Vlaams Parlement

891 (2015-2016) – Nr. 1
ingediend op 23 september 2016 (2015-2016)

Nota van de Vlaamse Regering

ingediend door viceminister-president Liesbeth Homans

Conceptnota Private Huur

verzendcode: WON

DE VLAAMSE MINISTER VAN BINNENLANDS BESTUUR, INBURGERING, WONEN, GELIJKE KANSEN EN ARMOEDEBESTRIJDING,

CONCEPTNOTA

Betreft: Conceptnota private huur

1. SITUERING

De Zesde Staatshervorming betekende voor het beleidsveld wonen een verruiming van de actuele bevoegdheden. Vanaf 1 juli 2014 werd het Vlaamse Gewest, voor wat het beleidsveld Wonen betreft, bevoegd voor de woninghuurwetgeving en de woonfiscaliteit.

De "huisvesting" was in 1980 al overgedragen aan de gewesten, maar delen van het woonbeleid zoals het privaat (woning)huurrecht, bleven federaal. Sindsdien waren er heel wat stemmen opgegaan om het privaat huurrecht ook te regionaliseren: zo zouden de specifieke kenmerken van de regionale woonmarkten meer aan bod kunnen komen en voorts bevordert dit de homogeniteit van de bevoegdheidspakketten.

De bevoegdheidsverdelende regel betreffende de overgedragen huurwetgeving is in de bijzondere wet van 6 januari 2014 met betrekking tot de zesde staatshervorming als volgt geformuleerd: "De specifieke regels betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan" behoren tot de gewestelijke bevoegdheidssfeer.[1]

De bevoegdheidsoverdracht inzake woninghuur betreft het overhevelen van een regelgevende bevoegdheid. De overheveling van de regelgevende bevoegdheid betekent dat het Vlaamse Gewest na de inwerkingtreding van de Zesde Staatshervorming zelf de regels kan vaststellen en de federale regelgeving kan aanpassen, opheffen of integraal vervangen door een eigen beleid.

Bij de bevoegdheidsoverdracht inzake woninghuur is geen overheveling van federale ambtenaren, noch budgetten voorzien.

Deze conceptnota werkt een korte termijn-ambitie uit, geeft aan wat we in deze legislatuur willen bereiken en hoe we dit willen aanpakken. Zo willen we de basis leggen voor daadwerkelijke effecten op de middellange en langere termijn.

[1] De bevoegdheidsverdelende regel wordt toegelicht in Hubeau B. & Vermeir D. (2014) "Een evaluatie van het federale woninghuurrecht. Tussentijds rapport inzake duur en opzegging, waarborg en woningkwaliteit", Steunpunt Wonen, Leuven, in bijlage 1 p. 142-150.

2. INHOUDSOPGAVE

DE VLAAMSE MINISTER VAN BINNENLANDS BESTUUR, INBURGERING, WONEN, GELIJKE KANSEN EN ARMOEDEBESTRIJDING, 1
CONCEPTNOTA 1
1. SITUERING 3
2. INHOUDSOPGAVE 4
3. OMGEVINGSANALYSE 6
3.1. De private huurwoningvoorraad 6
3.1.1. De private huurmarkt is sinds lang gegroeid 6
3.1.2. De diversiteit in het aanbod vermindert 7
3.1.3. Kwaliteit van de private huurwoningen 9
3.1.4. Huurprijzen 10
3.2. De huurders 11
3.2.1. Profiel van de private huurders 11
3.2.2. Transities tussen huur en eigendom 13
3.2.3. Betaalbaarheid 14
3.2.4. Betaalbaarheid in relatie tot kwaliteit 16
3.3. De verhuurders 16
3.3.1. Profiel van de particuliere verhuurders 16
3.3.2. Rendement van verhuring 18
3.3.3. Selectie en discriminatie 18
3.3.4. Relatie tussen huurders en verhuurders 19
3.4. Overzicht bestaande instrumenten 19
3.4.1. Fiscale instrumenten 19
3.4.2. Niet-fiscale instrumenten (Vlaamse Overheid) 19
3.5. Bronnen 20
4. RONDETAFEL MET BELANGHEBBENDEN 22
5. AMBITIE PRIVATE HUURMARKT 22
6. OVERHEID ALS FACILITATOR: NAAR EEN TRANSPARANT EN STABIEL KADER VOOR DE PRIVATE HUURMARKT 25
6.1. Woninghuurrecht als generiek kader 25
6.1.1. Situering 25
6.1.2. Doelstellingenkader voor het vernieuwd Vlaams woninghuurrecht 27
6.1.3. Aanpak en technische uitwerking 32
6.1.4. Timing 33
6.2. Aanpak discriminatie 33

6.2.1. Situering 33
6.2.2. Doelstelling 33
6.2.3. Aanpak 33
6.2.4. Timing 34
6.3. Professionalisering 34
6.3.1. Situering 34
6.3.2. Doelstellingen 34
6.3.3. Aanpak 34
6.3.4. Timing 35
6.4. Preventie van uithuiszettingen 35
6.4.1. Situering 35
6.4.2. Doelstellingen 35
6.4.3. Aanpak 35
6.4.4. Timing 36
6.5. Ontzorging bij huren en verhuren 36
6.5.1. Situering 36
6.5.2. Doelstellingen 36
6.5.3. Aanpak 37
6.5.4. Timing 37
7. OVERHEID ALS ONDERSTEUNER BINNEN GECONVENTIONEERD KADER: ACTIEF OVERHEIDSOPTREDEN IN HET ONDERSTE EN LAATSTE MIDDENSEGMENT 37
7.1. Het Franse voorbeeld ter illustratie 37
7.2. Ondersteuning voor wie 'geconventioneerd' (ver)huurt 39
7.2.1. Uitwerken van een algemeen kader voor geconventioneerde huurmarkt 39
7.2.2. Ondersteuning van het aanbod: fiscale maatregelen 40
7.2.3. Ondersteuning van het aanbod: nieuwbouw door institutionele investeerders 41
7.2.4. Ondersteuning van de vraag: evaluatie van het huurpremie- en huursubsidiebesluit 43
7.3. Ondersteuning voor wie verhuurt via een svk 44
7.3.1. Evaluatie erkennings- en subsidiebesluit 44
7.3.2. Kader voor samenwerking met private actoren 46
8. VOORSTEL VAN BESLISSING 47

3. OMGEVINGSANALYSE[2]

Uit recente gegevens van het GWO2013 blijkt dat de trend naar marginalisering van de private huursector is gestopt. De private huurmarkt krimpt niet langer -niet in aantallen woningen, maar ook niet ten opzicht van de andere woningmarktsegmenten- en de inkomenskloof tussen eigenaars en huurders is niet verder uitgediept. Huurders betalen wel een relatief groter aandeel van hun inkomen aan huur tegenover 2005, maar de groep die daardoor echt in de problemen komt, is niet verder toegenomen. De relatie tussen huurders en verhuurders is verbeterd en er worden, vooral sinds 2008, duidelijk meer schriftelijke huurcontracten afgesloten. Verhuurders zijn minder selectief ten aanzien van allochtonen dan in 2005 en 4 op 5 is van plan om nog lange tijd te blijven verhuren. Toch wordt een deel van de private huurmarkt geconfronteerd met een concentratie aan problemen.

Onderstaande omgevingsanalyse biedt een overzicht van de stand van zaken op de private huurmarkt, zowel wat betreft de woningen, de huurders als de verhuurders. Deze analyse moet ons een inzicht geven in enkele belangrijke evoluties en de knelpunten waarmee de private huurmarkt wordt geconfronteerd, als basis om vervolgens de ambitie en beleidsinitiatieven uit te werken.

3.1. De private huurwoningvoorraad

3.1.1. De private huurmarkt is sinds lang gegroeid

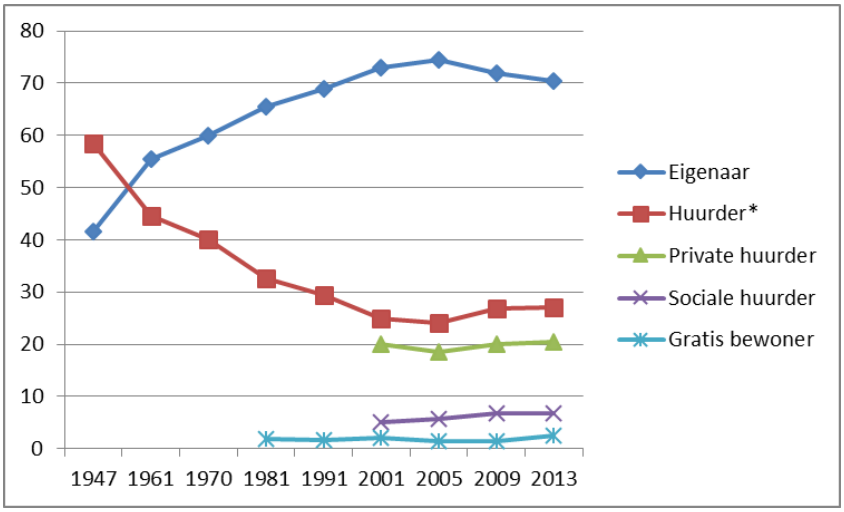
Volgens het GWO2013 (Heylen, 2015a) woont een vijfde van alle Vlaamse huishoudens in een private huurwoning. Geëxtrapoleerd naar de volledige bevolking waren dit in 2013 550.000 bewoonde huurwoningen[3]. Een gelijkaardige berekening op basis van de Woonsurvey 2005 leverde een raming van 460.000 woningen. Tussen 2005 en 2013 zijn er dus ongeveer 90.000 bewoonde huurwoningen bijgekomen in Vlaanderen. De groei van de private huurmarkt tussen 2005 en 2013 is niet enkel zichtbaar in absolute cijfers. Ook het aandeel van de private huurmarkt, dat in 2005 nog 18,5% bedroeg, is voor het eerst sinds de tweede wereldoorlog gestegen (zie figuur 1).

Private huurwoningen zijn relatief meer aanwezig in stedelijk gebied dan in landelijke regio's. Het aandeel private huurwoningen is in stedelijk gebied (28%) ongeveer dubbel zo groot als in overgangsgebied (14%) en platteland (15%). Ook voor het regionaalstedelijk en het kleinstedelijk gebied

[2] Deze omgevingsanalyse is grotendeels gebaseerd op het onderzoeksrapport 'een nieuwe rol voor de private huur', met name Deel 1 (Winters, te verschijnen) en Deel 3 (Vastmans en Buyst, te verschijnen).

[3] Omdat de steekproef van het GWO getrokken werd uit het Rijksregister, betekent deze raming een lichte onderschatting van de totale voorraad aan huurwoningen. Woningen die te huur staan, zijn immers niet opgenomen in de raming.

Figuur 1 Relatieve omvang van de deelmarkten, Vlaanderen, 1945-2013



* Aandeel huurders bevat tot 2001 ook gratis bewoners

Bron: Descamps (1997), Heylen (2015), op basis van volkstellingen (t.e.m. 2001) en surveygegevens (Woonsurvey 2005, SU-SILC 2009, GWO2013)

Een vraag die onbeantwoord blijft is wat de achterliggende dynamiek is van de recente aangroei van de private huurwoningvoorraad. Verschillende bewegingen kunnen leiden tot deze aangroei. Ten eerste is er de aangroei met nieuwe woningen, waarin is geïnvesteerd met het oog op verhuring. Een andere beweging die zorgt voor aangroei is de doorstroming op de eigendomsmarkt. Een deel van de eigenaars die een tweede woning bouwden of kochten om zelf te bewonen, heeft wellicht de eerste woning behouden om te verhuren. Een tegengestelde beweging is de verkoop van huurwoningen (vooral eengezinswoningen) aan toekomstige eigenaars-bewoners. We beschikken echter niet over gegevens over de omvang van deze bewegingen, noch over de deelsegmenten en type woningen waarop deze bewegingen voornamelijk ingrijpen en in welke mate institutionele beleggers hieraan hebben bijgedragen.

3.1.2. De diversiteit in het aanbod vermindert

Er is tussen de deelmarkten een opvallend verschil in woningtype. Waar de overgrote meerderheid (85%) van de eigendomswoningen in Vlaanderen eengezinswoningen zijn, wordt de private huurmarkt gedomineerd door meergezinswoningen (74%) (Van den Broeck, 2015). Bekijken we de totale voorraad aan meergezinswoningen in Vlaanderen, dan blijkt ongeveer de helft (51%) bewoond door een private huurder (Vanderstraeten e.a., te verschijnen).

Tussen 2001 en 2013 was in de volledige Vlaamse woningvoorraad een sterke toename van de meergezinswoningen zichtbaar, maar deze is toch het meest opvallend voor de private huur. Hier steeg het aandeel namelijk van 55% naar 74%. In de Woonsurvey 2005 werd een aandeel van 58% vastgesteld (Van den Broeck, 2015).

Als we deze cijfers extrapoleren naar de totale woningvoorraad, dan wordt een opvallende evolutie zichtbaar. In absolute aantallen blijkt dan immers, ondanks de aangroei van de private huurmarkt tussen 2005 en 2013, het aantal eengezinswoningen op de private huurmarkt in dezelfde periode gedaald van 194.000 naar 141.000 eenheden. In 2013 komt dit overeen met zo'n 5% van de totale woningvoorraad. Deze afname wordt meer dan gecompenseerd met een sterke aangroei van de meergezinswoningen. De afname van het aantal eengezinswoningen bleek ook voor 2005 al aan de

gang. Toen nam de private huurmarkt in absolute aantallen af met 18.000 eenheden. In die periode was er nog niet zo'n sterke aangroei van meergezinswoningen zichtbaar.

Tabel 1 Raming* van het aantal woningen op de private huurmarkt naar woningtype, Vlaanderen, 2013

	Eengezinswoningen	Meergezinswoningen	Totaal private huurwoningen
2001	212 000	264 000	476 000
2005	194 000	269 000	463 000
2013	141 000	408 000	549 000
Evolutie 2001-2005	-18 000	+5 000	-13 000
Evolutie 2005-2013	-53 000	+139 000	+86 000
Evolutie 2001-2013	-70 000	+144 000	+73 000

*: afgerond naar 1 000-tallen

Bron: Van den Broeck (2015), Vanderstraeten e.a. (te verschijnen), eigen berekening

Samenhangend met voorgaande vaststellingen zijn private huurwoningen gemiddeld kleiner dan eigendomswoningen. In 2013 heeft ongeveer de helft van de private huurwoningen (51%) een woonoppervlakte tussen de 55 en 84 m^2. De gemiddelde totale woonoppervlakte[4] van een private huurwoning bedraagt 69 m^2, waar dit voor een eigendomswoning 99 m^2 is en voor een sociale huurwoning 61 m^{22}. Uitgedrukt in bewoonbare oppervlakte per bewoner, zijn de verschillen minder groot: 42m^2 voor een private huurwoning t.o.v. 48 m^2 voor een eigendomswoning en 38 m^{22} voor een sociale huurwoning (Vanderstraeten e.a., te verschijnen).

Een belangrijke vaststelling is de daling van het aandeel van de grotere huurwoningen sedert 2001. Het aandeel woningen met een woonoppervlakte groter dan 85 m^2 was op de private huurmarkt in 2001 al laag (30%), maar is nog verder gedaald, naar 19%. Het aandeel van de woningen groter dan 125 m^{22} is gehalveerd van 8% naar 4%, terwijl zij op de volledige woningmarkt aan belang hebben gewonnen (gestegen van 13% naar 19%). Ook de kleinste woningen (minder dan 55 m^{222}) zijn in aandeel afgenomen.. Een gelijkaardige evolutie is zichtbaar w.b. het aantal kamers. In de private huur is het aandeel woningen met 3 of meer kamers gedaald van 38% in 2001 naar 28% in 2013 (Vanderstraeten e.a., te verschijnen).

Samengevat kunnen we stellen dat dus niet alleen het aanbod aan eengezinswoningen op de private huurmarkt afneemt, maar dat ook grote private huurwoningen, en in het bijzonder grote eengezinswoningen, steeds moeilijker te vinden zijn. Vanderstraeten e.a. (te verschijnen) spreken van een afnemende diversiteit in het aanbod op de private huurmarkt.

Kijken we ten slotte naar overbezetting, dat kan in 2013 van alle private huurwoningen 6,5% geoormerkt worden als 'overbezet' (zoals gedefinieerd door Vanneste en Vanderstraeten, 2014), een cijfer dat heel wat hoger ligt dan voor eigendomswoningen (2%). Specifiek voor gezinnen met kinderen bedraagt de overbezetting zelfs tussen de 18 en 25% (Vanderstraeten e.a., te verschijnen), wat alvast een signaal kan zijn van een tekort aan aanbod van huurwoningen voor gezinnen met kinderen.

De ouderdom van de private huurwoningvoorraad is anno 2013 grotendeels vergelijkbaar met de ouderdom van de eigendomswoningen. In de centrumsteden zijn de private huurwoningen, net als het volledige woningpatrimonium, ouder dan in het overig gebied: de meerderheid (58%) van de private huurwoningen in de centrumsteden dateert van voor 1970, waar dit elders maar 44% is. Ook

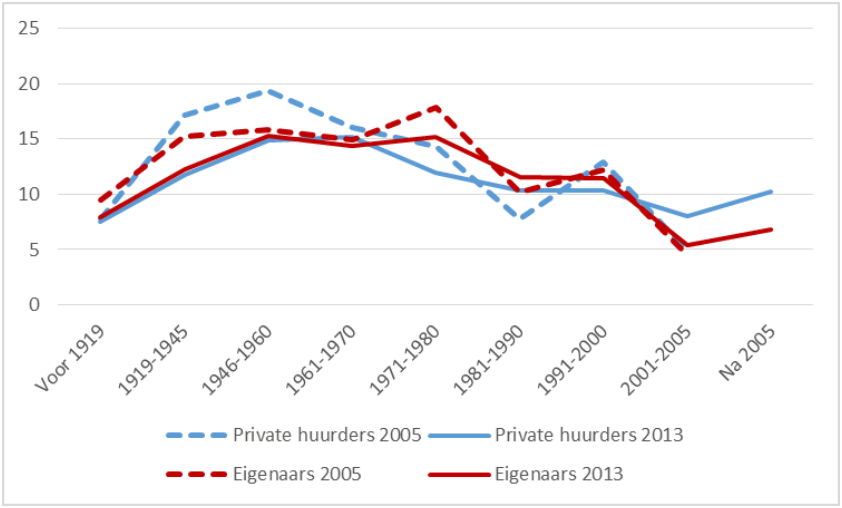
[4] De totale woonoppervlakte is gedefinieerd als de som van de oppervlakte van de living (leefruimte), (aparte) zitkamer, (aparte) eetkamer, keuken, bureau('s), slaapkamer(s), speelkamer(s) en ontspanningskamer(s).

zien we in de centrumsteden een minder sterke aangroei van private huurwoningen tijdens de recentere bouwperiodes.

Figuur 4 maakt duidelijk dat er recent heel wat nieuwe private huurwoningen zijn bijgekomen. Maar liefst 10% van alle private huurwoningen in 2013 is gebouwd na 2005. Daarmee zijn ook de aandelen van de oudere woningen (gebouwd voor 1980) teruggevallen. In vergelijking met de eigendomswoningen is het aandeel recente huurwoningen (gebouwd na 2005) groter.

Kijkend naar de boven geschetste evolutie w.b. woningtype (de toename van de meergezinswoningen, in het bijzonder in de private huur), zou men zo tot de (te snelle) conclusie kunnen komen dat de recente aangroei bij de meergezinswoningen zich vooral gericht heeft op de huurmarkt. Vanderstraeten e.a. (te verschijnen) tonen echter aan dat dit niet het geval is. Slechts 35% van de meergezinswoningen gebouwd na 2000 wordt privaat verhuurd. De meerderheid van de recente meergezinswoningen (53%) wordt bewoond door eigenaars.

Figuur 2 Bouwperiode van de private huurwoningen en eigendomswoningen (in %), Vlaanderen, evolutie 2005-2013



Bron: Gebaseerd op Van den Broeck (2015), tabel 3, p. 8.

Bovenstaande bevindingen bieden dus enige nuancering bij de eerste vaststelling van aangroei van de private huurmarkt. Ondanks het grotere aantal private huurwoningen in Vlaanderen is er toch een afname van bepaalde woningtypes vastgesteld, wat mogelijk een indicatie kan zijn van schaarste in bepaalde deelsegmenten. Maar ook dit zijn vermoedens die niet cijfermatig onderbouwd kunnen worden, omdat er geen precieze gegevens zijn over de vraag naar private huurwoningen en de verschillende woningtypes.

3.1.3. Kwaliteit van de private huurwoningen

De conclusie van de objectieve woningscreening van het GWO 2013 was dat 37% van de Vlaamse woningvoorraad (dus een klein miljoen woningen) van 'ontoereikende kwaliteit' is[5]. Voor de private

[5] De indicator van de technische woningkwaliteit werd opgesteld met de bedoeling zo nauw mogelijk aan te sluiten bij de methodiek van het conformiteitsonderzoek. Een woning met de score 'van ontoereikende kwaliteit' voldoet niet aan de normen van de Vlaamse Wooncode en zou bij een conformiteitsonderzoek dus als ongeschikt worden beoordeeld.

huurmarkt was het aandeel woningen van ontoereikende kwaliteit nog een stuk hoger dan gemiddeld: 47% van de private huurwoningen haalt niet de gewenste kwaliteit.

Voor niet alle woningen van ontoereikende kwaliteit is de situatie even zorgwekkend. Verschillende gebreken kunnen immers wel een gevaar betekenen voor de veiligheid en gezondheid van de bewoners, maar vormen daarom geen directe bedreiging of kunnen relatief gemakkelijk te verhelpen zijn. Dit is niet het geval voor wat Vanderstraeten & Ryckewaert (2015) 'structureel ontoereikende woningen' noemen. Deze woningen vragen zware bouwkundige ingrepen en een krachtige financiële inspanning om de woningen toereikend te maken. Het aandeel van deze groep wordt voor de gehele woningvoorraad geraamd op 13%. En opnieuw komt de private huurmarkt er niet goed uit: 21% van alle private huurwoningen is van structureel ontoereikende kwaliteit. In absolute aantallen stemt dit overeen met ongeveer 119.000 private huurwoningen.

Een andere indicator, de 'synthese-index fysische staat van de woning' (Vanneste et al., 2004), baseert zich op een aantal vragen aan bewoners over de kwaliteit van hun woning. Hieraan zijn een aantal beperkingen gebonden, maar deze indicator is de enige die toelaat een evolutie in de tijd te schetsen. Deze indicator toont een stelselmatige verbetering van de woningkwaliteit index sedert 2001. Het aandeel woningen dat de score 'goed' krijgt, is gestegen van 58% in 2001 naar 70% in 2013. Deze positieve evolutie blijkt vooral het gevolg van de toename van het aandeel goede woningen op de private huurmarkt. De inhaalbeweging die op de private huurmarkt al langer zichtbaar was (Winters & De Decker, 2009) heeft zich dus doorgezet. Mogelijk heeft deze positieve evolutie te maken met de aangroei van nieuwe woningen en appartementen (zie hoger).

Tegenover de aangroei van de goede woningen staat echter dat de groep van 'slechte' en 'zeer slechte' woningen samen tussen 2001 en 2005 maar licht verminderde (van 13% naar 9%) en daarna niet meer significant wijzigde (10% in 2013). En ook daarbij valt de bijdrage van de private huursector in het eindresultaat op. Het aandeel 'slechte' of 'zeer slechte' private huurwoningen' bedroeg in 2013 ongeveer een zesde van de woningvoorraad (16%), wat niet zoveel minder is dan in 2005 (19%). Nochtans bleek uit het GWO dat in de private huur heel wat renovatiewerken werden uitgevoerd. Mogelijk blijven deze werken beperkt tot de betere segmenten van de private huurmarkt. Evenzeer kan het echter dat sommige slechte woningen verbeterd worden, terwijl andere aan kwaliteit inboeten. Nader onderzoek is nodig om daar een uitspraak over te kunnen doen (Van den Broeck, 2015).

De resultaten van de vragen over de isolatie van de woningen in het GWO 2013 tonen dat isolerend glas en dakisolatie het meest aanwezig zijn. In vergelijking met 2005 zijn private huurwoningen in 2013 veel beter geïsoleerd (Ceulemans & Verbeeck, 2015). Net zoals voor woningkwaliteit heeft de positieve evolutie van de isolatie van private huurwoningen ongetwijfeld te maken met de aangroei van de groep recent gebouwde woningen.

3.1.4. Huurprijzen

Volgens het GWO bedroeg in 2013 de gemiddelde huurprijs voor een private woning 562 euro. Dit bedrag komt overeen met de huurprijs voor een appartement (560 euro). De gemiddelde huurprijs voor een eengezinswoning ligt hoger (597 euro) en voor een kamer of studio is dit lager (449 euro). Gemiddeld gezien verschillen de private huurprijzen in de centrumsteden niet van andere gebieden. Dit is wel het geval voor de eengezinswoningen, die duurder zijn in de centrumsteden (627 euro)

dan elders (587 euro), met daarbij een grote variatie tussen de steden (Heylen, 2015a).[6] Verschillen in huurprijzen kunnen echter mede verschillen in woningkenmerken of uitrusting weerspiegelen. Bovenstaande cijfers houden daar geen rekening mee.

Het in kaart brengen van de evolutie van huurprijzen is een moeilijke oefening. Op basis van surveygegevens (Woonsurvey 2005 en GWO 2013) blijken tijdens de periode 2005 tot 2013 de private huurprijzen gestegen met 8% of ongeveer 1% per jaar bovenop de inflatie (Heylen, 2015a,). Zeer opvallend voor de evolutie van de private huurprijzen is dat de zwakste groepen het meest getroffen worden door prijsstijgingen. In het laagste inkomensquintiel betaalden private huurders in 2013 18% meer dan in 2005. Voor werklozen is de toename 17% en ze bedraagt 24% voor wie ziek of arbeidsongeschikt is. Bovendien blijken vooral de kleinste woningtypes (studio, kamer et al., meestal bewoond door alleenstaanden) het meest in prijs gestegen te zijn (met 28%) (Heylen, 2015a).

Ook met deze cijfers stelt zich het probleem dat ze geen informatie bevatten over de actuele situatie op de markt. Om een zicht te krijgen op de recente evoluties, is het belangrijk ook te weten hoe de prijzen evolueren voor nieuwe verhuringen. Uit de AAPD-databank met gegevens over de geregistreerde huurcontracten blijkt voor de periode 2000-2010, volgens het aanvangsjaar van het contract, een gemiddelde jaarlijkse stijging bovenop de index van 2% (Tratsaert, 2011). Maar ook dit cijfer neemt een evolutie in de kwaliteit van de huurwoningen in dezelfde periode, die de prijsevolutie mee kan verklaren, niet in beschouwing.

Gecorrigeerd voor kwaliteitsstijgingen werd voor de periode 2000-2008 een reële stijging van 1% opgetekend (Vastmans en de Vries, 2012). Voor de periode daarna kan gebruik gemaakt worden van de data van de huurschatter (Vastmans en Lahaye, te verschijnen). De conclusie hier is dat voor identieke woningen de huurprijsindex overeenkomt met de gezondheidsindex, zodat er dus in reële termen over de volledige periode geen stijging is op te tekenen. Daarbij valt wel op dat gedurende de eerste jaren (2009-2010) de stijging relatief groter was (en ook groter dan de gezondheidsindex), waarna de stijging afneemt en na 2012 er zelfs sprake is van een lichte daling.

De ontwikkeling van de huurprijzen bleef sterk achter op de ontwikkeling van de woningprijzen. Dit is eigen aan een periode van dalende intrestvoeten. Samen met andere vraagfactoren (inkomen, fiscale voordelen) duwen deze de woningprijzen de hoogte in. Voor verhuurders betekent een lage intrest dat de alternatieve opbrengst van een investering in huurwoningen relatief weinig opbrengt, wat de druk op de huurprijzen tempert (Vastmans & Buyst, 2012).

3.2. De huurders

3.2.1. Profiel van de private huurders

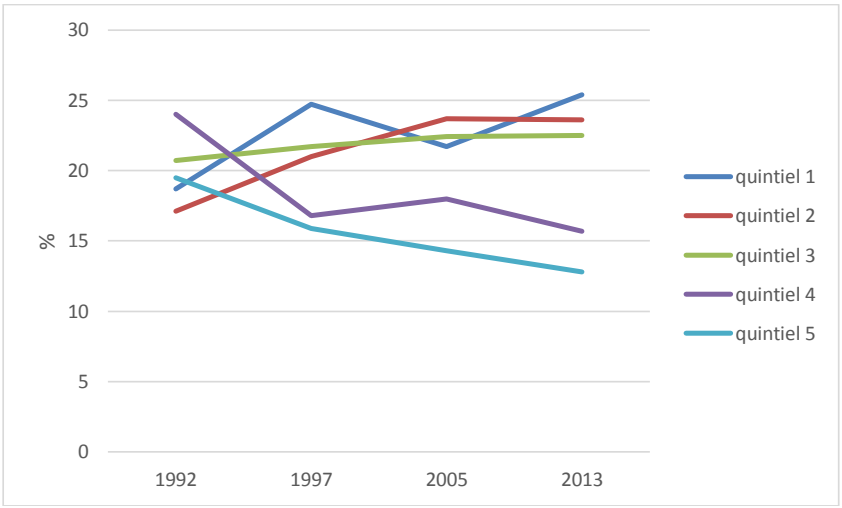
Het GWO 2013 bevestigt het bekende beeld van een sterke aanwezigheid van groepen met een zwak profiel op de private huurmarkt. Een op vier private huurders (25%) is te vinden in het laagste inkomensquintiel, bijna de helft (49%) behoort tot de twee laagste quintielen. Het gemiddeld equivalent inkomen van private huurders bedraagt 1482 euro, en ligt daarmee een flink stuk lager dan dat van eigenaars, dat 1976 euro bedraagt. Daarnaast is ook 9% van de private huurders werkloos (tegenover 2% van de eigenaars) en nog eens 9% is ziek of arbeidsongeschikt (3% bij de eigenaars). Vreemde nationaliteiten maken 13% uit van de private huurders, waar dit 3% is bij de

[6] De vermelde huurprijzen betreffen prijzen die op het moment van de bevraging betaald werden door de huurder. Het merendeel van deze huurcontracten dateert uit een recent of verder verleden. Deze huurprijzen weerspiegelen dus niet de prijzen op de markt voor wie vandaag een woning wenst te huren.

eigenaars. Tot slot blijkt een op twee private huurders alleenstaand (tegenover 23% van de eigenaars) (Heylen, 2015a).

Figuur 3 toont de evolutie van de inkomensprofielen op langere termijn. Deze figuur maakt duidelijk dat de private huur in toenemende mate huishoudens met lagere inkomens ging huisvesten. Waar in 1992 quintiel 3 en 4 nog oververtegenwoordigd waren in de private huur, zien we vanaf 1997 een oververtegenwoordiging van de lagere inkomens groeien. Er ontstaat daarbij een toenemende kloof tussen de 40% laagste en de 60% hoogste inkomens. In 2013 zijn de inkomensquintielen netjes gesorteerd: in het laagste quintiel vinden we 25% van de private huurders, in het hoogste quintiel is dit 13%.

Figuur 3 Evolutie van het inkomensprofiel van de private huurders, Vlaanderen, 1992-2013



Bron: Pannecoucke e.a. (2003) op basis van SEP 1992-1997; Heylen (2015) op basis van Woonsurvey 2005 en GWO2013

De leeftijdsverdelingen van private huurders in 2005 en 2013 verschillen statistisch significant, waarbij vooral opvalt dat het aandeel van de jongste leeftijdsgroep (18-34 jaar) afneemt (van 32% naar 26%, terwijl het aandeel van de groep tussen de 45 en 65 jaar toeneemt (van 27% naar 33%). Ook op vlak van huishoudtype zijn de verschuivingen significant. Hier zien we vooral een toename van de alleenstaanden (van 43% naar 51%), waarbij moet worden vermeld dat het aandeel van de alleenstaanden in het geheel van Vlaamse huishoudens ook sterk is gestegen (van 26% naar 31%). Daarmee wordt wel duidelijk dat in 2013 een op twee private huurwoningen verhuurd werd aan een alleenstaande. Anderzijds kan worden vastgesteld dat gezinnen met kinderen in 2013 relatief minder een private woning huren (24% van alle private huurders) dan in 2005 (29%). Ook bij de

koppels zonder kinderen is er een afname (van 26% naar 21%). Verder zien we een afname van het aandeel tewerkgestelden in de private huur (van 57% naar 51%) en een toename van de groep ziek/arbeidsongeschikt (van 4 naar 9%). Tot slot valt op dat in vergelijking met 2005 het aandeel niet-Belgen is toegenomen, van 6% naar 13%.

Voor de periode voorafgaand aan 2005 zijn er geen afzonderlijke cijfers over het profiel van private en sociale huurders, enkel voor beide groepen samen. Heylen et al. (2007) stelden vast dat de profielen van eigenaars en huurders sedert 1976 sterk uit elkaar groeiden. Terwijl de equivalente inkomens van huurders en eigenaars in 1976 niet veel verschilden, groeide geleidelijk aan en vooral sinds 1992 een verschil. Tussen 2005 en 2013 is dit verschil afgenomen: het equivalent inkomen van de eigenaars met hypotheek daalde licht (maar niet significant), terwijl het equivalent inkomen van de huurders licht (maar ook niet significant) toenam. Voor de periode 2005-2013 kan wel een onderscheid worden gemaakt tussen private en sociale huurders. Zo wordt duidelijk dat het niet significant wijzigen van het gemiddeld equivalent inkomen van huurders een verschillende evolutie van de private en sociale huurders verbergt. Terwijl het inkomen van de private huurders (in prijzen van 2013) gelijk bleef, is er sprake van een toename van het inkomen van de sociale huurders. Toch blijft het equivalent inkomen van de sociale huurders (1.187 euro) ver onder dit van private huurders (1.482 euro).

Hoger zagen we dat op de private huurmarkt er recent een sterke aangroei was van nieuwe woningen, in het bijzonder van meergezinswoningen. Van alle private huurders woont 18% in een woning gebouwd na 2000. Het betreft dus een relatief klein aandeel van de private huurmarkt. Deze recent gebouwde huurwoningen trekken huurders aan met een sterker sociaal-economisch profiel dan de oudere woningen. Ook het profiel van huurders van appartementen enerzijds en eengezinswoningen anderzijds blijkt te verschillen: de appartementen huisvesten een groep huurders met een relatief zwakker socio-economisch profiel dan de eengezinswoningen.

3.2.2. Transities tussen huur en eigendom

De meest courante overgang tussen huur en eigendom verloopt in de richting van eigendom. Volgens het GWO was van de groep die in de vorige woonsituatie huurder was, 77% in 2013 eigenaar (en 20% nog steeds huurder). Omgekeerd, van wie in vorige situatie eigenaar was, was in 2013 32% huurder (en 66% eigenaar) (Pannecoucke & De Decker, 2015).

Dezelfde cijfers kunnen ook in de andere richting worden bekeken, namelijk vertrekkend vanuit de huidige woonsituatie. Dan blijkt dat van de groep die in 2013 huurder was, 65% ook in vorige woonsituatie al huurder was, en dat van wie in 2013 eigenaar was 52% in vorige situatie huurder was (Heylen, 2015a).

Van alle transities van de vorige naar de huidige woning betreft 47% een overgang van huurder naar eigenaar, 23% een verhuizing binnen de eigendomsmarkt, nog eens 23% een verhuizing binnen de huurmarkt en 6% een transitie van eigenaar naar huurder.

Van huurder eigenaar worden, komt voor op alle leeftijden, maar er is een duidelijke invloed van inkomen: hoe hoger het inkomen, hoe groter de kans dat men in deze groep van transities terecht komt. Voor de overgrote meerderheid in deze groep (64%) was de wens om eigenaar te worden het voornaamste motief om te verhuizen. Hetzelfde percentage geeft aan de huidige woning te beschouwen als een definitieve woning, waarin men oud wil worden.

Verhuizen binnen de huurmarkt komt meer voor naarmate het inkomen lager is. Bijna de helft van deze verhuizers (47%) zijn alleenstaanden. De motieven om te verhuizen hebben hier vooral te

maken met de vorige woning: het huurcontract werd beëindigd (16% geeft dit aan als het belangrijkste argument), de woning bood onvoldoende comfort (14%), was te klein (11%) of de woonkosten waren te hoog (7%). Verder spelen hier ook wijzigingen in de gezinssituatie of andere familiale omstandigheden mee. Van deze groep geeft 30% aan de huidige woning te zien als een definitieve woning, 22% geeft aan op zoek te zijn naar een betere woning.

Bij wie de overgang van eigendom naar huur maakt, zijn ouderen (65+) en (brug)gepensioneerden oververtegenwoordigd. Ook hier maken de alleenstaanden de helft van de groep uit. Voor een groot deel van de groep (40%) is een echtscheiding het belangrijkste argument om te verhuizen. Van dit type verhuizers beschouwt 39% de woning als definitief, 33% vindt dat de woning het best past bij de huidige levensfase maar waarin men niet altijd wenst te blijven wonen (Pannecoucke & De Decker, 2015).

3.2.3. Betaalbaarheid

Om de betaalbaarheid te beoordelen gebruiken we drie vaak gehanteerde indicatoren: de maximale woonquote, het resterend inkomen en een subjectieve indicator. We vatten hierna kort de voornaamste bevindingen van Heylen (2015a) samen.

3.2.3.1. Maximale woonquote

Een eerste manier om de betaalbaarheid van het wonen te beoordelen is na te gaan welk aandeel van de huishoudens een te groot deel van het inkomen uitgeeft aan wonen. Daarbij kan eerst worden gekeken naar de naakte woonuitgaven: voor huurders de huurprijs, voor eigenaars de afbetaling van de lening. Overschrijdt het aandeel van deze uitgave in het inkomen 30%, dan wordt dit beoordeeld als een betaalbaarheidsprobleem.

Op die manier gemeten heeft 20% van de Vlaamse huishoudens een probleem met de betaalbaarheid van wonen, waarbij we duidelijk de meeste problemen vinden op de private huurmarkt. Hier betaalt meer dan een op twee huishoudens (52%) meer dan 30% van het inkomen aan huur. Niet onverwacht vinden we de meeste problemen bij de laagste inkomens. In het eerste inkomensquintiel heeft maar liefst 78% van de private huurders een betaalbaarheidsprobleem. Maar ook in het tweede quintiel (73%) en derde quintiel (49%) treffen we nog veel problemen aan.

Naar leeftijd zijn de meeste problemen te vinden in de groep van 65 jaar en ouder (62%). Wat betreft huishoudtype springen de alleenstaanden (63%) en de eenoudergezinnen (71%) naar voor met de meeste problemen. Ook wie werkloos (75% betaalbaarheidsproblemen) of langdurig ziek of arbeidsongeschikt is (73%), kent relatief veel problemen.

De betaalbaarheidsproblematiek vertoont een duidelijke samenhang met verstedelijking. In grootstedelijk gebied wordt op basis van deze indicator 57% van de private huurders geacht een betaalbaarheidsprobleem te hebben. Voor de centrumsteden bedraagt het cijfer eveneens 57%.

Verder maken de cijfers duidelijk dat de betaalbaarheidsproblemen groter zijn naarmate meer recent is verhuisd. Bij wie verhuisde tussen 2009 en 2013 bedraagt het aandeel 57%.

Gemeten volgens deze methode van een maximum woonquote is de betaalbaarheid van wonen sinds 2005 globaal negatief geëvolueerd. Daarbij blijkt dat van de drie deelmarkten de betaalbaarheidsproblemen het sterkst zijn toegenomen op de private huurmarkt. In 2005 bedroeg het aandeel van de private huurders dat meer dan 30% uitgaf voor wonen nog 39%. De stijging bedraagt dus 13 procentpunt.

3.2.3.2. Resterend inkomen

Een van de kritieken op de boven gehanteerde methode van de woonquote is dat deze indicator geen onderscheid maakt naar inkomen en gezinstype. Nochtans zal bijvoorbeeld een woonuitgave van 30% veel zwaarder op het budget wegen voor een gezin met een laag inkomen dan met een hoog inkomen. Bovendien is de norm zelf redelijk willekeurig. De methode van het 'resterend inkomen' (ook 'budgetmethode') komt tegemoet aan beide bezwaren. Hierbij wordt normatief bepaald hoeveel een gezin minimaal nodig heeft om menswaardig te kunnen deelnemen aan de samenleving. De redenering is dan dat na het betalen van de woonuitgaven nog voldoende inkomen moet overblijven. Storms en Van den Bosch (2009) hebben voor Vlaanderen dergelijke 'minimumbudgetten' bepaald voor meerdere gezinstypes. We gebruiken deze budgetten, geïndexeerd naar 2013. Tegenover de opgesomde voordelen van deze methode staat dat het resterend inkomen niet alleen betaalbaarheidsproblemen met wonen blootlegt, maar ook algemene inkomensproblemen vat. Immers, zelfs huishoudens zonder woonuitgaven kunnen op basis van deze indicator een betaalbaarheidsprobleem hebben, namelijk als hun inkomen onder het minimumbudget exclusief wonen valt.

Volgens het resterend inkomen zijn de betaalbaarheidsproblemen globaal niet toegenomen tussen 2005 en 2013. Het aandeel blijft stabiel op 13%. Ook voor de deelmarkten afzonderlijk zijn er geen significante wijzigingen.

In tegenstelling tot de methode van de woonquote detecteert de budgetmethode bijna uitsluitend betaalbaarheidsproblemen in de twee laagste inkomensquintielen. Van de private huurders heeft in het eerste quintiel 89% een betaalbaarheidsprobleem, in het tweede quintiel is dat nog 41%. Het effect dat we bij de woonquote zagen van de leeftijd op de betaalbaarheid, is niet zichtbaar bij de budgetmethode. Wat betreft huishoudtype bevestigt de budgetmethode de moeilijke positie van de eenoudergezinnen (66% betaalbaarheidsproblemen), maar hebben alleenstaanden niet meer problemen dan de gemiddelde huishoudens (wat wel het geval was bij de woonquote). Tevens valt ook opnieuw de zwakke situatie van werklozen (64%) en zieken/arbeidsongeschikten (54%) op.

Net zoals bij de woonquote nemen globaal genomen de betaalbaarheidsproblemen toe naarmate de woning recenter is betrokken. Bij de private huurders die verhuisden tussen 2009 en 2013 heeft 34% een betaalbaarheidsprobleem volgens deze methode.

3.2.3.3. Subjectieve indicator

Een derde manier om betaalbaarheidsproblemen te detecteren is rechtstreeks aan huishoudens te vragen of ze het afgelopen jaar problemen hebben ondervonden met het betalen van de vaste woonkosten of verbruikskosten. De antwoorden op deze vragen leveren cijfers die lager zijn dan volgens de boven besproken objectieve methoden: 6% van de huishoudens meldt tijdens het afgelopen jaar minstens een keer een probleem te hebben gehad met het betalen van de vaste woonkosten of de verbruikskosten. Voor de private huur gaat het over 11%. In de meerderheid van de gevallen (8%) bleven de problemen niet beperkt tot een keer, bij 3% kwam een betalingsprobleem maar een keer voor. Omdat dergelijke vraag gevoelig is voor sociale wenselijkheid, kunnen de cijfers een onderschatting geven van de feitelijke situatie.

Een specifieke vraag over betaalbaarheid aan de private huurders betrof het betalen van de huurwaarborg. Dat het ineens op tafel leggen van een hoog bedrag aan waarborg voor zwakke huurdersgroepen een zware belasting kan betekenen, wordt bevestigd: 24% van de private huurders gaf aan de betaling van de huurwaarborg een zware of een zeer zware last te vinden, terwijl nog eens 19% dit min of meer een zware last vond.

3.2.4. Betaalbaarheid in relatie tot kwaliteit

Vanderstraeten & Ryckewaert (2015b) gingen na hoe de huurprijs verschilt naargelang de technische kwaliteit. Ze stelden vast dat de huurprijs van woningen met een ontoereikende kwaliteit die mits kleinere herstellingen conform gemaakt kunnen worden (mediaan 550 euro, gemiddelde 566 euro), bijna identiek is aan de huurprijs voor de totale private huurmarkt (mediaan 548 euro, gemiddelde 562 euro). De huurprijs voor woningen met een structureel ontoereikende kwaliteit bleek wel beduidend lager (mediaan 466 euro, gemiddelde 479 euro). In deze laatste groep van woningen vinden we een relatief grote groep huurders die problemen heeft met het betalen van de huur. Vanderstraeten & Ryckewaert (2015b) noemen deze groep de 'captive renters'. Als deze groep de sprong wil maken naar een betere woning, zullen ze een heel wat hoger bedrag op tafel moeten leggen, wat gezien hun huidige betaalbaarheidsproblemen vermoedelijk niet mogelijk is. De huurders zitten dus als het ware gevangen in hun slechte huurwoning. Naast het gebrek aan voldoende middelen om een betere woning te huren, hebben ze mogelijk ook weinig andere alternatieven omdat hun verhuurder de enige was die aan hen wou verhuren omwille van hun laag inkomen, omwille van een migratieachtergrond of een huisdier, enz.

3.3. De verhuurders

3.3.1. Profiel van de particuliere verhuurders

De private huurmarkt was in Vlaanderen in 2013 voor 95% in handen van particuliere verhuurders. Bedrijven en vennootschappen vertegenwoordigden slechts 4% van deze markt (Heylen, 2015b)[7]. Private woningen verhuren is dus vooral een zaak van huishoudens. Het aandeel huishoudens dat in Vlaanderen minstens één woning verhuurt, bedroeg in 2013 6,5%. Ruw geschat verhuren zo'n 175.000 huishoudens minstens één woning. In 2005 lag het aandeel verhuurders op 7,2% (Vandenbroucke e.a., 2007), wat voor de toenmalige bevolking overeenkomt met zo'n 180.000 verhuurders. Gezien voor dergelijke ramingen altijd een betrouwbaarheidsmarge geldt, kunnen we niet echt spreken van een afname.

Voor het verhuren van hun woningen doen particuliere verhuurders meer dan vroeger beroep op professionele organisaties. Het aandeel particuliere verhuurders dat geen gebruik maakt van bemiddeling (door immokantoor of SVK) is gezakt van 70% in 2005 naar 58% in 2013 (Heylen, 2015b). Verhuring met bemiddeling van een sociaal verhuurkantoor zit in de lift, maar blijft een beperkt deel van de markt uitmaken. Einde 2014 verhuurden de door de Vlaamse overheid erkende sociale verhuurkantoren samen 7.785 woningen (Homans, 2015), wat overeenkomt met 1,4% van de totale private huurmarkt.

In het GWO werd de kans benut om de particulieren die woningen verhuren een aantal vragen voor te leggen over deze verhuring. Het beeld van de kleine particuliere verhuurder werd daarmee bevestigd. De grote meerderheid (64%) van de verhuurders verhuurt maar één woning. Gemiddeld verhuurden eigenaars van huurwoningen twee woningen. Grote verhuurders (meer dan 10 woningen) komen nauwelijks voor. Ook het gemiddeld oudere leeftijdsprofiel van de verhuurder werd bevestigd. Drie kwart van de verhuurders is ouder dan 44 jaar, een derde is ouder dan 64 jaar. Het aandeel van deze laatste groep is sedert 2005 niet gestegen. Wel gestegen is het aandeel van de jonge verhuurders (18-34 jaar). Verder vinden we zoals bekend een oververtegenwoordiging van zelfstandigen bij de verhuurders (23% tegenover 10% bij de gehele bevolking) (Heylen, 2015b).

[7] Bemerk dat we hier de definitie van directe eigendom hanteren.

Een woning verhuren blijft in de eerste plaats een economische activiteit, zo blijkt uit het GWO (Heylen, 2015b; Winters e.a., 2015). Gevraagd naar hun voornaamste motief om een of meerdere woningen te verhuren, antwoordt de grote meerderheid van de particuliere verhuurders (65%) in het GWO dat financiële motieven doorwegen. Het argument dat een afgesloten lening moet worden afbetaald, wat ook een financieel motief is, wordt aangehaald door 7% van de verhuurders. Andere motieven zijn van minder belang.

Ongeveer één op vijf verhuurders geeft aan renovatieplannen te hebben. Een kwart deelde mee dat de huurwoning(en) pas gerenoveerd werd(en) en ongeveer de helft vindt renovatie niet nodig.

De grote meerderheid van de verhuurders (81%) is van plan de woning nog lang te verhuren. Een kleine minderheid (15%) plant de woning(en) te verkopen, al geeft slechts 2% aan dit de eerste vijf jaar te doen. Daar tegenover staat dat 21% van plan is om verder te investeren in vastgoed voor verhuur.

Hoewel in Vlaanderen het merendeel van de verhuurders maar een beperkt aantal woningen verhuurt, kan het interessant zijn een onderscheid te maken tussen 'kleine' en 'grote' verhuurders. Onder 'kleine verhuurders' verstaan we verhuurders die maar een woning verhuren, terwijl 'grote verhuurders' meer dan één woning verhuren. Men zou kunnen vermoeden dat de grote verhuurders meer een investeringsstrategie volgen dan de kleine verhuurders, die mogelijk de woning in eigendom kregen via een erfenis, of deze aanschaften om later zelf te bewonen. In 2013 bedroeg het aandeel 'kleine' verhuurders 64% en het aandeel 'grote' verhuurders 36%. Ten opzichte van 2005 is het aandeel 'kleine' verhuurders (toen 60%) licht toegenomen. Wat betreft leeftijdsverdeling zien we alvast geen opmerkelijk verschil tussen de 'kleine' en 'grote' verhuurders, behalve dat de groep 35-44 jaar relatief meer voorkomt bij de kleine verhuurders. De oververtegenwoordiging van de jongste leeftijdsgroep (18-34 jaar) zien we zowel bij de 'kleine' als bij de 'grote' verhuurders.

Reeds bekend was dat verhuurders over hogere inkomens beschikken dan de doorsnee populatie. Meer dan de helft van de verhuurders heeft een inkomen in het hoogste inkomensquintiel (Heylen, 2015b), terwijl de vier andere inkomensquintielen ondervertegenwoordigd zijn bij de verhuurders. Dit sterke inkomensafhankelijke leeftijdsprofiel is (niet geheel onverwacht) vooral zichtbaar bij de 'grote' verhuurders. Ook bij de 'kleine' verhuurders zien we een toenemend aandeel verhuurders naarmate het inkomen toeneemt, maar de relatie met inkomen is hier minder uitgesproken dan bij de 'grote' verhuurders.

Een ander interessant onderscheid is of de verhuurder woningen of appartementen verhuurt. Volgens het GWO verhuurde 40% van de verhuurders enkel woningen, 46% verhuurde enkel appartementen en 14% de beide woningtypes. Het overgrote deel van de verhuurders van enkel woningen (82%) verhuurt maar één woning. Voor de verhuurders van appartementen is dit aandeel lager (66%). Meer dan een op vijf verhuurders die louter appartementen verhuren (22%) verhuurt minstens 3 appartementen. Dit bevestigt het beeld van de 'kleine' verhuurder die vaak enkel een eengezinswoning verhuurt, terwijl de 'grote' verhuurders zich meer ook op appartementen richten. De profielen van de verhuurders van enkel eengezinswoningen en van enkel appartementen verschillen niet wat betreft de leeftijdsverdeling. De inkomensverdelingen verschillen wel significant. Verhuurders van appartementen zijn veel sterker vertegenwoordigd in het hoogste inkomensquintiel dan de verhuurders van eengezinswoningen.

3.3.2. Rendement van verhuring

In het GWO 2013 werden verhuurders bevraagd over de opbrengsten uit verhuring en de kosten. De uitgaven voor onderhouds- en herstellingskosten, onroerende voorheffing en brandverzekering bedragen volgens het GWO gemiddeld 32% van de huuropbrengsten. De aanslag op het KI, eventuele huurachterstal, wanbetalingen en kosten voor tijdelijke leegstand zijn hierin niet inbegrepen. Door deze netto-huuropbrengsten af te zetten tegen de door de verhuurder geschatte waarde van de huurwoningen krijgen Winters e.a. (2015) een zeer ruwe schatting van het netto-rendement, die gemiddeld uitkomt op 3,1%, met een mediaan van 2,7%.

Een meer verfijnde analyse werd recent uitgevoerd door Vastmans en Buyst (te verschijnen). Op basis van de gegevens van het GWO 2013 werden simulaties uitgevoerd betreffende het bruto-rendement (verhouding woningprijs-huurinkomsten)- en het netto-rendement (kosten meegerekend).

De resultaten van de bruto-rendementsanalyse tonen aan dat het bruto directe rendement voor de betere en grotere woningen (met een grotere oppervlakte, in een open bebouwing, op grote percelen, met meer luxe, recenter, in betere staat en met een goede ligging) lager is dan voor kleinere en minder goede woningen.

Om het netto direct rendement te bekomen, worden vervolgens alle kosten mee in rekening gebracht. Het gaat dan om onderhoudskosten, onroerende voorheffing, brandverzekering, leegstand, niet-recupereerbare huurachterstand en belastingen. De bovenstaande verschillen in bruto rendement worden nog groter bij het netto rendement: de kosten voor de kleinere woningtypes blijken in verhouding lager te zijn dan voor de grotere woningtypes.

3.3.3. Selectie en discriminatie

In een recent onderzoek in opdracht van het Interfederaal Gelijkekansencentrum (Loopmans et al., 2014) werd via een combinatie van diverse kwantitatieve en kwalitatieve onderzoeksmethoden nagegaan welke selectie- en discriminatiemechanismen spelen op de private huurmarkt. Daarbij werd duidelijk dat dergelijke mechanismen kunnen voorkomen in elke fase van het verhuurproces. Door combinatie van verschillende onderzoeksmethoden werd vastgesteld dat sommige groepen een groter risico lopen op discriminatie dan anderen. Mannen van niet-Belgische herkomst, alleenstaande moeders en vooral mensen die een uitkering ontvangen zijn vaak slachtoffer van discriminatie. Deze discriminatie heeft mede te maken met de vooroordelen. Kennis over de inkomens van groepen wordt door verhuurders gebruikt om het financiële risico in te schatten en zo hun winstmogelijkheden zeker te stellen. De grens tussen selectie en discriminatie is niet altijd scherp te trekken. Maar de gevolgen zijn wel dezelfde, namelijk dat sommige groepen moeilijk toegang krijgen tot woningen die aan hun behoeften tegemoet komen.

Ook in het GWO werd aan de verhuurders gevraagd in welke mate zij huurders selecteren. Drie situaties van potentiële kandidaat-huurders werden voorgelegd, met telkens de vraag of de verhuurder geen enkel bezwaar zou hebben tegen de kandidaat, het minder prettig zou vinden maar de kandidaat wel zou aanvaarden, of een andere huurder zou zoeken. Van de drie voorgelegde situaties zien we de meeste weerstand tegenover een kandidaat die afhankelijk is van een huurwaarborg van het OCMW: 36% van de verhuurders zou in dit geval een andere huurder zoeken. Bij een kandidaat-huurder van allochtone afkomst zegt 22% een andere huurder te zoeken. In het geval van een alleenstaande moeder met kinderen betreft het nog 8%. In vergelijking met 2005 lijkt de houding van de verhuurder minder weigerachtig. De verschillen tussen 2005 en 2013 zijn echter enkel significant voor de kandidaat-huurder van allochtone afkomst (Heylen, 2015b).

3.3.4. Relatie tussen huurders en verhuurders

Over het algemeen onderhouden huurder en verhuurder een goede relatie. Van de particuliere verhuurders beoordeelt negen op tien de relatie goed of zeer goed. Gevraagd naar conflicten die zich ooit voordeden, rapporteren verhuurders vooral problemen met de tijdige betaling van de huur, (20% had daarover ooit een conflict, bijkomend had 14% een conflict over opstapelende huurachterstal) al komen ook conflicten over onderhoud en herstellingen (8%), de opzeg van het huurcontract (7%) en de storting van de huurwaarborg (7%) regelmatig voor. Slechts een kleine minderheid van de verhuurders (13%) heeft ooit beroep gedaan op de vrederechter om een conflict op te lossen. (Heylen, 2015b).

Ook de overgrote meerderheid van de huurders (80%) vindt de relatie goed of zeer goed. Maar waar de verhuurders voornamelijk conflicten over betaling van de huur melden, verwijzen huurders voor conflicten in de eerste plaats naar onderhoud en herstellingen en melden ze minder conflicten over het betalen van de huur. Niettemin bevestigen huurders dat af en toe problemen met het betalen van de huur opduiken: 9% van hen rapporteert tijdens het afgelopen jaar de huur een of meerdere keren te laat te hebben betaald. Het te laat betalen van de huur komt vooral voor bij de laagste inkomens, maar ook bij de drie hoogste inkomensquintielen vinden we late betalers. In één op drie van alle gevallen bedraagt de betalingsachterstand meer dan een maand (Heylen, 2015b).

In geval van conflicten doen huurders veel minder dan verhuurders een beroep op de vrederechter. Slechts één procent van de huurders heeft ooit een vrederechter ingeschakeld. (Heylen, 2015b).

3.4. Overzicht bestaande instrumenten

3.4.1. Fiscale instrumenten

Zowel op federaal als gewestelijk niveau gelden momenteel een aantal specifieke fiscale regimes die betrekking hebben op huurwoningen:

Federaal	
Personenbelasting	Belast op KI (+40%) na aftrek van intresten op leningen. Bevriezing meerwaarde bij verkoop binnen 5 jaar na verwerving.
Meerwaardebelasting	Belasting meerwaarde bij verkoop binnen 5 jaar na verwerving.
Fiscale voordelen	Lange termijnsparen: belastingvermindering aan 30%
Vlaams	
Belastingsvermindering	Belastingsvermindering voor vernieuwing van woningen verhuurd door SVK.
Registratierechten	Gewone regeling (geen mogelijkheid klein beschrijf of abattement)
Schenkingsrechten	Vermindering in geval het onroerend goed wordt geschonken voor verhuring (minimum 9 jaar).
Onroerende voorheffing	Gewone regeling (geen vermindering voor bescheiden woning)

3.4.2. Niet-fiscale instrumenten (Vlaamse Overheid)

Volgende niet-fiscale instrumenten ter ondersteuning van de huurmarkt bestaan momenteel:

– Huurpremie/huursubsidie

De huursubsidie werd ingevoerd in 1991, maar werd aangepast in 2007 en vervolgens opnieuw in 2014. De huursubsidie is een verhuissubsidie in die zin dat zij enkel wordt toegekend aan huurders die verhuizen van een ongeschikte, onbewoonbare, onaangepaste of overbewoonde woning naar een conforme woning (of aan een dakloze die verhuist naar een conforme woning). Daarnaast geldt een inkomensgrens voor de aanvrager en een maximale huurprijs voor de nieuwe woning. Sinds 1 mei 2014 moeten huurders die een tegemoetkoming aanvragen zich inschrijven op de wachtlijst van een sociale huisvestingsmaatschappij actief in de gemeente waar ze wonen (domiciliemaatschappij). Deze inschrijvingsvoorwaarde geldt niet voor bejaarde personen en personen met een mobiliteitsbeperking die verhuizen van een onaangepaste woning naar een aangepaste woning.

De huurpremie is bedoeld voor wie op een wachtlijst staat voor een sociale woning. De huurpremie werd ingevoerd in 2012. Er gelden dezelfde voorwaarden inzake inkomensgrens en maximale huurprijs. De huurpremie wordt stopgezet van zodra de huurder een sociale woning van een SHM betrekt of geschrapt wordt van de wachtlijst van een SHM, een aanbod van een sociale woning weigert of zich – na een verhuis - niet binnen drie maanden inschrijft bij een domiciliemaatschappij.

– Huurgarantiefonds
  Als de huurder zijn huur niet betaalt, kan het Huurgarantiefonds een tegemoetkoming verlenen aan de verhuurder voor de opgebouwde huurachterstallen. De tegemoetkoming bedraagt maximaal drie maanden huur met een plafond van 2.700,00 euro. Op het Huurgarantiefonds wordt verder ingegaan onder punt 5.4.1.

– Sociale verhuurkantoren
  De Vlaamse Overheid kent werkingssubsidies toe aan erkende sociale verhuurkantoren. Aan huurders van sociale verhuurkantoren wordt daarnaast huursubsidie toegekend (de vereiste dat zij verhuizen uit een ongeschikte, onbewoonbare, onaangepaste of overbewoonde woning geldt in dit geval niet).

– Huurdersbonden
  De Vlaamse Overheid kent eveneens werkingssubsidies toe aan erkende huurdersbonden. Huurdersbonden verstrekken op individuele of collectieve basis informatie en advies over alle aangelegenheden inzake het wonen in huurwoningen en kunnen juridische bijstand verlenen aan huurders en aanstaande huurders.

3.5. Bronnen

Ceulemans W. & Verbeeck G. (2015), Grote Woononderzoek 2013. Deel 6. Energie, Steunpunt Wonen, Leuven

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. Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed, Woonbeleid, Brussel

Heylen K. (2015a), Grote Woononderzoek 2013. Deel 2. Deelmarkten, woonkosten en betaalbaarheid, Steunpunt Wonen, Leuven

Heylen K. (2015b), Grote Woononderzoek 2013. Deel 5. De private huurmarkt: vraag- en aanbodzijde, Steunpunt Wonen, Leuven

Interfederaal Gelijkekansencentrum (2014), Diversiteitsbarometer Huisvesting. Brussel, Interfederaal Gelijkekansencentrum

Pannecoucke I. & De Decker P. (2015), Grote Woononderzoek 2013. Deel 7. Woontevredenheid en woongeschiedenis, Steunpunt Wonen, Leuven

Storms, B. & Van den Bosch, K.(eds.) (2009), Wat heeft een gezin minimaal nodig? Een budgetstandaard voor Vlaanderen, Acco Leuven/Den Haag

Tratsaert K. (2012), Huurprijzen en richthuurprijzen. Deel II: De registratie van huurcontracten als informatiebron van de private huurmarkt, Steunpunt Wonen, Leuven

Van den Broeck K. (2015), Grote Woononderzoek. Deel 4. Woningkwaliteit en renovatie: resultaten op basis van de vragen aan bewoners, Steunpunt Wonen, Leuven

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

Vanderstraeten L., Vanneste D. & Ryckewaert M. (2016), Grote Woononderzoek 2013. Transitie en continuïteit in het Vlaamse woonmodel. Trends in woningtypologie, grootte en -bezetting tussen 2001 en 2013, Steunpunt Wonen, Leuven

Vanderstraeten L. & Ryckewaert M. (2015), Grote Woononderzoek 2013. Deel 3. Technische woningkwaliteit, Steunpunt Wonen, Leuven

Vanderstraeten L. & Ryckewaert M. (2015b), Het verhaal van noodkopers en 'captive renters', in De Decker P, Meeus B., Pannecoucke I., Schillebeeckx E., Verstraete J., Volckaert E., Woonnood in Vlaanderen: Feiten, mythen, voorstellen, Antwerpen : Garant

Vanneste D.,Thomas I.& Laureyssen I. (2004), 'Fysische staat van de woning', Ruimte en Planning, jrg. 24, nr. 4.

Vanneste D. & Vanderstraeten L. (2014), Onderbewoning in Vlaanderen: wat, waar en wie?, Ruimte en Maatschappij 6(1)

Vastmans F. & De Vries P. (2012), Huurprijzen en richthuurprijzen. Deel IV: een huurprijsindex voor Vlaanderen, Steunpunt Wonen, Leuven

Vastmans F. & Buyst E. (2012), Huurprijzen en richthuurprijzen. Deel V: De relatie tussen huur- en woningprijzen, Steunpunt Wonen, Leuven

Vastmans F. en Buyst E.(te verschijnen), Een nieuwe rol voor de private huur. Deel 2. Een economische analyse van de huurmarkt, Steunpunt Wonen, Leuven

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 Vlaamse Regering

Winters S., Ceulemans W., Heylen K., Pannecoucke I., Vanderstraeten L., Van den Broeck K., De Decker P., Ryckewaert M. & Verbeeck G. (2015), Wonen in Vlaanderen anno 2013. De bevindingen uit het Grote Woononderzoek 2013 gebundeld, Steunpunt Wonen, Leuven

Winters S. (te verschijnen), Een nieuwe rol voor de private huur. Deel 1. Beknopte schets van de problematiek, Steunpunt Wonen, Leuven

4. RONDETAFEL MET BELANGHEBBENDEN

Eind november 2015 vond in gezamenlijke organisatie van het agentschap Wonen-Vlaanderen en de Vlaamse Woonraad een rondetafel bijeenkomst plaats met diverse belanghebbenden (leden van de Vlaamse Woonraad en externen). Na een toelichting van de omgevingsanalyse werd een brainstorm gehouden die resulteerde in een consultatienota waarin de diverse standpunten, stellingen en elementen van visie worden weergegeven. De elementen waarover consensus bestond, worden hieronder kort weergegeven.

De verschillende partijen zijn het erover eens dat er nood is aan een lange termijnvisie als richtinggevend kader, met twee cruciale elementen: de private huurmarkt dient enerzijds te evolueren tot een volwaardig marktsegment met eigen troeven, en anderzijds in staat te zijn om de diverse elementen van het recht op wonen te realiseren. Beleidsmaatregelen moeten dit lange termijnperspectief steeds voor ogen houden. Een gedifferentieerd beleid is nodig dat kan resulteren in een betaalbaar en kwalitatief aanbod aan huurwoningen op de private huurmarkt. Daarbij dient een evenwicht te worden nagestreefd tussen de belangen van huurders en verhuurders.

De overheid dient zich prioritair te richten op de problemen die zich voordoen op de private huurmarkt, met name op het ondersegment van de private huurmarkt. Zonder overheidstussenkomst kunnen betaalbaarheid, kwaliteit en de andere elementen van het recht op wonen immers niet worden gegarandeerd, en dit voor een deel van huishoudens (in de laagste inkomensquintielen). Een gericht ondersteuningsbeleid moet worden ontwikkeld.

Een grotere transparantie op de huurmarkt komt de faire toegang ten goede. Dit vergt een overheidsingrijpen waarbij initiatieven en maatregelen leiden tot een verbeterde toegang en het waarborgen van een niet-discriminerende toewijzing van een private huurwoning.

De betaalzekerheid voor de verhuurder is een cruciaal gegeven. Dit is momenteel niet gewaarborgd in het onderste segment van de private huurmarkt. Instrumenten die de betaalbaarheid en betaalzekerheid vergroten, zijn noodzakelijk.

5. AMBITIE PRIVATE HUURMARKT

De omgevingsanalyse maakt duidelijk dat de Vlaamse woningmarkt kampt met een aantal onevenwichten. In het bijzonder op de private huurmarkt komen vaker een aantal problemen samen, met als gevolg dat het recht op wonen er dan ook onder druk kan staan.

Een langetermijnvisie over hoe we de evenwichten op de gehele woningmarkt kunnen herstellen, uitgaande van het grondrecht op wonen, dringt zich op. Het is daarom dat we deze legislatuur werk maken van een Woonbeleidsplan Vlaanderen, dat deze visie zal uitwerken en vertalen in doelstellingen en pistes om met de blik op 2050 te werken aan een sterke en goed werkende woningmarkt. Binnen deze markt, en dus ook binnen het woonbeleid, moet de private huurmarkt een volwaardige pijler worden, met een brede waaier aan kwaliteitsvolle en betaalbare woningen voor vele gezinstypes, voor alle inkomens en in alle regio's én een redelijk rendement voor de verhuurders.

Sommige problemen zijn echter dermate prangend dat ze al sneller aangepakt moeten worden dan de langetermijnhorizon van het Woonbeleidsplan. We willen reeds deze legislatuur concrete initiatieven nemen die impulsen geven om de private huurmarkt nieuw leven in te blazen en gezonder te maken.

Enkele krachtlijnen van deze korte termijn-ambitie zijn:

- Focus op de versterking van het aanbod
- Focus op betaalbaarheid
- Focus op de segmenten waar problemen zich concentreren, namelijk het onderste en het lagere middensegment van de private huurmarkt
- Inzetten op een verdere professionalisering van de private huursector
- Het overheidsingrijpen moet steeds gedragssturend zijn
- Overheidsmiddelen worden gericht ingezet
- Alle maatregelen moeten het evenwicht tussen huurder en verhuurder bewaken en hun gezamenlijk belang dienen
- Transparantie als voorwaarde voor goede marktwerking

Deze ambitie voor de private huurmarkt zal aanleiding geven tot een evaluatie van het huidige instrumentarium en de uitwerking van nieuwe maatregelen. We vinden het belangrijk dat deze inspanningen een gedragssturend effect genereren, zowel bij huurders als verhuurders. We zorgen er bijvoorbeeld voor dat we via het instrumentarium huurders leiden naar een conforme woning en dat verhuurders de conformiteit van de woningen verzekeren en de woning aanbieden aan een bepaalde doelgroep. Zo bouwen we bijkomende garanties in voor de realisatie van de doelstellingen van het woonbeleid.

Zoals ook aangekondigd in de beleidsnota, willen we werk maken van een aanbodbeleid. Dat wil zeggen dat we stimulerende maatregelen uitwerken om het aanbod aan private huurwoningen uit te breiden door middel van de ondersteuning van verhuurders. De omgevingsanalyse toonde aan dat, ondanks een recente groei van de private huurmarkt, zich een aanbodprobleem stelt voor een aantal groepen, in het bijzonder in het onderste segment van de private huurmarkt. Het is op die woningen en verhuurders dat het stimulerend aanbodbeleid zich in de eerste plaats zal richten.

Uiteraard zijn er ook heel wat huurders en verhuurders die niet met problemen kampen. Deze groepen, meer in de boven- en middensegmenten van de private huurmarkt, hebben in principe geen ondersteuning nodig, maar we voorzien wel een evenwichtig algemeen kader voor de ganse huurmarkt. Het is immers belangrijk dat we ook hen aan boord houden.

De ondersteuning van verhuurders kan natuurlijk niet vrijblijvend zijn. Daar waar verhuurders steun krijgen van de overheid, zullen een aantal voorwaarden gesteld worden, die garanties bieden voor de realisatie van de doelstellingen. Het is onder meer daar dat we gedragssturende effecten willen inbouwen. Deze voorwaarden kunnen betrekking hebben op de minimale kwaliteit (conformiteit) van de woning, op de doelgroep waaraan verhuurd wordt en/of op een maximale huurprijs. We benadrukken hier dat deze voorwaarden niet veralgemeend worden (uitgezonderd de conformiteit van de woningen uiteraard) en dat het dus de vrijwillige keuze is van de verhuurder om gebruik te maken van de ondersteuning en zich te houden aan de bijhorende voorwaarden.

Omdat aanboduitbreiding via de particuliere verhuurders slechts met mondjesmaat gaat, terwijl de noden groot zijn, willen we trachten ook institutionele beleggers mee aan boord te krijgen, in het bijzonder op het onderste en het lager middensegment van de private huurmarkt. In de huidige context van zeer lage rentevoeten biedt zich een opportuniteit om institutionele beleggers te

betrekken in de financiering van privaat woonaanbod voor de lagere segmenten van de woningmarkt. Tot nu toe blijven beleggers zo goed als volledig weg van dit type van investeringen. Mits bijkomende verhuurgaranties (bescherming tegen leegstand en wanbetaling) en het overnemen van het aantrekken van huurders en het beheer van de huurcontracten kunnen we nagaan of hier verandering in kan worden gebracht. Uiteraard staan daar engagementen betreffende de woningkwaliteit, huurprijs en doelgroep tegenover.

Het SVK-model biedt in dit kader duidelijk heel wat troeven. Voor verhuurders, zowel particulier als institutioneel is er de verhuur- en inkomensgarantie, ontzorging en renovatiebegeleiding. Ook voor huurders zijn er belangrijke voordelen: objectieve toewijzingscriteria garanderen een eerlijke toegang, de kwetsbare huurder beschikt over een goede woning, met woonzekerheid, tegen een betaalbare huurprijs, zeker in combinatie met een tegemoetkoming in de huurprijs. We streven dan ook naar een aanzienlijke versterking van de SVK-sector, zowel op het vlak van financiële middelen, als door een verdere professionalisering van de sector. Dit is immers een cruciale voorwaarde om private partners te kunnen aantrekken.
Ook bij de particuliere verhuurders is er nood aan verdere professionalisering. We weten immers dat velen onder hen slechts één woning bezitten en wat ouder zijn. Zij hebben alle belang bij professionele ondersteuning om hen wegwijs te maken in de regelgeving en de verplichtingen waaraan zij moeten voldoen en om op de hoogte te zijn van de maatregelen waarvoor zij in aanmerking komen.
Toenemende professionalisering van de sector, via de versterking van koepelorganisaties, zal ook een manier zijn om de eerlijke toegang tot een private huurwoning te bevorderen en discriminatie tegen te gaan.

Maar ook particuliere eigenaars moeten aanspraak kunnen maken op stimuli om hun woning op de markt te houden of te brengen, in het bijzonder opnieuw op het onderste segment. SVK-verhuurders genieten nu reeds renovatie-ondersteuning, maar ook andere private verhuurders die in de lagere segmenten verhuren zouden dit moeten kunnen genieten.

Kenmerkend voor het laagste segment van de private huurmarkt is de mismatch tussen betaalbaarheid voor de huurder en rentabiliteit voor de verhuurder. Een tegemoetkoming in de huurprijs helpt om de kloof te dichten. De bestaande instrumenten zullen de komende jaren worden geëvalueerd ten aanzien van bovenstaande ambities en hun effectiviteit en efficiëntie met het oog op een optimalisatie.

Naast toegang, betaalbaarheid, kwaliteit en beschikbaarheid, die hierboven reeds aan bod kwamen, is woonzekerheid één van de hoofddoelstellingen van het Vlaamse woonbeleid. Ook dit aspect van het recht op wonen is op de private huurmarkt precair, uithuiszettingen zijn daar het pijnlijke bewijs van. De ambitie moet zijn om dit maximaal te vermijden. Daarom willen we onderzoeken hoe we zo vroeg mogelijk problemen kunnen detecteren en via het beleidsinstrumentarium preventief kunnen optreden.

Niet alleen de Vlaamse private huursector kampt met problemen, ook andere regio's of lokale besturen, in binnen- en buitenland worden geconfronteerd met gelijkaardige uitdagingen. We kunnen dus inspiratie opdoen uit hoe men daar elders mee omgaat. Projecten als het proefhuren zijn in elk geval meer dan de moeite waard om te onderzoeken of ze navolging kunnen krijgen binnen het Vlaamse woonbeleid.

Samengevat wensen we te komen tot een algemeen, evenwichtig kader voor de ganse huurmarkt. De overheid treedt op als facilitator en werkt aan een transparant en stabiel kader zonder betutteling.

Het actief overheidsingrijpen richt zich in eerste instantie op het segment waar de problemen zich voordoen. Om de marktimperfecties te corrigeren worden op dit segment ondersteunende maatregelen ingezet voor verhuurder en huurder. Tegenover deze ondersteuning staan een aantal engagementen.

6. OVERHEID ALS FACILITATOR: NAAR EEN TRANSPARANT EN STABIEL KADER VOOR DE PRIVATE HUURMARKT

Onder dit luik vallen volgende onderdelen:

- Woninghuurrecht als generiek kader
- Aanpak discriminatie
- Professionalisering
- Preventie van uithuiszettingen

6.1. Woninghuurrecht als generiek kader

6.1.1. Situering

6.1.1.1. De bevoegdheidsoverdracht

Het woninghuurrecht regelt de burgerrechtelijke verhouding tussen de huurder en de verhuurder. Als onderdeel van het bevoegdheidspakket 'contractenrecht' behoorde het tot aan de Zesde Staatshervorming tot de federale bevoegdheden (residuaire bevoegdheden). De federale overheid interpreteerde het woninghuurrecht ook in die zin: zij beoogde enkel de contractuele verhoudingen tussen huurder en verhuurder te regelen en besteedde slechts minimale aandacht aan de sturende werking van het woninghuurrecht.
Door de regionalisering van "de specifieke regels betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan" kunnen de gewesten het woninghuurrecht inschakelen in het globale woonbeleid en kan het woninghuurrecht een instrument worden om de doelstellingen van het gewestelijke woonbeleid te verwezenlijken, naast andere instrumenten zoals premies en tegemoetkomingen, sociale woningbouw, woningkwaliteitsbewaking,...

De Woninghuurwet (hierna: WHW) werd uitgevaardigd in 1991 en kende grote wijzigingen in 1997 en 2007. De laatste wijzigingen werden nooit grondig geëvalueerd.
Om die reden startte het Vlaamse Gewest een grondige evaluatie van de WHW op. Deze verliep in twee delen. In deel 1 werden volgende aspecten geëvalueerd: (i) duur en opzegging, (ii) huurwaarborg en (iii) woningkwaliteit. In deel 2 werden nog bijkomend geëvalueerd: (iv) toegang, selectie en discriminatie, (v) procedure en bemiddeling, (vi) huurprijs. De belanghebbenden werden intensief betrokken bij deze evaluaties. Zij leverden input en konden op het einde hun akkoord of niet-akkoord bij bepaalde wijzigingen meegeven en konden ook het belang van de voorgestelde wijzigingen aanduiden. De voorstellen die uit deze evaluatie naar voor kwamen, werden nadien ook nog voorgelegd aan een expertencommissie.
De betrokkenheid van de belanghebbenden werd zeer positief geëvalueerd en kan bijdragen aan een gedragen woninghuurrecht. De brede consultatie moet daarom worden verder gezet, ook bij de uitwerking van een nieuw woninghuurrecht.
De evaluatie van de WHW leverde een aantal wijzigingsvoorstellen op. Deze zijn zowel inhoudelijk als juridisch-technisch van aard. In deze nota wordt de evaluatie als uitgangspunt genomen omdat

deze evaluatie breed gedragen wordt door de betrokken sector. De wijzigingsvoorstellen uit de evaluatie worden aangevuld met bijkomende elementen op basis van de visievorming die voorafging aan het opstellen van deze conceptnota (inclusief bespreking in de Vlaamse Woonraad op 25 november 2015).

6.1.1.2. Scope van de nieuwe bevoegdheid

A. Betrokken regelgeving

Momenteel gelden in het Vlaamse Gewest de (federale) bepalingen inzake woninghuur. Zolang deze niet worden aangepast door de Vlaamse decreetgever, blijven ze van kracht.

Het gaat over:
- Artikelen 1708 – 1762*bis* Burgerlijk Wetboek (gemeenrechtelijke regeling inzake huur)
- Artikelen 1 – 12 Woninghuurwet
- Koninklijk besluit van 8 juli 1997 tot vaststelling van de voorwaarden waaraan ten minste voldaan moet zijn wil een onroerend goed dat wordt verhuurd als hoofdverblijfplaats in overeenstemming zijn met de elementaire vereisten inzake veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid
- Koninklijk besluit van 4 mei 2007 genomen in uitvoering van artikel 10, § 1, laatste lid, van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2, van het Burgerlijk Wetboek
- Koninklijk besluit van 4 mei 2007 genomen in uitvoering van artikel 11bis van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2, van het Burgerlijk Wetboek
- Art. 1344*bis*-1344*septies* Ger.W. (deze artikelen omschrijven hoe een vordering met betrekking tot een huurgeschil bij het vredegerecht kan ingesteld worden)[8]

Bijkomend moet gewezen worden op de bevoegdheidsoverdracht inzake prijzencontrole, als accessoire bevoegdheid[9].

B. Het toepassingsgebied van het vernieuwde woninghuurrecht

Momenteel omschrijft artikel 1 WHW het toepassingsgebied, hetwelk wordt beperkt tot de huurovereenkomsten betreffende een woning (roerend of onroerend) die de huurder tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt.

De gewestelijke bevoegdheid strekt zich uit tot "*de specifieke regels betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan*", wat ruimer is dan de actuele inhoud van de Woninghuurwet. Dit betekent dat ook een regeling zou kunnen worden uitgewerkt voor de huur van studentenkamers, nieuwe woonvormen (zoals co-housing, zorgwonen), tweede verblijven, transit- of noodwoningen,... Het is belangrijk dat alle huurregimes op elkaar afgestemd worden en onder één dak gebracht worden. Zo wordt bekomen dat bepaalde begrippen in dezelfde betekenis worden gebruikt en kunnen tegenstellingen tussen verschillende huurregimes het best vermeden worden.

In eerste instantie zullen de wijzigingen aan het huurrecht zich toespitsen op het huurrecht voor hoofdverblijfplaatsen en studentenhuisvesting. Dit sluit niet uit dat in een latere fase andere

[8] De elementen van de bijzondere rechtspleging voor huurgeschillen en uithuiszettingen werd in de memorie van toelichting uitdrukkelijk opgenomen in de lijst van over te dragen regels. Volgens de rechtspraak van het Grondwettelijk Hof moet de samenhang met het materieel recht voldoende belangrijk zijn om te kunnen besluiten dat de mogelijkheid om te interfereren in het procesrecht inherent in de bevoegdheid vervat ligt. In dat geval valt het regelen van het procesrecht binnen de eigen bevoegdheden. In het andere geval kan het procesrecht geregeld worden binnen de impliciete bevoegdheden van de gewesten.

[9] Luidens artikel 6, § 1, VI, vijfde lid, 3° BWHI, zoals vervangen door artikel 18, 1° van de bijzondere wet met betrekking tot de Zesde Staatshervorming, is de federale overheid voortaan bevoegd voor het algemene prijs- en inkomensbeleid, met uitzondering van de regeling van de prijzen in de aangelegenheden die tot de bevoegdheid van de gewesten en de gemeenschappen behoren. De decreetgever is sinds 1 juli 2014 dus bevoegd voor het regelen van de prijzen in kader van de eigen materiële bevoegdheden zoals de woninghuur.

huurregimes worden uitgewerkt wanneer daar nood aan zou ontstaan. Zoals gezegd moeten deze andere huurregimes steeds ingepast worden binnen het algemeen kader – weliswaar rekening houdend met hun specifieke kenmerken - en mogen dit geen losstaande huurregimes worden.

6.1.2. Doelstellingenkader voor het vernieuwd Vlaams woninghuurrecht

6.1.2.1. Doelstellingen van het woninghuurrecht

A. De centrale uitgangspunten van de WHW

De oorspronkelijke WHW hanteerde een aantal belangrijke uitgangspunten. Deze werden bij de wijzigingen nadien nooit in vraag gesteld. De decreetgever doet er goed aan deze uitgangspunten te bevestigen of te wijzigen.

De federale wetgever wou met de WHW een nieuw woninghuurrecht tot stand brengen dat 'stabiel, duurzaam en evenwichtig' moest zijn. Daarmee wou men komaf maken met de tijdelijke huurwetten uit de jaren '70 en '80 van de vorige eeuw. Cruciaal in de WHW staat de duur van de overeenkomst, die principieel werd voorzien op 9 jaar. Daardoor moest de woonzekerheid van de huurder en zijn gezin gegarandeerd worden. Doordat de huurovereenkomst principieel 9 jaar duurde, zou de huurder ook zijn rechten ten volle kunnen laten gelden, aangezien hij niet moest vrezen uit zijn woning gezet te worden.

Tegenover de lange duur van de huurovereenkomst werd de vrije huurprijsbepaling gesteld. Ieder stelsel van controle van de huurprijzen werd uitdrukkelijk afgewezen. Wel werd de huurprijs tijdens de duur van de huurovereenkomst geblokkeerd, met uitzondering van de jaarlijkse indexering. Door de lange duur van de huurovereenkomst zouden sterke globale prijsstijgingen uitgesloten worden. Wel moest de vrije huurprijsbepaling een behoorlijk rendement voor de verhuurder garanderen.

Tot slot werden met de WHW ook minimale kwaliteitsvereisten ingevoerd. De wetgever wou immers bekomen dat eenieder werd gehuisvest in een woning die op vlak van veiligheid, gezondheid en woonkwaliteit is aangepast aan de sociale en economische toestand van de maatschappij.

Concluderend waren de centrale doelstellingen van de WHW:
1. Een stabiel, duurzaam en evenwichtig wettelijk kader creëren
2. Woonzekerheid met betrekking tot de gezinswoning bevorderen
3. Een behoorlijk rendement voor de verhuurder garanderen
4. Minimale woningkwaliteit waarborgen

Deze doelstellingen zijn tot op vandaag nog steeds actueel (en moeten dus herbevestigd worden), maar zijn echter niet volledig. Bijgevolg worden nog een aantal bijkomende doelstellingen voorgesteld.

B. Aanvullende doelstellingen woninghuurrecht

In de eerste plaats worden op de huurmarkt voor bepaalde groepen problemen op het vlak van toegankelijkheid vastgesteld. Deze problemen hebben verschillende oorzaken: zo bestaan er voor bepaalde doelgroepen ernstige tekorten in het aanbod. Voor deze doelgroepen dient het aanbod bijgevolg verhoogd te worden. We verwijzen hiervoor naar de pijler 'aanbodbeleid'. Vervolgens ondervinden bepaalde huurders financiële drempels bij het aangaan van een huurovereenkomst. Het betalen van zowel de huurwaarborg als de eerste maand huur is soms niet evident, terwijl de alternatieve vormen van de huurwaarborg onvoldoende functioneren of een te stigmatiserend effect zouden kunnen hebben. Tot slot ondervindt een bepaalde categorie huurders bij het zoeken

naar een huurwoning discriminatie en worden op die manier hun kansen op het bekomen van een huurwoning verkleind. Deze elementen verantwoorden dat het bevorderen van de toegankelijkheid tot de private huurmarkt een doelstelling van het woninghuurrecht moet worden.

De WHW bevat momenteel 16 artikelen en telt drie uitvoeringsbesluiten. Op een aantal onduidelijkheden na is het regime van het private woninghuurrecht bij betrokkenen ook relatief goed gekend, wat mede veroorzaakt wordt door de relatieve eenvoud van de WHW. Het is van essentieel belang dat er bij de aanpassingen aan de WHW over wordt gewaakt dat de complexiteit niet ernstig wordt verhoogd, aangezien de kenbaarheid bij de betrokkenen dan zal dalen. Daarom is het aangewezen de eenvoud en de kenbaarheid van het woninghuurrecht uitdrukkelijk te vermelden als doelstelling.

Dit leidt dan tot twee bijkomende doelstellingen:
5. De toegang tot de private huurmarkt bevorderen
6. De transparantie en kenbaarheid van het woninghuurrecht bewaken

C. Koppeling met de doelstellingen van de Vlaamse Wooncode

Het is belangrijk dat de doelstellingen van het woninghuurrecht ingepast kunnen worden in de doelstellingen van het bestaande Vlaamse woonbeleid, zoals vormgegeven in de Vlaamse Wooncode.
Artikel 3 van de Vlaamse Wooncode vat de basisdoelstelling van het Vlaamse woonbeleid samen: "*Iedereen heeft recht op menswaardig wonen. Daartoe moet de beschikking over een aangepaste woning, van goede kwaliteit, in een behoorlijke woonomgeving, tegen een betaalbare prijs en met woonzekerheid worden bevorderd.*" Traditioneel worden hier 4 aspecten van het grondrecht op wonen uit gedestilleerd: woningkwaliteit, betaalbaarheid, woonzekerheid en een goede woonomgeving.
Artikel 4 van de Vlaamse Wooncode voegt daar specifieke doelstellingen aan toe.

De doelstellingen van het woninghuurrecht zijn in te passen in de doelstellingen van de Vlaamse Wooncode:

- Het verzekeren en verhogen van de woningkwaliteit is een doelstelling van zowel de Vlaamse Wooncode als het woninghuurrecht
- Het bevorderen van de woonzekerheid is een doelstelling van zowel de Vlaamse Wooncode als het woninghuurrecht.
- Het verzekeren van de betaalbaarheid voor de bewoner is een uitdrukkelijke doelstelling van de Vlaamse Wooncode. Deze doelstelling is niet als afzonderlijk punt opgenomen bij de doelstellingen van het woninghuurrecht, maar wordt er toch ook door nagestreefd: door de woonzekerheid te bevorderen door te werken met negenjarige huurovereenkomsten worden prijsstijgingen naar aanleiding van al te veel opeenvolgende huurovereenkomsten vermeden. Bijkomend kunnen de steunmaatregelen op basis van de Vlaamse Wooncode (huursubsidie/huurpremie, mogelijks nieuwe te ontwikkelen instrumenten in het kader van een aanbodbeleid inzake de private huurmarkt) de betaalbaarheid voor de bewoner nog verder bevorderen.
- Aan de doelstellingen van het woninghuurrecht werd uitdrukkelijk toegevoegd: "de toegang tot de private huurmarkt bevorderen". De beschikbaarheid van voldoende woningen, waarbij deze ook effectief toegankelijk zijn voor alle doelgroepen, de woonbehoeftigen in het bijzonder, is inderdaad een na te streven doelstelling die ook al voortvloeit uit de Vlaamse Wooncode, m.n. artikel 3 en artikel 4, § 1, eerste lid, 1°, waarin huur- en koopwoningen beschikbaar stellen tegen sociale voorwaarden als bijzondere doelstelling wordt vermeld. Via de SVK-verhuringen en

nieuwe instrumenten als de geconventioneerde huur worden private huurwoningen 'gesocialiseerd' en ingeschakeld in een sociaal woonbeleid.

6.1.2.2. Doelstellingen van het vernieuwde woninghuurrecht

A. Een stabiel, duurzaam en evenwichtig wettelijk kader creëren

Het uitgangspunt van de wijzigingen aan het woninghuurrecht moet zijn dat het evenwicht tussen verhuurders en huurders moet worden nagestreefd. Om die reden zullen de belanghebbenden blijvend worden betrokken bij de verdere uitwerking van de wijzigingen aan het woninghuurrecht.

Er wordt eveneens naar gestreefd om alle gewenste wijzigingen in één beweging door te voeren, zodat het woninghuurregime nadien voor enige tijd ongewijzigd kan blijven (vereiste van stabiliteit).

B. Woonzekerheid met betrekking tot de gezinswoning bevorderen

1. De WHW had als belangrijke doelstelling de woonzekerheid van de huurder en zijn gezin te bevorderen. Om die reden werd de negenjarige duur van de huurovereenkomst als centraal principe in de WHW ingeschreven. De kortlopende huurovereenkomst werd daarbij de uitzondering.
   In de praktijk wordt echter vastgesteld dat kortlopende huurovereenkomsten veeleer de regel dan de uitzondering zijn (volgens het Vlaams Huurdersplatform is 53% van de huurovereenkomsten kortlopend). Reeds in 1997 werd daarom het regime van de kortlopende huurovereenkomsten gewijzigd in die zin dat een huurovereenkomst van korte duur slechts eenmaal en onder dezelfde voorwaarden kan verlengd worden voor een periode die drie jaar niet overschrijdt.

   Zowel verhuurders als huurders zijn van oordeel dat de huurovereenkomst van negen jaar de regel moet blijven. Het omvormen van het stelsel van de huurovereenkomst van korte duur tot een tweede, volwaardig stelsel werd niet opportuun geacht. Maar zij erkennen eveneens dat in bepaalde gevallen een huurovereenkomst van korte duur gerechtvaardigd kan zijn (zowel vanuit de verhuurder als vanuit de huurder).
   We willen deze keuze van de belanghebbenden honoreren door enerzijds de huurovereenkomsten van negen jaar versterken en anderzijds het toepassingsgebied van de kortlopende huurovereenkomsten beter te omlijnen, bv. met uitdrukkelijk akkoord van beide partijen.
   Ook huurovereenkomsten met betrekking tot studentenhuisvesting zullen uiteraard geen huurovereenkomsten van negen jaar zijn.

2. Hoewel de negenjarige huurovereenkomst als principe moet versterkt worden om de woonzekerheid van de huurder zo sterk mogelijk te maken, wordt vastgesteld dat de opzeggingsmogelijkheden voor de verhuurder met het oog op renovatiewerkzaamheden erg beperkt zijn. Dit komt de mogelijkheden om te renoveren niet ten goede en kan in conflict met de 4de doelstelling komen. Daarom zal onderzocht worden of en onder welke voorwaarden de opzegging wegens het uitvoeren van (duurzame) verbouwingswerken kan uitgebreid worden.

3. De woonzekerheid wordt uiteraard rechtstreeks aangetast door uithuiszettingen. Hoewel er geen precieze cijfers gekend zijn, komen uithuiszettingen in de praktijk te vaak voor. Een effectieve uithuiszetting kent jammer genoeg enkel verliezers: zowel de verhuurder als de huurder zullen er dus alles aan doen om de uithuiszetting te vermijden.

   Toch kan de overheid hier een actievere rol in spelen. Momenteel bepaalt het Gerechtelijk Wetboek dat het OCMW verwittigd moet worden wanneer een vordering tot uithuiszetting wordt ingediend bij de vrederechter. Op dat ogenblik is het echter vaak al te laat en is de

verhouding tussen huurder en verhuurder volledig verzuurd. Zoals reeds hoger vermeld is het Vlaamse Gewest bevoegd om de procedure voor de vrederechter vast te leggen en kan het tegelijk ook opdrachten toekennen aan OCMW's. We willen daarom nagaan hoe bij problemen sneller begeleiding kan voorzien worden zodat een uithuiszetting kan vermeden worden. Daar komen we later nog op terug (zie punt 5.4).

4. Tot slot kwamen nog een aantal kleinere knelpunten aan het licht tijdens de evaluatie van de WHW die kunnen worden meegenomen bij de geplande wijzigingen. Het gaat daarbij voornamelijk over verduidelijkingen van bestaande praktijken (verhuurder moet ook bij tegenopzegging door de huurder nog het opzeggingsmotief uitvoeren, het opleggen van een verplichting tot schriftelijke opzegging, het uitbreiden van de opzeggingsmogelijkheden bij kortlopende huurovereenkomsten,…).

C. Een behoorlijk rendement voor de verhuurder garanderen

1. Om de verhuurder te overtuigen te blijven verhuren en kandidaat-huurders te overtuigen in de private huurmarkt in te stappen, moet de verhuurder een behoorlijk rendement gegarandeerd kunnen worden. Dit uitgangspunt uit de WHW willen wij uitdrukkelijk bevestigen voor het vernieuwde woninghuurrecht.
   De huurprijsbepaling bij aanvang van de huurovereenkomst blijft in principe vrij. Ook zal de huurprijs vlotter kunnen worden bijgesteld bij de hernieuwing van een huurcontract tussen dezelfde huurder en verhuurder. Voor verhuurders die vrijwillig instappen in de geconventioneerde huur kan de huurprijs wel gereguleerd worden aangezien de overheid dan bijdraagt aan het behalen van voldoende rendement voor de verhuurder.

2. Ook wat betreft de mogelijkheden om de huurprijs in de loop van de huurovereenkomst te herzien zal worden gekeken welke wijzigingen moeten worden doorgevoerd om na het uitvoeren van (duurzame) renovatiewerken de huurprijs onder bepaalde voorwaarden vlotter te kunnen aanpassen. Dit zal bijdragen tot een verbetering van de woningkwaliteit. Bovendien zal bij renovatiewerken die betrekking hebben op energie-efficiëntie de hogere huurprijs gecompenseerd worden door een lager energieverbruik. Het spreekt voor zich dat de aangepaste huurprijs billijk moet zijn voor de huurder.

3. Vervolgens zal het bestaande basisprincipe inzake aanrekening van kosten en lasten ingeschreven worden in het woninghuurrecht en zal verder in een technische werkgroep concrete uitvoering worden gegeven aan dit basisprincipe. Het bestaande verbod voor de verhuurder om de onroerende voorheffing, bemiddelingskosten en kosten voor laattijdige registratie door te rekenen aan de huurder blijft daarbij behouden.

4. Tot slot zal worden bekeken of de procesregels op het vlak van betwistingen inzake huurovereenkomsten kunnen worden geoptimaliseerd zodat verhuurders sneller kunnen optreden tegen huurders die hun huurdersverplichtingen niet nakomen en kan worden vermeden dat de verhuurder oplopende financiële schade lijdt (bv. bij oplopende beschadigingen van de woning door de huurder). Zoals gesteld vallen de procedurele regels inzake woninghuur eveneens onder de gewestelijke bevoegdheden, zodat het Vlaamse Gewest in ieder geval bevoegd is voor het invoeren van een bijzondere procedure zoals het kortgeding. Ook zou er in een versnelde procedure voor de vrederechter kunnen worden voorzien. Daarnaast wordt nog bekeken of een huurachterstand in het kader van schuldbemiddeling niet als een bevoorrechte schuld kan worden meegenomen.

D. Minimale woningkwaliteit waarborgen

1. Zoals reeds vermeld is een minimale woningkwaliteit voor eenieder van essentieel belang om het grondrecht op wonen te realiseren. De WHW en het gemeen huurrecht bevatten een aantal bepalingen die de minimale woningkwaliteit moeten garanderen. Hoewel deze bepalingen verwijzen naar de gewestelijke kwaliteitsnormen, zijn ze er niet op afgestemd.

Doordat sinds de Zesde Staatshervorming zowel de bevoegdheid inzake woninghuur als de bevoegdheid inzake kwaliteitsbewaking onder de gewestelijke bevoegdheden vallen, kunnen beide regimes voortaan wel op elkaar afgestemd worden.
Hierbij wordt de voorkeur gegeven aan het regime uit de Vlaamse Wooncode, aangezien dit ook reeds op andere vlakken van het woonbeleid wordt gebruikt (bv. bij huursubsidie). Door het afzonderlijke kwaliteitsregime van artikel 2 WHW en het uitvoeringsbesluit op te heffen, kan de regelgeving sterk vereenvoudigd worden.

2. Wat betreft de sanctionering van verhuring van een niet-conforme woning bestaat nu reeds de strafrechtelijke sanctionering op basis van artikel 20 van de Vlaamse Wooncode. Op het vlak van de gevolgen op het huurcontract van kwaliteitsgebreken aan de verhuurde woning dient een evenwichtig regime uitgewerkt te worden dat helder en rechtvaardig is en kan tegemoet komen aan de momenteel heersende rechtsonzekerheid, doordat vrederechters in de praktijk verschillende gevolgen koppelen aan het bestaan van gebreken in de verhuurde woning. Bij dit nieuwe regime wordt als uitgangspunt genomen dat het de uitsluitende verantwoordelijkheid is van de verhuurder dat de woning bij aanvang van de huurovereenkomst voldoet aan kwaliteitsvereisten, terwijl het verder laten voldoen een gedeelde verantwoordelijkheid is, waarbij telkens in concreto door de vrederechter zal moeten worden bekeken wie in de fout is gegaan en waarbij een aangepaste sanctie moet kunnen worden uitgesproken.

3. De enige uitzondering op de verplichting dat een woning moet voldoen aan minimale kwaliteitsvereisten bij aanvang van de huurovereenkomst is de renovatiehuurovereenkomst. We willen dit instrument zeker behouden en versterken, zodat het vaker ingezet kan worden. De renovatiehuurovereenkomst biedt immers voordelen voor zowel de huurder als de verhuurder. Wel moet worden vermeden dat de renovatiehuurovereenkomst wordt gebruikt als uitweg voor krotverhuurders en dient een voldoende tegenprestatie voor de huurder te worden ingeschreven. Goeie afspraken tussen huurder en verhuurder over onder andere de huurprijs, het soort werkzaamheden e.d. zijn belangrijk.

4. Op het vlak van de huurherstellingen zal de regelgeving worden verduidelijkt door het bestaande basisprincipe in te schrijven in de woninghuurwetgeving. Dit principe komt er op neer dat de huurder instaat voor de herstellingen die voortkomen uit het gebruik van de woning, terwijl de verhuurder instaat voor de herstellingen die verband houden met de eigendom van de woning. In een technische werkgroep zal verder concrete uitvoering worden gegeven aan dit basisprincipe. Over deze principes bestond consensus bij de actoren.

5. Ook over de plaatsbeschrijving zal het bestaande basisprincipe worden ingeschreven in de woninghuurwetgeving. Daarnaast werd tijdens de evaluatie van het woninghuurrecht vastgesteld dat bij de beëindiging van het huurcontract heel wat betwistingen optreden over de staat van de gehuurde woning. Om die reden zal in de woninghuurwetgeving worden opgenomen dat indien één partij om het opstellen van een uittredende plaatsbeschrijving verzoekt, deze effectief opgesteld moet worden. Tegelijk zal ook de kwaliteit van de plaatsbeschrijvingen verbeterd moeten worden. Een goede intredende - en desgevallend uittredende - plaatsbeschrijving kan immers heel wat betwistingen achteraf vermijden. Indien uit de plaatsbeschrijving blijkt dat de huurder verantwoordelijk is voor schade waardoor de betreffende woning ongeschikt en/of onbewoonbaar wordt verklaard, kan de huurder in geen geval aanspraak maken op tegemoetkomingen vanuit het woonbeleid.

E. De toegang tot de private huurmarkt bevorderen

De huurwaarborg wordt als een belangrijke drempel tot de private huurmarkt gezien. Alle partijen zijn het er over eens dat de alternatieve waarborgvormen zoals de bankwaarborg en de OCMW-waarborg onvoldoende hun doel bereiken.
De waarborg is essentieel om de verhuurder een zekerheid te bieden bij wanbetaling en huurschade. Een voldoende hoge huurwaarborg kan verhuurders overtuigen om te verhuren aan minder voor de hand liggende huurders en moet worden gezien als een vorm van verzekering voor de verhuurder.
Een voldoende hoge huurwaarborg maakt het echter voor financieel zwakkere huurders vaak moeilijker om een huurovereenkomst af te sluiten: de betaling van de eerste maand huur én de huurwaarborg is voor deze groep vaak moeilijk, terwijl dit niet noodzakelijk iets zegt over hun mogelijkheden om nadien stipt de huur te betalen en de woning correct te onderhouden.

Om de wens van de verhuurder naar een voldoende hoge huurwaarborg te verzoenen met de in bepaalde gevallen uitsluitende werking van een voldoende huurwaarborg, moet gekeken worden naar vernieuwende systemen. Enerzijds kan om tegemoet te komen aan de problemen die een deel van de huurders ondervindt, een huurwaarborglening worden ingevoerd. Kandidaat-huurders kunnen dan onder bepaalde voorwaarden een renteloze lening afsluiten van maximaal 90% van de huurwaarborg. Op die manier kan de huurder zijn huurwaarborg storten op een geblokkeerde rekening zonder dat de verhuurder de afkomst van de gelden kent. Anderzijds kan dan om tegemoet te komen aan de vraag van verhuurders de huurwaarborg worden aangepast.

F. De transparantie en de kenbaarheid van het woninghuurrecht bewaken

Tot slot zal er doorheen het volledige wijzigingsproces over gewaakt worden dat het woninghuurrecht duidelijk en rechtlijnig wordt uitgewerkt, zodat de eenvoud bewaard wordt wat uiteraard de kenbaarheid ten goede komt. Er zal bij elk wijzigingsvoorstel steeds een afweging gemaakt worden om het voorstel ofwel effectief op te nemen in het woninghuurrecht, dan wel over de specifieke problematiek niets te bepalen en daarbij terug te vallen op de principes van het algemeen verbintenissenrecht of het gemeen huurrecht. Het woninghuurrecht heeft immers aanvullende werking: datgene dat niet is geregeld in het woninghuurrecht, wordt geregeld door het algemeen verbintenissenrecht of het gemeen huurrecht. Dit principe blijft ook na de regionalisering van toepassing.
Er dient alvast opgemerkt te worden dat uit de evaluatie van het woninghuurrecht op verschillende plaatsen de vraag naar voor kwam om de regelgeving te verduidelijken. Dit komt vaak neer op een roep naar meer regels (op decretaal niveau of in een uitvoeringsbesluit). Er zal dus sterk over gewaakt moeten worden dat deze vraag om verduidelijking niet leidt tot veel bijkomende regels.

6.1.3. Aanpak en technische uitwerking

6.1.3.1. Betrokkenheid van de belanghebbenden

De evaluatie van het woninghuurrecht werd uitgevoerd in overleg met een grote groep belanghebbenden. Deze aanpak werd door de betrokkenen erg gewaardeerd en zorgde er voor dat de evaluatierapporten breed gedragen werden. Wel zorgde deze werkwijze er voor dat het ging over grote werkgroepen, wat de vlotheid van overleggen soms bemoeilijkte.

Er wordt daarom voor geopteerd om standaard een beperkte groep belanghebbenden bij het wijzigingstraject te betrekken (Verenigde Eigenaars, CIB, HUURpunt, Vlaams Huurdersplatform en Caritas). Voor specifieke thema's kan ruimere terugkoppeling voorzien worden.

6.1.3.2. Technische uitwerking

Er zijn verschillende mogelijkheden om wijzigingen aan het huidige woninghuurrecht door te voeren. We kiezen er voor om de bestaande bepalingen van het woninghuurrecht eerst te bundelen in een afzonderlijke tekst. De Vlaamse Regering zal daarom gemachtigd worden om deze coördinatieoefening uit te voeren. Dit laat toe om de verschillende bepalingen van het woninghuurrecht, die nu verspreid staan over de WHW, het Burgerlijk Wetboek en het Gerechtelijk Wetboek, op een gestructureerde wijze in één tekst samen te brengen.
Nadien kan de Vlaamse decreetgever de beoogde wijzigingen aan het gecoördineerde woninghuurrecht doorvoeren.
Als laatste stap kan dan het vernieuwde Vlaamse woninghuurrecht geïntegreerd worden in de Vlaamse Wooncode, zodat alle bepalingen met betrekking tot het woonbeleid in één tekst verzameld zijn.

Naar aanleiding van de wijzigingen van de wettelijke/decretale bepalingen van het woninghuurrecht zullen ook de uitvoeringsbesluiten geïntegreerd worden in één privaat huurbesluit, dat afgestemd is op het vernieuwde woninghuurrecht.

6.1.4. Timing

Het overlegtraject wordt opgestart in het najaar 2016 op basis van de in deze conceptnota gemaakte beleidskeuzes. Het traject zal – zoals de evaluatie van het woninghuurrecht – begeleid worden door het Steunpunt Wonen. De ontworpen teksten zullen uitgebreid teruggekoppeld worden naar de belanghebbenden.

Op basis daarvan wordt verwacht dat tegen voorjaar 2017 een eerste versie van wijzigingsdecreet door de Vlaamse Regering kan goedgekeurd worden. Na advies van de Vlaamse Woonraad en de Raad van State kan dit ontwerpdecreet dan worden ingediend in het Vlaamse Parlement, waarbij voor goedkeuring einde 2017, begin 2018 kan worden gemikt.

6.2. Aanpak discriminatie

6.2.1. Situering

Het aanpakken van discriminatie op de huurmarkt valt voortaan onder het toepassingsgebied van het Gelijkekansendecreet. Hierdoor kan er door de Vlaamse overheid een coherent toegangs- en discriminatiebeleid op de private huurmarkt worden ontwikkeld.

6.2.2. Doelstelling

Om tegemoet te komen aan de problematiek van discriminatie, zullen twee sporen worden gevolgd.

Enerzijds zal er, vertrekkend van de beleidsopties geschetst in de werkgroep “Toegang, selectie en discriminatie” van de evaluatie van het woninghuurrecht samen met de betrokken actoren een actieplan “Vlaams antidiscriminatiebeleid op de private huurmarkt” worden uitgewerkt.
Anderzijds zal een regelgevend kader worden uitgewerkt voor het proefhuren.

6.2.3. Aanpak

6.2.3.1. Actieplan ‘Vlaams antidiscriminatiebeleid op de private huurmarkt’

In nauw overleg met de belanghebbenden zal een actieplan worden uitgewerkt met betrekking tot een antidiscriminatiebeleid op de private huurmarkt. Er is bij de belanghebbenden consensus over

de noodzaak om vanuit het beleidsveld wonen een antidiscriminatiebeleid te ontwikkelen. Het actieplan bundelt alle initiatieven en maatregelen om dit antidiscriminatiebeleid vorm te geven:

– het opzetten van een brede sensibiliseringscampagne door de Vlaamse overheid, maar met medewerking van de koepelorganisaties Verenigde Eigenaars en CIB Vlaanderen;
– het uitwerken van gerichte informatieverstrekking aan en sensibilisering van vastgoedmakelaars en particuliere verhuurders, eveneens met medewerking van de koepelorganisaties Verenigde Eigenaars en CIB Vlaanderen. Binnen dit gerichte beleid ten aanzien van de vastgoedmakelaars en particuliere verhuurders zal onderzocht worden in hoeverre controles kunnen ingezet worden als instrument van zelfregulering van de sector, onder begeleiding van het Steunpunt Wonen;
– het uitwerken van gerichte informatieverstrekking aan kandidaat-huurders via de meldpunten van het Interfederaal Gelijkekansencentrum (Unia).
– Het afsluiten van een convenant met de koepelorganisaties Verenigde Eigenaars en CIB Vlaanderen.

6.2.3.2. Ontwikkeling van proefhuren

Het concept van proefhuren biedt op het eerste gezicht interessante voordelen: doordat in eerste instantie een sociale woonorganisatie of gemeente de huurovereenkomst afsluit en instaat voor de keuze van de huurder, wordt via het proefhuren de toegang tot de private huurmarkt voor de meest zwakke huurders vergemakkelijkt en wordt discriminatie uitgesloten. Doordat een sociale organisatie of gemeente tijdelijk borg staat, wordt het risico voor de verhuurder beperkt zodat deze makkelijker overtuigd wordt om aan die doelgroep te verhuren.

6.2.4. Timing

Dezelfde timing als de timing woninghuurrecht wordt vooropgesteld.

6.3. Professionalisering

6.3.1. Situering

De private huurmarkt bestaat grotendeels uit particuliere verhuurders. 64% verhuurt slechts een woning en 80% verhuurt maximaal 2 wooneenheden. Het aandeel dat via een intermediair verhuurt groeit, maar toch blijft een belangrijke groep dit volledig zelf doen. Deze situatie maakt het niet evident om de regelgeving uit te dragen naar de sector.

Ook huurders zijn grotendeels op zichzelf aangewezen. Aangezien huurders vaker een zwak socio-economisch profiel hebben, is het voor deze groep ook niet altijd duidelijk welke rechten en plichten ze heeft. Zij kunnen voor ondersteuning reeds terecht bij de Huurdersbonden.

6.3.2. Doelstellingen

We verhogen de professionaliteit van de private particuliere verhuurders.

6.3.3. Aanpak

Het is en blijft de vrije keuze van de verhuurder om zelf te verhuren of dit via een sociaal verhuurkantoor of een makelaar te doen.

We zetten in op de verdere uitbouw van de sociale verhuurkantoren, zodat verhuurders die via dit kanaal wensen te verhuren, daar ook zorgeloos terecht kunnen. Daar wordt verder op ingegaan onder punt 7.

Bijzondere aandacht is nodig voor verhuurders die ervoor kiezen om hun woning zelf te verhuren. In samenwerking met de Verenigde Eigenaars zal een project worden opgestart en uitgewerkt in functie van een verhoging van de professionalisering van dit marktsegment.

6.3.4. Timing

Opstart najaar 2016.

6.4. Preventie van uithuiszettingen

6.4.1. Situering

Het fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen, beter gekend als het Huurgarantiefonds, is in werking getreden op 1 januari 2014. Als de huurder zijn huur niet betaalt, kan het Huurgarantiefonds een tegemoetkoming verlenen aan de verhuurder voor de opgebouwde huurachterstallen. De tegemoetkoming bedraagt maximaal drie maanden huur met een plafond van 2.700,00 euro.

Het Huurgarantiefonds betaalt thans de tegemoetkoming uit als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

1. De verhuurder dient uiterlijk op de 20e dag, nadat hij een huurachterstal heeft vastgesteld van drie maanden, een vordering in bij de vrederechter, tot ontbinding van de huurovereenkomst wegens huurachterstal en tot uithuiszetting van een natuurlijk persoon.
2. Hij brengt het Huurgarantiefonds binnen tien werkdagen op de hoogte van het instellen van de vordering.
3. De vrederechter verleent aan de huurder uitstel van betaling en legt hem een aanzuiveringsregeling op van maximaal twaalf maanden.

Het Huurgarantiefonds schiet echter zijn doel voorbij. De uithuiszettingen konden niet vermeden worden omdat de huurder in de meeste gevallen verstek laat gaan of de woning zelf reeds heeft verlaten. Het fonds kan in dat geval nog wel tussenkomen in de te betalen huurachterstal, maar de huurovereenkomst is reeds ontbonden.

6.4.2. Doelstellingen

Hoewel er geen exacte cijfers beschikbaar zijn over het jaarlijks aantal uithuiszettingen, is iedereen het er over eens dat elke uithuiszetting er een te veel is en dat we alles in het werk moeten stellen om zo veel mogelijk uithuiszettingen te vermijden. Een uithuiszetting is echter zelden uitsluitend een woonprobleem, maar kadert dikwijls in een veel ruimere problematiek van de bewoner, zodat een beleidsveldoverschrijdende aanpak noodzakelijk is.

Tegelijk moet het woonbeleid ook voldoende kunnen opvangen wanneer uithuiszettingen toch hebben plaatsgevonden. Het is dan van belang de betrokkenen te begeleiden en zijn huisvestingstekort tijdelijk te overbruggen, in afwachting van een definitieve oplossing.

6.4.3. Aanpak

Alle betrokken actoren zijn het erover eens dat hoe vroeger kan worden opgetreden bij huurachterstallen, des te groter de kansen zijn dat de uithuiszetting kan vermeden worden.

Samen met minister van welzijn Vandeurzen werd beslist tot het oprichten van een gemengd platform voor de opmaak van een globaal plan van aanpak van dak- en thuisloosheid. Het Huurgarantiefonds zal op dit platform mee beoordeeld worden als één van de mogelijk te nemen maatregelen in de strijd tegen uithuiszettingen. Een huurgarantiefonds zal immers alleen maar kans van slagen hebben als dit wordt ingezet in een ruimer geheel van maatregelen zoals de preventieve woonbegeleiding die onder de bevoegdheid van minister Vandeurzen wordt uitgevoerd door de CAW's en de OCMW's. Bijkomend zal het platform onderzoeken of er gewerkt kan worden met sociale impact obligaties. Nagegaan kan worden of door middel van deze sociale impact obligaties een gelijkaardige preventieve maatregel kan opgezet worden zoals thans voorhanden in Denemarken, Frankrijk, Duitsland en Portugal. In deze landen kunnen huurachterstallen onder bepaalde omstandigheden geregeld worden op gemeentelijk niveau of door een Fonds en dit steeds in combinatie met woonbegeleiding.

Conform de verzekering gewaarborgd wonen voor eigenaars onderzoeken we of een gelijkaardig systeem voor huurders kan worden opgezet.

Daarnaast kan in 2017 een oproep voor de gemeenten worden gelanceerd voor het aankopen of bouwen van noodwoningen. Het kunnen beschikken over noodwoningen is immers van groot belang om indien toch een uithuiszetting plaatsvindt het leven van de uitgezette persoon of het uitgezette gezin terug op het juiste spoor te krijgen. De concrete modaliteiten van deze oproep zullen nog verder uitgewerkt worden (al dan niet co-financiering van de gemeente zelf, zicht op de bestaande aantallen noodwoningen,...).

6.4.4. Timing

Opstart najaar 2016.

6.5. Ontzorging bij huren en verhuren

6.5.1. Situering

Meerdere actoren die al dan niet ondersteund worden vanuit Vlaanderen, komen in aanraking met het woonbeleid. Sommigen worden in de Vlaamse Wooncode expliciet benoemd als sociale woonactor, anderen vervullen vaak bredere maatschappelijke opdrachten maar komen daarbij meermaals in aanraking met het woonbeleid. De veelheid van actoren heeft als gevolg dat de expertise op diverse terreinen verspreid is en het zelden voor huurders en verhuurders transparant is waar ze moeten aankloppen met diverse problemen. Een 'overheid als facilitator' betekent in elk geval dat ze ten dienste staat van huurders en verhuurders.

Sociale verhuurkantoren hebben bijvoorbeeld expertise inzake begeleiding van verhuurders inzake woningkwaliteit en hebben ook nog steeds een sterke affiniteit met welzijnsactoren inzake woonbegeleiding. Sociale huisvestingsmaatschappijen hebben dan weer meer expertise omtrent het invorderen van huurachterstallen e.d. terwijl een gemeentelijk woonloket een eerstelijnshulp biedt in het zoeken naar informatie... Daarnaast zijn er OCMW's en CAW's die een kerntaak hebben in het begeleiden van huurders met bijvoorbeeld betalingsproblemen of voorzien in woonbegeleiding.

6.5.2. Doelstellingen

Voor een verhuurder en huurder is het minder relevant bij welke actor ze moeten langsgaan om geholpen te worden, zolang ze maar worden geholpen. In het streven naar een performante dienstverlening naar onze 'klanten' is het belangrijk dat er een eenduidige front-office werking is op

lokaal niveau, met daarachter een back-office –in praktijk- bestaande uit diverse actoren die op een gestroomlijnde manier kunnen interageren met elkaar.

6.5.3. Aanpak

In overleg met sociale woonactoren en OCMW's, OCMW-verenigingen, gemeenten en intergemeentelijke samenwerkingsverbanden, zal een kader ontwikkeld worden dat proefprojecten inzake performantieverhoging over diverse actoren aanmoedigt ten behoeve van de (particuliere) verhuurder. De tussentijdse resultaten kunnen desgewenst worden verankerd in regelgeving.

6.5.4. Timing

Opstart najaar 2016.

7. OVERHEID ALS ONDERSTEUNER BINNEN GECONVENTIONEERD KADER: ACTIEF OVERHEIDSOPTREDEN IN HET ONDERSTE EN LAATSTE MIDDENSEGMENT

Onder dit luik vallen volgende onderdelen:

- Het Franse voorbeeld ter illustratie
- De ondersteuning voor wie 'geconventioneerd' (ver)huurt, onderverdeeld in:
    - Het algemeen kader van de geconventioneerde huur
    - Het ondersteunen van het aanbod via fiscale maatregelen
    - Het ondersteunen van het aanbod via nieuwbouw door institutionele investeerders
    - Het ondersteunen van de vraag: evaluatie van het huurpremie- en huursubsidiebesluit
- De ondersteuning voor wie verhuurt via svk

7.1. Het Franse voorbeeld ter illustratie

De nood naar een bescheiden huurmarkt is het grootste wanneer de kloof tussen de sociale huursector en de niet-gereglementeerde huursector groot is. Een grote kloof kan de mobiliteit tussen beide sectoren bemoeilijken.

In Frankrijk is dit voornamelijk een stedelijk fenomeen.

Men probeert van overheidswege de uitbouw van een bescheiden huurmarkt te bevorderen via:
- Lage intrest leningen
- Fiscale incentives
- Faciliteren van renovaties

In ruil voor financiële steun van de Franse Staat moet de verhuurder engagementen opnemen op het vlak van huurprijs en inkomen van de huurders. Deze engagementen gaan over een langere periode (meestal > 7 jaar). Na die periode kunnen de woningen weer vrij verhuurd worden.

Op het vlak van lage intrest leningen kunnen we (naast de leningen voor sociale verhuurders) volgende voorbeelden vermelden.

	Prêt locatif social (PLS)	**Prêt locatif intermédiaire (PLI)**
	Creëert bijkomend sociaal woonaanbod (wordt meegenomen in de telling van het sociaal woonaanbod per gemeente)	Is geen sociaal woonaanbod (wordt niet meegenomen in de telling van het sociaal woonaanbod per gemeente)

Budget 2015	4.300 M€	3.000 M€
Doelgroep	SHM's, gemeenten, intergemeentelijke samenwerkingsverbanden, private investeerders,...	SHM's, gemeenten, intergemeentelijke samenwerkingsverbanden, private investeerders,...
Bestemd voor	Aankoop of nieuwbouw van huurwoningen + renovatiewerkzaamheden.	Aankoop of nieuwbouw van huurwoningen + renovatiewerkzaamheden. Steeds toegestaan in zone A en B. Mits machtiging ook in zone C.[10]
Lening	- Maximaal 40 jaar. - Intrest gebaseerd op Livret A[11] + 0,2% (1,86% voor sociale verhuurders – 2,16% voor private verhuurders) - Lening dekt tussen de 50% en 100% van de totale kost.	- Maximaal 30 jaar (tot 35 jaar indien sociale verhuurder en in zone A en B1 – tot 50 jaar indien mee het grondaandeel werd beleend). - Intrest gebaseerd op Livret A (2,15% voor sociale verhuurders – 2,45% voor private verhuurders) - Lening dekt tussen de 10% en 100% van de totale kost.
Tegenprestatie	Verkrijger van de lening sluit een overeenkomst af met de Franse Staat voor minimaal de duur van de lening (minstens 15 jaar), waarin hij zich verbindt de woning te verhuren als hoofdverblijfplaats volgens de regels van de Woninghuurwet.	Verkrijger van de lening verbindt zich gedurende de looptijd van de lening de woning te verhuren als hoofdverblijfplaats volgens de regels van de Woninghuurwet.
Inkomensgrenzen bewoners	Variabel (afhankelijk van de ligging en de gezinssamenstelling): 130% van de sociale huur.	Variabel (afhankelijk van de ligging en de gezinssamenstelling): 180% van de sociale huur.
Maximale huur	Variabel (afhankelijk van de ligging)[12]: van € 13,07/m^2 in zone Abis tot € 7,71/m^2 in zone C.	Variabel (afhankelijk van de ligging)[13]: van € 16,82/m^2 in zone Abis tot € 10,06/m^2 in zone B1.
Fiscale voordelen	- Verminderd BTW-tarief - Vrijstelling onroerende voorheffing	- Normaal BTW-tarief - Geen vrijstelling onroerende voorheffing
Andere voordelen?	- Huurder krijgt huurtoelage. - Combineerbaar met andere toelages voor verhuurder.	- Huurder krijgt geen huurtoelage. - Combineerbaar met renovatiepremie.

Daarnaast werden in Frankrijk ook fiscale incentives uitgewerkt om de bescheiden huurmarkt te ondersteunen. Voor particulieren geldt het stelsel Duflot/Pinel, waarbij zij een korting krijgen op de inkomensbelastingen van 12%, 18% of 21%, afhankelijk van de duur van hun engagement (6, 9 of 12 jaar). Voor de rechtspersonen geldt een gelijkaardig stelsel, voorzien in de Financieringswet 2014 (loi de finances initiale pour 2014). Het bescheiden woonaanbod wordt op dezelfde wijze omschreven als bij de lage intrestleningen (wat betreft doelgroep en maximale huurprijs). De

[10] Parijs-centrum (zone Abis), de rand van Parijs, côte d'Azur en Genève (zone A), een aantal grotere steden met > 250.000 inwoners (zone B1), een aantal kleinere steden met > 50.000 inwoners (zone B2), de rest (zone C).

[11] Livret A is de intrestvoet waaraan sociale verhuurders kunnen lenen voor 'echte' sociale huurwoningen.

[12] Duurste categorie is Parijs-centrum (zone Abis), vervolgens de rand van Parijs, côte d'Azur en Genève (zone A), een aantal grotere steden met > 250.000 inwoners (zone B1), een aantal kleinere steden met > 50.000 inwoners (zone B2), de rest (zone C).

[13] Duurste categorie is Parijs-centrum (zone Abis), vervolgens de rand van Parijs, côte d'Azur en Genève (zone A), een aantal grotere steden met > 250.000 inwoners (zone B1), een aantal kleinere steden met > 50.000 inwoners (zone B2), de rest (zone C).

belastingverminderingen die aan investeerders in residentieel vastgoed bestemd voor verhuur worden toegekend zijn substantieel: voor een investering van 150.000 euro kan men gedurende 12 jaar, jaarlijks 2.625 euro belastingvermindering genieten. Voor de engagementen van 6 en 9 jaar loopt dit op naar 3.000 euro.

7.2. Ondersteuning voor wie 'geconventioneerd' (ver)huurt

We streven naar een eenvoudige, transparante regelgeving voor de private huurmarkt, zonder al te veel overheidstussenkomst. De omgevingsanalyse toont aan dat de problemen zich vooral situeren op het onderste en lager midden-segment van de huurmarkt. De huurders in dit segment worden 'captive renters' genoemd. Ze zitten gevangen in een marktsegment waarin woningen worden aangeboden aan te lage kwaliteit. De overstap naar een kwaliteitsvolle woning kunnen ze op eigen kracht niet maken. In dit segment is overheidsinterventie aangewezen. Het is de bedoeling om deze interventie vorm te geven in een systeem van geconventioneerde huur.

Met geconventioneerde huur wordt bedoeld dat de verhuurder in ruil voor bepaalde voordelen de woning voor een bepaalde termijn en onder een bepaalde huurprijs verhuurt aan een specifieke doelgroep. De voordelen kunnen daarbij gradueel worden uitgewerkt in verhouding tot het engagement dat de verhuurder wenst op te nemen. De maatregelen kunnen zowel op particuliere verhuurders als op institutionele investeerders gericht zijn en kunnen de vorm aannemen van een premie, subsidie of fiscale korting. Maar ook vraagondersteuning gericht op wie geconventioneerd huurt behoort tot de mogelijkheden. Hieronder worden de voorgestelde maatregelen verder uitgewerkt. Maar vooreerst moet een algemeen kader worden ontwikkeld waarop de vraag- en aanbodstimulerende maatregelen zullen worden ingepast.

7.2.1. Uitwerken van een algemeen kader voor geconventioneerde huurmarkt

7.2.1.1. Situering

Om een systeem van geconventioneerde huur te ontwikkelen moet de doelgroep worden afgebakend, de maximale huurprijzen worden bepaald en moet ook worden bepaald hoe dit zal worden georganiseerd. Hoe zal een verhuurder weten of een kandidaat-huurder tot de doelgroep behoort? Zal er worden gewerkt met een voucher, afgeleverd door de overheid zoals in Duitsland, of zal de verhuurder zelf het inkomen van de kandidaat controleren? Hoe zal worden gecontroleerd of verhuurders effectief aan die doelgroep verhuren?

7.2.1.2. Doelstellingen

We wensen een kader te creëren dat een systeem van geconventioneerd huren mogelijk maakt.

7.2.1.3. Aanpak

Simultaan met de huurwetgeving wordt een kader voor geconventioneerd huren uitgewerkt. In dit kader worden volgende elementen bepaald:

- De voorwaarden waaraan verhuurders moeten voldoen om geconventioneerd te kunnen verhuren:
    - Woningkwaliteit: de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woningkwaliteitsvereisten moeten uiteraard gerespecteerd worden.
    - Huurprijzen: er geldt een maximale huurprijs, aangepast aan het doelpubliek.
    - Locatie van de woningen: geconventioneerde huurwoningen worden ondersteund op plaatsen waar de druk op de woningmarkt groot is en de huurprijzen daardoor onder druk staan.

- De voorwaarden waaraan huurders moeten voldoen om geconventioneerd te kunnen huren:
    - Voorwaarden inzake inkomen: enkel huurders met een inkomen lager dan een bepaalde grens kunnen op de geconventioneerde huurmarkt terecht. Deze inkomensgrenzen zullen worden bekeken in relatie met de grenzen in de sociale huur (Kaderbesluit Sociale Huur). Een uitgebreidere inkomenstoets wordt bekeken.
    - Voorwaarden inzake onroerend bezit: naar analogie met het sociaal huurstelsel zal de huurder geen woning in eigen bezit mogen hebben.
    - Voorwaarden inzake ander vermogen.

- De organisatie: verschillende systemen zijn denkbaar, zowel voor wat betreft selectie als voor wat betreft de toewijzing van huurders:
    - Label voor verhuurder en toegangsticket voor huurder
    - Intermediaire instantie die de voorwaarden voor huurder en verhuurder controleert
    - Engagementsverklaring van de verhuurder

7.2.1.4. Timing
Cfr. timing woninghuurrecht.

7.2.2. Ondersteuning van het aanbod: fiscale maatregelen

7.2.2.1. Situering
Om particuliere investeerders aan te zetten om te investeren in private huurwoningen in het lager marktsegment, zal worden onderzocht of het wenselijk is de bestaande systemen mbt de woonfiscaliteit (successierechten, schenkbelasting, registratierechten, OV) aan te passen.

De Zesde Staatshervorming zorgde bovendien voor een aanzienlijke verruiming van de fiscale bevoegdheden van de gewesten, nl. de verdieping van hun fiscale autonomie op het gebied van de personenbelasting. De gewesten zijn voortaan bevoegd om opcentiemen te vestigen op de personenbelasting en om kortingen toe te staan en belastingverminderingen en belastingvermeerderingen toe te passen op de gewestelijke opcentiemen (artikel 5/1 Bijzondere Financieringswet 16 januari 1989).14 Kortingen zijn algemeen en zijn dus niet geschikt voor een gedifferentieerd beleid. Wat betreft de belastingverminderingen dient gezegd te worden dat deze verbonden moeten zijn aan de materiële bevoegdheden van de gewesten. Aangezien de gewesten bevoegd zijn voor huisvesting, kunnen zij belastingverminderingen toestaan voor bepaalde categorieën verhuurders als maatregel ter bevordering van kwaliteitsvolle en betaalbare huisvesting. Wat betreft de vennootschapsbelasting beschikken de gewesten niet over fiscale bevoegdheden.

7.2.2.2. Doelstellingen
We wensen particuliere verhuurders ertoe aan te zetten bij te dragen tot een substantiële uitbreiding van het kwaliteitsvol, betaalbaar huuraanbod, in het bijzonder op het onderste en lager middensegment van de woningmarkt.

7.2.2.3. Aanpak
Deze maatregelen zullen uitgewerkt worden op basis van onderzoek van het Steunpunt Wonen:

- Er wordt een overzicht gemaakt van de bestaande fiscale maatregelen (successierechten, schenkbelasting, registratierechten, OV en langetermijnsparen) en de relatie met verhuurders. Waar mogelijks fiscale stimulansen kunnen worden uitgewerkt die tot de

[14] B. PEETERS en N. PLETS, "Fiscale aspecten van de zesde staatshervorming. Nieuwe perspectieven voor de gewesten eens de gordiaanse bevoegdheidsknoop is ontward", *AFT* 2014, 25.

federale bevoegdheden behoren (bv. verlaging BTW), gaan we in overleg met de federale overheid.

- Op basis van dit overzicht worden fiscale stimuli gemodelleerd en geraamd (evt. beschrijvend). Daarbij wordt aandacht besteed aan de impact op rendement, aanbodverruiming en betaalbaarheid

Op basis van de onderzoeksresultaten worden concrete beleidsmaatregelen uitgewerkt.

7.2.2.4. Timing

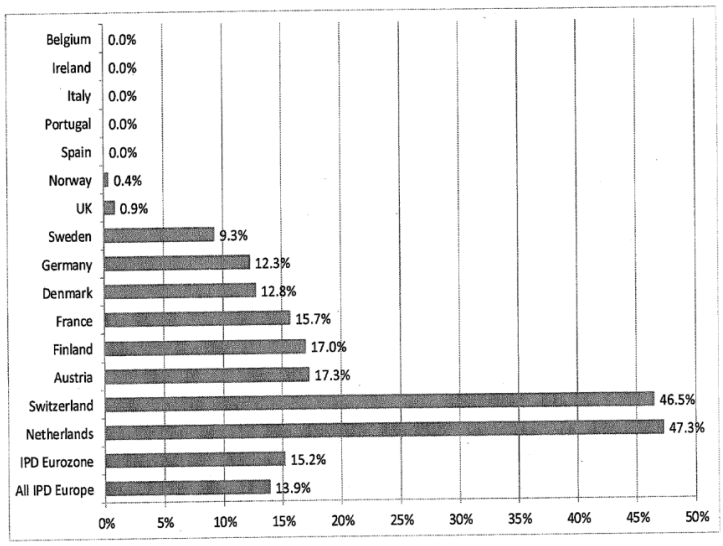
Opstart najaar 2016.

7.2.3. Ondersteuning van het aanbod: nieuwbouw door institutionele investeerders

7.2.3.1. Situering

Momenteel bestaat de private huurmarkt hoofdzakelijk uit particuliere verhuurders. Het aantrekken van een institutioneel aanbod naar de private huurmarkt kan bijdragen tot een belangrijke uitbreiding. De Vlaamse vastgoedmarkt kenmerkt zich door het kleine aantal institutionele investeerders in residentieel vastgoed. Dit staat in sterk contrast met de ontwikkelingen op de Angelsaksische vastgoedmarkt waar de interesse van beleggers voor zowel beursgenoteerde als niet beursgenoteerde REIT's (Real Estate Investment Trusts) reeds geruime tijd bestaat en een belangrijke groei hebben gekend. Wij kenden deze als vastgoedbevaks of intussen als gereglementeerde vastgoedvennootschappen.

Figure 5. Percentage of property investment portfolios in residential property, by value[49]



7.2.3.2. Doelstellingen

De huidige situatie op de Europese kapitaalmarkt leidt ertoe dat institutionele beleggers op zoek zijn naar stabiele returns. Door de daling van de rendementen op andere beleggingen ingevolge de steeds verder dalende rente en door het toegenomen risico, dient zich een opportuniteit aan om institutionele beleggers (verzekeringsmaatschappijen, pensioenfondsen,…) aan te trekken bij de financiering van residentiële vastgoedprojecten die gericht zijn op de private huur. Gelet op de koppeling van de huurprijzen aan de gezondheidsindex zijn de investeringen al gegarandeerd beschermd tegen uitholling door inflatie, wat op zich al een heel belangrijke factor is bij de

investeringsbeslissing. In de mate dat dit huuraanbod via geconventioneerde verhuring kan gekanaliseerd worden naar de specifieke doelgroepen van woonbehoeftigen, kan een belangrijke bijdrage worden geleverd tot aanboduitbreiding via het aantrekken van privaat kapitaal, en dus zonder impact op de overheidsschuld.

7.2.3.3. Aanpak

De uitdaging bestaat erin na te gaan of het mogelijk is om door middel van de beschikbare modellen (GVV, vastgoedcertificaten of andere investeringsvehikels) betaalbare woningen voor de lagere inkomensgroepen te bouwen en ter beschikking te stellen. Dit model heeft zijn waarde bewezen in het segment van de verhuring van woningen van hoge kwaliteit aan de middenklasse en de hogere inkomensgenieters.
Beleggers kunnen aangetrokken worden als fondsen worden opgezet die een voldoende robuuste en stabiele inkomstenstroom genereren en een potentieel bieden op het vlak van vermogenswaardeaangroei.
De vraag is of het in de huidige marktomstandigheden mogelijk is private investeerders de stap te laten zetten in de richting van investeringsprojecten waarin men genoegen neemt met geringere maar zekere inkomstenstromen. De returns zullen structureel lager liggen omwille van de draagkracht van het doelpubliek en het hogere risico op huurderving door wanbetaling. Een bredere toegankelijkheid tot de huursubsidies kan een determinerende rol spelen in de economische haalbaarheid van deze benadering. Bij de rendementsprognoses zullen de te hanteren huurprijzen in belangrijke mate gedetermineerd worden door de maximum-huurprijzen die voor huursubsidie in aanmerking komen en door het inkomen van de huurders. Dit vergt een aanpassing van de voorwaarden die momenteel worden gehanteerd bij de toekenning van huursubsidies.
Er dient te worden nagegaan in welke mate er op vlak van de vastgoedfiscaliteit bijkomende rendementsondersteunende maatregelen mogelijk zijn. Dat laatste kan de vorm aannemen van vrijstelling van onroerende voorheffing Een verlaagd BTW-tarief voor de bouw zal het rendement van de beoogde vastgoedprojecten in belangrijke mate ondersteunen. Momenteel loopt daarover overleg met de federale overheid.

Cruciaal voor de investeerders is de rendementsgarantie. Deze wordt in eerste lijn geboden door de verhuring via sociale huisvestingsactoren, die zich verbinden tot een minimum periode van inhuurname en een gegarandeerde huuropbrengst. Het beheer van het vehikel is na de inhuurgave beperkt tot het incasseren van de gegarandeerde huuropbrengsten, het eigenaarsonderhoud en de eigenaarsverplichtingen. Om dit waar te maken dient in eerste instantie de regelgeving m.b.t. sociale verhuurkantoren en SHM's geëvalueerd te worden vanuit het beoogde perspectief.

Tegelijk zal onderzocht worden op welke wijze het risico op onderbreking van de betaling van de gegarandeerde huuropbrengsten kan opgevangen worden. De haalbaarheid van een tussenliggende structuur (Solidariteitsfonds) waarin fondsen worden samengebracht zal worden onderzocht. Deze intermediaire structuur heeft tot doel een buffer op te bouwen om die SVK's te ondersteunen die door omstandigheden niet in staat zijn om hun verbintenis tot betaling van de huur aan het vastgoedvehikel na te leven.

7.2.3.4. Timing

- Onderzoek naar bereidheid institutionele beleggers: 2016
- Bijstelling SVK-besluit in functie van geconventioneerde verhuring: 2017
- De timing van de aanpassing van de regelgeving wordt mede bepaald door de voortgang van de oprichting van de SPV's.

7.2.4. Ondersteuning van de vraag: evaluatie van het huurpremie- en huursubsidiebesluit

7.2.4.1. Situering

Momenteel bestaan er twee types van tussenkomst in de huurprijs voor specifiek afgebakende behoeftige doelgroepen. Beide stelsels richten zich op de laagste inkomensgroepen met de grootste woonnoden. De huursubsidie komt toe aan huurders met een laag inkomen, gecombineerd met een specifieke woonbehoefte.
Personen die van een ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woning of overbewoonde woning of vanuit een situatie van dakloosheid verhuizen naar een voldoende ruime en conforme private huurwoning, kunnen een huursubsidie ontvangen. Ook bejaarden en gehandicapten die verhuizen van een woning die niet aangepast is aan hun fysieke gesteldheid naar een private huurwoning die hiervoor wel geschikt is, komen in aanmerking. Het huursubsidiestelsel bestaat sinds 1992 en werd in mei 2007 geactualiseerd. Sindsdien komt huursubsidie eveneens toe aan huurders van een woning die verhuurd wordt door een sociaal verhuurkantoor.

De Vlaamse huurpremie werd in 2012 ingevoerd als een tegemoetkoming voor zittende huurders op de private huurmarkt met een laag inkomen die 4 jaar of langer wachten op een sociale huurwoning. Met de huurpremie krijgen zij een tijdelijke en beperkte financiële tegemoetkoming in afwachting van de toewijzing van een sociale woning.

Beide stelsels werden via het Besluit van de Vlaamse Regering van 21 maart 2014 gewijzigd met het oog op een (eerste) harmonisering en verruiming van de doelgroep.

7.2.4.2. Doelstellingen

De uitgangspunten die werden gehanteerd bij de vaststelling van de doelgroep(en) van de elkaar opvolgende huursubsidieregelingen worden geëvalueerd. Daarbij dient de vraag gesteld in hoeverre de huidige voorwaarden waaraan een huurder moet voldoen om een tussenkomst te genieten, het meest effectieve interventiemechanisme opleveren.
Een meer veralgemeende tussenkomst aan huurders, die zich richt op de groep van mensen die het het moeilijkst hebben om een passende en goede woning op de huurmarkt te bekomen, zal het bereik en het effect van de maatregel vergroten. Koppelingen aan verhuisbewegingen en aan wachttijden op de toewijzing van een sociale woning leiden niet altijd tot het beoogde resultaat. Bovendien stuit het semi-automatisch toekennen van rechten op de grenzen die getrokken worden door de kwaliteit en tijdigheid van de datatransfers.

Het is, zoals hierboven al gesteld, de bedoeling om een breder en meer veralgemeend bereik van een veralgemeende huursubsidieregeling op te zetten op basis van inkomen en huurprijs die niet alleen de doelgroepen rechtstreeks ondersteunt maar ook de potentiële verhuurders meer aanzet om stap naar verhuring van hun woning(en) te zetten.

7.2.4.3. Aanpak

Er wordt een simulatie uitgevoerd op basis van de kenmerken van de huurderspopulatie, waarbij in functie van de inkomensverdeling en de huurprijsverdeling van het beschikbaar huurpatrimonium zal nagegaan worden welke huursubsidie haalbaar is. Het steunpunt Wonen zal daartoe ingeschakeld worden.

7.2.4.4. Timing

- Voorbereidend onderzoek: 2016
- Regelgeving: 2017

7.3. Ondersteuning voor wie verhuurt via een svk

7.3.1. Evaluatie erkennings- en subsidiebesluit

7.3.1.1. Situering

Op 1 januari 2013 is het nieuwe regelgevende kader voor de erkenning en subsidiëring van de sociale verhuurkantoren (SVK's) in werking getreden (cf. BVR van 20 juli 2012). Dit besluit vervangt het SVK-besluit van 6 februari 2004. Het besluit geeft uitvoering aan de decretale bepalingen in de Vlaamse Wooncode, artikelen 56 en 58. De finale doelstellingen van de wijzigingen, zoals eveneens opgenomen in de nota aan de Vlaamse Regering bij het ontwerpbesluit, zijn een versterking van de SVK-sector en het stimuleren van de verdere uitbreiding van de werking en de groei van het woningaanbod.

De belangrijkste krachtlijnen van de doorgevoerde wijzigingen, die allen gericht zijn op het versterken van de organisatie en werking van de SVK's met het oog op de verdere uitbreiding van het aanbod, zijn:

- het stimuleren van de verdere uitbreiding van zowel het woningaanbod als het werkingsgebied en het realiseren van een minimale schaalgrootte, o.a. via het opnemen van een woningaangroeitraject en de hervorming van de subsidiëring;
- het verder professionaliseren van de werking van de SVK's, o.a. door personeelsformatie met de nodige functieprofielen mogelijk te maken via verhoogde subsidiëring vanaf bepaalde schaalgrootte;
- de duidelijkere afbakening en het versterken van de uitvoering van de kerntaken, met name inhuren en verhuren met bijzondere aandacht voor huurdersbegeleiding, o.a. via herformuleren van de opdrachtomschrijving van een SVK;
- het versterken van de aandacht voor de woningkwaliteit van het beheerde patrimonium, o.a. via voorafgaandelijk conformiteitsonderzoek;
- het benadrukken van het belang van de lokale gedragenheid van de SVK-werking via lokale inbedding en verankering, o.a. via expliciteren van de samenstelling van de bestuursorganen en de betrokkenheid van de lokale besturen.

Het SVK-besluit is nu bijna 3 jaar in werking. Zowel in het regeerakkoord als de beleidsnota wordt het belang van een verdere verruiming van de werking en het woningaanbod van de SVK's benadrukt. In dit licht wordt eveneens een eerste evaluatie van het SVK-besluit vooropgesteld en dit om na te gaan of het regelgevende kader de SVK's voldoende ondersteunt en stimuleert om het woningaanbod te verruimen, zonder dat evenwel aan de kwaliteit van de dienstverlening wordt ingeboet. De uitbreiding van het woningaanbod heeft enerzijds betrekking op de omvang van het beheerde patrimonium en anderzijds op de gemeenten waar een SVK een aanbod realiseert. Daarnaast is het eveneens de opzet om suggesties te verzamelen om de werking van de SVK's verder te stimuleren en te promoten, in het bijzonder naar eigenaar-verhuurders. Nieuw is dat het beleid zich daarbij niet enkel wil richten tot de klassieke particuliere eigenaar-verhuurder, maar ook de samenwerking tussen SVK's en private ontwikkelaars / institutionele investeerders wil stimuleren. Tenslotte zullen eventuele vastgestelde lacunes of onduidelijkheden in de bestaande regelgeving eveneens mee genomen worden.

Naar aanleiding van de vereffening van het SVK Woonfonds heeft het agentschap Wonen Vlaanderen, VMSW en Toezicht een gestroomlijnde aanpak m.b.t. detectie en aanpak van SVK's in moeilijkheden uitgewerkt. De aanpak bevat drie luiken, met name monitoring en detectie, ondersteuning en begeleiding en verbetering en sanctionering. In het kader van deze oefening werd eveneens een voortel uitgewerkt van bijkomende maatregelen om meer stapsgewijs en curatief te

kunnen ingrijpen bij SVK's die niet goed functioneren. Dit voorstel zal eveneens regelgevend worden verankerd.

De evaluatie en het uitwerken van wijzigingsvoorstellen zal verlopen in nauw overleg met de betrokken stakeholders, zoals de SVK-sector, HUURpunt, cel ondersteuning SVK's (VMSW), agentschap Wonen Vlaanderen. Er wordt voorzien in een gefaseerde uitvoering. In een eerste fase, op korte termijn, worden wijzigingsvoorstellen uitgewerkt met de specifieke focus op de ondersteuning en stimulering van de uitbreiding van het woningaanbod. In een tweede fase wordt een globale evaluatie uitgevoerd als basis voor wijzigingsvoorstellen van het SVK-besluit.

Betrokken regelgeving:

- Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, artikelen 56 en 58;
- Besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2012 houdende bepaling van de erkennings- en subsidievoorwaarden van sociale verhuurkantoren;
- Ministerieel besluit van 22 december 2008 tot uitvoering van artikel 18, § 1 van het besluit van de Vlaamse Regering van 6 februari 2004 houdende bepaling van de erkennings- en subsidievoorwaarden van sociale verhuurkantoren en artikel 36 van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode.

7.3.1.2. Doelstellingen

Het Vlaams Regeerakkoord 2014-2019 zegt het volgende: "*We benadrukken de belangrijke rol van de sociale verhuurkantoren. Sociale verhuurkantoren worden erkend in hun rol als intermediair tussen de private verhuurmarkt en de sociale huurders. De SVK's worden optimaal ondersteund in functie van het verder ontplooien van hun activiteiten en de realisatie van een verruimd aanbod ten einde het aantal woningen in beheer verder te laten toenemen. Het SVK-besluit zal daartoe worden geëvalueerd en waar nodig bijgestuurd.*"

Dit kreeg volgende vertaling in de beleidsnota: "*Eind dit jaar zal ik het nieuwe SVK-besluit dat twee jaar in werking is, evalueren. In het bijzonder zal ik nagegaan in welke mate de nieuwe bepalingen de SVK's effectief ondersteunen en stimuleren om hun woningaanbod verder uit te bouwen, zonder dat dit ten koste gaat van de kwaliteit van de dienstverlening naar de huurders en kandidaat-huurders.*"

Het is de opzet om na te gaan wat de impact is van de nieuwe bepalingen op de beoogde doelstellingen en in welke mate deze bepalingen effectief bijdragen aan een degelijke werking en dienstverlening van de SVK's. De directe beoogde doelstelling is de versterking van de organisatie, werking en dienstverlening van de SVK's. De indirecte beoogde doelstelling is de verruiming van de werking en van het woningaanbod van de SVK's, zonder dat de kwaliteitsvolle dienstverlening naar de kandidaat-huurder, de huurder, de kandidaat-verhuurder en verhuurder in het gedrang komt. Enerzijds zijn er gemeenten waar momenteel nog geen SVK actief is en waar dus noch de kandidaat-huurder noch de kandidaat-verhuurder een beroep kunnen doen op een SVK-aanbod, in hoofdzaak in de provincie Oost-Vlaanderen. Anderzijds worden de SVK's geconfronteerd met een aanzienlijke wachtlijst van kandidaat-huurders. Eind 2014 stonden in totaal 34.684 kandidaat-huurders ingeschreven voor een SVK-woning, terwijl het beheerde patrimonium 7.785 woningen telde. Daarnaast is er uiteraard ook op de private huurwoningmarkt nog heel wat potentiële groeimarge.

In de evaluatie wordt ook de beleidsdoelstelling meegenomen om ook de samenwerking tussen SVK's en private ontwikkelaars / institutionele investeerders te stimuleren.

7.3.1.3. Aanpak

De evaluatie en wijziging van het SVK-besluit zal in twee fases verlopen. In een eerste fase zal specifiek worden ingezet op een wijziging van de bepalingen die betrekking hebben op de ondersteuning en stimulering van de uitbreiding van het woningaanbod. Deze fase zal op korte termijn worden opgestart en beoogd een inwerkingtreding van een aangepast regelgevend kader vanaf 1 januari 2017.

De tweede fase bestaat uit een globale evaluatie van het SVK-besluit, vertrekkende vanuit de beschikbare informatie en gegevens, enerzijds uit de jaarverslagen van de individuele SVK's, anderzijds uit de beschikbare administratieve databanken. In deze fase zal een cijfermatig analyseonderzoek worden uitgevoerd: evolutie in een aantal kerncijfers, zoals beheerde woningen, huurders, kandidaat-huurders, personeel, omvang werkingsgebied, financiering, betrokkenheid lokale besturen en actoren, … worden in beeld gebracht. De relevante ontwikkelingen worden, in de mate van het mogelijke, toegelicht en geduid. Hierbij zal zowel aandacht gaan naar de algemene tendensen voor de hele sector, als meer specifieke ontwikkelingen bij individuele SVK's.

Daarnaast zal op basis van de beschikbare resultaten, een meer kwalitatieve analyse worden uitgevoerd om te polsen naar de oorzaken en redenen voor vastgestelde tendensen en naar ervaren knelpunten en opportuniteiten. Dit kan verlopen via schriftelijke of mondelinge bevragingen, overleg- of werkgroep met sleutelfiguren.

7.3.1.4. Timing

Volgende timing wordt vooropgesteld:

- Insteek voor de decretale wijziging: voorjaar 2016
- Aanpassing voorstel in het kader van aanboduitbreiding: april – juni 2016
- Goedkeuringsprocedure 1ste aanpassingsvoorstel: juli – december 2016
- Uitvoering globale evaluatie: januari – december 2016
- Aanpassingsvoorstel besluit: januari – december 2017
- Goedkeuringsprocedure ontwerpbesluit: inwerkingtreding wijzigingen: 1 januari 2018

7.3.2. Kader voor samenwerking met private actoren

7.3.2.1. Situering

Private investeerders tonen interesse om via een samenwerking met sociale verhuurkantoren bij te dragen aan de uitbreiding van het woningaanbod op de private huurmarkt, mits de randvoorwaarden daartoe voor hen gerealiseerd zijn.

Concreet stellen ze volgende randvoorwaarden:

- Gegarandeerde afname
- Gegarandeerd rendement
- Professionele omkadering

7.3.2.2. Doelstellingen

Via een uitgewerkt kader voor samenwerking tussen private actoren en sociale verhuurkantoren, wensen we te komen tot een uitbreiding van het aanbod van SVK-woningen.

7.3.2.3. Aanpak

In overleg met de private sector worden de randvoorwaarden die moeten voldaan zijn opdat zij zouden investeren op de private huurmarkt, in kaart gebracht.

7.3.2.4. Timing

Opgestart voorjaar 2016.

8. VOORSTEL VAN BESLISSING

De Vlaamse Regering beslist:

1° haar goedkeuring te hechten aan de bovengenoemde conceptnota, zonder enig bijkomend financieel of budgettair engagement;
2° de Vlaamse minister bevoegd voor Wonen, te gelasten hieraan uitvoering te geven.

De Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding,

Liesbeth HOMANS