

Dure woningen in de Noordwijk

Schiet het wijkcontract zijn doel voorbij?

In de vorige editie van „Opbouwwerk Brussel” namen we het wijkcontract Noord onder de loep.⁽¹⁾ We schreven onder meer dat we vrezen dat de huurprijzen voor de woningen gebouwd in luik 1 van het wijkcontract (met sociale woningen gelijk-gestelde woningen gerealiseerd door de overheid) te hoog zullen uitvallen.

Intussen werden de righthuurprijzen bekend-gemaakt. De vrees voor te dure woningen lijkt jammer genoeg uit te komen. In tabel 1 ziet u de gemiddelde huurprijs per project en per type woning (aantal slaapkamers).

Eén derde van het inkomen

Deze woningen zullen worden beheerd door de Grondregie van de Stad Brussel. Hier geldt de regel dat het netto-inkomen van de huurders (inkomen + kinderbijslag) minstens drie maal de netto-huurprijs moet bedragen. Vanaf drie kinderen wordt een korting van 20% op de huurprijs toegestaan. Indien we ervan uitgaan dat in een woning met één slaapkamer een koppel zonder kinderen woont en er per bijkomende slaapkamer één kind ten laste bijkomt, dan bekomen we volgende vereiste inkomens per woningtype (tabel 2).

Ter vergelijking: de hoogste werkloosheids-uitkering voor een alleenstaande of een samen-wonende met gezinslast bedraagt 1.026€ per maand. Van de meer dan honderd ingeschreven kandidaat-huurders zijn er nauwelijks mensen die aan deze inkomenscriteria voldoen.



Nieuwe sociale woningen in de Voorstadstraat

Foto: Michel Demol

Tabel 1: gemiddelde righthuurprijzen (per maand) per woningtype

project	kamers	huur	huur + lasten + verwarming
Nicolay- Voorstad	1	296	414
	2	511	705
	3	534	745
	4	549	797
Masui	1	440	562
	2	561	707
	3	549	737
	4	595	856

Tabel 2: vereist inkomen per woningtype (+ wijze van berekening)

project	kamers	kinderen	huur	kinderbijslag	Vereist netto-inkomen *
Nicolay- Voorstad	1	0	888	0	888
	2	1	1532	76	1456
	3	2	1602	216	1386
	4	3	1647	425	978
Masui	1	0	1320	0	1320
	2	1	1683	76	1607
	3	2	1647	216	1431
	4	3	1784	425	1087

* (3 x huur – kinderbijslag –20% korting vanaf 3 kinderen)

Verschillende sociale verenigingen dringen er dan ook op aan om een huursubsidie of een andere vorm van financiële ondersteuning toe te kennen aan deze kandidaat-huurders. Ook wordt aan de Stad Brussel enige soepelheid gevraagd bij het toepassen van de „één derde regel”.

Hoge investeringskosten

Ook meer structurele maatregelen dringen zich op: de huurprijzen van de woningen van luik 1 van het wijkcontract zijn vastgesteld op een bedrag tussen 2 en 5% van de investeringskosten.

In de Noordwijk werd een percentage van 2,34% gehanteerd – eerder aan de lage kant dus. Hét grote probleem zijn de investeringskosten die de pan uitrezen: voor het project Nicolay-Voorstad (afbraak van vervallen gebouwen en heropbouw van 26 appartementen) werd 8.894.699€ geïnvesteerd, omgerekend gemiddeld 342.103€ per appartement. In juni 2001 was voor dit project nog sprake van een investering van 3.159.987€. De kosten voor het project Nicolay-Voorstad zijn dus bijna verdrievoudigd! Het project Masui (vernieuwing en bouw van 13 appartementen) doet het iets „bescheidener” met een investering van 2.031.568€, goed voor gemiddeld 156.274€ per appartement.

Bij toekomstige wijkcontracten lijkt het ons dan ook aangewezen om de hoogte van de huurprijzen vooraf te bepalen en hier nauwer op toe te zien bij de aanbesteding van de werken aan de hand van een strakkere begrenzing van de investeringskosten, de keuze van de materialen...

Totale huurlast doen dalen

Ook dienen maatregelen te worden getroffen om de totale huurlast (huur, lasten en verwarmingskosten) te doen dalen, bv. door het stimuleren van projecten op het gebied van rationeel energiegebruik (minder verbruiken = minder betalen = beter voor het milieu en de portemonnee). RisoBrussel is bereid om in de Noordwijk een dergelijk project op te starten.⁽²⁾

Tot slot dient te worden nagegaan of de woningen uit luik 1 (met sociale woningen gelijkgestelde

woningen gerealiseerd door de overheid) ook in andere wijkcontracten hun doel voorbijschieten (lees: te duur zijn). In dat geval lijkt het ons aangewezen om de middelen die hiervoor worden ingezet aan te wenden voor de bouw van échte sociale woningen, waarbij de huurprijs wordt bepaald op basis van het gezinsinkomen.

David Van Vooren

Artikel afgesloten op 18 februari 2005



Nieuwe sociale woningen in de Masuistraat Foto: Caroline Van Malderen

Voetnoten

- 1 VAN VOOREN, D. (2004), Wijkcontract Noord gewogen en iets te licht bevonden. *Opbouwwerk Brussel*, jrg. 20, nr. 82, pp.23-28.
- 2 Naar analogie met een project rationeel energiegebruik in de Begijnhofwijk. Zie: DAEMS, G., STORME, A. en VAN LOO, B. (2004), Project rationeel energiegebruik. Een tussentijds verslag. *Opbouwwerk Brussel*, jrg. 20, nr. 82, pp.29-36.