

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



Zitting 2006-2007

15 februari 2007

VERZOEKSCHRIFT

**over huurders van een sociale woning
die een inkomen hebben dat hoger ligt dan het toegelaten bedrag**

VERSLAG

**namens de Commissie voor Wonen, Stedelijk Beleid, Inburgering en Gelijke Kansen
uitgebracht door mevrouw Dominique Guns**

Samenstelling van de commissie:

Voorzitter: de heer Jan Penris.

Vaste leden:

mevrouw Monique Moens, de heren Jan Penris, Erik Tack,
Wim Van Dijk, Christian Verougstraete;
de dames Cathy Berx, Hilde Crevits, de heer Tom Dehaene,
mevrouw Veerle Heeren;
de dames Else De Wachter, Caroline Gennez, Michèle
Hostekint;
de heer Sven Gatz, mevrouw Dominique Guns, de heer Hugo
Philtjens.

Plaatsvervangers:

mevrouw Hilde De Lobel, de heren Felix Strackx, Roland Van
Goethem, Jurgen Verstrepen, John Vrancken;
de heren Carl Decaluwe, Stefaan De Clerck, mevrouw Monica
Van Kerrebroeck, de heer Johan Verstreken;
de heren Chokri Mahassine, Jan Roegiers, Jo Vermeulen;
de heer Marc Cordeel, de dames Hilde Eeckhout, Laurence
Libert.

Toegevoegde leden:

mevrouw Mieke Vogels;
de heer Bart De Wever.

DAMES EN HEREN,

De Commissie voor Wonen, Stedelijk Beleid, Inburgering en Gelijke Kansen heeft op 7 december 2006 en 18 januari 2007 een verzoekschrift behandeld over huurders van een sociale woning die een inkomen hebben dat hoger ligt dan het toegelaten bedrag.

1. Procedure

Op 26 oktober 2006 werd door de verzoeker bij de voorzitter van het Vlaams Parlement een verzoekschrift ingediend over huurders van een sociale woning die een inkomen hebben dat hoger ligt dan het toegelaten bedrag.

De voorzitter van het Vlaams Parlement heeft het verzoekschrift op 20 november 2006 ontvankelijk verklaard en voor behandeling doorverwezen naar de Commissie voor Wonen, Stedelijk Beleid, Inburgering en Gelijke Kansen.

De Commissie voor Wonen, Stedelijk Beleid, Inburgering en Gelijke Kansen besliste op 7 december 2006 aan de bevoegde minister, de heer Marino Keulen, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering een standpunt te vragen.

Op 18 januari 2007 kwam de commissie tot een conclusie.

2. Onderwerp van het verzoekschrift

De verzoeker wijst erop dat er strikte inkomensgrenzen zijn voor kandidaat-huurders. Maar zodra men huurder is van een sociale woning, mag men er blijven wonen, ongeacht het inkomen. De verzoeker meent dat men mensen met een inkomen dat boven de grenzen ligt, beter uit een sociale woning zou verwijderen. Volgens hem is een dergelijke persoon in staat om de huurprijzen te betalen die gevraagd worden op de private huurmarkt. Hij is ervan overtuigd dat door het opzeggen van de sociale huur bij huurders met een te hoog inkomen, er heel veel sociale woningen zullen vrijkomen. Daarmee kan men dan de wachtlijsten verkleinen.

3. Standpunt van de heer Marino Keulen, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering

Minister *Marino Keulen* wijst erop dat op dit ogenblik de inkomensgrenzen gelden op het ogenblik van inschrijving en toewijzing. Eens een persoon in een

sociale huurwoning zit, worden de grenzen losgelaten. In dat verband kan hij de argumenten van de verzoeker enigszins bijtreden. Evenwel ziet hij ook argumenten die de huidige reglementering verantwoordt.

Sociale woningen exclusief en blijvend laten bewonen door huurders met een inkomen dat binnen grenzen valt, zou inderdaad kunnen betekenen dat een aanzienlijk aantal sociale woningen opnieuw vrijkomt voor woonbehoeftige personen die wachten op een woning. Anderzijds ziet de minister in een dergelijke aanpak, zeker wanneer niet een bepaalde inkomens-evolutie boven de inkomensgrenzen toegelaten wordt, een aantal gevaren. Het is niet onrealistisch dat dergelijk vooruitzicht de sociale huurders afremt in het verbeteren van hun economische situatie. Meer verdienen kan dan immers leiden tot het verlies van de sociale huurwoning. Daarnaast bestaat het risico dat de stabiliteit en het lokaal draagvlak door het systematisch opzeggen van huurcontracten ondergraven wordt, wat op termijn de leefbaarheid in een woon-omgeving in gevaar kan brengen.

Een inmiddels genomen maatregel die in dit kader een oplossing biedt en die de minister ten eerste ondersteunt, is het kooprecht van de zittende huurder.

Minister Keulen acht het ten slotte van belang om ook op te merken dat sociale huurders steeds een huurprijs betalen die werd vastgesteld op basis van hun inkomen. De huurders met een hoger inkomen betalen dus in principe in verhouding een hogere huurprijs, wat het mogelijk maakt om de huurders met een lager inkomen een lagere huurprijs aan te rekenen. De minister noemt dat een toepassing van het solidariteitsprincipe.

4. Bespreking en conclusie

De commissieleden nemen kennis van het antwoord van de heer Marino Keulen, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering.

Mevrouw *Dominique Guns* verklaart zich akkoord met het standpunt van de minister.

Mevrouw *Veerle Heeren* wil dat standpunt toch aanvullen. Zij is het eens met de minister waar die erop wijst dat sociale huurders die meer gaan verdienen, een hoger huurgeld betalen, wat leidt tot een zekere solidariteit met de huurders die minder verdienen. Dat is een gevolg van het gekozen financieringssysteem. Waar de minister het niet over heeft, zijn

de huurders die een woning blijven betrekken die niet meer beantwoordt aan een rationele bezetting. Dat betreft dan bijvoorbeeld een vrouw die alleen overschiet na het vertrek van haar kinderen en het overlijden van haar man. Mevrouw Heeren is er niet voor dat men huurders in een dergelijke situatie zou kunnen verplichten te verhuizen naar een kleinere woning, maar zij heeft er evenmin iets op tegen dat bepaalde maatschappijen dan iets extra vragen voor het teveel aan kamers. Dat is ook een vorm van compensatie.

De heer *Jan Penris* kant zich tegen het uitzetten van oudere mensen als er geen rationele bezetting meer is. Hij kent maatschappijen waar men de huurders effectief dwingt te verhuizen, eventueel met een inbreng in de verhuiskosten. Dat is dikwijls heel tragisch. Die mensen worden weggerukt uit hun vertrouwde omgeving. Hij herinnert aan het spreekwoord: 'oude bomen verplant men niet'.

Mevrouw *Dominique Guns* betwijfelt het echter of er zo drastisch wordt ingegrepen. Meestal doet de maatschappij grote inspanningen om de huurders in kwestie te overhalen door alternatieve, meer geschikte woongelegenheden voor te stellen. Spreekster vraagt begrip voor de grote gezinnen op de wachtlijsten, die langer moeten wachten omdat bestaande grote woningen worden bezet door koppels zonder kinderen of alleenstaanden.

De heer *Jan Penris* is het daar niet mee eens. Die oudere huurders behoren veelal tot de beste huurders van de sociale huisvestingsmaatschappijen; het zijn mensen met heel veel verantwoordelijkheidsgevoel waarrond het buurtleven draait, die bijvoorbeeld nog de gemeenschappelijke delen willen mee onderhouden en die vaak persoonlijke investeringen hebben gedaan in hun woning of appartement.

Volgens mevrouw *Dominique Guns* pogen de meeste maatschappijen evenwel dergelijke huurders een andere woonst te geven in de buurt waarmee ze vergroeid zijn. De maatschappijen kunnen niet blijven bijbouwen voor mensen met vier kinderen, waar kleinere gezinnen of alleenstaanden grotere woningen bezetten, aldus spreekster.

Wat de sociale huurders betreft met een hoger inkomen, heeft de verzoeker wel een punt, meent mevrouw *Guns*. Wie een sociale woning heeft toegewezen gekregen, heeft als het ware voor de rest van zijn leven 'de lotto gewonnen'. Uit het jaarver-

slag 2004 van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, nu Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, blijkt dat er niet minder dan 2604 huurders zijn met een jaarinkomen van boven de 40.000 euro. Volgens mevrouw *Guns* passen dergelijke huurders niet in een sociale woning. Daarom staat zij niet in alle gevallen afkerig van een bovengrens met betrekking tot het inkomen van de sociale huurders. Zo zou eraan gedacht kunnen worden huurders te laten vertrekken op het moment waarop blijkt dat zij meer dan het dubbele verdienen van het maximum dat men mag verdienen om recht te hebben op een sociale woning. Spreekster beseft dat dit een ander standpunt is dan dat van de minister.

Mevrouw *Veerle Heeren* wijst erop dat de mogelijkheid om huurders met een te hoog inkomen uit te zetten slechts zal kunnen met een nieuw sociaal huurbesluit en voor contracten afgesloten vanaf de dag waarop dat besluit van kracht wordt. Een retroactieve maatregel ziet zij niet mogelijk. Zij acht het wel mogelijk dat er aan huurders een aanbod wordt gedaan als gezinssituaties veranderen. Maar de huurders moeten vrij zijn om van dat aanbod gebruik te maken. Als men niet ertoe bereid is te verhuizen naar een meer aangepaste woning, heeft spreekster er niets op tegen dat daar een meerprijs aan verbonden wordt. Zij weet dat er mensen zijn die bereid zijn die hogere huur te betalen.

Mevrouw *Heeren* wijst er evenwel op dat het doelpubliek van de sociale huisvesting sinds de aanpassing van het sociale huurstelsel in 1994 ontzettend fel is veranderd. Alleen nog de zwaksten krijgen toegang tot de sociale woningen en mevrouw *Heeren* stelt vast dat die gezinnen niet op korte termijn hun economische en sociale situatie verbeteren. Alleen bij de mensen die vroeger in een sociale huurwoning zijn getrokken, vindt men hogere inkomens. Maar die mensen betalen dan ook huurprijzen die zowat op het niveau van de private huurmarkt liggen. Precies die mensen, die daar al lang wonen, zijn goed ingeburgerd en vergroeid met de wijken en de wooncomplexen, zijn betrokken in het lokale verenigingsleven. Mevrouw *Heeren* zou het niet verstandig vinden die mensen te verplichten te verhuizen, wetende dat zij in die woonomgevingen een belangrijke maatschappelijke rol spelen.

Mevrouw *Else De Wachter* vindt het geen gemakkelijk dossier. Er staan heel wat gegadigden op de wachtlijsten voor een sociale woning. En er zijn inderdaad heel wat van die sociale huurwoningen

bezet door mensen voor wie die woningen niet zijn bedoeld. Maar het gaat vaak om mensen die met hun woning zijn vergroeid. Mevrouw De Wachter noemt het voorbeeld van een alleengevallen grootmoeder die in haar woning vier kinderen heeft grootgebracht en ondertussen vijf kleinkinderen heeft. Zij woont daar dan wel alleen, maar kan dat grote huis goed gebruiken voor de opvang van die kleinkinderen.

Mevrouw De Wachter is van oordeel dat die huurster slechts met haar akkoord kan verhuisd worden. Hoogstens kan de verhuurmaatschappij een wat hogere huur vragen als een dergelijke huurder in zijn vertrouwde omgeving wil blijven wonen. Spreekster vraagt begrip voor de verknochtheid van huurders met de buurt waar zij al 20, 30 jaar wonen. Zij kunnen hun band met het sociale netwerk en de omgeving belangrijker vinden dan de hogere huur die van hen wordt gevraagd als zij daar willen blijven. Het getuigt van weinig begrip voor de leefsituatie van sociale huurders die zich wat hebben opgewerkt, als men zegt dat zij ‘de lotto hebben gewonnen’ omdat zij een sociale woning kunnen blijven bewonen ondanks het feit dat intussen hun inkomen is gestegen boven de inkomensgrenzen. Mevrouw De Wachter wil niet dat dergelijke huurders hun woning zouden moeten verlaten zonder dat zij dat zelf accepteren.

De heer *Dirk De Cock* acht het welzijn van de zittende huurders van groter belang dan de huurcapaciteit die eventueel vrijkomt. Toch moet het kunnen dat hen een hogere huurprijs wordt aangerekend als zij niet ingaan op een redelijk voorstel om te verhuizen naar een meer aangepaste woning. Die mensen hebben soms wel wat over voor hun vertrouwde omgeving en de sociale context. Maar zij moeten een vrije keuze hebben.

Mevrouw *Dominique Guns* verduidelijkt haar standpunt: er kan ook rekening gehouden worden met andere factoren zoals de leeftijd van de huurders. Men zou kunnen beslissen om geen ouderen te verplichten te verhuizen. Wel moet men eens durven nadenken over maatregelen met betrekking tot huurders met substantieel hogere inkomens, bijvoorbeeld het dubbele van de instapcriteria.

De heer *Erik Tack* verklaart zich fel tegenstander van verplichte verhuizingen. Hij heeft als dokter al meegemaakt dat mensen in een zware depressie sukkelden als zij om een of andere reden verplicht werden hun vertrouwd sociaal weefsel te verlaten.

De *voorzitter* stelt vast dat het verzoekschrift dan toch nog ten gronde is besproken en dat het standpunt van de regering door de deelnemers aan de bespreking is genuanceerd.

De verslaggever,

Dominique GUNS

De voorzitter,

Jan PENRIS