



Persverklaring de dato 09/02/2016 Vlaams Huurdersplatform en Vlaamse huurdersbonden over uitspraken Vlaams Minister Homans over erkende vluchtelingen en hun zoektocht naar een private huurwoning

Het Vlaams Huurdersplatform en de Vlaamse Huurdersbonden zijn ontsteld over de uitspraken van minister Homans in het radioprogramma “De ochtend” op Radio 1, donderdagochtend 4 februari 2016. Daarin reageerde de minister op signalen vanuit het werkveld (Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten, Vluchtelingen Opvang Sint-Niklaas en Vluchtelingenwerk Vlaanderen) dat recent erkende vluchtelingen, die het asielcentrum gedwongen moeten verlaten, problemen ondervinden om een geschikte huurwoning op de private huurmarkt te vinden.

Vlaams minister van Wonen Liesbeth Homans (N-VA) lijkt de hete aardappel door te schuiven naar de OCMW's en het middenveld om deze vluchtelingen bij te staan. De minister stelt dat eenmaal een vluchteling erkend is, hij immers recht heeft op een leefloon.

**Niemand neemt het op voor wie met een leefloon op de private huurmarkt terecht moet?**

De minister stelt hierover: “Er zijn zoveel mensen die moeten rondkomen met een leefloon, en zij moeten zich ook beredderen op de private huismarkt. Er is niemand die het voor hen opneemt, ik vind dat we iedereen op dezelfde manier moeten behandelen.”

Diverse organisaties zoals de Huurdersbonden maar ook het Netwerk tegen Armoede, de Vlaamse Woonraad en Decenniumdoelen 2017 (met diverse grote middenveldorganisaties waaronder de Gezinsbond, de vakbonden en de mutualiteiten) ijveren al jarenlang voor meer sociale huurwoningen, een forse uitbreiding van huursubsidies samen met een regulering van de huurprijzen, via bijvoorbeeld geconventioneerde huurprijzen. De wooncrisis wordt wel degelijk aangekaart en bestreden door de verschillende actoren in het werkveld.

**Hoe zit het met de betaalbaarheid op de private huurmarkt?**

Vooreerst zou de minister toch moeten beseffen dat er een groeiende onbetaalbaarheid is op de private huurmarkt. Liefst 52 % van de private huurders besteedt reeds meer dan 30 % van hun inkomen aan huur. Wie een leefloon heeft, ontvangt per maand € 833,71 als alleenstaande, € 555,81 als samenwoner en € 1.111,62 als gezinshoofd met persoon ten laste. In Vlaanderen bedraagt de gemiddelde huurprijs € 562. Tel zelf uit wat je na de betaling van huur dan nog overhoudt om te kunnen (over-)leven. Van de private huurders die behoren tot de 20 % laagste inkomens (waaronder de leefloners) betaalt liefst 78 % meer dan 30 % van z'n inkomen aan huur en houdt liefst 89,4 % na de betaling van de huur te weinig inkomen over om nog menswaardig te kunnen leven, aldus het Groot Woononderzoek 2013 van het wetenschappelijk Steunpunt Wonen.

## **Een minister die haar eigen beleidsinstrumenten verzwijgt in weerwil van de Vlaamse Woonraad**

Het Vlaams Huurdersplatform en de Vlaamse Huurdersbonden begrijpen niet waarom de minister niet verwijst naar haar eigen beleidsinstrumenten en sterker zelfs, ze verzwijgt. Nochtans komt iemand die erkend wordt als vluchteling en het asielcentrum of de opvang moet verlaten als dakloze in aanmerking voor een federale installatiepremie en ook een Vlaamse huursubsidie, die gemiddeld € 157 per maand bedraagt.

Waarom vermeldt de minister een van haar eigen beleidsinstrumenten waarvoor ze bevoegd is (in casu de Vlaamse huursubsidie) niet, en wekt ze integendeel de indruk dat hiervoor automatisch een beroep moet worden gedaan op het OCMW?

Nochtans schrijft de Vlaamse Woonraad in haar initiatiefadvies van 15 oktober 2015:

*“Om erkende vluchtelingen met woonnood toe te leiden naar degelijke huisvesting meent de Vlaamse Woonraad dat maximaal gebruik dient te worden gemaakt van de bestaande instrumenten, zowel op de private als op de sociale huurmarkt. Op die manier wordt het bestaande rechtenarsenaal ten volle benut. Op de private huurmarkt kunnen vluchtelingen die als dakloos gelden (en niet over de middelen beschikken om een woongelegenheid te betrekken), actief worden begeleid naar de (federale) installatiepremie en de (Vlaamse) huursubsidie.”*

En verder doet de Vlaamse Woonraad ook een oproep tot de minister van Wonen:

*“De Raad vraagt dat de bevoegde minister ter zake een positief signaal zou geven aan de sector en de diverse mogelijkheden kenbaar maakt en promoot.”*

## **Pleidooi voor ‘gelijkheid tussen armen op de private huurmarkt’ als ‘originale’ armoedetoets**

Integendeel pareert de minister de dreigende woonnood en armoede onder de erkende vluchtelingen met het bestaand falend beleid inzake armoedebestrijding en woonondersteuning voor wie nu reeds met een leefloon noodgedwongen op de private huurmarkt terecht moet. Het Vlaams Huurdersplatform en de Vlaamse huurdersbonden zijn er van overtuigd dat er op korte termijn intensiever moet ingezet worden op de bestaande middelen zodat iedereen die het moeilijk heeft op de private huurmarkt, erkende vluchteling of niet, zijn recht op wonen kan invullen.

## **Verruiming huursubsidie onrealistisch?**

Daarnaast doet de minister de voorstellen van de VVSG af als onrealistisch omdat dit 202 miljoen extra zou kosten. Waar de minister deze cijfers vandaan haalt, is ons een raadsel.

Nemen we als uitgangspunt 20.000 erkende vluchtelingen en het gekend cijfer van 27.200 leefloners in Vlaanderen. We kunnen er vanuit gaan dat van beide groepen telkens aan 75% een huursubsidie wordt toegekend. Het betreft hier een zeer ruime hypothese omdat onder de huidige begunstigden reeds ongetwijfeld een pak leefloners zit en niet elke leefloner op de private huurmarkt huurt (huren van een sociale huurwoning of zelfs eigen woningbezit). Dit geeft dan respectievelijk 15.000 en 20.400 extra begunstigden op een Vlaamse huursubsidie.

De gemiddelde huursubsidie (variëaties inzake regio en aantal personen ten laste) bedraagt € 157. Op jaarbasis geeft dit 1.884€. Wanneer we beide groepen extra begunstigden samentellen, geeft dit in totaal 35.400 extra begunstigden x 1.884€ = 66.693.600 €. Of dus ongeveer 66,7 miljoen euro extra in de plaats van de door de minister berekende 202 miljoen extra.

Het Centrum voor Sociaal Beleid van de Universiteit Antwerpen berekende twee scenario's waarbij 17 à 21 % van de private huurders in aanmerking zou komen voor een Vlaamse huursubsidie.<sup>1</sup> De kostprijs voor het overheidsbudget zou neerkomen op 150 à 200 miljoen euro extra. Indien het fiscaal voordeel van de woonbonus (voorafgaand aan de vermindering waartoe bij het begin van de legislatuur werd besloten) met 10 % zou verminderd worden, kan met dit vrijgekomen budget deze verruimde huursubsidie gefinancierd worden. Het Centrum voor Sociaal Beleid berekende dat dit voor de verliezers (eigenaars met een lopende hypothecaire lening) zou neerkomen op een verlies van gemiddeld 0,3% van hun beschikbaar inkomen. Hierdoor zou het armoederisico onder de private huurders echter dalen met ongeveer 1/5<sup>de</sup>.

### Vergelijk eens met het buitenland

Een andere manier om het realiteitsgehalte te meten is om eens te kijken hoe realistisch ons omringende landen of landen met een vergelijkbaar welvaartsniveau omgaan met het verstrekken van huursubsidies. Zoals deze tabel hieronder aantoont, hoeft het hoeft geen betoog dat Vlaanderen zwaar ondermaats scoort. Temeer Vlaanderen ook erg laag scoort inzake aandeel sociale huurwoningen.

*Tabel: Aandeel begunstigde huurtoelagen*

	% van huurders (totaal)
Frankrijk	53,3
Finland	52,7
Verenigd Koninkrijk	47,5
Denemarken	47,0
Ierland	38,5
Nederland	34,0
Zweden	22,9
Oostenrijk	10,5
Duitsland	4,8
<b>Vlaanderen</b>	<b>2,1</b>
Luxemburg	0,0

Bron: Griggs & Kemp (2013). Eigen berekening Vlaanderen

Bron: Griggs & Kemp (2013). Eigen berekening Vlaanderen door Vlaamse Woonraad.

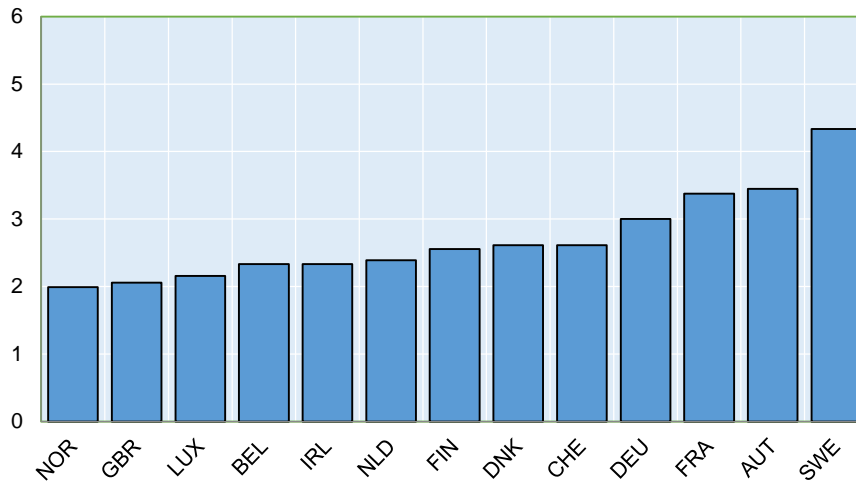
### Werk maken van een sterkere private huurmarkt ?

Tenslotte wil de minister werk maken van een sterkere huurmarkt door het evenwicht inzake rechten en plichten tussen verhuurder en huurder te herstellen. De minister is immers van oordeel dat huurders te goed beschermd zijn. Dat is echter niet wat in het Vlaams regeerakkoord staat.

<sup>1</sup>[www.centrumvoorsociaalbeleid.be/index.php?q=node/3129/en](http://www.centrumvoorsociaalbeleid.be/index.php?q=node/3129/en)

Zoals onderstaande figuur uit een rapport van de OESO aantoont situeert België (en dus Vlaanderen) met een 10<sup>de</sup> plaats op 13 landen inzake huurdersbeschermende regulering zich in de staart van het peloton.

**Figuur 2: huurder-verhuurder regulering op de private huurmarkt, 2009\***



\* schaal van 0-6, stijgende bescherming van huurders. Deze indicator meet de mogelijkheden tot uithuiszetting van huurders, de mate van woonzekerheid en de huurwaarborgregeling

Bron: OECD, 2015

Overigens blijkt uit het Groot Woononderzoek dat liefst 46,9 % van de private huurwoningen ( goed voor 264.800 woningen) niet beantwoordt aan de elementaire vereisten inzake veiligheid-, gezondheid- en woonkwaliteitsnormen van de Vlaamse Wooncode. En is er sprake van een wanverhouding tussen huurprijs en woonkwaliteit in het lagere segment van de private huurmarkt. Toont bovendien het Groot Woononderzoek aan dat terwijl tussen 2005 en 2013 de huurprijzen gemiddeld zijn gestegen met 8% (1% bovenop de inflatie) ze voor de kleinere woontypes (kamers en studio's) gestegen is met 23 % (16% bovenop de inflatie) en voor de 20% laagste inkomens met 18% (11% bovenop de inflatie). Hoezo de huurder is te goed beschermd ? Het groeiend probleem van onbetaalbaarheid en de hardnekkigheid inzake ontoereikende kwaliteit zal men niet oplossen door de rechten van verhuurders ten nadele van de huurders te versterken. Neen, er is nood aan een flankerend aanbodbeleid dat een redelijk rendement verzoent met betaalbaarheid, woonkwaliteit en woonzekerheid. Maar hiervoor zijn budgettaire middelen nodig. Je kan immers geen overheidsbeleid voeren zonder de daartoe de nodige overheidsbudgetten in te zetten, precies op het onderste deel van de huurmarkt waar het 'vrije' marktmechanisme faalt. Maar hierover zwijgt de minister voorlopig in alle talen.

Contact:

Geert Inslegers, juridisch beleidsmedewerker Vlaams Huurdersplatform  
[Geert.inslegers@vlaamshuurdersplatform.be](mailto:Geert.inslegers@vlaamshuurdersplatform.be)  
03/366 30 15