

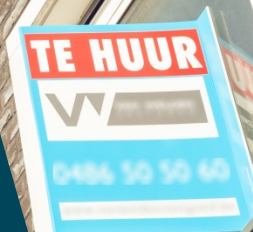
STANDPUNTBEPALING CONCEPTNOTA'S

**STANDPUNT VLAAMSE
WOONRAAD**

**Commissie Wonen Vlaams Parlement 18
januari 2018**



Vlaanderen
is wonen



**VLAAMSE
WOONRAAD**

- 1) Algemene situering
- 2) Renovatiepremie private huurmarkt
- 3) Verzekering gewaarborgd huren
- 4) Geïntegreerde premie
- 5) Besluit

1) Algemene situering

- ▶ Vooraf: standpuntbepaling gebaseerd op eerdere adviezen
- ▶ 3 conceptnota's impact op private huurmarkt
- ▶ Private huurmarkt is gelaagd:
 - 550.000 huishoudens doen er beroep op
 - Gelaagd: een deel niet problematisch – andere delen zeer problematisch (onderste lagen)
 - Problematiek gekend: woonkwaliteit, betaalbaarheid, toegang, woonzekerheid (180.000 huishoudens)
- ▶ Structurele overheidstussenkomst nodig:
 - versterkt privaat huurbeleid
 - én opwaardering private huurmarkt

1) Algemene situering

- ▶ Opwaardering private huurmarkt: ontwikkeling volwaardige deelmarkt (als positieve keuze)
 - Input professionele spelers
 - Deelmarkt neutrale woonfiscaliteit
 - Mentaliteitswijziging (beleid en bevolking)
- ▶ Versterkt privaat huurbeleid om huidige problematiek te counteren
 - Maatregelen ifv betaalbaarheid
 - Aanbodverruiming
 - Woonkwaliteit
 - Ontzorging
 - Toegangsbeleid

2) Renovatiepremie private huurmarkt

- ▶ Raad ondersteunt principiële uitbreiding naar private huurmarkt
- ▶ Raad heeft de voordelen (premie / fiscale stimuli) gekoppeld aan voorwaarden:
 - Kwaliteit
 - Duur contract
 - Betaalbaarheid
- ▶ De Raad pleit om bij toekennen voordeel trapsgewijs te werken naargelang engagement verhuurder:
 - Ook koppeling aan doelgroep (bv. geconventioneerde huur)
 - Vrijwillige instap
 - Oog voor transparantie en hanteerbaarheid

2) Renovatiepremie private huurmarkt

- ▶ Aandachtspunten voorstel renovatiepremie huurmarkt
 - Ontbreken van incentive verhuur aan inkomenszwakke huishoudens
 - Plicht tot minimale woonkwaliteit (met sanctiebeleid) staat mogelijk op gespannen voet met stimulerend beleid (naast risico op onderinvesteren met oog op premie)
 - Nagaan of uitbreiding geen nadelig effect heeft op SVK-verhuur (mogelijk te ondervangen met trapsgewijze uitbouw voordeel)
- ▶ Kostenefficiënt systeem
 - Opwaardering woonkwaliteit noodzakelijk en vergt planmatige en 'wijkgerichte' aanpak met vooropgestelde doelstellingen
 - Renovatiepremie is individueel gericht
 - Raad doet geen uitspraak over kostenplaatje

3) **Gewaarborgd huren**

- ▶ Cf. hoger nood aan versterkt beleid private huurmarkt
- ▶ Raad ondersteunt initiatief gewaarborgd huren :
 - Kan onderdeel vormen van pakket maatregelen ter versterking van de private huurmarkt
 - Versterkt woonzekerheid en betaalbaarheid van huren

3) Gewaarborgd huren

► Kanttekeningen bij het voorstel:

- Risico op verlies huurwoning niet beperkt tot verlies werk en werkonbekwaamheid
- Aanpak problematiek van betaalbaarheid op private huurmarkt vergt algemeen gerichte maatregelen (huurtoelage, optrekken vervangingsinkomens,...)
- Nood aan beleid ter preventie uithuiszetting
- Verzekering gewaarborgd huren niet uitsluiten op basis van contract of kenmerken van de woning (= breed toepassingsgebied)

4) Geïntegreerde premie

► Raad heeft diverse malen gepleit voor aanpak vanuit de diverse beleidsdomeinen:

- Opwaardering energiezuinigheid kan niet losstaan van woonkwaliteit
- Opwaardering van woonkwaliteit vergt planmatige gezamenlijke aanpak (cf. wijk en collectief)
- Steeds de 'sociale' component meenemen: flankerend beleid inkomenszwakke huishoudens

4) Geïntegreerde premie

- ▶ Afstemming / integratie VAP en renovatiepremie
 - Technische afstemming modaliteiten mogelijk (ouderdom pand, facturen)
 - Raad pleit wel voor behoud finaliteit VAP gericht op de inkomenszwakkere groepen
 - Raad pleit voor verbetering benutting premie door deze groep

4) Geïntegreerde premie

- ▶ In beginsel kan afstemming / integratie tussen stimuli wonen energie worden onderschreven
- ▶ Maar deze intentie botst op diverse moeilijkheden:
 - Verschil in finaliteit: stimuli energie zijn vaak generiek versus doelgroepgericht in beleidsveld wonen
 - Grote verschillen in uitwerking (o.a. financiering)
 - Voorafgaand uitklaren wat beleidsmatig wenselijk is: welke doelstellingen worden beoogd? Wat met specifieke doelgroepen (al dan niet differentiërend beleid)? Hoe een afgestemde aanpak realiseren?

5) Besluit

- ▶ Raad meent dat de conceptnota's het noodzakelijke debat op gang trekken en ze zijn nuttig om richting te geven aan het beleid
- ▶ De voorgestelde maatregelen moeten gekaderd worden in een bredere beleidsvisie en -aanpak
(cf. versterkt huurbeleid, gezamenlijke meer collectieve aanpak renovatie,...)