

ingediend op **2014** (2023-2024) – Nr. 1
9 februari 2024 (2023-2024)

Verslag van het verzoekschrift

namens de Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed
uitgebracht door Sarah Smeyers

over aanpassing van de regelgeving
voor sociale huisvesting voor grote gezinnen

Samenstelling van de Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed:

Voorzitter: Kurt De Loor.

Vaste leden:

Allessia Claes, Sarah Smeyers, Nadia Sminate, Jeroen Tiebout, Manuela Van Werde;
Adeline Blancquaert, Guy D'haeseleer, Kristof Slagmulder;
Vera Jans, Joke Schauvliege;
Gwenny De Vroe, Mercedes Van Volcem;
An Moerenhout, Tine Van den Brande;
Kurt De Loor.

Plaatsvervangers:

Inez De Coninck, Veerle Geerinckx, Sofie Joosen, Rita Moors, Katja Verheyen;
Leo Pieters, Klaas Sloomans, Frieda Verougstraete-Deschacht;
Katrien Partyka, Katrien Schryvers;
Jean-Jacques De Gucht, Bart Somers;
Ann De Martelaer, Jeremie Vaneeckhout;
Maxim Veys.

De Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed besprak op 6 juli 2023 en 8 februari 2024 het verzoekschrift over aanpassing van de regelgeving voor sociale huisvesting voor grote gezinnen (*Verzoekschriften* VI.Parl. 2022-2023, nr. 31). De verzoeker diende het voorstel zonder titel in.

(De vergaderingen van 6 juli 2023 en 8 februari 2024 werden als hybride vergadering georganiseerd.)

1. Beknopte inhoud van het verzoekschrift

De verzoeker schetst de situatie van een alleenstaande moeder met vijf kinderen die in een tweeslaapkamerappartement in slechte staat woont. Al tien jaar staat het gezin op de wachtlijst van de sociale huurmarkt, zonder perspectief op een snelle oplossing. Volgens de sociale huisvestingsmaatschappijen is de oorzaak daarvan de regelgeving over het aantal kamers: men mag het gezin alleen een huis toekennen met minimum vier slaapkamers, wat bijna niet te vinden is.

Gevolg is dat het gezin noodgedwongen in een tweekamerappartement woont dat een advies tot onbewoonbaarheidsverklaring heeft gekregen. Het gezin zelf, het OCMW en de verzoeker die maatschappelijk werker is, zoeken tevergeefs naar oplossingen. Dit is overigens geen alleenstaand geval en ook kleinere gezinnen botsen op dezelfde muren. De verzoeker begrijpt de regelgeving daarover, maar begrijpt niet dat het gevolg is dat gezinnen in dergelijke omstandigheden moeten leven. Binnen het huidige kader is er volgens de verzoeker geen oplossing.

2. Procedure

2.1. Indiening en ontvankelijkheid

Het verzoekschrift werd ingediend op 13 juni 2023. De voorzitter van het Vlaams Parlement verklaarde het ontvankelijk op 21 juni 2023 en verwees het naar de Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed.

2.2. Afhandeling door de commissie

De commissie nam het verzoekschrift in behandeling op 6 juli 2023. Op voorstel van Sarah Smeyers werd aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, gevraagd zijn schriftelijk standpunt over het verzoekschrift te bezorgen voordat de commissie het verzoekschrift ten gronde zou bespreken.

De commissie ontving het standpunt van de minister op 1 februari 2024. Daarin overloopt de minister de toestand op de private en sociale huurmarkten, de huidige regelgeving en de verschillende beleidsmaatregelen voor betaalbaar wonen, woningkwaliteit, toewijzing van sociale huurwoningen en een ruimer sociaal woonaanbod dat ook is afgestemd op de concrete behoeften van bepaalde doelgroepen, bijvoorbeeld grote gezinnen. Het standpunt werd opgenomen als bijlage bij dit verslag.

De commissie besprak het verzoekschrift en het standpunt van de minister en formuleerde een conclusie op 8 februari 2024.

3. Bespreking en conclusie op 8 februari 2024

An Moerenhout heeft kennisgenomen van het standpunt van de minister. Zij stipt daarbij aan dat de gemiddelde wachttijd voor een sociale woning ongeveer vier jaar bedraagt, wat zij al heel lang vindt. Voor grote gezinnen is de wachttijd nog langer, volgens de spreker zelfs tot tien jaar in bepaalde steden. Dat is enorm lang

voor grote gezinnen die recht hebben op een sociale woning, maar ondertussen op de dure private huurmarkt moeten proberen te overleven.

De Groenfractie is er daarom van overtuigd dat er gepaste maatregelen moeten worden genomen, zoals bijvoorbeeld het opnemen van parameters voor een aanbod van sociale woningen voor grote gezinnen in het nieuwe bindend sociaal objectief voor de gemeenten. Dat zou voor de gemeenten en de woonmaatschappijen een wat meer dwingende incentive zijn om in een aanbod van sociale woningen voor grote gezinnen te voorzien en zo tegemoet te komen aan de verzuchtingen in het verzoekschrift.

Maxim Veys verklaart namens de Vooruitfractie dat hij het helemaal eens is met de volledige en correcte analyse van An Moerenhout.

Er zijn geen andere tussenkomsten en daarom stelt de *voorzitter* voor dat de commissie kennisneemt van het standpunt van de minister over het verzoekschrift, maar dat daaraan de bedenkingen van de Groen- en Vooruitfracties worden toegevoegd aan het verslag.

Nadia Sminate gaat daarmee akkoord op voorwaarde dat wel degelijk wordt benadrukt dat die bedenkingen alleen door de Groen- en Vooruitfracties werden geuit en niet door de hele commissie.

De *voorzitter* beaamt dat dat de bedoeling is. De commissie stemt er unaniem mee in om kennis te nemen van het standpunt van de minister over het verzoekschrift en daarbij nog te vermelden dat de Groen- en Vooruitfracties van oordeel zijn dat de wachttijd voor een sociale woning voor grote gezinnen te lang is en dat er maatregelen moeten worden genomen om het aanbod voor hen te vergroten.

Kurt DE LOOR,
voorzitter

Sarah SMEYERS,
verslaggever

BIJLAGE:

Standpunt van Matthias Diependaele,
Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed

Standpunt minister over verzoekschrift 31 i.v.m. sociale huisvesting voor grote gezinnen

1. Situatieschets

Dit verzoekschrift van een maatschappelijk werker beschrijft een schrijnende huisvestingssituatie van een alleenstaande moeder met vijf kinderen. De mevrouw in kwestie woont met haar vijf kinderen tussen vier en veertien jaar in een tweeslaapkamer appartement dat bovendien in slechte staat is.

In maart 2021 adviseerde het agentschap Wonen in Vlaanderen om de woning ongeschikt en onbewoonbaar te verklaren wegens een ernstig risico op brand en elektrocutie. De eigenaar kreeg een termijn voor renovatie, maar mevrouw verloor wel het recht op een huurpremie, omdat de woning niet voldeed aan de woningkwaliteitsvereisten. Sinds de eigenaar de nodige herstellingen aan de woning heeft uitgevoerd, ontvangt mevrouw opnieuw een huurpremie, maar de woning zou nog steeds te kampen hebben met ernstige vochtproblemen.

Het gezin probeert dan ook al enige tijd een kwaliteitsvolle huurwoning te vinden die groot genoeg is voor een gezin met zes personen, maar de financiële mogelijkheden van mevrouw maken die zoektocht allesbehalve eenvoudig. Tegelijk geldt er een maximale huurprijs van 1077,38 euro als men drie of meer personen ten laste heeft, om een beroep te kunnen doen op de huurpremie en de huursubsidie.

Het gezin blijkt ook al tien jaar op een wachtlijst voor een sociale huurwoning te staan, maar het aanbod aan grotere woningen is beperkt.

De situatie is intussen heel urgent want het appartement waar ze nu wonen, is verkocht en tegen 1 november 2023 moeten ze het appartement verlaten. Het is duidelijk dat mevrouw zich in een zeer precaire huisvestingssituatie bevindt.

2. Situatie op de private huurmarkt: huurpremie, huursubsidie en woningkwaliteit

Op de private huurmarkt neemt het aantal eengezinswoningen inderdaad af en dat is deels te verklaren door een evolutie die zich al even afspeelt op de private huurmarkt, met name de verappartementisering: het aantal private huurwoningen neemt wel degelijk toe, maar dat komt voornamelijk op het conto van het stijgend aantal appartementen. Wie een ruimere woning nodig heeft en slechts over beperkte financiële middelen beschikt, belandt zo in een moeilijke positie. Voor het beperkte aanbod aan ruime woningen neemt de concurrentie tussen de potentiële huurders steeds meer toe, waarbij de minst kapitaalkrachtigen het moeten afleggen tegen diegenen die meer kunnen betalen.

Om die betaalbaarheid te ondersteunen, wordt er volop ingezet op de huurpremie en de huursubsidie. Een persoon die zich inschrijft voor een sociale huurwoning en die vier jaar op de wachtlijst staat, krijgt een huurpremie uitgekeerd. Op die manier wordt de doelgroep van de sociale huur die nog geen sociale huurwoning heeft toegewezen gekregen, en bijgevolg aangewezen is op de private huurmarkt, ondersteund. De huursubsidie ondersteunt dan weer huurders met een bescheiden inkomen die verhuizen naar een conforme, aangepaste huurwoning. Men heeft recht op de huursubsidie als men i) verhuist naar een woning die ingehuurd is door een woonmaatschappij, ii) de hoedanigheid van dakloze verliest, of iii) een

slechte woning verlaat. De huursubsidie wordt in principe gedurende maximaal 9 jaar uitbetaald. Maar voor ouderen (65+) en huurders van een ingehuurde woning door een woonmaatschappij en personen met een ernstige handicap geldt een uitzondering. Zij ontvangen de huursubsidie voor onbepaalde duur.

Uit het verzoekschrift blijkt ook dat mevrouw de huurpremie ontvangt, al werd de uitbetaling ervan op een bepaald moment geschorst omdat de woning niet langer kwaliteitsvol was. Vanuit het standpunt van de mevrouw in kwestie is dat uiteraard moeilijk te begrijpen. Ik heb ook recent initiatief genomen om hieraan tegemoet te komen: de Vlaamse regering besliste dat bij de huurpremie het vermoeden ingesteld wordt dat de woning conform is en dat de huurpremie ook pas opgeschort zal worden wanneer de woning ongeschikt, onbewoonbaar of overbewoond wordt verklaard, en dus niet langer bij de vaststelling van een niet-conforme woning.

Ook stelt de verzoeker aan de kaak dat er een maximale huurprijs geldt om in aanmerking te komen voor een huursubsidie of huurpremie. Die vereiste is nochtans nodig om te vermijden dat het verlenen van tegemoetkomingen leidt tot prijsverhogende effecten op de huurmarkt in zijn geheel. De regelgeving differentieert bovendien de maximale huurprijs naargelang het woningtype (een zelfstandige woning of een kamer), de gezinssituatie en de locatie. Op die manier zouden de geldende maxima in principe toch goed afgestemd moeten zijn op de prijzen die in de (lokale) markt gangbaar zijn voor het desbetreffende huishoudtype.

3. Een sociale huurwoning?

a. Divers en meer sociaal huuraanbod

Mevrouw komt blijkbaar in aanmerking voor een sociale huurwoning, maar staat al tien jaar op een wachtlijst. De woonmaatschappijen geven daarbij aan dat er tot nu toe geen woning is aangeboden omwille van de regelgeving over het aantal kamers. Ze zouden het gezin minimum een vier-slaapkamerwoning moeten aanbieden, maar dat aanbod is beperkt. Door nieuwe demografische tendensen (meer ouderen, meer alleenstaanden, maar dus ook meer grote gezinnen; door vergrijzing, migratie, meer diversiteit in gezinsvormen), is er inderdaad een zeker spanningsveld ontstaan tussen het patrimonium dat de sector historisch heeft opgebouwd en de actuele vraag naar sociale huurwoningen.

De Vlaamse overheid blijft echter inspanningen leveren om het aanbod van sociale huurwoningen te verruimen en ervoor te zorgen dat dat aanbod ook afgestemd is op de concrete woonbehoeften.

Er is een gestage toename van het aantal sociale huurwoningen en van de te besteden middelen. Er zijn ook mechanismen om gemeenten die niet voldoende inspanningen leveren, aan te zetten en te motiveren tot extra inspanningen (een lijst van gemeenten wordt hiertoe kenbaar gemaakt en een plan van aanpak moet worden voorgelegd).

Om een goede afstemming tussen het aanbod en de concrete woonbehoeften te realiseren, is dit aspect bovendien geformuleerd als een operationele doelstelling in het

prestatiehandboek voor de woonmaatschappijen: *“De woonmaatschappij stemt haar aanbod af op de noden van verschillende groepen”*. Deze operationele doelstelling maakt deel uit van de ruimere strategische doelstelling: *‘De woonmaatschappij draagt bij tot de beschikbaarheid van woningen, in het bijzonder voor de meest behoeftige gezinnen en alleenstaanden’*.

Van een woonmaatschappij wordt verwacht dat ze een goed inzicht heeft in de behoeften die er binnen haar werkingsgebied zijn. Ze moet de verschillende doelgroepen detecteren om haar aanbod daarop af te stemmen. Een goede analyse van de wachtlijsten en een grondig inzicht in het profiel van de kandidaat-huurders zijn dan ook essentieel. De woonmaatschappij moet de wachtlijsten dan ook regelmatig evalueren om de projecten op de vraag af te stemmen. Ook uit de omgevingsanalyse en eventuele doelgroepen die in een sociale verhuring buiten stelsel of in een lokaal toewijzingsreglement (versnelde toewijs en toewijs aan specifieke doelgroepen) zijn opgenomen, kan een deel van die sociale behoeften worden afgeleid. Ook diverse actoren uit het werkingsgebied kunnen wijzen op de specifieke behoeften. Daarbij is er uiteraard ook een belangrijke rol voor de gemeenten zelf weggelegd. Het is aan de gemeente om de regie over de realisatie van sociale woonprojecten op haar grondgebied op te nemen en erover te waken dat de woonprojecten op elkaar worden afgestemd en aansluiten bij de lokale woonnoden. De gemeenten moeten daartoe een lokaal woonoverleg organiseren, waarop de planning en opvolging van sociale woonprojecten steeds aan bod komen.

Het is de bedoeling dat we de bestaande sociale huurwoningen zo efficiënt mogelijk inzetten. Een van de elementen daarbij is een rationele, logische bezetting van die woningen. Als een huurder een woning betreft die niet langer is aangepast aan de rationele bezetting, kan hij zich inschrijven voor een kleinere woning. Die mogelijkheid bestaat al langer. In de praktijk blijkt evenwel dat er weinig stimulansen zijn om de huurders van een onderbezette woning vrijwillig te laten verhuizen.

Om onder meer grotere woningen vrij te maken (voor gezinnen die overbezet wonen in een sociale huurwoning of gezinnen die op de wachtlijst staan), kunnen verhuurders die constateren dat de vrijwillige methode niet werkt, dan ook dwingend optreden. Deze legislatuur is er werk gemaakt van het verder verfijnen van de bestaande onderbezettingsregels.

b. Toewijzingsbeleid sociale huur

Het bestaande aanbod aan sociale huurwoningen wordt tot slot volgens bepaalde principes toegewezen, waaronder dat van de ‘rationele bezetting’. Het principe van de rationele bezetting houdt rekening met het aantal personen dat de sociale huurwoning op duurzame wijze bewoont of gaat bewonen en de fysieke toestand van die personen. Dat betekent dat een woning alleen kan worden toegewezen als het aantal bewoners overeenkomt met de rationele bezetting. Op die manier worden sociale huurwoningen op een passende en efficiënte manier ingezet om woonbehoeftigen te huisvesten, waarbij grote woningen niet worden gebruikt voor kleine gezinnen of alleenstaanden, maar ook grote gezinnen niet in te kleine woningen worden gehuisvest. De sociale verhuurder geeft een nadere invulling van de rationele bezetting van elke sociale huurwoning.

Sociale huurwoningen “niet rationeel” toewijzen, zou echter betekenen dat woningen worden toegewezen die niet volledig geschikt zijn voor het gezin in kwestie. Dat zou een achteruitgang betekenen ten opzichte van de huidige regelgeving, met mogelijk negatieve gevolgen zoals verhoogde kans op vochtproblemen en samenlevingsproblemen door hogere dichtheid.