



ADVIES ERKENNING EN SUBSIDIERING
VERHUURDERSORGANISATIES

Advies 2019-06 / 14.03.2019



INHOUD

- 1 Situering 3
- 2 Beknopte inhoud..... 3
- 3 Spoedadvies 3
- 4 Bespreking..... 4
- 4.1 Private huurmarkt 4
- 4.2 Recht op wonen 5
- 4.3 Professionalisering 6
- 4.4 Inschakeling in het beleid 7
- 4.5 Technische modaliteiten **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**



geeft het wel uitvoering aan een decretale bepaling uit het Woninghuurdecreet dat pas in voege is getreden op 1 januari 2019.

4 BESPREKING

4.1 PRIVATE HUURMARKT

De private huurmarkt in Vlaanderen telt ongeveer 550.000 woningen. Eén op vijf Vlaamse huishoudens woont in een private huurwoning. In de grootsteden kan het aandeel private huurwoningen oplopen tot 40–50%. De verhuurders vervullen dan ook een belangrijke opdracht in de huisvesting van heel wat Vlaamse gezinnen. In tegenstelling tot Nederland bijvoorbeeld kent Vlaanderen weinig institutionele verhuurders. Gemiddeld is de Vlaamse verhuurder een oudere particulier met een beperkt aantal huurwoningen in portefeuille¹ waardoor het private huurpatrimonium versnipperd is over veel kleine eigenaars.

Niet enkel het aandeel en het belang ervan in stedelijke context beklemtoont de relevantie van de private huurmarkt. Ook de mate waarin de private huurmarkt de facto een rol vervult in het huisvesten van inkomenszwakke huurders onderstreept haar rol. Zo toont onderzoek op basis van het GWO (2013) aan dat 256.000 private huurders behoren tot de theoretische doelgroep sociale huur². Dit zijn de private huurders met een woonquote boven de 30% of waarvan de huurwoning in slechte staat verkeren. In het onderste segment van de private huurmarkt is de problematiek van betaalbaarheid, kwaliteit, toegang en woonzekerheid dan ook het meest voelbaar³. Algemeen toont onderzoek aan dat de private huurmarkt binnen de woningmarkt globaal het zwakke broertje is⁴.

In deze context (versnippering van het private huurpatrimonium en het huisvesten van ook inkomenszwakke huurders) kan het aangewezen zijn de professionalisering van de verhuurders op de private huurmarkt te versterken. Hiertoe kunnen de verhuurdersorganisaties als cruciale partners bijdragen (voor zover zij optreden binnen het vooropgestelde kader van het recht op wonen). Zij vormen immers een belangrijke schakel tussen het beleid en de particuliere verhuurders. Met het oog op professionalisering van de sector en een structurele inschakeling in het beleid onderkent de Raad de redenen om verhuurdersorganisaties van private verhuurders te erkennen en te subsidiëren.

¹ Heylen K. (2015). *Grote Woononderzoek 2013. Deel 5. De private huurmarkt: vraag- en aanbodzijde*. Leuven, Steunpunt Wonen.

² Heylen K. (2016). *Doelgroepen en wachtlijst van de sociale huur*. Leuven, Steunpunt Wonen.

³ Winters S., e.a. (2015). *Wonen in Vlaanderen anno 2013. De bevindingen uit het Grote Woononderzoek 2013 gebundeld*. Leuven, Steunpunt Wonen. Zie ook eerder advies 'Wooncrisis in de onderste lagen van de private huurmarkt' van de Vlaamse Woonraad (Advies 2017/06 van 27 april 2017).

⁴ Dewilde C. & Pannecoucke I. (2018). De 'nieuwe sociale kwestie 2.0': hoe wonen armer maakt, in: Coene J., e.a. (red.) *Armoede en Sociale Uitsluiting. Jaarboek 2018*. Leuven, Acco, 173-196.

Deze erkenning en subsidiëring kreeg via het Vlaams Woninghuurdecreet een decretale basis in de Vlaamse Wooncode. Het ontwerpbesluit geeft uitvoering aan de decretaal bepaalde beleidskeuze, waarbij het aangewezen is de opportuniteit van subsidiëring van de verhuurdersorganisaties adequaat aan te tonen, en dit in relatie tot het na te streven beleidsdoel, met name de professionalisering van de private huurmarkt. Voor wat betreft de beroepsorganisatie van de vastgoedmakelaars vraagt de Raad bijkomend een minimale toetsing aan de basisprincipes waarop de Vlaamse Wooncode en het Vlaamse woonbeleid stoelen, met name de categoriale, territoriale en sectoriele selectiviteit⁵.

4.2 RECHT OP WONEN

Een decretale basisopdracht die eveneens in het ontwerpbesluit wordt opgenomen, betreft de bijdrage tot het helpen realiseren van het recht op wonen voor iedereen. De Raad beschouwt deze opdracht van de verhuurdersorganisatie eerder als een onrechtstreekse of faciliterende ondersteuning van het recht op wonen. Hiertoe kan de verhuurdersorganisatie onder meer de nodige randvoorwaarden scheppen, bijvoorbeeld door een ondersteuning van de verhuurders zodoende dat de woningen voor de private huurmarkt bestemd blijven, het correct informeren over de rechten en de plichten van huurder en verhuurder, of het stimuleren tot de correcte toepassing van de regelgeving. In dit verband is de Raad van oordeel dat deze basisopdracht mede inhoudt dat de erkende en gesubsidieerde verhuurdersorganisaties bij hun informatie- en adviesopdracht steeds ook de doelstellingen van het woonbeleid voor ogen moeten houden (met als hoofddoel het recht op wonen). Naast het feit dat de verhuurders voordeel halen uit dergelijke ondersteuning moet het vervullen van deze opdracht immers evenzeer de huurders ten goede komen (het is bijgevolg de bijdrage aan hun recht op wonen dat beoogd wordt met deze opdracht).

De Raad kan het vooropstellen van dergelijke opdracht inhoudelijk onderschrijven, maar wenst te wijzen op het mogelijke spanningsveld tussen de rechtstreekse belangenbehartiging en adviesverlening ten voordele van de verhuurder enerzijds en de bijdrage aan het recht op wonen anderzijds. Hoewel overeenkomstig artikel 17 van het ontwerpbesluit de erkenning en subsidiëring geheel of gedeeltelijk kan worden stopgezet indien de vooropgestelde opdrachten niet worden vervuld, is het de Raad niet duidelijk hoe de outcome van de opdracht inzake de bijdrage aan het recht op wonen effectief zal worden beoordeeld. Zoals gesteld betreft het een eerder algemene en onrechtstreekse opdracht, en is het niet duidelijk welke resultaten men hierbij voor ogen heeft (en wanneer zal deze algemene opdracht als niet vervuld worden bestempeld?). Het zal dan ook bij het verstrekken van advies of informatie niet evident zijn om het recht op wonen in het algemeen, het recht op wonen voor de betrokkenen in het bijzonder en de legitieme belangen van alle betrokken partijen met elkaar in overeenstemming te brengen. De Raad vraagt hier extra aandacht voor en mogelijk vergt de onderlinge relatie tussen de verschillende opdrachten wat meer duiding.

⁵ MvT, Ontwerp van decreet houdende Vlaamse Wooncode, *Parl. St.* Vlaams parlement, stuk 654/1, blz. 4-5.

4.3 PROFESSIONALISERING

Via het sensibiliseren, adviseren en informeren kan het proces van professionalisering van verhuurders op de private huurmarkt worden gestimuleerd. Het ontwerpbesluit stelt een aantal opdrachten en voorwaarden voorop die dit moeten bewerkstelligen. Een van die opdrachten betreft het verstrekken van informatie en advies over alle voor de private huurmarkt relevante aangelegenheden. Hoewel deze opdracht momenteel al behoort tot het takenpakket van de verhuurdersorganisatie, wordt betrachtd deze opdracht professioneel, stelselmatig en verruimd te organiseren. Zo bepaalt het ontwerpbesluit dat de verhuurdersorganisatie moet beschikken over een consultatieruimte waarbij de verhuurdersorganisatie minstens twintig uur per week moet beschikbaar zijn voor consultatie (met een drietal avond- of weekenduren). Tevens wordt een provinciale verankering van de adviesfunctie vooropgesteld. En zoals hoger gesteld kunnen de verhuurdersorganisaties voor het vervullen van de opdrachten rekenen op een vaste werking- en personeelssubsidie. Het bijkomend personeel moet de verhuurdersorganisatie meer slagkracht bieden om het vooropgezette doel te kunnen realiseren.

Een dergelijke aanpak moet er volgens de Raad toe bijdragen dat de verhuurders een betere kennis van de toepasselijke regelgeving verwerven, wat op zijn beurt moet resulteren in de correcte toepassing ervan. Heel wat (oudere) particuliere verhuurders zijn immers niet vertrouwd met de (wijzigende) regelgeving op diverse vlakken (huurwetgeving, woningkwaliteit, anti-discriminatie, fiscaliteit...). Verder wordt voorzien dat ook niet-leden voor een eerste éénmalig advies kosteloos een beroep kunnen doen op de verhuurdersorganisatie. Op zich kan dit preventief werken daar de verhuurder voorafgaand aan een probleem advies kan inwinnen. Het adviseren van niet-leden kan een wervend effect hebben waardoor uiteindelijk meer verhuurders worden bereikt (via lidmaatschap in volgende fase). Dergelijke verruiming kan bijdragen tot de verdere professionalisering van de verhuurders, maar het lijkt de Raad aangewezen dit te monitoren en op te volgen of deze aanpak werkt. Een gedegen kennis van de regelgeving bij de verhuurder is eveneens een randvoorwaarde voor een professionele en correcte houding ten aanzien van de huurder.

De Raad merkt op dat vastgoedmakelaars beroepsmatig met onroerend goed bezig zijn waardoor een zekere mate van professionalisering en kennis kan worden verwacht. Dit verklaart dat in de bepaling van de opdrachten andere klemtonen worden gelegd (onder meer via informatie en advies naar niet-leden). Daar artikel 3, 3^{de} lid, 5° van het ontwerpbesluit niet van toepassing is op de verhuurdersorganisatie die makelaars vertegenwoordigt, stelt zich de vraag naar een nadere invulling van de (minimale) adviesfunctie. De Raad vraagt daarnaast meer duidelijkheid inzake de verschillen in aanpak en de beoogde meerwaarde.

Het vervullen van de voorwaarden en de opdrachten van beide types verhuurdersorganisaties wordt opgevolgd door de toezichthouders. Op zich kan dit volgens de Raad het proces van verdere professionalisering ten goede komen.

