

De onzichtbare wooncrisis

Hoe ons woonbeleid het geweer van schouder moet veranderen

Joy Verstichele, Vlaams Huurdersplatform

03/05/2022





Artikel 1.5 Vlaamse codex Wonen:

Iedereen heeft recht op menswaardig wonen.

Daartoe moet de beschikking over een aangepaste woning, van goede kwaliteit, in een behoorlijke woonomgeving, tegen een betaalbare prijs en met woonzekerheid worden bevorderd.

2019

KOMAF MET
ARMOEDE

De top drie:

1. **vervangingsinkomens** (30,3%)
2. **betaalbaar wonen** (29,8%)
3. **verplichte ziekteverzekering** (13,3%)
4. **eerlijke fiscaliteit** (13%)



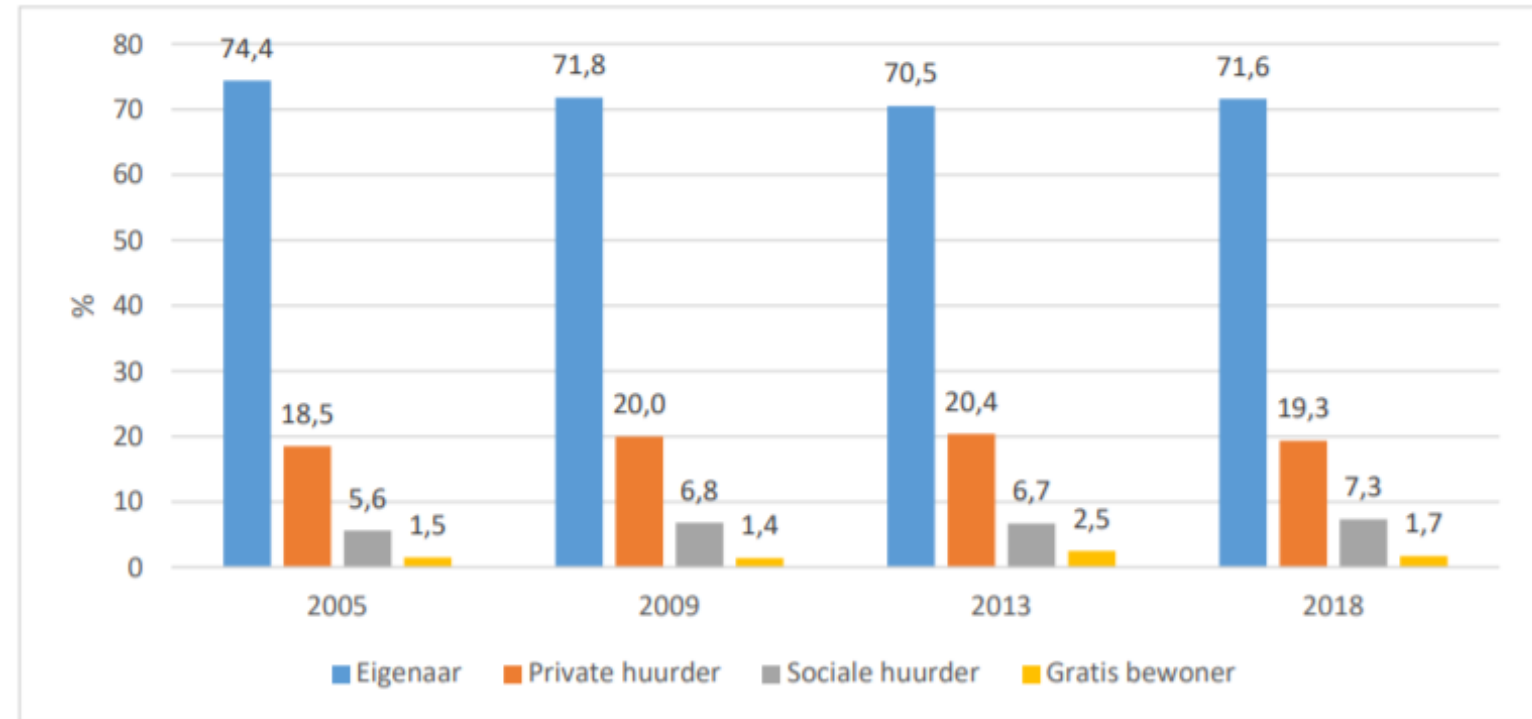
De komende weken laten wij onze #stemmentegenarmoede aan het woord in aanloop naar de verkiezingen van 26 mei. Mensen in armoede schuiven **waardige inkomens** en **betaalbaar wonen** naar voor als absolute topprioriteiten. Willen de volgende Vlaamse en federale regering armoede terugdringen, zullen ze daar het grote verschil moeten maken. Monique, Rita, Yves, Cindy en Tessa zeggen de komende weken waar het op staat. Met een sprekende kijk op armoedebestrijding die hun individuele verhaal overstijgt.

Wonen is prioriteit voor lokale besturen

Gepost op 2016-08-01

De lokale besturen zijn een belangrijke speler op de woonmarkt. Zij krijgen heel wat taken toebedeeld, zoals het voeren van een woningkwaliteitsbeleid en een leegstandsbeleid. We polsen bij Joris Deleenheer, stafmedewerker Wonen van de VVSG (Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten) over de aanpak op het lokale niveau.

Figuur 4 Evolutie eigendomsstatuut in Vlaanderen, 2005-2018



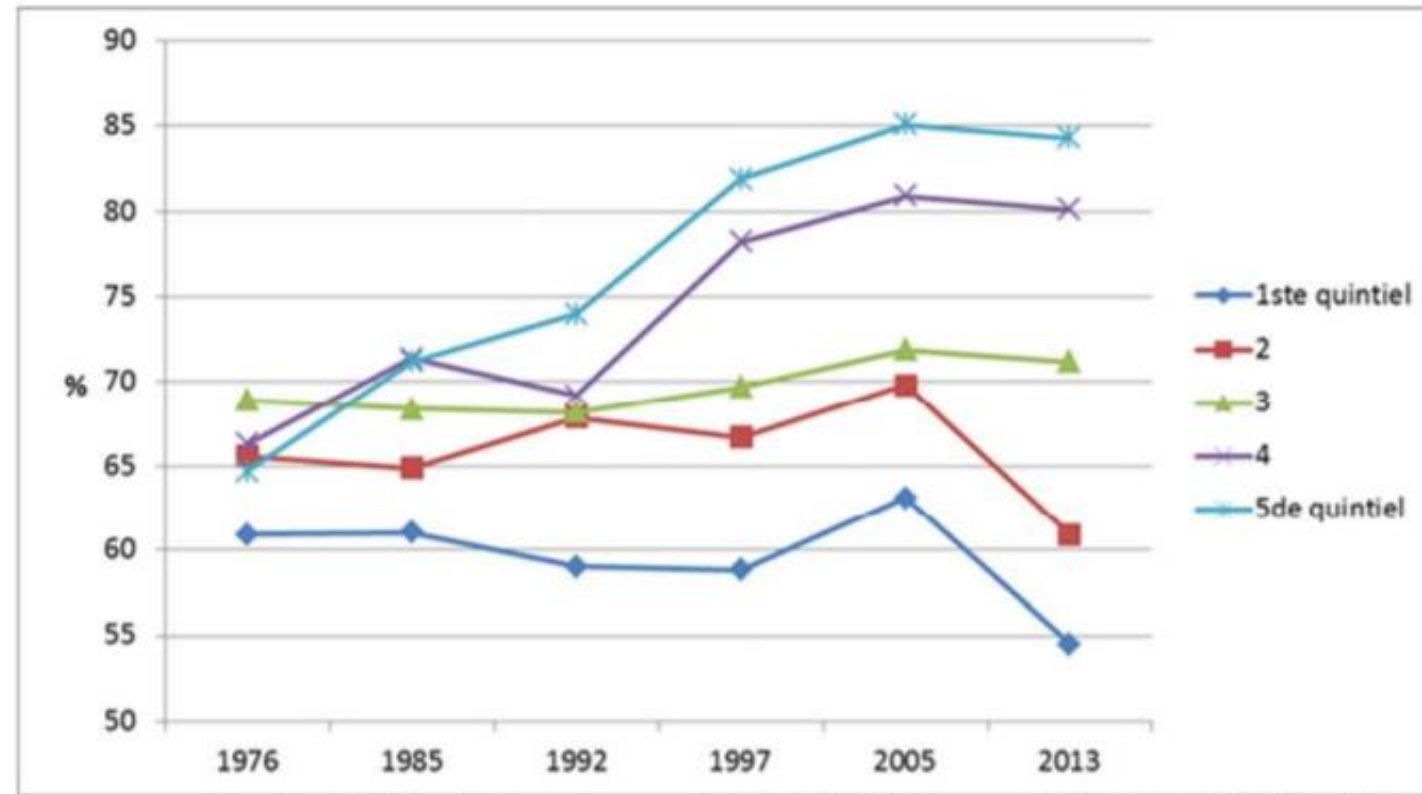
Bron: Woonsurvey 2005, SILC 2009, GWO 2013, Woonsurvey 2018

Plafond aandeel eigenaars bereikt

Noodkopers

Wie kan vandaag nog eigenaar worden?

Figuur 3.6 Aandeel huishoudens met eigendomswoning naar equivalente inkomensquintielen, voor huishoudens met referentiepersoon op actieve leeftijd, in %; Vlaams Gewest, 2013



Bron Heylen (2015, op basis van Pannecoucke et al. (2001)), Socio-economisch Panel (SEP) '76, '85 en '97; Woonsurvey 2005; Grote Woononderzoek 2013



De Vlaamse huurmarkt

Aantal private huurdershuishoudens: 550.000

Aantal private huurdershuishoudens die onbetaalbaar/niet kwaliteitsvol wonen: 240.000

Aantal private huurdershuishoudens op de wachtlijst voor een sociale woning: 169.096

Aantal sociale huurwoningen (SHM): 159.217

Aantal woningen sociaal verhuurkantoor: 12.409

Amper 6,5% sociale huur. In Frankrijk meer dan het dubbele (18%), in Nederland vier keer zoveel (30%), in ...



Vraag en aanbod

Machtsbalans

Gebrekkige woonzekerheid

Geen alternatief

Rechten niet uitputten

Negatieve selectie

Wie zoekt, die
vindt



Wie zoekt, die
vindt

Discriminatie

Op verschillende gronden

Klachtenprocedure werkt onvoldoende

Nood aan pro-actieve vaststelling

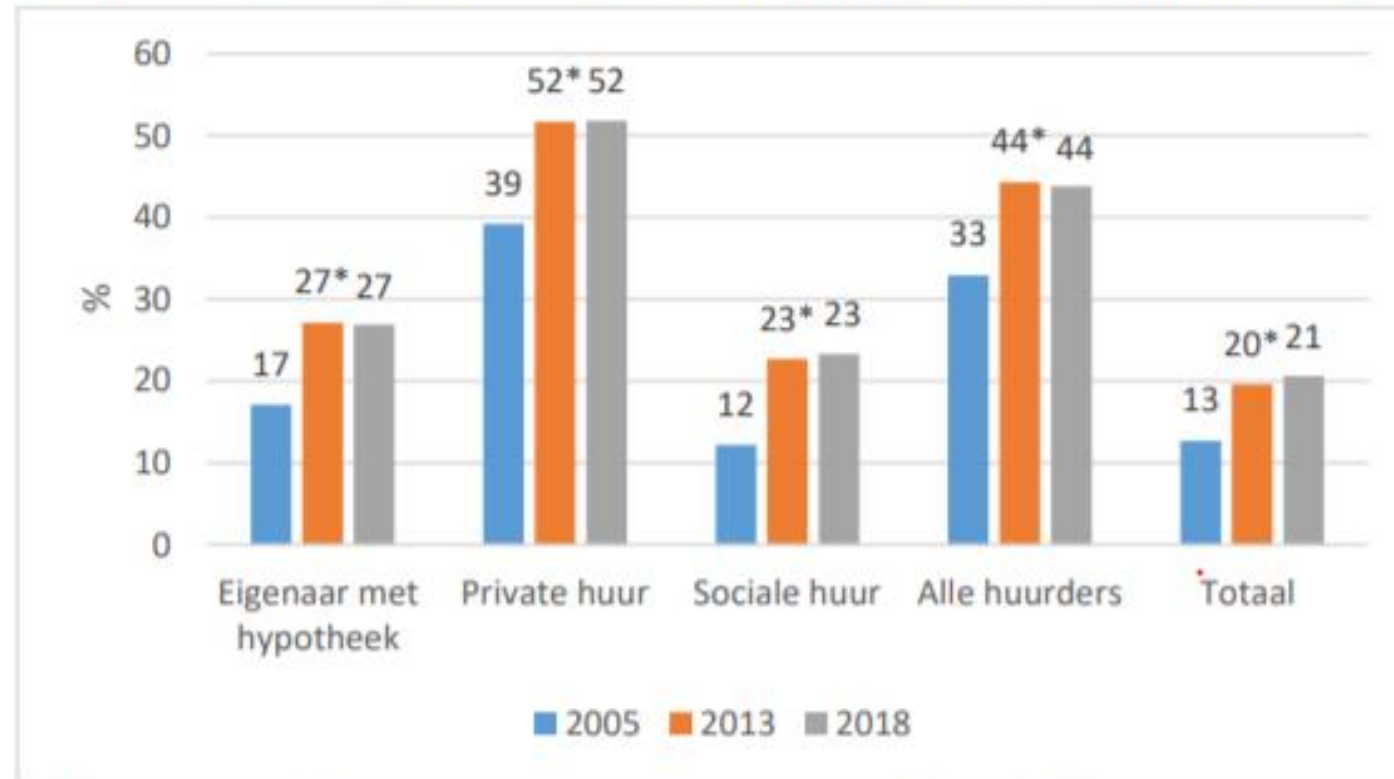
Vandaag: Gedoogbeleid

Totaalaanpak: Sensibiliseren, controle, sanctionering

Huurwaarborg

Onbetaalbare huurprijzen

Figuur 18 Aandeel met woonquote boven 30%, naar eigendomsstatuut, Vlaanderen, 2005-2018

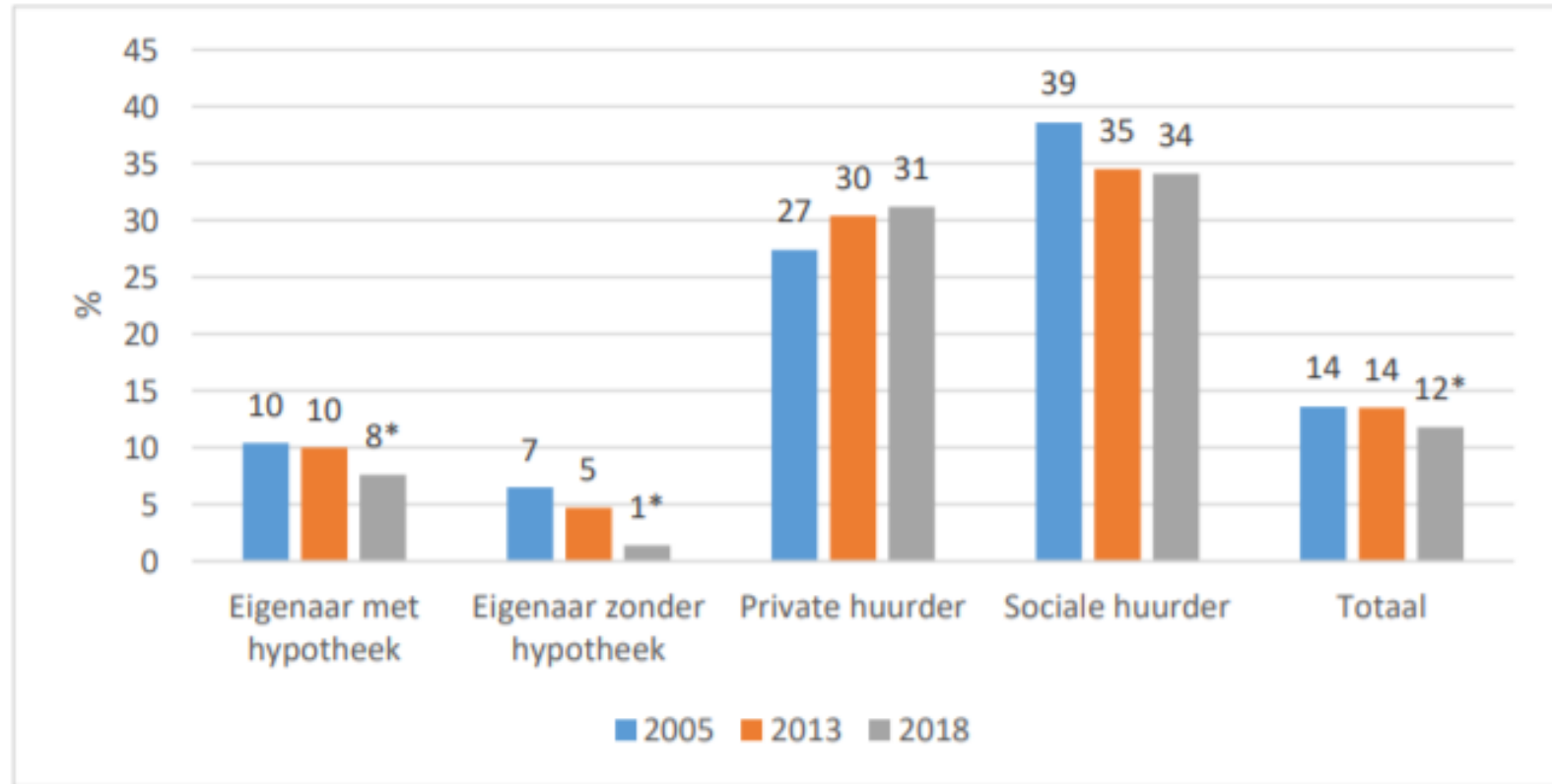


χ^2 -test voor verschil met voorgaande meetmoment: * $p < 0,05$.

Bron: Woonsurvey 2005, GWO 2013, Woonsurvey 2018

Onbetaalbare huurprijzen

Figuur 22 Aandeel met resterend inkomen onder de RI-norm, naar eigendomsstatuut, Vlaanderen, 2005-2018



χ^2 -test voor verschil met voorgaande meetmoment: *p<0,05

Bron: Woonsurvey 2005, GWO 2013, Woonsurvey 2018



Grenzen aan de woonkost

Gemiddelde huurprijs Vlaanderen (2021): €655

Huren neemt steeds grotere hap uit gezinsbudget

- ➔ Huurtoelages en de vele voorwaarden
- ➔ Geconventioneerd huren
- ➔ Slimme huurprijsomkadering

+ kosten en lasten

+ energie niet vergeten

Woonkwaliteit

- Minimale kwaliteitsnormen
- Verplicht conformiteitsattest
- Procedures ter bescherming van huurders hebben perverse werking
- Leegstand
- Wat met renovaties?
- Energiekwaliteit als onderdeel woonkwaliteit
- Woonomgeving



Dak- en thuisloosheid

- Zeer divers in achtergrondkenmerken
- Zeer diverse verblijfsvormen
- Stedelijk, maar ook stadsrand en landelijk

- Housing first

De oplossing

Sociale huur

- Best mogelijke woonoplossing op schaalniveau
- Optimalisatie en vereenvoudiging met meer respect voor autonomie en inspraak van sociale huurders

- Woonzekerheid
- Objectief toewijzingssysteem
- Betaalbaar
- Kwaliteitsvol
- Impact op ruimte
- Middelen blijven op lange termijn gekoppeld aan doelstellingen
- ...

Uitbreiding

- Groeipad, 'bindend' sociaal objectief, sociale last
- Inschrijving en actualisatie



Ons woonbeleid herdacht

- Rendement of grondrecht
- Eigendomsneutraliteit
- Volwaardige private huurmarkt
- Sociale huisvesting met sociaal doel
- Chronisch crisis

Woonzaak

- België onderschreef diverse elementen uit het Europees Sociaal Handvest
- Diverse organisaties toetsen de Vlaamse realiteit aan dat engagement.
- En willen daarnaast een brede campagne voor het recht op wonen uitrollen.

WOONZAAK

Volg op Facebook, Twitter, Instagram en via
www.woonzaak.be