

Perstekst: Actieweek 'Betaalbaar wonen' 08/02/2010 – 12/02/2010

Iedereen heeft recht op een comfortabele en betaalbare woning in een gezonde leefomgeving (artikel 23, Belgische grondwet). Dit grondrecht is voor heel wat mensen nog niet gerealiseerd. Vooral de laagste inkomens hebben het moeilijk om een betaalbare woning te vinden.

Op dit moment staan in Vlaanderen 73.000 mensen op de wachtlijst voor een sociale woning. In de feiten komen er in Vlaanderen zelfs 185.000 mensen in aanmerking voor een sociale woning. Voor Gent staat de teller op 5.757 wachtenden. De nood aan meer sociale huisvesting is dus erg groot.

Naast de hoge nood aan meer sociale huisvesting zijn er alarmerende berichten dat de huurprijzen van sociale woningen steeds toenemen: uit een steekproefanalyse van Vivas en VOB blijkt dat er sinds de inwerkingtreding van het nieuw sociaal huurprijsstelsel sterke huurprijsverhogingen zijn vastgesteld, ook voor de lagere inkomens¹. Sterke huurprijsstijgingen of hoge huurprijzen worden ook geconstateerd bij respectievelijk renovatieprojecten en nieuwbouw binnen de sociale huisvestingscontext. Breng daarbovenop nog eens de maandelijkse huurlasten in rekening en sociaal wonen blijkt niet meer zo sociaal te zijn als allicht bedoeld.

De situatie op de private huurmarkt is spijtig genoeg nog zorgwekkender.

Bijna 1 op de 5 private huurders in Vlaanderen besteedt meer dan 40 % van zijn inkomen aan wonen. 7900 Gentse gezinnen hebben problemen om de huur te betalen. In Gent zijn 1/3 van de woningen op de private huurmarkt kwalitatief niet in overeenstemming met de norm van de Vlaamse Wooncode. 14900 Gentse gezinnen huren bijgevolg een woning van slechte kwaliteit.

De overheidsmaatregelen zijn grotendeels gericht op eigendomsverwerving. 82 % van het geïnvesteerde overheidsgeld voor wonen in België gaat naar de fiscale korting voor eigenaars. Slechts 12 % gaat naar sociaal wonen en amper 0,2%² naar huursubsidie van de private woningmarkt.

Samenlevingsopbouw Gent vzw maakt zich ernstig zorgen over de betaalbaarheid van woningen voor de lage inkomens en vraagt de Gentse, Vlaamse en de federale overheid om dringend werk te maken van betaalbaar wonen.

Onze eisen zijn:

1) De totale woonkost voor sociale huisvesting is maximum 30% van het maandinkomen van de lage inkomens

Met de invoer van het nieuw sociaal huurprijsstelsel wil de Vlaamse regering onder meer de betaalbaarheid van sociale woningen zeker stellen. Uiteraard kunnen we deze doelstelling alleen maar toejuichen. Toch zijn er redenen om ongerust te zijn, zeker als het gaat om de laagste inkomens. Het nieuw sociaal huurprijsstelsel voorziet een aantal regels die vooral de laagste inkomens kunnen treffen. Zo wordt de huurprijs van een woning bepaald op basis van de marktwaarde (wat in vele gevallen hoger ligt dan de vroegere basishuur) en ligt de ondergrens op 1/55^{ste} van het jaarinkomen (ipv vroeger 1/60^{ste}). Daarnaast wordt voor de

¹ Knipperlichtennota over sociale huurprijzen (Het VOB, ACW, de Gezinsbond, VIVAS, sector Samenlevingsopbouw en het Vlaams Netwerk van verenigingen waar armen het woord nemen)

² Cijfers uit onderzoek van 1995, Wonen aan de onderkant, Pascal Dedecker, Luc Goossens en Isabelle Pannecoucke (red.)

berekening van het inkomen het leefloon als absolute ondergrens gebruikt, wat voor bepaalde groepen leidt tot een huurprijsverhoging.

Bovenop de huurprijs komen de huurlasten. Deze kosten lopen vaak zeer hoog op en zijn niet onderhevig aan een sociale correctie. Tot slot zijn er nog de energiekosten, die ondanks de vrijmaking van de energiemarkt en door de stijgende prijzen van de grondstoffen, een grote hap uit het gezinsbudget zijn.

Samenlevingsopbouw Gent vzw pleit voor een maximumfactuur van de woonkost die niet hoger mag liggen dan 30% van het maandinkomen.

We vragen de Vlaamse en de federale regering om mensen met een laag inkomen te beschermen en dringend werk te maken van een aantal maatregelen. Dit kan op verschillende manieren zoals door een verhoging van de minimumuitkeringen, het afschaffen van de ondergrens voor de berekening van de laagste inkomens, een huursubsidie voor de laagste inkomens, een sociale correctie op de huurlasten en het bevroren van de ondergrens op 1/57^{ste} van het jaarinkomen (ipv 1/55^{ste}).

We vragen aan de Gentse lokale overheid om deze beschermingsmaatregelen voor de lage inkomens mee te bepleiten bij de Vlaamse en federale regering.

2) Nieuwe en gerenoveerde sociale huisvesting is maximaal energie-efficiënt.

Energiezuinige woningen kunnen ervoor zorgen dat de energiefactuur beperkt blijft. Zeker voor de laagste inkomens is dit erg belangrijk. De realiteit is echter zo dat het voornamelijk deze gezinnen zijn die in de meest energieverslindende woningen terecht komen. De huurprijs van energiezuinige woningen ligt aanzienlijk hoger en is onbetaalbaar voor gezinnen met een laag inkomen.

Samenlevingsopbouw Gent vzw vraagt de Vlaamse overheid om werk te maken van een aantal beschermingsmaatregelen voor de lage inkomens. Zoals een E60 E-peil voor álle sociale woningen zonder een huurprijsstijging voor de lage inkomens, het verplichten van de huisvestingsmaatschappijen tot het plaatsen van individuele watermeters bij renovatie of nieuwbouw, het recht op een sociaal tarief voor álle gemeenschappelijke verwarmingssystemen zoals onder meer Central Heating Management en het stimuleren van groepsaankopen energie voor alle huisvestingsmaatschappijen.

We vragen het Geneste stadsbestuur om deze beschermingsmaatregelen mee te bepleiten bij zowel de Vlaamse overheid als de lokale sociale verhuurders.

3) Een toereikende huursubsidie voor de laagste inkomens op de private huurwoningmarkt

Aan de grote behoefte aan sociale woningen kan binnen de eerste 20 jaar onmogelijk worden voldaan. We moeten dus de private huurmarkt inschakelen en die toegankelijk maken voor mensen met een laag inkomen.

Daarom moet er een toereikende huursubsidie komen. In 1995 hadden 2645 Vlamingen recht op een huursubsidie, goed voor 2 miljoen € en ongeveer 0.2 % van alle overheidsuitgaven met betrekking tot wonen. Onlangs werd het stelsel herwerkt en mikt de Vlaamse minister van Wonen op 10.000 rechthebbenden en een budget van 30 miljoen €. Ter vergelijking : in Nederland hebben 1 miljoen mensen recht op een huursubsidie. 30 % van alle huurders ontvangt een huursubsidie die gemiddeld 150€ bedraagt, goed voor samen 1,8 miljard €.

Samenlevingsopbouw Gent vzw pleit bij de Vlaamse overheid voor een substantiële huursubsidie, die positieve effecten moet hebben op de kwaliteit van de woning door er een prijsregulerend effect, genre huurrooster (huurprijs gekoppeld aan kwaliteit van pand) aan te koppelen.

Wij vragen het Gentse stadsbestuur om een toereikende Vlaamse huursubsidie mee te bepleiten die tevens een prijsregulerend en kwaliteitsverhogend effect bewerkstelligt.

Om het recht op 'goed en betaalbaar wonen' kracht bij te zetten, organiseert Samenlevingsopbouw Gent vzw een actieweek. Het startschot van deze actie wordt gegeven op de Kouter. Iedereen die het recht op wonen een warm hart toe draagt is welkom op maandag 8 februari tussen 17u00 en 19u00.