
Huren in Gent

Resultaten van het
onderzoek naar de
kwaliteit en
betaalbaarheid van de
private huurwoningen in
Gent 2007

Centrum voor Duurzame
Ontwikkeling (CDO) en Centrum
voor Lokale Politiek (CLP),
Universiteit Gent

2008

Dominiek Vandewiele
Jo Van Assche
Trui Maes
Herwig Reynaert



Studie in opdracht
van de Stad Gent

Woord van dank

Dit onderzoek was mogelijk dankzij de medewerking van tal van personen, die hun kennis, ervaring en vooral hun medewerking ter beschikking stelden. Daarom danken de auteurs iedereen van het begeleidingscomité, de Dienst Huisvesting (Stad Gent), het Programma Dataplanning en Monitoring (Stad Gent), Digipolis, prof. Dr. Mees, de enquêteurs en alle respondenten.

Dankzij de inbreng van de expertgroep, via verschillende vergaderingen, was het mogelijk om een draagvlak te ontwikkelen voor een vooruitstrevende visie voor de private huurmarkt. Daarom bedanken we in het bijzonder de vertegenwoordigers van huurders en verhuurders, Stad Gent, OCMW Gent, Provincie en Vlaamse Overheid, Centra Algemeen Welzijnswerk, vrederegerecht, sociale verhuurkantoren, immobiëlen, bouwsector...

De Gentse private huurmarkt kort samengevat

In 2007 voerde het Centrum voor Duurzame Ontwikkeling en het Centrum Lokale Politiek een onderzoek naar de kwaliteit en betaalbaarheid van de Gentse privaat verhuurde woningen, in opdracht van de Stad Gent. We onderwierpen 372 willekeurig geselecteerde woningen aan een *objectieve interne en een externe schouwing* waarbij de kwaliteit, veiligheid, comfort en uitrusting van de woning werd vastgesteld. Parallel liep een *survey* waarbij we de huurders van dezelfde woningen een resem vragen hebben voorgelegd over hun woning, hun gezinssituatie, inkomen, de huur, de relatie met de verhuurder, etc. De onderzoeken vonden plaats in september 2007. Dit staal woningen is representatief voor alle private huurwoningen in het Gentse stadscentrum. Het onderzoek biedt een antwoord om het tekort aan gegevens op te vangen die nodig zijn om een (lokaal) beleid voor dit woningmarktsegment uit te tekenen. We overlopen hier de toestand aan de hand van 14 indicatoren. Deze 14 indicatoren zijn gekozen in functie van een visie voor wonen in Gent waarvoor een maatschappelijk draagvlak bestaat.

1. Twee op de drie huurders zijn momenteel niet op zoek naar een andere woning. Dus voor één op de drie voldoet de huidige woning om één of meerdere redenen niet aan de behoeftes of verwachtingen. 9% zoek een andere private huurwoning. Zij zijn minder tevreden over de huidige huurwoning. 23% huurders zoekt een woning buiten de private huur (eigendom, sociale huur).
2. De algemene tevredenheid over de huurwoning is hoog. Eén op tien zegt ontevreden te zijn.
3. Van één op vier woningen werd de globale kwaliteit als laag of zeer laag beoordeeld door de woningschouwer. Zij oordeelden dat 42% van hoge kwaliteit is. Bij 34% werd één of meerdere indicaties voor risico op onveiligheid vastgesteld (ontploffing/brand, CO-vergiftiging, elektrocutie). 55% van de private huurwoningen is zonder vochtproblemen, bij 16% werd er een uitgebreide vochtschade vastgesteld. Bij één op de tien woningen werden er zware stabiliteitsproblemen vastgesteld, bij twee op de tien zware afwerkingproblemen.
4. De tevredenheid over de werking van installaties (verwarming, elektriciteit, keuken, badkamer) schommelt tussen 68% en 80%. De tevredenheid over de afscherming van het geluid (straat – burel) is minder hoog: slechts 58-59% is daarover tevreden. Er is weinig tevredenheid over de bergruimte in de woning (48%), maar wel over de grootte en de toegankelijkheid (78-80%). 6 op de 10 huurders is tevreden met de uitrusting van de keuken en badkamer. Minder dan de helft van de huurders is tevreden over de isolatie.
5. 14% van de huurwoningen is overbewoond. Dit betekent dat er in verhouding met de oppervlakte van de woning en het aantal kamers te veel mensen wonen.
6. Zeven op de tien private huurders voelt zich vrij zeker dat hij/zij er kan blijven wonen zo lang hij/zij wil. 15% voelt zich hierover onzeker.
7. De relatie tussen de huurder en de verhuurder wordt door 74% van de huurders als positief omschreven, 9% heeft een slechte relatie met de verhuurder.
8. Eén op de tien private huurders staat effectief op een wachtlijst voor een sociale huurwoning.
9. De betaalbaarheid staat onder druk voor lagere inkomens: de hoge inkomens betalen een iets hogere huur, maar in verhouding tot het inkomen is het huren voor de lagere inkomens een duidelijk hogere last. Voor hen gaat 37% van het maandinkomen naar het betalen van de huur.

10. 9% van de huurders zegt dat ze het afgelopen jaar problemen gehad hebben bij de betaling van huur, huurwaarborg of bij de betaling van verbruikskosten (gas, elektriciteit...).
11. Eén op de vijf huurders heeft de afgelopen 5 jaar ervaren dat hij als kandidaat-huurder om een niet terzake doende reden werd afgewimpeld of geweigerd.
12. Private huurders zijn zeer tevreden over de stad en hun buurt: 93 resp. 83% is er eerder of zeer tevreden over. Het contact met de buurtbewoners waarderen de huurders minder: 65% is hier tevreden over. 68% is tevreden over de veiligheid van de woonomgeving.
13. 19% van de private huurders is het afgelopen jaar actief geweest zijn om iets in de buurt of stad te verbeteren. 31% denkt dit in de toekomst wel te doen, terwijl de helft zegt dit niet te gaan doen.
14. Zes op de tien private huurders voelt zich voldoende geïnformeerd over zijn rechten en plichten als huurder. Als men informatie nodig heeft, denkt men in eerste instantie aan de huurdersbond. 11% denkt aan de stadsdiensten.

36% van de Gentse private huurwoningen voldoet niet aan de minimumnormen voor bewoonbaarheid volgens de Vlaamse Wooncode.

27% van de private huurders hoort bij de doelgroep voor het sociale huisvestingsbeleid. Dit betekent dat zij volgens hun inkomen en gezinssamenstelling recht hebben op een sociale huurwoning. De betaalbaarheid van de huurwoning door deze doelgroep staat onder druk: ondanks dat ze de goedkopere woningen huren bedraagt de huur meer dan 30% van het inkomen voor 2 op de 3 huishoudens. Deze huurders ondervinden meer uitsluiting op de huurmarkt, voelen zich minder woonzeker, hebben meer betaalbaarheidsproblemen en zijn minder tevreden over hun woning. Er wordt vaker overbewoning vastgesteld. Een koppeling van een woningkwaliteitsbeleid en een betaalbaarheidsbeleid voor deze doelgroep is noodzakelijk.

We stellen vast dat de twee protagonisten op de huurmarkt (huurder-verhuurder) onvoldoende hun verantwoordelijkheid nemen. We stellen vast dat de sociale verhuur niet kan voldoen aan noden van hun doelgroep binnen de private huur. Binnen de mogelijkheden voor een lokaal woonbeleid schuiven we een samenwerking met alle betrokken actoren en onder de stimulerende leiding van de Stad als regisseur naar voor. De samenwerking moet leiden tot activiteiten bij de verhuurders en huurders waaruit blijkt dat ze in toenemende mate hun verantwoordelijkheid opnemen. Verhuurders dienen te investeren in hun woningen zodat ze voldoen aan de minimeisen voor bewoonbaarheid volgens de Vlaamse Wooncode. Huurders dienen op tijd de huur te betalen. Sociale Huisvestingsmaatschappijen dienen voor meer sociale huurwoningen te zorgen.

3	De Gentse private huurmarkt kort samengevat
5	Inhoud
7	Deel 1. De ontwikkeling van een meetinstrument
7	1.1 Een driedelig meetinstrument voor de private huurmarkt in Gent
7	1.1.1 Focus op indicatoren
8	1.1.2 Contextvariabelen
8	1.1.3 Relatie veiligheid - kwaliteit - betaalbaarheid
10	1.2. opbouw van de indicatoren in fasen
10	1.2.1. visie-ontwikkeling voor de private huurmarkt
14	1.2.2 Indicatorselectie
16	1.2.3 Dataverzameling
16	1.2.3.1 woningschouwing en bevraging van de private huurders
17	1.2.3.2 Onderzoeksgebied
19	1.2.4 Dataverwerking
19	1.2.5 Onderzoek naar achtergrondkenmerken
22	Deel 2. Het private huren in Gent in beeld gebracht
23	2.1. De contextvariabelen
24	Contextvariabele 1: Wie huurt? Het profiel van de private huurder.
29	Contextvariabele 2: Wat te huren in Gent? De kenmerken van de woningvoorraad private huurwoningen
32	Contextvariabele 3: Het huurcontract, de verhuurder en de huurcarrière
33	2.2. De indicatoren
34	Indicator 1: Verhuisintenties van de private huurder
36	Indicator 2: Algemene tevredenheid over de woning
38	Indicator 3: De kwaliteit van het private huurpatrimonium
39	Indicator 3.1: Private huurwoningen met een ernstig veiligheidsprobleem
43	Indicator 3.2: Private huurwoningen met een ernstig kwaliteitsprobleem
50	Indicator 3.3: Private huurwoningen met een zeker comfort- en kwaliteitsniveau
53	Indicator 4: Woontevredenheid over private huurwoningen
54	Indicator 4.1: Tevredenheid over verschillende aspecten over bouwtechnieken en installaties
57	Indicator 4.2: Tevredenheid over verschillende aspecten over de uitrusting van de woning
60	Indicator 4.3: Tevredenheid over verschillende architecturale aspecten
62	Indicator 5: Overbewoning van private huurwoningen
64	Indicator 6: Subjectieve woonzekerheid
66	Indicator 7: Kwaliteit van de relatie tussen huurder en verhuurder
68	Indicator 8: Private huurders op de wachtlijst voor sociale huisvesting
70	Indicator 9: Betaalbaarheid
76	Indicator 10: Betaalmoelijkheden bij het wonen
78	Indicator 11: Discriminatie van kandidaat-huurders
80	Indicator 12: Tevredenheid over verschillende aspecten van de woonomgeving
83	Indicator 13: Buurtbetrokkenheid van de huurders
85	Indicator 14: Spreiding van informatie over rechten en plichten als huurder
87	2.3 Betaalbaarheid, kwaliteit en veiligheid van de huurwoning: welke relatie?
88	2.3.1. De residuele woningen
95	2.3.2. De doelgroep sociale huisvesting
101	Deel 3. Conclusies en enkele beleidsaanbevelingen
107	Lijsten tabellen, grafieken en figuren
109	Bibliografie

Deel 1. De ontwikkeling van een meetinstrument

Het Centrum voor Duurzame Ontwikkeling en het Centrum voor Lokale Politiek van de universiteit Gent kregen van de Stad Gent de vraag om gegevens te verzamelen over de private huurmarkt in 9000 Gent met als doel een langetermijnvisie voor de Gentse woningmarkt te onderbouwen, in het bijzonder voor de private huurmarkt. De vraag betreft specifiek de relatie tussen kwaliteit, veiligheid en huurprijs. Vanuit de praktijk stelde de Stad immers vast dat er een gebrek was aan beleidsrelevante data over wonen, representatief voor de Stad Gent. De Stad ziet zich immers geconfronteerd met specifieke problemen rond betaalbaarheid en kwaliteit op de private huurmarkt.

1.1. Een driedelig meetinstrument voor de private huurmarkt in Gent

Het Centrum voor Duurzame Ontwikkeling en het Centrum voor Lokale Politiek stellen als antwoord een meetinstrument voor de private huurmarkt voor. Dat bestaat uit een omgevingsanalyse uit drie delen:

- 1 Een onderdeel met indicatoren, relevant voor een langetermijnvisie op wonen in Gent en in het bijzonder voor de private huur,
- 2 Een systematische dataverzameling in functie van contextvariabelen,
- 3 Een analyse van de relatie tussen veiligheid, kwaliteit en betaalbaarheid.

1.1.1 Focus op indicatoren

Het CDO en CLP hebben een onderzoek uitgevoerd, waarvan de resultaten in indicatoren voor een behoorlijke private huurmarkt in Gent kunnen worden gegoten. Het onderzoek zelf betreft een interne en externe woningschouwing van een representatief staal van private huurwoningen in het Gentse stadscentrum én een bewonerssurvey. De indicatoren werden geselecteerd aan de hand van een visie op een behoorlijke woon- en huurmarkt in Gent. De ontwikkeling van de indicatoren verliep volgens een participatief proces, waarbij een breed overleg plaats vond met de stedelijke actoren en experts in het domein 'wonen'. Het onderzoek werd in verschillende fasen uitgevoerd:

In een eerste fase is gewerkt aan een visie voor het wonen in Gent en voor de private huurmarkt in het bijzonder. Het opstellen van de visie gebeurt participatief, omdat ze moet gedragen zijn door alle (vertegenwoordigers van) belangengroepen en actoren van de lokale private huurmarkt in Gent. Daarvoor werd een groep experts samengesteld die afgeleid was uit de Gentse Woonraad, het overlegplatform waarin alle lokale belangengroepen op het vlak van wonen vertegenwoordigd zijn¹. Deze stedelijke woonactoren werkten mee aan de ontwikkeling van de visie en de vertaling in indicatoren (zie verder).

In een tweede fase zijn indicatoren aan de visie gekoppeld. Vanuit de literatuur en door input van de expertgroep werd een lijst van ontwerpindicatoren opgesteld. Die oogst aan indicatoren werd

¹ De samenstelling van de expertgroep is opgenomen in de methodologische nota

vervolgens getoetst op criteria: relevantie voor de visie, interpreteerbaarheid in het licht van duurzaamheid, verscheidenheid aan thema's en intenties (zie ook 1.2.2), zodat een finale set indicatoren geselecteerd werd.

De resultante van deze opdracht is een omgevingsanalyse. De omgevingsanalyse over de private huurmarkt moet een goede *status quaestionis* geven van de problemen, de potenties en de verwachte ontwikkelingen op korte, middellange en lange termijn, waarmee i.c. de Stad en het stedelijk woonbeleid rekening moet houden. Dat geldt bijvoorbeeld voor sociale evoluties, de fysiek-ecologische situatie, institutionele ontwikkelingen, maatschappelijke behoeften, waardepatronen...

We willen graag benadrukken dat we *geen evaluatie-instrument* maken, tenzij op een zeer algemeen en strategisch niveau: voor een evaluatie van de meervoudige effecten op de maatschappelijke omgeving van alle handelingen en inspanningen van de verschillende publieke en private actoren. Het is zeker geen evaluatie-instrument van het beleid van het stadsbestuur en is nog veel minder een instrument voor evaluatie van operationele programma's. Een nuancering is hier wel nodig: het is mogelijk dat een Stadsbestuur (of een andere actor) zelf vindt dat bepaalde elementen van de indicatorenset als rechtstreekse effectmeting van eigen beleidsinspanningen kunnen worden ingebouwd. Sommige fenomenen in de stad staan immers directer in verband met taken en bevoegdheden van een actor dan andere.

1.1.2 Contextvariabelen

De indicatoren hebben tot doel de toestand op de private huurmarkt te monitoren: ze dienen als knipperlichten die ons vertellen of de situatie al dan niet in de gewenste richting evolueert. Daarom zijn ze gekoppeld aan de visie.

Naast de indicatoren over de private huurmarkt zijn o.m. voor het woonbeleid zeker nog aanvullende gegevens nodig over de bevolkingsevolutie, migraties, huishoudtypes, woningtypes, eigendomsstatuut, inkomensstructuur... Dit noemen we contextvariabelen omdat ze niet zomaar te interpreteren zijn in het kader van duurzaamheid. Ze schetsen wel belangrijke aspecten van de private huurmarkt. Ze verschillen van indicatoren doordat hun verloop niet te interpreteren is als 'goed' of 'slecht' binnen het kader van de geschetste visie, maar zijn onmisbaar om een foto van de 'stand van zaken' te nemen.

1.1.3 Relatie veiligheid - kwaliteit - betaalbaarheid

De belangrijkste onderzoeksvragen hebben betrekking op het verband tussen de kwaliteit en veiligheid enerzijds, en de betaalbaarheid van het wonen anderzijds. We beantwoorden deze vraag vanuit een dubbel perspectief. We bakenen twee groepen af die prioritair zijn voor een (lokaal) woonbeleid:

- de **residuele huurwoningen**: dit zijn de woningen die niet voldoen aan de Vlaamse Wooncode en daardoor niet reglementair of 'residueel' zijn. Woningen met een ernstig risico op CO-vergiftiging, brand- of ontploffing of elektrocutie horen tot de residuele woningen. Daarnaast worden ook stabiliteitsgebreken, afwerkingsgebreken, vochtproblemen e.a. in rekening gebracht.
- de **doelgroep sociale huur**: dit zijn huishoudens die voldoen aan de voorwaarden voor een sociale huurwoning. Voor de afbakening wordt rekening gehouden met de huishoudsamenstelling en het inkomen.

De relatie tussen de veiligheid, de kwaliteit en de betaalbaarheid wordt duidelijk als we deze groepen onder de loupe houden: we vergelijken de kenmerken van de woning (kwaliteit, ligging, veiligheid...), de achtergrond van de huurders (inkomen, opleiding, huishoudsamenstelling...), de betaalbaarheid, en tenslotte de woonzekerheid en tevredenheid over de huurwoning.

1.2. opbouw van de indicatoren in fasen

1.2.1. visie-ontwikkeling voor de private huurmarkt

Een visie uitschrijven ligt niet voor de hand. Om tot een visie voor een leefbare en duurzame wonen in Gent te komen, gebruiken wij verschillende bronnen: het kader van de Stadsmonitor voor Leefbare en Duurzame Vlaamse Steden, dat in 2004 ontwikkeld werd voor de 13 Vlaamse Centrumsteden, algemene literatuur over duurzaamheid en tenslotte beleidsteksten en beleidsnota's rond wonen op verschillende niveaus (Stad Gent, Vlaams niveau, federaal niveau).

De Stadsmonitor bezorgde ons een welomlijnd kader waarbinnen een toekomstvisie geschreven kan worden. Via de invalshoek over leefbaarheid en duurzaamheid komt de aandacht voor behoeften, behoeftevoorziening, de solidariteit met kansarmen én de kwaliteit van de leefomgeving naar voor. Leefbaarheid legt eerder de klemtoon op de korte en duurzaamheid op de lange termijn. Door beide concepten mee te nemen in de visievorming komen zowel de korte als de lange termijndoelstellingen aan bod.

Het kader van de Stadsmonitor biedt tegelijk enkele normatieve uitgangspunten waarin het begrip duurzame ontwikkeling ontrafeld en geoperationaliseerd wordt aan de hand van een visiematrix, die we voor de opmaak van voorliggende omgevingsanalyse als vertrekbasis genomen hebben. De visiematrix verweeft duurzaamheidsprincipes met de belangrijkste stedelijke activiteiten in de stad, waaronder wonen.

De leidende duurzaamheidsprincipes hebben betrekking op economische, sociale, fysiek-ecologische en institutionele uitgangspunten (kolommen). Deze principes gaan doorheen alle activiteiten (rijen) in de stad en ze sturen de visie op de stad. Kort samengevat bedoelen we het volgende:

- **Economische principes**
In een leefbare en duurzame stad is er een bruisende ontwikkeling met een diversiteit aan activiteiten die een maatschappelijke meerwaarde genereren. In die zin is het belangrijk dat in de stad de vraag (behoefte, wensen, koopkracht, etc.) en het aanbod (producten, diensten, vrijwillige inzet, etc.) op elkaar worden afgestemd. De afstemming tussen vraag en aanbod gebeurt op een optimale manier, dit wil zeggen dat rekening wordt gehouden met zowel kwantitatieve (in hoeveelheden) als kwalitatieve (bijvoorbeeld de diversiteit aan functies van het aanbod) aspecten en dimensies.
- **Sociale principes**
In een leefbare en duurzame stad staat 'sociale rechtvaardigheid' centraal (intragenerationele solidariteit). Dit betekent onder meer dat alle vormen van sociale uitsluiting en armoede (zoals Vranken e.a. deze begrippen invullen in hun jaarboek 'Armoede en Sociale Uitsluiting') worden bestreden, het beginsel van gelijke kansen en het (her)verdelingsprincipe wordt gerespecteerd, er openheid is voor diversiteit. Dit betekent onder meer respect, tolerantie, nieuwsgierigheid naar andere culturen, etc.
- **Fysiek-ecologische principes**
De intergenerationele rechtvaardigheid wordt vooral vertaald in ecologische randvoorwaarden, omdat natuurlijke rijkdommen de fysieke basis zijn en blijven voor ontwikkeling, nu en in de toekomst. In een leefbare en duurzame stad wordt daarom het milieugebruik beperkt tot binnen de grenzen van de 'milieugebruiksruimte'², wordt aandacht besteed aan de kwaliteit van het leefmilieu (vermijden van verontreiniging) en wordt de kwaliteit van groen- en natuurvoorzieningen (biodiversiteit) bevorderd.

² De milieugebruiksruimte geeft aan wat de grenzen van het milieugebruik zijn als we een gezond en aangenaam milieusysteem willen behouden voor de toekomstige generaties. Deze grenzen zijn uiteraard voor maatschappelijke discussie vatbaar.

Ook het ontwerp, de inrichting en het onderhoud van de infrastructuur en de publieke ruimte dragen bij tot de leefbaarheid en duurzaamheid van het stedelijk leven. Vandaar dat ook aandacht wordt besteed aan de kwaliteit van de infrastructuur en van de ruimte: onder meer door meervoudig of multifunctioneel gebruik.

- **Institutionele principes**

Leefbare en duurzame steden zijn niet enkel een verantwoordelijkheid van de lokale overheid. Dit impliceert dat bovenlokale en stedelijke overheden en actoren partners zijn in het streven naar leefbaarheid en duurzaamheid. Ten eerste hebben de institutionele principes van de leefbare en duurzame stad betrekking op de kwaliteiten van de algemene civiele cultuur, van de organisaties en van de processen die worden ingezet bij de sturing van de samenleving op stedelijk niveau. Deze kwaliteiten zijn publiek vertrouwen en legitimiteit, open schaal: de stad in relatie tot de rand, tot andere steden, tot regionalisering, Europeanisering en mondialisering, collectieve verantwoordelijkheid (responsabilisering van alle maatschappelijke actoren), participatie in alle levenssferen, verantwoording in publiek debat. In de sturing van de stedelijke samenleving is er, ten tweede, bijzondere aandacht voor de rol van de overheid in en van de Stad. Die rol heeft betrekking op volgende kernelementen: subsidiariteit (spreiden en delen van verantwoordelijkheid), doelmatigheid (dienstverlening, van overheidsorganisaties en van beleid), rechtmatigheid en behoorlijk bestuur, openheid, participatie en verantwoordelijkheid, integratie en afstemming (binnen en tussen besturen).

Tabel 1.1 toont hoe de visiematrix uitgewerkt werd. In de kolommen staan de vier grote principes voor duurzaamheid. Zo verweven we de principes in het domein wonen. Binnen de kolommen staan de intenties of richtinggevende doelstellingen waarop de indicatoren zijn gebaseerd. In de Stadsmonitor werd dit naast wonen ook uitgewerkt voor andere activiteitendomeinen zoals werken en ondernemen, cultuur en vrije tijd, leren en onderwijs... Met de keuze voor deze matrix brengt de Stadsmonitor een nieuwe kijk op de stad te stimuleren (integratie en verwevenheid d.m.v. principes), zonder de politieke en ambtelijke herkenbaarheid uit het oog te verliezen (activiteitsdomeinen sluiten nauw aan bij de generieke beleidsdomeinen in de stad). Door de meeste betrokkenen werd deze aanpak als verfrissend én werkbaar ervaren. Meer en beter dan wat er al voorhanden was, maar dan toch ook weer niet zo revolutionair dat de bruikbaarheid wegvalt. Daarom verkozen we dit kader voor deze studie.

Verscheidene sleuteldocumenten voor het (stedelijk) woonbeleid dienden naast de *bekommernissen en intenties rond wonen uit de Stadsmonitor 2006* als input voor de invulling van de visiematrix: de *Vlaamse Wooncode*, de *Beleidsnota van de Vlaamse regering 2004-2009*, de *Beleidsbrief Wonen van Minister Keulen 2006-2007*, de *Beleidsnota Sociaal Woonbeleid Gent*, en het *Beleidsakkoord Stad Gent 2007-2012*. Een ontwerpvisie werd voorgelegd op een eerste expertvergadering. Na commentaar van de lokale woonactoren werden intenties toegevoegd, geschrapt en versterkt en verduidelijkt.

Nadien hebben we de intenties uit de visiematrix opgedeeld in verschillende thema's: per thema werden een aantal intenties samengebracht. Dit gebeurde om de volgende stap voor te bereiden: de koppeling van indicatoren aan de visie. We onderscheiden vier grote thema's in de visie:

- Thema 1: **Een performant woningaanbod**
intenties WO1, WO2, WO7, WO12
- Thema 2: **Woonzekerheid in betaalbare woningen**
intenties WO4, WO4bis, WO6, WO12
- Thema 3: **Een leefbare woonomgeving**
intenties WO3, WO6, WO7, WO8, WO9, WO11, WO18
- Thema 4: **Participatie en samenwerking rond wonen**
intenties WO5, WO13, WO14, WO15, WO16, WO17, WO18

tabel 1.1: visiematrix voor wonen in Gent, met bijzondere aandacht voor de private huur

<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">PRINCIPES</p>	<p>Economische principes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>optimale afstemming</u> tussen vraag en aanbod; • zowel <u>kwantitatief</u> als <u>kwalitatief</u>. 	<p>Sociale principes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>sociale rechtvaardigheid</u> (geen uitsluiting, gelijke kansen, eerlijke verdeling); • <u>sociale contacten en cohesie</u> (gemeenschapsvorming)
	<p>WO1: Het stedelijk aanbod aan woningen en gronden voldoet aan verschillende woonbehoeften naargelang de middelen, de levensfasen en samenstelling van de huishoudens.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Voor de ene zal dit betekenen een eigen woning, voor de andere een huurwoning. ▪ Er is een voldoende aanbod voor alleenstaanden en éénoudergezinnen ▪ Er is aandacht voor de behoeften van jonge gezinnen ▪ Er wordt rekening gehouden met specifieke woonnoden (personen met een handicap, ouderen, dak- en thuislozen, woonwagenbewoners...) ▪ Vernieuwende woonvormen (bijvoorbeeld huisdelen) als nieuwe samenlevingsvorm wordt ondersteund. <p>WO2: De kwaliteit van de woning wordt gewaarborgd in een minimale uitrusting, in een minimale bouwtechnische kwaliteit en in voldoende kwalitatieve installaties.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Elke woning moet voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en kwaliteitseisen (sanitaire uitrusting, verwarming, verlichting en verluchting, elektrische installaties, gasinstallaties, stabiliteit en bouwfysica, brandveiligheid). ▪ Er zijn voldoende comfortabele woningen die voldoen aan de specifiekere woonwensen (woninggrootte, een zeker uitrustingsniveau, afwerking, ruimtelijke kwaliteit...). <p>WO3: De kwaliteit van de woonomgeving (wijk/buurt) wordt verbeterd door te werken aan het straatbeeld, de aanwezigheid en toegankelijkheid van groen, speel- en buurtvoorzieningen, verkeersleefbaarheid en veiligheid.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ de woning wordt ingeplant in een omgeving die de mobiliteit en de sociale contacten tussen de bewoners voldoende kansen biedt ▪ overlast voor de omwonenden wordt aangepakt. 	<p>WO4: In de stad wordt de woonzekerheid verhoogd.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Men kan ongestoord wonen zonder tijdsbeperking en met inspraak in de woonsituatie, maar met voldoende garantie voor woonmobiliteit. <p>WO4bis: Bestaande en nieuwe woningen, zowel op de koop- als op de huurmarkt, zijn betaalbaar.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Iedereen moet toegang hebben tot een dergelijke woning, en knelpunten rond betaalbaarheid moeten worden weggewerkt. ▪ Er zijn voldoende woningen tegen sociaal tarief beschikbaar <p>WO5: In de stad wordt de problematische wooncultuur bij huurders aangepakt (bijvoorbeeld woningen uitleven). Maar ook excessen in de verhuur worden weggewerkt, zoals huisjesmelkerij, matrassenverhuur, overbewoning, etc.</p> <p>WO6: Op de stedelijke woonmarkt wordt geen enkele bevolkingsgroep uitgesloten, noch geprivilegieerd. Er is respect voor buurtgebondenheid.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ De toegankelijkheid van de woningmarkt moet voor iedereen gegarandeerd worden. <p>WO7: Een leefbare stad kent een sociale mix op wijk- (stadsdeel) en stadsniveau, in de stadsrand en het buitengebied.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Dit impliceert o.a. een goede spreiding van een divers aanbod woningen in stadskern, stadsrand en stadsregio: zowel naar eigendomsstatuut als naar woninggrootte. ▪ Een evenwichtige sociale menging van bevolkingsgroepen verhoogt de leefbaarheid van de stad. ▪ In grote woningbouwprojecten wordt een sociale mix nagestreefd. <p>WO8: De kwaliteit van ontmoetingsmogelijkheden in de buurt laat menselijk contact toe in al zijn diversiteit (zowel met bekenden als met vreemden).</p>

Fysiek-ecologische principes:

- rationeel ruimte- en milieugebruik;
- kwaliteit van het leefmilieu;
- kwaliteit van de private, semi-publieke en publieke infrastructuur en ruimte.

Institutionele principes:

- de kwaliteiten van de civiele cultuur in de samenleving op stedelijk niveau.
- in de sturing van de stedelijke samenleving is er bijzondere aandacht voor de rol van de overheid in en van de stad.

WO9: De ruimte voor het wonen wordt zorgvuldig gebruikt met het oog op een gedifferentieerde dichtheid van het stedelijk wonen. De densiteit doet geen afbreuk aan leefbare woonkwaliteit.

- problematische leegstand en verkrotting wordt tegengegaan.

WO11: In stadsbuurten is de woonomgeving (zowel het niet bebouwd gedeelte van het private perceel, de semipublieke en de openbare ruimte) multifunctioneel.

- Gent moet een levendig, verweven centrum kunnen worden waar verschillende functies (wonen, werken, ontspannen) harmonisch naast en met elkaar kunnen bestaan.

WO12: De bewoners en de beheerders van het woningpatrimonium gaan rationeel om met energie en grondstoffen in de woning.

- De bouwwijze en de gebruikte bouwmaterialen in de woning zijn ecologisch verantwoord.
- Er is een rationeel energie- (gas, elektriciteit) en watergebruik bij de bewoning.
- Energiezuinige woningen zijn een voorwaarde voor rationeel energie- en watergebruik.

WO13: Alle actoren op de woonmarkt werken samen in openheid en met zin voor verantwoordelijkheid. Alle actoren zijn voldoende geïnformeerd en er is voldoende communicatie onderling (en in het bijzonder met stedelijke overheid).

WO14: Zowel de huurders als de verhuurders moeten hun verantwoordelijkheid opnemen.

- De verhuurder biedt een verantwoord product aan waarin de huurder veilig en gezond kan wonen tegen een voor hem/haar betaalbare prijs en met voldoende woonzekerheid.
- De huurder betaalt correct de huur en de woonlasten en zorgt voor de woning als een 'goede huisvader'.

WO15: In een leefbare stad neemt de overheid de regierol op zich in overleg met alle actoren rond wonen.

- Er is zowel een 'horizontale regierol' binnen de stad, als een 'verticale regierol' tussen de verschillende beleidsniveaus te vervullen.
- Huurders en verhuurders, rechtstreeks en/of via hun representatieve organisaties, maken daar deel van uit.
- Er is een afstemming tussen de SHM's, de beheerders van stadswoningen, de SVK's, het OCMW en het Vlaams Woningfonds.

WO16: Het stedelijk woonbeleid is een integraal beleid. Wonen is immers sterk verbonden met domeinen zoals welzijn, inburgering, ruimtelijke ordening en stedenbouw, mobiliteit, leefmilieu, openbaar groen, onderwijs, sport en een gelijkekansenbeleid.

WO17: Het lokaal woonbeleid stuurt alle segmenten van de woningmarkt doelmatig en efficiënt, in het bijzonder op het vlak van kwaliteit en betaalbaarheid. Maatregelen moeten gericht zijn op de sociale en private huur- en koopmarkt (stadsvernieuwingsprojecten, bouwblokrenovatie...), en er wordt hierover doeltreffend gecommuniceerd.

WO18: In de stad worden bewoners actief betrokken bij het woonbeleid en bij projecten in de buurt.

1.2.2 Indicatorselectie

Per thema hebben we een aantal indicatoren ontworpen. Dit gebeurde, net als voor de visiematrix, op een participatieve manier. De onderzoeksgroep stelde een 'ontwerprijst' voor aan de expertgroep, waarop zij vanuit hun invalshoek hun licht lieten schijnen. Op basis van een bespreking met alle woonactoren in Gent werd de lijst bijgeschaafd tot een definitieve lijst. Daardoor is de basis gelegd voor een maatschappelijk draagvlak voor deze indicatorenlijst.

Om geen explosie van indicatoren te genereren werd niet voor iedere intentie één of meerdere indicatoren ontwikkeld, maar werden de intenties gegroepeerd rond 4 thema's (zie hierboven). Hiervoor werden indicatoren ontwikkeld. Deze werkwijze garandeert dat de indicatoren zijn relevant voor meerdere intenties en bekommernissen, zelfs uit meerdere thema's tegelijk. De indicatoren maken het thema '*meetbaar*'.

De 'ontwerprijst' van indicatoren werd samengesteld uit een veel uitgebreidere lijst met 'mogelijke indicatoren'. Hieruit werd geselecteerd op basis van verschillende criteria:

- interpreteerbaarheid (Zijn de evoluties van een indicator positief of negatief in het licht van leefbaarheid en duurzaamheid? In het licht van de visie? Voor de Stad Gent?)
- relevantie in het licht van de visie voor de private huurmarkt (Is het belangrijke informatie? Houdt de indicator verband met het thema en met voldoende intenties?)
- indicatoren die verband houden met verschillende thema's en verschillende intenties krijgen de voorkeur

In onderzoek over lokaal wonen is dit laatste punt vaak een achillespees: er zijn te weinig data over wonen in een stad beschikbaar. Maar door de vooropgestelde interne en externe schouwing en survey was het geen probleem om de meest ideale indicatoren voorop te stellen omdat we hier een unieke gelegenheid hadden ze met data op maat in te vullen. Daarom zijn de indicatoren ook uniek omdat ze *vision-driven* zijn, terwijl in de praktijk vaak het omgekeerde gebeurt: vanuit beschikbare cijfers worden indicatoren ontworpen (i.e. *data-driven*). Voor het gros van de gegevens voor de indicatoren (en de contextvariabelen) putten we dan ook uit de woonschouwing en de survey 2007 bij representatief staal van Gentse private huurwoningen.

We hebben ervoor gekozen de lijst met indicatoren beperkt te houden tot 14. Soms is een indicator een kapstok voor heel wat meer informatie, bijvoorbeeld over de betaalbaarheid of de kwaliteit van de woning. We hebben ervoor gekozen om voor die indicatoren telkens één cijfer naar voren te schuiven als synthese, terwijl in de fiche over de indicator veel meer informatie hierover beschikbaar is.

Tabel 1.2. Indicatoren per thema

Een performant woningaanbod

- 1: Verhuisintenties van de private huurder
- 2: Algemene tevredenheid over de woning
- 3: De kwaliteit van het private huurpatrimonium
 - 3.1: Private huurwoningen met een ernstig veiligheidsprobleem
 - 3.2: Private huurwoningen met een ernstig kwaliteitsprobleem
 - 3.3: Private huurwoningen met een zeker comfort- en kwaliteitsniveau
- 4: Woontevredenheid over private huurwoningen
 - 4.1: Tevredenheid over verschillende aspecten over bouwtechnieken en installaties
 - 4.2: Tevredenheid over verschillende aspecten over de uitrusting van de woning
 - 4.3: Tevredenheid over verschillende architecturale aspecten
- 5: Overbewoning van private huurwoningen

Woonzekerheid in betaalbare woningen

- 5: Overbewoning van private huurwoningen
- 6: Subjectieve woonzekerheid
- 7: Kwaliteit van de relatie tussen huurder en verhuurder
- 8: Private huurders op de wachtlijst voor sociale huisvesting
- 9: Betaalbaarheid
- 10: Betaalmoelijkheden bij het wonen
- 11: Discriminatie van kandidaat-huurders

Een leefbare woonomgeving

- 12: Tevredenheid over de woonomgeving
- 13: Buurtbetrokkenheid van de huurders

Participatie en samenwerking rond wonen

- 6: Subjectieve woonzekerheid
- 7: Kwaliteit van de relatie tussen huurder en verhuurder
- 13: Buurtbetrokkenheid van de huurders
- 14: Spreiding van informatie over rechten en plichten als huurder

1.2.3 Dataverzameling

Omdat er juist weinig data over de lokale private huurmarkt beschikbaar zijn was het in ieder geval aangewezen om een huurdersbevraging en externe en interne woningschouwing uit te voeren. Dit gebeurde via huisbezoeken en face-to-face interviews. Via de bevraging konden gegevens over de huurders verzameld worden (tevredenheid, kenmerken van de huurder en het huishouden, onderhoud van de woning, betaalbaarheid...). Daarnaast werden bestaande beschikbare en bruikbare databronnen geëxploreerd zoals de Socio-Economische Enquête 2001. Bij de opmaak van de vragenlijst voor de survey 2007 en de checklist voor de woningschouwing hielden we rekening met afstemming met andere onderzoeken over de woningmarkt zoals de externe woningschouwing en de Vlaamse Woon survey 2005, door gelijke of gelijkaardige vragen op te nemen.

1.2.3.1 woningschouwing en bevraging van de private huurders

Het datamateriaal is hoofdzakelijk afkomstig is uit een uniek onderzoek bij een representatief staal huurwoningen en hun bewoners. Dit gebeurde door een bezoek bij 372 woningen en liep in september 2007. We spreken over de woningschouwing en de survey 2007.

- De **woningschouwing** was tweeledig: intern en extern. De interne schouwing is uniek in het woningonderzoek in Vlaanderen. Intern betekent dat de enquêteur door de bewoner werd rondgeleid doorheen gans de woning, waarbij hij toegang vroeg tot alle kamers, nazicht had op de installaties (elektriciteit, verwarmingsinstallaties, keuken, badkamer). De interne schouwing focust op uitrusting en comfort (welke voorzieningen zijn aanwezig, hoe omvangrijk...), op kwaliteit (in welke staat bevindt de woning en de onderdelen zich), veiligheid (brand/ontploffing, CO-vergiftiging, elektrocutie), stabiliteit en afwerking... De externe schouwing gebeurde vanaf de straatkant en is dus een beoordeling van alle zichtbare delen van de woning van buitenuit gezien (gevel, dak, eventueel delen van de zijkant...)
- De **survey 2007** werd gekoppeld aan de woningschouwing. Dit betekent dat wij de bewoners/huurders van de geschouwde woning een reeks vragen hebben voorgeschied. De survey 2007 behandelde vragen over tevredenheid over de woning, zaken i.v.m. het huurcontract, de relatie met de huurder, maar ging ook over achtergrondkenmerken van het huishouden en de huurder zoals de samenstelling, het inkomen, opleidingsniveau... Telkens werd één referentiepersoon per huishouden ondervraagd. Deze referentiepersoon moest minstens op de hoogte zijn van zaken i.v.m. het huren en het huurcontract.

Door deze parallelle werkwijze bestaat de unieke gelegenheid om objectieve vaststellingen (woningsschouwing) af te toetsen aan subjectieve belevingen (bevraging van de bewoners).

De woningschouwing en de survey 2007 werden telkens uitgevoerd door één en dezelfde enquêteur en duurde samen meestal 25 à 35 minuten. Als enquêteur werden jobstudenten ingeschakeld, mits ze een achtergrond van enkele jaren studie burgerlijk ingenieur-architect hadden³. Zo werd een noodzakelijke bouwtechnische expertise verzekerd bij de woningschouwing. Daarnaast werd voor de enquêteurs een bijkomende vorming⁴ georganiseerd over de woningschouwing en survey 2007 met o.a. aandacht voor interviewetiquette, het vermijden van weigering, het invullen van de checklist voor woningschouwing en survey, aandachtspunten rond veiligheid, vocht... Tijdens het veldwerk was er een continue terugkoppeling naar de enquêteurs.

³ Voor de rekrutering werd samengewerkt met prof. Dr. F. Mees van de Vakgroep Architectuur en Stedenbouw van de UGent.

⁴ De vorming werd mede ondersteund door de Dienst Inspectie Woningkwaliteit van de Stad Gent.

1.2.3.2 Onderzoeksgebied

De 372 private huurwoningen werden geselecteerd op basis van een toevalstrekking uit een databank met de adressen van private huurwoningen in het onderzoeksgebied, gekoppeld aan het kadaster. Door uitdrukkelijk niet de steekproeftrekking via het bevolkingsregister te organiseren (zoals gebruikelijk) vermijden we dat we enkel *domiciliewoningen* selecteren, de woningen waar iemand gedomicilieerd is. In het door ons gebruikte adressenbestand staat de woning en niet het gedomicilieerde huishouden centraal, iets dat van belang blijkt bij private huur. Meer informatie over de steekproeftrekking, de woningschouwing en de survey 2007 vindt u in de methodologische nota.

Dergelijk onderzoek is noodzakelijk voor de verzameling van gegevens over de private huurmarkt, zowel uit het perspectief van de woning als de bewoner. Het belangrijkste alternatief is de 10-jaarlijkse Socio-Economische Enquête uit 2001, de voormalige Volks- en Woningtelling, dat sterke troeven heeft door zijn volledigheid (gericht aan alle huishoudens), maar vooral tekort komt bij de beoordeling van de kwaliteit van woningen (iedere bewoner oordeelt hier zelf over, weinig gegevens over kwaliteit). De Vlaamse Woonsurvey uitgevoerd door het huidige *Steunpunt Ruimte en Wonen* uit 2005 dat eveneens een woningschouwing combineert met een bevraging, presenteert een arsenaal aan gegevens op Vlaams niveau maar is te beperkt om op stedelijk niveau uitspraken te doen, laat staan over de private huurmarkt in het centrum van Gent. Verder blijkt nergens een systematische verzameling van gegevens over de Gentse private huurmarkt te bestaan zodat dit onderzoek, zij het voorlopig éénmalig, een uniek beeld schetst.

Het onderzoek bij het representatief staal private huurwoningen en de private huurders concentreert zich op het gebied van Gent centrum, postcode 9000. In dit onderzoek hebben wij dit afgebakend volgens de wijken van de gebiedsgerichte werking (op zich gebaseerd op de grenzen van statistische sectoren). Deze afbakening komt grotendeels overeen met Gent-centrum zonder de aangrenzende deelgemeentes, maar mist wel het sterk verdichte gebied van *Gentbrugge, Ledeberg, Dampoort* en *Sint-Amandsberg*.

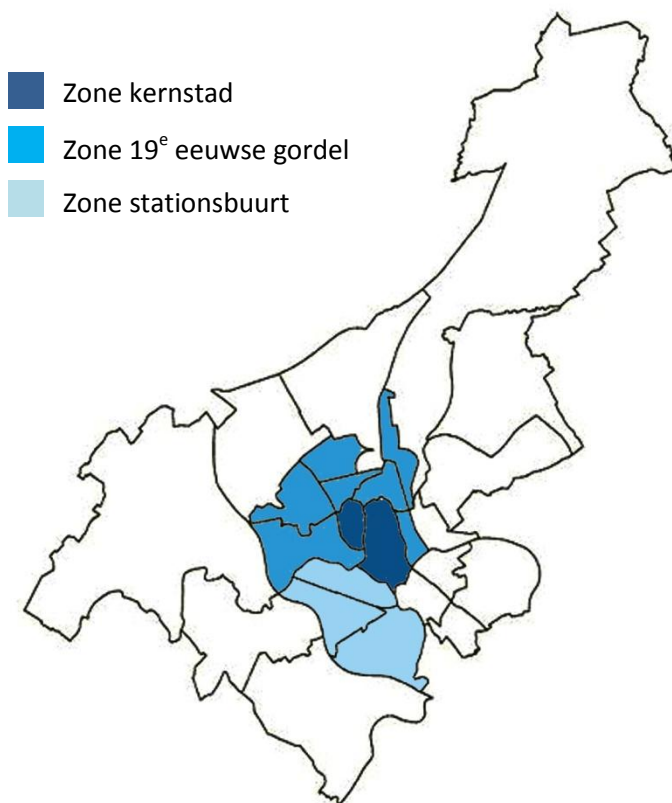
Binnen het onderzoeksgebied onderscheiden we 3 zones, namelijk de *kernstad*, de *19^e eeuwse gordel* en de *stationsbuurt* (rond Gent Sint-Pieters). Grosso modo is dit gebaseerd op een verschillende morfologie, belangrijk voor de kenmerken van huurwoningen, en de socio-economisch profiel van de bewoners, belangrijk voor de kenmerken van huurders. Deze drie zones tellen een substantieel aantal private huurders.

- De **zone kernstad** is het gebied rond het historische centrum van de stad, rond de Kuip van Gent, het stedelijk gebied voor 1850. Dit omvat de wijken *Elisabethbegijnhof – Papegaaï* en *Binnenstad* (donkerblauw op figuur 1.1).
- De **zone stationsbuurt** is het gebied ten noorden en ten zuiden van het Sint Pietersstation dat zich sterk ontwikkelde n.a.v. de wereldtentoonstelling van 1913 en in het interbellum, en in die tijd hoofdzakelijk een wijk voor de Gentse bourgeoisie (cfr. Het *Miljoenenkwartier*). Dit omvat de wijken *Stationsbuurt Zuid* en *Stationsbuurt Noord*. Bij deze zone hebben we ook de aangrenzende buurt *Nieuw Gent – UZ* opgenomen (lichtblauw op figuur 1.1), maar aangezien hier vooral sociale en geen private huur is weegt deze wijk niet sterk door in dit onderzoek.
- De **zone 19^e eeuwse gordel** bestaat uit de buurten die hoofdzakelijk in de 19^e eeuw tot ontwikkeling kwamen voor arbeidershuisvesting en industriegebied tijdens de expansie van de katoennijverheid in Gent. Deze wijken liggen als een gordel omheen Gentse kernstad, van noordwest tot zuidoost. De afbakening van deze zone bestaat uit de buurten van de gebiedsgerichte werking die binnen 9000 Gent de zogenaamde SIF-buurten omvatten. In het kader van het Sociaal Impuls Fonds (SIF) werden wijken met een lager socio-economisch profiel gedefinieerd, SIF-buurten zijn wijken die als 'achtergesteld' omschreven worden volgens diverse

criteria. De zone 19^e eeuwse gordel bestaat uit de wijken *Brugse Poort - Rooigem, Macharius - Heirnis, Muide - Meulestede - Afrikalaan, Sluizeken - Tolhuis - Ham, Rabot – Blaisantvest*, en *Bloemekenswijk*. We hebben hierbij ook de aangrenzende buurt *Watersportbaan - Ekkergerm* gevoegd, aangezien een deel van deze wijk een deels aansluitend profiel heeft (middelblauw op figuur 1.1). De wijken *Oud Gentbrugge, Dampoort* en *Ledeberg* zijn in principe deel van de 19^e eeuwse gordel, maar vallen buiten postcode 9000 (en buiten het onderzoeksgebied).

- Het perifeer gebied *Drongen, Sint Denijs Westrem, Mariakerke, Oostakker, Gentbrugge, Zwijnaarde, Wondelgem, Kanaaldorpen en -zone, Moscou – Vogelhoek* en *Sint Amandsberg* valt eveneens buiten het onderzoeksgebied.

Figuur 1.1: werkgebied onderzoek



1.2.4 Dataverwerking

Na het afnemen werden alle enquêtes ingevoerd in de computer en werden er statistische analyses op uitgevoerd via een geschikt programma (SPSS). We hebben ervoor gekozen géén weging van de resultaten door te voeren.

De indicatoren werden systematisch verwerkt in een indicatorenfiche met aandacht voor volgende aspecten:

- definitie indicator,
- betekenis van de indicator voor de visie,
- data en toelichting,
- indien er opmerkingen zijn over de validiteit van de indicator (wordt gemeten wat we willen meten?) wordt dit uitdrukkelijk vermeld in het veld *data en toelichting*,
- databron

Een dergelijk standaardformulier zorgt voor transparantie naar de gebruikers toe. We willen openheid creëren over de kwaliteit en validiteit van de cijfers. Bovendien wijzen we op de gebreken van de indicator. Door die informatie wordt het m.a.w. duidelijk in welke mate de cijfers een afspiegeling vormen van de realiteit, en vooral met welke beperkingen de gebruikers rekening moeten houden wanneer ze aan de slag gaan met de indicatoren

We hebben ook telkens aandacht voor de berekening van sommige indicatoren. In punt 2.3. maken we ramingen van de doelgroep voor sociale huisvesting en van het aandeel residuele woningen. De specifieke methode wordt toegelicht in de methodologische nota.

1.2.5 Onderzoek naar achtergrondkenmerken

Voor iedere indicator werd getoetst of er een statistisch verband wordt vastgesteld met enkele achtergrondkenmerken. Door het unieke karakter van het onderzoek konden we op twee complementaire types achtergrondkenmerken toetsen: woning en huishouden. Daarnaast werd de betaalbaarheid en de woningkwaliteit meegenomen als achtergrondkenmerk. Om deze analyses uit te voeren werden zogenaamde *dummyvariabelen* aangemaakt: dit betekent dat de achtergrondkenmerken vereenvoudigd werden tot 2 tot maximum 5 verschillende groepen om steeds eenduidige analyses mogelijk te maken (bijvoorbeeld alle woningen opdelen in 3 verschillende woninggroottes: kleiner dan 60m², tussen 60 en 90 m², groter dan 90m²).

Achtergrondkenmerken van de woning zijn:

- woningtype: ééngezinswoning versus meergezinswoning
- type gebouw van de meergezinswoning: een appartementsgebouw of een onecht appartementsgebouw (dit is een tot meergezinswoningen verbouwde ééngezinswoning)
- woninggrootte
- de bouwhoogte: laagbouw, middelhoog, of hoogbouw
- bouwjaar (gegeven: kadaster)
- woninglocatie: zone kernstad, zone stationsbuurt of zone 19^e eeuwse gordel
- huurprijs

Achtergrondkenmerken van het huishouden zijn:

- geslacht referentiepersoon
- leeftijd referentiepersoon
- opleidingsniveau referentiepersoon
- activiteitsstatus referentiepersoon
- huishoudtype
- maandelijks huishoudinkomen

Betaalbaarheid

- woonquote

Kwaliteit woning

- globale woningkwaliteit (beoordeling door de woningschouwer)
- algemene tevredenheid over de woning

In bepaalde gevallen werd onderzocht of er extra verband vast te stellen was, bijvoorbeeld tussen de vragen over de kwaliteit van de relatie met de verhuurder, en of er al conflicten geweest zijn met de verhuurder.

In dit onderzoek beperken we ons tot bivariate analyses. Voor het vaststellen van het verband tussen achtergrondkenmerken en indicatoren maken we gebruik van de *Pearson correlatiecoëfficiënt* ofwel *Cramer's V*.

We hanteren de *Pearson correlatiecoëfficiënt* (R) om correlaties tussen twee ordinale variabelen vast te stellen. Dit betekent dat er voor beide variabelen gradaties zijn in de (antwoord)categorieën, zoals van *zeer goed* tot *zeer slecht* in 5 onderverdelingen (bijvoorbeeld tevredenheid, kwaliteit, leeftijd...).

We hanteren de *Cramer's V* als één van de variabelen nominaal is: de (antwoord)categorieën zijn niet te ordenen. Bijvoorbeeld bij ja/nee-vragen (discriminatie, wachtlijst sociale huisvesting), man/vrouw, buurt, huishoudtype...

Als we met 95% zekerheid kunnen zeggen dat er een verband bestaat, dan kunnen we toeval uitsluiten, en dan spreken we van een *significant verband*. Dit is een vuistregel in de statistiek. Indien er een significant verband wordt vastgesteld dan noteren we in de toelichting ook telkens de sterkte van dit verband. Dit wordt aangeduid door R (of V), en schommelt telkens tussen de -1 en $+1$ voor de *Pearson correlatiecoëfficiënt* (R) en de 0 en 1 voor de *Cramer's V* (V). De waarde 0 wijst op géén verband, de waarde 1 of -1 op een perfect verband. Als vuistregel hanteren we hier:

- 0 tot $,2$ en 0 tot $-,2$ is een verwaarloosbaar tot zwak of licht verband
- $,2$ tot $,4$ en $-,2$ tot $-,4$ is een duidelijk verband
- $,4$ tot $,6$ en $-,4$ tot $-,6$ is een sterk verband
- Meer dan $,6$ of minder dan $-,6$ is een zeer sterk verband

Een negatieve waarde betekent dat hoe groter de ene variabele wordt, hoe kleiner de andere. Een positief verband betekent dus hoe groter de ene variabele, hoe groter de andere.

Tenslotte merken we op dat niet alle achtergrondkenmerken onafhankelijk zijn van elkaar. De huurprijs van een private huurwoning kan niet beschouwd worden als een onafhankelijke variabele: het is dé afhankelijke variabele bij uitstek. De huurprijs houdt verband met de bouwtechnische woningkwaliteit en veiligheid, het wooncomfort, de mate waarin de woning voldoet aan de woonwensen, de woonomgeving, de woonduur, etc. Niettemin willen we weten hoe sterk de huurprijs met al deze woningkenmerken samenhangt. Daarom zal ook de relatie tussen de huurprijs en elke

indicator en elk omgevingkenmerk onderzocht worden.⁵ Maar we stellen nog andere onderling relaties vast tussen de achtergrondvariabelen. Dit zijn de belangrijkste (met een verband sterker dan ,3):

- hoe ouder, hoe lager het opleidingsniveau, hoe minder men in loondienst werkt en uiteraard hoe meer men gepensioneerd is, en hoe meer éénpersoonshuishouden
- hoe hoger geschoold, hoe jonger, hoe hoger het inkomen en hoe hoger de huurprijs
- hoe hoger het inkomen, hoe meer men werkt in loondienst, hoe minder éénpersoonshuishoudens en hoe meer koppels zonder kinderen, hoe hoger de huurprijs, hoe lager de woonquote, hoe groter de woning en hoe beter de woningkwaliteit
- hoe hoger de huurprijs, hoe minder éénpersoonshuishoudens, hoe groter de woning, hoe beter de woningkwaliteit
- hoe kleiner de woning, hoe meer éénpersoonshuishoudens
- appartementen en hoogbouw zijn recenter, en hebben een betere woningkwaliteit

Een belangrijk deel in dit onderzoek is het nagaan welke relatie er bestaat tussen de betaalbaarheid, kwaliteit en veiligheid. Daarom behandelen we dit apart in deel 2.3, waarbij we in uitgebreide tabellen de bovenstaande achtergrondkenmerken (uitgebreid met extra variabelen) toetsen aan (1) de doelgroep voor sociale huisvesting en (2) de niet-conforme huurwoningen.

⁵ De huurprijs is de afhankelijke variabele, en telkens word het verband met één indicator of omgevingskenmerk 1 op 1 onderzocht. Dit betekent niet dat de indicatoren en omgevingskenmerken als onderling onafhankelijk beschouwd kunnen worden!

Deel 2. Het private huren in Gent in beeld gebracht

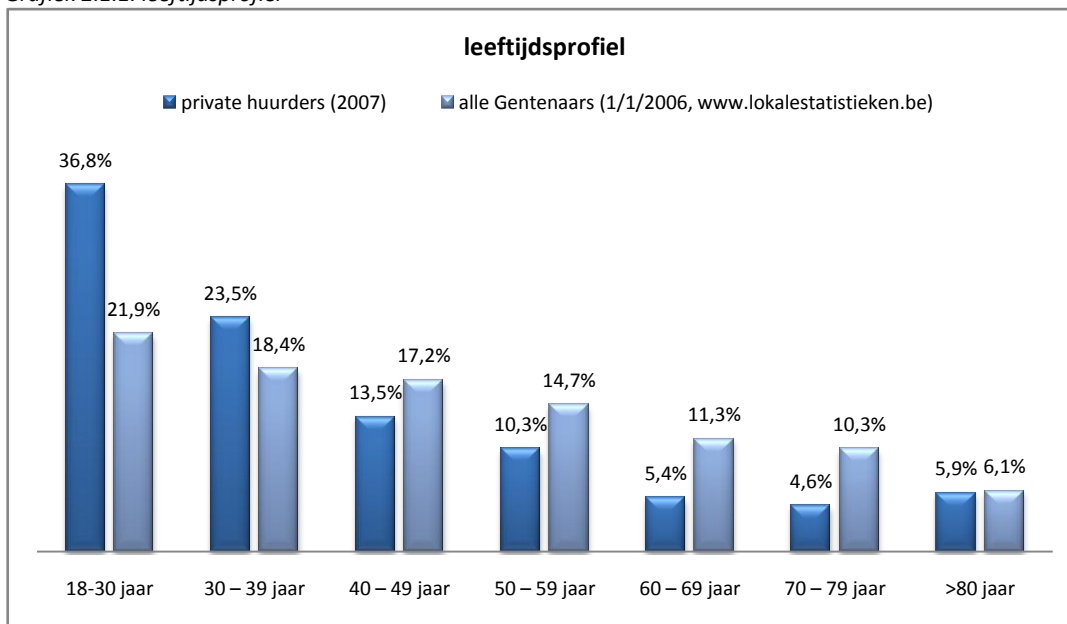
2.1. De contextvariabelen

CONTEXTVARIABLE 1: Wie huurt? Het profiel van de private huurder.

De Vlaamse Woonsurvey uit 2005 (Heylen e.a., 2007) concludeert dat de Vlaamse private huurders een duidelijk zwakker sociaal-economisch profiel vertonen dan dat van de gemiddelde Vlaming. Ze zijn vaker werkloos dan het Vlaamse gemiddelde, hun inkomen ligt significant lager, en het aandeel alleenstaanden en éénoudergezinnen is significant groter. Vlamingen onder de 35 jaar en boven de 65 jaar zijn oververtegenwoordigd.

We kijken in dit onderzoek naar de specifieke en stedelijke Gentse context. We schetsen het profiel van de Gentse private huurder, en gaan na of er parallellen en afwijkingen zijn ten opzichte van de gemiddelde Gentenaar⁶.

Grafiek 2.1.1: leeftijdsprofiel



Bron: CDO-CLP UGent op basis van survey (2007); Studiedienst van de Vlaamse Regering op basis van het bevolkingsregister (1/1/2006), bewerking CDO-CLP

We zien in bovenstaande grafiek dat de private huurders in Gent geen dwarsdoorsnede zijn van de totale Gentse bevolking. Het **leeftijdsprofiel** is als een piramide: er zijn veel jongere mensen die huren, maar hoe ouder hoe minder private huurders. Er is een oververtegenwoordiging van twintigers, en eveneens van dertigers. Vanaf de categorie 40-49 jaar is er een ondervertegenwoordiging die steeds sterker wordt tot de 80+'ers. We zien dus hetzelfde leeftijdsprofiel als bij de Vlaamse private huurder, behalve voor de ouderen: die zijn in Gent ondervertegenwoordigd tot 80 jaar.

De **man/vrouw-verdeling** is nagenoeg gelijk aan de algemene 49/51% verdeling van man/vrouw in Gent, (Studiedienst van de Vlaamse Regering), namelijk 50,6% mannen tegenover 49,4% vrouwen.

⁶ Voor gegevens over het profiel van de Gentenaar doen we beroep op centrale databronnen, zoals de Socio-Economische Enquête 2001, de Studiedienst van de Vlaamse Regering (SVR, voorheen APS), of de Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie (SEI, het vroegere NIS). Let wel, het was niet mogelijk om via deze kanalen over gegevens van 2007 te beschikken.

Tabel 2.1.1: opleidingsniveau

Opleidingsniveau: hoogst behaalde diploma		
	Private huurders (survey 2007)	Alle inwoners Gent (SEE2001)
geen of lager onderwijs	11,0%	18,3%
lager middelbaar onderwijs	11,5%	23,8%
hoger middelbaar onderwijs	27,1%	26,8%
hoger onderwijs korte of lange type, universitair	49,9%	31,1%

Bron: CDO-CLP UGent op basis van survey (2007); SEI op basis van SEE 2001, bewerking CDO-CLP

De private huurders hebben een duidelijk hoger **opleidingsniveau** genoten dan de gemiddelde Gentenaar: de groep met geen, lager of lager middelbaar onderwijs is aanzienlijk kleiner, terwijl de groep hoger opgeleiden veel groter is. We merken wel op dat de survey 2007 een lichte ondervertegenwoordiging heeft van lager opgeleiden (zie methodologische nota).

De **thuis taal** van private huurders was bij 89,2% *Nederlands*, bij 7,3% *Frans* en bij 3,5% een *andere taal*. Er werd immers een taalbarrière vastgesteld bij 4,2% van de huurders waardoor er geen medewerking was aan het onderzoek. Toch is de groep anderstaligen groter dan deze 3,5%, zonder het specifieke cijfer te kennen.

Tabel 2.1.2: huishoudtype

Huishoudtype			
Private huurders (survey 2007)		Private huurders in Gent (SEE2001)	
Eénpersoonshuishouden	41,7%	64,7%	Eénpersoonshuishouden
koppel zonder kinderen	28,0%	18,5%	gehuwd of samenwonend paar zonder inwonende kinderen
koppel met kinderen	10,2%	8,8%	gehuwd of samenwonen paar met inwonende kinderen
éénoudergezin	6,7%	6,8%	éénoudergezin
ander huishoudtype	3,0%		
samenwonende vrienden of kennissen	8,6%	1,3%	ander huishoudtype
uitgebreid gezin (binnen familieverband)	1,9%		

Bron: CDO-CLP UGent op basis van survey (2007); Steunpunt Demografie VUB op basis van SEE 2001, bewerking CDO-CLP

Op basis van de beschikbare gegevens is het **profiel van de huishoudens** niet eenduidig af te lijnen. In de bovenstaande tabel combineren we de gegevens van 2 bronnen: (1) uit de eigen survey 2007, en (2) uit de Socio-Economische Enquête 2001 (SEE2001). De gegevens werden verzameld voor hetzelfde werkgebied. In beide gevallen is de groep *éénpersoonshuishoudens* het grootst, maar volgens de SEE2001 is die veel omvangrijker dan de survey 2007: 65% tegenover 42%. Dit kan deels verklaard worden door een andere definiëring van *éénpersoonshuishoudens*: zo blijkt uit de survey 2007 dat een omvangrijke groep woningen gehuurd wordt door *samenwonende vrienden of kennissen*, die we niet in de SEE2001 terugvinden als aparte categorie maar opgenomen zijn onder de *éénpersoonshuishoudens*. We stellen bovendien de laagste domiciliëringgraad vast bij de *samenwonende vrienden of kennissen*, de *andere huishoudtypes* en in mindere mate bij de *koppels*

zonder kinderen. De SEE2001 voor deze categorieën zal afwijken van die realiteit omdat enkel gedomicilieerden bevestigd werden. Anderzijds verwachten we een ondervertegenwoordiging van kleinere huishoudens en een oververtegenwoordiging van grote huishoudens in de survey 2007 aangezien er meer kans op contact is bij een groter huishouden, dus meer kans op een geslaagd bezoek in de survey 2007.

We besluiten dat de realiteit ergens tussen beide cijferreeksen in zit: tussen de 42% en 65% van de private huurders zijn *éénpersoonshuishoudens*, een beperkte groep (16-17%) zijn huishoudens met kinderen, en een niet te verwaarlozen aantal woningen (9%) wordt gehuurd door minder klassieke huishoudensamenstellingen, bijvoorbeeld *samenwonende vrienden of kennissen*. Dit laatste is waarschijnlijk eigen aan de stedelijke wooncultuur.

Ter vergelijking: de SEE2001 telt in Vlaanderen, ongeacht het bewonersstatuut, 26,7% *éénpersoonshuishoudens*, 29,3% *gehuwde of samenwonende paren zonder kinderen*, 35,4% *gehuwde of samenwonende paren met kinderen*, 7,4% *éénoudergezinnen* en 1,1% *andere huishoudtypes* (Vanneste e.a., 2007, bewerking CDO-CLP). Het is duidelijk dat het profiel van de private huurder in Gent hier zeer sterk van afwijkt: er zijn 4 keer minder koppel met kinderen, en 2,5 keer meer éénpersoonshuishoudens (onder dezelfde definities). Ook de koppels zonder kinderen zijn veel minder vertegenwoordigd op de Gentse private huurmarkt.

Tabel 2.1.3: huishoudgrootte

Huishoudgrootte	
1 persoon	41,4%
2 personen	38,1%
3 personen	11,4%
4 personen	5,4%
Meer dan 4 personen	3,8%

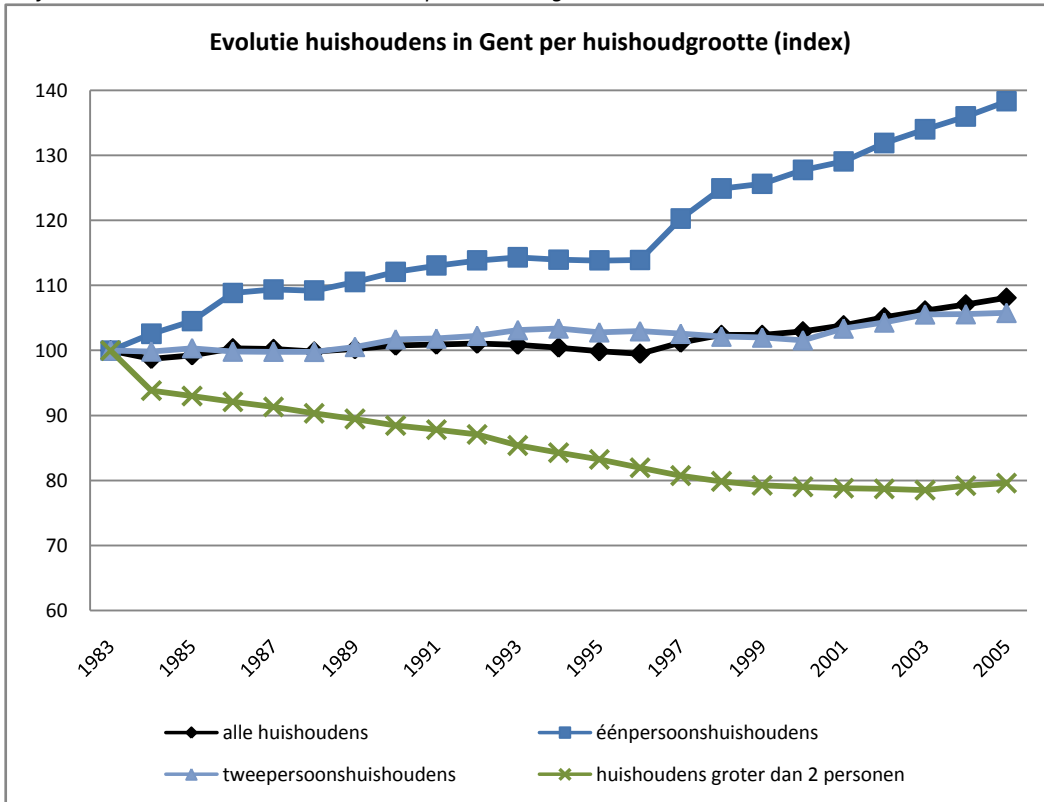
Bron: CDO-CLP UGent op basis van survey (2007)

Een private huurwoning wordt gemiddeld door 1,9 personen bewoond. 80% van de private huurwoningen wordt door één of twee personen bewoond, minder dan één op de tien door huishoudens van vier of meer personen.

De onderstaande grafiek (2.1.2) toont een duidelijke wijziging in het profiel van de Gentse huishoudens de laatste decennia: het aantal éénpersoonshuishoudens nam spectaculair toe terwijl het aandeel huishoudens met meer dan twee personen sterk afnam. We onderscheiden twee periodes: tot ca. 1997 en vanaf ca. 1997. Tot 1997 was er een duidelijke stadsvlucht: het aantal inwoners van Gent daalde, zij het dat er vooral een verlies is van grotere huishoudens. Door de gezinsverdunding bleef het aantal huishoudens ongeveer op peil, door een sterk groeiend aantal éénpersoonshuishoudens en een beperkte groei van tweepersonshuishoudens. We mogen veronderstellen dat de kwantitatieve behoefte aan woningen ongeveer gelijk bleef.

Vanaf 1997 zien we een gestadige groei van het aantal huishoudens, onder impuls van een stabilisatie van de grotere huishoudens, en een versterkte toename van de éénpersoonshuishoudens en tweepersonshuishoudens. Dit gaat ongetwijfeld gepaard met een stijgende nood aan woningen.

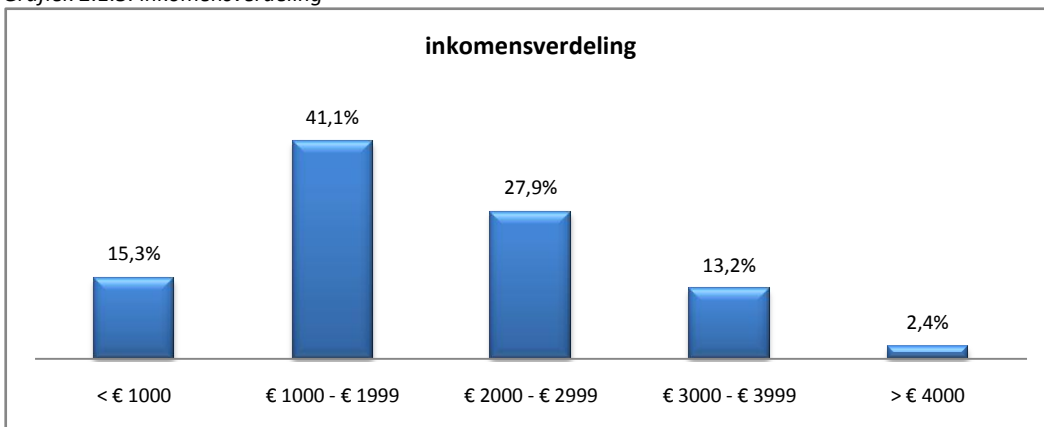
Grafiek 2.1.2: evolutie huishoudens in Gent per huishoudgrootte



Bron: CDO-CLP UGent op basis van het bevolkingsregister 2005 (Stad Gent)

Het mediaaninkomen van de private huurders bedraagt €1800. Dit is het netto gezamenlijk maandinkomen dat het huishouden de vorige maand ontvangen heeft, rekening houdend met kinderbijslag, alimentatiegeld, premies voor tijdskrediet of ouderschapsverlof. Er is geen rekening gehouden met vakantiegeld, eindejaarspremies of inkomsten uit vermogen. 41% van de private huurders heeft een inkomen tussen €1000 en €2000. 15% heeft een inkomen lager dan €1000, en een quasi gelijke groep (16%) heeft een inkomen hoger dan €3000.

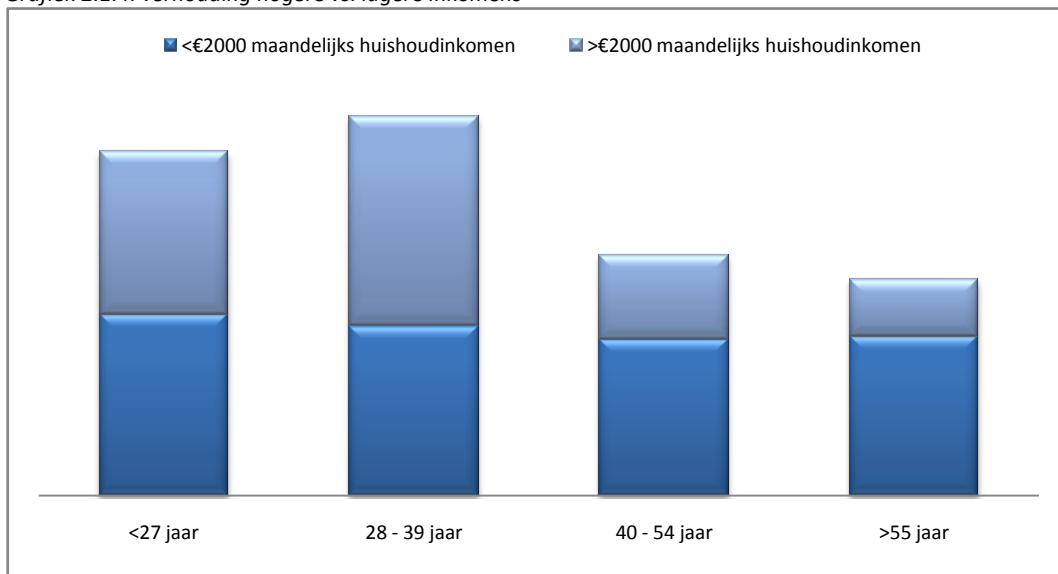
Grafiek 2.1.3: inkomensverdeling



Bron: CDO-CLP UGent op basis van survey (2007)

In grafiek 2.1.4 is de leeftijd van de huurder gekoppeld aan het inkomen. De verhouding van de lagere inkomens ten opzichte van de hogere inkomens per leeftijd wordt hier duidelijk. We bakenden de leeftijdscategorieën af zodat de groep huurders met een lager inkomen (< € 2000) ongeveer gelijk is. Uit de grafiek blijkt duidelijk dat de verhouding tussen hoge en lage inkomens sterk verschilt per leeftijdscategorie: bij de jongeren (< 27 jaar) is de verhouding ongeveer 50/50. De hogere inkomens hebben de overhand bij de dertigers (28-39 jaar). Maar eenmaal de 40 voorbij, is er een minderheid aan private huurders met een hoger inkomen, en dit neemt nog af in de leeftijdscategorie >55 jaar. Met andere woorden, het is duidelijk dat de combinatie hoger *inkomen* – *hogere leeftijd* niet vaak voorkomt op de private huurmarkt, maar dat oudere huurders doorgaans een lager inkomen hebben.

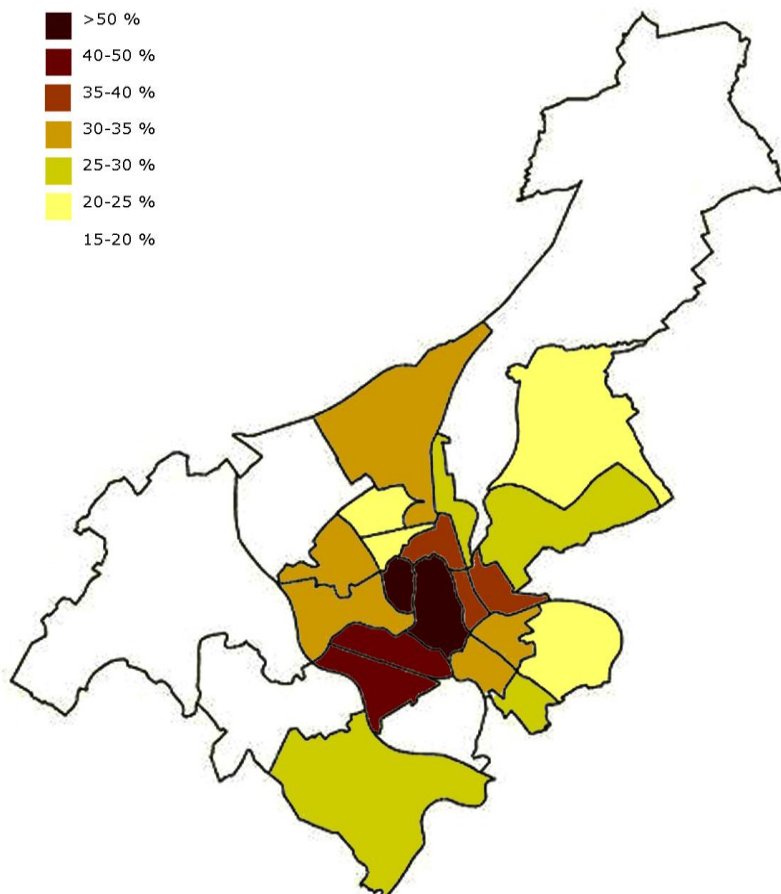
Grafiek 2.1.4: verhouding hogere vs. lagere inkomens



Bron: CDO-CLP UGent op basis van survey (2007)

CONTEXTVARIABELE 2: Wat te huren in Gent? De kenmerken van de woningvoorraad private huurwoningen

Figuur 2.1.1: private huurwoningen in Gent



Bron: CDO-CLP UGent op basis SEE2001

Waar vinden we de private huurwoningen in Gent in 2001 (SEE)? De grootste concentratie private huurwoningen (54%) is te vinden in de kern van de stad, dit is in de wijken *Binnenstad* en *Sint-Elisabethbegijnhof-Papegaai*. Dit dijt uit als een olievlek: hoe verder van het centrum hoe lager het aandeel huurwoningen. Ten zuiden van de stadskern vinden we een concentratie van 45% in de buurt rond het Sint-Pietersstation. De 19^e eeuwse gordel telt tussen 30 en 40%, met uitzondering van *Rabot*, *Bloemekenswijk* en *Muide-Meulestede*. In de buitengebieden vinden we verhoudingsgewijs minder private huurwoningen, meestal onder de 25%.

Het aandeel private huurwoningen is gespiegeld aan het eigendomsstatuut: de bewoners zijn minder eigenaar van de woning in de kern van de stad, en meer in de buitengebieden. In de stadskern, de stationsbuurt en de buitengebieden bedraagt het aandeel sociale huurwoningen minder dan 8%, in de 19^e eeuwse gordel ongeveer 17%, en buurten *Ekkerghem-Watersportbaan* en *Nieuw Gent* 46%. In deze laatste wijken is het eigendomsbezit dan ook laag.

Ook Gent is onderhevig aan de Vlaamse (Belgische) trend van een toenemend eigenwoningbezit, wat gepaard gaat met een afname van het aandeel private huurwoningen. In de periode 1991-2001 is het aandeel eigenaar bewoners met 5% toegenomen in Gent, wat sneller is dan in Vlaanderen. Hoewel er geen recentere gegevens zijn, mogen we veronderstellen dat het aandeel eigenaar-bewoners geleidelijk aan toeneemt want de meest recente cijfers tonen dat in Vlaanderen het geval

is (Heylen e.a., 2007), en dit een gevolg is van een federaal en regionaal beleid. Volgens de Vlaamse Woonsurvey 2005 omvat de private huurmarkt nog 18,4% van de totale woningmarkt in Vlaanderen (Vandenbroucke e.a., 2007), na een decennialang dalende trend van het aandeel private huurwoningen in Vlaanderen.

Tabel 2.1.4: eigendomsstructuur Gent

	Eigenaar-bewoners	Private huur	Sociale huur of van openbare instelling
Gent 1991	48,3%		
Gent 2001	53,2%	32,3%	12,9%
<i>Werkgebied 2001</i>	39,5%	37,4%	18,1%
<i>Rest Gent 2001</i>	64,0%	25,4%	6,8%
Vlaanderen 1991	69,2%	-----30,8%-----	
Vlaanderen 2001	72,6%	-----26,2%-----	

Bron: CDO-CLP UGent op basis van SEE2001 en VWT1991

Ongeveer één op drie private huurwoningen of 37,4% binnen het werkgebied zijn ééngezinswoningen (zie tabel 2.1.5). Bijna twee op de drie private huurwoningen (62,6%) zijn dus meergezinswoningen of woningen in gebouwen met meerdere woningen. 41,9% van de woningen bevinden zich in appartementsgebouwen of loftgebouwen, 16,1% zijn *onechte appartementen* (tot appartementen verbouwde ééngezinswoningen of burgerwoningen).

Tabel 2.1.5: type woning

Type woning	
ééngezinswoning	37,4%
meergezinswoning	62,6%
<i>in appartementsgebouw of loftgebouw</i>	41,9%
<i>in onechte appartementen</i>	16,1%
<i>in ander type</i>	4,6%

Bron: CDO-CLP UGent op basis survey 2007

Meer dan de helft van de private huurwoningen vinden we in laagbouw, tot en met 3 bouwlagen (gelijkvloers plus twee verdiepingen). Er is relatief weinig hoogbouw in Gent, we vinden dan ook maar 3,6% huurwoningen in hoogbouw (9 bouwlagen en meer). 43,1% van de private huurders woont in middelhoogbouw.

Tabel 2.1.6: bouwhoogte

bouwhoogte	
Laagbouw (1-3 bouwlagen)	53,3%
Middelhoogbouw (4-8 bouwlagen)	43,1%
Hoogbouw (>8 bouwlagen)	3,6%

Bron: CDO-CLP UGent op basis survey 2007

Slechts 1,1% van de private huurwoning werd gebouwd na 2000. Ook het aandeel relatief recente huurwoningen (ca. 30- 35 jaar oud) is beperkt tot 16,7%. Bijna de helft zijn woningen die 90 jaar of langer geleden gebouwd zijn. Ze hebben dus een bouwjaar voor 1919. Let wel, het gaat hier om kadastrale gegevens over de jaar van de oorspronkelijke opbouw van het gebouw, eventuele (ingrijpende) verbouwingen komen niet in beeld.

Tabel 2.1.7: bouwjaar

Bouwjaar	
voor 1919	48,8%
1919 - 1945	12,4%
1946 - 1970	21,0%
1971 - 2000	16,7%
na 2000	1,1%

Bron: CDO-CLP UGent op basis van het kadaster

CONTEXTVARIABLE 3: Het huurcontract, de verhuurder en de huurcarrière

De wet voorziet twee types huurcontracten, afhankelijk van de duur. De kortlopende contracten hebben een looptijd van maximaal 3 jaar. Daarnaast zijn er de langlopende contracten voor een periode van 9 jaar, die de gekende 3-6-9 contracten vervangen. In Gent wordt 28,4% van de woningen met een kortlopend contract verhuurd, 69,9% met een langlopend contract (1,5% van de respondenten wist dit niet).

Meestal wordt 2 of 3 maanden huur als waarborg gevraagd, het is eerder uitzonderlijk dat het minder of meer is. Voor 59,5% van de huurwoningen wordt 3 maanden huur gevraagd, voor 25,9% 2 maanden, voor 1,7% meer dan 3 maanden, wat onwettelijk is. Voor 2,8% werd 1 maand huur als waarborg gevraagd, voor 5,8% werd geen waarborg gevraagd.

Volgens de huurders is het huurcontract in 43,5% van de gevallen geregistreerd. Bij registratie krijgt het huurcontract een zogenaamde 'vaste datum'. Bovendien wordt het contract 'bindend voor derde partijen'. Dit is belangrijk voor huurder en verhuurder. Zo is de huurder vanaf deze 'vaste datum' wettelijk beschermd tegen uitzetting door de nieuwe eigenaar bij een verkoop van het onroerend goed. Het huurcontract zal de nieuwe eigenaar-verhuurder dus binden. De registratie van een huurcontract betekent dat het bevoegde registratiekantoor de belangrijkste gegevens van een huurcontract inschrijft in een register. Die inschrijving wordt bevestigd met een stempel die geplaatst wordt op het huurcontract. Volgens 34,5% van de huurders werd het contract niet geregistreerd, en 22% van de respondenten weet niet of al dan niet gebeurd is.

Voor een huurwoning in Gent wordt gemiddeld €467 betaald. De middelste huurprijs (mediaan) bedraagt €450, dit betekent dat de helft van de woningen duurder, en de andere helft goedkoper dan €450 verhuurd wordt. We houden hierbij geen rekening met de aard van de woning (grootte, kwaliteit, ligging...).

Bij 20,3% van de woningen is de huurprijs inclusief één of meerdere vaste kosten voor gas, elektriciteit, water, syndic.

Volgens 17% van de respondenten wijkt de huurprijs af van de markthuurprijs, dus is de betaalde huurprijs hoger of lager dan normaal voor die woning (bijvoorbeeld huren van familie, Stadswoning, huurprijscompensatie door renovatiewerken uitgevoerd door de huurder...).

De verhuurder heeft voor 60,6% van de woningen het afgelopen jaar de huurprijs verhoogd, indien de huurder er minstens één jaar woont. Drie op de vier keer (76%) gebeurde dit aan de hand van een indexering (9% van de respondenten wist dit niet).

Privaat verhuurde woningen worden in 90,3% van de gevallen verhuurd zonder bemeubeling, 4% is deels bemeubeld en 5,7% is volledig bemeubeld.

Het gros van de eigenaar-verhuurders zijn particulieren (84,1%), in mindere mate een bedrijf of vennootschap (9,7%). In het onderzoek werden ook de woningen verhuurd door de Stad Gent (5,1%), en een SVK of OCMW (1,1%) weerhouden.

Meer dan de helft van de verhuurders woont in Gent (56,5%) of in Oost Vlaanderen buiten Gent (31,1%).

Afgaand op de gegevens van de survey 2007 worden 16,5% van de woningen gehuurd door mensen waarvan hun domicilie niet op het adres van de woning staat.

We hebben de respondenten gevraagd hoe lang ze in hun huidige huurwoning wonen. Er blijkt zowel korte bewoning te zijn: 33,2% van de huurders woont reeds langer dan 5 jaar in de woning, 31,2% woont er korter dan 2 jaar.

2.2. De indicatoren

INDICATOR 1:

Verhuisintenties van de private huurder

Definitie

Het aandeel van de private huurders dat momenteel op zoek is naar een andere woning.

In de survey 2007 werd gevraagd "Bent u momenteel op zoek naar een andere woning?" Hierop kon men antwoorden met "nee", "ja, naar een andere private huurwoning", "ja, naar een koopwoning", "ja, naar een sociale huurwoning" en "ja, maar meerdere opties blijven open".

Wie "ja" op deze vraag antwoordde werd in de teller opgenomen.

Beschrijving van de bekommernis

In Gent is er een performant woningaanbod. Dit betekent dat het stedelijk aanbod aan woningen en gronden voldoet aan de woonbehoeften naargelang eigen middelen, de levensfase en samenstelling van het huishouden. De kwaliteit van de woning wordt gewaarborgd in een minimale uitrusting, in een minimale bouwtechnische kwaliteit en in voldoende kwalitatieve installaties.

Deze indicator meet in welke mate de private huurwoning voldoet aan de wensen van de zittende private huurder, wat niet het geval is als men de woning wil verlaten.

Data en toelichting

Tabel 2.2.1: verhuisintenties van de private huurder

"Bent u momenteel op zoek naar een andere woning?"	
nee	66,0%
ja, een koopwoning	15,9%
ja, een andere private huurwoning	9,0%
ja, een sociale huurwoning	6,6%
ja, maar meerdere opties blijven open	2,5%

Bron: CDO-CLP UGent op basis van survey (2007)

Eén op de drie private huurders is momenteel op zoek naar een andere woning. Dit betekent dat de huidige huurwoning om bepaalde redenen niet meer voldoet aan de woonwensen (bijvoorbeeld grootte, ligging, uitstraling, eigendomsstatuut...) of aan de levensfase (bijvoorbeeld gezinsuitbreiding). Zo zien we dat één op de zes huurders zegt op zoek te zijn naar een koopwoning. Samen met de 6,6% private huurders die op zoek zijn naar een sociale huurwoning, betekent dit dat 22,5% (of bijna 1 op 4) wenst te veranderen van statuut. 75% van de private huurders wil blijven huren, ofwel de huidige woning ofwel een andere woning. Het is opvallend dat er een kleine groep huurders bestaat (2,5%) die wil verhuizen, maar meerdere mogelijkheden open laat: sociale huur, private huur en/of koopwoning.

Aan de hand van de kenmerken van deze huurders willen we achterhalen wat de mogelijke achterliggende motieven zijn om te verhuizen. Het is weinig verrassend dat er een duidelijke

correlatie bestaat tussen de intentie om te verhuizen en de algemene tevredenheid over de woning: een lage tevredenheid hangt samen met een verhuisintentie ($V=,286$). Er wordt een zwak verband vastgesteld met de woningkwaliteit: hoe lager de woningkwaliteit, hoe hoger de verhuisintentie ($V=,132$). Ouderen (+60, gepensioneerd) tonen quasi geen verhuisintentie: ze wensen in hun huidige huurwoning te blijven wonen. Dertigers en koppels met kinderen zijn vaker op zoek naar een andere woning.

Wie is op zoek naar **een andere private huurwoning**? Er is een duidelijk verband tussen de algemene tevredenheid over de woning en verhuisintentie ($V=,331$). Er wordt een licht verband vastgesteld naar de grootte en de ouderdom van de woning: er is meer verhuisintentie bij bewoners van kleine woningen ($V=,128$) en oudere private huurwoningen ($V=,131$). Het zijn vooral de jongeren en personen op actieve leeftijd (<30 en 40-60) die van private huurwoning willen wisselen, ook voornamelijk personen die werken in loondienst. Er is geen verband met de huurprijs.

Wie is op zoek naar **een koopwoning**? Hier stellen we geen significant verband vast tussen de algemene woningtevredenheid of de woningkwaliteit en de intentie om een woning te kopen: de potentiële kopers zijn niet meer of minder tevreden over hun huurwoning, en ze is noch van betere noch van mindere kwaliteit. Hier zijn er andere drijfveren om een private huurwoning in te wisselen voor een eigendom: er is een duidelijke correlatie met het huishoudinkomen ($V=,352$). Als men een koopwoning zoekt heeft men een hoger inkomen. Het zijn huishoudens waarvan de woonkost niet zo zwaar doorweegt op het inkomen: een hoge intentie om een eigen woning te verwerven hangt samen met een lage woonquote ($V=,260$). Maar, deze huishoudens huren wel de grotere ($V=,110$) en duurere woningen ($V=,147$). Vice versa is er dus een lagere koopintentie bij huishoudens met een hoge woonquote, met een lager inkomen en een lagere huurprijs. De potentiële kopers hebben een duidelijk leeftijdsprofiel: dertigers zijn het meest kooplustig, boven de 40 zien we hoe ouder hoe minder. Verder wordt er een verband gevonden naar opleidingsniveau ($V=,252$: hoe hoger opgeleid hoe groter de koopintentie), het hebben van een job, en naar gezinssamenstelling: koppels met kinderen en in mindere mate zonder kinderen willen een koopwoning, éénpersoonshuishoudens en éénoudergezinnen hebben een significant kleinere interesse.

En wie wil zijn private huurwoning inwisselen voor **een sociale huurwoning**? Deze mensen hebben - weinig verrassend- een gespiegeld profiel ten opzichte van de kooplustigen. Het zijn mensen met een duidelijk lager inkomen ($V=,293$) en een hogere woonquote ($V=,195$). Ze wonen in de kleinere ($V=,151$), maar duidelijk in de laagkwalitatieve woningen ($V=-,343$). Ze huren vaker een onecht appartement, wonen vaker in de 19e eeuwse gordel en minder vaak in de stationsbuurt. De kandidaat sociale huurders zijn overwegend tussen 30 en 60 jaar, vaker werkloos, en vaker huishoudens met kinderen (inclusief éénoudergezinnen). Betrokkenen willen verhuizen naar een sociale huurwoning hebben in verhouding een lager opleidingsniveau ($V=,167$, een licht verband).

INDICATOR 2:

Algemene tevredenheid over de woning

Definitie

Het aandeel van de private huurders dat tevreden is over de huidige woning.

In de survey 2007 werd gevraagd "In welke mate bent u tevreden over de woning waarin u woont?" Hierop kon men antwoorden met "zeer ontevreden", "eerder ontevreden", "noch tevreden, noch ontevreden", "eerder tevreden" of "zeer tevreden".

Wie "eerder tevreden" of "zeer tevreden" antwoordde werd in de teller opgenomen.

Beschrijving van de bekommernis

In Gent is er een performant woningaanbod. Dit betekent dat het stedelijk aanbod aan woningen en gronden voldoet aan verschillende woonbehoeften naargelang de middelen, de levensfasen en samenstelling van de huishoudens. De kwaliteit van de woning wordt gewaarborgd in een minimale uitrusting, in een minimale bouwtechnische kwaliteit en in voldoende kwalitatieve installaties.

De indicator meet rechtstreeks hoe groot de tevredenheid over de woning is; de subjectieve beoordeling van de bewoners is de maatstaf.

Data en toelichting

Tabel 2.2.2: algemene tevredenheid over de woning

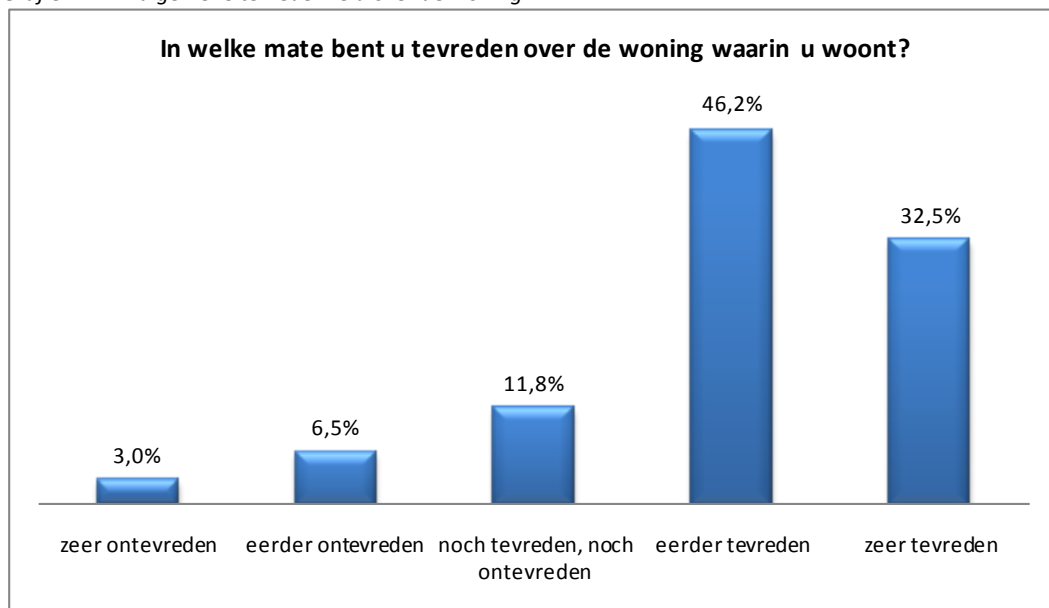
<i>In welke mate bent u tevreden over de woning waarin u woont?</i>	
zeer ontevreden	3,0%
eerder ontevreden	6,5%
noch tevreden, noch ontevreden	11,8%
eerder tevreden	46,2%
zeer tevreden	32,5%

Bron: CDO-CLP UGent op basis van survey (2007)

De algemene tevredenheid over de huurwoning blijkt hoog: 79% van de Gentse private huurders zegt *eerder* of *zeer tevreden* te zijn. Dit zijn 4 op de 5 huishoudens. 12% van de huurders is noch tevreden, noch ontevreden. 7% is *eerder ontevreden* 3% is *zeer ontevreden*, samen is dit toch 1 op 10 huurders.

We merken op dat de algemene tevredenheid hoger scoort dan de tevredenheid over allerlei deelaspecten over kwaliteit en comfort van de woning (zie indicator 4). In vergelijking met de resultaten uit de Vlaamse Woonsurvey 2005 scoort de globale tevredenheid over de woning bij Gentse private huurders veel lager dan de 93% tevredenheid van Vlaamse eigenaars, private en sociale huurders (Heylen e.a., 2007).

Grafiek 2.2.1: algemene tevredenheid over de woning



Bron: CDO-CLP UGent op basis van survey (2007)

Er is een sterk verband tussen de woningkwaliteit (indicator 3.2) en de tevredenheid van de bewoner over de woning ($R=,446$): de lage kwaliteit van de woning, zoals beoordeeld door de woningschouwer, loopt volledig parallel met een lage subjectieve appreciatie van de huurder zelf. Met andere woorden: als de bewoner zegt ontevreden te zijn over de woning, dan werd de kwaliteit van de woning ook als ontoereikend beoordeeld door de woningschouwer.

Er wordt een zwak verband vastgesteld met de kenmerken van de woning: er is een lagere tevredenheid over oudere woningen ($R=-,158$), kleinere woningen ($R=-,166$), laagbouw ($R=-,168$) en woningen in de 19e eeuwse gordel. Woningen met een lagere huurprijs worden eveneens minder geapprecieerd. Er is een lichte hogere tevredenheid van de huurder met een hoger inkomen ($R=,128$). Koppels met kinderen zijn doorgaans minder tevreden over hun huurwoning, koppels zonder kinderen zijn doorgaans meer tevreden. Er werd eveneens een licht verband vastgesteld met de leeftijd: hoe ouder, hoe meer tevreden ($R=,140$).

INDICATOR 3:

De kwaliteit van het private huurpatrimonium

Definitie

Deze indicator hebben we ontduubeld in 3 indicatoren:

- 3.1. Private huurwoningen met een ernstig veiligheidsprobleem
- 3.2. Private huurwoningen met een ernstig kwaliteitsprobleem
- 3.3. Private huurwoningen met een zeker kwaliteitsniveau

Beschrijving van de bekommernis

In Gent wordt gestreefd naar een performant woningaanbod, dus ook bij de private huurwoningen. Dit betekent onder meer dat de kwaliteit van de woning wordt gewaarborgd in een minimale uitrusting, in een minimale bouwtechnische kwaliteit en in voldoende kwalitatieve installaties. Deze 3 subindicatoren meten hoeveel huurwoningen voldoen aan (minimum)kwaliteitseisen. Dit is dus een objectieve beoordeling van het huurpatrimonium op basis van een woningschouwing.

INDICATOR 3.1

Private huurwoningen met een ernstig veiligheidsprobleem

Definitie

Dit is het aandeel private huurwoningen met een risico op ontploffing/brand, elektrocutie of CO-vergiftiging.

In de woningschouwing 2007 werd de veiligheid van de private huurwoningen getoetst op 3 criteria, waarbij er telkens werd nagegaan of er een indicatie is voor een ernstig risico op onveiligheid voor:

- ontploffing/brand bij de gas- of stookolie-installatie (bijvoorbeeld ketel, gasgeiser, radiator)
- CO-vergiftiging
- elektrocutie

Alle woningen met één of meerdere indicaties voor onveiligheid werden in de teller opgenomen.

Beschrijving van de bekommernis

In Gent wordt gestreefd naar een performant woningaanbod, dus ook bij de private huurwoningen. Dit betekent onder meer dat de kwaliteit van de woning wordt gewaarborgd in een minimale uitrusting, in een minimale bouwtechnische kwaliteit en in voldoende kwalitatieve installaties.

Deze indicator meet hoeveel huurwoningen voldoen aan enkele minimumeisen voor de veiligheid van de bewoners. Dit is dus een objectieve beoordeling van het huurpatrimonium op basis van een woningschouwing.

Data en toelichting

Tabel 2.2.3: private huurwoningen met een ernstig veiligheidsprobleem

Aandeel woningen met een indicatie op onveiligheid qua CO-vergiftiging, elektrocutie en/of ontploffing of brand	
er is geen enkele indicatie op een veiligheidsrisico vastgesteld	66,1%
er zijn één of meerdere indicaties van een ernstig risico op ontploffing/brand, CO-vergiftiging of elektrocutie	33,9%
<i>dit is vlot te herstellen</i>	22,4%
<i>dit is niet vlot te herstellen</i>	11,5%

Bron: CDO-CLP UGent op basis van woningschouwing (2007)

In één op drie private huurwoningen in Gent is er een aanwijzing voor een risico op brand of ontploffing, elektrocutie of voor CO-vergiftiging. Het is wel opmerkelijk dat twee derde daarvan vlot te herstellen is, dit betekent dat er slechts een kleine ingreep nodig is om de (potentiële) onveiligheids situatie op te heffen. Bij 11,5% van de bewoonde private huurwoningen is er een grotere ingreep nodig om die onveiligheid weg te werken.

Uiteraard zijn het vooral de laagkwalitatieve woningen die meer te kampen hebben met die onveiligheid (V=,362, dit is een duidelijk verband). We vinden deze woningen vaker terug in de 19^e eeuwse gordel, maar minder in de kernstad. Ééngezinswoningen kampen vaker met veiligheidsproblemen, appartementen minder. Niet toevallig zijn woningen in middelhoogbouw en hoogbouw dan ook veiliger. Er is een zwak verband tussen de onveiligheid en de huurprijs: onveilige woningen zijn goedkoper (V=,108, zwak verband), maar de bewoners zijn wel minder tevreden (V=,196, licht verband). De bewoners blijken vaker mannen te zijn (V=,160, licht verband), en hebben vaker een lager opleiding genoten (V=,103, zwak verband).

We belichten de drie onveiligheidsaspecten in detail:

Ontploffing- en brandgevaar (9%): tijdens de woningschouwing hebben wij erop gelet of de gas- of stookolie-installatie veilig was en of ze voldeed aan de geldende normen voor de huishoudelijke installaties. Wij hebben gefocust op de binnenleidingen voor aardgas (leidingen, stop- en afsluitkranen, gasaansluiting van toestellen). Als bijvoorbeeld een gasconvector niet aangesloten was op een koperen leiding maar op een flexibele leiding, die bestemd is voor de aansluiting van een gasfornuis, dan werd dit beschouwd als een indicatie voor een (niet vlot) te herstellen ontploffings- of brandgevaar. Het ontbreken van een metalen afsluitdop op een leiding waar geen gastoestel op aangesloten is werd beschouwd als een vlot te herstellen indicatie voor ontploffingsgevaar. In de onderstaande tabel zien we dat 91% van de private huurwoningen veilig is voor brand of ontploffingsgevaar. Bij 7% is er een vlot herstelbaar probleem, bij 3% is er een niet vlot herstelbaar probleem.

CO-vergiftiging (15%): voor het risico op CO-vergiftiging werden tijdens de woningschouwing ook de verwarmingsinstallaties nagezien (verwarmingstoestellen, warmwaterbereiding). Verplaatsbare toestellen zoals petroleumkacheltjes (bijvoorbeeld type Zibro Kamin) worden enkel geduld als bijverwarming. Bij de installaties met een open verbranding (de zuurstof uit de kamer is nodig voor de verbranding) werd geanalyseerd of de luchttoevoer in de kamer gegarandeerd wordt, en of de afvoer van de verbrandingsgassen conform is. Dit laatste betekent dat onder meer een zo kort mogelijk en zo bochtenloos mogelijk traject van de afvoerbuis, steeds stijgend, goed afgesloten, in de juiste materialen, en naar buiten zeker niet uitmondend in een overdrukzone rond de schoorsteen. Bij 85% van de private huurwoningen is geen indicatie voor een risico op CO-vergiftiging gevonden. Bij 11% is een vlot te herstelbaar probleem, bij 3% van de woningen was er een niet vlot te herstellen probleem.

Elektrocutie (23%): De elektrische installatie moet veilig zijn en voldoen aan de normen die beschreven staan in het AREI (Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties). Bij de woningschouwing werden zekeringkast en leidingen gecontroleerd. Bij de zekeringkast kan bijvoorbeeld gevaar op elektrocutie zijn door onafgeschermd (koperen) leidingen. Het ontbreken van een deksel of beschermingspaneel is een vlot te herstellen probleem. De leidingen moeten reglementair met elkaar verbonden zijn (geen 'suikertjes'), en het kan niet dat het koper van leidingen, stekkerdozen e.a. aanraakbaar is (bijvoorbeeld ongebruikte aansluitpunten voor luchters, ontbreken van afscherming rond contactdozen). In de badkamer mag er binnen een straal van 60cm buiten bad of douche geen stopcontact zijn. Gevaar voor elektrocutie bestaat er ook indien er door de gebruiker te veel contactdozen op elkaar geschakeld worden wegens een gebrek aan stopcontacten. De schouwing wijst uit dat het gevaar voor elektrocutie het frequentst is: 23% van de private huurwoningen vertoont een indicatie voor gevaar op elektrocutie. Voor 14% is het probleem nog vlot herstelbaar, maar bij 9% van de huurwoningen is dit niet in een handomdraai op te lossen.

Tabel 2.2.4: type onveiligheid en herstelbaarheid

Details: type onveiligheid en herstelbaarheid			
	ontploffings- en brandgevaar	indicatie van een gevaar op CO- vergiftiging	indicatie van een gevaar voor elektrocutie
geen gevaar	90,7%	85,4%	76,8%
indicatie van een gevaar:	9,3%	14,6%	23,2%
<i>er is een gevaar, maar dit is vlot herstelbaar</i>	6,6%	11,3%	14,4%
<i>er is een gevaar, en dit is niet vlot herstelbaar</i>	2,7%	3,3%	8,8%

Bron: CDO-CLP UGent op basis van woningschouwing (2007)

De woningschouwers hebben voor het risico op CO-vergiftiging en elektrocutie ook geregistreerd in welke mate de bewoners bijdragen tot de onveilige situatie (tabel 2.2.5). Zelden blijkt de onveiligheid exclusief door de gebruikssituatie veroorzaakt: slechts 2% voor CO-vergiftiging en 11% voor elektrocutie. Een gedeelde verantwoordelijkheid komt vaker voor: 22% resp. 30%. Hieronder verstaan we bijvoorbeeld het plaatsen van een verplaatsbaar petroleumkacheltje wegens gebrek aan functionerende verwarming -wat de verantwoordelijkheid is van de eigenaar. De huurder kiest voor een gevaarlijke petroleumkachel in plaats van elektrische verwarming. Of: het opeenschakelen van stekkerdozen is de verantwoordelijkheid van de huurder, het tekort aan reglementaire stopcontacten van de verhuurder. Dus hier zien we vooral de verantwoordelijkheid van de eigenaar opduiken.

Tabel 2.2.5: oorzaken onveiligheidssituaties

Details: oorzaken onveiligheidssituaties		
	CO-vergiftiging	elektrocutie
niet door gebruikssituatie	75,5%	59,3%
deels door gebruikssituatie	22,4%	29,6%
volledig door gebruikssituatie	2,0%	11,1%

Bron: CDO-CLP UGent op basis van woningschouwing (2007)

Onderhoud van de installaties

Eén van de voorwaarden voor veilige woningen is dat hun installaties goed onderhouden zijn. Dit betekent dat er op geregelde tijdstippen een professioneel nazicht is op de goede werking ervan. Dit is vooral van belang bij verwarmingsinstallaties (gasconvectoren, gasgeisers, verwarmingsketels) en hun afvoer (schouwen). Een goede werking veronderstelt een jaarlijkse controle, waarbij verondersteld mag worden dat er tegelijk een nazicht is op de reglementaire plaatsing door de vakman.

Tabel 2.2.6: onderhoud van schouwen en verwarmingsinstallaties

Onderhoud van schouwen en verwarmingsinstallaties		
	“Als uw woning één of meerdere schouwen heeft (en in gebruik zijn), wanneer werden deze voor de laatste maal geveegd?”	“Wanneer werden de gasgeisers, convectoren en/of verwarmingsketel voor de laatste maal nagezien en gereinigd?”
afgelopen jaar	12,6%	38,1%
1 à 2 jaar geleden	11,9%	18,1%
meer dan 2 jaar geleden	20,1%	13,0%
weet niet	55,3%	30,8%

Bron: CDO-CLP UGent op basis van survey (2007)

De belangrijkste vaststelling uit tabel 2.2.6 is dat meer dan de helft van de huurders (55%) niet weet wanneer de schouwen voor de laatste maal werden gereinigd, en drie op de tien huurders (31%) niet weet wanneer de verwarmingsinstallatie voor de laatste maal werd nagezien. Het onderhoud van de gasinstallatie is in ieder geval beter dan het onderhoud van de schouwen: in respectievelijk 38% en 13% van de private huurwoningen gebeurde dit het afgelopen jaar.

Oudere huurders (en dus ook gepensioneerden) blijken beter op de hoogte te zijn van het laatste onderhoud. We stellen ook vast dat hoe hoger de woonquote, hoe minder men op de hoogte is van de laatste datum van het onderhoud.

INDICATOR 3.2

Private huurwoningen met een ernstig kwaliteitsprobleem

Definitie

Het aandeel van de private huurwoningen van lage kwaliteit.

De verschillende kwaliteitselementen werden tijdens de woningschouwing in één beoordeling over de woning gesynthetiseerd. De mogelijke beoordelingen over de globale kwaliteit zijn “*zeer lage kwaliteit*”, “*eerder lage kwaliteit*”, “*noch hoge, noch lage kwaliteit*”, “*eerder hoge kwaliteit*” of “*zeer hoge kwaliteit*”.

De woningen met de beoordeling “*zeer lage kwaliteit*” en “*eerder lage kwaliteit*” worden in de teller opgenomen.

Beschrijving van de bekommernis

In Gent wordt gestreefd naar een performant woningaanbod, dus ook bij de private huurwoningen. Dit betekent onder meer dat de kwaliteit van de woning wordt gewaarborgd in een minimale uitrusting, in een minimale bouwtechnische kwaliteit en in voldoende kwalitatieve installaties.

Deze indicator meet hoeveel huurwoningen van lage kwaliteit zijn. Via een vakkundige beoordeling werd de kwaliteit van het huurpatrimonium in kaart gebracht, zowel globaal als voor tal van aspecten zoals vocht, stabiliteit, afwerking... Voor al deze aspecten worden een minimumkwaliteit vooropgesteld.

Data en toelichting

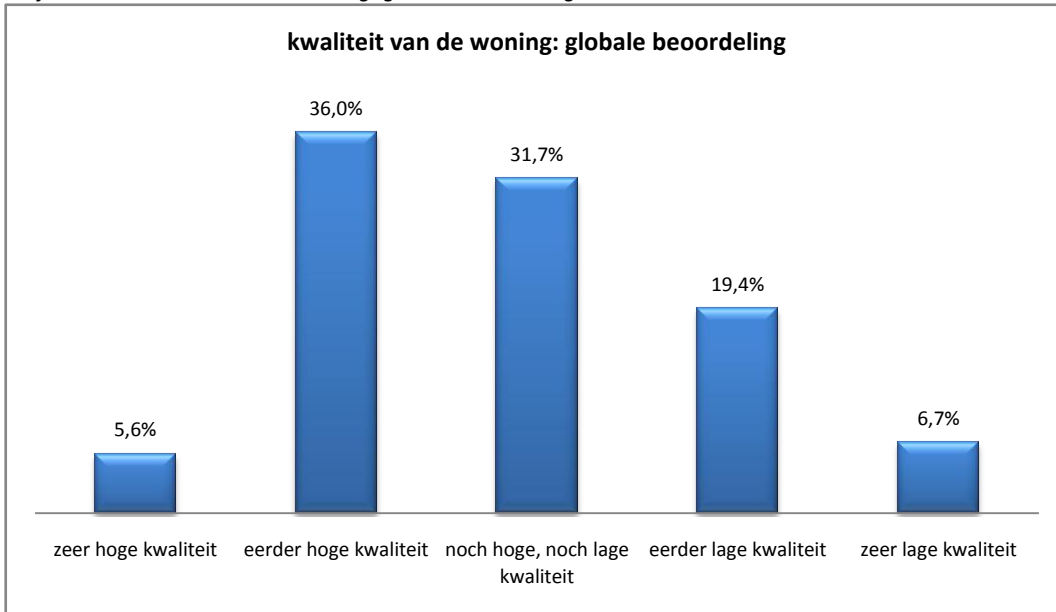
Tabel 2.2.7: kwaliteit van de woning: globale beoordeling

<i>kwaliteit van de woning: globale beoordeling</i>	
zeer hoge kwaliteit	5,6 %
eerder hoge kwaliteit	36,0 %
noch hoge, noch lage kwaliteit	31,7 %
eerder lage kwaliteit	19,4 %
zeer lage kwaliteit	6,7 %

Bron: CDO-CLP UGent op basis van woningschouwing (2007)

26% van de Gentse private huurwoningen is van eerder tot zeer lage kwaliteit, dit is één op de vier woningen. 7% van de woningen is van zeer lage kwaliteit. Deze categorie huurwoningen is bovendien groter dan het aandeel woningen van zeer hoge kwaliteit (6%). De kwaliteit van ruim één derde van de woningen werd beoordeeld als ‘eerder hoog’, een klein derde is noch van hoge, noch van lage kwaliteit.

Grafiek 2.2.2: kwaliteit van de woning: globale beoordeling



Bron: CDO-CLP UGent op basis van woningschouwing (2007)

De betere woningen vinden we in de kernstad, de slechtere in de 19^e eeuwse gordel. De ouderdom van de woning speelt een beperkte rol: recentere woningen zijn duidelijk kwalitatiever ($R=-,203$), maar we weten ook dat er weinig recente woningen privaat verhuurd worden. Kleinere woningen zijn duidelijk in een minder goede staat ($R=,268$), evenals woningen in laagbouw ($R=,310$). Woningen in appartementsgebouwen zijn doorgaans van een betere kwaliteit.

Hoe lager de woningkwaliteit, hoe lager de subjectieve tevredenheid van de huurder over de woning ($R=,442$, dit is een sterk verband). Er wordt eveneens een sterk verband vastgesteld tussen de woningkwaliteit en de huurprijs: hoe hoger de kwaliteit, hoe hoger de huurprijs ($R=,405$). Maar het zijn ook de huurders met een hoger inkomen die de kwalitatief betere woningen huren; de lagere inkomensgroepen wonen duidelijk minder kwalitatief ($R=,330$). Mensen met een hoger opleidingsniveau wonen in betere woningen ($R=,241$). Er is geen verband tussen de woonquote enerzijds (dus de betaalbaarheid) en de woningkwaliteit anderzijds: woningen met een lager kwaliteitsniveau worden in gelijke mate bewoond door mensen met een hoge als met een lage woonquote.

Deze bevindingen wijken af van de eerste analyses op de resultaten van de Vlaamse Woonsurvey 2005. Hieruit blijkt dat de woninghuur bij 'slechte' of 'zeer slechte' kwaliteit niet lager is dan bij 'matige' kwaliteit. Volgens de onderzoekers suggereert dit een hoge vraagdruk op het laagste segment van de huurmarkt (VANDENBROUCKE e.a., 2007). Het is mogelijk dat het ander schaalniveau van de survey 2007 (centrum Gent versus Vlaanderen) deze verschillen mee beïnvloedt, aangezien de private huurmarkt in Gent homogener is dan de Vlaamse.

In de woningschouwing werd de woningkwaliteit op verschillende elementen onderzocht: naast de veiligheid van de installaties (zie indicator 3.1), zijn dit vochtproblemen, de stabiliteit, de afwerking van interieur en exterieur, het onderhoud van de installaties, en de kwaliteit van de sanitaire voorzieningen (badkamer) en de keuken. We overlopen hieronder al deze factoren.

Vochtproblemen

Tijdens de schouwing werd de vochtschade opgetekend. Tegelijk gebeurden er twee vaststellingen: (1) wat is de omvang van het probleem aan de hand van de waarneembare afzetting op het oppervlak (muur, dak, vloer), en (2) wat is het type vochtschade naargelang de oorzaak. We onderscheiden opstijgend grondvocht, condens en insijpeling. Maar aangezien de oorzaak van insijpelend vocht zeer verschillend kan zijn is dit ontdubbeld. Zodoende kwamen we tot 4 types waar de vochtschade op beoordeeld werd:

1. opstijgend grondvocht⁷
2. condensatievocht⁸
3. insijpelend vocht⁹ door muren, vloeren en plafonds
4. insijpelend vocht door daken

Indien er onder hetzelfde type op meerdere plaatsen in de woning schade werd vastgesteld, dan werd de oppervlakte samengeteld. De resultaten werden gesynthetiseerd in één cijfer, zodat kon worden vastgesteld hoe groot de omvang van de vochtproblemen in de Gentse private huurwoningen is.

Tabel 2.2.8: vochtschade

Vochtschade in private huurwoningen	
geen vochtschade	55,3%
beperkte vochtschade	29,3%
uitgebreide vochtschade	8,7%
zeer uitgebreide vochtschade	6,8%

Bron: CDO-CLP UGent op basis van woningschouwing (2007)

Geen schade = nergens werd enige vochtschade vastgesteld

Beperkte schade = er werden tot twee types vochtschade vastgesteld, waarvan hoogstens één schade van meer dan 1m²

Uitgebreide schade = er werden tot twee types vochtproblemen vastgesteld waardoor er grote schade is (elk >1m²) OF er werden 3 à 4 types vochtschade vastgesteld met beperktere omvang (<1m²)

Zeer uitgebreide schade = er werden meer dan 2 types vochtproblemen vastgesteld, telkens met uitgebreide omvang (>1m²)

Bij de woningschouwing werden de gevolgen van de vochtproblemen vastgesteld: schimmel op de muren, afbladderende verf, afzetting van kristallen op de muren, waterkringen... Het is echter mogelijk dat de oorzaak intussen weggenomen is, maar dat de gevolgen nog steeds zichtbaar zijn. Vice versa kunnen de gevolgen van een vochtprobleem soms slechts tijdelijk zichtbaar zijn (bijvoorbeeld condens bij koude buitentemperaturen), of gecamoufleerd zijn door recente renovatiewerken zonder dat daarbij de oorzaak aangepakt werd. Daarom werd bij de vaststelling uitsluitend voortgegaan op de waarneming van de woningschouwer op het ogenblik van het woningbezoek.

⁷ Opstijgend grondvocht komt enkel op het gelijkvloers voor. Dit is ten gevolge van capillaire opzuiging van grondwater (voornamelijk door de porositeit van bakstenen), en komt tot ca. 1m hoogte. Symptomen zijn verkleurende verf (geelachtig), loskomend behang, blazen op verf of plakwerk, afschilfering verf en behang, schimmelvorming. Deze problematiek komt vaker voor in gebieden met een hoge grondwaterstand, bijvoorbeeld waar de vroeger moerassen waren (Muinkmeersen, Neermeersen, en vaak te herkennen aan de locatienamen: Nekkersputstraat, Schaverdijnstraat, Blekerijstraat...)

⁸ Lucht, ook binnenlucht, draagt een zekere hoeveelheid vocht dat condenseert indien de vochtige lucht in contact komt met koude oppervlakten in de ruimte (muren, plafonds). Condensatieproblemen komen meestal voor in vochtige en/of onverluchte ruimtes: badkamer, keuken, wasplaats (bijvoorbeeld droogkast met slechte afvoer). Vaak ontstaat condensatie in combinatie met een koud vlak in de ruimte: slecht geïsoleerd oppervlak, koudebrug... De symptomen zijn loshangend behang of stucwerk, schimmelvorming achter banken en kasten, schimmelvorming in de bovenhoeken van de ruimtes...

⁹ Insijpelend vocht is het gevolg van vocht/water die doorheen de muur, vloer of dak trekt. Er zijn hier vele oorzaken mogelijk, maar het resultaat is telkens dat water/vocht de woning ongewenst binnenkomt. Symptomen zijn loskomend behang of stucwerk, wateringen, schimmelvorming... Voorbeelden van oorzaken zijn lekkende dakbedekking van een plat of hellend dak, lekkende waterleidingen of waterafvoer die in de muur zitten, doorslaande regen, waterinslag via schoorsteen, bouwtechnische fouten, lekkende goten, ontbrekende dakpannen, geen waterkering bij douche...

Een kleine helft (45,7%) van de private huurwoningen heeft vochtproblemen. Bij 29,3% blijft het vochtprobleem beperkt, maar bij 15,5% van de huurwoningen is de vochtschade uitgebreid tot zeer uitgebreid.

De vochtschade is duidelijk meer een probleem in ééngezinswoningen, minder in meergezinswoningen (V=,338). Er zijn duidelijk meer vochtproblemen vastgesteld bij laagbouw (R=,212). Recentere woningen en kleinere woningen kennen minder vochtproblemen. Uiteraard is er een verband tussen de subjectieve tevredenheid over de woning en de ernst van de vochtproblematiek (R=,202).

Tabel 2.2.9: vochtschade naargelang het type

Vochtschade naargelang het type schade en de omvang van de schade					
	opstijgend grondvocht		condensatievocht	insijpelend vocht (muren, vloeren, plafonds)	insijpelend vocht (dak)
	alle woningen	<i>ééngezinswoningen en gelijkvloerse meergezinswoningen</i>			
geen schade	86,7%	70,5%	80,0%	74,1%	81,9%
schade < 1m ²	3,8%	8,3%	13,5%	15,6%	9,5%
schade > 1m ²	9,5%	21,2%	6,5%	10,2%	8,6%

Bron: CDO-CLP UGent op basis van woningschouwing (2007)

We onderzoeken per type vochtschade de omvang van het probleem (tabel 2.2.9). 13,3% van alle private huurwoningen heeft te kampen met **opstijgend grondvocht**. Aangezien opstijgend grondvocht exclusief voorkomt bij gelijkvloerse verdiepingen, is het relevanter om de omvang van deze problematiek te beschouwen bij de ééngezinswoningen en de gelijkvloerse meergezinswoningen. Zo blijkt dat de omvang van het vochtprobleem daar veel groter is: 3 op de 10 woningen heeft er mee te kampen. Bovendien is deze schade meestal vrij omvangrijk, want bij 21% van de ééngezinswoningen en de gelijkvloerse meergezinswoningen is een schade van meer dan 1m² vastgesteld.

In één op de vijf huurwoningen werd vochtschade ten gevolge van **condensatie** vastgesteld. De omvang van deze schade was voor het merendeel beperkt tot maximaal 1m².

In één op de vier huurwoningen is er dan weer een vochtprobleem ten gevolge van **vochtinsijpeling** doorheen muren, vloeren en/of plafonds. Ook deze vochtschade is voornamelijk beperkt in omvang, hoewel bij 1 op 10 huurwoningen deze schade uitgebreid is (>1m²). Het probleem van insijpeling doorheen het dak is iets minder omvangrijk, maar zeker niet verwaarloosbaar: 18% van de private huurwoningen draagt de gevolgen hiervan.

We vullen ten slotte nog aan met enkele cijfers over **vocht in de kelder** (tabel 2.2.10). Om hier een beter zicht op te krijgen hebben wij informatie ingewonnen via de bevraging van de bewoners, en niet via de woningschouwing. Het voordeel hier is dat we zo een tijdsperspectief van 1 jaar kunnen inbouwen, precies omdat vocht in de kelder meestal een tijdelijk (en seizoensgebonden) probleem is. We hebben de huurders gevraagd of er het afgelopen jaar water in de kelder heeft gestaan, indien er een kelder bij de woning is. Dit was volgens de huurders het geval bij bijna 1 op 3 van deze woningen (zie onderstaande tabel). De woningen met een kelder staan in de noemer van de breuk.

Tabel 2.2.10: vocht in kelder

"Als u een kelder heeft, stond er dan het afgelopen jaar water in?"	
Nee	61,7%
Ja	31,6%
weet niet	6,6%

Bron: CDO-CLP UGent op basis van survey (2007)

Stabiliteit en afwerking

Tijdens de woningschouwing is de stabiliteit en de afwerking van de gebouwstructuur beoordeeld. Dit gebeurde via een beoordeling van zowel de binnenkant als de buitenkant van de woning. Zodoende kreeg én de stabiliteit én de afwerking van de woning twee beoordelingen op het einde van de woningschouwing: één gebaseerd op de waarneming van de binnenkant, en één aan de hand van een opname van de gevel en dak gezien vanaf de straatkant. Hetzelfde gebeurde voor de afwerking van de woning. Naderhand werden beide beoordelingen gesynthetiseerd in één cijfer, voor de stabiliteit en één voor de afwerking, zodat een duidelijk beeld ontstaat over de globale kwaliteit van de stabiliteit en de afwerking van de woning. Er werd een onderscheid gemaakt tussen lichte en zware gebreken, waarbij werd vastgesteld of die zware gebreken beperkt of uitgebreid waren¹⁰.

Tabel 2.2.11: stabiliteit en afwerking

Stabiliteit en afwerking van de gebouwstructuur		
	stabiliteit - synthese	afwerking - synthese
zonder gebreken extern en intern	69,3%	41,3%
lichte gebreken: extern en/of intern	21,1%	38,0%
zware gebreken - beperkt: extern en/of intern	6,6%	14,7%
zware gebreken - uitgebreid: extern en/of intern	3,0%	6,0%

Bron: CDO-CLP UGent op basis van woningschouwing (2007)

Uit de cijfers blijkt dat de afwerking van de woningen een pak lager scoort dan de structuur. Bijna 70% van de woningen vertoont geen enkel stabiliteitsprobleem, terwijl qua afwerking slechts 40% van de huurwoningen geen gebreken heeft. Bijna 10% van de huurwoningen vertoont zware gebreken bij de stabiliteit, bij 3% zijn deze gebreken uitgebreid: hier zijn ingrijpende renovatiewerken nodig om het pand opnieuw aanvaardbaar te maken. Dubbel zoveel woningen (6%) hebben uitgebreide gebreken inzake afwerking. In totaal heeft 21% van de huurwoningen zware afwerkingsproblemen.

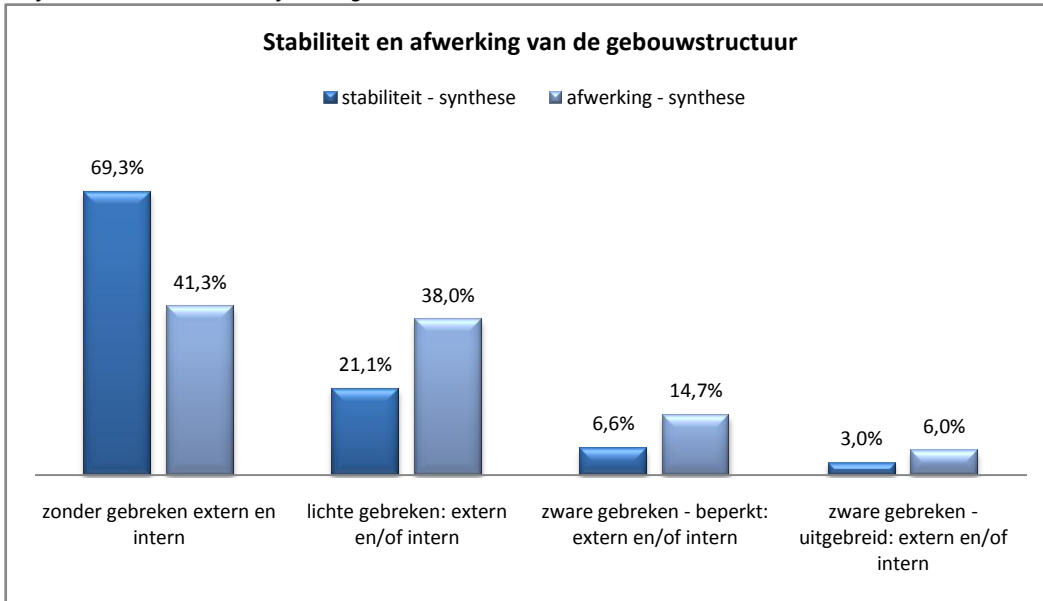
¹⁰ **zonder gebreken:** geen noemenswaardige problemen, prima staat

lichte gebreken: er zijn opknappen nodig, maar beperkt, en geen structurele werken. bijvoorbeeld een afgeschoven dakpan, beperkte afbladderende verf op gevel of schrijnwerk, loshangende regenpijp, herbehangen, herschilderen nodig laag verg of vernis nodig...

zware gebreken - beperkt: sommige elementen hebben een grondige opknapbeurt of reparatie nodig. Bijvoorbeeld vervanging van de dakgoot, een deel van het schrijnwerk (bijvoorbeeld dakraam), er is beperkte betonrot, er is nieuwe vloerbedekking nodig, vervanging van delen van het binnenschrijnwerk, etc.

zware gebreken - uitgebreid: er zijn structurele werken noodzakelijk, bijvoorbeeld bij een sterk doorhangende dakstructuur moet het dakgebinte volledig vernieuwd worden, het hermetiseren van een gevaarlijk overhellende schoorsteen, het corrigeren van verzakkingen en scheuren, uitgebreide betonrot; maar ook als belangrijke elementen volledig vervangen moeten worden zoals de dakbedekking, het volledige buitenschrijnwerk, de gordijngevel, etc. Uiteraard ook ernstige structurele problemen, bij gevaarlijk overhellende draagmuren (binnen en buiten), sterke verzakking en scheuren, ...

Grafiek 2.2.3: stabiliteit en afwerking



Bron: CDO-CLP UGent op basis van woningschouwing (2007)

Recentere woningen hebben een betere stabiliteit ($R=-,208$), ééngezinswoningen scoren minder goed, en dus ook laagbouw vertoont meer stabiliteitsfouten ($R=,229$). We vinden significant meer stabiliteitsgebreken in de 19^e eeuwse gordel en minder in de kernstad. Verder is er een duidelijk verband tussen de stabiliteit en de woningtevredenheid ($R=,320$), en een zwak verband met de huurprijs ($R=,121$): betere woningen zijn wat duurder.

We stellen hetzelfde vast voor de kwaliteit van de afwerking. Ook hier zijn de woningen in de 19^e eeuwse gordel beduidend slechter afgewerkt, terwijl ze in de kernstad en de stationsbuurt beduidend beter zijn. Het verband met de bouwhoogte is duidelijk ($R=,304$), en het verschil tussen de ééngezinswoningen en de meergezinswoningen eveneens ($V=,336$). De ouderdom van de woning speelt mee ($R=-,322$). En het valt op dat de meergezinswoningen in appartementsbouw significant beter afgewerkt zijn dan in onechte appartementen (appartementen in verbouwde ééngezinswoningen). Er is een duidelijk verband tussen de kwaliteit van de afwerking en de huurprijs ($R=,201$, hoe beter afgewerkt, hoe duurder) en de subjectieve woontevredenheid ($R=,275$).

Kwaliteit van keuken en badkamer

De keuken en de badkamer zijn ruimtes die vaak intensief worden gebruikt en belangrijk zijn voor het bereiden van maaltijden en de persoonlijke hygiëne. De kwaliteit van deze ruimtes en de uitrusting speelt een grote rol in het algemene kwaliteitsniveau van de woning. Tijdens de woningschouwing werd een globale beoordeling gemaakt over de kwaliteit ervan.

Tabel 2.2.12: globaal kwaliteitsniveau keuken en badkamer

Globaal kwaliteitsniveau		
	ingemaakte keuken	badkamer
Slecht	27,1%	25,1%
Gemiddeld	34,7%	41,4%
Goed	37,1%	32,4%

Bron: CDO-CLP UGent op basis van woningschouwing (2007)

Ongeveer een kwart van de ingemaakte keukens en van de badkamers kreeg een slechte beoordeling mee. 37% van de keukens en één derde van de badkamers kreeg een positieve beoordeling.

De grotere woningen hebben betere keukens en badkamers ($R=,146$ resp. $R=,135$, telkens een licht verband). Meergezinswoningen bevatten betere badkamers. Er is ook een licht verband gevonden naar bouwhoogte en de ouderdom van de woning: recentere woningen hebben betere keukens ($R=-,142$) en badkamers ($R=-,156$). Woningen in laagbouw hebben minder goede keukens en badkamers ($R=,113$ resp. $R=,183$).

Er is een duidelijk verband tussen de subjectieve tevredenheid over de woning en de kwaliteit van de keuken ($R=,377$) en badkamer ($R=,368$). Er is een sterk verband gevonden naar de tevredenheid over de uitrusting van de keuken ($R=,439$) en badkamer ($R=,453$), en naar de tevredenheid over de werking van de toestellen in de keuken ($R=,394$) en badkamer ($R=,416$). We kunnen dus besluiten dat de vaststelling tijdens de woningschouwing sterk overeenkomt met de appreciatie van keuken en badkamer door de huurder. Bovendien blijkt de kwaliteit van keuken en badkamer een zeer grote rol te spelen bij de algemene subjectieve woningtevredenheid.

Woningen met een betere keuken en badkamer zijn duurder, maar dit verband is sterker bij de keuken ($R=,310$) dan bij de badkamer ($R=,200$). Verder stellen we vast dat de woningen met een betere keuken en badkamer duidelijk meer bewoond zijn door de hogere inkomensgroepen ($R=,253$ resp. $R=,206$), door mensen met een hogere opleiding ($R=,132$ resp. $R=,106$, zwakke verbanden) en door vrouwen ($V=,146$ resp. $V=,183$, lichte verbanden).

INDICATOR 3.3

Private huurwoningen met een zeker comfort- en kwaliteitsniveau

Definitie

Het aandeel woningen dat voldoet aan een aantal comfort- en kwaliteitscriteria.

In de woningschouwing werden een reeks vaststellingen gedaan over de kwaliteit en het comfort van de woning. Het comfort van woning wordt bepaald aan de hand van 9 criteria:

4 criteria over comfort en uitrusting van de woning:

1. er is een "goede keuken": ingemaakte keuken met minimum 1m aanrecht, warm water, een dampkap en beoordeeld als 'gemiddeld' of 'goed' van kwaliteit. Dit is zonder uitrusting (oven, fornuis, koelkast), omdat deze vaak van de huurder zijn.
2. Er is een "goede badkamer": een aparte ruimte met vaste verwarming, bad of douche, en een lavabo. Er moet tevens minstens één toilet in de woning zijn.
3. De woning is uitgerust met centrale verwarming (CV).
4. De woning heeft (deels) dubbele beglazing.

4 criteria over bouwtechnische kwaliteit:

5. Er is geen zwaar stabiliteitsgebrek, noch beperkt noch uitgebreid.
6. Er is geen zwaar afwerkingsgebrek, noch beperkt noch uitgebreid.
7. Er is geen enkele indicatie voor onveiligheid van brand/ontploffing, CO-vergiftiging of elektrocutie.
8. Er is maximaal een beperkte vochtschade in de woning aanwezig.

1 criterium over buitenruimte:

9. De woning heeft een buitenruimte (tuin, koer of terras).

Het aantal woningen dat voldoet aan een criterium wordt opgenomen in de teller.

Beschrijving van de bekommernis

In Gent wordt gestreefd naar een performant woningaanbod, dus ook bij de private huurwoningen. Dit betekent onder meer dat de kwaliteit van de woning wordt gewaarborgd in een minimale uitrusting, in een minimale bouwtechnische kwaliteit en in voldoende kwalitatieve installaties.

Deze indicator meet hoeveel huurwoningen voldoen aan negen comfort- en kwaliteitcriteria voor een *goede woning*. Het zijn daarom geen minimumnormen, maar wel wat algemeen als positief aan een woning beschouwd wordt.

Data en toelichting

Via deze 9 criteria kunnen we ons een beeld vormen van de globale kwaliteit van een woning, rekening houdend met de gangbare standaarden op het vlak van comfort en kwaliteit. De bedoeling is hier niet om een kwaliteits- en comfortnorm voor een woning vast te leggen, wel om te toetsen hoeveel woningen voldoen aan een zeker niveau, zonder dat dit dé norm is. Zo kan bijvoorbeeld een woning evenzeer comfortabel verwarmd worden met convectoren, of kan een grotere keuken wenselijk zijn bij een grote woning, etc. We merken op dat de grootte van de woning, noch de bezettingsgraad een rol speelt: het gaat hier om de intrinsieke kwaliteiten van de woning.

Tabel 2.2.13: mate waarin private huurwoningen voldoen aan 9 kwaliteitscriteria

Mate waarin de woningen voldoen aan de verschillende criteria		
criterium	voldoet	Voldoet niet
goede keuken (zonder uitrusting)	40,8%	57,5%
goede badkamer	53,7%	46,0%
CV	65,4%	34,6%
(deels) dubbele beglazing	72,0%	28,0%
stabiliteit: synthese	90,4%	9,6%
afwerking: synthese	79,3%	20,7%
vochtschade: synthese	84,6%	15,5%
veiligheid: synthese	66,1%	33,9%
buitenruimte	64,1%	35,9%

Bron: CDO-CLP UGent op basis van survey (2007) en woningschouwing (2007)

In de tabel 2.2.13 zien we dat de huurwoningen lager scoren voor de criteria over comfort/uitrusting dan voor de criteria over bouwtechnische kwaliteit. Zo heeft 41% van de private huurwoningen een goede keuken, en 54% een goede badkamer. 65% heeft centrale verwarming en 72% heeft dubbele beglazing, deels of volledig. Aan de bouwtechnische criteria wordt duidelijk beter voldaan: 66% tot 90% van de woningen voldoet aan de criteria.

64% van de Gentse private huurwoningen heeft een buitenruimte: dit is een terras of balkon (29%), een tuin (13%) of een koer (23%). In meer dan de helft van de gevallen gaat dit om een kleine oppervlakte van minder dan 10m² (56%). Bij 34% is dit tussen 10 en 50m²; bij 10% is dit meer dan 50m². Een buitenruimte komt meer voor bij ééngezinwoningen, grotere woningen (V=,323) en in de stationsbuurt; minder in meergezinwoningen en in de kernstad. Woningen met een buitenruimte zijn duidelijk duurder (V=,270) en worden gehuurd door personen met een hoger opleidingsniveau (V=,111, zwak verband), een hoger inkomen (V=,163, zwak verband), en meer door vrouwen (V=,255, duidelijk verband).

Slechts 12% van de woningen voldoet aan alle criteria tegelijk. De helft van de private huurwoningen voldoet aan 7 of meer criteria (of ontbreken 2 criteria). Maar er zijn ook woningen die aan zeer weinig criteria beantwoorden, die dus op bijna alle fronten slecht scoren en ontoereikend zijn. Eén op de 10 woningen voldoet aan nauwelijks 3 criteria of minder. Deze woningen scoren per definitie slecht op zowel de comfortcriteria als de bouwtechnische criteria. Welke woningen voldoen aan de meeste criteria? De meergezinwoningen zijn duidelijk kwalitatiever, ééngezinwoningen voldoen aan duidelijk minder criteria (V=,345). Bij de meergezinwoningen is er een onderscheid tussen de betere woningen in appartementsbouw en de slechtere in onechte appartementen. Laagbouw scoort bijgevolg duidelijk lager (R=,295), evenals de oudere woningen (R=,284). Grote woningen voldoen doorgaans aan meer criteria (R=,179, licht verband). De woningen in de 19^e gordel zijn significant slechter, de woningen in de stationsbuurt doorgaans beter.

De kwaliteit van de woning heeft een impact op de huurprijs: een woning die aan meer criteria beantwoord heeft een hogere huurprijs (R=,312, duidelijk verband). Bijna vanzelfsprekend is de subjectieve tevredenheid over de woning van de huurder duidelijk hoger bij de woningen waarvan de kwaliteit beter beoordeeld werd in de schouwing (R=,379). We maken een uitgebreidere analyse hiervan in deel 2.3.

De betere woningen worden gehuurd door de hogere socio-economische klassen: de huishoudens met een hoger inkomen ($R=,221$), de huurders met een hoger opleidingsniveau ($R=,157$), maar ook door significant meer vrouwen ($V=,201$). Bijgevolg worden de slechtere woningen meer bewoond door de lage inkomensgroepen, laaggeschoolden en mannen.

De 9 criteria zijn gegroepeerd rond comfort/uitrusting (4 criteria), bouwtechnische kwaliteit (4 criteria) en buitenruimte (1 criterium). In de onderstaande tabel wordt nagegaan hoeveel woningen beantwoorden aan de 4 criteria over comfort/uitrusting en bouwtechnische kwaliteit.

Tabel 2.2.14: aantal criteria waaraan private huurwoningen voldoen: comfort/uitrusting en bouwtechnische kwaliteit

aantal criteria waaraan een woning voldoet		
	De 4 criteria over comfort/uitrusting	De 4 criteria over bouwtechnische kwaliteit
0	8,2%	4,3%
1	19,9%	4,8%
2	21,9%	11,4%
3	26,4%	23,3%
4	21,9%	56,3%

Bron: CDO-CLP UGent op basis van survey (2007) en woningschouwing (2007)

Ook hier wordt duidelijk dat de woningen minder goed scoren op de criteria van comfort/kwaliteit dan op bouwtechnische kwaliteit: slechts 22% voldoet aan de 4 criteria over comfort/uitrusting, tegenover 56% aan de bouwtechnische criteria. Er zijn ook dubbel zoveel woningen die aan geen enkel criterium van comfort/uitrusting voldoen: 8% tegenover 4%.

We vinden min of meer hetzelfde verband met de achtergrondkenmerken zoals hiervoor geschreven in de toelichting bij de 9 criteria. Er is een duidelijk verband tussen de huurprijs en het aantal voldane criteria over comfort/uitrusting ($R=,318$); een zwak tussen huurprijs en het aantal criteria over bouwtechnische kwaliteit ($R=,159$). Er is een duidelijk verband tussen het inkomen en comfort/uitrusting ($R=,274$), maar geen significant tussen inkomen en bouwtechnische kwaliteit. Dus, hoe hoger de huurprijs, hoe meer de woning voldoet aan de criteria over comfort en de uitrusting, maar dit geldt niet voor de criteria over bouwtechnische kwaliteit. De woningen met een lagere bouwtechnische kwaliteit zijn min of meer in gelijke mate gespreid over alle inkomensgroepen, deze met een laag comfort en uitrustingsniveau niet.

Tenslotte stellen we vast dat vooral de bouwtechnische kwaliteit in de 19^e eeuwse gordel minder scoort (en in de stationsbuurt beter). Er is geen verschil op het vlak van comfort/uitrusting. Er is ook een significant verschil tussen vrouwen en mannen naar het huren van woning met een beter comfort/uitrusting ($V=,188$: vrouwen bewonen de betere woningen), maar niet naar bouwtechnische kwaliteit.

INDICATOR 4:

Woontevredenheid over private huurwoningen

Definitie

Deze indicator hebben wij ontubeld in 3 indicatoren:

- 4.1 Tevredenheid over verschillende aspecten over bouwtechnieken en installaties
- 4.2 Tevredenheid over verschillende aspecten over de uitrusting van de woning
- 4.3 Tevredenheid over verschillende architecturale aspecten

Beschrijving van de bekommernis

In Gent wordt gestreefd naar een performant woningaanbod, dus ook bij de private huurwoningen. Dit betekent onder meer dat de kwaliteit van de woning wordt gewaarborgd in een minimale uitrusting, in een minimale bouwtechnische kwaliteit en in voldoende kwalitatieve installaties. De indicator gaat rechtstreeks na hoe groot de tevredenheid over tal van aspecten van de woning is. Deze tevredenheid dient als subjectieve maatstaf voor de performantie van het private huurwoningpatrimonium.

INDICATOR 4.1:

Tevredenheid over verschillende aspecten over bouwtechnieken en installaties

Definitie

Het aandeel huurders dat tevreden is over verschillende aspecten over bouwtechnieken en installaties.

In de survey 2007 werd aan de respondenten een batterij van 10 vragen voorgelegd over aspecten rond bouwtechnieken en installaties van de woning. Op iedere vraag kon men antwoorden met "zeer ontevreden", "eerder ontevreden", "noch tevreden, noch ontevreden", "eerder tevreden" of "zeer tevreden".

"In welke mate bent u tevreden over...

... de goede werking van de toestellen in de badkamer (lavabo, WC, bad, douche ...) die tot de vaste uitrusting van de woning behoren"

... de goede werking van de toestellen in de keuken (fornuis, oven, afwasbak...) die tot de vaste uitrusting van de woning behoren"

... de goede werking van de verwarming"

... de goede werking van de elektriciteit"

... de algemene staat van de gevels en dak"

... de algemene staat van het interieur"

... de isolatie van de woning"

... de verluchtingsmogelijkheden van de woning"

... de afscherming tegen burengeluid"

... de afscherming tegen straatgeluid"

De respondenten die met "eerder tevreden" of "zeer tevreden" antwoordden werden in de teller opgenomen.

Beschrijving van de bekommernis

In Gent wordt gestreefd naar een performant woningaanbod, dus ook bij de private huurwoningen. Dit betekent onder meer dat de kwaliteit van de woning wordt gewaarborgd in een minimale uitrusting, in een minimale bouwtechnische kwaliteit en in voldoende kwalitatieve installaties.

De indicator gaat rechtstreeks na hoe groot de tevredenheid over tal van aspecten van de woning is. Deze tevredenheid dient als subjectieve maatstaf voor de performantie van het private huurwoningpatrimonium.

Data en toelichting

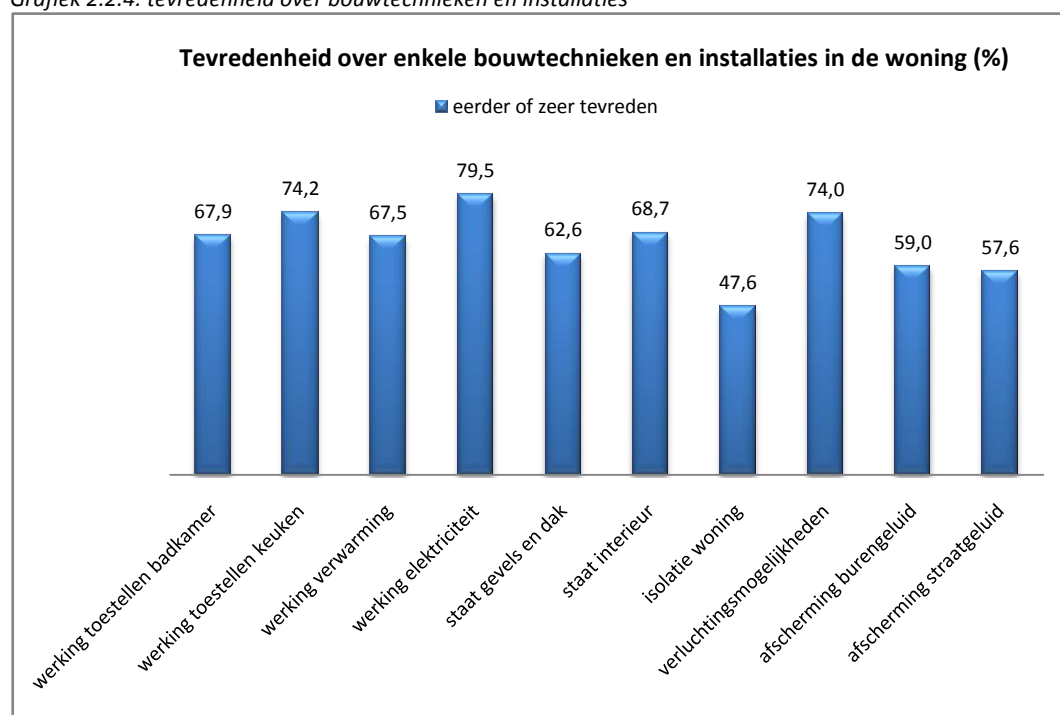
In vergelijking met de algemene tevredenheid over de woning (79%) zoals beschreven in indicator 2, scoort de tevredenheid over al deze verschillende aspecten niet hoger: dit schommelt tussen de 48% en 74.

Tabel 2.2.15: tevredenheid over bouwtechnieken en installaties

Tevredenheid over enkele bouwtechnieken en installaties in de woning (%)				
	eerder of zeer tevreden	noch tevreden, noch ontevreden	eerder of zeer ontevreden	weet niet
werking toestellen badkamer	67,9	13,0	18,9	0,3
werking toestellen keuken	74,2	10,3	15,4	0,0
werking verwarming	67,5	10,7	17,8	4,1
werking elektriciteit	79,5	7,8	12,4	0,3
staat gevels en dak	62,6	18,6	15,2	3,6
staat interieur	68,7	16,5	14,6	0,3
isolatie woning	47,6	17,7	32,5	2,2
verluchtingsmogelijkheden	74,0	13,2	12,7	0,0
afscherming burengeluid	59,0	16,7	24,0	0,3
afscherming straatgeluid	57,6	19,7	22,6	0,0

Bron: CDO-CLP UGent op basis van survey (2007)

Grafiek 2.2.4: tevredenheid over bouwtechnieken en installaties



Bron: CDO-CLP UGent op basis van survey (2007)

Het aandeel huurders dat tevreden is over bouwtechnieken en installaties schommelt tussen de 48% en de 80%. De tevredenheid is het hoogst voor de werking van de elektrische installatie, de werking van de keukentoeestellen en de verluchtingsmogelijkheden (meer dan 70%). De tevredenheid over de isolatie van de woning duidelijk het laagst: minder dan de helft van de respondenten (47%) is er eerder tot zeer tevreden over, en 33% is zelfs uitgesproken ontevreden. Dit is een belangrijke vaststelling, ondermeer in het licht van inspanningen van overheden en middenveld om de energiebesparing in woningen en het rationeel energieverbruik te stimuleren. De huurders beseffen immers dat hun woning geen zuinig energiegebruik toelaat en het is dan ook

tekenend dat de isolatie van huurwoningen ontoereikend is. We zien immers een duidelijk correlatie vast tussen de uitrusting met dubbel glas en de tevredenheid over isolatie ($V=,386$). Ook hoe ouder de woning, hoe minder tevredenheid over de isolatie ($R=-,151$).

Doorgaans zijn ouderen meer tevreden over de verschillende aspecten dan jongeren. De tevredenheid over de verschillende aspecten correleert uiteraard met de algemene tevredenheid over de woning (indicator 2). Het duidelijkste verband vinden we met de staat van het interieur ($R=,341$), de werking van de toestellen in de keuken ($R=,313$), de staat van de gevels en het dak ($R=,290$) en de isolatie van de woning ($R=,294$). Met andere woorden, deze elementen wegen wellicht door in de subjectieve bepaling van de algemene tevredenheid over de woning. Er is eveneens een duidelijk verband met de objectief vastgestelde globale woningkwaliteit (indicator 3): bij betere woningen is er een hogere tevredenheid over de staat van het interieur ($R=,327$), de staat van gevels en dak ($R=,322$), verluchtingsmogelijkheden ($R=,306$) en isolatie ($R=,290$).

Bij de bewoners van meergezinswoningen blijkt de tevredenheid over enkele aspecten lichtjes hoger te zijn dan bij de bewoners van ééngezinswoningen: over de verluchtingsmogelijkheden ($V=,175$), de werking van de elektriciteit ($V=,154$), de staat van het interieur ($V=,154$), maar ook de staat van de gevels en dak ($V=,105$) en de isolatie ($V=,109$). Bij de meergezinswoningen worden de onechte appartementen significant minder goed beoordeeld over de isolatie en de afscherming van het burengeluid dan appartementen in appartementsbouw. De ontevredenheid over de kwaliteit van de afscherming tegen burengeluid en straatgeluid is omvangrijk: 23 à 24% van de private huurders is hierover “eerder” of “zeer ontevreden”. In de 19^e eeuwse gordel is men significant minder tevreden over de afscherming van het straatgeluid.

INDICATOR 4.2:

Tevredenheid over verschillende aspecten over de uitrusting van de woning

Definitie

Het aandeel huurders dat tevreden is over verschillende aspecten over de uitrusting van de woning.

In de survey 2007 werd aan de respondenten een batterij vragen voorgelegd over de tevredenheid over zes aspecten over de uitrusting van de woning. Op iedere vraag kon men antwoorden met “zeer ontevreden”, “eerder ontevreden”, “noch tevreden, noch ontevreden”, “eerder tevreden” of “zeer tevreden”.

“In welke mate bent u tevreden over...

... de grootte van de woning”

... de omvang van de bergruimte in de woning (o.a. voor fietsen, boodschappen...)”

... de toegankelijkheid van de woning van de straatkant of achterkant”

... de uitrusting van de badkamer (voorzieningen in de badkamer)”

... de uitrusting van de keuken (voorzieningen in de keuken)”

... de tuin de koer en/of het terras van de woning”

De respondenten die met “eerder tevreden” of “zeer tevreden” antwoordden werden in de teller opgenomen.

Beschrijving van de bekommernis

In Gent wordt gestreefd naar een performant woningaanbod, dus ook bij de private huurwoningen. Dit betekent onder meer dat de kwaliteit van de woning wordt gewaarborgd in een minimale uitrusting, in een minimale bouwtechnische kwaliteit en in voldoende kwalitatieve installaties. De indicator gaat rechtstreeks na hoe groot de tevredenheid over tal van aspecten van de woning is. De tevredenheid dient als subjectieve maatstaf voor de performantie van het private huurwoningpatrimonium.

Data en toelichting

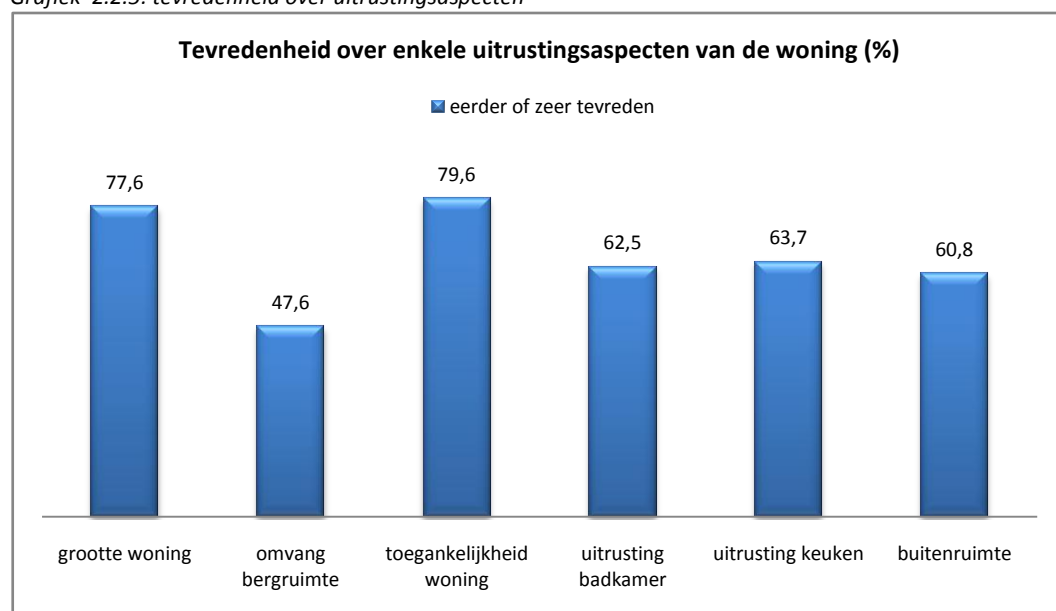
In vergelijking met de algemene tevredenheid over de woning (79%) zoals beschreven in indicator 2, scoort de tevredenheid over al deze verschillende aspecten zelden hoger: dit schommelt tussen de 48% en 80%.

Tabel 2.2.16: tevredenheid over uitrustingsaspecten

Tevredenheid over enkele uitrustingsaspecten van de woning (%)				
	eerder of zeer tevreden	noch tevreden, noch ontevreden	eerder of zeer ontevreden	weet niet
grootte woning	77,6	9,4	13,0	0,0
omvang bergruimte	47,6	12,6	39,3	0,6
toegankelijkheid woning	79,6	9,5	10,6	0,3
uitrusting badkamer	62,5	16,8	20,6	0,0
uitrusting keuken	63,7	14,9	21,1	0,3
buitenruimte	60,8	12,9	25,8	0,4

Bron: CDO-CLP UGent op basis van survey (2007)

Grafiek 2.2.5: tevredenheid over uitrustingsaspecten



Bron: CDO-CLP UGent op basis van survey (2007)

Er is gepeild naar de tevredenheid over 6 verschillende aspecten over de uitrusting van de woning. Hier schommelt de tevredenheid tussen 48% en 80%. We noteren de grootste tevredenheid over de toegankelijkheid van de woning (80%) en de grootte van de woning (78%). Dit betekent dat 4 op de 5 huishoudens vindt dat de grootte van de woning voldoende afgestemd is op de behoefte. 13% van de private huurders is hierover ontevreden. Huurders zijn minder tevreden over de uitrusting van de badkamer en keuken dan over de werking van de toestellen ervan: zo is 64% tevreden over de uitrusting van de keuken tegenover 74% tevredenheid over de werking van de toestellen van de keuken. Voor de badkamer is dit minder uitgesproken. Huurders zijn het minst tevreden over de omvang van de bergruimte in de woning: 48% is tevreden, en maar liefst 39% is uitgesproken ontevreden. Het is dus duidelijk dat veel woningen op dit vlak niet voldoen aan de behoeften van de bewoners. Twee op de drie huurwoningen heeft een buitenruimte (indicator 3.3), maar de tevredenheid hierover is niet zo hoog: zes op de tien respondenten die een buitenruimte hebben zegt eerder of zeer tevreden te zijn; een kwart is ontevreden.

Opnieuw stellen we een sterke correlatie vast tussen de algemene tevredenheid over de woning en de tevredenheid over de uitrusting van de woning. Er is een sterke correlatie met de grootte van de woning ($R=,431$), een duidelijke correlatie met de uitrusting van de badkamer ($R=,264$) en de keuken ($R=,282$), en een lichte correlatie met de overige drie aspecten. Koppels met kinderen en éénoudergezinnen zijn doorgaans minder tevreden over de grootte van de woning. Er is een hogere tevredenheid over de woninggrootte in de stationsbuurt, een lagere in de 19^e gordel, en het zijn vooral de ouderen die hierover tevreden zijn. Jongeren zijn minder tevreden over de bergruimte, zo ook in de stationsbuurt. De tevredenheid over de buitenruimte zien wij vooral bij dertigers, mensen met een hoger opleidingsniveau ($R=,193$) en een hoger inkomen ($R=,144$) en een lagere woonquote ($R=,169$).

INDICATOR 4.3:

Tevredenheid over verschillende architecturale aspecten

Definitie

Het aandeel huurders dat tevreden is over verschillende architecturale aspecten van de woning.

In de survey 2007 werd aan de respondenten een batterij vragen voorgelegd over de tevredenheid over vijf aspecten over de uitrusting van de woning. Op iedere vraag kon men antwoorden met “zeer ontevreden”, “eerder ontevreden”, “noch tevreden, noch ontevreden”, “eerder tevreden” of “zeer tevreden”.

“In welke mate bent u tevreden over...

... de natuurlijke lichtinval in de woning (waaronder zonlicht)”

... de indeling van de woning”

... de privacy in deze woning (relatie tussen woning en omgeving)”

... de uitstraling van de gevel van de woning of het gebouw waarin de woning zich bevindt”

... de uitstraling van het interieur”

De respondenten die met “eerder tevreden” of “zeer tevreden” antwoordden werden in de teller opgenomen.

Beschrijving van de bekommernis

In Gent wordt gestreefd naar een performant woningaanbod, dus ook bij de private huurwoningen. Dit betekent onder meer dat de kwaliteit van de woning wordt gewaarborgd in een minimale uitrusting, in een minimale bouwtechnische kwaliteit en in voldoende kwalitatieve installaties. De indicator gaat rechtstreeks na hoe groot de tevredenheid over tal van aspecten van de woning is. Deze tevredenheid is een subjectieve maatstaf voor de performantie van het private huurwoningpatrimonium.

Data en toelichting

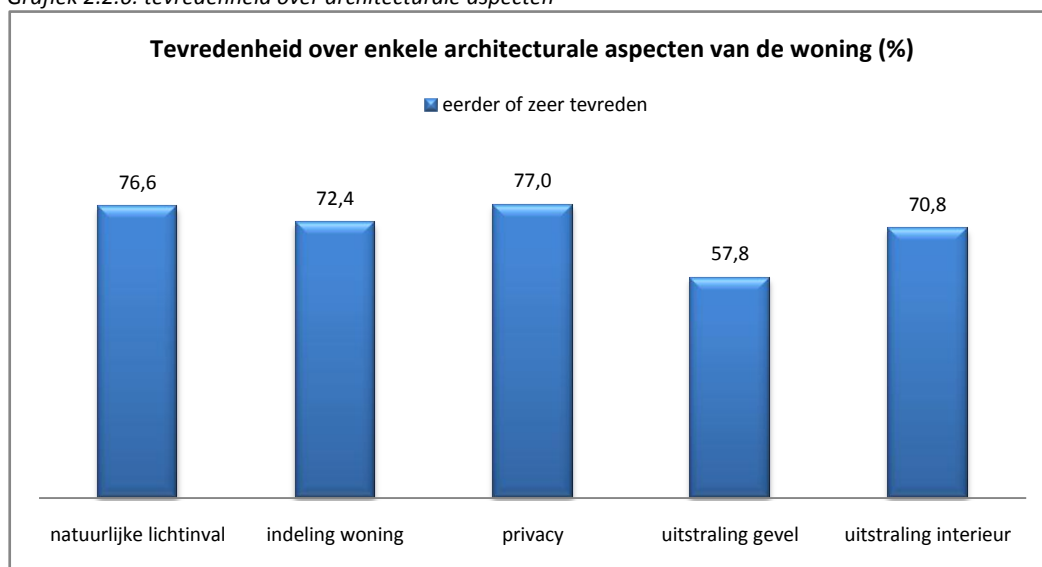
In vergelijking met de algemene tevredenheid over de woning (79%) zoals beschreven in indicator 2, scoort de tevredenheid over al deze verschillende aspecten niet hoger: dit schommelt tussen de 58% en 77%.

Tabel 2.2.17: tevredenheid over architecturale aspecten

Tevredenheid over enkele architecturale aspecten van de woning (%)				
	eerder of zeer tevreden	noch tevreden, noch ontevreden	eerder of zeer ontevreden	weet niet
natuurlijke lichtinval	76,6	10,2	13,1	0,0
indeling woning	72,4	15,4	11,6	0,5
privacy	77,0	10,0	12,4	0,5
uitstraling gevel	57,8	23,7	17,4	1,1
uitstraling interieur	70,8	16,2	12,9	0,0

Bron: CDO-CLP UGent op basis van survey (2007)

Grafiek 2.2.6: tevredenheid over architecturale aspecten



Bron: CDO-CLP UGent op basis van survey (2007)

We bevroegen de tevredenheid over 'architecturale aspecten' die te maken hebben met de kwaliteit van het ontwerp van de woning. De huurders zijn het meest positief over de natuurlijke lichtinval en de privacy (de afscherming tegen inkijk): 77% is hierover eerder of zeer tevreden. Het minst positief is men over de uitstraling van de gevel (woning of van het gebouw): 58% is hierover eerder tot zeer tevreden, gevolgd door de uitstraling van het interieur (71%). We wijzen er op dat dit een subjectieve beoordeling is over de *uitstraling*, en niet over de staat van de gevel. De tevredenheid blijkt dus hoger voor het interieur dan voor het exterieur.

Opnieuw stellen een verband vast tussen de algemene tevredenheid (indicator 2) en de tevredenheid over de architecturale aspecten, met een sterk verband naar de uitstraling van het interieur ($R=,415$) en de indeling van de woning ($R=,387$). De meergezinswoningen worden door hun bewoners duidelijk beter beoordeeld voor de natuurlijke lichtinval ($V=,258$), en lichtjes beter voor de uitstraling van het interieur ($R=,169$) dan ééngezinswoningen. De indeling van de woning is bij appartementen in een appartementsgebouw lichtjes beter dan deze in onechte appartementen. Recentere woningen hebben een betere natuurlijke lichtinval ($R=-,180$) en een betere indeling ($R=-,136$). Ook grotere woningen hebben een betere indeling ($R=,151$). De tevredenheid over de natuurlijke lichtinval en de uitstraling van het interieur hangt ook lichtjes samen met hogere huur ($R=,151$, resp. $R=,105$). Ten slotte stellen we ook hier vast dat oudere huurders over het algemeen meer tevreden zijn over de verschillende aspecten, jongere huurders minder.

INDICATOR 5:

Overbewoning van private huurwoningen

Definitie

Het aandeel van de private huurwoningen met een te hoge bezettinggraad.

In de woningschouwing werd de oppervlakte van de woning en het aantal kamers geregistreerd. In de survey 2007 werd de omvang van het huishouden bevestigd. De maximale bezettingsgraad wordt afgeleid uit de normen voor nieuwbouw van sociale huurwoningen opgesteld door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW), die rekening houden met het aantal slaapkamers in de woning, de oppervlakte en het aantal bewoners. Vanuit deze normen werden parallelle criteria afgeleid (zie onderstaande tabel), omdat in de woningschouwing andere oppervlaktecategorieën gehanteerd werden.

De woningen die volgens deze normen te veel bewoners telden werden in de teller opgenomen.

Tabel 2.2.18: conversietabel normen bezettingsgraad

aantal personen	1	1	2	2	3	4	4	5	5	6	6	7	7
aantal kamers		min.		min.	min.		min.		min.		min.		min.
minimum oppervlakte-norm VMSW (m ²)	0	1	0	1	2	2	3	3	4	3	4	4	5
minimale oppervlakte indicator 5 (m ²)	30	44	44	52	62	70	76	86	94	94	100	106	114
	30	40	40	50	60	70	80	90	90	90	100	100	120

Bron: CDO-CLP gebaseerd op gegevens van www.vmsw.be

Beschrijving van de bekommernis

In Gent is er een performant woningaanbod, en dit betekent onder meer dat het stedelijk aanbod aan woningen en gronden voldoet aan verschillende woonbehoeften naargelang de middelen, de levensfasen en samenstelling van de huishoudens. Tevens wordt de kwaliteit van de woning gewaarborgd in een minimale uitrusting, in een minimale bouwtechnische kwaliteit en in voldoende kwalitatieve installaties.

Maar in een leefbare stad is er ook aandacht voor woonzekerheid in betaalbare woningen. Bestaande en nieuwe woningen, zowel op de koop- als op de huurmarkt, zijn betaalbaar. Iedereen moet toegang hebben tot een dergelijke woning, en knelpunten rond betaalbaarheid moeten worden weggewerkt. Er zijn voldoende woningen tegen sociaal tarief beschikbaar.

De overbewoning is een maat voor beschikbaarheid van voldoende grote en betaalbare huurwoningen. Overbewoning is het gevolg van een ontoereikend huurpatrimonium en een slechte afstemming van de woninggrootte op de huishoudsamenstelling. Het kan ook wijzen op een betaalbaarheidsproblematiek omdat voldoende grote woningen op de private huurmarkt voor sommige huishoudens financieel niet haalbaar zijn, en/of er is een gebrek aan sociale huurwoningen voor hen.

Data en toelichting

Tabel 2.2.19: overbewoning

<i>Mate van overbewoning</i>	
De woning is groot genoeg en heeft genoeg kamers	86,0%
De woning is overbewoond	14,0%
<i>groot genoeg, maar te weinig kamers*</i>	1,1%
<i>te klein maar genoeg kamers**</i>	11,3%
<i>te klein en te weinig kamers***</i>	1,6%

Bron: CDO-CLP UGent op basis van survey (2007) en woningschouwing (2007)

*: bijvoorbeeld bij 3 inwoners in een woning van 60 à 70 m² met slechts 1 kamer, zie tabel definitie

** bijvoorbeeld bij 3 inwoners in een woning van slechts 50 à 60 m² met 2 kamers, zie tabel definitie

*** bijvoorbeeld bij 3 inwoners in een woning van slechts 50 à 60 m² met 1 kamer, zie tabel definitie

Na de berekening van de bezettingsgraad van de private huurwoningen blijkt dat 14% een te hoge bezetting kent. Dit betekent dat, mochten deze woningen sociale nieuwbouw zijn, de huisvestingsmaatschappij er niet zoveel personen in zou huisvesten. We benadrukken dat de berekening benaderende is, en dat de woningoppervlakte niet op een identieke manier werd vastgesteld. Niettemin geeft dit cijfer een duidelijke indicatie van de omvang van het probleem van de overbewoning op de private huurmarkt.

We merken op dat de Vlaamse Wooncode andere bezettingsnormen hanteert. Uit een (benaderende) berekening volgens deze normen is 2,7% van de private huurwoningen overbewoond.

Welke woningen zijn overbewoond? Er is een sterk verband met de grootte van de woning: overbewoning komt vooral voor in kleine woningen (V=,430), wat logisch is. De woningkwaliteit is duidelijk lager (V=,256), en overbewoning zien we minder in de stationsbuurt. Er is ook een correlatie met de huurprijs: overbewoonde woningen zijn duidelijk goedkoper (V=,250).

Wie woont er in overbewoonde woningen? Dit zijn de lagere inkomensgroepen (V=,222), mensen met een lager opleidingsniveau (V=,112), en huishoudens met kinderen (koppels en éénpersoonshuishoudens). Bewoners van overbewoonde woningen zijn duidelijk minder tevreden over hun woning (V=,320).

INDICATOR 6:

Subjectieve woonzekerheid

Definitie

Het aandeel private huurders dat zich woonzeker voelt.

In de survey 2007 werd de vraag gesteld "Hoe zeker bent u dat u hier zo lang kan blijven wonen zolang u wil?". Op deze vraag kon men antwoorden met "zeer onzeker", "eerder onzeker", "noch zeker, noch onzeker", "eerder zeker" of "zeer zeker".

Wie met "eerder zeker" of "zeer zeker" antwoordde werd in de teller opgenomen.

Beschrijving van de bekommernis

In Gent is er woonzekerheid in betaalbare woningen voor alle huurders. Men kan ongestoord wonen zonder tijdsbeperking en met inspraak in de woonsituatie, maar met voldoende garantie voor woonmobiliteit.

Deze indicator belicht de subjectieve inschatting van de woonzekerheid door de huurder.

Data en toelichting

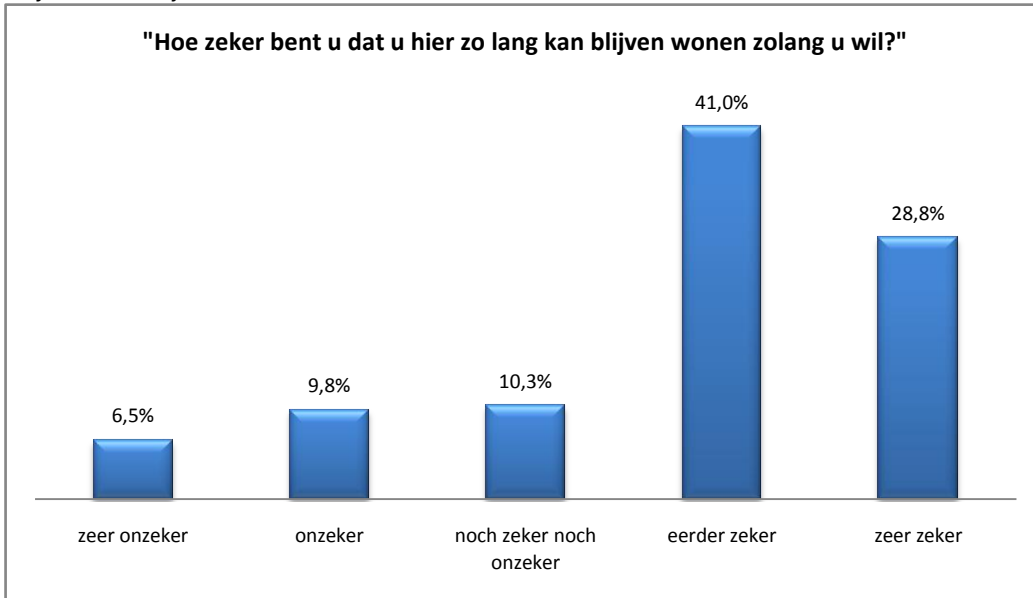
Tabel 2.2.20: subjectieve woonzekerheid

<i>"Hoe zeker bent u dat u hier zo lang kan blijven wonen zolang u wil?"</i>	
zeer onzeker	6,5 %
onzeker	9,8 %
noch zeker noch onzeker	10,3 %
eerder zeker	41,0 %
zeer zeker	28,8 %
weet niet	3,5 %

Bron: CDO-CLP UGent op basis van survey (2007)

Uit de bovenstaande tabel leiden we af dat 70% van de private huurders vrij zeker is dat ze in de huidige woning kan blijven. Het gaat om een subjectieve woonzekerheid, dit is hoe de huurder dit aanvoelt en beleeft. De groep huurders die *zeer zeker* is over zijn woonsituatie is kleiner dan de groep die *eerder zeker* is. 16% van de private huurders is onzeker tot zeer onzeker over de huidige woonsituatie, dat is bijna 1 op de 6 huurders. 1 op 10 huurders is neutraal over zijn woonzekerheid.

Grafiek 2.2.7: subjectieve woonzekerheid



Bron: CDO-CLP UGent op basis van survey (2007)

Uit de analyses naar de achtergrondkenmerken blijkt dat er weinig verband is met het socio-economische profiel van de huurders. Er blijkt een zwak verband met het opleidingsniveau ($R=,101$, hoe hoger geschoold, hoe zekerder). De huurders die zich minder woonzeker voelen zijn doorgaans minder tevreden over de woning ($R=,188$).

We stellen ook een verband vast met de woningkwaliteit: mensen die in een slechtere woning wonen, voelen zich licht onzekerder dan mensen die in een betere woning wonen ($R=,185$). Ten slotte is de subjectieve woonzekerheid hoger bij de huurders in de stationsbuurt, en lager bij de bewoners van huurwoningen in de 19^e eeuwse gordel.

INDICATOR 7:

Kwaliteit van de relatie tussen huurder en verhuurder

Definitie

Het aandeel private huurders met een goede relatie met de verhuurder.

In de survey 2007 werd de vraag gesteld "*Hoe is uw relatie (verstandhouding) met de verhuurder in het algemeen?*". De respondenten konden antwoorden met "*zeer goed*", "*goed*", "*noch goed, noch slecht*", "*slecht*" of "*zeer slecht*".

De huurders die met "*goed*" of "*zeer goed*" antwoordden werden in de teller opgenomen.

Beschrijving van de bekommernis

In Gent is er woonzekerheid in betaalbare woningen voor alle huurders. Men kan ongestoord wonen zonder tijdsbeperking en met inspraak in de woonsituatie, maar met voldoende garantie voor woonmobiliteit.

Er wordt gestreefd naar een samenwerking tussen alle actoren op de woonmarkt, in openheid en met zin voor verantwoordelijkheid. Alle actoren zijn voldoende geïnformeerd en er is voldoende communicatie onderling (en in het bijzonder met stedelijke overheid).

Zowel de huurders als de verhuurders moeten hun verantwoordelijkheid opnemen. De verhuurder biedt een verantwoord product aan waarin de huurder veilig en gezond kan wonen tegen een verantwoorde prijs en met voldoende woonzekerheid. De huurder betaalt correct de huur en de woonlasten en zorgt voor de woning als een 'goede huisvader'.

De kwaliteit van de relatie tussen de huurder en de verhuurder geeft aan hoe goed hieraan voldaan wordt.

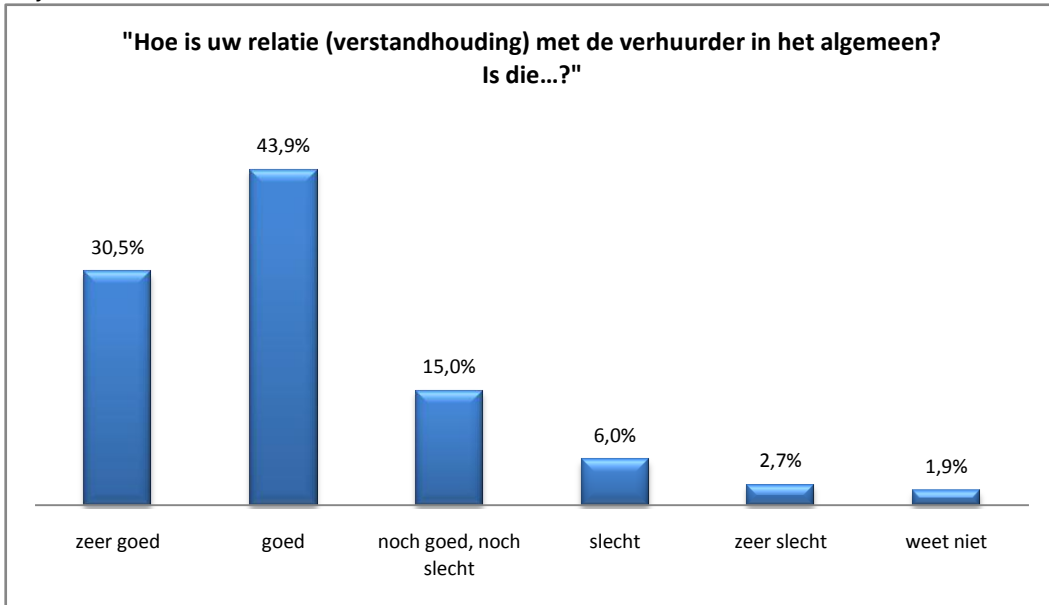
Data en toelichting

Tabel 2.2.21: kwaliteit relatie tussen huurder en verhuurder

"Hoe is uw relatie (verstandhouding) met de verhuurder in het algemeen? Is die...?"	
zeer goed	30,5 %
goed	43,9 %
noch goed, noch slecht	15,0 %
slecht	6,0 %
zeer slecht	2,7 %
weet niet	1,9 %

Bron: CDO-CLP UGent op basis van survey (2007)

Grafiek 2.2.8: kwaliteit relatie tussen huurder en verhuurder



Bron: CDO-CLP UGent op basis van survey (2007)

De relatie huurder-verhuurder wordt door de Gentse private huurder doorgaans vrij positief beoordeeld: bijna drie op de vier omschrijft deze verstandhouding als goed of zeer goed (74,4%). 15% beoordeelt de relatie noch goed noch slecht. De groep huurders dat vindt dat ze een slechte of zeer slechte relatie heeft met de verhuurder van hun woning blijft beperkt tot 6% resp. 2,7%, samen goed voor een kleine 9%.

De huurders werd ook gevraagd of ze effectief een conflict gehad hebben met de verhuurder van hun huidige woning. Bij 86,2% van de huurders was dit niet het geval, bij 13,3% is er een conflict voorgevallen. Dit stemt grosso modo overeen met de resultaten van de subjectieve vraag over de kwaliteit van de relatie met de verhuurder, rekening houdend met de tussencategorie van 15% noch goed noch slecht. Er wordt dan ook een zeer sterke correlatie vastgesteld tussen beide vragen ($R=,582$)

We stellen een betere en minder conflictueuze relatie met de verhuurder vast bij ouderen, en een minder goede bij twintigers en dertigers. De subjectieve woontevredenheid blijkt hier eveneens duidelijk verband te houden: hoe meer tevreden over de woning, hoe beter de relatie met de verhuurder wordt omschreven ($R=,262$). Voorts stellen we vast dat de relatie met de verhuurder duidelijk slechter is in slechtere woningen ($R=,222$), en in de kernstad.

INDICATOR 8:

Private huurders op de wachtlijst voor sociale huisvesting

Definitie

Het aandeel private huurders op een wachtlijst voor sociale huisvesting.

Tijdens de survey 2007 stelden we de respondent de volgende vraag: "Staat u of een van uw huisgenoten momenteel op een wachtlijst voor een sociale woning (bij een sociale huisvestingsmaatschappij, bij een sociaal verhuurkantoor, voor een Stadswoning, bij het OCMW)?" Hierop kon men antwoorden met "nee", "ja, ikzelf" of "ja, iemand anders van dit huishouden".

De respondenten die met "ja, ikzelf" of "ja, iemand anders van dit huishouden" antwoordden werden in de teller opgenomen.

Beschrijving van de bekommernis

Er is woonzekerheid in betaalbare woningen. Dit betekent dat het stedelijk aanbod aan woningen en gronden voldoet aan verschillende woonbehoeften naargelang de middelen, de levensfasen en samenstelling van de huishoudens.

Op de stedelijke woonmarkt wordt geen enkele bevolkingsgroep uitgesloten, noch geprivilegieerd. Er is respect voor buurtgebondenheid. De toegankelijkheid van de woningmarkt moet voor iedereen gegarandeerd worden.

Bestaande en nieuwe woningen, zowel op de koop- als op de huurmarkt, zijn betaalbaar. Iedereen moet toegang hebben tot een dergelijke woning, en knelpunten rond betaalbaarheid moeten worden weggewerkt. Er zijn voldoende woningen tegen sociaal tarief beschikbaar.

Door in deze indicator na te gaan hoeveel kandidaat-sociale huurders momenteel privaat huren, belichten we het belang van de private huur voor kandidaat-sociale huurders, en de verantwoordelijkheid van de sociale huisvesting.

Data en toelichting

Tabel 2.2.22: kandidaat sociale huurders

"Staat u of een van uw huisgenoten momenteel op een wachtlijst voor een sociale woning (bij een sociale huisvestingsmaatschappij, bij een sociaal verhuurkantoor, voor een stadswoning, bij het OCMW)?"	
nee	89,9 %
ja	9,5 %
ja, iemand anders van dit huishouden	0,3 %
weet niet	0,3 %

Bron: CDO-CLP UGent op basis van survey (2007)

Ongeveer tien procent, of één op de tien private huurders zegt dat hij of een huisgenoot momenteel op een wachtlijst voor een sociale huurwoning staat. Met andere woorden, deze private huurders behoren tot de doelgroep van het sociale huurwoningbeleid. Deze mensen huren privaat als tijdelijke oplossing, terwijl ze wachten op een sociale huurwoning.

De kandidaat sociale huurders hebben een duidelijk profiel: ze zijn voornamelijk tussen de 30 en 60 jaar oud, hebben een lager opleidingsniveau ($V=,178$, licht verband), het zijn minder vaak mensen die in loondienst werken, en vaker huishoudens met kinderen (zowel éénoudergezinnen als koppels). Er is een duidelijk verband met de inkomenssituatie: kandidaat sociale huurders hebben een significant lager inkomen ($V=,300$) en een hogere woonquote ($V=,236$). Dit betekent dat voor hen de huurprijs een grotere hap uit het huishoudinkomen neemt, hoewel ze doorgaans de lagere huurprijzen van de private huurmarkt betalen ($V=,116$, een licht verband).

Het verwondert dan ook niet dat de kandidaat-sociale huurders gehuisvest zijn in de kleinere private huurwoningen ($V=,157$), in woningen van een duidelijk lagere woningkwaliteit ($V=,295$), waarover de subjectieve tevredenheid duidelijk lager is ($V=,241$). De kandidaat-sociale huurders huren momenteel verhoudingsgewijs meer in de 19^e eeuwse gordel, en minder in de stationsbuurt.

INDICATOR 9:

Betaalbaarheid

Definitie

De verhouding van de huur tot het netto inkomen. Dit is de woonquote.

In de survey 2007 werd gevraagd “hoeveel bedraagt de maandelijkse huishuur (van deze woning; dit zijn de “naakte kosten”)?”. Ook het huishoudinkomen werd bevraagd via de volgende vraag: “Hoeveel bedroeg het gezamenlijk netto maandinkomen dat uw huishouden de vorige maand ontvangen heeft? Dit is de optelsom van de netto bedragen die u vorige maand hebt ontvangen. Gelieve rekening te houden met kinderbijslag, alimentatiegeld of premies voor tijdskrediet of ouderschapsverlof, maar niet met vakantiegeld, eindejaarspremies of inkomsten uit vermogen.” Door deze twee getallen te delen wordt de woonquote berekend.

We geven de mediaan -de middelste- woonquote voor 5 opeenvolgende inkomensgroepen of inkomensquintielen.

Beschrijving van de bekommernis

Er is woonzekerheid in betaalbare woningen. Dit betekent dat het stedelijk aanbod aan woningen en gronden voldoet aan verschillende woonbehoeften naargelang de middelen, de levensfasen en samenstelling van de huishoudens.

Bestaande en nieuwe woningen, zowel op de koop- als op de huurmarkt, zijn betaalbaar. Iedereen moet toegang hebben tot een dergelijke woning, en knelpunten rond betaalbaarheid moeten worden weggewerkt. Er zijn voldoende woningen tegen sociaal tarief beschikbaar.

Deze indicator schetst een beeld van de betaalbaarheid van de private huurwoningen voor verschillende inkomensgroepen bij de private huurders op basis van inkomen en huurprijs. Dit is zo een objectieve maatstaf voor de betaalbaarheid van de private huurwoningen.

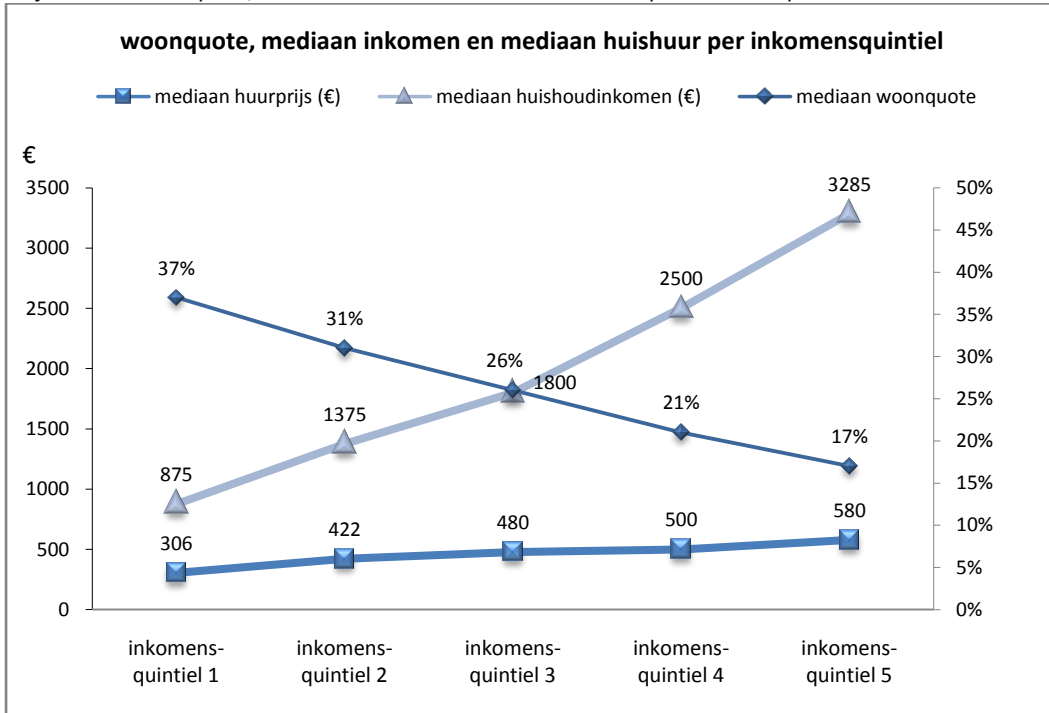
Data en toelichting

Tabel 2.2.23: woonquote, mediaan inkomen en mediaan huishuur per inkomensquintiel

Verhouding van de huurprijs tot het huishoudinkomen (woonquote, in procent) per inkomensquintiel			
		mediaan woonquote	mediaan huishoudinkomen (€)
quintiel 1	<1100 euro inkomen	37 %	306
quintiel 2	1100 - 1500 euro inkomen	31 %	422
quintiel 3	1500 - 2000 euro inkomen	26 %	480
quintiel 4	2000 - 2800 euro inkomen	21 %	500
quintiel 5	>2800 euro inkomen	17 %	580

Bron: CDO-CLP UGent op basis van survey (2007)

Grafiek 2.2.9: woonquote, mediaan inkomen en mediaan huishuur per inkomensquintiel



Bron: CDO-CLP UGent op basis van survey (2007)

De woonquote is een belangrijke, zo niet de belangrijkste maat om de betaalbaarheid van het wonen in beeld te brengen. Het is de verhouding tussen het nettohuishoudinkomen en de huurprijs van de woning. De mediaan van de woonquote van alle huurders bedraagt 25%. Dit wil zeggen dat de ene helft van de huurders meer dan een kwart van het inkomen besteedt aan huishuur, de andere helft minder dan 25%.

Om een duidelijker beeld te krijgen van de betaalbaarheid van het wonen voor alle huurders vanuit het perspectief van het inkomen, presenteren we hier de woonquote per inkomensquintiel. Het laagste inkomensquintiel bevat de 20% laagste inkomens, het hoogste quintiel de 20% hoogste inkomens, etc.

De laagste inkomensquintielen hebben de hoogste woonquotes, en hoogste inkomens de laagste woonquotes. Zo betalen huurders met een inkomen lager dan €1.100 per maand doorgaans 37% van hun inkomen aan huishuur. Dit is de mediaan, of de middelste woonquote in het eerste quintiel. Dit neemt stelselmatig af per quintiel: in quintiel 2, dit zijn de private huurders met een inkomen tussen €1.100 en €1.500 per maand, bedraagt de mediaan van de woonquote nog 31%. Bij de 20% hoogste inkomens, het vijfde quintiel, bedraagt de mediaan nog 17%. Met andere woorden, **hoe lager het inkomen, hoe zwaarder de kost van huishuur doorweegt op het inkomen**. We stellen dus vast dat de betaalbaarheid van het wonen zich bevindt op een continuüm tussen enerzijds betaalbaar wonen voor de hoogste inkomensgroepen, tot onbetaalbaar wonen voor de lage inkomensgroepen.

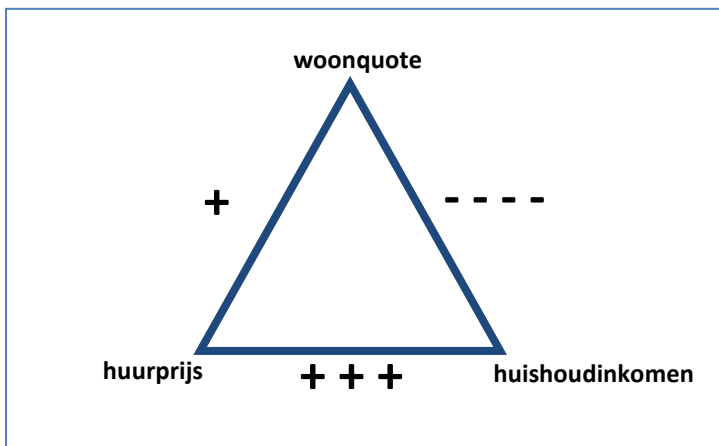
Om dit te duiden moeten we naar de huurprijzen per inkomensquintiel kijken. De mediaan van de huurprijs van het laagste quintiel bedraagt €306, van het hoogste quintiel €562. Dit is minder dan het dubbele, terwijl het mediaan inkomen van het hoogste quintiel 3,5 keer hoger is: een inkomen van €875 tegenover een inkomen van €3125. De verschillen tussen de huurprijs zijn veel kleiner dan de verschillen tussen de inkomens. De huurprijzen in Gent zijn al bij al weinig gediversifieerd, en blijkbaar kunnen de hogere inkomensgroepen op de private huurmarkt terecht in voor hen relatief

goedkope woningen, terwijl de lagere inkomensgroepen geen woningen kunnen huren tegen een prijs die in verhouding staan met hun inkomen. Met andere woorden, we stellen een **vlakke huurprijssetting** vast. Mogelijks is dit een gevolg van de vrije marktwerking op twee fronten: een tekort aan goedkope woningen waardoor een vraaggarantie gecreëerd wordt met als resultaat een opgedreven prijs van goedkope woningen, tegenover een geringe vraag naar duurere woningen waardoor die prijs zakt. De verhuisintentie (indicator 1) ondersteunt dit vermoeden: het zijn de hogere inkomensgroepen (en -dus- de groepen met een lagere woonquote) die de intentie hebben om te verhuizen naar een koopwoning, ongeacht de kwaliteit en tevredenheid over de huidige woning. Hogere inkomensgroepen zijn geen vragende partij om blijvend te huren. Bovendien zijn het de lagere inkomensgroepen (met hoge woonquote) die wachten op een sociale huurwoning (indicator 1, indicator 8). Gezien de lange wachtlijsten voor een sociale huurwoning blijven ze aangewezen op de private huurmarkt. De opstopping onderaan de huurmarkt, en het wegtrekken bovenaan de markt zorgt voor een sterk onevenwicht tussen de woonquote van hoge versus lage inkomens.

We stellen weinig verband vast tussen de **kenmerken van de woning** en de woonquote. De bewoners van woningen in middelhoog of hoogbouw hebben een licht hogere woonquote ($R=,118$), en hiermee samenhangend hebben ook de bewoners van een meergezinswoning een hogere woonquote dan de bewoners van ééngezinswoningen ($V=,118$). Maar dit verband is vrij zwak. We vinden geen verband tussen de woonquote, als indicatie voor de betaalbaarheid van het wonen, en de globale kwaliteit van de woning (indicator 3.2). Dit betekent dat mensen met een hoge woonquote zowel goede als slechte woningen bewonen, evenals mensen met een lage woonquote. Het enige verband tussen een aspect van de woningkwaliteit en de woonquote is naar het onderhoud van installaties en schoorstenen: bij huishoudens met een hogere woonquote is men opmerkelijk minder op de hoogte van het onderhoud hiervan (zie indicator 3.1).

We vinden wel een sterk verband naar de **socio-economische achtergrond** van de huurders. Het verband tussen het inkomen en de woonquote is zeer sterk ($R=-,601$), zoals reeds uit de bovenstaande grafiek bleek: hoe hoger het inkomen, hoe lager de woonquote. De huishoudsamenstelling en de woonquote houden ook sterk verband: bij koppels (gehuwd of ongehuwd) zijn er vaak twee inkomens waardoor een lagere quote verzekerd is, evenals gezinnen zonder kinderen die minder specifieke woonbehoeften hebben (dus een lagere huurprijs). De respondenten die werken hebben een lagere woonquote, de werklozen een hogere (licht verband). Bijgevolg hebben koppels zonder kinderen de laagste woonquote (duidelijk verband), en ook koppels met kinderen hebben een lagere woonquote (zwak verband). De éénoudergezinnen (zwak verband) en alleenstaanden hebben de hoogste woonquote (duidelijk verband). We vinden een zwak verband met het geslacht van de respondent ($V=,151$, voor vrouwen is de woonquote hoger) en met het opleidingsniveau ($R=-,135$, hoe lager het opleidingsniveau hoe hoger de quote). Dit laatste is niet verwonderlijk, aangezien de hoger opgeleiden doorgaans een beter inkomen hebben.

Ten slotte stellen we een licht verband vast tussen de **huurprijs en de woonquote**: hoe hoger de huurprijs, hoe hoger de woonquote ($R=,170$). Op het eerste zicht is dit tegenstrijdig met de bovenstaande grafiek (2.2.9) waaruit blijkt dat hogere inkomens een hogere huur betalen maar een lagere quote hebben, en zo de suggestie wekt dat een hoge huurprijs hand in hand gaat met een lage woonquote. Maar dat is niet zo: de lagere inkomensgroepen huren niet per definitie alle goedkoopste woningen, en evenmin betalen de hogere inkomens enkel de hoogste huurprijzen (zie figuur 2.2.1).



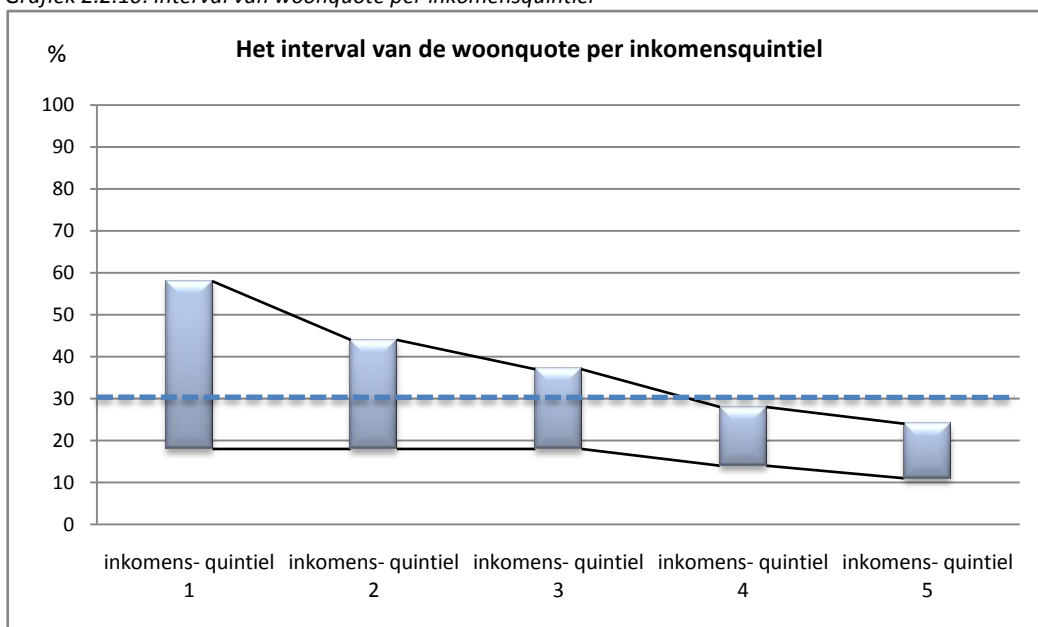
Figuur 2.2.1: relatie woonquote - huurprijs - huishoudinkomen

+ staat voor een positief verband: hoe hoger het ene, hoe hoger het andere
 - staat voor een negatief verband: hoe hoger het ene, hoe lager de andere

We onderzoeken tenslotte de spreidingen van de woonquotes en de huurprijzen per inkomensquintiel. Dit noemen we het interval waarbinnen de woonquote en huurprijs ligt voor de respectieve inkomensgroepen.

Grafiek 2.2.10 vergelijkt het interval van de woonquote per opeenvolgende inkomensgroep (inkomensquintielen)¹¹. Zo lezen we af dat in het hoogste inkomensquintiel de huurprijs tussen 11% en 24% van het huishoudinkomen opsloopt. De grafiek toont duidelijk dat het interval voor de lagere inkomens veel groter is dan het interval voor de hogere inkomens, en dat dit interval gradueel verkleint naarmate het inkomen hoger wordt. En, hoe hoger het inkomen, hoe lager de quote. Dit betekent dat lagere inkomens veel kwetsbaarder zijn voor hoge woonquotes, en dat hoge inkomens quasi verzekerd zijn van lagere woonquotes.

Grafiek 2.2.10: interval van woonquote per inkomensquintiel



Bron: CDO-CLP UGent op basis van survey (2007)

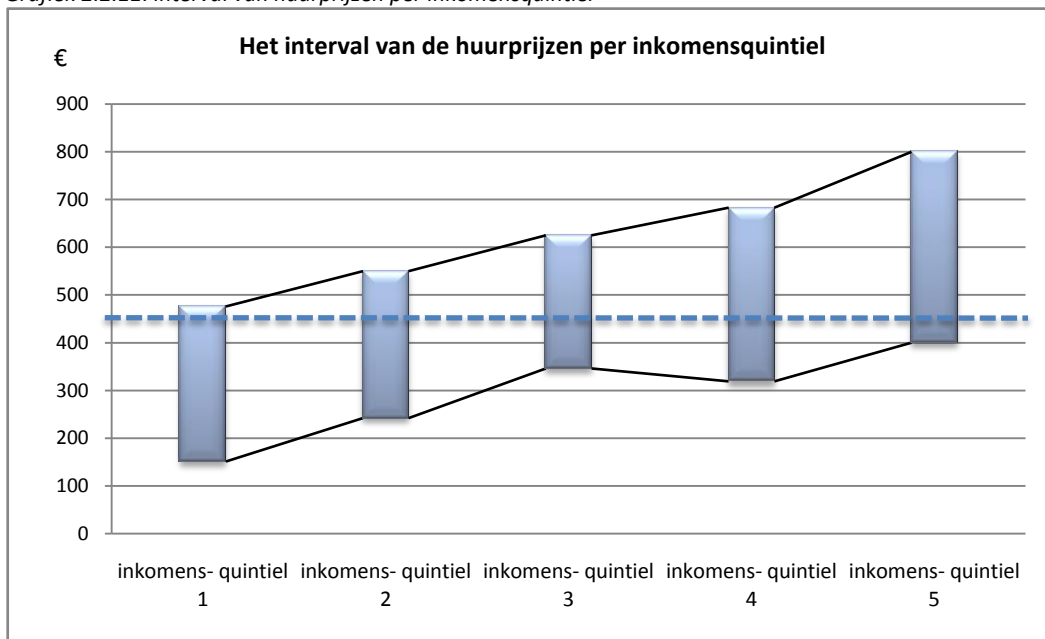
¹¹ Voor ieder quintiel halen we er de 10% hoogste en laagste waarden van woonquote uit om geen vertekend beeld te krijgen wegens occasionele extremen, dus we tonen de spreiding van de 80% middelste waarden van de woonquote per inkomensquintiel.

In de grafiek hebben we de 30% grens van de woonquote aangeduid. In de literatuur wordt aangenomen dat dit een kritische maat is voor geobjectiverde betaalbaarheid (Winters, 2004), hoewel wordt opgemerkt dat een 30%-norm zeer verschillende gevolgen heeft naargelang het inkomen: voor lage inkomens blijft na aftrek van de huur te weinig inkomen over om te voorzien in de basisbehoeften (Winters, 2004, Pannecoucke, 2003). De mediaan woonquote van het eerste inkomensquintiel bedraagt 37%, in de praktijk ligt de woonquote tussen 18% (wat volgens de theorie voor betaalbaarheid staat) en 58% (bijna het dubbele van de kritische grens voor betaalbaarheid). De woonquotes uit het tweede en derde quintiel klimmen ook tot boven de 30%. Slechts met een inkomen hoger dan €2.000 (grens tussen quintiel 3 en 4) is privaat huren in Gent betaalbaar, en wordt een woonquote lager dan 18% mogelijk.

Samengevat, we noteren enkel in lage inkomensgroepen quotes hoger dan 30%, en hoe lager het inkomen, hoe meer de betaalbaarheid onder druk staat. Bij de hoge inkomens worden geen extremen vastgesteld. Lage woonquotes (< 20%) zijn uitzondering bij de lage inkomensgroepen, maar zeer frequent bij de hogere.

We vinden deels een verklaring voor deze vaststellingen door de huurprijs met het inkomen te vergelijken¹². In grafiek 2.2.11 worden de 5 inkomensgroepen uitgezet op de horizontale as (volgens inkomensquintielen), op de verticale as staat hun respectieve huurprijs (in een interval). De huishoudens met een inkomen lager dan €1.100 per maand, dit is de bovengrens van het eerste quintiel, betalen een huurprijs tussen de €151 en €476. De inkomens hoger dan €2.800 betalen een huur tussen de €400 en €800. De huurprijzen in Gent variëren dus tussen de €150 en €800. De mediaan of middelste huurprijs is €450, aangeduid door de stippellijn. De huurprijs van de woningen stijgt trapsgewijs naargelang het inkomen. Dat de huurprijs binnen een inkomenscategorie tot €300 à €400 kan verschillen heeft uiteraard te maken met de verschillende behoeften naargelang huishoudsamenstelling en hieruit volgende eisen qua grootte, ligging, uitrusting...

Grafiek 2.2.11: interval van huurprijzen per inkomensquintiel



Bron: CDO-CLP UGent op basis van survey (2007)

¹² Voor ieder quintiel halen we er de 10% hoogste en laagste waarden van inkomen uit om geen vertekend beeld te krijgen wegens occasionele extremen, dus we tonen de spreiding van de 80% middelste waarden van de huurprijs per inkomensquintiel.

De lage inkomens huren exclusief de goedkoopste woningen (< €250), enkel de hoogste inkomens kunnen de duurste huurprijzen betalen (> €680). Maar er is ook een deel overlap: iedereen huurt woningen tussen €400 en €476. Zowel hoge als lage inkomensgroepen vissen deels in dezelfde vijver. We weten wel dat lagere inkomens minder comfortabel en minder kwalitatief wonen (indicator 3, zie ook deel 2.3), dus het gaat niet om woningen met gelijke kenmerken (comfort, uitrusting, kwaliteit, grootte, ligging...).

INDICATOR 10:

Betaalmoeilijkheden bij het wonen

Definitie

Het aandeel private huurders dat moeilijkheden heeft de woonkosten te betalen

In de survey 2007 werd de volgende vraag voorgelegd: "Heeft u de afgelopen 12 maanden problemen gehad bij de betaling van uw huur, uw huurwaarborg of bij de betaling van verbruikskosten (elektriciteit, gas, water)?" Hierop konden de respondenten antwoorden met "nee", "ja, in één enkele maand", "ja, in meerdere maanden" of "ja, maandelijks".

Wie met "ja, in één enkele maand", "ja, in meerdere maanden" of "ja, maandelijks" antwoordde werd in de teller opgenomen.

Beschrijving van de bekommernis

Er is woonzekerheid in betaalbare woningen. Bestaande en nieuwe woningen, zowel op de koop- als op de huurmarkt, zijn betaalbaar. Iedereen moet toegang hebben tot een dergelijke woning, en knelpunten rond betaalbaarheid moeten worden weggewerkt. Er zijn voldoende woningen tegen sociaal tarief beschikbaar.

Deze indicator geeft een subjectieve maatstaf van de betaalbaarheid. We schetsen een beeld van hoe de huurders de betaalbaarheid van de woonkosten (huur, verbruikskosten) ervaren, en wat de frequentie is van eventuele betaalbaarheidsproblemen.

Data en toelichting

Tabel 2.2.24: betaalmoeilijkheden bij het wonen

"Heeft u de afgelopen 12 maanden problemen gehad bij de betaling van uw huur, uw huurwaarborg of bij de betaling van verbruikskosten (elektriciteit, gas, water)? Zo ja, hoe vaak had u zulke afbetalingsproblemen?"	
geen betaalmoeilijkheden	90,7 %
in één maand	5,8 %
in meerdere maanden	3,0 %
maandelijks	0,5 %

Bron: CDO-CLP UGent op basis van survey (2007)

9% van de private huurders zegt de afgelopen 12 maanden problemen ondervonden te hebben bij het betalen van kosten die rechtstreeks verbonden zijn met het wonen: het betalen van de huur, het betalen van verbruikskosten zoals gas, water, elektriciteit, eventueel het betalen van syndic... Bij 5,8% bleven de betaalmoeilijkheden beperkt tot één maand, bij 3% gebeurde dit in meerdere maanden. Dit is de groep die structurele problemen heeft met de betaalbaarheid van private huurwoningen.

Het zijn meer de dertigers die met betaalmoeilijkheden kampen, en in grotere mate koppels met kinderen. Er wordt een zwak verband vastgesteld met het huishoudinkomen ($V=,118$): mensen met een lager inkomen hebben meer problemen. Maar dit verband is dus zwak wat betekent dat ook hogere inkomensgroepen kampen met betaalmoeilijkheden, zij het in mindere mate. Er is een verband tussen de woonquote en de betaalmoeilijkheden, maar dit is eveneens zwak ($V=,122$): mensen met een hoge woonquote hebben significant meer betaalmoeilijkheden, maar dit verband is niet absoluut: ook mensen met een lagere woonquote blijken met betalingsmoeilijkheden te kampen.

Mensen die zeggen dat ze het afgelopen jaar met betalingsproblemen te maken hadden wonen meer in de 19^e eeuwse gordel en minder in de stationsbuurt. Ze wonen doorgaans in minder kwalitatieve woningen ($V=,166$, licht verband).

INDICATOR 11:

Discriminatie van kandidaat-huurders

Definitie

Het aandeel van de private huurders dat uitsluiting ondervond als kandidaat-huurder.

In de survey 2007 werd de volgende vraag voorgelegd: "Heeft u de afgelopen 5 jaar ervaren dat u als kandidaat-huurder van een woning om een niet ter zake doende reden werd afgewimpeld of geweigerd?" Hierop kon men antwoorden met "ja" of "nee".

Wie "ja" antwoordde werd in de teller opgenomen.

Beschrijving van de bekommernis

Er is woonzekerheid in betaalbare woningen. Op de stedelijke woonmarkt wordt geen enkele bevolkingsgroep uitgesloten, noch geprivilegieerd. Er is respect voor buurtgebondenheid. De toegankelijkheid van de woningmarkt moet voor iedereen gegarandeerd worden.

Deze indicator toont in welke mate kandidaat-huurders zich gediscrimineerd voelen bij hun zoektocht naar een woning en wat zij als belangrijke motieven opgeven.

Data en toelichting

Tabel 2.2.25: discriminatie van kandidaat-huurders

"Heeft u de afgelopen 5 jaar ervaren dat u als kandidaat-huurder van een woning om een niet ter zake doende reden werd afgewimpeld of geweigerd?"	
nee	78,9 %
ja	19,5 %
weet niet	1,5 %

Bron: CDO-CLP UGent op basis van survey (2007)

Bij de vraag over uitsluiting bij de zoektocht naar een private huurwoning werd een tijdsperspectief van 5 jaar ingebouwd. Eén op de 5 huurders heeft in die periode bij een zoektocht naar een private huurwoning één of meerdere vormen van discriminatie ondervonden, dit wil zeggen dat men ervaren heeft om één of andere reden te zijn afgewezen door een verhuurder. We stellen zeer weinig verband vast met socio-economische kenmerken van de huurders. We vinden een zwak verband naar de huurprijs ($V=,136$): huurders die discriminatie ondervonden hebben betalen doorgaans een hogere huurprijs. Het is moeilijk dit te interpreteren: betekent dit dat er minder discriminatie is (dus minder selectie) bij de goedkopere woningen, of betekent dit dat personen die discriminatie ondervonden uitgeweken zijn naar duurdere woningen?

Indien de huurder tijdens zijn zoektocht(en) naar een private huurwoning discriminatie ondervonden heeft, werd hem gevraagd waarom. Hierbij werden geen mogelijke antwoorden gesuggereerd (het is een open vraag). Uit hun antwoorden blijkt dat discriminatie omwille van financiële redenen het frequentst is, gevolgd door discriminatie omwille van huidskleur of afkomst.

Echter, het is weinig waarschijnlijk dat we hier de omvang van de discriminatie omwille van huidskleur, afkomst of taal volledig in beeld brengen aangezien het onderzoek voornamelijk in het Nederlands gebeurde, in een beperkte mate in het Frans of Engels, en uitzonderlijk met behulp van tolkende kinderen (Turks, Arabisch). Met andere woorden, het beheersen van Nederlands, Frans of Engels was impliciet een voorwaarde om mee te werken aan het onderzoek. De onderzoekers vermoeden dat dit de resultaten van deze vraag tekent.

Tabel 2.2.26: redenen van discriminatie

Bij discriminatie: wat is de reden?	aandeel van alle huurders
financiële situatie	6,0%
huidskleur of afkomst	2,6%
alleenstaand	2,3%
studenten	1,5%
leeftijd	1,1%
enkele vrienden samen	1,1%
geloof of levensbeschouwing	0,4%
groot gezin	0,4%
handicap of fysieke eigenschap	0,4%
gezondheidstoestand	0,0%
andere reden	6,8%

Bron: CDO-CLP UGent op basis van survey (2007)

De cijfers van de Vlaamse Woonsurvey 2005 tonen eenzelfde beeld over de discriminatie voor private huurders in Vlaanderen: ook hier geven de verhuurders wel blijk van selectief gedrag ten opzichte van sommige groepen van potentiële huurders en dan vooral van de kandidaat-huurders die afhankelijk zijn van een huurwaarborg van het OCMW. In mindere mate is er terughoudendheid tegenover potentiële huurders van vreemde afkomst of alleenstaanden met kinderen (VANDENBROUCKE e.a., 2007).

INDICATOR 12:

Tevredenheid over verschillende aspecten van de woonomgeving

Definitie

Het aandeel huurders dat tevreden is over verschillende aspecten van de woonomgeving.

In de survey 2007 werd aan de respondenten een batterij vragen voorgelegd over de tevredenheid over vier aspecten over de woonomgeving. Op iedere vraag kon men antwoorden met “*zeer ontevreden*”, “*eerder ontevreden*”, “*noch tevreden, noch ontevreden*”, “*eerder tevreden*” of “*zeer tevreden*”.

“In welke mate bent u tevreden over...

... de stad waar je woont?”

... de buurt waar je woont?”

... het contact met de buurtbewoners?”

... de veiligheid van de woonomgeving?”

De respondenten die met “*eerder tevreden*” of “*zeer tevreden*” antwoordden werden in de teller opgenomen.

Beschrijving van de bekommernis

In een duurzame stad kan men wonen in een leefbare woonomgeving. Dit betekent dat de kwaliteit van de woonomgeving (wijk/buurt) wordt verbeterd door te werken aan het straatbeeld, de aanwezigheid en toegankelijkheid van groen, speel- en buurtvoorzieningen, verkeersleefbaarheid en veiligheid.

Op de stedelijke woonmarkt is er respect voor buurtgebondenheid. De kwaliteit van ontmoetingsmogelijkheden in de buurt laat menselijk contact toe in al zijn diversiteit (zowel met bekenden als met vreemden).

De ruimte voor het wonen wordt zorgvuldig gebruikt met het oog op een gedifferentieerde dichtheid van het stedelijk wonen. De densiteit doet geen afbreuk aan leefbare woonkwaliteit.

Problematische leegstand en verkrotting wordt tegengegaan.

In stadsbuurten is de woonomgeving (zowel het niet bebouwd gedeelte van het private perceel, de semipublieke en de openbare ruimte) multifunctioneel.

De indicator geeft weer hoe groot de tevredenheid over enkele aspecten van de woonomgeving is, en dient als subjectieve maatstaf voor de kwaliteit van de onmiddellijke woonomgeving.

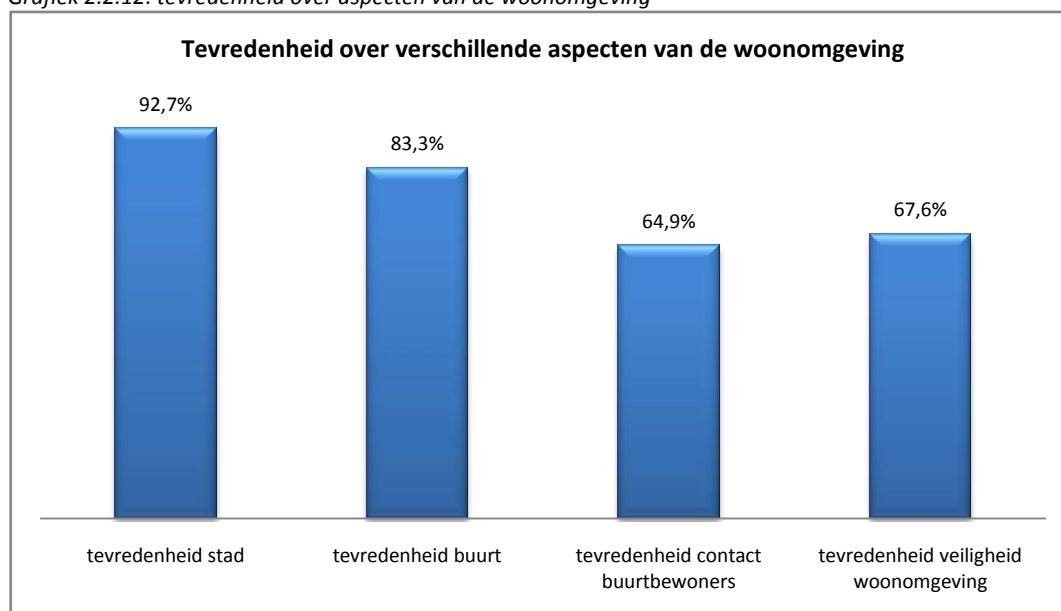
Data en toelichting

Tabel 2.2.27: tevredenheid over aspecten van de woonomgeving

Tevredenheid over verschillende aspecten van de woonomgeving (%)				
	eerder of zeer tevreden	noch tevreden, noch ontevreden	eerder of zeer ontevreden	weet niet
tevredenheid stad	92,7	4,9	2,1	0,3
tevredenheid buurt	83,3	9,4	7,3	0,0
tevredenheid contact buurtbewoners	64,9	24,7	9,0	1,4
tevredenheid veiligheid woonomgeving	67,6	16,2	14,8	1,3

Bron: CDO-CLP UGent op basis van survey (2007)

Grafiek 2.2.12: tevredenheid over aspecten van de woonomgeving



Bron: CDO-CLP UGent op basis van survey (2007)

De algemene tevredenheid van de private huurders over de stad is zeer hoog: 93% antwoordt met "eerder tevreden" of "zeer tevreden". Deze hoge score is niet vreemd, want we weten dat er in Gent een gelijkaardige hoge algemene tevredenheid over de stad werd vastgesteld bij alle inwoners (namelijk 91%, Block e.a., 2007). Echter, de tevredenheid over de buurt is in vergelijking hiermee iets lager: we stellen hier een tevredenheid van 83% vast, terwijl dit voor alle Gentenaars in 2006 op 88% uitkwam. In dat onderzoek werd vastgesteld dat eigenaars iets positiever zijn over hun buurt dan huurders (Block e.a., 2007). Uit hetzelfde onderzoek blijkt ook dat eigenaars het contact in de buurt positiever beoordelen dan huurders. Van de private huurders beoordeelt 65% dit als positief, tegenover 77% voor alle Gentenaars. Ten slotte stellen we vast dat twee op de drie private huurders tevreden is over de veiligheid van de woonomgeving.

Hoe hoger het opleidingsniveau, hoe hoger de tevredenheid over de stad ($R=,127$), de buurt ($R=,250$) en veiligheid van de woonomgeving ($R=,166$). Er is ook meer tevredenheid bij de mensen die werken. Koppels met kinderen zijn ontevredener over de buurt en de veiligheid van de woonomgeving. Ook naar de huurprijs en het huishoudinkomen blijkt een licht verband: een hogere huurprijs loopt parallel met een hogere tevredenheid over de stad ($R=,110$), de buurt ($R=,151$) en de

veiligheid van de woonomgeving (R=,143); een hoger inkomen met een hogere tevredenheid over buurt (R=,117) en veiligheid van de woonomgeving (R=,124).

In de 19^e eeuwse gordel zijn de private huurders minder tevreden met de stad, de buurt en de veiligheid van de woonomgeving, in de stationsbuurt zijn ze meer tevreden over de buurt. De tevredenheid over het contact met de buurtbewoners blijkt samen te hangen met woningkenmerken zoals het woningtype, de bouwhoogte en de ouderdom van de woning: in meergezinswoningen is men minder tevreden over het contact met de buurtbewoners dan in ééngezinswoningen (V=,120), in laagbouw is de tevredenheid ook lichtjes hoger dan in middelhoog en hoogbouw (R=-,146), en in oudere woningen is men meer tevreden over het contact (R=,124).

INDICATOR 13:

Buurtbetrokkenheid van de huurders

Definitie

Aandeel private huurders dat het afgelopen jaar actief is geweest om iets in de buurt of stad te verbeteren.

Voor deze indicator doen we beroep op gegevens uit een ander onderzoek.¹³ In dat onderzoek werd in 2006 volgende vraag voorgelegd aan een staal van private huurders uit Gent: *“Bent u het afgelopen jaar actief geweest om iets in uw buurt of stad te verbeteren (bijvoorbeeld een probleem onder de aandacht gebracht, bijdrage aan een discussie over de buurt, een wijkactie, etc.)?”* Respondenten konden antwoorden met: *“ja”*, *“nee, maar misschien in de toekomst wel”*, en *“nee, en dat zal ik ook niet gaan doen”*.

De respondenten die met *“ja”* antwoordden, werden in de teller opgenomen.

Beschrijving van de bekommernis

In een duurzame stad kan men wonen in een leefbare woonomgeving. Op de stedelijke woonmarkt is er respect voor buurtgebondenheid. De kwaliteit van ontmoetingsmogelijkheden in de buurt laat menselijk contact toe in al zijn diversiteit (zowel met bekenden als met vreemden). Er is participatie en samenwerking rond wonen, zo worden de bewoners actief betrokken bij het woonbeleid en bij projecten in de buurt.

Deze indicator meet in welke mate private huurders zich actief inzetten voor de buurt of stad, hoe groot hun engagement en participatie is voor een kwalitatieve woonomgeving.

Data en toelichting

Tabel 2.2.28: buurtbetrokkenheid

<i>“Bent u in het afgelopen jaar actief geweest om iets in uw buurt of stad te verbeteren?”</i>	
ja	18,8%
nee, maar in de toekomst misschien wel	31,2%
nee, en dat zal ik ook niet gaan doen	49,5%
weet niet	0,5%

Bron: CDO-CLP UGent op basis van Stadsmonitor (2006)

¹³ In opdracht van het Vlaamse Stedenbeleid van het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap werd in 2004 en 2006 een editie van de stadsmonitor opgemaakt, waarbij telkens een survey werd uitgevoerd bij een representatief staal van inwoners uit elke Vlaamse centrumstad. Voor Gent waren dit er telkens 800, waaronder 186 private huurders (2006).

We zien dat 19% van de inwoners zegt dat ze het afgelopen jaar actief geweest zijn om iets te verbeteren in buurt of stad. Het aandeel inwoners dat overweegt zich in de toekomst in te zetten bedraagt 31%, terwijl het aandeel mensen dat in de toekomst niet actief denkt te zijn om buurt of stad te verbeteren, 50% bedraagt. De meningen hierover zijn uitgesproken, want minder dan 1% heeft met 'weet niet' geantwoord. In vergelijking met alle Gentenaars zijn de private huurders minder actief geweest in de buurt of de stad (23% van alle Gentenaars), en ook de groep die zegt dit in de toekomst niet te gaan doen is omvangrijker (47% van alle Gentenaars).

Kijken we naar de achtergrondkenmerken van alle Gentenaars, dan is er in Gent een grotere betrokkenheid van de leeftijdsgroep tussen 35 en 64 jaar ($V=,210$). Ook hoger opgeleiden zijn vaker actief in buurt of stad ($V=,149$), net als mensen die lid zijn van een vereniging ($V=,177$). Er zijn geen verschillen gevonden tussen mannen en vrouwen.

INDICATOR 14:

Spreiding van informatie over rechten en plichten als huurder

Definitie

Het aandeel huurders dat zich voldoende over zijn/haar rechten en plichten als huurder geïnformeerd voelt.

In de survey 2007 werd de volgende vraag voorgelegd: “Vindt u dat u voldoende geïnformeerd bent over uw rechten en plichten als huurder?” Respondenten konden antwoorden met: “ja” of “nee”.

De respondenten die met “ja” antwoordden, werden in de teller opgenomen.

Beschrijving van de bekommernis

Op de private huurmarkt is er participatie en samenwerking rond wonen. Dit betekent onder meer dat alle actoren op de woonmarkt samenwerken in openheid en met zin voor verantwoordelijkheid. Alle actoren zijn voldoende geïnformeerd en er is voldoende communicatie onderling (en in het bijzonder met stedelijke overheid). Zowel de huurders als de verhuurders moeten hun verantwoordelijkheid opnemen.

Het lokaal woonbeleid stuurt alle segmenten van de woningmarkt doelmatig en efficiënt, in het bijzonder op het vlak van kwaliteit en betaalbaarheid. Maatregelen moeten gericht zijn op de sociale en private huur- en koopmarkt (stadsvernieuwingsprojecten, bouwblokrenovatie...), en er wordt hierover doeltreffend gecommuniceerd.

Deze indicator peilt of de private huurder zich voldoende geïnformeerd voelt, en of hij/zij weet welke kanalen hij/zij denkt te benutten als hij/zij informatie nodig heeft.

Data en toelichting

Tabel 2.2.29: spreiding van informatie over rechten en plichten

<i>“Vindt u dat u voldoende geïnformeerd bent over uw rechten en plichten als huurder?”</i>	
ja	59,9%
nee	31,6%
weet niet	8,5%

Bron: CDO-CLP UGent op basis van survey (2007)

Zes op de tien huurders vindt dat ze voldoende geïnformeerd zijn over hun rechten en plichten. 31,6% vindt van niet, dat is bijna 1 op drie. Bovendien is er nog een omvangrijke groep van 8,5% die hierover geen inschatting kan maken. Uiteraard werden de respondenten niet getest op hun werkelijke kennis over de reglementeringen, de plichten en rechten als huurder, het gaat hier wel om een subjectieve beleving: het ‘gevoel’ of ‘idee’ dat men voldoende geïnformeerd is.

De mensen met een hoger inkomen (V=,136) en met een lagere woonquote (V=,141) voelen zich lichtjes beter geïnformeerd. Gepensioneerden zijn ook positiever. Er is ook een duidelijk verband met woningkwaliteit: hoe beter de woning, hoe beter men zich geïnformeerd voelt (V=,240).

Wij hebben aan de respondenten hierover een tweede vraag gesteld, maar nu met de invalshoek over informatieverstrekking. Via de vraag “*waar kan u terecht voor informatie over rechten en plichten?*” brengen we in kaart wie, aldus de huurders, de belangrijkste verspreiders zijn van informatie, en wie door de huurders gebruikt wordt als aanspreekpunt in geval ze informatie nodig hebben. Het is een *open* vraag, dit wil zeggen dat er geen antwoordcategorieën voorzien werden en dus elk antwoord een goed antwoord was. Het was eveneens mogelijk om tot 3 antwoorden te geven. Uit de onderstaande tabel lezen we dat 27% van de private huurders niet onmiddellijk weet waar zij terecht kunnen indien ze informatie nodig hebben. In totaal gaf 73% van de respondenten één of meerdere antwoorden, maar bij 63% bleef dit beperkt tot één antwoord.

Tabel 2.2.30: aantal opgesomde informatiebronnen

“waar kan u terecht voor informatie over rechten en plichten?”	
weet niet	26,7%
respondent geeft 1 optie	63,1%
respondent geeft 2 opties	7,8%
respondent geeft 3 opties	2,3%

Bron: CDO-CLP UGent op basis van survey (2007)

Volgens de private huurders is de huurdersbond met voorsprong de meest aangewezen en gekende organisatie om informatie over rechten en plichten in te winnen (39,3% van alle antwoorden). Het zelf opzoeken van informatie via het internet, via brochures of via de bibliotheek komt op de tweede plaats (13,6%), en het informeren bij Stadsdiensten op de derde plaats (11,2%). Andere vaak genoemde informatiekanalen zijn juristen (advocaat, justitiehuis, wetswinkel), familie en vrienden, de professionele vastgoedsector (syndicus of immobiliënmakelaar) of de eigenaar. Slechts 1% van de private huurders denkt spontaan aan het huurcontract als informatiebron van hun rechten en plichten.

Tabel 2.2.31: informatiebronnen voor informatie over rechten en plichten

“waar kan u terecht voor informatie over rechten en plichten?” (% ten opzichte van alle antwoorden)	
huurdersbond	39,3%
zelf opzoeken: internet, brochures, bibliotheek	13,6%
stadsdiensten	11,2%
advocaat, justitiehuis, wetswinkel	7,8%
familie en vrienden	7,1%
syndicus, immobiliënmakelaar	5,4%
eigenaar	4,7%
OCMW	1,7%
huurcontract	1,0%
andere	8,1%

Bron: CDO-CLP UGent op basis van survey (2007)

2.3 Betaalbaarheid, kwaliteit en veiligheid van de huurwoning: welke relatie?

De belangrijkste onderzoeksvragen hebben betrekking op het verband tussen de kwaliteit en veiligheid enerzijds, en de betaalbaarheid van het wonen anderzijds. We beantwoorden deze vraag vanuit een dubbel perspectief, dat van de woning en de bewoner. Daarvoor hanteren we de volgende afbakeningen:

- Afbakening van de **residuele huurwoningen**: dit zijn de woningen die niet voldoen aan de Vlaamse Wooncode en daardoor niet reglementair of ‘residueel’ zijn.
- Afbakening van de **doelgroep sociale huur**: dit zijn alle huishoudens die volgens hun samenstelling en inkomen in aanmerking komen voor een inschrijving op de wachtlijst van een sociale huisvestingsmaatschappij.

Voor elk overlopen we de achtergrondkenmerken van de woningen, de socio-economische kenmerken van respondent en zijn huishouden, de betaalbaarheid en tenslotte de woonzekerheid en tevredenheid.

2.3.1. De residuele woningen

Door de in- en uitwendige schouwing beschikken we over een pak informatie die ons een scherp beeld geeft van de staat en uitrusting van de private huurwoningen in Gent. Zo is er geregistreerd of alle sanitaire basisvoorzieningen aanwezig zijn, of er vochtproblemen zijn, wat de stabiliteitstoestand is, of er afwerkingproblemen zijn, en of er indicaties op een risico voor onveiligheid voor ontploffing/brand, CO-vergiftiging of elektrocutie is. De inwendige schouwing waaronder het detecteren van potentiële onveiligheid is -in een Vlaamse context- uniek in de Vlaamse geschiedenis van het woningkwaliteitsonderzoek, systematisch en steekproefgewijs van opzet. Dit werd in deze studieopdracht, mede onder impuls van de woonexperts, expliciet vooropgesteld omdat die beoordeling ook essentieel is bij het technisch verslag van de gewestelijke ambtenaren van RWO naar de kwaliteit in het kader van de geschiktheid- en bewoonbaarheid van de woning. De analogie tussen de woningschouwing Gent 2007 en het technisch verslag RWO stelt ons in staat een beeld te schetsen van de tekortkomingen van de Gentse private huurwoningen ten opzichte van de minimumnormen van de Vlaamse Wooncode. Tegelijk integreren we minimumkwaliteit en minimumveiligheid in één afbakening: alle woningen die niet voldoen aan de minimumnormen van het technisch verslag noemen we *residuele woningen*.

Hiervoor maken we een koppeling tussen de woningschouwing Gent 2007 en het technisch verslag RWO. Het technisch verslag is gedetailleerder dan de woningschouwing Gent 2007 die de verschillende onderdelen globaler beoordeelt. We hebben het puntensysteem van het technisch verslag kunnen toepassen mits enkele koppelingen. Hoe dit exact gebeurde staat beschreven in de methodologische nota. Voor de afbakening van de residuele huurwoningen spelen volgende criteria een rol:

- Risico op onveiligheid (CO-vergiftiging, brand of ontploffingsgevaar, elektrocutie)
- Stabiliteit (intern – extern)
- Vochtschade
- Afwerking (intern)
- Installatie en comfort: badkamersanitair, keukensanitair, verwarming

Via deze methode berekenen we dat 36% van de private huurwoningen residueel is. Dit blijft een schatting van het aandeel ongeschikt en onbewoonbare woningen, want de beoordeling is niet identiek aan het technisch verslag. We sommen de belangrijkste aandachtspunten op:

- Er werden een aantal abstracties gemaakt van gebreken (technische fiche is gedetailleerder).
- Overbewoning speelt geen rol
- Enkele criteria van het technisch verslag werden in de woningschouwing Gent 2007 niet beoordeeld (o.a. lichtinval, toegankelijkheid, verluchtingsmogelijkheden)
- We houden er geen rekening mee dat alle woningen van een woongebouw tegelijk onbewoonbaar verklaard kunnen worden.

Het is niet mogelijk in te schatten of het eindoordeel daardoor strenger of minder streng is. We merken ook op dat onbewoonbaarverklaring in de praktijk niet altijd volgt na een eerste bezoek van de woninginspectie, maar dat de eigenaar vaak de tijd krijgt om de vastgestelde gebreken te herstellen.

Bij de bepaling van de residuele woningen houden we rekening met alle onveiligheidsproblemen: *wel en niet vlot te herstellen*. Als we enkel de *niet vlot te herstellen veiligheidsproblemen* in aanmerking nemen, verkleint de groep tot een *kern van residuele huurwoningen*, die eigenlijk problematischer zijn. De idee is dat sommige gebreken makkelijk op te lossen zijn waardoor een snelle herstelling veel waarschijnlijker is dan een onbewoonbaarverklaring. Via deze variant definieerden we een kern van 19% residuele private huurwoningen.

Gezien het groot aantal criteria die we in deze oefening in acht nemen, speelt de non-respons op bepaalde elementen een grotere rol. Als we voor één van de criteria over geen gegevens beschikken, dan werd de kwaliteit niet berekend. Zo konden we de berekening doen voor 336 van de 372 woningen.

Woningkenmerken

We stellen geen scherp profiel vast van de residuele woningen: ze komen voor in alle delen van de stad, in alle type woningen, zowel bij recente als bij nieuwe woningen, bij grote en kleine woningen... (zie onderstaande tabel). Toch vertonen ze algemeen een aantal verschillen, die nog sterker naar voor komen bij de kern van residuele huurwoningen.

Uit de tabel kunnen we afleiden dat ééngezinwoningen minder frequent aan de geldende normen voor woningkwaliteit voldoen. Meergezinwoningen (appartementen) maken 69% van het huurpatrimonium uit, maar *slechts* 48% van de kern van residuele huurwoningen. Hiermee samenhangend is laagbouw minder vaak conform de normen (middelhoogbouw en hoogbouw scoort beter), en zijn meer oudere woningen in gebreke. Echter, *recentere* woningen zijn duidelijk geen garantie op kwaliteit, want 30% van de kern residuele woningen werd gebouwd na 1945. De residuele woningen komen verhoudingsgewijs meer voor in de 19^e eeuwse gordel, en minder in de stationsbuurt. De relatie tussen woningkwaliteit en het type buurt stelden we reeds vast in indicator 3 en wordt hier bevestigd. We stellen bovendien vast dat residuele woningen vaker in buurten liggen waar de kwaliteit van omliggende woningen lager wordt ingeschat door de woningschouwers.

Tabel 2.3.1: woningkenmerken residuele huurwoningen

woningkenmerken		alle woningen	residuele woningen	kern residuele woningen
bouwjaar woning	voor 1900	37%	45%	52%
	1900-1945	23%	21%	18%
	na 1945	39%	35%	30%
oppervlakte woning	< 60 m ²	30%	28%	25%
	60-90 m ²	33%	36%	33%
	> 90 m ²	38%	36%	41%
type woning	ééngezinwoning	31%	39%	52%
	meergezinwoning	69%	61%	48%
bouwhoogte	laagbouw	52%	62%	73%
	middelhoogbouw	45%	38%	27%
	hoogbouw	3%	0%	0%
zone van de stad	zone kern	37%	37%	35%
	zone 19e eeuwse gordel	40%	46%	49%
	zone stationsbuurt	24%	17%	16%
globale kwaliteit van de woningen in de buurt	Eerder of zeer laag	14%	20%	22%
	noch hoog, noch laag	43%	49%	54%
	Eerder of zeer hoog	43%	31%	24%
TOTAAL (N=336)		100%	36%	19%

Bron: CDO-CLP UGent op basis van survey (2007) en woningschouwing (2007)

Wie huurt residuele huurwoningen?

We hebben enkele achtergrondkenmerken van de huurders van residuele huurwoningen, de kern van residuele huurwoningen en alle huurwoningen met elkaar vergeleken, zoals leeftijd, opleidingsniveau, activiteitsstatus, geslacht, huishoudtype en huishoudinkomen (zie onderstaande tabel). We willen nagaan of de huishoudens die deze woningen huren een specifiek profiel hebben: zijn het lager geschoolden, lagere inkomens, bepaalde types huishoudens...?

Uit de onderstaande tabel blijkt echter geen sterk profiel naar voren te komen. Zo is er geen noemenswaardig of eenduidig verband vastgesteld naar activiteitsstatus, huishoudinkomen of opleidingsniveau. We zien een licht verband naar leeftijd (hoe jonger, hoe meer men residuele woningen bewoont), geslacht (vrouwen zijn beter gehuisvest dan mannen) en huishoudtype (éénpersoonshuishoudens wonen doorgaans minder in residuele woningen). We stellen hier vast dat de niet-reglementaire woningen door alle lagen van de bevolking worden bewoond. De bewoning van residuele woningen is geen exclusief van een bepaalde socio-economische groep.

Tabel 2.3.2: socio-economische kenmerken huurders van residuele huurwoningen

achtergrondkenmerken huurders		alle woningen	residuele woningen	kern residuele woningen
leeftijd huurder	<30	37%	37%	43%
	30-40	24%	26%	29%
	40-60	23%	25%	19%
	>60	16%	12%	10%
opleidingsniveau	geen of lager onderwijs	11%	12%	10%
	middelbaar onderwijs	37%	44%	47%
	hoger onderwijs	52%	44%	43%
activiteitsstatus	werkt in loondienst	56%	57%	57%
	werkt als zelfstandige	8%	9%	11%
	gepensioneerd	15%	11%	10%
	werkloos	8%	8%	7%
	andere	13%	14%	16%
geslacht	man	51%	57%	61%
	vrouw	49%	43%	39%
Huishoudtype	éénpersoonshuishouden	42%	35%	30%
	koppel zonder kinderen	28%	32%	33%
	koppel met kinderen	10%	8%	11%
	éénoudergezin	7%	8%	5%
	ander huishoudtypes	13%	17%	21%
Huishoudinkomen	< € 1250	28%	30%	32%
	€ 1250 - € 2000	30%	30%	19%
	€ 2000 - € 2750	22%	22%	30%
	> € 2750	20%	18%	19%
TOTAAL (N=336)		100%	36%	19%

Bron: CDO-CLP UGent op basis van survey (2007) en woningschouwing (2007)

Betaalbaarheid

Vervolgens willen we nagaan af de residuele private huurwoningen even betaalbaar zijn voor de bewoners. Hier speelt de samenhang van huishoudsamenstelling, inkomen en huurprijs een belangrijke rol.

De belangrijkste betaalbaarheidindicator is de woonquote, of de verhouding tussen de huurprijs en het huishoudinkomen (zie ook indicator 9). Zoals blijkt uit de onderstaande tabel, hebben huurders van residuele huurwoningen geen hogere woonquote. De groep huurders met een lagere woonquote (< 20%) is zelfs iets omvangrijker. De huurprijs van residuele huurwoningen is doorgaans iets lager (licht verband), wat we niet verwonderlijk vinden. Maar, een kwart van de kern van residuele private huurwoningen wordt verhuurd aan meer dan € 550 per maand. Duurdere woningen zijn duidelijk geen garantie op conformiteit.

De betaalmoeilijkheden bij huurders van residuele huurwoningen zijn wel hoger, en nog hoger bij de huurders van de kern van slechte woningen: 16% heeft het afgelopen jaar betaalmoeilijkheden ondervonden, terwijl dit 9% is voor alle private huurwoningen in Gent. Ongeveer 1 op 5 bewoners van de kern van residuele huurwoningen staat op de wachtlijst voor een sociale huurwoning, dit is verhoudingsgewijs het dubbele van alle huurders (ongeveer 1 op 10). Residuele huurwoningen worden ook meer overbewoond: er wonen meer mensen in dan wat de sociale huisvestingsmaatschappijen als limiet voor bezettingsgraad stellen (zie ook indicator 5).

Dus ondanks dat de woonquote niet hoger ligt bij bewoners van (de kern van) residuele huurwoningen, moeten we toch besluiten dat er meer mensen met betaalbaarheidsproblemen in wonen.

Tabel 2.3.3: betaalbaarheid van residuele huurwoningen

<i>betaalbaarheid</i>		<i>alle woningen</i>	<i>residuele woningen</i>	<i>kern residuele woningen</i>
woonquote	<20%	28%	27%	36%
	20 - 30%	36%	39%	29%
	>30%	36%	34%	36%
huurprijs	€ 0 - 350	22%	28%	30%
	€ 350 - 450	22%	27%	27%
	€ 450 - 550	29%	23%	18%
	> € 550	27%	23%	25%
betaalmoeilijkheden	ja	9%	13%	16%
	nee	91%	87%	84%
wachtlIJst sociale huisvesting	ja	11%	17%	21%
	nee	89%	83%	79%
overbewoning	ja	13%	17%	21%
	nee	87%	84%	79%
TOTAAL (N=336)		100%	36%	19%

Bron: CDO-CLP UGent op basis van survey (2007) en woningschouwing (2007)

Tevredenheid en woonzekerheid

Tenslotte onderzoeken we of de bewoners van residuele huurwoningen meer woonzekerheid hebben en hoe tevreden ze zijn van hun woning. We kijken hoe hun relatie met de verhuurder is, of ze de intentie hebben om te verhuizen, en hoe lang ze in de woning wonen (zie onderstaande tabel).

Bewoners van residuele huurwoningen zijn duidelijk minder tevreden over hun woning. En hoe slechter de woning, hoe minder de tevredenheid. Niettemin is 57% van de bewoners van de slechtste woningen *eerder tot zeer tevreden* over de woning. Huurders in de residuele markt hebben een opmerkelijk hogere onzekerheid over hun woonsituatie. Op de vraag "*Hoe zeker bent u dat u hier kunt blijven wonen zolang u wilt?*" antwoordde 1 op de 3 bewoners van de kern van residuele woningen met *onzeker of zeer onzeker*, tegenover 18% bij alle private huurders. Hun relatie met de verhuurder omschrijven ze minder gunstig: 1 op de 4 bewoners van de kern van residuele huurwoningen vindt dat hij een *slechte* of *zeer slechte* verstandhouding heeft. Toch heeft ook de helft een goede relatie.

Hier tegenover staat dat de mobiliteit van de huurders van residuele huurwoningen niet opvallend afwijkt van het gemiddelde: de duur van de bewoning is quasi identiek, en ook de verhuisintentie is niet significant hoger. De huurders van residuele woningen kunnen/willen dus even lang in de woning blijven wonen, en ze zijn niet meer geneigd om te verhuizen en een andere woning te zoeken. Dit is een merkwaardige contradictie met de lagere subjectieve beleving van woonzekerheid. Is dit *noodhuren* of een bewuste keuze?

De *residuele huurwoningen* worden wel vaker verhuurd met kortlopende huurcontracten, vooral de *kern van residuele huurwoningen*: 38% van de contracten heeft een looptijd van minder dan 3 jaar. De huurders van niet conforme woningen voelen zich ook minder geïnformeerd: meer dan de helft van de bewoners van de slechtste residuele huurwoningen vindt dat hij niet genoeg informatie heeft over zijn rechten en plichten, slechts 1 op 3 vindt van wel. Ten slotte hebben de bewoners van residuele woningen de afgelopen 5 jaar vaker discriminatie of uitsluiting om één of andere reden ondervonden bij hun zoektocht naar een private huurwoning.

Tabel 2.3.4: tevredenheid en woonzekerheid van huurders van residuele huurwoningen

<i>tevredenheid en woonzekerheid</i>		<i>alle woningen</i>	<i>residuele woningen</i>	<i>kern residuele woningen</i>
tevredenheid woning	Eerder of zeer ontevreden	10%	17%	24%
	noch tevreden, noch ontevreden	11%	17%	19%
	Eerder of zeer tevreden	80%	67%	57%
relatie verhuurder	Eerder of zeer slecht	9%	17%	25%
	noch goed, noch slecht	16%	26%	26%
	Eerder of zeer goed	75%	57%	49%
woonzekerheid	Eerder of zeer zeker	72%	60%	51%
	noch zeker, noch onzeker	10%	13%	15%
	Eerder of zeer onzeker	18%	27%	34%
verhuisintentie	ja	35%	36%	40%
	nee	66%	64%	60%
duur bewoning	minder dan 2 jaar	30%	31%	30%
	2 à 5 jaar	36%	36%	37%
	meer dan 5 jaar	33%	33%	33%
duur huurcontract	kortlopend	27%	33%	38%
	langlopend	73%	68%	62%
informatie rechten en plichten	onvoldoende geïnformeerd	31%	42%	54%
	voldoende geïnformeerd	60%	50%	34%
	weet niet	9%	9%	12%
discriminatie	geen discriminatie ondervonden	80%	74%	67%
	wel discriminatie ondervonden	20%	27%	33%
TOTAAL (N=336)		100%	36%	19%

Bron: CDO-CLP UGent op basis van survey (2007) en woningschouwing (2007)

Onderhoud

In de survey 2007 werd de bewoners de vraag gesteld wanneer de schouwen en de gas en stookinstallaties (geiser, convectoren...) voor de laatste maal onderhouden werden. Het zijn de *residuele woningen* en de *kern van residuele woningen* die het minst onderhouden zijn. Het hoge aandeel referentiepersonen die op deze vraag geen antwoord kon geven (weet niet) of zei dat dit meer dan 2 jaar geleden was is bij die slechtere woningen duidelijk hoger (zie onderstaande tabel). Het is zeker geen verrassende vaststelling dat minder onderhoud en zorg voor de werking van de installaties gepaard gaat met minder kwaliteit en meer onveiligheid in de woning.

Tabel 2.3.5: onderhoud van residuele huurwoningen

onderhoud		alle woningen	residuele woningen	kern residuele woningen
onderhoud schouwen	meer dan 2 jaar geleden of weet niet	84%	92%	97%
	minder dan 2 jaar geleden	16%	8%	3%
onderhoud gasinstallaties	meer dan 2 jaar geleden of weet niet	55%	63%	69%
	minder dan 2 jaar geleden	45%	37%	31%
TOTAAL (N=336)		100%	36%	19%

Bron: CDO-CLP UGent op basis van survey (2007) en woningschouwing (2007)

In deze oefening bakenden we 2 deelgroepen van slechte woningen af: *residuele* en een *kern van residuele* (dus slechtere) woningen, op basis van criteria en normen van de woningkwaliteitcontroles in het kader van de Vlaamse Wooncode. Uit analyses blijkt het niet eenvoudig te zijn deze groep woningen of zijn bewoners te karakteriseren op basis van enkele achtergrondkenmerken. Er zijn met andere woorden geen exclusieven: residuele woningen zijn zowel appartementen als ééngezinwoningen, zowel oude als jonge woningen, zowel grote als kleine woningen, kunnen we in elke zone van de stad vinden, ze worden bewoond door hogere en lagere inkomens, door hoger en lager opgeleiden, door mannen en vrouwen, ouderen en jongeren, etc.

We kunnen weldegelijk het verband met enkele factoren/kenmerken vaststellen, maar we benadrukken dat ze allemaal vrij zwak zijn. De residuele huurwoningen zijn vaker ééngezinwoningen, doorgaans wat ouder, liggen meer in de 19^e eeuwse gordel en minder in de stationsbuurt, worden meer bewoond door mannen, minder door alleenstaanden en meer door jongeren.

Er is ook een licht verband vast te stellen naar de woonzekerheid, betaalbaarheid en tevredenheid: de huurders zijn minder tevreden over de woning, ze zeggen vaker betalingsproblemen te hebben, ze voelen zich minder zeker over hun woonsituatie en ze vinden dat ze een minder goede relatie hebben met de verhuurder. De bewoners van deze slechte woningen zijn dan ook vaker ingeschreven op een wachtlijst voor een sociale huurwoning. Daarentegen werd geen hogere woonquote vastgesteld zodat het niet duidelijk is of de betaalbaarheid van deze bewoners effectief sterker onder druk staat. Evenmin kunnen we op basis van de beschikbare gegevens vaststellen of de woonzekerheid effectief lager is: de woonduur en de verhuisintentie is gelijkaardig.

De verfijning van de groep *residuele private huurwoningen* naar een *kern van residuele huurwoningen* blijkt de problematiek wel scherper te stellen: het vastgestelde verband wordt sterker in de verf gezet: hoe slechter de woning, hoe duidelijker het profiel van woning en van

bewoner naar voren komt (en dit laatste is niet steeds een socio-economisch zwakker profiel). Tegelijk wordt duidelijk dat bij deze woningen meerdere problemen samenkomen: naast de slechtere kwaliteit steken betalingsproblemen, een slechte relatie met de verhuurder en een subjectieve woononzekerheid sterker de kop op. We stellen er een groter onderhoudsprobleem van installaties vast.

2.3.2. De doelgroep sociale huisvesting

We hebben een raming gemaakt van de groep die in aanmerking komt voor een sociale huurwoning. De private huurders zijn uiteraard maar een deel van de ganse doelgroep voor sociale huur. Op basis van de survey 2007 voldoen 27% van de Gentse private huurders aan de voorwaarden. De berekening is gebaseerd op de inkomensgrenzen voor een sociale huurwoning, de huishoudsamenstelling, de huishoudomvang en het huishoudinkomen. Sommige SHM's kunnen hogere inkomensgrenzen toestaan. Dit zijn SHM's met een leefbaarheidplan en waarvan het huurderspubliek een gemiddeld uitzonderlijk laag inkomen heeft. In Gent voldoen de maatschappijen *Woningent* en *De Goede Werkmanswoning* aan deze voorwaarden, samen goed voor de helft van het sociale huurpatrimonium. Door met dit gegeven geen rekening te houden is de groep van 27% private huurders een onderschatting van de totale groep die in aanmerking komt. We merken tenslotte op dat we bij de berekening een gelijkaardige methodiek hanteerden als bij de Vlaamse Woonsurvey 2005, waarbij een omzetting gebeurde van het netto maandinkomen naar het bruto belastbaar jaarinkomen. De exacte methodiek staat beschreven in de methodologische nota.

We houden enkel rekening met het stelsel van de sociale huisvesting anno 2007. In Gent worden er circa 12.250 woningen verhuurd door sociale huisvestingsmaatschappijen (2006, VMSW). Daarnaast worden een 1.800-tal Stadswoningen aan sociale voorwaarden verhuurd (RM), en wordt een klein aantal woningen verhuurd door sociale verhuurkantoren (RM).

5.751 Gentenaars staan op de wachtlijst voor een woning bij een SHM (31/12/2005, VMSW); in 2004 werden 848 woningen toegewezen (VMSW). Er zijn echter 9.936 inschrijvingen in de verschillende SHM's voor een huurwoning in Gent (VMSW): dit betekent dat ook personen die buiten Gent wonen Gent (mee) als voorkeurswoonplaats opgeven, en dat personen zich in meerdere SHM's tegelijk inschrijven.

27% private huurders komt in aanmerking voor een sociale woning. We gaan hier na in welke woningen deze huurders gehuisvest zijn, welke socio-economische achtergrond ze hebben, of ze betaalbaarheidproblemen hebben, en wat hun woonzekerheid en woontevredenheid is. Zo kunnen we vanuit een ander perspectief de relatie tussen kwaliteit, veiligheid en betaalbaarheid onderzoeken.

We konden voor 333 van de 372 ondervraagde huishoudens bepalen of ze tot de doelgroep behoorden. Bij de overige huishoudens beschikten we niet over de nodige gegevens. Dan werd dit niet bepaald.

In welke woningen woont de doelgroep voor sociale huisvesting?

In de tabel 2.3.6 wordt een aantal achtergrondkenmerken van de woningen van alle huishoudens vergeleken met deze van de doelgroep voor sociale huisvesting. Het valt op dat de doelgroep voor sociale huisvesting doorgaans slechter gehuisvest is op de private huurmarkt: 47% woont in een woning van *lage of zeer lage kwaliteit*, tegenover 26% gemiddeld. Ze wonen beduidend minder vaak in een woning van *hoge of zeer hoge kwaliteit*: 21% tegenover 42%. We vinden een duidelijk verband ($V=,310$). Deze huurders bewonen vaker residuele huurwoningen, maar het verband is hier veel minder uitgesproken. Hun woningen zijn doorgaans wat ouder en kleiner ($V=,114$ resp. $V=,179$, licht verband). Er is geen verband naar het woningtype en de gebouwhoogte.

Uit de cijfers blijkt wel duidelijk dat er een zekere geografische concentratie is van de doelgroep voor sociale huisvesting in de 19^e eeuwse gordel, waar 60% woont, en veel minder in de stationsbuurt, waar 9% woont. De kwaliteit van de woningen in de buurt waar ze wonen is dan ook lager ($V=,224$, duidelijk verband).

Tabel 2.3.6: kenmerken van woningen van doelgroep sociale huisvesting

woningkenmerken		alle huishoudens	doelgroep sociale huisvesting
globale woningkwaliteit	Lage of zeer lage kwaliteit	26%	47%
	Noch hoge noch lage kwaliteit	32%	32%
	Hoge of zeer hoge kwaliteit	42%	21%
Residuele woningen	Reglementaire woningen	67%	59%
	Residuele woningen	33%	41%
	<i>Kern residuele woningen</i>	15%	23%
bouwjaar woning	voor 1900	37%	46%
	1900-1945	25%	24%
	na 1945	38%	30%
oppervlakte	< 60 m ²	30%	44%
	60-90 m ²	33%	29%
	> 90 m ²	37%	27%
type woning	ééngezinswoning	32%	34%
	meergezinswoning	68%	66%
bouwhoogte	laagbouw	54%	61%
	middelhoogbouw	42%	35%
	hoogbouw	4%	4%
deel stad	zone kern	36%	31%
	zone 19e eeuwse gordel	42%	60%
	zone stationsbuurt	23%	9%
kwaliteit buurt	Eerder of zeer laag	14%	23%
	noch hoog, noch laag	44%	50%
	Eerder of zeer hoog	42%	27%
TOTAAL (N=333)		100%	27%

Bron: CDO-CLP UGent op basis van survey (2007), woningschouwing (2007) en kadaster

Wie behoort tot de doelgroep voor sociale huisvesting?

Het verbaast uiteraard niet dat deze groep het laagste huishoudinkomen heeft. Er is een zeer sterk statistisch verband ($V=,629$). Precies door rekening te houden met de huishoudomvang en de huishoudsamenstelling kunnen ook huishoudens met een iets hoger inkomen tot de doelgroep behoren.

Ook met de andere achtergrondkenmerken stellen we een duidelijk verband vast, waardoor een profiel van de doelgroep zich mooi aflijnt: een lager opleidingsniveau ($V=,339$), veel minder huishoudens waarvan de referentiepersoon werkt, meer gepensioneerden en werklozen, en meer vrouwen dan mannen. De koppels zonder kinderen behoren doorgaans veel minder tot de doelgroep, terwijl de éénoudergezinnen meer dan dubbel zo sterk vertegenwoordigd zijn.

Er behoren ook duidelijk meer ouderen dan jongeren ($V=,223$) tot de doelgroep. We hebben eerder al het verband gelegd tussen het inkomen en de leeftijd: uit contextvariabele 1 blijkt dat de groep private huurders met een hoger inkomen het kleinst is bij de ouderen, en het grootst bij de dertigers. Uit indicator 1 blijkt dat het precies die dertigers en de hogere inkomen zijn die de intentie hebben om een eigen woning te kopen. Dat we daardoor een verband vinden tussen leeftijd en de doelgroep is daarom niet vreemd. De verdeling van de doelgroep naar leeftijd komt wel overeen met de leeftijdsstructuur van de ganse Gentse bevolking (zie contextvariabele 1).

Tabel 2.3.7: socio-economische kenmerken van doelgroep sociale huisvesting

<i>Achtergrondkenmerken huurders</i>		<i>alle huishoudens</i>	<i>doelgroep sociale huisvesting</i>
inkomen	< € 1250	27%	74%
	€ 1250 - € 2000	29%	24%
	€ 2000 - € 2750	23%	1%
	> € 2750	20%	0%
leeftijd huurder	< 30 jaar	37%	21%
	30 - 40 jaar	24%	24%
	40 - 60 jaar	25%	33%
	> 60 jaar	14%	21%
opleidingsniveau	geen of lager onderwijs	11%	26%
	middelbaar onderwijs	38%	48%
	hoger onderwijs	52%	25%
activiteitsstatus	werkt in loondienst	59%	30%
	werkt als zelfstandige	8%	2%
	gepensioneerd	13%	19%
	werkloos	9%	19%
	andere	12%	30%
geslacht	man	51%	43%
	vrouw	49%	57%
huishoudtype	éénpersoonshuishouden	41%	43%
	koppel zonder kinderen	29%	14%
	koppel met kinderen	11%	12%
	éénoudergezin	8%	21%
	ander huishoudtypes	12%	9%
TOTAAL (N=333)		100%	27%

Bron: CDO-CLP UGent op basis van survey (2007)

Betaalbaarheid

De belangrijkste betaalbaarheidindicator is de woonquote. Hoe hoger de woonquote, hoe hoger de huurprijs weegt op het huishoudinkomen. Tweederde van de doelgroep voor sociale huisvesting heeft een woonquote hoger dan 30%, dit is een dubbel zo hoog aandeel in vergelijking met alle huurders. De groep met een lagere woonquote (<20%) is dan ook beperkt tot 15%. Er is dan ook een duidelijk verband naar woonquote ($V=,360$). We merken op dat een hoge woonquote in combinatie met een lager inkomen zwaarder doorweegt dan in combinatie met een hoger inkomen, omdat het resterend inkomen na aftrek van de woonkosten veel kleiner is. Vandaar dat we hier duidelijk en objectief kunnen bevestigen dat de betaalbaarheid van het wonen in een private huurwoning voor de doelgroep sociale huisvesting een reëel probleem is.

De doelgroep sociale huisvesting ervaart ook in de praktijk meer betaalmoeilijkheden (subjectieve maatstaf): 15% resp. 9% van de referentiepersonen verklaart dat hij of zij het afgelopen jaar in één of meerdere maanden problemen had met het betalen van de huur of andere woonkosten. De huurprijs van de woningen die ze huren op de private huurmarkt is duidelijk lager ($V=,356$, een duidelijk verband). Dit zien we in relatie met de kenmerken van die woningen, doorgaans kleiner en van slechtere kwaliteit, in minder kwalitatieve buurten. Tenslotte stellen we meer overbewoning vast bij huishoudens die tot de doelgroep behoren: 27% van deze woningen is overbewoond, tegenover 15% ($V=,215$, duidelijk verband). Overbewoning werd berekend volgens de normen van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) op basis van minimumoppervlaktes voor nieuwbouw. Dit zou ook betekenen dat zij naar een grotere sociale huurwoningen kunnen verhuizen bij toewijzing.

30% van de doelgroep voor sociale huisvesting staat effectief ingeschreven op een wachtlijst. Dit is niet verwonderlijk, maar betekent ook dat onder de private huurders een veel omvangrijker groep zich nog kan inschrijven waardoor de wachtlijsten nog kunnen aangroeien. Als we ermee rekening houden dat twee Gentse SHM's hogere inkomensgrenzen mogen hanteren, dan wordt ook de huidige doelgroep onderschat.

Tabel 2.3.8: betaalbaarheid van woningen van doelgroep sociale huisvesting

<i>betaalbaarheid</i>		<i>alle huishoudens</i>	<i>doelgroep sociale huisvesting</i>
woonquote	< 20%	29%	15%
	20 - 30%	37%	19%
	> 30%	34%	66%
betaalmoeilijkheden	ja	9%	15%
	nee	91%	85%
huurprijs	< € 350	24%	47%
	€ 350 - € 450	23%	24%
	€ 450 - € 550	27%	23%
	> € 550	26%	7%
overbewoning	ja	15%	27%
	nee	86%	73%
wachtlijst sociale huisvesting	ja	10%	30%
	nee	90%	70%
TOTAAL (N=333)		100%	27%

Bron: CDO-CLP UGent op basis van survey (2007) en woningschouwing (2007)

Tevredenheid en woonzekerheid

De tevredenheid over de woning is bij de doelgroep voor sociale huur iets lager ($V=,154$, zwak verband), maar we moeten dit ook in relatie zien met de lagere kwaliteit van hun woningen.

De relatie met de verhuurder is niet hoegenaamd beter of slechter, maar de subjectieve woonzekerheid is iets lager. Daarentegen merken we dat deze huurders niet meer of minder verhuisintentie hebben, maar dat ze doorgaans wel langer in de huidige woning wonen ($V=,103$, zwak verband): 45% van de doelgroep voor sociale huisvesting woont meer dan 5 jaar in de huidige huurwoning. Er is dus minder woonmobiliteit, mogelijks omdat ze minder perspectief hebben voor een verbetering binnen de private huurmarkt. In tegenstelling hiermee hebben deze huurders minder langlopende huurcontracten (9-jarige huurcontracten of daarmee gelijkgestelde, zoals de 3-6-9-contracten en andere contracten langer dan 3 jaar): 39% heeft een kortlopend contract. Een kortlopend contract biedt doorgaans minder woonzekerheid en maakt de private huurder kwetsbaarder. Het huurcontract biedt dus doorgaans minder woonzekerheid hoewel de praktijk weldegelijk woonzekerheid suggereert gezien de effectieve langdurige bewoning.

Tenslotte voelt 39% van de doelgroep voor sociale huisvesting zich onvoldoende geïnformeerd over hun rechten en plichten als huurder, wat iets hoger is dan het gemiddelde. 32% van de doelgroep heeft de afgelopen 5 jaar discriminatie ondervonden bij het zoeken naar een private huurwoning, dit wil zeggen dat ze het gevoel hadden om één of andere reden afgewimpeld of geweigerd te worden als kandidaat-huurder.

Tabel 2.3.9: tevredenheid en woonzekerheid van doelgroep sociale huisvesting

<i>tevredenheid en woonzekerheid</i>		<i>alle huishoudens</i>	<i>doelgroep sociale huisvesting</i>
tevredenheid woning	Eerder of zeer ontevreden	10%	19%
	noch tevreden, noch ontevreden	12%	12%
	Eerder of zeer tevreden	78%	69%
relatie verhuurder	Eerder of zeer slecht	9%	12%
	noch goed, noch slecht	14%	12%
	Eerder of zeer goed	77%	77%
woonzekerheid	Eerder of zeer zeker	70%	64%
	noch zeker, noch onzeker	11%	10%
	Eerder of zeer onzeker	18%	26%
verhuisintentie	ja	37%	35%
	nee	63%	65%
duur bewoning	minder dan 2 jaar	31%	29%
	2 à 5 jaar	36%	27%
	meer dan 5 jaar	34%	45%
duur huurcontract	kortlopend	28%	39%
	langlopend	72%	61%
informatie rechten en plichten	onvoldoende geïnformeerd	32%	39%
	voldoende geïnformeerd	60%	51%
	weet niet	8%	10%
discriminatie	geen discriminatie ondervonden	81%	69%
	wel discriminatie ondervonden	19%	32%

Bron: CDO-CLP UGent op basis van survey (2007)

Via de afbakening van de doelgroep voor sociale huisvesting worden enkele relaties tussen veiligheid, kwaliteit en betaalbaarheid blootgelegd. Samenvattend komt het volgende beeld naar voor: voor de doelgroep voor sociale huisvesting betekent privaat huren een zware last op het huishoudinkomen, met betalingsproblemen tot gevolg en/of het huren van een onaangepaste en laagkwalitatieve woning die nog goedkoop is. Dit leidt tot meer overbewoning, onzekere woonsituaties, een toevlucht in goedkopere maar minder conforme woningen, vaak in de 19^e eeuwse gordel. En hoewel hun situatie als private huurder minder gunstig is, is de verhuisintentie laag. Slechts 30% van de doelgroep zoekt effectief een uitweg via de sociale huisvesting waar meer woonzekerheid kan geboden worden in een kwalitatief betere woning en tegen een betaalbare huur (afstemming op het inkomen).

Deel 3: Conclusies en enkele beleidsaanbevelingen

De bekommernissen en intenties uit de visiematrix zijn het vertrekpunt voor onderstaande beleidsaanbevelingen. Door de gehanteerde werkwijze vat de visiematrix een maatschappelijke consensus samen. De visiematrix werd ingevuld en onderschreven door de expertengroep waarin de meeste leden van de woonraad zetelden. Er bestaat voor deze visie een breed draagvlak, precies omdat ze goed uitgediscussieerd werd. Daarom is het een degelijke basis om te bouwen aan *wonen in een leefbare en duurzame stad*.

In de visie zijn de intenties en bekommernissen gegroepeerd rond 4 thema's. Daaraan zijn een reeks indicatoren gekoppeld. Bij wijze van besluit overlopen we elk thema aan de hand van de visie en relevante indicatoren. Samen schetsen ze een beeld van de Gentse private huurmarkt. Een goed beleid voor de private huurmarkt houdt rekening met de vier onderstaande thema's.

THEMA 1: een performant woningaanbod

VISIE... In Gent moet het stedelijk aanbod aan woningen en gronden voldoen aan verschillende woonbehoeften naargelang de middelen, de levensfasen en samenstelling van de huishoudens. Huren moet een valabele optie zijn. Er is een voldoende aanbod voor alleenstaanden en éénuoudergezinnen, maar er is ook aandacht voor de behoeften van jonge gezinnen. Er wordt rekening gehouden met specifieke woonnoden (personen met een handicap, ouderen, dak- en thuislozen, woonwagenbewoners...). Vernieuwende woonvormen (bijvoorbeeld huisdelen) als nieuwe samenlevingsvorm wordt ondersteund.

... ONDERZOEKSRESULTATEN *De algemene tevredenheid over de huurwoning is hoog. Eén op tien private huurders zegt ontevreden te zijn. Twee op de drie zijn momenteel niet op zoek naar een andere woning. Dus voor één op de drie voldoet de huidige woning om één of meerdere redenen niet aan de behoeftes of verwachtingen. 9% zoek een andere private huurwoning. Zij zijn minder tevreden over de huidige huurwoning. 23% huurders zoekt een woning buiten de private huur (eigendom, sociale huur). Voor drie vierde van de Gentse private huurders blijft een private huurwoning de eerste keuze. Dit betekent dat er in Gent een doelgroep bestaat van huishoudens die in de privé-sector een woning wil blijven huren. Er zijn veel jongere private huurders in Gent. De koppels met of zonder kinderen zijn niet sterk vertegenwoordigd (4 op 10), maar er zijn veel alleenwonenden en ook minder klassieke huishoudens/gezinnen zoals éénuoudergezinnen of samenwonende vrienden of kennissen. Het zijn vooral kleinere huishoudens die huren, een groep die de afgelopen jaren sterk aangegroeid is. Zeven op de tien huurwoningen zijn appartementen, waarvan veel in onechte appartementsgebouwen (tot appartementen omgebouwde ééngzinswoningen). Er worden weinig recent gebouwde woningen privaat verhuurd. 14% van de huurwoningen is overbewoond. Dit betekent dat er in verhouding met de oppervlakte van de woning en het aantal kamers er te veel mensen wonen.*

VISIE... De kwaliteit van de woning wordt gewaarborgd in een minimale uitrusting, in een minimale bouwtechnische kwaliteit en in voldoende kwalitatieve installaties. Daarom moet elke woning voldoen aan de elementaire veiligheids- en kwaliteitseisen. Er zijn voldoende comfortabele

woningen die voldoen aan de specifiekere woonwensen (woninggrootte, een zeker uitrustingsniveau, afwerking, ruimtelijke kwaliteit...).

... ONDERZOEKSRÉSULTATEN Op basis van representatieve cijfers uit de steekproef schatten wij dat 36% van de Gentse private huurwoningen niet voldoen aan de minimumnormen voor bewoonbaarheid volgens de inspecties in het kader van de Vlaamse Wooncode. Nader beschouwd blijkt dat er bij 34% één of meerdere indicaties voor risico op onveiligheid is (ontploffing/brand, CO-vergiftiging, elektrocutie). Echter, twee derde van de oorzaken voor onveiligheid zijn aan te pakken via een kleine herstelling. 55% van de private huurwoningen is zonder vochtproblemen, bij 16% werd er een uitgebreide vochtschade vastgesteld. Bij één op de tien woningen werden er zware stabiliteitsproblemen vastgesteld, bij twee op de tien zware afwerkingproblemen. Van één op vier woningen werd de globale kwaliteit als laag of zeer laag beoordeeld door de woningschouwer. Zij oordeelden dat 42% van eerder of zeer hoge kwaliteit is. 64% heeft een buitenruimte (tuin, terras, balkon, koer). De tevredenheid over de werking van installaties (verwarming, elektriciteit, keuken, badkamer) schommelt tussen 68% en 80%. De tevredenheid over de afscherming van het geluid (straat – bureu) is minder hoog: 58-59% is er eerder of zeer tevreden over. Er is weinig tevredenheid over de bergruimte in de woning (48%), maar wel over de grootte en de toegankelijkheid (78-80%). 6 op de 10 huurders is tevreden met de uitrusting van de keuken en badkamer.

Deze gegevens vormen de basis voor een lokaal woonbeleid, dat werk maakt van de verbetering van de kwaliteit en veiligheid van de private huurwoningen. Voor ongeveer één derde van de woningen, deze die niet voldoen aan de minimumnormen, moeten dringend maatregelen genomen worden. Een woningkwaliteitsbeleid is noodzakelijk voor een behoorlijke werking van de private huurmarkt.

VISIE... De bewoners en de beheerders van het woningpatrimonium gaan rationeel om met energie en grondstoffen in de woning. Er is rationeel energie- (gas, elektriciteit) en watergebruik in de bewoning. Energiezuinige woningen zijn een voorwaarde voor rationeel energie- en watergebruik.

... ONDERZOEKSRÉSULTATEN Minder dan de helft van de huurders is tevreden over de isolatie. 72% van de private huurwoningen is deels of volledig dubbel beglaasd.

CENTRAAL THEMA 2: Woonzekerheid in betaalbare woningen

VISIE... In de stad wordt de woonzekerheid verhoogd. Men kan ongestoord wonen zonder tijdsbeperking en met inspraak in de woonsituatie, maar met voldoende garantie voor woonmobiliteit.

... ONDERZOEKSRÉSULTATEN Zeven op de tien private huurders voelt zich vrij zeker dat hij/zij er kan blijven zo lang hij/zij wil, 15% voelt zich onzeker. Zeven op de tien huurcontracten zijn langlopend. Eén op de drie huurders woont al langer dan 5 jaar in de huidige woning, één op drie minder dan 2 jaar.

VISIE... Bestaande en nieuwe woningen, zowel op de koop- als op de huurmarkt, zijn betaalbaar. Iedereen moet toegang hebben tot een dergelijke woning, en knelpunten rond betaalbaarheid moeten worden weggewerkt. Er zijn voldoende woningen tegen sociaal tarief beschikbaar

... **ONDERZOEKSRESULTATEN** 9% van de huurders zegt het afgelopen jaar problemen gehad bij de betaling van huur, huurwaarborg of bij de betaling van verbruikskosten. We ramen dat 27% van de private huurders hoort bij de doelgroep voor het sociale huisvestingsbeleid. Dit betekent dat zij volgens hun inkomen en gezinssamenstelling recht hebben op een sociale huurwoning. Eén op de tien huurders staat effectief op een wachtlijst. De betaalbaarheid van de huurwoningen door deze doelgroep staat onder druk: ondanks dat ze de goedkopere woningen huren bedraagt de huur meer dan 30% van het inkomen voor 2 op de 3 huishoudens. Deze huurders ondervinden meer uitsluiting op de huurmarkt, voelen zich minder zeker van hun woning, hebben meer betaalbaarheidsproblemen en zijn minder tevreden over hun woning. Er wordt vaker overbewoning vastgesteld. In tegenstelling tot de sociale huur staat de huurprijs op de private huurmarkt los van het inkomen van de huurder. De hoge inkomens betalen een iets hogere huur, maar in verhouding tot het inkomen is het wonen voor de lagere inkomens een duidelijk hogere last. Voor de groep laagste inkomens gaat 37% van het inkomen naar de huur.

Ongeveer één op vijf private huurders betaalt minimaal 30% van het maandelijkse inkomen aan huur. Die hebben vaker betaalbaarheidsproblemen. Dit gegeven duidt op de noodzaak van een betaalbaarheidsbeleid voor de private huurders (zie verder).

VISIE... Op de stedelijke woonmarkt wordt geen enkele bevolkingsgroep uitgesloten, noch geprivilegieerd. Er is respect voor buurtgebondenheid. De toegankelijkheid van de woningmarkt moet voor iedereen gegarandeerd worden.

... **ONDERZOEKSRESULTATEN** Eén op de vijf huurders heeft de afgelopen 5 jaar ervaren dat hij als kandidaat-huurder om een niet terzake doende reden werd afgewimpeld of geweigerd. Financiële redenen zijn het belangrijkste motief voor discriminatie. Voor huidskleur en afkomst konden we dit niet bepalen aangezien we enkel interviews afnamen in het Nederlands, Engels of Frans.

CENTRAAL THEMA 3: Leefbare woonomgeving

VISIE... De kwaliteit van de woonomgeving (wijk/buurt) wordt verbeterd door te werken aan het straatbeeld, de aanwezigheid en toegankelijkheid van groen, speel- en buurtvoorzieningen, verkeersleefbaarheid en veiligheid. De woning wordt ingeplant in een omgeving die de mobiliteit en de sociale contacten tussen de bewoners voldoende kansen biedt. Overlast voor de omwonenden wordt aangepakt.

... **ONDERZOEKSRESULTATEN** Private huurders zijn tevreden over de stad en hun buurt: 93 resp. 83% is er eerder of zeer tevreden over. Het contact met de buurtbewoners waarderen de huurders minder: 65% is hier tevreden over. 68% is tevreden over de veiligheid van de woonomgeving. In het onderzoek hebben we drie delen in Gent afgebakend: de kern, de stationsbuurt (rond het St-Pietersstation) en de 19^e eeuwse gordel. Het plaatje van de 19^e eeuwse gordel is het minst positief: verschillende indicatoren, achtergrondkenmerken van woningen en socio-economische kenmerken van huurders zijn hier het minst gunstig. Voor de stationsbuurt is dit omgekeerd. De concentratie huurwoningen is het hoogst in de kern van Gent en in de stationsbuurt, minder in de 19^e eeuwse gordel en laagst in de deelgemeenten. Het aanbod is dus geografisch niet gelijk gespreid

VISIE... Er is respect voor buurtgebondenheid. De kwaliteit van ontmoetingsmogelijkheden in de buurt laat menselijk contact toe in al zijn diversiteit (zowel met bekenden als met vreemden). In de stad worden bewoners actief betrokken bij het woonbeleid en bij projecten in de buurt.

... ONDERZOEKRESULTATEN *19% van de private huurders is het afgelopen jaar actief geweest zijn om iets in de buurt of stad te verbeteren. 31% denkt dit in de toekomst wel te doen, terwijl de helft zegt dit niet te gaan doen.*

CENTRAAL THEMA 4: Participatie en samenwerking rond wonen

VISIE... Alle actoren op de woonmarkt werken samen in openheid en met zin voor verantwoordelijkheid. Alle actoren zijn voldoende geïnformeerd en er is voldoende communicatie onderling (en in het bijzonder met stedelijke overheid).

... ONDERZOEKRESULTATEN *Zes op de tien private huurders voelt zich voldoende geïnformeerd over zijn rechten en plichten als huurder. Als men informatie nodig heeft, denkt men in eerste instantie aan de huurdersbond. 11% denkt aan de Stadsdiensten.*

VISIE... Zowel de huurders als de verhuurders moeten hun verantwoordelijkheid opnemen. De verhuurder biedt een verantwoord product aan waarin de huurder veilig en gezond kan wonen tegen een voor hem/haar betaalbare prijs en met voldoende woonzekerheid. De huurder betaalt correct de huur en de woonlasten en zorgt voor de woning als een 'goede huisvader'.

... ONDERZOEKRESULTATEN *64% van de verhuurde woningen is conform de regelgeving over minimumkwaliteit en veiligheid. Daarentegen betaalt 91% van de huurders de maandelijkse huur zonder problemen. De relatie tussen de huurder – verhuurder wordt door 74% van de huurders als positief omschreven, 9% heeft een slechte relatie met de verhuurder.*

55% van de huurders weet niet wanneer de schouw voor het laatst geveegd werd, 31% weet niet wanneer de gasgeisers, convectoren en/of verwarmingsketel voor de laatste maal werd nagezien. Bij 24% resp. 56% gebeurde dit de afgelopen 2 jaar.

ENKELE BELEIDSAANBEVELINGEN

De conclusies uit het onderzoek zetten ons aan het denken over de verantwoordelijkheid van actoren: 36% van de privaat verhuurde woningen is niet conform de minimumkwaliteitsregels vooropgesteld i.h.k.v. de Vlaamse Wooncode, en is daarom strikt onbewoonbaar. Hier gaan de verhuurders-eigenaars in de fout, en voldoen ze niet aan de wettelijke eisen. Daartegenover blijkt dat 9% van de huurders betalingsproblemen ondervonden heeft het afgelopen jaar, waarbij we niet weten of ze effectief nagelaten hebben de huur te betalen. Ook huurders gaan dus in de fout, maar verhoudingsgewijs is dit veel beperkter dan de verhuurders. Voor beide situaties geldt dat ze slechts in 1 op de 5 van de gevallen tot een slechte relatie huurder-verhuurder leiden.

De groep van 36% residuele huurwoningen kunnen we splitsen in 2 groepen: een kern van 19% en een groep van 17% met veiligheidsproblemen die vlot herstelbaar zijn. Met andere woorden, met kleine inspanningen kunnen risico's op CO-vergiftiging, brand/ontploffingsgevaar en gevaar op elektrocutie aangepakt worden bij 17% van de private huurwoningen. Bij 19%, dit is één op vijf privaat verhuurde woningen, zal een grotere ingreep noodzakelijk zijn.

De vraag is op wie men zich moet richten om de niet-conforme huurwoningen te bereiken. Vanuit het onderzoek kunnen we geen enkele parameter naar voor schuiven om dit te bepalen: residuele woningen komen voor in alle wijken, groottes, ouderdommen, bij alle types huishoudens, alle inkomensgroepen... (hoewel bij de ene al wat meer dan de andere, maar nooit echt doorslaggevend). Als men woninginspecties richt op conflictsituaties (huurder-verhuurder) zal men slechts een deel van de residuele woningen bereiken, het topje van de ijsberg: slechts bij een kwart van de residuele woningen was er een conflict. Een integrale aanpak is dus wenselijk, waarbij gemikt wordt op alle huurwoningen en hun huurders als doelgroep van het woningkwaliteits- en veiligheidsbeleid.

De instrumenten om een stedelijk woonbeleid te voeren situeren zich voornamelijk op hogere beleidsniveaus. De huurwet is federale materie. De Vlaamse Wooncode stelt de lokale overheden een 'toolbox' aan instrumenten ter beschikking. Maar is dit toereikend voor een Vlaamse grootstad als Gent om het kwaliteitsbeleid te voeren dat noodzakelijk is? Zijn er ook voldoende bruikbare instrumenten om de vastgestelde betaalbaarheidsproblematiek op de private huurmarkt van antwoord te dienen? Binnen het kader van dit onderzoek kunnen we hierop geen antwoord bieden. Dit neemt niet weg dat we enkele oplossingen naar voor schuiven die wel binnen de mogelijkheden liggen.

De slechte woningkwaliteit aanpakken is voor een lokale overheid niet eenvoudig. We benadrukken het belang van een participatieve benadering als onderlegger voor een beleid. Daarbij gaan we uit van de verantwoordelijkheid, ten opzichte van zichzelf en van anderen. De (lokale) overheid neemt hierin een bijzondere positie. Intentie 15 uit de visie beklemtoont dat *in een leefbare stad de overheid de regierol op zich neemt in overleg met alle actoren rond wonen. Dit betekent zowel een 'horizontale regierol' binnen de stad, als een 'verticale regierol' tussen de verschillende beleidsniveaus. Maar ook dat huurders en verhuurders, rechtstreeks en/of via hun representatieve organisaties, daar deel van uitmaken.* We schuiven een **drievoudige responsabilisering** naar voor:

- Responsabilisering van de verhuurders
- Responsabilisering van de huurders
- Responsabilisering via het huurcontract

Daarnaast kunnen systematische preventieve screenings op lokaal niveau een voorlopige oplossing zijn in afwachting van de invoering van een verplicht conformiteitsattest. Dit is een beter instrument om de woningkwaliteit te bewaken dan een curatieve aanpak gebaseerd op klachten.

Voor de verhuurders moet blijkbaar duidelijk gemaakt worden wat er kan en wat niet kan, wat veilig is en wat niet, wat wel en wat niet conform is. Er zijn verschillende kanalen om te responsabiliseren, waaronder de eigenaarsverenigingen of de immobiëlenvereniging. Als regisseur kan een Stad met hen samenwerken en ertoe bewegen aan deze doelstelling mee te werken, wat in het belang is van de Stad, de huurders maar zeker ook voor de eigenaars zelf omdat ze zo problemen kunnen vermijden. Anderzijds, huurders accepteren slechte en onveilige woningen: twee op drie is eerder of zeer tevreden met een niet-conforme huurwoning. Er is een te groot gebrek aan informatie over de rechten en plichten als huurder (indicator 14). Moeten ook huurders niet op de hoogte worden gesteld van wat kan en wat niet, wat veilig is en wat niet? Want nu nemen ook huurders te weinig hun verantwoordelijkheid op, worden stookinstallaties te weinig onderhouden...(indicator 3). Als regisseur kan de Stad opnieuw samenwerken met de kanalen waarop huurders momenteel een beroep doen, in eerste plaats de huurdersbond. Ook zittende huurders kunnen hun huisbaas op de niet conforme toestanden aanspreken.

Huurders en verhuurders kunnen nog op een andere manier op hun verantwoordelijkheid gewezen worden. De opmaak van een model-huurcontract, opgesteld in overleg met huurders- en verhuurdersorganisaties, kan daartoe bijdragen. De verspreiding van zo'n huurcontract, waarin helder beschreven staat wat huurder en verhuurder van elkaar verlangen, kan er mee voor zorgen dat beide

partijen in toenemende mate hun verantwoordelijkheid zullen opnemen. Het huurcontract blijkt momenteel helemaal geen bron van informatie over rechten en plichten te zijn (zie indicator 14).

Als via dit spoor van responsabilisering het doel niet bereikt wordt moet de overheid wettelijke normen voor **woningkwaliteit** kunnen afdwingen. Het instellen van een wettelijke verplichting voor een conformiteitsattest is een antwoord hierop. Maar dit is een regionale bevoegdheid. In afwachting van een Vlaamse reglementering kunnen preventieve screenings soelaas bieden: ze zijn flexibel en actief inzetbaar. Tegelijk moet gezocht worden naar andere mogelijkheden om de woningkwaliteit te verbeteren indien de eigenaar, de eindverantwoordelijke voor de verhuur van een pand, niet meewerkt.

Momenteel zijn de huurprijzen niet voor iedere huurder een probleem, maar wel voor private huurders die eigenlijk door het sociale huisvestingsbeleid geholpen moeten worden. 27% van de private huurders hoort tot die doelgroep. Op verschillende vlakken zijn deze huishoudens minder goed af: ze wonen minder kwalitatief, zijn minder tevreden over de woning, wonen minder veilig, wonen met meer mensen in een woning, hebben meer conflicten met de verhuurder... Dus hoewel ze momenteel tot de doelgroep behoren, krijgen ze geen of weinig ondersteuning op de private huurmarkt waar in regel geen koppeling is van de huurprijs aan het inkomen. Met betaalbaarheidsproblemen vandiën. En door de aangroeiende wachtlijsten voor sociale huisvesting verlengt hun penibel verblijf op de private huurmarkt.

Een **koppeling van woningkwaliteitsbeleid en betaalbaarheidsbeleid** dringt zich dus op. Om dit te realiseren moet er in het bijzonder aandacht geschonken worden aan de doelgroep voor sociale huisvesting die momenteel privaat huurt. De grootste uitdaging is het creëren en het instandhouden van een aanbod van betaalbare en conforme huurwoningen gericht op deze doelgroep, aangezien voor hen geen onmiddellijk alternatief is binnen de sociale huisvesting hoewel ze er recht op hebben.

Een beleid op betaalbaarheid moet in eerste instantie gericht zijn op een aanboduitbreiding van de sociale huur. Daarnaast kan gedacht worden aan huursubsidies voor private huurders (en/of verhuurders), mits dit gekoppeld is aan kwaliteitsverbetering van de woningen. De invoering van een huurrooster, een instrument om de huurprijs vast te stellen aan de hand van een aantal objectieve criteria, kan hiervoor soelaas bieden.

Tenslotte pleiten de onderzoekers er voor de situatie van het wonen op te volgen aan de hand van data. Nu is er een nulmeting in één stad en specifiek over de private huurmarkt. Een goed beleid vereist onderbouwing met relevante data, en dit is iets waar ook andere Vlaamse steden en gemeenten nood aan hebben. We stellen dat de specifieke dataverzameling voor het lokaal bestuursniveau door het Vlaamse woonbeleid moet worden ondersteund.

En aangezien 44% van de huurders meent dat het huurcontract geregistreerd is, opent zich een mogelijkheid om permanent data te verzamelen. Bijvoorbeeld via een te ontwikkelen *statistisch formulier* dat de huurder bij registratie invult. Voor een aantal wenselijke (en noodzakelijke) data om de toestand op de private huurmarkt op te volgen is dit zeker een optie.

LIJSTEN TABELLEN, GRAFIEKEN EN FIGUREN

Lijst tabellen

- 1.1: visiematrix voor wonen in Gent, met bijzondere aandacht voor de private huur
- 1.2: indicatoren per thema
 - 2.1.1: opleidingsniveau
 - 2.1.2: huishoudtype
 - 2.1.3: huishoudgrootte
 - 2.1.4: eigendomsstructuur Gent
 - 2.1.5: type woning
 - 2.1.6: bouwhoogte
 - 2.1.7: bouwjaar
 - 2.2.1: verhuisintenties van de private huurder
 - 2.2.2: algemene tevredenheid over de woning
 - 2.2.3: private huurwoningen met een ernstig veiligheidsprobleem
 - 2.2.4: type onveiligheid en herstelbaarheid
 - 2.2.5: oorzaken onveiligheidssituaties
 - 2.2.6: onderhoud van schouwen en verwarmingsinstallaties
 - 2.2.7: kwaliteit van de woning: globale beoordeling
 - 2.2.8: vochtschade
 - 2.2.9: vochtschade naargelang het type
 - 2.2.10: vocht in kelder
 - 2.2.11: stabiliteit en afwerking
 - 2.2.12: globaal kwaliteitsniveau keuken en badkamer
 - 2.2.13: mate waarin private huurwoningen voldoen aan 9 kwaliteitscriteria
 - 2.2.14: aantal criteria waaraan private huurwoningen voldoen: comfort/uitrusting en bouwtechnische kwaliteit
 - 2.2.15: tevredenheid over bouwtechnieken en installaties
 - 2.2.16: tevredenheid over uitrustingsaspecten
 - 2.2.17: tevredenheid over architecturale aspecten
 - 2.2.18: conversietabel normen bezettingsgraad
 - 2.2.19: overbewoning
 - 2.2.20: subjectieve woonzekerheid
 - 2.2.21: kwaliteit relatie tussen huurder en verhuurder
 - 2.2.22: kandidaat sociale huurders
 - 2.2.23: woonquote, mediaan inkomen en mediaan huishuur per inkomensquintiel
 - 2.2.24: betaalmoeilijkheden bij het wonen
 - 2.2.25: discriminatie van kandidaat-huurders
 - 2.2.26: redenen van discriminatie
 - 2.2.27: tevredenheid over aspecten van de woonomgeving
 - 2.2.28: buurtbetrokkenheid
 - 2.2.29: spreiding van informatie over rechten en plichten
 - 2.2.30: aantal opgesomde informatiebronnen
 - 2.2.31: informatiebronnen voor informatie over rechten en plichten
 - 2.3.1: woningkenmerken residuele huurwoningen
 - 2.3.2: socio-economische kenmerken huurders van residuele huurwoningen
 - 2.3.3: betaalbaarheid van residuele huurwoningen
 - 2.3.4: tevredenheid en woonzekerheid van huurders van residuele huurwoningen
 - 2.3.5: onderhoud van residuele huurwoningen
 - 2.3.6: kenmerken van woningen van doelgroep sociale huisvesting
 - 2.3.7: socio-economische kenmerken van doelgroep sociale huisvesting
 - 2.3.8: betaalbaarheid van woningen van doelgroep sociale huisvesting
 - 2.3.9: tevredenheid en woonzekerheid van doelgroep sociale huisvesting

Lijst grafieken

- 2.1.1: leeftijdsprofiel
- 2.1.2: evolutie huishoudens in Gent per huishoudgrootte

- 2.1.3: inkomensverdeling
- 2.1.4: verhouding hogere vs. lagere inkomens
- 2.2.1: algemene tevredenheid over de woning
- 2.2.2: kwaliteit van de woning: globale beoordeling
- 2.2.3: stabiliteit en afwerking
- 2.2.4: tevredenheid over bouwtechnieken en installaties
- 2.2.5: tevredenheid over uitrustingsaspecten
- 2.2.6: tevredenheid over architecturale aspecten
- 2.2.7: subjectieve woonzekerheid
- 2.2.8: kwaliteit relatie tussen huurder en verhuurder
- 2.2.9: woonquote, mediaan inkomen en mediaan huishuur per inkomensquintiel
- 2.2.10: interval van woonquote per inkomensquintiel
- 2.2.11: interval van huurprijzen per inkomensquintiel
- 2.2.12: tevredenheid over aspecten van de woonomgeving

Lijst figuren

- 1.1: werkgebied onderzoek
- 2.1.1: private huurwoningen in Gent
- 2.2.1: relatie woonquote - huurprijs - huishoudinkomen

BIBLIOGRAFIE

Block, T., De Rynck, F., Van Assche, J., e.a., Stadsmonitor voor Leefbare en Duurzame Vlaamse steden. Vlaams Rapport 2004. Brussel, Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap – Vlaams Stedenbeleid, 2004, 405 p. (www.thuisindestad.be)

Block, T., Van Assche, J., Vandewiele, D., De Rynck, F., Reynaert, H., Bouwstenen voor de opmaak van een strategische indicatorenset. In: Personeels- en Organisatiemanagement Lokale Besturen, Mechelen, Kluwer, 2008.

Block, T., Van Assche, J., Vandewiele, D., De Rynck, F., en Reynaert, H., Steden op koers? Stadsmonitor voor Leefbare en Duurzame Vlaamse Steden – Editie 2006. Brugge, Vanden Broele, 2007, 440p.

Block, T., Van Assche, J., Stad op koers? Gentse Barometer voor Duurzame Ontwikkeling. In: Overheid in Beweging, Diegem, Kluwer Editorial, 51, nr. 4, 2000, p. 1-28.

Bouckaert, G. De Peuter, B., Van Dooren, W., Meten en vergelijken van lokale bestuurlijke ontwikkeling: een monitoringsysteem voor het lokaal bestuur in Vlaanderen. die Keure, i.s.m. Instituut voor de Overheid, Brugge – Leuven, 2003, 355 p.

Bouckaert, G., Van Dooren, W., Vraag en aanbod van prestatiemeting en indicatoren in de publieke sector, In: Tussen bestuurskunde en bestuurspraktijk. Bijdragen voor duurzaam besturen in Vlaanderen, die Keure, 2002, pp. 241-259.

Bouckaert, G., Van Dooren, W., Sterck, M., Prestaties meten in de Vlaamse overheid: een verkennende studie, Leuven, Steunpunt Bestuurlijke Organisatie Vlaanderen, 2003.

College van Burgemeester en Schepenen Stad Gent, Bestuursakkoord 2007-2012, 2007, 23 p.

De Decker, P., Household Interviews Report Belgium (Origins of security and insecurity: the interplay of housing systems with jobs, Household structures, finance and social security, Work Package 2), 2005, 62 p.

De Decker, P., Goossens, L., Pannecoucke, I., Wonen en Woonbeleid in Vlaanderen: welvaartswig of welvaartsweg? Voorbij de federale, regionale en lokale variaties op een unitaire middenklassemelodie, In: Behoorlijk Wonen, een lokale gewijzer, Vandenbroele, Brugge, 2007 pp. VI.I.1-VI.I.68

De Regge, M., Beleidsnota (sociaal) woonbeleid Gent, 2002

De Rynck, F. (Red.), Witboek Stedenbeleid. De eeuw van de stad. Over stadsrepublieken en rastersteden, Project Stedenbeleid, Administratie Binnenlandse Aangelegenheden, Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, 2003, 238 p.

Destoop, F., Zeven stapstenen voor een woonbeleid, in: Ruimte en Planning, jrg 27, nr 3, 2007, Gent, pp 4-8.

Elsinga, M., Haffner, M., Hoekstra, J., Vandenbroucke, P., Buyst, E., Winters, S., Beleid voor de private huur: een vergelijking van zes landen, Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Brussel, 2007, 155 p.

Hardi, P., Zdan, T., Assessing sustainable development, Principles in practice. International Insitute for Sustainable Development, Winnipeg, Canada, 175 p.

Heylen, K., Le Roy, M., Vanden Broucke, S., Vandekerckhove B., Winters, S., Wonen in Vlaanderen. De resultaten van de Vlaamse woonsurvey 2005 en de uitwendige woningschouwing 2005, Ministerie van de Vlaamse gemeenschap, Brussel, 2007, 481 p.

Heynen, H., Rédelé, S., Silverans, L., Ontwikkeling van een gedifferentieerde methode voor het bepalen van de kwaliteit van woningen, KULeuven, Heverlee, 2001

Kaplan, R., Norton, D., The Balanced Scorecard: Translating Strategy into Action. Harvard Business School Press, 1996, 322 p.

Keulen, M., Beleidsnota Vlaams Woonbeleid 2004-2009, 2004, 41 p.

- Keulen, M., Beleidsbrief Wonen 2006-2007, 2006, 91 p.
- Laureys, J., Goossens, L., Het Gemeentelijk Woondossier. In: Behoorlijk Wonen, een lokale wegwijzer, Vandenbroele, Brugge, 2007 pp. I.I.1-I.I.25
- Maes T. ea, De Gemeente in kaart. Draaiboek voor de opbouw van een gemeentelijke planologische databank, Brussel, Gemeentekrediet, Reeks Overheid en Beleid nr 3, 1995, 413 p.
- Maes T., Dertien Vlaamse steden brengen wijkuitrusting minutieus in kaart: in *VI-Matrix (nl)*, 12-7, 2004, p. 34-37.
- Mintzberg, H., Ahlstrand, B., Lampel, J., Op strategie-safari. Een rondleiding door de wildernis van strategisch management. Scriptum, Schiedam, 1999, 371 p.
- Pannecoucke, I., De Decker, P., Goossens, L., Onderzoek naar de mogelijkheden voor de integratie van de particuliere huurmarkt in het Vlaams Woonbeleid, OASeS-UA, Antwerpen, 2003, 283 p.
- RM, 879 sociale woningen bij in zes jaar, De Gentenaar, 09/06/2006 (www.degentenaar.be)
- Spangenberg, J.H., Bonniot, O., Sustainability Indicators - A Compass on the Road Towards Sustainability. Wuppertal Paper, Nr. 91, Feb. 1998, 34 p.
- Vallet, N., De Rynck, F., Block, T., Kijken naar stadsorganisaties in Vlaanderen: kansen, uitdagingen, grenzen en illusies omtrent het gebruik van de Stadsmonitor, In: Praktijkgids Management voor Lokale Besturen, Mechelen: Kluwer, oktober 2005, pp. 273-308
- Van Assche, J., Maes, T., Duurzaamheidsindicatoren voor de Regio Kortrijk. In: De Gids op Maatschappelijk Gebied, 95, nr. 5, mei 2004, pp. 38-48.
- Van Assche, J., Vandewiele, D., Block, T., De Rynck, F., en Reynaert, H., De toestand van de steden in Vlaanderen. Een samenvatting van de resultaten van de Stadsmonitor – Editie 2006, In: Praktijkgids Management voor Lokale Besturen, Mechelen: Kluwer.
- Vandenbroucke, P., Buyst, E., Winters, S., Elsinga, M., Haffner, M., Hoekstra, J., Naar een aanbodbeleid voor de Vlaamse private huurmarkt. Samenvatting, Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Brussel, 2007, 27 p.
- Vanneste, D., Thomas, I., Goossens, L., Woning en woonomgeving in België, Monografie van de Sociaal-Economische Enquête 2001, Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie, Brussel, 2007, 201 p.
- Verbeeck, L., Buijs, X., Lokale besturen en wonen, VVSG i.s.m. Politeia, Brussel, 2007 (losbladig)
- Vlaamse Regering, Regeerakkoord 2004. Vertrouwen geven, verantwoordelijkheid nemen, 2004, 85 p.
- VHM, statistisch bulletin Kandidaat-huurders Editie 2005 (versie 2.00), 2006, 224 p.
- Vranken, J. e.a., Jaarboeken Armoede en sociale uitsluiting. Leuven, Acco, sinds 2001.
- WCED, Our Common Future, United Nations World Commission on Environment and Development, Oxford University Press, London, 1987.
- Winters, S., Heremans, F., Elsinga, M., Marchal, A., Vandekerckhove, B., Van Steen, G., Op weg naar een Vlaamse Huursubsidie?, Kenniscentrum voor Duurzaam Woonbeleid, Leuven, 2004, 136 p.
- Winters, S., Marchal, A., Op zoek naar huurwoningen. Onderzoek naar de betaalbaarheid en de kwaliteit van het wonen op de private huurmarkt en naar een gepast beleid, HIVA-KULeuven, Leuven
- XXX, De Vlaamse Wooncode, Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Brussel, 2004, 57 p.