

SILC EN DE OPVOLGING VAN HET WAALSE HUISVESTINGSBELEID: METHODOLOGISCHE EN PRAKTISCHE INZICHTEN OVER DE WOONLASTEN, DE OVERBEZETTING EN DE HUURINDEX

Dr. Sébastien Pradella, Wetenschappelijk directeur

Dr. Marko Kryvobokov, Onderzoeker

Centre d'Études en Habitat Durable de Wallonie



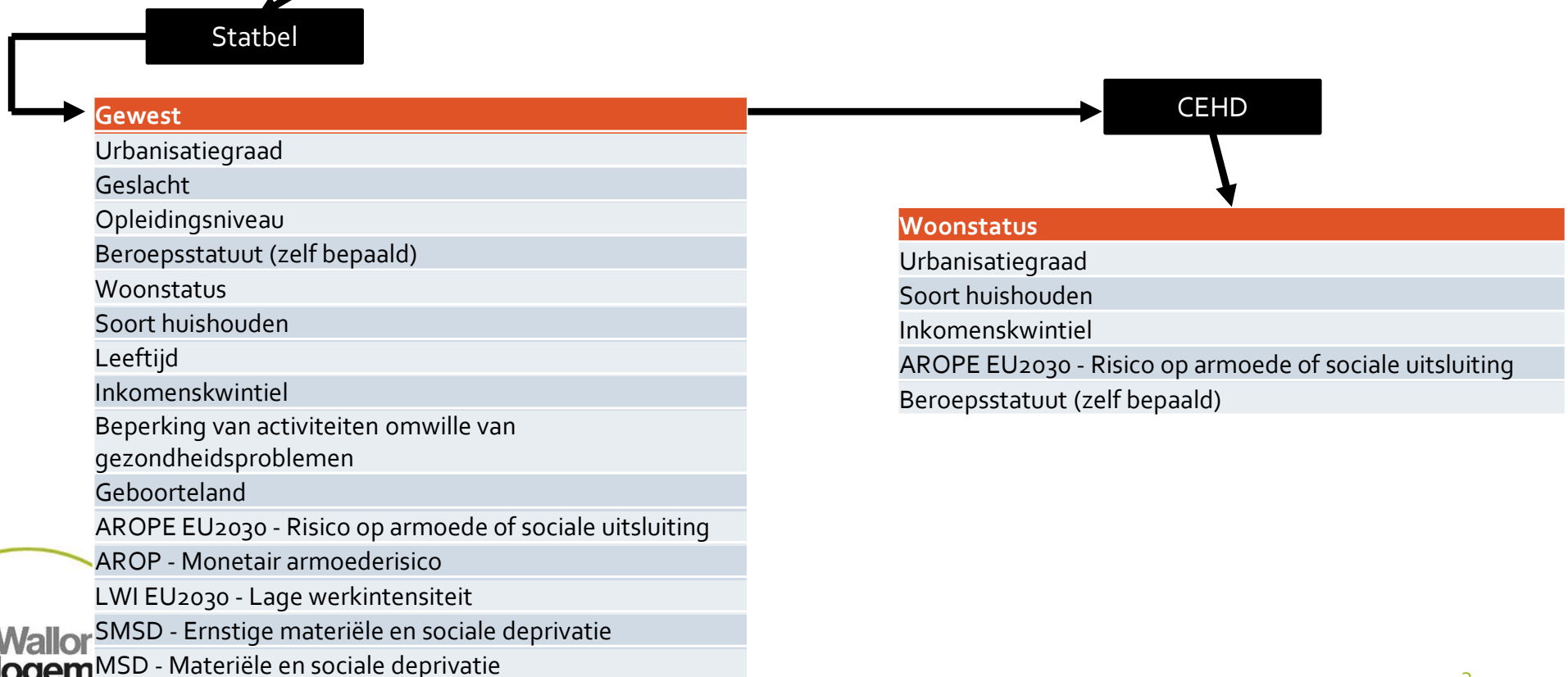
Wallonie
logement
CEHD

Inleiding

- Sinds 2018-2019 zijn er twee nieuwe parallelle opties beschikbaar om de klassieke indicatoren van het huisvestingsbeleid op te volgen (overbezetting, woonlasten (en overmatige huisvestingskost, materiële deprivatie).
 - SILC biedt de mogelijkheid om de gegevens op gewestelijk niveau te gebruiken
 - De Waalse huurenquête sinds 2018 (na de 6e staatshervorming)
- De federale en gewestelijk systemen werden onafhankelijk van elkaar ingevoerd.
- Mogelijkheid om een '**dubbele controle**' uit te voeren tussen de gegevens geproduceerd door de SILC-enquête en de Waalse enquêtes, in het bijzonder over de sector van de private huurmarkt.
- Er zijn echter **methodologische uitdagingen** op het vlak van...
 - de definities tussen de Europese minimumvereisten en de (vaak striktere) gewestelijke vereisten.
 - de keuze van eenheden (personen of huishoudens)
- En een **interne coherentie** van gegevens die soms dieper moet worden geanalyseerd.

Gebruik van SILC-gegevens

1. Overmatige huisvestingskost
2. Overbezetting van de woning
3. Ernstige huisvestingsdeprivatie



Welke indicatoren zijn beschikbaar voor het Waalse huisvestingsbeleid?



| Data | SILC | SILC | SILC | SILC |
|-------|------|---------------|---------------|---------------|
| Focus | | Alle Huurders | Alle Huurders | Alle Huurders |



| Data | OWL | OWL | EQH + OWL |
|-------|------------------|------------------|---------------|
| Focus | Private huurders | Private huurders | Alle Huurders |

SILC en twee Waalse gewestelijke enquêtes: overzicht

| | SILC | OBSERVATOIRE WALLON DES LOYERS (OWL) | ENQUÊTE SUR LA QUALITE DE L'HABITAT (EQH) |
|------------------|----------------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------------|
| Startdatum | 2004 | 2018 | 2006 -2007 ; 2012 -2013 |
| Frequentie | Jaarlijks | Jaarlijks | Tienjaarlijks |
| Steekproefomvang | | Tussen 3500 en 4000 | Tussen 6000 en 2500 |
| Rechtsgrond | Verord. EU 1177/2003 Verord. EU 2019/1700 | Waals decreet van 15/03/2018 | Traditie |
| Foutenmarge | 2% | 1,5% | 2% |

| SILC | Vs | OWL/CEHD |
|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Harmonisatie door Eurostat ; SILC-gemeenschap; 20 jaar ervaring | Methodologische ondersteuning/ Ervaring | Geen onderzoek overal ; goede praktijken tussen regio's ; 6 jaar ervaring |
| Kleine maat (tussen 470 en 550); gecentreerd op huishouden | Steekproef van private huurders | Grote maat (tussen 3.500 en 4.000); gericht op verhuur onroerend goed |
| Gedetailleerde analyse van inkomstenbronnen en uitgaven | Inkomensvariabelen | Basiskennis van inkomen |
| 14 Minder precisie van kamers, geen oppervlak | Variabelen betreffende huisvesting | 108 Precisie van kamers, slaapkamers en oppervlak |

Dia 6

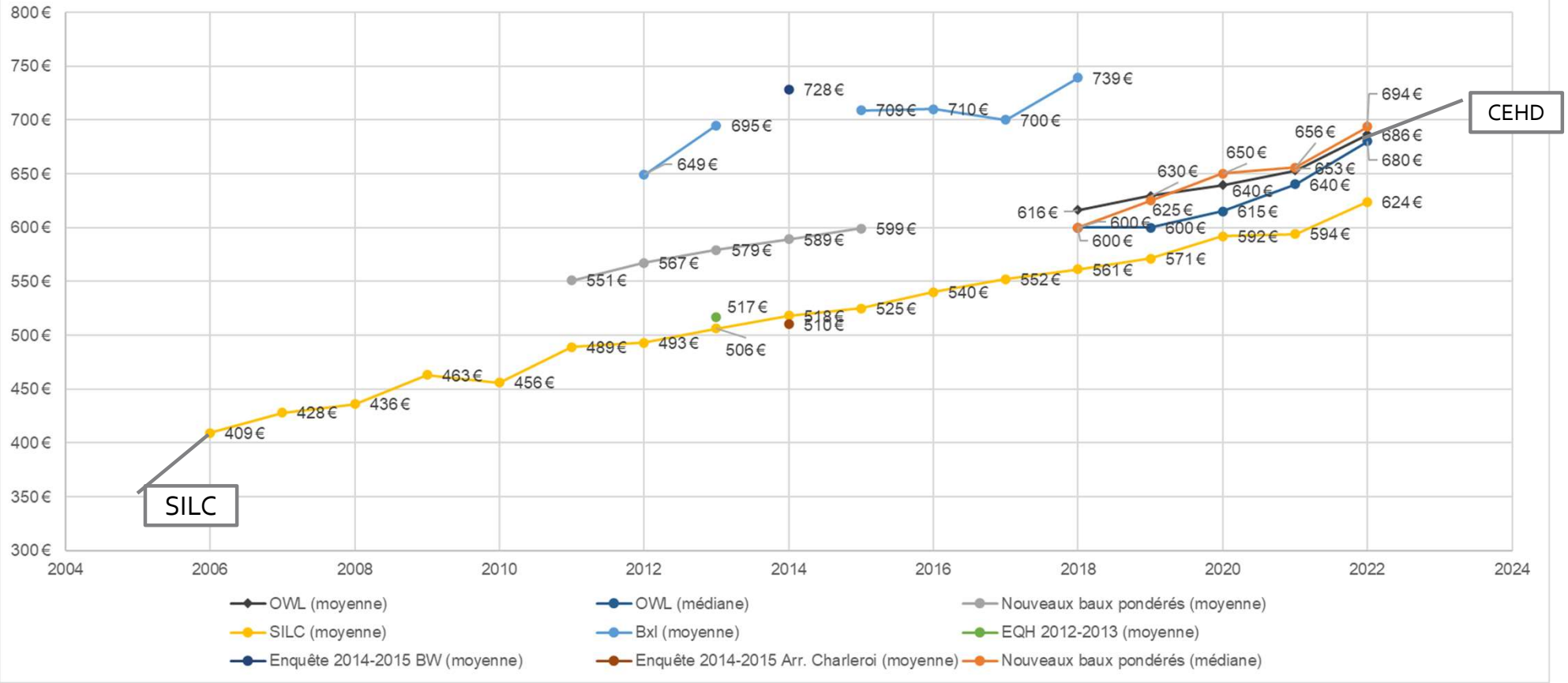
SP0

A traduire

Sébastien Pradella, 2024-03-12T08:52:07.539

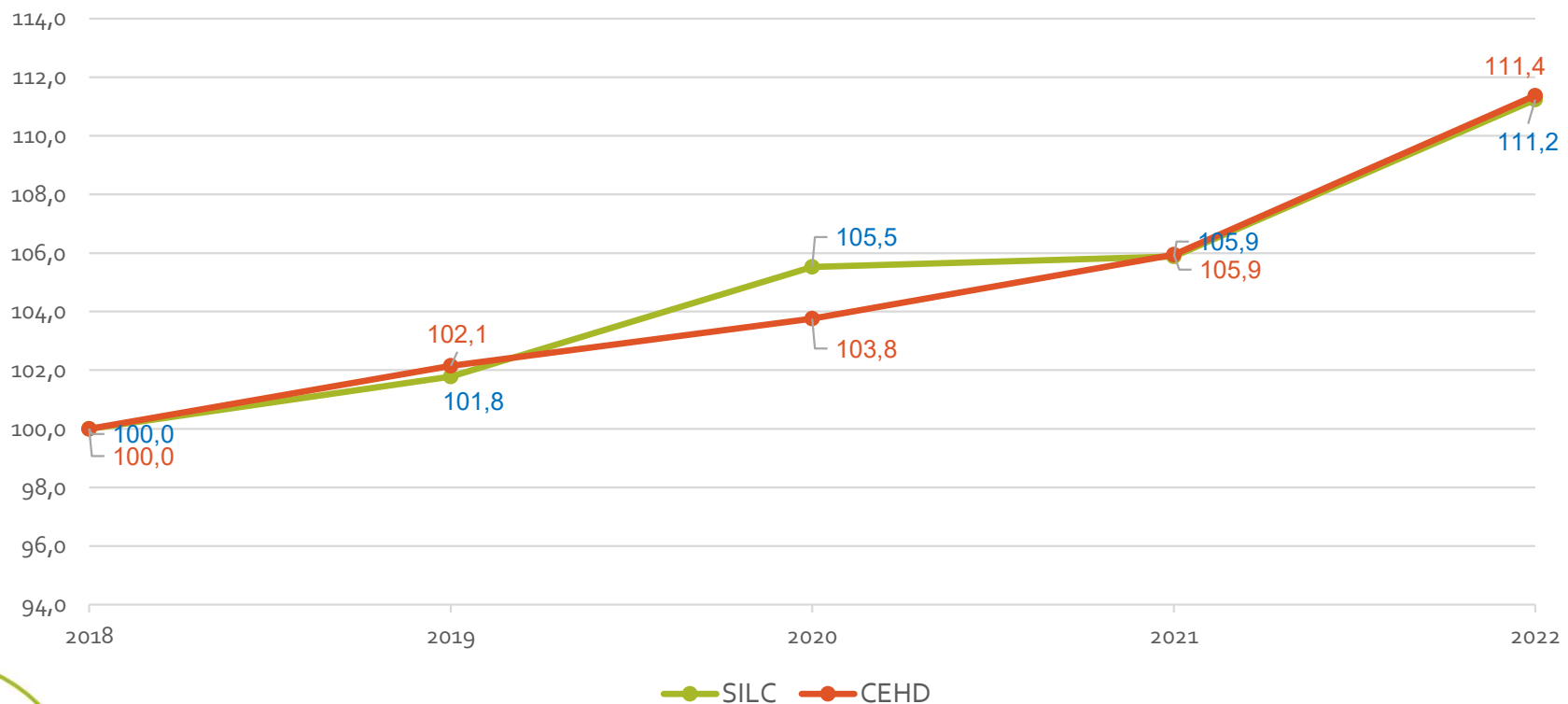
HUURINDEX

Loyer moyen et médian



Een evolutie die bevestigd wordt door twee statistische enquêtes

Huurindex van de private sector in Wallonië



Hoe kan het verschil in huurprijs verklaard worden?

| Kamers | SILC 2022, Wal | EQH 2012-2013 | EQH 2022-2023 | |
|--------|----------------|---------------|---------------|--------|
| 0 | 0,0% | 0,1% | 0,0% | 0,0% |
| 1 | 2,7% | 5,3% | 0,1% | 2,6% |
| 2 | 13,0% | 24,6% | 24,5% | -11,5% |
| 3 | 23,9% | 35,9% | 38,9% | -15,0% |
| 4 | 27,5% | 20,0% | 27,3% | 0,2% |
| 5 | 17,3% | 10,2% | 7,5% | 9,8% |
| 6 | 15,6% | 3,2% | 1,6% | 14,0% |
| 7+ | 0,0% | 0,7% | 0,1% | -0,1% |
| | 100,0% | 100,0% | 100,0% | |

- SILC vs. 'Enquête sur la qualité de l'habitat' (CEHD)
 - Huurwoningen met meer **kamers** (5 of 6 kamers) komen vaker voor in de SILC-enquête.
 - De huurprijzen in de SILC-enquête zijn echter lager.
- ➔ Het aantal slaapkamers is relevanter bij residentieel vastgoed.

Hoe kan het verschil in huurprijs verklaard worden?

| Slaapkamers | SILC 2022 | EQH 2022-2023 | OWL 2022 |
|-------------|-----------|---------------|----------|
| 0 | ? | 0,2% | 2,9% |
| 1 | ? | 27,5% | 23,8% |
| 2 | ? | 45,3% | 41,7% |
| 3 | ? | 22,9% | 25,1% |
| 4 | ? | 3,8% | 6,0% |
| 5 | ? | 0,3% | 0,5% |
| 6 | ? | 0,0% | 0,0% |
| 7+ | ? | 0,0% | 0,0% |
| | 100,0% | 100,0% | 100,0% |

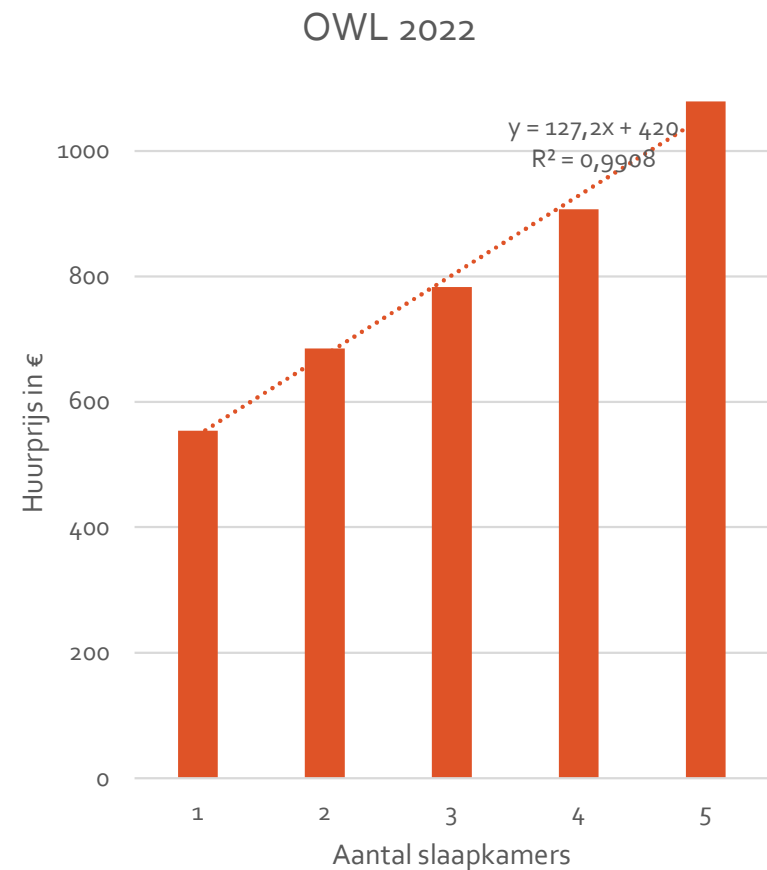
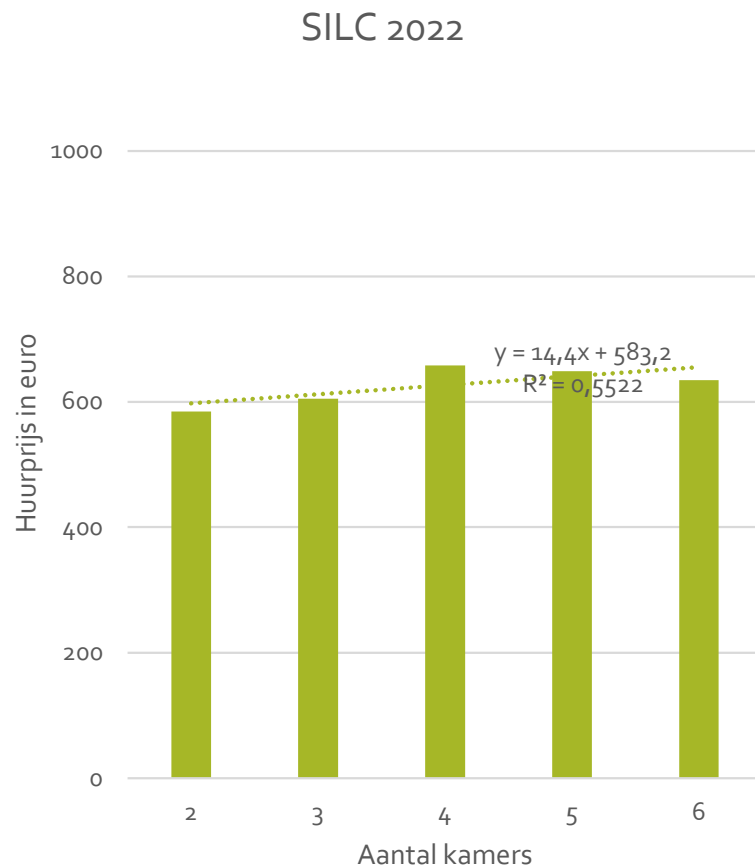


- Het aantal **slaapkamers** geeft een goede indicatie van de variantie van de oppervlakte van woningen.
- Het is jammer genoeg niet mogelijk om dit met de SILC-enquête te vergelijken.

SILC : 3,9 kamers (gemiddeld)

OWL : 2,1 slaapkamers (gemiddeld)

Huurprijzen die verschillen naargelang de grootte van de woning (kamers of slaapkamers)



De huurprijs stijgt niet lineair in functie van het aantal kamers.

WOONLAST VAN HUURDERS

Overeenstemming tussen de definities

DEFINITIE CEHD OP BASIS VAN HET INSEE (Enquête logement), zie ook Sunega and Lux (2016)

- De **woonlast** is de verhouding tussen de som van de kosten voor het hoofdverblijf en het inkomen van de **huishoudens**. Voor huurders zijn dit de huurprijs en de huurlasten. Ze bevatten de uitgaven voor water en energie van de woning.
- Het inkomen omvat de inkomsten van de beroepsactiviteit als werknemer of zelfstandige, vervangingsinkomen (ziekte- en werkloosheidsuitkering), pensioenen, sociale uitkeringen en kindergeld, en inkomen uit vermogen.

DEFINITIE VAN OVERMATIGE HUISVESTINGSKOST (SILC - STATBEL - EUROSTAT)

- Het percentage van **personen dat leeft in een huishouden** waarvan de huisvestingskosten meer dan 40% van het beschikbaar inkomen uitmaken. De huisvestingskosten omvatten intrestafbetalingen voor leningen voor de woning, betaalde huur, energiekosten, onderhoud van gemeenschappelijke plaatsen in de woning of gebruik van de lift, de verzekering voor brand en/of aanverwante gevaren, ophalen van het huisvuil, onderhoud en kleine herstellingen, onroerende voorheffing.

Exclusief kosten

Woonlast bij huishoudens van huurders

| | SILC, huurders die de marktprijs betalen | <i>n</i> | OWL | <i>n</i> | |
|------|------------------------------------------------------|----------|-------|----------|-------|
| 2018 | | | 30,2% | 3,996 | |
| 2019 | 67,0% | 473 | 31,4% | 4,252 | |
| 2020 | 32,5% | 474 | 31,1% | 3,414 | -1,4% |
| 2021 | 30,0% | 539 | 31,4% | 4,110 | 1,4% |
| 2022 | 30,2% | 507 | 30,2% | 4,002 | 0,0% |

✓ De woonlast voor huishoudens van huurders is, op basis van SILC, erg gelijkaardig aan die van het *Observatoire wallon des loyers* (OWL),

Ondanks het feit dat de grootte van de steekproef acht keer kleiner is dan die van de Waalse huurenquête.

Inclusief kosten

Woonlast bij huishoudens van huurders

| | SILC, huurders die de marktprijs betalen | <i>n</i> | OWL | <i>n</i> | <i>Vershil</i> |
|------|------------------------------------------|----------|-------|----------|----------------|
| 2018 | | | 35,2% | 1,114 | |
| 2019 | 90,7% | 475 | 37,5% | 2,713 | |
| 2020 | 42,1% | 476 | 37,5% | 3,414 | 4,6% |
| 2021 | 38,6% | 542 | 38,0% | 4,110 | 0,6% |
| 2022 | 39,8% | 511 | 36,9% | 4,002 | 2,9% |

Aandeel van de kosten in de woonlast

| | SILC | OWL |
|------|-------|------|
| 2018 | / | 5,0% |
| 2019 | 23,7% | 6,1% |
| 2020 | 9,6% | 6,4% |
| 2021 | 8,6% | 6,6% |
| 2022 | 9,6% | 6,7% |

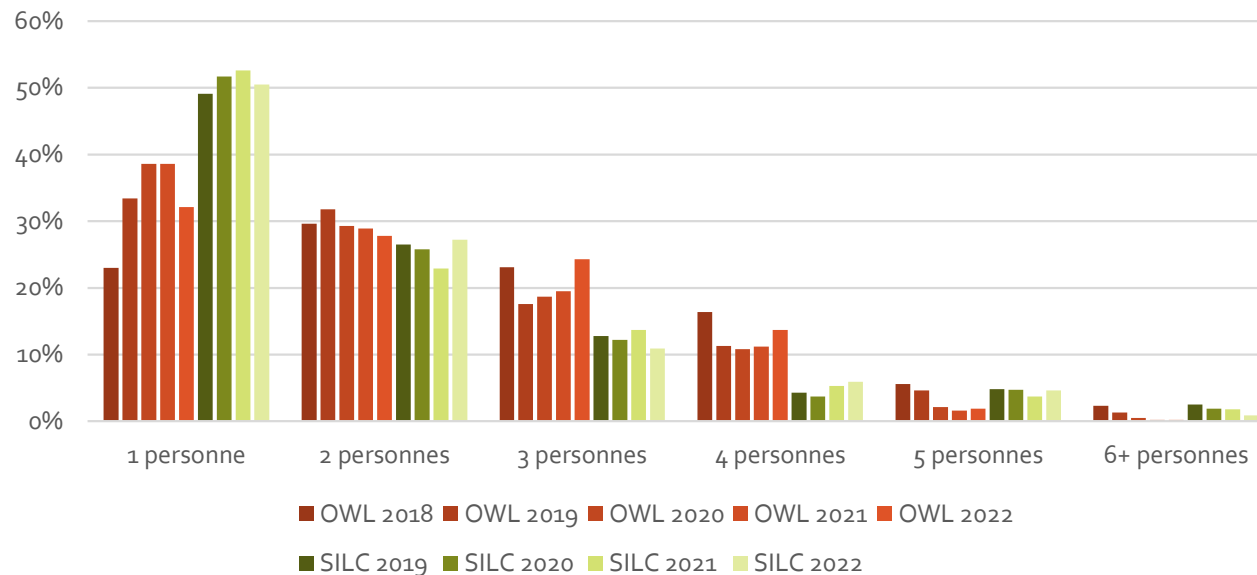
- ✓ Als de huurlasten meegerekend worden, is de woonlast bij huishoudens van huurders op basis van SILC hoger dan die berekend op basis van de Waalse huurenquête.
- ✓ De berekening van de huurlasten is uitgebreider in de SILC-enquête.
- ✓ De evolutie van de huurlasten is echter erg stabiel tussen de twee SILC- en OWL-enquêtes van 2020 tot 2021.
- ➔ De indicator van de woonlast vertoont dus een relatief gelijkaardige evolutie, ongeacht de enquête.
- ➔ Dat versterkt op zijn beurt dan weer de betrouwbaarheid van de verkregen resultaten.

Overmatige huisvestingskost

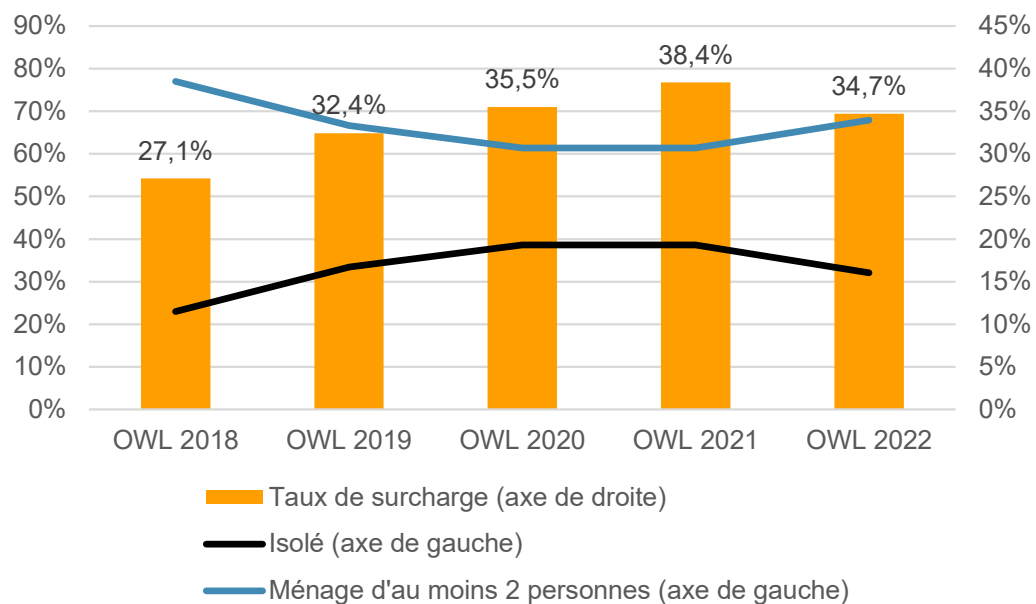
| | SILC | OWL | n | Vershil SILC-OWL |
|---------------------------------------|-------|-------|-------|---------------------|
| Private huurders (PERSONEN) | | | | |
| 2018 | | 26,4% | 1.114 | |
| 2019 | 31,5% | 23,7% | 2.713 | + 7,8% |
| 2020 | 31,7% | 26,7% | 3.414 | + 4,0% |
| 2021 | 30,3% | 27,9% | 4.110 | + 2,4% |
| 2022 | 31,0% | 26,1% | 4.002 | + 4,9% |
| Private huurders (HUISHOUDENS) | | | | |
| 2018 | | 27,1% | 1.114 | |
| 2019 | 43,2% | 32,4% | 2.713 | + 10,8% |
| 2020 | 43,0% | 35,5% | 3.414 | + 7,5% |
| 2021 | 42,2% | 38,4% | 4.110 | + 3,8% |
| 2022 | 42,2% | 34,7% | 4.002 | + 7,5% |

- ✓ De overmatige huisvestingskost (deel van de bevolking dat meer dan 40% van het inkomen aan huisvestingskosten spendeert) is niet stabiel tussen de twee SILC- en OWL-enquêtes.
- ✓ Vooral het percentage per huishouden verschilt sterk van jaar tot jaar voor de OWL-gegevens.
- ✓ Minder eenpersoonshuishoudens in OWL-enquêtes (39% of minder) vergeleken met SILC (49% of meer)..

Effect van huishoudensgrootte (steekproef private huurders) op de berekening van de overmatige huisvestingskost

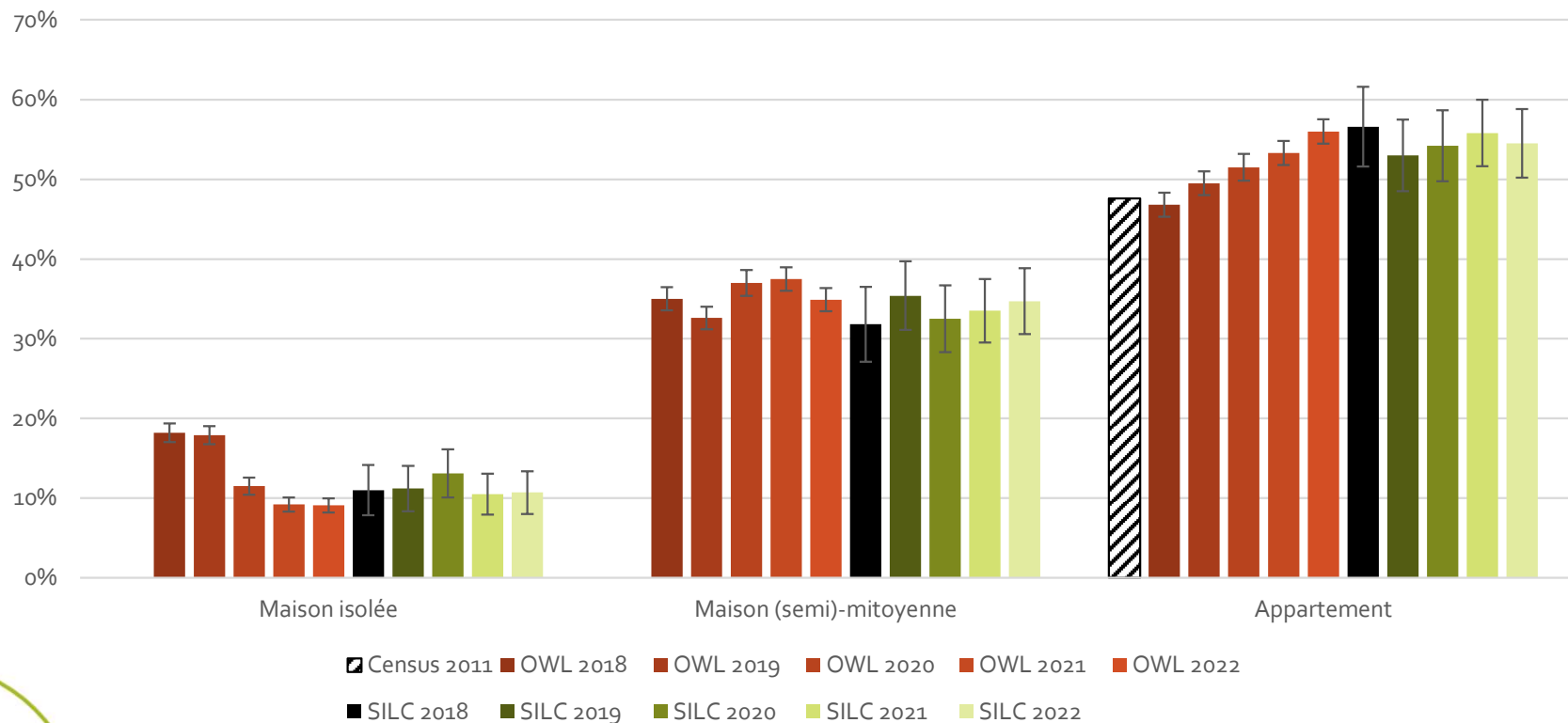


OWL



Verschil in de steekproeven wat betreft de typologie van huurwoningen

Verdeling van de woningtypen SILC en OWL
(private huurders)



OVERBEZETTING

Overbezetting

| SILC | Waalse enquêtes |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kamers | Slaapkamers |
| <ul style="list-style-type: none">• 1 kamer voor het huishouden;• 1 kamer per koppel in het huishouden;• 1 kamer per alleenstaande van 18 jaar of ouder;• 1 kamer per paar van alleenstaanden van hetzelfde geslacht tussen 12 en 17 jaar;• 1 kamer per alleenstaande tussen 12 en 17 jaar die niet inbegrepen is in de vorige categorie;• 1 kamper per paar van kinderen jonger dan 12 jaar. | <ul style="list-style-type: none">• 1 slaapkamer per koppel, per volwassene die geen koppel is• 1 slaapkamer voor 2 jongeren van hetzelfde geslacht (een jongere [10-17 jaar] mag zijn/haar slaapkamer delen met een kind (jonger dan 10 jaar) van hetzelfde geslacht als er een is in het huishouden, zo niet wordt 1 slaapkamer voor die jongere alleen geteld)• 1 slaapkamer voor 2 kinderen, ongeacht hun geslacht (als er een oneven aantal kinderen is en er geen enkele ruimte beschikbaar is in een slaapkamer met een jongere van hetzelfde geslacht, wordt 1 slaapkamer voor dat kind alleen geteld) |
| Per persoon die in een woning woont | Per huishouden |

Grootteorde wordt gerespecteerd tussen de SILC- en (strikttere) gewestelijke enquêtes

| | SILC | OWL | EQH |
|-----------------------------------------------|------|------|-------|
| Overbezetting: Private huurders (HUISHOUDENS) | | | |
| 2012-2013, kamers | | | 5,9% |
| 2012-2013, slaapkamers | | | 11,8% |
| 2019, slaapkamers | | 9,3% | |
| 2020, slaapkamers | | 4,2% | |
| 2021, kamers | 6,2% | | |
| 2021, slaapkamers | | 4,1% | |
| 2022, kamers | 5,2% | | 4,7% |
| 2022, slaapkamers | | 4,1% | 6,9% |

- Ondanks de moeilijkheid om beide te vergelijken (verschillende definities, kamers vs. slaapkamers), zijn de groottes vergelijkbaar
- Volgens alle drie de bronnen vertoont de overbezetting een dalende tendens

Conclusie

- Wat is de balans van deze “dubbele controle” tussen de SILC- en de gewestelijke enquêtes?

| SILC | Dubbele controle | OWL of EQH |
|------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| ▶ Huurindex (niet-officieel) | Overeenstemmen van trends Verschil in bedrag | ◀ Huurindex (officieel) |
| ▶ Woonlast (impliciet maar niet gepubliceerd) | Overeenstemming van de woonlast met of zonder huurkosten Maar hoger aandeel van de huurkosten (SILC) Jaarlijkse stabiliteit van het respectieve aandeel van de huurkosten | ◀ Woonlast (officieel) |
| ▶ Overmatige huisvestingskosten (officieel) per persoon | Gemiddelde overeenstemming | ◀ Overmatige huisvestingskosten (niet-officieel) per persoon |
| ▶ Overmatige huisvestingskosten (officieel) per huishouden | Geen overeenstemming (instabiliteit OWL) | ◀ Overmatige huisvestingskosten (niet-officieel) per huishouden |
| ▶ Overbezetting | Overeenstemming | ◀ Overbezetting |
| ▶ Materiële deprivatie | Niet berekend door de gewestelijke enquêtes | |

Conclusie

- De kwaliteit van SILC om indicatoren van het huisvestingsbeleid op gewestelijk niveau op te stellen is sinds 2019-2020 zeer bevredigend.
- De betrouwbaarheid van de indicatoren met betrekking tot de huursector in de twee enquêtes versterken elkaar wederzijds als het gaat om hun trendontwikkeling. De bedragen of de waarden van de percentages verschillen echter.
- Naast het verschil van de grootte van de steekproef, kunnen de verschillen soms verklaard worden door een minder goede coherentie van bepaalde "huisvestingsvariabelen" (bijvoorbeeld het aantal kamers in de Waalse huurwoningen).

Conclusie over enkele praktische kwesties

- Op het niveau van de microgegevens zou het zeer nuttig zijn om bepaalde intermediaire variabelen die nodig zijn om de officiële indicatoren van de SILC met betrekking tot de huisvesting te berekenen, beschikbaar te stellen. Met name de variabele van de woonlast zou breder moeten worden verspreid.
- Beschikbaarheid van het STATBEL-team dat elk jaar de dataset aanvult met een variabele over de wooncomplexen (bovenop de DEGURBA)

*GELUKKIG 20-JARIG
BESTAAN ;-)*
