

---

# KANDIDAAT- HUURDERS

**Statistisch bulletin 2021  
versie 1.0**

---

# INHOUD

## INHOUD

<b>1</b>	<b>Inleiding.....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Definities .....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Historiek.....</b>	<b>5</b>
3.1	historiek	5
3.2	referentiedatum	5
<b>4</b>	<b>Methodiek .....</b>	<b>6</b>
4.1	bronbestanden	6
4.2	verwerking	6
<b>5</b>	<b>Aantal kandidaat-huurders.....</b>	<b>8</b>
5.1	uniciteit van de kandidaat-huurders	8
5.2	aantal kandidaat-huurders	9
5.3	kandidaat-huurders per leeftijdscategorie	10
5.4	kandidaat-huurders per aantal gezinsleden	10
5.5	kandidaat-huurders per provincie	10
5.6	kandidaat-huurders per nationaliteit	11
<b>6</b>	<b>De sociale woningbehoefte .....</b>	<b>11</b>
6.1	inleiding	11
6.2	berekening	11
6.2.1	dossiers ouder dan 10 jaar	11
6.2.2	eliminatie van alle dossiers van zittende huurders	11
6.3	historische kwaliteit van de sociale woningbehoefte	12
<b>7</b>	<b>Aantal dossiers .....</b>	<b>12</b>
<b>8</b>	<b>Gemiddelde wachttijden .....</b>	<b>13</b>
<b>9</b>	<b>Bijkomende cijfers .....</b>	<b>13</b>
<b>10</b>	<b>Lijst van de tabellen.....</b>	<b>14</b>
<b>11</b>	<b>Bronvermelding en extra statistieken.....</b>	<b>14</b>



INSZ-nummer	<p>Inschrijvingsnummer van de Sociale Zekerheid. Dit is een nummer dat een ruimer doel heeft dan het rijksregisternummer: het wil alle personen die op sociaal vlak met België te maken hebben, identificeren. Het nummer wordt binnen alle sociale instanties gebruikt voor unieke identificatie van personen. Er is een onderscheid tussen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• personen ingeschreven in het bevolkingsregister, vreemdelingenregister of wachtregister. Zij krijgen een rijksregisternummer (RRN). Voor hen is het INSZ identiek aan hun RRN;</li> <li>• overige personen, bijvoorbeeld mensen die niet in België wonen maar wel in België werken zoals grensarbeiders.</li> </ul> <p>Dit nummer wordt gebruikt door de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid. In dit document worden beide termen, het INSZ en het rijksregisternummer, door elkaar gebruikt, tenzij het onderscheid belangrijk is.</p>
Kandidaat-huurder	Een persoon die zich bij een sociale huisvestingsmaatschappij kandidaat heeft gesteld voor een sociale huurwoning en is ingeschreven in het register van de kandidaat-huurders (ook wel wachtlijst genoemd). Per SHM waar hij/zij zich kandidaat stelt, heeft een kandidaat-huurder in principe één dossier. Een persoon kan dus meerdere dossiers hebben bij meerdere SHM's.
Provincie van oorsprong	Provincie waar de kandidaat-huurder in afwachting van de toewijzing van een sociale woning zijn hoofdverblijfplaats heeft.
Referentiedatum	De datum waarop een momentopname genomen wordt om de toestand weer te geven. De referentiedatum voor dit bulletin is 31 december 2021. Het referentiejaar is het jaar 2021.
Rijksregisternummer	Zie INSZ.
SHM	Sociale huisvestingsmaatschappij. Op 31 december 2021 waren er 86 SHM's in Vlaanderen. Daarvan waren er 77 die sociale woningen verhuren.
Sociale (huur)woning	Elke woning met of zonder tuin, elk appartement of studio die door een SHM verhuurd wordt of verhuurd kan worden (bv. ook een leegstaande woning).
Sociale woningbehoefte	Schatting van het aantal bijkomende sociale huurwoningen, dat nodig is om alle unieke kandidaat-huurders te huisvesten. Een persoon heeft een nood aan een sociale woning kenbaar gemaakt indien hij/zij ingeschreven is op een wachtlijst van een SHM, momenteel niet verblijft in een sociale woning en zijn/haar voorkeuren zodanig zijn dat hij/zij op korte tot middellange termijn een sociale woning toegewezen kan worden.
Status van een dossier	Een dossier verkeert op elk ogenblik in een bepaalde status (actief – geschrapt – toegewezen). Een "actief" dossier is een dossier dat op de referentiedatum "open"

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

was: de kandidaat-huurder wacht nog om een sociale woning te kunnen huren. Een geschrapt dossier is een dossier dat om welke reden ook uit de lijsten verwijderd werd, behalve als dat gebeurde om een woning toe te wijzen aan de kandidaat. Dan spreken we over een "toegewezen" dossier. De persoon die op deze manier een huurder wordt, kan bij andere SHM's nog actieve dossiers hebben. In dit bulletin blijven we daarom iedereen zelfs bij een toewijzing "kandidaat-huurder" noemen.

- Uniciteit van de KH      Het streven om elke kandidaat-huurder slechts eenmaal te tellen of uniek te identificeren, ook al is hij kandidaat-huurder bij verschillende SHM's.
- Wachtlijst              Register van de kandidaat-huurders bij een SHM.

### **3 HISTORIEK**

#### **3.1 HISTORIEK**

In het jaar 2004 (referentiejaar 2003) kreeg de VMSW voor het eerst gedetailleerde gegevens over elk van de kandidaat-huurders van de SHM's. Dat kon toen omdat op 25 augustus 2001 het Koninklijk Besluit werd gepubliceerd dat de VMSW (toen nog: Vlaamse Huisvestingsmaatschappij) en de SHM's toegang verleent tot het Rijksregister en dat het gebruik van het rijksregisternummer regelt. Dank zij het rijksregisternummer kan elke kandidaat-huurder als een unieke persoon geïdentificeerd worden. Zo verscheen in 2004 het "Statistisch Bulletin Kandidaat-huurders - Editie 2003".

Tot en met 2007 werd op deze leest verder gewerkt: een papieren versie met de belangrijkste statistieken omtrent de wachtlijsten. Deze omvangrijke documenten boden een omvattend beeld, maar bevatten veel gegevens en resultaten die niet altijd voor iedere gebruiker van het bulletin even interessant is.

Vanaf 2012 worden gedetailleerde gegevens, vaak per gemeente of per SHM, gepubliceerd op de website van de VMSW (<http://www.vmsw.be>). De jaarlijkse XML-bevraging wordt dan ook vervangen door een permanente gegevensstroom naar het Centraal Register voor Potentieel Rechthebbenden (CRPR) waardoor wijzigingen (toewijzingen, schrappingen) onmiddellijk gecommuniceerd worden naar het agentschap Wonen-Vlaanderen voor de toekenning van de huurpremie. Vanaf het jaar 2012 komen de gegevens in dit document uit het CRPR.

#### **3.2 REFERENTIEDATUM**

De gepubliceerde gegevens hebben betrekking op de datum van 31 december 2021 ofwel op de periode van 1 januari tot en met 31 december 2021.

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

Voor de statistieken voor 2013 tot 2021 is de referentiedatum 31 december van het beschouwde jaar, tenzij anders vermeld.

De statistieken gaan vooral over:

1. aantallen kandidaat-huurders die op de referentiedatum opgenomen zijn op één of meer wachtlijsten om een sociale woning te betrekken;
2. de sociale-woningbehoefte in Vlaanderen;
3. aantallen dossiers;
4. gemiddelden van wachttijden op dossierniveau.

## 4 METHODIEK

### 4.1 BRONBESTANDEN

De bestanden waarmee de gegevens van de SHM's opgevraagd werden voor het verkrijgen van de statistieken, worden de bronbestanden genoemd. In het geval van de kandidaat-huurders zijn dit de dossiergegevens opgevraagd uit gegevensbanken van de SHM's.

Deze brongegevens werden bij de SHM's in hun beheersystemen ingevoerd en eventueel aangepast:

- ingevoerd bij de inschrijving van kandidaat-huurders: d.w.z. op het moment dat een persoon kandidaat is voor één of meer sociale woningen van de betrokken SHM, voor hem/haar en zijn gezin of een groep van personen;
- eventueel door de SHM aangepast bij "actualisatie" van de gegevens of op het moment van de toewijzing van een sociale huurwoning. De SHM's moeten hun kandidatenregisters up-to-date houden en op regelmatige tijdstippen volledig actualiseren. Daarvoor moeten ze de kandidaat-huurders schriftelijk contacteren.

De SHM's krijgen hun gegevens van de kandidaat-huurders zelf. In alle gevallen is de kandidaat-huurder dus de initiële bron van informatie. Via de Kruispuntbank Sociale Zekerheid worden een aantal gegevens gecontroleerd en/of aangevuld.

De SHM's geven wijzigingen aan hun data onmiddellijk door aan de CRPR die als bron wordt gebruikt voor het dagelijks beheer van de Huurpremie. Eén keer per jaar worden de data ook ingelezen in het VMSW-datawarehouse waaruit dan weer deze informatie komt over de kandidaat-huurders.

### 4.2 VERWERKING

De gegevens zijn verwerkt in vier stappen:

1. Inlezen van de bronbestanden en controleren op fouten;

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



- i. Kreeg de VMSW terugkoppeling van de SHM's - en dat was het geval voor de grootste SHM's – dan werden de gegevens verbeterd op basis van de verkregen terugkoppeling.
  - ii. Werd er geen terugkoppeling van de betrokken SHM verkregen of kon die niet gegeven worden, dan werden indien mogelijk standaardverbeteringen aangebracht op basis van realistische veronderstellingen. Een datum van het jaar 2500 werd bijvoorbeeld aangepast naar 2005.
- Sommige dossiers bij eenzelfde SHM hadden hetzelfde inschrijvingsnummer. Om verwarring te voorkomen, werden beide dossiers uit het bestand geschraapt en doorgegeven aan de SHM.

Als alle fouten zijn verbeterd, worden de gegevens uit de *staging*-tabellen naar de kubus overgezet. Daarna worden de kubus en de bijhorende dimensies verwerkt. Eenmaal verwerkt, veranderen de gegevens in de kubus dus niet met de tijd.

## 5 AANTAL KANDIDAAT-HUURDERS

Dit hoofdstuk behandelt de statistieken omtrent de kandidaat-huurders voor een sociale huurwoning in het Vlaams Gewest. Er is momenteel een onderscheid gemaakt op basis van leeftijd, gezinssamenstelling, provincie van oorsprong en inkomen.

### 5.1 UNICITEIT VAN DE KANDIDAAT-HUURDERS

Iedereen kan zich kandidaat stellen voor een sociale huurwoning bij één of meerdere SHM's. Het is interessant om het aantal dossiers van kandidaat-huurders te tellen waarbij elke inschrijving afzonderlijk geteld wordt, zelfs als gaat het om dezelfde persoon.

Het is echter ook belangrijk om unieke kandidaat-huurders te tellen. Door gebruik te maken van het INSZ (Inschrijvingsnummer Sociale Zekerheid) voor identificatie van de kandidaat-huurders kan elke kandidaat-huurder als unieke persoon geïdentificeerd worden over al zijn inschrijvingsdossiers heen.

De eerste statistiek geeft het totale aantal unieke kandidaat-huurders op referentiedatum. Vervolgens volgen meer gedetailleerde statistieken over de kandidaat-huurders. In de tabellen komt het voor dat het totaal aan unieke kandidaat-huurders licht afwijkt van het aantal (i.e. de som van de) unieke kandidaat-huurders per categorie. Dit komt voor wanneer een kandidaat-huurder zich bij verschillende SHM's heeft ingeschreven, maar dat bij de registratie van de gegevens bij die SHM's verschillende waarden werden ingegeven. Hierdoor kan een unieke kandidaat-huurder toch bijvoorbeeld tweemaal voorkomen wat betreft bijvoorbeeld leeftijd of gezinssamenstelling.

Door de toenemende automatisering van de gegevensopvraging en –actualisatie neemt dit soort fouten geleidelijk af.

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







om in plaats van de onbekende voorkeurprovincie de provincie te nemen waar de SHM zetelt. Op twee uitzonderingen na ligt het werkgebied van de SHM volledig binnen de provincie van zijn maatschappelijke zetel.

## 5.6 KANDIDAAT-HUURDERS PER NATIONALITEIT

Deze statistiek geeft de aantallen kandidaat-huurders weer, onderverdeeld per provincie van oorsprong (enkel Vlaamse provincies in de tabel) en per nationaliteitsgroep. Vanaf 2016 is zijn de SHM's niet meer gemachtigd om de nationaliteit van de kandidaat-huurder bij te houden, maar alleen nog van de huurder. Deze cijfers zijn niet meer beschikbaar. In tabel 8 worden de beschikbare cijfers tot 2016 weergegeven.

# 6 DE SOCIALE WONINGBEHOEFTE

## 6.1 INLEIDING

Om een aanwijzing te krijgen hoeveel bijkomende sociale huurwoningen nodig zijn in Vlaanderen kunnen we werken met de “sociale woningbehoefte”. Een persoon heeft een nood aan een sociale woning kenbaar gemaakt indien hij/zij ingeschreven is op een wachtlijst van een SHM, momenteel niet verblijft in een sociale woning en zijn/haar voorkeuren zodanig zijn dat hij/zij op korte tot middellange termijn een sociale woning toegewezen kan worden.

## 6.2 BEREKENING

De sociale woningbehoefte werd als volgt berekend op basis van de door de SHM's aangeleverde gegevens.

### 6.2.1 dossiers ouder dan 10 jaar

Alle dossiers ouder dan 10 jaar werden buiten beschouwing gelaten. Nogal wat dossiers bevonden zich in deze situatie. Deze lange wachttijd (meerdere malen de gemiddelde wachttijd voor het Vlaams Gewest) is vaak het gevolg van erg specifieke eisen vanwege de kandidaat-huurder. Een kandidaat-huurder kan bijvoorbeeld een dossier indienen voor een welbepaalde sociale woning in een welbepaalde wijk. Daardoor kan het erg lang duren alvorens deze kandidaat-huurder een woning toegewezen krijgt. Heeft een kandidaat-huurder evenwel meerdere inschrijvingen lopen bij meerdere SHM's waarvan er één een looptijd heeft van minder dan 10 jaar dan zal die kandidaat-huurder toch op de lijst 'woningbehoefte' voorkomen.

### 6.2.2 eliminatie van alle dossiers van zittende huurders

Kandidaat-huurders die al huurder zijn van een sociale woning zijn uit het cijfer geweerd. Als het in het dossier tot een toewijzing komt, dan zal de kandidaat een bestaande sociale huurwoning moeten ontruimen.

Volgende dossiers zijn niet meegeteld:

- het dossier is door de SHM aangeduid als mutatiedossier (interne mutaties);

- het INSZ-nummer van de kandidaat-huurder komt voor in de lijst met personen die op de referentiedatum bij een andere SHM een sociale huurwoning huren (externe mutaties).

Dat interne mutatiedossiers niet meegeteld worden ligt voor de hand. Externe mutaties zijn deli- ceter. Het is immers niet omdat iemand zich inschrijft voor een sociale huurwoning dat alle huidige gezinsleden mee kandidaat zijn: twee partners kunnen weer alleen gaan wonen, volwassen kinderen kunnen zelfstandig gaan wonen enz. Daarom is het INSZ-nummer van de kandidaat-huurder enkel afgetoetst tegen de lijst met referentiehuiders.

### **6.3 HISTORISCHE KWALITEIT VAN DE SOCIALE WONINGBEHOEFTE**

Tot voor enkele jaren beschikte de VMSW niet over het rijksregisternummer van de sociale huurders. Om na te gaan of de kandidaat-huurder al huurder was bij een SHM kon enkel het laatst gekende adres van de kandidaat-huurder gebruikt worden om te vergelijken met de adressen van gekende sociale huurwoningen.

Bij het vergelijken van adressen stoot men op de volgende problemen:

1. de SHM's werken meestal niet met gestandaardiseerde straatnamen en gemeentenamen. De straatnamen bevatten vaak afkortingen of hebben een afwijkende schrijfwijze, zodat een geautomatiseerde vergelijking heel moeilijk is (een voorbeeld van diverse schrijfwijzen voor dezelfde straat: St-Janstraat, Sint-Jansstraat, Sint Janstraat, ST. Janstraat, enz.);
2. voor personen die meerdere actieve dossiers hebben bij verschillende SHM's, komt het vaak voor dat de adresgegevens niet overeenstemmen. Het opgegeven adres is immers een momentopname bij inschrijving of actualisatie.

Vanaf 2014 zijn de INSZ-nummers van alle kandidaat-huurders gekend. De INSZ-methode levert daarom nauwkeuriger informatie op dan de adresmethode.

## **7 AANTAL DOSSIERS**

Elke inschrijving van een kandidaat-huurder bij een SHM geeft aanleiding tot het openen van een dossier. Een actief dossier kan afgesloten worden op twee manieren. Ofwel door de toewijzing van een sociale huurwoning aan de (ex-) kandidaat-huurder, ofwel door de schrapping van de kandidaat.

Tabel 10 geeft het aantal nieuwe dossiers dat elk jaar geopend werd. Alleen de standaarddossiers zijn meegeteld, dossiers van zittende huurders (mutaties) zijn niet meegerekend.

Voorts kan nog het aantal toewijzingen gegeven worden. Tabel 11 bevat het jaarlijks aantal toewijzingen met onderscheid tussen nieuwe dossiers en mutaties.

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



moment van toewijzing. Het aantal mutaties binnen het totaal aandeel toewijzingen varieert vanaf ongeveer 20% tot 25%.

Tabel 17 geeft een overzicht van het aantal openstaande dossiers en dit per jaar van inschrijving en per provincie.

Tabel 18 geeft een overzicht van de behoefte aan sociale huurwoningen, opgedeeld volgens de provincie waarvan de kandidaat-huurder vandaan komt. Voor het begrip woningbehoefte: zie hoofdstuk 6.

Tabel 19 geeft een overzicht van het aantal schrappingen die doorgevoerd werden in het referentiejaar. In het tweede tabblad wordt het aantal schrappingen omwille van actualisatie weergegeven. In 2021 werd er uitzonderlijk geen actualisatie doorgevoerd.

## **10 LIJST VAN DE TABELLEN**

Tabel 1: aantal kandidaat-huurders in Vlaanderen van 2017 tot 2021

Tabel 2: unieke kandidaat-huurders 2017-2021, standaarddossiers versus mutaties

Tabel 3: kandidaat-huurders per leeftijdscategorie

Tabel 4: kandidaat-huurders per leeftijdscategorie: 55+

Tabel 5: kandidaat-huurders per aantal gezinsleden

Tabel 6: kandidaat-huurders per provincie van oorsprong

Tabel 7: kandidaat-huurders per voorkeurprovincie

Tabel 8: kandidaat-huurders per nationaliteitsgroep

Tabel 9: sociale woningbehoefte 2017-2021

Tabel 10: aantal inschrijvingen (enkel nieuwe dossiers)

Tabel 11: aantal toewijzingen per jaar

Tabel 12: gemiddelde wachttijd op Vlaams niveau (alle dossiers)

Tabel 13: gemiddelde wachttijd toegewezen dossiers per provincie

Tabel 14: gemiddelde wachttijd per gemeente

Tabel 15: aantal toewijzingen volgens jaar van inschrijving en per provincie

Tabel 16: aantal en aandeel toewijzingen volgens leeftijdsgroep op Vlaams niveau

Tabel 17: aantal openstaande dossiers per jaar van inschrijving en per provincie

Tabel 18: sociale woningbehoefte per provincie van oorsprong in 2021.

Tabel 19: Aantal schrappingen en aantal schrappingen omwille van actualisatie

## **11 BRONVERMELDING EN EXTRA STATISTIEKEN**

Iedereen mag vrij en kosteloos gegevens en tekst overnemen uit dit document mits de VMSW en de SHM's als de bron worden vermeld. Een verkorte bronvermelding "SHM's/VMSW" wordt toegelaten.

Dit statistisch bulletin kandidaat-huurders zal aangevuld worden met extra statistieken. Naarmate de gegenereerde cijfergegevens verder verwerkt worden, zullen extra statistieken te vinden zijn op <http://www.vmsw.be/statistieken> .

