

A stylized illustration of a modern house with solar panels on the roof, set against a background of wind turbines, a sun, and clouds. Below the ground line, a geothermal system is depicted with a vertical pipe and a horizontal coil. The background is a gradient of green and yellow.

Renovatie-uitdagingen en instrumenten voor de private huurmarkt

Inventarisatie maatregelen en praktijken en leidraad voor lokale besturen

KU LEUVEN

HIVA

ONDERZOEKINSTITUUT VOOR
ARBEID EN SAMENLEVING

KU LEUVEN

TECHNOLOGIECAMPUS GENT

ULB

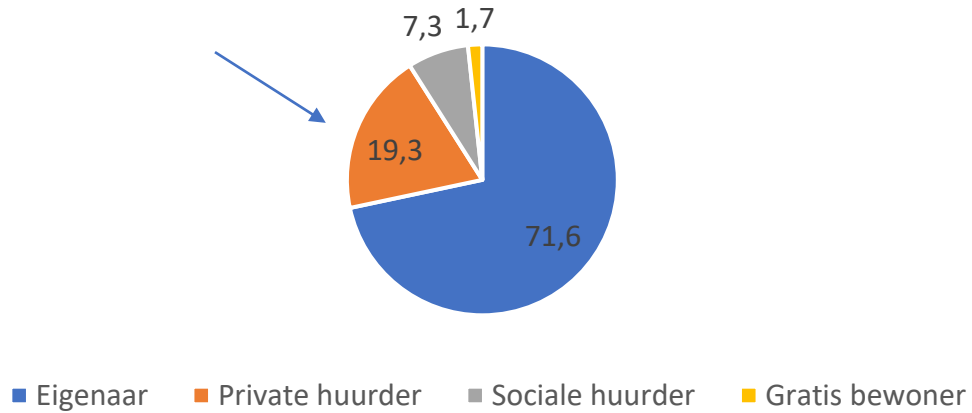
FACULTÉ
D'ARCHITECTURE
LA CAMBRE HORTA



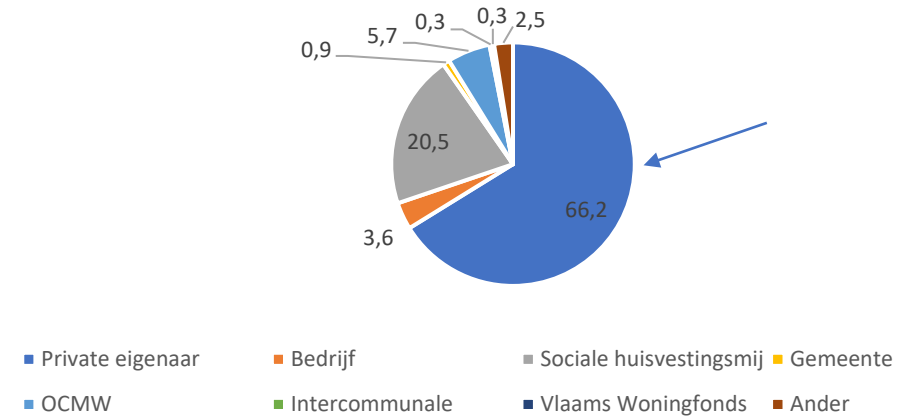
1. Inleiding
2. Van inventarisatie naar 10 modellen
3. Van 10 modellen naar algemene bevindingen
4. Van context naar praktijk
 1. Analyse van de context
 2. Welk instrument: voorbeelden ter inspiratie
 3. Communicatie en sensibilisering
 4. Opvolging

1. Inleiding

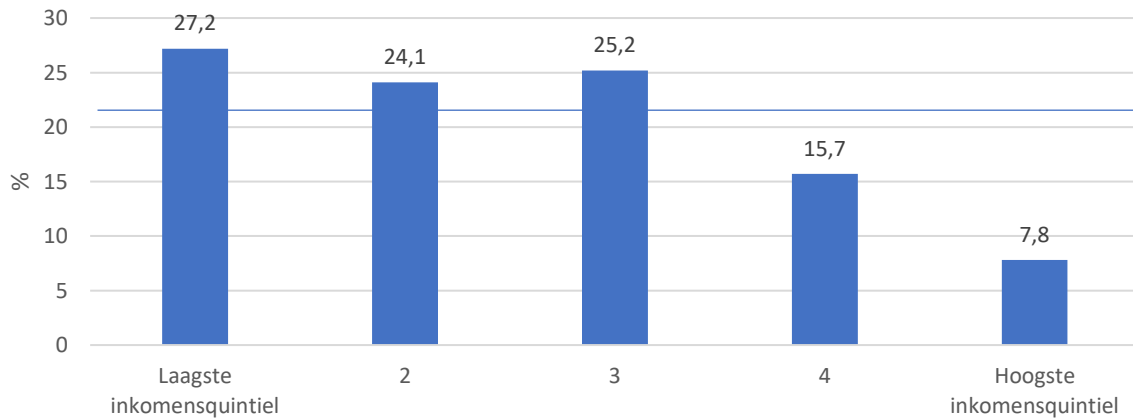
Eigendomsstatuut Vlaanderen, 2018



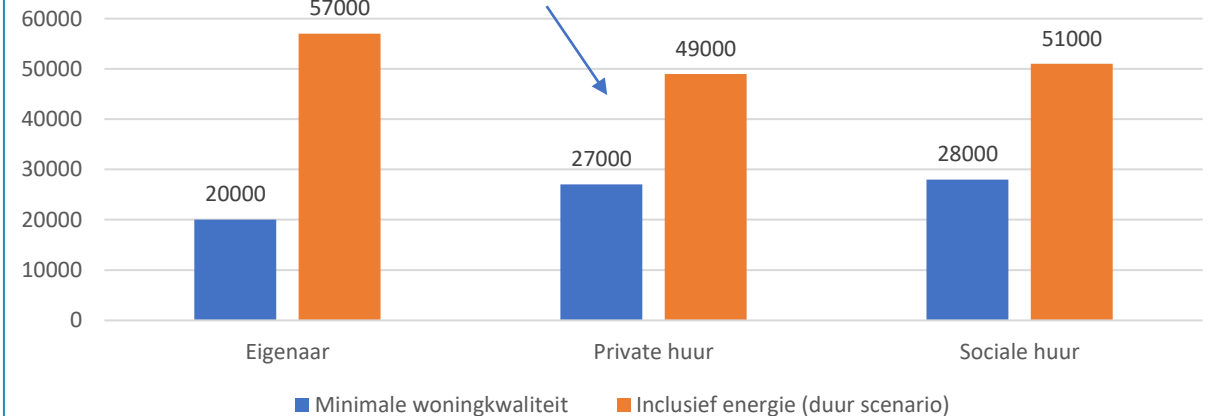
Type eigenaar van huurwoningen, 2018



Aandeel private huurders per inkomenskwintiel, 2018



Renovatiekosten (€) obv. Grote Woononderzoek 2013 (2019)



Bronnen: <https://steunpuntwonen.be/publicaties/aflaadbare-rapporten/>

- Heylen, K. & Vanderstraeten, L. (2019), Wonen in Vlaanderen anno 2018. Leuven: Steunpunt Wonen, 165 p.

- Ryckewaert, M., Van den Houte, K. & Vanderstraeten, L. m.m.v. Leysen, J. (2019), Inschatting van de renovatiekosten om het Vlaamse woningpatrimonium aan te passen aan de woningkwaliteits- en energetische vereisten, Leuven: Steunpunt Wonen, 93 p.

1. Inleiding

“Gemiddelde energiescore van bestaande woningen bedraagt 356 kWh/m² per jaar”

“17% van eengezinswoningen behaalt energielabel A+, A of B”

Bron: <https://www.vlaanderen.be/statistiek-vlaanderen/energie/energiescore-van-bestaande-woningen> (VEKA)
1/2/2024

Doel voor iedere woning of appartement tegen **2050: label A/A+**

Huurwoningen:
Maximum EPC-score (2030)

Zie:

<https://www.vlaanderen.be/een-huis-of-appartement-kopen/renovatieverplichting-voor-residentiele-gebouwen>

<https://www.vlaanderen.be/woningkwaliteitsnormen/maximale-epc-score-vanaf-2030>

ENERGIESCORE :	
A+	minder dan 0 kWh/(m ² jaar)
A	tussen 100 en 0 kWh/(m ² jaar)
B	tussen 200 en 100 kWh/(m ² jaar)
C	tussen 300 en 200 kWh/(m ² jaar)
D	tussen 400 en 300 kWh/(m ² jaar)
E	tussen 500 en 400 kWh/(m ² jaar)
F	hoger dan 500 kWh/(m ² jaar)



Wonen doe je niet op goed geluk



Check de woningkwaliteitsnormen.

1. Inleiding

Nood = hoog + dringend

Vraag naar slechte huurwoningen blijft bestaan

Drempels tot investeren in energie-efficiëntie:

Financieel-economisch

Tekort aan informatie

Organisatorisch

Split incentive



2. Van inventarisatie naar 10 modellen

Stap 1

Inventaris bestaande praktijken



Social Business Models

Domeinen van het SBMC:

- Mensen en middelen
- Voornaamste partners/stakeholders
- Kernactiviteiten
- Type interventie (drempel/hoe?)
- Klanten/doelgroep/begunstigden
- Kanalen/relaties: hoe bereiken?
- Sociale waardeproposities
- Kostenstructuur
- Inkomsten
- Winst

Soorten praktijken (2022):

- Regionaal/gewesten
- Lokaal
 - overheid
 - privaat
- Binnenland
- Buitenland
- Financieel-economische
- Communicatieve
- Regulatorische

Selectie verder te bekijken modellen

a.d.h.v. criteria:

- technisch: woningkwaliteit en energie
- sociaal: betaalbaarheid (huurder)
- opschaalbaarheid

2. Van inventarisatie naar 10 modellen



3. Van 10 modellen naar algemene bevindingen

Stap 2

- Diepte-onderzoek via interviews
- Sociale business modellen aanvullen
- Drempels
- Succesfactoren
- Opschaalbaarheid



Inzichten in opstart, budget, samenwerking, succesfactoren, ... per praktijk

Algemene bevindingen

- Focus op woningkwaliteit
- Financiële tegemoetkoming als extra duwtje in de rug (eventueel i.c.m. voorwaarden)
- **Belang van ontzorging**
- **Menselijke capaciteit:** technisch maar ook administratief
- **Bereiken van verhuurders**
- **Single-point-of-contact**
- Bereik: direct + indirect
- Verhuurde woningen en de huurder
- Verplichting conformiteitsattest + flankerende instrumenten (financieel/communicatief)
- Lange doorlooptijd vermijden
- **Betrekken partners vanaf begin**

4. Van context naar praktijk

Stap 3

Leidraad

- Welk (soort) model kan (lokaal) gebruikt worden ter aanmoediging van renovatie in de private particuliere huurmarkt?

1. Analyse van de context
2. Welk instrument: voorbeelden?
3. Communicatie en sensibilisatie
4. Opvolging

4. Van context naar praktijk

1. Analyse van de context

- Grootte private huurmarkt (eigenaar-bewoners, sociale/private huurders)?
- Type huurwoningen (appartementen/eengezinswoningen)?
- Profiel verhuurders (institutionele, sociale of private particuliere verhuurder)?
- Woningkwaliteit en energiescore van privaat verhuurde of leegstaande woningen?
- Indien CA-attest verplicht, hoeveel huurwoningen conform?
- Betaalbaarheid: Lokale huurprijzen? Grootte sociale huurmarkt? Aantal kandidaat-huurders op wachtlijst woonmaatschappij?
- Lokale beleidsvisie private huurmarkt (bv. inzake klimaatdoelstellingen/betalbaarheid/aanbodverruiming)?

4. Van context naar praktijk

1. Analyse van de context

Bronnen:

- Provinciesincijfers (<https://provincies.incijfers.be>)
- Inspiratiekaart renovatie (VVSG): <https://www.inspiratiekaartrenovatiebeleid.be/map-analysis>
- Wijkrenovatietool door EnergyVille/VITO: <https://vito.be/nl/nieuws/vlaanderen-komt-met-digitale-wijkrenovatietool> en <https://www.energyville.be/onderzoek/project-digital-twin-renovaties>
- Leegstandsregister van de gemeente (indien dit bestaat)
- Register verwaarloosde woningen van de gemeente (indien dit bestaat)
- Inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen (beheerd door Wonen in Vlaanderen)
- Vlaams loket woningkwaliteit: vlok.vlaanderen.be
- Sociaal wonen: <https://www.vlaanderen.be/sociaal-woonbeleid/cijfers>

- Visuele inspectie

4. Van context naar praktijk: welk instrument?

Visie

1. Zijn er financiële middelen beschikbaar?
2. Focus op verhuurde of leegstaande panden?
3. Resultaat renovatie: focus op woningkwaliteit/energieprestatie?
4. Wil je betaalbaarheid voor de huurder garanderen na de renovatie?

Capaciteit

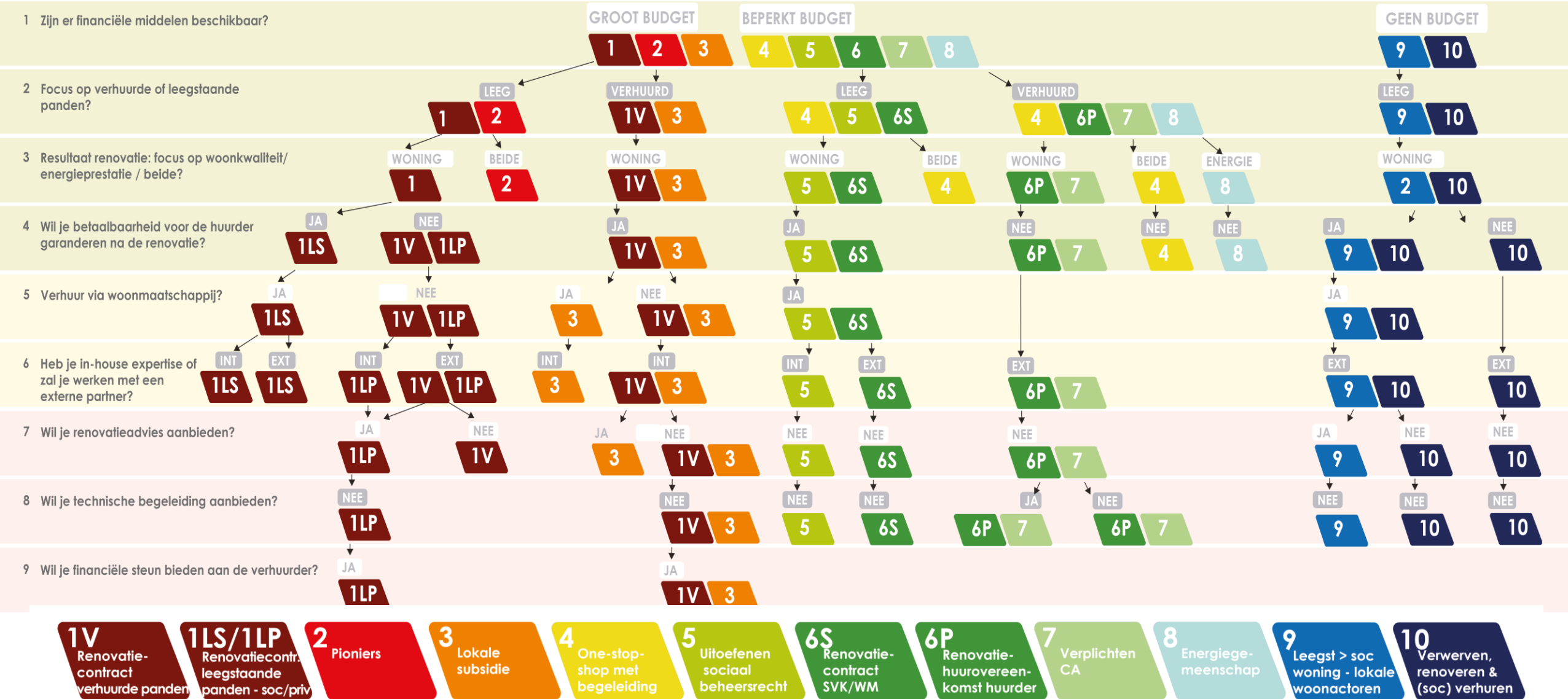
5. Verhuur via woonmaatschappij?
6. Heb je in-house expertise of zal je werken met een externe partner?

Type instrument

7. Wil je renovatieadvies aanbieden?
8. Wil je technische begeleiding aanbieden?
9. Wil je financiële steun bieden aan de verhuurder?



4. Van context naar praktijk

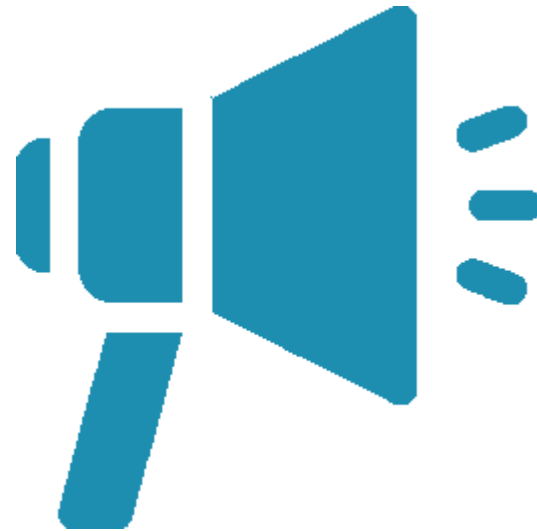


Voor meer uitleg en een voorbeeld, zie: <https://www.be-reel.be/course/uitdaging-huurmarkt>

E-learning module - Aanmoedigen van renovatie in de private huurmarkt

4. Van context naar praktijk

1. Analyse van de context
2. Vinden van een geschikt instrument
- 3. Communicatie en sensibilisatie**
 1. Informatiecampagne
 2. Directe communicatie
 3. Single-point-of-contact
4. Opvolging



4. Van context naar praktijk

1. Analyse van de context
2. Vinden van een geschikt instrument
3. Communicatie en sensibilisatie
- 4. Opvolging**
 1. Resultaten
 2. Indirect bereik
 3. Proces
 4. Doorlooptijden



Aanmoedigen van renovatie in de private huurmarkt

Stap 1

DEEL 1: Inventaris bestaande praktijken

Referentie:

Bielen, L., Leloutre, G., Piccardo, C., Prignot, I., Van den Broeck, K., & Versele, A. m.m.v. Aurélie Luyckx (2022). Opmaak van een stappenplan voor renovaties van woningen in de private huurmarkt. Deel 1: inventarisatie maatregelen en praktijken. HIVA-KU Leuven: 107 p.

Stap 2

DEEL 2: Praktijken nader toegelicht

Referentie:

Bielen, L., Leloutre, G., Piccardo, C., Prignot, I., & Van den Broeck, K. (2023). Opmaak van een stappenplan voor renovaties van woningen in de private huurmarkt. Deel 2: praktijken van naderbij bekeken., HIVA KU Leuven: 102p.

Stap 3

DEEL 3: Leidraad lokale praktijken

Referentie:

Bielen, L., Van den Broeck, K., Leloutre, G. & Piccardo, C. (2023). Opmaak van een stappenplan voor renovaties van woningen in de private huurmarkt. Deel 3: leidraad lokale praktijken., HIVA KU Leuven: 25p.

Zie BEREEL: <https://www.be-reel.be/course/uitdaging-huurmarkt>