



ADVIES

Naar een beleid ter ondersteuning van de private huurwoningmarkt

Aanbevelingen van de Vlaamse Woonraad
Brussel, 30 september 2010

NAAR EEN BELEID TER ONDERSTEUNING VAN DE PRIVATE HUURWONINGMARKT

Aanbevelingen van de Vlaamse Woonraad

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	7
2	Een schets van de private huurmarkt	7
2.1	Een kleiner wordende markt	7
2.2	In handen van vele verhuurders	8
2.3	Bewoond door groepen met een zwak sociaal economisch profiel	8
2.4	Toegang	9
2.5	Kwaliteit	10
2.6	Betaalbaarheid	10
2.7	Woonzekerheid	11
2.8	Een gesegmenteerde markt	11
3	Voorstellen voor een beleid voor de private huurwoningmarkt	12
3.1	Een voldoende aanbod garanderen	13
3.1.1	Objectsubsidie voor verhuurders	13
3.1.2	Een neutrale of evenwichtige woonfiscaliteit	14
3.2	De kwaliteit verhogen	14
3.2.1	De renovatie van private huurwoningen stimuleren	14
3.2.2	woningkwaliteitsbewaking	15
3.3	De betaalbaarheid verzekeren	15
3.3.1	Een verruiming van de huursubsidie	15
3.3.2	Verzekering gewaarborgd huren	15
3.4	Zekerheid en ondersteuning bieden aan huurders en verhuurders	16
3.4.1	Centraal huurwaarborgfonds en zekerheid van huurinkomsten	16
3.4.2	Gedifferentieerde intermediaire ondersteuning voor huurder en verhuurder	16
3.5	Kritische randvoorwaarden	17
3.5.1	Een beter zicht op de werking van de woonmarkt	17
3.5.2	Interbestuurlijke samenwerking	17
3.5.3	Een standvastig juridisch kader	17
3.5.4	Het woonbeleid als onderdeel van een sociaal beleid	18
4	Prioriteiten van de Vlaamse Woonraad	18
	Geraadpleegde literatuur	20

1 Inleiding

De Vlaamse Wooncode stelt dat ieder recht heeft op menswaardig wonen en dat de Vlaamse overheid daartoe de beschikking over een aangepaste woning, van goede kwaliteit, in een behoorlijke woonomgeving, tegen een betaalbare prijs en met voldoende woonzekerheid moet bevorderen.

In dit advies gaat de Vlaamse Woonraad na welke rol de private huurwoningmarkt kan vervullen in de realisatie van het recht op wonen, welke problemen er zich op dat vlak stellen en welke beleidsmaatregelen ter stimulering van de private huurwoningmarkt aangewezen zijn.

2 Een schets van de private huurmarkt

Op basis van de woningschouwing en de Woonsurvey 2005 geven Winters en De Decker (2009) en Winters (2010) een overzicht van de situatie en de evoluties op de private huurwoningmarkt in Vlaanderen. In dit onderdeel nemen we de voornaamste bevindingen uit deze onderzoeken over.

De private huurmarkt is het geheel van huurwoningen die volgens de principes van vraag en aanbod worden toegewezen. De private huurmarkt biedt een aantal voordelen. De grootste troef is haar flexibiliteit. Een vlotte arbeidsmobiliteit is gebaat bij een voldoende ruime private huurwoningmarkt. Deze deelmarkt biedt een oplossing voor wie nood heeft aan een tijdelijke woonst, onder meer door een gewijzigde werk- of gezinssituatie. Ook gezinnen die over onvoldoende financiële middelen beschikken om een eigen woning te kopen (bv. jongeren of lage inkomensgroepen), kunnen er terecht.

2.1 Een kleiner wordende markt

Volgens de Woonsurvey 2005 vertegenwoordigt de private huurmarkt in Vlaanderen 19% van de totale woningmarkt. Nagenoeg drie kwart van de Vlaamse gezinnen (74%) bewoont een eigen woning en iets minder dan 6% huurt een sociale woning. De omvang van het totale private huurpatrimonium wordt geraamd op 460.000 woningen.

Tot kort na de Tweede Wereldoorlog was de private huurmarkt in omvang nog de voornaamste deelmarkt in Vlaanderen. Tabel 1 toont dat vanaf dan het aandeel van deze markt permanent krimpt.

Tabel 1: Evolutie bewonerstitel, Vlaams Gewest, 1947–2005

	1947	1961	1970	1981	1991	2001	2005
Eigenaar	41,5%	55,5%	59,9%	65,6%	68,9%	72,6%	74,4%
Huurder	58,5%	44,5%	40,1%	32,6%	29,5%	25,8%	24,1%
Private huurder						20,5%	18,5%
Sociale huurder						5,3%	5,6%
Woont gratis				1,8%	1,6%	1,6%	1,6%

Bron: Winters (2010) op basis van Deschamps (1997), Goossens, et al. (1997), ADSEI, SEE 2001, Heylen et al. (2007)

De belangrijkste oorzaken van het dalende aandeel private huurwoningen zijn het beleid gericht op eigendomsverwerving, de toegenomen welvaart en de gunstige marktomstandigheden voor de aankoop van een eigen woning (o.a. lage intrestvoeten), waardoor het aandeel eigenaars-bewoners permanent is toegenomen.

Bijkomende verklaringen voor de afstoting van huurwoningen zijn volgens diverse actoren het beperkte rendement op de verhuur ⁽¹⁾ waardoor belangrijke investeringen uitblijven, de onzekerheid over de betaling van de huur en de steeds toenemende administratieve en technische verplichtingen die worden opgelegd bij het verhuren van een woning.

2.2 In handen van vele verhuurders

Er bestaat relatief weinig professionele verhuur in Vlaanderen. Van alle private huurwoningen is 94 % in handen van particuliere eigenaars. Een particuliere verhuurder verhuurt volgens de Woonsurvey 2005 gemiddeld 2,2 woningen, 60% verhuurt 1 woning en bijna 85% verhuurt maximaal 3 woningen. Het private patrimonium is dus versnipperd over 180.000 kleine eigenaars.

De Woonsurvey toont dat relatief veel gepensioneerden zich inlaten met particuliere verhuur: 34% van de verhuurders is 65 jaar of ouder tegenover 27% van de totale bevolking. Het opvolgingsprobleem stelt zich de komende jaren dus heel nadrukkelijk. De kans is groot dat heel wat huurwoningen te koop zullen worden aangeboden, waardoor het aanbod op de huurmarkt verder zal afnemen (Vandenbroucke et al., 2007).

2.3 Bewoond door groepen met een zwak sociaal-economisch profiel

Er zijn grote verschillen in het sociaal-economisch profiel van huurders en eigenaars. Uit de Woonsurvey 2005 blijkt dat private huurders een gemiddeld equivalent beschikbaar inkomen ⁽²⁾ van 1.251 euro hebben, terwijl dit voor afbetalende eigenaars 1.779 euro bedraagt. In 2007 bedroeg het armoederisico ⁽³⁾ bij huurders in Vlaanderen 21,9%, tegenover 7,9% bij eigenaars en 10,9% in de totale bevolking (SVR, 2009).

(1) Vandenbroucke et al. (2007) vermelden een jaarlijks theoretisch rendement van de huur van 1,6% à 4,3%, wat klein is in verhouding met alternatieve risicoloze beleggingen, zoals een staatsobligatie.

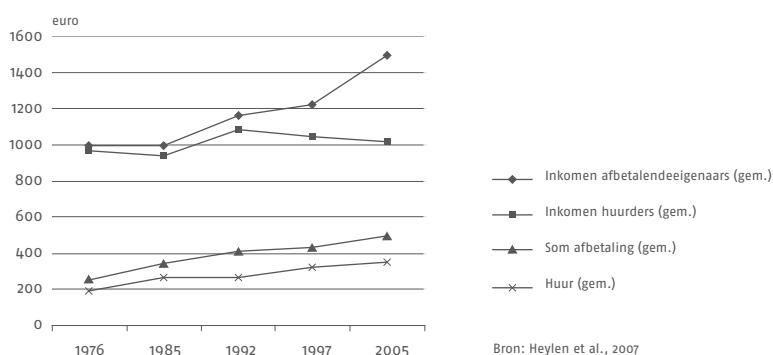
(2) Om het inkomen van verschillende gezinstypes vergelijkbaar te maken, wordt het beschikbaar huishoudinkomen als volgt gestandaardiseerd of 'equivalent' gemaakt: voor de eerste volwassene geldt een gewicht van 1, de andere volwassene of kinderen vanaf 15 jaar krijgen een gewicht van 0,5. Elk kind tot en met 14 jaar krijgt een gewicht van 0,3. Deze gewichten worden opgeteld tot een equivalentiefactor. Het beschikbaar huishoudinkomen wordt door deze equivalentiefactor gedeeld.

(3) Om inzicht te krijgen in de armoedesituatie van een land wordt gebruik gemaakt van een relatieve armoeddrempel. Daarbij wordt verondersteld dat personen die moeten rondkomen met een inkomen dat lager ligt dan 60 procent van het beschikbare mediaaninkomen een verhoogd risico op armoede lopen. Concreet lag die drempel in 2007 in België voor een alleenstaande op 10.539 euro per jaar of 878 euro per maand. Omgerekend is dat voor een gezin met twee volwassene en twee kinderen 1.844 euro per maand.

Het logische gevolg van deze evolutie is dat het sociaal-economische profiel van de huurders voortdurend verzwakt. Zo zijn de laagste inkomensgroepen, alleenstaanden, eenoudergezinnen, werklozen en niet-Belgen relatief oververtegenwoordigd op de private huurmarkt.

De verschillen in de evolutie van de inkomens van huurders en eigenaars traden op vanaf 1992 (figuur 1). Vanaf dan daalt het inkomen van de huurders terwijl dit van de eigenaars stijgt.

Figuur 1. Evolutie van het gemiddeld equivalent beschikbaar inkomen en de gemiddelde woonuitgaven van nog afbetalende eigenaars en huurders, in euro, prijzen van 1997, Vlaanderen, 1976-2005.



Het gevolg hiervan is dat alleen huurders met een hoog inkomen kunnen doorstoten naar de eigendomsmarkt.

2.4 Toegang

Het afkalvend aanbod zorgt ervoor dat kandidaat-huurders met een zwak sociaal-economisch profiel steeds moeilijker een geschikte huurwoning vinden. Op de vraag wat de verhuurder zou doen indien een kandidaat-huurder zich zou aanbieden die afhankelijk is van een huurwaarborg door het OCMW, antwoordde 41% een andere huurder te zoeken. Voor kandidaat-huurders van andere afkomst is dit 27% en zelfs voor alleenstaanden met kinderen is dit nog 11% (Woonsurvey 2005). Als verklaring hiervoor verwijzen verhuurders naar de risico's die gepaard gaan met private verhuring als gevolg van het zwakke sociaal-economische profiel van de huurders. Ze geven aan dat de inkomens van de huurders te laag zijn om een huurprijs te vragen die voldoende rendement op de verhuring oplevert. Volgens huurdersorganisaties wordt de toegang tot de private huurmarkt bemoeilijkt en leidt dit tot sociale uitsluiting van zwakkere bevolkingsgroepen.

2.5 Kwaliteit

De jongste decennia is de woonkwaliteit in Vlaanderen er duidelijk op vooruit gegaan. Gemiddeld gezien is de kwaliteit van private huurwoningen echter minder goed dan die van eigendomswoningen en sociale huurwoningen (tabel 2).

Tabel 2: Kwaliteit van de woningen volgens twee kwaliteitsindicatoren*

	Eigendomswoningen	Private huur	Sociale huur
Uitwendige staat van de woning: % goed	94,6	91,5	95,9
Fysische staat van de woning: % minstens goed	71,2	45,9	56,1

Bron: Heylen e.a. (2007)

* voor een nadere omschrijving van deze indicatoren: zie de oorspronkelijke bron

Op basis van de woonsurvey wordt geraamd dat ongeveer 19% van de private huurders een woning van slechte of zeer slechte staat bewoont. ⁽⁴⁾

Ondanks de toegenomen woningkwaliteit, blijft er een harde kern van slechte woningen in gebruik. Deze slechte woningen op de private huurmarkt zitten vooral geconcentreerd in de steden. Ze bieden er een toevluchtsoord voor lagere inkomensgezinnen, alleenstaande jongeren en allochtonen. Het aantal panden dat jaarlijks door de Vlaamse Wooninspectie wordt geverbaliseerd (meer dan 2.000 wooneenheden in 2009) duidt op het hardnekkig voortbestaan van de verhuring van niet-conforme woningen in Vlaanderen.

2.6 Betaalbaarheid

In 2005 betaalden private huurders gemiddeld 30% van hun beschikbaar inkomen aan huur. Eigenaars en sociale huurders gaven 22% van hun inkomen uit aan resp. de afbetaling van hun lening en huur. De maximale woonquote van 30% werd overschreden door 39% van de private huurders. Voor de afbetalende eigenaars en de sociale huurders is dit veel minder, resp. 17% en 12%. De gemiddelde woonquote voor private huurders is sedert 1995 sterk gestegen (van 22% in 1995 tot 30% in 2005). De toename voor sociale huurders en eigenaars lag veel lager. Dit is een eerste indicatie voor toenemende betaalbaarheidproblemen op de private huurmarkt. De verklaring hiervoor is te zoeken bij de evolutie van de inkomens, die bij private huurders gemiddeld daalden (zie 2.3., figuur 1) en in mindere mate bij de evolutie van de huurprijzen.

Een andere indicator is het equivalent resterend inkomen. ⁽⁵⁾ Dit bedroeg in 2005 gemiddeld 929 euro voor private huurders. Voor afbetalende eigenaars was dit hoger, namelijk 1.451 euro. Sociale huurders houden gemiddeld een lager equivalent inkomen over, met name 720 euro. Het aandeel gezinnen met een equivalent resterend inkomen van minder dan 500 euro ⁽⁶⁾ bedraagt 18%

(4) Volgens methode Vanneste: synthese-index op basis van zes vragen naar de fysische staat van de woning (kwaliteit elektrische installatie, binnenmuren, buitenmuren, ramen, dakgoot en dak). Meer info in Heylen e.a. (2007), blz. 29-30.

(5) Dit is het inkomen dat overblijft na betaling van de woonuitgaven

(6) Volgens Storms & Van den Bosch (2009) dient een koppel met twee jonge kinderen minimaal over een resterend inkomen van 1.038 euro (equivalent resterend inkomen van 494 euro) te beschikken om menswaardig te leven. De grens van 500 euro die in de Woonsurvey wordt gehanteerd, benadert dit bedrag het dichtst.

bij private huurders en 15 % bij sociale huurders. Bij eigenaars is dit 'slechts' 4 %. Er stellen zich m.a.w. ernstige betaalbaarheidproblemen voor een grote groep huurders.

2.7 Woonzekerheid

Woonzekerheid kan men definiëren als de mogelijkheid om in de woning te blijven wonen zolang de bewoner dat wenst. De duur van de huurcontracten en de effectieve verblijfsduur in de woning, geven een indicatie.

De gemiddelde voorbij woontduur op de private huurmarkt bedroeg 6 jaar in 2005. In 1997 was dit nog 9 jaar. Eén op tien private huurders is '(zeer) onzeker' over het feit of men in de huidige woning zal kunnen blijven (Woonsurvey 2005). De huurdersbonden (VOB, 2010) registreerden in 2009 dat 43 % van de contracten van hun cliënten overeenkomsten van 9 jaar zijn en 53 % kortlopende contracten tot drie jaar. Ten opzichte van de vorige jaren blijft dit vrij stabiel.

De meest acute problematiek op vlak van woonzekerheid vinden we bij de uitzettingen. In Vlaanderen bereikten in 2008 10.780 vorderingen tot uithuiszetting de OCMW's. Eerdere studies om mee te vergelijken bestaan niet, maar OCMW's geven te kennen dat er (zeker sedert het uitbreken van de economische crisis) wel degelijk sprake is van een toename. Het herhaaldelijk niet betalen van de huur vormt –eventueel in combinatie met problemen op het gebied van onderhoud van de woning of overlast veroorzaakt tegenover de burens– vrijwel steeds de aanleiding voor een procedure tot uithuiszetting. Daarnaast signaleren terreinorganisaties ernstige problemen met betrekking tot de herhuisvesting van bewoners van onbewoonbaar verklaarde woningen. Bij gebrek aan opvangwoningen blijven vele huurders de woning toch bewonen of worden zij dakloos.

In vergelijking met de private huurmarkt is de woonzekerheid in de andere deelmarkten veel hoger. Voor eigenaars, maar ook voor sociale huurders, is deze quasi volledig.

2.8 Een gesegmenteerde markt

De situatie op de private huurmarkt is gemiddeld gezien dus minder gunstig dan op de eigendomsmarkt en de sociale huurmarkt. Dit gemiddelde verhuurt echter een grote diversiteit. Le Roy et al. (2008) onderscheiden binnen de private huurmarkt drie segmenten met een verschillend profiel.

In het eerste segment vinden we redelijk recente woningen die op basis van uitwendige kwaliteit, fysische staat en comfort, als van goede kwaliteit kunnen worden beschouwd. Deze worden vooral bewoond door oudere bewoners en mensen die door bepaalde omstandigheden, zoals een scheiding of een eenzijdige opzegging van het huurcontract door de verhuurder, (veelal tijdelijk) op de private huurmarkt terechtkwamen.

Het tweede segment bestaat uit jonge starters op de woningmarkt. Deze huishoudens, meestal nog zonder kinderen, hebben een sterk socio-economisch profiel (hoog inkomen, hoog opgeleid) en een stabiele gezinssituatie. Voor hun eerste woning richten zij zich tot de private huurmarkt, waar ze dan ook de grotere, duurdere en meer kwalitatieve woningen kunnen betrekken. Dit is echter slechts een tijdelijke situatie totdat deze huurders hun wens invullen om eigenaar te worden.

Enkel het derde segment kan problematisch genoemd worden. Het segment bestaat uit huurders met een zwak socio-economisch profiel, onder meer minder tweeverdieners en meer werklozen, waardoor het inkomen redelijk laag ligt ten opzichte van het gemiddelde. Ook hebben de huishoudens significant vaker een onstabiele gezinssituatie, bijvoorbeeld éénuoudergezinnen of verhuisd door scheiding. Deze huurders wonen in woningen van mindere kwaliteit: hoge ouderdom, lage uitwendige kwaliteit, lage fysieke staat en weinig comfort. De respondenten zouden graag hun situatie veranderen (bv. eigenaar worden van een woning), maar verkeren niet in de mogelijkheid om deze verandering te verwezenlijken. Dit segment vertegenwoordigt ongeveer één derde van de private huurmarkt.

Een andere manier om de omvang van de problemen in te schatten, is na te gaan voor hoeveel Vlaamse gezinnen het recht op wonen niet is gerealiseerd. Op basis van de woonsurvey 2005 wordt geraamd dat in Vlaanderen ongeveer 180.000 huishoudens op de private huurmarkt (meer dan één op drie huishoudens) niet beschikken over wat –vertrekkend van een kwaliteits- en betaalbaarheidsnorm ⁽⁷⁾– een goede en betaalbare woning kan worden geacht.

3 Voorstellen voor een beleid voor de private huurwoningmarkt

De Vlaamse Woonraad meent dat een bijzonder stimuleringsbeleid voor de versterking en uitbreiding van de private huurmarkt noodzakelijk is. De private huurmarkt vervult immers meer en meer de functie van het huisvesten van kwetsbare doelgroepen die momenteel niet aan bod komen in de sociale huisvesting en die niet bij machte zijn een eigen woonst te verwerven. In het beleid dient de woon nood centraal te staan, en is niet de deelmarkt het bepalende criterium om als huurder al dan niet steun te kunnen genieten.

Om het recht op wonen op de private huurmarkt te waarborgen meent de Vlaamse woonraad dat overheidsingrijpen noodzakelijk is. Prioritaire aandacht dient te gaan naar de 180.000 huishoudens die niet beschikken over een goede, kwaliteitsvolle woning (zie 2.8), en van wie de woonsituatie zonder steun problematisch blijft of wordt.

In lijn met de doelstellingen van de Vlaamse Wooncode dient het stimuleringsbeleid voor de private huurmarkt te worden gericht op het verhogen van de toegankelijkheid, de betaalbaarheid, de woonzekerheid en de woonkwaliteit van de private huurders.

(7) woonquote van maximum 30% en een score op 'fysieke staat van de woning' van minstens 'goed' en een huishouden behorend tot het eerste en tweede inkomenskwintiel (40% laagste inkomens)

De Vlaamse Woonraad dringt dan ook aan op het uitwerken van een evenwichtig beleid voor de private woninghuurmarkt dat zowel gericht is op de vraagzijde (huurders) als op de aanbodzijde (verhuurders). Op die manier kan worden voorkomen dat de private huurmarkt verder in omvang afneemt. Algemeen meent de Vlaamse Woonraad dat het uit te stippelen beleid voldoende gedifferentieerd moet zijn om rekening te kunnen houden met de specificiteit van de noden.

In wat volgt formuleert de Woonraad een aantal voorstellen die een aanzet kunnen vormen tot een dergelijk beleid. Bij de verdere uitwerking hiervan dienen deze het voorwerp uit te maken van een grondige impactstudie. We vermelden tevens enkele kritische randvoorwaarden om een evenwichtig beleid voor de private huurmarkt te kunnen realiseren.

3.1 Een voldoende aanbod garanderen

Voor de zwakste bewonersgroepen blijft de bouw van sociale huurwoningen essentieel. Omdat op korte of middellange termijn geen voldoende sociaal woonaanbod kan worden gerealiseerd, heeft de private woninghuurmarkt nood aan extra woningen die betaalbaar en kwalitatief zijn.

In wat volgt, stellen we een aantal maatregelen voor die kunnen bijdragen tot een voldoende aanbod op de private huurmarkt.

3.1.1 Objectsubsidie voor verhuurders

Objectsubsidies kunnen leiden tot een aanbodverruiming. In het bijzonder in het lagere marktsegment van goedkope maar goede woningen acht de Vlaamse Woonraad dergelijke subsidies wenselijk. Objectsubsidies kunnen zowel onder de vorm van premies als via de fiscaliteit worden toegekend. Een doelmatige inzet van overheidsmiddelen vereist dat dergelijke stimuli worden gekoppeld aan de verhuur aan een welomschreven doelgroep en aan redelijke huurprijzen.

Premies. In Duitsland ontvangen investeerders een subsidie in ruil voor verhuring van de (nieuwe) woning aan een omschreven doelgroep. Particuliere verhuurders worden aangezet om hun woningen tijdelijk als 'sociale woning' te verhuren. Dit model kan inspiratie bieden voor Vlaanderen.⁽⁸⁾

Verminderde successierechten. Om de krimp van het aanbod private huurwoningen tegen te gaan kunnen gerichte maatregelen, zoals verminderde successierechten, worden overwogen. De verminderde successierechten worden dan enkel toegekend indien de woning door de erfgenamen (verder) wordt verhuurd tegen een redelijke huurprijs en voor een minimale periode van 9 jaar.

Verlaagd BTW tarief. Er kan worden nagegaan in welke mate een verlaagd BTW tarief voor de bouw en renovatie van private huurwoningen de nodige impulsen kan bieden voor een aanbodtoename op de private

(8) Tijdens de verhuurperiode gelden een aantal specifieke regels. Voor meer informatie over de Duitse objectsubsidie zie Haffner (2005) en Elsinga et al. (2007).

huurmarkt. De demografische evolutie vergt immers een uitbreiding van het woonpatrimonium, in het bijzonder op de private huurmarkt.

3.1.2 Een neutrale of evenwichtige woonfiscaliteit

De huidige (federale) woonfiscaliteit is eenzijdig gericht op eigendomsverwerving en –behoud. De Vlaamse Woonraad vraagt om na te gaan hoe het verschil in fiscale behandeling van eigenaars, bewoners en huurders kan worden weggewerkt. Hierbij dient te worden gestreefd naar een doelmatige en sociaal rechtvaardige aanwending van de fiscale overheidssteun. Het zij opgemerkt dat in andere landen reeds stappen zijn gezet om een meer neutraal en evenwichtig fiscaal huisvestingsbeleid uit te bouwen, waarbij ook fiscale stimuli voor de private huurmarkt worden uitgebouwd.

Een fiscaal meer neutrale behandeling maakt dat woningzoekenden de keuze tussen huren en kopen maken op basis van persoonlijke voorkeuren, eerder dan door het kostenverschil.

De verwachting is dat –afhankelijk van de mate van fiscale neutraliteit– door een dergelijke maatregel het aandeel van de private huur in de totale woningmarkt niet verder zal dalen en zelfs kan herleven.

3.2 De kwaliteit verhogen

3.2.1 De renovatie van private huurwoningen stimuleren

Investeren in de renovatie van een huurwoning draagt momenteel slechts zeer beperkt bij tot een hoger rendement bij de verhuur. Daadwerkelijke kosten van sanering, herstel of renovatie van een woning kunnen niet fiscaal worden ingebracht en de renovatiepremie en de fiscale aftrek voor renovatiekosten zijn beperkt toegankelijk voor private verhuurders (enkel bij verhuring via sociaal verhuurkantoor).

Het beleid moet de structurele verbetering van de woonkwaliteit op de private huurmarkt stimuleren. Hierdoor kan mede tegemoet worden gekomen aan de doelstellingen uit het actieplan 'Vlaanderen in Actie' om tegen 2020 de woonkwaliteit substantieel te verhogen en geen energieverslindende woningen meer te hebben.⁽⁹⁾ Fiscale stimuli en het verruimd aanwenden van de renovatiepremie op de private woninghuurmarkt dienen in dit kader te worden overwogen. Begunstigden van dergelijke maatregelen dienen hun huurders een periodiek vaste en gegarandeerde redelijke huurprijs en woonzekerheid te waarborgen.

Tevens dient te worden nagegaan in welke mate niet door de overheid gesubsidieerde energiebesparende investeringen gedeeltelijk kunnen worden doorgerekend in de huurprijs, terwijl omgekeerd energieverslindende woningen kunnen resulteren in een huurprijsverlaging.

(9) Doorbraken ViA:

- De plaatsing van dak- of zoldervloerisolatie, de vervanging van enkel glas en inefficiënte verwarmingsinstallaties en innovaties in de sector zorgen er tegen 2020 onder andere voor dat het energiegebruik van het gebouwenpark aanzienlijk daalt.
- (...) een substantiële verhoging van de woonkwaliteit in 2020 door halvering t.a.v. 2006 van het aandeel van de bevolking dat een woning betreft met twee of meer structurele gebreken en/of een gebrek aan basiscomfort

3.2.2 Woningkwaliteitsbewaking

De inspanningen om de verhuur van kwalitatief inferieure woningen op de private woninghuurmarkt tegen te gaan dienen te worden aangehouden, en waar nodig versterkt. Het uiteindelijke objectief moet zijn om de verhuur van niet-conforme woningen te weren, en de betrokken bewoners een waardig en daadwerkelijk huisvestingsalternatief te bieden. Dit kan worden gerealiseerd door een meer geïntegreerd en coherent kwaliteitsbeleid ⁽¹⁰⁾ te voeren waarbij stimulerende en sanctionerende maatregelen worden ingezet en initiatieven worden genomen om de standaard aan woonkwaliteitsnormen te verhogen.

3.3 De betaalbaarheid verzekeren

3.3.1 Een verruiming van de huursubsidie ⁽¹¹⁾

De Vlaamse Woonraad pleit voor de verruiming van het huursubsidiestelsel, als eerste stap om de betaalbaarheid en de woonkwaliteit te verbeteren voor de naar schatting 180.000 huishoudens die niet beschikken over een woning die voldoende betaalbaar en/of kwalitatief is.

Betaalbaarheid en kwaliteit zijn in het te ontwikkelen beleid onlosmakelijk met elkaar verbonden. De woning moet steeds voldoen aan de minimale woonkwaliteitsnormen, zoals voorzien in de Vlaamse wooncode. De huursubsidie houdt een stimulans in voor betaalbaar huren. Mogelijke neveneffecten moeten worden bewaakt. Onder meer dient een globale huurprijsverhoging te worden voorkomen via redelijke huurprijzen en huurprijsbeheersing. Zo niet komt de betaalbaarheid opnieuw in het gedrang.

De huursubsidie moet zich richten tot huurders met een beperkt inkomen die een te groot aandeel van hun inkomen aan huisvesting besteden. Daarnaast dient de huursubsidie te worden ingezet voor diegenen die uit financiële noodzaak een ondermaatse – maar goedkope – woning huren.

3.3.2 Verzekering gewaarborgd huren

Een andere vorm van ondersteuning van de huurders is de verzekering gewaarborgd wonen. Eigenaars die onvrijwillig werkloos of arbeidsongeschikt worden, kunnen gedurende drie jaar een tegemoetkoming ontvangen in de aflossing van hun hypothecaire lening. De minister heeft aangekondigd te willen onderzoeken of een soortgelijke verzekering voor de private huurders kan worden uitgewerkt. Bij tegenslag blijven de huurders dan verzekerd van het behoud van hun woning. Maar ook voor de verhuurders biedt een dergelijk instrument voordelen. Het verkleint de kans op structurele huurachterstal. De Vlaamse Woonraad wenst te benadrukken dat een 'verzekering gewaarborgd huren' enkel nuttig is voor zover dit instrument complementair is aan de verruimde huursubsidie, die steeds prioritair moet blijven.

(10) Een aantal suggesties hieromtrent zijn opgenomen in het advies van de Vlaamse woonraad van 9 september 2010 betreffende het ontwerp van decreet van 23 juli 2010 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen.

(11) Dit onderdeel is een synthese van het advies van de Vlaamse Woonraad van 26 januari 2010 betreffende de huursubsidie voor kandidaat-huurders van sociale huisvestingsmaatschappijen.

3.4 Zekerheid en ondersteuning bieden aan huurders en verhuurders

3.4.1 Centraal huurwaarborgfonds en zekerheid van huurinkomsten

Om de financiële waarborgen voor verhuurders te verzekeren én de toegang tot de private huurmarkt voor financieel zwakkere bevolkingsgroepen te verhogen, dient te worden nagegaan op welke wijze een centraal huurwaarborgfonds kan worden gecreëerd. Een dergelijk mechanisme koppelt de noodzakelijke financiële zekerheid voor de verhuurder aan de verbeterde toegang op de huurmarkt voor de huurder.

Er moet bovendien global worden nagegaan hoe en in welke mate de financiële zekerheid in huur en verhuur kan worden verbeterd. Een mogelijke vorm betreft een 'garantiefonds' waar verhuurders gebruik van kunnen maken in geval van structurele huurachterstal, en waarbij de huurder wordt begeleid bij de afbetaling van de huurschulden.

3.4.2 Gedifferentieerde intermediaire ondersteuning voor huurder en verhuurder

Een aantal huurders heeft nood aan huurder- of woonbegeleiding om zich te kunnen handhaven op de private huurwoningmarkt. Andere huurders hebben enkel een beperkte financiële steun nodig, en voor nog andere is het recht op wonen gewaarborgd zonder enige vorm van steun of begeleiding. Navenant dient de mate van het overheidsingrijpen te verschillen. Eveneens vraagt een aantal verhuurders om ondersteuning bij verschillende aspecten van het verhuren.

Om een antwoord te kunnen formuleren op de diverse noden meent de Vlaamse Woonraad dat gerichte vormen van vrijwillige, intermediaire ondersteuning kunnen worden ontwikkeld. Voorbeelden van dergelijke ondersteuning zijn (bv. laagdrempelig technisch advies aan verhuurders die renovatiewerken willen doorvoeren of de doorverwijzing van huurders naar diensten voor woonbegeleiding). Bijzondere aandacht dient uit te gaan naar het creëren van een intermediaire aanpak om financiële waarborgen te bieden aan de verhuurder bij wanbetaling, maar met behoud van de woning voor de huurder (binnen een duidelijk afsprakenkader). Op die manier kan preventief aan een rechtsgeschil worden opgetreden, en wordt de uithuiszetting vermeden. Diverse initiatieven zijn denkbaar, bv. het versterken van de preventieve aanpak door OCMW's en CAW's bij huurachterstallen of andere woonproblematieken of spreiding van de betaalrisico's door verhuurders.

Zowel private als publieke actoren kunnen deze vormen van ondersteuning bieden. Voor sommige vormen van ondersteuning is er reeds een aanbod, bv. bij de huurders- en eigenaarsverenigingen. Een bijkomend aanbod of publieke financiering kan nodig zijn.

Een uitbreiding van het aanbod van de sociale verhuurkantoren is wenselijk om het recht op menswaardig wonen te garanderen voor groepen die extra zwak staan en begeleiding vereisen of die dreigen uit de woonmarkt te

vallen. Tegelijk biedt dit systeem ondersteuning en service voor de betrokken eigenaars. Een dergelijke aanpak richt zich op alle aspecten van het recht op wonen en heeft zijn nut bewezen. Voor de zwakste huurders zijn er op dit ogenblik geen alternatieven op de private woninghuurmarkt. Mede daarom verdient de intermediaire verhuur extra stimuli.

3.5 Kritische randvoorwaarden

3.5.1 Een beter zicht op de werking van de woonmarkt

Met het oog op een adequaat beleid voor de private woninghuurmarkt is het wenselijk bijkomend onderzoek te verrichten naar de globale werking van de woonmarkt en de omvang van en de onderlinge verbanden tussen de deelmarkten. (bv. bestuderen van de impact van de toename van nieuwbouw op de prijszetting op de private koop- en huurmarkt). Daarnaast moeten de nodige indicatoren worden uitgewerkt om de evoluties stelselmatig op te volgen. Ook de effecten van de toepassing van de huidige beleidsinstrumenten kunnen worden onderzocht.

Verder dient de kennis van de private woninghuurmarkt op zich te worden verbreed en uitgediept. Zo is er weinig zicht op de inwendige kwaliteit van het woonpatrimonium. Tevens moet een beter inzicht verworven worden in de mechanismen die spelen in het ondersegment van de private woninghuurmarkt. In dit verband wijst de Vlaamse Woonraad op het belang van een databank markthuursprijzen. Deze kan de nodige informatie bieden om redelijke huurprijzen te bepalen, en kan als basis worden gehanteerd om in specifieke omstandigheden, zoals de intermediaire tussenkomst via SVK, gericht te werken met richthuursprijzen of een geobjectiverende standaard.

3.5.2 Interbestuurlijke samenwerking

Het woonbeleid is een gewestbevoegdheid. Belangrijke sturende hefboomen voor het woonbeleid liggen echter op het federale niveau, onder meer de woonsfiscaliteit en de huurwetgeving. De Vlaamse Woonraad stelt vast dat de verdeling van bevoegdheden op verschillende niveaus vanuit inhoudelijk oogpunt niet optimaal is. Afspraken en een doorgedreven samenwerking tussen de Vlaamse en de federale overheid zijn dan ook noodzakelijk in functie van een coherent beleid. In het bijzonder de huisvestingsfiscaliteit en de huurwetgeving dient nauwer aan te sluiten bij de Vlaamse beleidsdoelen.

3.5.3 Een standvastig juridisch kader

Om het recht op wonen te realiseren en de nodige waarborgen te bieden aan huurders en verhuurders (zie bovenvermelde voorstellen) is een degelijk juridisch kader vereist. Het is niet wenselijk het reguleringskader al te vaak te wijzigen. Wijzigingen hebben voor de 'kleine' verhuurder een afschrikkend effect. Gezien de specifieke kenmerken van de aanbodzijde is dan ook een zekere standvastigheid van het globale juridische kader geboden.

3.5.4 Het woonbeleid als onderdeel van een sociaal beleid

De problematiek van de betaalbaarheid op de private woninghuurmarkt vindt in een belangrijke mate een oorzaak in te lage inkomens, en kan daarom niet los gezien worden van de hoogte van de vervangingsinkomens en de leeflonen. Een benadering van de problematiek vanuit een breder algemeen sociaal beleidsperspectief is aangewezen.

De Vlaamse Woonraad is van oordeel dat de problematiek van armoede en sociale uitsluiting een welvaartstaat onwaardig is. Deze problematiek vereist een meer doorgedreven en afgestemde beleidsinzet, vanuit de diverse bevoegdheidsniveaus. Een gezamenlijk beleid gericht op de meest behoeftige huishoudens blijft prioritair, in het bijzonder voor diegenen die niet aan bod kunnen komen op de huisvestingsmarkt of die op een onaanvaardbare wijze gehuisvest worden. In dit segment wordt tevens een toenemende nood aan woonbegeleiding en individuele steun ervaren.

4 Prioriteiten van de Vlaamse Woonraad

De hierboven beschreven voorstellen houden beleidsmatig verschillende denkpijlers in. Het realiseren van een dergelijk totaalpakket is op korte termijn niet mogelijk. Bovendien dringen zich financiële keuzes op. Mede daarom beklemtoont de Vlaamse Woonraad vier prioriteiten :

- a) **De betaalbaarheid verhogen** door een substantiële en verruimde huursubsidie (vraagsubsidie) toe te kennen aan de 180.000 huishoudens die niet beschikken over een woning die voldoende betaalbaar en/of kwalitatief is. De nodige mechanismen moeten worden uitgewerkt om de huurprijzen beheersbaar en redelijk te houden (3.3.1).
- b) **Een verruimd en kwalitatief aanbod** op de private huurmarkt stimuleren door het invoeren van een objectsubsidie voor verhuurders gericht op het realiseren van een bijkomend aanbod aan goede woningen, in het bijzonder in het lagere marktsegment. Door het instellen van een premie voor verhuurders of via een aangepaste fiscaliteit kan de aantrekkelijkheid van het investeren in de private huursector worden verhoogd, kunnen institutionele verhuurders worden aangetrokken en kan de verhuursector worden gedynamiseerd. Deze objectsubsidie wordt enkel toegekend bij verhuring aan redelijke huurprijzen en aan een welomschreven doelpubliek. (zie 3.1.1).
- c) **De woonkwaliteit verbeteren** door de renovatie van private huurwoningen te stimuleren en een geïntegreerd woningkwaliteitsbeleid te voeren. Fiscale stimuli en het toegankelijk maken van de renovatiepremie voor verhuurders kunnen het investeren in de renovatie van huurwoningen aanmoedigen. Begunstigden van dergelijke maatregelen dienen hun huurders een periodiek

vaste en gegarandeerde huurprijs te waarborgen (zie 3.2.1). Tevens moeten de inspanningen om de verhuur van kwalitatief inferieure woningen op de private woninghuurmarkt tegen te gaan worden aangehouden, en waar nodig versterkt (zie 3.2.2). De standaard voor de woonkwaliteit kan worden verhoogd.

- d) Om een antwoord te kunnen formuleren op de diverse noden van huurders en verhuurders, meent de Vlaamse Woonraad dat gerichte vormen van **intermediaire ondersteuning** kunnen worden ontwikkeld en/of versterkt. (zie 3.4.2). Een divers aanbod (bv. woonbegeleiding of technisch advies bij renovatiewerken) moet het mogelijk maken de rechten van huurder en verhuurder te realiseren.

Geraadpleegde literatuur

Elsinga, M., Haffner, M., Hoekstra, J., Vandenbroucke P., Buyst E. & Winters, S. (2007) *Beleid voor de private huurmarkt: een vergelijking van zes landen*, Brussel, Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed, 155 p.

Le Roy M., Debusschere E., Heylen K., Vandorpe L. & Vandekerckhove B. (2008) *Onderzoek naar woningmarktsegmenten*, Leuven, Steunpunt Ruimte en Wonen.

Haffner, M. (2005) *De objectgesubsidieerde huursector in Duitsland: van dynamisch model naar concessiemodel*. Rotterdam, Stichting Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting.

Heylen, K., Le Roy, M., Vanden Broucke, S., Vandekerckhove, B. & Winters, S. (2007) *Wonen in Vlaanderen. De resultaten van de Woonsurvey 2005 en de Uitwendige Woningschouwing 2005*. Brussel, Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed.

Storms, B. & Van den Bosch, K. (2009) *Wat heeft een gezin minimaal nodig? Een budgetstandaard voor Vlaanderen*. Antwerpen, Centrum voor Sociaal Beleid Herman Deleeck, CSB-Bericht mei 2009.

SVR – Studiedienst van de Vlaamse Regering (2009) *VRIND 2009. Vlaamse Regionale Indicatoren*. Brussel, Studiedienst van de Vlaamse Regering.

Vandenbroucke, P., Buyst, E., Winters, S., Elsinga, M., Haffner, M. & Hoekstra, J. (2007) *Naar een aanbodbeleid voor de Vlaamse private huurmarkt*. Brussel, Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed.

VOB – Vlaams Overleg Bewonersbelangen (2005) *Een toekomstgerichte aanpak van de private huursector*. Berchem, VOB.

VOB – Vlaams Overleg Bewonersbelangen (2010) *Jaarrapport Vlaamse Huurdersbonden. Werkingsjaar 2009*. Berchem, VOB.

Winters, S. (2010) De Vlaamse private huurmarkt: pleidooi voor een beleid. *Ruimte en Maatschappij*, jg. 1, nr. 4, pp. 30-56.

Winters, S. & De Decker, P. (2009) "Wonen in Vlaanderen: over kwaliteit, betaalbaarheid en woonzekerheid", In: Vanderleyden, L., Callens, M. & Noppe, J. (red.) *De Sociale Staat van Vlaanderen 2009*. Brussel, Studiedienst van de Vlaamse Regering, p. 199-234.

Wooninspectie (2010), *Verslag acht jaar Wooninspectie, een evaluatie*. Brussel, Vlaamse Overheid, Agentschap Inspectie RWO.

Vlaamse Woonraad

De Vlaamse Woonraad is de strategische adviesraad voor het beleidsdomein wonen. De Vlaamse Woonraad brengt op hoofdlijnen adviezen en standpunten uit over het woonbeleid.

De Vlaamse Woonraad formuleert haar adviezen en standpunten vanuit de dialoog met het maatschappelijk middenveld, onafhankelijke deskundigen en vertegenwoordigers van lokale besturen. Het bijeenbrengen van deze invalshoeken resulteert in overlegde en onderbouwde adviezen en standpunten. Vanuit deze unieke positie levert de Vlaamse Woonraad een constructieve bijdrage aan het woonbeleid in Vlaanderen.

Samenstelling

De Vlaamse Woonraad bestaat uit onafhankelijke deskundigen, vertegenwoordigers van het maatschappelijk middenveld en vertegenwoordigers van de lokale besturen.

Onafhankelijke deskundigen

Jaak Floridor (voorzitter)
Philippe Janssens
Pascal De Decker
Raf Desaegeer
Sien Winters

Vertegenwoordigers middenveld

Christel Augustijnen (Vlaams Netwerk van verenigingen waar armen het woord nemen)
Michel Cappan (Gezinsbond)
Frederiek De Kimpe (VLORO – Vlaams Overleg Ruimtelijke Ordening)
Katelijne D'Hauwers (AES – Algemeen Eigenaarssyndicaat)
Luc Gysen (VLEM – Vlaamse Erkende Maatschappijen)
Gaëtan Hannecart (BVS – Beroepsvereniging van de Vastgoedsector)
Myriam Indenkleef (VVH – Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen)
Geert Inslegers (VOB – Vlaams Overleg Bewonersbelangen)
Robert Janssens (Vivas – Vereniging Inwoners Van Sociale woningen)
Anja Larik (Bouwunie)
Arne Proesmans (Vlaams Netwerk van verenigingen waar armen het woord nemen)
Ilse Van Bellegem (NAV – Vlaamse Architectenorganisatie)

Vertegenwoordigers lokale besturen

Xavier Buys (VVSG – Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten)
Nathalie Debast (VVSG – Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten)
Ingrid Quintens (VVP – Vereniging van de Vlaamse Provincies)

Contact

Vlaamse Woonraad
Koning Albert II-laan 19, bus 12, 1210 Brussel
Tel.: 02 553 10 39
E-mail: vlaamse.woonraad@rwo.vlaanderen.be
Website: www.vlaamsewoonraad.be

Vormgeving:

Guy Adam • AFM digitale drukkerij

Drukwerk:

Franky Van Varenberg • AFM digitale drukkerij

Verantwoordelijke uitgever:

Pol Van Damme, Koning Albert II-laan 19, bus 12, 1210 Brussel.

Overname toegelaten mits bronvermelding