



Voor deze kluswoning in de wijk Groenenhoek in Berchem bedraagt de eenmalige instapcanon € 31.000, gelijk aan de helft van de grondwaarde. De erfpachtcanon, die jaarlijks wordt geïndexeerd, bedraagt € 442,68. © Filip Lagiewka

FILIP LAGIEWKA [DE IDEALE WONING]

In 2017 publiceerde de Vlaamse Woonraad zijn conclusies over de wooncrisis in de onderste lagen van de huurmarkt¹. De zoektocht naar een betaalbare en kwalitatieve woning is voor kwetsbare huishoudens bijzonder moeilijk en het verwerven van een eigendom vrijwel onmogelijk. De wachttijden voor een sociale huurwoning zijn bovendien lang, en ook op de private huurmarkt is het moeilijk een geschikte woning te vinden, zo stelt de raad. Duurdere private huurwoningen zijn voor inkomenszwakke huishoudens financieel niet haalbaar. Zij zijn doorgaans aangewezen op woningen met een beperkt comfort en/of beperkte woonkwaliteit. Net in dit laagste segment van de huurmarkt zijn de prijzen de afgelopen jaren het sterkst gestegen.

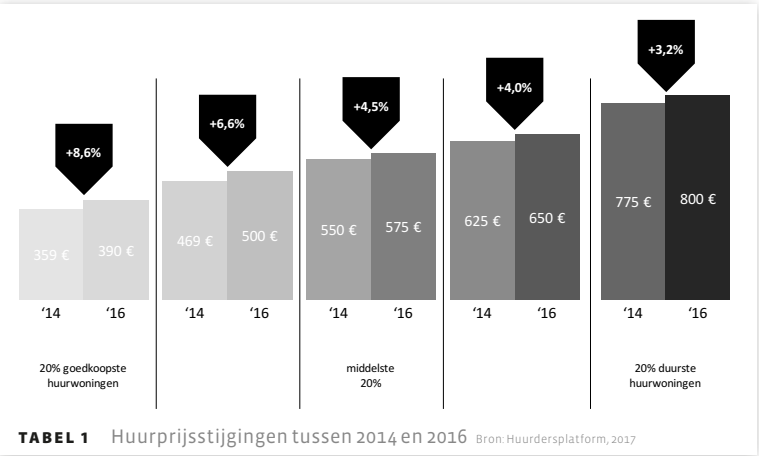
Sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren trekken regelmatig aan de alarmbel en gaan zelf op zoek naar innovatieve oplossingen. Vaak doen ze dat bewust in de marge van de huidige regelgeving in een poging om zo het activveld te vergroten.

De kwetsbaarheid van private huurders

Artikel 23 van de Belgische grondwet stelt dat ‘ieder het recht heeft een menswaardig leven te leiden’. Hiertoe behoort, naast onder meer het recht op arbeid, sociale zekerheid, medische bijstand en een gezond leefmilieu, ook het recht op behoorlijke huisvesting.

Die behoorlijke huisvesting staat voor heel wat kwetsbare huishoudens, die noodgedwongen aangewezen zijn op de private huurmarkt, onder druk. Huurders kennen een armoederisico dat bijna vijf keer hoger ligt dan dat van eigenaars, namelijk 36,2% versus 7,6%². Bijna een derde van de private huurders belandt na het betalen van de maandelijkse huur in de armoede. In Vlaanderen gaat het zo om 160.000 tot 170.000 gezinnen³.

1 Vlaamse Woonraad. Wooncrisis in de onderste lagen van de private huurmarkt. Advies 2017-06/27.04.2017
2 Statbel (Algemene Directie Statistiek - Statistics Belgium): EU-SILC 2016.
3 P. De Decker, Woonnood in Vlaanderen (2015), Garant, Antwerpen.



Huurprijsstijging

Jaar na jaar rapporteerden de huurdersbonden dat de huurprijzen sterk bleven stijgen. Daar lijkt voorlopig een einde aan te komen. In 2016 stagneerden de huurprijzen⁴. Maar tegenover die algemene stagnering staat een exponentiële stijging bij de goedkopere huurwoningen.

Tussen 2014 en 2016 is de levensduurte (gezondheidsindex) gestegen met 3,17%. De 20 tot 40% laagste huurprijzen daarentegen zijn in dezelfde periode gestegen met gemiddeld 6,61%, de 20% laagste huurprijzen zelfs met 8,63% – of 31 euro per maand. Dit betekent dus dat de huurprijzen van goedkopere huurwoningen veel sneller stijgen dan het gemiddelde van alle huurwoningen, terwijl de stijging van de huurprijzen in het hoogste segment lichtjes lager lag dan de inflatie, zo stelt het Huurdersplatform. Goedkoop huren is dus duurder, en duur huren goedkoper geworden. Veel huishoudens in de onderste

4 <http://huurdersplatform.be/hb/actualiteit-hb/gemiddelde-huurprijzen-volgen-inflatie-maar-opvallende-stijging-in-goedkope-segment/>