

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 251
van **SARAH SMEYERS**
datum: 22 januari 2021

aan **MATTHIAS DIEPENDAELE**

VLAAMS MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

Profiel woningverhuurders - Onderzoeken

Uit een studie uit 2015 bleek dat Vlaanderen een zeer versnipperde huurmarkt kende die gekarakteriseerd werd door de 'kleine verhuurder'. Zo werd maar liefst 95 procent van de huurwoningen verhuurd door particuliere eigenaars, waarvan er 64 procent slechts één woning verhuurde. Drie kwart van deze verhuurders waren ouder dan 44 jaar; een derde was ouder dan 64 jaar. Bovendien was deze groep relatief hooggeschoold. Meer dan de helft van de verhuurders had ook een inkomen in het hoogste inkomensquintiel. Voor de verhuring deed een minderheid van hen een beroep op bemiddeling via bijv. een makelaar of sociaal verhuurkantoor (SVK).

Drempels die verhuurders er toen van weerhielden om te investeren in verbeteringsmaatregelen waren onder meer: financiële argumenten (investeringen hadden een negatief effect op het rendement), gebrek aan kennis of interesse in kwaliteitseisen aan de huurwoning, geen zin in de technische en administratieve rompslomp die een renovatie met zich meebracht en een gebrek aan financiële mogelijkheden.

In contacten met het Algemeen Eigenaarssyndicaat werd de houding van de verhuurders in 2010 als volgt getypeerd: 'Verhuurders willen vooral met rust worden gelaten en zien op tegen het uitvoeren van werken. Financieel willen ze niet het onderste uit de kan halen maar ze willen wel zekerheid van inkomsten.'

Heel wat mensen besteden hun spaargeld aan een of meerdere appartementen die ze vervolgens verhuren. Op die manier hopen ze het rendement op hun spaarcenten te verhogen: de huuropbrengst is zelfs na aftrek van de kosten hoger dan de 0,11 procent die het spaarboekje opbrengt.

1. Werden sinds 2015 meer recente onderzoeken uitgevoerd naar het profiel van de Vlaamse verhuurder? Zo ja, wat waren de resultaten van dit onderzoek/deze onderzoeken? Kwam men in grote lijnen tot dezelfde bevindingen of zijn er toch een aantal verschuivingen merkbaar?
2. Ziet de minister nog maatregelen die eigenaars-verhuurders ertoe (kunnen) aanzetten om hun woningen te renoveren en zo kwalitatiever en energiezuiniger te maken?

ANTWOORD

op vraag nr. 251 van 22 januari 2021

van **SARAH SMEYERS**

1. Na de Woonsurvey 2005 en 'het Grote Woononderzoek 2013' (GWO 2013) is de Woonsurvey 2018 de derde grootschalige bevraging in Vlaanderen specifiek over wonen. Er werden hierbij ongeveer 3.000 (referentiepersonen van) huishoudens geïnterviewd. Om nauwkeurige uitspraken te kunnen doen over de particuliere verhuurders in Vlaanderen zijn echter ca 6.000 steekprofeenheden nodig. De steekproef van de Woonsurvey 2018 was dus te klein en de module met vragen voor verhuurders is bijgevolg niet opgenomen in de vragenlijst.
De volgende grootschalige survey is gepland in 2023. Bij min. 6.000 (referentiepersonen van) huishoudens zal via een face-to-face bevraging gepeild worden naar diverse aspecten van de woonsituatie, de woonuitgaven en de financiering hiervan, de subjectieve beleving van de woningkwaliteit en de woonwensen en tevredenheid. Bovendien zullen de interviews gepaard gaan met een systematische screening van de volledige woning. Deze bevraging biedt de mogelijkheid om de module met vragen voor particuliere verhuurders opnieuw op te nemen.
Verder zet mijn administratie ook in op het verkennen van de databank van de geregistreerde huurcontracten van de Algemene Administratie Patrimoniumdocumentatie (AAPD). In het kader van de ontwikkeling van het geïntegreerd statistisch programma van het Interfederaal Instituut voor de Statistiek (IIS) is een werkgroep rond de huurcontractendatabank opgericht (bestaande uit o.a. de verschillende statistische autoriteiten en Wonen-Vlaanderen). Het belangrijkste doel van deze werkgroep is om na te gaan of en hoe de data uit deze databank zouden kunnen gebruikt worden voor de monitoring van de private huurmarkt. De mogelijkheden tot het opstellen van een profiel van de verhuurders is een van de te onderzoeken aspecten. Meer concreet wil deze werkgroep in eerste instantie de kwaliteit van de gegevens verkennen en een methodologische nota opstellen. Dit voorjaar starten de analyses.
2. Zoals voorzien in de beleidsnota Wonen 2019-2024 werk ik voor wat betreft de woningkwaliteit aan de uitbouw van een doordachte handhavingspiramide, met focus op de huurmarkt. Elk initiatief en elke maatregel in die piramide draagt bij tot het verbeteren van de woningkwaliteit. De woningkwaliteitspiramide begint bij het breed communiceren en sensibiliseren over de minimale woningkwaliteitsnormen. Daartoe heb ik in het najaar van 2020 de aftrap gegeven voor de grootschalige sensibiliseringscampagne 'Wonen doe je niet op goed geluk' en dit op TV, radio, print en sociale media. Wonen-Vlaanderen biedt in het licht van deze campagne ook veel informatie aan op haar website www.wonenvlaanderen.be/woningkwaliteit en verspreidt brochures en affiches in samenwerking met haar partners. Na de eerste campagnegolf eind 2020 start midden februari 2021 de tweede campagnegolf. Daarnaast lanceer ik deze maand ook de Woningkwaliteitswijzer. Met deze online tool zal een eigenaar of huurder alle aandachtspunten van zijn woning kunnen overlopen en hetgeen eraan gedaan kan worden ter verbetering. Er is aandacht voor stabiliteit, vocht, brandveiligheid, comfort, technische installaties, enz.
De tweede laag van de woningkwaliteitspiramide betreft het preventief toezicht. Hierin staat een proactieve aanpak – dit wil zeggen optreden zonder concrete klachten over woningkwaliteitsproblemen – centraal. De lokale besturen vervullen een essentiële rol in deze aanpak. Zo moedigen we de lokale besturen aan om het conformiteitsattest te verplichten voor de huurwoningen op hun grondgebied. Alsmaar meer gemeenten

voeren die verplichting in. Een actueel overzicht van de gemeenten die het conformiteitsattest verplichten vindt u op: <https://www.wonenvlaanderen.be/lokale-besturen/het-conformiteitsattest-verplichten-de-geldigheid-ervan-beperken>.

In gemeenten met een verplicht conformiteitsattest worden verhuurders zich sneller bewust van de woningkwaliteitsnormen en van de eventuele problemen aan hun huurwoning die ze moeten verhelpen alvorens ze de woning mogen verhuren. Via de subsidiëring van de intergemeentelijke samenwerkingsprojecten lokaal woonbeleid ondersteunen we het invoeren van deze verplichting in tal van gemeenten. Er zijn daarnaast nog veel andere proactieve initiatieven bij de lokale besturen, denk bijvoorbeeld aan krotspotacties en gemeentelijke premies. Wonen-Vlaanderen faciliteert de kennisdeling over deze proactieve initiatieven.

Daarnaast voert Wonen-Vlaanderen zelf ook proactief conformiteitsonderzoeken uit. Zo onderzoekt het agentschap elke woning waarvoor de huursubsidie wordt aangevraagd, tenzij die woning beschikt over een geldig conformiteitsattest. In 2019 ging dit over 4715 onderzoeken, goed voor 46% van alle conformiteitsonderzoeken van Wonen-Vlaanderen. Voor de woningen die voldoen aan de woningkwaliteitsnormen reikt het agentschap zelf een conformiteitsattest uit. Als de huursubsidiewoning niet in orde is, wordt de gemeente hiervan op de hoogte gebracht met het oog op het opstarten van een waarschuwingsprocedure of een procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring.

De derde laag van de piramide is de zachte handhaving. Ook hier hebben de gemeenten een centrale rol, terwijl het agentschap Wonen-Vlaanderen adviseert. De gemeente kan in deze laag kiezen voor de waarschuwingsprocedure of voor de procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring. Bedoeling van de waarschuwingsprocedure is om eigenaar-verhuurders te stimuleren om de woningkwaliteitsproblemen in hun huurwoning snel te verhelpen. De waarschuwingsprocedure is dan ook bedoeld voor woningen van eigenaar-verhuurders die goed meewerken en waarvan de problemen snel opgelost kunnen worden. Lukt dat, dan reikt de gemeente een conformiteitsattest uit. Lukt dat niet, dan volgt automatisch de procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring. Als een woning ongeschikt of ongeschikt en onbewoonbaar wordt verklaard, wordt ze opgenomen in de Vlaamse inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen. Als woningen te lang op die inventaris blijven staan moet de eigenaar een heffing betalen. Doelstelling van deze handhaving slaag is het stimuleren van een (snel) herstel.

Voor de ergste vormen van krotverhuur is de strafrechtelijke procedure voorzien. Dat is het sluitstuk van de woningkwaliteitspiramide. Het is de Vlaamse Wooninspectie, een bijzondere inspectiedienst van het agentschap Wonen-Vlaanderen, die verantwoordelijk is voor deze strafrechtelijke aanpak. Doelstelling hier is niet alleen het stimuleren van herstel (met de herstellvordering) maar ook het effectief bestraffen van krotverhuur d.m.v. een strafrechtelijke veroordeling.

De voorgaande maatregelen zijn in de eerste plaats gericht op het behalen van de minimale woningkwaliteitsnormen, maar we besteden daarbij ook aandacht aan energiezuinigheid. Zo zijn er de minimale woningkwaliteitsnormen voor dubbel glas en dakisolatie, waarbij we steeds stimuleren om (veel) beter te doen dan de minimumnorm. Daarnaast werk ik samen met de minister van Omgeving ook een nieuwe woningrenovatiepremie uit waarin de Vlaamse energiepremie en de Vlaamse renovatiepremie vervat zullen zitten.