

SOCIALE WONINGEN EN HET RECHT OP WONEN IN EUROPA

24 oktober 1987

1987 werd door de Algemene Vergadering van de U.N.O. uitgeroepen tot het "Internationaal Jaar van de Daklozen". Hierbij vragen de Verenigde Naties vooral aandacht voor de situatie in de derde Wereld.

Maar ook bij ons is de woonsituatie niet altijd rooskleurig, zelfs in de sociale huisvesting. Er zijn woningen van slechte kwaliteit of met vochtproblemen, de huurprijzen stijgen sneller dan de inflatie, de kosten en lasten zijn soms veel te hoog, het gebeurt dat huurders willekeurig worden buitengezet en bepaalde bevolkingsgroepen (werklozen, ongehuwde moeders, migranten, mensen uit de vierde wereld) krijgen moeilijk toegang tot een sociale woning.

In de zitting van het Europees Parlement van juni 1987 werd een resolutie goedgekeurd waarin o.a. gesteld wordt dat:

- iemand slechts kan gedwongen worden de woning te ontruimen wanneer de betrokkene een andere woonruimte ter beschikking krijgt;
- de minst bedeelde bevolkingsgroepen toegang moeten krijgen tot een sociale woning;
- elke vorm van diskriminatie wordt uitgebannen;
- de huur en huurlasten in overeenstemming moeten zijn met de financiële draagkracht van de huurder.

Naar aanleiding van deze resolutie hebben de Huurderswerkgroep van BRAL, het huurderssyndikaat Genk, le Syndicat des locataires sociaux (Brussel) en la Fédération des Habitants de Cités (Wallonië) beslist een Europees Colloquium te houden op 24 en 25 oktober 1987.

Huurdersorganisaties uit verschillende landen van Europa (Nederland, Luxemburg, Frankrijk, Duitsland, Italië, Engeland en Portugal) werden uitgenodigd. Het colloquium zal hoofdzakelijk handelen over de sociale huisvesting in het kader van het Internationaal Jaar van de Daklozen.

Verschillende punten zullen aan bod komen: de toegankelijkheid van sociale woningen, de evolutie van de huurprijzen, de lasten die aangerekend worden en de rechten van de huurders.

Tijdens dit colloquium is er ook een debat voorzien met verschillende Euro-parlementsleden die de tekst van de Europese resolutie hebben opgesteld.

" Voor een volledige toepassing van het recht op Wonen en de openbare huisvestingssector

IN HET KADER VAN HET INTERNATIONAAL JAAR VAN DE DAKLOZEN

Debat met Euro-parlementsleden: Banotti, Chouraqui, Crespo, Dury, Fitsgerald, Roelants du Vivier en Ulburghs.

Zaterdag 24 oktober '87 te 19 uur in het Cultureel Centrum van Sint Pieters Woluwe - Ch. Thielemanslaan 93 te 1150 Brussel.

Vrije toegang.

BRAL stelt dat Sociale Huisvesting een belangrijke overheidstaak is. Het sociaal aspect van de taak die de huisvestingsmaatschappijen vervullen is essentieel en mag niet opgeofferd worden aan het financieel evenwicht van deze maatschappijen.

De overheid moet voldoende geld inbrengen zodat in de sociale huisvesting de minst-bedeelden absolute voorrang krijgen, zowel bij het toekennen van de woningen als bij het bepalen van de huurprijs.

Het Recht op Wonen is belangrijk voor BRAL.

Daarom drukken wij in deze Milieutelex een reeks teksten af, die daarmee verband houden:

- * Het hoofdstuk van DE L I J N VAN BRAL- Recht op Wonen;
- * de voorstellingsfolder van de Huurderswerkgroep van BRAL;
- * de uitnodiging voor de studiedag die RISO-Brussel op 25 november organiseert over de Huurdersunies en de woonzekerheid van migranten.
- * de tekst, gericht aan Staatssecretaris Bascour, met een aantal minimale eisen ter ondertekening voorgelegd aan een groot aantal Brusselse organisaties en verenigingen naar aanleiding van de komende -januari 1988- huurprijsaanpassingen voor sociale woningen in Brussel. De lijst van de ondertekenende organisaties. Een antwoord van de Minister hebben we nog niet ontvangen.

Het thema-nummer van het Huurdersblad over het Internationaal Jaar van de Daklozen kan bekomen worden bij BRAL (20 fr.)

Ook in de sektor van de privé-huur gaan de huurders moeilijke tijden tegemoet. De jaarlijkse huurmatiging (de zogenaamde vermindering met 2 %) valt weg vanaf 1 januari 1988 zodat de verwachte huurprijsstijging hoger zal liggen dan de stijging inflatie.

Dit is onaanvaardbaar en ook hier dient de overheid haar verantwoordelijkheid op te nemen.

BRUSSELSE RAAD VOOR HET LEEFMILIEU

DE L I J N VAN BRAL

DERDE KONGRES VAN DE BRUSSELSE VLAMINGEN

WONEN : RECHT OP WONEN

I. SITUERING

"Recht op wonen is het recht om te kunnen beschikken over een degelijke woning naar eigen keuze in een goede woonomgeving, tegen een betaalbare prijs, en er ongestoord te kunnen blijven wonen zolang men dit wenst."

(Definitie van Het Nationaal Front voor het Recht op Wonen, mede-ondertekend door de Brusselse Raad voor het Leefmilieu).

Volkswoningen te Brussel

Momenteel zijn er in Brussel 37.040 volkswoningen in beheer van 34 vennootschappen, erkend door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting. Het betreft 8,2% van het totale Brusselse woningbestand. Hun bouwjaar varieert van + 1900 tot 1984 waarna de nieuwbouw volledig instortte.

Corspronkelijk gericht op de verbetering van de woontoestand van de minstbedeelden, evolueerde de sociale huisvesting geleidelijk naar het verhuren van woningen aan de gemiddelde (meer bemiddelde) burger. Vanaf 1 januari 1982 is er een nieuwe huurprijsberekening in voege, gekenmerkt door het in rekening brengen van het inkomen van de huurder(s).

II. EISEN

BRAL neemt inzake de toekomstige evolutie van de sociale huisvesting in Brussel volgende standpunten in:

1. prioriteit aan de huisvesting van de minstbedeelden

- * Het sociale aspect van de rol die "sociale" bouwmaatschappijen te vervullen hebben gaat steeds meer verloren.
Dat blijkt uit de bepalingen die de toewijzingen van volkswoningen regelen. Een laag inkomen geeft geen absolute prioriteit. Een laag inkomen, en hiermee wordt bedoeld een jaarlijks inkomen lager dan 450.000 fr. per jaar (door het Brussels Gewest vastgesteld referentie-inkomen), levert bij toewijzing slechts prioriteit op wanneer minstens 1/3 van het totaal aantal woningen van de betrokken maatschappij bewoond worden door huurders met een inkomen hoger dan dit referentie-inkomen.
- * Die sociale functie moet ook kunnen blijken uit de vaststelling van de te betalen huurprijzen. Hier geldt het principe van de koppeling aan het inkomen van de huurders. Dit gegeven wordt echter totaal vervalst wanneer de leefbaarheid van de maatschappij gekoppeld wordt aan de huurprijs, met andere woorden wanneer de huurprijs bepaald wordt in functie van het evenwicht van het budget. Dit leidt tot veel te hoge basishuurprijzen, en zelfs na verrekening van het inkomen onbetaalbaar voor de lagere inkomensgroepen.

WIJ EISEN DAT DE ROL VAN DE SOCIALE HUISVESTINGSMACHTSCHAPPIJEN LOSGEKOPPELD WORDT VAN HET ZELF INSTAAN VOOR EEN BUDGETTAIR EVENWICHT - MET ANDERE WOORDEN DAT DE GEMEENSCHAP VOLDOENDE GELDEN INBRENGT ZODAT HUISVESTING VAN DE MINSTBEDEELDEN EEN PRIORITEIT KAN WORDEN.

- * Een aangrenzend hoofdstuk is de afwezigheid van de sociale bouwmaatschappijen in de kansarme gebieden van Brussel (Elsene, St.Gillis, Schaarbeek,...)
- * Daar waar wel sociale woningen gebouwd werden in deze kansarme gebieden zijn het in vele gevallen "eilanden" van Belgen in een overwegend uit migranten bestaande bevolking. De vreemdelingen worden tot dusver met mondjesmaat toegelaten in een sociale woning.

WIJ EISEN DAT DE SOCIALE HUISVESTINGSMACHTSCHAPPIJEN EEN GROTERE AKTIVITEIT ONTPLOOIEN IN DE BUURTEN WAAR DIT HET MEEST NODIG IS - NAMELIJK DE VOLKSBUURTEN - EN VOOR DE MENSEN DIE DIT HET MEEST NODIG HEBBEN - DUS IN GROTE MATE VOOR MIGRANTEN.

2. betaalbare huurprijzen

- * De huidige basishuurprijzen zijn in vele gevallen te hoog. In Ganshoren heeft de plaatselijke maatschappij de basishuurprijs dermate verhoogd (januari 1986) dat sommige huurders hun reëel te betalen huurprijs zagen stijgen met 60%. Dit is onaanvaardbaar!
- * Het referentie-inkomen, in 1982 vastgesteld op 400.000 fr., dient eens in de twee jaar geïndexeerd bij het vaststellen van de nieuwe huurprijzen. Op 1 oktober 1983 werd het door Mevr. Neyts niet aangepast en op 1 oktober 1985 werd het vastgesteld op 450.000 fr., daar waar het mits toepassing van indexatie 537.400 fr. zou moeten bedragen, wat als gevolg zou hebben dat meer mensen een huurprijs zouden betalen lager dan de basishuurprijs.
- * Er is in het Brussels Gewest nood aan sociale woningen met een behoorlijk comfort en met betaalbare huurprijzen. De berekening van de basishuurprijs uitgaande van de geaktualiseerde kostprijs (wat zou de bouw van een dergelijke woning de dag van vandaag kosten) zonder het in rekening brengen van het comfort is onaanvaardbaar. De basishuurprijzen van oude woningen ligt te hoog.

3. de vaste kosten en lasten moeten lager

- * Er zijn gevallen bekend waarbij de vaste kosten die de huisvestingsmaatschappijen haar huurders vraagt het dubbel van het verschuldigde huurbedrag bedraagt. 80% van deze lasten worden opgeslorpt door verwarming van de woning. Maatregelen die kunnen genomen worden:
 - de controlemogelijkheid voor de huurders op de juiste berekening van deze kosten dient vereenvoudigd. Alle betreffende informatie moet door de maatschappij op eenvoudige aanvraag ter beschikking gesteld worden.
 - de verouderde, energie-opslorpnde verwarmingstoestellen dienen met financiële tussenkomst van de overheid (Brussels Gewest) te worden vervangen door energiebesparende en meer aangepaste systemen.
 - isolatiepremies zouden ook aan de huisvestingsmaatschappijen moeten toegekend worden, en niet alleen aan de privé sektor.

4. inspraak en participatie van huurders in het beleid

- * Het beheer van de plaatselijke maatschappijen is zelfs voor de bevoegde staatssekretaris ondoorzichtig en gesloten, laat staan voor de huurders, als gevolg van de terughoudendheid van de vennootschappen inzake het verschaffen van interne informatie.
- * Er moeten structuren komen waarbinnen huurders de mogelijkheid krijgen om te participeren aan het beleid van de vennootschappen.
- * Er moet een einde komen aan de situatie waarbij het toewijzen van volkswoningen voorwerp uitmaakt van plaatselijk politiek dienstbetoon. Van de huurders worden hiervoor meestal (onuitgesproken) tegenprestaties gevraagd...

WIJ VINDEN HET ONAANVAARDBAAR DAT GEEN ENKELE BRUSSELSE HUISVESTINGSMAATSCHAPPIJ GEBRUIK HEEFT GEMAAKT VAN DE KANSSEN (MET FINANCIËLE STEUN) GEBODEN DOOR DE KONING BOUDEWIJNSTICHTING OM HUN HUIZEN TE RENOVEREN IN RECHTSTREEKSE SAMENSpraak MET HUN HUURDERS.

5. een dynamische rol in de stadsvernieuwing

- * Aan de op gang zijnde tendenzen tot verkoop van vooral het oude gedeelte van hun patrimonium dienen de maatschappijen een einde te stellen. In de plaats daarvan moet dringend werk worden gemaakt van achterstallig onderhoud en renovatie van deze woningen, die vooral door lage inkomensgroepen bewoond worden.
- * Nieuwe projekten dienen eerder via inbreiding dan via uitbreiding tot stand te komen: binnen de stadskern, in de oude verloederende, verkrottende volksbuurten. De erkende huisvestingsmaatschappijen zouden woningen op de privé-markt kunnen kopen of huren en deze renoveren naar het voorbeeld van de Regie van de Brusselse Agglomeratie, van het Woningfonds van de Bond van Grote en Jonge Gezinnen en van de Huurdersunies.
- * Het investeringsprogramma van het Brussels gewest, in 1981 nog 2.159.000.000. en thans (1986) nog 500.000.000 is ontoereikend en moet opnieuw worden opgevoerd.

6. onderlinge coördinatie

Het beleid van de verschillende plaatselijke maatschappijen vertoont onprettige protektionistische trekjes. Een grondige samenwerking en coördinatie, fusie dringt zich op. Hier ligt zeker een taak weggelegd voor de geregionaliseerde Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij die binnen afzienbare tijd operationeel wordt.

Privé-woningen in het Brussels Gewest

60 % van het totale Brusselse woningbestand is terug te vinden in de privéhuursektor. Sedert 1 januari 1984 is hiervoor een nieuwe huurwet in voege, ook wel de huurwet GOL genaamd. Eén van de pijnlijke gevolgen van deze wet is het ontbreken van elke vorm van huurzekerheid voor de huurder.

Met inachtnaem van de vastgestelde opzegtermijn en de bepalingen van het kontrakt, kan de eigenaar de huurder ten allen tijde de huur opzeggen. Deze gunstmaatregel voor de eigenaar kent nog een aantal onprettige neveneffekten voor de huurder. Het recht van opzeg wordt door sommige eigenaars als chantagemiddel (soms ook effectief) aangewend om:

- de indexatie van de huurprijsverhoging te omzeilen en een hogere huurprijs af te dwingen dan wettelijk toegestaan.
- zijn plichten inzake onderhoud en herstellingswerken niet na te komen (wat de verkrotting ook in deze stad meer in de hand werkt).

DAAROM EIST BRAL OOK VOOR BRUSSEL (EN DUS OOK VOOR VLAANDEREN EN WALLONIE) 'N AANPASSING VAN DE HUURWET DIE DE WOONZEKERHEID VAN DE HUURDERS GARANDEERT.

MAART 1986