Stuk **165** (2004-2005) – Nr. 1

V L A A M S P A R L E M E N T

Zitting 2004-2005

14 januari 2005

GEDACHTEWISSELING

over de campagne 'Hoog tijd voor een beter woonbeleid' van Welzijnszorg

VERSLAG

namens de Commissie voor Wonen, Stedelijk Beleid, Inburgering en Gelijke Kansen uitgebracht door mevrouw Veerle Heeren

Samenstelling van de commissie:

Voorzitter: de heer Jan Penris.

Vaste leden:

mevrouw Monique Moens, de heren Jan Penris, Erik Tack, Christian Verougstraete, Rob Verreycken;

de dames Cathy Berx, Hilde Crevits, de heer Tom Dehaene, mevrouw Veerle Heeren;

de heer Sven Gatz, mevrouw Dominique Guns, de heer Gilbert Van Baelen;

de dames Else De Wachter, Caroline Gennez, Michèle Hostekint.

Plaatsvervangers:

de heren Felix Strackx, Wim Van Dijck, Roland Van Goethem, Jurgen Verstrepen, John Vrancken;

de heren Carl Decaluwe, Stefaan De Clerck, mevrouw Monica Van Kerrebroeck, de heer Johan Verstreken;

de heer Marc Cordeel, mevrouw Hilde Eeckhout, de heer Hugo Philtjens;

de heren Marcel Logist, Chokri Mahassine, Jan Roegiers.

Toegevoegde leden:

mevrouw Mieke Vogels;

de heer Bart De Wever.

INHOUD

Blz.

1. Uiteenzetting door de heer Herwig Hermans, directeur Welzijnszorg..... 4
2. Uiteenzetting door de heer Geert Inslegers, coördinator Vlaams Overleg Bewonersbelangen 4
3. Bespreking 7

DAMES EN HEREN,

De Commissie voor Wonen, Stedelijk Beleid, Inburgering en Gelijke Kansen hield op maandag 20 december 2004 een gedachtewisseling over de campagne 'Hoog tijd voor een beter woonbeleid' van Welzijnszorg. Welzijnszorg vzw wil met haar jaarlijkse campagnes de armoede in eigen samenleving aanpakken. In 2004 is de campagne gericht op de woonsituatie van mensen met lage inkomens. De campagne gaat gepaard met een petitie waarin wensen worden geformuleerd voor meer sociale huisvesting, betaalbare huurwoningen, meer woonkwaliteit en een toegankelijker huurmarkt. Voor de gedachtewisseling zijn namens de campagne aanwezig: de heer Herwig Hermans, directeur Welzijnszorg, de heer Geert Inslegers, coördinator Vlaams Overleg Bewonersbelangen (VOB), en de heer Pascal De Decker, voorzitter VOB en medewerker onderzoeksgroep OASeS (Universiteit Antwerpen).

1. Uiteenzetting door de heer Herwig Hermans, directeur Welzijnszorg

De heer Herwig Hermans: Welzijnszorg maakt zich al 34 jaar zorgen over het welzijn van hen die in Vlaanderen en Brussel aan de kant van de samenleving staan. We zien het als onze opdracht om armoede uit te sluiten en wie uitgesloten wordt weer een plaats te geven. In onze strijd tegen armoede richten we ons niet enkel op de gevolgen van armoede, maar ook op de oorzaken. Armoede is immers niet te herleiden tot een persoonlijke schuld of brute pech. De wijze waarop onze samenleving georganiseerd is, houdt armoede en uitsluiting in stand, of organiseert ze zelfs. Vandaar dat onze campagnes ook steeds een belangrijk politiek onderdeel hebben. Dat is niet in één beleidsdomein te vatten, omdat armoede een complex geheel is van uitsluiting op verschillende levensdomeinen, waarbij huisvesting in Vlaanderen en Brussel een zeer bepalende factor is.

Welzijnszorg vult het politieke onderdeel vanuit de campagne kritisch maar ook opbouwend in. We doen telkens een reeks onderbouwde voorstellen, waarvoor we een beroep doen op deskundige organisaties en personen. We hopen dat de commissie zich gesteund weet door een campagne die opkomt voor een beter woonbeleid. Want een beter woonbeleid is de werkopdracht van de commissie. Beter betekent voor ons: sociaal rechtvaardiger, meer solidair, met meer aandacht voor wie tot de laagste inkomenscategorie behoort. En voor die categorie is het hoog tijd.

Huisvesting vandaag werkt armoede en uitsluiting in de hand. Vandaag wordt mensen wegens hun andere culturele afkomst de toegang tot huisvesting ontzegd. Maar ook homo's of mensen die van een leefloon leven, krijgen dikwijls de deur op de neus op de private huurmarkt, waar ze wegens het tekort aan sociale woningen op aangewezen zijn. De stijging van de prijzen heeft tot gevolg dat mensen met een leefloon niet zelden bijna de helft van hun beperkt inkomen aan naakte woonkosten spenderen. Wat maakt dat ze op het vlak van gezondheidskosten, energiekosten en schoolkosten in de problemen geraken en geregeld zware schulden maken.

Woonkwaliteit is ook levenskwaliteit. De aanpak van de huisvestingsproblematiek gaat dan ook om veel meer dan om een financieel probleem en besteding van middelen. Het is een enorme uitdaging om werk te maken van een langetermijnvisie. Maar ook op korte termijn doen zich een aantal problemen voor. Na de campagne van Welzijnszorg zullen we de evolutie van het woonbeleid op de voet blijven volgen. We hebben een analyse gemaakt van de regeerverklaring, de beleidsnota en de begroting en schuiven graag een aantal aandachtspunten naar voren in deze gedachtewisseling. Met dank voor de kans die wij daartoe krijgen.

2. Uiteenzetting door de heer Geert Inslegers, coördinator Vlaams Overleg Bewonersbelangen (VOB)

De heer Geert Inslegers: Ik zal onze eisen overlopen en vergelijken met het regeerakkoord en de beleidsnota. Onze eerste eis is een forse uitbreiding van het aantal sociale huurwoningen. Momenteel staan er 74.000 huishoudens op de wachtlijst. We denken dat het een onderschatting is. Uitgerekend kansarme huurders hebben problemen met de papierwinkel en slagen er niet altijd in om zich in te schrijven bij een socialehuisvestingsmaatschappij of vallen soms uit de boot bij een actualisering, als er nieuwe papieren ingevuld moeten worden.

Er is een studie van het Kenniscentrum Duurzaam Woonbeleid. Daarin wordt berekend hoeveel

woningen nodig zijn om alle huishoudens die volgens de huidige inkomensgrenzen in aanmerking komen, te bedienen. Momenteel zijn er ongeveer 138.000 sociale huurwoningen in Vlaanderen. Uit de studie blijkt dat er behoefte zou zijn aan 185.000 extra sociale huurwoningen. De meeste studies ramen dat op 100.000. Dat getal wordt bepaald op basis van de situatie op de private huurmarkt, waar vaak laag inkomen en slechte woonkwaliteit gekoppeld zijn aan een hoge huurquote (het aandeel van de naakte huur in het inkomen).

In de vorige regeerperiode is men er amper in geslaagd om 15.000 socialehuurwoningen te realiseren. Men is nog altijd bezig dat programma af te werken. Het investeringstempo moet fors verhogen. Gezien de budgettaire toestand begrijpen wij dat een forse verhoging niet mogelijk is in 2005-2006, maar in 2007 moet dat zeker verhogen. We missen een groeipad of een objectief, zowel in het regeerakkoord als in de beleidsnota. Ik begrijp dat men voorzichtig wordt met streefcijfers, vooral als die in de vorige regeerperiode niet gehaald zijn. Toch is het belangrijk om over de regeerperiodes heen een streefdoel te formuleren. Ook in deze regeerperiode moet er een betekenisvolle uitbreiding van het patrimonium van socialehuurwoningen komen. Met de campagne schuiven we een streefcijfer naar voren van 30.000 extra sociale woningen, waarvan 20.000 extra socialehuur- en 10.000 extra socialekoopwoningen.

In Vlaanderen bestaat amper zes procent van het woningpark uit socialehuurwoningen. In andere westerse landen is dat 20 tot 30 procent. Dat toont aan dat zelfs een sterke stijging van de investeringen in socialehuurwoningen onvoldoende zal zijn. Ook de private huursector zal betrokken moeten worden om een doelmatig sociaal huurbeleid te voeren.

Een tweede probleem vormen de kwaliteit en de betaalbaarheid van de woningen. Vele westerse landen kennen een omvattend huursubsidiesysteem, soms zelfs vervat in de sociale zekerheid. Vlaanderen kent dat niet; de gevolgen daarvan zijn dubbel. Momenteel besteedt 58 procent van de private huurders meer dan een vijfde van het inkomen aan huur. Dat is de betaalbaarheidgrens voor huren; voor een afbetaling van een hypothecaire lening is dat 33 procent. Achttien procent van de private huurders besteedt zelfs meer dan 33 procent, of meer dan een derde, aan huur. Er is dus onmiskenbaar een betaalbaarheidprobleem, te wijten aan een combinatie van stijgende huurprijzen en een zwakker inkomensprofiel van de huurders op de private markt. Meer en meer zijn dat enkel diegenen die niet in staat zijn een eigendom te verwerven.

Voorts stellen we vast dat het probleem van de verkrotting blijft bestaan. De vorige peilingenquête dateert van 1994-95, maar uit de eerste cijfers van de recente enquête blijkt dat het probleem niet kleiner wordt. Er zijn 300.000 woningen van slechte kwaliteit. Een op vijf huurders woont in een woning van slechte kwaliteit; bij de eigenaarsbewoners is dat een op tien. De verkrotting moet dus aangepakt worden. Een goede start was alvast de Vlaamse Wooncode. Eigenlijk is er een sterker stimulerend beleid nodig; de fiscaliteit moet daarop afgestemd worden.

Dat stuit natuurlijk op de bevoegdheidsverdeling in onze staatsstructuur. We denken dat een goed inclusief woonbeleid slechts mogelijk is als de gewestelijke en federale instrumenten tegelijk ingezet worden. Misschien moet men met het oog op een deugdelijker beleid op termijn streven naar meer homogene bevoegdheden.

Bij de verhuurders stellen we twee aspecten vast. Het is een verouderd publiek. De socialeverhuurkantoren kunnen het management van de verhuring dus zeker op een hoger peil brengen en de rendabiliteit vrijwaren. Anderzijds is het federale fiscale systeem een pervers systeem. De belastingsbasis is het kadastrale inkomen en er is een forfaitaire aftrek voor onderhoud en herstellingen, die niet moeten bewezen worden. De aftrek wordt sowieso toegepast, ook als de verhuurders geen werken uitgevoerd hebben. De kadastrale inkomens beantwoorden, zeker in de steden, niet meer aan de marktrealiteit. Als een eigenaar echt een woning wil renoveren, is de fiscale steun te klein. Kunnen het Vlaamse en federale niveau geen aangepast fiscaal stelsel uitwerken zodat verhuurders die hun woning laten voldoen aan de elementaire vereisten en een redelijke huur vragen, daarvoor fiscaal beloond worden? Omgekeerd moet wie dat niet doet ten minste belast worden op de reële huurinkomsten.

Wij pleiten ook voor een hogere renovatiepremie voor bescheiden eigenaars. Daarbij bewandelt men best niet de weg van de fiscaliteit. Er zijn immers

nog heel wat eigenaars-bewoners met een laag inkomen. Zij beschikken niet over de middelen voor een renovatie en de fiscale tegemoetkoming kunnen ze slechts twee jaar later incasseren.

We stellen vast dat veel huurders, en zeker kansarmen en kwetsbare groepen, te weinig afweten van sociale voorzieningen en rechten en plichten. Dan heeft het geen zin een goede regelgeving uit te werken. Daarom vragen we dat er zou worden geïnvesteerd in de omkadering van die mensen in de huurdersbonden of in het opbouwwerk. Het Vlaams Actieplan Armoedebestrijding dringt er al verschillende jaren op aan dat de Vlaamse Regering voor de Huurdersbonden de middelen zou laten meegroeien met het aantal bereikte huurders. Het Vlaams Parlement heeft trouwens op het eind van de vorige legislatuur in een resolutie hierop aangedrongen bij de Vlaamse Regering.

Zowel in het regeerakkoord als in de beleidsnota Wonen 2004-2009 vinden wij positieve aanzetten, bijvoorbeeld m.b.t. de verhouding prijs-kwaliteit. Het is ook goed dat men niet alleen aan het regelgevend kader werkt, maar dat men ook zoekt naar middelen om investeringen in de private huursector aan te moedigen. Denken we maar aan de woonbevaksystemen en aan de Vlaamse systemen voor verhuring via socialeverhuurkantoren. Noch de beleidsnota Wonen, noch het regeerakkoord geven echter een indicatie van het budget dat men voor ogen heeft en van het aantal private huurwoningen die men op die manier bij het sociaalwoonbeleid wil betrekken.

We vragen in ieder geval dat de bedragen van de huursubsidie op korte termijn zouden worden geïndexeerd. Het Vlaamse besluit over de huursubsidie dateert van 1991, maar de bedragen werden tot nog toe nooit geïndexeerd. Ook de maximale huurprijzen zijn nog steeds dezelfde. Het maximale bedrag van 372 euro (15.000 frank), verhoogd tot 446 euro (18.000 frank) voor een gezin van drie of meer personen ten laste, is nog steeds hetzelfde. Bij herhuisvesting na een onbewoonbaarverklaring heeft men daardoor in verscheidene regio's problemen om voor een dergelijke prijs een woning te vinden die beantwoordt aan de kwaliteitsnormen. De instrumenten die nu in het huursubsidiebesluit zijn opgenomen, moeten beter worden afgestemd op de instrumenten in de Vlaamse Wooncode. Verhuur door socialeverhuurkantoren moet bijvoorbeeld worden afgestemd op wie noodgedwongen zijn woning moet verlaten wegens onbewoonbaarverklaring of op de daklozen. In dat laatste geval geldt nu de voorwaarde dat men zes maanden dakloos moet zijn. Die voorwaarde leidt ertoe dat de opvangcentra voor daklozen en de transithuizen van OCMW's overbezet zijn, terwijl dergelijke opvanghuizen toch duurder zijn dan een sociale woning. We vragen dat ten laatste in 2006 werk gemaakt worden van een kortetermijnhervorming in afwachting van een grondige hervorming van het huursubsidiestelsel vanaf 2007.

Voor een groter aanbod op de private huursector zitten we al te zeer vast in een antagonisme tussen huurders en verhuurders. Wij menen dat beide groepen belang hebben bij een meer dynamische private huursector, bij het aantrekken van investeringen en bij een ondersteunend overheidsbeleid dat gericht is op verhuring tegen sociale voorwaarden met een voldoende kwaliteit.

In tal van beleidsdocumenten schuift de Vlaamse overheid steeds meer taken toe aan het lokale beleid. Dat geldt ook voor het woonbeleid. Denken we maar aan de leegstands- en verkrottingsproblematiek, aan het toewijzingsbeleid voor sociale woningen en aan de coördinatietaak van de lokale besturen om de investeringen beter te richten op de lokale woonnoden.

Het is geen probleem dat men het subsidiariteitsbeginsel volgt en de lokale besturen inzet wanneer zij het best kunnen inspelen op territoriaal gediversifieerde noden. Er kunnen echter ook perverse effecten aan verbonden zijn. Wij vragen dat er bij de toewijzing van socialehuurwoningen zeker een Vlaams regelgevend kader wordt gehanteerd. De betoelaging komt trouwens van de Vlaamse overheid. Verder hebben lokale besturen soms de neiging om hun lage inkomensgroepen af te schuiven naar de grootstad of naar andere gemeenten. Men dreigt dus lokale verdringingseffecten te hebben.

Gezien hun grote terreinkennis kan men de lokale besturen gerust betrekken bij het probleem van de verkrotting. Het huidige verkrottings- en leegstandsdecreet, dat een waar hindernissenparcours vormt, is echter aan hervorming toe. Veel lokale besturen zullen bij het opsporen van de leegstand en bij het innen van de verkrottingtaks een eigen systeem uitwerken of gewoon afhaken. Het sanctionerende aspect wordt volgens ons beter op regionaal niveau georganiseerd. Indien men dat op

lokaal niveau laat uitvoeren, dreigt men terecht te komen in een systeem van 'ons kent ons'.

De kleinere gemeenten beschikken niet altijd over de nodige draagkracht en competentie om hun coördinatierol inzake wonen behoorlijk te vervullen. De gemeenten worden niet genoeg ondersteund door de hogere overheid. Voor de belofte in de Vlaamse Wooncode dat opdrachthouders zouden worden aangesteld om de gemeenten in hun coördinatietaak te ondersteunen, zijn bijvoorbeeld geen middelen uitgetrokken.

3. Bespreking

Mevrouw Mieke Vogels: In dit huis wordt het belang van sociale netwerken vaak onderschat. Het blijkt dat mensen niet alleen een woning willen, maar dat ze ook willen blijven wonen in hun vertrouwde omgeving, waar ze hun netwerken hebben uitgebouwd.

Wonen wordt voor steeds meer mensen een onoverkomelijk probleem. Dat heeft te maken met de slechte kwaliteit van woningen en met het feit dat wonen een grote hap neemt uit het budget. De VVSG kwam hier onlangs aan het woord over de gerechtelijke huisuitzettingen, die een ernstig probleem blijven. Ook het aantal gevallen van schuldbemiddeling door de OCMW's neemt toe. Het gaat steeds vaker over huurachterstand en achterstand bij de betaling van de nutsvoorzieningen. Ook het aantal daklozen en het feit dat de vluchthuizen vol zitten, is een teken aan de wand. Het feit dat de dualiteit nog steeds toeneemt, is een blaam voor een regio die er graag mee uitpakt dat ze de rijkste is van de wereld. Er zijn veel rijke mensen, maar een kern van mensen wordt steeds armer.

Sommige beleidsinstrumenten die nodig zijn om de situatie te verbeteren, vergen heel veel middelen. Denken we maar aan het bijbouwen van twintigduizend socialehuurwoningen en tienduizend socialekoopwoningen. Ook het aanwenden van instrumenten als socialeverhuurkantoren (SVK's) en huursubsidie kost veel geld. Misschien moet men uitmaken welk instrument men nu prioritair wil inzetten. Het instrument waarmee men het best kan ingrijpen op korte termijn is het instrument van de sociale verhuursubsidie, gekoppeld aan de bemiddelende rol van de socialeverhuurkantoren. Dat biedt tegelijkertijd de mogelijkheid om een meerjarenprogramma voor de bouw van sociale woningen op te stellen.

We moeten echter eens grondig nadenken welk soort sociale woningen we de komende jaren willen bouwen. Dat is iets wat we thans te weinig doen. Misschien moeten we ons oor eens te luisteren leggen bij de mensen. Hoe ziet hun ideale sociale woning eruit? We moeten rekening houden met het toenemend aantal alleenstaanden, met de vergrijzing, met de nieuw samengestelde gezinnen. Nieuw samengestelde gezinnen hebben andere eisen dan het gemiddelde gezin van dertig jaar geleden. Toen huurde men een sociale woning zolang het inkomen nog laag was, met in het achterhoofd de zekerheid dat het inkomen zou verhogen. De levensloop is vandaag volledig anders.

Wanneer de middelen beperkt zijn, moeten we prioriteiten leggen. Daarom denk ik dat we beter eerst investeren in de huursubsidie en in de uitbouw van de socialeverhuurkantoren. Ondertussen moeten we goed nadenken hoe we de Vlaamse socialewoningmarkt kunnen uitbouwen, rekening houdend met de pertinente vraag hoe we de socialehuisvestingsmaatschappijen leefbaar kunnen houden. Hoe kunnen we voor een sociale mix zorgen? Is een sociale mix eigenlijk wel opportuun? Ik deel het wantrouwen van de heer Inslegers in de lokale besturen niet. De lokale besturen zijn in staat om terzake een beleid te voeren. De lokale besturen moeten meer instrumenten krijgen om een woonbeleid te voeren.

De heer Geert Inslegers: In onze voorstellen zitten duidelijke prioriteiten. Op korte termijn opteren ook wij voor de huursubsidie. We mogen daarbij niet uit het oog verliezen dat de huursubsidie hoogstens op middellange termijn een oplossing is. Als we woningen vergelijken op het vlak van kwaliteit, betaalbaarheid en woonzekerheid, scoren sociale huurwoningen het best. Op de private markt moet er dus nog veel gesaneerd worden.

Op dit ogenblik krijgen 7.000 gezinnen een Vlaamse huursubsidie. Binnen het huidige budget is een groei met 2.000 gezinnen per jaar mogelijk. Wij vragen dat tegen 2005-2006 15.000 gezinnen van de huursubsidie kunnen genieten.

Op die manier kunnen mensen met een ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woning ook gehol-

pen worden met een huursubsidie. Nu worden die mensen eigenlijk tweemaal het slachtoffer. Daarnaast kunnen we de huur betaalbaar maken voor mensen die van een SVK huren. Ten slotte bestrijden we de thuis- en dakloosheid, en helpen we iedereen die wil verhuizen van een camping naar een reguliere woning. We hebben de budgettaire impact daarvan berekend. Over de beperkte middelen zal de heer De Decker het straks even hebben. Zijn de middelen wel zo beperkt? Het hangt ervan af hoe we de zaken bekijken. Er zijn bijvoorbeeld al jaren enorme middelen beschikbaar voor de federale fiscale tegemoetkomingen voor eigendomsverwerving.

Wij willen op verschillende manieren aan samenlevingsopbouw doen. Het VOB en het Opbouwwerk concentreren zich beide op de campingbewoners. De campingbewoners hebben zelf initiatieven genomen om de leefbaarheid in hun omgeving te verbeteren. In die woonvormen hebben zij een veel grotere autonomie dan in de klassieke sociale huisvesting. In de klassieke sociale huisvesting heeft men de bewoners te veel afgeschermd van de samenlevingsproblemen, waardoor ze niet op hun verantwoordelijkheid worden gewezen. Laat dat een les zijn. Zodra woningen worden gepland, moeten we de bewoners beter betrekken bij de projecten. We moeten een gedifferentieerd beleid voeren dat rekening houdt met de verschillende groepen: bejaarden, alleenstaanden, allochtonen, enzovoort. We moeten eveneens werk maken van een betere omkadering. De woonwensen en -verwachtingen dienen eveneens beter onderzocht te worden.

Het kwalitatieve komt te weinig aan bod. Dat zien we duidelijk in de financiering van de sociale huisvesting. Nu financieren we vooral bakstenen in plaats van beheer. Objectsubsidiëring in plaats van subjectsubsidiëring. We moeten eens grondig nadenken over de financiering.

Tijdens de vorige regeerperiode zegde de heer Bernard Hubeau, Vlaams Ombudsman, dat zolang het aanbod aan sociale woningen laag is en er sterke verdringingseffecten zijn op de private huurmarkt, de instroom van mensen met een laag inkomen zal blijven duren. Ik stel zelf vast dat het leefbaarheidprobleem maar moeilijk gevat kan worden. De lokale besturen moeten per wijk nagaan welke problemen de kop opsteken, en naar de oorzaak ervan zoeken. Men zoekt de oorzaak van de onleefbaarheid nu veel te makkelijk bij de zwakste bevolkingsgroepen. Dat is ongetwijfeld een van de oorzaken, maar men vergeet dat veel van die wijken maar één bestemming hebben: wonen. Andere functies als werken, verkeer of ontspanning worden er zelden vervuld. De betrokkenheid van de bewoners bij de omgeving is een ander belangrijk aspect.

Er is solidariteit tussen mensen met een laag inkomen. Op een Vooruitgangscongres bleek tijdens een debat dat bijna niemand persoonlijke contacten had in de Vierde Wereld. Zelfs als we verschillende lagen van de bevolking zouden mengen in één wijk, zal al gauw blijken dat de 'betere inkomensgroepen met een hogere scholingsgraad' doorgaans geen of weinig contacten zullen leggen met de andere mensen in de buurt. Zij doen immers andere zaken tijdens hun vrije tijd, en hebben andere netwerken.

Ik vrees dat het niet zal volstaan de overheid op te dragen werk te maken van een goede sociale mix om alle leefbaarheidproblemen op te lossen. Buitenlandse voorbeelden hebben aangetoond dat vermenging zonder omkadering zelfs leidt tot botsende leefculturen en extra leefbaarheidproblemen.

Mevrouw Mieke Vogels: Ik ben het eens met de heer Inslegers, maar de lokale besturen voelen dat even goed aan als het Vlaamse niveau. Als het OCMW beslist sociale woningen te bouwen in een verloederde wijk, is de reactie van veel buurtbewoners: "Eindelijk doen ze eens iets in onze wijk!". Het OCMW moet de nieuwe sociale woningen echter toewijzen aan de hand van de centraal gestuurde wachtlijst. De bewoners van de verloederde wijk, die vaak ook al jaren in een slecht huis wonen, komen niet in aanmerking en krijgen nieuwe buren die op hun beurt nieuwe problemen met zich meebrengen.

In plaats van de sociale mix te verbeteren, zorgt de overheid voor een hoop nieuwe miserie in een miseriewijk. Het lokale bestuur is het aangewezen niveau om aan te geven dat een aantal van de woningen gereserveerd moet worden voor de oorspronkelijke buurtbewoners. Op die manier zal de bereidheid stijgen om bijvoorbeeld een psychiatrische patiënt of een allochtoon gezin te ontvangen. Ik erger me vaak aan de indruk die men wekt, dat de lokale besturen alleen maar bezig zijn met dienstbetoon.

De heer Geert Inslegers: De bestuurskracht van steden als Antwerpen, Gent, Brugge of Leuven

is veel groter dan die van plattelandsgemeenten. Ik ontken niet dat het huidige toewijzingssysteem rigide is. Lokale klemtonen leggen zou inderdaad mogelijk moeten zijn. Men zou inderdaad rekening moeten kunnen houden met de draagkracht van een bepaalde buurt. Ik pleit wel voor een Vlaams regelgevingtoetsingskader om verdringing te vermijden. Het is toch geen geheim dat sommige lokale besturen hun asielzoekers naar Antwerpen sturen.

Mevrouw Mieke Vogels: Ik ben het daarmee eens. Vlaanderen voert geen stedenbeleid. In Vlaanderen wordt een soort eenheidsworst bedreven. Er is een wereld van verschil tussen kleine gemeenten en een stad als Antwerpen.

De heer Pascal De Decker: Socialehuisvestingsprojecten worden vaak gerealiseerd zonder relatie met de onmiddellijke omgeving. Reeds ten tijde van het herwaarderingsbesluit in de vroege jaren '80 heeft men het ook al aangehaald: wie sociale woningen plant, moet een relatie aanknopen met de buurt. Buurtbewoners die in een slechte woning wonen, zouden inderdaad in zo'n sociale woning terecht moeten kunnen. Maar die relatie wordt in de praktijk nooit aangeknoopt. Als er bovendien weinig sociale woningen zijn, wordt een verdeel-en-heersmentaliteit gecreëerd tussen armen. Dat is een ongezonde situatie, maar we zitten er vandaag volop in. Armen concurreren voor het schaarse goed 'wonen'.

Wat de middelen betreft, is het belangrijk om het hele plaatje te bekijken. Vlaanderen heeft met de huidige budgetten de middelen niet om de huisvestingsproblematiek op een structurele manier aan te pakken, ook al maakt men daarvan een prioriteit. De vraag om meer middelen voor wonen moet immers ook in relatie met de vraag om meer middelen van andere sectoren worden gezien. Als een begroting toeneemt, staan alle sectoren te trappelen om meer middelen te krijgen. Dat wil echter niet zeggen dat men alles op zijn beloop moet laten. Er is op het federale niveau een heel grote pot huisvestingsgeld, namelijk de fiscale korting op hypotheekleningen. Dat budget is een veelvoud van de investeringsbudgetten van Vlaanderen. Dat is geld dat in hoofdzaak gaat naar mensen die het niet nodig hebben, de betere middenklassers. In die zin is de fiscale hervorming die op 1 januari 2005 ingaat, een enorme gemiste kans. In essentie blijven het middelen die naar de hogere middeninkomens gaan. Bij die hervorming had men gebruik kunnen maken om van dat geld investeringsmiddelen te maken die men geeft aan mensen die een woning renoveren, om bijvoorbeeld te verhuren. Het gaat om tientallen miljarden die nu slecht worden besteed.

In Vlaanderen betalen we ook de rekening voor het feit dat we in dit land nog nooit een ernstig woningrenovatiebeleid hebben gevoerd. Vooral de steden betalen de rekening. Het klopt niet dat er geen geld is. Het is een kwestie van verdeling, van doelmatig en doelgericht gebruik. Het is dus een kwestie van solidariteit. Durven wij het aan te raken aan het fiscale geld? Daarover wordt nooit gediscussieerd als het over huisvesting gaat.

Mevrouw Cathy Berx: Het is van belang dat er een Vlaams kader komt met maximale ruimte voor de lokale besturen. Als men verwijst naar de dumping van asielzoekers, heeft dat ook te maken met het federale spreidingsplan. Daarover moeten goede afspraken bestaan, maar we moeten onze instrumenten ook maximaal aanwenden om dat tegen te gaan.

U verwijst terecht naar de huursubsidies; in de beleidsnota Wonen van Vlaams minister Marino Keulen worden daarover een aantal klemtonen gelegd. We moeten er wel over waken dat het niet leidt tot een verhoging van de huurprijzen. Maximale prijzen verbinden met de kwaliteit is cruciaal. Men kan geen huursubsidies invoeren zonder een maximumprijs te verbinden aan kwaliteit; anders is men gewoon de verhuurders aan het subsidiëren.

In het regeerakkoord zit een fiscaal pact met de lokale besturen om te gaan differentiëren op het vlak van onroerende voorheffing. Op Vlaams niveau zijn er een aantal fiscale instrumenten. Wat de kadastrale inkomens betreft, gebeurt de perequatie op basis van de huurprijzen 1975. Als men dat zou doen, zal iedereen meer fiscale grondlasten betalen. Dat kan niet de bedoeling zijn. Ziet u al dan niet heil in het gedifferentieerd sociaal beleid op het vlak van de onroerende voorheffing?

In de Wooncode zit het sociaal beheerrecht, waarbij men de mogelijkheid geeft aan gemeenten en steden om ten opzichte van eigenaars die zelf niet hun verkrotte woningen opknappen, een voorkooprecht te laten uitoefenen, de verkrotte wonin-

gen te renoveren en dan te verhuren tegen een lagere prijs. Dat wordt veel te weinig toegepast.

In Antwerpen is er een hoera-stemming omdat eindelijk een woning in de Stuyvenbergwijk dank zij dat systeem wordt verhuurd. Ik vraag me af of we op het vlak van leegstand en verkrotting niet meer lef moeten hebben, en eventueel woningen verbeurd moeten verklaren die dan in sociale tewerkstellingsprojecten worden gerenoveerd en worden verhuurd door socialeverhuurkantoren voor een langere termijn tegen sociale prijzen. Dit, vooral omdat we met inbreiding zullen moeten werken, niet met grote wooncomplexen, om de zware woonproblematiek aan te pakken.

Ik ben in Antwerpen voorzitter van de stuurgroep Thuislozenzorg. U hebt terecht gezegd dat de centra voor crisisopvang vol zitten. De doorstroming is een van de grote pijnpunten van het woonbeleid. Men denkt eraan om binnen de sociale huisvesting te gaan naar een contingentering van een aantal woningen voor mensen die uit de dakloosheid komen. Zes maanden is eigenlijk vrij lang. Men kan moeilijk van iemand vragen om zes maanden in een systeem van crisisopvang te wonen. De vraag is of men die termijn moet laten bestaan. In Antwerpen zijn ongeveer 15 procent van het totale woningenbestand sociale woningen; in Aartselaar daarentegen zijn er slechts twee of drie sociale woningen. De grote uitdaging bestaat erin om alle gemeenten hun verantwoordelijkheid te laten nemen op het vlak van sociale huisvesting. Moet men aan de socialehuisvestingsmaatschappijen niet de kans geven om sociale projecten te realiseren buiten het grondgebied van het eigen werkterrein?

De heer Tom Dehaene: Ook ik ben bezorgd over die huursubsidies. Ik geloof er wel in, maar men moet opletten dat men de huurprijzen niet optrekt. Daar zit een heel groot gevaar in. We kunnen voorbeelden citeren uit een aantal andere sectoren waar dat effectief gebeurt, om niet te spreken over de zorgverzekering waar er een effect waar te nemen is op de dagprijzen van de rusthuizen. Ik weet niet of u daarvoor een toverformule hebt, anders zou ik die graag vernemen. Verder trek ik de stelling dat steden bestuurskrachtiger zijn, in twijfel, zelf komende uit een landelijke gemeente.

In Vlaanderen zijn 300.000 woningen van bedenkelijke kwaliteit. Bestaat de uitdaging er voor Vlaanderen niet in om eerst werk van te maken van die 300.000 woningen, wetende dat het risico bestaat dat de gemiddelde huurprijzen omhoog gaan? De Rand rond Brussel geeft de laatste jaren een duidelijk signaal dat de prijzen nog meer dan in Vlaanderen in de hoogte schieten. Wat zijn jullie bedenkingen, eventueel toverformules?

Socialehuisvestingsmaatschappijen verhuren vaak woningen tegen zeer lage huurprijzen (soms minder dan 50 euro), waarbij men in een situatie terechtkomt dat mensen meer betalen voor hun gsm dan voor hun woning. De vraag is of er geen minimumhuurprijs moet worden ingesteld, op zijn minst voor de socialehuisvestingsmaatschappijen. Ten slotte wil ik u feliciteren met de keuze van het onderwerp. Dat is voor Vlaanderen zeker een belangrijke uitdaging voor de komende jaren.

De heer Pascal De Decker: Men moet er zich heel goed van bewust zijn dat als men toegang tot wonen subsidieert, en men dus zogenaamde subjectsubsidies toepast, dat geen korting op de woonkosten is, maar altijd prijsverhogend werkt. Dat geldt zowel voor de huur als voor de eigendomsector. In de meeste buurlanden bestaan huursubsidies, maar die gaan meestal gepaard met heel strenge controlesystemen. Het ene zonder het andere gaat niet. Als men gewoon huursubsidies geeft, subsidieert men de verkrotter. Er dienen dus voorwaarden en bewakingssystemen opgesteld te worden. Daarvoor is personeel en controle nodig, anders is men het geld kwijt. Er bestaan geen toverformules. Men grijpt in op een markt en dat heeft sowieso effecten.

Sociale huisvesting en te lage prijzen: het is interessant om naar de buurlanden te kijken, omdat daar interessante ideeën over bestaan. In Nederland, waar veel socialehuurwoningen zijn, zegt men bijvoorbeeld dat iedereen een bepaald deel van zijn inkomen kan betalen; een kwart van het inkomen is ongeveer de prijs. Iedereen, ook mensen met een bestaansminimum, betalen een kwart voor woonkosten. In Engeland, Frankrijk en Duitsland bestaan systemen van op zijn minst tijdelijke periodes van gratis wonen voor mensen in een crisissituatie. Dat is grotendeels een politieke discussie die tot bepaalde uitkomsten leidt. Wetenschappers kunnen daarop geen antwoorden bieden. Feit is natuurlijk dat een tijd gratis wonen een behoorlijke hulp kan zijn na een crisisperiode.

Een fenomeen dat men stilaan overal waarneemt, is dat wonen in en rond grotere steden en vooral

hoofdsteden – door de economische dynamiek – onbetaalbaar wordt, ook voor de middenklasse. De vraag is zeer groot. De prijzen worden niet in de eerste plaats gevormd door de huisvestingsnoden, maar door andere economische activiteiten die voor druk zorgen (kantoren, bedrijven en dergelijke). Heel veel competitie met weinig aanbod zorgt voor sterk stijgende prijzen.

Een groot verschil met onze buurlanden is dat we historisch heel weinig hebben gebouwd. Men zegt altijd dat Vlamingen met een baksteen in de maag zijn geboren, maar de hoeveelheid woningen per duizend inwoners of per duizend huishoudens is veeleer laag. Na de oorlog hebben de gezinnen gedaan wat ze konden doen: ze hebben gebouwd, maar de overheid heeft haar deel niet gedaan. Het verschil met de buurlanden zit hem in hoofdzaak in de sociale huisvesting en/of door de overheid aangestuurde woningbouw. Dat is in Vlaanderen altijd heel laag geweest. In Nederland is men op Vinex-locaties – dat zijn stadsuitbreidingsgebieden – nog altijd verplicht om 30 procent betaalbare woningen te zetten, in een land dat er gemiddeld ongeveer 35 procent heeft. Doordat wij een kleine socialehuursector hebben, evolueren wij naar een zeer duaal systeem en de kloof is groot aan het worden.

Een gezin met twee inkomens heeft nog altijd geen probleem. Eens het gezin in het systeem van een eigen woning stapt, heeft het geen betaalbaarheidsprobleem, op misschien enkele startjaren na. Die startproblemen vind ik niet erg omdat het tenslotte het verwerven van een eigen woning betreft. Geen toegang tot eigendom hebben dus in hoofdzaak de gezinnen met een enkel inkomen; zij hebben zware problemen.

Bovendien komt dan ook nog eens de gebrekkige kwaliteit van de woningen in beeld. We hebben een vrij oud patrimonium. We zijn tamelijk vroeg geïndustrialiseerd. De woningen die toen zijn gebouwd, staan er nog altijd, zeker in de steden, en worden nog altijd gebruikt. Ze zijn op een periode van honderd jaar nauwelijks gerenoveerd. Het comfort is wel verbeterd, maar de structurele problemen van die woningen zijn er nog altijd. We hebben een oude voorraad. De oude woningen staan geconcentreerd in de gebieden die vroeg geïndustrialiseerd zijn. Uit de volkstellingcijfers blijkt bijvoorbeeld dat de Waalse industriële as nog altijd de kwalitatief slechtste zone is om te wonen. Maar wij moeten niet juichen: op basis van de volkstellingcijfers is vastgesteld dat het cijfer van 300.000 kwaliteitsarme woningen ook in Vlaanderen helaas niet gedaald is. Belangstellenden verwijs ik naar het vakblad Ruimte & Planning, nr. 4/2004.

De heer Geert Inslegers: Wat de huursubsidies en hun inflatoire effect betreft, vragen wij in eerste instantie in 2005-2006 een uitbreiding van 7.000 tot 15.000 huishoudens, waarvan 2.000 tot 3.000 gezinnen via het socialeverhuurkantoor. De impact daarvan op de huurmarkt is zo marginaal dat de kans op grote huurprijsstijgingen klein is. Wanneer men echter ook de tweede stap zet – wat wij ook vragen –, dat wil zeggen de doelgroep optrekken tot 80.000 gezinnen op een Vlaamse markt van 450.000 private huurwoningen, is er wel een systeem nodig met een huurprijsplafond, al dan niet gedeeltelijk via fiscaliteit. Daarom ook vragen wij dat de tweede fase nu al zou voorbereid worden. Meer bepaald moet er werk gemaakt worden van een representatieve huurprijsdatabank. Wij hebben goed en betrouwbaar cijfermateriaal over de verkoop van woningen, maar niet over huurprijzen.

Bij het sociaal beheersrecht heb ik de volgende bedenkingen. Om te beginnen is het tot nu toe vrij weinig toegepast, en wel omdat het huidige systeem van projectsubsidies niet is toegespitst op verhuring en sociaal beheer. Socialeverhuurkantoren, gemeenten en OCMW's zouden het sociaal beheersrecht willen uitoefenen, als men eerst in een onderhandelingsfase een renovatiecontract heeft aangeboden. In het huidige systeem vergt de goedkeuring van een dergelijk dossier gemakkelijk één jaar. Dat is geen overtuigend argument tegenover de eigenaars, want die dreigen in de tussentijd op het leegstandregister terecht te komen. Een soepeler enveloppenfinanciering is hier wenselijk, waarbij achteraf verantwoording wordt afgelegd over de aangewende middelen.

Wat de thuislozenzorg betreft, pleiten wij voor het inschakelen van de OCMW's, aansluitend bij de nieuwe federale installatiesubsidie voor daklozen. Zij kunnen een sociaal verslag opmaken over de thuisloosheid. Dat zou een afdoende bewijs van dak- of thuisloosheid moeten vormen. De voorwaarde dat men minstens zes maanden dakloos moet zijn, is inderdaad niet te verzoenen met een doorgedreven strijd tegen de dakloosheid. Wij blijven wel wijzen op de achterliggende problematiek, met inbegrip van het verlies van sociale netwerken en psychische problemen. Een fijner

toewijzingsysteem is daarom wenselijk. Neem bijvoorbeeld een dakloze vrouw met kinderen, die in een opvangcentrum zit, uitsluitend omwille van het woonprobleem. Die groep zou moeten kunnen doorschuiven naar de sociale huisvesting. Onder de groep van dak- en thuislozen horen echter ook mensen die niet in staat zijn volwaardig zelfstandig te wonen. Ze hebben nood aan een zinvolle bezigheid en hebben bij gebrek hieraan problemen om hun tijdsbesteding te structureren. Sommigen dreigen voor overlast te zorgen en/of komen in de betaalbaarheidsproblemen. Op die manier dreigen ze ook zelf het slachtoffer te worden, omdat een ontbinding van het huurcontract dreigt, met schadevergoeding, en dus weer nieuwe oplopende kosten voor het beperkte inkomen. Zo komen ze terecht in een neerwaartse spiraal. Voor hen zijn veeleer vormen van begeleid en beschut wonen nodig en dus samenwerking tussen Welzijn en Sociale Huisvesting.

De sociale mix moet gerealiseerd worden op een voldoende grote territoriale schaal. Men moet niet enkel kijken naar de schaal van wijken, maar bijvoorbeeld ook naar de sociale vermenging tussen steden en suburbane gebieden. De middelen uit het gemeentefonds en het stedenfonds zouden in dat verband voor een deel mee moeten fluctueren met de mate waarin de steden en gemeenten effectief investeren in een sociaal woonbeleid. Dat heeft meteen het voordeel dat de lokale discussie over het woonbeleid wordt geactiveerd.

Wij zijn geen tegenstander van eigendomsverwerving. Wij stellen integendeel vragen bij de doelmatigheid van de huidige fiscale benadering. Als men op een krappe markt de vraag versterkt door allerlei vormen van fiscale tegemoetkomingen, dreigt ook daar het prijseffect. In feite zien we dat nu al. Het is opvallend dat men de kritische vragen over huursubsidies hier niet stelt. Zou het niet veel zinvoller en efficiënter zijn om een goed gronden- en pandenbeleid te voeren met het oog op het drukken van de investeringskosten?

Er zullen zich bovendien in de toekomst kansen voordoen voor regelingen met de privé-sector. Zo zullen in 2010-2015 tal van bejaarden hun woningen, wellicht vooral in de suburbane gebieden, verlaten om dichter bij zorgstructuren en -voorzieningen te wonen en hun mobiliteitsprobleem op te lossen. Een potentiële woningmarkt komt beschikbaar. Men kan daarbij denken aan vormen van kangoeroewonen, waarbij een deel van de woning wordt aangepast en een deel verhuurd. Maar wij denken ook aan voldoende kapitaalkrachtige jonge gezinnen die willen investeren in de aankoop van burgerwoningen maar voor wie de afbetaling van de lening te zwaar is om het op eigen krachten te doen. Die zouden dat wel kunnen als ze een deel kunnen onderverhuren. Dat zijn voorbeelden van een meer creatieve, toekomstgerichte en strategische benadering van de private huurmarkt.

Het publiek van de verhuurders veroudert immers, met een zwak management tot gevolg. De private huursector zelf begint steeds meer het odium met zich mee te dragen van leveranciers van slechte kwaliteit en huisjesmelkers. De sector wordt niet meer gezien als een even aantrekkelijk, noodzakelijk en waardevol alternatief als de eigendomsverwerving. Let dus op met blijvende steun aan de eigendomsverwerving. De verwerving verloopt thans immers niet meer zozeer via nieuwbouw, maar veeleer via aankoop van bestaande woningen. Dat zijn niet zelden huurwoningen, waardoor die markt nog krapper wordt. Men zorgt door die stimulansen aan de middenklasse bovendien ervoor dat de huurmarkt verder marginaliseert. Het verder stimuleren van het eigendomsbeleid houdt het risico in dat de andere deelmarkten van de woningmarkt verder marginaliseren en als restcategorie overblijven. We zien hiervan nu reeds de tendensen op zowel de private als de sociale huurmarkt. Hou daarom élk segment van de woningmarkt voldoende ruim – zowel aan de aanbod- als aan de vraagzijde –, zoniet voert men een politiek die de facto ingaat tegen de sociale mix.

De heer Rob Verreycken: Ik waardeer de gevoerde campagne. Een stem geven aan zwakke groepen, verdient alle lof en waardering. De grondige verdediging van de huurders en de zwakste groep daarbinnen is belangrijk, maar moet men niet de vraag stellen of de overheid wel in staat is om dat probleem op haar eentje te verhelpen? U zegt zelf dat de budgettaire inspanning om aan de volledige behoefte aan sociale woningen te voldoen, op korte termijn onmogelijk is. Wij beseffen dat allemaal. Moet derhalve bij het nadenken over het juiste beleid het standpunt van de eigenaar en de verhuurder niet nadrukkelijker in de weegschaal gelegd worden? Krijgt hij niet wat vlug de verwijten van te hoge prijzen, te lage kwaliteit, het ontzeggen van de toegang aan sommigen?

Bovendien voerde dit land nu eenmaal een politiek van stimulering van eigendomsverwerving en die

situatie is wat ze is. Maar hoeft dat een probleem te zijn als voldoende eigenaars bereid zijn hun eigendommen te verhuren? Ik denk van niet. Verhuren is natuurlijk een vertrouwensrelatie en dus zal een eigenaar zijn panden pas op de verhuurmarkt brengen als hij de nodige garanties heeft. Een daarvan is de juridische zekerheid dat hij zelf kan bepalen aan wie hij verhuurt. Vaak beschikken eigenaars overigens maar over één pand om te verhuren, waarmee ze een emotionele band hebben. Ik geef het voorbeeld van de verhuur van een deel van hun woning als de kinderen de deur uit zijn. Maar tegenwoordig hoort men zo veel over de narigheid die een verhuurder zich op de hals haalt, dat hij eerder geneigd zal zijn de vrijstaande verdieping als opslagplaats op de markt te brengen.

Overlegt u ook met verenigingen van eigenaars en verhuurders om standpunten te vergelijken? Sommige verenigingen van huurders pleiten bijvoorbeeld voor een snellere en goedkopere toegang tot het vredegerecht. Wie aan bepaalde categorieën van huurders verhuurt, neemt immers bepaalde financiële risico's. Ook de wachttijd en de dure advocaat om een huurder die te kwader trouw is, uit een woning te krijgen, worden immers mee in de afweging betrokken. Houdt u ook daar rekening mee?

Mevrouw Trees Merckx-Van Goey: Ook ik feliciteer Welzijnszorg met de campagne. De uiteenzetting was niet zo eenzijdig als de vorige spreker suggereerde. In de prioriteitenlijst gaat het bijvoorbeeld niet alleen over huren maar ook over renovatiepremies voor bescheiden eigenaars. Hoe kunnen we zorgen dat de mensen geïnformeerd raken over het bestaan van dergelijke aanpassings- en renovatiepremies? Hoe kunnen we vermijden dat men daarvoor niet te veel loketten moet passeren als zowel de gemeenten, de provincies als het gewest steun verlenen? Hoe kunnen we de 165.000 zeer bescheiden eigenaars – het is immers niet de bedoeling een Mattheuseffect te creëren – in het brandpunt krijgen?

U ziet fiscaliteit niet als een instrument om het Mattheuseffect te vermijden. Wat denkt u van een verlaging van de onroerende voorheffing voor 70-plussers die in hun woning blijven wonen of ze aanpassen in functie van hun zorgbehoeften? Op die manier zouden ouderen op het netwerk van buren kunnen blijven rekenen, wat het budget van de rustoorden ten goede komt. Ik steun uw pleidooi om de link met vergrijzing te leggen.

Mevrouw Veerle Heeren: Ik dank Welzijnszorg dat ze op onze uitnodiging is ingegaan: het is goed om de vinger aan de pols te blijven houden.

U zegt dat u de huursubsidies wil uitbreiden. Maar het enige systeem dat vandaag bestaat, is de verhuursubsidie. Welzijnszorg wil die indexeren. Vraagt u een uitbreiding van de verhuursubsidie?

Het zou ideaal zijn mocht Vlaanderen volledig bevoegd zijn inzake fiscaliteit. En als er een instrument is voor het woonbeleid, is dat wel de huurwetgeving. Dat is echter nog altijd een federale materie. Ik hoop dat men er op de eerstvolgende Forumbesprekingen zal in slagen om die te defederaliseren. U stelt zich de vraag naar de doelmatigheid van fiscale tegemoetkomingen. Maar bij de discussie over de fiscaliteit mag u de heel grote middengroep in de samenleving niet vergeten: tweeverdieners, die belastingen en kinderopvang betalen en vandaag ook een woonprobleem hebben. Omdat er de jongste tien jaar in Vlaanderen geen grondbeleid is gevoerd, zijn de bouwgrondprijzen immers enorm gestegen. Als ik hoor dat het aantal hypothecaire leningen is toegenomen, hoop ik maar dat die leners tegelijk ook een verzekering gewaarborgd wonen hebben afgesloten. Mensen lenen immers zo veel, dat ze daarna geen reserve meer hebben om te renoveren.

De voorbije honderd jaar heeft men inderdaad geïnvesteerd in de eigendomssector. Die eigendom moet de appel voor de dorst zijn voor de oude dag. Maar helaas hebben veel oudere mensen niet meer de middelen om hun woning te renoveren. Daarom is het belangrijk dat de renovatiepremie, die in de vorige regeerperiode is afgeschaft, terugkomt en zo gericht mogelijk wordt ingezet voor kwaliteitsverbetering, waarbij de oudere eigenaars begeleid moeten worden.

We hebben erop aangedrongen om de volgende twee maanden een aantal mensen in de commissie te horen omdat er gewerkt wordt aan een nieuw socialehuurbesluit. Er is een probleem ontstaan voor de socialehuisvestingsmaatschappijen: zij staan heel huiverig tegenover nieuwe investeringen omdat de groep mensen die het heel moeilijk hebben, bijzonder groot wordt. In mijn eigen streek zit de maatschappij die de voorbije tien jaar enorm goed gewerkt heeft, nu in de rode cijfers, omdat de laagste inkomens de huizen toegewezen krijgen en het solidariteitsmechanisme, dat in de socialehuursector altijd gewerkt heeft, vandaag niet meer

functioneert. De vraag is dan ook of er nog wel een inkomensgrens moet worden opgelegd. Uiteindelijk komen de meest kansarmen toch het eerst aan bod, waardoor de solidariteit binnen de bouwmaatschappijen zelf niet meer speelt. Hoe kunnen we met het nieuwe socialehuurbesluit de sociale leefbaarheid garanderen, wetende dat de budgetten beperkt zijn?

De heer Pascal De Decker: Als men de inkomensgrenzen afschaft, zal het kandidaat-publiek voor sociale woningen niet echt veranderen. Heel misschien zullen betere verdieners zich in niet-stedelijke gebieden voor huizen kandidaat stellen, maar ik denk niet dat dit het geval zal zijn in de steden voor appartementen. Op de wachtlijst staan mensen met een laag inkomen, en dat zal zo blijven, ook al omdat tweeverdieners in Vlaanderen, in vergelijking met het buitenland, nog gemakkelijk eigenaar kunnen worden. Er moet wel ernstig nagedacht worden over de taakstelling van de sociale bouwmaatschappijen. De overheid zou hun opdracht kunnen verbreden: ze zou hen de toestemming kunnen geven om marktwoningen te bouwen, zodat ze hun eigen solidariteit kunnen organiseren, en hen opleggen dat ze voor een bepaald deel van hun budget hun woningen sociaal verhuren. Dat kan, zeker bij nieuwbouw, ook een effect hebben op de sociale mix. Als de socialehuisvestingsmaatschappijen in hun bestaande rol blijven, is het probleem onoplosbaar, ook omdat het probleem al tien jaar aansleept.

Ik wil er op wijzen dat de discussie over het afschaffen van inkomensgrenzen voor sociale huurwoningen een academische oefening is. Men kan ze immers niet los zien van inkomensgrenzen voor andere subsidiemechanismen. Het gevaar bestaat immers dat als ze verdwijnen voor sociaal huren, ze ook zullen opgeheven worden voor eigendomsondersteunende subsidies. De grenzen liggen daar in de regel hoger. Straks eindigen we zonder grenzen of met slechts symbolische grenzen – waar we al naar neigen. Dan verdwijnt alle beleidsmatigheid.

Mevrouw Veerle Heeren: Zouden we private promotoren dan ook mogen vragen om een gedeelte van hun patrimonium sociaal te verhuren?

De heer Pascal De Decker: Waarom niet? Daar moet over nagedacht worden. Als de huidige rol van de socialehuisvestingsmaatschappijen behouden blijft, is de situatie onhoudbaar. Met het huidige cliënteel runt men, zelfs met de huidige subsidies, het systeem niet meer. Dat zegt inderdaad niets over de kwaliteit van de maatschappijen. Huursubsidies zijn een pleister op een houten been: zij lossen structureel niets op want de vraag is nu eenmaal 'arm'.

Mevrouw Veerle Heeren: Ik ben niet zo pessimistisch. Ik volg uw idee. Maar dat betekent dat een bouwmaatschappij die zelf een socialeverhuurkantoor heeft opgericht, gaat samenwerken, waardoor er één aanspreekpunt per regio komt. De vraag is of men kan werken met contingentering.

De heer Pascal De Decker: De subsidiërende overheid kan toch voorwaarden stellen en vastleggen hoeveel sociale woningen er voor een bepaald budget moeten komen. Als die maatschappijen door andere activiteiten extra willen verdienen, waarom zou dat niet kunnen?

Betaalbaarheid door interne solidariteit onder de huurders is onvoldoende als financieringsbasis. De interne solidariteit staat immers onder druk. Een van de mogelijke oplossingen is dan subjectsubsidie. Trouwens, veel van de ons omringende westerse landen passen dat gedeeltelijk toe, ook in de sociale huisvesting. Ofwel zorgen we ervoor dat de maatschappijen andere activiteiten kunnen ontplooien, voor andere groepen, die niet tot het traditionele huurderpubliek behoren. Dat biedt bijkomende kansen op een aangepaste huisvesting voor bijvoorbeeld bejaarden, goed ingeplant en dicht bij zorgvoorzieningen. Ze zijn immers doorgaans kapitaalkrachtiger, zeker in vergelijking met het traditionele doelpubliek van de sociale huisvesting.

Mevrouw Veerle Heeren: Socialewoningbouw wordt gesubsidieerd door het Vlaamse Gewest. In dat voorstel worden activiteiten op de private markt gesubsidieerd. Is dat een goede keuze gezien de beperkte middelen? Het gaat immers niet alleen over de woningen maar ook over de infrastructuurwerken. Die worden meestal wel overgenomen door de gemeenten, maar eigenlijk is het oorspronkelijke subsidiegeld dan van Vlaanderen. Daarmee worden dan ook woningen gesubsidieerd die verkocht worden aan particulieren.

De heer Geert Inslegers: Het is de bedoeling om de socialehuisvestingsmaatschappijen op dat vlak te laten opereren als private vastgoedmaatschappij-

en met een duidelijk winstoogmerk. Die winsten moeten dan voor een deel in de socialehuisvesting gestopt worden, als een aanvullende financiering. Maar ik volg u wel als u zegt dat de sociale kerntaak van socialehuisvestingsmaatschappijen dan goed, zorgvuldig, meetbaar én afdwingbaar moet geformuleerd worden. Zo ontvangen wij signalen vanuit Nederland dat de tot vastgoedmaatschappijen omgevormde woningbouwcorporaties soms geneigd zijn zich te concentreren op de winstgevende activiteiten en minder aandacht hebben voor de socialehuursector. Het probleem van het financiële draagvlak van de socialehuisvestingsmaatschappijen kan dus niet enkel opgelost worden door aanvullende inkomsten uit vastgoedactiviteiten. Is het niet logischer dat in de plaats van of aanvullend op de solidariteit onder de sociale huurders om de huurprijs betaalbaar te houden, er ook een systeem komt van gewestelijke solidariteit via de Vlaamse overheid ?

Mevrouw Veerle Heeren: Dan staat de weg open om grote bouwbedrijven een bepaald percentage gesubsidieerde woningbouw en een aantal aspecten in het kader van de ruimtelijke ordening te laten uitvoeren. In Nederland heeft men op een gegeven moment de schulden van corporaties kwijtgescholden en zijn ze private ondernemingen geworden. Nu de overheid de huursubsidies wil verminderen, ontstaat er paniek bij de corporaties. De Vlaamse situatie is beter, maar ik geef toe dat we het huurpatrimonium zoals voorheen moeten blijven aanpakken.

Het klopt dat er geen streefcijfer is, want door ervaringen zijn we wijzer geworden. Ik ben er wel van overtuigd dat met het huidige budget meer dan 15.000 woningen gerealiseerd kunnen worden, mits er gesleuteld wordt aan de bestekken en de financieringsmechanismen.

De heer Geert Inslegers: In antwoord op de vraag van de heer Verreycken: wij willen de verhuurders niet in de hoek drummen, maar hen juist een aanbod doen om over de kortetermijntegenstellingen heen een constructief gesprek te voeren. Dat betekent ook aandacht voor hun gerechtvaardigde belangen zoals rendabiliteit van de investering en het risico van verhuring. Misschien moeten er verzekeringen komen die het risico dekken van huurders die niet betalen.

Wat de renovatiepremie betreft, zijn we niet per definitie tegen fiscale instrumenten, alleen waarschuwen we voor twee potentiële nadelen. Fiscaliteit gericht op aankoop financiert eigenlijk de aanbodzijde. Fiscaliteit is niet het aangewezen instrument om mensen met lage inkomens, ook eigenaarbewoners, te steunen. Het is wel interessant om als de woning gerenoveerd is of aangepast is voor het aanpasbaar wonen, het kadastraal inkomen slechts beperkt te verhogen als er voldaan is aan een aantal voorwaarden. Het kadastrale inkomen kan bijvoorbeeld wel verhogen bij verkoop van het goed.

Met betrekking tot de vraag van mevrouw Heeren over de verhuursubsidie, neem ik aan dat zij de huursubsidie bedoelt. Het huidige huursubsidiesysteem is de facto inderdaad een verhuissubsidiesysteem. De officiële naam is echter: huursubsidie- en installatiepremie. Het systeem moedigt inderdaad verhuizen aan: als dakloze naar een geschikte woning, van een onaangepaste naar een aangepaste woning, van een slechte naar een goede woning. Op korte termijn hebben we geen bezwaren tegen het behoud van dat systeem. Het is immers de bedoeling om op korte termijn een werkbaar systeem te hebben. De beperking tot verhuizingen is natuurlijk een nadeel, dat op langere termijn, vanaf 2007, wel moet aangepakt worden.

We vragen wel dat voor de verhuring door de socialeverhuurkantoren de beperking tot verhuizing ook op korte termijn vervalt. Het gaat immers om een beperkte groep van huurders (ongeveer 2.300 eind 2003). Doordat socialeverhuurkantoren in een krachtiger onderhandelingspositie staan – ze bieden de verhuurder betaalzekerheid en onderhoud van de woning aan – zal de huursubsidie hier geen verhogend effect hebben op de huurprijs van de lopende huurcontracten. Vanaf 2007 vragen we, als er een ruimere doelgroep gehanteerd wordt, om de voorwaarde tot verhuizing te laten varen. Vandaar het belang dat nu reeds werk wordt gemaakt van de voorbereiding van een flankerend beleid inzake huurprijsregulering, tegen het moment dat beslist wordt de huursubsidie ruimer uit te werken.

Wat het socialehuurbesluit betreft, is de bepaling van wat precies een betaalbare sociale huur is, cruciaal. Het VOB heeft vroeger reeds gesteld dat de minimale socialehuurprijs zou kunnen bepaald worden op 1/5 van het bestaansminimum van een alleenstaande. Momenteel wordt de discussie over de hoogte van de huurprijzen bijna verengd tot het aantal sociale huurders dat minder dan

100 euro betaalt.We vinden dat de discussie niet mag beperkt worden tot dat aspect. Men focust te veel op woningen met een te lage huurprijs. Soms zijn dat gewoon woningen die al lang gerenoveerd hadden moeten zijn en een lage huurprijs hebben omdat ze al lang op de renovatielijst staan. Eigenlijk moet er een omvattend beeld komen dat rekening houdt met: het aantal mensen dat minimum een vijfde van de inkomsten aan huur besteedt, de normale huurwaarde, de betaalbaarheid van de basisprijzen van nieuwe woningen voor lagere inkomens. We vragen dus een volledig overzicht van de betaalbaarheid van de huur voor de verschillende groepen. Er is nu een ondergrens, namelijk nooit minder dan de helft van de basishuurprijs. Voor de groepen met het laagste inkomen geldt derhalve geen aanpassing aan het inkomen. Mensen met een hoger inkomen hebben meer kans op een aftopping van de huurprijzen, hetzij op de normale huurwaarde, hetzij niet meer dan een zestigste van het inkomen. Bij de middengroep wordt de huurprijs aangepast aan het inkomen. We vragen een verfijning van het systeem.

Op het kabinet wordt een huurwerkgroep opgestart, volgens de website van de minister met alle betrokken actoren. We vragen om ook het VOB en de bewonersgroepen die in Vivas zijn vertegenwoordigd te betrekken, te meer omdat het nieuwe socialehuurbesluit ook van toepassing zal zijn op woningen verhuurd door SVK's, gemeenten en OCMW's. Ook de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten zou daarin een partner kunnen zijn. We deinzen wel terug voor denksporen om de minimumhuurprijzen te behouden en de kloof tussen die prijzen en de betaalbaarheid door Welzijn te laten betalen. Zo ondergraaft men immers het sociale karakter en de betaalbaarheid van de huur.

Mevrouw Veerle Heeren: Dat staat toch haaks op het voorgaande. De OCMW's mogen het verschil niet bijpassen, maar anderzijds mogen bouwmaatschappijen wel geprivatiseerd worden. Alleen moeten er beperkingen zijn zodat ze niet alleen bouwen voor de goedverdieners.

De heer Geert Inslegers: Ik heb nooit gepleit voor een inbreng van de private sector, wel om de erkende socialehuisvestingsmaatschappijen toe te laten om ook andere winstgevende activiteiten te voeren dan de huidige.

Bij publiek-private samenwerking is er een regeling die de private sector rendabiliteit garandeert door subsidies in geval van leegstand en huurachterstallen. Dat systeem wordt niet toegepast voor erkende socialehuisvestingsmaatschappijen. Men kan de socialehuisvestingsmaatschappijen andere activiteiten laten uitvoeren die zorgen voor een betere financiële basis en die het maatschappelijke draagvlak groter maken. Dat kan bijvoorbeeld door toe te laten dat ze zich richten op nieuwe woonbehoeften voor andere groepen. Men moet wel de garantie inbouwen dat dit systeem werkelijk bijdraagt tot de sociale huisvesting. In de beheersovereenkomsten met de socialehuisvestingsmaatschappijen moeten daarom duidelijk omlijnde doelstellingen worden vastgelegd, zodat ze met de eigen financiële middelen de sociale huur betaalbaar houden.

Mevrouw Mieke Vogels: Ik wil dit graag verduidelijken met een Antwerps voorbeeld. Het OCMW van Antwerpen heeft een groot stuk grond waar een woon-zorgzone zou kunnen worden uitgebouwd. Men wil er een aantal sociale appartementen bouwen, naast appartementen voor de beter gegoede ouderen die van de rand terugkomen naar de stad en een aantal sociale koopwoningen voor jonge gezinnen. Vanuit Welzijn zou men daar een ADL-centrum willen uitbouwen waaraan men in samenwerking met de kamer van koophandel nog wat domotica zou willen toevoegen. Het OCMW is evenwel niet in staat om dit mooie concept te realiseren. Voor een socialehuisvestingsmaatschappij die bepaalde appartementen kan verkopen, zou dit misschien wel haalbaar zijn.

Mevrouw Veerle Heeren: Er is sprake van een beperking tot de 118 erkende bouwmaatschappijen. Met dit discours zal men echter geen argumenten meer hebben om tegen een grote bouwpromotor te zeggen dat hij niet kan worden erkend als sociale bouwmaatschappij, vrees ik. Men kan een dergelijk project immers ook laten realiseren door een private bouwpromotor. Op zich heb ik geen problemen met private bouwpromotoren, maar die zullen niets doen als ze geen winst kunnen maken, en dat is maar goed ook, want anders zouden ze failliet gaan. Dat is ook de reden waarom de PPS-formule niet gelukt is. Minister Keulen is tot de vaststelling gekomen dat de private bouwpromotoren zoveel garanties vroegen inzake de financiële haalbaarheid dat ze uiteindelijk tot de conclusie kwamen dat ze niet in dit systeem passen.

Ik weet trouwens niet of private bouwmaatschappijen op dit ogenblik de knowhow in huis hebben om een dergelijke grote site te ontwikkelen. Dat kan wel in samenwerking met een bouwpromotor. Mettertijd zal de private sector misschien voorstellen om dergelijke complexen te bouwen en vervolgens te verkopen aan de overheid.

Mevrouw Mieke Vogels: Op dit ogenblik moeten de OCMW's hun toevlucht nemen tot de private sector omdat de sociale bouwmaatschappijen het niet kunnen bouwen. Het is een moeilijk debat. De kwaliteit van de woningen is namelijk wel hoger bij de socialehuisvestingsmaatschappijen.

Mevrouw Veerle Heeren: Men zou het debat over een nieuw socialehuurbesluit in zijn totaliteit moeten kunnen voeren, en niet bij stukjes en beetjes. Daar is men nu al tien jaar mee bezig.

De heer Bernard Hubeau heeft op een hoorzitting ooit verteld dat het socialehuurbesluit altijd een slingerbeweging maakt. In het begin van de jaren '90 werd soms gezegd dat iemand met een netto belastbaar inkomen van een miljoen Belgische frank, een miljonair is. Daarom heeft men de inkomensgrenzen verlaagd. Met het huurbesluit van 2000 werden die wat opgetrokken, maar dat maakt eigenlijk niets uit. Men kan de sociale mix niet meer organiseren. De vraag is hoe men dit probleem kan aanpakken in een nieuw socialehuurbesluit.

De heer Pascal De Decker: Het verhaal over het verlagen van de inkomensgrenzen klopt niet. Sedert het midden van de jaren '80 zijn de inkomensgrenzen steeds stapsgewijze blijven stijgen. Er is een verschil tussen het discours en de realiteit. Iedereen zegt dat het socialehuurbesluit steeds strenger is geworden sedert het begin van de jaren '90, maar dat is onjuist. Het is wel juist dat het clienteel op de wachtlijsten armer geworden is, maar dat is eigenlijk een andere zaak.

De prijsstijgingen waarover tegenwoordig zo geklaagd wordt, moet men wel enigszins nuanceren. De prijsstijgingen op de woningmarkt zijn te verklaren door de stijging van de inkomsten, maar vooral door het zeer goedkope geld. Met hetzelfde budget kan men vandaag veel meer lenen dan pakweg tien jaar geleden. De stijging van de prijzen betekent dus paradoxaal genoeg niet dat er een betaalbaarheidsprobleem ontstaat voor diegenen die in het systeem stappen.

Het is wel zorgwekkend dat men aan het overstappen is naar een ander hypotheeksysteem. Tot voor kort koos de Vlaming vooral voor vaste afbetalingen voor de rest van zijn leven. De nieuwe leningen impliceren echter meestal een risico op rentestijgingen, al is er doorgaans wel een boven- en een ondergrens ingebouwd.

Wij willen de fiscaliteit inzake wonen doelmatiger aanwenden. De federale fiscaliteit is een zeer passief systeem. Het verbetert de toegang niet, integendeel, het bevat twee perverse effecten. Vooreerst gaat men meer ontlenen dan men kan op basis van het eigen inkomen omdat de overheid nog een bepaald bedrag bijpast. Verder is het systeem ook zeer asociaal.

Het woningbezit kan men ondersteunen met een grondbeleid en met btw. Met het grondbeleid is er op dit ogenblik een probleem, zeker in bepaalde regio's. Ook is een btw-aanslagvoet van 21 procent voor nieuwbouw veel te veel, want wonen is toch een basisbehoefte. Als men de btw verlaagt, bijvoorbeeld voor de eerste vier miljoen frank, dan financiert men de toegang tot een eigen woning. Nu werkt men met een fiscaal systeem dat in het beste geval drie of vier jaar later een voordeel oplevert. Op dat ogenblik is de zwaarste periode vaak al achter de rug. Er moet dus een denkoefening gebeuren rond die totale huisvestingsfiscaliteit, want die kan veel efficiënter aangewend worden.

De voorzitter: Ik denk dat we de gedachtewisseling hier kunnen afronden. Ik dank de heren Hermans, Inslegers en De Decker voor hun uitleg. Het is een zeer interessant gesprek geweest. In de toekomst zal deze discussie zeker worden voortgezet.

De verslaggever, *De waarnemend voorzitter,*

Veerle HEEREN Else DE WACHTER