
OPSCHRIFT

Vergadering van 4 februari 2016

Nummer: 2016_MV_00047

Onderwerp:

Mondelinge vraag van raadslid Mieke Bouve: Meer gezinnen op straat door hoge huurprijs.

Raadslid(-leden):

Mieke Bouve - sp.a

Bevoegd:

Tom Balthazar

Betrokken:

Rudy Coddens

OMSCHRIJVING VAN DE VRAAG

Toelichting:

Vlaanderen kampt met een groeiend tekort aan betaalbare woningen. Elke week worden 80 tot 250 huishoudens (ook met kinderen!) op straat gezet na een bevel van de vrederechter. Door de stijgende huurprijzen zal hun aantal in de toekomst alleen maar toenemen. De oorzaak van de uithuiszettingen is volgens sociologe Jana Verstraete, onderzoekster aan de KU Leuven, relatief eenvoudig : bij de laagste inkomens op de private huurmarkt houden 9 op de 10 na het betalen van de huur, onvoldoende geld over om een menswaardig leven te kunnen leiden. Op de sociale huurmarkt is het probleem weliswaar beperkter (10% vh totale aantal procedures) maar ook daar stijgt het aantal procedures tot uithuiszetting. (van 896 in 2008 tot 1539 in 2010.)

We kunnen concluderen dat er:

- een dringende evaluatie van de huurwet nodig is.
- een acuut tekort is aan sociale woningen
- aanmoediging nodig is om zich aan te sluiten bij het huurgarantie –fonds

Volgens het Netwerk tegen Armoede moeten we dringend investeren in de strijd tegen de wooncrisis

Vraag:

- Kan de schepen duiden hoe de situatie in Gent is? (huurprijzen stijgen en mensen in armoede ook.)
- Welke rol neemt het OCMW van onze stad op in deze schrijnende woonsituatie?
- Wat zijn de gevolgen voor mensen met lage inkomens/leefloners hier bij ons?

ANTWOORD

5 februari 2016

Helaas kunnen wij niet anders dan in grote lijnen deze analyse bevestigen. Ook het Grote Woononderzoek van 2013, op vraag van de Vlaamse regering uitgevoerd, bevestigt dat huurders het financieel het moeilijkst hebben op de woonmarkt.

Bij private huurders in een Stad als Gent betalen meer dan 50% van de huishoudens meer dan 30% van hun inkomen aan woonkosten.

De betaalbaarheid komt ook bij sociale huurders onder druk omwille van forfaitaire kosten voor gemene delen en voorzieningen. Enkel de huurprijs is gelinkt aan het inkomen van de sociale huurder, niet de berekening van vaste kosten, waarvoor men verplicht de reële kost van het gebouw moet betalen.

Of een wijziging van de huurwetgeving soelaas kan bieden, is niet zeker.

Mogelijk doelt u op wettelijk vastgelegde huurprijzen, zoals daar in het buitenland voorbeelden van zijn.

Het is een thema waar geen politieke consensus over bestaat en die op Vlaams niveau moet geregeld worden.

De oorzaak van de spanning tussen inkomen en huurprijs, ligt vooral in het gebrek aan voldoende sociale huurwoningen, de tijdelijkheid en beperktheid van huursubsidies en de grote groep lage inkomens die te lang op een sociale woning moeten wachten. Er werden door Vlaanderen groeimodellen opgesteld, waarbij de realisatie van het gewenste aantal sociale huurwoningen verlaat wordt in de tijd, zonder bijkomende financiering voor sociale huisvesting. Met andere woorden: de aangroei van het sociale huurpatrimonium wordt systematisch vertraagd. Bovendien wordt het door de vernietiging van de zgn. sociale last in het decreet Grond- en Pandenbeleid moeilijker om gronden te vinden. Intussen huren heel wat gezinnen zich arm.

Het aantal procedures waarbij een uithuiszetting gevorderd wordt, varieert tussen 7,7 (2010) en 6,3 (2014) per 1000 huishoudens. Dat gaat dus om 737 gezinnen in 2014. Gelukkige eindigt niet elke procedure op een effectieve uithuiszetting.

Daarom proberen wij vooral in te zetten op samenwerking met CAW, op preventie van uithuiszetting, op de groei van SVK Gent en op de renovatie van bestaande sociale woningen, zodat ze sneller opnieuw verhuurt kunnen worden.

Het OCMW van Gent bouwt het SVK uit, de Stad investeert in subsidies voor sociale huisvesting. Wij hebben vorig najaar beslist om 100.000 euro per jaar extra te investeren in het SVK en we hebben 5.000.000 euro vrij gemaakt voor herstellingen aan sociale woningen.

We blijven bij Vlaanderen pleiten voor een gericht stedelijk sociaal woonbeleid, want de uitdagingen in steden zijn toch veel groter dan in vele andere gemeenten.

Op de private huurmarkt verstevigt Huuringent vzw haar positie met meer verhuringen, en ook dat steunt Stad Gent. Huuringent staat immers garant voor een correcte prijs-kwaliteit en objectieve toewijzingen. Het is belangrijk dat huurders weten dat Huuringent geen sociale verhuurder is, maar een verhuurder voor bescheiden inkomens.

Bij alle verhuurders, ook de sociale, merken we dat gezinnen vaker te maken hebben met inkomensonzekerheid en werkonzekerheid, wat zich vertaalt in achterstallige betalingen van huurgelden. Het Huurgarantiefonds is op zich een zeer waardevol initiatief. Toch is het vaak nog nodeloos complex voor eigenaars om er zich bij aan te sluiten. We kijken uit naar vereenvoudiging en bijkomende Vlaamse maatregelen.
