



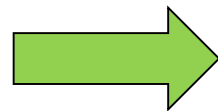
DE PRIVATE HUURMARKT IN BEELD

25 JUNI 2018

“De private huurmarkt, belangrijk segment tussen de eigendoms- en de sociale huurmarkt, bewuste keuze voor de ene, gedwongen keuze voor de andere, is in vele opzichten ongekend terrein.”

“De private huurmarkt, belangrijk segment tussen de eigendoms- en de sociale huurmarkt, bewuste keuze voor de ene, gedwongen keuze voor de andere, is in vele opzichten ongekend terrein.”

- Bijzondere wet van 6/1/2014: gewestelijke bevoegdheid inzake woninghuur
- BVR 8/7/2016 houdende subsidiëring van intergemeentelijke projecten ter ondersteuning van het lokale woonbeleid: verplichte activiteit

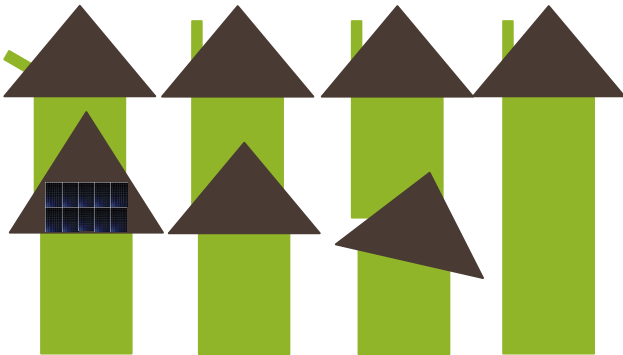


Waarover spreken we?



Private huurmarkt in beeld

- Beschikbare bronnen vandaag:
 - Woonsurvey 2005
 - Private huurmarkt: 18,5%
 - Census-Enquête 2011
 - Huurmarkt: 29,1%
 - Groot woningonderzoek 2013
 - Private huurmarkt: 20,3%
- Gemeente als regisseur van het lokaal woonbeleid
→ meer gegevens over de private huurmarkt nodig !



	A	B	C	D	E	F	G
1	Gemeente	Adres	Bron	Eigenaar	Huurder	CA?	
2	Aarschot	Ten Drossaerde	kadaster	x	/		
3	Aarschot	Dorpstraat 7	kadaster		x	x	
4	Langdorp	Kerkweg 1	kadaster	x		/	
5							
6							
7							
8							
9							
10							
11							
12							
13							
14							
15							
16							
17							
18							
19							
20							
21							
22							
23							
24							



	A	B	C	D	E	F	G
1	Gemeente	Adres	Bron	Eigenaar	Huurder	CA?	
2	Aarschot	Ten Drossaerde	kadaster	x			
3	Aarschot	Dorpstraat 7	kadaster		x		
4	Langdorp	Kerkweg 1	kadaster	x			
5	Aarschot	Ten Drossaerde	kadaster	x			
6	Aarschot	Dorpstraat 7	kadaster	x			
7	Langdorp	Kerkweg 1	kadaster		x		
8	Aarschot	Ten Drossaerde	kadaster	x			
9	Aarschot	Dorpstraat 7	kadaster	x			
10	Langdorp	Kerkweg 1	kadaster	x			
11	Aarschot	Ten Drossaerde	kadaster	x			
12	Aarschot	Dorpstraat 7	kadaster		x		
13	Langdorp	Kerkweg 1	kadaster		x		
14	Aarschot	Ten Drossaerde	kadaster	x			
15	Aarschot	Dorpstraat 7	kadaster	x			
16	Langdorp	Kerkweg 1	kadaster	x			
17	Aarschot	Ten Drossaerde	kadaster		x		
18	Aarschot	Dorpstraat 7	kadaster		x		
19	Langdorp	Kerkweg 1	kadaster	x			
20	Langdorp	Kerkweg 1	kadaster	x			
21	Aarschot	Ten Drossaerde	kadaster	x			
22	Aarschot	Dorpstraat 7	kadaster	x			
23	Langdorp	Kerkweg 1	kadaster	x			
24	Aarschot	Ten Drossaerde	kadaster		x		
25	Aarschot	Dorpstraat 7	kadaster		x		
26	Langdorp	Kerkweg 1	kadaster	x			
27	Aarschot	Ten Drossaerde	kadaster	x			
28	Aarschot	Dorpstraat 7	kadaster	x			
29	Langdorp	Kerkweg 1	kadaster		x		
30	Aarschot	Ten Drossaerde	kadaster	x			
31	Aarschot	Dorpstraat 7	kadaster		x		
32	Langdorp	Kerkweg 1	kadaster	x			
33	Aarschot	Ten Drossaerde	kadaster	x			



Bewonerstitel: implementatie in bevolkingsregister

- Registratie van bewonerstitel in bevolkingsregister
- Inschrijving in bevolkingsregister → registratie:
 - Huurder
 - Eigenaar bewoner
 - Geen antwoord
- Aanpassing softwarepakket nodig

Bewonerstitel

Voordelen	Nadelen
Eenvoudige registratie	Extra werklast bevolkingsdienst
Nuttig bij invoering verplicht CA bij nieuwe verhuur	Info over lokale private huurmarkt pas op L.T.
Betrouwbaar	Mogelijkheid om niet te antwoorden
Toestand tot op één dag beschikbaar	Extra info vragen aan inwoners



Doel meegeven i.f.v. privacy

Kadastergegevens

- Kadaster als gegevensbron
- Adres eigenaar vs. adres pand
- Globaal beeld van huurwoningen vs. woningen van eigenaars-bewoners op adresniveau
- Geen zicht op verhuisbewegingen op een bepaald adres (binnen een jaar)

Kadastergegevens

Voordelen	Nadelen
Volledige huurmarkt	Toestand enkel per jaar beschikbaar
Info over huidige lokale private huurmarkt op K.T.	Vervuilde data
Betrouwbaar	
Volledige gegevens	

Registratie huurcontracten

- Databank raadplegen onderworpen aan privacymachtiging
- Databank is moeilijk bevroegbaar
- Verlengingen en stopzettingen worden niet geregistreerd



Niet bruikbaar voor het in kaart brengen van de huurmarkt

↔ *Tratsaert K. (2012), Huurprijzen en righthuurprijzen. Deel II: De registratie van huurcontracten als informatiebron van de private huurmarkt*



Eigen databank

- Verzamelen van verschillende eigen gegevens
- Voorbeelden:
 - Woningkwaliteitsonderzoeken
 - Woonloket
- Aanvullen met beschikbare gegevens:
 - Energiescans
 - Immo-advertenties
 - ...

Eigen databank

Voordelen	Nadelen
Eigenaar van de gegevens	Betrouwbaarheid
Info over deel van lokale private huurmarkt op K.T.	Up-to-date houden is moeilijk
Meer parameters bijhouden (aantal kamers, huurprijs, EPC...)	Nooit volledig

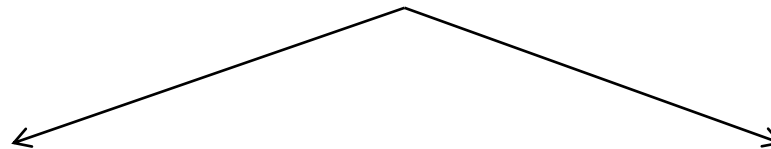
Wat met privacy?

- Welke gegevens kan ik raadplegen?
- Bijhouden van persoonsgegevens?
- Kan ik de gegevens anonimiseren?

- Algemene Verordening Gegevensbescherming
 - Verwerkingsregister
 - Toestemming vragen (indien van toepassing)
 - Doel benoemen

Kadaster / Scherpenheuvel-Zichem

1. Kadaster legger van een bepaald jaar
2. Uitzuiveren van fouten, verschillende schrijfwijzen...
3. Matching adres eigenaar met adres pand
 - Adres eigenaar = adres pand → eigenaar-bewoner
 - Adres eigenaar \neq adres pand → indicatie van huur



Lijst van eigenaar-bewoners

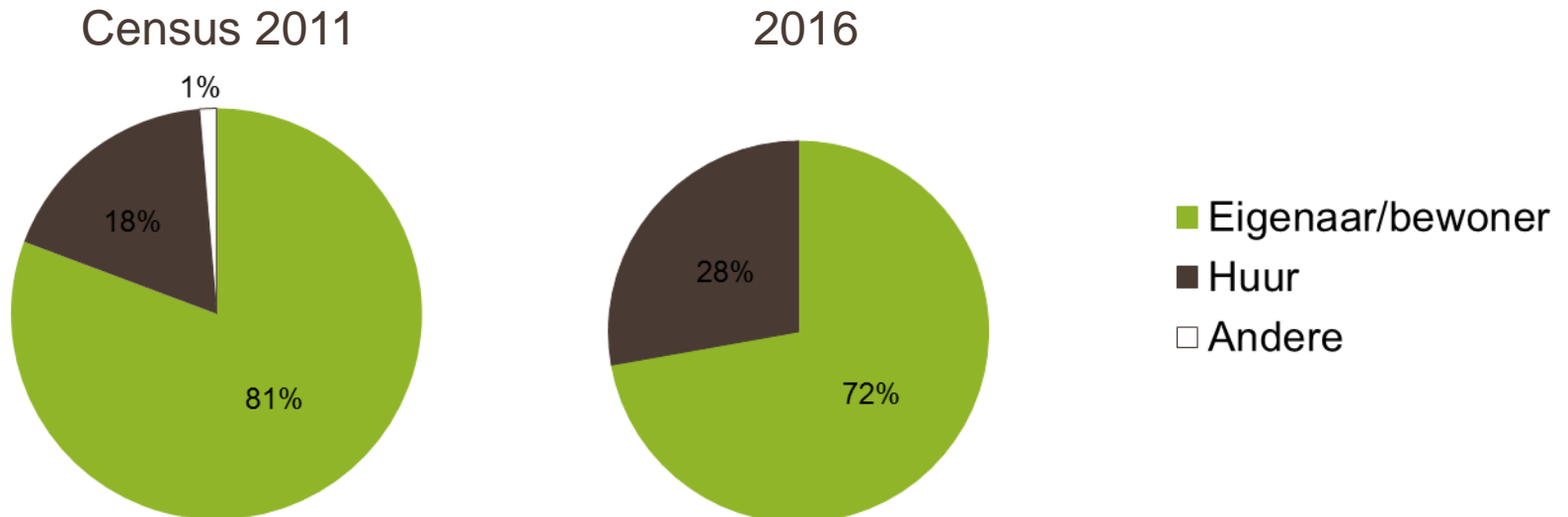
Lijst van indicatie van huur



Kadaster / Scherpenheuvel-Zichem

Resultaat

- 7699 woningen van eigenaars-bewoners
- 2907 huurwoningen



En verder?

- Het gebouwenregister
- Provinciaal Steunpunt data & analyse
 - Oost- en West-Vlaanderen: koppeling van kadaster aan rijksregister
 - Uitrol naar andere provincies in 2018

Provinciale steunpunten Data & Analyse

- Vlaams-Brabant: Tine De Rijck | 016 26 77 87 |
data.analyse@vlaamsbrabant.be |
www.vlaamsbrabant.be/dataenanalyse
- West-Vlaanderen: Hilde Coudenys | 050 40 33 37 |
data.analyse@west-vlaanderen.be |
www.west-vlaanderen.be/dataenanalyse
- Antwerpen: Rudy Marynissen | 03 240 56 02 |
data.analyse@provincieantwerpen.be |
www.provincieantwerpen.be/dataenanalyse
- Limburg: Stefan Jacques | 011 23 72 35 |
dataenanalyse@limburg.be | www.limburg.be/limburgincijfers
- Oost-Vlaanderen: Mieke Van Opstal | 09 267 75 15 |
data.analyse@oost-vlaanderen.be
- Interprovinciaal databeheerder: Joost Schouppe | 0484 27 95 76 |
Joost.Schouppe@provinciesincijfers.be

VOORBEELDEN UIT ANDERE GEMEENTEN

CRAB – Bevolkingsregister / GIS

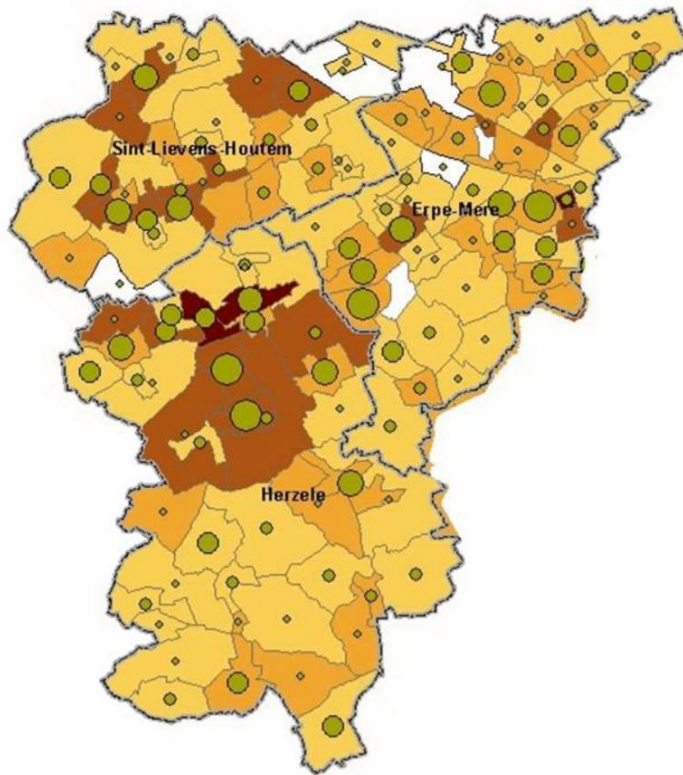
- CRAB en bevolkingsregister als gebruikte data
- Adres eigenaar en adres pand + koppeling aan referentiebewoner uit het bevolkingsregister
- Globaal beeld van huurwoningen vs. woningen van eigenaars-bewoners op adresniveau
- Blijvende fouten:
 - Panden met meerdere eigenaars manueel controleren
 - Huisnummers met bus en A, B...

Provinciale gegevens

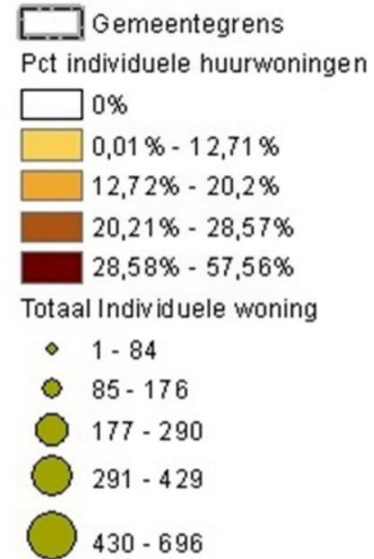
Oost-Vlaanderen

- Kruising CRAB en bevolkingsregister
- Interessante kaarten
- Tot op bouwblok niveau

Oost-Vlaanderen

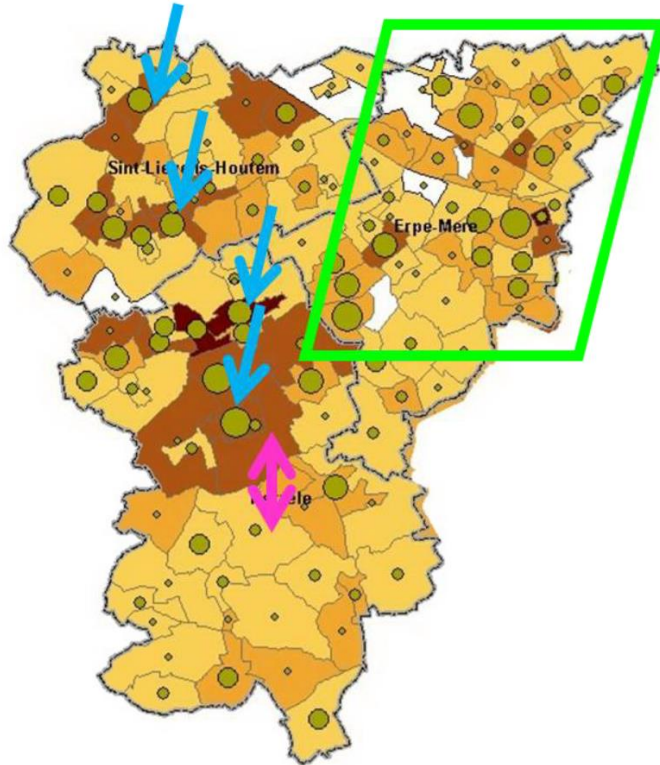


toestand 1/1/2016



Bron: Intergemeentelijke woonwijzer / Woonwijzer@sint-lievens-houtem.be

Oost-Vlaanderen



dichter bevolkt = meer huurwoningen

behalve Erpe-Mere

Herzele: frappant verschil noorden - zuiden

Bron: Intergemeentelijke woonwijzer / Woonwijzer@sint-lievens-houtem.be

Gooi het in de groep!

- Gemeenten en IGS'n
- Ervaringen?
- Aanvullingen?



