

#Woonchallenge #3

> Ga op zoek naar een betaalbare en kwaliteitsvolle huurwoning

Deze week stap je in de schoenen van een fictief gezin.

Je gaat op zoek naar een betaalbare en kwaliteitsvolle woning op de private huurmarkt.

- Vul het formulier als bijlage in.
- Neem een foto van het formulier.
- Post het op sociale media met de hashtags #woonzaak en #woonchallenge of mail het formulier naar info@woonzaak.be.

Je zal merken dat dit geen eenvoudige opdracht is, vooral als je een laag inkomen hebt.

Als je al een woning binnen je budget vindt, is de kwaliteit (oppervlakte, energiezuinigheid ...) vaak onvoldoende. In veel gevallen zal je toch maar iets boven je budget moeten huren.

Dan wordt het uiteraard heel lastig om de eindjes aan elkaar te knopen.

We kampen al jaren met een wooncrisis.

De fictieve scenario's in deze uitdaging zijn wel degelijk gebaseerd op de werkelijkheid. Maar liefst een derde van de private huurders houdt na het betalen van de huur te weinig over om menswaardig te kunnen leven. Bijna de helft van de private huurwoningen zijn van slechte kwaliteit.

Bovendien vormt discriminatie een groot probleem op de private huurmarkt. Praktijktesten in Antwerpen en Gent tonen bijvoorbeeld aan dat mensen met een migratieachtergrond veel minder kans hebben om een huurwoning te vinden. Er is ook discriminatie op andere vlakken: bron van inkomsten (bijv. uitkering), gezinssamenstelling, het hebben van een beperking ...

Wil je meer weten over deze wooncrisis?

Kijk dan eens naar de Pano-reportage "Te huur/te duur" van 17/02/2021 (<https://www.vrt.be/vrtnu/a-z/pano/2021/pano-s2021a2/>)

STAPPENPLAN

1. Kies een scenario

Werp een dobbelsteen om één van de onderstaande zes scenario's te kiezen.

Om het beschikbare budget te bepalen kan je werken met de methode van referentiebudgetten. Meer info vind je in de bijlage.

Een alternatieve manier om het beschikbare budget te berekenen, is de 1/3^e regel. Je neemt dan eenvoudigweg een derde van het totale gezinsinkomen.

Scenario 1

Hamza en Kim zouden graag gaan samenwonen. Kim studeert nog en doet een studentenjob op zaterdag. Zo verdient Kim netto 320 euro per maand. Hamza werkt via een interimcontract als logistiek medewerker. Hij is niet altijd zeker van een hele maand werk. Hij verdient gemiddeld 1.300 euro per maand.

Scenario 2

Jos verloor zijn job na een collectief ontslag. Hij is nu 4 maand werkzoekend. Zijn vrouw Ellen is huisvrouw. Samen zorgen ze voor hun 2 kinderen Hendrik (11) en Elise (4). Ze krijgen 200 euro kindergeld. Jos krijgt 1.480 euro werkloosheidsuitkering. Ze zoeken nu een goedkopere woning om geen schulden te maken.

Scenario 3

Manuel is alleenstaand en heeft een invaliditeitsuitkering van 1.100 euro. Zijn huidige appartementje werd ongeschikt verklaard.

Scenario 4

Aras en Loujaina zijn erkende vluchtelingen. Ze zijn 2 jaar geleden met hun 8-jarige dochtertje naar België gekomen. Ze leven momenteel van een leefloon van 1.300 euro (gezinshoofd) en 170 euro kindergeld.

Scenario 5

Mariana is een alleenstaande mama van Valentina (7) en Thiago (5). Ze werkt als zorgkundige. Aangevuld met kindergeld en alimentatiegeld bedraagt het inkomen van Sandrine ongeveer 2.000 euro.

Scenario 6

Julia is alleenstaande en heeft een pensioen van 1.200 euro. Ze heeft slechte knieën en is daarom op zoek naar een andere woning zonder trappen.

2. Start de zoektocht

De effectieve zoektocht kan nu beginnen. Je kan hiervoor kiezen uit (een combinatie van) volgende methoden:

- Zoek via advertenties in een krant of op vastgoedwebsites, zoals www.immoweb.be en www.immo.vlan.be.
- Ga naar een plaatselijk immokantoor en bekijk de beschikbare huurwoningen in de etalage of surf naar de website van het kantoor.
- Wandel rond in je stad of gemeente en ga op zoek naar borden met 'te huur'.

Weetje: Het is wettelijk verplicht de huurprijs te vermelden bij de aankondiging van een woning.

3. Maak een lijst van potentiële huurwoningen

Vind je geen woning binnen het vooropgestelde budget?

Verhoog dan je budget met 50 euro.

Weet dan wel dat je 50 euro minder hebt in jouw gezinsbudget voor andere levensnoodzakelijke uitgaven.

- Noteer bij elke huurwoning op de lijst ook alle informatie die je vindt over de kwaliteit van de woning: Wat is de oppervlakte? Is er een EPC-score? Is er een conformiteitsattest beschikbaar?

4. Maak een kort verslag van je zoektocht (eventueel met foto's of afbeeldingen)

Mail jouw verslag naar info@woonzaak.be.

Hier zijn alvast enkele richtvragen:

- a. Heb je een woning gevonden binnen het beschikbare budget?
Zo ja, kan je iets zeggen over de woonkwaliteit?
Zo nee, met hoeveel heb je het budget moeten verhogen om toch een huurwoning te vinden?
- b. Heb je een idee over de gemiddelde huurprijs in je stad of gemeente?
- c. Zijn er andere zaken opgevallen in jouw zoektocht?

5. Deel jouw bevindingen op sociale media

Deel jouw bevindingen of elementen uit jouw verslag in een post op Facebook of Instagram. Voeg er eventueel een afbeelding aan toe: een screenshot van een zoekertje, een foto van een etalage van een immokantoor, een 'te huur' bordje in het straatbeeld ...

Hou daarbij wel rekening met de privacy!

Vergeet ook niet de hashtags #woonzaak en #woonchallenge te vermelden!

Woonchallenge #3 - BIJLAGE: Wat zijn referentiebudgetten?



Een referentiebudget geeft weer hoeveel inkomen een gezin minimaal nodig heeft om volwaardig aan de maatschappij te kunnen deelnemen. Via een wetenschappelijke methode bereken je hoeveel je minimaal uitgeeft om in je behoeften te kunnen voorzien. Na aftrek van de huur moet er voldoende geld overblijven voor andere basisbehoeften: eten, kledij, energie ...

De behoeften worden opgedeeld in 9 categorieën: gezonde voeding, adequate huisvesting, toegankelijke gezondheidszorg en persoonlijke verzorging, geschikte kleding, rust en ontspanning, een veilige kindertijd, veiligheid, betekenisvolle sociale relaties en mobiliteit. Alle info op www.menswaardiginkomen.be

Vergelijk het totaalbudget van het referentie-inkomen met het beschikbaar inkomen van het gezin uit jouw scenario. Huisvesting neemt de grootste hap uit het gezinsbudget. Het gaat in deze situaties over de kostprijs van het huren op de private markt en de prijs van energie en kost van kleine herstellingen en onderhoud.

Let op! Als je dus een woning wil huren waarvan de kostprijs hoger is dan voorzien, zal dit ten koste gaan van andere uitgaven.

Referentiebudget per maand in euro voor enkele typegezinnen (afgerond)

Categorie/ typegezin	Alleen- staande vrouw	Alleen- staande man	Alleenstaande mama met 2 kinderen	Koppel	Koppel met 1 kind	Koppel met 2 kinde- ren
Gezonde voeding	162	185	383	325	454	540
Adequate huisves- ting	693	693	767	728	777	778
Gezondheidszorg & persoonlijke verzor- ging	53	45	96	90	111	133
Geschikte kleding	42	38	134	70	122	163
Rust & ontspanning	72	73	91	100	114	120
Veilige kindertijd	/	/	80	/	70	82
Veiligheid (verzeke- ringen, bankdien- sten ...)	22	22	24	23	24	24
Betekenisvolle socia- le relaties	105	106	163	147	180	206
Mobiliteit (zonder auto)	70	69	80	101	106	111
Totaal minimaal budget om volwaar- dig te kunnen parti- ciperen	1.219	1.231	1.818	1.584	1.958	2.157

Bron: CEBUD, 2013

Probeer ook eens de budgetcalculator

Als je de oefening gedaan hebt, kan je ook eens andersom werken.

Met de budgetcalculator kan je de gegevens van je fictief gezin ingeven, alsook de huurprijs van het pand dat je in gedachte hebt. De calculator berekent dan over hoeveel inkomen het gezin minimaal zou moeten beschikken om volwaardig te kunnen meedraaien in onze maatschappij. De kans is groot dat de uitkomst van de budgetcalculator veel groter is dan het beschikbaar inkomen van het gezin. [Budgetcalculator | CE-BUD](#)

Woonchallenge #3 - Formulier

Omcirkel het getal dat je met de dobbelsteen hebt geworpen (en dus het scenario dat je kiest)

1 2 3 4 5 6

Wat is het totaal besteedbare budget?

Wat is je besteedbare budget aan huur volgens de methode van het referentie-inkomen (zie bijlage)?
.....

Op welke manier heb je gezocht?

.....
.....

Hoeveel woningen heb je gevonden binnen je maximale huurprijs?

Geef een aantal gegevens van de woningen die binnen je budget passen.

	Huurprijs	Oppervlakte	EPC-score	Andere opmerkingen?
Woning 1				
Woning 2				
Woning 3				
Woning 4				
Woning 5				
Woning 6				
Woning 7				
Woning 8				

Hoe heb je de zoektocht ervaren?

(Heb je vlot woningen gevonden binnen het beschikbare budget?

Zo ja, kan je iets zeggen over de woonkwaliteit? Zo nee, met hoeveel euro heb je het budget moeten verhogen om toch een huurwoning te vinden?

Heb je een idee over de gemiddelde huurprijs in je stad of gemeente?

Zijn er andere zaken opgevallen in jouw zoektocht?)

Neem een foto van dit formulier. Post het op sociale media met de hashtags #woonzaak en #woonchallenge of mail het naar info@woonzaak.be.