



Vlaams  
Parlement

stuk **1235** (2010-2011) – Nr. 1  
ingediend op 14 juli 2011 (2010-2011)

## Conceptnota voor nieuwe regelgeving

van mevrouw Mercedes Van Volcem

over een vernieuwd sociaal huisvestingsbeleid



---

Meer doen met dezelfde middelen

Een eigen huis, een plek onder de zon ... En altijd iemand op wie je rekenen kan ...

Is dat wel zo? Kunnen de zes miljoen Vlamingen rekenen op een adequaat woonbeleid?

Als we de steeds duurder wordende woningen bekijken, als we de wachtlijsten in de sociale huisvesting aanschouwen en de uitdaging van de aankomende vergrijzing in aanschouw nemen, kunnen we op zijn minst concluderen dat er doortastend werk aan de winkel is.

Wonen is een onderwerp waar we niet omheen kunnen en dat er werkelijk toe doet. Ik vind het dus ook meer dan aangewezen het debat te openen met deze conceptnota. Ik wil hiermee aanstippen waar het Vlaamse woonbeleid beter kan, startend met een aantal voorstellen voor een sociaal huisvestingsbeleid waarbij je meer kan doen met dezelfde middelen.

Een betaalbare woning vinden is een inkomensproblematiek. Alleen maar bouwen is de oplossing niet. De praktijk leert dat de wachtlijsten niet verminderen ook al worden er elk jaar 2500 sociale huur- of koopwoningen gebouwd. Bouwen helpt alleen maar de eerste mensen op de wachtlijst, maar de rest blijft nog jaren in de kou staan.

Iedereen die zich in dezelfde omstandigheden bevindt, moet op dezelfde steun van de overheid kunnen rekenen. Dit vergt enkele fundamentele wijzigingen.

## 0. Inleiding

Op het vlak van huisvesting neemt Vlaanderen in Europa een unieke plaats in. Bijna drie op vier Vlamingen is eigenaar van een woning of appartement. Terecht hebben de opeenvolgende Vlaamse regeringen de voorbije jaren ingezet op eigendomsverwerving. Een eigen woning heeft immers een unieke emancipatorische kracht op persoonlijk, maatschappelijk en financieel vlak. Open Vld heeft hiertoe steeds zijn steentje bijgedragen, onder meer via zijn liberale ministers in de Vlaamse Regering. Het is Open Vld die de beleidsambitie lanceerde om de eigendomsgraad in Vlaanderen naar 80% te stuwten. Op vlak van woonbeleid is Open Vld steeds een voortrekker geweest.

We stellen helaas vast dat het woonbeleid met enorme uitdagingen kampt. De prijzen van woningen zijn het afgelopen decennium aanzienlijk toegenomen. Er staan om en bij de 70.000 mensen op de wachtlijst voor het verkrijgen van een sociale woning, maar in feite zijn er 180.000 wachtenden als men louter naar het inkomen kijkt. Van deze inkomenscategorie wordt 39% opgevangen op de private markt.

Een studie toonde aan dat het patrimonium in een zwakke staat is. En de sociale huisvestingsmaatschappijen zouden op termijn in financiële nood geraken. Een prangende situatie die een andere aanpak vergt. Met de beschikbare middelen moeten we trachten veel meer te doen.

Onder andere bij de besprekingen van de beleidsnota Wonen 2009-2014 (*Parl. St. VI. Parl. 2009-10, nr. 212/1*) en de beleidsbrief Wonen 2010-2011 (*Parl. St. VI. Parl. 2010-11, nr. 752/1*) in de commissie werd de fundamenteel andere kijk op het woonbeleid duidelijk. Naargelang de visie van de vakminister en de Vlaamse Regering worden er verschillende accenten gelegd. In deze conceptnota wil ik dan ook een alternatief naar voor schuiven voor het huidige sociaal woonbeleid in Vlaanderen: een nieuw sociaal woonbeleid rekening houdend met de ruimtelijke ordening in Vlaanderen en de schaarse bouwgronden, een sociaal woonbeleid dat niet alleen rekening houdt met welzijn, maar ook gestuurd wordt vanuit een activeringsbeleid.

### Een aanzet: zoek de fout

“Uiteindelijk willen we allemaal hetzelfde. Een leuk huis waar je tot rust kan komen. Geen zorgen over geld, en misschien wel een terras in de zon. Zo moeilijk zou dat toch niet mogen zijn.” (minister Freya Van den Bossche in de beleidsbrief Wonen 2010-2011).

Deze quote verhult een foute veronderstelling. Ze lijkt ervan uit te gaan dat men geen beperkingen heeft op financieel vlak. De echte uitdaging zit hem er echter in dat financiële middelen niet eindeloos zijn. De cruciale vraag blijft dus: hoe kunnen we met de gegeven middelen zoveel mogelijk mensen een degelijke woning aanbieden?

Open Vld wil een zo hoog mogelijke eigendomsgraad in Vlaanderen wegens de individuele, maatschappelijke en financiële emancipatorische kracht van een eigen woning. Vele woonproblemen zijn immers inkomensproblemen. Open Vld is tegelijk overtuigd van de nood aan een sterke private en openbare huurmarkt voor diegenen die geen eigen woning willen of kunnen verwerven.

## 1. Feiten en cijfers

### 1.1. Wachtlijsten en toewijzingen

#### *Sociale woningen*

De vraag naar betaalbare huisvesting stijgt. Voor een aantal mensen is sociale huisvesting het enige alternatief op menswaardig wonen. De Vlaamse Regering opteert hier voor een wisselwerking tussen de bouw van sociale koopwoningen en sociale huurwoningen. Eind 2009 werden er 141.426 sociale woningen verhuurd door 93 sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM). Dit betekent 6,6% van het totaal aantal woningen.

We merken dat in Vlaanderen reeds vele jaren een groot aantal kandidaat-huurders zich inschrijven op de wachtlijsten.

Tabel : Aantal kandidaat-huurders in Vlaanderen (van 2003 tot en met 2009, telkens op referentiedatum van het referentiejaar.)

| Aantal kandidaat-huurders |        |           |        |        |           |        |        |
|---------------------------|--------|-----------|--------|--------|-----------|--------|--------|
| 2009                      | 2008   | Midden 07 | 2006   | 2005   | Midden 05 | 2004   | 2003   |
| 83.768                    | 95.331 | 75.735    | 91.418 | 76.726 | 67.598    | 88.202 | 72.387 |

Tabel : Aantal nieuwe kandidaat-huurders op Vlaams niveau per referentiejaar (van 2003 tot en met 2009, telkens op de referentiedatum van het referentiejaar)

| Aantal inschrijvingen (nieuwe dossiers) |        |           |        |        |           |        |        |
|-----------------------------------------|--------|-----------|--------|--------|-----------|--------|--------|
| 2009                                    | 2008   | Midden 07 | 2006   | 2005   | Midden 05 | 2004   | 2003   |
| 29.347                                  | 25.749 | 14.754    | 27.284 | 27.552 | 14.760    | 28.623 | 28.705 |

Tabel : Aantal toewijzingen op Vlaams niveau per referentiejaar (van 2003 tot en met 2009, telkens op de referentiedatum van het referentiejaar)

| Aantal toewijzingen (afgesloten dossiers) |       |           |        |        |           |        |       |
|-------------------------------------------|-------|-----------|--------|--------|-----------|--------|-------|
| 2009                                      | 2008  | Midden 07 | 2006   | 2005   | Midden 05 | 2004   | 2003  |
| 9.757                                     | 7.726 | 4.851     | 10.156 | 10.252 | 5.142     | 10.024 | 9.268 |

Bron: Statistisch bulletin kandidaat-huurders editie 2009, Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW).

Tabel : Gemiddelde wachttijd op Vlaams niveau (van 2003 tot en met 2009, telkens op de referentiedatum van het referentiejaar)

| Gemiddelde wachttijd (aantal dagen) |      |      |           |      |      |           |      |      |
|-------------------------------------|------|------|-----------|------|------|-----------|------|------|
| op basis van het aantal             | 2009 | 2008 | Midden 07 | 2006 | 2005 | Midden 05 | 2004 | 2003 |
| Openstaande dossiers                | 970  | 978  | 858       | 786  | 716  | 697       | 722  | 744  |
| Toegewezen dossiers                 | 975  | 943  | 872       | 820  | 805  | 786       | 689  | 637  |

27,7% van de kandidaat-huurders is ouder dan 55 jaar. Zeer opmerkelijk is dat 23,5% van de kandidaat-huurders tussen de 40 en 50 jaar is. Bovendien is 44% van de kandidaat-huurders alleenstaand.

Tabel : Aantal kandidaat-huurders ouder dan 55 jaar (van 2003 tot en met 2009, telkens op de referentiedatum van het referentiejaar)

| Leeftijd | Kandidaat-huurders |         |        |         |             |         |        |         |        |         |             |         |        |         |        |         |
|----------|--------------------|---------|--------|---------|-------------|---------|--------|---------|--------|---------|-------------|---------|--------|---------|--------|---------|
|          | 2009               |         | 2008   |         | midden 2007 |         | 2006   |         | 2005   |         | midden 2005 |         | 2004   |         | 2003   |         |
|          | aantal             | aandeel | aantal | aandeel | aantal      | aandeel | aantal | aandeel | aantal | aandeel | aantal      | aandeel | aantal | aandeel | aantal | aandeel |
| < 55     | 59.932             | 71,51%  | 67.471 | 70,73%  | 54.753      | 72,30%  | 67.900 | 74,27%  | 56.986 | 74,27%  | 50.077      | 74,08%  | 66.757 | 75,69%  | 54.176 | 74,84%  |
| > = 55   | 23.810             | 28,41%  | 27.927 | 29,27%  | 20.970      | 27,69%  | 23.365 | 25,56%  | 19.616 | 25,57%  | 17.372      | 25,70%  | 21.214 | 24,05%  | 17.981 | 24,84%  |
| ongeldig | 71                 | 0,08%   | 74     | 0,08%   | 12          | 0,01%   | 153    | 0,16%   | 124    | 0,16%   | 149         | 0,22%   | 231    | 0,26%   | 230    | 0,32%   |
| Totaal   | 83.813             | 100%    | 95.398 | 100%    | 75.735      | 100%    | 91.418 | 100%    | 76.726 | 100%    | 67.598      | 100%    | 88.202 | 100%    | 72.387 | 100%    |

Tabel : Aantal kandidaat-huurders per leeftijdscategorie (van 2003 tot en met 2009, telkens op de referentiedatum van het referentiejaar)

| Leeftijd | Kandidaat-huurders |         |        |         |             |         |        |         |        |         |             |         |        |         |        |         |
|----------|--------------------|---------|--------|---------|-------------|---------|--------|---------|--------|---------|-------------|---------|--------|---------|--------|---------|
|          | 2009               |         | 2008   |         | midden 2007 |         | 2006   |         | 2005   |         | midden 2005 |         | 2004   |         | 2003   |         |
| < 20     | aantal             | aandeel | aantal | aandeel | aantal      | aandeel | aantal | aandeel | aantal | aandeel | aantal      | aandeel | aantal | aandeel | aantal | aandeel |
|          | 744                | 0,89%   | 196    | 0,21%   | 659         | 0,87%   | 897    | 0,98%   | 830    | 1,08%   | 749         | 1,11%   | 966    | 1,10%   | 937    | 1,29%   |
| 20-29    | 14.441             | 17,23%  | 15.458 | 16,20%  | 15.425      | 20,37%  | 17.658 | 19,32%  | 14.409 | 18,78%  | 12.733      | 18,84%  | 17.650 | 20,01%  | 13.850 | 19,13%  |
| 30-39    | 18.830             | 22,47%  | 21.732 | 22,78%  | 13.360      | 17,64%  | 22.263 | 24,35%  | 14.697 | 19,16%  | 12.739      | 18,85%  | 22.799 | 25,85%  | 19.180 | 26,50%  |
| 40-49    | 18.446             | 22,01%  | 21.491 | 22,53%  | 17.778      | 23,47%  | 19.697 | 21,55%  | 18.976 | 24,73%  | 16.779      | 24,82%  | 18.883 | 21,41%  | 15.046 | 20,79%  |
| 50-59    | 13.870             | 16,55%  | 15.752 | 16,51%  | 16.492      | 21,78%  | 13.597 | 14,87%  | 16.435 | 21,42%  | 14.450      | 21,38%  | 11.907 | 13,50%  | 9.533  | 13,17%  |
| 60-69    | 17.411             | 20,77%  | 20.695 | 21,69%  | 12.009      | 15,86%  | 17.153 | 18,76%  | 11.255 | 14,67%  | 9.999       | 14,79%  | 15.766 | 17,87%  | 13.611 | 18,80%  |
| ongeldig | 71                 | 0,08%   | 74     | 0,08%   | 12          | 0,02%   | 153    | 0,17%   | 124    | 0,16%   | 149         | 0,22%   | 231    | 0,26%   | 230    | 0,32%   |
| Totaal   | 83.813             | 100%    | 95.398 | 100%    | 75.735      | 100%    | 91.418 | 100%    | 76.726 | 100%    | 67.598      | 100%    | 88.202 | 100%    | 72.387 | 100%    |

Tabel : Aantal kandidaat-huurlers per gezinssamenstelling (van 2003 tot en met 2009, telkens op de referentiedatum van het referentiejaar)

| gezin     | Kandidaat-huurlers |         |        |         |             |         |        |         |        |         |             |         |
|-----------|--------------------|---------|--------|---------|-------------|---------|--------|---------|--------|---------|-------------|---------|
|           | 2009               |         | 2008   |         | midden 2007 |         | 2006   |         | 2005   |         | midden 2005 |         |
|           | aantal             | aandeel | aantal | aandeel | aantal      | aandeel | aantal | aandeel | aantal | aandeel | aantal      | aandeel |
| 1 lid     | 38.495             | 44,73%  | 41.718 | 42,29%  | 33.376      | 44,07%  | 40.613 | 44,43%  | 33.276 | 43,37%  | 28.931      | 42,80%  |
| 2 leden   | 20.142             | 23,40%  | 23.162 | 23,48%  | 18.180      | 24,00%  | 21.798 | 23,84%  | 18.808 | 24,51%  | 16.589      | 24,54%  |
| 3 leden   | 12.120             | 14,08%  | 14.188 | 14,38%  | 10.316      | 13,62%  | 12.345 | 13,50%  | 10.785 | 14,06%  | 9.798       | 14,49%  |
| 4 leden   | 7.859              | 9,13%   | 9.162  | 9,29%   | 6.337       | 8,37%   | 7.484  | 8,19%   | 6.462  | 8,42%   | 5.778       | 8,55%   |
| > 5 leden | 7.031              | 8,17%   | 8.330  | 8,44%   | 5.592       | 7,38%   | 6.290  | 6,88%   | 5.471  | 7,13%   | 4.948       | 7,32%   |
| ongeldig. | 413                | 0,48%   | 2.089  | 2,12%   | 1.934       | 2,55%   | 2.888  | 3,16%   | 1.974  | 2,51%   | 1.554       | 2,30%   |
| Totaal    | 86.060             | 100%    | 98.649 | 100%    | 75.735      | 100%    | 91.418 | 100%    | 76.726 | 100%    | 67.598      | 100%    |
|           |                    |         |        |         |             |         |        |         |        |         | 88.202      | 100%    |
|           |                    |         |        |         |             |         |        |         |        |         | 5.187       | 6,85%   |
|           |                    |         |        |         |             |         |        |         |        |         | 1.833       | 3,49%   |
|           |                    |         |        |         |             |         |        |         |        |         | 72.387      | 100%    |

In 2010 werden er in het totaal 2282 sociale huurwoningen geprogrammeerd om te worden gerealiseerd, zo blijkt uit een schriftelijke vraag aan minister Freya Van den Bossche (*Vr. en Antw.* VI. Parl. 2009-10, Vr. nr. 497 Van Volcem). Als we deze vergelijken met het aantal huurders op de wachtlijsten en het aantal bijkomende inschrijvingen per jaar blijkt een gigantische kloof tussen vraag en aanbod.

Op 141.000 woningen werden er in 2009 9757 woningen toegewezen. Rekening houdend met een bouwritme van 2000 sociale woningen per jaar, levert dit een cijfer op van 7557 woningen van het bestaand patrimonium (141.426) die werden toegewezen. Eén vijfde hiervan heeft reeds een sociale woning en stond op de wachtlijst. De andere helft dient om renovaties op te vangen. Zonder sterftecijfers verlaat slechts vier procent de sociale woning. Er is dus quasi geen rotatie van het bestaand patrimonium.

**Tabel : Aantal en aandeel toewijzingen volgens leeftijd op Vlaams niveau (in 2008 en 2009, op referentiedatum)**

| toewijzing per Leeftijd | Kandidaat-huurders |         |        |         |
|-------------------------|--------------------|---------|--------|---------|
|                         | 2009               |         | 2008   |         |
|                         | aantal             | aandeel | aantal | aandeel |
| < 20                    | 40                 | 0,41%   | 6      | 0,08%   |
| 20-29                   | 1.772              | 18,16%  | 1.181  | 15,28%  |
| 30-39                   | 2.308              | 23,65%  | 1.756  | 22,73%  |
| 40-49                   | 2.062              | 21,13%  | 1.662  | 21,51%  |
| 50-59                   | 1.563              | 16,02%  | 1.239  | 16,03%  |
| => 60                   | 2.010              | 20,60%  | 1.882  | 24,36%  |
| Ongeldig                | 2                  | 0,02%   | 1      | 0,01%   |
| Totaal                  | 9.757              | 100%    | 7.727  | 100%    |

In 2009 werden er 474 sociale koopwoningen, 158 sociale huurwoningen en 50 sociale kavels effectief verkocht ten behoeve van eigendomsverwerving. Een kavel kostte gemiddeld 40.630 euro en een sociale koopwoning 167.180 euro. De VMSW beschikte eind 2009 over 1538 ha bouwgrond. En er werden 2498 woningen bijgebouwd, waarvan 23% sociale koopwoningen.

Eind 2009 waren er 141.426 sociale woningen die verhuurd worden door 93 sociale huisvestingsmaatschappijen. In 2007 stonden 75.735 unieke kandidaat-huurders op een wachtlijst, waarvan 57.457 niet over een sociale woning beschikken.

**Tabel : Gemiddelde wachttijd op basis van openingsjaar van de openstaande dossiers op Vlaams niveau (in 2008 en 2009, op de referentiedatum)**

|      | Gemiddelde wachttijd in aantal dagen (openingsjaar- openstaande dossiers ) |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|------|----------------------------------------------------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
|      | Totaal                                                                     | 2009 | 2008 | 2007 | 2006 | 2005 | 2004 | 2003 | 2002 | 2001 | 2002 | 1999 | 1998 |
| 2009 | 970                                                                        | 183  | 532  | 908  | 1266 | 1634 | 2003 | 2365 | 2726 | 3110 | 3476 | 3843 | nvt  |
| 2008 | 978                                                                        | nvt  | 167  | 543  | 901  | 1269 | 1638 | 2000 | 2361 | 2745 | 3111 | 3478 | 3823 |

Het Itinera-instituut stelt in haar studie 'Huisvesting in tijden van schaarste' dat 270.000 huishoudens een woning huren op de private markt en met acute betalingsproblemen kampen. 39% van de private huurders voldoen aan de voorwaarden voor het huren van een sociale woning. Dit betekent concreet 180.500 mensen of 7,2% van alle huishoudens.

Aan intenties geen gebrek. Immers, vertrekkend vanuit deze maatschappelijke behoefte keurde het Vlaams Parlement in 2009 het Grond- en Pandendecreet goed. Dit decreet omvat ook een ambitieus plan: tegen 2020 moeten er bijkomend 43.000 sociale huurwoningen, 21.000 sociale koopwoningen en 1000 sociale koopkavels gerealiseerd worden.

In realiteit blijkt het echter zeer moeilijk om deze doelstellingen, namelijk 6500 woningen per jaar, te behalen. De bouwsector kan dit trouwens niet aan.

### 1.2. Profiel sociale huurders

Als we even inzoomen op het inkomensprofiel van de sociale huurder van vandaag dan is het opmerkelijk dat een aantal huurders meer verdienen dan de initiële inkomensvoorwaarde. Anno 2011 ligt de inkomensvoorwaarde vast op 19.169 euro van het netto belastbaar inkomen als alleenstaande zonder personen ten laste. De inkomensvoorwaarde ligt

op 20.775 euro als u een alleenstaande persoon met een handicap bent en op 28.753 euro indien u niet alleenstaand bent. Dit laatste wordt vermeerderd met 1607 euro per persoon ten laste.

Uit een schriftelijke vraag in november 2010 (*Vr. en Antw. Vl. Parl. Vr. nr. 106 Van Volcem*) blijken volgende cijfers:

**Bijlage : Verdeling huurders per inkomenscategorie**

| Inkomenscategorie   | 2007           |                | 2008           |                | 2009           |                |
|---------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                     | aantal         | aandeel        | aantal         | aandeel        | aantal         | aandeel        |
| 0                   | 692            | 0,52%          | 3.738          | 3,42%          | 6.186          | 4,46%          |
| 0.01 - 6197.99      | 5.796          | 4,35%          | 4.047          | 3,70%          | 6.523          | 4,70%          |
| 6198.00 - 7437.99   | 14.892         | 11,18%         | 308            | 0,28%          | 185            | 0,13%          |
| 7438.00 - 8677.99   | 10.887         | 8,17%          | 7.933          | 7,25%          | 7.944          | 5,72%          |
| 8678.00 - 9917.99   | 7.700          | 5,78%          | 7.325          | 6,69%          | 7.160          | 5,16%          |
| 9918.00 - 11157.99  | 6.631          | 4,98%          | 17.677         | 16,15%         | 9.689          | 6,98%          |
| 11158.00 - 12397.99 | 5.686          | 4,27%          | 11.193         | 10,23%         | 21.555         | 15,53%         |
| 12398.00 - 13637.99 | 4.404          | 3,31%          | 9.395          | 8,59%          | 12.889         | 9,28%          |
| 13638.00 - 14877.99 | 3.798          | 2,85%          | 6.809          | 6,22%          | 9.536          | 6,87%          |
| 14878.00 - 16117.99 | 3.408          | 2,56%          | 5.331          | 4,87%          | 7.298          | 5,26%          |
| 16118.00 - 17357.99 | 3.293          | 2,47%          | 4.736          | 4,33%          | 6.254          | 4,51%          |
| 17358.00 - 18597.99 | 2.867          | 2,15%          | 3.865          | 3,53%          | 5.503          | 3,96%          |
| 18598.00 - 19837.99 | 18.671         | 14,01%         | 3.115          | 2,85%          | 4.489          | 3,23%          |
| 19838.00 - 21077.99 | 5.822          | 4,37%          | 2.801          | 2,56%          | 3.697          | 2,66%          |
| 21078.00 - 22317.99 | 7.836          | 5,88%          | 2.570          | 2,35%          | 3.420          | 2,46%          |
| 22318.00 - 23557.99 | 14.594         | 10,95%         | 2.361          | 2,16%          | 2.963          | 2,13%          |
| 23558.00 en meer    | 16.248         | 12,20%         | 16.227         | 14,83%         | 23.529         | 16,95%         |
| <b>Totaal</b>       | <b>133.225</b> | <b>100,00%</b> | <b>109.431</b> | <b>100,00%</b> | <b>138.820</b> | <b>100,00%</b> |

**Bijlage : Verdeling huurders met inkomen van 23558 euro en meer volgens gezinssituatie**

| Aantal         | met kinderen |             | zonder kinderen |              | Totaal       |
|----------------|--------------|-------------|-----------------|--------------|--------------|
|                | handicap     | geen hand.  | handicap        | geen hand.   |              |
| alleenstaanden | nvt          | nvt         | 74              | 2372         | 2446         |
| gezinnen       | 1066         | 7126        | 2773            | 10148        | 21113        |
| <b>Totaal</b>  | <b>1066</b>  | <b>7126</b> | <b>2847</b>     | <b>12520</b> | <b>23559</b> |

| Percentage     | met kinderen |               | zonder kinderen |               | Totaal      |
|----------------|--------------|---------------|-----------------|---------------|-------------|
|                | handicap     | geen hand.    | handicap        | geen hand.    |             |
| alleenstaanden | nvt          | nvt           | 0,31%           | 10,07%        | 10%         |
| gezinnen       | 4,52%        | 30,25%        | 11,77%          | 43,07%        | 90%         |
| <b>Totaal</b>  | <b>4,52%</b> | <b>30,25%</b> | <b>12,08%</b>   | <b>53,14%</b> | <b>100%</b> |

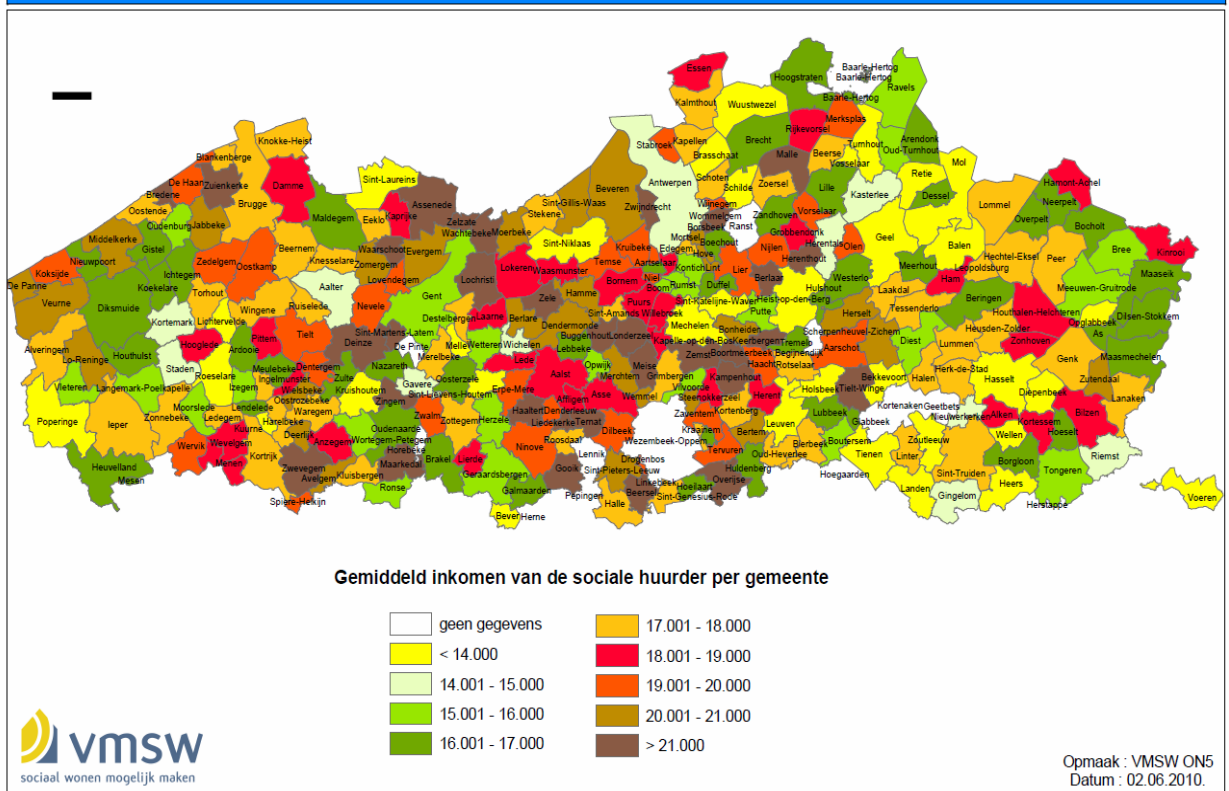
**Bijlage : Verdeling huurders per globale inkomenscategorïe**

| Aantal          | alleenstaand | gezin zonder kind | gezin met kind | Totaal        | handicap     |
|-----------------|--------------|-------------------|----------------|---------------|--------------|
| 0 - 9.999       | 21131        | 768               | 671            | 22570         | 3549         |
| 10.000 - 20.000 | 37290        | 10497             | 29360          | 77147         | 15699        |
| 20.000 en meer  | 4538         | 17417             | 11179          | 33134         | 5877         |
| <b>Totaal</b>   | <b>62959</b> | <b>28682</b>      | <b>41210</b>   | <b>132851</b> | <b>25125</b> |

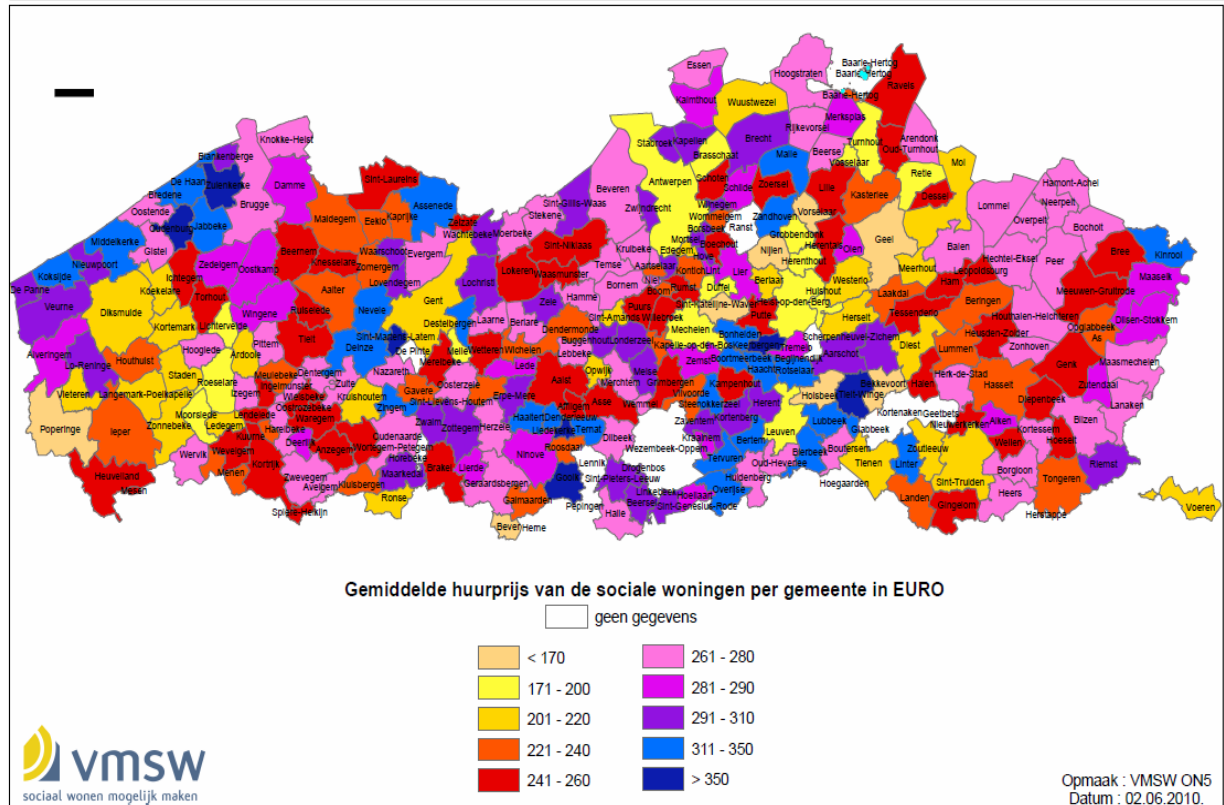
| Percentage      | alleenstaand  | gezin zonder kind | gezin met kind | Totaal         | handicap   |
|-----------------|---------------|-------------------|----------------|----------------|------------|
| 0 - 9.999       | 94%           | 3%                | 3%             | 17%            | 16%        |
| 10.000 - 20.000 | 48%           | 14%               | 38%            | 58%            | 20%        |
| 20.000 en meer  | 14%           | 52%               | 34%            | 25%            | 18%        |
| <b>Totaal</b>   | <b>47,39%</b> | <b>21,59%</b>     | <b>31,02%</b>  | <b>100,00%</b> | <b>19%</b> |

Uit deze cijfers blijkt dat één op vier sociale huurders een netto belastbaar inkomen heeft dat hoger ligt dan 20.000 euro. Eén op de zes (16,95%) van de sociale huurders heeft zelfs een netto belastbaar inkomen dat hoger ligt dan 23.558 euro, de hoogste inkomenscategorïe bij de cijfers.

## Gemiddeld inkomen sociale huurder 2009



## Gemiddelde huurprijs sociale woningen 2009



### 1.3. Tien procent alleenstaande sociale huurders verdienen meer dan 23.558 euro

De inkomensvoorwaarde (maximum inkomen) om een sociale huurwoning te mogen huren voor een alleenstaande zonder handicap is in 2011 19.169 euro. Opmerkelijk is dat tien procent van de alleenstaande huurders zonder handicap een inkomen hebben dat hoger is dan 23.558 euro. Concreet verdienen 2372 alleenstaande sociale huurders minstens 4500 euro meer dan de inkomensvoorwaarde. Een aantal sociale huurders heeft dus een inkomen dat ver boven de inkomensvoorwaarde uitstijgt. Eens mensen een sociale huurwoning huren is hun gestegen inkomen enkel van belang bij het berekenen van de huurprijs. De huurprijs stijgt evenwel niet in die mate dat de huurder gemotiveerd is om te vertrekken.

Zijn de sociale woningen bedoeld als sociale hangmat of als sociaal vangnet? We moeten durven opkomen voor de mensen die het minste hebben. Zij die worden geholpen met een woning aan een lage huurprijs, moeten ook hun engagement tonen om die in betere tijden weer af te staan. De Vlaamse overheid moet een sociale woning als een instrument beschouwen ter ondersteuning van mensen in nood of met beperkte middelen. Sociaal beleid moet emanciperend werken. Eens men een degelijk inkomen heeft, moet men gestimuleerd worden om te verhuizen. Dan kunnen sociale woningen opnieuw vrijkomen voor mensen die nog op de wachtlijst staan.

Vaak hoor je de argumentatie dat deze hogere inkomens goed zijn voor de sociale mix. Dit is een pleidooi ten behoeve van de sociale huisvestingsmaatschappijen. Men wil uiteindelijk huurders met een hoog inkomen (hogere huur) en die vlot betalen. Daarvoor is het systeem niet bedoeld. In Vlaanderen zijn er te weinig sociale woningen om deze goede inkomsten en instellingen te verdedigen.

In elk project is er nu een sociale mix sedert het Grond- en Pandendecreet. Private bewoning, sociale huur en sociale koop. In elk nieuw project is de sociale mix ingeschreven.

Zolang er dus geen vraaggestuurd beleid komt maar enkel een aanbodgestuurd beleid via sociale huisvestingsmaatschappijen kunnen de inkomensgrenzen niet worden opgetrokken. Dit zou wel kunnen, mochten ook private verhuurders hun woningen kunnen verhuren via het Socialehuurbesluit en de overheid het verschil in huurinkomsten bijlegt (zoals bij de sociale huisvestingsmaatschappijen).

#### 1.4. Armoede en dakloosheid

Eén van de uitdagingen blijft het bestrijden van armoede en dakloosheid. Dit betekent dat er voldoende kwaliteitsvolle woningen tegen een betaalbare prijs beschikbaar moeten zijn. Concreet heeft ongeveer elf procent van de Vlaamse huishoudens een inkomen dat onder de Europese risicodrempel voor armoede ligt. Bij de huurders leunt het armoederisico aan bij de 20%. Een sterke focus op deze risicogroep is noodzakelijk.

**Figuur** Armoederisico (in %) naar woningbezit, kopgroeplanden en Vlaanderen, 2007\*



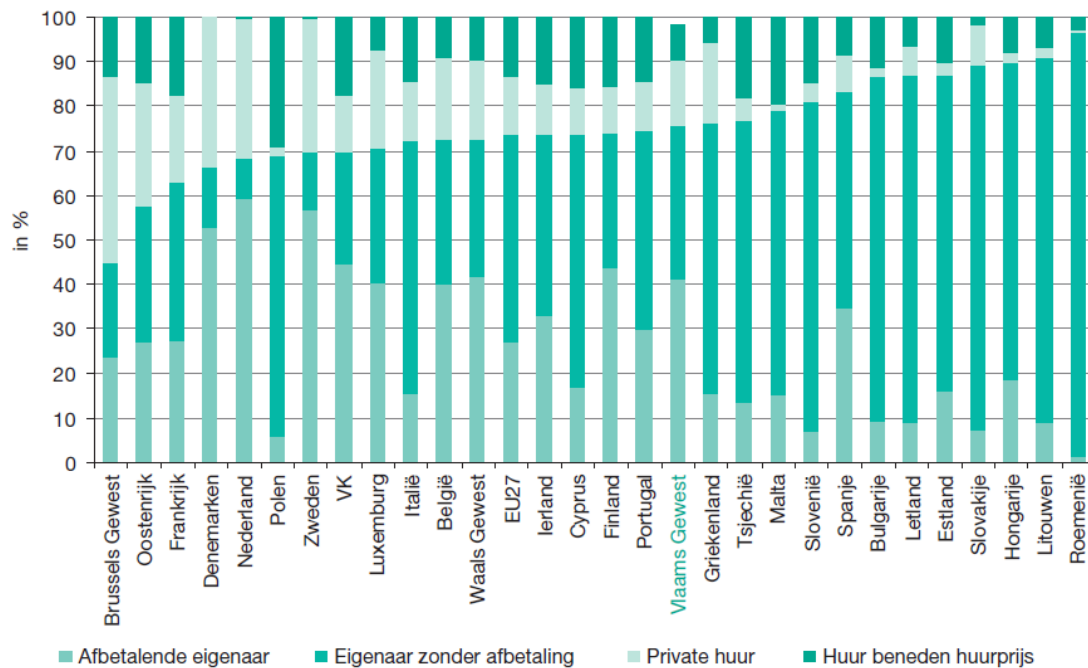
Bron: Sociale staat van Vlaanderen 2011, studiedienst Vlaamse Regering, p.145.

We moeten tevens oog hebben voor de verschillen vanuit specifieke geografische, regionale of stedelijke situaties. Zo is er het toenemende aantal alleenstaanden of een sterke concentratie van zwakkere groepen, zoals bijvoorbeeld gepensioneerden. Een overaanbod aan bijvoorbeeld appartementen is dan weer een hoofdzakelijk stedelijk probleem. Op het platteland wordt een onderaanbod aan huurwoningen vastgesteld. Het is wenselijk rekening te houden met deze vaststellingen en ontwikkelingen bij het plannen van het beleid.

#### 1.5. Eigendomsverwerving

Het totale aanbod van woningen diversifieert zich in Vlaanderen op een uitzonderlijke manier. In 2005 was 74,4% van de mensen eigenaar van een eigen woning (Woonsurvey). Dat was 9% meer dan in 1980. Opmerkelijk is dat er minder eigenaars zijn in de steden. Alleenstaande mensen en eenoudergezinnen waren slechts 58% eigenaar. Momenteel blijkt iets meer dan 75% van de huishoudens eigenaar van een woning, gevolgd door een aanzienlijk grote private huurmarkt en sociale huurders.

**Figuur** Verdeling van de totale bevolking naar bewonerstittel (in %), Belgische gewesten en EU27-landen\*, 2009



\* Geen gegevens beschikbaar voor Duitsland.

Bron: EU-SILC, Eurostat en ADSEI.

### 1.6. Betaalbaarheidsproblemen

De betalingsproblemen bij sociale huurders zijn beduidend hoger dan bij private huurders. 38,6% van de sociale huurders ondervindt betalingsproblemen terwijl dat bij de private huurders 27,4% bedraagt (cijfers steunpunt Ruimte en Wonen 'Is wonen in Vlaanderen betaalbaar?'). Markante cijfers die de nodige beleidsaandacht vragen. Het Itinera-instituut stelt in haar studie 'Huisvesting in tijden van schaarste' dat 270.000 huishoudens een woning huren op de private markt en met acute betaalproblemen kampen.

Sedert 1992 is het gemiddeld inkomen voor huurders gezakt en dat van eigenaars gestegen (Vlaamse Regionale Indicatoren (VRIND) 2010). De Woonsurvey (2005) toont aan dat private huurders in 2005 gemiddeld 431 euro huur betaalden, terwijl dat voor de sociale huur 258 euro bedroeg. Een nieuwe woonsurvey is absoluut noodzakelijk.

### 1.7. Kwaliteit bestaand patrimonium

#### 2,9 miljard euro voor renovatie bestaand patrimonium

Om alle sociale huurwoningen op een aanvaardbaar kwaliteitsniveau te kunnen renoveren is een budget van 2,9 miljard euro nodig, gespreid over tien jaar. Deze cijfers zijn het resultaat van een enquête over het woningpatrimonium, georganiseerd door het Steunpunt Wonen.

| HUURPATRIMONIUM                | #WON | #HUIZEN | #APP |
|--------------------------------|------|---------|------|
| DUBBEL GLAS / DAKISOLATIE / CV | 52%  | 44%     | 60%  |
| EEN OF MEERDERE KNELPUNTEN     | 48%  | 56%     | 40%  |
| ENKELE BEGLAZING               | 23%  | 27%     | 18%  |
| GEEN DAKISOLATIE               | 28%  | 38%     | 16%  |
| GEEN CV / ELEKTRISCH           | 20%  | 21%     | 19%  |

#### Conclusies:

- 48% van het patrimonium voldoet niet aan één of meerdere eisen van het ERP2020.
- Voor elk van de 3 maatregelen apart voldoet ongeveer een kwart van het woningenbestand niet aan de vooropgestelde minimeisen.
- Appartementen scoren globaal beter dan eengezinswoningen.
- Vooral dakisolatie bij eengezinswoningen scoort merkkelijk slechter: 38% van het totale patrimonium heeft nog geen dakisolatie.

Bron: Resultaten Patrimoniumenquête: energetische doorlichting van het sociale woningbestand, VMSW, 2011.

Het budget is nodig voor het vervangen van enkele beglazing, het plaatsen van dakisolatie en het vernieuwen van oude verwarmingsinstallaties. Dit is een weerspiegeling van het noodzakelijke budget opdat sociale woningen kunnen voldoen aan het Energierenovatieprogramma 2020.

48% van de 141.588 wooneenheden van het woningenbestand vertoont een of meer gebreken en heeft dus een hoge renovatienood. Het gaat om bijna 68.000 woningen die moeten worden aangepakt. 39% van het patrimonium beschikt over een energieprestatiecertificaat (EPC). In het algemeen kunnen we dus stellen dat ongeveer de helft van de sociale woningen zal moeten worden aangepakt om te voldoen aan de ambities van het Energierenovatieprogramma 2020.

| #WON   | %   | BUDGET / WONING           | BEGROTING              | %   |
|--------|-----|---------------------------|------------------------|-----|
| 40.376 | 29% | € 1.000                   | € 40.376.000           | 1%  |
| 15.506 | 11% | € 2.500                   | € 38.765.000           | 1%  |
| 9.989  | 7%  | € 7.500                   | € 74.917.500           | 3%  |
| 16.145 | 11% | € 10.000                  | € 161.450.000          | 6%  |
| 13.143 | 9%  | € 22.500                  | € 295.717.500          | 10% |
| 9.187  | 6%  | € 45.000                  | € 413.415.000          | 14% |
| 17.172 | 12% | € 75.000                  | € 1.287.900.000        | 44% |
| 6.880  | 5%  | € 90.000                  | € 619.200.000          | 21% |
| 13.190 | 9%  | <b>TOTAAL INVESTERING</b> | <b>€ 2.931.741.000</b> |     |

Bron: Resultaten Patrimoniumenquête: energetische doorlichting van het sociale woningbestand, VMSW, 2011.

Het zou een goede zaak zijn de woningen met de meeste kosten via renovatieleningen te laten verkopen aan de bewoners. Als een nieuwe woning 167.000 euro mag kosten, dan zouden 17.172 woningen kunnen verkocht worden aan 92.000 euro en zouden 6880 woningen kunnen verkocht worden aan 77.000 euro. De koop zou kunnen verbonden worden aan werk en een goedkope lening en stipte betaling van de vroegere huur.

De vrijgekomen middelen en de middelen die de renovatie vergt, zouden toelaten om 25.000 nieuwe woningen op de markt te brengen of zou toelaten om een huursubsidie toe te kennen voor 2 miljard euro. Niets belet dat de sociale huisvestingsmaatschappijen nieuwe woningen huren van private investeerders en garant staan voor de huur. Dit betekent dat men op korte termijn veel sneller mensen kan helpen, want nieuwbouw duurt gemiddeld zes jaar.

Bovendien zou het goed zijn dat de renovaties door de mensen zelf kunnen worden gedaan. Dit is goedkoper voor de bewoner en zeker voor de overheid (openbare aanbesteding).

### **1.8. *Leningen Vlaams Woningfonds***

In 2009 werden om en bij 2500 leningen voor een gemiddeld bedrag van 133.000 euro uitgeschreven door het Vlaams Woningfonds. Het gaat hier om sociale leningen aan gezinnen met minstens één kind. Men kan terecht de vraag stellen waarom alleenstaanden en gezinnen zonder kinderen hiervoor niet in aanmerking komen. Bij deze mensen is immers het risico op financiële wanbetaling bij het huren van een woning een pak groter.

### **1.9. *Vergrijzing***

Het Vlaamse woonbeleid moet de ambitie uitstralen om proactief te zijn. Dit betekent dat het beleid moet inspelen op ontwikkelingen op middellange en lange termijn.

Eerst en vooral zijn er de sociaal-demografische ontwikkelingen. Het aantal huishoudens zal in de toekomst verder blijven toenemen. Naar schatting zal Vlaanderen in 2020 ongeveer 2,7 miljoen huishoudens tellen, en bijna 2,9 miljoen in 2040. Ook de samenstelling van deze huishoudens zal sterk wijzigen. Het aantal alleenstaanden zal toenemen omwille van gezinsverdunding. Men berekent dat één op drie huishoudens in 2020 zal bestaan uit alleenstaanden. De woonbehoefte zal de komende decennia grondig wijzigen. Het is van essentieel belang een zicht te krijgen op de gevolgen van deze evolutie voor de woonmarkt. Met andere woorden: zal het aanbod hierop voldoende flexibel kunnen inspelen?

Een andere sociaal-demografische ontwikkeling betreft de toenemende vergrijzing. Deze gaat gepaard met een gewijzigde woonbehoefte. Dit betekent concreet dat specifieke woonzorg, collectieve voorzieningen of alternatieve woonvormen voor ouderen noodzakelijk zullen zijn. Thema's zoals levenslang wonen, aanpasbaar bouwen en wonen en zorg zullen verder ontwikkeld en geïntegreerd moeten worden in het toekomstig beleid. Dergelijke sociaal-demografische wijzigingen hebben sterke gevolgen op de woonmarkt naar omvang en types van woningen. Dit wijzigt de nood aan eengezinswoningen en er zal specifieke vraag naar woonentiteiten voor alleenstaanden en aangepaste woonvoorzieningen voor ouderen zijn. Door de vergrijzing kan het aanbod aan 'onderbezette' eengezinswoningen toenemen. Het betreft hier grotere woningen waar alleen ouderen in gehuisvest zijn. Deze woningen zijn eerder moeilijk om te bouwen, en voor deze doelgroep met een specifieke zorgvraag zijn de woningen vaak ruimtelijk niet goed gelegen.

Het aantal 65-plussers in het Vlaamse Gewest zal naar verwachting toenemen, van 1,10 miljoen in 2008 over 1,34 miljoen in 2020 naar 1,58 miljoen in 2030 (+44%) (Bron: studiedienst van de Vlaamse Regering). 28% van de mensen zal 65+ zijn.

In deze nota wil ik een lans breken voor een doortastende aanpak van deze uitdagingen.

## 2. De acties

De wachtlijsten blijven quasi altijd even groot ondanks het feit dat er jaarlijks bijna 2500 woningen worden bijgebouwd. Dit komt omdat er geen rotatie is in het woningbestand en er steeds mensen zijn met een laag inkomen (kandidaten). Zo kan men blijven bouwen. Enkel dit zal weinig of geen zoden aan de dijk brengen. Vandaar dat andere alternatieve acties noodzakelijk zijn.

### 2.1. *Sociale leningen en fiscale stimuli voor eigendomsverwerving*

“De betaalbaarheid van de eigen woning wordt bevorderd via het voortzetten van het stelsel van sociale leningen en de harmonisatie ervan. Ook de fiscale stimuli ter bevordering van eigendomsverwerving worden aangepast. Er zal onderzocht worden hoe een huiskorting, bijvoorbeeld via het ‘klein beschrijf’ zowel in de steden als op het platteland afhankelijk te maken van nieuwe criteria zoals woonoppervlakte, aankoopprijs en gezinsmodulatie. Dit moet het kopen van een eigen huis voor meer mensen haalbaar maken.” (minister Freya Van den Bossche in de beleidsnota Wonen 2009-2014).

Een mogelijkheid is een sociale lening bij het Vlaams Woningfonds (VWF). Leningen bij het VWF zijn sociale leningen aan gezinnen met minstens een kind. In 2009 werden ongeveer 2500 leningen afgesloten voor een gemiddeld bedrag van 133.000 euro. De gemiddelde rentevoet bedroeg toen 2,12%.

Open Vld is reeds enige tijd pleitbezorger van een harmonisatie in de sociale kredietsector op voorwaarde dat het ten bate van de transparantie, rechtszekerheid en de kandidaat-ontlener is. Hiervoor heb ik een parlementair initiatief genomen, meer specifiek het voorstel van resolutie betreffende een harmonisatie in de sociale kredietsector (*Parl. St. VI. Parl. 2009-10, nr. 548/1*). De harmonisatie van de sociale kredietsector mag men niet beperken tot het gelijkenschakelen van de voorwaarden. Men moet daarbij ook het aantal actoren rationaliseren en aldus een duidelijke situatie creëren inzake de sociale huursector en de sociale leensector.

Concreet zijn wij voorstander van volgende hervormingen:

- 1° het Vlaams Woningfonds moet bevoegd worden voor alle sociale kredieten;
- 2° de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen mag enkel nog bevoegd zijn voor de sociale huursector;
- 3° de werking van erkende sociale kredietmaatschappijen moet worden stopgezet. Hierbij dienen de nodige begeleidingsmaatregelen genomen te worden opdat dit alles zo weinig mogelijk negatieve ingrijpende gevolgen met zich meebrengt;
- 4° om het kopen van een eigen woning langs fiscale weg haalbaar te maken, is het aangewezen om de registratierechten verder te verlagen. De vorige verlaging, onder toenmalig minister Dirk Van Mechelen, heeft aangetoond dat dit meer mensen aanzet tot eigendomsverwerving en meer geld voor de overheid genereert;
- 5° tevens moeten maatregelen getroffen worden om via het VWF sociale leningen aan mensen zonder kinderen – en in hoge nood – ook toe te laten;
- 6° onroerende leasing moet worden onderzocht.

### 2.2. *Betaalbaarheid van huur- en koopwoningen bevorderen*

“Het bescheiden woonaanbod moet creatieve oplossingen bieden die de betaalbaarheid van wonen bevorderen. Enerzijds kunnen via bescheiden koopwoningen oplossingen worden geboden. Anderzijds biedt de private huurmarkt mogelijkheden. Huurders kiezen voor flexibiliteit en mobiliteit. Maar het aanbod aan private huurwoningen is kleiner dan de vraag en omvat nog heel wat woningen van minder goede kwaliteit. Om investeringen in een privaat huurwoningenaanbod te bevorderen, worden fiscale en financiële stimuli voor verhuurders uitgewerkt in ruil voor een faire prijs. Het huursubsidiestelsel wordt verder uitgebreid.” (minister Freya Van den Bossche in de beleidsnota Wonen 2009-2014).

Terecht wordt erop gewezen dat het aanbod van private huurwoningen moet opgedreven worden, zowel kwantitatief als kwalitatief. Evenwel ben ik er geen voorstander van om hieraan een prijsregulatie van overheidswege te koppelen. Dit zou een verstoring van de huurmarkt teweegbrengen waardoor nog meer verhuurders zullen afhaken. Wel moet erover gewaakt worden dat het stimuleren van het aanbod bv. langs fiscale weg niet al te zeer leidt tot een verhoging van de huurprijzen. Dit kan enkel door te kiezen voor een verdere uitbreiding van de huursubsidie in de richting van een huurcheque, waarbij de woonbehoefte op een sluitende manier gesubsidieerd wordt om een voor hem/haar geschikte woning te vinden.

### *Een sterke huurmarkt*

Men mag niet blind zijn voor het maatschappelijk gegeven dat niet iedereen in Vlaanderen eigenaar kan, zal of wil worden. Er zijn tal van factoren die het voor bepaalde groepen in onze samenleving – al dan niet tijdelijk – financieel onmogelijk maken om een eigen woning te verwerven: werkloosheid, invaliditeit, beperkte opleiding en dus beperkte toekomstperspectieven, beperkt inkomen enzovoort. Daarnaast zijn er ook mensen die bewust voor een huurwoning kiezen. Voor hen zal het huren van een woning of appartement dan ook het enige alternatief zijn.

In dit perspectief dient het Vlaamse woonbeleid zich te richten op twee actoren, namelijk de openbare huursector (i.e. de sociale huursector) en de private huursector. Vandaag stellen we echter vast dat beide actoren/sectoren niet voldoende in staat zijn om de gepaste helpende hand te reiken aan de mensen die op zoek zijn naar een betaalbare, kwalitatieve huurwoning.

Dit alles hangt uiteraard samen met de economische context van de private huursector: deze staat namelijk zowel kwalitatief als kwantitatief onder druk. Het aanbod in de private huursector daalt elk jaar opnieuw, waardoor de prijzen stijgen. Dit geldt nog meer voor de recentere en dus meer kwalitatieve huurwoningen en -appartementen. Een en ander is het gevolg van het gebrek aan rendement van de doorsnee huurwoning. Daardoor haken heel wat eigenaars af en verkopen ze hun huurpatrimonium. Daarnaast verkiezen heel wat erfgenamen van verhuurders om diezelfde reden om het vererfde huurpand te verkopen. Wanneer men weet dat de gemiddelde leeftijd van de niet-professionele eigenaar/verhuurder rond de zestig jaar schommelt, kan men vermoeden dat deze tendens zich in de volgende jaren nog meer zal doorzetten.

Met andere woorden: het aanbod op de private huurmarkt neemt af, hetgeen de prijzen verder zal doen stijgen, waardoor dan weer meer huurders zullen willen doorschuiven naar de sociale huursector.

Het is duidelijk: een vooruitziend woonbeleid moet oog hebben voor de private huursector aangezien aan deze zijde de vraag naar sociale huurwoningen ontstaat. Jammer genoeg focussen de Vlaamse Regering en de bevoegde Vlaamse minister zich enkel op het aanbod aan sociale huurwoningen, waardoor het aanzuigeffect alleen maar groter wordt en de noden in de toekomst nog groter zullen worden. We zullen er moeten leren mee leven, waarschijnlijk ...

Open Vld ziet de private huursector als een volwaardige en actieve partner bij het woonbeleid. Immers, met alleen maar in te zetten op een sociaal aanbod graaft men enkel maar meer putten die moeten gevuld worden, zonder dat de bestaande putten gedempt worden. De overheid heeft nu eenmaal onvoldoende middelen om voor elke behoefte een woning te bouwen of ter beschikking te stellen. Dit impliceert dan ook een ingrijpen aan de vraagzijde, meer bepaald in de vorm van het aanzwengelen van de kwaliteit en kwantiteit op de private huurmarkt.

Een andere stimulerende maatregel is bijvoorbeeld de mogelijkheid om private investeerders een woning te laten verhuren volgens de bepalingen van het Socialehuurbesluit en daarbij het verschil in huur te laten bijpassen via hetzelfde systeem waarvan de sociale huisvestingsmaatschappijen kunnen gebruik maken. Bovendien dienen de fiscale voordelen van sociale huisvestingsmaatschappijen (verlaagd btw-tarief, geen belastingen enzovoort) dan ook te gelden voor zij die hun woning verhuren met toepassing van het Socialehuurbesluit.

De intentie van dergelijke maatregelen is om het voor de verhuurder opnieuw interessant te maken om zijn woning op de huurmarkt te houden. Het is immers enkel via een voor de verhuurders rendabele private huursector dat de kwantiteit, de kwaliteit én de betaalbaarheid van de private huursector kunnen verbeterd worden en dat de vraag naar het door de overheid te creëren aanbod zal kunnen afnemen, met kleinere wachtlijsten tot gevolg. Zie ook punt 1.7 en suggestie tot verkoop slecht woningenbestand en huur door socialebouwmaatschappijen van privaat patrimonium (goedkoper, goede investering met vast rendement).

*Wat kost de exploitatie van een sociale huurwoning?*

TABEL JAARLIJKS EXPLOITATIEVERLIES VAN DE SHM (EERSTE 33 JAREN)

|                                                                            | Voet   | Basis     | Impact op de overheidskost |
|----------------------------------------------------------------------------|--------|-----------|----------------------------|
| Lening                                                                     |        | € 191 304 |                            |
| Aantal jaren terugbetaling                                                 |        | 33        |                            |
| Jaarlijkse terugbetaling kapitaal lening aan VMSW                          |        |           | -€ 5 797                   |
| Gemiddeld belastbaar inkomen huurder                                       |        | € 14 554  |                            |
| Jaarlijkse huur = 12/55 belast.ink.                                        |        |           | € 3 176                    |
| Info: maandhuur                                                            |        | € 265     |                            |
| Onroerende voorheffing                                                     |        |           | -€ 600                     |
| Frictieleegstand                                                           | 3,00%  |           | -€ 95                      |
| Wanbetaling                                                                | 2,00%  |           | -€ 64                      |
| Onderhoudsuitgaven                                                         | 1,00%  |           | -€ 1 913                   |
| Hieraan te affecteren werkingskosten SHM & VMSW                            |        |           | PM                         |
| Jaarlijks kastekort per sociale huurwoning te compenseren door de overheid |        |           | -€ 5 293                   |
| Wegvallen van de inkomstenbelasting op één private huurwoning              | 15,00% | € 2 000   | -€ 300                     |
| Recuperatie onroerende voorheffing betaald door SHM                        |        |           | € 600                      |
| <b>Jaarlijkse overheidskost per extra sociale huurwoning</b>               |        |           | <b>-€ 4 993</b>            |

Bron: Itinera, 'Huisvesting in tijden van schaarste', 2011.

### 2.3. Sociale woningen

“Het aanbod aan sociale woningen wordt uitgebreid. Het decreet Grond- en Pandenbeleid voorziet 43.000 extra sociale huurwoningen, 21.000 extra sociale koopwoningen en 1000 extra sociale kavels tegen 2020. Een versterking van de regierol van de lokale besturen is aangewezen, zodat ze meer hefboomen krijgen om samen met de sociale huisvestingsmaatschappijen en andere partners tot oplossingen te komen. Een voortgangsreportage zal in 2014 worden gemaakt. Er komt ook een vereenvoudiging van de procedures voor sociale woningbouw waarbij de doorlooptijd ingekort wordt.” (minister Freya Van den Bossche in de beleidsnota Wonen 2009-2014).

We stellen vast dat in Vlaanderen meer dan 70.000 mensen op een wachtlijst voor een sociale huurwoning staan. Uiteraard hebben deze mensen vandaag al een dak boven het hoofd (meestal in de private huursector), doch beschouwen ze hun maandelijkse huisvestingslasten te hoog en willen ze naar een goedkopere sociale huurwoning.

Vertrekkend vanuit deze maatschappelijke behoefte keurde het Vlaams Parlement in 2009 het Grond- en Pandendecreet goed. Met dit decreet keurde het Vlaams Parlement ook een ambitieus plan goed: tegen 2020 moeten er 43.000 sociale huurwoningen, 21.000 sociale koopwoningen en 1000 sociale koopkavels gerealiseerd worden.

Uiteraard is dit slechts één component van een totaalpakket aan de aanbodzijde, doch de Vlaamse Regering maakt er de enige van. Voor de bevoegde minister is dit de enige manier om aan de vraag te voldoen. Bovendien legt dit een zware budgettaire hypotheek op het woonbeleid tot 2020, die weinig speelruimte voor andere maatregelen laat.

Nochtans kan het met dezelfde middelen ook anders, op voorwaarde dat men op een andere manier naar sociale huisvesting in Vlaanderen durft te kijken. In de commissie voor Woonbeleid hebben we hierover reeds stevige debatten gevoerd.

Ik wens dan ook in naam van Open Vld een lans te breken voor de volgende maatregelen in de sector van de sociale huurwoningen.

### *2.3.1. Maak van een sociale huurwoning een tijdelijke hulp (3-6-9-contracten)*

Naar analogie met het Waalse Gewest kan een systeem van tijdelijke huurcontracten worden ontworpen, met een herziening van de contracten na drie, zes en negen jaar. Dit maakt een tussentijdse evaluatie mogelijk, gespreid over drie jaar, naar analogie van de private huursector. Op die manier verandert de perceptie over sociale huurwoningen van huisvesting van onbepaalde duur, naar huisvesting van bepaalde duur. Wie er tijdens de duur van het contract in het leven op vooruit gaat, kan zo op het einde van het contract doelmatiger gestimuleerd worden om door te stromen naar de private huurmarkt of naar eigendomsverwerving. In Wallonië heeft de bevoegde Ecolo-minister Jean-Marc Nollet onlangs een gelijkaardig systeem ingevoerd.

De privatieve huur is ook niet voor onbepaalde duur. Niets is voor onbepaalde duur, ook een woning die men koopt kan bij tegenslag verkocht moeten worden.

Nieuwe huurcontracten in de sociale huursector zouden tijdelijk moeten zijn. De huur blijft drie jaar dezelfde, wat stimuleert om te werken. Bewijs van het zoeken van werk moet tevens worden voorgelegd. Uiteraard zijn mensen die niet kunnen werken of gepensioneerd zijn ook aan de evaluatie onderworpen, niet om hen te activeren, wel om hen op hun vermogen te controleren. Zo kan het niet zijn dat een gepensioneerde erft en zijn geërfde woning verhuurt en toch een sociale woning blijft betrekken. Iedereen gunnen we alles, maar de zwaksten moeten het meest worden geholpen.

Indien er een stelsel zou komen waarbij iedereen dezelfde steun krijgt in dezelfde omstandigheden (huurcorrectie aan eigenaars) dan moet de huur geëvalueerd worden.

### *2.3.2. Geef extra aandacht aan het bieden van nieuwe (arbeids)kansen aan sociale huurders*

Instanties zoals de Vlaamse Dienst voor Arbeidsbemiddeling en Beroepsopleiding (VDAB) dienen meer aandacht te schenken aan het begeleiden en activeren van sociale huurders in hun zoektocht naar meer kansen op een beter leven, bv. in de vorm van een job. Op die manier kunnen mensen zichzelf uit de nood werken en kunnen zij aldus doorstoten naar een kans op eigendomsverwerving. De woonproblematiek is immers een inkomensproblematiek. Een job biedt de beste garantie op degelijke huisvesting.

### 2.3.3. *Stimuleer de doorstroming van de sterkste sociale huurders*

Uit cijfers na een schriftelijke vraag aan minister Van den Bossche (*Vr. en Antw.* VI. Parl. 2010-11, Vr. nr. 106 Van Volcem) blijkt dat duizenden sociale huurders meer verdienen dan de maximum inkomensvoorwaarde voor een sociale woning.

Bijna 25% van de sociale huurders heeft een bruto jaarinkomen van meer dan 20.000 euro terwijl meer dan 25% van de kandidaat-huurders op de wachtlijsten een inkomen van minder dan 10.000 euro bruto per jaar heeft. Daarom kan voorgesteld worden om sociale huurders wiens inkomen hoger ligt dan de maximum inkomensgrens, voorzien in het Socialehuurbesluit, een huurprijs te laten betalen die 10% hoger ligt dan de gemiddelde huurprijs voor een vergelijkbare woning op de private huurmarkt. Op die manier kunnen dergelijke huurders gestimuleerd worden om door te stromen naar een (verbeterde – zie hoger) private huurmarkt en aldus plaats maken voor meer behoeftigen op de wachtlijsten.

Als stimulans kan een sociale lening aan een extra gunstig tarief (2%) worden aangeboden bij het vrijmaken van de sociale woning. Zo wordt ook de eigendomsverwerving gestimuleerd. De huurder heeft zo ook de mogelijkheid om diezelfde woning te kopen (kooprecht) aan een gunstig tarief. Zo komt geld vrij voor de bouw van sociale woningen die dan andere mensen helpen. Een andere stimulans zou de bevrozing van de huur kunnen zijn gedurende het laatste jaar als men vrijwillig vertrekt.

Mensen die meer verdienen dan de inkomensvoorwaarde moeten gestimuleerd worden om plaats te maken voor anderen waar de nood hoger is. Indien tien procent van de huurders op de private markt zou huren, komen meteen 10% sociale woningen vrij (14000). Dit is een inhaalbeweging van zes tot zeven jaar.

### 2.3.4. *Informeer de sterkste sociale huurders over hun werkelijke financiële mogelijkheden*

Al te vaak verkeren de sterkste sociale huurders in de verkeerde overtuiging dat eigendomsverwerving voor hen een financieel onhaalbare kaart is. Nochtans zouden zij met een sociaal krediet van bv. het Vlaams Woningfonds perfect in staat zijn om een eigen woning te verwerven. Daarom moeten zij tijdig geïnformeerd worden over hun mogelijkheden ter zake, bv. door hen een simulatie aan te reiken van wat mogelijk is met een sociaal krediet. Hierbij verwijs ik naar onze voorgestelde hervormingen ter vereenvoudiging van de sociale kredietsector (punt 2.1).

### 2.3.5. *Breid het systeem van de huursubsidie uit*

Op deze manier kan men de woonbehoeftige rechtstreeks ondersteunen en niet via het aanbod van de gekende instanties (huisvestingsmaatschappijen). Aldus kunnen zij zich richten op de private huurmarkt waardoor daar een grotere vraag ontstaat en dus nieuwe investeringen zullen gegenereerd worden. Bovendien is de overheidskost voor huurpremie een pak lager dan de exploitatiekost voor een sociale huurwoning (Bron: Itinera, en exclusief de restwaarde van de woning).

TABEL JAARLIJKE OVERHEIDSKOST VAN EEN HUURSUBSIDIE

|                                                       |                |
|-------------------------------------------------------|----------------|
| Gemiddelde maandhuur in de private huur               | € 450          |
| Gemiddelde maandhuur in de extra sociale huurwoningen | € 265          |
| Maandelijks opleg                                     | € 185          |
| <b>Jaarlijkse overheidskost</b>                       | <b>€ 2 224</b> |

Bron: Itinera, 'Huisvesting in tijden van schaarste', 2011.

Huurpremies moeten een specifieke doelgroep ondersteunen en moeten beperkt worden in de tijd. Mensen die een bepaalde periode op de wachtlijst voor een sociale woning staan, moeten aanspraak kunnen maken op een ondersteunende premie. De beperking van het aantal mensen die aanspraak maken op een huurpremie en de beperking in de tijd moeten voorkomen dat dit een stijging van de huurprijs met zich meebrengt. Elke verhuurder zou ook het recht moeten hebben te verhuren conform het Socialehuurbesluit; niet alleen sociale bouwmaatschappijen.

### 2.3.6. *Renovatie*

Bijna 50% van de 141.588 wooneenheden van het woningenbestand vertoont een of meer gebreken en heeft dus een hoge renovatienood. Het gaat om bijna 68.000 woningen die moeten worden aangepakt. Dit zijn cijfers die onmogelijk te negeren zijn. Concreet betekent het dat de Vlaamse Regering in het kader van het Energierenovatieprogramma 2020, prioritair de renovatie van sociale woningen moet behandelen. Renoveren maakt dat de waarde van het patrimonium nietodeloos degradeert door verwaarlozing.

“Het Vlaamse woonkwaliteitsbeleid, verankerd in de Vlaamse Wooncode en het Kamerdecreet, stoelt op twee sanctionerende pijlers: de administratieve procedure ongeschikt-en/of onbewoonbaarverklaring van woningen en de strafrechtelijke handhaving. Daarnaast zijn er stimulerende maatregelen ter verbetering van de woningkwaliteit, zoals de Vlaamse renovatiepremie en de verbeterings- en aanpassingspremie (VAP). (...) De renovatiepremie wordt voortgezet, waarbij een bijsturing voorzien is in functie van de betaalbaarheid, een doelgerichter inzet en een betere afstemming met andere premies. Ook zal er bij woningkwaliteit meer aandacht gaan naar duurzaamheid en energiezuinigheid. (...) Ten slotte zal meer aandacht worden besteed aan de renovatie van bestaande sociale (huur)woningen.” (minister Freya Van den Bossche in de beleidsnota Wonen 2009-2014).

Daar waar men het heeft over de kwaliteit van het aanbod op de private huurmarkt, mag minstens evenveel aandacht gaan naar de kwaliteit en renovatie van de sociale huurwoningen.

Omdat de renovatie van sociale woningen (zie punt 1.7) heel wat financiële uitdagingen met zich meebrengt, dient de minister enerzijds prioriteiten te stellen aangaande huisvesting en waar mogelijk een samenwerking met de private sector tot stand te brengen. Zie ook punt 1.7 waarbij de suggestie wordt geformuleerd om over te gaan tot de verkoop van sociale renovatiewoningen. Dit zou 2 miljard euro besparen aan renovatie. De koper renoveert zelf en de huisvestingsmaatschappijen bekomen naast hun besparing aan renovatie tevens 6880 x 72.000 euro (verkoopprijs slechte woning: 167.000 euro – renovatiekost, zie p. 14, eerste alinea) en 17.172 x 92.000 euro (verkoopprijs slechte woning: 167.000 euro – renovatiekost, zie p. 14, eerste alinea). Dit laat hen toe om nieuw te bouwen of te huren op de private markt, of de uitgebreide huurpremie in te voeren.

### 2.3.7. *Samenhuizen*

‘Samenhuizen’ is een groeiende trend in steden en zelfs gemeenten. Onder meer de hoge huurprijzen en het krimpende huuraanbod zorgen ervoor dat steeds meer mensen samen een woning huren. Pas afgestudeerde vriendinnen huren samen een huis, een koppeltje zoekt een derde om de huur mee te delen, twee leefloners huren samen en proberen zo met meer kwaliteit te wonen en te leven. Verschillende vormen van ‘samenhuizen’ moeten onderzocht en gestimuleerd worden, ook bij sociale woningen. In de sociale huisvesting moet meer aandacht gaan naar specifieke zorgwoningen voor ouderen. Men dient tevens rekening te houden met co-ouderschap in de sociale huisvesting maar ook in de sociale leningssector. Als men samenwoont, vermindert het vervangingsinkomen van de samenwonende. Geen probleem als werkloosheidsuitkeringen gepaard gaan met activering en tijdelijk zijn.

### 2.3.8. *Nieuw financieringssysteem*

De financiering en de regelgeving van het woonbeleid moet transparanter worden georganiseerd. De huidige financieringssystemen moeten onder de loep worden genomen en bijgestuurd, waar ze de praktijk ten goede kunnen komen. Er wordt ingezet op coherente, kwaliteitsvolle en transparante regelgeving, wat moet leiden tot minder administratieve lasten, administratieve vereenvoudiging en een grotere efficiëntie.

De doorlooptijd voor de creatie van een woning of renovatie duurt veel te lang. Zo stonden in Koolskamp acht woningen tien jaar leeg en zo zijn er nog vele voorbeelden.

De lange doorlooptijden maken tevens dat verkavelingen met een sociale mix moeilijk verlopen. De private ontwikkelaar heeft een andere dynamiek. 'Time is money'. Dit maakt dat de prijs voor de gewone woning stijgt.

### 2.3.9. *Nieuwe Woonsurvey*

De laatste grondige Woonsurvey dateert van 2005. Dit betekent dat vele cijfers over huisvesting allesbehalve accuraat zijn. Daarom dient de Vlaamse Regering sneller werk te maken van een vernieuwde Woonsurvey die de nodige informatie verschaft.

### 2.3.10. *Domiciliefraude beter aanpakken*

Het aanpakken van domiciliefraude in sociale huisvesting verloopt momenteel zeer moeizaam. Zo getuigt ook een antwoord van de minister op een schriftelijke vraag (*Vr. en Antw.* VI. Parl. 2009-10, Vr. nr. 409 Dehaene). Artikel 102bis, §3, van de Vlaamse Wooncode stelt dat een administratieve boete kan worden opgelegd aan de huurder van een sociale huurwoning die de voorwaarden vastgelegd in artikel 92, §3, van de Vlaamse Wooncode niet naleeft. De uitvoeringsmodaliteiten werden opgenomen in de artikelen 54 en 55 van het kaderbesluit Sociale huur. De procedure van administratieve boetes is vrij complex. Ze is gradueel opgebouwd waardoor de huurder in eerste instantie de kans krijgt om de situatie te regulariseren. Een versoepeling van de procedures is absoluut aangewezen.

Thans wordt er enkel opgetreden als er een klacht komt van een derde.

### 2.3.11. *Vermogen*

Bij de toekenning van sociale woningen moet rekening gehouden worden met het vermogen. Te vaak zijn situaties gekend waarbij de huurders van een sociale woning eigendommen of een groot vermogen bezitten. Dit is zeer wraakroepend ten aanzien van mensen die op de wachtlijst staan en van wie de behoefte aan sociale huisvesting hoog is. Mensen die een aanzienlijk vermogen erven terwijl ze genieten van de voordelen van een sociale woning moeten gestimuleerd worden om op de private markt hun gading te zoeken. Eens de financiële situatie van personen aanzienlijk verbetert, moeten zij het engagement tonen om de hulp aan anderen over te laten. Worden sociale huurders geconfronteerd met een aanzienlijke stijging van hun vermogen, dan hebben zij de kans om de sociale woning te kopen. Zo komen middelen vrij.

Nu is het mogelijk dat een sociale huurder heeft geërfd en de woning van zijn ouders verhuurd. Bovendien kan de sociale huurder ook zelf een woning aanschaffen en verhuren en zelfs in het absurde een buitenverblijf hebben. Geen probleem dat men beter wordt, maar dit kan niet als er 70.000 wachtenden zijn.

### 2.3.12. *Aanbod sociale huisvesting verruimen via de privésector*

Als de vraag hoog is naar sociale woningen, moet het aanbod volgen. Aangezien de overheid niet in staat is het aanbod voldoende aan te vullen, kunnen private investeerders een duw in de rug geven.

Investerders moeten de mogelijkheid krijgen om, conform het Socialehuurbesluit, woningen als sociale huurwoningen te verhuren. De huur wordt dan enerzijds betaald door de sociale huurder en anderzijds legt de overheid een stuk bij. Dit kan bovendien de werkingskosten van sociale huursystemen aanzienlijk doen dalen gezien de vrije concurrentie en efficiëntiewinsten.

Daar waar de sociale verhuurders vandaag hun middelen putten uit NSF2 kan een parallel systeem opgezet worden.

In Oostenrijk bouwen banken en verzekeringsmaatschappijen betaalbare woningen die ze verhuren aan een op voorhand gekende prijs. Deze prijs wordt alleen geïndexeerd. Dit maakt dat er voldoende betaalbare woningen zijn en de tussenkomst in de huur geen inflatoir effect heeft.

#### *2.3.13. Leegstand wegwerken tot een absoluut minimum*

Langdurige leegstand van sociale woningen blijkt reeds langere tijd een probleem. Bijkomend heeft men momenteel een gebrek aan cijfers. De leegstand moet gedetailleerd in kaart worden gebracht en aangepakt. Op de private markt is 3% leegstand normaal. De leegstand in Brugge is ongeveer tien procent. Dit komt ook door de renovatie die ze beogen (zie ook 1.7). De verkoop van slechte woningen zou tevens sociale mix in de hand werken.

#### *2.3.14. Leningen Vlaams Woningfonds ook voor alleenstaanden en gezinnen zonder kinderen*

De leningen met gunstige tarieven van het Vlaams Woningfonds moeten ook kunnen voor alleenstaanden en gezinnen zonder kinderen. We merken immers dat 44% van de kandidaat-huurders alleenstaanden, al dan niet met kinderen, zijn. Als alleenstaanden en gezinnen zonder kinderen een bescheiden woning in eigendom kunnen verwerven, kan heel wat sociale woningnood worden tegengegaan.

#### *2.3.15. Huisvestingsval*

Open Vld pleit voor een sterke activering van werklozen in sociale woningen. We mogen die mensen niet aan hun lot overlaten. Als je een sociale woning huurt loont het zelden om te werken. Eens je meer verdient moet je immers meer huur betalen. Een sterk activeringsbeleid gekoppeld aan de tijdelijkheid van de huur van sociale woningen moet dit probleem verhelpen.

*Inkomen van 2500 euro bruto = sociale woning + werkloosheidsuitkering*

Er is een inkomen van 2500 euro bruto nodig om een werkloosheidsuitkering van een alleenstaande en zijn sociale woning te vervangen. Om aan deze 'huisvestingsval' een oplossing te bieden moet er een ander beleid komen inzake activering van werklozen. De beste oplossing is daar tijdelijke werkloosheid koppelen aan een sterke activering.

Moet iemand die net teveel verdient om in aanmerking te komen voor een sociale woning dan zijn job opzeggen? Dan kan hij wel genieten van de voordelen van een sociale woning. Eens die persoon een sociale woning heeft, kan hij terug beginnen werken en ongebreideld verdienen. Dit leidt tot perverse toestanden. Het moet duidelijk zijn dat de sociale woningen ondersteuning zijn voor de allerzwaksten.

Sociale bouwmaatschappijen willen vooral hoge inkomens omdat zij dan hogere huurprijzen ontvangen. Zo bereik je een effect waarvoor de sociale woning niet bedoeld is. De overheid moet niet kost wat kost gaan concurreren met huiseigenaars in de privésector. Dat is haar taak niet. Het argument dat er getto's zullen worden gevormd gaat evenmin op. Het Grond- en Pandendecreet voorziet sedert september 2009 in een verplichte sociale mix. Private woningen en sociale woningen kunnen door elkaar gebouwd worden. De verhuur van sociale woningen via sociale verhuurkantoren kan dus in wijken met sociale mix.

#### *2.3.16. Kwaliteitsnormen sociale huisvesting gelijk trekken*

Er zijn aanzienlijke verschillen in de kwaliteit van sociale huurwoningen. Bij sociale verhuurkantoren zijn andere normen van toepassing. Alle sociale huurwoningen zouden op lange termijn een conformiteitsattest of een gelijkaardig E-peil moeten hebben. Er moet ook een gemeenschappelijk kader komen voor kwaliteitscontrole.

Steden en gemeenten spenderen een aanzienlijk budget aan sociale verhuurkantoren. Deze kunnen woningen huren op de private markt om door te verhuren aan sociale huurders. Toch staan daar niet dezelfde kwaliteitseis tegenover. Er wordt bijvoorbeeld niet in alle gevallen een conformiteitsattest of een gelijkaardig E-peil verwacht. De SVK's beschikken bovendien meestal niet over de technische kennis om de woningen degelijk te keuren. Veeleer redeneren de meeste SVK's vanuit welzijnsoogpunt.

#### **4. Besluit**

Als geen ander ben ik ervan overtuigd dat woonbeleid de zwaksten in de samenleving moet ondersteunen. Een duwtje in de rug opdat elke persoon de kans krijgt om te participeren in onze samenleving en om zichzelf te vervolmaken.

De Vlaamse Regering moet echter de oude beleidsrecepten hervormen. Ze kan hierbij platgetreden paden verlaten die in het verleden nergens heen hebben geleid, tenzij naar het verhogen van de toen al bestaande behoeften.

Men moet uitgaan van de reële vraag en niet louter een cijfermatig aanbodbeleid voeren. Niet de instelling/het instituut is hierbij belangrijk, maar wel het doel van sociale huisvesting.

Een echt woonbeleid kan alleen maar succes hebben wanneer op een andere manier naar het probleem wordt gekeken. Alleen op die manier kan men meer doen voor meer mensen met dezelfde middelen.

Dat vergt moed. Dat vergt visie. En bovenal vergt het actie. Net datgene waar de Vlaamse Regering kan verbeteren.

Mercedes VAN VOLCEM