WOONZAAK

NAAR EEN BETER BETAALBARE PRIVATE HUURMARKT

Beleidsdossier

COLOFON

Publicatiedatum

19 oktober 2026

Auteur

Woonzaak

Contact

Gilles Guillaume, coördinator
E gilles@woonzaak.be
M +32(0)484 73 56 61

Hugo Beersmans, woordvoerder
E hugo.beersmans@gmail.com
M +32(0)475 62 69 01

Partners

De Woonzaak is een initiatief van diverse organisaties: Vlaams Huurdersplatform, Netwerk tegen Armoede, Welzijnszorg, Feantsa, SAAMO, Orbit, Kinderrechtencoalitie Vlaanderen, Avansa regio Antwerpen, Vrouwenraad, Platform kinderen op de Vlucht, CAW-groep, Violett, LEVL, Gelijke Rechten voor Iedere Persoon met een handicap (GRIP vzw), Welzijnsschakels, Huurdersbonden, Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen, Vluchtelingenwerk Vlaanderen, Vlaams ABVV, VIVAS, Beweging.net SOM, Geneeskunde voor het Volk, Huurpunt, Cirkant, Collectief Goed, Hart boven Hard, ACV, Samenhuizen vzw, VIVAS, Vereniging Wijkgezondheidscentra, ACLVB, Labland, Caritas Vlaanderen, Stad Leuven, Stad Halle, Gemeente Hove, Stad Gent, Gemeente Zelzate, Uit De Marge vzw, Bond Beter Leefmilieu, Greenpeace, Fridays For Future Antwerpen, CLT Gent, NKVW, Katholiek Onderwijs Vlaanderen, Woonkollektief, Payoke, ATD Vierde Wereld, Vzw Rode Lotus, Furia, Bind-Kracht, vzw A Rolling Stone, Decenniumdoelen, Filet Divers, jes vzw, Daklozen Aktie Komittee, Buurtwinkel Anneessens, Brussels Platform Armoede, vzw Thope, Vluchtelingenwerk Klein-Brabant-Willebroek, Woongenoten, Grootouders voor het Klimaat.

Inhoud

SITUERING **3**

PROBLEEMANALYSE: ONBETAALBAARHEID VAN DE VLAAMSE PRIVATE HUURMARKT **5**

HOGE HUURPRIJZEN VOOR LAGE KWALITEIT 5
BETAALBAARHEIDSRISICO'S HOOGST BIJ PRIVATE HUURDERS 6

BELEIDSVOORSTELLEN **9**

HUURPRIJS BETER AFSTEMMEN OP DE KWALITEIT 9
HUURPRIJSOBJECTIVERING 9
Werken met bestaande instrumenten 9
Handhaving 10
VLAAMSE HUURTOELAGE 12

CONCLUSIE **14**

SITUERING

Woonzaak is een coalitie van een 70-tal middenveldorganisaties die in 2021, met de medewerking van Feantsa, een klacht indiende bij het Europees Comité voor Sociale Rechten. De uitspraak[1] van dat comité, bekendgemaakt op 19 maart 2025, was zeer vernietigend voor het Vlaamse woonbeleid: dat laatste komt onvoldoende tegemoet aan de woonnoden van lage inkomens en kwetsbare huishoudens. Het Comité wees onder andere op het tekort aan en gebrekkige inspanningen voor sociale woningen en op ontoereikende ondersteuning op de private huurmarkt.

Na deze belangrijke mijlpaal, blijft Woonzaak zich verder engageren rond negen wooneisen[2]. In maart 2026 besliste Woonzaak om ieder jaar aan de slag te gaan rond één van de negen wooneisen. In 2026 is het **jaarthema 'Betaalbaarheid op de private huurmarkt'.** Woonzaak bevroeg haar achterban en mensen in een maatschappelijk kwetsbare positie[3] en kreeg twee prioritaire kwesties op tafel waarop het woonbeleid antwoorden moet bieden. Eerst en vooral moeten mensen in de laagste inkomenscategorieën vaak te veel budget uitgeven aan huishuur, waardoor ze onvoldoende middelen overhouden om een menswaardig leven te leiden. Ten tweede is het betaalbaar aanbod op de huurmarkt te klein, waardoor de prijzen voor een bescheiden huurwoning niet meer in verhouding zijn met de kenmerken, kwaliteit en locatie van de woning. De private huurmarkt is oververhit.

De enige manier om de oververhitting van de private huurmarkt structureel aan te pakken is om het groeipad voor sociale huisvesting te verhogen en de wachtlijst voor sociale huisvesting versneld te verkorten. De recent besliste langetermijndoelstelling voor sociaal wonen (het Bindend Sociaal Objectief) toont ambitie maar blijft onvoldoende om de woonnoden van vele Vlaamse gezinnen te waarborgen. Het 'noodplan' voor sociale huisvesting mikt immers op 56.000 extra sociale woningen tegen 2042. Zelfs bij een volledige uitvoering van het plan zal amper een kwart van de huidige wachtlijst worden weggewerkt[4]. In afwachting van meer sociale woningen is het wel mogelijk om in te grijpen op de betaalbaarheid van private huurwoningen.

[1] Council of Europe (2025). The decision on the merits in European Federation of National Organisations working with the Homeless (FEANTSA) v. Belgium, Complaint No. 203/2021, is now public. Geraadpleegd op 15 augustus 2026, op https://www.coe.int/en/web/european-social-charter/-/the-decision-on-the-merits-in-european-federation-of-national-organisations-working-with-the-homeless-feantsa-v.-belgium-complaint-no.-203/2021-is-now-public.

[2] *Wooneisen | Woonzaak*

[3] *Verschillende organisaties die deel uitmaken van Woonzaak hebben kwetsbare huurders bevraagd over hun ervaringen op de private huurmarkt. Citaten in dit dossier komen uit de bevragingen van SAAMO Antwerpen stad, SAAMO Limburg, FMDO (project 'Op zoek naar een deurbel), Samen Divers, CAW Oost-Brabant.*

[4] *Vlaams Huurdersplatform, 2026*

Gezien een aanpassing van het Woninghuurdecreet in het najaar 2026 gestemd zal worden, focust Woonzaak in dit beleidsdossier op een aantal concrete en constructieve voorstellen die kunnen opgenomen worden in het decreet. Woonzaak ziet een noodzaak aan:

1. **Objectivering van de huurprijzen:** Wat is op basis van de Vlaamse huurwoningmarkt een redelijke prijs voor een kwalitatieve huurwoning?
2. **Excessen tegengaan:** Wanneer een huurprijs zonder objectieve redenen buitensporig hoog is, zou de overheid moeten kunnen optreden.
3. **Sociale bescherming:** Wanneer zelfs een redelijke marktprijs onbetaalbaar is voor een kwetsbaar huishouden, zijn sociale beschermingsmaatregelen noodzakelijk om te voorkomen dat betaalbaarheidsproblemen ontstaan of escaleren.[5]

[5] *Overheidsondersteuning moet ook geboden worden bij onredelijke marktprijs. Het kan niet zo zijn, dat mensen sociale voordelen (cfr. huurtoelage) ontnomen wordt vanwege een onredelijke marktprijs. Vlaams Netwerk tegen Armoede, Dossier MijnHuurtoelage,p.11)*

PROBLEEMANALYSE: ONBETAALBAARHEID VAN DE VLAAMSE PRIVATE HUURMARKT

Hoge huurprijzen voor lage kwaliteit

Recent onderzoek van het Steunpunt Wonen[6] raamt het totale verwachte rendement uit de verhuur van een gemiddelde private huurwoning op 3,29%. Verhuurders zijn vrij om de huurprijs van hun private huurwoning te bepalen. Zij kunnen vrijblijvend gebruik maken van de 'Huurschatter', een informatieve tool van Wonen in Vlaanderen die op basis van een aantal parameters een raming geeft voor een marktconforme huurprijs. Huurprijzen variëren van eerder sociaal tot marktconform. Een kleine groep verhuurders vraagt echter een excessief hoge huurprijs in vergelijking met de marktprijs of prijzen berekend door de huurschatter. Hetzelfde onderzoek toont bovendien **hogere bruto huurratio's**[7] **in kwetsbare buurten**. Dat wijst erop dat sociaal-economische kwetsbaarheid en hogere relatieve huurprijzen kunnen samenvallen.

Het jaarboek 2025 'Armoede en ongelijkheid'[8] stelt ook dat mensen met een **laag inkomen** vaker in woningen van **slechtere kwaliteit wonen**. Het aandeel woningen in slechte fysieke staat neemt toe naarmate het inkomen daalt. Mensen in zeer precaire situaties zijn vaak aangewezen op zeer slechte woningen, zoals deze pijnlijke getuigenis duidelijk maakt:

> ***"Ik woon in een kelderappartement met 2 slaapkamers samen met mijn vrouw en drie kinderen. Er is heel veel vocht, schimmel en problemen met de boiler. Dat zijn geen goede omstandigheden. Ik ben al lang op zoek naar een nieuw appartement om naartoe te verhuizen, maar het is niet makkelijk om iets te huren met voldoende slaapkamers met mijn loon."***
> ***- man met migratieachtergrond uit Oostende***

Het kruispunt tussen beide fenomenen speelt voornamelijk aan de onderkant van de private huurmarkt. Bij de presentatie van de nieuwe Vlaamse woonmonitor[9] werd gewezen op het

[6] *de Smalen, D., & Van den Broeck, K. (2025). Wonen in Vlaanderen anno 2023. Steunpunt Wonen.*

[7] *Huurratio: de verhouding tussen de jaarlijkse huurinkomsten en de totale waarde (of aankoopsom) van een vastgoedobject. Toont het bruto rendement van een vastgoedbelegging.*

[8] *Coene, J., Hubeau, B. & C. Dewilde (2025). Inleiding. Over wooncrises en woningcrises – goed wonen voor iedereen? In Armoede en ongelijkheid, jaarboek 2025. UAntwerpen. 4b3155b8-58be-4b98-b8ad-c364a06a1fbb.pdf.*

[9] *24 september 2026*

feit dat zo'n 10 % van de woningvoorraad niet verbetert in kwaliteit en energieprestaties, en dat die woningen hoofdzakelijk bewoond worden door huishoudens uit Q1 van de inkomensverdeling. Slechte woningen blijven op de markt omdat ze voor veel huishoudens met een laag inkomen het enige betaalbare of haalbare aanbod zijn. Ze blijken ook net een hoger rendement op te leveren omdat er niet in geïnvesteerd wordt. De huurprijzen kunnen onvoldoende verklaard worden door de kenmerken, kwaliteit en locatie van de woning ten opzichte van vergelijkbare woningen. Een gebrek aan aanbod in een iets beter en duurder woningsegment zorgt bovendien voor een verdubbelde vraag én bijkomende verdringing in het goedkoopste woningmarktsegment, met terug een prijsopdrijvend effect als gevolg.

Door de lange wachtlijst en een gebrek aan voldoende sociale woningen, is de vraag veel groter dan het aanbod. Hierdoor is het **rendement opvallend hoger bij woningen van slechte kwaliteit.**

Betaalbaarheidsrisico's hoogst bij private huurders

Een opbouwwerker uit Borgerhout vertelt:

> ***Fadia en haar gezin zoeken al een hele tijd naar een nieuw appartement.***
> ***De reden? Ze betaalt € 1230 huur, en nog eens ongeveer € 300 aan gas, elektriciteit en water per maand, en dat is onhaalbaar voor hen. Ze hebben een gezinsinkomen van ongeveer € 1850, wat betekent dat ze € 320 hebben per maand om van te leven: om eten te betalen, schoolkosten voor de kinderen, medicatie die zij maandelijks moet nemen, dokterskosten, minimale GSM-kosten, kledij, ... Fadia en haar gezin betalen steeds correct hun huur, maar slagen er niet in iets onder die prijs te vinden. Telkens er een appartement te huur komt, zijn er 40 of meer andere kandidaten en zij en haar gezin zijn er nooit bij. Vaak krijgen ze zelfs geen reactie om te mogen komen kijken.***

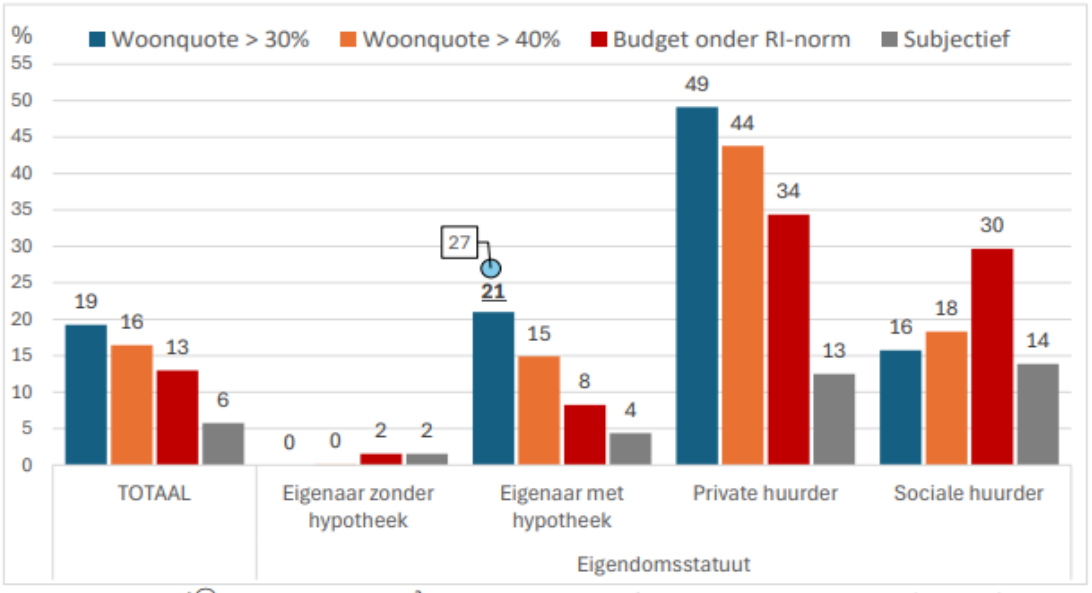
Het recente woononderzoek van het Steunpunt Wonen[10] toont een duidelijke algemene betaalbaarheidsproblematiek op de private huurmarkt in Vlaanderen. De meest objectieve betaalbaarheidsindicatoren zijn de woonquote en de RI-norm[11]. Huishoudens met een woonquote boven 30% besteden meer dan 30% van hun inkomen aan woonlasten (excl.

[10] *de Smalen, D., & Van den Broeck, K. (2025). Wonen in Vlaanderen anno 2023. Steunpunt Wonen.*

[11] *RI-norm: Resterend-Inkomen-norm: dit is de norm voor het geld dat een gezin of persoon na het betalen van de vaste woonkosten (huur of hypotheek) minimaal over moet houden om te voorzien in levensonderhoud (voeding, kleding, energie, medische kosten).*

water, energie, e.d.). Huishoudens met een woonquote boven 40% besteden meer dan 40% van hun inkomen aan woonlasten (incl. water, energie, e.d.). De RI-norm is de objectief vastgestelde budgetnorm die nodig is om een menswaardig bestaan te leiden. Voor huishoudens met een woonquote boven 30% of 40% en/of met een budget onder de RI-norm dreigen betaalbaarheidsrisico's.

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

Bovenstaande grafiek splitst huishoudens op naar eigendomsstatuut. Hieruit blijkt duidelijk dat **private huurders een hoog risico lopen op betaalbaarheidsproblemen**: 49% van de private huurders heeft namelijk een woonquote boven 30% en 44% heeft een woonquote boven 40%. Bovendien heeft 34% van de private huurders onvoldoende budget om een menswaardig bestaan te leiden. Zij zijn het meest kwetsbaar op de woonmarkt, vergeleken met eigenaars of sociale huurders. Deze bijzonder hoge cijfers bleven bovendien stabiel tussen 2018 en 2023, wat duidelijk maakt dat er te weinig inspanningen zijn geleverd om aan de problematiek het hoofd te bieden.

Naast de algemene betaalbaarheidscrisis toont het jaarboek 2025 'Armoede en ongelijkheid'[12] aan dat de betaalbaarheidsproblemen sinds 2018 opvallend gestegen zijn voor de laagste inkomensgroep in Vlaanderen.

[12] *Coene, J., Hubeau, B. & C. Dewilde (2025). Inleiding. Over wooncrises en woningcrises – goed wonen voor iedereen? In Armoede en ongelijkheid, jaarboek 2025. UAntwerpen. 4b3155b8-58be-4b98-b8ad-c364a06a1fbb.pdf.*

Mensen die zich bevinden in zeer precaire situaties, zijn aangewezen op de weinige mogelijkheden die voorhanden zijn. Soms betekent dit dat ze met andere personen of gezinnen moeten samenwonen op een kleine oppervlakte, wat dan weer een negatieve impact kan hebben op andere sociale beschermingsmaatregelen. Een man getuigt:

> *"Twee jaar geleden vluchtte ik uit Palestina. Het was moeilijk om een woning te vinden. Wat ik vond was zo slecht dat het al snel onbewoonbaar verklaard werd. Dus ik moest opnieuw op zoek. Ik had drie maanden de tijd om iets nieuws te vinden. Alles wat ik zag, was in slechte tot zeer slechte kwaliteit. Toen ik op het punt stond om op straat te belanden, stelde mijn huisbaas me voor om me een kamer te verhuren in een huis met vier andere mensen voor € 900. Ik kon niet anders dan dat aanvaarden. Jammer genoeg hield dat in dat ook mijn leefloon van het OCMW zakte naar € 911: ik werd namelijk als één gezin gezien met die andere bewoners – die ik niet kende."*
> - Nael

Er is nood aan een breed armoedebestrijdings- en woonbeleid om de algemene betaalbaarheid voor huurders te behouden. Zeker voor de meest kwetsbare huishoudens dringt een ingreep zich op om wonen betaalbaar te houden.

BELEIDSVOORSTELLEN

Huurprijs beter afstemmen op de kwaliteit

Voor private huurwoningen van slechte kwaliteit deed de Vlaamse overheid de afgelopen jaren een aantal succesvolle ingrepen. Tijdens de energiecrisis beperkte Vlaanderen tijdelijk de huurprijsindexering voor energieverslindende woningen: bij EPC-labels E en F en woningen zonder EPC gold gedurende één jaar een **indexatiestop**. Dat bood soelaas aan de huurders van de slechtst geïsoleerde woningen. We verwelkomen het voornemen om dit alvast te verankeren in het Woninghuurdecreet vanaf 2028. Ook de toekomstige invoering van verplichte **woningkwaliteitscontroles** biedt hoop voor mensen die in dat segment van de woonmarkt wonen.

Huurprijsobjectivering

Het is logisch dat verhuurders een bepaald rendement verwachten bij de verhuring van een woning, maar wat is een billijke huurprijs? Momenteel staat het de verhuurder vrij om zelf een huurprijs te bepalen. Woonzaak pleit voor een objectivering van de huurprijs, zodanig dat huurprijzen niet excessief hoog zijn en een duidelijke koppeling hebben met de **marktwaarde.** Huurprijzen dienen gebaseerd te zijn op de **kenmerken, kwaliteit en locatie van de woning**. En ze moeten de toets met die van vergelijkbare woningen doorstaan.

Zowel voor verhuurders als huurders biedt huurprijsobjectivering voordelen. Voor de huurder zorgt objectivering ervoor dat ze niet onderworpen worden aan excessieve huurprijzen die de marktwaarde ver overstijgen. Verhuurders kunnen slechts met één extra administratieve handeling een marktconforme huurprijs voor hun woning bepalen en worden zo gevrijwaard van de negatieve publieke opinie die er vaak heerst over de prijszetting van huurwoningen. Er komt op deze manier een duidelijk onderscheid tussen een verhuurder die een normale marktprijs vraagt en iemand die misbruik maakt.

Hetgeen we voorstellen moet zo vormgegeven worden dat reguliere marktconforme verhuur aantrekkelijk blijft en negatieve effecten op het private huuraanbod maximaal vermeden worden.

Werken met bestaande instrumenten

Met de **Huurschatter** heeft de Vlaamse overheid al een zeer goede tool ter beschikking om huurprijsobjectivering te realiseren. De basis van objectivering begint bij een goed indicatief

'huurrooster'. Een huurrooster blijft in essentie marktvolgend en houdt per definitie in dat verhuurders een aanvaardbaar rendement kunnen verwachten. Het vertrekt van geobserveerde marktprijzen en objectiveerbare woningkenmerken. Binnen dat systeem kan vervolgens beleidsmatig worden bepaald hoeveel afwijking van de referentiehuurprijs aanvaardbaar is. Vervolgens laat het toe om te bepalen wat de grens is voor een excessieve huurprijs die een redelijk rendement overstijgt. Woonzaak gaat ervan uit dat het belang van woonzekerheid en betaalbaarheid steeds zwaarder doorweegt dan maximaal rendement.

In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest[13] is het huurrooster al in 2017 ingevoerd. Sinds 2025 zijn verhuurders verplicht om geen buitensporige huurprijs te vragen (20% boven de referentiehuurprijs). Het beroep daartegen vanwege enkele vastgoedspelers werd ondertussen bij arrest dd 17/09/2026 door het Grondwettelijk Hof verworpen.

In tegenstelling tot het huurrooster in Brussel, heeft de Vlaamse overheid bovendien een zeer grote dataset om mee aan de slag te gaan. Naast de oorspronkelijke Huurschatter bestaan inmiddels aangepaste varianten voor de sociale huur en de geconventioneerde huur. Het Steunpunt Wonen[14] onderzoekt momenteel hoe deze toepassingen beter geïntegreerd kunnen worden binnen één systeem als belangrijke bouwsteen voor het woonbeleid.

Handhaving

Een verplicht afschrift met referentiehuurprijs van de huurschatter bij elk nieuw afgesloten huurcontract zorgt voor duidelijke en objectieve informatie voor alle betrokken partijen en geeft de Vlaamse overheid de mogelijkheid om te handhaven. De Vlaamse Regering werkt deze legislatuur aan een Vlaamse registratie van huurcontracten. Die nieuwe databank biedt een belangrijk aanknopingspunt om huurprijsobjectivering te integreren in een bredere digitale infrastructuur voor het Vlaamse huurbeleid. Een strikte handhaving van de plicht van de verhuurder om het huurcontract met afschrift van de huurschatter te registreren, zorgt ervoor dat huurprijsobjectivering breed uitgerold kan worden.

We pleiten voor een **controlemechanisme op niveau van de Vlaamse overheid**. Het voorbeeld van het indicatieve huurprijsrooster in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en de daaraan verbonden wetgeving over buitensporige huurprijzen, leert ons namelijk dat het niet wenselijk is om de verantwoordelijkheid voor het signaleren van een inbreuk (huurprijs meer

[13] *Brussel Huisvesting. Wettelijke basis - huurprijzen.brussels*

[14] *Vastmans, F. & J. Vandenbergh (2026). Huurschatter in de gewijzigde context. Integratie van diverse toepassingen – steunpuntwonen.be*

dan x boven referentieprijs) enkel en alleen bij de huurder te leggen. Huurders ervaren een hoge drempel om inbreuken aan te geven uit vrees voor mogelijke repercussies zoals uithuiszetting door de verhuurder. Zeker voor mensen in een maatschappelijk kwetsbare positie met weinig andere woonopties, is de afhankelijkheid ten aanzien van de verhuurder groot, zoals blijkt uit onderstaande getuigenis:

> *"Mijn appartement krijgt af en toe een verhoging van huurprijs, soms 2x per jaar. Het is meer dan enkel de indexering. Ik krijg geen informatie over het 'waarom' van de huurverhoging. Ik, en alle anderen aan tafel bevestigen, ben bang om iets te doen omdat er steeds nieuwe huurders klaarstaan."*
> - Sara

Gezien de huidige technologische mogelijkheden zijn we overtuigd dat dergelijk **controlemechanisme semi-automatisch** kan verlopen: een digitale vergelijking tussen de geregistreerde contracthuurprijs en de berekende referentiehuurprijs kan worden gebruikt als risico-indicator. Wanneer het verschil tussen de geregistreerde contracthuurprijs en de berekende referentiehuurprijs een bepaald percentage overschrijdt, komt er een automatische melding, die aanleiding geeft voor verdere actie. Is er effectief sprake van een overschrijding, dan volgt een contactopname met de verhuurder met de mogelijkheid voor de verhuurder om de hoge huurprijs te rechtvaardigen. Is de hoge huurprijs niet te rechtvaardigen, dan dient de verhuurder de prijs te verlagen tot onder de referentiehuurprijs (+x%). Als de verhuurder weigert, dan kan een sanctionerende maatregel volgen.

Een mogelijke beleidsoptie bestaat erin de **bevoegdheid van de Vlaamse Wooninspectie** uit te breiden, zodat naast woningkwaliteit ook excessieve huurprijszetting binnen een wettelijk vastgelegd kader kan worden onderzocht.

Woonzaak vraagt daarnaast om **lokale besturen** via het Woninghuurdecreet de mogelijkheid te geven om zelf een huurprijsobjectivering in te voeren, eveneens met het oog op het tegengaan van excessen. Verschillende lokale besturen kregen doorheen de jaren vragen over de mogelijkheid om in te grijpen in het onderste segment van de private huurmarkt. Huurprijsobjectivering is een van de mogelijke oplossingen die daaromtrent gesuggereerd wordt. Aangezien huurwetgeving een Vlaamse bevoegdheid is, kunnen lokale besturen geen beleid ontwikkelen die aan deze vragen tegemoet komt. Lokale besturen signaleren dat zij huurprijsobjectivering overwegen maar nood hebben aan een kader om dat juridisch sluitend te doen.

Lokale besturen geven aan nood te hebben aan samenwerkingen met Wonen in Vlaanderen om een experiment succesvol te maken. Zij stellen concreet de vraag om inzage te krijgen

in de achterliggende data van de huurschatter om een performant huurrooster te kunnen ontwikkelen. Vervolgens is het wenselijk om inzage te krijgen in de registratie van huurcontracten van panden op het eigen grondgebied. Ook samenwerkingen met de Vlaamse wooninspectie zijn wenselijk.

Vlaamse huurtoelage

Wanneer een marktconforme huurprijs niet volstaat voor huishoudens om voldoende financiële draagkracht te behouden op de private huurmarkt, is het van belang dat deze huishoudens beschermd worden via een bijkomende huurtoelage. Voor heel wat huishoudens is dit de enige mogelijkheid om te kunnen huren op de private huurmarkt, zoals uit deze getuigenis blijkt:

> *"Ik betaal € 680 voor een kleine studio met alle kosten inbegrepen. Dat is alleen mogelijk omdat ik € 200 huursubsidie ontvang. Zonder huursubsidie of huurpremie is huren onbetaalbaar."*
> - anonieme getuigenis

Momenteel maakt de Vlaamse overheid werk van een eengemaakte huurtoelage. In het beleidsproces werden verschillende maatschappelijke actoren betrokken en werd een armoedetoets uitgevoerd. We onderschrijven de aanbevelingen van het Netwerk tegen Armoede[15]:

- Zorg voor een **automatische rechtentoekenning van de huurtoelage.** Zo wordt non-take up teruggedrongen.
- Zorg dat de **toekenningscriteria in verhouding zijn met de nood aan** een huurtoelage.
- Blijf aandacht hebben voor mensen die **net geen recht** hebben op een huurtoelage, maar die wel in een precaire situatie zitten waardoor het recht op wonen moeilijk wordt.

Uitsluiting van ondersteuning bij niet marktconformiteit is hierbij uit den boze. In deel *Handhaving* (hierboven) wordt duidelijk gemaakt dat indien een appartement niet marktconform is, de eigenaar dit nog steeds kan verantwoorden. Indien de verantwoording aanvaard wordt door de controlerende instantie, willen we evengoed dat de huurtoelage toegekend kan worden.

[15] *Netwerk tegen Armoede (2025). Dossier MijnHuurrecht: Advies voor een toegankelijke huurtoelage. Adviesnota MijnHuurrecht.*

We onderschrijven eveneens de gelijklopende, iets concretere aanbevelingen van SAAMO Limburg[16] op basis van praktijk- en ervaringskennis van sociale professionals en kwetsbare huurders:

- Het systeem moet eenvoudig, eerlijke en toegankelijk zijn. Zorg voor een **(semi-) automatische toekenning van de huurtoelage** om non-take up terug te dringen. De geplande Vlaamse huurcontractendatabank is hiervoor een belangrijke bouwsteen.
- **Schaf de wachttijd af** voor een huurtoelage of beperk ze tot maximum 1 jaar. Bij inkomenswijziging moet dit snel herzien kunnen worden.
- Voer de verplichte kwaliteitscontroles verder in, maar geef verhuurders bij problemen een hersteltermijn van minstens 3 maanden.
- Maak **verhuurders verantwoordelijk** voor terugbetaling bij niet-conforme woningen.
- Differentieer het bedrag van de **huurtoelage volgens nood** en laat het meegroeien met de huurprijzen.

Woonzaak voegt hier nog aan toe om **voor het onderste inkomensdeciel een woonquote boven 25%** te hanteren als grens voor de huurtoelage. Want voor zeer lage inkomens betekent meer dan 25% besteden aan woonkosten dat er nog amper iets overblijft om een menswaardig bestaan te leiden

[16] *Pirenne, N. (2025). Naar een rechtvaardige huurtoelage. Praktijk- en ervaringsgerichte aanbevelingen voor de Vlaamse armoedetoets over de hervorming van de huurpremie en huursubsidie. SAAMO Limburg.*

CONCLUSIE

Gezien het nijpend tekort aan sociale huurwoningen, zijn heel wat gezinnen in een maatschappelijk kwetsbare positie genoodzaakt een woning te huren op de private huurmarkt. Onderzoek toont aan dat de betaalbaarheid van private huurwoningen sterk onder druk komt te staan, zeker voor de laagste inkomensgroepen. Met dit beleidsdossier doet Woonzaak een aantal constructieve voorstellen om – in afwachting van meer sociale woningen – private huurwoningen betaalbaar te houden.

Met ons pleidooi voor huurprijsobjectivering heeft Woonzaak niet de intentie om in te grijpen op de algemene marktwerking van de private huurmarkt. De huurschatter volgt de vrije marktwerking en een officieel indicatief huurrooster moet voldoende rendement voor de verhuurder vrijwaren. Objectivering moet het wel mogelijk maken om **excessieve huurprijzen te detecteren en te matigen binnen een afgesproken kader.** Zo worden de meest kwetsbare huurders beter beschermd en versterkt dat hun woonzekerheid aanzienlijk.

Woonzaak vraagt de Vlaamse Regering om:

1. **Huurprijsobjectivering in te schrijven in het nieuwe Woninghuurdecreet.**

   Vlaanderen heeft vandaag een wettelijk verankerde Huurschatter, gebruikt statistische huurprijsobjectivering al voor sociale en geconventioneerde huur en onderzoekt momenteel zelfs hoe de verschillende modellen geïntegreerd kunnen worden. Vlaanderen werkt daarnaast aan een Vlaamse huurcontractendatabank, zodat nieuwe huurcontracten gecentraliseerd worden. We geloven sterk dat Vlaanderen over de noodzakelijke instrumenten beschikt om huurprijsobjectivering te integreren als belangrijke bouwsteen binnen het woonbeleid en om dit breed uit te rollen. Bovendien kan veel geleerd worden uit het voorbeeld van het Brussels Hoofdstedelijke Gewest met betrekking tot referentiehuurprijzen en de handhaving ervan.

   Meer concreet vragen we om:

   - een uniforme Vlaamse Huurschatter te ontwikkelen als referentie-instrument;
   - een marktvolgende referentieprijs en methodiek voor excessieve huurprijzen te onderzoeken;
   - een afschrift met de referentiehuurprijs te verplichten bij de registratie van nieuwe huurcontracten;
   - een proportioneel controle- en handhavingsmodel uit te werken om excessen aan te pakken.

2. **De eengemaakte huurtoelage automatisch toe te kennen op basis van de woonnood van kwetsbare huishoudens.**

3. Een juridisch sluitend kader te voorzien waarbinnen lokale besturen de experimenteerruimte krijgen om zelf aan de slag te gaan met huurprijsobjectivering, al dan niet in afwachting van een alomvattende Vlaamse regeling. Maak hiertoe o.a. gegevensuitwisseling rond geregistreerde huurcontracten mogelijk.
4. De effecten van deze maatregelen op huurders en verhuurders onafhankelijk te laten evalueren om onbedoelde negatieve effecten het hoofd te bieden.