

Vraag nr. 23
van 19 oktober 2000
van mevrouw TREES MERCKX-VAN GOEY

Wonen – Betaalbaarheid

Het Centrum voor Sociaal Beleid (CSB) van de Universitaire Faculteiten Sint-Ignatius Antwerpen (Ufsia) publiceerde onlangs een studie waaruit bleek dat een steeds groter aantal gezinnen meer dan 20 % van zijn inkomen aan wonen moeten besteden. Dit betekent dat de woonlasten voor vele mensen nu meer dan vroeger zeer zwaar zijn, dat sociale huisvesting te weinig gezinnen bereikt en dat het socialehuisvestingsbeleid van de Vlaamse regering zich duidelijk onvoldoende richt op de groepen met een laag inkomen. *(De bewoners van gesubsidieerde en niet-gesubsidieerde woningen in Vlaanderen. Profiel woningkwaliteit en betaalbaarheid. CSB, juni 2000 – red.)*

Mensen uit de socialebouwsector melden mij met steeds grotere bezorgdheid dat hetzelfde fenomeen zich thans in toenemende en prangendere mate voordoet in de sector van de woningbouw en de gewone koopwoningen, inclusief de sociale woningen.

Gewone verdieners, zelfs tweeverdieners, die tot voor enige tijd mits voldoende sparen, strikt geldbeheer en voldoende werkzekerheid nog aan een bouwgrond en een gezinswoning toe waren en de last nog konden dragen, zien thans geen of steeds minder mogelijkheden.

1. Is deze onaanvaardbare toestand de minister bekend ?
2. Heeft hij een verklaring en een oplossing voor deze toestand ? Welke corrigerende initiatieven op de grond-, bouw- en financieringsmarkt heeft hij reeds genomen en met welk resultaat, en dit meer specifiek voor de woningbouw en de koopwoningen ?
3. Kan de minister per inkomenscategorie een overzicht bezorgen van de woningbouwprojecten die de laatste drie jaar werden opgestart of voltooid ?

Beschikken de diensten van de minister, wat de afnemende mogelijkheden inzake de particuliere woningbouw en het verwerven van een koopwoning betreft, over prognoses voor de eerstvolgende jaren ? Welke conclusies trekken zij daaruit ? Welke beleidsconclusies trekt de minister daaruit ?

Antwoord

1. De studie van het Centrum voor Sociaal Beleid is mij bekend. Het is inderdaad zo dat globaal genomen de woonlasten aanzienlijk zijn gestegen de voorbije twintig jaar.

Voor de groep die meer dan 30 % van het besteedbaar inkomen spendeert aan wonen, is aanzienlijk toegenomen. Voorlopige resultaten uit recenter onderzoek naar de effectiviteit van de overheidsinstrumenten inzake eigendomsverwerving ondersteunen de vaststellingen van het CSB. De vaststelling dat de woonlasten fors zijn toegenomen, verdient wel enige nuance, omdat gelijklopend met de gestegen woonlasten ook het wooncomfort is toegenomen de voorbije twintig jaar.

De forse stijging van de woonkosten is echter slechts ten dele het gevolg van het nastreven van een hoger wooncomfort. Naast het verhoogde wooncomfort en het bijbehorende prijseffect blijft de vaststelling dat de woonkosten voor alle types van wonen (privaat, sociaal, koop, huur) gedurende meerdere jaren sneller zijn gestegen dan bijvoorbeeld de evolutie van de prijs- en loonindex.

Conclusie is dat wonen in Vlaanderen de afgelopen twintig jaar kwalitatief beter is geworden, maar ook aanzienlijk duurder.

Uiteraard zijn de effecten van de gestegen woonkosten niet voor iedereen dezelfde. Kijkende naar de subsectoren huisvesting, is een markante vaststelling dat eigenaars en huurders op de particuliere markt respectievelijk 22 % en 24 % van hun inkomen aan hun huis besteden. In de (gesubsidieerde) sociale sector is dit beduidend lager en schommelt dit in beide gevallen rond de 16,5 %. Kijkende naar de evolutie van de woonquota, stellen we vast dat vooral bij de huurders de woonuitgaven een steeds groter deel van het gezinsbudget opsorpen. Ook eigenaars op de private markt hebben een hoge woonquota (22 % gemiddeld), maar deze groep krijgt daarvoor in ruil een zeer hoge mate van woonzekerheid. Bovendien zal deze groep (doorgaans) een steeds lager woonquota halen, aangezien het bedrag van de afbetaling stabiel blijft en het besteedbaar inkomen toeneemt (indexering, inflatie). De groep private eigenaars heeft bijgevolg een zware woonquota in de beginjaren na de verwerving, maar deze woonquota (de naakte woonkosten) daalt uiteindelijk tot nul bij de afbetaling van de woning.

Uit de studie blijkt ook dat het percentage huishoudens met een zeer moeilijke huisvestingssituatie zeer sterk gestegen is, van 2,1 % in 1976 naar 6,1 % in 1997. Deze huishoudens combineren een laag inkomen met hoge woonuitgaven. Van deze groep huurt bijna 60 % op de private markt (= 80.000). In de meeste gevallen gaat het om alleenstaanden, waarvan de helft bejaarden. Door de hoge woonlasten en de lage woonkwaliteit wordt de globale levenskwaliteit van deze aanzienlijke groep huishoudens aangetast en is ze dan ook onaanvaardbaar.

Kort samengevat

Wat betaalbaarheid betreft, kan worden gesteld dat het aanbieden van sociale koop- en huurwoningen de Vlaamse huishoudens in staat stelt om aanzienlijk minder te moeten spenderen aan hun huisvesting, wat vooral voor de huurdersgroep essentieel is. Daarnaast staat de vaststelling dat een aanzienlijk aantal huurders op de private markt het zeer moeilijk hebben, niet enkel uit het oogpunt van de betaalbaarheid, maar ook vanuit de vaststelling dat deze groep vaak kwalitatief slecht woont (maar relatief veel betaalt).

2. Het Vlaams woonbeleid richt zich binnen zijn sociale taak in de eerste plaats naar doelgroepen zoals kandidaat-huurders van een sociale woning, kandidaat-kopers van een (sociale) woning, kandidaat-kopers van een sociale kavel. Deze drie doelgroepen bereikt de Vlaamse overheid via acties, initiatieven en instrumenten die een weerslag hebben op wat we kunnen noemen de "subsectoren huisvesting", met name de koop, de huur en de kavels.

Zoals reeds in het antwoord op vraag 1 aangegeven, blijkt uit de studie van het CSB dat het vooral de huurders op private markt zijn die het moeilijk hebben op het vlak van betaalbaarheid van het wonen. Bovendien heeft deze groep niet dezelfde woonzekerheid als de eigenaarsgroep en, als we kijken naar de woonkosten, vaak ook geen vergelijkbaar wooncomfort.

Zoals in de beleidsnota te lezen is, doet de Vlaamse overheid, naast de reeds bestaande initiatieven, een aanzienlijke inspanning naar deze doelgroep :

- met name via het verhogen van het aanbod aan kwaliteitsvolle sociale huurwoningen met 15.000 extra eenheden ;

- via de hervorming van het systeem van huursubsidies gericht naar huurders op de private markt, een maatregel die ook aansluit bij de initiatieven rond kwaliteitsbewaking.

De verwerving van een eigen eerste woning is en wordt nog steeds zwaar ondersteund.

In 1992 was reeds meer dan 66 % van alle Vlaamse huishoudens gerechtigd voor een sociale lening. Dit percentage moet worden gezien als het aandeel huishoudens dat in principe gerechtigd is, en dit op basis van hun inkomen ; er wordt geen rekening gehouden met financiële draagkracht of verhuisbereidheid. Sinds 1992 zijn de inkomensgrenzen voor sociale eigendomsverwerving systematisch verhoogd, van 850.000 frank in 1992 tot 1.700.000 frank (in bepaalde omstandigheden) in 2000. We mogen er dus van uitgaan dat het aandeel gerechtigden nog aanzienlijk is toegenomen.

Het systeem van sociale eigendomsverwerving is bijgevolg gericht naar zeer brede lagen van de Vlaamse bevolking.

In de discussie rond eigendomsverwerving dient ook te worden opgemerkt dat het belangrijkste onderdeel (vanuit financieel oogpunt) van private eigendomsverwerving geen Vlaamse bevoegdheid is, namelijk de federale fiscale voordelen voor de eigen woning. Dit neemt niet weg dat de Vlaamse overheid zware inspanningen levert op het beleidsdomein wonen, en meer specifiek inzake eigendomsondersteuning, dit zowel in de private als in de sociale sector.

Een eerste vaststelling is dat Vlaanderen een grote woningvoorraad heeft van relatief oudere woningen. Uit onderzoek blijkt dat er een duidelijke (negatieve) link is tussen de ouderdom van woningen en de woningkwaliteit. Het is dan ook essentieel dat de Vlaamse overheid in steunmaatregelen voorziet voor de opwaardering en kwaliteits- en comfortverbetering van dit woningpatrimonium. Een tweede vaststelling is dat, willen we het aanbod aan kwaliteitsvolle woningen verhogen, er voldoende aanbod moet zijn van nieuwe woningen, dit ter vervanging van de niet-verbeterbare (oude) woningen.

Zoals in de beleidsnota staat zal, vertrekkende vanuit deze twee vaststellingen, een heroriëntering van het stelsel tegemoetkomingen (leningen en premies) worden voorgesteld. Deze heroriëntering is een gepaste reactie en ondersteu-

ning van de Vlaamse overheid en een positief signaal naar jonge gezinnen toe.

3. Door de socialehuisvestingssector wordt niet per specifieke inkomenscategorie gebouwd.

Als **bijlage** wordt een overzicht gegeven van de opbouwactiviteiten van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij en de door haar erkende sociale huisvestingsmaatschappijen in de periode 1995-2000, uitgesplitst per activiteit (nieuwbouw huurwoningen, vervangingsbouw huurwoningen, nieuwbouw koopwoningen).

In de eerste kolom wordt de woonbehoefte per gemeente aangeduid (per woningeenheid), afgeleid van de woonbehoeftestudie van Meulemans en Willemé en beperkt tot het doelpubliek van de prioritaire sociale huurders.

(Bovenvermelde bijlage ligt ter inzage bij het Algemeen Secretariaat van het Vlaams Parlement, dienst Schriftelijke Vragen – red.)