

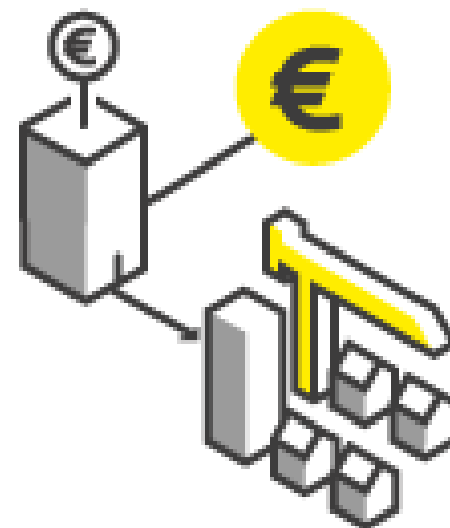
Naar een ruimer aanbod van betaalbare private huurwoningen

Woondag VVSG, 6 december 2018

David Van Vooren, Agentschap Wonen-Vlaanderen



Vlaanderen
is slim wonen en leven



WONEN +

Woning kopen of huren? Jongeren hebben eigenlijk weinig keuze

17-05-18, 15.24u - Koen Mortelmans

Amper tien jaar geleden ging de helft van de woonkredieten naar mensen jonger dan dertig jaar. Vandaag is die groep goed voor minder dan een kwart van de leningen. Jongeren blijven vaak bij hun ouders wonen of moeten noodgedwongen in de stad trekken. En dat terwijl de woonrente nog altijd laag voert sinds mensenheugenis een fiscaal gunstbeleid voor woningbezit, maar de instapdrempels zijn te hoog."

WONEN +

Waarom zou je vandaag nog een huis kopen?

Huizenjagers, eigenaars, experts en koppige huurders over de dure woningmarkt

27-07-18, 15.30u - Kim Van De Perre

'Piepklein, nog te renoveren rijhuis met permanent schaduwterras voor amper 320.000 euro. Oftewel: twintig jaar lang vier dagen per week boterhammen met choco.' Is het in tijden van stijgende woningprijzen en strengere isolatienormen nog wel zo'n goed idee om vastgoed te kopen?



75 SHARES

Markt snakt naar kleinere huurwoningen

29 maart 2016 11:01

f in t e



DeMorgen.

Cult. Muziek, film, tv, expo

Zine. Interview, foto, lifestyle

Veel gezinnen zijn wanhopig op zoek naar een betaalbare woning

Gezinshereniging en afbouw steunmaatregelen drijven of in de handen van huisjesmelkers

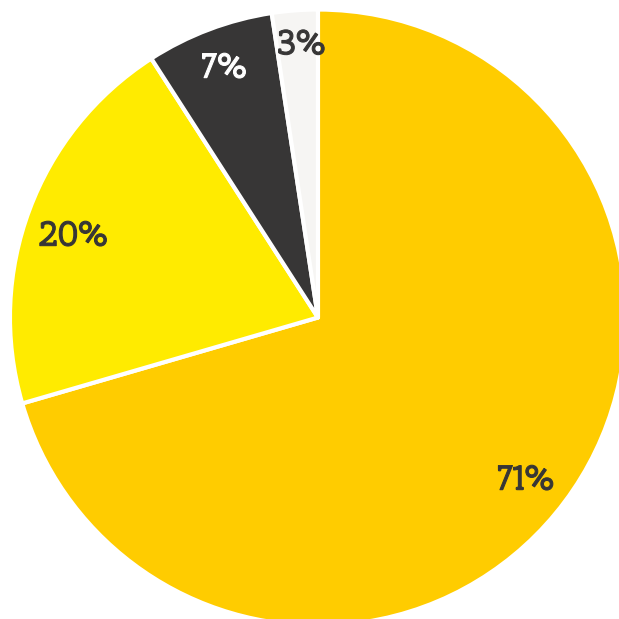


Een Somalisch gezin woont voor 900 euro per maand in een onderkomen huis. Ze moeten het binnenkort



Vlaanderen is slim wonen en leven

De private huurmarkt in vogelvlucht



- Eigendom
- Private Huur
- Sociale Huur
- Andere

Private huur

- 20% of +/- 550.000 huishoudens
- hoger in centrumsteden (28%) dan in andere gemeenten (17%)
- Voorbije jaren: toename, vooral appartementen
- Drie 'segmenten': starters; ouderen; 'onderkant' ; elk +/- 1/3 private huurmarkt



Troeven van privaat huren



Aagje (32) betaalt momenteel 825 euro huur voor 'haar' huis in Gent. "Weggegooid geld? Niets van. Met dat geld koop ik levenskwaliteit. Vrijheid. **Een zorgelozer bestaan.** Terwijl vrienden zich blauw betalen om iets te kopen in Gent, of naar de rand verhuizen en elke dag naar de stad moeten pendelen, zit ik **betaalbaar in Gent-centrum.** Ik hoef geen auto te kopen, geraak overal met de fiets. **Als er iets kapot is, bel ik naar mijn huisbaas** om het te komen repareren. Blijkt mijn buurman morgen een pain in the ass, dan **kan ik gewoon verhuizen.** Wil ik morgen op wereldreis? Geen probleem. **Ik hoef geen lening af te betalen."**



Maar ook keerzijde...



De rijwoning van een Somalisch gezin in de buurt van Gent Dampoort **hangt met haken en ogen aan elkaar**. Wie binnenkomt, ziet ook meer **structurele gebreken**. De vloer komt omhoog door insijpelend vocht. De verwarming werkt niet, of onvoldoende. Op verschillende plaatsen liggen elektriciteitskabels bloot.

Voor dit huisje, met vier kleine slaapkamers, betaalt het Somalische gezin **900 euro per maand**. Hun eerste huis kostte 800 euro per maand, maar **ze moesten weg** toen het **onbewoonbaar** werd verklaard.

De Morgen, 12/12/2017



Vlaanderen
is slim wonen en leven

Maar ook keerzijde... (bis)



Een woning huren wordt in de toekomst **duurder**. De koepelorganisatie van verhuurders overweegt een **prijsstijging** van 10 procent voor nieuwe huurcontracten, om **hogere kosten** te kunnen doorrekenen. Dat blijkt uit een bevraging bij 1.800 verhuurders waarover het VRT-programma "De vrije markt" bericht.

Het gaat niet enkel om de verwachte kosten, die **andere kwaliteitseisen of energienormen** met zich meebrengen. Ook **vrezen verhuurders voor de gevolgen van de regionalisering van de huurwet** zou inhouden.



Toegenomen beleidsaandacht voor huurmarkt

▶ Lokaal:

- VVSG-peiling: 70% Burgemeesters en OCMW-voorzitters vindt dat het niet makkelijk is om in hun gemeente een betaalbare en kwaliteitsvolle woning te huren;
- Prominent thema bij gemeenteraadsverkiezingen;
- Toename sociaal huuraanbod (bindend sociaal objectief)

▶ Vlaams:

- 3,9 miljard euro investeringen in de renovatie en bouw van sociale woningen sedert 2014;
- 'SVK Pro' voor samenwerking tussen SVK en private ontwikkelaars
- Substantiële uitbreiding huurpremie en huursubsidie (bedrag, doelgroep) gepland



Werk Financiering: Hoofdvraag

Hoe kunnen we een stabiel en overkoepelend vehikel opzetten met als doel bouw en verhuur van een betaalbaar, woonzeker en kwaliteitsvol aanbod op de huurmarkt, waarbij we de gebruikers betrekken ?



Vlaanderen
is slim wonen en leven

Bilaterale gesprekken

Koplopers

revive



MISS MIYAGI
PLACEMAKING

wooncoop
huren bij jezelf



Vlaanderen
is slim wonen en leven

Financiële sector



Lokale actoren

AGStadsontwikkeling
LEUVEN



Vl. Overheid

TEAM
VLAAMS
BOUWMEESTER

HET
FACILITAIR
BEDRIJF

Uit gesprekken bleek

- ▶ **Nood aan een groter aanbod** van betaalbare en kwalitatieve huurwoningen.
- ▶ Financiering (van woonprojecten) is op zich geen probleem, wel **risico-rendementsverhouding** bij huurprojecten.
- ▶ Er zijn diverse **lokale pilootprojecten** (o.a. Kortrijk, Antwerpen, Leuven,...)
- ▶ Nood aan **kennisuitwisseling**
- ▶ Kan Vlaamse overheid **goede locaties** beschikbaar maken voor de doelstelling betaalbare huur?
- ▶ Hoe betaalbaarheid ook koppelen aan **maatschappelijke meerwaarde en betrokkenheid bewoners?**



Bijsturing hoofdvraag / opzet 'werf' financiering

- ▶ Geen vraag 'Vlaams' investerings- of beheersvehikel, maar **lokale initiatieven versterken**;
 - Kennis uitwisseling
 - Projecten faciliteren
- ▶ Nood aan **duidelijke positionering t.o.v. bestaande initiatieven** zoals 'SVK Pro', 'bescheiden huurwoningen' door sociale huisvestingsmaatschappijen,...
 - Stimuleren 'betaalbaar verhuren' aan (lage) middeninkomens (richtprijs huur +/- 600 euro)
 - Focus op lokale besturen, stadsontwikkelingsbedrijven, intercommunales,...
 - Aandacht voor 'nieuwe woonvormen' (bv. coöperaties)



Concrete werkpistes



© digitalmarketinginstitute.com

1/ Opmaak 'draai- en inspiratieboek' betaalbaar verhuren

- Opzet: Wat kan ik als lokaal bestuur ondernemen om een betaalbaar huuraanbod te (laten) realiseren?
- Inspirerende projecten uit binnen- en buitenland
- Concrete 'tips & tricks' (welke doelgroep, randvoorwaarden m.b.t. grond/locatie, verhuurrisico's, verdienmodel, eventuele rol van nieuwe woonactoren,...)
- Timing: voorjaar 2019



Vlaanderen
is slim wonen en leven

Concrete werkpistes (vervolg)



© thenextweb.com

2/ Uitbouw 'kennisnetwerk' betaalbaar verhuren

- Uitdieping en ervaringsuitwisseling m.b.t. betaalbaar verhuren
- Timing: voorjaar 2019

3/ Faciliterende rol tussen lokale besturen en Vlaamse entiteiten

- Lokale besturen met projecten 'betaalbaar verhuren' in contact brengen met entiteiten Vlaamse overheid die over geschikte gronden en/of panden beschikken
- Af te stoten patrimonium in Vlaamse Vastgoedbank inzetten op basis van criteria 'Slim Wonen en Leven'



Vlaanderen
is slim wonen en leven

Vandaag: alvast een voorsmaakje...

Ilse Peleman,
project Fierensblokken



Ben Mertens &
Bertrand Van Regemortel,
project Pandenfonds



Dries Detroije,
project Starterswoningen



Vlaanderen
is slim wonen en leven