



PRIVATE HUURMARKT IN GENT  
**VERHUURDERSPUNT**  
BALANS NA DRIE JAAR WERKING

Steunpunt Armoedebestrijding  
Seminarie: Duurzaam wonen: ondersteunen van  
huishoudens en huurders met een laag inkomen

26/6/2024  
Michiel Bonte  
Dienst Wonen

# Overzicht presentatie

- > **Gentse context**
- > **Verhuurderspunt**
  - Organisatiemodel
  - Cases
  - Renovatietrajecten
  - Renovatiesubsidie
  - Monitoring/evaluatie
- > **Andere instrumenten**
  - Conformiteitsattest
  - Sociaal beheer



# Gentse context



**263.406**  
inwoners

**120.290**  
geregistreerde huishoudens

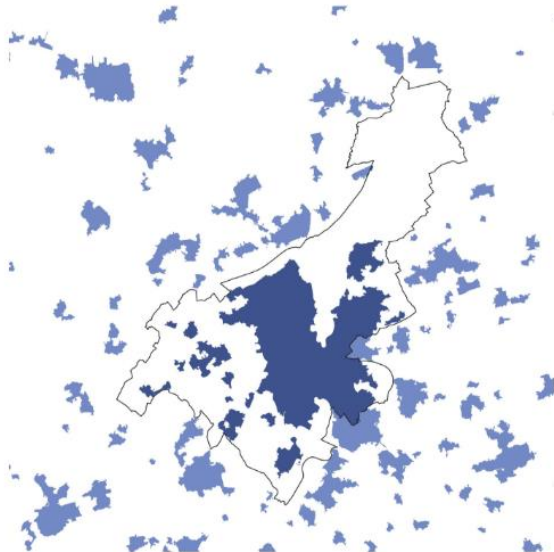
**2,16**  
gemiddelde huishoudensgrootte



**153.467**  
wooneenheden

**51%**  
appartementen

**49,6%**  
huurders



**158 km<sup>2</sup>**  
oppervlakte

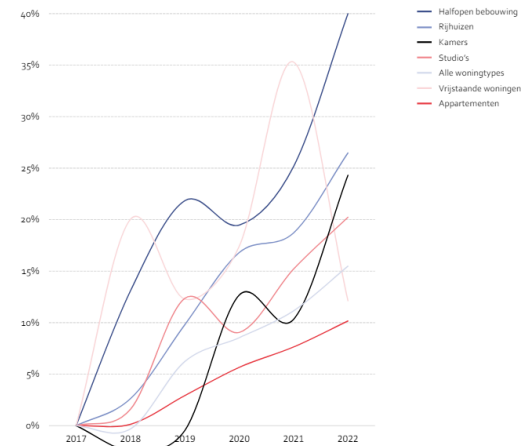
**1.668 inw./km<sup>2</sup>**  
inwonersdichtheid

**2.553 inw./km<sup>2</sup>**  
inwonersdichtheid per oppervlakte ruimtebeslag

■ kernen binnen Gent  
■ kernen buiten Gent

bron: Kernen, linten, verspreide bebouwing in Vlaanderen - toestand 2019 (versiedatum 07/12/2021), Vlaamse Overheid - Departement Omgeving

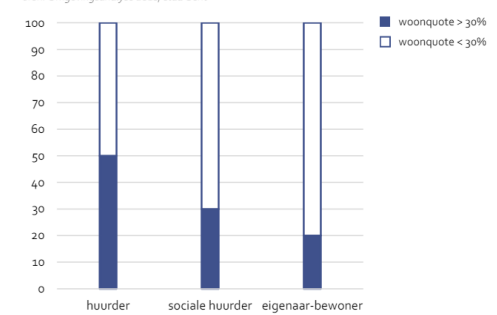
Figuur 13: Groeipercantage van de gemiddelde huurprijs (euro) tussen 2017 en 2022 in Gent voor verschillende woningtypes  
bron: CIB Vlaanderen, CIB-Huurbarometer (2022)



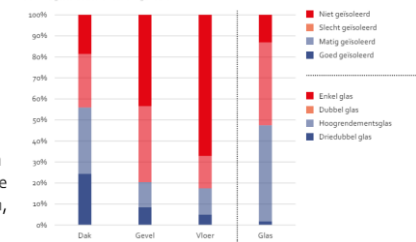
## Kwaliteit van de Gentse huurwoningen

Net als de betaalbaarheidsproblemen vraagt ook de kwaliteit van de woningen de aandacht binnen het huursegment van de woningmarkt. Hoewel de Vlaamse Codex Wonen in theorie strenge regels oplegt aan wie een woning wil verhuren, nemen in de praktijk de kwaliteits- en verkrottingsproblemen toe. Nog steeds laten veel verhuurders het na om (hoognodige) renovatiewerken uit te voeren. Ook langs de kant van de huurders is de noodzaak voor wonen belangrijker dan de kwaliteit van de woning. Zo blijven mensen liever wonen in een slechte woning dan te moeten verhuizen naar een andere slechte woning naar aanleiding van renovatiewerken. De meest kwetsbare mensen op de huurmarkt komen dan ook vaak in de slechtste woningen terecht. In de omgevingsanalyse 2018<sup>2</sup> van de Stad wordt gesteld dat 47% van de woningen op de private huurmarkt in Vlaanderen niet tegemoet komt aan de basiskwaliteitseisen van de Vlaamse Codex Wonen<sup>3</sup>. Voor Gent zou dit neerkomen op ongeveer 28.000 woningen.

Figuur 11: Aandeel inwoners in Gent (%) waarvoor het wonen al dan niet betaalbaar is, gebaseerd op een woonquote van 30%, verdeeld naar type bewoner  
bron: Omgevingsanalyse 2018, stad Gent



Figuur 14: Toestand van de isolatie per bouwschil onderdeel 2017  
bron: Energetische staat van de woningen Gent



Uit: Woonstudie  
Gent 2023

# Gentse context

- > Ca. 50% Gentse woonmarkt = huurmarkt
- > **39% Gentse huishoudens huurt op private markt**
- > Helpt niet conform woningkwaliteitsnormen (GWO 2013) en energetische investeringen in huurwoningen beperkt
- > Ook voor verhuurders nood aan centraal 'woonloket' (i.s.m. Energiecentrale voor renovatietrajecten)
- > **Sinds 1/6/2021: Verhuurderspunt Stad Gent**
  - Aanspreekpunt voor alle vragen van verhuurders
  - Renovatie van huurwoningen promoten en ondersteunen
  - Samenwerking met diverse partners en stakeholders (Woontoezicht, Energiecentrale, TPG, HIG, VE, CIB, HPS, ...)



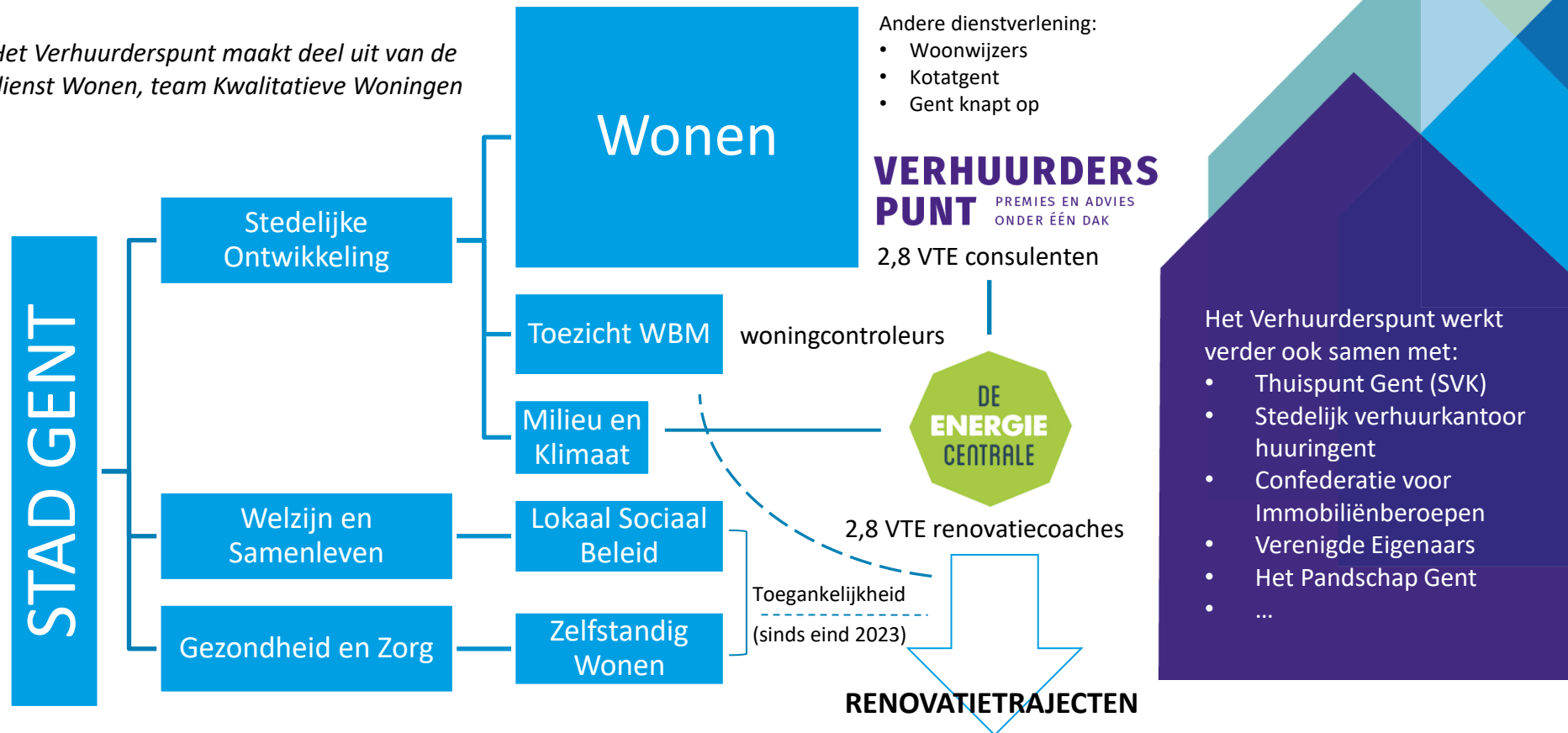
gent:

<https://stad.gent/nl/wonen-bouwen/huren-verhuren/verhuren-gent/het-verhuurderspunt>

---

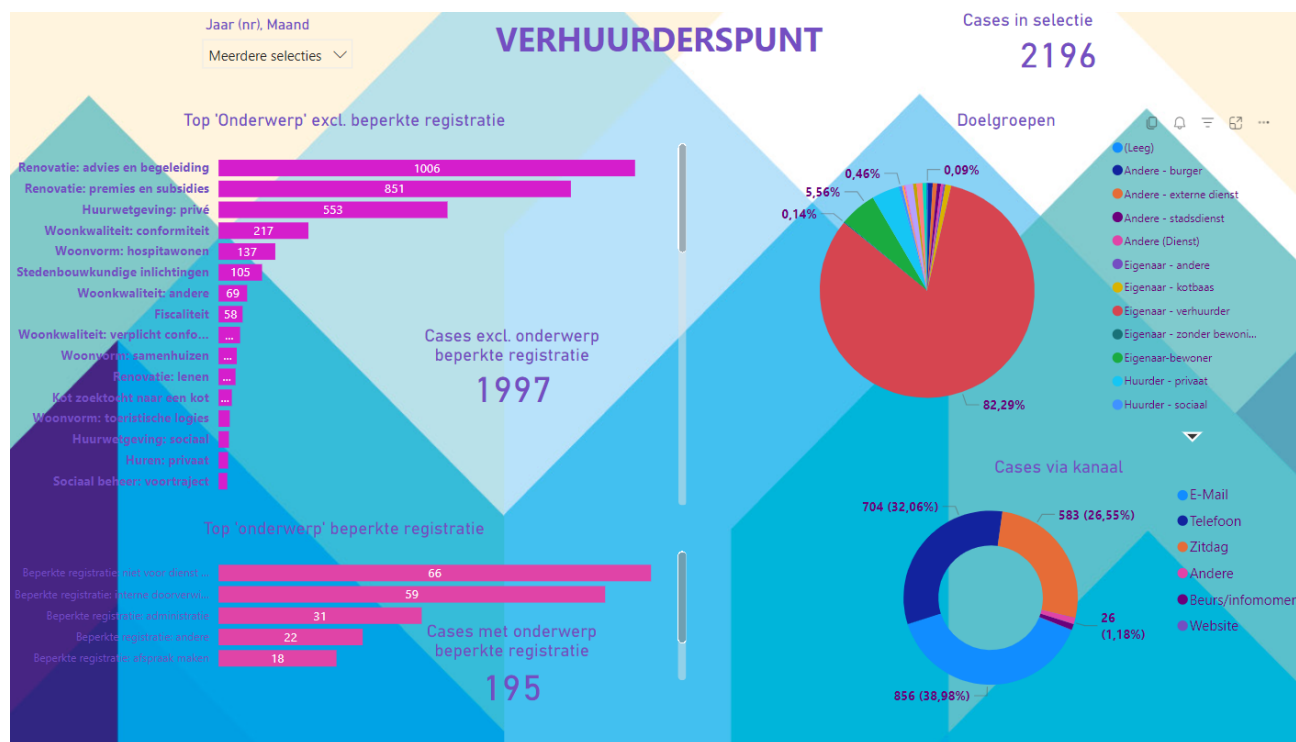
# Verhuurderspunt: organisatiemodel

Het Verhuurderspunt maakt deel uit van de dienst Wonen, team Kwalitatieve Woningen



# Verhuurderspunt: cases

(1/6/2021 – 31/5/2024)



# Verhuurderspunt: renovatietrajecten



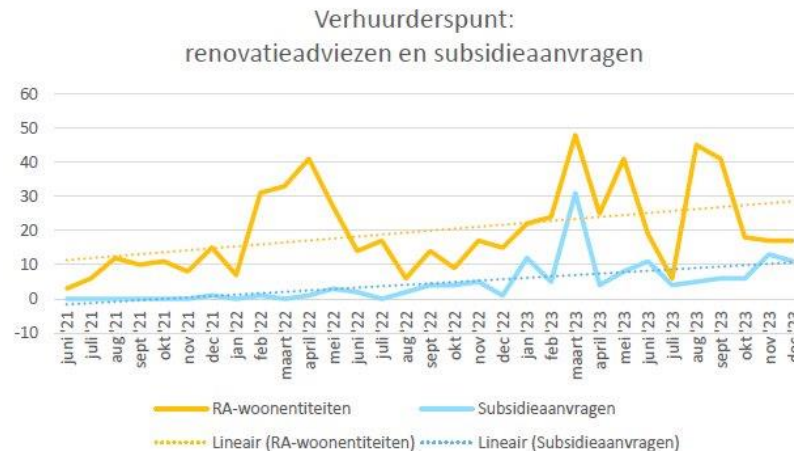
- > **Sinds juni 2021: +800 opgestarte trajecten** (aantal renovatieadviezen/woontiteiten)
- > Conversiegraad RA/renovatie/subsidie: 40% jaar tussen RA en subsidieaanvraag nà renovatie)

i.s.m.



(volgens

(gem. ca. 1





# Verhuurderspunt: renovatiesubsidie

- > Subsidiereglement voor de renovatie en verbouwing van huurwoningen in de periode 2022-2025
- > Renovatie/verbouwing huurwoning (huis, appartement, studio)
- > **Gekoppeld aan renovatietrajecten Verhuurderspunt** (met enkele uitzonderingen/nuances)
- > Noodzakelijke werken voor verbetering woningkwaliteit en energiezuinigheid (sinds eind 2023: ook toegankelijkheid)
- > Conformiteitsattest (minimumnormen Vlaamse Codex Wonen)
- > **Woning na renovatie minstens 9 jaar verhuren**
  - Geregistreerd woninghuurcontract (hoofdverblijfplaats)
  - ‘Redelijke’ huurprijs volgens type/grootte/EPC (**maxima vastgesteld door college**)



# Verhuurderspunt: renovatiesubsidie

## > Categorieën werken

- Dak: isolatie en renovatie
- Buitenmuur: isolatie en renovatie
- Vloer: isolatie en renovatie
- Ramen en deuren: glas en buitenschrijnwerk
- Binnenrenovatie: binnenmuur, plafond en trap
- Elektriciteit en sanitair
- Zonneboiler, warmtepomp(boiler)
- Zonnepanelen
- Ventilatietechnieken (sinds eind 2023)
- Toegankelijkheid (sinds eind 2023)

Cf. Vlaamse  
Mijn  
Verbouwpremie  
(cumuleerbaar)



# Verhuurderspunt: renovatiesubsidie

> Aanvraagprocedure en -termijn

> **Subsidiebedrag:**

– Werken: 50% aanvaarde facturen (geplafonneerd)

Bezettingsnorm	Verhuur via TPG/HIG	Private verhuur
1-3 personen	9.000 euro	6.000 euro
4-6 personen	12.000 euro	8.000 euro
+6 personen	15.000 euro	10.000 euro

– Huurdersondersteuning: 100%, max. 750 euro

> **Budgetten (investering):**

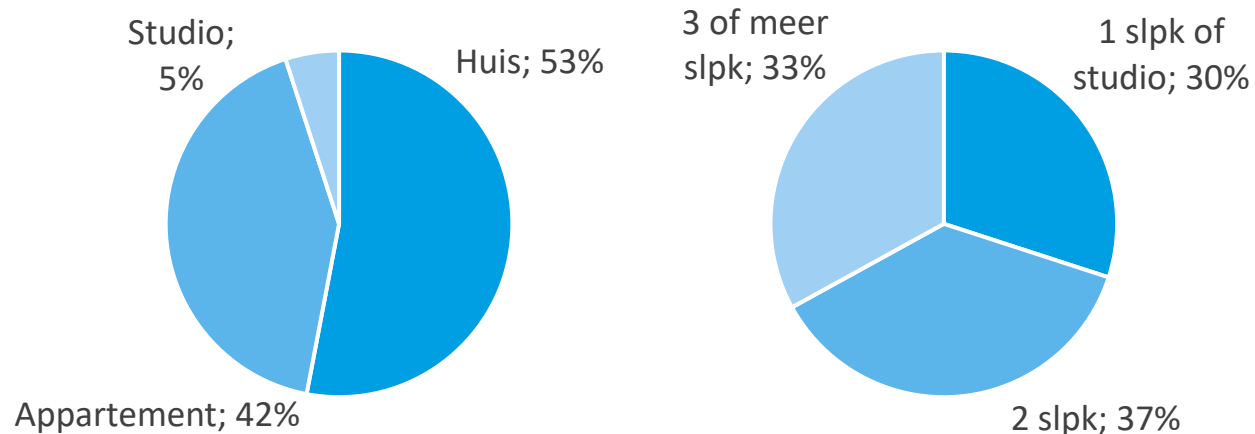
2022	2023	2024	2025
33.372,38	606.633,22	1.048.000	1.573.000



# Verhuurderspunt: renovatiesubsidie

## Stand van zaken t.e.m. 31/5/2024

- > Al 180 aanvragen (150 reeds goedgekeurd, 22 college juni)
  - 122 verschillende aanvragers, waaronder 5 rechtspersonen
  - Twee derde aanvragers/verhuurders woont zelf in Gent
- > Al ca. 1 miljoen euro aan subsidies uitbetaald/vastgelegd



# Verhuurderspunt: renovatiesubsidie

## Stand van zaken t.e.m. 31/5/2024

### > Uitgevoerde werken

- Huizen: 57% dak, 58% buitenmuur, 53% binnenrenovatie, 44% ramen/deuren, 40% elektriciteit, ...
- Appart/studio's: 65% ramen/deuren, 63% elektriciteit/sanitair, ... (in 55% dossiers sprake van werken aan gemeenschappelijke delen)

### > Energiescore

- 72% dossiers met nieuw EPC na renovatie
- 55% label A of B na renovatie (33 huizen, 34 appart/studio's)
- 90% minstens label C (56 huizen, 52 appart/studio's)



# Verhuurderspunt: renovatiesubsidie

## Stand van zaken t.e.m. 31/5/2024

- > 83% na renovatie privaat verhuurd (begrensde huurprijs)
- > 25 Thuispunt Gent (sociale verhuur), 6 huuringent (budgethuur)
- > Subsidiebedragen:
  - Huis (90)                                      gem. 6.562 euro                      med. 5.898 euro
  - Appartement (73)                            gem. 5.912 euro                      med. 6.000 euro
  - Studio (9)                                     gem. 4.752 euro                      med. 6.000 euro
  - 40% dossiers maximumbedrag (volgens grootte/verhuurwijze)
    - × Private verhuur (141):  
x 6.000 euro, 20 x 8.000 euro, 10 x 10.000 euro
    - × Verhuur TPG/HIG (31):  
11 x 9.000 euro, 6x 12.000 euro, 2 x 15.000 euro



19

# Verhuurderspunt: monitoring/evaluatie

- > 2022
  - Klantenbevraging
  - Evaluatie eerste werkjaar
  - Hernieuwd subsidiereglement
- > 2023
  - Klantenbevraging (service learning)
  - Aanpassingen subsidiereglement
  - Tussentijds rapport subsidie 31/10/2023
- > 2024
  - Update tussentijds rapport subsidie 31/5/2024
  - Gestructureerde bevraging interne en externe stakeholders
  - Beleidsvoorbereiding rond duurzame woningrenovatie in Gent



# Verhuurderspunt: monitoring/evaluatie

## Globale balans na 3 jaar Verhuurderspunt

- > Belang van centraal aanspreekpunt voor verhuurders in Gent
- > Specifiek aanbod renovatieadvies en -begeleiding huurwoningen slaat aan, met breed draagvlak om dit zowel op woningkwaliteit, energiezuinigheid als toegankelijkheid te richten
- > Stedelijke subsidie is belangrijke stimulans/hefboom voor de renovatie van huurwoningen; pleidooi om dit beleid door te zetten (eventueel met enkele accentverschuivingen)
- > Anderzijds
  - Dienstverlening/subsidie Verhuurderspunt nog niet zó bekend (zie ook verhouding met one-stop-shop Energiecentrale Gent)
  - Huidige (personeels)middelen laten weinig groeimarge toe
  - Continuïteit of opschaling in volgende bestuursperiode?





# Andere instrumenten: conformiteitsattest



- > Algemeen kader (Vlaamse Codex Wonen)
- > **Sinds 1/10/2023 verplicht in Gent**
  - Huurwoning ouder dan 30 jaar
  - Aanvraag verplicht bij eerste/nieuwe verhuring
  - Conformiteitsattest is 10 jaar geldig
- > Voorbereid i.s.m. huursector (klankbordgroep)
- > <https://stad.gent/conformiteitsattest>
  - Aanvraagprocedure
  - Handige checklijsten
  - Vastgoedinformatieplatform
- > **Aanbod Verhuurderspunt als flankerend beleid!**

# Andere instrumenten: sociaal beheer

- > Algemeen kader (Vlaamse Codex Wonen)
  - Woning min. 2 jaar op register leegstand, verwaarlozing, O/O
  - Bevoegdheid om woning 9 jaar of langer in beheer te nemen, te renoveren en (sociaal) te verhuren (terugverdienperiode)
- > **Sinds februari 2023 toepassing in Gent**
  - Sociaal beheer als ‘uiterste remedie’ (stok achter de deur)
  - Focus: niet-bewoonde, zelfstandige woningen (geen kamers), niet vrijgesteld van belasting (leegstand, verwaarlozing, O/O), niet verwickeld in procedure Vlaamse Wooninspectie
  - Gefaseerde opstart, volgens registerchronologie
  - **Eerst voortraject via Verhuurderspunt** om te informeren, adviseren en eventueel te ondersteunen bij renovatie
  - Daarna pas beslissing om procedure al dan niet op te starten



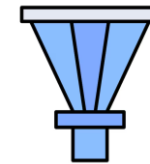
# Andere instrumenten: sociaal beheer

## Resultaten na eerste jaar: uitgangspositie

> Startlijst registers LD/VW/OO 15/12/2022:

2027 entiteiten

> Filtering cf. Vlaamse en Gentse criteria:



- Min. 2 jaar in register
- Zelfstandige woningen
- Niet vrijgesteld van belasting rest: 232
- Niet bewoond rest: 208
- Geen procedure Vlaamse Wooninspectie rest: 188

rest: 960

rest: 620

rest: 232

rest: 208

> *Bij opstart in februari 2023 188 woonentiteiten (132 adressen) in scope van voortrajecten sociaal beheer via Verhuurderspunt*



# Andere instrumenten: sociaal beheer

## Resultaten na eerste jaar: gereduceerde scope

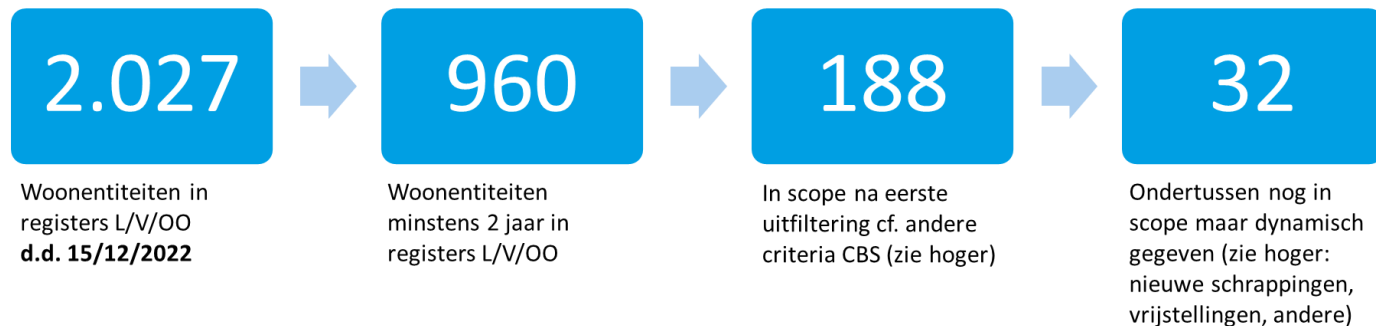
- > Na verdere screening bij voorbereiding voortrajecten vielen er nog 156 woonentiteiten af (scope gereduceerd tot 32 entiteiten)

Opname	Schrapping	Vrijstelling	Andere	TOTAAL
< 2017	1 CA 1 bewoning	2 OMV 1 renovatie 1 nieuwe eigenaar	5 kamerwoning 2 procedure belasting 1 handelspand 1 wooninspectie 1 juridische procedure 1 eigenaar onvindbaar	<b>17</b>
2017	1 sloop	4 OMV 2 renovatie	1 beschermd monument 1 afwikkeling nalatenschap 1 handelspand	<b>10</b>
2018	2 sloop 2 bewoning	3 renovatie 2 nieuwe eigenaar	4 bewoning (OO) 4 handelspand	<b>17</b>
2019	9 bewoning 5 CA/herbestemming 1 sloop	9 nieuwe eigenaar 7 OMV 3 renovatie	4 kamerwoning 3 handelspand 1 wooninspectie 1 bewoning (VW)	<b>43</b>
2020	45 CA (41 in zelfde pand) 8 bewoning/gebruik	6 renovatie 6 nieuwe eigenaar 2 OMV	1 wooninspectie 1 handelspand	<b>69</b>
<b>TOTAAL</b>	<b>75</b>	<b>48</b>	<b>33</b>	<b>156</b>



# Andere instrumenten: sociaal beheer

## Resultaten na eerste jaar: samenvattend beeld



**OPGELET**  
Deze cijfers zijn nog steeds gebaseerd op startlijst L/V/OO van 15/12/2022 m.a.w. woonentiteiten die pas op latere datum (min. 2 jaar) in deze registers voorkomen zijn nog niet in scope



# Andere instrumenten: sociaal beheer

## Resultaten na eerste jaar: voorlopige conclusies

- > Sociaal beheer is aanvullend instrument, met zekere signaalwaarde
- > Arbeidsintensieve aanpak met verschillende diensten (reguliere werking)
- > Voortrajecten via Verhuurderspunt zorgen voor directe of indirecte activering van dossiers en leveren veel nuttige inzichten op
  - Meer dan helft woonentiteiten verdwijnt binnen 2 jaar terug van register(s)
  - Recentere dossiers meestal nog in beweging (renovatieplan, procedures, ...)
  - ‘Speculatieve’ leegstand lijkt in Gent niet echt een issue (zie ook belasting)
  - Bij langdurige leegstand spelen vaak psychosociale/emotionele redenen
- > Procedure uiteindelijk in heel beperkt aantal dossiers doorgezet
- > Verder te evalueren naar volgende legislatuur toe





**Bedankt!**

**Vragen?**

Michiel Bonte  
Dienst Wonen  
michiel.bonte@stad.gent