2.1 Einddocument 'Een toekomstgerichte aanpak van de private huursector'

Inleiding en toelichting van het project

Het voorliggend document is het product van een onderzoeksproject uitgevoerd door het Vlaamse Overleg Bewonersbelangen in opdracht van de Vlaamse Minister van Wonen. Het doel was om tot een consensus te komen en een maatschappelijk draagvlak te creëren voor een strategisch toekomstplan voor de private huursector mét vertegenwoordigers en experts uit het praktijkveld van de private huurmarkt. Het Vlaamse woonbeleid krijgt met deze breed gedragen aanbevelingen een aanzet tot een toekomstgerichte aanpak van de private huursector.

Voor het breed overleg van actoren die rechtstreeks en onrechtstreeks betrokken zijn bij de private verhuring op de Vlaamse woonmarkt is een onafhankelijke Commissie Private Huur opgericht. In de Commissie zetelen de vertegenwoordigers van huurders en verhuurders als rechtstreeks betrokkenen, naast professionele actoren uit de welzijnssector en lokale besturen, vastgoed- en bouwsector, aangevuld met experts zoals een vrederechter, een vastgoedspecialist en enkele wetenschappers. De opdrachtgever, politiek en ambtelijk vertegenwoordigd, nam deel aan de Commissie als waarnemer. De opdrachthouder met haar onderzoeksteam bracht als trekker het basismateriaal aan. De Commissie werd voorgezeten en gemodereerd door de Vlaamse Ombudsman.

De Commissie Private Huur kon zich zeer goed vinden in de brede representatieve samenstelling, die de uiteenlopende belangen en deskundigheid van de private huursector weerspiegelt. Van bij de aanvang waren alle leden van de Commissie erover verheugd dat ze betrokken werden bij het project en zo konden bijdragen in het proces van consensusvorming rond enkele beleidsaanbevelingen. Het debat verliep van bij de aanvang in een open sfeer van constructief 'samen denken' rond de toekomst voor de private huurmarkt. Er was steeds de luisterbereidheid en het respect voor ieders rol. De onderzoekers willen, samen met de voorzitter van de Commissie, het volgende besluiten.

- Dit project heeft in proces en aanpak een belangrijke aanzet gegeven voor het verdere proces van de beleidsvoorbereiding voor een deelsegment van het woonbeleid.
- Ondanks de zeer uiteenlopende belangen binnen de private huursector bestaat er vandaag een consensus omtrent de huidige situatie van de private huurmarkt met haar sterktes en zwaktes.
- De vaststellingen in de voorliggende situatieschets, waarmee we trouwens geen open deuren intrappen, worden door alle Commissieleden eensgezind onderschreven.
- Over de urgentie voor een nieuwe aanpak was men het unaniem eens. Het streven naar samenwerking kan leiden tot win-win voor alle partijen.
- Het overleg as such heeft bijgedragen tot een breed leerproces en maatschappelijk draagvlak voor voorliggende beleidsaanbevelingen.
- Dank zij de aanwezige expertise en knowhow konden de deelnemers hun kennis verrijken. De zeer professionele input van enkele Commissieleden zal daarom als bijlage bij het eindrapport worden opgenomen.
- De enige mindere noot: het korte tijdsbestek van dit onderzoeksproject (september – december 2005) heeft een krachtige inzet geëist van de onderzoekers en de Commissie. Ook de Commissie diende in dit (te) snelle proces mee te hollen.
- Het positieve aan deze omstandigheden: de hoge productiviteit. De tijdsinvestering en het engagement bovenop de eigen professionele activiteiten vanwege de Commissie heeft in dit snelle proces dank zij hun intensieve inzet en medewerking, tot een gedragen beleidsaanzet geleid om de private huurmarkt nieuwe kansen te bieden.

De Commissie was het unaniem eens over de volgende beleidsaanbeveling:

> *De krachtige impuls vanuit het werkveld mag niet eenmalig blijven. Het zou zonde zijn om dit engagement te laten verwateren. De Commissie in haar huidige samenstelling en het proces tot beleidsvoorbereiding dient vervolgd te worden. De trendbreuk om ook de private verhuur- en vastgoedsector in het maatschappelijk debat die ook haar aanbelangt te betrekken dient te worden voortgezet. Laat dit de aanzet zijn om op een structurele wijze een beleid voor de private huurmarkt te (laten) flankeren, zij het met iets meer ademruimte dan nu noodzakelijk was.*

Context. De Vlaams Minister van Wonen stelt in zijn beleidsnota dat de huidige inspanningen in de sociale huisvesting, bijna uitsluitend gericht op het bouwen van sociale woningen, onvoldoende perspectieven bieden om de nood op korte en middellange termijn te lenigen. Een versnelde aanpak van deze noden moet én door de sociale huisvestingssector én door de private sector gerealiseerd worden. De begrotingsjaren 2005-2006 vormen een overgangsperiode waar de bijkomende beleidsruimte bijzonder klein is en nieuwe initiatieven binnen een heroriëntering van kredieten dienen ontwikkeld te worden. Van deze overgangsperiode zal gebruik gemaakt worden om zowel in de sociale huursector als in de private sector doeltreffende initiatieven en methoden te ontwikkelen. Inmiddels stelt de Minister in zijn Beleidsbrief Vlaams Woonbeleid 2005-2006 van 19 oktober 2005 dat dit project *"de ondersteuningsmogelijkheden om private huurwoningen te renoveren zal uitdiepen. … Het is absoluut noodzakelijk om verder te zoeken naar mogelijkheden en voorstellen die kunnen bijdragen tot een verbeterde werking van de private huurwoningmarkt. Daarom kreeg het Vlaams Overleg Bewonersbelangen de opdracht om in overleg met zowel huurders, verhuurders als overige betrokken actoren praktische en haalbare aanbevelingen te formuleren voor een beleid waarbij beide partijen baat hebben. Het voorstel en de methodiek zijn geïnspireerd door een gelijkaardige oefening die met succes werd uitgevoerd in Engeland."*

Aanpak. Deze kortlopende opdracht is uitgevoerd in drie belangrijke fasen. Het onderzoeksteam is begeleid door de stuurgroep waarin naast de opdrachtgever ook enkele sleutelfiguren uit de private huurmarkt zetelden.
In de eerste fase (september – midden oktober) is de ontwerpversie van **een situatieschets** geschreven en werden de actoren opgelijst. De opbouw van de situatieschets is gebaseerd op het Britse rapport 'Private Renting: a New Settlement', uitgegeven door een onafhankelijke 'Commissie voor de Modernisering van de Private Huursector', die bijeen gebracht is door de Joseph Rowntree Foundation en Shelter. De inhoud van de Situatieschets steunt op literatuur en de verzameling van resultaten uit veelzijdig wetenschappelijk onderzoek[1]. De uitgebreide lijst van belangrijke actoren op de private huurmarkt was de basis om met de stuurgroep een selectie te maken van de bevoorrechte getuigen voor een interview, en om de Commissie samen te stellen.
In de tweede fase (eind oktober – begin november) hadden in totaal **achttien interviews** plaats om de huidige situatie van de private huurmarkt adequater te kunnen schetsen via een brede waaier van experts en personen uit het veld, samen 54 bevoorrechte getuigen. Van elk interview (ca 2u) is een verslag gemaakt dat ter nalezing aan de geïnterviewde wordt aangeboden. Hun observaties en vaststellingen werden als tweede belangrijke bron in de situatieschets meegenomen. De actoren konden hun feedback geven op de voorliggende situatieschets. Daarop is er gevraagd naar de sterke en zwakke punten van de private huurmarkt, de kansen en bedreigingen. Deze SWOT-benadering is verwerkt in de Situatieschets. Tenslotte kon ieder tijdens het gesprek enkele thema's naar voor schuiven die volgens hen behandeld dienen te worden in de Commissie. Dit werd teruggekoppeld naar de stuurgroep.

[1] We signaleren dat er een groot gebrek is aan data over de private huurmarkt: de kennis is karig en zeer fragmentair. Het document schetst de toestand van de private huurmarkt, gegroepeerd in vijf hoofdstukken: de private huurmarkt in een breder (historisch) perspectief, de huurders en de huur (profiel, de huur en betaalbaarheid), de verhuurders en de verhuurmarkt (profiel, de verhuring, het aanbod en de rendabiliteit), de ruimere samenleving van de huurmarkt (woontevredenheid, specifieke doelgroepen, relatie verhuurder/huurder), het woonbeleid en instrumenten (bevoegdheidsverdeling, Wooncode, subsidies, fiscaliteit).

Dit materiaal diende als basis voor de eerste **Commissiebijeenkomst** van 21 actoren. Hier is gedebatteerd over de situatieschets, en na een voorzet vanuit de onderzoekers zijn enkele thema's geselecteerd voor het dagseminarie van 9 december 2005. Dit seminarie heeft rechtstreeks tot het finale einddocument geleid met gedragen consensus over beleidsaanbevelingen waar alle partijen baat bij hebben. De win-win situatie geldt voor zowel de huurders, de verhuurders en potentiële investeerders, de betrokken actoren en de overheid.

Leidraad. De eerste insteek voor de eerste Commissiebijeenkomst, "Waar moet het woonbeleid met de private huurmarkt naartoe?" is na overleg verlaten. De aanvankelijke vraagstelling voor het seminarie was "Hoe kunnen we de private huurmarkt inschakelen in het sociaal woonbeleid? En hoe kunnen we deze vraag operationaliseren?" Met andere woorden: wat kan de bijdrage zijn van de private huurmarkt in het sociaal woonbeleid? De Commissie besliste tenslotte de kernvraag als volgt te formuleren **"Hoe kunnen we de private huurmarkt betrekken bij het sociaal woonbeleid?"**

Vertrekpunt is de **Situatieschets van de private huurmarkt**. Deze geeft een beeld van de huidige private huurmarkt met haar sterkten en zwaktes, kansen en bedreigingen, op basis van resultaten uit bestaande onderzoeken, getoetst en aangevuld in interviews met 54 bevoorrechte getuigen uit het veld. Na een laatste inbreng vanwege de leden van de Commissie wordt deze situatieschets, mits bijsturing op basis van de commentaar op **deel 1 'Private huurmarkt in een notendop'** goedgekeurd. De "Situatieschets van de Private Huurmarkt (eindversie 3.0)" maakt, als bijlage, integraal deel uit van het eindrapport.

Het debat start **in deel 2** vanuit enkele transversale aandachtpunten voor een "Toekomstgerichte aanpak van de Private Huurmarkt". Dit zijn de **uitgangspunten** die in de loop van het seminarie zijn bijgesteld. De Commissie heeft ze goedgekeurd als de 'algemene beleidsaanbevelingen'. In **deel 3** werden drie **thema's voor het seminarie** naar voren geschoven:
1) Betere voorwaarden om het huidige huurwoningpark te verhuren
2) Hoe kan het aanbod op de private huurmarkt worden uitgebreid?
3) Hoe kan het beheer van de verhuring op de private markt performanter gemaakt worden?

De Commissie besliste om deze thema's te herschikken tot de volgende twee centrale thema's:

1) Hoe kan de private huurmarkt aantrekkelijker gemaakt worden door betere voorwaarden te creëren en oplossingen te zoeken om het huidig huurpark te optimaliseren en uit te breiden?
2) Hoe kan het beheer van de verhuring op de private markt, voor alle groepen op de huurmarkt, performanter gemaakt worden?

1) De private huurmarkt in een notendop

De bevoegdheid voor het woonbeleid komt in België de gewesten toe. Nochtans liggen belangrijke bevoegdheden die van invloed zijn op het wonen op federaal niveau, zoals o.m. de woninghuurwet en de inkomstenbelasting.

Na een reeks van tijdelijke huurwetten om de huurprijsstijging in te dijken krijgt de huishuur, voor het eerst in de Belgische geschiedenis, met de Woninghuurwet van 20 februari 1991, een afzonderlijke afdeling in het Burgerlijk Wetboek. Het recht op behoorlijke huisvesting werd in 1993 in de grondwet ingeschreven.

Sinds de invoering van de Vlaamse Wooncode in 1997 en het kamerdecreet is het mogelijk om op het Vlaamse niveau de woningkwaliteit te bewaken, gesteund door enkele instrumenten die nog te weinig in de praktijk worden toegepast.

In België steunt het woonbeleid traditioneel op een filosofie waarbij de verwerving van de eigen woning steeds vooropgesteld wordt. Dit heeft zijn consequenties voor de private huurmarkt:

- Er ontbreekt een definiëring van de rol van de private huursector tegenover de eigendomssector en de sociale huursector, en er is nooit een volwaardige beleidsvisie voor de private huursector uitgewerkt.
- Huurprijzen worden vrij bepaald volgens een vraag en aanbod.
- Er zijn geen stimuli om te verhuren, tot 1991 bestonden geen minimumcriteria om te mogen verhuren. Met de woninghuurwet van 20 februari 1991 en de verdere precisering door het KB van 13 april 1997 is hierin verandering gekomen.
- Er is een financiële stratificatie over de marktsegmenten heen: wie zich het kan veroorloven wordt eigenaar, de lagere inkomens huren in de sociale sector. Privaat huren wordt steeds vaker een negatieve keuze omdat er geen toegang is tot de andere segmenten.
- De private huurmarkt heeft een slecht imago: aan de aanbodzijde als wordt gefocust op de huisjesmelkerij en het lage segment van de verhuurmarkt; aan de vraagzijde daar waar huren geen positieve keuze is, geassocieerd wordt met wanbetaling, gebrekkig onderhoud van de woning of de problematische wooncultuur.

In 2001 is 72,9 % van de Vlaamse huishoudens eigenaar-bewoner van zijn woning en huurt één op de vijf huishoudens of 20,6% buiten het sociaal huursegment. Het gaat om 472.000 huishoudens of 927.000 personen die 16,4% van de Vlaamse bevolking vertegenwoordigen[2]. In 1947 huurde in totaal nog zes op de tien Vlaamse huishoudens en de jongste 20 jaar is het aandeel huishoudens dat zijn woning huurt met meer dan één derde gekrompen: in 1981 waren er nog 32,6% huurders.

- Buiten de sociale huursector huurt 16,9% van de Vlaamse huishoudens van een particuliere eigenaar, 2,8% huurt van een private genootschap, en 0,9% huurt een eigendom van een openbare instelling zoals de gemeente, de stad of het OCMW.
- Het aandeel huishoudens dat huurt varieert van circa 15% in de provincie Limburg en de arrondissementen Diksmuide, Tielt en Oudenaarde tot circa 27% in de arrondissementen Oostende, Antwerpen en Gent. En hoe hoger de verstedelijkingsgraad, hoe hoger het percentage huurwoningen.
- Daarnaast huurt 5,3% van de huishoudens bij een sociale huisvestingsmaatschappij. In sommige arrondissementen en in Vlaams Brabant is er echter een veel lager aanbod om sociaal te huren (circa 3%); in 23 gemeenten is er zelfs geen aanbod.

Het breed palet aan private huurders omvat vandaag huishoudens die onder meer om familiale of professionele redenen kiezen voor de flexibiliteit van de huurmarkt. Jongeren starten vaak op de private huurmarkt, en verwerven dan een eigen woning. Ook studenten gaan huren op de private markt, sommige ook buiten de ‘studentenkoten’. Gescheiden personen en nieuw samengestelde

[2] Socio-Economische Enquête 2001. Methodologische beperkingen van de dataverzameling garanderen geen optimale validiteit van de in dit rapport geschetste gegevens.

gezinnen zijn sterk vertegenwoordigd op de private huurmarkt, evenals de alleenstaanden. Vooral huishoudens met één inkomen blijven op de private huurmarkt. Ook buitenlandse werknemers huren een woning, ofwel in het duurdere segment van de expats, ofwel in het goedkopere laagkwalitatief segment. Illegalen en asielzoekers stromen binnen in de onderste regionen van de private huurmarkt waar hun precaire administratieve toestand vb. door huisjesmelkerij of matrassenverhuur wordt misbruikt.

De gemiddelde feitelijke duur van een woninghuur bedraagt 8 jaar en 3 maanden; de helft van de huurders blijft minder dan 4 jaar in de woning, een kwart blijft meer dan 10 jaar. Kortlopende huurcontracten (minder dan 3 jaar) spelen een belangrijke rol. Ze dienen vaak als startovereenkomst, en gaan na de termijn over in een contract van negen jaar. Oudere huurders zoeken woonzekerheid en wensen levenslang te huren, een zekerheid die hen niet geboden kan worden.

De huur neemt een steeds grotere brok uit het huishoudbudget weg.

- Tussen 1976 en 1997 is de gemiddelde woonquote op de huurmarkt, het aandeel van de naakte huurkost op het inkomen, toegenomen van 13,6% tot 21,9%.
- In 1997 bedroeg de gemiddelde private huur circa €350
- En 54,7% van de huishoudens had een woonquote die hoger is dan 20%, bij 19,5% van de huishoudens oversteeg dit zelfs de 33%.

Het aandeel financieel zwakke huurders is gegroeid. Er is een reële koopkrachtdaling bij de private huurders. Bijgevolg nemen betalingsproblemen toe. Voor het gereduceerde aanbod van woningen met klein comfort (de goedkoopste woningen op de markt) worden sterk stijgende prijzen betaald. De vraag naar betaalbare huurwoningen in dit segment is groot maar het betaalbaar aanbod is beperkt, zelfs met een minimum aan comfort. Voor alleenstaanden stijgen de prijzen het sterkst. Binnen het Vlaamse Gewest zijn er echter ook grote regionale verschillen in de huurprijzen. En de hoogste percentages huurwoningen vindt men in de steden.

We vinden veel kleine en te weinig grote woningen op de huurmarkt.

- Bijna de helft van de huurders woont in een appartement of studio, vier op de tien in een ééngezinswoning met tuin, en slechts 7,7% woont in een vrijstaande ééngezinswoning. Bovendien heeft 53% van de huurwoningen geen tuin.
- De klassieke eengezinswoning verdwijnt steeds meer uit de huurmarkt wegens de groeiende interesse voor dit type woning bij eigendomsbewoning.

Het gemiddeld comfortniveau van de private huurwoning is toegenomen, maar er is nog een grote achterstand qua gebruik van de (best) beschikbare technologie op het vlak van verwarming, sanitair en elektriciteit, van luchtkwaliteit en thermisch comfort, voornamelijk in het segment van de goedkopere woningen. De private huurwoningen zijn gemiddeld ouder, en 24,2% van de private huurwoningen kent een slechte tot zeer slechte fysieke staat, tegenover 13,3% van het totale Vlaamse woningbestand.

82% van de private huurwoningen wordt verhuurd door particuliere eigenaars, meestal een ‘kleine verhuurder’. 13% of 63.000 woningen worden verhuurd door private vennootschappen zoals de institutionele beleggingsvennootschappen (vb. bevak) en de patrimoniumvennootschappen, waarvan een ongekend aantal oneigenlijke verhuur.
De particuliere verhuurder belegt in eigen beheer in vastgoed om zich in de toekomst te verzekeren van een extra inkomen. Het is geen toeval dat er veel zelfstandigen, kaderleden en gepensioneerden onder de eigenaars zijn. Of men wordt eigenaar door een erfenis.

Het is moeilijk om private huurwoningen in de markt te houden of het huurwoningpark uit te breiden.

- De verhouding opbrengsten / investeringen is voor de projectontwikkelaars en investeerders niet interessant genoeg om nieuw vastgoed voor de private huurmarkt te (laten) bouwen. Door een hogere BTW van 21% op (ver)nieuwbouw dan de 6% op renovatie worden minder nieuwe woningen in de private huurmarkt gebracht. Naar schatting gaat slechts een zeer klein aandeel van de nieuwbouw naar de private huurmarkt.

- Reglementeringen omtrent renovatie, procedures omtrent premies, hoge lasten of juridische procedures bij successie zijn drempels om woningen in de huurmarkt te houden, drempels die verhinderen dat huurwoningen op de private markt beschikbaar komen, of dit proces sterk vertragen waardoor de (tijdelijke of langdurige) leegstand ook toeneemt.

De vastgoedbelegging biedt mooie meerwaardeperspectieven op lange termijn: de afgelopen 50 jaar bedroeg de waardestijging van woningen 6,3% per jaar. De exploitatie van de woning, waaraan risico's en inspanningen van de eigenaar verbonden zijn, wordt door de kleine verhuurder weinig professioneel aangepakt. De kennis en toepassing van de wetgeving is beperkt. De verhuurders stellen dat het huurrendement laag is. Eengezinswoningen worden opgedeeld in meerdere woningen om een hoger rendement te halen. Hierover bestaat geen hard cijfermateriaal, dit kan het onderwerp zijn voor verder onderzoek.

Het directe contact tussen de huurder en de 'kleine verhuurder' maakt overleg mogelijk als er zich problemen stellen. De relatie huurder – verhuurder laat compromissen toe en is één van de sterke punten van de private huurmarkt. Bij moeilijkheden of conflict worden door de wetgever weinig kansen geboden om een breed overleg huurder - eigenaar mogelijk te maken. Dit werkt juridisering in de hand. De huidige gerechtelijke verzoeningsprocedure werkt niet optimaal. In Vlaanderen is geen forum uitgebouwd waar huurders en verhuurders in een sfeer van conflictbemiddeling elkaar kunnen ontmoeten. Bovendien is er geen systematisch beleidsmatig overleg tussen de betrokken actoren op de private huurmarkt noch zijn ze structureel bij de beleidsvoorbereiding betrokken.

De stad is steeds aantrekkelijk geweest voor kansarmen en atypische huishoudens zoals alleenstaanden of eenoudergezinnen gezien de nabijheid van diensten, het ruime aanbod van huurwoningen en de lage huurprijzen. Concentraties van laaggeprijsde huurwoningen gaan vaak hand in hand met concentratie van kansarmoede in achtergestelde buurten, vooral in de 19e eeuwse gordel van steden. Een hoog verloop van bewoners door een hoge verhuisfrequentie in buurten met veel huurwoningen kan bovendien nefaste gevolgen hebben voor de sociale cohesie en leefbaarheid van de buurt.
De private huurwoningen zijn veel beter dan de sociale huurwoningen vermengd in het bebouwde weefsel en vallen niet op door hun architecturaal concept. Hierdoor zijn private huurwoningen vanuit het perspectief van het woonbeleid geschikt om tot een sociale mix te komen.

Vooruitzichten

Er zijn geen aanwijzingen dat de inkrimping van de private huurmarkt vertraagd of gestopt is. Signalen wijzen op het tegendeel, namelijk op een conjuncturele versnelling van de krimp.
Door recente maatregelen zoals de verlaging en de meeneembaarheid van de registratierechten kan flexibeler van eigendom gewisseld worden, waardoor de private huurmarkt zijn relatief voordeel qua flexibiliteit ziet verminderen.

Bij de stadsvernieuwing waarmee men terug hogere inkomens wil aantrekken, is er een gebrek aan flankerende maatregelen om sociale verdringing van lage inkomens tegen te gaan. Aangezien de private huurmarkt geconcentreerd voorkomt in steden kan dit leiden tot sociale verdringing van de private huurders.

De vergrijzing zal de vraag naar compacte woningen in de nabijheid van voorzieningen doen toenemen, terwijl de gezinsverdunning de vraag naar kleinere woningen stimuleert. In de naoorlogse residentiële wijken zal binnen afzienbare tijd het aanbod van verouderde en onderbewoonde woningen toenemen door de veroudering van de bewoners. Kan de private verhuur hier een oplossing bieden? Anderzijds, met de inkrimping van eengezinswoningen op de private huurmarkt dreigen de grotere gezinnen met kinderen uit de (huur)boot te vallen.

Ontwikkelingen zoals de vrijmaking van het verkeer van personen en diensten in Europa, of de vestiging van internationale instellingen en multinationale bedrijven in België zal de vraag naar

(tijdelijke) huisvesting van buitenlandse werknemers doen toenemen. Zowel de goedkope buitenlandse arbeidskracht als rijkere expats zullen op de private huurmarkt terechtkomen.

Er is een positieve beleidsaandacht voor het versterken van het aanbod private huurwoningen, en er is een groeiende politieke interesse in het systeem van de huursubsidies.

De gemeentes worden geresponsabiliseerd voor het voeren van een lokaal woonbeleid, de Wooncode kent hen een belangrijker rol toe, maar er is een gebrek aan logistieke en structurele ondersteuning. Men krijgt er niet de financiële middelen en het personeel voor.

2) Uitgangspunten

De centrale vraag waar de Commissie zich over beraadt is: “Hoe kunnen we de private huurmarkt betrekken bij het sociaal woonbeleid?” Conform de samenstelling van de Commissie en uit de discussie kan worden afgeleid dat “sociaal woonbeleid” breed wordt ingevuld.

Vanuit de optiek van duurzame ontwikkeling adviseert de Commissie enkele algemene uitgangspunten die op de private huurmarkt na te streven zijn. Het zijn de in de Commissie gemeenschappelijke onderbouwde principes voor de private huurmarkt, het acquis communautaire. Ze lopen dan ook dwars doorheen de twee thema’s.

De Commissie wil de private huurmarkt vanuit het perspectief van de duurzame ontwikkeling benaderen. Op de private huurmarkt wordt gestreefd naar kwaliteiten op economisch, sociaal, ecologisch, institutioneel en cultureel vlak, de pijlers van een duurzaam wonen.

- We hebben nood aan een private huurmarkt die voor iedereen functioneert. Hoe breder het huurdersegment, hoe meer evenwicht, hoe meer rendement, hoe meer het aanbod, wat in het belang is van de zwaksten aan de onderkant van de woningmarkt..
- Een leefbare en duurzame private huurmarkt komt op een rechtvaardige manier tegemoet aan de behoeften van huurder en verhuurder, als een volwaardige voorziening voor wonen.
- De huurmarkt moet kansen bieden aan alle bevolkingscategorieën en types huishoudens met bijzondere aandacht voor kwetsbare groepen onder hen, ook voor de minder mobiele en mindervalide bewoners en zonder onderscheid naar cultuur, inkomen, gezinstype.
- Vraag en aanbod moeten op elkaar afgestemd zijn in termen van kwaliteit, kwantiteit en diversiteit op een marktconforme wijze en dus rekening houdend met een redelijk rendement.
- Er moet zorg zijn voor de kwaliteit van het leefmilieu, voor het zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte, van grondstoffen, materialen en de kwaliteit van de infrastructuur.
- Sociale rechtvaardigheid, toegankelijkheid, betaalbaarheid en woonzekerheid worden te allen tijde gewaarborgd.
- Zowel huurders als verhuurders moeten hun verantwoordelijkheid opnemen. Deze heeft betrekking op de aanbodzijde: het aanbieden van een goed product waarin de huurder veilig en gezond kan wonen tegen een voor hem/haar betaalbare prijs en met voldoende woonzekerheid. Hiertegenover staat de vraagzijde: het correct betalen van de huur en de woonlasten en is er een zorg voor de woning ‘als goede huisvader’.
- Ten tenslotte moet er een goede samenwerking zijn tussen de actoren en de overheid.

Algemene aanbevelingen

1. Iedere burger heeft het <u>recht op behoorlijke huisvesting</u>, ongeacht zijn bewonerstitel.
Op de woningmarkt, zowel privaat als sociaal[3], wordt gestreefd naar betaalbaarheid, toegankelijkheid en woonzekerheid.

2. Er moet gestreefd worden naar een <u>complementariteit</u> van de private en de sociale huurmarkt.
De wachtlijst voor een sociale woning moet op termijn worden weggewerkt door het aanbod van sociale huurwoningen substantieel te verhogen. Op korte termijn kan via een flankerend beleid de private huurmarkt een oplossing bieden.

3. Ook aan de <u>doelgroep van het woonbeleid</u> worden kansen geboden op de private huurmarkt.
Deze groeiende groep moet op de private huurmarkt een betaalbaar en kwalitatief alternatief vinden.

[3] Noot betreffende de terminologie: de Commissie spreekt over de ‘sociale huurmarkt’ volgens de huidige definitie van de Wooncode: huisvesting is sociaal als het door bepaalde instellingen wordt aangeboden. Dit neemt niet weg dat er nagedacht moet worden over hoe de term ‘sociaal wonen’ in de toekomst ingevuld en verruimd gedefinieerd kan worden: kan de private huurmarkt sociaal verhuren, en is dit gewenst?

4. Iedere verhuurde woning moet voldoen aan criteria van aangepastheid en minimumkwaliteit.
De afdwingbaarheid van kwaliteitsregulering dringt zich op. Dit moet gepaard gaan met voldoende flankerende renovatiestimuli om een potentiële terugval van het aanbod op te vangen. De regulering moet coherent zijn over alle beleidsniveaus heen en moet leiden tot realisatie van de veilig en gezond wonen.

5. Het is noodzakelijk dat gewerkt wordt aan een onderlinge afstemming van regelgeving op de verscheiden bestuursniveaus (federaal, Vlaams, lokaal).
Gekoppeld aan duidelijke communicatie moet men in de regelgeving en administratie streven naar transparantie en vereenvoudiging.

6. De private verhuur van een woning gebeurt marktconform. Dit principe staat vandaag sterk onder druk door de inkrimping van de markt en het onderaanbod van degelijke woningen. De fiscale omgeving moet faciliterend en stimulerend zijn. De private huurmarkt moet zo voor de consument een fair alternatief zijn, een positieve keuze.

7. Het beheer van verhuring verdient bijzondere aandacht.

8. Er moet een nauwere samenwerking tussen de actoren zijn, zowel tussen directe actoren (de huurders- en verhuurdersorganisaties) als andere in het werkveld.
De overheid heeft baat bij een grotere, structurele betrokkenheid van de actoren bij het beleid en de beleidsvoorbereiding. Samenwerking tussen actoren bevordert de marktwerking. Een constructieve samenwerking, steunend op overleg, is ook van nut bij individuele juridische conflictbehandeling.

9. Een doeltreffend beleid veronderstelt een grondige kennis van de woningmarkt.
Een structurele en voldoende brede dataverzameling en monitoring van de private huurmarkt waarop het beleid zich kan afstemmen dringt zich op. De plaats van de private huurmarkt binnen de totale woningmarkt moet gekend zijn, met differentiatie van de kennis naar het lokaal niveau[4].

[4] De woonsurvey 2005 van het Kennisscentrum Woonbeleid zal in de toekomst meer data verschaffen, maar mogelijks met een beperkt inzicht in de lokale huurmarkten. Werkgroep 'Wonen op de private markt' van de Gentse Woonraad doet enkele suggesties hoe dataverzameling op basis van de beschikbare bronnen en instrumenten kan gebeuren (juni 2005).

3) Thema's

De Commissie reflecteerde over twee vragen die elk het vertrekpunt zijn van de thema's waarrond de Commissie aanbevelingen formuleert. Deze vragen zijn:

- Hoe kan de private huurmarkt aantrekkelijker gemaakt worden door betere voorwaarden te creëren en oplossingen te zoeken om het huidig huurpark te optimaliseren en uit te breiden?
- Hoe kan het beheer van de verhuring op de private markt voor alle groepen performanter gemaakt worden?

De urgentie van de situatie waarin de private huurmarkt verkeert wordt algemeen erkend. Naast de voorafgaande algemene aanbevelingen ziet de Commissie de noodzaak tot aanbevelingen die specifiek gericht zijn op de woonbehoeftige groepen op de private huurmarkt. De Commissie zoekt oplossingen om meer huurwoningen, bestaande maar ook potentieel nieuwe, aan betere, sociale voorwaarden verhuurd te krijgen.

3.1) Een aantrekkelijke private huurmarkt

De huidige huurpopulatie is verscheiden, maar er is een marginalisering aan de gang. Het aandeel huurders met een sterker socio-economisch profiel zoals de hoger opgeleiden en de hogere inkomens daalt; het aandeel private huurders met een zwakker profiel neemt toe. De huurpopulatie is armer, minder opgeleid, minder kroostrijk en meer alleenstaand dan het Vlaamse gemiddelde. Men besteedt een steeds groter aandeel van het huishoudbudget aan huur, en zo nemen betalingsproblemen toe. Naast de groep die ervoor kiest om te blijven huren (beter opgeleiden, verschillende beroepsgroepen, starters op de woningmarkt…), huurt een grote groep op de private markt omdat ze uit andere segmenten zijn weg geselecteerd wegens een gebrek aan financiële draagkracht om een woning te kopen of omdat er geen plaats is (sociale huurwoning). Wonen op de private huurmarkt is dan een negatieve keuze en deze groep blijft groeien.

In de hogere huurmarktsegmenten functioneert het vrije marktprincipe nog betrekkelijk goed, al zijn ook hier problemen zoals wanbetaling of het 'uitleven' van de woning door de huurder.
In de lagere huurmarktsegmenten zijn er ernstige problemen. Er wonen op de private huurmarkt 80.000 huishoudens die beschouwd kunnen worden als een doelgroep van het sociaal woonbeleid, maar die niet door de sociale huisvesting bereikt wordt. De sociale woning is bedoeld voor de ondersteuning van de bescheiden én minder gegoede inkomens onder de bevolking, voor wie eigendomsverwerving financieel niet haalbaar is. Momenteel is het aanbod (135.000 woningen) ontoereikend: de lange wachtlijsten getuigen hiervan. De te smalle private huurmarkt kan deze wachtenden amper opvangen. Door hun beperkte woonbudget worden huurders vaak niet toegelaten een woning te huren van de eigenaar, waardoor ze aangewezen zijn op de secundaire en subsecundaire huurmarkt, vaak ook kamers. De vraag naar betaalbare woningen is groot, maar het aanbod beperkt. Zelfs het segment van huurwoningen met een laag comfortpeil en/of gebrekkige kwaliteit en veiligheid kent door het onevenwicht tussen vraag en aanbod een quasi vraaggarantie. Deze woningen blijven dan in de markt.

De private huurmarkt krimpt in door een uitstroom van verhuurders. De motivatie van de particuliere 'kleine verhuurders'om te verhuren is van financiële aard, vb. voor de zelfstandige betekent dit een aanvullend pensioen. De vastgoedmeerwaarde op lange termijn is veel hoger dan de onmiddellijke huuropbrengst.
Het rendement van de huurwoningen wordt bepaald door drie componenten:

- De meerwaarde van het vastgoed in de tijd: de grondwaarde vermeerdert, afhankelijk van de ligging; het gebouw veroudert en vermindert in waarde. Hier kan een aantrekkelijk rendement verwacht worden.
- De exploitatie of de verhuur van de woning, in concreto het brutorendement na aftrek van kosten voor onderhoud, beheer, en rekening houdend met risico's zoals leegstand, woonattitude, wanbetaling, gerechtskosten… De noodzakelijke inspanningen in beheer en

risico's bij verhuur maken vastgoed onaantrekkelijk als particuliere belegging. Bij nettorendement worden ook de fiscale lasten in mindering gebracht.
- De rendabiliteit van investeringen in de kwaliteit, verbeteringen en renovatie. De investering in (dure) renovatiewerken kunnen zelden uit een huurprijsverhoging worden terugverdiend. Een verhoging van het KI loert om de hoek. Dit alles leidt tot een gebrek aan investering en een degradatie van het bestand. Vooral oudere eigenaars hebben hiertoe vaak niet (meer) de middelen of de motivatie, en de erfgenamen riskeren meer successie bij een toegevoegde meerwaarde.

De huurpopulatie met beperkte financiële draagkracht verdraagt geen huurprijsverhoging, waardoor de vraag naar slechte(re) huurwoningen blijft en dit aanbod tegen een te hoge prijs in stand gehouden wordt, of waardoor deze woningen omwille van het gebrek aan rendabiliteit verkocht worden en verdwijnen uit de huurmarkt. Tel daarbij de wanbetaling –een risico op verlies aan rechtstreekse huurinkomsten die verhuurders compenseren door het optrekken van de huur – en de lasten van verhuring voor de eigenaar (of zijn kinderen): dit ontmoedigt om nog verder te verhuren en versnelt de verkoop.

Het is niet goed gesteld met de technische kwaliteit en het comfort van de private huurwoningen. De vernieuwing van het huurwoningbestand is beperkt en traag, vooral in het segment van de goedkopere woningen. Met de huidige regulering voor kwaliteitscontrole van de bestaande voorraad bestaat bovendien het risico van desinteresse, met een minderaanbod van woningen op de private huurmarkt tot gevolg, en vergen dus aanbodversterkende maatregelen.

De kwaliteitscriteria en beleidsmaatregelen voor een verbetering van het woningbestand zijn vandaag te divers en te versnipperd, ook naar bevoegdheden (federaal, Vlaams, lokaal). De impact van het kwaliteitsbeleid (de ongeschikt en onbewoonbaarverklaring, het conformiteitsattest) blijft gegeven het groot aandeel huurwoningen van slechte kwaliteit al bij al beperkt. Door een gebrek aan technische en financiële ondersteuning worden de verhuurders weinig tot niet uitgenodigd tot een verbetering van hun huurwoningbestand, temeer omdat na renovatie het KI kan opgetrokken worden, wat dan weer drukt op het nettorendement. Een kwaliteitsnormering vergt uiteraard afdwingbare mechanismen tot sanctionering als stok achter de deur. Doch zij dreigen perverse effecten te hebben (verkoop van de woning, versterking van het slecht imago) als ze niet gepaard gaan met ook positief stimulerende maatregelen. Bovendien gaan ze gepaard met zware procedures. Investering in verbetering van de woningkwaliteit wordt niet aangemoedigd.

Vanaf 2009 zal iedere woning die te koop of te huur wordt aangeboden moeten beschikken over een energieprestatielabel, waardoor de koper of huurder het energieverbruik en energiekost van de woning kan inschatten. Als dan toch elke woning wordt bezocht dan zou het bezoek voor het energieprestatie-label kunnen gekoppeld worden aan een (gratis) kwaliteitsaudit, met vrijblijvende suggesties voor kwaliteitsverbetering van de woning (bvb. minimumkwaliteit, veiligheid, aanpasbaarheid). Dit vereenvoudigt de administratieve en technische beheersbaarheid voor zowel overheid als actoren.

De kloof tussen wat de eigenaar als huurprijs wil krijgen en wat de huurder kan betalen moet gedicht worden. Momenteel blijft de exploitatie van huurwoningen rendabel genoeg wegens het uitblijven van investeringen en/of door onbetaalbare huurprijzen. Dit is een slechte manier om de kloof te dichten want ze duwt nog huurwoningen uit de markt. Het woonbeleid biedt onvoldoende antwoord op de nood aan een betaalbare woonst. De beperkte beschikbaarheid van goedkope (laagkwalitatieve) private huurwoningen zorgt samen met het spel van vraag en aanbod tot excessen zoals overbewoning, wanbetalingen, huisjesmelkerij, kamerwonen, krotverhuur…

De klassieke eengezinswoning verdwijnt steeds meer uit de huurmarkt wegens de groeiende interesse ten voordele van koopwoningen. Om het rendement van huurwoningen te verhogen werden eengezinswoningen steeds meer opgedeeld in kleiner woonentiteiten.

Het kadastraal inkomen (KI) als belastbare basis voor de personenbelasting en de onroerende voorheffing is in 1976 bepaald, zelfs gesteund op de bepaling van de marktwaarde van gebouwen in

1954, en is derhalve volledig achterhaald. Het KI weerspiegelt de reële huurwaarde van de woning niet meer. Het huidige KI genereert perverse effecten[5]. Inmiddels kan het gewest, op basis van haar bevoegdheid, een eigen belastingsvoet hanteren als alternatief voor het KI. Uiteraard vergt dit overleg met de lagere besturen (provincies en gemeenten).

De woonbehoeften van de huurder evolueren. Dit heeft zijn repercussies op het woningbestand en op het aanbod van woningen maar, mogelijks ook op de groepen verhuurders.
De vergrijzing zal haar impact hebben. Hoe zullen de wensen en woonbehoeften van weduwen en weduwnaars evolueren? Zal hun (te) grote woning nog voldoende aangepast zijn en aantrekkelijk blijven? De Vlaming is honkvast, verknocht aan zijn eigendom, maar men verwacht dat de woonmobiliteit kan keren. En is het huurpatrimonium daarop voorzien? Het aantal scheidingen –en het aantal huishoudens– neemt toe en is er de verdere gezinsverdunning, trends die zich voortzetten en hun impact zullen hebben op de woningmarkt. Deze evolutie betekent meer nood aan aangepaste en aanpasbare woningen, appartementen en woongehelen (al dan niet gekoppeld aan zorg). Woonlocaties in en nabij de kernen, nabij diensten, voorzieningen, en binnen de bereikbaarheid van het openbaar vervoer zullen gegeerd zijn. In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen stelt de ruimtelijke ordening van haar kant tot doel dat zorgvuldig met de ruimte wordt omgesprongen.

Het blijkt financieel moeilijk haalbaar om *nieuw vastgoed* voor de private huurmarkt te (laten) bouwen, tenzij in hogere woonsegmenten. Toch is er een potentie aan groepen verhuurders die aangetrokken kunnen worden om tegen redelijke voorwaarden te verhuren. En er zijn alternatieve en innovatieve woonvormen mogelijk. Denken we bijvoorbeeld aan jongeren die een (te grote) burgerwoning in de stad wensen te kopen en een deel binnen hun woning verhuren (aan familie, vrienden of kennissen), mits ondersteuning en stimuli. Denken we aan het wonen boven winkels, het inwonen in de (oudere) residentiële naoorlogse wijken, het duplexwonen, het kangoeroewonen.
De ondersteuning is te weinig toegespitst op specifieke problematieken. Premies voor wonen boven winkels worden bvb. afgevoerd wegens oninteressant en te beperkte interesse. De aanpak van bouwblokrenovatie blijft nog te experimenteel, maar de versnippering van eigendom (en cultuur van individuele aanpak) maakt dit ook niet evident. Vandaag is ook het ruimtelijke beleid, zelfs via de ruimtelijke structuurplanning en stedenbouwkundige voorschriften, te weinig inspirerend, zelfs restrictief om nieuwe woonvormen kansen te bieden.

Aanbevelingen voor een aantrekkelijke huurmarkt

10. Bij het streven naar een aantrekkelijke private huurmarkt moet tegelijk op twee sporen, de lange en korte termijn, gewerkt worden:

- Een voldoende brede marktwerking zal alle segmenten van de private huurmarkt ten goede komen. Er moet gewerkt worden aan **maatregelen** op **lange termijn** die kaderen in een globale visie voor de private huurmarkt, ook in functie van de rechtszekerheid die aan de huurder en de verhuurder kan geboden worden. Maar er zullen steeds specifieke acties voor specifieke doelgroepen nodig blijven.
- De Commissie onderstreept de huidige ‘sense of urgency’ voor problematieken in de onderste segmenten van de private huurmarkt, waar nood is aan specifieke maatregelen die op **korte termijn** effect hebben. Dit kunnen uitzonderlijke maatregelen zijn. De Commissie vernoemt in het bijzonder de uitbreiding van de huursubsidie en renovatiepremies, maatregelen die op Vlaams niveau genomen kunnen worden.
- Een actiever kwaliteitsbeleid veronderstelt nieuwe incentives, in ruil voor een garantie op kwaliteit, betaalbaarheid en toegankelijkheid.

[5] Bijdrage van Commissielid Prof. Dr. Miguel De Jonckheere “Fiscale Aspecten van het betrekken van de private huurmarkt in sociale huisvesting”, december 2005.

De Commissie maakt enerzijds aanbevelingen voor de optimalisatie van de huidige huurmarkt en anderzijds voor de uitbreiding van het aanbod private huurwoningen.

Aanbevelingen voor het optimaliseren van de huidige huurmarkt

11. De inkrimping van de private huurmarkt moet op lange termijn gekeerd worden.

12. In overleg met alle betrokken bestuursniveaus moet gezocht worden naar instrumenten om woningen op de markt te brengen en te houden.

Bestaande negatieve fiscale maatregelen die investering in vastgoed afremmen moeten afgebouwd worden en vervangen door stimulerende maatregelen, met het oog op een bredere huurmarkt.
Beide types maatregelen (investeringsremmende en positief stimulerende) moeten op elkaar afgestemd worden om de effectiviteit ervan niet te ondermijnen.
Op Vlaams niveau zijn er fiscale instrumenten beschikbaar en inzetbaar, zoals de keuze voor de belastingsvoet voor onroerende voorheffing, successie- en schenkingsrechten, prefinanciering, kredietverlening.[6]
Voor fiscale maatregelen op lange en middellange termijn is samenwerking met het federaal niveau aangewezen. Er moet een coherente, afgestemde beleidsvisie komen over de beleidsniveaus heen en er moeten federale maatregelen geëist worden in afstemming met de Vlaamse maatregelen.

13. Wil men de private huurmarkt op korte termijn betrekken bij het sociaal woonbeleid dan moet in ruil voor een prijs/kwaliteitsgarantie de overheid de vraagzijde bijtreden via een meer substantiële huursubsidie dan vandaag bestaat.

De doelgroep die hiervoor prioritair in aanmerking komt moet strikt worden afgebakend tot de doelgroep van het sociaal woonbeleid sensu stricto. Betaalbaar moet gedefinieerd worden.
Het effect van de huursubsidie moet geëvalueerd worden om te verifiëren of de doelstellingen gehaald worden.

14. Naast een noodzakelijke aangroei van zowel het sociaal als het privaat huurpatrimonium blijft het model van het Sociaal Verhuur Kantoor (SVK) met woonbegeleiding op korte termijn het lagere segment van de private huurmarkt dienen.

SVK's komen tegemoet aan de behoeften van de sociaal zwakkeren, en bieden een meerwaarde voor de verhuurders. Onderverhuring via SVK's moet bij de eigenaars op de private huurmarkt gestimuleerd worden, bijvoorbeeld via een verlaagd tarief voor successie- en schenkingsrechten voor woningen die voor lange duur (bvb 25 jaar) worden verhuurd.[7]
Er moet daarnaast gedacht worden aan fiscale stimuli voor alle woningen die aan sociale voorwaarden verhuurd worden, mits de woning ook voldoet aan een minimum kwaliteit.
Bij de beoordeling van de maatregelen moeten de sociale terugverdieneffecten in rekening gebracht worden.

15. Er zijn op korte termijn acties nodig die een algemene renovatieoperatie op gang brengen, in het bijzonder op de private huurmarkt.

Aanbevelingen voor het uitbreiden van het aanbod private huurwoningen

[6] Commissielid Prof. Dr. Miguel De Jonckheere doet in "Fiscale Aspecten van het betrekken van de private huurmarkt in sociale huisvesting" een reeks suggesties voor fiscale maatregelen op Vlaams niveau, zoals een "tijdelijk uitstel van de inwerkingtreding van het n.a.v. renovatiewerkzaamheden herschatte kadastraal inkomen", een "mogelijk belastingkrediet in de successie- en schenkingsrechten, berekend op kosten renovatiewerken of investeringen in sociaal verhuurde woningen gedaan sedert 1 januari 2006 ten bedrag van verschil tussen verschuldigde successierecht/schenkingsrecht en het registratierecht dat men had moeten betalen ingeval van schenking van het geïnvesteerde geldbedrag aan dezelfde begunstigde."
[7] Bijdrage van Commissielid Prof. Dr. Miguel De Jonckheere .

16. Vanuit een brede scope op het duurzaam wonen en een voldoende breed spectrum om ook het huren als een volwaardige keuze kansen te bieden moeten we op zoek naar nieuwe verhuurders en een uitbreiding van het verhuuraanbod. We moeten de toekomstige woonnoden en woonwensen kennen.

17. Een gedocumenteerd, geïntegreerd lokaal ruimtelijk ordenings- en woonbeleid dient een lange termijnvisie te ontwikkelen die een antwoordt biedt op de ontwikkelingen zowel aan de vraag- als aan de aanbodzijde.

In functie daarvan moet een grond- en pandenbeleid gevoerd worden, zoals het bouwrijp maken van geschikte locaties. Er moet aandacht zijn voor een diversificatie van woonvormen, met een antwoord voor de verhouding eens- vs. gezinswoningen, nieuwbouw vs. renovatie, de koppeling wonen – zorg, kwaliteitsniveau vs prijs, …

18. Op lange termijn kunnen in Vlaanderen meer innovatieve woon- en bouwconcepten uitgewerkt worden, mits ondersteuning van juridische formules, financiering en de ruimtelijke ordening. De Commissie geeft verschillende voorbeelden:

- Het verhuren boven winkels stimuleren, ondersteunen en promoten.
- Een kwalitatieve verhuring van delen van te grote stadswoningen kan tijdelijk een nieuwe mogelijkheid voor verhuring zijn. Het collectief delen van een woning moet gefaciliteerd worden, eerder dan eengezinswoningen structureel te gaan opdelen.
- De mogelijkheden tot gedeeltelijke verhuring binnen onderbewoonde eengezinswoningen in residentiële wijken moeten onderzocht worden, gekoppeld aan professionele en structurele ondersteuning. De begeleiding gebeurt door woonwinkels, woonwijzers en milieuadvies-winkels in de woningtransformatie om kwaliteit, haalbaarheid en betaalbaarheid te waarborgen, met aandacht voor energiezuinige en collectieve uitrusting.
- Experimenten in (gedeeltelijke) bouwblokrenovatie worden geëvalueerd en als aanpak van slechte woonbuurten, in nauwe samenspraak met bewoners, ondersteund.
- Eigenaars op leeftijd kunnen nu reeds hun woning aan een sociale huisvestingsmaatschappij verhuren in ruil voor levenslang huren in een voor hen aangepast woning. Deze mogelijkheid wordt zelden toegepast. De toepassing en een evaluatie van dit instrument dringt zich op, knelpunten moeten worden weggewerkt, zoals de verhuring aan andere sociale woonorganisaties of andere initiatiefnemers.
- Voor een ‘deelverhuring’ van huizen waarschuwt de Commissie wel voor een onoordeelkundige opdeling van panden en huizen, die hiervoor niet geschikt zijn.

19. Maatregelen moeten worden uitgewerkt om de leegstand tegen te gaan en woningen versneld ook tijdelijk beschikbaar te stellen voor verhuring zoals bewoning van leegstaande panden en woningen in afwachting van nieuwe projecten, bij overlijden, bij onteigeningsprocedures. Onteigeningen op rooilijnen en leegstand ten gevolge van onverdeeldheid moeten juridisch worden gedeblokkeerd.

20. Het lokaal bestuur is het best geplaatst om noden aan te voelen, de regie van het lokale woonbeleid op zich te nemen en pistes voor nieuwe initiatieven in overleg en samenwerking tussen lokale actoren en (potentiële) bewoners op gang te trekken. De Commissie erkent de belangrijke positie van het lokaal bestuur, maar er moet een financiële en structurele ondersteuning zijn.

21. Het bevak-systeem blijkt[8], zoals voorgesteld in het Vlaams regeerakkoord, geen soelaas te bieden om het aanbod private huurwoningen te verruimen.

[8] Na toelichting van Dhr. Xavier Mertens van de bevak Home Invest.

3.2) Hoe kan het beheer van de verhuring op de private markt performanter gemaakt worden?

Een belegging in vastgoed houdt meer risico's in dan de doorsnee beleggingsvorm. De risico's zijn inherent verbonden aan de exploitatie van vastgoed, namelijk de verhuring. Een performant beheer moet de risico's voor de belegger reduceren en de service voor de huurder verbeteren.

Het beheer van de woningen omvat het opstellen van advertenties, de selectie van de huurder, de inning van de huur, omgaan met klachten, huurprijsindexeringen, maar ook het uitvoeren van onderhouds- en renovatiewerken. De 'kleine verhuurder' neemt dit meestal deels of geheel voor eigen rekening, maar er zijn professionele alternatieven:

- immobiliënmakelaars worden voor selectie en contractformaliteiten ingeschakeld; de taak van de makelaar stopt bij ondertekening van het contract.
- een syndicus verzorgt het beheer van de mede-eigendom van een appartementsgebouw
- rentmeesters verzorgen het beheer van vastgoed in opdracht van de eigenaar.
- het Sociaal Verhuurkantoor (SVK) huurt woningen op de private markt en verhuurt die onder aan mensen met een woonnood en een klein inkomen, en zo in voor de risico's op huurderving, leegstand en huurschade.
- verhuurdersverenigingen staan verhuurders zowel op juridisch als financieel vlak bij in hun beheer.

Het directe contact tussen huurder en de 'kleine verhuurder' maakt overleg mogelijk als er zich problemen stellen. De relatie huurder – verhuurder laat compromissen toe en is één van de sterke punten van de private huurmarkt. Het niet nakomen van de plichten (van beide kanten) kan aanleiding geven voor een aanslepend conflict.
Er worden weinig kansen geboden voor een breder overleg huurder - eigenaar.

Er is een optimalisatie van de beheer van woningen mogelijk, met behulp van de bestaande professionele alternatieven. Dan denken we aan factoren als klantvriendelijkheid en rendabiliteit van beheer. Het beheer van de particuliere verhuurder kan ondersteund worden. Hoe streven we naar minder juridisering in de conflictbehandeling, meer overleg in geschillen omtrent wonen en huren?

Aanbevelingen

22. De Commissie benadrukt dat er nood is aan een <u>professionele ondersteuning en omkadering</u> van de private verhuring, maar waarschuwt voor de afwentelingmogelijkheden op de huurder

Ingevolge de beperkte tijd en de zware agenda heeft de Commissie dit debat niet kunnen afronden. De onderzoeksgroep stelt daarom voor om dit thema later uit te werken, en verwijst tevens naar de voorstellen geformuleerd in het document "Private Renting: a New Settlement". De onderzoeksgroep verwijst o.a. naar Engeland waar lokale huisvestingsdiensten verhuurders fiscaal, technisch en juridisch kunnen ondersteunen in ruil voor een 'fair price renting', gekoppeld aan een positieve campagne voor de verhuurders. De onderzoeksgroep stelt de commissie voor om hierover van gedachten te wisselen.

23. De private huurmarkt is gebaat bij een laag risico op wanbetaling. Er moet een kader voorzien worden om de <u>eigenaar te verzekeren tegen risico's</u>, zoals een verhuurverzekering of een huurwaarborgfonds. Er moeten hieraan voordelen voor de huurder verbonden zijn.

24. Het systeem van het <u>Sociale Verhuurkantoor</u> moet uitgebreid worden om het beheer van sociaal verhuurde private (huur)woningen op zich te nemen. De professionele aanpak van de sociale begeleiding van een SVK is een win-win situatie voor zowel de eigenaar, de onderhuurder als voor het Vlaams Gewest.

25. Het huurcontract moet duidelijk zijn over de plichten en rechten van huurder en verhuurder. Er moet gestreefd worden naar een <u>betere informatiespreiding over rechten en plichten</u> van huurders en verhuurders. De huurmap uitgewerkt door de Oost-Vlaamse Woonraad is een optie.

26. De Commissie pleit voor <u>een gedejuridiseerd overlegmodel</u> met het oog op een minnelijke conflictoplossing tussen huurders en verhuurders, op voorwaarde dat het overleg geen drogreden is voor uitstel. Hierbij moeten de belangen van de huurders en de verhuurders evenwichtig vertegenwoordigd zijn. Dit overlegmodel moet voorafgaand aan de gerechtelijke behandeling kansen krijgen en de compromissen moeten gerechtelijk uitvoerbaar kunnen worden gemaakt.

De Commissieleden

- Dhr. Kris Coenegrachts (Centrum voor Algemeen Welzijnswerk Gent)
- Prof. Dr. Miguel De Jonckheere (Vrije Universiteit Brussel, Vakgroep Fiscaal Recht)
- Mevr. Katelijne D'Hauwers (Algemeen Eigenaars Syndicaat)
- Dhr. Freddy Evers (Vrederechter tweede kanton Gent)
- Dhr. Philippe Janssens (Studie Advies en Immobiliën)
- Dhr. Filiep Loosveldt (Vlaams Overleg Ruimtelijke Ordening, verontschuldigd op het seminarie op 9 december 2005)
- Dhr. Marc Mahieu (Kabinet Vlaams Minister van Wonen)
- Prof. Dr. Em. Albert Martens (Katholieke Universiteit Leuven, Stads- en Arbeidssociologie)
- Dhr. Xavier Mertens (Home Invest)
- Dhr. Hendrik Nelde (Confederatie van Immobiliënberoepen van België)
- Dhr. Paul Pataer (Huurdersbond Oost Vlaanderen)
- Mevr. Hilde Reynvoet (huisvestingsambtenaar Stad Sint Niklaas)
- Dhr. Walter Roedolf (Sociaal Verhuurkantoor SPIT Leuven)
- Mevr. Geraldine Serras (OCMW Gent)
- Dhr. Swa Silkens (Vlaams Overleg Bewonersbelangen)
- Dhr. Johan Vandenberghe (Administratie Ruimtelijke Ordening, Huisvesting en Monumenten en Landschappen, Afdeling Woonbeleid)
- Dhr. Wim Van Opstal (Vlaamse Confederatie Bouw)
- Dhr. Ronald Van Paassen (Administratie Ruimtelijke Ordening, Huisvesting en Monumenten en Landschappen Afdeling Woonbeleid)
- Dhr. Piet Van Theemsche (huisvestingsambtenaar Stad Lokeren)
- Mevr. Annemie Verlent (huisvestingsambtenaar Stad Antwerpen)

moderator:
- Dhr. Bernard Hubeau (Vlaams Ombudsman)

- Dhr. Pascal De Decker (onderzoeksgroep, stuurgroep)
- Dhr. Geert Inslegers (onderzoeksgroep)
- Mevr. Trui Maes (onderzoeksgroep)
- Dhr. Dominiek Vandewiele (onderzoeksgroep)