

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 12

van **MERCEDES VAN VOLCEM**

datum: 8 oktober 2018

aan **LIESBETH HOMANS**

VICEMINISTER-PRESIDENT VAN DE VLAAMSE REGERING, VLAAMS MINISTER VAN BINNENLANDS BESTUUR,
INBURGERING, WONEN, GELIJKE KANSEN EN ARMOEDEBESTRIJDING

Sociale huisvesting - Uitbreiding huurpremie en -subsidie

Momenteel bestaan er twee types van tegemoetkoming in de huurprijs voor specifiek afgebakende behoeftige doelgroepen. Beide stelsels richten zich op de laagste inkomensgroepen met de grootste woonnoden. De huurpremie gaat naar huurders die minstens vier jaar op de wachtlijst staan voor een sociale woning; de huursubsidie wordt gegeven in functie van een verhuisbeweging, waarbij voor de huurder een verbetering vooropstaat. Het grote probleem is echter dat er zowel op de private als op de sociale huurmarkt een structureel tekort is aan woningen in het lagere huursegment.

Het probleem dat vandaag de media beheerst in verband met de discriminatie op de huurmarkt maakt eigenlijk deel uit van een groter en onrustwekkender fenomeen. Met name het feit dat vandaag steeds meer kandidaat-huurders uit de boot vallen. Zij maken geen kans op een sociale woning en hebben te weinig geld voor de private markt. Ook zij krijgen vandaag te maken met een vorm van discriminatie. Deze analyse wordt vandaag gemaakt door de ceo van vastgoedgroep Dewaele.

Om de toegenomen druk op de huursubsidie en huurpremie op te vangen, voerde de minister in 2017 reeds een kredietverhoging door van 3,2 miljoen euro. De vraag is of dit ook maar enigszins tegemoetkomt aan de stijgende vraag en geen druppel is op een hete plaat. Uit een recente studie van het Crisisplatform Wonen blijkt immers dat ongeveer 125.000 mensen op de wachtlijst staan voor een sociale woning. Gemiddeld moeten die vandaag 1131 dagen wachten. Op de private huurmarkt is op dit moment meestal geen plaats voor deze mensen.

Sinds maart 2018 weten we dat de licht stijgende hypothecaire rente de zenuwachtigheid bij de vastgoedinvesteerders doet toenemen, met als gevolg dat de huurprijzen licht aan het stijgen zijn. Investeerders zijn immers minder geneigd om te beleggen in vastgoed, terwijl, zoals hierboven aangehaald, het aantal huurders alleen zal toenemen. De groep huurders die niet in aanmerking komt voor een huursubsidie of -premie maar ook geen mogelijkheden vindt op de private huurmarkt, zal dus alleen maar groter worden. Een typisch voorbeeld daarvan is de alleenstaande moeder met twee kinderen: in feite te zwak om zelfstandig te huren op de private markt (laat staan kopen), maar volgens de overheid 'te sterk' voor een sociale woning. Met alle gevolgen van dien.

1. Bevestigt de minister bovenstaande analyse? Zo neen, welke motivering heeft zij hiervoor?

2. Welke plannen werkt de minister momenteel uit om aan de problematiek tegemoet te komen? Overweegt ze een uitbreiding van de huurpremie en huursubsidie zodat bepaalde doelgroepen die het nodig hebben (bijvoorbeeld alleenstaande moeders) geholpen kunnen worden?
3. Welke plannen heeft de minister nog om de private huurmarkt meer zuurstof te geven?
4. Wat is de beleidsvisie van de minister ten aanzien van het voorbeeld van Kortrijk, waar enkele maanden geleden kandidaat-huurders de mogelijkheid gegeven werd om zich borg te laten stellen door het OCMW? Verdient dit uitbreiding? Wordt dit door de diensten van de minister bekeken en geëvalueerd?

LIESBETH HOMANS

VICEMINISTER-PRESIDENT VAN DE VLAAMSE REGERING, VLAAMS MINISTER VAN BINNENLANDS BESTUUR, INBURGERING, WONEN, GELIJKE KANSSEN EN ARMOEDEBESTRIJDING

ANTWOORD

op vraag nr. 12 van 8 oktober 2018

van **MERCEDES VAN VOLCEM**

1. Ik deel de analyse dat de private huurmarkt voor een aandeel huurders moeilijk tot niet betaalbaar is, en dat het historisch sociale huuraanbod ontoereikend is om deze groep te huisvesten. Dit is geen nieuwe vaststelling: uit het Groot Woononderzoek 2013 bleek dat de helft (52%) van de private huurders meer dan 30% van zijn inkomen aan huur besteedt. De betaalbaarheidsproblemen stellen zich het sterkst bij alleenstaanden (63%), eenoudergezinnen (71%) en bij huurders met een laag inkomen (78% in inkomenskwintiel 1 en 73% in kwintiel 2).¹ Onderzoek van het Steunpunt Wonen wijst uit dat 256.000 private huurders (47%) behoren tot de theoretische doelgroep van de sociale huursector (laag inkomen, woonquote groter dan 30% of huurwoning in (zeer) slechte fysische staat).²

Dit is ook de reden waarom ik sinds 2014 een recordbedrag van 3,8 miljard euro investeerde in de renovatie en bouw van sociale woningen, en hiervoor 833 miljoen euro uittrek in 2019. Tevens voorzie ik in een substantiële uitbreiding van de huurpremie en -subsidie (zie vraag 2).

Wat betreft het verband tussen de betaalbaarheidsproblematiek en discriminatie op de private huurmarkt, wens ik te wijzen op het onderscheid tussen legitieme selectie en discriminatie. Zo wordt het feit dat huurders worden geselecteerd op basis van hun capaciteit om aan de huurdersverplichtingen (de huur betalen, de woning onderhouden) te voldoen, aanvaard. Een nadelige behandeling van personen met een beschermd kenmerk (o.a. geslacht, leeftijd, handicap en afkomst) is echter verboden. Om deze problematiek aan te pakken, stelde ik op 20 juli jl. een 'Vlaams actieplan antidiscriminatiebeleid op de private huurmarkt' voor aan de Vlaamse Regering. Dit zal de komende maanden in overleg met de belanghebbenden verder worden uitgewerkt en uitgevoerd.

Ik beschik heden niet over data die wijzen op een terugval van de investeringen op de private huurmarkt.

2. Er komt een uitbreiding van de huurpremie en -subsidie. Deze werd op 20 juli jl. een eerste keer principieel goedgekeurd door de Vlaamse Regering. De belangrijkste wijzingen zijn de volgende:
- een substantiële verhoging van de huursubsidie en -premie;
 - het uitbreiden van de doelgroep door middel van het optrekken van de inkomensgrenzen naar de inkomensgrenzen die vandaag voor kandidaat-huurders voor een sociale woning van toepassing zijn;
 - een tegemoetkoming die mee in functie van het inkomen staat zodat lagere inkomens een relatief hogere huursubsidie of -premie zullen ontvangen;
 - het wegvallen van de verplichting om zich in te schrijven op de wachtlijst voor huurders van een SVK-woning, alsook het wegvallen van de begrenzing van de looptijd (vandaag maximaal 9 jaar) van de huursubsidie voor deze huurders.

¹ https://steunpuntwonen.be/Documenten_2012-2015/Onderzoek_Werkpakketten/gwo-volume-2-deel-2-eind.pdf

² https://steunpuntwonen.be/Documenten_2012-2015/Onderzoek_Werkpakketten/WP1_gwo_Doelgroepen_en_wachtlijst_sociale.pdf

De budgettaire impact van deze uitbreiding vertaalt zich in het opstartjaar naar 25 miljoen euro. Eenmaal de uitbreiding op kruissnelheid is, zal dit ongeveer 40 miljoen euro zijn, een significante uitbreiding dus.

De uitbreiding laat ook toe om vanuit de SVK-sector een bijkomend potentieel aan woningen aan te boren met garantie op betaalbaarheid voor de huurder. De verhuring via sociale verhuurkantoren kan hierdoor uitgroeien tot een volwaardige en betekenisvolle speler op de sociale huurmarkt. Verschillende kwetsbare doelgroepen zullen hierbij gebaat zijn.

3. Ik zal tot het einde van de legislatuur nog diverse initiatieven nemen om de private huurmarkt te versterken: o.a. de aanpassing van het Fonds ter Bestrijding van Uithuiszettingen (zie vraag 4), de uitbreiding van de huurpremie en -subsidie (zie vraag 2) en de uitbreiding van het aanbod van de sociale verhuurkantoren (o.a. via samenwerking tussen SVK's en private ontwikkelaars/institutionele investeerders). Voor een meer uitgebreide toelichting bij deze maatregelen verwijs ik naar mijn beleidsbrief Wonen 2018-2019.
4. Het Kortrijks Huurgarantiefonds is een garantstelling vanwege het OCMW voor de betaling van de huur aan de verhuurder. Bij betalingsproblemen wordt samen met de huurder naar een oplossing gezocht. Het OCMW stelt zich borg voor de betaling van maximum 6 maanden huur. De huurder moet de tussenkomst terugbetalen, en naarmate de terugbetaling vordert ontstaat een nieuwe periode van 6 maanden.

Op lokaal vlak kan dit een waardevol initiatief zijn. Gelet op het grote aantal huurovereenkomsten, de belangrijke financiële borgstelling door het OCMW (6 maanden huur) en de nood aan intensieve begeleiding van de betrokken huurders in geval van betalingsproblemen, acht ik het echter niet haalbaar om dit initiatief op Vlaams niveau uit te rollen. Het behoort tot de autonomie van elk lokaal bestuur om een dergelijk initiatief te nemen.

Ik voorzie in het nieuwe Fonds ter Bestrijding van Uithuiszettingen, een dossier dat ik momenteel volop uitwerk, wel in een grotere rol voor en ondersteuning van de OCMW's.