

2. Grenzen aan de woonkost

Huurprijs

Anderhalf decennium geleden sloot Monique een huurcontract voor een bescheiden woning aan de rand van een klein West-Vlaams dorpje. Voor 350 euro per maand kon ze net na de eeuwwisseling een huisje met klein tuintje en twee slaapkamers huren, amper twee straten verwijderd van haar ouderlijk huis. Een goeie deal, maar niet uitzonderlijk in die tijd.

Elk jaar in september komt haar verhuurster, Anja, eens over de vloer. Om te kijken of alles nog goed wordt onderhouden en mee te delen dat de huur zal opslaan door een indexering. Eén jaar kwam Anja niet langs. Dat net dat ene jaar de indexatie negatief was en de huurprijs dus niet verhoogde, wijt Monique aan het toeval. Over de jaren heen bleef haar huurprijs vooral stijgen, ondertussen tot 461 euro. Toch bijna een derde extra sinds ze vijftien jaar geleden in het huisje kwam wonen.

De eerste jaren durfde Anja nog wel eens fout te indexeren. Ze verhuurt maar één huisje en slaagde er telkens in om een verkeerde indexeringsformule te gebruiken. Toen Monique het ontdekte, belde ze Anja op en bij een kopje koffie werd alles meteen uitgeklaard. De onlinehuurcalculator van de Belgische overheid verschafte duidelijkheid. Sindsdien zijn deze discussies verleden tijd.

Monique woont er graag. Ze is al een aantal jaar met welverdiend pensioen en is zeer actief in de plaatselijke turnclub en Okra-afdeling. Door haar dagelijkse ochtend- en avondwandelingen met haar labrador Simba, kent iedereen Monique en kent Monique iedereen.

Maar totaal onverwacht kreeg Monique een opzegging van Anja in de bus, waardoor ze binnen de zes maanden moet verhuizen. Met tegenzin ging Monique op zoek naar iets anders. Ze schrok zich rot toen ze de gangbare huurprijzen zag. Geen enkel huisje komt nog in de buurt van haar huidige huurprijs. Dankzij een kleine erfenis van haar tante kan ze zich gelukkig net iets meer permitteren. Uiteindelijk vindt ze een andere rijwoning voor 580 euro per maand. Toch een stuk meer dan haar huidige huur voor een al bij al gelijkaardig huisje.

Het is met verhalen zoals dat van Monique in gedachten dat ik halverwege mei in de radiostudio toelichting geef bij het jaarverslag van de huurdersbonden. Elk jaar analyseren we zowat 18.000 huurcontracten van leden van de verschillende huurdersbonden. Zo houden we de vinger aan de pols van de huurmarkt en kunnen we snel evoluties ontdekken en signaleren. De media pikken die maar al te graag op.

Deze keer stond ik op een ontielig vroeg uur in de studio van *De Ochtend* op Radio 1. Om iets over half zeven schets ik live vanuit de Reyerslaan de situatie: ‘De gemiddelde huurprijzen stijgen sneller dan de inflatie, wat betekent dat voor steeds meer mensen de huur een grotere hap uit hun budget neemt. Over een langere termijn bekeken, stijgen ze ongeveer elk jaar 1 procent meer. De

goedkoopste woningen en appartementen worden in nog sneller tempo duurder. Voor steeds meer mensen wordt huren onbetaalbaar.’

Vraag en aanbod

Eerlijk gezegd, het is al voor het derde jaar op rij dat ik diezelfde boodschap verkondig. En mijn voorgangers deden dat ook al jaar na jaar. Maar we weten ondertussen ook meer. Zo stijgen de huurprijzen van duurdere, vaak nieuwbouwwoningen, voorlopig niet sneller dan de inflatie. Het lijkt erop dat de economen die de wetten van vraag en aanbod aanbidden, hier een slag thuis halen. De nieuwbouwapartementen schieten de laatste jaren als paddenstoelen uit de grond, waardoor het aanbod stijgt. Dat zorgt er zelfs voor dat de huurmarkt voor het eerst sinds halverwege de jaren 1900 groeit, tot ongeveer 550.000 panden, waarvan 75 procent appartementen.

Veel van die nieuwbouwapartementen worden als investering gekocht om te verhuren. De huurders zijn vooral mensen die tijdelijk iets willen huren, zoals jonge tweeverdieners die nog afwachten om iets kopen. Of ouderen die hun ruime woning hebben verkocht om iets kleiner en dichter bij het stadscentrum te gaan wonen. Er is ook een echt luxesegment, waarbij op toplocaties de meest indrukwekkende appartementen gebouwd worden.

Maar de huurmarkt heeft ook een ander gezicht. Eentje waar diezelfde economische wet van vraag en aanbod blijkbaar niet van tel is. Nergens in Europa slaagt

de markt er namelijk in om het gat tussen betaalbaarheid voor de huurder en rendement voor de verhuurder te dichten. De vraag naar betaalbaar wonen stijgt, maar het betaalbare aanbod volgt niet, want daar valt geen rendement te halen. Alle woononderzoekers, met Pascal De Decker voorop, zijn het er volmondig over eens dat in dit segment van de woningmarkt van een behoorlijke marktwerking helemaal geen sprake is en ook nooit zal zijn. Als je die zogenaamde private huur-‘markt’ gewoon zijn gang laat gaan, blijft het verhuren van slechte woningen bestaan en wordt het wonen vanzelf voor steeds meer mensen onbetaalbaar.

Een derde is de max

Maar wat betekent dat nu, betaalbaar wonen? Wel, als je naar de bank gaat om een lening af te sluiten om een huis te kopen, dan hanteert die de een-derde-vuistregel. Je mag niet meer dan een derde van je inkomen aan afbetalingen besteden, want anders is de bank niet zeker dat het je zal lukken om die lening terug te betalen. Het is dus niet gezond om meer dan een derde van je inkomen aan wonen te besteden.

Als we dat doortrekken naar de huurmarkt, dan stellen we vast dat meer dan de helft van de huurders toch meer dan 30 procent van zijn inkomen aan huur betaalt. En dat aantal blijft groeien. Enkele jaren geleden werd daarom nog een grootse lokale en bovenlokale campagne opgezet onder de slogan ‘1/3^e is de max’, net om in de verf te zet-

ten dat op de private huurmarkt die belangrijke vuistregel absoluut niet gehaald wordt.

Het hoeft natuurlijk niet per se een probleem te zijn om een groot deel van je inkomen aan huur te betalen, zolang je inkomen maar hoog genoeg is. De Spaanse Maria, die hier als expat werkt voor een internationaal beursgenoteerd bedrijf, hoor je niet klagen. Ze verdient iets meer dan 3.000 euro netto per maand en woont in een luxe-loft van 1.200 euro. Ze betaalt het bijna met de glimlach. Maar niet iedereen heeft zo'n inkomen.

Daarom is het interessant om na te gaan of mensen na het betalen van de huur nog steeds deftig kunnen leven. Er bestaat een methode om te kijken hoeveel geld een persoon of een gezin minimaal nodig heeft om te overleven. Daarbij wordt berekend welk budget er nodig is voor onder meer het aankopen van voeding en kledij, om in gezondheidszorg te voorzien en om zich te verplaatsen. Op basis van dergelijke berekening blijkt uit het Groot Woononderzoek dat meer dan drie op de tien private huurders na het betalen van de huur te weinig overhoudt om menswaardig te leven. Dat zijn 165.000 Vlaamse alleenstaanden en gezinnen.

Huurtoelages

De markt verhelpt het woonprobleem van deze mensen dus niet. Wanneer de markt niet beweegt, dan is het aan de overheid om dat gat dicht te rijden en te zorgen dat iedereen betaalbaar kan wonen. Op lange termijn bete-

kent dat vooral een pak meer sociale huurwoningen bouwen, maar ook op de private huurmarkt is er nood aan verstandige en doeltreffende interventie. Maatregelen die het betaalbare aanbod vergroten en maatregelen die het budget van de huurders verhogen, kunnen complementair worden ingezet.

Via de huurpremie probeert onze overheid vandaag eigenlijk haar schuld af te kopen. Want wie recht heeft op een sociale huurwoning maar daar te lang moet op wachten, kan zo'n maandelijkse premie krijgen. Momenteel gaat het over bijna 9400 alleenstaanden en gezinnen die al langer dan vier jaar op de wachtlijst staan. Naast die huurpremie bestaat er ook een huursubsidie. Dit is, in tegenstelling tot wat de naam doet vermoeden, geen zui-vere subsidie om de betaalbaarheid te bevorderen, maar is in feite een verhuissubsidie. Je krijgt ze namelijk enkel na een periode van dakloosheid, wanneer je verhuist naar een woning van het sociaal verhuurkantoor of wanneer je verhuist van een niet-kwaliteitsvolle naar een kwaliteitsvolle woning.

De huurpremie en huursubsidie zijn erg voorwaardelijk en bulken van de onzinnige voorwaarden, waardoor veel huurders ze mislopen. Nicolai bijvoorbeeld vist er net naast omdat zijn huurprijs van 630 euro te hoog is, terwijl Sarahs huidige huurwoning het kwaliteitsonderzoek niet doorstond. Hugo en Tanja raakten dan weer niet tijdig ingeschreven bij de lokale sociale huisvestingsmaatschappij en Mustafa, Warda en hun zoontje konden hun aanvraag niet vervolledigen omdat de verhuurder hen het ondertekende contract niet terugstuurde. Jeffrey is al verhuisd op het moment dat hij de aanvraag doet en kan niet

meer bewijzen dat zijn vorige woning een krot is. Minder dan de helft van de aanvragen wordt goedgekeurd. Dan schort er toch echt iets aan het systeem.

Omdat de Vlaamse Woonraad het niet meer kon aanzien, benoemde die alle knelpunten en ijvert hij voor een ruimere toepassing van de huurtoelages. Ondertussen heeft de Vlaamse regering ook de heel erg lage inkomensgrenzen van de huurpremie en huursubsidie opgetrokken, maar van een vereenvoudiging is totaal geen sprake.

Wanneer huursubsidies naar voren geschoven worden als piste om de betaalbaarheid voor private huurders te bevorderen, menen critici dat dit een valse oplossing is. Dit zou de huurprijzen opdrijven. Want als huurders meer budget hebben dat ze aan wonen kunnen besteden, zullen verhuurders daar rekening mee houden bij het bepalen van de huurprijs en die optrekken, zo is de redenering. Daar zit een logica in. Wanneer elke huurder die het nodig heeft een huursubsidie zou krijgen, zonder flankerende maatregelen, dan is de kans inderdaad groot dat deze bedragen doorgerekend worden in de huurprijzen en dat uiteindelijk enkel de verhuurder er rijker van wordt.

Maar dat gaat vandaag in elk geval niet op in Vlaanderen. Daar zijn verschillende redenen voor. Ten eerste het beperkte aantal toekenningen. Met amper 16.400 uitgekeerde huursubsidies tegenover 550.000 private huurders, ontvangt maar 3 procent van alle huurders deze toelage. Een groot deel daarvan gaat dan nog naar mensen die via een sociaal verhuurkantoor huren, waar de huurprijsvorming sowieso al anders in elkaar zit.

Daarenboven ligt zoals gezegd de toekenningsraad onder de 50 procent. Meer dan de helft van alle aanvragen wordt uiteindelijk geweigerd. Dat betekent dat huurders bij het tekenen van hun nieuwe huurcontract absoluut nog niet kunnen weten of ze al dan niet een huursubsidie zullen krijgen. Dat is uiteraard jammer, want zo kan een huurder ook helemaal geen rekening houden met het extra budget. Maar als het ontvangen van een huursubsidie al zo onvoorspelbaar is voor een huurder, dan is het dat al helemaal voor zijn nieuwe verhuurder.

Als zo weinig mensen een huursubsidie krijgen en het systeem zo onvoorspelbaar is, dan kan een verhuurder er dus niet van uitgaan dat huurders hogere huurprijzen kunnen betalen. Twee extra buffers maken dit helemaal onmogelijk. Een van de voorwaarden om recht te hebben op een huursubsidie, is een maximale huurprijs. Een alleenstaande die meer dan 600 euro huur betaalt, kan bijvoorbeeld al geen huursubsidie meer krijgen. Daarenboven moeten de huurprijzen ook verplicht geafficheerd worden bij elke verhuring. De verhuurder kan moeilijk nog achteraf zijn huurprijs optrekken wanneer hij te weten zou komen dat zijn huurder een huursubsidie ontvangt.

We kunnen dus op onze beide oren slapen. De huursubsidie zoals ze nu bestaat, stuwt de huurprijzen niet de lucht in. Toch is het opletten geblazen, want onvermijdelijk moeten we evolueren naar een algemenere huursubsidie. Er zal namelijk altijd een private huurmarkt blijven en een aanzienlijk deel van de huurders zal ondersteuning nodig hebben. En dan neemt de kans op huurprijsstijgingen wel aanzienlijk toe. Dat moeten we te alle prijze voor-

komen. We mogen dus ook niet alle eieren in het mandje van de huursubsidie leggen.

Slimme huurprijsregulering

Een complementair systeem van geconventioneerd huren kan alvast een van de maatregelen zijn om een stijging in te dijken. In zo'n systeem worden ook de verhuurders extra aangemoedigd om betaalbaar te verhuren. Bijvoorbeeld door ze een premie of fiscale korting te geven wanneer ze een betaalbare, kwaliteitsvolle woning voor een langere periode verhuren aan iemand met een bepaalde woonneed. Dit begrip staat al te lezen in verschillende conceptnota's en beleidsdocumenten, maar een uitwerking daarvan is er nog niet.

En of we het nu willen of niet, bij een volwaardig privaat huurbeleid hoort een slimme huurprijsomkadering. Wanneer je het woord 'huurprijsregulering' nog maar in de mond durft te nemen, dan zie je de nervositeit bij verhuurders en makelaars meteen toenemen. Niet geheel onterecht. Domme huurprijsregulering kan de hele huurmarkt naar de knoppen helpen. Als je zoiets slecht uitwerkt en private verhuurders tonen geen interesse meer of trekken zich terug uit de markt, dan verziek je de boel alleen nog meer. Maar het hoeft echt niet zo'n vaart te lopen.

Tegenstanders argumenteren steeds opnieuw dat het aanbod afneemt bij toenemende regulering. Dat wordt als een objectieve vaststelling geponeerd. Een wetmatigheid.