Vlaams Parlement

1835 (2018-2019) – Nr. 1
ingediend op 31 januari 2019 (2018-2019)

Voorstel van decreet

van An Moerenhout, Björn Rzoska en Elke Van den Brandt

houdende wijziging van
het besluit van de Vlaamse Regering van 4 mei 2012
tot instelling van een tegemoetkoming
voor kandidaat-huurders

verzendcode: WON

TOELICHTING

Algemene toelichting

Wonen is een basisbehoefte die de laatste jaren steeds duurder is geworden, terwijl de vraag naar betaalbare en bescheiden huurwoningen blijft stijgen. Die evolutie laat zich het hardst voelen op de onderste segmenten van de private huurmarkt, waar de prijzen de laatste jaren het sterkst zijn toegenomen. De gemiddelde huurprijs steeg de voorbije twintig jaar meer dan het gemiddelde inkomen. Steeds meer mensen kampen met te hoge huisvestingskosten in vergelijking met hun inkomsten.

Uit het Grote Woononderzoek 2013 bleek dat meer dan de helft van de private huurders meer dan 30 procent van hun inkomen aan huur besteedt. Voor bijna de helft van hen is dat zelfs meer dan 40 procent van hun inkomen. Een derde van de private huurders – bijna 167.000 Vlaamse gezinnen – belandt na het betalen van de huur in armoede.[1] Het armoederisico voor huurders ligt dan ook bijna vijfmaal zo hoog als dat van eigenaars. Daarnaast raakt ook de prijs-kwaliteitverhouding op de private huurmarkt steeds meer scheefgetrokken.

De wachtlijsten voor een sociale woning stijgen dan ook jaar na jaar. Eind 2017 wachtten er maar liefst 135.500 kandidaat-huurders op een sociale huurwoning. Vanuit historisch perspectief is er in Vlaanderen echter een erg beperkt aanbod aan sociale woningen. Amper 6,5 procent van het Vlaamse woonpatrimonium bestond in 2015 uit sociale woningen. Meer dan de helft van de gezinnen die recht hebben op een sociale woning, zijn dus aangewezen op de veel duurdere private huurmarkt.

Gelet op de toenemende betaalbaarheidsproblemen en het beperkte aanbod aan sociale huurwoningen in Vlaanderen, lopen de wachttijden voor de kandidaat-huurders ook steeds verder op. Gemiddeld moeten mensen 1198 dagen wachten op sociale huisvesting, een stijging van meer dan drie maanden tegenover het begin van de huidige zittingsperiode. Aangezien het tekort aan sociale woningen niet snel weggewerkt zal zijn, zijn extra maatregelen nodig om het recht op menswaardig wonen voor iedereen te garanderen.

Specifieke toelichting

Artikel 3 van de Vlaamse Wooncode van 15 juli 1997 garandeert het recht van iedereen op menswaardig wonen: "Daartoe moet de beschikking over een aangepaste woning, van goede kwaliteit, in een behoorlijke woonomgeving, tegen een betaalbare prijs en met woonzekerheid worden bevorderd.". Conform artikel 4 van voorvermeld decreet heeft het Vlaams woonbeleid daarbij in het bijzonder aandacht voor de meest behoeftige gezinnen en alleenstaanden.

De Vlaamse Regering heeft in 2012 de huurpremie ingevoerd om kandidaat-huurders financieel te ondersteunen terwijl ze wachten op de toekenning van een sociale woning. Kandidaat-huurders die gedurende vier jaar op de wachtlijst voor een sociale huurwoning staan, kunnen sindsdien onder bepaalde voorwaarden aanspraak maken op een huurpremie zolang ze op de private huurmarkt moeten huren. Op die manier wordt tegemoetgekomen aan de betalingsproblemen van kandidaat-huurders. Het verschil tussen de huurprijs op de private huurmarkt en die op de sociale huurmarkt wordt namelijk steeds groter.

[1] P. De Decker, B. Meeus, Woonnood in Vlaanderen. Feiten/Mythen/Voorstellen, p. 555.

Om voor de huurpremie in aanmerking te komen moet de kandidaat-huurder minimaal vier jaar ononderbroken ingeschreven zijn in het inschrijvingsregister van een domiciliemaatschappij, conform artikel 2, eerste lid, 2°, van het besluit van de Vlaamse Regering van 4 mei 2012 tot instelling van een tegemoetkoming voor kandidaat-huurders.

De huurpremie beperken tot kandidaat-huurders die al vier jaar niet terechtkunnen op de sociale huurmarkt, leidt er echter toe dat alle kandidaat-huurders die nog geen vier jaar op de wachtlijst staan, in de tussentijd moeten huren op een veel te dure private woninghuurmarkt. De hoge woonkosten van de private huurmarkt brengen die groep van mensen steeds meer in de problemen. Die vier jaar die kandidaat-huurders moeten overbruggen voor ze aanspraak kunnen maken op de huurpremie, is voor velen onder hen veel te lang. Dat leidt niet alleen tot een groter armoederisico voor de kandidaat-huurders die de kaap van vier jaar wachttijd nog niet hebben behaald, maar vergroot ook het risico op uithuiszettingen als de betalingsproblemen zich opstapelen. De huurpremie kan een belangrijk instrument zijn om de betaalbaarheidsproblemen op de huurmarkt op te lossen. De huidige huurpremie moet echter omgevormd worden tot een volwaardig systeem van huurpremies, waarin alle kandidaat-huurders op de wachtlijst aanspraak kunnen maken op een huurpremie. Alleen dan maakt de Vlaamse Regering zich sterk om menswaardig wonen voor iedereen te realiseren, zoals artikel 3 van de Vlaamse Wooncode van 15 juli 1997 voorschrijft.

An MOERENHOUT
Björn RZOSKA
Elke VAN DEN BRANDT

VOORSTEL VAN DECREET

Artikel 1. Dit decreet regelt een gewestaangelegenheid.

Art. 2. In artikel 1 van het besluit van de Vlaamse Regering van 4 mei 2012 tot instelling van een tegemoetkoming voor kandidaat-huurders wordt punt 11° vervangen door wat volgt:

"11° rechthebbende: de kandidaat-huurder die inschreven is in het inschrijvingsregister en die voldoet aan de voorwaarden, vermeld in dit besluit;".

Art. 3. In artikel 2 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid wordt punt 2° vervangen door wat volgt:

"2° ingeschreven is in het inschrijvingsregister van een domiciliemaatschappij.";

2° het vijfde lid wordt opgeheven.

Art. 4. In artikel 3 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1, tweede lid, worden de woorden "langer dan drie jaar en zes maanden" opgeheven;

2° in paragraaf 2, tweede lid, worden de woorden "die langer dan drie jaar en negen maanden" opgeheven;

3° paragraaf 3 wordt opgeheven.

Art. 5. In artikel 12 van hetzelfde besluit worden het eerste en tweede lid opgeheven.

Art. 6. Dit decreet treedt in werking op een door de Vlaamse Regering vast te stellen datum.

An MOERENHOUT
Björn RZOSKA
Elke VAN DEN BRANDT