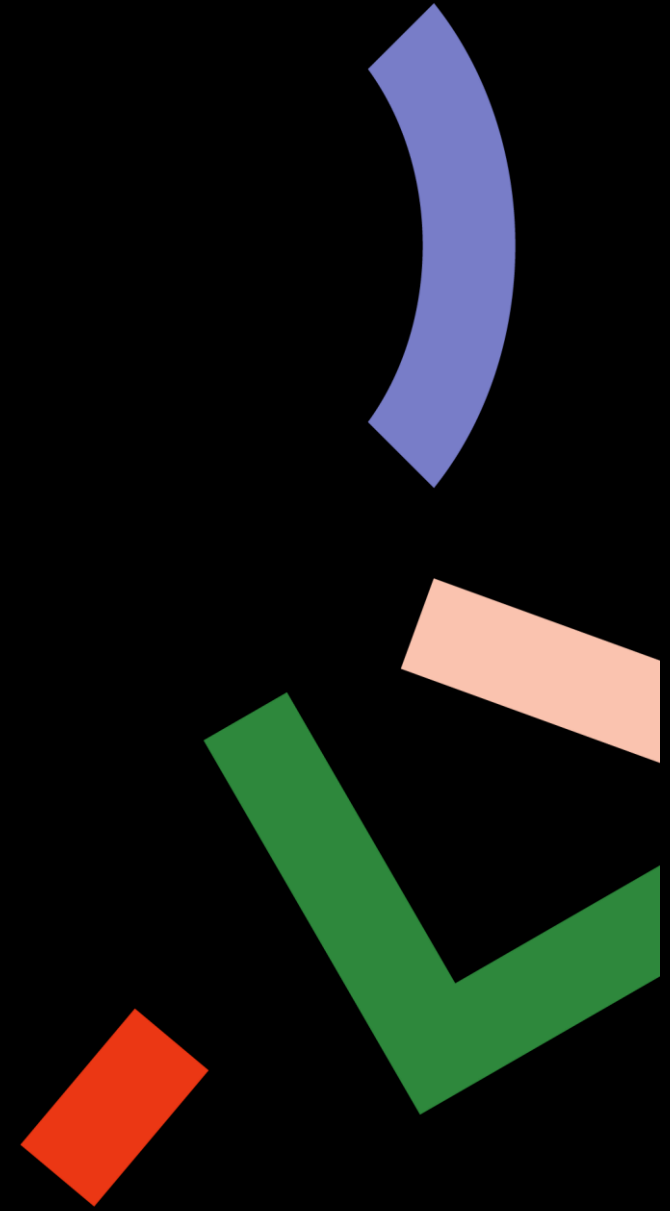


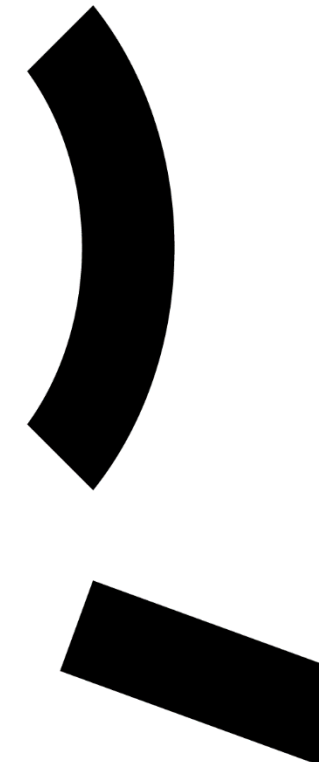
Private huurmarkt Niets doen is geen optie

Inspiratiedag energiearmoede



Welkom

- Inleiding: niets doen is geen optie
- Praktijkvoorbeeld
 - Solidair verhuren in Leuven
 - Verhuurpromotor in de Kempen
- Speeddating
- Bespreking en afsluiten



De private huurmarkt en wooncrisis

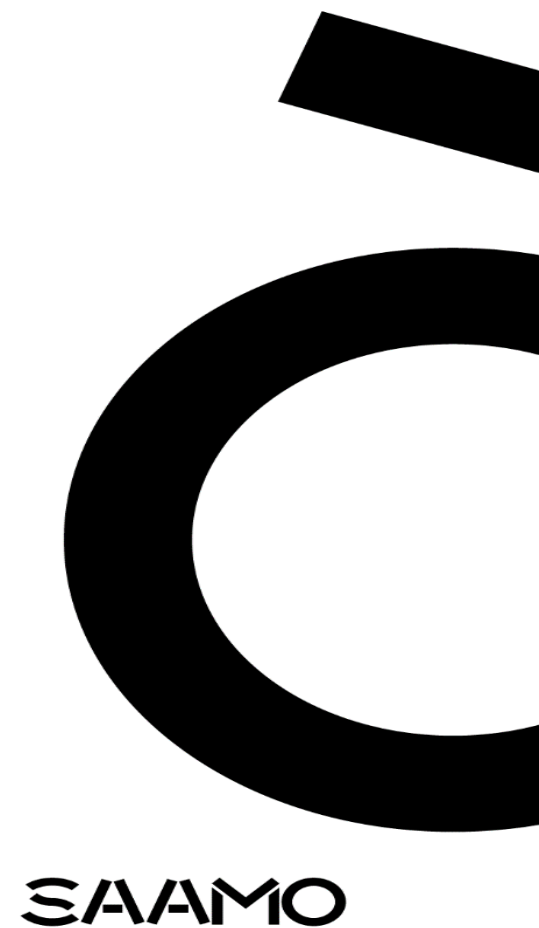
Inleiding

SAAMO samen
uitsluiting
aankpakken



De huurmarkt is zeer complex
maar...

**NIETS
DOEN
IS GEEN
OPTIE**

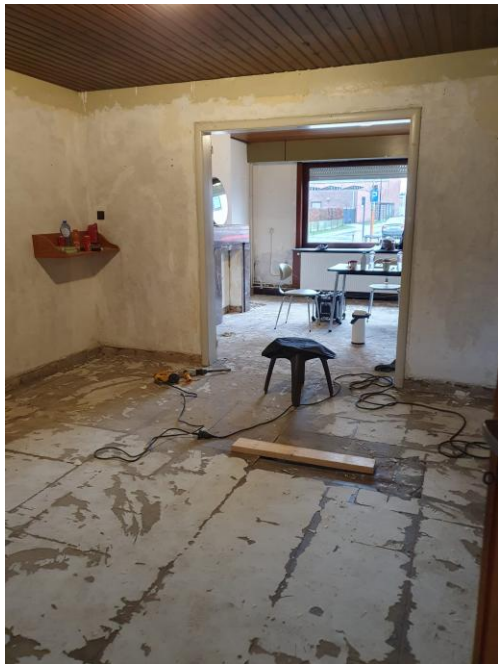


Niets doen is geen optie

Hoe krijgen we de private huurmarkt in beweging?

- Positieve manier
- Met veel aandacht voor (al dan niet negatieve) gevolgen
- Hoe krijgen we deze woonmarkt mee op de trein van de energietransitie?





Wooncrisis

Te weinig woningen, te veel mensen op zoek naar een woning

- Woningnood
- Lange wachtlijst voor sociaal wonen
- Toenemende dakloosheid

Huurprijzen vaak niet in lijn met de inkomens

Veel extra woningen nodig

- Bevolkingsgroei: kleinere huishouden, vergrijzing en migratie



Wooncrisis

4 pijnpunten

- Betaalbaarheid
- Woningkwaliteit
- Toegankelijkheid
- Woonzekerheid

Veel extra energiezuinige woningen nodig

- Energiecrisis
- Niet achterblijven



Waarom?

Gezinnen op de wachtlijst voor sociale huisvesting

- In Vlaanderen 215 000 gezinnen
- Gemiddeld 5 jaar wachten
 - Ook 10 jaar of meer

Iedereen op de wachtlijst zoekt een woning op de private huurmarkt

- Stress
- Teleurstellingen
- Concurrentie aan de onderkant
- De overschot van de woonmarkt



Wooncrisis

“Ik ben hier niet gelukkig. Maar iets anders kan ik onmogelijk betalen”

“Mijn verhuurder vraagt me om te vertrekken omdat mijn gezin te groot is. Maar ik volg een opleiding en ze zien dat als ‘geen werk’”

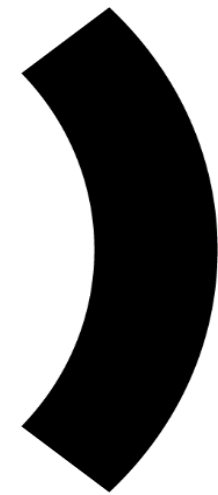
“Overal staat er ‘geen huisdieren’. Wat moet ik doen?”

“Als buitenlander sta ik altijd op de laatste plaats”

“Als alleenstaande ouder wil niemand mij iets geven”

“Ik reageer op elke woning die te huur staat, maar het eindigt altijd met een teleurstelling”

“Wij nemen alles in overweging” (OCMW in de Kempen)



SAAMO

Enkele cijfers

Eigendomsstatuut

- Eigendom 71%
- Private huur 23%
- Sociale huur 6%

Voorbeelden private huurmarkt

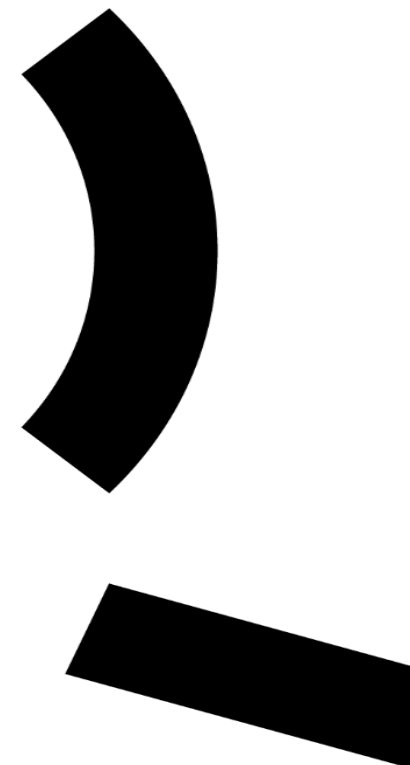
- Gent / Antwerpen / Turnhout 40% of meer
- Mol 24%
- Balen 15 %
- Dessel 20%
- Retie 19%

Gemiddelde huurprijs

- € 966 in 2025
 - € 912 in 2024
 - € 868 in 2023
 - € 736 in 2020
- Mediaan voor appartement voor € 895 in 2025
 - In 2024 voor de eerste keer boven € 800

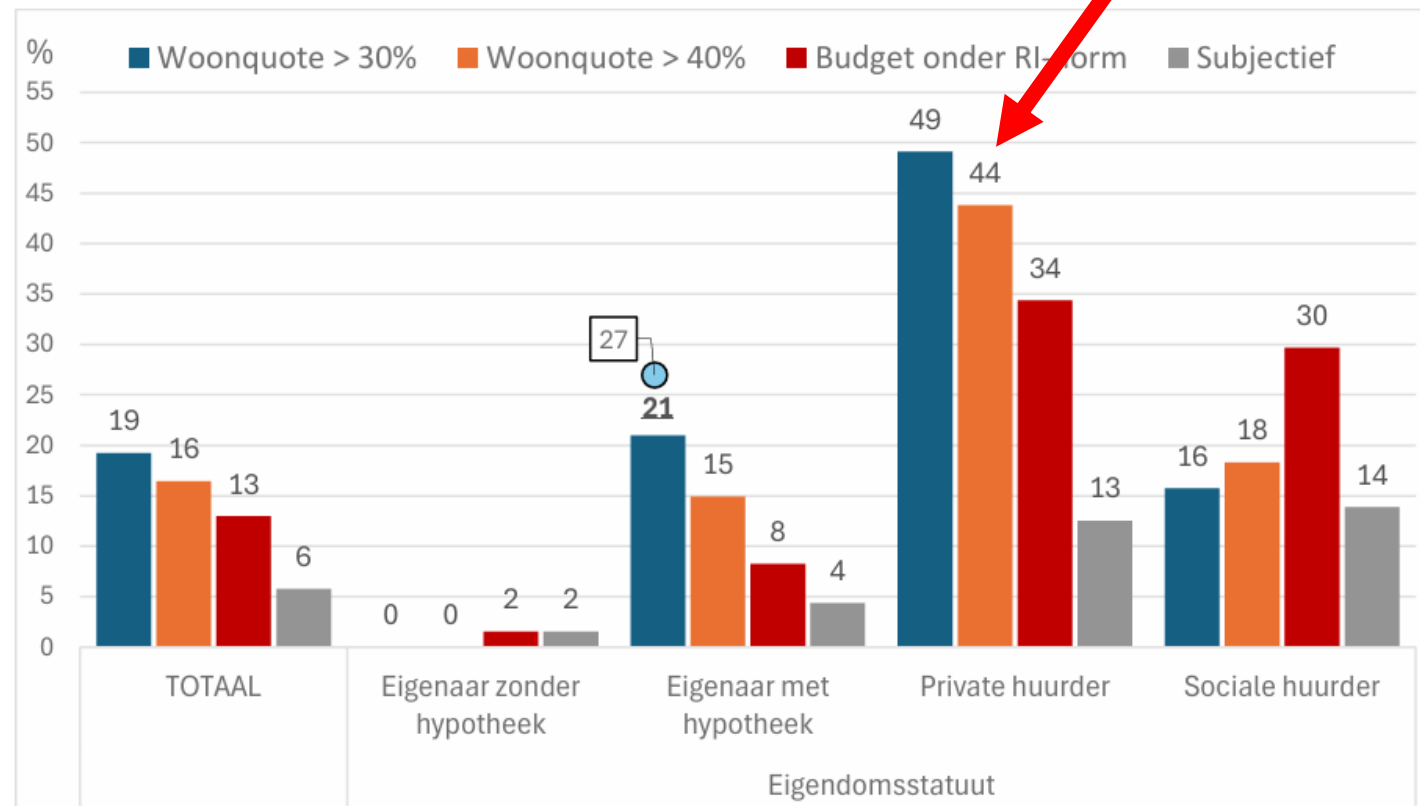
Bron: CIB-huurbarometer

SAAMO



Enkele cijfers

Figuur 9 Betaalbaarheidsrisico's (4 indicatoren) naar eigendomsstatuut, 2018-2023



Noot: Balk = 2023 / ○ = 2018; Pearson Chi²-test 2018-2023: significante veranderingen in vet (op 1-5%).

Bron: Woonsurvey 2023

Minimale energieprestatie

SAAMO samen
uitsluiting
aanpakken



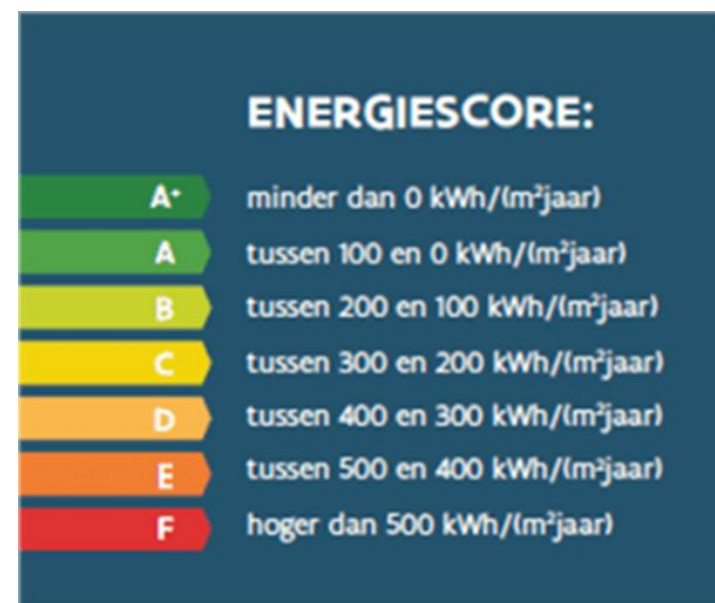
Minimale energiestatistatie

Huidige regels

- Aanwezigheid dakisolatie en dubbele beglazing

of

- EPC
 - 600 kWh/m² voor open bebouwing
 - 550 kWh/m² voor halfopen bebouwing
 - 450 kWh/m² voor gesloten bebouwing
 - 400 kWh/m² voor appartement



SAAMO

Energienormen in de toekomst

Open en halfopen bebouwing

- 2030: E-label
- 2035: D-label
- 2040: C-label



Rijwoning en appartement

- 2030: D-label
- 2035: C-label

Minimale energiestaat ≠ maximale klimaatambitie

Doel minimale woningkwaliteit:

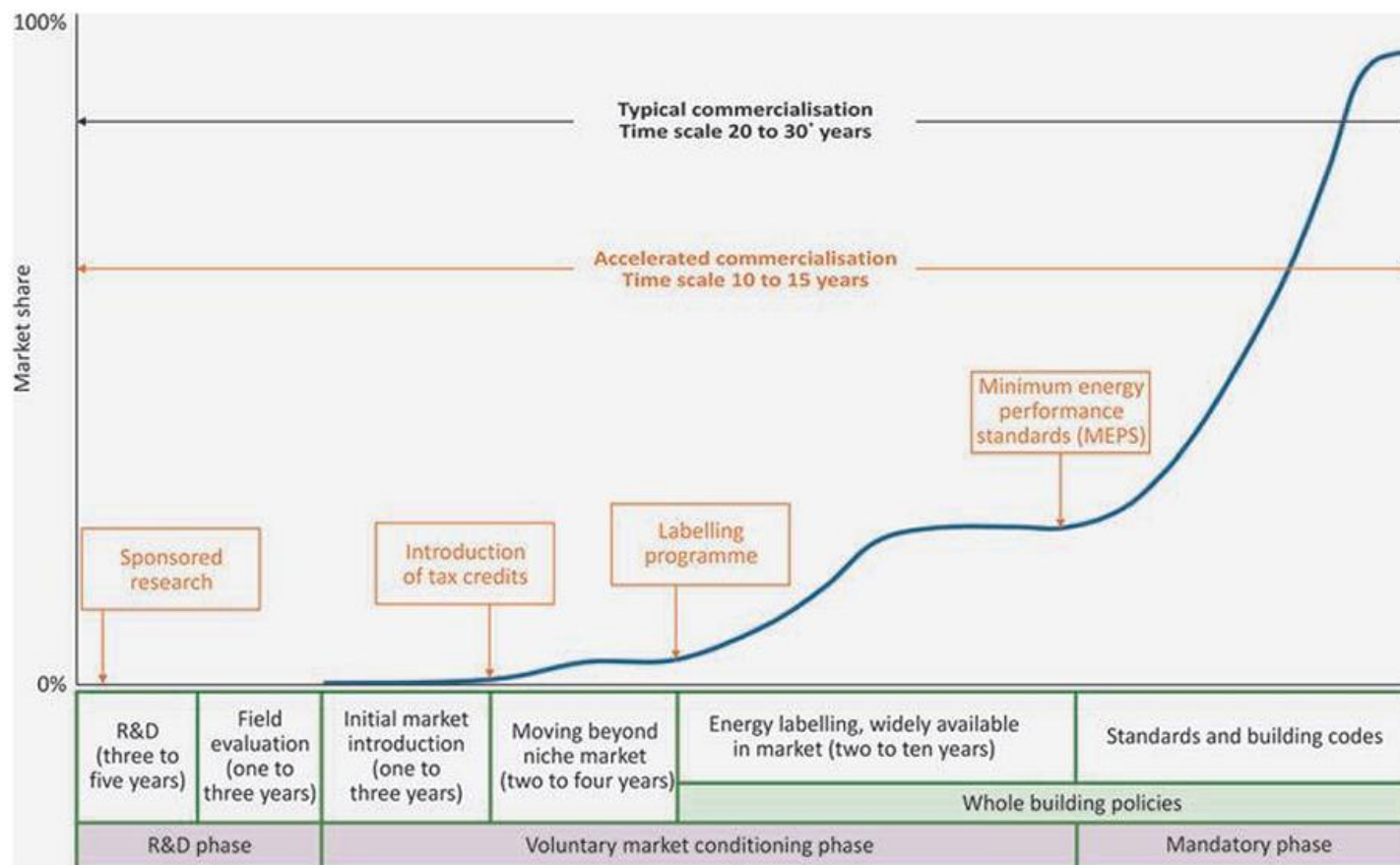
- Minimum woningkwaliteit bepalen
- Ondergrens voor menswaardig wonen
- Gericht op veiligheid, gezondheid en leefbaarheid
- Basis in de wetgeving om aan handhaving te doen

Tip: het mag altijd beter



Werk van lange adem – belang van verplicht CA

Figuur 1 De acceleratie van de integratie van een product of een technologie in de markt



Bron: International Energy Agency (2013), Transition to sustainable buildings, p. 220

Bron en leestip: [Mogelijke pistes voor een langetermijnperspectief van de energienorm in het kader van de minimale woningkwaliteitsvereisten — Steunpunt wonen](#)

*WIE ZIJN WE ? WAT DOEN WE ?
WAT STELLEN WE VAST ?
WAT LEEFT ER BIJ DE KLEINE VERHUURDER ?
WAT STELLEN WIJ VOOR ?*

BRUSSEL, 25 OKTOBER 2024

KATELIJNE D'HAUWERS



WAT STELLEN WIJ VOOR ?

- Taak VE : verhuurders informeren en hen aanzetten tot zich in regel stellen.
- Sowieso ontzorging nodig van de veelal ‘oudere’ verhuurders’ (via Energiehuizen ?)
- Financiële ondersteuning van (lokale) overheid om prijzen onder controle te houden.
- Steun onderwerpen aan voorwaarden (maximale huurprijs, lange duurtijd huurcontract, conformiteit).



KWALITEIT EN BETAALBAARHEID OP DE HUURMARKT

10 instrumenten van het Gentse woonbeleid

Expertenoverleg SAAMO Antwerpen 25/10/2024
Michiel Bonte – Martine Claeys
Dienst Wonen Stad Gent

MAXIMALE HUURPRIJZEN VANAF 1/1/2026

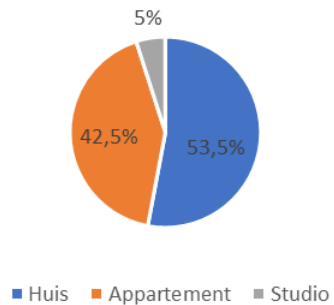
Bezettings- norm	Slaap- kamers
Studio	0
1-3	1
1-3	2
4-6	2
4-6	3
6+	3 of 3+

WONING/EGW	
EPC C 200<300 kWh/m ² /jaar	EPC B, A of A+ <200 kWh/m ² /jaar
€ 796,59	€ 838,52
€ 905,54	€ 953,20
€ 955,92	€ 1.006,23
€ 1.115,24	€ 1.173,93
€ 1.194,90	€ 1.257,79

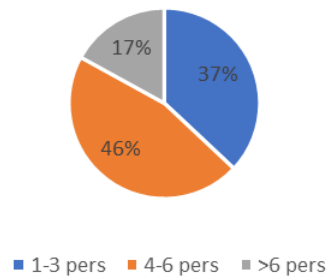
APPARTEMENT/MGW	
EPC C 200<300 kWh/m ² /jaar	EPC B, A of A+ <200 kWh/m ² /jaar
€ 667,24	€ 702,99
€ 776,68	€ 817,56
€ 882,90	€ 929,37
€ 932,02	€ 981,07
€ 1.087,35	€ 1.144,58
€ 1.165,03	€ 1.226,34

VI. Renovatiepremie met huurprijsmaximum

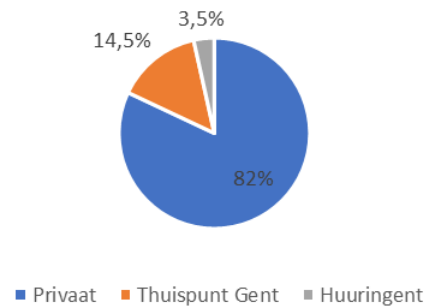
Type huurwoning



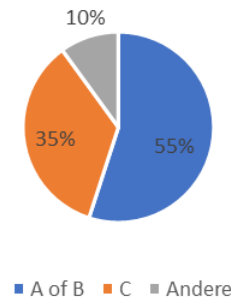
Grootte huurwoning



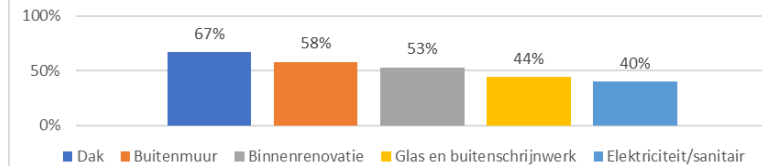
Verhuurwijze



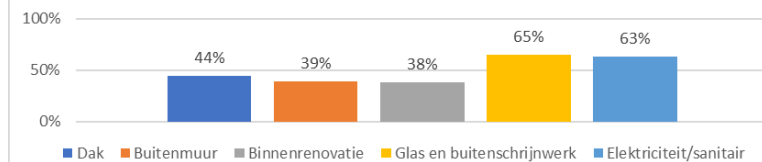
Actueel EPC na renovatie



Huis:
meest uitgevoerde werken



Appartement/studio:
meest uitgevoerde werken



Subsidiebedragen volgens type woning in afgewerkte dossiers (172 d.d. 31/5/2024):

- > Huis (90): 6.562,27 euro (mediaan: 5.897,50 euro)
- > Appart. (73): 5.912,18 euro (mediaan: 6.000 euro)
- > Studio (9): 4.752,26 euro (mediaan: 6.000 euro)

Energiearmoedeprogramma 2030

Actie 1: Handhaving woningkwaliteitsnormen

- Verplicht CA
- Minimale EPC-labels
- Huurindexatieverbod

Actie 2: Mijn Verbouwpremie voor verhuurders

- Onder voorwaarden
- Premiepercentage: 35% (DG 3)
- Middelen sociaal klimaatfonds

Actie 3: verhoogde rentekorting Mijn Verbouwlening

- Onder voorwaarden
- Tot € 60 000 lenen
- Standaard rentekorting 3% (+ 2% van sociaal klimaatfonds)

Actie 4: uitbreiding Mijn Verbouwbegeleiding naar verhuurders

- Gericht op min. woningkwaliteit en energieprestatie

Actie 5: informatiecampagne verhuurders

Solidair Verhuren in Leuven: Kansen creëren op een kwaliteitsvolle thuis.



leuven

De Paradox van de Leuvense Huurmarkt

- Uit de Woonstudie: Blauwe lijn geeft het absoluut aantal huishoudens weer die er in Leuven zijn, de roze balk welk aandeel van deze huishoudens met een mogelijke betalingsproblematiek.
- Alleenstaanden met kinderen ten laste zijn van alle huishoudens (misschien wel met minder in aantal) maar bijna de helft van hen (tussen 43% en 50%) heeft wel een betalingsrisico.
- Hoge huurprijzen = besparen op energie.

Fig. 51
Aandeel en aantal huishoudens met een resterend inkomen onder het referentiebudget (na aftrek huurkosten van inkomen), opgedeeld per huishoudentype, 2020
bron: Statbel (Algemene Directie Statistiek - Statistics Belgium), bewerking Statistiek Vlaanderen en CEBUD referentiebudgetten



De Paradox van de Leuvense Huurmarkt

.

- Wie weinig budget heeft, valt op de private huurmarkt vaak uit de boot. Het gevolg?
- Mensen huren woningen van mindere kwaliteit of met een slecht EPC-label. Om de huur te betalen, wordt er bespaard op verwarming. Dat is de kern van energiearmoede.
- Stad Leuven wil deze cirkel doorbreken. We wachten niet enkel op sociale woningbouw; we activeren de private markt. We zoeken actieve partners: verhuurders met een sociaal hart."

“In een stad die uitblinkt in innovatie, is
menselijke verbondenheid onze mooiste
realisatie. Geef een sleutel aan wie een kans
verdient en word de architect van een inclusief
Leuven.”



leuven

Wat is Solidair Verhuren?

- Een woning (of deel ervan) verhuren tegen een betaalbaar tarief aan wie het moeilijk heeft.
- Het is een oproep aan particuliere en professionele verhuurders om een kamer, studio of volledige woning aan te bieden tegen een eerlijke huurprijs – rekening houden met aanvraag huursubsidie.
- Het gaat om twee formules: het verhuren van een **volledige woning** (bijvoorbeeld via de woonmaatschappij Dijledal), of het verhuren van een **deel van een woning** (denk aan de 'Kotmadamformule' of zorgwonen).





Personen met een
psychische
kwetsbaarheid



Onthaalhuis voor
anderstalige
nieuwkomers



Begeleidt bij
zelfstandigheid



Leuvenaars in een
kwetsbare positie



ag stadsontwikkeling
leuven

Gezinnen die niet op
de private markt
kunnen huren



Gezinnen met een
laag inkomen die al
een tijd in Leuven
wonen



Contextbegeleiding
voor
nieuwkomers tussen
16 en 23 jaar



leuven

Voor kwetsbare
gezinnen

Hoe de Stad Leuven ontzorgt en steunt

Garantie, begeleiding en kwaliteitsbewaking.

De stad steunt dit beleid niet alleen met woorden, maar met concrete garanties. Veel verhuurders zijn bang voor wanbetaling of schade. Daarom neemt de stad Leuven (samen met de partners) de drempels weg:

- **Financiële garantie:** Bij kwetsbare gezinnen kan de stad (OCMW) zich het eerste jaar financieel borg staan, wordt per situatie bekeken. Bij verhuur via een woonmaatschappij ben je 100% zeker van je maandelijkse huur.
- **Huurdersbegeleiding:** Organisaties zoals [Het Woonanker \(CAW Leuven\)](#) of vzw Walden begeleiden de huurder intensief. Er zijn regelmatige huisbezoeken.
- **Kwaliteitsgarantie:** De stad helpt waken over de woningkwaliteit via het conformiteitsattest. Zo pakken we energiearmoede bij de bron aan: een gezonde, energiezuinige structuur."

De oproep naar Solidaire Verhuurders

Gezocht burgers en makelaars die het verschil maken

"Onze grootste uitdaging is het vinden van verhuurders. We weten dat veel Leuvenaars op zoek zijn naar een tastbare manier om iets te betekenen voor een ander.

Door solidair te verhuren, bied je iemand niet alleen een dak, maar de stabiliteit om een toekomst op te bouwen. We richten ons op private eigenaars, maar ook expliciet op makelaars en syndici om dit structureel mee te nemen in hun portefeuille.

■ Renovatie begeleiding door stad Leuven

- ◆ Vanuit het Klimaathuis Leuven bieden we immers ondersteuning aan eigenaars/verhuurders, VME's voor hun energetische renovaties.

Conclusie

Samen tegen energiearmoede en uitsluiting.

- "Klimaatactie en armoedebestrijding moeten hand in hand gaan. Een energiezuinige stad is niets waard als de meest kwetsbaren er niet kunnen wonen.
- Solidair verhuren in Leuven bewijst dat een lokaal bestuur, het middenveld en private burgers samen de woningmarkt inclusiever kunnen maken.

◆ Meer info: www.leuven.be/solidairverhuren



leuven

De Verhuurpromotor

SAAMO samen
uitsluiting
aankpakken



Wat doet de Verhuurpromotor?

Aanspreekpunt voor twijfelende
of toekomstige verhuurders

Voor alle kleine of grote vragen

We zoeken samen tot er
antwoorden zijn



Welke vragen?

- Hoe maak ik een woning klaar voor verhuur?
- Wat moet er op het vlak van woningkwaliteit in orde zijn?
- Wat moet er op het vlak van energieprestatie in orde zijn?
- Is sociaal verhuren via Woonboog iets voor mij?
- Waarom is een conformiteitsattest belangrijk?
- Wat doet het Pandschap?
- Wat moet er administratief in orde zijn?
- Wat zijn gangbare huurprijzen?
- Waar vind ik iemand die een EPC kan opmaken?

Voor wie

Alle eigenaars van leegstaande huizen of appartementen

- In Mol, Balen en Retie



SAAMO

Hoe ziet een contact met de Verhuurpromotor eruit?

Een plaatsbezoek

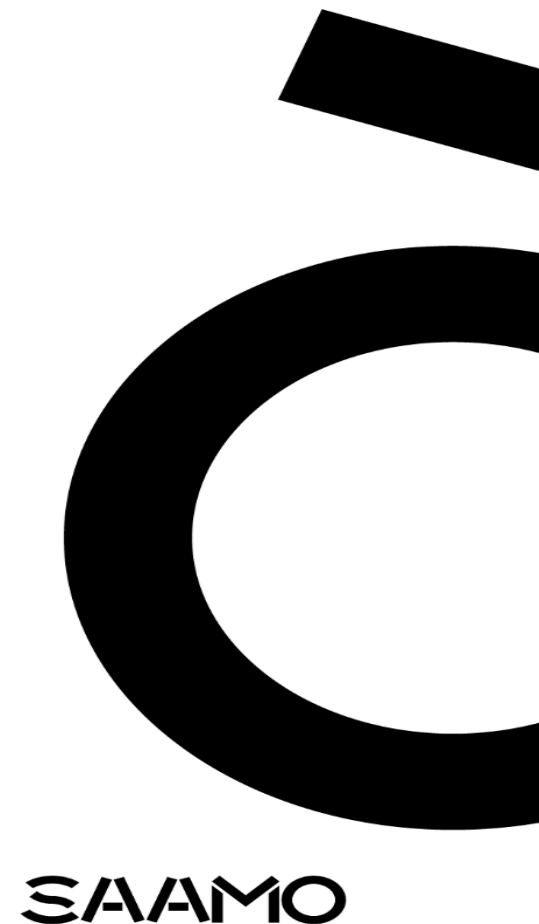
- Gesprek over jouw situatie en jouw vragen
- Een eerste kennismaking met de huurmarkt,
- Rondgang in de woning in functie van minimale woningkwaliteit
- 1,5 uur

Een verslag

- Geheugensteun na het plaatsbezoek

Opvolging

- Samen nadenken over werken die nog moeten gebeuren om de woning verhuurklaar te krijgen
- offertes opvragen en beoordelen,
- Premies (naar energiehuis),
- administratie,
- ...



Wat doet de Verhuurpromotor niet?

Het verhuren zelf

- Reclame maken voor je woning
- Huurcontracten opstellen of aanpassen
- Verdere begeleiding nadat je woning verhuurd is

Wat kan je wel doen?

- Verhuren via Woonboog
- Makelaar
- Zelf verhuren



Praktisch

Waar?

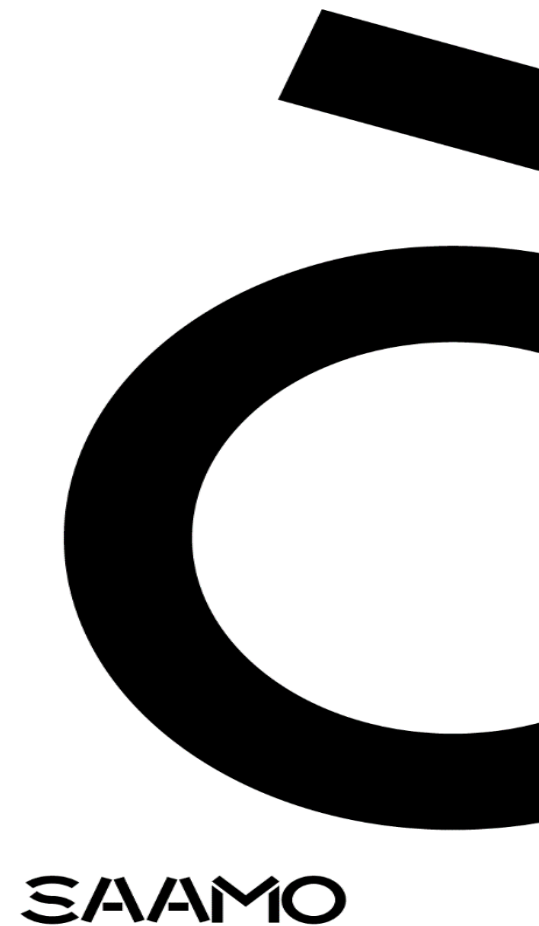
- Mol, Balen en Retie
- Ik kom op plaatsbezoek
- In elke gemeente een bureau om mensen te ontvangen
- Op afspraak

Hoeveel kost jouw begeleiding?

- Gratis

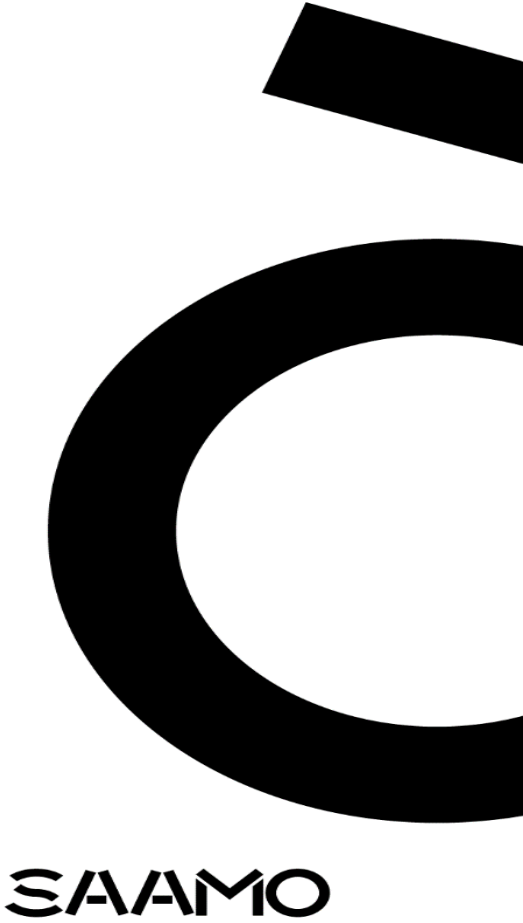
Hoelang kan ik bij jou terecht?

- Verhuurpromotor gaat vanaf 01/01/27 over naar Kempense Verhuurpromotor



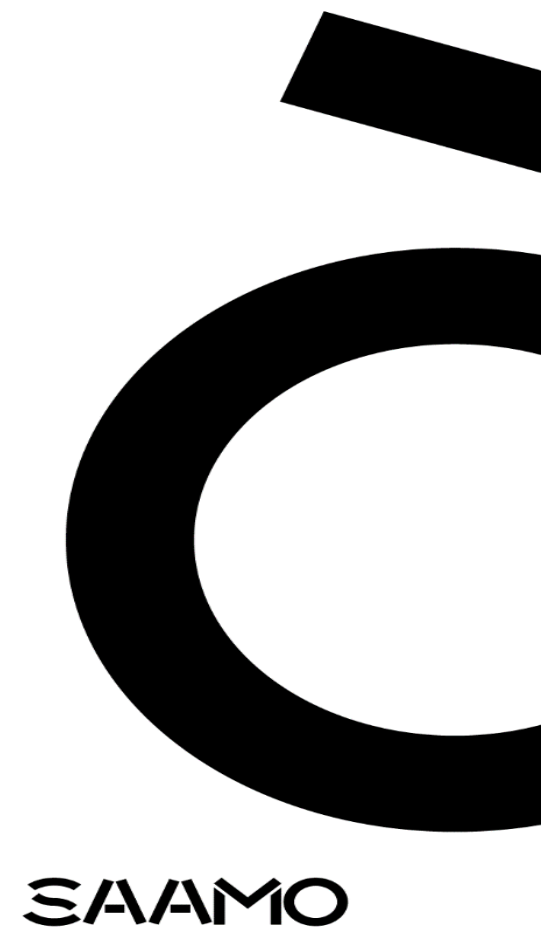
Cijfers

Datum momentopname 20/08/2026	Categorie	Balen	Mol	Dessel	Retie	Totaal
Contactopname	1ste contact: potentieel (eerste selectie)	22	39	11	7	79
	1ste contact: met duidelijkheid niets voor verhuurpromotor	12	8	3		23
Persoonlijk contact	Persoonlijk contact: plaatsbezoek	15	31	10	6	62
	Persoonlijk contact: zonder plaatsbezoek	7	8	1	1	17



Cijfers

PH in beweging brengen	Verhuring: CA aangevraagd via Verhuurpromotor	4	4	5	1	14
	Verhuring: wel plaatsbezoek VP, zonder aanvraag CA	5	14	0	1	20
	Doorverwijzing (Woonboog, Pandschap, ...)	3	3	0		6
	Lopend begeleidingstraject	1	3		2	6
	Advies: niet verhuren	2	3	1	1	7
Andere	Verkocht	1	4	4		9
	Andere doeleinde	1	1	1		3
	Keuze niet verhuren	2			1	3
	Geen contact meer na 6 maanden	3	7		1	11

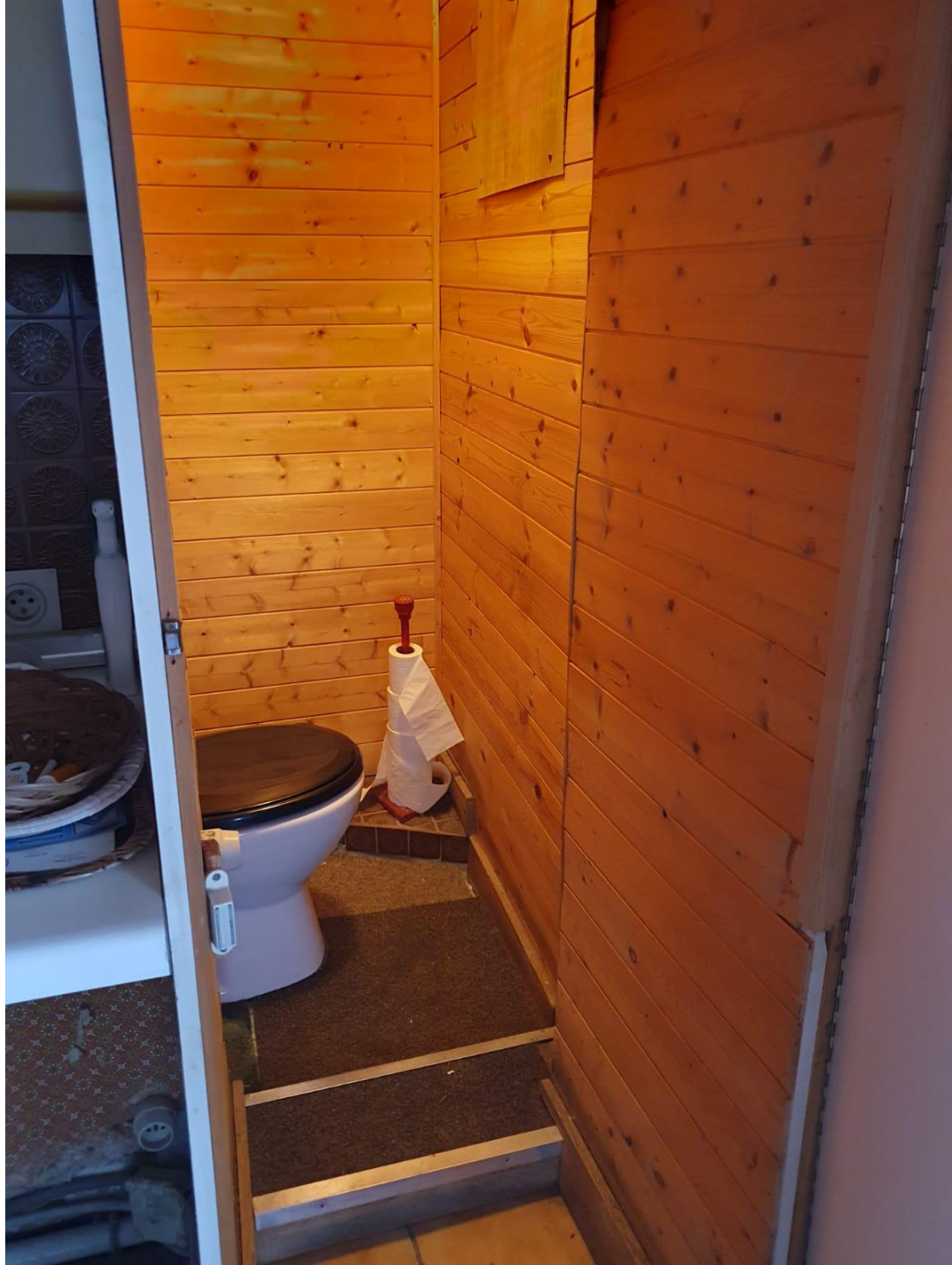


Lessons learned

- Een puzzelstuk in de strijd tegen de wooncrisis en energiearmoede
- Deze dienstverlening zal geen huisjesmelkers aantrekken
- De vragen zijn er!
 - Minimale woningkwaliteit en minimale energieprestatie
 - Er is veel amateurisme
- Nut van een neutraal aanspreekpunt
 - Makkelijke bereikbaarheid
- Ook adviseren om niet te verhuren
- Leegstandsbeleid en verplicht CA als een basis voor ontzorgingstrajecten
 - Anders te vrijblijvend
- CA op kosten van het project: positief
 - Niet bij huizen die al een CA zouden moeten hebben
- Drempel: hoge eisen om sociaal te verhuren
- Kleine gemeenten: bovenlokaal verhaal







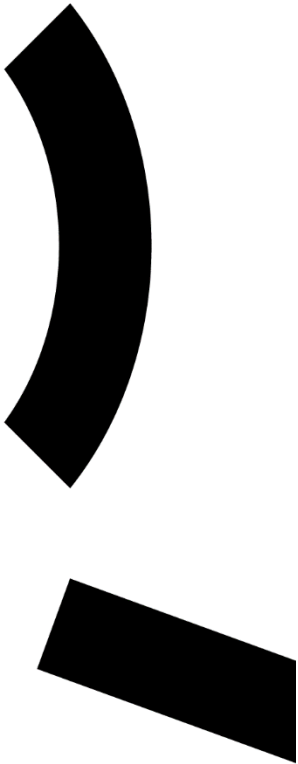
Speeddating 3x3

Doel:

- Met elkaar in contact treden om mogelijkheden te bespreken
- Vanuit een constructief idee vertrekken. Vertrekken vanuit hoe dynamiek creëren. Wat kan er gebeuren om verandering te creëren.

Wat?

- 3 speeddates van 3 minuten
- Twee cirkels met stoelen en doorschuiven





Leen.smets@saamo.be
0472 39 27 87

Wim.oris@saamo.be
0493 26 74 13