

Verslag van het woondebat.

Op vrijdag 18 februari werd er in Mortsel nagegaan of wonen in onze stad nog betaalbaar is. Verschillende organisaties hadden hiervoor de handen in elkaar geslagen: ACW Mortsel, SP.a, VL.AM, CD&V en Groen!

Een deskundig panel was uitgenodigd om een aanzet te geven:

Ronny Magis, Ambtenaar in de Stad Mortsel en bedienaar van het pas opgerichte woonloket in het stadhuis.

Jef Van den Broeck, Hoogleraar aan de KU Leuven en voorzitter van GECORO in Mortsel.

Erik Van Leuven, raadslid van OCMW Mortsel en specialist sociaal werker in de stad Antwerpen.

Peter Vande Sompele, Technisch Directeur van de sociale huisvestingsmaatschappij De Ideale Woning.

De Vlaamse Ombudsman Bernard Hubeau stond garant als moderator voor een ordelijk verloop van het debat.

Jos Fierens verwelkomde het publiek en keek samen met een 70 tal aanwezigen uit naar de stellingen die de deskundigen zouden ontwikkelen.

Bernard Hubeau somde, als inleiding, een aantal rechten op waaraan het recht op wonen dat in de grondwet staat zou moeten beantwoorden wat het wonen in België betreft.

-Vrije keuze van wonen.

-Een goede woonomgeving.

-Woningen van goede kwaliteit. (300.000 woningen voldoen hieraan niet en 160.000 woningen hebben zelfs geen klein comfort).

-Woonzekerheid.

-Betaalbare prijs (het bedrag dat gespendeerd wordt om te wonen zou niet hoger dan 1/5 van het beschikbare gezinsinkomen mogen bedragen).

De panelleden gaven een overzicht van de woonsituatie in Mortsel en de diverse mogelijkheden. Ze ontwikkelden verschillende stellingen en brachten suggesties aan.

Een overzicht hiervan vindt u in bijlage.

Na de pauze kwam het publiek aan bod.

Wordt een leegstand door de stad altijd beboet?

Niet altijd, hangt af van de individuele situatie.

Indien u een sociale woning wordt toegewezen (soms na vijf jaar wachten) en u vindt het aanbod niet geschikt, moet men dan terug een lange wachttijd doorlopen?

Neen, men kan een aanbod weigeren zonder terug lang te moeten wachten. Na verschillende weigeringen wordt de cliënt echter terug naar af verwezen.

De bevolking in Mortsel veroudert. Is dit ook zo in andere gemeentes?

Ja, in Edegem worden er in de toekomst nog meer 85 plussers verwacht dan in Mortsel.

Is wonen in Mortsel onbetaalbaar? (het uitgangspunt van het debat).

Mortsel is inderdaad duur. Dit komt omdat de kwaliteit van het woonpatrimonium in Mortsel degelijk is en omdat Mortsel een goede ligging heeft wat betreft voorzieningen en mobiliteitsmogelijkheden. De gemiddelde prijs in Mortsel voor een woning bedraagt gemiddeld 189.000 euro. Eigenlijk is het onbetaalbaar. Zelfs “de middenklasse” en de “tweeverdieners” hebben het niet gemakkelijk. Het gevolg hiervan is een grote druk op de beschikbare open ruimte in Mortsel en dat mensen wegtrekken naar andere plaatsen. Vaak missen ze daar kwaliteit wat betreft mobiliteit, voorzieningen, enz.

Het is natuurlijk mogelijk en nodig om een realistisch woonbeleid te voeren. Het is echter niet realistisch te verwachten dat de prijzen in Mortsel sterk zullen dalen. Men kan wel trachten om nieuwe woningen zo goedkoop mogelijk te houden door eisen te stellen aan nieuwe projecten (vb % betaalbare en sociale woningen voorzien) en door samen te werken met een sociale bouwmaatschappij.

Wanneer er prijzen van grond en woningen vergeleken worden met deze van de omringende landen dan behoort België echter bij de goedkoopste landen.

Waarom geen kangoeroewoningen in Mortsel?

Inderdaad, we moeten in Mortsel creatief zijn om ouderen en jongeren in één woning of in speciale woonvormen samen te laten wonen. Dit zal niet eenvoudig zijn en we mogen niet verwachten dat deze woonvorm de uiteindelijke oplossing is.

De sociale huisvestingsmaatschappij start een studie om de diverse mogelijkheden te onderzoeken.

Kan er in Mortsel niet meer in de “hoogte” gebouwd worden.

Dit is onderworpen aan de bestaande bouwrichtlijnen, vaak vervat in een BPA. (Bijzonder plan van aanleg). Deze richtlijnen kunnen echter wel gewijzigd worden. In de straten met slechts één verdieping, zoals er velen zijn in Mortsel, zijn er zeker mogelijkheden.

Kan de sociale huisvestingsmaatschappij zijn aanbod in Mortsel verhogen door eventueel aankoop van bestaande woningen?

De maatschappij is gehouden aan maximumbedragen. Het is praktisch onmogelijk om in Mortsel nieuwe eigendommen te verwerven voor sociale doeleinden gezien de hoge prijzen op de woningmarkt.

Dualiteit open ruimte en bewoning?

Concentratie van bewoning is de oplossing vooral in de stedelijke gebieden waar Mortsel bij hoort. De enige mogelijkheid is daar de woningdichtheid verhogen, echter met respect voor de kwaliteit van de omgeving. Het domein Oude God sport zou hiervan een voorbeeld kunnen zijn. Hier kunnen de economische activiteiten en bewoning samen gaan met het behoud van open ruimte.

Zijn alle serviceflats geschikt voor rolstoelgebruikers?

Alleen een klein percentage. Hier moeten initiatieven worden genomen.

De sociale huisvestingsmaatschappij gaat stappen ondernemen om de nieuw gebouwde woningen en appartementen geschikt te maken voor rolstoelen, enz. (brede deuropeningen, enz.). Hierdoor kunnen de bewoners langer in hun vertrouwde omgeving verblijven.

Hoe kan Mortsel zijn jongeren houden en er nieuwe jongeren aantrekken? Met de tijd zullen de financiële middelen van de stad verstoord geraken.

Wondermiddelen bestaan niet. Zolang echter de bevolking hoge prijzen blijft betalen, zelfs voor minderwaardige woningen, zal er ten gronde weinig veranderen.

Vaak worden oudere huizen verkocht tegen onverantwoorde prijzen. Hoe oplossen?

Kan er geen technische bijstand door de stad worden verleend?

Dit zou kunnen. Is misschien een toekomstige opdracht van het woonloket of van een plaatselijke woonwinkel. In het buitenland bestaan systemen van kwaliteitslabels die in verband staan met de waarde van de woning (cfr sterren in de horeca)

Kan de overheid (stad, gewest, regering, enz.) het wonen van jonge mensen ondersteunen?

Dit zou kunnen door een bepaalde fiscaliteit of door allerlei subsidies. Er bestaan nu al verschillende mogelijkheden. Het woonloket is hiervoor de ideale plaats voor informatie.

Kan er een “knik” in de prijzen komen?

Zolang de kwaliteit van het aanbod goed is, is er geen prijsverlaging te verwachten. De “markt” is de voornaamste speler en de overheid kan dit moeilijk sturen.

Blijven de zigeuners in Mortsel? (op andere plaatsen in de provincie worden staanplaatsen afgeschaft)

In Mortsel zijn er geen plannen om hieraan iets te wijzigen. Er is wel een probleem met overbevolking op het zigeunerterrein. Dit moet opgelost worden in overleg met de buurgemeenten

Om af te sluiten:

De financiële middelen van de overheid meer aanwenden voor onder andere sociale woningbouw. Deze middelen staan echter sterk onder druk.

Optimaal gebruik van de beschikbare ruimte en van kangoeroewonen.

Schaarste van het aanbod voor oudere bewoners. Creatief zijn.

Arnold Van Hove bedankte het panel voor de deskundigheid en het publiek voor het hoge niveau van het gevoerde debat.

Jos.

Noot:

Een woordje van waardering is op zijn plaats voor de perfecte technische ondersteuning.

Zowel de power point presentatie (Erik Van Leuven) als de geluidsinstallatie (Geert Voets) waren optimaal.

Werkgroep:

Arnold Van Hove.

Geert Voets.

Erik Van Leuven.

Jean Luyckx.

Jos Fierens.

Bemerkingen, enz zijn meer dan welkom: Jos.fierens@skynet.be (Rozen tuin, 10).

Betreft: bijlage bij het verslag van het woondebat.

Woondebat 18 februari in 't Lepelhof Mortsel.

Tijdens het debat werden 67 slides getoond.

Het is echter tamelijk duur om een aanzienlijk aantal afdrukken te maken, daarom hebben we de gegevens samengebracht op één nota. U mist hierdoor wel de kwaliteit van de getoonde slides maar de inhoud is dezelfde.

Ronny Magis – Administratief medewerker Mortsel dienst burgerzaken – woonloket.

Enkele interessante statistieken en gegevens met betrekking tot “wonen” in Mortsel.
Bronnen: Nationaal Instituut voor de Statistiek. Bevolkingsregister en algemene administratie van de stad Mortsel. Enquête de 2004 op de particuliere markt en de Mortselse vastgoedmakelaars.

Bevolkingscijfers:

Aantal inwoners op	31.12.1994	25.783.
	31.12.1999	25.090.
	31.12.2004	24.393.

Aantal gezinnen op	31.12.1994.	11.207.
	31.12.1999.	11.023.
	31.12.2004.	10.906

Gemiddeld aantal personen per gezin:

31.12.1994.	2,30.
31.12.1999	2,27
31.12.2004.	2,23

Leefruimte:

Opervlakte 778 ha 41a 76ca.
Gemiddelde leefruimte per inwoner op 31.12.2003.
België: 2.947,9 m2
Vlaams Gewest: 2.255,4 m2
Provincie Antwerpen: 1.726,2 m2
Mortsel: 315,5 m2.

Woningtypes:

Eengezinswoningen	62%.
Volledig open bebouwing	3,5%
HO bebouwing	20,8%
Rijwoning	37,7%
Appartementen of studio	37,5%
Woonwagens	0,18%
Andere types	0,32%

Sociale woningen:

Mortsel telt thans 238 sociale woningen.
Op een totaal van 10.906 gezinnen betekent dit 2,18%.
Hierdoor ontstaan lange wachttijden.

Eigenaar versus huurder:

Woningen bewoond door eigenaars of vruchtgebruikers:

Op 31.12.1994 48,6%

Op 31.12.2004 56,2 %

Woningen bewoond door huurders:

Op 31.12.1994 51,4%

Op 31.12.2004 43,8%

Ruimtelijke ordening:

Aantal percelen: 9.697

Onbebouwde percelen 312 of 3,21%

(sectie A 63 percelen, sectie B 85 en sectie C 164)

Nieuwbouw:

Dossiers in behandeling:

98 eengezinswoningen.

51 appartementen.

9 serviceflats.

Projecten in aanbouw:

5 eengezinswoningen

30 appartementen.

Concepten:

39 eengezinswoningen.

166 appartementen.

32 seniorenflats.

Gemiddelde prijzen:

(effectief betaalde prijzen)

Bouwgronden 245 €/m²

Huurwoningen 740 €/maand

Huurappartementen 450 €/maand

Woningen te koop 189.100 €

Appartementen te koop 127.450 €.

Besluit:

-Door de hoge bouw- en woningprijzen worden jonge gezinnen geremd, wat leidt tot een negatief huisvestingskenmerk en wat problemen kan scheppen m.b.t. de bevolkingssamenstelling, dit leidt tot vergrijzing.

-Enerzijds is vooral de oudere bevolking eigenaar van Mortselse woningen, anderzijds zijn het overwegend jongeren en alleenstaanden die in Mortsel huren.

-Omdat Mortsel bijna volgebouwd is, moeten we zeker ook de kwaliteit van de bestaande woningen optimaliseren.

-Om het negatieve migratiesaldo te bestrijden kan de stad een woonbeleid voeren, waardoor de woonkwaliteit opgevoerd wordt.

-het is belangrijk om met het woonbeleid de middenklasse te bereiken.

Doelstellingen:

- Verbeteren en waarborgen van de algemene woonkwaliteit in onze stad.
- Mortsel aantrekkelijk maken om te komen en te blijven wonen, ook voor jongere gezinnen. .
- Huurders en verhuurders informeren over de wederzijdse rechten en plichten.
- Bestrijden van de leegstand, verwaarlozing, huisjesmelkerij e.d. met het oog op het optimaliseren van het woningbestand.
- Inwoners informeren over alle bestaande interne en externe mogelijkheden i.v.m. wonen.

Instrument woonloket:

- Verlenen van (ver)huuradvies.
- Toepassen van de Vlaamse Wooncode (decreet 1997).
- Belasten van leegstaande, verwaarloosde of verkrotte woningen (reglement Stad Mortsel).
- Als lokaal bestuur de inwoners informeren en eventueel doorverwijzen m.b.t. alle mogelijkheden die benut kunnen worden ter optimaliseren van de woonkwaliteit, de financiële en de administratieve steun.
- Uitkeren van premies van de stad Mortsel (functioneel verbeteren van woningen, gevelverfraaiing, premies inzake milieu)

Leegstand:

- Regelmatige aanwezigheid en controle in de ganse stad.
- Informatie door klachten van de burgers.
- 109 vaststellingen in 2004.
- 42 belastingplichtigen weerhouden na onderzoek, op basis van het belastingreglement.

Vlaamse Wooncode:

- Regelmatige aanwezigheid en controle in de ganse stad.
- Informatie door klachten van burgers
- 15 vaststellingen in 2004.
- 4 onbewoonbaarverklaringen.
- 11 afgehandelde dossiers door minnelijke schikking met de eigenaar.

Premie functioneel verbeteren van woningen:

- Bij onvoldoende woonkwaliteit.
- In woningen van voor 1955.
- In de categorieën werken aan dak, sanitair, ruwbouw, elektriciteit, C.V. en buitenschrijnwerk.
- Voor gezinnen met een belastbaar gezamenlijk inkomen van max. 37.200 €.
- Max. 2 eigendommen en een gezamenlijke max. K.I. van 2.200 €
- Voor eigenaar-bewoner.
- Indien van toepassing met stedenbouwkundige vergunning.
- Budget begroting van de stad Mortsel 2005 is 60.000 €.
- Premiesysteem op basis van het inkomen met subcategorieën op basis van het K.I..
- Minimuminvesteringen en begrenzingen met premie van 5% tot 20%.
- 46 dossiers in 2004.

Premie gevelverfraaiing:

- Bij onvoldoende gevelkwaliteit.
- Aan woningen van voor 1955.
- Met minimum 30% woonfunctie.
- In de categorieën reinigen, (her)schilderen, (her)bepleisteren, aanbrengen kroonlijsten, voorbereidende werken.
- Niet voor slijp- en voegwerk.
- Voor woningen met een max. K.I. van 1.500 €.
- Indien van toepassing met stedenbouwkundige vergunning.
- Budget begroting van de stad Mortsels 2005 is 30.000 €.
- Premiesysteem op basis van het K.I.
- 30% bij een K.I. t/m 1.100 €.
- 20% bij een K.I. van 1.100 t/m 1.500 €.
- Minimuminvestering van 250 €, max. premie van 1.750 €.
- 220 dossiers in 2004.

Premie milieudienst:

Premiesysteem op basis van het K.I. en niet cumuleerbaar met premies woonloket.

-Dakisolatie	tot	250 €.
-Zonneboiler		250 €.
-HR-beglazing		150 €.
-Verwarmingsketel op gas.		200 €.
-Verwarmingsketel op olie		175 €.
-Regenwaterput < gebruik.		250 €.
-Regenwaterput (ver)bouwen.		375 €.
-Infiltratiesysteem (ver)bouwen.		310 €.
-Groendak		30 €/m ² .
-Gescheiden riolering		250 €.

Jef Van den Broek – Hoogleraar KU Leuven en Voorzitter van GECORO Mortsel.
Mogelijkheden voor zinvolle bebouwing en zinvol woonbeleid.

Principes voor locatie:

Volgens het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen:

- Gedeconcentreerde bundeling.
- Concentratie van ontwikkelingen (wonen, bedrijven) in stedelijke gebieden (bescherming van open ruimte); taakstelling (wonen, bedrijven) in stedelijk gebied Antwerpen waartoe Mortsel behoort.
- Goed ontsloten door openbaar vervoer.
- Een minimum dichtheid (25 woningen/ha).

Mogelijkheden in Mortsel:

Beperkt in aantal nieuwe woningen (minimum ca 150 huizen, 180 appartementen).

Mogelijke projecten cfr. Ruimtelijk Structuurplan.

Dossiers in behandeling:

- Windhoek: 48 huizen, 11 appartementen.
- Derby: 7 huizen en 8 appartementen.
- Maxlaan: 23 huizen.
- Koeistreerthof: 20 huizen en 32 appartementen (??).
- Hoek Kerkstraat-Borsbeekse binnenweg: 9 serviceflats.

In aanbouw: 35 woningen.

Concepten:

- Oude God Sport: ca 40 huizen, 75 appartementen, 32 seniorenflats.
- Stadsplein: 28 appartementen.
- Ter Linden: (??).
- Werf (na verhuis van de werf): (??).

Andere mogelijkheden: opvullen van “gaten”, verdichten winkelas.

Betaalbaar wonen:

- 15% van de Vlaamse bevolking kan zich geen “goede” woning veroorloven.
- Vele huishoudens zijn verplicht een lening voor 20-25 jaar af te sluiten en met twee hiervoor te werken.
- Overheid kan/wil zich geen grotere inspanningen voor sociale huisvesting permitteren? Te hoge standaards?
- Externe kosten worden niet in de prijs van de gebouwen meegerekend: slechte locatie (op platteland lintbebouwing, impact op milieu en mobiliteit, energieverbruik,... vandaar schijnbaar goedkopere woningprijs in België dan in omringende landen (??)) .
- Prijsniveau zal in Mortsel op korte termijn niet wijzigen zolang het patrimonium in goede staat is.

Een zinvol woonbeleid in Mortsel:

- Stimuleren onderhoud bestaand patrimonium.
- Inbreiding zonder kwaliteit te verliezen (zie inbreidingsmogelijkheden).
- Percentage betaalbare woningen opleggen in elk groter project?
- Divers patrimonium versterken: kleine woningen, verscheiden typologie voor diverse gezinstypes.
- Slechte plekken aanpakken.
- Samenwerking met sociale bouwmaatschappij.
- Stimuleren/opleggen duurzaam bouwen.

Erik Van Leuven – Raadslid van OCMW Mortsel en specialist sociaal werker in de stad Antwerpen.

**Ouder wonen in Mortsel
Een kijk vanuit het OCMW.**

Bevolkingscijfer daalt: (cijfers uit grafiek, dus bij benadering).

-Jaar 1991	Aantal 26.000.
-Jaar 1999	Aantal 25.100
-Jaar 2004	Aantal 24.400.

Evolutie bejaardenpopulatie: (cijfers uit grafiek, dus bij benadering).

<u>Ouderdom</u>	<u>2003</u>	<u>2010.</u>
55/64 jaar	2.500	2.800.
65/74	2.600	2.500.
75/84	1.700	1.900.
+85	400	550.

% bejaarden t.o.v. bevolking: (cijfers uit grafiek, dus bij benadering).

	<u>55/64 jaar</u>	<u>65/75 jaar</u>	<u>75/84 jaar</u>	<u>+85 jaar.</u>
Jaar 2003	10,3 %	11 %	7 %	1,7 %.
Jaar 2010	12,1 %	9,5 %	8 %	2,3 %.

Aanbod OCMW Mortsel:

-RVT Meerminne	90 bedden.
-Serviceflats Meerminne	47 flats.
-Serviceflats Ter Linden	30 flats
-Bejaardenflats De Populier	10 flats.

Rusthuis Meerminne:

- 30 eenpersoonskamers
- 30 tweepersoonskamers.
- 116 residenten in 2003.
- 27 residenten overleden in 2003.
- Gemiddelde wachttijd 5 tot 6 maanden.
- Toewijzing via "Katzschaal"

Serviceflats Meerminne:

- 47 serviceflats
- Waarvan 4 voor rolstoelgebruikers.
- Gemiddelde leeftijd mannen: 83 jaar.
- Gemiddelde leeftijd vrouwen: 84 jaar.
- 12 bewoners zijn ouder dan 90 jaar.
- 7 flats kwamen vrij in 2003.

Serviceflats Ter Linden:

- 36 serviceflats.
- Gemiddelde leeftijd mannen: 86 jaar.
- Gemiddelde leeftijd vrouwen: 84,6 jaar.
- 7 bewoners zijn ouder dan 90 jaar.
- 3 flats kwamen vrij in 2003.

Bejaardenflats De Populier:

- 10 bejaardenflats.
- Gemiddelde leeftijd van mannen: 84 jaar.
- Gemiddelde leeftijd van vrouwen: 80 jaar.
- 2 flats kwamen vrij in 2003.

Profiel flatbewoner:

- Vorige woonsituatie:
 - Slecht en onverbeterbaar.
 - Opzeg.
- Zorg:
 - Ziekte, handicap.
 - Nood aan beschermde omgeving.
- Bijkomende factoren.
 - Geen mantelzorg.
 - Moeilijk bereikbare buurt.
 - Eenzaamheid.

Profiel van kandidaat huurder:

- Is +75 jaar.
- Woont geïsoleerd.
- Woont in een te groot moeilijk te onderhouden woning.
- Zorgbehoefte bij één van de partners.
 - 31/12/2003 66 personen.
 - 15/02/2005 78 personen.

Thuiszorgdiensten:

- Gezinszorg.
 - 95 cliënten in 2003.
 - 23 nieuwe aanvragen in 2003.
- Poetsdienst.
 - Gemiddeld 68 bejaarden per maand.
 - Bejaarden met een bescheiden inkomen.

Beleidssuggestie:

- Ouderen hebben aangepaste woningen nodig.
- Zelfstandig wonen dank zij de combinatie “huisvesting” en “welzijn”.
- Meer preventie: aanpasbaar bouwen.
- Langer thuis wonen.

Beleidsaanbevelingen:

- Een pleidooi voor meer en gevarieerde dienstverlening.
- Prioriteit voor aanpasbaar bouwen.
- Meer sociale infrastructuurwerken.
- Intergenerationele solidariteit.

Peter Vande Sompele – Technisch Directeur van de sociale huisvestingsmaatschappij De Ideale Woning.

De ideale woning te Mortsel

Algemene gegevens:

- Sociale huisvestingsmaatschappij sinds 1920.
- Reeds meer dan 7.000 woningen gebouwd.
- Vandaag worden er 5.228 woningen verhuurd.
- 2.020 eengezinswoningen en 3.208 appartementen.
- Werkgebied is het arrondissement Antwerpen (enkele uitzonderingen) tussen Essen en Niel.

Sociale huisvesting in Mortsel:

- De Ideale woning bouwde 370 woningen in Mortsel. (37% is gebouwd voor 1945).
- Ze zijn verspreid over 11 wijken.
- Nu zijn er nog 101 appartementen en 145 huizen.
- Het percentage sociale woningen te Mortsel is 2,36%.

Sociale huren:

- Voorwaarden m.b.t. inkomen: 24.678 € voor een koppel en 16.452 € voor een alleenstaande
- Geen eigendom bezitten.
- Voor Mortsel zijn er ongeveer 240 kandidaat-huurders ingeschreven.
- Vertrekpunt is de “basishuur” die wordt bepaald door de totale kostprijs van de woning aankoop grond, gebouw, renovatie, erelonen; enz.
- De huurder betaalt volgens zijn inkomen.
- De gemiddelde basishuur voor het volledige patrimonium van De Ideale Woning bedraagt 202 € per maand.

Projecten te Mortsel:

- De onderhoud van het bestaande patrimonium is een dagelijkse klus.
- Aankoop, verbouwingen, nieuwbouw, enz.
- Vervangingsbouw 8 appartementen in de Edegemsestraat nr 51-53.
- Nieuwbouw van 4 appartementen hoek Mayerlei/Van Dijckstraat.
- Nieuwbouw van 7 studio's in de A. Stockmanslei in samenwerking met de beschutte werkplaats “vzw De Link”.
- Koeisteerthof nieuwbouw.
- Gevel- en dakrenovatie van woningen en appartementen in de L. Gruyaertstraat en in Koeisteerthofdreef.

Woonbeleid en problemen:

Een tekort aan sociale woningen:

- Wachtlijsten (240 kandidaat-huurders) spreken voor zich.
- Stijgend aantal gezinnen (éénoudergezinnen).
- De hoge kostprijs voor het huren of het kopen van een woning.
- Instroom van niet- Europeanen met lage inkomens.
- Nadruk op sociale mix en kleinschalige projecten.
- Tekort aan financiële middelen.
 - De koppeling tussen inkomen en huur werkt niet meer; de huurders betalen minder dan de basishuur (huursubsidie?).
 - Huurachterstand.
 - Te dure gronden en panden.
 - Te weinig middelen vanuit de overheid.
 - Normen VHM zorgen voor kwaliteit, maar maken de woningen ook duur.

Aandacht voor:

Vergrijzing van de bevolking: een nieuwe specifieke doelgroep binnen de sociale huisvesting.

Einde.