

VOORWOORD

Voor u ligt één van de resultaten van de onderzoeksopdracht 'Ruimte voor woonbeleid', uitgevoerd door het Kenniscentrum voor Duurzaam Woonbeleid. De zin en waarde van wetenschappelijk onderzoek als basis voor een effectief beleid wordt tegenwoordig algemeen erkend. De overheidsmiddelen efficiënt inzetten, kan enkel op basis van de nodige kennis en inzichten over de problematiek. Het voeren van beleid is immers in de eerste plaats gefundeerde keuzes maken, waarbij vaak een afweging moet gemaakt worden tussen diverse vragen, behoeften en problemen. Ook in de opvolging en de evaluatie van de gemaakte keuzes en het gevoerde beleid, speelt wetenschappelijk onderzoek en dataverzameling een onmisbare rol. Slechts door het verzamelen en analyseren van de relevante gegevens kan men tot een kritische bevraging komen van de doelmatigheid van het beleid. Slechts vanuit deze kennis en inzichten kan het gevoerde beleid worden bijgestuurd.

Ondanks bovenstaand inzicht, is het gestructureerd en gecoördineerd onderzoek naar het wonen in Vlaanderen van relatief recente datum. Als Vlaams minister van Wonen gaf ik einde 2003 een driejarige onderzoeksopdracht 'Ruimte voor woonbeleid' aan het Kenniscentrum voor Duurzaam Woonbeleid. Zo werden voor het eerst de onderzoeksinspanningen over wonen afgestemd en gebundeld. De algemene doelstelling van de opdracht bestond erin om te komen tot relevante en actuele gegevens en inzichten over de diverse aspecten van het wonen in Vlaanderen.

Naast een grondige analyse van beschikbare data werd een eigen survey uitgevoerd met betrekking tot zowel de bewoners als het woningbestand van de woonmarkt. Deze grootschalige survey omvatte enerzijds een technische inspectie van de uitwendige kwaliteit van de woning. Anderzijds werden de bewoners bevestigd over hun woonsituatie, woongeschiedenis en woonwensen.

Op basis van de resultaten van deze survey en andere bestaande databanken werd een set van basisindicatoren i.v.m. wonen en woonbeleid ontwikkeld die toelaat vergelijkingen te maken in tijd en ruimte. De indicatoren kunnen aangeven hoe de situatie in Vlaanderen evolueert, onder meer onder invloed van het gevoerde beleid en van ontwikkelingen op de markt.

Tevens werd een dynamisch, econometrisch woningmarktmodel ontwikkeld dat moet toelaten de effecten van het beleid te meten en toekomstige ontwikkelingen op de woningmarkt te voorspellen. Tenslotte werden door het Kenniscentrum voor een Duurzaam Woonbeleid nog verschillende specifieke beleidsgerichte onderzoeken.

In deze samenvatting wordt gefocust op de bevindingen die betrekking hebben op de private huurmarkt en meer bepaald op de mogelijkheden om de aanbodzijde van deze markt te verruimen. In deze zin is het een vervolg op de studie 'Op weg naar een Vlaamse huursubsidie' waar de vraagzijde van de huurmarkt aan bod kwam. Het is immers mijn overtuiging dat beide sporen onderzocht moeten worden om tot een optimaal beleid te komen: als er niet genoeg of geen geschikte woningen op de markt zijn, heeft de huurder immers niet veel aan een huursubsidie. Ik blijf dan ook de nadruk leggen op een 'EN-EN-verhaal': sociaal en privaat, eigendomsmarkt en huurmarkt, huurder en verhuurder. De aanbevelingen van de onderzoekers zijn voor mij dan ook geen eindpunt, maar een vertrekpunt om de discussie te voeren binnen het beleid.

Het gecoördineerd en gestructureerd onderzoek naar wonen wordt de komende jaren verder gezet door het Steunpunt Ruimte en Wonen. Dit nieuwe Steunpunt beleidsrelevant onderzoek is van start gegaan op 1 januari 2007 en zal de komende vijf jaar instaan voor het wetenschappelijk onderzoek rond de thema's wonen en ruimte.

Marino Keulen

Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering

INHOUDSPAGINA

1.	Inleiding.....	5
2.	Enkele karakteristieken van de Vlaamse private huurmarkt	6
3.	Rendementen op huurwoningen in de Vlaamse private markt	8
4.	Motieven van overheidsingrijpen.....	9
	4.1 Economische efficiëntie.....	9
	4.2 Sociale gelijkheid.....	10
	4.3 Instrumenten van overheidsingrijpen.....	10
5.	Het beleid tegenover de private huurmarkt in internationaal perspectief	12
6.	Concrete beleidsvoorstellen voor de Vlaamse Private huurmarkt.....	14
	6.1 Betere naleving en uitbreiding registratieverplichting	14
	6.2 Opzetten van lokale woningdatabanken.....	14
	6.3 Uitbreiding gebruik conformiteitsattest in probleemgebieden.....	15
	6.4 Opzetten van een systeem van huurinkomstenwaarborg.....	15
	6.5 Uitbreiding van de rol van de sociale verhuurkantoren	16
	6.6 Opheffen van de verschillende fiscale behandeling tussen huurders en eigenaarbewoners	17
	6.7 Vermindering van de verschillende fiscale behandeling tussen verhuurders en eigenaarbewoners	18
	6.8 Voor verhuurders het kadastraal inkomen niet langer gebruiken als belastbare grondslag.....	18
	6.9 Verhuurders en de erfenis- en schenkingsrechten.....	19
	6.10 Objectsubsidie voor verhuurders	19
	6.11 Hervorming wetgeving vastgoed-BEVAK	20
	6.12 PPS-formule voor de nieuwbouw van huurwoningen	20
	6.13 Premies voor de renovatie van huurwoningen.....	20
	6.14 Schematische voorstelling van de geformuleerde beleidsaanbevelingen.....	21
	Tabel 6.1:Samenvatting aanbodbeleid Vlaamse private huurmarkt	22
	Bibliografie.....	25

1 Inleiding

In 2004 riep de minister van Wonen het Kenniscentrum voor Duurzaam Woonbeleid in het leven, om de deskundigheid over wonen vanuit verschillende wetenschappelijke disciplines te bundelen in een onderzoeksteam. In de periode 2004-2006 voerde het Kenniscentrum de onderzoeksopdracht 'Ruimte voor Woonbeleid' uit. Deze onderzoeksopdracht bevatte onder andere de organisatie en verwerking van twee grootschalige surveys naar de woningkwaliteit en de woonsituatie van huishoudens in Vlaanderen. Tevens werden prognoses gemaakt voor toekomstige ontwikkelingen op de woningmarkt en voorstellen geformuleerd voor indicatoren voor het woonbeleid. Ten slotte bevatte de opdracht de uitvoering van een aantal specifieke beleidsgerichte onderzoeksopdrachten. In dit rapport brengen we een samenvatting van de resultaten van een van deze opdrachten, met name over het aanbodbeleid voor de private huurmarkt. De onderzoeksresultaten zijn meer uitgebreid beschreven in:

P. Vandenbroucke, E. Buyst, S. Winters, M. Elsinga, M. Haffner & J. Hoekstra (2007), 'Naar een aanbodbeleid voor de Vlaamse private huurmarkt?', Departement RWO - Woonbeleid, Brussel.

M. Elsinga, M. Haffner, J. Hoekstra & E. Buyst (2007), 'De private huursector: een vergelijking van zes landen', Departement RWO - Woonbeleid, Brussel.

Deze onderzoeksopdracht is een aanvulling op de studie 'Op weg naar een Vlaamse huursubsidie' die in 2004 afgerond werd. In deze studie werd onderzocht hoe een werkbaar en betaalbaar stelsel van huursubsidies er zou kunnen uitzien. Dergelijk stelsel kan echter maar ingevoerd worden in de mate dat er een voldoende hoog aanbod aan kwaliteitsvolle private huurwoningen voorradig is. De invoering van een huursubsidie moet daarom gepaard gaan met een aanbodbeleid, dat de prijzen moet helpen drukken.

Dit onderzoek zoekt verder naar een gepast aanbodbeleid. In de eerste plaats onderzoeken we het profiel van huurders en verhuurders, en beschrijven we kort de belangrijkste problemen van de Vlaamse private huurmarkt. Verder presenteren we de conclusies uit de rendementsberekeningen van de residentiële verhuur. Nadien wordt toegelicht welke de belangrijkste economisch-theoretische motieven van de overheid zijn om tussenbeide te komen in de woningmarkt in het algemeen en de huurmarkt in het bijzonder. Om het perspectief te verbreden, bestuderen we de situatie en het beleid ten aanzien van de private huurmarkt in Frankrijk, het Verenigd Koninkrijk, Spanje, Duitsland en Nederland. Tenslotte formuleren we concrete beleidsaanbevelingen voor een aanbodbeleid ten aanzien van de private huursector in Vlaanderen.

Onder de private huurmarkt verstaan we in dit onderzoek alle woningen die volgens de principes van de marktwerking (bv. het winstmotief) worden toegewezen. Het doel van een aanbodbeleid in deze context is het stimuleren van het aanbod aan kwaliteitsvolle en betaalbare huurwoningen op de private markt.

2 Enkele karakteristieken van de Vlaamse private huurmarkt

Er is geen exact cijfer bekend over het totale aantal woningen in Vlaanderen. De socio-economische enquête 2001 (SEE 2001) geeft het totale aantal huishoudens, maar laat niet toe een raming te maken van de leegstand, het wonen in kamers, enz. Cijfers over de woningvoorraad zijn dus steeds gebaseerd op het aantal huishoudens.

De meest recente gegevens over de woningmarkt vinden we in de Survey die het Kenniscentrum voor Duurzaam Woonbeleid in 2005/2006 uitvoerde in opdracht van Minister Keulen (verder genoemd 'Woonsurvey'). Volgens de Woonsurvey omvat de private huurmarkt nog 18,4 procent van de totale woningmarkt. De decennialange dalende trend van het aandeel private huurwoningen in Vlaanderen zet zich dus tot vandaag voort. Ook in vergelijking met het buitenland is het aandeel van de private huurmarkt erg klein geworden.

Private huurders vertonen eigen kenmerken. In de leeftijdscohorten onder de 35 en boven de 65 jaar is hun aandeel significant groter dan het Vlaamse gemiddelde. De leeftijdsgroepen tussenin zijn bijgevolg ondervertegenwoordigd. Private huurders vertonen een duidelijk zwakker sociaal-economisch profiel dan dat van de gemiddelde Vlaming. Ze zijn vaker werkloos dan het Vlaamse gemiddelde, hun inkomen ligt significant lager, het aandeel alleenstaanden en eenoudergezinnen is significant groter.

Er bestaat relatief weinig professionele verhuur in Vlaanderen. De twee residentiële vastgoed-BEVAKS die in België op de private woningmarkt opereren, verhuren voornamelijk in het Brusselse. Vlaanderen kent – in tegenstelling tot Nederland – geen traditie van grote pensioenfondsen of verzekeringsmaatschappijen die als diversificatie van hun activaportefeuille ook in residentieel vastgoed investeren. Een verschillende organisatie van het pensioensysteem – nadruk op kapitalisatie in Nederland versus repartitie in België – draagt daartoe bij. Verder wordt Vlaanderen gekenmerkt door veel verschillende woningtypes. Grootschalige investeerders zijn eerder geïnteresseerd in gestandaardiseerde panden, waar gemakkelijker schaalvoordelen op bijvoorbeeld beheerstechnisch gebied kunnen gerealiseerd worden.

De verhuurders op de Vlaamse private huurmarkt zijn in hoofdzaak particulieren. Een particuliere verhuurder verhuurt volgens de Woonsurvey gemiddeld 2,2 woningen. 60 procent van hen verhuurt één woning en bijna 85 procent verhuurt maximaal drie woningen. We kunnen dus concluderen dat het particuliere segment op de huurmarkt erg versnipperd is. Het gaat vaak om woningen of appartementen die door nalatenschap verworven werden.

Maar er zijn ook particulieren die bewust investeren in residentieel vastgoed met het oog op de verhuur. De Woonsurvey toont aan dat relatief veel gepensioneerden zich inlaten met particuliere verhuur. Particuliere verhuurders blijken ook vaker zelfstandig tewerkgesteld te zijn en te beschikken over een groter gemiddeld gezinsinkomen. Veel zelfstandigen beschouwen de ontvangen huurgelden als een aanvulling op hun beroepsinkomsten en vooral hun pensioen. Zoals bekend, liggen de pensioenen voor zelfstandigen aan de lage kant.

Zowat tweederde van de huurders huurt rechtstreeks van een particuliere verhuurder. Het overige gedeelte huurt via bemiddeling van een immobiënkantoor. Volgens het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (BIV) zit deze vorm van bemiddeling in de lift. Het aantal woningen dat verhuurd wordt via een sociaal verhuurkantoor blijft voorsnog erg beperkt.

Volgens de Woonsurvey bestaan er relatief weinig conflicten tussen huurders en verhuurders op de private huurmarkt. De verhuurders geven wel blijk van selectief gedrag ten opzichte van sommige groepen van potentiële huurders en dan vooral van kandidaat-huurders die afhankelijk zijn van een huurwaarborg van het OCMW. In mindere mate is er terughoudendheid jegens potentiële huurders van vreemde afkomst of alleenstaanden met kinderen.

Afgaand op een synthetische index die de fysische kwaliteit van de woningen weergeeft, zijn de woningen op de private huurmarkt gemiddeld van lagere kwaliteit dan de eigendomswoningen. Het aandeel 'goede' woningen (waarvan de bewoners oordelen dat er geen enkele herstelling nodig is) bedraagt 71,2% voor de eigendomswoningen tegenover 45,9% voor de huurwoningen. De eerste analyses op de resultaten van de Woonsurvey wijzen uit dat de huurprijs voor woningen van 'slechte' of 'zeer slechte' kwaliteit niet lager is dan voor de woningen van 'matige' kwaliteit. Dit suggereert een hoge vraagdruk op het laagste segment van de huurmarkt.

De gemiddelde huurprijs van een private huurwoning (exclusief bijkomende kosten) bedraagt in Vlaanderen 437 €, wat aanzienlijk hoger is dan de gemiddelde huurprijs van een sociale woning (258 €). De huurprijzen van woningen verhuurd door sociale verhuurkantoren schommelen tussen 209 € en 334 €, en situeren zich daarmee in het onderste kwartiel van de private huurmarkt.

3 Rendementen op huurwoningen in de Vlaamse private markt

Het rendement dat in Vlaanderen kan gehaald worden op de verhuur van woningen is bij gebrek aan gegevens moeilijk te becijferen. Via verschillende hypothesen met betrekking tot bepaalde variabelen proberen we inzicht te krijgen in het relatieve belang van de onderscheiden kosten- en opbrengstenfactoren. Onze conclusies moeten dan ook met de nodige voorzichtigheid geïnterpreteerd worden.

Binnen het kader van dit onderzoek werkten we een micro-economisch model uit met als doel het rendement te schatten. Het model maakt een onderscheid tussen het rendement dat gehaald wordt uit de huuropbrengsten (direct rendement) en het rendement dat ontstaat uit de verkoop van de woning op het einde van de verhuurperiode (indirect rendement). Het totale rendement is de som van deze twee. Een andere maatstaf is de aangepaste interne opbrengstvoet, die het gemiddelde jaarlijks rendement van het geïnvesteerde bedrag weergeeft. De negatieve kasstromen (uitgaven) worden daarbij verzwaard met een financieringsrente, terwijl de positieve kasstromen (inkomsten) opnieuw worden belegd tegen een bepaalde intrestvoet. In de basissimulatie bedraagt het gemiddelde jaarlijks rendement van verhuur 4,26 procent. In vergelijking met alternatieve risicoloze beleggingen, zoals een staatsobligatie, is het rendement op de verhuur klein en in sommige gevallen zelfs negatief.

Wanneer de investeerder een beroep doet op vreemd vermogen om de woning te verwerven, haalt hij er minder dan eigenaars-bewoners fiscaal voordeel uit. Daarnaast oefent het belastingregime op onroerende inkomsten een aanzienlijke invloed uit op het rendement. Nog belangrijker is het al dan niet verkopen van het vastgoed op het einde van de verhuurperiode. Wanneer de investeerder in het basisscenario alleen kan genieten van de huurinkomsten en er geen verkoop van de woning plaatsvindt, valt het gemiddelde jaarlijkse rendement terug tot amper 1,61 procent, ver beneden het rendement van een staatsobligatie. Het niveau van de huurprijs speelt vanzelfsprekend een rol, maar nog belangrijker is de evolutie ervan. In de basissimulatie ramen we de huurstijging op 3 procent per jaar. Dit is de jaarlijkse aanpassing aan de gezondheidsindex (ongeveer 2 procent) plus de aanpassingen voor kwaliteitsverbetering en contractvernieuwing.

De kwaliteit van de woning hebben we langs verschillende kanalen in de berekening ingebracht. Een woning van slechtere kwaliteit levert een lager totaal rendement op, maar een hoger direct rendement. Dit kan investeerders ertoe aanzetten om minder te investeren in kwaliteit. Dit gaat zeker op wanneer verwacht wordt dat de vastgoedprijzen sterk gaan toenemen.

Wanneer we enkele variabelen wijzigen om een slechte buurt met een betere buurt te vergelijken, komen we tot grote verschillen. Dit geeft aan dat het model rekening houdt met de sterke band tussen het rendement en de locatie van de verhuurde woning. Het verschil tussen huizen en appartementen tenslotte is erg moeilijk in te brengen in het model. Veel hangt immers af van het verschil tussen beiden wat betreft kadastraal inkomen en de duurzaamheid. Het model genereert een hoger rendement voor een huis dan voor een appartement.

4 Motieven van overheidsingrijpen

De welvaartseconomie splitst de belangrijkste motieven van overheidsingrijpen op in twee categorieën. De overheid kan op de eerste plaats tussenbeide komen om de efficiëntie of doelmatigheid van een markt te verhogen. Als een markt efficiënt werkt, gaat er in een situatie van economisch evenwicht niemand meer op vooruit zonder dat iemand erop achteruit gaat. In deze situatie wordt de totale welvaart van de samenleving gemaximeerd. Echter, de resulterende verdeling van de welvaart hoeft niet zodanig te zijn dat de politiek of de samenleving daar tevreden mee is. De verbetering van de sociale gelijkheid tussen burgers is dan volgens de welvaartseconomie een tweede gelegitimeerde reden voor de overheid om op een markt in te grijpen.

4.1 Economische efficiëntie

In de literatuur worden verschillende marktimperfecties onderscheiden die een markt beletten een efficiënt evenwicht te bereiken. In deze studie gaan we vooral dieper in op imperfecte informatie en imperfecte competitie.

Op de private huurmarkt wordt aan de eis van perfecte informatie meestal niet voldaan. Zo hebben verhuurders doorgaans een informatievoorsprong op huurders als het gaat om de kwaliteit van de woning (in relatie tot de huurprijs). De grote heterogeniteit van het product woondienst verhoogt verder de informatiebehoefte van de huurder. Huurders daarentegen hebben een informatievoorsprong op verhuurders als het gaat om hun eigen betrouwbaarheid: het op tijd betalen van de huur, het goed verzorgen van de woning, enz. De verhuurder zal proberen de risico's op een onbetrouwbare huurder zo veel mogelijk te beperken.

Perfekte competitie op de woningmarkt houdt in dat geen van de actoren op deze markt de prijs van woondiensten eenzijdig kan beïnvloeden: elke economische agent heeft gelijke macht. Dit betekent onder meer dat wanneer er een overschot aan huurwoningen op de markt aanwezig is, de huurprijzen zullen dalen en het omgekeerde geldt wanneer er een tekort is. Inflexibiliteit van de huurprijs kan dus een belangrijk signaal zijn van imperfecte competitie op de woningmarkt.

Wat zijn de oorzaken van imperfecte competitie? Ten eerste bestaat de woningmarkt uit verschillende deelmarkten. Er staan op een bepaald tijdstip doorgaans slechts enkele woningen in een bepaalde deelmarkt te koop of te huur. Aangezien vele huishoudens omwille van financiële en andere redenen alleen kunnen kopen of huren in een welbepaald segment, wordt de keuzemogelijkheid sterk ingeperkt. Als daar nog eens discriminatie door verhuurders bovenop komt, bijvoorbeeld tegen lage inkomensgroepen of andere kwetsbare bevolkingsgroepen, dan zal de keuze nog verder gereduceerd worden. Huurders moeten ergens een dak boven het hoofd vinden en dus kan het gebeuren dat zij op een of andere manier gedwongen worden een woning te betrekken die eigenlijk niet goed aansluit op hun behoeften. Een ander voorbeeld van monopoliemacht voor de verhuurder is de situatie waarin een woning de status van een thuis krijgt voor de huurder. Deze laatste zal gehecht raken aan de woning en haar omgeving, waardoor de verhuurder in staat kan zijn een huurprijs te vragen die hoger ligt dan de marktprijs.

4.2 Sociale gelijkheid

Als de verdeling van de welvaart volgens het beleid anders moet dan de verdeling die de markt spontaan genereert, dan ontstaat er volgens de welvaartstheorie voor de overheid een legitieme grond om in te grijpen. De overheid kan twee soorten gelijkheid of rechtvaardigheid nastreven.

Op de eerste plaats is dat de horizontale gelijkheid/rechtvaardigheid tussen huishoudens. Dit criterium impliceert bijvoorbeeld dat voor bepaalde groepen huishoudens met relevante kenmerken een gelijke toegang tot goederen en diensten gewaarborgd wordt. De praktijk leert echter dat niet alle huishoudens evenveel kansen maken op een woning. Zo mijden bepaalde verhuurders sommige bevolkingssegmenten omdat het om risicogroepen zou gaan. Anderzijds is het mogelijk dat er voor bepaalde bevolkingsgroepen geen geschikte woningen beschikbaar zijn. Hierbij denken we vooral aan gehandicapten of ouderen die bepaalde fysieke voorzieningen nodig hebben of specifieke vormen van zorg en begeleiding.

Een tweede doelstelling die de overheid kan nastreven, is de verticale gelijkheid. Hier gaat het om een herverdeling van consumptie en/of inkomen van rijke huishoudens naar armere huishoudens. Op de woningmarkt kan dat op twee manieren gebeuren: via een prijsverlaging van de woondienst of via een inkomensverhoging voor het huishouden.

4.3 Instrumenten van overheidsingrijpen

Meer concreet kampt de private huursector in Vlaanderen met een aantal ernstige problemen. Ten eerste is de markt erg versnipperd, wat leidt tot informatie-asymmetrie en gebrek aan transparantie. Zo krijgen huurders en verhuurders momenteel onvoldoende zicht op de algemene relatie tussen de huurprijs en de kwaliteit van woning. Ten tweede zijn veel verhuurders gepensioneerd. Het risico is reëel dat bij de overdracht naar de volgende generatie heel wat huurwoningen worden verkocht aan eigenaars-bewoners. Het aanbod op het huursegment zou daardoor verder inkrimpen. In een dergelijk scenario wordt de huurmarkt nog meer een restmarkt van huishoudens met een laag en/of onzeker inkomen. Zo'n huurdersprofiel is dan weer weinig aantrekkelijk voor investeerders, zeker als men rekening houdt met het geringe rendement op residentieel vastgoed. Dit oefent dan weer een negatieve invloed uit op de kwaliteit van de huurwoningen, enz. Het is weinig waarschijnlijk dat de private huursector op eigen kracht deze neerwaartse spiraal kan doorbreken. Ook dit element rechtvaardigt overheidsingrijpen.

Volgens de economische theorie leidt een aanbodbeleid tot een hogere verhandelde of geproduceerde hoeveelheid en – in tegenstelling tot een stimulering van de vraag – tot een daling van de marktprijs. Toegepast op de private huursector betekent een uitgebreider aanbod meer keuzemogelijkheden voor de huurders en/of een verbetering van de kwaliteit van de aangeboden private huurwoningen. Tegelijk oefent een aanbodbeleid een neerwaartse druk uit op de huurprijs. Deze effecten zullen met vertraging optreden, gegeven de langzame aanpassing van het aanbod aan de nieuwe situatie op de woningmarkt. Hoe kan het beleid dit realiseren?

De overheid kan via verschillende kanalen het aanbod van private huurwoningen stimuleren. Globaal genomen onderscheiden we vier varianten. Op de eerste plaats zijn er de fiscale tegemoetkomingen. Zij kunnen worden toegepast op de verschillende vormen van belastingen die relevant zijn voor particuliere verhuurders, zoals de inkomsten-, vennootschaps- en vermogensbelasting, de onroerende voorheffing en de eenmalige belastingen, zoals de BTW.

Omgekeerd is er de mogelijkheid heffingen op te leggen die de verhuur van leegstaande woningen bevorderen. Dit laatste kan echter investeringen in huurwoningen ontmoedigen.

Ten tweede kunnen rechtstreeks subsidies worden verstrekt aan verhuurders.

Het gaat om overdrachten van de overheid aan particuliere personen of instellingen (inclusief ondernemingen, zoals een vastgoed-BEVAK). Deze subsidies kunnen eveneens verschillende vormen aannemen. Zo zijn er eenmalige subsidies die worden verstrekt op het moment van bouw of aankoop, en jaarlijkse subsidies die zowel de vorm kunnen aannemen van een jaarlijkse bijdrage aan de verhuurders als die van een korting op de interestvoet voor de benodigde lening. Subsidies voor grondverwerving, tegemoetkomingen voor de sloop van krotten of voor de wederopbouw, enz. behoren eveneens tot deze categorie.

Ten derde is er de optie om de financiële risico's voor de verhuurder te beperken. Hierbij gaat het met name om het beperken van de financiële schade door wanbetaling van huurders, leegstand en verwaarlozing.

Tenslotte kan de overheid de productiefactoren goedkoper maken, bijvoorbeeld via specifieke lastenverlagingen voor de bouwsector of bepaalde segmenten daarvan. Op deze variant gaan we niet dieper in omdat Vlaanderen op dat gebied erg weinig bevoegdheden heeft. We merken trouwens op dat de gewesten op heel wat domeinen van het wonen over slechts beperkte hefbomen beschikken. Een homogener bevoegdheidspakket voor wonen is daarom meer dan wenselijk.

5 Het beleid tegenover de private huurmarkt in internationaal perspectief

Nu we het instrumentarium van een aanbodbeleid in kaart hebben gebracht, bekijken we hoe de overheid in het buitenland de private huurmarkt al dan niet ondersteunt. Ten eerste vergelijken we de Vlaamse private huurmarkt met de situatie in Duitsland, Frankrijk, Nederland, Spanje en het Verenigd Koninkrijk. Ten tweede gaat de aandacht naar de manier waarop het subsidiebeleid (zowel aanbod als vraag), het fiscale beleid, de regulering van de huurprijs en de huurbescherming in die landen werd uitgewerkt. We vertrekken dus van een breed kader om de verschillende maatregelen ten opzichte van de private huurmarkt correct te kunnen situeren.

Duitsland is een voorbeeld van een land met een omvangrijk private huursector – meer dan de helft van het woningpatrimonium – en een gericht fiscaal beleid. Frankrijk kent ook een redelijk omvangrijke private sector, terwijl in Nederland institutionele beleggers een actieve rol spelen op de residentiële verhuurmarkt. In Engeland en Spanje weet het beleid niet goed welke kant op te gaan met de private huursector. Tenslotte zijn er in Nederland en Duitsland, en in mindere mate in het Verenigd Koninkrijk, stimulansen voor professionele verhuurders om de private huurmarkt te betreden.

De totale Vlaamse huurmarkt is klein vergeleken met de bestudeerde landen. Alleen in Spanje zijn er relatief nog meer eigenaars-bewoners. Het aandeel van de private huurmarkt ten opzichte van het totale woningpatrimonium daarentegen is in Vlaanderen niet uitzonderlijk laag. Zowel Nederland, Spanje als het Verenigd Koninkrijk scoren met ongeveer 10 procent minder dan de 18,4 procent van Vlaanderen. Maar de sociale huursector is in Nederland en het Verenigd Koninkrijk wel veel sterker vertegenwoordigd. In Spanje wordt bijna de hele huurmarkt ingenomen door particuliere verhuurders, net zoals in Vlaanderen. In Frankrijk is er een aanzienlijke rol voor de sociale huursector weggelegd, maar ook hier zien we dat een meerderheid van de huurders een private woning huurt. Het aandeel private huurders in de totale woningmarkt is er vergelijkbaar met de Vlaamse situatie.

Historisch gezien werd eigendom in vele landen sterk aangemoedigd en kwam de sociale huursector tot bloei. Bijgevolg verminderde vanaf de tweede wereldoorlog het aandeel private huurders. Landen zoals Nederland, Frankrijk, het Verenigd Koninkrijk en Spanje experimenteerden, al dan niet succesvol, met een reguleringsbeleid. Regulering blijkt een grote invloed uit te oefenen op de aangeboden hoeveelheid op de private huurmarkt. Hoe strenger de huurprijsregulering en de huurbescherming ten voordele van de huurder, hoe meer het huuraanbod in de onderzochte landen afneemt.

De internationale analyse leert ons tevens dat in alle bestudeerde landen een beleid bestaat of wordt ontwikkeld ter ondersteuning van de private huurmarkt. Dit aanbodbeleid bestaat in de vijf landen uit fiscale faciliteiten. In Frankrijk, Duitsland en Spanje worden de fiscale stimuli aangevuld met aanbodsubsidies.

In Frankrijk vertoont de private huursector een tegengestelde beweging tegenover de rest van West-Europa. Het aandeel private huurwoningen daalt er niet meer zoals in de rest van de onderzochte landen. In Frankrijk genieten verhuurders van gesubsidieerde leningen en fiscale aftrekken. Daarnaast verstrekt de overheid subsidies voor de renovatie van private huurwoningen.

In Duitsland is het moeilijk onderscheid te maken tussen private en sociale huur. De grens tussen particuliere, professionele en sociale verhuurders is evenmin erg duidelijk. We zien wel dat een groot deel van de markt wordt ingenomen door coöperatieven. Private verhuurders kunnen gebruik maken van objectsubsidies indien hun huurders voldoen aan de voorwaarden voor sociale huur. Daarnaast betekent het fiscaal gunstige afschrijvingsregime voor verhuurders een sterke stimulans voor investeringen in residentiële verhuur.

Spanje is een heel ander verhaal. De huursector bedraagt er slechts 10 procent en dit omvat bijna uitsluitend particuliere investeerders. De versterking van de huurbescherming na de tweede wereldoorlog deed het aandeel private huurders sterk afnemen. Recentelijk worden voordelige leningen toegekend voor verhuurders indien ze voldoen aan enkele voorwaarden wat betreft de huurperiode en de huurprijs. Het initiatief wordt echter slechts op erg kleine schaal toegepast.

Het Verenigd Koninkrijk worstelt al geruime tijd met het beleid ten aanzien van de private huurmarkt. De voormalige conservatieve regering zorgde voor een relance van het aanbod door minder stringente huurregulering en het terugschroeven van de huurderbescherming. Sinds het midden van de jaren 1990 neemt het aandeel van de sector in de totale woningmarkt weer af. De Labour-regering probeert sedert enkele jaren meer professionele investeerders naar de residentiële verhuur te lokken, maar voorsnog met weinig succes. Er worden voordelige leningen ter beschikking gesteld voor verhuurders die beroep doen op professionele bemiddeling via "buy to let". Recentelijk werd bovendien een vorm van REIT (real investment trust, vergelijkbaar met onze BEVAK) geïntroduceerd.

In Nederland brokkelt de private huurmarkt af: de sector bedraagt nog slechts 11 procent van het totale woningbestand. De sociale huurmarkt is er evenwel flink groter dan in Vlaanderen. Er was een gelijkstelling inzake subsidiëring en regulering voor de sociale en een deel van de private huursector tot de jaren 1990. Toen werden de objectsubsidies voor verhuurders feitelijk afgeschaft. Relatief weinig particuliere verhuurders opereren in het lagere segment. Het aandeel van de professionele verhuurders is behoorlijk groot en bleef constant doorheen de tijd. Er zijn dan ook heel wat institutionele beleggers actief. Pensioenfondsen en verzekeraars spelen graag in op de fiscale voordelen verbonden aan beleggingen in vastgoed. Voorts laat het Nederlandse woningbestand omwille van zijn relatieve eenvormigheid een tamelijk eenvoudig beheer van de verhuurde panden toe. De huurprijsregulering is vooral strikt bij particuliere verhuurders, maar ook voor een deel van de professionele huurmarkt geldt de huurprijsregulering volgens een puntensysteem.

Wat kunnen we afleiden uit dit overzicht van de beleidsmaatregelen in het buitenland? Ten eerste is de Franse casus erg belangrijk. De sterk ontwikkelde en solide private huurmarkt in Frankrijk wijst erop dat particuliere verhuurders wel degelijk reageren op de prikkels van een stimulerend aanbodbeleid. Het voortdurend afbrokkelen van het aandeel van de private huurmarkt is dus geen 'natuurlijk' gegeven. Via gerichte, marktconforme maatregelen is dit proces zelfs omkeerbaar. Ten tweede stellen we vast dat het reguleringsbeleid een sterke invloed uitoefent op het aanbod. Hoe sterker de huurder wordt bevoordeeld door de wetgeving, hoe meer het aanbod op de private huurmarkt terrein verliest. Ten derde is het aanbodbeleid in Nederland en het Verenigd Koninkrijk vooral gericht op de professionele sector, via allerhande fiscale maatregelen. Ten slotte zijn er in Duitsland en Nederland een gelijkschakeling van de subsidies en huurprijsregulering voor private en sociale huur wat ervoor zorgt dat zwakkere huurders in beide sectoren terechtkunnen.

6 Concrete beleidsvoorstellen voor de Vlaamse private huurmarkt

In vergelijking met de buurlanden is er in Vlaanderen tot op heden slecht een gering overheidsbeleid ter bevordering van de private huurmarkt. Enkele kleinere initiatieven niet te na gesproken, heeft de private huurmarkt ten opzichte van de eigendomsmarkt en de sociale huursector een lage prioriteit. Dat de private huurmarkt al decennialang relatief inkrimpt, is mede hiervan het gevolg. Verder worstelt de private huurmarkt, zoals hoger uiteengezet, met heel wat problemen inzake informatie asymmetrie, kwaliteit, betaalbaarheid, beschikbaarheid, rendement enzovoorts.

Ten einde deze problemen aan te pakken, suggereren we een aantal mogelijke concrete beleidsmaatregelen. De meeste van deze ingrepen hebben rechtstreeks tot doel het aanbod te verhogen. Bij andere is er eerder sprake van een indirecte invloed, via de vraag of via regulering. Om het overzicht te bewaren (zie ook tabel 6.1) maken we geen onderscheid tussen ingrepen waar de Vlaamse overheid al dan niet bevoegd voor is. Waar mogelijk worden uitspraken gedaan over de voorwaarden waaraan de maatregelen moeten voldoen, bijvoorbeeld op welke doelgroep of op welk segment van de private huurmarkt ze moeten toegespitst worden. In de argumentatie verwijzen we – voor zover zinvol – naar buitenlandse voorbeelden.

6.1 Betere naleving en uitbreiding registratieverplichting

Huurders en verhuurders op de private huurmarkt hebben momenteel onvoldoende zicht op de algemene relatie tussen de huurprijs en de kwaliteit van woning (informatie asymmetrie). Er bestaan namelijk geen administratieve gegevens die het verband tussen beide variabelen in kaart brengen. Hieraan kan ten dele verholpen worden door de bestaande registratieverplichting van huurcontracten effectief te doen naleven. De huidige registratieverplichting wordt vandaag weinig opgevolgd, mede omwille van de omslachtige en relatief dure procedure. Bovendien hebben momenteel huurders noch verhuurders veel baat bij de registratie van een huurcontract.

De staatssecretaris voor Administratieve Vereenvoudiging maakt werk van een gratis registratie via post of e-mail. Een eenvoudige procedure is inderdaad noodzakelijk, om geen nieuwe drempels voor verhuurders op te werpen, die ontmoedigend kunnen werken. Het blijft echter onduidelijk hoe de federale regering er zal op toegezien dat de registratieverplichting in de toekomst beter wordt nageleefd. Het beter registreren van huurcontracten is maar succesvol indien de huurder en/of verhuurder er duidelijk baat bij heeft.

Bovendien zouden ook de kwaliteitskenmerken van de woning op een eenvoudige manier moeten toegevoegd worden bij de geregistreerde informatie. Zo is, mits minimale inhoudseisen, de plaatsbeschrijving als verplichte bijlage bij het geregistreerde huurcontract een goed instrument om de relatie tussen prijs en kwaliteit beter te kennen. Tenslotte moeten er middelen worden vrijgemaakt om de geregistreerde gegevens te verwerken.

6.2 Opzetten van lokale woningdatabanken

Huurders krijgen moeilijk een goed zicht op het aanbod van de huurmarkt. Er bestaat immers geen woningdatabank. Een dergelijke databank op lokaal niveau kan weergeven welke woningen beschikbaar zijn, wat hun huurprijs is en welke kenmerken ze hebben. Dergelijke gegevens bieden voor huurders een beter totaalbeeld van de markt en zijn voor verhuurders erg nuttig bij het vastleggen van de huurprijs. Een woningdatabank zorgt voor meer transparantie en een efficiëntere prijsvorming op de private huurmarkt. De vertegenwoordigers van het werkveld die deelnamen aan de stuurgroep van deze studie, prezen deze aanbeveling aan onder twee voorwaarden. De bijkomende administratieve last moet minimaal zijn en de databank mag niet als controlerend middel dienen. Dit voorstel gaat in elk geval verder dan de verplichte affichering van de huurprijs die de federale overheid oplegt.

6.3 Uitbreiding gebruik conformiteitsattest in probleemgebieden

Verhuurde woningen worden in Vlaanderen relatief weinig gecontroleerd op hun kwaliteit. Het conformiteitsattest biedt de eigenaar-verhuurder een officiële verklaring van de gemeentelijke overheid van het feit dat de woning beantwoordt aan de minimumkwaliteitsnormen van de Vlaamse Wooncode. Een conformiteitsattest biedt de huurder dus zekerheid omtrent de minimumkwaliteit van de woning. Het gaat evenwel niet om een noodzakelijke voorwaarde om te mogen verhuren. Het attest betreft dus geen huurvergunning.

Het gebruik van het conformiteitsattest kan worden aangemoedigd in gebieden waar zich concentraties van kwaliteitsproblemen voordoen, zoals bepaalde grootstedelijke buurten. Een mogelijke graduele omvorming tot een verplichte huurvergunning verhoogt in ruime mate de drempel voor verhuurders om de verhuurmarkt te betreden. Het regulerend karakter en de administratieve rompslomp van een dergelijke maatregel kan vooral veel particuliere verhuurders afschrikken om verder te gaan met de verhuur. Van een echte huurvergunning zijn bovendien geen buitenlandse voorbeelden bekend.

6.4 Opzetten van een systeem van huurinkomstenwaarborg

Het opbrengstrisico voor de verhuurder wordt doorgaans groter naarmate men verhuurt aan financieel zwakkere huurders. Het gaat om de risico's op wanbetaling, verwaarlozing, Deze risico's kunnen een drempel zijn voor verhuurders om een woning te verhuren, aangezien het directe rendement er onder lijdt. Dit geldt vooral voor de vele, kleine particuliere verhuurders, want zij kunnen niet aan risicospreiding doen. Bovendien blijft de huurgarantie beperkt tot de waarborg op de geblokkeerde rekening. Theoretisch beschikt de verhuurder over een sterke wettelijke basis wanneer de huurder aan een van bovenstaande verplichtingen niet voldoet. De relatief hoge drempel om een geding aan te spannen zorgt er echter voor dat een gerechtelijke procedure inleiden vaak de moeite niet loont. De kosteloze verzoeningsprocedure biedt hiervoor een uitweg. Maar het spreekwoordelijke probleem dat men "van een kei het vel niet kan stropen", raakt daarmee natuurlijk niet opgelost.

Het risico op wanbetaling wordt als reëel gepercipieerd. Uit gegevens van de Woonsurvey 2005 blijkt dat bijna 30 procent van de verhuurders ooit een conflict met de huurder had over de betaling van de huur. Dit risico kan gevoelig verminderd worden door een systeem van huurinkomstenwaarborg. Een gelijkaardig initiatief is genomen voor eigenaars-bewoners die een lening afbetalen en werkloos of onvrijwillig arbeidsongeschikt worden na het afsluiten van de gratis verzekering gewaarborgd wonen. Er worden voorwaarden gesteld aan het inkomen en het geleende bedrag en, wanneer het nieuwbouw betreft, aan de grootte van de woning. De aanvrager van de verzekering moet daarenboven de zes maanden die de aanvraag voorafgaan en op de datum van de aanvraag ononderbroken gewerkt hebben.

Een gelijkaardig instrument kan voor huurders worden uitgewerkt. Wanneer zij werkloos of arbeidsongeschikt worden, hebben hun verhuurders dan zekerheid op het vlak van de huurinkomsten gedurende een bepaalde periode. Een huurinkomstengarantie is des te meer gewenst voor private huurders omdat zij bij plotse financiële tegenslag wellicht minder woonzekerheid hebben dan eigenaarsbewoners. Ook aan deze regeling kunnen voorwaarden verbonden worden. In elk geval moet een objectief meetbare terugval in het inkomen een voorwaarde zijn. De maatregel mag in geen geval aanzetten tot "moral hazard".

Een garantiefonds, zoals bij Publiek Private Samenwerking (PPS) in de sociale nieuwbouw, gaat nog een stap verder. Het zorgt voor compensatie van gedeerde huurinkomsten en dekt het verschil tussen de markthuurl en de sociale huur voor de private partner (Carton & Sileghem, 2002). Een dergelijk garantiefonds kan in principe ook voor de hele private huurmarkt worden uitgewerkt. Het biedt alle verhuurders zekerheid op vlak van de huurinkomsten. Ook hier lijken op zijn minst voorwaarden te moeten worden gesteld aan subsidie-ontvangers en de huurders die zij huisvesten, omdat hier zich het "moral hazard"- probleem nog sterker stelt.

Volgens de stuurgroep van deze studie bestaat er weinig privaat initiatief op het vlak van huurinkomstenverzekeringen voor verhuurders. Het risico op negatieve selectie is hoog. Bij negatieve selectie zullen alleen de verhuurders met een hoog risico op huurinkostenverlies zich aansluiten, waardoor de verzekeringsmaatschappij gedwongen wordt hoge premies te vragen. De verzekeringen die vandaag bestaan, kennen weinig succes wegens precies de hoge premies en de erg strikte voorwaarden. Als meer verhuurders zich aansluiten, kan dit de premie verlagen en kunnen de voorwaarden worden afgezwakt. Een toename van het aantal verzekerden zorgt immers voor een betere risicospreiding. Een verplichte verzekering kan dus een oplossing bieden door de risico's van de verhuur te neutraliseren. Het verplichte karakter van zo'n verzekering kan evenwel aanbodverlagend werken wanneer verhuurders dit te zeer ervaren als een regulerend instrument.

Voor de huurwaarborg die in het begin van het contract moet worden betaald, wordt er sinds kort gewerkt aan een initiatief op federaal niveau. De huurwaarborg zou te betalen zijn door het gecentraliseerde fonds, en de huurder betaalt de huurwaarborg geleidelijk terug aan het fonds. Een systeem van huursubsidies, of elke rechtstreekse inkomenssubsidie die wordt toegekend aan de huurder, biedt onrechtstreeks ook meer zekerheid op het innen van de huurinkomsten door de verhuurder.

Het risico op verwaarlozing met kwaliteitsverslechtering tot gevolg valt moeilijk in te schatten. We vermoeden dat het een belangrijke reden is waarom verhuurders zich terugtrekken uit de private huurmarkt.

6.5 Uitbreiding van de rol van de sociale verhuurkantoren (SVK's)

De drie bovenstaande risico's kunnen geneutraliseerd worden door bemiddeling van sociale verhuurkantoren. Het sociale verhuurkantoor neemt immers de rol van beheerder over van de verhuurder ten belopen van de contractduur. De maandelijkse huurinkomsten en het onderhoud worden gegarandeerd door het sociale verhuurkantoor ondanks mogelijke leegstand, verwaarlozing of wanbetaling vanwege de huurder. Een uitbreiding van het aantal sociale verhuurkantoren kan dus bepaalde risico's die verhuurders lopen, inperken. Opvallend is trouwens dat de principes achter de Vlaamse sociale verhuurkantoren (SVK) ook in het buitenland navolging krijgen. Zo werkt de Spaanse Sociedad Publica de Alquiler op dezelfde wijze als de Vlaamse SVK's.

Immobilienmakelaars kunnen een gelijkaardige rol vervullen. Wanneer een rentmeester een groot aantal huurwoningen van verschillende verhuurders gemeenschappelijk beheert, dan worden de risico's van individuele verhuurders gespreid over alle deelnemers. De rentmeester kan dan een formule aanbieden waarbij voor een bepaalde woning een vast huurbedrag per maand wordt gegarandeerd. Dit bedrag ligt wat lager dan de werkelijke huurinkomsten, indien de huurder correct betaalt. Bij wanbetaling, wordt dit gedragen door alle deelnemende verhuurders. Op deze manier kan tevens het beheer van huurwoningen in bezit van kleine particuliere verhuurders geprofessionaliseerd worden: allemaal elementen die er kunnen voor zorgen dat huurwoningen in de markt blijven.

Selecterend gedrag van de verhuurder kan het gevolg zijn van “informatie asymmetrie”. De economische theorie suggereert dat selecterend gedrag op een huurmarkt met een beperkt aanbod en een grotere vraag sterkere speelt dan wanneer het aanbod ruim is. Als het aanbod kleiner is dan de vraag, kunnen verhuurders immers gebruik maken van hun relatieve monopoliepositie om de huurders te kiezen van wie ze verwachten dat ze het minste risico vormen op wanbetaling, leegstand of verwaarlozing.

De resultaten uit de Woonsurvey leren ons dat er inderdaad sprake is van selecterend gedrag door verhuurders. Van de ondervraagde verhuurders zegt 27 procent niet te zullen verhuren aan een huurder van vreemde afkomst en 40 procent wil niet verhuren aan huurders die afhankelijk zijn van een huurwaarborg van het OCMW. Selecterend gedrag van de verhuurder kan het gevolg zijn van het streven van de verhuurder naar een degelijk rendement. Wanbetaling of verwaarlozing van de woning zorgt immers voor minder huurinkomsten en een daling van de waarde van het onroerend goed.

Een oplossing voor het selecterend gedrag van verhuurders is niet eenvoudig te vinden, aangezien men moeilijk kan raken aan de vrije keuze van de verhuurder. Toch kunnen verhuurderorganisaties en huurderbonden via sensibilisering verhuurders en huurders op hun rechten en plichten wijzen. Immobiliënmakelaars die in opdracht van particuliere verhuurders de huurders selecteren, staan immers bekend om hun grondige screening van potentiële huurders. De plichtenleer van immobiliënmakelaars zegt momenteel weinig over de taken van bemiddelaars en rentmeesters en niets over hun selecterend gedrag. Hoewel moeilijk afdwingbaar, kan een artikel over het verbod op discriminatie in de plichtenleer een signalerende functie hebben. Daarnaast kan een duidelijkere invulling van de rechten en plichten van makelaars meer uniformiteit op de markt brengen. Een modelovereenkomst voor het contract tussen verhuurder en bemiddelaar kan een eerste stap zijn naar meer uniformiteit op dit gebied. Bemiddeling via sociale verhuurkantoren kan ervoor zorgen dat de woningtoewijzing gebeurt op basis van criteria die sociale gelijkheid nastreven. Het uitbreiden van deze tot op vandaag kleine sector kan een oplossing bieden voor selectie en discriminatie op de private huurmarkt.

6.6 Opheffen van de verschillende fiscale behandeling tussen huurders en eigenaarsbewoners

Een voor de hand liggende en administratief gemakkelijke oplossing bestaat er wellicht in de verschillende fiscale behandeling tussen huurders en eigenaarsbewoners af te bouwen. Een fiscaal meer neutrale behandeling zorgt ervoor dat mensen de afweging tussen huren of kopen, maken op basis van persoonlijke voorkeuren, eerder dan op basis van kostenverschillen. Wanneer huurders kunnen genieten van evenwaardige fiscale voordelen als eigenaars-bewoners, zullen meer huishoudens beslissen om (langer) te huren. Er worden dan minder woningen getransfereerd van de huur- naar de eigendomsmarkt. We verwachten dat het aandeel van de private huur in de totale woningmarkt niet verder zal dalen en zelfs kan herleven.

We moeten wel rekening houden met het feit dat personen met een leefloon of een laag inkomen geen of nauwelijks belastingen betalen. Zij halen dus weinig of geen voordeel uit een fiscale aftrek. Deze groep kan men enkel ondersteunen via een rechtstreekse (huur)subsidie. Voor meer details verwijzen we naar Winters e.a. (2004), ‘Op weg naar een Vlaamse huursubsidie’.

6.7 Vermindering van de verschillende fiscale behandeling tussen verhuurders en eigenaarsbewoners

Wat de verhuurders betreft, kan het verschil in fiscale behandeling tussen de eerste woning en een tweede verhuurde woning verminderd worden. Wanneer eigenaars-bewoners zich momenteel een tweede woning aanschaffen om te verhuren, gaan heel wat voordelen verloren waar eigenaars-bewoners met een eigendom wel kunnen van genieten. De (gedeeltelijk) fiscale gelijkstelling kan gekoppeld worden aan voorwaarden, zoals langdurige verhuur aan een billijke huurprijs van een kwaliteitsvolle woning.

De Vlaamse overheid is volledig bevoegd voor de registratierechten die worden betaald bij het verwerven van een woning. Vandaag zijn er veel maatregelen die een verlaging van de registratierechten teweegbrengen. Deze gunstmaatregelen zijn echter gericht op eigenaars-bewoners, want een steeds terugkerende voorwaarde is dat de woning het enige eigendom mag zijn van de begunstigde. Opnieuw kan bij verhuurders een verlaging van de registratierechten gekoppeld worden aan voorwaarden voor langdurige verhuur aan een billijke huurprijs van een kwaliteitsvolle woning. Om aan alle voorwaarden tegelijk te voldoen en de administratieve rompslomp tot een minimum te beperken, kan de gunstmaatregel bijvoorbeeld alleen toegepast worden bij verhuur via sociale verhuurkantoren.

6.8 Voor verhuurders het kadastraal inkomen niet langer gebruiken als belastbare grondslag

De basisgrondslag voor de fiscaliteit van de huurinkomsten en de eigendom van de (huur)woning is het kadastraal inkomen (KI). Het KI in zijn huidige vorm kan gemakkelijk bekritiseerd worden. Algemeen kunnen we stellen dat het KI een hopeloos verouderde en dus foutieve weergave geeft van de netto huurinkomsten. Blijkbaar ontbreekt de politieke wil om een nieuwe algemene peregatie door te voeren (de laatste dateert van 1975).

Naar analogie met het advies van de Hoge Raad Van Financiën (2002) pleiten we er, bij verhuur voor, de werkelijk geïnde huur verminderd met de werkelijke kosten als belastbare grondslag te gebruiken, en niet langer het verhoogde KI. Op die manier krijgt de particuliere verhuurder een fiscale stimulans om bijvoorbeeld via renovatie de kwaliteit van de verhuurde woning te verbeteren. In het huidige systeem kan de particuliere verhuurder immers geen kosten, ook niet voor renovatie en herstellingen, fiscaal in rekening brengen, met alle gevolgen van dien voor de kwaliteit van het verhuurde patrimonium. Bovendien lokt deze maatregel onderhouds- en renovatiewerken opnieuw naar de reguliere economie. Een dergelijke maatregel zal wel gepaard moeten gaan met een neerwaartse herziening van de aanslagvoeten, wil men de fiscale druk op de verhuur van vastgoed niet laten toenemen. Het KI in zijn huidige vorm onderschat doorgaans immers de netto huurinkomsten. Via een betere naleving van de registratieplicht van de huurcontracten kan de werkelijke geïnde huur relatief gemakkelijk nagegaan worden.

Met een dergelijke hervorming zou tevens een element van verschillende fiscale behandeling verdwijnen tussen particuliere verhuurders en vennootschappen. Hetzelfde zou gelden voor de inkomsten uit beroepsmatige verhuur (huurder gebruikt de woning voor beroepsdoeleinden) en private verhuur (huurder gebruikt de woning niet voor beroepsdoeleinden).

Verder legt de Hoge Raad Van Financiën in haar advies van 2002 een verband met andere vormen van beleggingen op lange termijn. Het investeren in opbrengstwoningen zou net zoals pensioensparen en levensverzekeringen fiscaal gelijk behandeld moeten worden. Het gaat voor de belegger inderdaad om concurrerende producten met een vergelijkbare finaliteit.

De Woonsurvey 2005 suggereert dat onder meer heel wat zelfstandigen in huurwoningen beleggen om een soort van aanvullend pensioen te realiseren. Een dergelijke maatregel kan dus investeringen in huurwoningen aanmoedigen.

6.9 Verhuurders en de erfenis- en schenkingsrechten

Op het vlak van erfenisrechten en schenkingsrechten is de Vlaamse overheid eveneens volledig bevoegd. Men kan positieve subsidies worden uitreiken aan mensen die een verhuurde woning na erfenis of schenking in het bezit krijgen en verder blijven verhuren. Een rechtstreekse toelage of een verlaging van de erfenis- of schenkingsrechten behoort tot de mogelijkheden. Er kunnen eventueel voorwaarden worden gekoppeld aan de verlaging van de belasting zoals verhuur via een sociaal verhuurkantoor. Als deze maatregel genoeg opvolging kent, kan dit relatief grote gevolgen hebben voor het aanbod. Het zijn immers vaak ouderen die particulier verhuren. Deze verhuurders zullen het, naarmate hun leeftijd vordert, moeilijker hebben met het beheer van de verhuur, en zullen wellicht sneller beslissen om de woning van de hand te doen om hun kinderen niet met de lasten van de verhuur op te zadelen.

Er zit een grote uitdaging in het behoud van het patrimonium dat verhuurd wordt door oudere verhuurders. Het aandeel private huurwoningen zal in de toekomst verder blijven afnemen wanneer oudere verhuurders stoppen met verhuren en de woning verkopen op de eigendomsmarkt. Het verlagen van erfenis- of schenkingsrechten indien de woning gegarandeerd in de private huurmarkt blijft, beschouwen we als een van de belangrijkste maatregelen om het aanbod in de private huurmarkt stabiel te houden.

6.10 Objectsubsidie voor verhuurders

Uit de rendementsstudie is gebleken dat investeringen in residentieel vastgoed relatief weinig opbrengen in vergelijking met risicoloze beleggingen. Het instellen van een premie voor verhuurders kan het rendementsprobleem gedeeltelijk verhelpen en zodoende de verhuursector opnieuw dynamiseren. Een dergelijke rechtstreekse objectsubsidie kan ten goede komen aan alle verhuurders die aan bepaalde voorwaarden voldoen. Wanneer die criteria te ruim zijn opgevat, zullen (te) veel verhuurders voor een objectsubsidie in aanmerking komen, wat het een erg dure maatregel maakt. In landen zoals Frankrijk, Duitsland en Spanje wordt de subsidie bijgevolg gekoppeld aan huurregulering en woningtoewijzing, zodat het aanbod terecht komt bij de beoogde doelgroepen. Om de administratieve lasten tot een minimum te beperken, kan de verhuurpremie rechtstreeks gekoppeld worden aan het systeem van huursubsidies of de huurhoogte. Wanneer een eigenaar verhuurt aan een huishouden dat gebruik maakt van een huursubsidie, kan hij dus een beroep doen op de objectsubsidie. Dit kan zowel gelden voor particuliere als professionele verhuurders.

Voordelige leningen, zoals de sociale leningen bij het Woningfonds, bieden een oplossing voor de investeringskosten bij de aankoop van huurwoningen. We vermoeden dat dit vooral in de kaart zal spelen van professionelen, want particulieren zullen minder geneigd zijn om actief te investeren in een huurwoning via schuldfinanciering.

6.11 Hervorming wetgeving vastgoed-BEVAK (Beleggingsvennootschap met vast kapitaal)

Een ander probleem is dat in Vlaanderen bijna geen nieuwe woningen worden gebouwd voor de verhuur. Bijgevolg komen weinig nieuwe goede woningen op de huurmarkt terecht. Noch professionele, noch particuliere investeerders wagen deze stap, omwille van de hoge investeringskosten en de lage rendementsverwachtingen. We kunnen ervan uitgaan dat voornamelijk professionele investeerders wel interesse kunnen betonen indien het rendement van nieuwbouwprojecten voor verhuur wordt opgekrikt.

Vanuit dit perspectief biedt de formule van de residentiële vastgoed-BEVAK een aantal mogelijkheden. De ervaringen in Engeland met een soortgelijke vennootschapsvorm bevestigen dat. De huidige Belgische wet op de residentiële vastgoed-BEVAK verbiedt de BEVAK evenwel om een behoorlijk deel van haar financiële middelen in nieuwbouwactiviteiten te steken. Indien de federale wetgever de nieuwbouwactiviteiten door vastgoed-BEVAKs wil stimuleren, dan moeten de voorwaarden voor risicospreiding minder stringent worden gemaakt. Zonder aanvullende maatregelen kunnen we ervan uitgaan dat de vastgoed-BEVAKs voornamelijk nieuwbouwprojecten voor verhuur in de hoogste segmenten zullen realiseren.

De instrumenten die de Vlaamse overheid heeft om de BEVAKs te lokken naar de goedkopere huursegmenten zijn beperkt. De meeste hefboomen (vennootschapsbelasting, BEVAK-wetgeving) situeren zich op het federale niveau. Het verstrekken van een rechtstreekse investeringssubsidie voor BEVAKs die verhuren via bemiddeling van sociale verhuurkantoren is wel een mogelijkheid. Dit kan ervoor zorgen dat de nieuwe huurwoningen voor een langere periode verhuurd worden en aan een billijke huurprijs. Daarnaast kan de overheid nog verdere voorwaarden opleggen op het vlak van de grootte van de woningen of hun ligging.

6.12 PPS-formule voor de nieuwbouw van huurwoningen

Voor het bouwen van de nieuwe huurwoningen kan ook gedacht worden aan een PPS-formule. Private investeerders verhuren dan als het ware hun patrimonium aan een tussenpersoon die de werkelijke verhuur op zich neemt. In de sociale huursector werd hier reeds mee geëxperimenteerd. Deze tussenpersoon kan een BEVAK zijn, een sociaal verhuurkantoor of een ander instituut dat de verhuur organiseert volgens principes die worden vastgelegd door de overheid. We zitten dan wel op de grens tussen private en sociale huur. Hoe deze vorm van huren wordt gecatalogeerd, hangt af van de gehanteerde definitie voor de sociale huursector.

6.13 Premies voor de renovatie van huurwoningen

Het aandeel slechte woningen op de private huurmarkt is opmerkelijk hoger dan bij eigenaarsbewoners. Om renovatie in de private huurmarkt te stimuleren, kunnen verschillende instrumenten worden ingezet. Voor de particuliere verhuurders lijkt het fiscaal aftrekbaar maken van de renovatiekosten op federaal niveau een eenvoudige oplossing (zie eerder). Maar deze maatregel is niet voldoende. Uit de Woonsurvey blijkt dat er nauwelijks een huurprijsverschil bestaat tussen woningen uit het 'slechte' tot 'zeer slechte' segment enerzijds en woningen uit het 'matige' segment anderzijds. Er bestaan dus weinig incentieven voor verhuurders op het laagste segment om aan kwaliteitsverbetering te doen, want een dergelijke investering biedt nauwelijks perspectieven op extra huurinkomsten.

In die omstandigheden lijkt een renovatiepremie een beter instrument. Het gaat dan om een subsidie die ten goede komt aan de verhuurder, maar anders dan bij het aftrekbaar maken van de kosten moet die geen twee jaar wachten vooraleer hij het geld daadwerkelijk ziet. Bovendien kan een premie een veel hoger percentage van de renovatiekosten dekken dan een fiscale aftrek.

Vandaag bestaat er al een renovatiepremie voor wie verhuurt via een sociaal verhuurkantoor. Deze premie kan worden uitgebreid naar andere verhuurders. Om de premie te richten op het laagste marktsegment, kan men voorwaarden opleggen aan de duurtijd van de verhuur, de grootte en de ligging van de woning, de huurprijs en de financiële mogelijkheden van de huurder. Wanneer de renovatiepremie specifiek gericht is op leegstaande of onbewoonbaar verklaarde woningen, kan de premie een bijkomend aanbod genereren. Men moet wel toezien op de aard van de vroegere leegstand of onbewoonbaarheid. Het kan uiteraard alleen maar gaan om een woning die niet verhuurd werd wanneer de onbewoonbaarheid werd vastgesteld, of wanneer het pand van eigenaar veranderd is. Dergelijke premies bestaan overigens al in Frankrijk en Spanje.

6.14 Schematische voorstelling van de geformuleerde beleidsaanbevelingen

Tabel 6.1 geeft een schematisch overzicht van de geformuleerde beleidsaanbevelingen volgens instrument. Van elk instrument worden volgende elementen opgelijst: (a) het probleem waarop een antwoord wordt gezocht, (b) de doelgroep waarvoor het instrument is bedoeld, (c) het verwachte effect van het instrument, (d) de risico's verbonden aan het gebruik van de maatregel en (e) of het betrokken instrument een Vlaamse bevoegdheid is of niet. De nummering van de instrumenten komt overeen met de nummering in paragraaf 6: concrete beleidsvoorstellen voor de Vlaamse private huurmarkt.

Tabel 6.1: Samenvatting aanbodbeleid Vlaamse private huurmarkt

Instrument	Probleem	Doelgroep	Effecten	Risico	Vlaamse bevoegdheid
(1) Registratieverplichting	Informatie asymmetrie huurprijs/ kwaliteit	Alle huurder en verhuurders	Efficiëntere marktwerking	Administratieve rompslomp	Neen
(2) Woningdatabank	Welke huurwoningen zijn beschikbaar tegen welke prijs	Alle huurder en verhuurders	Efficiëntere marktwerking	Administratieve rompslomp Overheidsdirigisme	Gemeenten ondersteunen
(3) Conformiteitsattest	Kwaliteit	Bepaalde grootstedelijke buurten	Controle op kwaliteit	Administratieve rompslomp Overheidsdirigisme	Gemeenten ondersteunen
(4) Huurinkomsten-waarborg	Risico op wanbetaling Weinig initiatief vanuit de verzekeringssector	Financieel zwakke huurders	Stimuleert investeren in huurwoningen	Administratieve rompslomp <i>Moral hazard</i>	Gedeeltelijk
(5) Sociale verhuurkantoren	Risico op wanbetaling	Financieel zwakke huurders	Stimuleert investeren in huurwoningen	Administratieve rompslomp Vermindering autonomie verhuurder	Ja
	Selecterend gedrag van de verhuurder	Minderheidsgroepen	Vermindert discriminatie	Idem	Ja
(6) Opheffen van de verschillende fiscale behandeling tussen huurders en eigenaarsbewoners	Transfer van huurwoning naar eigendomsmarkt	Alle huurders	<i>Tenure neutrality</i>	Bereikt de laagste inkomens niet	Meestal niet
(7) Verminderen van de verschillende fiscale behandeling tussen verhuurders en eigenaarsbewoners in personenbelasting	Transfer van huurwoning naar eigendomsmarkt	Tweede verhuurde woning	Behoud van woning op huurmarkt	Budgettaire kostprijs	Meestal niet

Idem registratierechten		Idem	Idem	Idem	Ja
(8) Belastbare grondslag: KI vervangen door werkelijk geïnde huur – werkelijke kosten	Geen fiscale stimulans voor renovatie huurwoningen	Alle verhuurders	Stimuleert renovatie	Bereikt verhuurder laagste huursegment onvoldoende	Gedeeltelijk
(9) Erfenis- en schenkingsrechten	Huurwoningen worden verkocht bij erfenis of schenking	Zij die verhuren voortzetten	Behoud van woning op huurmarkt	Budgettaire kostprijs	Ja
(10) Objectsubsidie voor verhuurder	Huurwoning heeft laag rendement	Verhuurders actief op lagere huursegment	Stimuleert investeringen in huurwoningen	Administratieve rompslomp	Ja
(11) Hervorming wetgeving vastgoed-BEVAK	Nauwelijks nieuwbouw van huurwoning	Vastgoed-BEVAKs die investeren in lagere huursegment	Nieuwbouw huurwoningen aanzwengelen	Hoger risicoprofiel vastgoed-BEVAK	Neen
(12) PPS-formule voor nieuwbouw huurwoningen	Risico op wanbetaling, leegstand en beheerstechnische problemen	Professionele verhuurders die investeren in lagere huursegment	Risicospreiding Stimuleert investeringen in huurwoningen	Vermindering autonomie verhuurder	Ja
(13) Premies voor renovatie van huurwoningen	Geen stimuli renovatie laagste segment huurwoningen	Verhuurders laagste huursegment	Renovatie laagste huursegment	Administratieve rompslomp	Ja

BIBLIOGRAFIE

- Abts K., Massart K., Loosveldt G. & Billiet J. (2006), *Procesevaluatie veldwerk Woonsurvey 2005. Deel 1*, 60 p. + bijlagen.
- Abts L., Heerweegh D. & Loosveldt G. (2006), *Procesevaluatie veldwerk Woonsurvey 2005. Deel 2*, 52 p.
- Abts K., Loosveldt G. & Billiet J. (2006), *Overzicht briefing veldwerk face-to-face survey 'Ruimte voor Duurzaam Woonbeleid'*, s.p.
- Abts K., Loosveldt G. & Billiet J. (s.d.), *Vragenlijsten face-to-face survey 'Ruimte voor Duurzaam Woonbeleid'*, s.p.
- Abts K., Heerweegh D. & Loosveldt G. (2006d), *Procesevaluatie veldwerk 'Woonsurvey 2005'. Deel 2*, Onderzoeksverslag Centrum voor Sociologisch Onderzoek (CeSO), Centrum voor Survey Methodologie-K.U.Leuven, Leuven.
- Abts K., Loosveldt G. & J. Billiet (2006a), *Vragenlijsten face-to-face survey 'Ruimte voor duurzaam woonbeleid'*, Centrum voor Sociologisch Onderzoek (CeSO), Centrum voor Survey Methodologie-K.U.Leuven, Leuven.
- Abts K., Loosveldt G. & Billiet J. (2006b), *Codeboek face-to-face survey 'Ruimte voor duurzaam woonbeleid', ongewogen en gewogen steekproef*, Centrum voor Sociologisch Onderzoek (CeSO), Centrum voor Survey Methodologie-K.U.Leuven, Leuven.
- Abts K., Massart K., Loosveldt G. & Billiet J. (2006c), *Procesevaluatie veldwerk 'Woonsurvey 2005'. Deel 1*. Onderzoeksverslag Centrum voor Sociologisch Onderzoek (CeSO), Centrum voor Survey Methodologie-K.U.Leuven, Leuven.
- Administratie Planning en Statistiek (2003), *Vlaanderen Gepeild!*, Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Brussel.
- Administratie Ruimtelijke Ordening, huisvesting en milieu (AROHM), Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, (2005), *Bouwen en wonen. Informatie van de Vlaamse overheid, Huursubsidie en installatiepremie*, [<http://www.arohm.be/>].
- Afdeling woonbeleid en financiering huisvestingsbeleid, ministerie van de Vlaamse gemeenschap (2006), *Verzekering gewaarborgd inkomen*, [<http://wonen.vlaanderen.be/>].
- Agresti A. & Finlay B. (1986), *Statistical Methods for the Social Sciences*, Dellen Publishing Company, San Francisco.
- Allison P.D. (1999), *Multiple Regression: A Primer*. Pine Forge Press, Thousand Oaks, California.
- Buijs A. (1998), *Statistiek om mee verder te werken*, Stenfert Kroese, Houten.
- De Decker P. & Geurts V. (2000), *Wonen. Residualiseert de huursector?*, in J. Vranken, D. Geldof, G. Van Menxel & J. Van Ouytsel (red.), *Armoede en Sociale uitsluiting. Jaarboek 2000*, Oases, Acco, Leuven.

De Decker P. (2000), *Wie geniet van de overheidsuitgaven voor wonen in Vlaanderen?*, *Ruimte en Planning*, jrg. 20, nr. 1.

De Decker P., Goossens L. & Pannecoucke I. (red.) (2005), *Wonen aan de onderkant*, Garant, Antwerpen.

De Heus P., van der Leeden R. & Gazendam B. (2006), *Toegepaste data-analyse, technieken voor niet-experimenteel onderzoek in de sociale wetenschappen*, Reed Business Information, 's-Gravenhage.

Delbeke J. & Buyst E. (te verschijnen 2007), *Eindrapport raming woonbehoeften (nog geen definitieve titel)*, Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Departement RWO, Brussel.

Deleeck H., Huybrechts J. & Cantillon B. (1983), *Het Matteüseffect. De ongelijke verdeling van de sociale overheidsuitgaven in België*, Kluwer, Antwerpen.

Demal-Durez M. (1982), *De begunstigden van het sociaal huisvestingsbeleid*, Nationaal Instituut voor de Huisvesting, Brussel.

Doms K., Van Damme B. & Winters S. (2001), *Op zoek naar eigendom: een onderzoek naar de overheidssteun voor eigenaars van woningen*, HIVA-K.U.Leuven, Leuven.

Elchardus M., Smits W. m.m.v. Kuppens T. (2003), 'Bedreigd, kwetsbaar en hulpeloos: onveiligheidsgevoel in Vlaanderen, 1998-2002', *Administratie Planning en Statistiek, Vlaanderen gespeeld!*

Eurostat (2006), *Eurostat's classification server*.

[http://ec.europa.eu/comm/eurostat/ramon/nomenclatures/index.cfm?TargetUrl=LST_NOM_DTL&StrNom=ISCO_88&StrLanguageCode=EN&IntPcKey]

Federale Overheidsdienst Economie, Algemene Directie Statistiek (2006), *NIS beroepennomenclatuur* [http://www.statbel.fgov.be/downloads/prof_nl.xls].

Federale Overheidsdienst Economie, Algemene Directie Statistiek (2006), *Structuur van de bevolking* [<http://statbel.fgov.be/>].

Federale Overheidsdienst Financiën (2006), *Brochure 'Wegwijs in de fiscaliteit van uw woning'*.

Goossens L., Laureys J. & Raemdonck I. (2006), *Wonen en Energie. Een win-win-situatie, ook lokaal in de Provincie Antwerpen*, Focus op Wonen 4, Acco, Leuven.

Goossens L., Thomas I. & Vanneste D. (1997), *Algemene Volks- en Woningtelling op 1 maart 1991. Huisvesting in sociaal-economische en geografisch perspectief 1981-1991*, Ministerie van Economische Zaken, Nationaal Instituut voor de statistiek.

Goossens L. (1997), 'De slinger van de selectiviteit. De onzekere lotgevallen van de doelgroepen van het woonbeleid in België', *Bouwstenen van sociaal woonbeleid: de VHM bekijkt 50 jaar volkshuisvesting in Vlaanderen, Deel 1*, Drukkerij Schaubroeck, Nazareth.

Heylen K., Le Roy M., Vandekerckhove B. & Winters S. (te verschijnen 2007), *Wonen in Vlaanderen. De resultaten van de Woonsurvey 2005 en Uitwendige Woningschouwing 2005*, Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Departement RWO, Brussel.

Heynen H. (2001), *Ontwikkeling van een gedifferentieerde methode voor het bepalen van de kwaliteit van woningen*, Onderzoeksgroep voor Stedelijkheid en Architectuur-K.U.Leuven, Leuven.

Hubeau B. (ed.) (2002), *De Vlaamse Wooncode en de sociale huisvesting*, Bronnenboek, die Keure, Brugge.

Jacobs T., Vanderleyden L. & Vanden Boer L. (red.) (2004), *Op latere leeftijd. De leefsituatie van 55-plussers in Vlaanderen*, Centrum voor Bevolkings- en Gezinsstudies, Brussel.

Keulen M. (2006), Vlaams Woonbeleid, *Beleidsbrief 2006-2007*, Vlaams Minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering.

Knol F. (2005), *Wijkkwaliteiten. De kwaliteit van de fysieke woonomgeving 1994-2002*. Werkdocument 112, Sociaal en Cultureel Planbureau, Den Haag.

Le Roy M., Myncke R. & Vandekerckhove B. (2006), *Op zoek naar een ruimtelijke indeling voor woononderzoek en woonbeleid in Vlaanderen*, Kenniscentrum voor Duurzaam Woonbeleid.

Le Roy M., Myncke R. & Vandekerckhove B. (2006), *Stand van zaken onderzoek woningaanbod in Vlaanderen*, Kenniscentrum voor Duurzaam Woonbeleid.

Lodewijckx E. (2004), *Types van huishoudens: veranderingen tussen 1991 en 2003*, [<http://www.cbgs.be>].

Maes C., Loosveldt G. & Welkenhuysen-Gybels J. (2000), *Basisconcepten van de kanstheorie en de inductieve statistiek*, Acco, Leuven.

Menard S. (2001), *Applied Logistic Regression Analysis*, Sage University Papers Series on Quantitative Applications in the Social Sciences, 07-106. Thousand Oaks, CA: Sage.

Meulemans B., Geurts V. & De Decker P. (1996), *Wonen in Vlaanderen. Onderzoek naar de doelgroepen van het woonbeleid*, CSB en Steunpunt Wonen en Woonbeleid van UFSIA, o.l.v. Vlaams minister van leefmilieu en huisvesting.

Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap (2006), *AROHM, Bouwen en wonen: informatie van de Vlaamse Overheid*, [<http://www.arohm.be/front.cgi>].

Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, AROHM (1996), *Een uitwendig onderzoek naar de kwaliteit van de woningen in Vlaanderen*, verslag van de survey 1994/1995, Brussel.

Moore & McCabe (2002), *Statistiek in de praktijk*, Academic Service, Schoonhoven.

OECD (2006), *What are equivalence scales?*, [<http://www.oecd.org/dataoecd/61/52/35411111.pdf>].

Pannecoucke I., Geurts V., Van Dam R., De Decker P., Goossens L. & Cantillon B. (2001), *Profiel van de sociale huurder en subjectieve beleving van de realisaties van de sociale huisvesting*, OASes en CSB, Universiteit Antwerpen.

Pasteels I., Heerwegh D. & Billiet J. (2003), *Dataverwerking en analyse me SAS*, Acco, Leuven.

Raymaekers P. & Vanderleyden L. (1996), 'Woonwensen van Ouderen, Platform Wonen van Ouderen', *Handboek Wonen van Ouderen*, p. 76-80.

- Sharma S. (1996), *Applied Multivariate Techniques*, John Wiley & Sons, Inc, New York.
- Studiedienst van de Vlaamse Regering (2006), Vlaamse Regionale Indicatoren – VRIND, Brussel.
- SumResearch (2006), *Verslag woningschouwing 2005*, 30 p. + bijlagen.
- SumResearch (2006), *Verslag Woningschouwing 2005*, Kenniscentrum voor Duurzaam Woonbeleid.
- Van Dam R. & Geurts V. (2000), 'De bewoners van gesubsidieerde en niet-gesubsidieerde woningen in Vlaanderen: profiel, woningkwaliteit en betaalbaarheid', CSB-berichten, Centrum voor Sociaal Beleid, Antwerpen.
- Van Geel H. (2005), 'Nieuwe stedelijkheid. Een sociaal cultureel uitstapje langs de gevels van nieuwe stedelijkheid, van Milaan naar Zandhoven, van Zandhoven naar Chicago en terug naar Zandhoven', *Vlaanderen Gepeild!*, Administratie Planning en Statistiek, Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Brussel.
- Van Imhoff E. & Keilman N. (1991), 'LIPRO 2.0: an application of a dynamic demographic projection model to household structure in the Netherlands', NIDI, CBGS, vol. 23, Amsterdam.
- Van Oorschot W. (1995), *Realizing rights: a multi-level approach to non-take-up of means-tested benefits*, Aldershot, Ashgate.
- Vandekerckhove B. & Decorte C. (2005), *Een uitwendig onderzoek naar de kwaliteit van de woningen in Vlaanderen – 2005*, Handboek technische schouwingen, Kenniscentrum Duurzaam Woonbeleid.
- Vandenbroucke P., Buyst E., Winters S., Elsinga M., Haffner M. & Hoekstra J. (te verschijnen 2007), *Naar een aanbodbeleid op de Vlaamse private huurmarkt?*, Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Departement RWO, Brussel.
- Vanneste D., Thomas I. & Laureyssen I. (2004), 'Fysische staat van de woning', *Ruimte en Planning*, jrg. 24, nr. 4.
- Vanneste D., Thomas I. & Laureyssen I. (2005), 'De kwaliteit van de woningen in Vlaanderen. Een analyse op basis van de socio-economische survey van 2001', P. De Decker, L. Goossens & I. Pannecoucke (red.) (2005), *Wonen aan de onderkant*, Garant, Antwerpen.
- Vanneste D., Thomas I. & Goossens L. (2007), *Woning en woonomgeving in België*. Huisvestingsmonografie op de resultaten van de SEE 2001, FOD Economie en Statistiek, FOD Wetenschapsbeleid. Nog niet-gepubliceerde versie.
- Welkenhuysen-Gybels J. & Loosveldt G. (2002), *Regressieanalyse: een introductie in de multivariabelenanalyse*, Acco, Leuven.
- Winters S. & Marchal A. (2004), *Op zoek naar huurwoningen. Onderzoek naar de betaalbaarheid en kwaliteit van wonen op de private huurmarkt en naar een gepast beleid*, HIVA-K.U.Leuven, Leuven.
- Winters S., Heremans F., Elsinga M., Marchal A., Vandekerckhove B. & Van Steen G. (2004), *Op weg naar een Vlaamse Huursubsidie?*, Kenniscentrum voor Duurzaam Woonbeleid, Leuven.
- Winters S., Tratsaert K., Van Damme B., Elsinga M., Haffner M., Heremans F. & Van Daalen G. (te verschijnen 2007), *Op weg naar een nieuw sociaal huurstelsel?* Kenniscentrum voor Duurzaam Woonbeleid, Leuven, Ontwerpversie.

Verantwoordelijke uitgever:
Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerende Erfgoed
Woonbeleid
Koning Albert II-laan 19 bus 21
B-1210 Brussel
Vormgeving: Van Cromphaut L.
D/2007/3241/092