



Vlaams
Parlement

ingediend op **1838** (2018-2019) – Nr. 1
31 januari 2019 (2018-2019)

Conceptnota voor nieuwe regelgeving

van An Moerenhout, Björn Rzoska en Elke Van den Brandt

betreffende het stimuleren
van de onderste segmenten van de private huurmarkt
door een uitbreiding van de huurpremie

1. Situering

Met deze conceptnota voor nieuwe regelgeving over de Vlaamse huurpremie wordt een duidelijk doel nagestreefd: het bevorderen van de betaalbaarheid van de onderste segmenten van de private woninghuurmarkt. Er zijn al verschillende maatregelen genomen om die betaalbaarheidsproblematiek te counteren, maar het huidige opvangnet blijft ontoereikend. Met deze conceptnota worden de krachtlijnen voor een uitbreiding van de Vlaamse huurpremie uitgetekend.

Centraal daarbij is artikel 3 van de Vlaamse Wooncode van 15 juli 1997, dat het wonen als een basisrecht garandeert: "Iedereen heeft recht 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 de Vlaamse Wooncode moet het Vlaamse woonbeleid daarbij in het bijzonder aandacht hebben voor de meest behoeftige gezinnen en alleenstaanden.

Wonen is bovendien 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 sterker dan het gemiddelde inkomen. Steeds meer mensen kampen met te hoge huisvestingskosten in vergelijking met hun inkomsten.

Uit het Groot Woononderzoek bleek dat in 2013 meer dan de helft van de private huurders meer dan 30 procent van hun inkomen aan huur besteedde en bijna de helft van hen 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 waren er maar liefst 135.500 kandidaat-huurders op een sociale huurwoning aan het wachten. 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 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 in vergelijking met het begin van de huidige zittingsperiode. Aangezien het tekort aan sociale woningen op korte termijn niet weggewerkt kan worden, zijn extra maatregelen nodig om het recht op menswaardig wonen voor iedereen te garanderen.

2. De Vlaamse huurpremie gewikt en gewogen

2.1. Huidige Vlaamse huurpremie

De Vlaamse Regering heeft in 2012 de huurpremie ingevoerd om kandidaat-huurders financieel te ondersteunen terwijl ze wachten op de toekenning van een sociale

¹ P. De Decker, B. Meeus, Woonnood in Vlaanderen: Feiten / mythen / voorstellen, p. 555

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.

2.2. Toekenningvoorwaarden van de Vlaamse huurpremie

Conform artikel 2 van het besluit van de Vlaamse Regering van 4 mei 2012 tot instelling van een tegemoetkoming voor kandidaat-huurders gelden de volgende vier voorwaarden om voor de huurpremie in aanmerking te komen:

- 1° de kandidaat-huurder moet een woning als hoofdverblijfplaats huren in het Vlaamse Gewest (artikel 2, eerste lid, 1°). Het mag daarbij niet gaan om een sociale huurwoning (artikel 2, derde lid, 1°);
- 2° de huurprijs van de huurwoning mag niet hoger zijn dan 600 euro, vermeerderd met 75 euro per persoon (artikel 2, derde lid, 4°);
- 3° de kandidaat-huurder moet gedurende minimaal vier jaar ononderbroken ingeschreven zijn in het inschrijvingsregister van een domiciliemaatschappij (artikel 2, eerste lid, 2°);
- 4° het jaarinkomen van de kandidaat-huurder mag niet hoger zijn dan 17.830 euro (artikel 2, derde lid, 3°).

Op 20 juli 2018 heeft de Vlaamse Regering het ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 2 februari 2007 tot instelling van een tegemoetkoming in de huurprijs voor woonbehoeftige huurders en het besluit van de Vlaamse Regering van 4 mei 2012 tot instelling van een tegemoetkoming voor kandidaat-huurders principieel goedgekeurd. Met dat besluit worden verschillende van de bovengenoemde voorwaarden gewijzigd.² De voorwaarde dat kandidaat-huurders maar liefst vier jaar op de wachtlijst van een domiciliemaatschappij ingeschreven moeten zijn, blijft echter ongewijzigd.

3. Voorstel om de huurpremie uit te breiden

Het recht op wonen is een basisrecht in onze samenleving, net als het recht op gezondheidszorg. Om het recht op gezondheidszorg te garanderen, bestaat de maximumfactuur. De aanzet naar een vergelijkbaar systeem om het recht op wonen te garanderen, werd gegeven met 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 het 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. Er is echter een volwaardig systeem van huurpremies nodig, waarin alle kandidaat-huurders op de wachtlijst aanspraak kunnen maken op een huurpremie.

Huurpremies zijn de afgelopen decennia steeds belangrijker geworden in het woonbeleid van verschillende Europese landen. In Nederland, Zweden, Duitsland en

² <https://www.vlaanderen.be/nl/nbwa-news-message-document/document/0901355780248143> en <https://www.vlaanderen.be/nl/nbwa-news-message-document/document/0901355780248144>

het Verenigd Koninkrijk is de huurpremie ondertussen een belangrijk instrument geworden om een sociaal woonbeleid te voeren.

4. Concept voor nieuwe regelgeving

Centraal in deze conceptnota staat de vraag hoe huurders van het onderste segment op de private huurmarkt beter kunnen worden ondersteund. Die vraag is des te belangrijk omdat een groot deel van die huurders recht heeft op een sociale woning, maar dat recht niet kan opnemen omdat er vandaag in Vlaanderen te weinig sociale woningen voorhanden zijn. Bovendien zorgen die omstandigheden ervoor dat heel wat huurders in armoede terechtkomen.

Als politici het recht op wonen willen realiseren, zullen ze ambitieus moeten investeren in de bouw van sociale woningen. Maar om de meest kwetsbare huurders ook op korte termijn beter te ondersteunen, is het volgens de indieners van deze conceptnota van het grootste belang dat ook de kandidaat-huurders van een sociale woning op de private huurmarkt beter worden ondersteund.

Volgens de indieners van deze conceptnota is het wenselijk dat alle hulpbehoevenden die op de wachtlijst van een sociale woning staan, toegang krijgen tot de huurpremie. Dat is bovendien in overeenstemming met de doelstellingen van het Vlaamse regeerakkoord 2014-2019 rond betaalbaarheid, woonkwaliteit en woonzekerheid.

De indieners stellen voor om over deze problematiek een hoorzitting te organiseren in de Commissie voor Wonen, Armoedebeleid en Gelijke Kansen van het Vlaams Parlement.

An MOERENHOUT
Björn RZOSKA
Elke VAN DEN BRANDT