



Opschrift

Vergadering van 5 december 2019

Nummer: 2019_MV_00405

Onderwerp:

Mondelinge vraag van raadslid Anita De Winter: Nieuwe huurprijs sociale woningen

Raadslid(-leden):

Anita De Winter - Groen

Bevoegd: Tine Heyse

Omschrijving van de vraag

Toelichting:

Vanaf 1 januari 2020 wordt de huurprijs voor een sociale woning herberekend. Dit is volledig een beslissing van de Vlaamse Overheid maar onze Gentse sociale huurders zullen dit voelen.

De huurprijs wordt op 3 vlakken aangepast:

- Het inkomen van alle inwonenden wordt meegeteld: dus ook van ouders, grootouders, gehandicapte kinderen die een uitkering krijgen
- De marktwaarde van de woning wordt opnieuw geschat
- Voor een energiezuinige woning wordt een extra bijdrage gevraagd (wel niet meer dan de verwachte besparing op energie)

Vooraf de eerste maatregel kan groot impact hebben op een gezin.

Vraag:

- Zijn alle Gentse Sociale Woonmaatschappijen voorbereid op deze wijzigingen?
- Zal er helder over worden gecommuniceerd?
- Is er zicht op betalingsmoeilijkheden van sommige gezinnen?

Behandeld door de commissie stedenbouw, stadsontwikkeling en wonen (ssw) in vergadering van 5 december 2019.

Antwoord

11 december 2019

Goed dat u deze problematiek hier op de commissie heeft geagendeerd. Ik wil van de gelegenheid gebruik maken om een aantal zaken duidelijk te maken. Eerst en vooral worden de huurprijzen van sociale woningen vastgelegd door Vlaanderen. De manier waarop ze berekend worden en wanneer de veranderingen worden doorgevoerd, wordt volledig door de Vlaamse overheid bepaald. Noch de stad, noch de Sociale Huisvestingsmaatschappijen hebben daar enige impact op.

De maatschappijen moeten uitvoeren wat beslist is. Wat de Stad en de maatschappijen wel in de hand hebben is de communicatie. We gaan ons als stad niet beperken tot communicatie maar daarover straks meer. Daarom zijn er afspraken gemaakt om deze communicatie te stroomlijnen. De stad neemt ook initiatief om de sociale partners, betrokken stadsdiensten en professionelen maximaal te informeren over de wijzigingen. Het is belangrijk dat de huurders bij vragen steeds correct geïnformeerd worden.

Laten we echter eens kijken wat er nu juist verandert en wat de impact daarvan is. Wij hebben bij de maatschappijen informatie opgevraagd om in beeld te krijgen wat de impact is. De gegevens die de maatschappijen voorlopig hebben aangeleverd zijn nog niet volledig en laten nog niet toe om de impact op reële gevallen te evalueren.

Zoals u al terecht aanhaalde, worden er 3 wijzigingen doorgevoerd: de manier van berekenen van het inkomen, de schatting van de marktwaarde en de energiecorrectie.

Het afstemmen van de huurprijs op het reële inkomen van het gezin is één van de basis principes van het sociaal huurstelsel. Het meetellen van een aantal bijkomende inkomsten, zoals een meerderjarig kind dat goed verdient, kan daarom in een aantal gevallen gerechtvaardigd zijn. In een aantal andere gevallen is het moeilijk dit als algemene maatregelen te verdedigen. De extra inkomsten voor bv. personen met een beperking die moeten dienen voor extra zorg zomaar als inkomsten meetellen is sociaal niet te verdedigen.

Maar wat belangrijk is, is dat de nieuwe huurprijsberekening tot een globale huurprijsverhoging leidt. Op basis van de voorlopige gegevens van de SHM's leidt dit tot een huurprijs verhoging van 17% à 19%.

Zoals we al duidelijk in het bestuursakkoord hebben geformuleerd is er dringend nood aan een nieuw financieringsmodel voor sociale woningbouw. Maar zoals de wijzigingen nu zijn doorgevoerd worden de extra middelen gehaald bij de huurders en blijft Vlaanderen opnieuw in gebreke. Dat is niet ons model.

De sociale huurders in Gent hebben het ondanks de lage huurprijzen niet gemakkelijk. Een bijkomende maandelijkse huurprijs van 40 euro weegt sterk op de gezinnen. Als je weet dat nu al 34% van de gezinnen in sociale huisvesting na aftrek van de huur onvoldoende overhoudt om te leven, dan weet je dat dit niet zonder gevolg zal blijven.

Daarnaast blijft ook de timing een probleem. De wetgeving en uitvoeringsbesluiten zijn zelfs nog tot na de zomer aangepast, waardoor de huisvestingsmaatschappijen pas heel laat alle gegevens correct konden ingeven om de nieuwe huurprijzen te berekenen.

Het is gebruikelijk dat de nieuwe huurprijzen pas in december kunnen worden doorgegeven, want pas dan is o.a. het inkomen van de huurder gekend. Als het inkomen van een huurder is toegenomen is het normaal dat de huurprijs daaraan wordt aangepast.

Maar de huidige wijzigingen zorgen ervoor dat gezinnen waar het inkomen en gezinssituatie niet is veranderd, mogelijks opeens veel moeten betalen.

Zelfs al is het verhogen naar sommige groepen verantwoord, dan nog zou er meer tijd moeten zijn tussen de aankondiging en invoering en zou er in een overgangperiode moeten worden voorzien, waarbij bv. de grote verhogingen niet in één keer worden doorgevoerd maar in stappen over een langere periode. Het doorvoeren van de ene dag op de andere in zijn volledige grootte is in zekere zin een contractbreuk. Je kan immers niet van de ene dag op de andere verhuizen. Daar moet je tijd voor hebben. Dus overgangperiode waren belangrijk geweest.

We zullen de effecten van deze verhoging nauw blijven opvolgen en trachten in te schatten of er voor specifieke gezinnen zich problemen voordoen. We zullen dus naast de communicatie ook onze voelsprietten uitsteken. Aan de hand van een aantal cases zullen we de affecten proberen inschatten. De algemene verhoging baart ons minstens zorgen. Maar we zullen ook de cases die foutlopen aankaarten. We hopen alvast dat die excessen niet bedoeld zijn, want ze zijn sociaal onverantwoord.
