

TECHNISCHE FICHE VVSG-VERKIEZINGSMEMORANDUM

Fiche	<i>Betaalbaar wonen</i>
Hoort bij strategisch dossier	<i>SD 4: armoede structureel terugdringen en zorg versterken.</i>
Korte omschrijving	Er is behoefte aan meer betaalbare woningen. De gevolgen van een gebrek eraan komen in de eerste plaats lokaal naar boven. Lokale besturen worden geconfronteerd met de groeiende noodzaak aan bijkomende materiële en financiële steun, uithuiszettingen, slechte kwaliteit van woningen, De gemeenten doen een oproep om de bouw van meer betaalbare woningen te ondersteunen en vragen concrete initiatieven die ertoe bijdragen dat mensen met een laag inkomen daadwerkelijk over een betaalbare woning beschikken.
Wat? Behoorlijke huisvesting is een grondrecht. Behoorlijke huisvesting betekent het kunnen wonen in een kwaliteitsvolle en betaalbare woning met voldoende (basis)comfort. Een deel van de bevolking kan dit grondrecht onvoldoende zelf waarmaken. Afhankelijk van de methode die je hanteert, geldt dit voor 14% tot 20% van de Vlaamse huishoudens ¹ . De grootste betaalbaarheidsproblemen doen zich daarbij voor op de huurmarkt. Daarom moeten initiatieven die het betaalbaar wonen ondersteunen in de eerste plaats daarop gericht zijn. Het hoge aandeel betaalbaarheidsproblemen leidt tot een reeds jaren constant aantal uithuiszettingen, een steeds groeiend aantal mensen dat beroep moet doen op financiële	

¹ De betaalbaarheid kan je niet louter beoordelen op basis van enkel de woning- en huurprijzen. Een hogere uitgave gaat immers niet noodzakelijk gepaard met een verminderde betaalbaarheid. Om de betaalbaarheid van wonen te beoordelen moet de relatie worden gelegd tussen de woonuitgaven en het inkomen. Verschillende methoden zijn mogelijk.

De woonquote geeft het aandeel van het inkomen dat wordt besteed aan woonuitgaven. De stelregel is dat de woonquote maximum 30% mag bedragen. Studies wijzen uit dat, gemeten volgens deze methode van een maximum woonquote, de betaalbaarheid sinds 2005 globaal negatief geëvolueerd is. De betaalbaarheidsproblemen zijn het sterkst toegenomen op de private huurmarkt, maar ook op de eigendomsmarkt en in de sociale huur zijn er toenemende problemen. Ongeveer één op vijf huishoudens zou volgens deze methode een betaalbaarheidsprobleem hebben.

De methode van het 'resterend inkomen' is gebaseerd op het budget waarover een gezin moet beschikken om menswaardig te kunnen deelnemen aan de samenleving. Na het betalen van de woonuitgaven moet het gezin dan nog voldoende inkomen overhouden, waardoor zowel betaalbaarheidsproblemen met wonen als algemene inkomensproblemen worden getoond. De budgetmethode detecteert vooral betaalbaarheidsproblemen in de twee laagste inkomensquintielen. Volgens de budgetmethode is de omvang van de betaalbaarheidsproblemen globaal niet gestegen sinds 2005 en iets minder groot zijn (13,5% van de huishoudens heeft een betaalbaarheidsprobleem).

steun en mensen die wegens weinig tot geen alternatief blijven wonen in een kwaliteitsarme woning.

Bijkomend is belangrijk te weten dat, volgens datzelfde onderzoek, 10% van de huishoudens minimaal twee problemen op vlak van betaalbaarheid, kwaliteit en woonzekerheid combineert. Dat betekent dus dat naast het betaalbaarheidsprobleem ook die andere problematieken moeten aangepakt worden.

Hoe ?

De gemeenten vragen aan de federale overheid :

- 1) Trek de laagste vervangingsinkomens op tot minimaal de Europese armoedegrens, waarbij rekening wordt gehouden met voldoende inkomensverschil met de laagste lonen.
- 2) Vlaamse steden en gemeenten worden geconfronteerd met verschillende nieuwe vormen en dynamieken van samenwonen of samenhuizen, terwijl regelgeving rond uitkeringen zich baseert op enerzijds 'samenwonen' en anderzijds 'alleenstaand' om het bedrag van de uitkering te bepalen. De steden en gemeenten vragen om een tussen de verschillende overheidsniveaus afgestemd beleid te voeren zodat deze nieuwe vormen van samenhuizen van verschillende huishoudens niet financieel afgestraft wordt, als zij –hetzij uit noodzaak, hetzij uit klimaatoverwegingen – een woning delen.

De gemeenten vragen aan de Vlaamse overheid:

- 1) Blijf investeren in bijkomende sociale woningen met lange termijn garanties voor gemeenten die verdere groei ambiëren na de objectieven van het Grond- en Pandenbeleid. Volgens het Grote Woononderzoek draagt sociale huisvesting in belangrijke mate bij tot de betaalbaarheid voor wie een laag inkomen heeft². Specifiek is het nodig dat sociale huisvestingsmaatschappijen financieel gezond zijn zodat ze maximaal kunnen investeren in sociale woningbouw, zowel nieuwbouw als renovatie. Gemeenten vragen dan ook een meer performant en houdbaar systeem, een meer leefbaar financieel model voor sociale huisvesting, zodat sociale huurprojecten voor initiatiefnemers betaalbaar zijn en zij tegelijk kunnen inzetten op kwaliteitsverbetering en nieuwbouw. Ook financieel gezonde sociale verhuurkantoren zijn voor steden en gemeenten erg belangrijk zodat zij nog meer als een betrouwbare partner gezien worden door private verhuurders, om zo meer sociale woningen te kunnen voorzien;
- 2) Maak het mogelijk dat bij grotere nieuwbouwprojecten de bouw van een mix aan private en sociale woningen kan worden afgedwongen door de overheid. Dit was eerder mogelijk, maar werd om niet-inhoudelijke redenen vernietigd door het Grondwettelijk hof. Het Grote Woononderzoek leert dat sociale huurders meer te maken hebben met buurtproblemen, in minder stabiele buurten wonen en ook meer conflicten hebben met burens. (juridisch instrument van sociale last);
- 3) Zorg voor een meer doelmatig systeem van tegemoetkomingen in de huur op de private markt, in eerste instantie gericht op het betaalbaar maken van de woning. Dit is noodzakelijk om de meest precaire groep te ondersteunen in het vinden en

² Bij de huishoudens die behoren tot het eerste inkomenskwintiel heeft in de private huur volgens de methode van de maximale woonquote 78% een betaalbaarheidsprobleem. Bij sociale huurders met eenzelfde inkomen (eerste kwintiel) is dit 36%.

behouden van een woning. Momenteel is het bereik van de huidige tegemoetkomingen door de combinatie van verschillende voorwaarden (huurprijs, kwaliteit, ...) te beperkt.

- 4) Steeds meer mensen hebben begeleiding en ondersteuning nodig om hun woning te kunnen behouden. Om op lokaal niveau degelijke en kwaliteitsvolle begeleiding en dienstverlening te kunnen voorzien, is het nodig dat er voldoende personeel kan ingezet worden. De gemeenten vragen dat de bovenlokale overheid middelen voorziet om de nodige begeleiding te kunnen blijven opnemen.
- 5) Werk een instrumentarium uit dat nieuwe of alternatieve woonvormen (inclusief zorgwonen) makkelijker mogelijk maakt, ook binnen de sociale huisvesting. Dit kan via een regelluw kader, waarbij artikels van de codex RO, de wooncode en Vlaamse Fiscaliteit worden in ondergebracht . Zo kunnen alternatieve woonvormen ontstaan die inspelen op huidige problematieken (betaalbaarheid, verdichting, nieuwe samenlevingsvormen e.d.).
- 6) Maak het aantrekkelijk voor institutionele investeerders (zoals bijvoorbeeld sociale huisvestingsmaatschappijen) om betaalbare (voor de lagere middenklasse) huur- en koopwoningen te realiseren. Dit kan door de hervorming van de bescheiden last, die enkel inspeelt op volume en grootte, maar niet op betaalbaarheid.

De gemeenten vragen algemeen meer afstemming en samenwerking tussen de verschillende bestuursniveaus, van federaal tot lokaal. Binnen het thema wonen komen verschillende beleidsthema's samen: woonbeleid, ruimtelijke ordening, welzijn, zorg (ivm o.a. vermaatschappelijking van de zorg), fiscaliteit, migratie, ...Lokaal komen de knelpunten en problemen samen, terwijl op bovenlokaal niveau de problemen en oplossingen vaak thematisch, zonder onderlinge samenhang, aangepakt worden.

Effect ?

Het effect van deze maatregelen moet er toe leiden dat het deel huishoudens dat moeilijkheden heeft om een betaalbare en kwaliteitsvolle woning te vinden drastisch vermindert. Hierdoor kunnen meer mensen zinvol en menswaardig deelnemen aan de samenleving.

Minder betaalbaarheidsproblemen zal leiden tot minder uithuiszettingen en een lagere noodzaak om mensen bijkomend financieel te ondersteunen.

Contactpersonen
VVSG

Joris Deleenheer, stafmedewerker wonen