

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 143

van **MERCEDES VAN VOLCEM**

datum: 13 januari 2022

aan **MATTHIAS DIEPENDAELE**

VLAAMS MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

Sociale huisvesting - Wachtlijsten en huurpremie

De Vlaamse huurpremie helpt private huurders die al 4 jaar of langer op de wachtlijst staan voor een sociale huurwoning. Daarbij gelden een aantal voorwaarden. Zo moet de huurder een private woning of kamer betrekken als hoofdverblijfplaats, conform de kwaliteitsnormen van de Vlaamse Wooncode, op basis van een huurcontract volgens de Woninghuurwet of het Vlaamse Woninghuurdecreet. De huurder moet minstens vier jaar ononderbroken ingeschreven zijn op de wachtlijst bij de sociale huisvestingsmaatschappij (SHM) in de gemeente waar hij gedomicilieerd is. Ten slotte mogen het geïndexeerde inkomen van de kandidaat-huurder en de maandelijkse huurprijs een maximumgrens niet overschrijden. De meest recente, publiek beschikbare cijfers van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) over de wachtlijsten gaan over het jaar 2020.

1. Hoeveel mensen staan vandaag op de wachtlijst voor een sociale woning?
2. Hoeveel mensen staan gedurende 1, 2, 3 en 4 jaar op de wachtlijst?
3. Hoeveel mensen komen in aanmerking voor de huurpremie volgens de huidige regels?
4. Hoeveel mensen die op de wachtlijst staan, zouden theoretisch in aanmerking komen voor een premie als de wachttermijn respectievelijk 1 jaar, 2 jaar of 3 jaar was?
5. Wat is de huidige jaarlijkse budgettaire impact van de huurpremie?
6. Wat is de budgettaire impact als de huurpremie zou worden uitgebreid naar de wachttijd van 0 jaar, 1 jaar, 2 jaar en 3 jaar?
7. Wanneer zal de wachtlijst inzake sociale woningen weggewerkt zijn? Hoeveel sociale woningen zijn daarvoor nodig en hoeveel tijd heeft de minister daarvoor nodig?



**Vlaams
Parlement**

ANTWOORD

op vraag nr. 143 van 13 januari 2022

van **MERCEDES VAN VOLCEM**

1. De laatst beschikbare cijfers zijn deze van 2020. In 2020 stonden er 169.096 unieke kandidaat-huurders op de wachtlijst voor een sociale woning. Gegevens voor het jaar 2021 zullen beschikbaar zijn tegen 30 juni 2022.
2. U kan de gevraagde gegevens vinden op de statistieken-pagina van de VMSW. In tabel 17, openstaande dossiers, staan het aantal dossiers met hun wachttijd opgelijst. Ook deze cijfers hebben betrekking op het jaar 2020.

<https://www.vmsw.be/Home/Footer/Over-sociale-huisvesting/Statistieken/Kandidaat-huurders-en-kopers>

3. Ik verwijs hiervoor naar de bijlage bij deze schriftelijke vraag. Volgens de huidige regels komen er momenteel 27.910 mensen in aanmerking voor de huurpremie. Dit zijn alle mensen die 4 jaar (nl. 10.722) of langer (nl. 17.188) kandidaat-huurder zijn en vandaag nog geen huurpremie genieten, en er ook geen gehad hebben die definitief is stopgezet. Dit aantal ligt uiteraard lager dan het totale aantal kandidaat-huurders op de wachtlijst, o.a. door het elimineren van kandidaat-huurders die al in een sociale huurwoning wonen en die niet ingeschreven zijn bij een domicilie-SHM. Bij de 27.910 mensen zitten ook dossiers die in het verleden niet gereageerd hebben op het verstuurd invulformulier of die niet voldeden aan de bijkomende voorwaarden die Wonen-Vlaanderen aftoetst (vb. niet voldoen aan de maximum huurprijs).
4. U vindt de gevraagde gegevens met betrekking tot het jaar 2020 als bijlage. U zal zien dat er hier sprake is van het aantal dossiers van kandidaat-huurders. Dit aantal wijkt af van het aantal unieke kandidaat huurders uit vraag 1 aangezien een kandidaat-huurder meerdere dossiers kan hebben. Ongeveer 45% van deze groep wordt effectief huurpremie-rechthebbend. Dit komt voornamelijk omwille van de non-take up, maar ook omwille van het niet voldoen aan alle huurpremievoorwaarden zoals bijvoorbeeld de maximum huurprijs.
5. In begrotingsjaar 2021 bedroeg de budgettaire impact 37,3 miljoen euro.
6. Er van uitgaande dat 45% van de potentieel-rechthebbenden uit deelvraag 4 ook effectief huurpremie-gerechtigd zal worden, levert het inkorten van de wachtlijst:
 - Tot 3 jaar 7.439 extra rechthebbenden op;
 - Tot 2 jaar 8.048 extra rechthebbenden op (bovenop de 7.439)
 - Tot 1 jaar 7.518 extra rechthebbenden op (bovenop de 7.439 en 8.048)

Dit leidt tot de volgende budgettaire impact bovenop constant beleid:

	2022	2023	2024	2025
Instroom 3 jaar wachtlijst	14.564.335	13.095.018	8.511.762	5.532.645
Instroom 2 jaar wachtlijst	15.756.299	14.166.731	9.208.375	5.985.444
Instroom 1 jaar wachtlijst, daarna blijvende extra instroom van 2.500 jaarlijks	14.718.506	18.127.960	17.896.750	17.746.464
Totaal	45.039.139	45.389.709	35.616.887	29.264.552

7. Dit is een zeer boeiende en actuele vraag maar onmogelijk om hierop een duidelijk antwoord te geven want naast het aanbod (aantal beschikbare sociale woningen) heeft ook de vraag (omvang van doelgroep) en de mobiliteit binnen het sociaal patrimonium (de uittreders) een invloed op de cijfers.

De doelgroep voor de sociale huur wordt in een recente studie van het Steunpunt Wonen geschat op om en bij de 250.000 huishoudens, afhankelijk van de benadering (Kristof Heylen, 2019: Doelgroepen sociale huur en specifieke segmenten op de woningmarkt). De instroom op de wachtlijst is afhankelijk van factoren als de gezinsverdunding, migratie, beschikbare inkomens en de toestand op de private huurmarkt. De uitstroom op de wachtlijst is dan weer sterk afhankelijk van enerzijds bijkomend aanbod en anderzijds de groep die uitstroomt uit de sociale woningen en plaats maakt voor nieuwe kandidaten.

Het aanbod aan sociale huurwoningen moet de hoogte in. De Vlaamse Regering stelt daarvoor een historisch hoog budget ter beschikking en zet in op de slagkracht en de performantie van de sector om de bouwcapaciteit omhoog te krijgen.

Intussen spelen ook hier andere omstandigheden een rol. De noodzaak om het sociale huurpatrimonium te renoveren zorgt ervoor dat huurwoningen tijdelijk onbeschikbaar voor verhuring zullen worden. Dat moet ook in rekening worden gebracht. Vanaf 2026 komen dan weer extra sociale huurwoningen vrij door de beperking in tijd van de huurovereenkomsten.

BIJLAGE

Potentieel rechthebbenden huurpremie