

Een wooncrisis in de onderste lagen van de private huurmarkt

Prof. dr. Bernard Hubeau

Voorzitter academische werkgroep USAB

Inhoud presentatie

1. Situering
2. Onderkant private huurmarkt (PHM) theoretisch gekaderd
3. Onderkant PHM in de realiteit
4. Overheidshandelen

1. Situering

Vlaamse Woonraad

- Vlaams strategisch adviesorgaan voor beleidsveld wonen
- Opdracht:
 - adviesverlening Vlaamse Regering en Vlaams Parlement
 - visievorming

Advies Wooncrisis

- N.a.v. toenemende druk op private huurmarkt, mede door opvang migranten
- O.b.v. studiemateriaal en bevraging veldwerkers
- Op eigen initiatief en dateert van april 2017

2. Onderkant PHM theoretisch gekaderd

Positie woonmarkt invloed macro- en microprocessen

- macro:
 - structurering arbeidsmarkt en positie hierop
 - invulling welvaartsstaat
 - herverdelingsmechanismen
- micro:
 - individuele psycho-sociale problematiek (bv. verslaving, psychiatrische problematiek)

Economische integratiesferen (Meert)

- marktruil (bv. private huur)
- herverdeling (via overheid bv. sociale huurwoning)
- wederkerigheid (informeel)

2. Onderkant PHM theoretisch gekaderd

Reguliere private huurmarkt

- volgens het mechanisme marktruil

Marginale woonvormen / grijs woonecircuit

- gekenmerkt door slechte woonkwaliteit en/of illegaliteit
- zowel via marktruil (cf. huisjesmelkerij)
als wederkerigheid (cf. informele bijwoning)

3. Onderkant PHM in de realiteit

3.1. Context Vlaamse private huurmarkt (GWO 2013)

+/- 20% private huurwoningen (550.000 huishoudens)

Toename aanbod private huurwoningen

- Van 460.000 naar 550.000
- Vooral door nieuwbouwappartementen
- Verlies eengezinswoningen (-60.000)

Stedelijk fenomeen

- (bijna) 1 op 2 op PHM

3. Onderkant PHM in de realiteit

3.1. Context Vlaamse private huurmarkt

Gelaagde niet-homogene private huurmarkt

- Starters, door omstandigheden (bv. scheiding), bewuste keuze (cf. lofts)
 - (doorgaans) niet problematisch
- Groep met zwak socio-economisch profiel
 - Eenoudergezinnen, jongeren bijzondere jeugdzorg, vervangingsinkomens
 - Problematisch op vlak van betaalbaarheid, kwaliteit, toegang
 - Toenemende druk op PHM

=> 'grijze woencircuit' wordt in stand gehouden en/of versterkt (te weinig gekend en te vaak onder radar)

3. Onderkant PHM in de realiteit

3.2. Focus op onderkant – Wooncrisis

Betaalbaarheidsprobleem: huur- en energiekost

- Algemene toename betaalbaarheidsprobleem: zwakkere HH op PHM
 - onvoldoende resterend inkomen na betaling huur:
 - 89% PH uit eerste inkomenskwintiel
 - 40% PH uit tweede inkomenskwintiel
 - 1/3 PH belandt na betalen huur in armoede (160.000-170.000 HH)
 - toenemende energiekosten:
 - bv. factuur elektriciteit is in 2014 -2015 gemiddeld met 29% gestegen

3. Onderkant PHM in de realiteit

3.2. Focus op onderkant – Wooncrisis

Betaalbaarheidsprobleem: huur- en energiekost

- Stijgende huurprijzen verscherpen het probleem
 - GWO: in periode 2005 – 2013 sterkste stijging huurprijzen bij (1) zwakkere inkomensgroepen en (2) kleinere woontiteiten
 - Stijging bij deze groep is +28% bovenop inflatie in periode 2005-2013
 - Nieuw in te huren woningen en appartementen
 - geen eengezinswoning < € 700-800 en appartement met 2 SLK tussen € 600-800
 - duurder dan gemiddelden vooropgesteld in GWO

3. Onderkant PHM in de realiteit

3.2. Focus op onderkant – Wooncrisis

Afname **aanbod** zwakkere inkomensgroepen

- Globale toename aanbod vertaalt zich niet in daling prijzen; integendeel nieuwbouwappartementen zijn te duur voor inkomenszwakke huishoudens
- Betaalbaarheidsprobleem leidt tot selectie
- Stijgende huurprijzen doen het ‘betaalbaar’ aanbod voor inkomenszwakke HH dalen
- Anderzijds neemt de vraag niet af

=> Grijs wooncircuit lonkt om de hoek

3. Onderkant PHM in de realiteit

3.2. Focus op onderkant – Wooncrisis

Kwaliteit van het ‘betaalbaar’ aanbod

- **Globaal:**
 - 47% van private huurwoningen van ontoereikende kwaliteit
 - 20% van private huurwoningen nood aan structurele ingrijpende werken
- ‘Betaalbaar’ aanbod voor de zwakste huishoudens wordt gekenmerkt door slechte kwaliteit
- Veldwerkers bestempelen verhouding kwaliteit-prijs in onderste lagen niet als evenredig (goedkoper maar te duur voor wat het is)

3. Onderkant PHM in de realiteit

3.2 Focus op onderkant – Wooncrisis

Wooncrisis uitgediept in **stedelijke context**

- Probleem extra aangewakkerd:
 - Hulpverleningsinstanties zoeken goedkope huurwoningen voor cliënteel
 - Studenten betreden PHM
 - Verkopen huurwoningen (eengezinswoningen)
 - Vluchtelingen trekken meer naar steden

- Fenomenen versterken problematiek,
MAAR liggen niet aan oorzaak van het structureel karakter van de wooncrisis
 - Aanbod krimpt, wordt duurder en is slecht van kwaliteit
 - Problematiek is structureel en leidt tot wooncrisis

3. Onderkant PHM in de realiteit

3.2. Focus op onderkant – Wooncrisis

Wooncrisis zoekt uitweg: **grijs wooncircuit**

- Duurder, krimpend aanbod resulteert in verdringing zwakste HH
- Uitweg in grijs wooncircuit:
 - Woningen worden illegaal opgedeeld
 - Overbewoning (bv. na gezinshereniging)
 - Huisjesmelkerij of bewoning in voor wonen niet geschikte gebouwen of lokalen
 - Toch hoge huurprijzen ondanks slechte kwaliteit
- Grijs wooncircuit vangt deel op van zwakste HH
MAAR ontoelaatbaar als oplossing voor huisvestingsprobleem

4. Overheidshandelen

Effecten wooncrisis op beleidsinstrumentarium

- Noodopvang slibt stelselmatig dicht
- Weinig alternatieven voor zwakkere HH, waardoor:
 - aanvaarden (lichtere) gebreken bij de inhuurname (pragmatische bijstelling woonkwaliteitsnormen door woonactoren)
 - zwakke HH vragen minder huursubsidie aan door schrik onbewoonbaarheid (mogelijk verlies van woning)
 - zwakke HH vragen minder woonstcontrole aan door schrik onbewoonbaarheid (mogelijk verlies van woning)
- Beschermende instrumenten (cf. huursubsidie / woonstcontrole) mogen niet leiden tot verslechtering situatie van betrokkene (verlies woonst)

4. Overheidshandelen

Wooncrisis aanpakken structureel

- Wooncrisis is structureel probleem, en vergt structurele beleidsmaatregelen
 - een versterking van het sociaal aanbod
 - verdere inzet sociale huur met versterking SVK
 - een versterkt beleid voor private huurmarkt
 - ontwerp huurdecreet: geen doelstelling betaalbaarheid versus doelstelling rendement verhuurder
 - geconventioneerde huur: aangekondigd in beleidsbrief, nog niet uitgewerkt
 - antidiscriminatie- en toegangsbeleid: beperkt en gericht op sensibilisering

4. Overheidshandelen

Wooncrisis aanpakken directe maatregelen

- Verder uitbouwen aanpak misbruik / grijs circuit
- Begeleiding zwakkere HH meer structureel uitbouwen
- Installeren geconventioneerde huur voor zwakste HH
- Wijziging / uitbreiding stelsel huursubsidie

Conclusie: er is nog werk aan de winkel voor beleidsmakers