



ADVIES GECONVENTIONEERD
VERHUREN

Advies 2019-09 / 16.09.2019



INHOUD

1	Context.....	3
2	Subsidies aan private verhuurders: buitenlandse voorbeelden	4
2.1	Duitsland	4
2.2	Frankrijk	7
3	Beleidsdoelen Vlaams stelsel geconventioneerd verhuren.....	11
3.1	Algemeen opzet	11
3.2	Beleidsdoelen	11
4	Een aanzet voor uitwerking	13
4.1	Definitie	13
4.2	Uitgangspunten	13
4.3	Mogelijke elementen van uitwerking	14
5	Relatie met andere beleidsinstrumenten	18
5.1	Vergelijking SVK-verhuur	18
5.2	Vergelijking huursubsidie huurpremie	19
6	Resterende kritische vragen en bedenkingen	20
6.1	Beschouwing overheidskosten	20
6.2	De huurschatter	21
6.3	De allocatie van de woningen	22
6.4	Doelgroep sociale huur	22
6.5	Concurrentieel voordeel SVk-verhuur	22
	Bijlagen	24
	Bibliografie	36

1 CONTEXT

Hoewel in Vlaanderen de eigendomsmarkt het grootste deel van de woningmarkt inneemt (71,6% in 2018, zie: Heylen & Vanderstraeten, 2019), neemt ook de private huurmarkt geen onbeduidend deel in (19,3%). Deze private huurmarkt is allesbehalve uniform maar omvat verschillende segmenten naargelang de bewoner, het type woning en de regio. Het voorziet niet enkel in permanente huisvesting maar vervult ook heel andere functies. Door haar relatief vlotte toegankelijkheid scheidt de private huurmarkt in belangrijke mate mogelijkheden in tijdelijke huisvesting en is bovenal de plek waar huishoudens hun woonloopbaan starten (dit in tegenstelling tot de andere woningmarktsegmenten). Voor een groot deel van de private huurders vervult de private huurmarkt ook de rol van een opvangnet, daar het verwerven van een eigen woning voor hen geen haalbare optie is en er (alsnog) geen sociale huurwoning beschikbaar is. Zo toont onderzoek aan dat op basis van het inkomen en de woningkwaliteit ongeveer 256.000 private huurders behoren tot de doelgroep sociale huur (Heylen, 2016).

Het diverse karakter van de private huurmarkt vertaalt zich ook in verschillen in betaalbaarheid en kwaliteit. In 2018 besteedt meer dan de helft van de huurders meer dan 30% van het beschikbaar inkomen aan huur, wat een status quo inhoudt ten opzichte van 2013 (Heylen & Vanderstraeten, 2019). De woningkwaliteit is tussen 2013 en 2018 gemiddeld gezien verbeterd, maar er blijft een omvangrijk deel van de woningvoorraad van slechte kwaliteit, namelijk bijna 16% van de private huurwoningen verkeert in slechte of zeer slechte staat en private huurwoningen tekenen het grootste percentage op inzake woningen zonder klein comfort (5,5% tegenover 0,4% eigendomswoningen en 1,5% sociale huurwoningen).

Deze gegevens tonen dan ook aan dat niet de gehele private huurmarkt problematisch is (Winters, 2016). Vooral in het onderste segment concentreren zich de problemen van betaalbaarheid en kwaliteit, wat ook duidelijk naar voren kwam in het advies over de wooncrisis in de onderste lagen van de private huurmarkt (Vlaamse Woonraad, 2017a). Het relatief te beperkte aanbod aan betaalbare en kwalitatieve woningen tegenover de grote vraag ernaar resulteert zowel in het tot stand houden van de slechte woningkwaliteit en relatief hoge huurprijzen als in het opduiken van (toegelaten) selectie en bepaalde discriminatiepraktijken. Daarnaast geven praktijkwerkers aan dat er ook een tekort is aan grote woningen (waardoor grote gezinnen meer en meer in situaties van overbewoning kunnen belanden).

Dit brengt dan ook met zich mee dat het voor een grote groep huishoudens allesbehalve evident is om een private huurwoning te vinden die zowel betaalbaar als van degelijke kwaliteit is (zie ook Vlaamse Woonraad, 2017a). Heylen en Vanderstraeten (2019) merken op dat vooral de kwetsbare huishoudens (alleenstaanden, eenoudergezinnen, huishoudens met een laag inkomen) het moeilijk hebben op alle vlakken. Daarnaast geven de onderzoekers aan dat de huurprijs voor private huurders een lichte stijging kent (toe te schrijven aan de verbetering van de woningkwaliteit op meerdere aspecten). Opvallend is dat in tegenstelling tot de periode 2005-2013 de gemiddelde huurprijs niet het sterkst is gestegen bij de meest kwetsbare groepen maar wel bij de middelste inkomensgroepen en de leeftijdsgroep van 35 tot 44 jaar en bij gepensioneerden. Verder blijkt dat de huurprijs van kamers en studio's een status quo kent, met een gemiddelde prijs van 422 euro, wat nog altijd een aanzienlijk bedrag is voor mensen met een beperkt inkomen.

Kortom, er is nood aan structurele beleidsmaatregelen om kwetsbare huishoudens op de private huurmarkt te ondersteunen. Eerder heeft de Raad gepleit dat een substantiële toename van de sociale

huisvesting het middel is om een antwoord te bieden op de woonneed van deze huishoudens. Daarnaast meent de Raad dat op korte termijn ook initiatieven vereist zijn en dat er nood is aan een versterkt huurbeleid. De bestaande ondersteuning is immers onvoldoende. Zo is het aantal uitgekeerde huursubsidies en huurpremies beperkt (+/- 24.000). In eerder advies heeft de Raad bovendien gewezen op enkele knelpunten van deze stelsels (Vlaamse Woonraad, 2017b). Eerder besprak de Raad een aantal mogelijke instrumenten voor het voeren van een aanbodbeleid op de private huurmarkt (Vlaamse Woonraad, 2015). Eén van deze instrumenten was het geconventioneerd huren. Tijdens vorige legislatuur werd overwogen om dit instrument in te voeren, maar uiteindelijk werd dit niet uitgevoerd. Met het oog op een mogelijk beleidsinitiatief tijdens de volgende legislatuur heeft de Raad de mogelijkheden en grenzen van het geconventioneerd verhuren nader verkend, waarbij inspiratie kon worden geput uit buitenlandse voorbeelden. Deze inspiratie nemen we mee in een voorstel van uitwerking van een Vlaams stelsel geconventioneerd verhuren. We beschrijven hiertoe de beleidsdoelen en geven een eerste aanzet voor uitwerking, waarbij we ook een afweging maken tussen het geconventioneerd verhuren en andere beleidsinstrumenten.

2 SUBSIDIES AAN PRIVATE VERHUURDERS: BUITENLANDSE VOORBEELDEN

2.1 DUITSLAND

Algemeen

In de literatuur over huisvestingssystemen wordt het Duitse model vaak als een uitzondering binnen Europa aangeduid (Hoekstra, 2010). Het beschikt over een grote particuliere huursector (op basis van de EU SILC-data stranden we op 40% in 2017) en kent tegelijkertijd geen formele sociale huursector (Haffner e.a., 2009). Er zijn weliswaar verhuurders met een sociale doelstelling, zoals bijvoorbeeld gemeentelijke woningbedrijven en coöperatieven, maar deze hebben dezelfde rechten en plichten en vallen onder hetzelfde regelgevingsregime als private verhuurders met een winstoogmerk (Haffner e. a., 2009).

Daarnaast zijn er ook huurwoningen die tegen een huurprijs onder de markthuur worden verhuurd. Deze woningen zijn gefinancierd met behulp van een tijdelijk subsidie-arrangement waarop zowel individuele als professionele investeerders een beroep kunnen doen en zo tijdelijk 'sociale' huurwoningen verhuren (Elsinga e.a., 2015). Met andere woorden, er is een onderscheid tussen gesubsidieerde en niet-gesubsidieerde (huur)woningen, waarbij de eigendom van de woning geen rol speelt. Op dergelijke manier is er geen overheidsproductie van woningen maar wel een tijdelijk ingrijpen van de overheid op de huurwoningenmarkt (Busch-Geertsema, 2004). Tijdens de looptijd van de subsidie gelden er toewijzingsregels naast een regime van huurprijsregulering. In ruil voor financiële ondersteuning van de federale overheid (directe subsidie, laagrente lening, belastingvoordeel) verhuren deelnemende verhuurders hun woningen gedurende een bepaalde periode tegen een gematigde huurprijs aan huishoudens met een lager inkomen (Elsinga e.a., 2015). Zo mogen verhuurders rente, aflossing en kosten van de inkomsten uit verhuur aftrekken en zolang het niet

wordt verkocht, hoeft er geen vermogensbelasting op de huurwoning te worden betaald (de Jong & van der Moolen, 2014).

Zodra de subsidieregeling eindigt (de objectsubsiëring), gaat een gesubsidieerde huurwoning over naar de particuliere sector, waarbij de huren geleidelijk aangepast kunnen worden aan de geldende markthuren (zie verder huurwet).

Wettelijke basis

Woningwet

De objectsubsiëring van woningen is, met ingang van 2002, geregeld in de Wohnraumförderungsgesetz 2001 (Elsinga e.a., 2007). Volgens Winters e.a. (2007) was de opzet de ondersteuning van de 'sociale' sector in zijn totaliteit en niet meer alleen de nieuwbouw. Evenzeer van belang was dat een doelgerichte subsidiëring van lage-inkomensgroepen, huishoudens met kinderen en alleenstaande ouders werd vooropgesteld (Busch-Geertsema, 2004). Daarnaast was het bereiken van flexibiliteit in het beleid een doelstelling van de nieuwe wet. Terwijl de centrale overheid deze kaderwet geformuleerd heeft, ligt de uitvoeringsbevoegdheid bij de deelstaten en de gemeenten. Op dergelijke manier kan het beleid aangepast worden naargelang de lokale behoeften. Hoe dit systeem precies wordt vormgegeven (soort financieringsarrangement, inkomensgrenzen voor huurders, maximale huurgrenzen) is sterk afhankelijk van de gemeente en federale regio waar de desbetreffende huurwoningen zijn gelokaliseerd.

Huurwet

Ook de huurwetgeving is hervormd en ging in op 1 september 2001 (Mietrechtsreformgesetz). Hierbij is gestreefd naar het gelijkelijk verdelen van de rechten en plichten tussen huurders en verhuurders. Zo is de contractvrijheid vergroot (zodoende meer rekening te kunnen houden met individuele situaties) en kan een niet-gehuwde partner het bestaande huurcontract overnemen. De opzeggingstermijn voor de huurder is verkort tot maximaal drie maanden, terwijl die van de verhuurder afhangt van de woonduur van de huurder (en tot negen maanden kan oplopen). Verder is rol van de Mietspiegel (zie later) versterkt. Tot slot is huurverhoging van gesubsidieerde huurwoningen waarvan de subsidietermijn is afgelopen verlaagd van 30% in drie jaar tijd naar 20% (Kappungsgrenze - aftoppingsgrens), zodoende een te sterke stijging van de huurprijzen te vermijden.

Regime van huurprijsregeling

Het subsidiecontract tussen de gemeente als subsidieverstrekker en de verhuurder als subsidieontvanger moet een afspraak vermelden over het maximaal toegestaan bedrag aan huur dat aan de huurder opgelegd mag worden en over de jaarlijkse huurverhogingen¹ (Winters e.a., 2007). Bovenvermelde federale huurwet stelt dat de hoogst toelaatbare huur rekening moet houden met het lokale huurniveau (lokale Vergleichsmiete) die gebaseerd is op de zogenaamde Mietspiegel. Dit is een databestand waarin de huren worden bijgehouden die in de contracten van de afgelopen vier jaar tussen huurders en verhuurders zijn overeengekomen voor woningen met een vergelijkbare

¹ De onderhoudskosten vormen geen onderwerp van de onderhandeling. Het betreft onder andere kosten als grondbelasting, kosten van een huismeester, rioleringskosten, kosten voor water en verwarming, kosten voor het onderhoud van de apparatuur voor water en verwarming, kosten voor de lift, kosten voor de verzorging van de tuin, het schoonhouden van het gebouw en het afvoeren van de afval, etc. (Winters e.a., 2007).

woonkwaliteit in een bepaald gebied. De hoofdfunctie van de Mietspiegel is om huren en huurverhogingen marktconform te kunnen vaststellen.

Het komt dan aan de deelstaten toe om de federale wetgeving te vertalen naar hun lokale context. Zo heeft de deelstaat Nordrhein-Westfalen deze omgezet naar de Wohnraumförderbestimmungen (WFB). Deze voorschriften bepalen onder meer de maximaal toelaatbare aanvangshuur. Er wordt hierbij een onderscheid gemaakt naar inkomen waarbij voor huishoudens met lagere inkomens meer objectsubsidie wordt uitgetrokken dan voor huishoudens met hogere inkomens². De huurprijs voor de eerste groep huishoudens wordt dan ook lager vastgesteld dan voor de andere groep. Verder wordt bij het vastleggen van de maximaal toegestane aanvangshuur ook nog rekening gehouden met de lokale context van de gemeente die men opdeelt in vijf verschillende huurprijsklassen (voor een gemeente met huurniveau 1 liggen de maxima lager dan in een gemeente met huurniveau 5).

Doelgroep

De enige voorwaarde om in aanmerking te komen is het voldoen aan een bepaalde inkomenseis zoals geformuleerd in de nationale wet. Het gaat om een op een bepaalde manier berekend jaarinkomen van 12000 euro toe voor een alleenstaande, 18 000 euro voor een huishouden met twee personen, 4 100 euro extra per extra persoon. De deelstaten, gemeenten mogen deze inkomensgrenzen in de subsidieregeling naar eigen inzicht aanpassen aan de lokale omstandigheden (zoals bijvoorbeeld een stedelijke woningmarkt die kampt met een grote vraag naar woningen). Zo hanteert Keulen bijvoorbeeld hogere inkomensgrenzen: 19.350 euro voor een alleenstaande, 23.310 euro voor een huishouden met twee personen, en 5.360 euro extra per extra persoon.

Dat een huurder in aanmerking komt, kan hij aantonen met een woonvergunning (Wohnberechtigungsschein - WBS) die verstrekt wordt door de woondienst van de gemeente (Haffner & Hoekstra, 2004). Deze vergunning heeft een geldigheidsduur van één jaar. Het betreft echter geen garantie dat betrokkene ook effectief een betaalbare woning zal toegewezen krijgen, zeker in die gebieden waar er een schaarste is aan huurwoningen.

Toewijzing

Naast een speciale huurprijsregulering voor objectgesubsidieerde woningen wordt ook de woningtoewijzing gereguleerd in de periode dat de subsidie verstrekt wordt. Zo hebben de deelstaten van hun recht gebruik gemaakt om in de subsidieregeling vast te leggen dat gemeenten, als subsidiegever, een recht hebben om urgente woningzoekenden te huisvesten (Haffner, 2005). Hierbij kunnen drie type toewijzingsrechten worden gedefinieerd.

Het eerste is een algemeen toewijzingsrecht dat een afspraak tussen de subsidiegever en de subsidienemer-verhuurder betreft om een bepaalde woning alleen aan woningzoekenden met een door de gemeente verstrekte woonvergunning te verhuren. De verhuurder kan dan vrij kiezen uit de kandidaten. Via het tweede type, het benoemingsrecht, kan de subsidiegever drie kandidaat-woningzoekenden voordragen waaruit de verhuurder kan kiezen. Het laatste type, het voordrachtrecht, geeft aan de gemeente het recht om de woning in kwestie toe te wijzen aan 1 woningzoekende. Dit laatste wordt echter nauwelijks meer in de praktijk toegepast waardoor de

² Dit zijn enerzijds huurders met een inkomen dat onder de door de bond vastgelegde inkomensgrenzen valt, en anderzijds huurders met een inkomen dat deze grens met een bepaald percentage overstijgt.

verhuurders over het algemeen vrij kunnen kiezen uit de kandidaten die een woonvergunning voorleggen.

Daarnaast bestaat er ook nog de mogelijkheid dat als de gemeenten de renovatie van woningen subsidiëren ze hier toewijzingsrechten kunnen aan verbinden. Als gemeenten enkele woningzoekenden urgent moeten onderbrengen, kan dit ook geregeld worden via een toewijzingsrecht in ruil voor extra subsidie.

Afsluitend

Elsinga e.a. (2015) merken op dat het aantal huurwoningen dat met behulp van een tijdelijk subsidie-arrangement wordt gerealiseerd de afgelopen decennia duidelijk is afgenomen. Het aantal huurwoningen die hun sociale status verliezen, wordt immers niet gecompenseerd door de nieuwe bijkomende gesubsidieerde huurwoningen. Oorzaken liggen volgens de onderzoekers in het gebrek aan financiële middelen bij de overheid en in de teruglopende woningvraag in bepaalde regio's als gevolg van demografische ontwikkelingen. Daarenboven stellen Droste en Knorr-Siedow (2014) een shift vast van object- (tijdelijke subsidies voor verhuurders) naar subjectsubsidies in de Duitse huursector.

2.2 FRANKRIJK

Algemeen

Haffner en Winters (2016) stellen dat vanaf het midden van de jaren 1980 de private huursector in Frankrijk beleidsmatig meer op de voorgrond komt onder andere als reactie op het inkrimpen van de private huursector gedurende de laatste decennia. Zo worden diverse belastingvoordelen voor private verhuurders/investeerders ontwikkeld gericht op het aantrekkelijker maken van investeringen in deze sector. Er is enerzijds een tijdelijke generieke objectsubsidie voor de private huursector gericht op het algemeen stimuleren van het aanbod huurwoningen en anderzijds een tijdelijke objectsubsidie waarvoor limieten gelden wat het inkomen van de huurder en de huurprijs betreft.

Door deze laatste voorwaardelijke vorm van financiële ondersteuning worden (gesubsidieerde) huurwoningen voor huishoudens met een lager inkomen door private verhuurders aangeboden. Omwille van een goed ontwikkelde sociale huursector richten de tijdelijke subsidies zich niet op het onderste deel van de huurwoningenmarkt (Elsinga e.a., 2015), dit in tegenstelling tot Duitsland (zie hoger). Dit gesubsidieerde segment wordt bestempeld als de intermediaire huursector, namelijk als het segment tussen de goedkope en strak gereguleerde sociale huursector en de weinig gereguleerde en dure private huursector.

Belastingvoordelen particuliere verhuurders

Volgens Hoekstra (2013) is de mogelijkheid om te kunnen genieten van belastingvoordelen de doorslaggevende reden voor de meeste particulieren om te investeren in private huurwoningen. Om dit te vatten, is het belangrijk om mee te geven dat in Frankrijk particuliere verhuurders inkomstenbelasting betalen op het inkomen dat ze ontvangen uit verhuur.

Algemeen systeem

Als de jaarlijkse huurinkomsten relatief laag zijn (dit is lager dan € 15.000) is het *micro-foncier* regime van toepassing: een forfaitair bedrag ter waarde van 30% van de huurinkomsten van het belastbare inkomen mag worden afgetrokken als compensatie van de kosten die de verhuurder maakt. Dit regime kan echter niet worden gecombineerd met de belastingvoordelen voor individuele particuliere verhuurders. Wanneer de huurinkomsten meer dan € 15.000 bedragen, geldt het régime réel³. Het régime réel laat toe dat alle kosten die samenhangen met de verhuur van een particuliere huurwoning (onderhoudskosten, verbeterinvesteringen, hypotheekrente en lokale belastingen) van de huurinkomsten kunnen worden afgetrokken (gedurende drie jaar). De af te trekken kosten mogen zelfs groter zijn dan de totale huurinkomsten. Het toestaan van een negatieve balans zorgt, volgens Elsinga e.a. (2015) ervoor dat Franse particuliere verhuurders vaak beduidend minder inkomensbelasting betalen dan huishoudens die geen huurwoning bezitten en een vergelijkbaar inkomen hebben.

Een diversiteit aan fiscale regelingen

Binnen het eerder vermelde régime réel is er vanaf 1986 een grote variëteit aan fiscale regelingen in het leven geroepen. Meestal dragen deze regelingen de naam van de minister die ze geïntroduceerd heeft: Quiles-Méhaignerie, Périssol, Besson, Robien, Borloo etc. Naast eigen accenten (bijvoorbeeld voor het 'Borloo ancien' en 'Borloo ancien sociale programma' is het doel om meer van de bestaande voorraad geschikt te maken voor de verhuur, het 'Scellier programma' bevoordeelt dan meer energie-efficiënte investeringen en is beperkt tot stedelijke gebieden) kunnen ook enkele algemene kenmerken gedistilleerd worden (Elsinga e.a., 2015). Zo is er sprake van een jaarlijkse aftrek van een vast percentage van de huurinkomsten, en mogelijks van een jaarlijkse aftrek van een bepaald percentage van de investeringskosten. Daarnaast is er een beperkte geldigheidsduur en varieert de looptijd tussen de 6 en 15 jaar. Er worden steeds voorwaarden met betrekking tot het inkomen van de huurder en de maximale huurprijs geformuleerd. Verder zijn sommige belastingvoordelen enkel van toepassing op regio's met een gespannen woningmarkt (zoals het 'Scellier programma' dat beperkt was tot stedelijke gebieden).

Het huidige systeem in concreto⁴

Voorwaarden

Wat de voorwaarden betreft, hebben die betrekking op de kwaliteit van de woning, de huurprijs, de duur van het contract en het inkomen van de huurder.

Wat de woning betreft, moet deze van degelijke kwaliteit zijn en onmiddellijk bewoonbaar. Het is aan de verhuurder zelf om de staat van de woning te beschrijven wanneer hij een aanvraag bij ANAH (Agence nationale de l'habitat) formuleert om in het systeem te stappen (er bestaat de mogelijkheid om een controle ter plaatse uit te voeren). Wanneer de woning van slechte kwaliteit is, kan alsnog een aanvraag geformuleerd worden zij het dat deze gekoppeld wordt aan het uitvoeren van werken (grondige renovatie of verbeteringswerken).

³ Ook verhuurders met lagere huurinkomsten kunnen echter voor dit regime kiezen wanneer ze denken dat dit gunstiger voor hen is dan het micro-foncier regime.

⁴ Gebaseerd op: https://www.anah.fr/fileadmin/anah/Mediatheque/Publications/Les_aides/Guide-conventionnement-2017.pdf; https://www.anah.fr/fileadmin/anah/Mediatheque/Publications/Les_aides/Guide-conventionnement-2017.pdf

Het huurcontract dat afgesloten wordt, heeft een geldigheidsduur van 6 jaar (9 jaar wanneer het een woning betreft waar werken werden aan uitgevoerd).

De huurprijs wordt geplafonneerd en hangt af van het type van overeenkomst/conventie (intermediair, sociaal, erg sociaal) en de plaats waar de woning gelegen is. In eerste instantie is het de centrale overheid die de maximale huurprijzen bepaalt. Vervolgens verfijnt ANAH deze plafondgrenzen waardoor meer rekening kan worden gehouden met de lokale specificiteit van de woningmarkten. Voor de concrete berekening worden marktprijs, woningtype, de geografische locatie en het type van overeenkomst tussen verhuurder en ANAH in rekening gebracht. Zoals onderstaande tabel weergeeft, neemt de maximale huurprijs per m² af naarmate men verhuurt aan lagere inkomensgroepen en/of wanneer de woning in minder verstedelijkt gebied gelegen is.

Tabel 1: Plafonnering huurprijzen, per €/m², gedifferentieerd naar locatie⁵, 2018.

	Zone A bis	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Intermediair	16,96	12,59	10,15	8,82	8,82
Sociaal	11,86	9,13	7,86	7,55	7,00
'très' sociaal	9,23	7,10	6,12	5,86	5,44

Bron: ANAH (2018).

Het doel van het systeem is het verhuren aan gezinnen met een bescheiden inkomen⁶. Hiertoe worden er inkomensgrenzen bepaald die gedifferentieerd worden naar de grootte van het gezin en naar geografische locatie (Parijs en naburige gemeenten, Ile-de-France buiten Parijs en naburige gemeenten, andere regio's). Tabel 2 geeft de inkomensgrenzen weer die gelden bij intermediair huren in 2018 (voor de twee andere vormen, social/très social, liggen die grenzen telkens lager).

Tabel 2: Inkomensgrenzen, gedifferentieerd naar zone, gezinstype, geldend voor het stelsel intermediair huren, 2018.

Gezinstype	Zone A bis	Zone A	Zone B1	Zone B2 + C
Alleenstaande	37.508	37.508	30.572	27.515
Koppel	56.058	56.058	40.826	36.743
Alleenstaande of koppel met 1 ptl	73.486	67.386	49.097	44.187
Alleenstaande of koppel met 2 ptl	87.737	80.716	59.270	53.344
Alleenstaande of koppel met 3 ptl	104.390	95.553	69.725	62.753
Alleenstaande of koppel met 4 ptl	117.466	107.527	78.579	70.721
Bijkomende ptl	+ 13.087	+ 11.981	+ 8.766	+ 7.888

Bron: ANAH (2018).

⁵ Zone A bis : Paris et 76 communes de la petite couronne ; Zone A : agglomération de Paris (hors zone A bis), la Côte d'Azur, la partie française de l'agglomération genevoise, certaines agglomérations ou communes où les loyers et les prix des logements sont très élevés

Zone B1 : certaines grandes agglomerations dont les loyers et le prix des logements sont élevés, une partie de la grande couronne Parisienne non située en zone A bis ou A, quelques villes chères, les départements d'Outre-Mer ; Zone B2 : villes-centres de certaines grandes agglomérations, grande couronne autour de Paris non située en zone A bis, A et B1, certaines communes où les loyers et les prix des logements sont assez élevés, communes de Corse non situées en zones A ou B1 ; Zone C : le reste du territoire.

⁶ Het gaat om die huishoudens met hogere inkomens dan de huishoudens met de laagste inkomens die in de sociale huursector huisvesting zouden moeten vinden.

Voordelen

Een van de grootste voordelen voor verhuurders die instappen in het systeem zijn de fiscale voordelen, namelijk een jaarlijkse belastingaftrek van de huurinkomsten, gedifferentieerd naar de locatie van de woning en de voorgestelde huurprijs (intermediair, sociaal, erg sociaal). Dit gaat van 30% en 15% bij intermediaire huur tot 70% en 50% bij sociaal verhuren, afhankelijk van de zone waar de huurwoning zich bevindt (zie tabel 3). Bij 'erg' sociaal huren loopt het voordeel op tot 85% (onafhankelijk van de zone).

Tabel 3: Fiscale voordelen, gedifferentieerd naar locatie, type overeenkomst, 2018.

	Zone A, Abis en B1	Zone B2	Zone C
Intermediair	30%	15%	-
Sociaal	70%	50%	-
'tres' sociaal	85%	85%	85%

Bron : ANAH (2018).

Als andere voordelen van het systeem wordt vooropgesteld dat de verhuurder zelf kan blijven in staan voor het beheer van de woning (er kan evenwel ook gekozen worden voor de tussenkomst van een intermediaire wat resulteert in nog grotere fiscale voordelen, meer zekerheid inzake betaling) en dat hij ook zelf kan kiezen wie de huurder zal worden (mits uiteraard dat die voldoet aan de vooropgestelde inkomensvoorwaarden, zie hoger).

Wat de overeenkomsten met renovaties betreft, krijgt men eveneens een tegemoetkoming, gaande van 25% voor verbeteringswerken (max. van 187,50 euro/m², beperkt tot 15.000 euro per woning als tegemoetkoming) tot 35% wanneer grote werken uitgevoerd moeten worden (met een maximum van 350€/m², beperkt tot 28.000 euro per woning als tegemoetkoming). Daarbovenop bestaan er ook nog andere tegemoetkomingen wanneer het gaat om energetische renovatiewerken ('la prime Habiter Mieux') of wanneer men kiest om te verhuren aan de zwakkere inkomensgroepen ('la prime de réduction de loyer', 'la prime de réservation au profit de publics prioritaires).

Einde contract

De duur van het contract bedraagt 6 jaar en eindigt automatisch. De verhuurder kan er evenwel voor kiezen om dit met 3 jaar te verlengen, en dient dit dan ook aan te geven aan ANAH.

Afsluitend

Volgens Elsinga e.a. (2015) hebben de Franse belastingvoordelen een substantieel effect gehad op de productie van Franse particuliere huurwoningen. Ze berekenden dat in de periode 2004-2014 er jaarlijks tussen de 40.000 en 70.000 nieuwe particuliere huurwoningen (mede) met behulp van de belastingvoordelen werden gerealiseerd. De particuliere sector heeft alvast ingespeeld op de aangereikte voordelen, maar de onderzoekers blijven voorzichtig. Zij veronderstellen dat een deel van de woningen eveneens zouden zijn gerealiseerd zonder deze belastingvoordelen.

3 BELEIDSDOELEN VLAAMS STELSEL GECONVENTIONEERD VERHUREN

3.1 ALGEMEEN OPZET

Het geconventioneerd verhuren dient volgens de Raad zich te richten tot de private verhuurders die onder specifieke voorwaarden bereid zijn te verhuren aan welbepaalde kandidaat-huurders. Het gaat hierbij om die kandidaat-huurders die op de private huurmarkt (ernstige) moeilijkheden ondervinden om een betaalbare, kwalitatieve en aangepaste woning te vinden. Het geconventioneerd verhuren beoogt volgens de Raad zowel de toegang als de positie van inkomenszwakke kandidaat-huurders op de private huurmarkt te verbeteren. In ruil voor verhuring aan deze huurders bekomen de verhuurders in het stelsel een aantal voordelen. Het geconventioneerd verhuren moet dan ook resulteren in een betere bescherming van inkomenszwakke huurders op de private huurmarkt én tegelijk de verhuurders aanzetten te verhuren aan deze huishoudens. Naar regime steunt het geconventioneerd verhuren op de private huurregeling aangevuld met de bijzondere voorwaarden en modaliteiten uit de conventionering. Naar finaliteit en doelgroep wordt het stelsel vanuit een sociale bekommernis bepaald.

3.2 BELEIDSDOELEN

Ondersteuning van een specifiek afgebakende doelgroep

Zoals gesteld dient het geconventioneerd verhuren selectief te worden ingezet en moet het inkomenszwakke private huurders op de private huurmarkt ondersteunen. Volgens de Raad moet de doelgroep voor het geconventioneerd verhuren in beginsel worden afgebakend volgens dezelfde criteria als voor de doelgroep van de sociale huur. Voor hen wordt overheidstussenkomst nodig geacht om hun recht op wonen te realiseren (onderzoek⁷ toont aan dat deze groep op de private huurmarkt moeilijkheden ondervindt o.m. op vlak van betaalbaarheid, kwaliteit en woonzekerheid). Met voorgestelde afbakening van de doelgroep wordt eveneens eenduidigheid binnen het woonbeleid beoogd: de toegang tot zowel de sociale huisvestingsmarkt (SHM en SVK) als de geconventioneerde private huurmarkt is dan gelijklopend naar inkomens- en bezitsvoorwaarden (ook het huursubsidiestelsel werd recent op deze doelgroep geënt).

Het is volgens de Raad van belang te benadrukken dat het geconventioneerd verhuren niet in vervanging komt van de sociale huisvesting (SHM en SVK). Wel biedt het aanvullend op de private huurmarkt ondersteuning aan dezelfde doelgroep (o.m. verbetering toegang, garantie woningkwaliteit en betaalbaarheid, zie hierna). Voor de doelgroep blijft de sociale huisvesting steeds een naar garanties beter alternatief. De sociale huur kan immers een gunstiger verhouding huurprijs - woonkwaliteit - betaalbaarheid opleveren. Ook worden in de sociale huur woningen toegewezen rekening houdend

⁷ Heylen K. (2016). Doelgroepen en wachtlijst van de sociale huur. Leuven, Steunpunt Wonen.

met chronologie van inschrijving en met aspecten van de woningnood, terwijl in een private huurrelatie de vrije keuze van partijen primeert.

Toegang- en aanbodondersteuning

Via het geconventioneerd verhuren wordt voor de doelgroep een voorbehouden aanbod op de private huurmarkt gecreëerd. Dit strekt er in eerste instantie toe de toegang tot private huurwoningen die voldoen aan de elementaire kwaliteitsnormen te verbeteren, én tegelijkertijd de betaalbaarheid te ondersteunen (zie hieronder). In andere ondersteunende stelsels, zoals huursubsidie, wordt weliswaar de betaalbaarheid versterkt, maar de verhuurder heeft geen weet van de steun aan de huurder wat een drempel kan zijn om te verhuren aan iemand met een lager inkomen. In het stelsel van geconventioneerd verhuren valt deze onduidelijkheid weg: de verhuurder weet dat het stelsel enkel kandidaat-huurders uit de doelgroep toelaat en verhuring aan één van hen resulteert in voordelen voor de verhuurder en de huurder. Het geconventioneerd verhuren werkt dan ook voor de doelgroep toegang-ondersteunend.

Verbeteren woningkwaliteit

Momenteel moet de doelgroep vaak noodgedwongen een beroep doen op private huurwoningen van geringe kwaliteit of op woningen die de minimale woonkwaliteitsvereisten niet halen. In het stelsel van de geconventioneerde verhuring moet de (minimale) woningkwaliteit steeds worden gegarandeerd. De door de verhuurder aangeboden geconventioneerde huurwoning moet voorafgaand aan de verhuring op woningkwaliteit worden beoordeeld (via het conformiteitsattest). Het stelsel van geconventioneerd wonen wordt daarom geacht bij te dragen tot een betere woningkwaliteit van het gedeelte waar de doelgroep normaliter een beroep op doet. Dit houdt een verbetering in ten opzichte van de ondersteuning in het huidige huursubsidiestelsel, waar een controle achteraf wordt voorzien en wat in de praktijk tot meerdere problemen leidt (en vaak de facto een rem vormt om te verhuren aan de doelgroep - zie ook Vlaamse Woonraad, 2017b).

Ondersteunen betaalbaarheid

Het stelsel van de geconventioneerde verhuring moet eveneens de betaalbaarheid voor de huurder verbeteren. De voordelen aan de verhuurder moeten dan ook ten goede komen aan de betaalbaarheid van de huurder. In het bijzonder wordt het voordeel aan de verhuurder in mindering gebracht van de te betalen huurprijs. Op die manier werken voordelen aan de verhuurder ook door naar de huurder.

Differentiatie huurmarkt

Het stelsel van het geconventioneerd verhuren leidt zo tot een differentiatie van de private huurcontracten op de private huurmarkt. Een deel van de verhuringen op de private huurmarkt blijft dan verlopen volgens de bepalingen van het woninghuurdecreet (zoals momenteel het geval). Een ander deel van de verhuringen kan dan tot stand komen via het stelsel van geconventioneerd verhuren, waarbij het woninghuurdecreet én de geconventioneerde regeling van toepassing zijn.

4 EEN AANZET VOOR UITWERKING

4.1 DEFINITIE

'Het geconventioneerd verhuren houdt in dat verhuurders op vrijwillige basis en zonder intermediaire instantie een aantal voorwaarden voor verhuring aan een afgebakende doelgroep aanvaarden in ruil voor verhuurders-voordelen.'

4.2 UITGANGSPUNTEN

Een voorbehouden aanbod volgens het privaat huurregime

Het geconventioneerd verhuren moet als bijkomend stelsel op de private huurmarkt fungeren (naast de reguliere private woningverhuur). Het huurregime van het geconventioneerd verhuren wordt in beginsel bepaald door het private woninghuurrecht (waarbij de wilsovereenstemming tussen partijen een essentieel kenmerk van de huurrelatie vormt). Wederzijdse rechten en plichten, opzeg en beëindiging worden geregeld overeenkomstig de bepalingen van het woninghuurdecreet. Daarnaast wordt het huurregime mede bepaald door de conventioneringsregeling. Deze voorziet extra voorwaarden en modaliteiten gericht op de bescherming van de huurder, onder meer naar huurprijsbepaling, minimale woonkwaliteit, duurtijd en sociaal bereik. De aangeboden huurwoningen mogen immers enkel worden gehuurd door een kandidaat-huurder uit de doelgroep (indien de verhuurder alsnog anders zou beslissen zal het stelsel niet van toepassing zijn). De geconventioneerde huurwoningen dienen immers een voorbehouden aanbod voor de doelgroep te vormen. Omdat het stelsel van toepassing is op de private huurmarkt, wat in beginsel steunt op wilsovereenstemming tussen partijen, wordt tussen 'vrager' en 'aanbieder' geen intermediaire instantie voorzien.

Win - win voor huurders en verhuurders

Het stelsel van het geconventioneerd verhuren moet resulteren in baten voor zowel de kandidaat-huurder als de verhuurder. De huur wordt gekoppeld aan voorwaarden die enerzijds het recht op wonen van de huurder ondersteunen en anderzijds een aantal voordelen / zekerheden voor de verhuurder realiseren. Zoals gesteld moet het geconventioneerd verhuren voor de huurder uit de doelgroep uitmonden in: (1) een betere toegang tot de private huurmarkt, (2) de aangeboden huurwoningen moeten steeds beantwoorden aan de elementaire vereisten inzake woonkwaliteit én (3) er moet worden tegemoetgekomen aan de betaalbaarheid (onrechtstreeks wordt hierdoor ook de woonzekerheid versterkt). Daartegenover moeten voordelen / zekerheden aan de verhuurder worden geboden, zoals de garantie van uitbetaling van een deel van de huurprijs. De voordelen moeten afdoende aantrekkelijk zijn om toe te treden tot het stelsel. Het aanbieden van een betaalbare en kwaliteitsvolle woning moet eveneens voor de verhuurder rendabel blijven. Met het geconventioneerd verhuren wordt dus grotere keuzevrijheid, kwaliteit en betaalbaarheid voor de huurder verzoend met zekerheid en rendabiliteit voor de verhuurder.

Vrijwillige instap van de verhuurder en vaste, eenvoudige voordelen

Het komt de private verhuurder toe om de woning al dan niet aan te bieden in het stelsel van het geconventioneerd verhuren⁸. Dergelijke keuzevrijheid vormt een van de hoekstenen van het stelsel. Hoewel toetreden tot het stelsel volkomen vrij is, houdt de effectieve instap wel in dat de verhuurder de extra bepalingen en voorwaarden uit de conventioneringsregeling aanvaardt. Voor heel wat verhuurders is het van belang om de incentives op voorhand te kennen of te kunnen berekenen. Bijgevolg dringt zich een eenvoudig en makkelijk hanteerbaar systeem op. Eenvoud en in beginsel vaste voordelen vormen belangrijke elementen in het stelsel om verhuurders (die gemiddeld worden gekenmerkt door een klein aantal woningen in portefeuille en een eerder hoge leeftijd) te kunnen overhalen.

Kostenefficiëntie en -effectiviteit

Het geconventioneerd verhuren moet kostenefficiënt en kosteneffectief zijn. Met kosteneffectiviteit wordt bedoeld dat de overheidskost in verhouding is tot het bereiken van resultaten voor de vooropgestelde doelen. In dit verband is het van belang dat het voordeel voor huurder en verhuurder in verhouding is met de behoefte van de huurder (zoals gemeten via het inkomen van de huurder). Het geconventioneerd verhuren moet eveneens worden afgewogen t.o.v. andere beleidsinstrumenten. Vanuit kostenefficiënt oogpunt is het aangewezen het stelsel van het geconventioneerd verhuren zo veel als mogelijk te enten of te integreren in een bestaand subsidiestelsel én de omvang van de administratieve lasten tot een minimum te beperken.

4.3 MOGELIJKE ELEMENTEN VAN UITWERKING

De Raad acht de vooropgestelde beleidsdoelen en uitgangspunten van belang voor de verdere uitwerking van het stelsel van geconventioneerd verhuren. Deze kunnen inspirerend werken voor mogelijke beleidsinitiatieven ter zake. Daarnaast wenst de Raad een aantal elementen voor verdere uitwerking aan te reiken. Hierbij worden diverse mogelijkheden weergegeven zonder hierin een effectieve keuze te maken. De hierna volgende elementen kunnen mogelijk verdere invulling geven aan het concept en worden eerder op hoofdlijnen aangegeven (zonder nadere concretisering, conform de strategische opdracht van de Raad).

Enten op het huursubsidiestelsel

Vanuit kostenefficiënt oogpunt wordt hoger voorgesteld het stelsel van het geconventioneerd verhuren te enten op een bestaand subsidiestelsel. Omdat tevens bij de toekenning van voordelen rekening moet worden gehouden met de behoefte van de huurder, is volgens de Raad de integratie in het bestaande huursubsidiestelsel geschikt: (1) het subsidie-voordeel bevat een differentiatie naargelang het inkomen van de huurder; (2) een voor de huurder bestaand subsidiesysteem wordt aangewend; (3) het toe te kennen subsidie-voordeel is in beginsel gelijk aan wat in het (hernieuwd) huursubsidiestelsel zou worden uitgekeerd, waardoor de kost beheersbaar

⁸ Het begrip 'geconventioneerd' verwijst terminologisch naar conventie in de betekenis van overeenkomst.

blijft. Hoewel de doelgroep voor huursubsidie overeenkomstig het BVR van 5 april 2019 wordt afgestemd op deze van de sociale huur, wordt door de berekening van de huursubsidie de toekenning beperkt tot een deel van deze doelgroep. De facto is het geconventioneerd verhuren daardoor echter gericht op een groep met lagere inkomens dan de groep die onder de inkomensgrens van de sociale huisvesting/huursubsidie valt (voor dit probleem zie verder 6.4). Verhuringen aan huishoudens die onder de inkomensgrens vallen, maar die geen huursubsidie ontvangen, vallen hierdoor dan ook buiten het stelsel van het geconventioneerd verhuren. Simulaties worden in bijlage gevoegd (zie ook verder 6.1).

Voor de toepassing van het geconventioneerd verhuren wordt voorgesteld de toe te kennen huursubsidie te ontubbelen in een vast en een veranderlijk gedeelte. Het vaste deel wordt gekoppeld aan de keuze van de verhuurder om de huurwoning te willen conventioneren (en bijgevolg voor te behouden voor een kandidaat-huurder uit de doelgroep). Dit gedeelte wordt steeds toegekend aan de verhuurder zolang een gerechtigde huurder in de woning verblijft. Het veranderlijke deel omvat het resterend deel van de huursubsidie, en wordt bepaald door het inkomen van de huurder. Normaliter wordt dit deel toegekend aan de huurder (ter ondersteuning van de betaalbaarheid). Om selectie van de (relatief) beter begoede kandidaat-huurders bij het geconventioneerd verhuren te voorkomen, wordt in beginsel geopteerd om minstens een deel hiervan aan de verhuurder uit te keren (om de huurders met de zwakste inkomens ook aan bod te laten komen). Beide subsidies komen dan uiteindelijk de huurder ten goede omdat de verhuurder de verkregen subsidie steeds moet aftrekken van de huurprijs.

Naast het ontubbelen van de huursubsidie wijkt het geconventioneerd verhuren nog op een aantal andere (technische) punten af van de regeling van de huursubsidie, onder meer wat betreft de aanvraag (zie later). Verder is het volgens de Raad van belang om de verhuisbeweging niet als voorwaarde te hanteren (woonbehoefte spruit dan voort uit de beperkte toegang en het beperkte inkomen van het gerechtigde huishouden). Voor de berekening van het huursubsidiebedrag geldt de huursubsidieregeling, maar het maximale huurprijsbedrag vormt geen uitsluitingsvoorwaarde (zie hierna huurmodaliteiten). Wordt in aanvang het geconventioneerd verhuren op die manier uitgewerkt, dan komt het enigszins neer op een verruiming van het toepassingsgebied van het huursubsidiestelsel. Van den Broeck & Winters (2018) zagen het creëren van een pool van private huurwoningen die vooraf een kwaliteitscontrole ondergaan als een goed voorstel voor een verruiming van het huursubsidiestelsel. Deze auteurs wezen ook op het bijkomende voordeel dat dit voorstel toelaat het budget voor de huursubsidie op een gecontroleerde manier uit te breiden⁹. Ook de Raad heeft in het verleden meermaals de herwerking en uitbreiding van het huursubsidiestelsel bepleit om de noden op de private huurmarkt te verzachten.

Verhuurders-voordelen

Het vaste deel van de huursubsidie wordt rechtstreeks aan de verhuurder uitbetaald om een betaalbare en kwaliteitsvolle woning te willen aanbieden aan een kandidaat-huurder uit de doelgroep

⁹ In dit voorstel was er wel geen sprake van een uitkering van de huursubsidie aan de verhuurder, wat wel essentieel wordt geacht in het geconventioneerd verhuren. Evenmin was er in dit voorstel een meerkost verbonden aan het gegarandeerd subsidiëren van de verhuurder (dit is in het geconventioneerd verhuren het geval wanneer het vaste deel hoger uitvalt dan de huursubsidie, zie verder).

(aanbod-ondersteunend). Er wordt hierbij geopteerd voor een vaststaand bedrag van 10 – 15% van de huurprijs van de geconventioneerde huurwoning. Dit vast gedeelte van de huursubsidie biedt de verhuurder zekerheid van maandelijkse uitbetaling van een deel van de huurprijs. Een dergelijk vast en forfaitair bedrag is (voor beide partijen) makkelijk hanteerbaar.

Zoals gesteld kan beleidsmatig worden geopteerd om ook het veranderlijke deel van de huursubsidie gedeeltelijk uit te keren aan de verhuurder. In dit geval bekomt de verhuurder een groter gewaarborgd deel van de te betalen huurprijs. Dit kan aanzetten te verhuren aan meer inkomenszwakke huishoudens, wat de interne selectie tussen de gerechtigde kandidaten kan temperen (of voorkomen). Zo kan een groter deel – tot mogelijk het volledig bedrag – uitgekeerd worden aan de verhuurder. Het volledige bedrag uitkeren aan de verhuurder zou het voordeel hebben van de administratieve eenvoud. Het effect op de betaalbaarheid is hetzelfde als bij ontdebelling van de subsidie (aangezien de subsidie aan de verhuurder altijd moet worden afgetrokken van de huurprijs).

Tenslotte kan worden overwogen om ook andere voordelen toe te kennen zoals de verminderde OV en de renovatiepremie (in geval de woning voorafgaand wordt gerenoveerd met oog op het geconventioneerde verhuren). Daarbij moet wel zorgvuldig worden afgewogen of de toekenning van voordelen bij het geconventioneerde verhuren het concurrentievoordeel van de SVK-verhuur niet in het gedrang brengt (zie verder). Om voldoende differentiatie in de steun aan te brengen kan bijvoorbeeld geopteerd worden om als renovatiepremie 20% van de kost te hanteren (i.p.v. 30% bij SVK-verhuurders).

Huurders-voordelen

De huurder in het stelsel van het geconventioneerde verhuren betaalt nooit de vooropgestelde huurprijs. De subsidie toegekend aan de verhuurder moet steeds in mindering worden gebracht van de huurprijs. Dit is altijd het geval voor het vaste deel en mogelijk voor (een deel van) het veranderlijke gedeelte van de huursubsidie (wanneer beleidsmatig wordt beslist om dit ook aan de verhuurder uit te keren). Op die manier draagt het voordeel aan de verhuurder steeds bij tot de betaalbaarheid van de huurder.

Geconventioneerde huurmodaliteiten

Minimale en geattesteerde woningkwaliteit

De huurwoningen aangeboden in het stelsel van het geconventioneerde verhuren moeten voldoen aan de (verplichte) minimale woningkwaliteitsvereisten. Voorafgaand aan de verhuring moet dit worden aangetoond via een conformiteitsattest (aan te vragen door de verhuurder). Deze voorafgaandelijke vereiste zal mogelijk administratieve uitval tegengaan of verhinderen (wat momenteel vaak een probleem vormt bij de a posteriori controle bij huidige huursubsidie-aanvragen). Overeenkomstig het woninghuurdecreet behoudt het conformiteitsattest haar vrijwarend karakter. Andere specifieke voorwaarden met betrekking tot de huurwoning worden niet vereist.

Maximaal de markthuurprijs

De huurprijs van de aangeboden geconventioneerde huurwoning moet gestoeld zijn op een rationele berekening die uitgaat van controleerbare, vaststaande parameters. Er kan worden voorgesteld om de

huurschatter te hanteren (als rationele en bruikbare werkwijze om de markthuurprijs te becijferen). De gevraagde maximale huurprijs mag dan niet hoger liggen dan het overeenkomstige resultaat zoals weergegeven door de huurschatter. Dit garandeert een zekere mate van objectiviteit gebaseerd op een bestaand instrument waarbij rekening wordt gehouden met diverse woningelementen (en locatie). Enerzijds is een huurprijs die de marktconforme prijs kan benaderen, van belang in functie van de vooropgestelde rendabiliteit (cf. uitgangspunten). Anderzijds is het hanteren van een plafond essentieel om de subsidie niet te doen verdwijnen in een prijsverhoging. Steekproeven of correcties kunnen worden uitgeoefend op de vooropgestelde vraaghuurprijzen (zie verder).

Duurtijd geconventioneerde huur

De woning moet in beginsel voor een termijn van negen jaar worden aangeboden. Dit wordt gekoppeld aan de reguliere duurtijd van de woninghuurcontracten op de private huurmarkt. Hiermee wordt in een redelijke mate tegemoet gekomen aan de woonzekerheid. Het geconventioneerde verhuren houdt in principe aan zolang een gerechtigde huurder in de woning verblijft. De beëindigings- en opzegmogelijkheden blijven evenwel van toepassing (het private woninghuurrecht blijft immers gelden – zie hoger). Met inachtneming van een redelijke periode moet de verhuurder voorafgaand aan de beëindiging van de periode van negen jaar aangeven of hij/zij bereid is om het regime van het geconventioneerde verhuren aan te houden.

Toekenning- en stopzettingsmodaliteiten

De kandidaat-huurder moet worden geattesteerd dat hij/zij tot de doelgroep behoort. Het attest vermeldt eveneens een indicatie van het bedrag dat aan huursubsidie kan worden verstrekt (op basis van inkomen, personen ten laste en vooropgestelde huurprijs). Het attest kan bijvoorbeeld worden verstrekt door een bevoegde (Vlaamse) dienst of kan (in latere fase) online worden gegenereerd. De verhuurder maakt kenbaar en geeft aan dat hij / zij geconventioneerde wenst te verhuren, waarop een kandidaat-huurder uit de doelgroep kan ingaan. De verhuurder dient vervolgens de aanvraag tot tussenkomst in. De aanvraag omvat onder andere het conformiteitsattest, de berekening van de huurprijs door de huurschatter, het toelaatbaarheidsattest van de huurder (desgevallend kan het CA en de berekening huurprijs voorafgaand worden bezorgd om sneller tot verhuring over te gaan). Een dergelijke aanvraagprocedure kan mogelijke administratieve drempels voor de huurder vermijden.

Volgens de Raad kan worden overwogen om de controle op de voorwaarden afhankelijk te maken van de aard van de subsidie. Zoals hoger gesteld betreft het vast gedeelte een aanbodmaatregel, en de subsidie is gekoppeld aan het voorbehouden van de woning voor de kandidaat-huurders uit de doelgroep. Hierdoor kan worden geopteerd om dit gedeelte uit te keren zolang de gerechtigde huurder de woning blijft betrekken (in dit geval is er enkel bij de dossieraanvraag een aanvangscontrole nodig; anderzijds zou kunnen worden geopteerd voor een beperkte tussentijdse controle, bijvoorbeeld om de drie jaar). Wat het resterend huursubsidiegedeelte (afhankelijk van de mate van woonbehoefte van de huurder) betreft, is het logisch om de modaliteiten van het huursubsidiestelsel te volgen (o.a. controle, personen ten laste,...). Deze subsidie kan zoals in het huursubsidiestelsel jaarlijks worden nagegaan.

Wanneer het geconventioneerde verhuren ophoudt vooraleer de reguliere duurtijd van negen jaar is verstreken (de verhuring betreft immers het privaat huurregime met diverse mogelijkheden naar

opzeg en beëindiging), moet de verhuurder dit melden en zal de subsidie worden stopgezet. Bij voortijdige beëindiging blijven de tot dan toe verstrekte voordelen behouden, ook al is de reguliere periode van negen jaar niet volbracht. Indien na beëindiging opnieuw een geconventioneerde verhuring wordt aangegaan, dient de verhuurder een nieuwe aanvraag in. Dit is evenzeer het geval wanneer na verloop van negen jaar de huurder de woning verder wenst geconventioneerde te huren. Dit laatste kan enkel voor zover ook de verhuurder de geconventioneerde verhuring wenst aan te houden. Een nieuwe aanvraag is dan nodig om een nieuwe periode van negen jaar op te starten waarbij uiteraard de voorwaarden opnieuw moeten worden beoordeeld. Tenslotte kan worden gesteld dat er geen cumul mogelijk is met de bestaande huursubsidie, noch met de huurpremie (in geval de huurder zich inschrijft voor een sociale huurwoning).

5 RELATIE MET ANDERE BELEIDSINSTRUMENTEN

5.1 VERGELIJKING SVK-VERHUUR

Het stelsel van het geconventioneerde huren verschilt naar regime grondig van de verhuring via de sociale verhuurkantoren (SVK).

Hoewel de wettelijke doelgroep op dezelfde manier wordt afgebakend, gaat bij het geconventioneerde verhuren de private verhuurder rechtstreeks een contract aan met een kandidaat-huurder, en hun huurrelatie wordt in beginsel bepaald door het woninghuurdecreet. Bij SVK-huur sluit de eigenaar-verhuurder geen contract met de uiteindelijke gebruiker van de woning (wel met het intermediaire SVK). Bij SVK-verhuur geldt voor de huurder (in eerste instantie) het sociale huurregime. In het bijzonder zijn de toewijsregels (met onder meer voorrangregels) strikt bepaald bij SVK-huur, terwijl de allocatie van de geconventioneerde huurwoningen in principe privaatrechtelijk verloopt (en afhankelijk is van de wilsovereenstemming van beide partijen). Hoewel het geconventioneerde verhuren dezelfde doelgroep ondersteunt, wordt het als een privaatrechtelijk stelsel in de private huurmarkt gezet (terwijl de woningen bij SVK-verhuur worden gesocialiseerd). In die zin moet het geconventioneerde verhuren complementair kunnen werken aan de SVK-verhuur.

Gedurende de SVK-verhuur heeft de eigenaar-verhuurder geen zeggenschap over wie tot de woning wordt toegelaten. De woning wordt tijdelijk ter beschikking gesteld van het SVK die de verdere (sociale) onderverhuring regelt. Bij het geconventioneerde huren behoudt de eigenaar-verhuurder de volledige zeggenschap over de woning en bepaalt hij/zij wie de huurwoning zal betrekken (uiteraard voor zover het een verhuring betreft aan een kandidaat-huurder uit de doelgroep).

De voordelen voor de eigenaar zijn bij de SVK-verhuur verregaand gewaarborgd. De eigenaar is zeker van maandelijkse betaling van het volledige huurgeld (ook al is er tijdelijke leegstaand) en na beëindiging van het contract heeft de eigenaar-verhuurder een kwaliteitsgarantie (teruggave goed zonder huurschade). De eigenaar-verhuurder wordt dan ook quasi volledig ontzorgd. Dit is niet het geval bij het geconventioneerde huren. Betaling van de huurprijs en de kwaliteitsgarantie worden niet verzekerd. De geconventioneerde verhuurder kan wel (maximaal) de marktconforme huurprijs vragen

(in tegenstelling tot de SVK-huur waar de verhuurder een lagere huurprijs dan de markthuurprijs ontvangt, onder meer omdat het leegstandsrisico tot nul is herleid).

Bij het geconventioneerd verhuren wordt via een voorbehouden aanbod de toegang tot de private huurmarkt ondersteund, naast een ondersteuning van de betaalbaarheid. Bij SVK-verhuur is een ruimere bescherming en begeleiding van de huurder voorzien. Zo wordt de toegang bepaald door de mate van woonnood. Ook de woonzekerheid is er in beginsel ruimer daar de sociale huurder via interne mutatie (door het gewicht van bijkomende punten) een voorrang kan genieten wanneer het contract m.b.t. diens woning wordt stopgezet. Verder kan de huurder begeleid worden in het woonproces.

Dergelijke begeleiding en intermediaire tussenkomst van het SVK komt niet naar voor in het stelsel van het geconventioneerd verhuren en de kost voor deze begeleiding (via de werkingssubsidie voor het SVK) is dan ook niet van toepassing op het geconventioneerd verhuren. Daartegenover staat dat met het geconventioneerd verhuren mogelijk een iets beter gesitueerde doelgroep wordt bereikt dan met SVK-verhuur (waar woonnood doorslaggevend is). Verhuurders kunnen volgens het privaat woninghuurrecht immers zelf hun huurders kiezen en mogelijk blijven ze kiezen voor de kandidaten met een hoger of meer zeker inkomen, zelfs wanneer dat lager inkomen wordt gecompenseerd via een subsidie.

5.2 VERGELIJKING HUURSUBSIDIE HUURPREMIE

Recent heeft de Vlaamse Regering beslist om de doelgroep van de huursubsidie en huurpremie gelijk te stellen aan deze van de sociale huisvesting. Ook wat betreft de doelgroep van het geconventioneerd verhuren wordt in principe de gelijkschakeling met de doelgroep sociale huisvesting vooropgesteld, maar is de doelgroep de facto door de berekening van de huursubsidie meer selectief afgebakend.

Bij de huursubsidie en huurpremie wordt de tegemoetkoming rechtstreeks verleend aan de huurder, wat een zekere anonimiteit kan waarborgen. Bij het geconventioneerd verhuren is dergelijke anonimiteit niet mogelijk (de kandidaat-huurder moet immers ten aanzien van de verhuurder aantonen tot de doelgroep te behoren). Anderzijds wordt met de rechtstreekse uitbetaling aan de verhuurder een deel van de te betalen huur gegarandeerd. Dergelijke rechtstreekse betaalgarantie voor de verhuurder is bij huursubsidie of huurpremie niet voorzien.

De huurder moet zowel bij de huursubsidie als bij de huurpremie steeds de huurprijs betalen, en krijgt hij subsidie om bij te dragen tot de betaalbaarheid van het wonen. Bij het geconventioneerd verhuren wordt de huurprijs verminderd met een bedrag gelijk aan de subsidie aan de verhuurder (en kan het resterend bedrag van de huursubsidie desgevallend bijdragen tot de betaalbaarheid van het wonen van de huurder).

Een ander verschil betreft het toepassingsgebied. De huurpremie betreft een subsidie nadat de huurder bij de sociale huisvestingsmaatschappij is ingeschreven en vier jaar wachttermijn heeft doorlopen. In afwachting van toewijzing van een sociale huurwoning bekommt de huurder dan een premie als tussenkomst in de huurprijs. Huursubsidie is in beginsel (behalve bij een SVK-verhuring)

gekoppeld aan het verlaten van een slechte, onaangepaste woning (na vaststelling van de toestand van de woning) en strekt ertoe de huurder te ondersteunen in zijn zoektocht naar een betaalbare huurwoning met basiskwaliteit. Recent heeft de Vlaamse Regering beslist dat een besluit van de burgemeester vereist is om de ontoereikende kwaliteit van de te verlaten woning te staven (in plaats van de vaststelling via technisch verslag). De te betrekken huurwoning moet eveneens conform bevonden worden (met een conformiteitsonderzoek na aanvraag van de subsidie). Deze vereisten zorgen op het terrein voor de nodige uitval en problemen (cf. jaarverslag Wonen Vlaanderen 2017 waar sprake is van uitval tot de helft van het aantal aanvragen). Met het geconventioneerd verhuren kan uitval worden vermeden, net omdat het conformiteitsattest voorafgaand aan het verhuren wordt vereist. Het is evenmin nodig dat de huurder een slechte onaangepaste woning moet verlaten (of voorheen dakloos moet zijn). Het geconventioneerd verhuren gaat in van zodra beide partijen hiertoe overeenkomen, en de voordelen voor de huurder kunnen in principe onmiddellijk worden toegepast (verminderde huurprijs).

Een laatste verschil betreft de reikwijdte van de voordelen. Huursubsidie en huurpremie bieden enkel voordelen ten aanzien van de huurder. Het geconventioneerd verhuren biedt voordelen aan zowel de huurder als de verhuurder.

6 RESTERENDE KRITISCHE VRAGEN EN BEDENKINGEN

6.1 BESCHOUWING OVERHEIDSKOSTEN

Wanneer effectief beleidskeuzes worden vooropgesteld, is het van belang de overheidskost te berekenen en inhoudelijk de vergelijking te maken met andere ondersteuningsinstrumenten. Eerste (rudimentaire) berekeningen (en grafieken per gezinstype en huurkost woning) worden in bijlage gevoegd. Vooreerst blijkt hieruit een zekere selectiviteit van de huidige huursubsidie. Een koppel zonder kinderen dat in buitengebied een woning huurt van € 600 zal geen huursubsidie ontvangen (en dus niet in aanmerking komen voor het geconventioneerd verhuren) wanneer het jaarinkomen boven +/- 25.000 € uitstijgt (terwijl dergelijke koppels tot een jaarinkomen van +/- 37.000 € gerechtigd zijn op een sociale huurwoning). Een koppel met twee kinderen dat in buitengebied een woning huurt van € 800 kan huursubsidie bekomen tot een jaarinkomen van +/- 35.000 € (terwijl een dergelijk koppel met een jaarinkomen van +/- 41.000 € gerechtigd is op een sociale huurwoning). Bij alleenstaanden is dit verschil er niet en het verschil wordt eveneens uitgevlakt in de (groot)steden, grootstedelijke gebieden en de rand. Deze voorbeelden tonen dat het geconventioneerd verhuren globaal selectiever is naar doelgroep dan de sociale huisvesting. Hoe de kost voor de overheid per verhuring zich in beide stelsels tot elkaar verhoudt, kan niet met eenvoudige voorbeelden worden berekend (meer gedetailleerde simulaties op basis van gegevens over huurprijzen in de sociale huisvesting zijn daarvoor vereist). De kost geconventioneerd verhuren voor de overheid kan wel gemakkelijker worden vergeleken met de kost voor de huursubsidie. Het uit te keren subsidiebedrag voor het geconventioneerd verhuren zal in heel wat gevallen gelijk zal zijn aan de huursubsidie. Er zal evenwel een beperkte meerkost nodig zijn wanneer het huursubsidiebedrag lager is dan het vaste bedrag. In

die gevallen is de meerkost gelijk aan het saldo tussen vast bedrag en huursubsidie. In het aangehaald voorbeeld van het koppel zonder kinderen, met kost voor de huurwoning van € 600, zal er een meerkost zijn wanneer dergelijk gezinstype beschikt over een jaarinkomen tussen de +/- 22.000 € en +/-25.000 €. In het voorbeeld bedraagt deze meerkost maandelijks maximaal 60 euro (het jaarinkomen bedraagt dan +/- 25.000 € als grens voor de huursubsidie voor dit gezinstype en deze huurkost). Dergelijke meerkost moet worden afgewogen tegen het beschikbaar maken van een aanbod voor de gerechtigde doelgroep. Volgens de Raad zijn er afdoende redenen om een (beperkt) duurdere kost te aanvaarden, met name het voorbehouden aanbod voor de doelgroep, de vastheid van voordeel (wat het stelsel aantrekkelijk moet maken voor verhuurders) en de selectiviteit binnen de doelgroep sociale huur.

Een andere vergelijkingsbasis is de kost voor de overheid voor een SVK-woning¹⁰. Zo hebben Van den Broeck en Winters (2018) berekend dat de overheidskost voor een SVK-woning 312 euro bedraagt. Dit valt uiteen in een werkingssubsidie van gemiddeld 178 euro per woning per maand en in een gemiddelde huurtoelage van 104 euro per maand (151 euro voor wie een effectief een huurtoelage ontvangt, uiteraard 0 euro voor wie die niet krijgt). De cijfers over de huurtoelage in dit onderzoeksrapport betreffen evenwel het oude huursubsidiesysteem. De huurtoelage zal in het nieuwe stelsel dat van toepassing is vanaf mei 2019 hoger uitvallen. Ook het geconventioneerd verhuren wordt in bijlage berekend volgens het nieuwe stelsel, en is qua kost per huishouden, zoals hoger aangehaald, vergelijkbaar met de nieuwe huursubsidie (op de vaste bijdrage na die in een aantal gevallen hoger kan uitvallen). Hoewel er in het geconventioneerd verhuren geen werkingkosten zijn, moet bijkomend worden gewezen op extra administratieve kosten. Het stelsel wordt weliswaar geïntegreerd in het huursubsidiestelsel, maar de controle, het afleveren van attesten en de opmaak van de conformiteitsattesten kunnen resulteren in bijkomende kosten.

6.2 DE HUURSCHATTER

De huurschatter is momenteel het enige publiek toegankelijke instrument dat toelaat de huurwaarde van de woning op een geobjectiveerde basis te berekenen. De gegevens worden evenwel ingevuld door de verhuurder, wat mogelijk niet geheel objectief zal gebeuren. Een overschatting van de aan de woning gerelateerde parameters is hierbij niet denkbeeldig (het vaste deel van de huursubsidie wordt afgeleid van de bekomen huurprijs). Bij de uitwerking van beleidsvoorstellen moet dan ook op een of andere manier correctiemogelijkheden / steekproefcontroles worden voorzien (transparantie en een open werkwijze zijn hierbij aangewezen). Mogelijk kan de gemeentelijke ambtenaar de invulling van de huurschatter begeleiden.

¹⁰ Voor de volledigheid geven we nog mee dat de kost voor de overheid voor een SHM-woning 252 euro per maand bedraagt, wat ongeveer 20% beneden de kost is voor de overheid voor een SVK-woning (312 euro). Voor een SHM-woning is het grootste deel van de overheidskost de subsidie die vervat zit in de leningfinanciering.

6.3 DE ALLOCATIE VAN DE WONINGEN

Het geconventioneerd verhuren wordt geënt op het private huurregime, waarbij de allocatie van de huurwoning bepaald wordt door wilsovereenstemming. Bij de SVK-verhuur daarentegen wordt de allocatie strikt geregeld op basis van chronologie en woonnood (en komt wilsovereenstemming op de tweede plaats). Hoewel een strikt geregelde allocatie binnen de private huurregeling minder passend lijkt (en dit zou voor de verhuurders eveneens belemmerend kunnen werken voor de toetreding tot het stelsel), is bij verdere uitwerking van het geconventioneerd verhuren de toewijzing aan de meest inkomenszwakke huishoudens een aandachtspunt. Daarnaast blijft het een vraag in welke mate het voordeel van een gegarandeerde betaling van een deel van de huurprijs afdoende zal zijn om een aanbod te creëren voor de beoogde doelgroep.

6.4 DOELGROEP SOCIALE HUUR

Onderzoek¹¹ raamt dat ongeveer de helft van de private huurders tot de doelgroep sociale huur behoort, terwijl het aantal huurders op de private huurmarkt die effectief een huursubsidie kunnen ontvangen lager is. Het voorstel opteert ervoor om het geconventioneerd verhuren in eerste fase op de huursubsidie te enten (waardoor een zekere selectiviteit wordt bewerkstelligd en de overheidskost beheersbaar blijft). Anderzijds werd hoger erop gewezen dat de recente wijziging van het huursubsidiestelsel de inkomensgrenzen gelijkschakelt met deze van de sociale huur. De doelgroep sociale huur wordt geacht overheidsondersteuning nodig te hebben (en is in principe gerechtigd op een sociale huurwoning). Toch blijft door de selectieve berekening van de huursubsidie een deel van de sociale doelgroep verstoken van steun (met name de relatief meer begoede huishoudens). De Raad ondersteunt zoals aangehaald in eerder advies de gelijkschakeling van doelgroep, maar meent dat kandidaten uit de doelgroep in principe gelijk moeten worden behandeld. De doelgroep van de huursubsidie is nu wel reglementair (via inkomensgrenzen) geënt op sociale huur, maar als gevolg van de berekeningswijze ontvangt een deel van de doelgroep geen steun (wat mogelijk als structureel euvel van de hernieuwde huursubsidie kan worden geduid). Het is dan ook de vraag hoe een vorm van ondersteuning kan worden bewerkstelligd voor de volledige doelgroep. Parallel aan het Franse stelsel kan dit door in het geconventioneerd verhuren een getrappt systeem in te bouwen, waarbij telkens een vaste steun wordt verleend met een gedifferentieerd voordeel voor de verhuurder navenant de behoefte van de huurder. Na een eerste fase met focus op selectiviteit moet dan ook verbreding naar de volledige doelgroep kunnen worden voorgesteld.

6.5 CONCURRENTIEEL VOORDEEL SVK-VERHUUR

Het is van belang dat het stelsel eveneens verhuurders kan aantrekken die niet wensen in te gaan op de mogelijkheid van SVK-verhuur (bijvoorbeeld omwille van het verlies van zeggenschap over de toekenning). Beide stelsels moeten attractief zijn en een eigenheid hebben om een verschillend verhuurderspubliek te kunnen aanspreken. Op die manier moet het stelsel van het geconventioneerd verhuren effectief complementair werken aan de SVK-verhuur en biedt het op de private huurmarkt

¹¹ Heylen K. (2016). Doelgroepen en wachtlijst van de sociale huur. Leuven, Steunpunt Wonen

aan dezelfde doelgroep ondersteuning. Een middel om beide stelsels hun eigenheid te geven, is de realisatie van een voldoende verschillend regime en een verschillend aanbod aan voordelen. Bij de uitwerking van het geconventioneerd verhuren is het dan ook van belang om steeds een onderscheidend concurrentieel voordeel voor de SVK-verhuurders voor ogen te houden. Het is dan ook aangewezen te kunnen opvolgen in welke mate verhuurders die nu kiezen voor SVK-verhuur zouden kiezen voor geconventioneerde verhuur, en welke redenen hieraan ten grondslag liggen (zodanig de eigenheid van beide systemen te kunnen blijven bewaken).

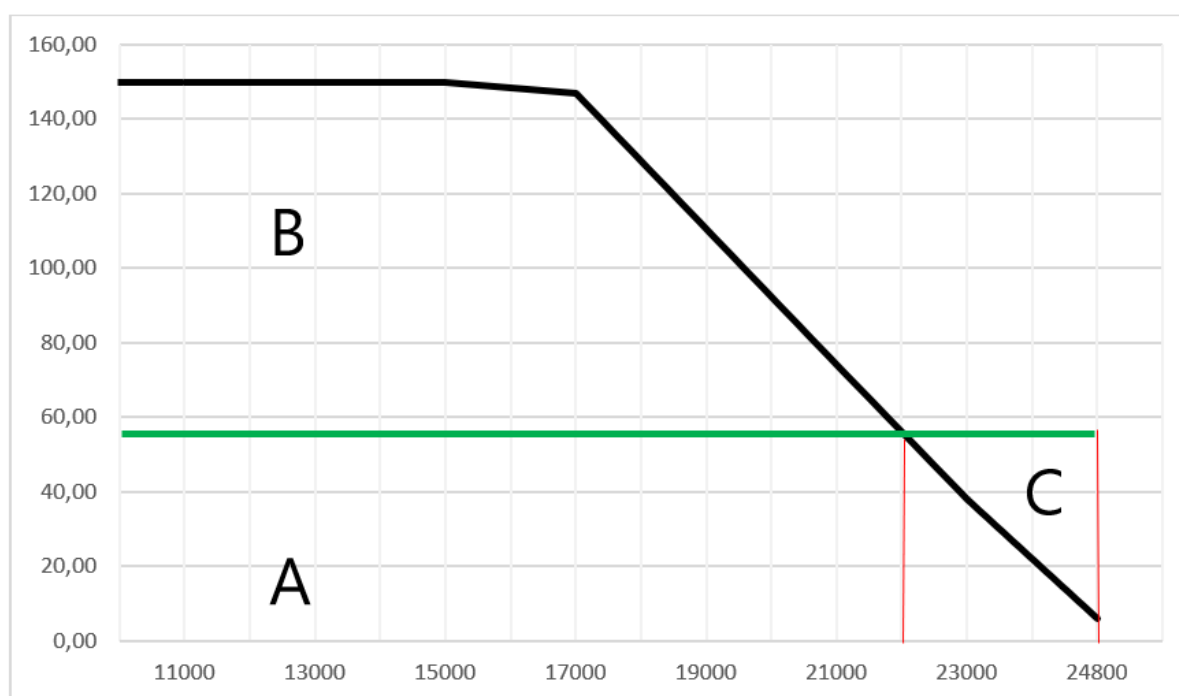
BIJLAGEN

SIMULATIES NAAR GEZINSTYPE, REGIONAAL GEDIFFERENTIEERD

De simulaties hebben we berekend voor verschillende gezinstypes (alleenstaande, koppel zonder kinderen, koppel met 1 kind en koppel met 2 kinderen). We hebben ook telkens een berekening gemaakt voor een gezin dat zowel binnen als buiten een gemeente woont waar 10% extra geldt wat de huurprijs betreft. Voor de berekening van de huursubsidie hebben we een beroep gedaan op de rekenmodule die terug te vinden is op <https://www.wonenvlaanderen.be/premies/hoeveel-bedaagt-de-vlaamse-huursubsidie-aanvragen-2019-vanaf-1-mei>

ALLEENSTAANDEN

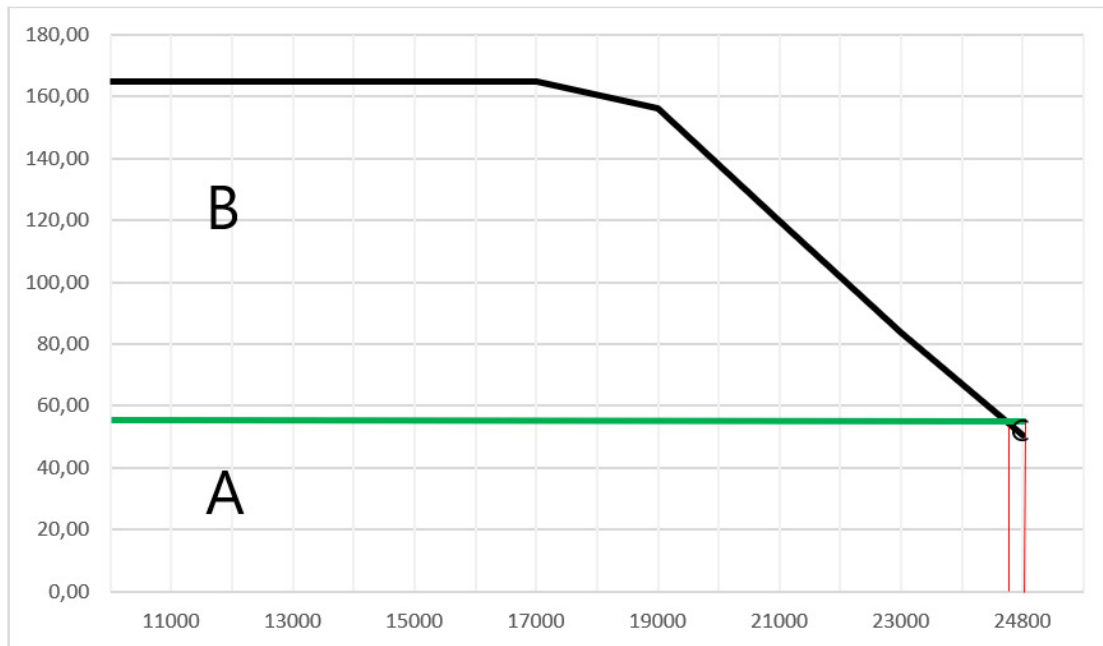
Alleenstaande, huurprijs 550 euro, buiten gemeente + 10 extra



De figuur die de situatie van een alleenstaande die huurt aan 550 euro, buiten een gemeente met 10% extra toont aan dat

- Bij een inkomen tot ongeveer +- 21.000 euro zal er een vast bedrag van 55 euro aan de verhuurder toegekend worden (A). Hoe lager het inkomen dan die 21.000 euro, hoe groter het veranderlijk bedrag (B).
- Indien het inkomen tussen +- 21.000 en 24.800 euro ligt, zal er enkel sprake zijn van een vast bedrag van 55 euro (deel op de grafiek tussen de rode lijnen). Het gedeelte tussen de groene lijn en de zwarte lijn (C) duidt de meerkost aan (= verschil tussen vast bedrag van 55 euro en berekende huursubsidie).
- De figuur toont dan ook dat alle betrokkenen die tot de sociale doelgroep behoren ook effectief een huursubsidie zullen ontvangen.

Alleenstaande, 550 huurprijs, gemeente +10% extra

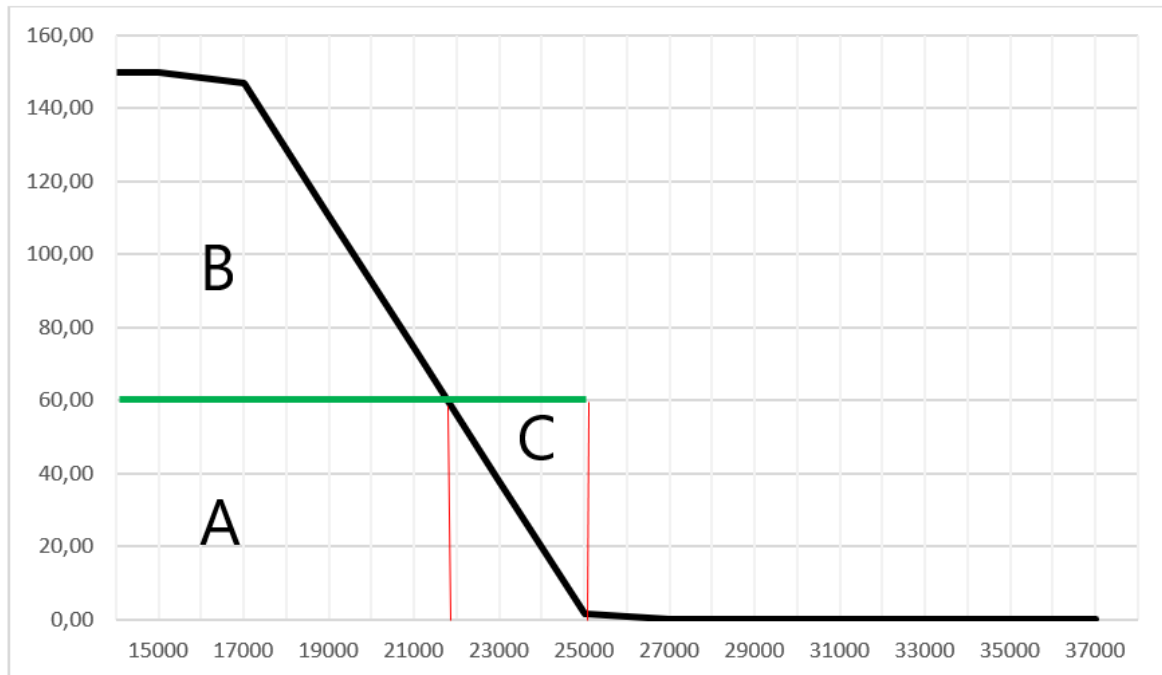


De figuur die de situatie van een alleenstaande die huurt aan 550 euro, binnen een gemeente met 10% extra toont aan dat

- Bij een inkomen tot ongeveer +- 24.000 euro zal er een vast bedrag van 55 euro aan de verhuurder toegekend worden (A). Hoe lager het inkomen dan die 24.000 euro, hoe groter het veranderlijk bedrag (B).
- Indien het inkomen tussen +- 24.000 en 24.800 euro ligt, zal er enkel sprake zijn van een vast bedrag van 55 euro (deel op de grafiek tussen de rode lijnen). Het gedeelte tussen de groene lijn en de zwarte lijn (C) duidt de meerkost aan (= verschil tussen vast bedrag van 55 euro en berekende huursubsidie).
- De figuur toont dan ook dat alle betrokkenen die tot de sociale doelgroep behoren ook effectief een huursubsidie zullen ontvangen.

KOPPEL ZONDER KINDEREN

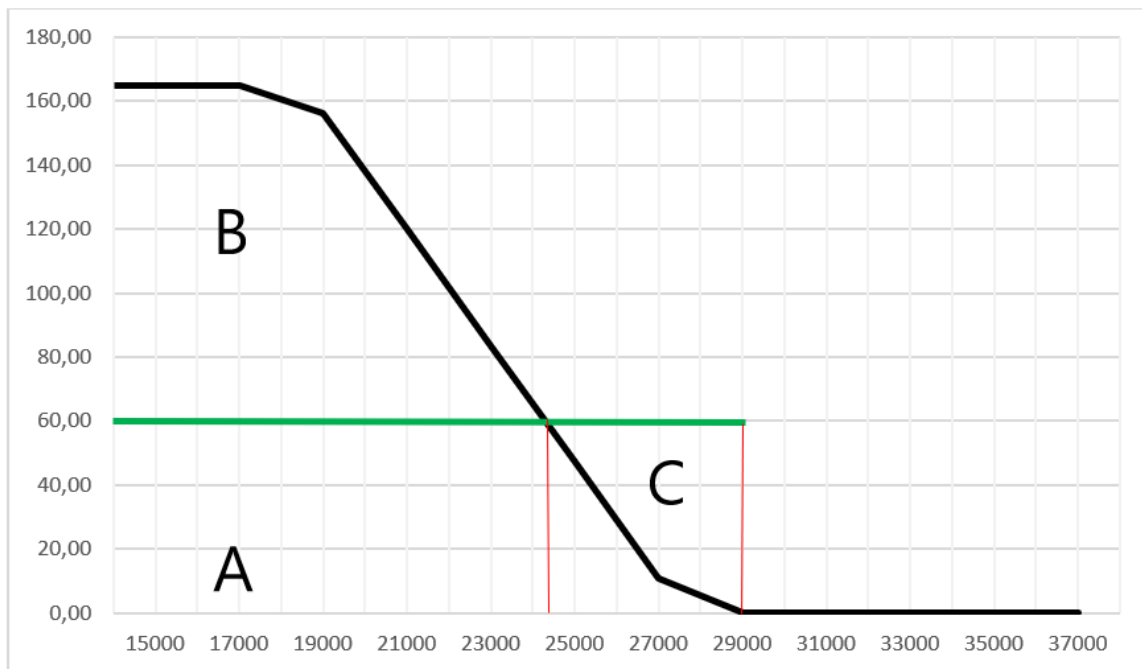
Koppel zonder kinderen, huurprijs 600 euro, buiten gemeente 10% extra



De figuur die de situatie van een koppel dat huurt aan 600 euro, buiten een gemeente met 10% extra toont aan dat

- Bij een inkomen tot ongeveer +/- 22.000 euro zal er een vast bedrag van 60 euro aan de verhuurder toegekend worden (A). Hoe lager het inkomen dan die 22.000 euro, hoe groter het veranderlijk bedrag (B).
- Indien het inkomen tussen +/- 22.000 en +/-25.000 euro ligt, zal er enkel sprake zijn van een vast bedrag van 60 euro (deel op de grafiek tussen de rode lijnen). Het gedeelte tussen de groene lijn en de zwarte lijn (C) duidt de meerkost aan (= verschil tussen vast bedrag van 60 euro en berekende huursubsidie).
- Indien het inkomen tussen +/- 25.000 euro en +/- 37.000 ligt, behoort betrokkene nog tot de sociale doelgroep maar ontvangt hij geen huursubsidie. Bijgevolg zal ook het geconventioneerd verhuren niet van toepassing zijn.

Koppel zonder kinderen, huurprijs 600 euro, binnen gemeente 10% extra

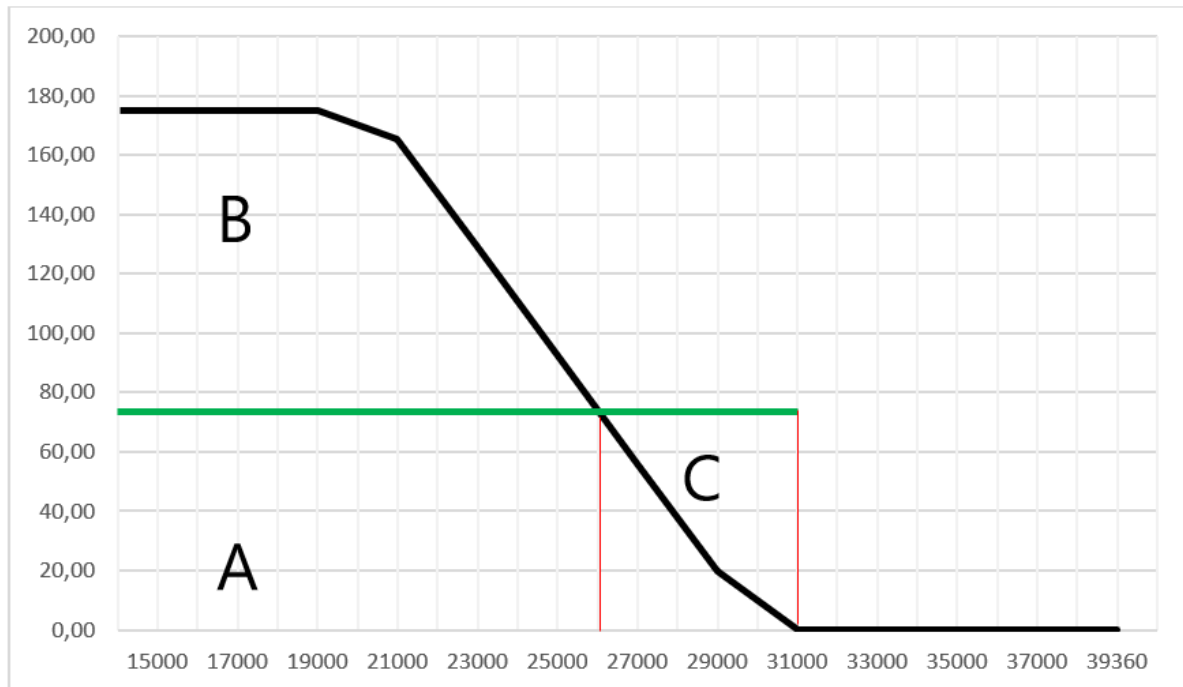


De figuur die de situatie van een koppel dat huurt aan 600 euro, binnen een gemeente met 10% extra toont aan dat

- Bij een inkomen tot ongeveer +/- 24.700 euro zal er een vast bedrag van 60 euro aan de verhuurder toegekend worden (A). Hoe lager het inkomen dan die 24.700 euro, hoe groter het veranderlijk bedrag (B).
- Indien het inkomen tussen +/- 24.700 en +/-29.000 euro ligt, zal er enkel sprake zijn van een vast bedrag van 60 euro (deel op de grafiek tussen de rode lijnen). Het gedeelte tussen de groene lijn en de zwarte lijn (C) duidt de meerkost aan (= verschil tussen vast bedrag van 60 euro en berekende huursubsidie).
- Indien het inkomen tussen +/- 29.000 euro en +/- 37.000 ligt, behoort betrokkene nog tot de sociale doelgroep maar ontvangt hij geen huursubsidie. Bijgevolg zal ook het geconventioneerd verhuren niet van toepassing zijn.

KOPPEL MET 1 KIND

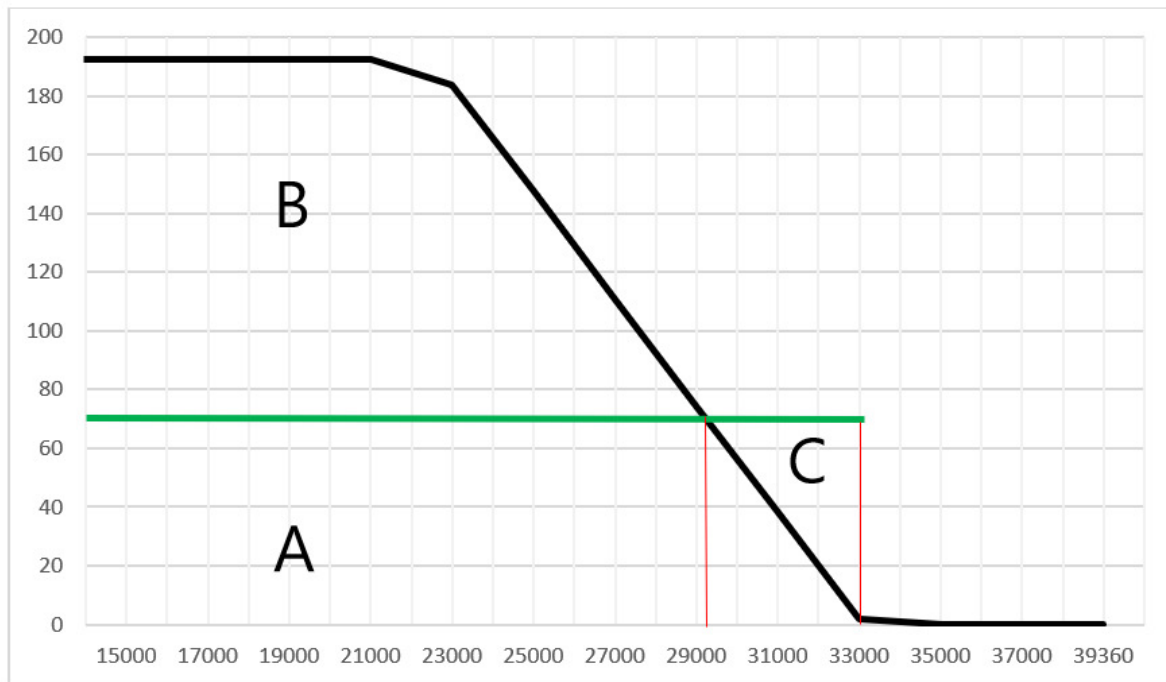
Koppel met 1 kind, 1ptl, huurprijs 700 euro, buiten gemeente 10% extra



De figuur die de situatie van een koppel, met 1 kind dat huurt aan 700 euro, buiten een gemeente met 10% extra toont aan dat

- Bij een inkomen tot ongeveer +/- 26.000 euro zal er een vast bedrag van 70 euro aan de verhuurder toegekend worden (A). Hoe lager het inkomen dan die 26.000 euro, hoe groter het veranderlijk bedrag (B).
- Indien het inkomen tussen +/- 26.000 en +/-31.000 euro ligt, zal er enkel sprake zijn van een vast bedrag van 70 euro (deel op de grafiek tussen de rode lijnen). Het gedeelte tussen de groene lijn en de zwarte lijn (C) duidt de meerkost aan (= verschil tussen vast bedrag van 70 euro en berekende huursubsidie).
- Indien het inkomen tussen +/- 31.000 euro en 39.360 euro ligt, behoort betrokkene nog tot de sociale doelgroep maar ontvangt hij geen huursubsidie. Bijgevolg zal ook het geconventioneerd verhuren niet van toepassing zijn.

Koppel met 1 kind, 1ptl, huurprijs 700 euro, binnen gemeente 10% extra

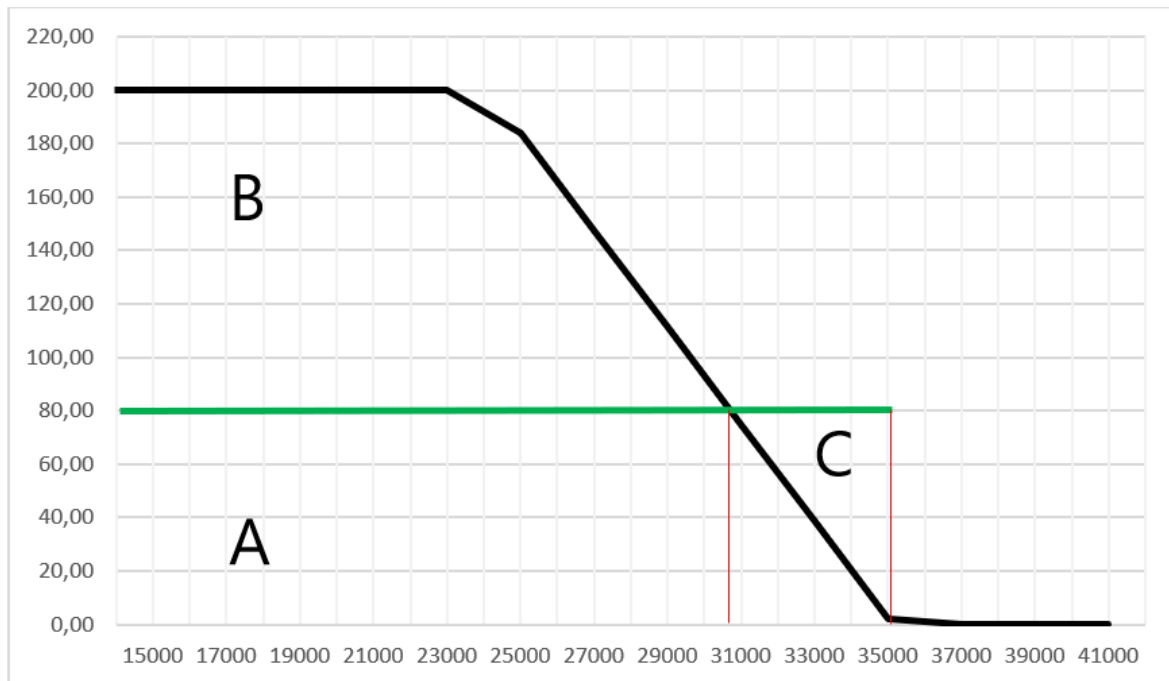


De figuur die de situatie van een koppel, met 1 kind dat huurt aan 700 euro, binnen een gemeente met 10% extra toont aan dat

- Bij een inkomen tot ongeveer +- 29.200 euro zal er een vast bedrag van 70 euro aan de verhuurder toegekend worden (A). Hoe lager het inkomen dan die 29.200 euro, hoe groter het veranderlijk bedrag (B).
- Indien het inkomen tussen +- 29.200 en +-33.000 euro ligt, zal er enkel sprake zijn van een vast bedrag van 70 euro (deel op de grafiek tussen de rode lijnen). Het gedeelte tussen de groene lijn en de zwarte lijn (C) duidt de meerkost aan (= verschil tussen vast bedrag van 70 euro en berekende huursubsidie).
- Indien het inkomen tussen +- 33.000 euro en 39.360 euro ligt, behoort betrokkene nog tot de sociale doelgroep maar ontvangt hij geen huursubsidie. Bijgevolg zal ook het geconventioneerde verhuren niet van toepassing zijn.

KOPPEL MET 2 KINDEREN

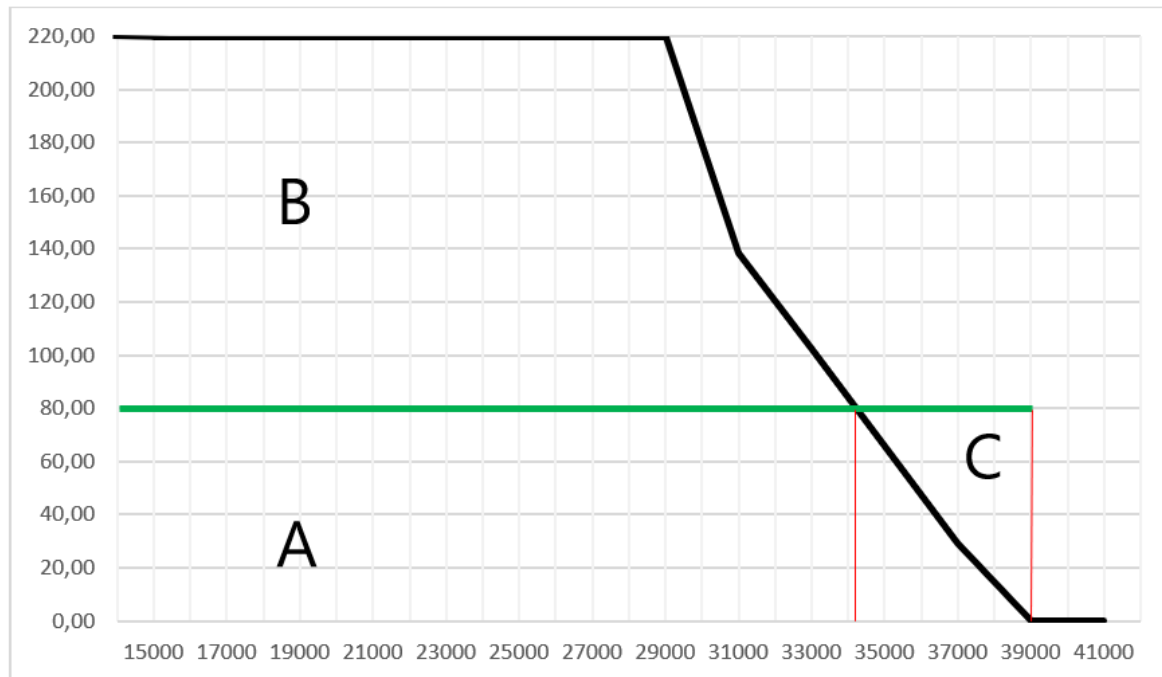
Koppel met 2 kinderen, 2ptl, huurprijs 800 euro, buiten gemeente 10% extra



De figuur die de situatie van een koppel, met 2 kinderen dat huurt aan 800 euro, buiten een gemeente met 10% extra toont aan dat

- Bij een inkomen tot ongeveer +/- 30.500 euro zal er een vast bedrag van 80 euro aan de verhuurder toegekend worden (A). Hoe lager het inkomen dan die 30.500 euro, hoe groter het veranderlijk bedrag (B).
- Indien het inkomen tussen +/- 30.500 en +/-35.000 euro ligt, zal er enkel sprake zijn van een vast bedrag van 80 euro (deel op de grafiek tussen de rode lijnen). Het gedeelte tussen de groene lijn en de zwarte lijn (C) duidt de meerkost aan (= verschil tussen vast bedrag van 80 euro en berekende huursubsidie).
- Indien het inkomen tussen +/- 35.000 euro en 41.444 euro ligt, behoort betrokkene nog tot de sociale doelgroep maar ontvangt hij geen huursubsidie. Bijgevolg zal ook het geconventioneerde verhuren niet van toepassing zijn.

Koppel met 2 kinderen, 2ptl, huurprijs 800 euro, binnen gemeente 10% extra



De figuur die de situatie van een koppel, met 2 kinderen dat huurt aan 800 euro, binnen een gemeente met 10% extra toont aan dat

- Bij een inkomen tot ongeveer +- 34.200 euro zal er een vast bedrag van 80 euro aan de verhuurder toegekend worden (A). Hoe lager het inkomen dan die 34.200 euro, hoe groter het veranderlijk bedrag (B).
- Indien het inkomen tussen +- 34.200 en +-39.000 euro ligt, zal er enkel sprake zijn van een vast bedrag van 80 euro (deel op de grafiek tussen de rode lijnen). Het gedeelte tussen de groene lijn en de zwarte lijn (C) duidt de meerkost aan (= verschil tussen vast bedrag van 80 euro en berekende huursubsidie).
- Indien het inkomen tussen +- 39.000 euro en 41.444 euro ligt, behoort betrokkene nog tot de sociale doelgroep maar ontvangt hij geen huursubsidie. Bijgevolg zal ook het geconventioneerd verhuren niet van toepassing zijn.

BEREKENINGEN NAAR GEZINSTYPE EN VERSCHILLENDE HUURPRIJZEN

	huurprijs	referentiehulprijs (=75% van max huurprijs)	inkomen	eigen bijdrage (=1/55 * inkomen)	huursubsidie (= referentiehulprijs - eigen bijdrage)	vaste vergoeding (10% huurprijs)	veranderlijk
alleenstaande	550	455,91	11000	200,00	150,00	55	95
buiten gemeente +10 extra	550	455,91	13000	236,36	150,00	55	95
max huurprijs = 607,88 (zelfst woning)	550	455,91	15000	272,73	150,00	55	95
max HS=150	550	455,91	17000	309,09	146,82	55	91,82
	550	455,91	19000	345,45	110,46	55	55,46
	550	455,91	21000	381,82	74,09	55	19,09
	550	455,91	23000	418,18	37,73	55	0
	550	455,91	24800	450,91	5,91	55	0
alleenstaande	550	501,5	11000	200,00	165,00	55	110,00
binnen gemeente +10 extra	550	501,5	13000	236,36	165,00	55	110,00
max huurprijs = 668,67 (zelfst woning)	550	501,5	15000	272,73	165,00	55	110,00
max HS=165	550	501,5	17000	309,09	165,00	55	110,00
	550	501,5	19000	345,45	156,05	55	101,05
	550	501,5	21000	381,82	119,68	55	64,68
	550	501,5	23000	418,18	83,32	55	28,32
	550	501,5	24800	450,91	50,59	55	0,00

	huurprijs	referentiehuisprijs (=75% van max huurprijs)	inkomen	eigen bijdrage (=1/55 * inkomen)	huursubsidie (= referentiehuis - eigen bijdrage)	vaste vergoeding (10% huurprijs)	veranderlijk
koppel z kind	600	455,91	15000	272,73	150,00	60	90
(zonder ptl)	600	455,91	17000	309,09	146,82	60	85,62
max huurprijs = 607,88 (woning)	600	455,91	19000	345,45	110,46	60	50,46
max HS=150	600	455,91	21000	381,82	74,09	60	14,09
	600	455,91	23000	418,18	37,73	60	0
	600	455,91	25000	454,55	1,36	60	0
	600	455,91	27000	490,91	0,00	0	
	600	455,91	29000	527,27	0,00	0	
	600	455,91	31000	563,64	0,00	0	
	600	455,91	33000	600,00	0,00	0	
	600	455,91	35000	636,36	0,00	0	
	600	455,91	37000	672,73	0,00	0	
Koppel z kind	600	501,5	15000	272,73	165,00	60	100
binnen gemeente +10 extra	600	501,5	17000	309,09	165,00	60	100
max huurprijs = 668,67 (woning)	600	501,5	19000	345,45	156,05	60	96,5
max HS=165	600	501,5	21000	381,82	119,68	60	59,68
	600	501,5	23000	418,18	83,32	60	23,32
	600	501,5	25000	454,55	46,95	60	0
	600	501,5	27000	490,91	10,59	60	0
	600	501,5	29000	527,27	0,00	0	
	600	501,5	31000	563,64	0,00	0	
	600	501,5	33000	600,00	0,00	0	
	600	501,5	35000	636,36	0,00	0	
	600	501,5	37000	672,73	0,00	0	

	huurprijs	referentiehuurprijs (=75% van max huurprijs)	inkomen	eigen bijdrage (=1/55 * inkomen)	huursubsidie (= referentiehuur - eigen bijdrage)	vaste vergoeding (10% huurprijs)	veranderlijk
koppel 1 kind	700	547,1	15000	272,73	175,00	70	105,00
(1ptl)	700	547,1	17000	309,09	175,00	70	105,00
buiten gemeente +10 extra max huurprijs = 729,46 (zelfst woning)	700	547,1	19000	345,45	175,00	70	105,00
max HS= 175	700	547,1	21000	381,82	165,28	70	95,28
	700	547,1	23000	418,18	128,92	70	58,92
	700	547,1	25000	454,55	92,55	70	22,55
	700	547,1	27000	490,91	56,19	70	0,00
	700	547,1	29000	527,27	19,83	70	0,00
	700	547,1	31000	563,64	0	0	
	700	547,1	33000	600,00	0	0	
	700	547,1	35000	636,36	0	0	
	700	547,1	37000	672,73	0	0	
	700	547,1	39360	715,64	0	0	
Koppel 1 kind	700	601,81	15000	272,73	192,5	70	122,5
(1ptl)	700	601,81	17000	309,09	192,5	70	122,5
binnen gemeente +10 extra max huurprijs = 802,41 (zelfst woning)	700	601,81	19000	345,45	192,5	70	122,5
max HS= 192,50	700	601,81	21000	381,82	192,50	70	122,5
	700	601,81	23000	418,18	183,63	70	113,63
	700	601,81	25000	454,55	147,26	70	77,26
	700	601,81	27000	490,91	110,90	70	40,90
	700	601,81	29200	530,91	70,90	70	0,90
	700	601,81	31000	563,64	38,17	70	-31,83
	700	601,81	33000	600,00	1,81	70	-68,19
	700	601,81	35000	636,36	0	0	
	700	601,81	37000	672,73	0	0	
	700	601,81	39360	715,64	0	0	

	huurprijs	referentiehuisprijs (=75% van max huurprijs)	inkomen	eigen bijdrage (=1/55 * inkomen)	huursubsidie (= referentiehuis - eigen bijdrage)	vaste vergoeding (10% huurprijs)	veranderlijk
koppel 2 kind	800	638,28	15000	272,73	200,00	80	120,00
(2ptl)	800	638,28	17000	309,09	200,00	80	120,00
buiten gemeente +10 extra max huurprijs = 851,04 (zelfst woning)	800	638,28	19000	345,45	200,00	80	120,00
max HS= 200	800	638,28	21000	381,82	200,00	80	120,00
	800	638,28	23000	418,18	200,00	80	120,00
	800	638,28	25000	454,55	183,73	80	103,73
	800	638,28	27000	490,91	147,37	80	67,37
	800	638,28	29000	527,27	111,01	80	31,01
	800	638,28	31000	563,64	74,64	80	0,00
	800	638,28	33000	600,00	38,28	80	0,00
	800	638,28	35000	636,36	1,92	80	0,00
	800	638,28	37000	672,73	0,00	0	
	800	638,28	39000	709,09	0,00	0	
	800	638,28	41000	745,45	0,00	0	
koppel 2 kind	800	702,11	15000	272,73	220,00	80	140,00
(2ptl)	800	702,11	17000	309,09	220,00	80	140,00
binnen gemeente +10 extra max huurprijs = 936,15 (zelfst woning)	800	702,11	19000	345,45	220,00	80	140,00
max HS= 220	800	702,11	21000	381,82	220,00	80	140,00
	800	702,11	23000	418,18	220,00	80	140,00
	800	702,11	25000	454,55	220,00	80	140,00
	800	702,11	27000	490,91	220,00	80	140,00
	800	702,11	29000	527,27	220,00	80	140,00
	800	702,11	31000	563,64	138,47	80	58,47
	800	702,11	33000	600,00	102,11	80	22,11
	800	702,11	35000	636,36	65,75	80	0,00
	800	702,11	37000	672,73	29,38	80	0,00
	800	702,11	39000	709,09	0,00	0	
	800	702,11	41000	745,45	0,00	0	

BIBLIOGRAFIE

- ANAH (2018). *Le conventionnement. Une solution pour une location avantageuse et sécurisée*. Paris, ANAH.
- Busch-Geertsema V. (2004), 'The changing role of the state in German housing and social policy', *European Journal of Housing Policy*, 4 (3): 303-321.
- De Jong R. & van der Moolen J. (2014). *Governance sociale huisvesting in Europa: een vergelijking met Engeland en Duitsland*. Zoetermeer, Zoeterhage.
- Droste C. & Knorr-Siedow T. (2014). Social housing in Germany. In: Scanlon K., Droste C. & Knorr-Siedow T. (red). *Social housing in Europe*. Hoboken, NJ, Wiley Blackwell.
- Elsinga M., Haffner M., Hoekstra J., Vandenbroucke P., Buyst E. & Winters S. (2007). *Beleid voor de private huur: een vergelijking van zes landen*. Brussel, Departement RWO – Woonbeleid.
- Elsinga M., Haffner M. & Hoekstra J. (2015). *Flexibilisering van de woningmarkt: lessen uit het buitenland*. Delft, OTB.
- Haffner M. (2005). *De objectgesubsidieerde huursector in Duitsland: van dynamisch model naar concessiemodel?* Delft, TUDelft Onderzoeksinstituut OTB.
- Haffner M. & Hoekstra J. (2004). *Woonruimteverdeling in Europese context*. Delft, TU Delft.
- Haffner M., Hoekstra J., Oxley M. & van der Heijden H. (2009). *Bridging the gap between social and market rented housing in six European countries?* Amsterdam - Delft, IOS Press - OTB.
- Haffner M. & Winters S. (2016). *Een nieuwe rol voor de private huur. Deel 2: Internationale verkenning*. Leuven, Steunpunt Wonen.
- Heylen K. (2016). *Doelgroepen en wachtlijst van de sociale huur*. Leuven, Steunpunt Wonen.
- Heylen K. & Vanderstraeten L. (2019). *Wonen in Vlaanderen anno 2018*. Leuven, Steunpunt Wonen.
- Hoekstra J. (2010). *Divergence in European welfare and housing systems*. Amsterdam - Delft, IOS Press - OTB.
- Hoekstra J. (2013). *Affordable Rental Housing Produced by Private Rental Landlords: the case of France*. Leicester, De Montfort University.
- Van den Broeck K. & Winters S. (2018). *Kosteneffectiviteit en efficiëntie van sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren*. Leuven, Steunpunt Wonen.
- Vlaamse Woonraad (2017a). *Advies over de wooncrisis in de onderste lagen van de private huurmarkt, 2017/06 van 27 april 2017*. Brussel, Vlaamse Woonraad.
- Vlaamse Woonraad (2015). *Advies over het aanbodbeleid op de private huurmarkt*. Brussel, Vlaamse Woonraad.
- Vlaamse Woonraad (2017b). *Advies knelpunten huursubsidie huurpremie, Advies 2017/03 van 6 maart 2017*. Brussel, Vlaamse Woonraad.
- Winters S. e.a. (2007). *Op weg naar een nieuw Vlaams sociaal huurstelsel?* Brussel, Ministerie van Vlaamse Gemeenschap – departement RWO - woonbeleid.
- Winters S. (2016). *Een nieuwe rol voor de private huur. Deel 4: van vaststellingen naar beleidskeuzes*. Leuven, Steunpunt Wonen.
- Wonen Vlaanderen (2017). Jaarverslag 2017. (online). https://www.wonenvlaanderen.be/sites/wvl/files/wysiwyg/wonen-vlaanderen_-_jaarverslag_2017.pdf