het kleinschalig project in Gent ‘Dampoort knapT OP!’ kan dan aangewezen zijn om in een breed samenwerkingsverband, goede resultaten bij noodeigenaars te realiseren (op het vlak van woningkwaliteitsverbetering én energieprestatie). Hierbij worden via prefinanciering en begeleiding de ondersteuningsinstrumenten maximaal aangewend.

Deze projectaanpak is er evenwel op gericht de individuele woningen te verbeteren. Daarnaast is een meer structurele en globale aanpak aangewezen vanuit stadsvernieuwing. Vanuit duurzaamheidsperspectief is het evenwel niet aangewezen zeer slechte woningen te renoveren (dit zowel op niveau van de individuele woning als op wijkniveau). Indien renovatie niet mogelijk blijkt te zijn, betekent dit dat alternatieven (eveneens op het vlak van huur) voor betrokkenen moeten worden gezocht. In dit verband moet worden nagegaan of en hoe een aanpak op structurele basis kan worden aangewend om wijken en specifieke stadsdelen globaal aan te pakken.

Specifiek voor de noodeigenaars die door omstandigheden (o.m. scheiding) in een moeilijke situatie terechtkomen, waarbij woningbehoud precair wordt, vraagt de Raad na te gaan in welke mate ondersteuningsmechanismen kunnen worden ontwikkeld. Het is hierbij de vraag of de verzekering gewaarborgd wonen of andere lening-garanties inspirerend kunnen werken. Daarnaast wordt verwezen naar de hoger aangehaalde aanbodmaatregelen die specifiek de toenemende vraag kunnen ontlasten.

Woonwensen en keuzemogelijkheden

De Raad erkent de individuele woonwensen en het (mogelijk) verlangen naar een eigen woning. Dergelijke wensen werden ook bevestigd tijdens het overleg met bewoners (betrokken bij CLT Gent en ‘Dampoort knapT OP!’). Een eigen woning betekent voor velen onder hen een vorm van hogere eigenwaarde: ze ervaren een fierheid om een eigen woning te hebben en ze tellen als het ware meer mee in de samenleving. Daarnaast biedt een eigen woning ook vrijheid en onafhankelijkheid, grotere zekerheid en vastheid. Het hebben van een eigen stek biedt dan ook psychologisch comfort en schept een betere basis om hun leven te kunnen organiseren. En een eigen woning biedt psychologisch het perspectief op een (hogere) woonzekerheid en kapitaalsopbouw.

De Raad ontkent deze psychologische realiteit geenszins en erkent dat betrokkenen voordelen kunnen ervaren uit woningbezit. De Raad wenst echter eveneens enkele kanttekeningen te plaatsen. Vooreerst zijn deze

psychologische voordelen van woningbezit mede het gevolg van het prevaleren van eigendom boven huur. Zoals aangegeven in de visie 2050 (Slim Wonen en Leven) is het aangewezen om de perceptie, en het denken rond wonen en het woonmodel, fundamenteel te wijzigen. Een fundamentele mentaliteitswijziging rond het wonen en de woonmarkten vormt dan ook een cruciale uitdaging voor het beleid. Momenteel wensen mensen eigenaar te worden omwille van de (psychologische) woonzekerheid, wat bijna eenzijdig wordt geassocieerd met eigendom. Er is dan ook nood aan instrumenten en concepten die de woonzekerheid en -stabiliteit op de diverse woonmarkten kunnen verzekeren.

Verder is het van belang dat mensen de keuzemogelijkheid hebben om hun woonsituatie autonoom in te vullen. De Raad pleit hierbij voor een welbewuste positieve keuze. Dit vereist volwaardige alternatieven, onder meer ook onder de vorm van een divers aanbod aan betaalbare en kwalitatieve huurwoningen (sociaal en privaat). Er moet immers worden verhinderd dat de keuze wordt aangestuurd door een gebrek aan alternatieven (zoals nu met de noodkoop). Het mogelijk maken van een positieve keuze houdt impliciet in dat eigendomsverwerving bij inkomenszwakke huishoudens mogelijk moet zijn en blijven¹³.

Een doordacht beleid voor inkomenszwakke groepen

In eerdere adviezen heeft de Vlaamse Woonraad het belang van de eigen woning en de rol van gerichte ondersteuning binnen het Vlaamse woonbeleid erkend. Echter, er dringen zich onvermijdelijk structurele maatregelen op, zoals een neutrale woonfiscaliteit voor de woonmarkten (dergelijk pleidooi wordt ook geformuleerd door de OESO (2015), de Europese Centrale Bank en de Europese Commissie (Wöhlbier & Hemmelgarn, 2014)). De keuze voor een specifieke woonmarkt wordt dan meer afhankelijk van de individuele voorkeur en de intrinsieke voordelen van deze woonmarkt (en houdt derhalve een positieve keuze in). Het is binnen een dergelijke context dat moet worden gestreefd naar een efficiënt en gericht instrumentarium voor eigendomsondersteuning. Dit vergt een fundamenteel debat over de draagwijdte van eigendomsondersteuning binnen het Vlaamse woonbeleid en het herdenken van de bestaande woonfiscaliteit (Vlaamse Woonraad, 2016). In het bijzonder moet hierbij aandacht uitgaan naar de mate van ondersteuning naargelang de inkomensgroep en welke instrumenten hiertoe het meest doeltreffend zijn. Van belang hierbij is dat niet enkel aandacht geschonken wordt aan eigendomsverwerving, maar evenzeer aan het duurzaam eigendomsbehoud (wat extra nodig is bij noodeigenaars en noodkopers).

Binnen dergelijke algemene visie en beleid rond eigendomsverwerving en -behoud moet volgens de Raad de aanpak van zwakke inkomensgroepen uitgeklaard worden. Algemeen meent de Raad dat eigendomsverwerving er niet mag toe leiden dat huishoudens ruime tijd in een kwalitatief ondermaatse woning moeten wonen en voor lange tijd in ernstige betaalbaarheidsproblemen worden gebracht. Bovendien moet er een afdoende garantie zijn om de woning te kunnen behouden. Volgens de Raad vormen deze

¹³ Het omgekeerde bepleiten kan als bevoogdend overkomen en ontnemt bij zwakkere huishoudens de woonwens een eigen woning te verwerven.

voorwaarden het kader waarbinnen een beleid voor eigendomsverwerving voor de inkomensgroepen Q1 en Q2 moet worden ontwikkeld.

Als mogelijke woonvorm kan CLT aangehaald worden waarbij de verwerving van de woning (zonder de grond) een manier kan vormen om tegemoet te komen aan de individuele woonwens. Mogelijk kan CLT als alternatieve sociale verwerving worden ingezet. Dergelijke vormen van woningbezit kunnen door diverse woonactoren (en private actoren) worden aangeboden. Tevens ondersteunt de sociale lening (voor aankoop met renovatie) betrokken huishoudens en kan een precaire eigendomsverwerving vermeden worden. Enerzijds blijkt een gering aandeel van de sociale leningen te resulteren in achterstand, anderzijds is het resterend inkomen bijzonder laag (waaruit de ernstige inspanning blijkt om eigenaar te willen worden). Bij inkomenszwakke groepen is het wel steeds van belang overkreditering (met een al te hoge woonlast) te vermijden. Een duurzaam woningbezit is dan ook gebaat met een zekere vorm van een solvabiliteitstoets.

Het ondersteuningsbeleid voor inkomenszwakke groepen mag vanuit efficiëntie-oogpunt niet in een grotere overheidskost resulteren dan andere volwaardige alternatieven. Dit houdt onder meer in dat de kost voor eigendomsverwerving moet worden afgewogen tegenover de kost van ondersteuning op de sociale huurmarkt. Haffner e.a. (2014) bepleiten in dit verband een doordacht en efficiënt beleid waarbij de kostprijs van de overheidssteun voor eigendomsverwerving in verhouding moet zijn en competitief moet zijn ten aanzien van andere beleidsinstrumenten die het woonrecht evenzeer realiseren.

Oudere eigenaars-bewoners

Een veelzijdige problematiek

Volgens de prognose zal de vergrijzing nog decennia toenemen. Het vormt dan ook een grote uitdaging om in het beleid rekening te houden met de groter wordende groep van ouderen en hun behoeften. De problematiek kent bovendien vele facetten. Er zal onder meer rekening moeten gehouden worden met de woonkwaliteit. Vele ouderen wonen in te grote, verouderde, slechte woningen die bovendien veelal niet geschikt zijn om ouder te worden en niet aangepast zijn aan de fysieke conditie van de oudere. Toegankelijkheid van de woning en toegankelijkheid binnenin zijn hierbij van belang. Ook de (ruimere) woonomgeving speelt een rol in de toegankelijkheid: zijn er (voldoende) voorzieningen op redelijke afstand en is de woonomgeving leeftijdsvriendelijk? Verder is de zorgvoorziening van cruciaal belang. Een ruim aandeel van de huidige woonplaatsen van ouderen is ruimtelijk afgescheiden van het zorgaanbod. Van cruciaal belang is dan ook om rekening te houden met de inplanting van voorzieningen en zorgfuncties en dat er specifieke woon- en zorgvormen worden ontwikkeld.

Van 'ageing in place' naar 'ageing well in place' en 'moving in time'

Evenzeer is van belang om het aspect van verhuisbereidheid mee te nemen in de discussie. Hoewel blijkt dat niet voor iedereen 'het blijven wonen' ('ageing in place') een ideale strategie is om op een comfortabele manier ouder te worden (omwille van de onaangepastheid van de woning en woonomgeving, de afwezigheid

van de zorg), zijn, zoals hoger aangehaald, de 65-plussers relatief weinig bereid om te verhuizen. Deze bereidheid neemt nog verder af bij 75-plussers. Dit onderstreept de nood aan alternatieven, zoals bijvoorbeeld *'ageing 'well' in place'* (Smetcoren e.a., 2015) en *'moving in time'*. Sommige ouderen zijn zich er immers van bewust dat, als ze hun zelfstandigheid willen behouden, een verandering binnen de huidige woonsituatie noodzakelijk is. Een verandering kan bestaan uit het aanpassen van de woning naar de zorgbehoeften van de bewoners. Belangrijk hierbij is dat ouderen hiervoor de nodige ondersteuning krijgen. Zo geeft Inter aan dat sommige ouderen die een advies inwinnen met betrekking tot het toegankelijker maken van de woning, uiteindelijk niet overgaan tot het uitvoeren van de aanpassingen omdat ze het ganse proces niet alleen kunnen dragen. Er dient dan ook te worden nagegaan welke vormen van ontzorging mogelijk zijn en die ouderen ontlasten van dit proces. Wanneer (toekomstige) ouderen tijdig naar een aangepaste woning verhuizen, spreken we over *'moving in time'*. Tijdig betekent dat ouderen verhuizen vooraleer het te laat is, vooraleer het rusthuis de enige optie blijkt te zijn. Het principe van *'moving in time'* houdt niet enkel een aangepaste woning in hun vertrouwde (aangepaste) woonomgeving in, maar ook de mogelijkheid om kwalitatieve en betaalbare zorg te voorzien en de uitbouw van alternatieve woonvormen, zoals *cohousing*, groepswonon en zorgwonen¹⁴. Nu botsen veel van deze alternatieven nog op te veel hinderpalen bij de realisatie ervan. Om het vroegtijdig verhuizen te realiseren, is het belangrijk dat ouderen gesensibiliseerd worden om hun keuze vroegtijdig te maken. Het is duidelijk dat een aanpak gericht op ouderen zich niet mag beperken tot de huidige generatie ouderen maar veel meer anticiperend moet werken (en zich bijgevolg moet richten tot alle leeftijdscategorieën). Aangewezen is om bestaande (wettelijke) obstakels (bijvoorbeeld in de wetgeving RO) weg te werken en om te investeren in de toegankelijkheid en de basiskwaliteit van het ganse woonpatrimonium. Daarnaast kan sensibilisering de nodige mentaliteitswijziging in de hand werken. Onder het motto 'denk vroeger aan later' kan een sensibiliserend, anticiperend en stimulerend beleid worden ontwikkeld en kan het pad worden geëffend voor een participatieve benadering van wonen en ouder worden. Hoewel de uitdaging groot is, schept deze tegelijk opportuniteiten. Woningen bewoond door ouderen kunnen waar mogelijk worden aangepast, opgedeeld of er kan worden nagegaan wat de mogelijkheden zijn. Er zijn mogelijkheden naar een andere invulling van de woonvragen of woonvormen. Hoe dit kan worden gerealiseerd en geconcretiseerd, moet verder worden uitgewerkt. In dit verband steunt de Raad de Vlaamse Ouderenraad in hun pleidooi voor een omkaderend en stimulerend beleid dat mogelijkheden creëert en niet uitgaat van een verplichtend karakter. De keuze van de oudere staat hierbij centraal.

Nood aan een omvattend beleid

De Raad meent dat het huidig instrumentarium ten dele de bestaande problematiek kan verlichten, maar onvoldoende krachtig is om de geschetste woonproblematiek van de ouderen op te lossen. Het individueel renoveren, aanpassen of verbeteren is niet voldoende om de zorg en woonproblematiek structureel aan te pakken (bijvoorbeeld wordt niet ingegrepen op de ruimtelijke aspecten of biedt het geen oplossing voor het zorgaspect). Om zich te kunnen richten op de totaliteit zijn, zoals hoger aangehaald, een meer omvattend

¹⁴ Zorgwonen is het creëren van een kleinere woongelegenheden binnen een bestaande woning zodat maximaal twee oudere of hulpbehoevende personen kunnen inwonen.

beleid en structurele maatregelen aangewezen die de betrokken beleidsvelden kunnen overstijgen en waarbij het van belang is te focussen op ontzorging. Hierin kunnen dan bestaande instrumenten als VAP en renovatiepremie een aanvullende rol vervullen (en kan worden nagegaan hoe deze meer specifiek kunnen worden ingezet).

De Raad vraagt dan ook een transversale benadering en beleidsaanpak over de betrokken beleidsvelden (wonen, welzijn, energie, ruimtelijke ordening, openbare werken...) heen. Zo dient de nodige aandacht geschonken te worden aan het ruimtelijk aspect van het wonen in buitengebied, waarbij ouderen geïsoleerd dreigen te raken. Ook de tendens van de vermaatschappelijking van de zorg, waarbij gestreefd wordt naar het zolang als mogelijk zelfstandig laten wonen van ouderen, noopt tot een gezamenlijke aanpak. In het kader van Slim Wonen en Leven en het beleidsplan Ruimte Vlaanderen worden alvast de eerste stappen ter zake aangekondigd en wordt aangedrongen op een gezamenlijke aanpak van de zorg- en woonproblematiek van ouderen tussen de diverse beleidsvelden en beleidsniveaus. De Raad ondersteunt dit opzet.



7 BIBLIOGRAFIE

- De Decker P. (2013). *Eigen woning: geldmachine of pensioensparen?*. Antwerpen, Garant.
- De Decker, P. e.a. (2015). Een kader voor een krachtig woonbeleid. In P. De Decker e.a. (Eds.). *Woonnood in Vlaanderen. Feiten/mythen/voorstellen* (pp. 553-584). Antwerpen: Garant
- De Decker P., Schillebeeckx E., Volckaert E. & Oosterlynck S. (2016). *Wonen, zorg en ruimtelijk ordenen in een vergrijzende samenleving: een verkenning*. Antwerpen/Brussel, Steunpunt Ruimte, Antwerpen/Brussel.
- De Decker P., Vandekerckhove B., Volckaert E., Schillebeeckx E., De Luyck N. & De Witte, N. (2015). Wonen op een onaangepaste plek: de vergeten dimensie van de vergrijzing. *Ruimte & Maatschappij*, 6, n° 4, 1-8.
- De Meulder, B. & Ryckewaert, M. (2004). De alledaagse ruimte van armoede en uitsluiting in het stadslandschap. Onderzoek naar de ruimtelijke dimensie van armoede en de architectonische invulling van minimumgrenzen voor een kwaliteitsvol leven. In V. Geerts (red.). *Wonen onderzocht 2000-2004* (pp. 129-154). Brussel: Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap.
- De Witte N., e.a. (2012). *Een Huis? Een thuis! Over ouderen en wonen*. Brugge, Vanden Broele.
- DNB (De Nederlandsche Bank) & AFM (Autoriteit Financiële markten) (2009). *Risico's op de hypotheekmarkt voor huishoudens en hypotheekverstrekkers*. Amsterdam, DNB/AFM.
- Elsinga M. & Hoekstra J. (2004). *Op eigen kracht. Eigenwoningbezit in Nederland*. <http://www.rli.nl/sites/default/files/opeigenkracht11-2004achtergrondstudie.pdf>
- Federaal Planbureau & ADSEI (2013). *Bevolkingsvooruitzichten 2012-2060*. Brussel, Federaal Planbureau & ADSEI.
- Golant S. M. (2015). *Aging in the Right Place*. Maryland, Health Profession Press.
- Haffner M., Van den Broeck K. & Winters S. (2014). *Onderzoek naar de woonfiscaliteit in Vlaanderen. Deel 1 Literatuur en instrumenten*. Leuven, Steunpunt Wonen.
- Heylen, K. (2015a). *Grote Woononderzoek 2013. Deel 2. Deelmarkten, woonkosten en betaalbaarheid*. Leuven: Steunpunt Wonen.
- Heylen, K. (2015b). Eigendomsstatuut, woonuitgaven en betaalbaarheid. In P. De Decker e.a. (Eds.). *Woonnood in Vlaanderen. Feiten/mythen/voorstellen* (pp. 25-42). Antwerpen, Garant.
- Heylen, K. (2016). *Woonsubsidies in Vlaanderen. Verdelingsanalyse voor 2013*. Leuven, Steunpunt Wonen.
- Heylen, K. & Winters, S. (2016). *De bijzondere sociale leningen in Vlaanderen. Hoe de effectiviteit en rechtvaardigheid verhogen?* Leuven, Steunpunt Wonen.
- Isebaert D., e.a. (2014). Huiseigenaars en/of jobs in België? Een micro- en macrotoets van de Oswald-hypothese, *Over-Werk*, 1, 24-36.
- Kemeny J. (1981). *The myth of home ownership*. Londen, Routledge & Kegan Paul.
- Kesteloot, C. e.a. (1999). *Lage inkomensbuurten: onderzoek naar ruimtelijke kwaliteiten en hun implicatie voor de sociaal-economische integratiemogelijkheden van bewoners*. Leuven, Instituut voor Sociale en Economische Geografie & OSA.
- OECD (2015). *OECD Economic Surveys. Belgium*. Paris, OECD Publishing.
- Pannecoucke, I. & P. De Decker (2015). *Grote Woononderzoek 2013. Deel 7. Woontevredenheid en woongeschiedenis*. Leuven, Steunpunt Wonen.
- PBL (2014). *Kwetsbaarheid van regionale woningmarkten. Financiële risico's van huishoudens en hun toegang tot de woningmarkt*. Den Haag, Planbureau voor de Leefomgeving (PBL).
- Schuitmaker, A. & F. Wassenberg (2013). *Nieuwe oplossingen voor slechte woningkwaliteit. Advies van Kenniskring Particuliere woningverbetering*. Den Haag: Platform31.

8 BIJLAGE

OVERLEG VLAAMSE OUDERENRAAD - 12 JUNI 2017: PROBLEMATIEK OUDERE EIGENAARS-BEWONERS

1. Situering

Voorafgaand aan het overleg werden een aantal vragen aan de Vlaamse Ouderenraad voorgelegd. Deze hadden als doel de problematiek te verkennen en boden aanknopingspunten voor het overleg. Volgende vragen werden geformuleerd:

- Heeft de Vlaamse ouderenraad een standpunt/visie mbt de huisvesting van ouderen en hoe schat de raad de huisvestingssituatie van ouderen in?
- Wat zijn de problemen waar oudere eigenaars mee geconfronteerd worden (onder meer woningkwaliteit, mobiliteit, medische zorg, doorbreken isolement)?
- Hoe grijpt de vergrijzing in op de problematiek (zal die hierdoor toenemen)?
- Wat zijn de grootste uitdagingen die de ouderenraad ziet op vlak van huisvesting?
- Mogelijk andere items ?

2. Algemene uitgangspunten

De ouderenraad hanteert 'het actief en waardig ouder worden' als algemeen uitgangspunt. Dit houdt in dat de eigen keuzes en de regie over het eigen leven voorop staan (zowel op sociaal, economisch als psychologisch vlak) en dat hiertoe voorwaarden gecreëerd worden. Zo is wonen een belangrijke pijler in het actief ouder worden (naast uiteraard de zorgcomponent die verwerven is met het wonen). Wonen wordt hierbij niet strikt beschouwd: het betreft niet enkel de woning en de woonsituatie, maar slaat evenzeer op de woonomgeving (toegankelijkheid en aanbod aan voorzieningen).

De vrije keuze van het individu staat hierbij voorop. Het is aan de oudere zelf om te beslissen om in de woning te blijven of om dit niet te doen (welke redenen hiertoe worden ingeroepen). Indien betrokkene beslist om in de woning te blijven, moet het beleid hiertoe de nodige stimuli en omkadering bieden.

Het beleid moet omkaderend, faciliterend en ondersteunend werken. De vrije keuze wordt versterkt door onder meer de verruiming van het aanbod aan wonen, (aangepaste) woonvormen en specifieke zorgverstrekking. Er wordt niet uitgegaan van een apart doelgroepenbeleid rond ouderen binnen het woonbeleid. Wel houdt het woonbeleid rekening met de ouderen in het uitwerken van het algemeen woonbeleid.

Het aanbieden van een aangepaste zorg binnen de eigen vertrouwde woonsituatie is van belang. Dit moet worden nagestreefd, onder meer door het bundelen van de lokale krachten (cf. woonzorgzones). In die visie wordt opvang buiten de eigen vertrouwde woonomgeving eerder als laatste opvangnet ervaren (en wordt de beslissing niet langer aangestuurd vanuit de keuze maar vanuit de noodzaak).

Specifieke aandacht kan uitgaan naar een mentaliteitswijziging. Het omgaan met wonen en ouder worden moet vroeger worden gestart ('denk vroeger aan later'). De overheid kan hierbij een belangrijke stimulerende rol vervullen om die mentaliteitswijziging te bewerkstelligen. Op die manier kan worden geanticipeerd op het ouder worden.

3. Concrete maatregelen

Vertrekkend vanuit de algemene principes worden meer concrete maatregelen voorgesteld. In het kader van de lokale verkiezingen worden meerdere voorstellen geformuleerd in het memorandum van de Ouderenraad. Er moet worden nagegaan welke obstakels in de huidige wetgeving kunnen worden weggewerkt om het wonen van ouderen te ondersteunen. Bijvoorbeeld wordt het opdelen van een grote woning naar een meergezinswoning wettelijk bemoeilijkt (wetgeving ruimtelijke ordening).

Ook de betaalbaarheid is en blijft een belangrijk aandachtspunt.

Het kennen van de plaatselijke situatie is een eerste voorwaarde en stap om een beleid op maat uit te werken (wat is de problematiek en wat is de woonvraag van ouderen?). Kennis kan onder andere verzameld worden via de Gemeentemonitor of de ouderenbehoefteonderzoeken (BAS).

Krachten op lokaal of interlokaal vlak kunnen beter worden gebundeld om een afgestemd en optimale zorgaanbod te kunnen verstrekken.

Een flexibele mix en een ruimer aanbod van woonvormen maakt dat ouderen alternatieven hebben. Een breed aangepast aanbod maakt de keuze ruimer en volwaardiger. Onder meer wordt gepleit voor meegroeiwoningen op wijkniveau. Daarnaast dient bij de inplanting van nieuwe bouwprojecten rekening te worden gehouden met de inplanting van dit project.

De toegankelijkheid van woningen als van de woonomgeving moet worden verbeterd.

Op lokaal vlak kan een campagne tot sensibiliseren en informeren worden opgezet. Ouderen zijn niet steeds bij en kennen niet de mogelijkheden (of deze bereiken de ouderen niet voldoende). Hier moet een campagne op maat van de oudere worden ontwikkeld.

Een woonbeleid dat rekening houdt met ouderen moet vertrekken van de participatie en betrokkenheid van de lokale gemeenschap.

4. *Good practices*

Een aantal goede voorbeelden kunnen inspirerend werken voor het beleid. Onder meer wordt gedacht aan AIPA ('ageing in place' Aalst) en Inter die werkt rond toegankelijkheid.

OVERLEG LANDELIJKE THUISZORG - 21 JUNI 2017: PROBLEMATIEK OUDERE EIGENAARS-BEWONERS

1. Situering

Voorafgaand aan het overleg werden een aantal vragen aan landelijke thuiszorg voorgelegd. Deze hadden als doel de problematiek te verkennen en boden aanknopingspunten voor het overleg. Volgende vragen werden geformuleerd:

- Wat doen jullie concreet (hoe kunnen jullie helpen en hoe worden jullie 'gevat')
- Wat zijn de grootste problemen bij de huisvesting van (oudere) eigenaars ?
- Wat zijn de meer algemene problemen waar (oudere) eigenaars mee geconfronteerd worden (onder meer woningkwaliteit, mobiliteit, medische zorg, doorbreken isolement)
- Hoe zie je de vergrijzing in dit kader (evolutie en impact)
- Wat zijn de uitdagingen ?
- Wat zijn mogelijke beleidsvoorstellen
- Mogelijk andere items ?

2. Uitgangspunten

Landelijke thuiszorg hanteert als uitgangspunt het behoud van de woonst en de woonomgeving voor betrokken oudere, en dit zolang als (enigszins) mogelijk (ondanks de individueel toenemende zorgvraag). De zorgvraag noopt tot het aanpassen van de woning om de thuissituatie comfortabel en leefbaar te houden. Voor Landelijke thuiszorg is de samenhang tussen zorg / welzijn en de woonsituatie van belang. Het kunnen aanhouden van de thuissituatie voor betrokkenen staat centraal, en beoogt het behoud van de vertrouwde woonomgeving en sociale omgeving.

Landelijke thuiszorg hanteert een totaalconcept in de werking. Er wordt niet enkel advies gegeven. Ook het volledige proces van aanpassingswerken wordt begeleid (o.m. contacteren aannemers, het begeleiden van de uitvoering van de werken, het aanvragen van de premie).

De aanpassing en dienstverlening staan in functie van de woning, de zorgvraag en de financiële mogelijkheden van betrokkene (en is bijgevolg niet in functie van het later gebruik door rechtsopvolgers of volgende eigenaars). In die zin is de aanpassing een (tussen)oplossing op maat van de oudere zelf.

3. Werking

Landelijke thuiszorg is via de zorgverstrekking sterk aanwezig in de plaatselijke sociale weefsel. In het kader van de uitoefening van hun opdrachten worden de zorgverstrekkers vaak geconfronteerd met een onaangepaste woonsituatie. De (toenemende) zorg vereist in die gevallen een aanpassing van de woning (in het bijzonder wanneer betrokkene verder de woning wenst te betrekken). De zorgverstrekkers signaleren dan de woonproblematiek.

De aanpassing kan gaan van kleine herstellingen van gebreken (klusjesdienst) tot grotere aanpassing van de woning op vlak van toegankelijkheid en/of (sanitaire) nutsvoorzieningen. Een woondossier wordt opgestart waarbij vrijblijvend een eerste advies wordt opgemaakt. In samenspraak met de betrokkenen wordt vervolgens gekeken welke aanpassingen al dan niet kunnen doorgevoerd worden. De dienst begeleidt het effectieve proces van A tot Z.

In eerste instantie wordt de woning aangepast aan de fysieke situatie van de oudere (aanpassing sanitair, installeren traplift, verhogen toegankelijkheid,...). Andere woningkwaliteitsgebreken (zoals ontbreken isolatie,

enkel glas, gebrekkige elektriciteit, ...) worden gesignaleerd en waar mogelijk meegenomen in het verbeteringstraject. Echter, heel wat ouderen stellen dat dergelijke wijzigingen niet nodig zijn. De nadruk ligt bijgevolg op de aanpassingswerken die tegemoet komen aan de zorgnoden, en dit wordt doorgevoerd enkel wanneer de zorgbehoevende hiermee instemt.

Landelijke thuiszorg heeft jaarlijks een 300 effectieve aanpassingsdossiers (op een totaal van 400 aangemelde huishoudens). De werking concentreert zich vooral in Limburg, Antwerpen en Vlaams-Brabant. Er worden stappen gezet om de werking uit te breiden naar West en Oost Vlaanderen. De financiering is niet structureel en wordt opgezet vanuit diverse kanalen (klaverbladfinanciering).

4. Begeleiding noodzakelijke component

Landelijke thuiszorg stelt dat begeleiding noodzakelijk is en een uitdrukkelijke randvoorwaarde vormt voor succes. Het betreft immers ouderen die vaak een zekere weerstand hebben tegen wijzigingen (en/of de noodzaak ervan niet onmiddellijk inzien). Bovendien bevinden betrokkenen zich reeds in een 'zorgproblematiek'. Het is voor hen quasi onmogelijk om op zelfstandige basis de woning te laten aanpassen. Vanuit die optiek is begeleiding noodzakelijk. Daarnaast wordt gewezen op de complexiteit en veelheid van handelingen in een dergelijk proces van aanpassing van de woning, wat noodzakelijkerwijs eveneens begeleiding vereist. Mede daarom is het aangewezen dat een intermediaire instantie dit proces initieert en opvolgt.

5. Beleidskwesties

Toenemende vergrijzing

Gelet op de toenemende vergrijzing (met een groter wordend aandeel 85 plussers) is het de vraag of een dergelijke aanpak voldoende is (en blijft in de toekomst)? Moet er niet bijkomend worden ingezet op andere vormen van wonen, ondersteuning of begeleiding? Landelijke thuiszorg stelt dat er momenteel weinig alternatieven zijn voor betrokken ouderen. Het is bijgevolg van belang om de zorg plaatselijk te verankeren. Bovendien zijn de ouderen meer en meer vragende partij om langer in de thuissituatie te verblijven (cf. de vertrouwde omgeving). Dit betreft een vraag die volgens Landelijke thuiszorg moet worden gerespecteerd, wat aansluit op het concept 'respectvol en waardig ouder worden' (cf. *Aging in Places*). Wel kan worden nagedacht over alternatieven en tussenvormen (naast residentiële rustopvang). Kangoeroewoningen, opdeling van de woningen tot meergezinswoningen en de nabijheid van mantelzorgers verhogen, kunnen omkaderend en versterkend werken. Toch lijken deze vormen momenteel nog niet uitgegroeid tot effectieve en/of omvattende alternatieven. Alvast moet de keuzevrijheid van de oudere voorop blijven staan, en van daaruit moet worden nagegaan hoe tegemoet kan worden gekomen aan de zorg- en woonvraag.

Sensibilisering

Momenteel kennen heel wat ouderen de bestaande ondersteuning en premies niet. Deze zijn niet of zeer weinig gekend bij de doelgroep, ondanks de verschillende sensibiliseringscampagnes (bejaarden vragen ook zeer weinig de premies aan). Er kan worden nagegaan hoe het bereik bij deze groep moet worden vergroot (om hun recht op premies te valideren).

Mentaliteitswijziging

Verder is het van belang om gerichte campagnes te voeren naar de leeftijdsgroep net voor de ouderen. Deze doelgroep is nog niet zorgbehoevend en beschikt over de nodige weerbaarheid en soepelheid, en neemt voldoende initiatief (in vergelijking met de groep ouderen bij wie de vraag vaak 'te laat' wordt gesteld, waardoor de bereidheid tot wijziging minder groot is). Deze leeftijdsgroep kan worden aangemoedigd om de nodige voorzorgen of stappen te nemen (op vlak van aanpassing van de bestaande woning of mogelijke verhuis naar locaties waar zorg en voorzieningen aanwezig zijn). Het lijkt wel onrealistisch en ondoenbaar om 30 % of meer van de bevolking te laten verhuizen. Dergelijke grote verhuisbeweging kunnen moeilijk worden opgevangen (zowel ruimtelijk als naar gepast aanbod), en houden bovendien geen rekening met de wensen van de ouderen zelf. Daarnaast kunnen specifieke campagnes worden gericht naar de bewoners van ruimtelijk niet-optimaal gelegen residentiële wijken uit jaren 60 -70 vorige eeuw.



OVERLEG STAD GENT - DIENST WONEN - 26 mei 2017: PROBLEMATISCHE EIGENDOMSSITUATIES

1. Situering

De Raad wenst de moeilijke eigendomssituatie van de eigenaar-bewoners onder de aandacht te brengen. Naast het raadplegen van onderzoek en literatuur wordt het onderwerp in een werkgroep behandeld en worden veldwerkers bevraagd.

In ons voorlopige opzet van het advies maken we een onderscheid tussen ouderen en de noodkopers. Terwijl de eersten relatief goed gedocumenteerd worden/werden in onderzoek is er vanuit onderzoek minder aandacht voor noodkopers. De focus van dit overleg ligt dan ook vooral op deze groep van noodkopers.

We vermoeden dat het fenomeen van noodkoop nog steeds bestaat maar mogelijk minder sterk is dan vroeger (cf. prijzen) en / of het zich verplaatst heeft naar andere wijken, waar kopen nog betaalbaar is (sommige wijken in de steden kennen de laatste jaren een stijging van de prijzen). De hoofdvraag is dan ook wat het beleid ermee moet doen?

Eenzijds kan begrip worden opgebracht voor de wens van mensen om eigenaar te worden, maar het is anderzijds niet zonder risico's om systematisch eigendom te stimuleren bij inkomenszwakke huishoudens. Bijgevolg is omzichtigheid aangewezen en moet op zijn minst worden gepleit voor de beschikbaarheid en het ontwikkelen van waardige alternatieven. Daarnaast wordt gesteld dat huishoudens die in een noodkoopsituatie zitten het best begeleid kunnen worden (naar een meer kwaliteitsvolle en woonzekere situatie).

2. Uitgangspunten/principes

De nood aan (het investeren in) volwaardige alternatieven wordt beaamd. Het aanbieden van alternatieven maakt dat huishoudens minder de nood voelen om te verwerven. Momenteel kiezen sommigen om te kopen omdat dit huren geen alternatief biedt (beiden brengen betrokkenen in een betaalbaarheidsprobleem). Het gebrek aan (woon)zekerheid op de huidige private stimuleert dit nog. Het (gewestelijk) stimuleren van eigendom is niet zonder risico en het beleid moet hieromtrent omzichtigheid hanteren, omwille van volgende redenen:

- Betaalbaarheid

Het stimuleren van eigendom bij lagere inkomensgroepen kan resulteren in een blijvende betaalbaarheidsproblematiek ' (en er zijn weinig redenen om aan te nemen dat de 'inkomenssituatie' van de lagere inkomensgroepen zal verbeteren). Voor inkomenszwakke huishoudens houdt verwerven voor lange tijd een 'armoedeval' in (die op zijn beurt betrokkenen 'maatschappelijk' dreigt achteruit te zetten).

- Woonkwaliteit

Er is een blijvend probleem met de woonkwaliteit (door gebrek aan middelen wordt de renovatie uitgesteld). Naast het probleem van het onderhoud stelt zich het probleem van degeneratie van de woning. Het blijven bewonen van een ondermaatse woning die mogelijk verder degenereert is moeilijk verdedigbaar. Daarbovenop is de kans reëel dat op latere leeftijd er gezondheidskosten ontstaan (bovenop de woonkosten). Er bestaat een relatie tussen opleiding-laag inkomen-gezondheid en er is weinig perspectief op het doorbreken van deze vicieuze cirkel bij noodkoop.

- Woonzekerheid

Bij inkomenszwakke huishoudens is de woonzekerheid (omwille van de betaalbaarheidsproblematiek) niet gegarandeerd. Er is bijgevolg geen objectieve 'woonstabiliteit' (omwille van woningbezit is er wel subjectieve woonstabiliteit, wat vooral op psychologisch vlak speelt).

- Kostenefficiëntie

Voor de overheid houdt een stimulerend beleid mogelijk een 'onevenredige' kost in.

Vrije keuze is verdedigbaar, maar vanuit het oogpunt van het beleid moet vooral ingezet worden op het aanbieden van alternatieven (en minder in het stimuleren van 'meer eigendomsverwerving' bij inkomenszwakke groepen). Indien huur en koop evenwaardig zouden zijn, dan zouden huishoudens keuzes maken. Dit betekent dat de woonmarkt 'op een andere manier' moet worden samengesteld en benaderd. Evenwaardig heeft dan enerzijds te maken met instrumenten maar evenzeer met perceptie. Het argument van de vermogensopbouw bij inkomenszwakke groepen moet worden genuanceerd. Gezinnen die een woning verwerven maar het geld ontbreken om te renoveren, kunnen door hun betaalbaarheidsproblematiek geconfronteerd worden met gedwongen verkoop. De degeneratie kan ertoe leiden dat wordt verkocht met verlies.

Met betrekking tot de alternatieven is er nu enkel keuze is tussen huren en eigendom. Er zou dan ook nagedacht moeten worden aan andere vormen, aan de mogelijkheden die een hybride woningmarkt kan opleveren, zoals formules waarbij de eigendom opgebouwd wordt (aandeelhouder), coöperaties, een huurkoopmodel waarbij de bewoner zelf beslist of hij uiteindelijk al dan niet zal kopen.

Belangrijk is om zich af te vragen waarom mensen eigenaar wil worden. Een doorslaggevend element hierin is vooral de (psychologische) woonzekerheid, wat bijna eenzijdig wordt geassocieerd met eigendom (terwijl dit in principe ook gegarandeerd zou moeten worden op de huurmarkt of andere vormen van wonen). Er is dan ook nood aan concepten die de woonstabiliteit kunnen verzekeren (in eerste instantie woonzekerheid, gekoppeld met betaalbaarheid en kwaliteitsgarantie). De discussie zou dan ook moeten vertrekken vanuit de behoefte aan woonstabiliteit, ongeacht de vorm (of statuut) die dit aanneemt. Woonstabile oplossingen kunnen dan ook verschillen naargelang de specifieke situatie van betrokkenen (inkomenszwak, ouderen met zorgbehoefte,).

Wel is het aangewezen om op het terrein ondersteuning te bieden aan noodkopers. Dit is wenselijk om de wooninstabiliteit waarin betrokkenen verkeren, te kunnen wegwerken (vooral op vlak van kwaliteit, minder op vlak van betaalbaarheid). Vanuit dit oogpunt kan steun aan noodkopers worden onderschreven. De steun mag dan niet beschouwd worden als legitimatie van het eigendomsbeleid voor inkomenszwakke huishoudens, maar is een middel om een ernstige vorm van wooninstabiliteit te verzachten. Ook structurele ondersteuning van noodkopers moet in dit perspectief worden gezien en moet gepaard gaan met de uitbouw van volwaardige alternatieven. Daarnaast moeten huishoudens die willen kopen voldoende geïnformeerd worden. Van belang is ook het toenemend aantal echtgescheidenen die geconfronteerd worden met een moeilijkheden om de woning te kunnen behouden en die als noodeigenaar worden beschouwd.

3. Concrete maatregelen

Nood aan cijfers qua problematiek; op dit moment zijn er voornamelijk indicaties:



OVERLEG INTER - 4 september 2017: PROBLEMATIEK OUDERE EIGENAAR-BEWONERS

1. Situering

Voorafgaand aan het overleg werden een aantal vragen aan Inter voorgelegd. Deze hadden als doel de problematiek te verkennen en boden aanknopingspunten voor het overleg. Volgende vragen werden geformuleerd:

- Wat doen jullie concreet (hoe kunnen jullie helpen voor de oudere eigenaars)?
- Wat zijn de problemen waar oudere eigenaars mee geconfronteerd worden (onder meer woningkwaliteit, mobiliteit, medische zorg, doorbreken isolement)?
- Hoe grijpt de vergrijzing in op de problematiek (zal die hierdoor toenemen)?
- Wat zijn de grootste uitdagingen die Inter ziet op vlak van huisvesting?
- Wat zijn mogelijke beleidsvoorstellen volgens Inter?

2. Korte voorstelling Inter

Sedert 2015 een nieuwe structuur (Vlaamse verordening toegankelijkheid 2010), en er werd gekozen om de verschillende vzw's samen te brengen en 1 enkele organisatie Inter te vormen (extern verzelfstandigd agentschap). Op dit moment telt Inter ongeveer 40 personeelsleden.

Naast opdrachten (personen/organisaties die komen aankloppen voor advies) is er ook projectwerking (wat een manier is om vernieuwde elementen te ontwikkelen ed... maar het blijkt niet altijd eenvoudig om financiering te vinden).

De taakstelling van Inter bestaat uit het:

- ondersteunen overheden, bedrijven, ontwerpers, architecten, particulieren inzake toegankelijkheid
- sensibiliseren, vormingen geven, informeren....

Voor 2015 konden de verschillende afzonderlijke vzw's eigen accenten leggen, en waren er verschillen bijvoorbeeld tussen de provincies inzake de gelegde klemtoon op wonen. Voor 2015 was het Toegankelijkheidsbureau vooral bezig met het adviseren van personen met een beperking en ouderen, en dit op vlak van wonen, mobiliteit ed. Enter en het Toegankelijkheidsbureau hebben een pioniersrol gespeeld wat betreft 'meegroeiwonen' en de 'zilveren sleutel'.

- ⇒ Zilveren sleutel was een project van ongeveer 10 jaar geleden met de bedoeling om alle informatie over wonen en ouderen op 1 website samen te brengen ten behoeve van zowel gebruikers als professionelen. Het is gericht op het sensibiliseren van ouderen (aanpassingen aan woning, de overgang naar een meer aangepaste woning), het informeren over een aantal financiële ondersteuningsmaatregelen, en gaf een basis van alternatieve woonvormen mee. Hoewel deze website nog regelmatig gebruikt wordt, is deze dringend aan actualisatie toe.

Wat wonen betreft, wordt op verschillende niveaus gewerkt:

- beleidsmatig: opdracht van minister Homans om het thema wonen te verkennen inzake toegankelijkheid; veelal op basis van convenanten met lokale besturen wordt nagegaan hoe ze impact op woonmarkt (toegankelijkheidsluik) kunnen hebben, bieden ze ondersteuning van het lokaal woonbeleid. Hierbij wordt

Redenen waarom mensen uiteindelijk hun woning niet laten aanpassen heeft te maken met middelen maar ook met het idee dat ze het niet meer de moeite vinden, of het als een te grote last ervaren. Vooral 80-plussers kunnen er minder toe bewogen worden om structurele oplossingen te vinden, en in dergelijke situaties gaat het veelal om 'lapmiddelen'.

Daarnaast heb je (jongere) ouderen die er wel actief mee bezig zijn, en het zijn precies diegenen die zich nog in een fase bevinden die het wel nog zien zitten om te renoveren. Naast de groep die Inter aanspreekt (en er uiteindelijk al open voor staan) is het vooral ook belangrijk om deze jongere groep te sensibiliseren. Maar dergelijke sensibilisatie speelt op verschillende niveaus (van ontwerper tot en met de uitvoerder van sanitaire ingrepen).

Inter stelt echter vast dat dergelijke toegankelijkheidsreflex nog niet of nauwelijks bestaat. Er is dan ook nog veel werk aan de winkel om bijvoorbeeld naast duurzaam bouwen ook voldoende aandacht te schenken aan toegankelijkheid, levenslang wonen.

3.2 De woonomgeving

Uiteraard speelt ook de toegankelijkheid van de woonomgeving een rol, een toegankelijkheid die zich evenzeer op verschillende niveaus situeert:

- publiek domein: zitbanken, publiek sanitair, goede begaanbaarheid ...
- het aspect van mobiliteit is 1 van de grootste knelpunten (platteland en steden; grote schrik voor de afbouw van het openbaar vervoer; afbouw zet ook een vicieuze cirkel, minder aanbod (en niet afgestemd op noden) leidt tot minder gebruik wat op zich dan weer inkrimping in gang zet)
- toegankelijkheid van winkels; alsook de beschikbaarheid van buurtwinkels in de deelgemeenten is een aandachtspunt (voorbeeld Duitsland waarbij grote warenhuizen een lokale dienstverlening voorzien, in die zin dat ze afhaalmomenten voorzien)

Onder andere via convenanten met lokale besturen wordt hiervoor een actieplan opgesteld aan de hand van toegankelijkheidsanalyse, zoals bijvoorbeeld via een knelpuntwandeling. (Aanvullend: een grondig onderzoek gebeurde bv. in Aalst, AIPA link: [leidraad AIPA](#)).

4. Om mee te nemen naar beleid toe

- Het mogelijk maken van alternatieve woonvormen

bv. Kangoeroewoning: in een specifieke case werd geen vergunning gekregen omdat ze niet konden voldoen aan de regel dat per woningentiteit er 1 parkeerplaats dient te worden voorzien.

Inter heeft in samenwerking met de KBS eens specifiek gewerkt rond kangoeroewoning. Het gaat hierbij veelal om een op maat-verhaal.

bv. Mobiele zorgunit die de bewoning van 1 persoon toelaat (gaat over een unit die geplaatst kan worden in de tuin, geschikt voor verschillende doelgroepen) maar stedenbouwkundig alsnog niet mogelijk daar het niet afzonderlijk mag staan.

- Absoluut noodzakelijk is het verbeteren van de toegankelijkheid van het ganse woningpatrimonium, én de basiskwaliteit.

Impact van de vergrijzing zal de komende jaren veel groter worden.

En het is bijna onvoorstelbaar dat nieuwbouw in sommige gevallen nog steeds ontoegankelijk is (gaat soms ook over seniorenwoningen). Inter worstelt met de vraag om de toegankelijkheid van bijvoorbeeld nieuwbouwwoningen te stimuleren: premie mogelijk? Een label? (voorbeeld van Genk die dergelijke

premie gekoppeld had aan element van duurzaamheid, men kreeg punten voor meegroecapaciteiten. Echter in de praktijk weinig aanvragen...)

Er is dan ook nood aan conceptmatig nadenken wat er nodig is om levenslang wonen te realiseren. Initieel gaat het niet altijd over meer middelen, maar op langere termijn wel winst mogelijk.

- In opleiding professionals: aandacht voor toegankelijkheid.
- Nood aan sensibilisering, wat ook een continu proces inhoudt; mensen bewust maken om er effectief over na te denken.
- Ondersteuning woningaanpassing, zowel financieel maar ook qua ondersteuning om de werken effectief te laten uitvoeren. Nu blijkt dat sommigen niet overgaan tot aanpassingen omdat ze het praktisch niet zien zitten om dit te ondernemen op eigen houtje. Dit toont nog maar eens het belang aan om op 'jonge' leeftijd erover na te denken, aan te pakken.

Er kan gedacht worden aan ondersteuning via groepsaankopen of begeleidingstrajecten.

Het leeftijdsonafhankelijke maken van mogelijke tussenkomsten vanuit het VAPH zou hier ook een verbetering kunnen betekenen. Nu kunnen 65-plussers niet meer in aanmerking komen.

- Nu wordt thema wonen en ouderen vooral vanuit welzijn aangestuurd terwijl ruimtelijke ordening, openbare werken evenzeer van belang zijn. Toegankelijkheid dient transversaal aangepakt te worden en sommige gemeenten bewandelen ook effectief deze weg en doorbreken schotten.
- Met andere woorden een beleid op verschillende sporen is noodzakelijk.



VERSLAG BEWONERSOVERLEG (CLT GENT, DAMPOORT KNAPT OP!) 22 AUGUSTUS 2017: PROBLEMATISCHE EIGENDOMSSITUATIES

1. Situering

De opzet van het bewonersoverleg was vooral om de 'psychologische' dimensies van de woonwens om eigenaar te zijn, te willen worden, te achterhalen. Hierbij gaat aandacht uit naar voor- en nadelen, moeilijkheden, obstakels en winsten...

Om de privacy van de deelnemers aan de focusgroep te respecteren en te beschermen, is dit verslag niet als een letterlijke neerslag van het overleg opgevat. We hebben ervoor gekozen om uit de veelheid van de verhalen de elementen te ordenen. Ten eerste beschrijven we in algemene termen de situaties waarin de deelnemers zich bevinden. Daarna focussen we op de redenen waarom betrokkenen een woning gekocht hebben of zouden willen kopen. In het laatste deel gaan we in op het ondersteuningsaspect.

2. Algemene schets van deelnemers

De focusgroep bestaat enerzijds uit personen die via 'Dampoort knapt op' hun eigen woning hebben kunnen renoveren en anderzijds uit personen die betrokken zijn bij CLT Gent. Hierdoor zijn ook de (woon)omstandigheden waarin betrokken zich bevinden heel divers.

De eerste groep bestaat uit personen die hun woning reeds enige tijd geleden hebben aangekocht, omdat ze ertoe in staat waren, zij het wel dat ze niet altijd de spreekwoordelijke 'baksteen in de maag hadden' (maar mede op vraag van partner of familie uiteindelijk toch de stap gezet hebben om een woning te verwerven). Door een scheiding, stukgelopen relatie, ziekte kwamen ze in een precare financiële positie terecht ('niet meer aan budgetbeheer, maar overleven'), wat gevolgen heeft voor het behoud en onderhoud van de woning. Dankzij 'Dampoort knapt op' hebben ze bijvoorbeeld het dak kunnen renoveren, hun woning kunnen isoleren, de verwarming en de elektriciteit kunnen aanpakken.

Onder de betrokkenen bij CLT Gent zijn er personen bij die in het verleden een woning gekocht hebben maar door omstandigheden deze hebben moeten verkopen en nu tijdelijk op de private markt huren om nadien via CLT te kunnen verwerven. Daarnaast zijn er ook personen die tot op heden steeds gehuurd hebben op de private markt omdat hun inkomen onvoldoende was om andere keuzes te maken.

3. Argumenten woonkeuze, woonaspiraties

Wanneer de respondenten gevraagd werden, waarom ze hun woning gekocht hebben of waarom ze een woning zouden willen kopen, en waarom ze niet (meer willen) huren, leverde dit een ganse waaier aan argumenten op. Naast verschillende psychologische argumenten (3.1) wordt ook verwezen naar de bredere woningmarkt (3.2) en financiële redenen (3.3).

3.1 Psychologische redenen om over te gaan tot eigenaarschap

Het kunnen wonen in een eigen woning wordt veelal geassocieerd met vrijheid en onafhankelijkheid. Men wenst niet meer afhankelijk te zijn van een verhuurder (soms ook gekoppeld aan situaties van controle door en wantrouwen van de verhuurder), 'kopen' is dan een oplossing. Tegelijkertijd geven sommigen aan dat het geen allesomvattende oplossing is omdat de betaalbare (koop)woningen niet de beste woningen zijn. Daarvoor is Dampoort knapt op of CLT wel een uitweg. Doch blijkt dat het hebben van een eigen woning meer

opweegt dan het moeten leven in een slechte woning, als de onzekerheid die er kan bestaan in verband met het kunnen afbetalen van een lening.

Daarnaast wordt een eigen woning veel meer geassocieerd met zekerheid en vastheid van wonen dan in vergelijking met het huren van een woning (waar de woonzekerheid kleiner is).

Ook de perceptie dat iemand met een eigen woning meer telt in de maatschappij, dan een huurder, speelt mee in de overwegingen om eigenaar te zijn of te worden. Het idee leeft ook dat eigenaars meer zorg dragen voor hun eigen woning. Een eigen woning biedt ook meer mogelijkheden om je leven op te bouwen, te organiseren, over je eigen leven te beslissen.

Volgend citaat vat de verschillende bovenstaande elementen samen: ‘Een eigen woning heeft niet enkel te maken met financieel kapitaal, maar ook menselijk kapitaal. Je hebt een dak boven je hoofd, zekerheid, vrijheid, onafhankelijkheid, een eigen plek’.

3.2 Verhaal van de bredere woningmarkt

Een belangrijk argument om een eigen woning te verwerven of de aankoop ervan te overwegen heeft te maken met het gegeven dat de huurmarkt voor hen te duur was of is. Door het kunnen krijgen van een sociale lening en het beroep kunnen doen op een renovatiepremie kwam het voor betrokkene goedkoper uit om te kopen dan te huren (‘huren zo hoog dat ze kunnen concurreren met koop’). Ook de bestaande fiscaliteit stuurt aan tot het verwerven van een woning (‘de huur kan je niet ingeven in de belastingen’).

De kostprijs van het huren loopt nog op indien men een kwaliteitsvolle huurwoning wil. Bovendien signaleren de respondenten dat de vraag op de huurmarkt veel groter is dan het aanbod waardoor niet enkel de verhuurder kan kiezen maar ook dat het nog steeds mogelijk is dat krotten verhuurd worden en dit aan hoge prijs. Maar ook op de eigendomsmarkt lopen de prijzen op waardoor het voor deze doelgroep niet altijd gemakkelijk is om te vinden, zij het dat het in bepaalde gevallen wel nog mogelijk is om woningen van slechte kwaliteit te kopen.

De meningen over de sociale huursector zijn verdeeld: geen antwoord op hun behoeften, negatief beeld over de sociale huisvesting, geen keuzevrijheid waar te wonen terwijl anderen wel menen dat ze in een sociale woning zouden willen wonen. Maar het sociaal aanbod wordt als onvoldoende, te klein ervaren, een aspect dat zich uit in de lange wachttijden, waardoor dit deel van de woningmarkt uiteindelijk ook geen antwoord biedt.

Huren zou een alternatief zijn, mocht de markt dit toelaten (kwaliteit en betaalbaar), indien de private huurmarkt ‘rechtvaardiger’ zou zijn. Huren zou ook vrijheid kunnen betekenen (cf Duitsland met grote huurmarkt en veel mobiliteit), maar nu is de kwaliteit onvoldoende, is er geen vrijheid omdat er geen markt is. Tot slot werd er ook gewezen op een ander aspect inzake ongelijke behandeling van de woningmarkten. Indien je een lening wilt aangaan om iets te kopen, dan hanteren ze de grens van een derde van het inkomen. Indien je iets wilt huren, wordt daar geen rekening mee gehouden.

3.3 Andere financiële redenen

We hebben reeds verwezen naar de argumenten waarbij gesteld wordt dat de financiële inspanning om te huren groter is dan die voor te kopen (zie 2.3). Daarnaast worden er nog andere redenen aangehaald die ook financieel van aard zijn.

Zo wordt verwezen naar de indexering van de huurprijzen waardoor deze jaarlijks stijgen (in tegenstelling tot bij een lening waar een vast bedrag mogelijk is).

