

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



Zitting 2002-2003

16 december 2002

HOORZITTING

over de sociale mix en de leefbaarheid in de sociale huisvesting

VERSLAG

**namens de Commissie voor Binnenlandse Aangelegenheden, Huisvesting en Stedelijk Beleid
uitgebracht door mevrouw Veerle Heeren**

Samenstelling van de commissie :

Voorzitter : de heer Jan Penris.

Vaste leden :

de heer Bart De Smet, mevrouw Veerle Heeren, de heren Boudewijn Laloo, Mark Van der Poorten ;

mevrouw Anny De Maght-Aelbrecht, mevrouw Dominique Guns, de heren Cis Schepens, Francis Vermeiren ;

mevrouw Hilde De Lobel, de heren Jan Penris, Christian Verougstraete ;

mevrouw Anne-Marie Baeke, de heer Marcel Logist ;

de heer Dirk Holemans ;

de heer Dirk De Cock.

Plaatsvervangers :

mevrouw Sonja Becq, de heren Carl Decaluwe, Jan Verfaillie, Johan Weyts ;

de heren Julien Demeulenaere, Peter Gysbrechts, Patrick Lachaert, Stefaan Platteau ;

de heer Filip Dewinter, mevrouw Marijke Dillen, de heer Frans Wymeersch ;

de heren Herman De Loor, Dany Vandenbossche ;

de heer Jo Vermeulen ;

de heer Jan Loones.

INHOUD

	Blz.
1. Uiteenzetting door de heer Marc Timbremont, zaakvoerder van SHM De Volkshaard te Gent	4
2. Uiteenzetting door de heer Marc Putman, zaakvoerder van de SHM Gentse Maatschappij voor de Huisvesting	6
3. Uiteenzetting door de heer Bennie Forier, zaakvoerder van SHM De Goede Woning te Antwerpen	8
4. Uiteenzetting door de heer Mathieu Winters, zaakvoerder van SHM Nieuw Dak te Genk ..	9
5. Uiteenzetting door de heer Erik Thora, zaakvoerder van SHM Dijledal te Leuven	11
6. Uiteenzetting door de heer Geert Inslegers, voor het Vlaams Overleg Bewonersbelangen ..	19
7. Uiteenzetting door de heer Jos Mevensen, mevrouw Greta Dielens en de heer Frederik Wil- lems, namens het Platform van Antwerpse Sociale Huurders (PASH)	22
8. Uiteenzetting door de heer Pascal De Decker, OASeS, UFSIA	26
9. Uiteenzetting door mevrouw Sien Winters van het HIVA, KULeuven	28
10. Uiteenzetting door de heer Bernard Hubeau, Vlaams ombudsman	31
11. Uiteenzetting door de heer Frederik Van Laere, afdeling Woonbeleid, Arohm	32
12. Uiteenzetting door de heer Robert De Ridder, voorzitter van de Vlaamse Huisvestings- maatschappij	33
BIJLAGE : De Decker, P. en Pannecoucke, I. Gekneld tussen satisfactie en marginalisering. Het debat over de sociale huursector in haar context (nota overgemaakt ter voorberei- ding van de hoorzitting van 26 november 2002).	41

DAMES EN HEREN,

De Commissie voor Binnenlandse Aangelegenheden, Huisvesting en Stedelijk beleid organiseerde op 26 november 2002 hoorzittingen met deskundigen uit de sector over de problematiek van de sociale mix en de leefbaarheid in de sociale huisvesting.

Volgende personen werden gehoord :

1. Vanuit de socialehuisvestingsmaatschappijen :

- De heer Marc Timbremont, zaakvoerder van De Volkshaard te Gent
- De heer Marc Putman, zaakvoerder van de Gentse Maatschappij voor de Huisvesting
- De heer Bennie Forier, zaakvoerder van De Goede Woning te Antwerpen
- De heer Mathieu Winters, zaakvoerder van Nieuw Dak te Genk
- De heer Erik Thora, zaakvoerder van Dijledal te Leuven

2. Vanuit de bewonersbelangen

- De heer Geert Inslegers, voor het Vlaams Overleg Bewonersbelangen
- De heren Frederik Willems en Jos Mevensen en mevrouw Greta Dielens, namens het Platform van Antwerpse Sociale Huurders

3. Vanuit de academische wereld

- De heer Pascal De Decker, Centrum voor Sociaal Beleid, UFSIA
- Mevrouw Sien Winters, Hoger Instituut voor de Arbeid, KULeuven

4. Vanuit de Vlaamse overheid

- De heer Bernard Hubeau, Vlaams Ombudsman
- De heer Frederik Van Laere, afdeling Woonbeleid Arohm
- De heer Robert De Ridder, voorzitter van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij

1. Uiteenzetting door de heer Marc Timbremont, zaakvoerder van SHM De Volkshaard te Gent

De heer Marc Timbremont : Mijnheer de voorzitter, geachte leden van de commissie, we zijn blij dat we het standpunt van de socialehuisvestingsmaatschappijen (SHM's) over de sociale mix en de leefbaarheid naar voren kunnen brengen.

De sociale mix is immers de basis en de hoeksteen van een harmonieuze en leefbare gemeenschap. In het verleden werden de bevolkingsgroepen al te zeer in vakjes ingedeeld. De al te grote beperking van de inkomensgrens heeft deze trend gevoelig versterkt.

Op de vraag wat de definitie is van 'sociale mix' hebben de verschillende sociale huurbesluiten nooit een afdoend antwoord kunnen geven. De sociale mix kan het best worden omschreven als een evenwichtige verdeling tussen de verschillende bevolkingsgroepen, eigenaars en huurders, ouderen en jonge gezinnen, allochtonen en autochtonen, bewoners met financiële draagkracht en huurders met minder financiële mogelijkheden. En hier wringt precies het schoentje. Met slechts 6 percent van de totale woningmarkt voor de sociale huurmarkt is de neiging dikwijls te groot om deze woningen alleen aan de allerlaagste klassen van de bevolking toe te kennen. Bovendien heeft de terrechte drang naar objectivering van de toewijzing ertoe geleid om vooral de chronologie van de inschrijving als hoofdcriterium te nemen. In noodgevallen biedt dit systeem echter bijna nooit een oplossing. Ook de reële sociale nood valt op die manier niet te detecteren.

Nochtans beschikken heel wat maatschappijen over een uitgebouwde sociale dienst, bemand door sociale assistenten of sociologen. Tijdens zitdagen en huisbezoeken kunnen ze zich een beeld vormen van de reële nood. Ook kunnen problemen bij zittende huurders hierbij op een efficiënte manier worden aangepakt. De SHM's krijgen hiervoor echter geen werkingsmiddelen. Meer nog, in het sociale huurbesluit wordt weinig of geen waarde gehecht aan deze sociale verslagen.

Het is nochtans van het grootste belang om een harmonieuze gemeenschap op te bouwen. Tevens kan hierdoor een efficiënt spreidingsbeleid worden gestimuleerd. Een te eenzijdige vertegenwoordiging van een bepaalde groep creëert immers spanningen en kan op termijn tot gettovorming leiden. Vandaar dat in het huurbesluit bepaald wordt dat in wijken met samenlevingsproblemen hogere inkomens kunnen worden toegelaten. In het alge-

meen zijn de enige instrumenten van de SHM hiervoor een sterke spreiding en een kleinschalige aanpak van projecten.

De combinatie van sociale huurwoningen en sociale koopwoningen ondersteunt dit streven. Hierbij kunnen lagere en hogere inkomens op een harmonieuze manier samenwonen. Dit is echter alleen toepasselijk voor nog te ontwikkelen projecten en op plaatsen waar nog ruimte beschikbaar is voor nieuwbouw of vervangingsbouw.

Het is dan ook des te verwonderlijker dat in datzelfde sociale huurbesluit de hogere inkomens – inkomenscoëfficiënt groter dan 2 – de woning of het appartement moeten verlaten. De bovengrens wordt bereikt vanaf een netto belastbaar inkomen van 30.950 euro. Dit is in strijd met de stelling dat de inkomensgrenzen moeten worden verhoogd. Velen van deze nieuwe huurders zullen na zeer korte tijd reeds onder deze maatregel vallen. Deze opzeg vervalt wanneer de huurder de woning aankoopt of wanneer een aanvullende bijdrage bovenop de maandelijkse reële huur wordt betaald.

De verkoop van al deze huurwoningen aan de zittende huurder lijkt ons in dit geval niet de juiste oplossing. Momenteel wordt namelijk met man en macht gestreefd naar het op de markt brengen van 15.000 extra sociale huurwoningen. Het zou dan geen goed idee zijn om over te gaan tot de verkoop van een groot aantal bestaande sociale huurwoningen – men spreekt van meer dan 13.000 woningen. Bovendien zal met de opbrengst een beduidend kleiner aantal woongelegenheden kunnen worden gebouwd, waarbij dan nog een vertragingseffect speelt van 3 tot 4 jaar, de normale bouwtijd bij de huidige procedures.

Het is zeker ook niet aangewezen om wooneenheden te verkopen in appartementsgebouwen. Hierdoor wordt de eigendomsstructuur immers ingewikkelder, wat bij renovatie bijkomend administratief werk oplevert voor de socialehuisvestingsmaatschappij, die veelal als syndicus zal moeten optreden. Daardoor zouden in stedelijke gebieden, waar het grootste gedeelte van de sociale huurwoningen uit appartementen bestaat – in Gent gaat het bijvoorbeeld om 80 percent – vooral de gezinswoningen van de huurmarkt verdwijnen, terwijl er net aan dit type van woningen reeds een groot tekort is.

Tevens kunnen we ons vragen stellen over de financiering van deze woningen. Na eerst de bouw van de huurwoning te hebben gesubsidieerd, zou de overheid thans nog bijkomend een duit in het

zakje doen om de goedkope lening voor verwerving te subsidiëren. Ik wil terloops opmerken dat de bouw van een socialekoopwoning de overheid ongeveer een derde kost van de bouw van een socialehuurwoning. Het zou dus beter zijn om het instrument van de sociale koopwoning efficiënt aan te wenden door deze woningen te bouwen op restgronden of in de buurt van sociale huurwijken. Op die manier zouden opnieuw woningen vrijkomen voor sociale huurders.

Bovendien zorgen deze hogere inkomens, door het solidariteitsprincipe waarbij hogere inkomens een hogere huur betalen, voor het financiële evenwicht van de huisvestingsmaatschappijen. Aldus zou op termijn een 'afomingseffect' ontstaan. De socialehuisvestingsmaatschappij verliest immers haar huurders die een hogere huur betalen, en die worden vervangen door huurders met lagere inkomens. Dit heeft tot gevolg dat de SHM minder inkomsten heeft, waardoor de basishuur moet worden verhoogd. Het uiteindelijke gevolg is dan dat de laagste inkomens, namelijk de groep die het minimum betaalt – zijnde de helft van de basishuur – uiteindelijk meer zal moeten betalen. Hierdoor wordt tevens een moeilijk te stuiten marginaliseringseffect ingezet.

Als deze woningen dan niet worden verkocht of niet kunnen worden verkocht, blijft deze huurders alleen nog de keuze een hogere huur te betalen. Hoeveel huurders zullen ertoe bereid zijn om voor een sociale huurwoning meer te betalen dan op de privé-woningmarkt? Meestal zullen zij zich dan ook tot de privé-markt wenden om een woning die wellicht kwalitatief minder goed is, te huren aan een lagere huurprijs. Ook dit heeft echter een nefaste uitwerking voor de SHM. De inkomsten zullen hierdoor verminderen, omdat deze huurders worden vervangen door financieel zwakkere huurders. Hierdoor worden de leefbaarheid en de sociale mix in de verschillende wijken aangetast.

Het lijkt ons veel zinniger een evenwichtige verdeling tussen hogere en lagere inkomens na te streven. Ik wil dit illustreren met een voorbeeld van onze eigen maatschappij, De Volkshaard. Momenteel heeft De Volkshaard een huurdersbestand van 3.765 gezinnen. Hiervan hebben er 204 – of 5,4 percent – een inkomenscoëfficiënt hoger dan twee. Daartegenover staat echter het aantal gezinnen met een inkomenscoëfficiënt dat lager of gelijk is aan één, namelijk 66 percent van de gezinnen. Een inkomenscoëfficiënt gelijk aan één staat dan voor een netto belastbaar inkomen van 14.702 euro. Men kan dus gerust spreken van een evenwichtige mix, waardoor een gezond evenwicht in de wijken

ontstaat en waarbij de lagere inkomens zeker goed vertegenwoordigd zijn. Bovendien stellen we ook vast dat 55 percent van de bewoners met een inkomenscoëfficiënt groter dan twee reeds meer dan 20 jaar in de woning woont. Van de 45 percent die de woning minder dan 20 jaar bewoont, woont slechts 5 percent er minder dan 10 jaar. Dat is ook normaal : al deze inwoners zijn beginnen huren toen ze een laag inkomen hadden, want zij moesten voldoen aan de toelatingsvoorwaarde. Geleidelijk aan zijn ze echter opgeklommen op de maatschappelijke ladder. Hun woning is doorgaans goed onderhouden en zij hebben familiale en sociale banden met de omgeving. Bovendien betalen zij een hogere huur, waardoor de huur voor de lagere inkomens beperkt kan blijven zonder het financiële evenwicht te verstoren. Veelal spelen zij een voortrekkersrol binnen hun gemeenschap.

De conclusie is dan ook duidelijk. Hoewel het huidige huurbesluit de bedoeling heeft om de leefbaarheid in de sociale woonwijken te verhogen door het realiseren van een sociale mix en aldus ook bewoners met een iets hoger inkomen en een betere status tot de sociale huisvesting toe te laten, wordt precies het tegenovergestelde effect bereikt. Niet alleen worden deze bewoners reeds afgeschrikt voor nieuwe verhuringen, ook de zittende huurders worden op termijn weggejaagd.

2. Uiteenzetting door de heer Marc Putman, zaakvoerder van SHM de Gentse Maatschappij voor de Huisvesting

De heer Marc Putman : Mijnheer de voorzitter, mijn maatschappij onderscheidt zich door twee kenmerken van alle andere maatschappijen.

Ten eerste is de Gentse Maatschappij de alleroudste van Vlaanderen. Het is een maatschappij van 98 jaar oud, die werd gesticht voor de Nationale Maatschappij voor Goedkope Woningen en Woningvertrekken bestond. Dat heeft echter ook een handicap : er moet worden gewerkt met een vrij oud patrimonium. Ten tweede werkt de Gentse Maatschappij met het allerlaagste inkomenscoëfficiënt van Vlaanderen. Dat heeft als neveneffect dat wij helemaal niet meer uit de kosten raken.

Mijn getuigenis vandaag dient dan ook om die geschiedenis een beetje te schetsen en na te gaan wat er is misgelopen en wat beter kan in de toekomst. Het eerste aspect dat ik wil aanhalen, is de evolutie in ons publiek sinds de regionalisering van deze materie. Ons publiek is behoorlijk geëvolueerd en daar zijn vooral twee redenen voor. De eerste

reden is dat na de aankoop- en bouwstop van 1982 en 1983 de inkomensgrenzen voor ons publiek steeds strenger geworden zijn. Alleenstaanden konden zelfs geen sociale woning bekomen als ze werk hadden. De andere reden ligt in de gewijzigde gezinsvormen. Deze twee zaken leidden tot de dalende inkomenscoëfficiënt of IC. Spijtig genoeg moeten we die steeds compenseren met basishuurverhogingen. Die hebben het neveneffect dat ze juist de kansarme mensen het hardst treffen.

In verband met de wijziging van de gezinsvormen kan ik hier bevestigen dat vorig jaar 83 percent van de nieuwe huurders van de Gentse Maatschappij voor de Huisvesting alleenstaanden en éénoudergezinnen waren. De wetgever heeft blijkbaar nog steeds geen dwingende redenen gevonden om een LAT-relatie te definiëren of om te definiëren wat feitelijk samenwonen is. Er zijn gezinnen die er twee domicilies op nahouden bij feitelijke relaties, en dikwijls ook na het falen van een relatie om het vervangingsinkomen te behouden. Daardoorerven wij heel wat van het inkomen van onze feitelijke bewoners. Dat beïnvloedt ons huurinkomen en ons huurberekeningsinkomen heel sterk. Bovendien gaat dat helemaal in tegen het principe van de verdelende rechtvaardigheid. Volgens het huurbesluit is de verdelende rechtvaardigheid de reden om de huur te koppelen aan het inkomen. De vraag is natuurlijk aan welk inkomen die koppeling gebeurt en aan welke gezinssituaties. Er is nog steeds geen bereidheid geweest om de wetgeving aan te passen aan de nieuwe situatie.

Veel gezinnen ontduiken de regels van de verdelende rechtvaardigheid en het sociale huurstelsel. Ze huren soms twee sociale woningen, waarvan dikwijls een woning slechts wordt gebruikt als brievenbus. Soms wordt een woning ook onderverhuurd aan een prijs die hoger is dan de huurprijs die wij de oorspronkelijke huurder aanrekenen.

Ik zal enkele citaten aanhalen uit brieven van onze huurders. 'Wij moeten huishuur betalen voor gans het gezin en bij die van nummer 5 slaapt er een vent van 29 jaar die er al drie maanden woont en ze moeten daar niets voor betalen. Gelieve daar eens achter te zitten. Iedereen gelijk voor de wet.' In een andere brief staat : 'Bovengenoemde heeft valsheid in geschrifte gepleegd door zich op de papieren van de maatschappij aan te geven als een alleenstaande. Theodoor woont al twee jaar samen met zijn broer, ook om te slapen. Hij is ex-gedetineerde en is gevaarlijk als hij gedronken heeft. Het verwondert me niet dat met al dat krapuul hier zoveel branden worden gesticht.'. Iemand anders schrijft : 'Irène woont al drie jaar bij haar zus, ook

om te slapen. Zij heeft ook een woning van de maatschappij, maar gaat er alleen om de post op te halen. Zij betalen voor één persoon en leven van twee inkomsten. Zo is het niet moeilijk.' In een andere brief lees ik : 'Komt daarbij dat die dochter een relatie heeft met een man die een café uitbaat. Die man slaapt ook in nummer 9 en als ze samen 's nachts thuiskomen is er veel lawaai en ruzie.' Een laatste citaat is dit : 'Er komt hier alle dagen een persoon bij hen met een rode Renault. Hij mocht hier niet meer komen van de politie, maar hij komt hier alle dagen. Hij woont hier niet, maar zet wel de boel op stellen. Ik voel me niet meer veilig in mijn appartement. Dit was hier vroeger niet zo. Er moet maar een rotte appel zitten en alles is om zeep.'

Deze getuigenissen tonen aan dat we eigenlijk niet goed meer weten wie in onze woningen woont, en dat het gezin en het gezinsinkomen niet langer goed zijn gedefinieerd. De huidige definities zijn eigenlijk voorbijgestreefd. Als de regelgeving de SHM verplicht om twee woningen samen goedkoper aan te bieden aan twee individuen dan één woning aan één individu, dan zijn we toch verkeerd bezig. Ik verwijs hiermee naar een artikel uit VVH-info met als titel : 'Twee woningen voor de prijs van één'. Ik heb alles nagerekend en dat klopt.

Vervolgens wil ik het hebben over de concentratie van kansarmen. De definitie van kansarmen die een sociale woning wensen, omvat slechts twee aspecten. Het moet gaan om mensen die geen woning in volle eigendom hebben en die een laag inkomen hebben. Die definiëring geeft aanleiding tot de dalende inkomenscoëfficiënt (IC). In december 2001 hadden we een IC van 77, wat de laagste van heel Vlaanderen is. In november 2002 is die IC nog eens gedaald tot 74. Mijn grootste bekommernis is hoe laag we nog kunnen zakken. Een IC van 74 komt overeen met een jaarlijks belastbaar inkomen van 11.000 euro. Vrijwel alle huurders zijn vervangingsinkomenstrekkers. Die grote complexen staan er, en we moeten die blijven beheren. Het is moeilijk om onze financiële verplichtingen na te komen. We hebben liquiditeitsproblemen. We kunnen zelfs onze leningen niet meer aflossen. Er blijven dus geen middelen meer over om iets te doen aan de leefbaarheid.

Elk nieuw project leidt per woning tot een jaarlijks verlies van 20.000 tot 40.000 frank. Elke Domuswoning leidt elk jaar tot een gemiddeld verlies van 20.000 frank. Iedereen die de oproep van de overheid om te bouwen ernstig heeft genomen, betaalt daar vandaag de prijs voor.

De marginalisering van de economisch zwakken wordt nog in de hand gewerkt door hun concentratie in buurten waar ook andere kansarmen leven. De welzijnssector heeft de weg gevonden naar de sociale huisvesting. Vandaag stuurt minister Vogels een brief naar de welzijnsorganisaties met de boodschap dat ze contact moeten opnemen met de SHM's en dat ze moeten samenwerken. Het aantrekken van hun publiek zal tot bijkomende financiële verliezen leiden. Als men ex-drugsverslaafden, ex-dronkaards, ex-gedetineerden en ex-psi-chiatrische patiënten bij ons zal dumpen, dan wordt het helemaal onleefbaar.

De concentratie van zo veel mensen met problemen leidt tot problemen. De burger met een laag inkomen maar een maatschappelijk aangepaster gedrag verlaat die wooncomplexen. Hetzelfde gebeurt als het aandeel van de migranten toeneemt. We komen dus in een vicieuze cirkel terecht. De vraag is : waar ligt de tolerantiegrens van de kleine man ?

In de huisvestingssector gebeurt hetzelfde als in het onderwijs, waar concentratiescholen almaar ge-concentreerder worden. Een diepgaand onderzoek is nodig. We moeten de buitenlandse ervaringen eens bekijken. In Frankrijk en Nederland is die marginaliseringsspiraal goed onderzocht. De burger heeft het gevoel dat dit hier niet bespreekbaar is.

Zelfs de maximale huurprijs voor een nieuwgebouwde wooneenheid volstaat niet om de annuïteiten van de leningen terug te betalen. Wie zal er in de toekomst de administratiekosten, het onderhoud en de onroerende voorheffing betalen ? Eigenlijk zou het Vlaamse Gewest moeten bijspringen. De leefbaarheid kan niet worden verbeterd zonder bijkomende middelen.

We kunnen wel kleine stappen zetten. De verlaging van de inkomensgrenzen en het verwijderen van diegenen die het beter stellen, zal ons nog meer in de problemen brengen. Dat zal ertoe leiden dat we de boeken moeten neerleggen. De huisvesting van risicogezinnen moet mogelijk worden. Maar wie moet die gezinnen opvangen ? Wie moet de burens opvangen die van hen hinder ondervinden ? In de brief van minister Vogels wordt daarover niet gesproken.

Niet-gedomicilieerde personen die er verblijven, moeten we kordaat kunnen aanpakken. We hebben geen contractuele band met hen. Waar blijft in die gevallen de politie ? De politie komt overigens maar tot aan de voordeur. De agenten komen pas

na de feiten. Er is geen sprake van preventie. Onze maatschappij is op vijf jaar tijd geconfronteerd met 51 brandstichtingen. Twee opeenvolgende jaren zegt de verzekeraar de polis op omdat we er niet in slagen om preventief op te treden tegen brandstichtingen. Op kosten van de huurders zijn er camera's geplaatst. Ik hoop dat we nog aan een verzekering geraken want 1 januari komt dichterbij.

Wat de kansarmen betreft, pleit ik voor de spreiding van asielzoekers, daklozen, bewoners van ongeschiktverkleerde of onbewoonbaarverkleerde woningen over zo veel mogelijk maatschappijen en steden. Waarom nemen onze collega's ook niet hun verantwoordelijkheid? Waarom moeten steden zoveel asielzoekers blijven huisvesten? Ik vraag dringende hulp om die tijdbom onder ons maatschappelijk systeem te ontmantelen.

3. Uiteenzetting door de heer Bennie Forier, zaakvoerder van SHM De Goede Woning te Antwerpen

De heer Bennie Forier : Ik dank deze commissie voor de aandacht die er de voorbije maanden is besteed aan het Silvertop-dossier. Voor de bewoners is dit een hart onder de riem.

Heel wat huurders hebben klachten over de leefbaarheid. Die klachten bestaan ook in privé-complexen. De sociale woonsector mag niet in een al te slecht daglicht worden gesteld. De reden voor het vaker voorkomen van deze klachten in de sociale huisvestingssector zijn al opgesomd. Er zijn veel mensen die er graag wonen. Een beperkt aantal mensen maakt het de anderen lastig. Het is de opdracht van de overheid om die paar rotte appels aan te pakken. Wij beschikken over te weinig mogelijkheden om dit te doen.

Over de oorzaken van de klachten wil ik stellen dat sociale huisvesting geen eiland is. De samenleving is de afgelopen twintig, dertig jaar sterk veranderd. Dat is merkbaar in de sociale huisvesting. Vuilnisophaling bijvoorbeeld gebeurt bij sociale woningen dagelijks. In de samenleving is bovendien onduidelijkheid ontstaan over algemeen geldende gewoontes en afspraken. Vroeger was er onmiddellijke controle van bewakers. Het verschil met vroeger is te groot. Dit fenomeen duikt niet alleen in de sociale huisvesting op, maar wordt daar wel sterk aanvoeld. Iedere dag moet, bij wijze van spreken, opnieuw worden uitgevonden.

De sociale huisvesting heeft daarbij een grotere rol toebedeeld gekregen. Niet alleen personen met

lage inkomens moeten worden opgevangen, ook kansarmen, allochtonen en personen uit de welzijnssector. Initieel is sociale huisvesting niet voor al die verschillende soorten problemen geconcipeerd. De onzekerheid is totaal. Sociale huisvesting is meestal ondergebracht in groepsbouw, ofwel in de hoogte ofwel via geconcentreerde woningen. Het was geconcipeerd voor mensen met een laag inkomen, en veel minder voor de opvang van de nieuwe groepen. Het is duidelijk dat we daardoor dreigen in een vicieuze cirkel terecht te komen. Een paar huurders, die amok maken, kan voldoende zijn om de sfeer te verzieken.

Wat de oplossingen betreft, deze hangen samen met ingrepen die in de gewone samenleving eveneens nodig zijn. Het is dringend nodig om sommige afspraken te verduidelijken. Huurders moeten beseffen dat het niet evident is om drie uur 's nachts luide muziek te spelen en dat het wel evident is om een hond buiten te laten als hij moet plassen. Om trent dergelijk gedrag moeten we duidelijker communiceren. De samenleving moet als groep optreden en duidelijk stellen dat storend gedrag niet wordt aanvaard. Dit is niet enkel de taak van de politie of van de SHM's. Mijns inziens zal deze boodschap pas aanslaan indien voldoende mensen zich hierbij aansluiten. Dit veronderstelt evenwel dat we eerst de nodige maatschappelijke duidelijkheid creëren.

Een aantal van de punten die hier al zijn aangehaald, lijken me zo belangrijk dat ik ze nog even zou willen herhalen.

De reglementering zou de SHM's meer kansen moeten bieden om preventief op te treden. Op basis van het sociaal onderzoek zou het mogelijk moeten worden om kandidaten te weigeren of in een andere blok te huisvesten. De SHM's moeten op dit vlak meer armslag krijgen. Om de leefbaarheid te bevorderen, moeten de SHM's de kandidaten beter kunnen oriënteren. We moeten de mensen die nog niet klaar zijn om in een groepsbouw te wonen dan wel sneller een alternatief kunnen bieden. Dit alternatief moet meer op hun situatie worden gericht. Mensen die pas uit een opvangcentrum komen, passen niet altijd binnen de huidige concepten van de SHM's. Aangezien deze mensen in de sociale huisvesting terecht moeten kunnen, moeten we in de nodige tussenstappen voorzien.

Preventief werken lost overigens niet alle problemen op. Een sociaal verslag vertelt niet alles. Bovendien mogen we de kam ook niet te fijn maken. Het is uiteraard niet de bedoeling te veel mensen te weren.

Het is vaak zeer moeilijk om huurders die veel problemen veroorzaken aan te pakken. Dit heeft veel te maken met de houding van het vredegericht. Na de studiedag van het PASH, die door een aantal vrederechters is bijgewoond, zijn onze ervaringen met het vredegericht evenwel sterk verbeterd.

Een van de mogelijkheden om curatief op te treden, is het werken met tijdelijke huurcontracten. Dit is overigens een idee die we van het PASH hebben overgenomen. Indien we een aantal huurders tijdelijke contracten zouden kunnen geven, zouden we gemakkelijker kunnen nagaan of ze zich in hun nieuwe omgeving kunnen inpassen. Bovendien kan een tijdelijk contract als een stok achter de deur fungeren.

De mogelijkheid om investeringen in 'technopreventie' te subsidiëren, is ook zeer belangrijk. Vaak gaat het om kleine ingrepen met een grote psychologische impact. Zo heeft het Antwerpse stadsbestuur de middelen van het SIF gedeeltelijk aangewend om een aantal inspanningen te leveren die door de mensen als zeer positief worden ervaren.

Een aantal Antwerpse SHM's hebben een contract met het CAW Antwerpen afgesloten om de begeleiding van bepaalde huurders te regelen. Hierbij hebben de SHM's het CAW Antwerpen duidelijk op de hoogte gebracht van hun leefbaarheidsvisie. Het gaat om een proefproject dat we in de nabije toekomst moeten evalueren.

Er moeten meer middelen komen voor de leefbaarheidsplannen. Dit is onlosmakelijk verbonden met de financiële situatie van de SHM's. Vaak gaat het hier om een vicieuze cirkel. Een SHM met veel huurders met een laag inkomen, heeft zelf ook minder inkomsten. Om de leefbaarheid op peil te houden, zou met gemiddelden moeten worden gewerkt. Het binnenhalen van een aantal huurders met een hoger inkomen, kan een SHM in staat stellen om meer in de leefbaarheid te investeren.

Ik zou hier nog even willen aanhalen dat de SHM De Goede Woning veel in de leefbaarheidsplannen heeft geïnvesteerd. Hoewel de leefbaarheidsplannen geen miraculeuze oplossingen bieden, geloven wij zeer sterk in deze methodiek. Ik wil in dit verband evenwel herhalen dat we in staat moeten worden gesteld om een aantal rotte appels uit de mand te verwijderen.

Ik zal even de belangrijkste kenmerken van onze leefbaarheidsplannen overlopen. Het allerbelangrijkste is ongetwijfeld de samenwerking tussen de SHM en de bewoners. Wij zijn ervan overtuigd dat

we de leefbaarheid enkel in samenwerking met de bewoners kunnen verbeteren. Tot op heden heeft de samenwerking met de bewoners ons goede tot schitterende ervaringen opgeleverd. Vaak gaat het om kleine, concrete acties die op de leefbaarheid inspelen. De bewoners moeten aanvoelen dat er iets gebeurt. Zodra ze merken dat er wordt geïnvesteerd, kunnen de bewoners die hun verantwoordelijkheid opnemen hun achterban tonen dat hun inspanningen worden beloond en dat er daadwerkelijk iets wordt verbeterd. Het is zeer belangrijk dat de hele SHM achter dit principe staat en aan de uitwerking van een leefbaarheidsplan meewerkt. Dit impliceert het voeren van een degelijk personeelsbeleid.

Een SHM die voor een leefbare woonomgeving wil zorgen, moet uiteraard goede woningen aanbieden. Innovatie is in dit verband zeer belangrijk. Een SHM die enkel woningen van slechte kwaliteit aanbiedt, zal enkel mensen aantrekken die niet meer weten van welk hout pijlen te maken. Het gaat hier trouwens niet enkel om de aangeboden woningen. De SHM moet tevens voor de properheid en de veiligheid van de gemeenschappelijke delen instaan.

Ten slotte hebben we in die leefbaarheidsplannen heel sterk de nadruk gelegd op netwerkvorming: samenwerken met andere stadsdiensten, zoals de politie, het OCMW, het opbouwwerk en het jeugdwerk. Door samen dingen aan te pakken gaat men immers niet naast elkaar werken. Zo versterkt men elkaar. Men heeft soms zelfs de indruk dat sommige mensen aan het wachten waren tot men hen aansprak. Ze zijn zeer enthousiast en willen er samen tegenaan gaan.

Dit was een aanvulling op de correcte analyse van mijn collega's. Ik heb iets meer de nadruk gelegd op de middelen. Ik hoop dat we nog meer middelen kunnen krijgen om iets te doen aan die leefbaarheid.

4. Uiteenzetting door de heer Mathieu Winters, zaakvoerder van SHM Nieuw Dak te Genk

De heer Mathieu Winters : Ik schets kort de ervaringen van onze SHM, Nieuw Dak in Genk. Wij zijn werkzaam in de gemeenten As, Genk, Opgebeek en Zutendaal. Nieuw Dak verhuurt momenteel 3.400 wooneenheden, waarvan ruim de helft appartementen. Tot op heden hebben we 2.150 wooneenheden verkocht, of bijna 40 procent van het patrimonium dat we in de loop van ons bestaan hebben gerealiseerd. Genk is natuur-

lijk de gemeente waar we het meest actief zijn. In Genk behoort 15 percent van het totale woningpatrimonium tot de sociale huursector. Wanneer we de verkochte woningen in rekening brengen, dan is 25 percent van alle woningen die ooit in Genk zijn gebouwd afkomstig van Nieuw Dak.

Nieuw Dak huisvest een huurdersgroep van 21 verschillende nationaliteiten. Ruim de helft van onze huurders is van niet-Belgische afkomst. Daarbij is de Turkse groep de belangrijkste, en vervolgens de Italiaanse en de Marokkaanse groep. De problemen werden reeds geschetst door de vorige sprekers. Een tiental jaar geleden werden ook wij acuut met die problemen geconfronteerd. Er is de algemene problematiek van vandalisme, sluikstortingen, lawaaioverlast, de illegale ingebruikname van kelders door drugsverslaafden, enzovoort. We zaten ook met een aantal wijken en complexen die gebouwd waren in de jaren '60 en '70. De kwaliteit van die woongelegenheden liet te wensen over. Dan waren er ook nog de specifieke samenlevingsproblemen als gevolg van een grote verscheidenheid binnen een huurdersgroep inzake sociale, culturele en godsdienstige achtergrond.

In het begin van de jaren '90 heeft de raad van bestuur dan ook beslist om op een gestructureerde en gecoördineerde wijze over te gaan tot een aantal initiatieven en acties. We hebben eerst aan de Vlaamse Gemeenschap gevraagd om voor onze vennootschap een onderzoek te doen naar problemen van gettovorming in een aantal van onze sociale wijken. De Vlaamse Gemeenschap heeft dat ook gedaan. Het ging niet over een belangwekkende of wetenschappelijke studie, maar ze heeft toch heel wat losgemaakt. Ze heeft ervoor gezorgd dat alle actoren die binnen onze wijken bezig waren met sociale huisvesting rond de tafel werden gebracht. Ze heeft dus eigenlijk een grote sensibiliseringskracht gehad en ervoor gezorgd dat een aantal initiatieven konden worden ontwikkeld. De studie somde immers een aantal maatregelen op ter voorkoming van gettovorming en gaf aanbevelingen om problemen aan te pakken en te voorkomen.

Op vraag van Nieuw Dak is als eerste gevolg daarvan in Genk een interambtelijke werkgroep opgericht, met daarin een afvaardiging van het schepencollege, het OCMW, de wijkpolitie, de technische dienst en de groendienst van de gemeente, de dienst Wijkontwikkeling van de gemeente en de socialehuisvestingsmaatschappij. Deze werkgroep kwam en komt maandelijks samen om te trachten wijkproblemen vanuit diverse invalshoeken aan te pakken en op te lossen.

Ook binnen onze vennootschap heeft het tot een aantal initiatieven geleid. De studie gaf immers aan wat wij konden ondernemen. Zo hebben we aan de gemeente gevraagd of we geen VFIK-project konden krijgen. De gemeente en de Vlaamse overheid hebben dat verzoek ingewilligd. De extra middelen van dat project hebben ons in staat gesteld om te starten met een aantal initiatieven. Vanaf het begin hebben we zeer goede afspraken gemaakt over de wederzijdse werkdomeinen en activiteiten met degenen die binnen onze wijken reeds actief waren, vanuit een andere invalshoek. Dan denk ik vooral aan het buurt- en opbouwwerk en de huurdersorganisaties. We zijn dan begonnen met de oprichting van bewonersgroepen in appartementscomplexen en met het aanstellen van bewonersverantwoordelijken. Ook werden er maatregelen uitgewerkt om de woonomgeving te verbeteren. De inkomhallen werden heringericht. Dat zijn kleine dingen die echter toch een belangrijke impact hebben bij de bewoners. Ook kwamen er sleutelplannen voor appartementscomplexen, vandaalbestendige brievenbussen, buitenverlichting, enzovoort. Dat zijn kleine technische ingrepen.

Er zijn talrijke gespreksavonden geweest met bewoners inzake milieuproblemen, zoals zwerfvuil en sluikstortingen. Er zijn zeer veel grote opruimacties georganiseerd. Ik kan een voorbeeld geven waar door dergelijke activiteiten de verkoop van stickers voor grof huisvuil met 20 is verveelvoudigd. Er werden ook bebloemingsacties georganiseerd. Verder was er ook nog de opruiming van onbeheerde autowrakken en het verwijderen van graffiti.

We hebben een aantal specifieke bijeenkomsten met migrantenorganisaties gehad om ook hen te betrekken bij de activiteiten. We hebben voorts logistieke ondersteuning verleend aan wijkorganisaties bij buurtfeesten of aan de migrantengemeenschap, zoals bij het offerfeest of het vriendschapsfeest. Er is ook een graffiti-project geweest met jongeren en een sponsoring van een sportvereniging voor jongeren.

We hebben ook migranten als medewerkers aangeworven, onder meer een Turkse maatschappelijk assistente, die voor ons van zeer groot belang is geweest om de migrantenvrouwen te bereiken. Anders hadden we die mensen moeilijk kunnen bereiken.

Tot slot hebben we in een aantal van de renovatieprojecten in onze wijken een sociale clausule doen inschrijven, waarbij de aannemer ertoe verplicht werd een aantal langdurig werklozen – in de prak-

tijk dikwijls jongeren – een werfopleiding te geven. Op die manier zijn we er toch in geslaagd om voor tien of twaalf jongeren tot een arbeidsovereenkomst te komen met die aannemer.

Via een SIF-project hebben we onze activiteiten kunnen verbreden. We zijn dan eigenlijk van start gegaan met ingrijpende en grootschalige renovatieprojecten. Het werd ons immers duidelijk dat ook de woonkwaliteit dringend moest worden aangepakt. Dit gebeurde onder meer door de vorming van stuurgroepen met bewoners, buurtwerk, huurderssyndicaat, ontwerpers en bouwmaatschappij. We hebben ook flatwachters aangesteld, die nadien wijkmeesters zijn geworden. We hebben er nu een drietal. Die zijn vooral werkzaam in wijken met veel appartementen. Ze dienen als aanspreekpunt voor de bewoners en ze vervullen ook een doorgeeffunctie naar onze vennootschap.

Op dit ogenblik begeleiden we nog altijd bewonersgroepen over diverse thema's. We zijn ook overgegaan tot de oprichting van een overkoepelende adviesraad voor huurders. Het is de bedoeling dat die adviesraad fungeert als een orgaan dat aan onze raad van bestuur over een aantal kwesties advies zal geven.

Dit alles ging dus over het verleden. Met mijn uiteenzetting wil ik zeker niet stellen dat er geen problemen meer zouden zijn. Integendeel, er zijn wel degelijk nog problemen. Een van die problemen is dat binnenkort het SIF-project afloopt. We moeten afwachten of we nog een verlenging zullen krijgen van dat SIF-project. Met dat project hebben we immers een aantal extra mogelijkheden gekregen die we zonder dat project niet hadden kunnen realiseren.

We hopen dus dat het project kan worden verlengd. We ervaren namelijk dat werken op wijken een onafgebroken inzet en actie vraagt. Het is een proces van beginnen en herbeginnen en van succes en terugval. We hopen dus echt wel op een extra ondersteuning. Het is immers niet mogelijk om al die activiteiten en al die mankracht op te nemen in het normale personeelskader van de maatschappij zelf.

We hopen ook dat de in uitvoering zijnde of de voorbereide renovatieprojecten in de impuls wijken kunnen worden doorgezet. Het beleid legt de klemtoon op het uitbreiden van het patrimonium, en wij doen daar ook volop aan mee. We vragen echter dat men toch zeker ook voldoende aandacht en financiële middelen besteedt aan de renovatie van de grootschalige wijken en complexen uit de

jaren zestig en zeventig. Indien die worden afgebouwd, zou dat immers voor een ernstige terugslag zorgen in de dynamiek en de inzet die in de loop der jaren werd ontwikkeld.

Ik wil nog iets zeggen in verband met de inkomenscoëfficiënt (IC). Onze vennootschap heeft een groot aantal gezinnen waar gehuwde kinderen inwonen. Het betreft vaak migrantengezinnen, waarbij de kinderen uit noodzaak – financieel of onvoldoende toegang tot de privé-huurmarkt – bij de ouders moeten gaan inwonen. We staan dat noodgedwongen toe. Dat leidt natuurlijk wel tot een hogere IC, en zorgt in een aantal gevallen voor een overschrijding van de IC. Elk van die gezinnen heeft echter een zeer bescheiden inkomen. Als we die gezinnen opzeg moeten geven, zoals nu wordt voorgesteld, dan geven we tegelijk met de huurder ook twee of drie gezinnen opzeg.

De IC zegt uiteraard wel iets. Die gezinnen hebben weinig mogelijkheden. De ouders hebben een bescheiden inkomen. Hun inwonende zoon en dochter zijn getrouwd. Zelf kunnen ze de woning niet kopen. Een toepassing van de formule leidt tot een spectaculaire verhoging van de huur, zelfs tot een verdubbeling. Ze kunnen echter ook geen huurverhoging aan, want van het inkomen moeten soms drie gezinnen leven.

We willen zeker niet ontkennen dat de IC een belangrijk criterium is, maar we mogen ons niet op het absolute cijfer blindstaren. Er gaan heel wat specifieke situaties of problemen achter schuil. Om een vennootschap te beoordelen, zullen naast de IC ook andere criteria in acht moeten worden genomen.

5. Uiteenzetting door de heer Erik Thora, zaakvoerder van SHM Dijledal te Leuven

De heer Erik Thora : Mijnheer de voorzitter, dames en heren, de maatschappij Dijledal te Leuven verhuurt 3.270 woningen in vijf aangesloten gemeenten : Leuven, Bierbeek, Boutersem, Holsbeek en Oud-Heverlee. Daarvan zijn er 2.500 appartementen en circa 750 huizen. In die 3.270 woningen zijn ons 41 gevallen van samenlevingsconflicten bekend, of 1,25 percent, 67 gevallen van verwaarloosde hygiëne, of 2,05 percent, en 7 gevallen van problematische dementie, of 0,21 percent. Er doet zich dus in minder dan 3,5 percent van de woningen een probleem voor. De maatschappij beschikt over drie voltijdse maatschappelijk assistenten, waarvan één gefinancierd door het SIF, die onder meer deze 3,5 percent als doelgroep hebben.

Het begrip sociale mix teistert sinds de vroege jaren '90 de huisvestingssector. De ene bedoelt er de vermenging van inkomenscategorieën mee, de ander de vermenging van nationaliteiten. Het sociale huurbesluit biedt geen duidelijkheid. Het stelt eenvoudig: 'Het intern toewijzingsreglement moet minstens regels bevatten in verband met de wijze waarop de socialehuisvestingsmaatschappij de zorg voor een optimale leefbaarheid zal realiseren door preventieve of door andere maatregelen, en de sociale vermenging zal nastreven.'

Met deze summiere richtlijnen moeten de lokale maatschappijen het maar zien te rooien. Er is geen duidelijke afbakening van de begrippen, er ontbreken objectieve maatstaven, er is geen duidelijkheid over wat er nu eigenlijk concreet wordt verwacht, en er worden noch wettelijke noch materiële middelen aangereikt om de opgelegde doelstelling te bereiken. Daarmee zou dit bevel alvast in militaire termen als onwettig worden beschouwd. Er is nochtans nood aan duidelijkheid. Wat wenst de overheid dat er wordt nagestreefd? Welke middelen stelt ze ter beschikking van de lokale maatschappijen om die verlangens in te vullen? Welke objectieve criteria mogen of moeten we hanteren?

Het sturen van de sociale mix via de instroom van huurders is slechts één aspect. Vandaag zijn er slechts enkele toelatingsvoorwaarden: de meerderjarigheidsvoorwaarde, de eigendomsvoorwaarde en de inkomensvoorwaarde. Vooral dat laatste criterium wordt beschouwd als het middel om de sociale vermenging te verwezenlijken. Immers, de bewering dat we ons enkel richten tot de laagste inkomenscategorieën, is een hardnekkige fictie. De 23.214 euro, aan te vullen met 1.290 euro per persoon ten laste, die we in 2002 als toelatingssgrens voor samenwonenden en gehuwden hanteerden, bedraagt welgeteld 99 percent van het gemiddeld inkomen volgens het NIS. Personen ten laste meegerekend, overstijgen we dus nu reeds ruimschoots het gemiddelde gezinsinkomen in België.

In het verleden werd een lage inkomensdrempel ingevoerd om ervoor te zorgen dat de schaarse overheidsmiddelen die aan sociale huisvesting werden en worden gespendeerd, in de eerste plaats ten goede zouden komen van diegenen die er het meeste nood aan hebben. Het zou echter zinvol zijn die inkomensgrens als criterium geheel te laten vallen, op voorwaarde dat er op ernstige wijze werk wordt gemaakt van een sterke groei van de patrimonien aan sociale huurwoningen. Ik geloof niet dat de inkomensdrempel op korte of zelfs op halflange termijn een wijziging in de bewonerspopulatie met zich mee zal brengen.

De afschaffing van de inkomensdrempel zou de tegenstanders van de sociale huisvesting een vals argument uit handen nemen. Bovendien zal de sector, waarvoor vandaag nauwelijks maatschappelijke aandacht bestaat, aan belang winnen als hij uit de marge kan treden door qua woningaantallen mee te spelen op de huisvestingsmarkt, en als iedere burger zonder onroerende eigendommen van betaalbare huisvesting kan genieten.

Waarom geloof ik niet in een wijziging op korte termijn van onze huurderspopulatie door maatregelen met betrekking tot de inkomensdrempel? In 2000 steeg de inkomensdrempel in één klap met 10 percent naar 930.400 frank, aan te vullen met 51.700 frank per persoon ten laste. Voor 2003 wordt dat al 23.633 euro, aan te vullen met 1.313 euro per persoon ten laste. Dat leidde echter niet tot een stijging van het gemiddeld inkomen bij de kandidaat-huurders.

Naast het inkomen van de huurder, is zijn sociaal profiel ongetwijfeld een sturingselement bij de instroom. Zo is de contingentering van doelgroepen in Nederland in grotere wooncomplexen gebruikelijk, met dien verstande dat ze daar door de grote omvang van het huurwoningpatrimonium niet leidt tot verdringing van bepaalde doelgroepen. Uiteraard betekent contingentering in kleine of krimpende patrimonien dat leden van bepaalde doelgroepen nog trager dan vandaag al het geval is, een woning kunnen krijgen.

De logica is dat contingentering enkel aangewezen is als ze geleidelijk ingevoerd wordt, parallel aan een drastische stijging van de patrimonien, zo niet versterkt men de effecten van sociale verdringing. Het dient ook opgemerkt dat de Nederlandse overheid haar verantwoordelijkheid heeft opgenomen en een instrumentarium heeft opgebouwd dat door de woningbouwcoöperaties gehanteerd kan worden om de contingenten te bepalen.

Ten aanzien van de leefbaarheid is de overheid ronduit vaag over de te bereiken doelstellingen: alle heikele aspecten inzake leefbaarheid worden doorgeschoven naar het lokale niveau, dat op eigen risico het nodige tracht te doen.

Het sociale huurbesluit leert ons ook niet veel. Wat zijn preventieve maatregelen inzake leefbaarheid? Ervoor zorgen dat diegenen die de rust zouden kunnen verstoren, niet toetreden tot het huurdersbestand? Zo ja, hoe moeten we dat realiseren? Gaat het over technische ingrepen zoals kleinschaligheid van de projecten, technische maatregelen inzake inrichting of camerabewaking? Gaat het

over de ligging van de projecten, bijvoorbeeld door het vermijden van excentrisch gelegen projecten ?

De overheid ondersteunt ons vandaag op geen enkele wijze als we trachten in te grijpen op plaatsen waar de leefbaarheid verstoord is. Men geeft ons geen enkel middel om ernstig wangedrag te beteugelen, behalve de opzeg van huur. Bij de opzeg zijn de lokale maatschappijen geheel onderworpen aan de grillen van de rechtspraak. Zo spreken de rechtbanken te Antwerpen veel vlotter huurverbrekkingen uit bij wangedrag dan de rechtbanken te Leuven die het nooit doen, terwijl de beide gerechtelijke arrondissementen op het vlak van achterstallen dan weer net het tegenovergestelde doen. Als lokale maatschappij zijn wij vandaag kop van jut in dit verhaal, want de huurders die iedere dag de overlast ervaren, zijn woedend en beschuldigen ons van laksheid, daarin bijgetreden door de lokale overheid, terwijl wij telkens bot vangen als we de wettelijke weg volgen. Wij kunnen vandaag enkel bidden dat wie zich slecht gedraagt, ook zijn huur niet betaalt zodat we hem kunnen uitdrijven. Betaalt hij zijn huur, dan kan hij quasi ongehinderd zijn gang gaan.

Het is daarnet al gezegd : in appartementsgebouwen zijn de hallen en gangen te vergelijken met de openbare weg. Zo is een straat waar 120 woningen aan grenzen al geen echt kleine straat meer. Het zou ondenkbaar zijn dat daar de openbare orde niet zou worden gehandhaafd. In complexen van sociale woningbouw wordt de orde niet gehandhaafd omdat de politie niet optreedt in gangen en hallen van gebouwen.

Er wordt nog maar eens gewezen naar de conciërges als wondermiddel bij bestrijding van overlast. Er dient daarbij opgemerkt dat conciërges enkel tijdens de werkuren moeten optreden, terwijl veel overlast na de reguliere werkuren plaatsvindt. Bovendien is de conciërge als overlastbestrijder voor vele huurders een herinnering uit de jaren vijftig en zestig. Diezelfde conciërge beschikt vandaag noch over het moreel gezag, noch over de wettelijke middelen om in te grijpen, waardoor hij vaak letterlijk als eerste slachtoffer van het strijdtoneel moet worden afgevoerd.

De loonkost van de conciërge moet worden doorerekend aan de huurder. De Belgische en Vlaamse overheden doen daarin geen enkele duit in het zakje, in tegenstelling tot Nederland waar 50 tot 75 percent van de loonkost gedragen wordt door het rijk, waardoor het systeem voor de huurders betaalbaar blijft. De loonkost van conciërges rendeert enkel in grootschalige projecten, terwijl overlast-

problemen zich nadrukkelijk niet-systematisch enten in grote complexen. De redenering 'grote complexen, grote problemen ; kleine complexen, kleine problemen' klopt volgens onze ervaring alvast niet.

Men experimenteert vandaag met 'overlastboetes' die door de lokale besturen zonder al teveel rompslomp kunnen worden toegepast. Als men werk wil maken van het leefbaarheidsvraagstuk, dan moet men zich ook de vraag durven stellen of het instrumentarium dat men de huisvestingsmaatschappijen ter beschikking stelt, niet veel te beperkt is. Opzeg van huur zou slechts een laatste redmiddel mogen zijn – dat we dan ook met meer kans op succes dan vandaag moeten kunnen hanteren -, terwijl we beter een cascadesysteem van sancties zouden hebben, waarmee we alvast de remedieerbaren zouden kunnen redden, en sneller zouden kunnen ingrijpen.

Vandaag beperken we ons noodgedwongen tot dure conflictbemiddeling tussen burens, en tot doorverwijzing naar politie en vrederecht als dat niets oplevert. Nu het bon ton geworden is om de sector als gebrekkig af te schilderen, doet de suggestie de ronde dat de lokale maatschappijen onvoldoende maatregelen zouden treffen om overlast te bestrijden. Dat is mijns inziens volslagen onterecht. De Vlaamse overheid blijft overduidelijk in gebreke doordat ze ons onvoldoende middelen aanreikt om te kunnen optreden.

Sociale mix en leefbaarheid hangen onvermijdelijk samen met gettovorming. Ik wil ervoor pleiten dat men de sociale huisvesting niet los van zijn context bekijkt en het lef heeft aan te pakken wat in de privé-woonmarkt verkeerd gaat. Getto's worden niet alleen gevormd omdat bepaalde woningen of wijken bepaalde groepen aantrekken, maar ook omdat die groepen uit andere woningen of wijken geweerd worden. Sociale verdringing speelt in de gettovorming een even grote rol als het aanzuigefect van goedkope en goede sociale huurwoningen.

Dat vandaag veel allochtonen in de sociale huisvesting terechtkomen, vindt zijn oorsprong vaak in het feit dat ze nauwelijks toegang krijgen tot kwaliteitsvolle woningen in de privé-sector. Ze worden daar op basis van hun naam of huidskleur vlakaf geweigerd. Op de privé-markt zijn ze wél welkom in de krottenwijken of dito woningen, zowel stedelijk als landelijk. Goede woningen verhuurt men echter niet aan vreemdelingen. Om de leefbaarheid in de sociale woonwijken te vergroten, verdient het daarom aanbeveling dat de overheid haar verantwoordelijkheid opneemt en dit soort discriminatie

keihard aanpakt. Anders betekent de aangekondigde toekenning van huursubsidies in de privé-huursmarkt feitelijk de subsidiëring van de gettovorming in de sociale wijken.

De voorzitter : De commissieleden krijgen nu de gelegenheid technische vragen te stellen.

De heer Bruno Tobback : Ik wil kort ingaan op de discussie over de huur die eerder werd gelanceerd door mevrouw Heeren, maar waarover ook de heer Timbremont heeft gesproken. Het gaat over het uitzetten van mensen met een inkomen boven inkomenscoëfficiënt 2. Ik wil er de discussie over het fameuze solidariteitsprincipe tussen hogere en lagere inkomens aan koppelen. Dat aspect wordt door sommigen aangevoerd als argument tegen een verkoop van sociale woningen.

Ik ben het met u eens over het uitzetten van mensen met een inkomen boven inkomenscoëfficiënt 2, maar dit koppelen aan de verhoging van de inkomensgrenzen is nogal gek. De twee zijn immers tegenstrijdig en men kan ze dus niet tegelijkertijd toepassen. Ik ben er persoonlijk voor om die inkomensgrenzen te verhogen en die uitdrijving dan maar zo te laten. Dat laatste lijkt me immers geen goede zaak.

Ik heb ook nogal wat vragen bij uw argument betreffende het solidariteitsprincipe. Als men praat over het solidariteitsprincipe tussen de huurders, is men dan niet bezig met het organiseren van solidariteit tussen zwakken en zwakkeren ? Zou het niet nuttiger zijn de solidariteit te spreiden over het geheel van de algemene middelen van de Vlaamse overheid ? Ik denk aan een vorm van subsidies. Daarin zie ik een compensatie voor het feit dat u verhuurt aan lage inkomens. Dit lijkt me nuttiger en efficiënter dan wat nu gebeurt, namelijk 'half welgestelden' betalen voor echte sukkelaars, terwijl de rest van de samenleving niets bijdraagt.

Mijnheer Timbremont, u hebt gezegd dat het verkopen van appartementen in grotere complexen niet kan omdat dit veel te ingewikkeld is. Nochtans kan dat duidelijk wel in privé-complexen. Daar kan iemand eigenaar zijn van pakweg zeven appartementen waarvan hij er zelf één bewoont en waar een syndicus optreedt. Dat moet toch ook kunnen in een complex dat gebouwd is door een sociale-huisvestingsmaatschappij ? Zou het niet juist nuttig zijn voort te bouwen op de voortrekkersrol van dergelijke eigenaars ? Zo kan men voorzien in een vorm van sociale controle.

De heer Marc Timbremont : Het systeem dat nu bestaat, namelijk het systeem van solidariteit tussen de huurders, is niet door de socialehuisvestingsmaatschappijen uitgevonden. Dit is wettelijk geregeld.

Er zijn enerzijds verlieslatende en anderzijds winstgevende complexen. Tussen beide ontstaan bij wijze van spreken communicerende vaten zodat het geheel beheersbaar en haalbaar blijft. In feite komt het erop aan voldoende inkomsten te compenseren voor de laagste inkomens, en dat kan gerust via een huursubsidie.

Wat de verkoop aan de zittende huurders betreft, kan ik u zeggen dat ik niet per se gekant ben tegen die verkoop. Wel ben ik ervan overtuigd dat massaal verkopen een slechte zaak zou zijn. Onze maatschappij telt circa 4.000 woningen. Daarnaast zijn er reeds 2.000 woningen aan zittende huurders verkocht. Eigenlijk moet dit worden overgelaten aan de veldwerkers, dus aan de maatschappijen. Zij zijn het die juist en met kennis van zaken kunnen oordelen. Wij willen meer verkopen als dit de leefbaarheid en de sociale mix ten goede komt. Het is echter geen goede zaak huurwoningen te gaan verkopen in een wijk of een gebied waar maar weinig dergelijke woningen zijn.

De verkoop van appartementen gebeurt in de privé-sector inderdaad heel vaak. U mag echter niet vergeten dat wij beheerders zijn. Voor de privé-sector moet de syndicus optreden, terwijl wij moeten optreden voor de sociale sector. Ik zie niet in hoe dit verenigd kan worden. Zo zal men ons heel wat bijkomende taken opleggen, zonder daartoe in de nodige middelen te voorzien. Bovendien moet u zich de vraag stellen wat er moet gebeuren in geval van renovatie. Zullen de eigenaars daar wel in willen participeren ? Dit alles is bijzonder ingewikkeld.

De heer Bruno Tobback : Ik ben het met u eens dat dit ingewikkeld is, maar u gaat er a priori van uit dat u dan een hoop bijkomende ingewikkelde dingen zult moeten doen zonder iets in de plaats te krijgen. Dit is een eigenaardige redenering op een ogenblik waarop enkel nog maar over de theorie wordt gesproken. Ik vraag me trouwens af of dit wel massale proporties zou aannemen. Ik had van u liever enkele suggesties gehoord over de praktische organisatie van een verkoop.

Mevrouw Veerle Heeren : Mijnheer Timbremont, u hebt het gehad over de moeilijkheid die er zal komen met betrekking tot de uitzetting van de huurders met een inkomenscoëfficiënt hoger dan 2.

Ik verwijs in dit verband naar een brief van minister Gabriëls. Kunt u een beschrijving geven van de betrokken groepen ?

Er werd gesproken over het huurbesluit en over de moeilijkheden die de voorbije jaren gerezen zijn. Er werd gezegd dat er de voorbije jaren maatschappelijk heel wat veranderd is in de samenstelling van de bevolking. Kunt u me zeggen wanneer de moeilijkheden effectief begonnen zijn ? Immers, het huidige huurbesluit is nu ongeveer één jaar oud en treedt nu in werking. Waren er voordien reeds moeilijkheden ? Kunt u ons wat suggesties geven in het licht van het volgende huurbesluit dat de minister heeft aangekondigd ? Kunt u wel mee participeren in de totstandkoming van het besluit ? Uiteindelijk is dit iets waar enkel de minister voor bevoegd is en waarover het parlement enkel suggesties kan doen.

Hebt u ervaring met projecten waarbij huur en koop gemengd zijn ? Ik ben het met de heer Thora eens dat veel invulling wordt gegeven aan de sociale mix. Welke moeilijkheden ervaart u met de subsidiëeringsmechanismen ?

Bestaat er wel een ideale mix van inkomens voor de huursector ? Is er een correlatie tussen het inkomen van een huurder en zijn bijdrage tot de leefbaarheid van een buurt ? Ik geloof er niet in.

De heer Putman had het over de huidige samenstelling van de gezinnen : over eenoudergezinnen, alleenstaanden en de feitelijke samenwonenden. Omwille van die laatste groep moeten de maatschappijen heel wat inkomsten derven. Wat verwacht u van de overheid ? Natuurlijk hebt u geen politionele bevoegdheid, maar welk instrument kunnen we u aanreiken waardoor u controle kunt uitoefenen ? Werkt u nu samen met de politionele overheid ?

Mijnheer Putman, een stedelijke context verschilt van een plattelandscontext. In Gent wordt u geconfronteerd met grote wooncomplexen. U vertelde dat de IC er bijzonder laag is en blijft dalen. Sociale woningen zullen nu worden verkocht, maar wat zal daardoor veranderen in de wooncomplexen ? Wie van uw huurders met een laag inkomen zal in staat zijn om te kopen ? De verkoop wordt voorgesteld als een grote oplossing, maar wat verandert er in de praktijk ? De huurder die al jaren in het wooncomplex woont, kan wel kopen, maar zal zich daarom niet anders gedragen.

Hoe ideaal is de instroom van verschillende gezinsvormen ? Kan die instroom wel evenwichtig worden georganiseerd ?

Welke maatregelen kunt u zelf nemen tegen onderverhuur en welke maatregelen verwacht u van de overheid ? Als u ons een signaal geeft, dan kan dat misschien worden opgenomen in een nieuw huurbesluit.

De heer Winters kon de voorbije jaren in Genk over heel wat SIF-middelen beschikken. De middelen werden er goed besteed, maar er zijn nog heel wat gemeenten met een probleemwijk die niet over SIF-middelen kunnen beschikken. Mijnheer Putman, kon u in Gent een overeenkomst sluiten met de politiediensten om het wangedrag in de sociale wooncomplexen bij voorrang aan te pakken ? Ik heb de indruk dat uw vraag in dovemansoren is gevallen, want u vraagt dringende hulp.

De heer Forier stelt dat storend gedrag moet worden bestraft. Hoe wilt u dat doen ? U had het over tijdelijke contracten. Dat idee is nieuw. Kunt u uw visie daarop geven ? Denkt u aan de invoering van tijdelijke contracten in de socialehuisvestingssector voor alle kandidaten ? Of denkt u eerder aan een doelgroep en is uw voorstel dan in overeenstemming met de wet op het racisme ?

Mijnheer Forier, in het verleden werkte u op het kabinet van Huisvesting. Naar aanleiding van ons bezoek aan de Silvertoptorens hebt u me gezegd dat er een verschil bestaat tussen het beleid uitschrijven en de praktijk. Hoe evolueert volgens u de financiële toestand van de huisvestingsmaatschappijen, zowel in een stedelijke context als op het platteland ? Welke maatregelen zijn nodig om de financiële situatie recht te trekken ? We hebben al gedebatteerd over de extra financiering van de twee grootsteden Gent en Antwerpen. De minister is bereid om dit debat open te trekken naar alle bouwmaatschappijen die aan bepaalde voorwaarden voldoen.

Ik ben ervan overtuigd dat er een samenwerking moet komen tussen huisvesting en zorg. Beschikken de maatschappijen over voldoende middelen om aan woonbegeleiding te doen ? Beschikken ze over SIF-middelen ? Zou het niet zinvol zijn om over te gaan op nieuwe conceptuele modellen, zoals dat van de woonmaatschappij met meerdere opdrachten ? Wat denkt u van dat idee ?

Mijnheer Winters, wat is precies de IC van Genk ? U vertelde dat 40 percent van het patrimonium in het verleden werd verkocht. Hoe werd die verkoop

gemotiveerd ? Werden ook appartementen verkocht ? Wat waren de moeilijkheden bij de verkoop ? Wat zijn de grote voordelen ervan ?

De heer Thora had het over de moeilijkheden bij het opmaken van een definitie inzake een sociale mix. Hoe zou u die zelf invullen en welk instrument is daarvoor hanteerbaar ? Kunnen tijdelijke contracten een element zijn om wangedrag te bestraffen ? In de Wooncode staat dat de gemeente de regisseur moet zijn van het lokaal woonbeleid. Ik wil aan alle zaakvoerders vragen wat hun ervaringen zijn met het lokaal niveau. Ervaren ze steun ? Hoe zien ze de toekomst ? Het woonbeleid moet door verschillende partners worden waargemaakt.

De heer Marc Timbremont : Ongeveer 5,4 percent in onze maatschappij heeft een inkomenscoëfficiënt groter dan 2. Dat zijn vooral mensen die langer dan tien jaar in de sociale huisvesting wonen. Het feit dat de moeilijkheden groter worden, is te wijten aan een maatschappelijke evolutie. Het nieuwe sociale huurbesluit ging uit van dezelfde premisse als het vorige, namelijk de koppeling aan het inkomen met alle gevolgen van dien. Er zijn steeds meer eenoudergezinnen. Het onrechtmatig samenwonen wordt door het nieuwe huurbesluit gestimuleerd. We moeten erover waken dat de huurbesluiten aan de maatschappelijke evoluties worden aangepast.

Wat de mix tussen huur en koop betreft, zit onze maatschappij in een bevoorrechte positie. Een zusstermaatschappij 'De kleine landeigendom, het volk' bouwt koopwoningen. De voorbije jaren wordt in 80 tot 90 percent van de projecten een mix teweeggebracht. De koopmaatschappij bouwt op gronden van de huurmaatschappij en de huurmaatschappij bouwt op gronden van de koopmaatschappij. Dat heeft een positief effect op de leefbaarheid.

Er was nog een vraag over de ideale sociale mix. Het is erg moeilijk om daar een getal op te plakken. Het inkomen is daarbij niet het enige element. Mensen met een IC groter dan 2 betalen een hoge huur. Ze zijn echter bereid om die te betalen omdat ze zich goed voelen in de wijk en ze spelen er ook een voortrekkersrol.

De heer Marc Putman : Ik wil dieper ingaan op de IC groter dan 2. Bij ons is dat een groep van 1,5 percent. Concreet betekent dit dat er 54 gezinnen zijn met een IC groter dan 2. 28 daarvan zijn niet gehuwd, maar hebben wel een dubbel inkomen. 16 daarvan hebben inwonende kinderen ouder dan 25

jaar met een eigen inkomen. De huurwetgeving van 1984 legde ons ook op om de huurders met een IC groter dan 2 op te zeggen. We hebben toen vastgesteld dat de inwonende kinderen ouder dan 25 jaar en een van de twee partners hun domicilie veranderden. Bleef dan over : de partner met het laagste inkomen. Ik heb het er heel moeilijk mee dat we gezinnen aanpakken die correcte informatie verstrekken, terwijl er heel veel gezinnen zijn die we niet kunnen raken.

Er is me gevraagd wat we daaraan kunnen doen. In onze stad gaat de politie drie keer aan de deur. Als men niet thuis is, wordt men geregistreerd als gedomicilieerd. Ik vraag de overheid om artikels 106-112 van het Burgerlijk Wetboek effectief toe te passen. Het moet afdwingbaar zijn voor de rechter dat elke burger zich domicilieert op de plaats van zijn hoofdverblijf.

Ik weet ook niet meer welke middelen we moeten aanwenden. De vrederechter stelt dat het feit dat iemand op een bepaald adres is gedomicilieerd nog geen bewijs vormt van feitelijk wonen. De zaak wordt dus volledig omgekeerd. Als we echt willen controleren, worden we veroordeeld voor schending van de privacy.

De federale politie moet vaststellen waar iemand gedomicilieerd is. In Gent is het zeer gemakkelijk om in een leegstaande woning zijn domicilie te hebben voor minder dan 1.000 frank per maand. Er moet dan geen leegstandsbelasting worden betaald. De problemen zitten niet bij de huisvesting maar wel bij de vervangingsinkomens die worden afgeschermd.

Ik heb niet de behoefte om een eenoudergezin te beletten een sociale woning te betrekken als dit op een correcte basis gebeurt. Er zijn echter ook misbruiken, maar we hebben geen juridische instrumenten om hiertegen in te gaan.

De grootste groep wanbetalers verdient ongeveer 20 percent meer dan de gemiddelde huurder. Het wanbetalersgedrag zit dus niet bij het laagste deciel. Het beschikken over een inkomen lijkt aan te zetten tot overconsumptie. We kunnen ervan op aan dat dit niet de groep zal zijn om de woningen aan te kopen en te zorgen voor een sociale mix.

De ideale samenstelling van de instroom moet voldoende maatschappelijk sterk zijn. Het moet mogelijk worden gemaakt de groep die het meest last bezorgt, zoals de drugsverkopers en -gebruikers, zo snel mogelijk te verwijderen. Hierdoor kunnen de bewoners aan groepsvorming doen. Het aantal

kansarmen in die groep kan, mits een goede begeleiding, groter zijn.

Van huisbewaarders wordt zeer veel gevraagd. Ze werken echter slechts acht uur per dag. 's Nachts treden ze pas op als het gebouw in gevaar is. We moeten bovendien rekening houden met de CAO voor huisbewaarders waardoor we die mensen geen nevenbetrekking mogen aanbieden.

We proberen de onderverhuuring tegen te gaan. Indien dit gebeurt, zullen we de huurder aanpakken wegens niet-feitelijk wonen. Indien dit systematisch gebeurt, dan moeten we ingrijpen. De kosten hiervoor moeten we echter verhalen op de andere huurders. We vragen dan ook aan de overheid ons te helpen.

De stad Gent betaalt twee SIF-medewerkers voor 12.000 sociale woningen, met voorrang voor de eigen 2.000 woningen van de stad. De politie treedt in verticale zones pas op na zware, strafbare politionele feiten na een oproep. In horizontale en verticale wijken zal de politie bij burenhinder doorverwijzen naar de huisvestingsmaatschappij. De maatschappij kan echter niets doen zonder een PV van de politie. Bij te veelvuldige oproepen, stuurt de politie haar kat.

De samenwerking met het OCMW verloopt zeer goed. We hebben met het centrum een drievoudige conventie afgesloten, namelijk over wanbetalersbegeleiding, de borgstelling voor nieuwe huurders en over noodwoningen die huisvestingsmaatschappijen ter beschikking houden voor zeer dringende gevallen. Dankzij de tussenkomsten van de medewerkers van het OCMW kunnen wij de opzeggingen wegens wanbetaling enigszins beperken. Toch heeft mijn vennootschap vorig jaar dertig gezinnen uitgedreven. Ik vind dat persoonlijk heel erg, we zouden veel meer moeten ingrijpen voor de situatie ontspoorde. Het ingrijpen wordt vaak echter te lang uitgesteld, tot het te laat is.

Dan wil ik het hebben over de gemeente als regisseur. Wij komen inderdaad veel samen met de gemeente. Er wordt dan heel veel gepraat over de projecten, maar weinig over sociale begeleiding. Vooral als er geen SIF-middelen ter beschikking komen, zijn we snel uitgepraat.

De heer Bennie Forier : Wat het storend gedrag betreft, heb ik daarstraks heel kort, zonder al te plastisch te zijn, een poging gedaan om een aantal dingen te vermelden. Ik geef nog enkele andere voorbeelden. Er is lawaaihinder, vooral 's nachts. Er is het sluikestorten en het niet schoonmaken van de

delen die moeten worden schoongemaakt. Er is vandalisme en er zijn honden die al eens wat achterlaten.

Hoe pakken wij dat aan ? In principe is het zo dat elke klacht door de sociale dienst wordt bekeken. Er wordt ook nagegaan of het niet gaat om een burenruzie, want soms wordt iemand onterecht iets in de schoenen geschoven. Als de andere burenen klachten hebben, is de kans nogal groot dat de klacht onterecht is. Daarna wordt er met de bewoners gepraat, met de bedoeling het gedrag aan te passen. Als dat mislukt, gaan we steeds verder, met aangetekende brieven en dergelijke.

Het geven van tijdelijke contracten is geen idee van onszelf. Het vaderschap daarvan komt toe aan de mensen van het PASH, die hier talrijk aanwezig zijn. Het is niet de bedoeling om alle kandidaten een tijdelijk contract aan te bieden, we zouden dat beperken tot een aantal. Het beleid zou daar een percentage op kunnen plakken.

De mensen die een tijdelijk contract kunnen krijgen, zijn eigenlijk de twijfelgevallen, de personen waarvan men zich zou kunnen afvragen of ze op dat ogenblik wel al sterk genoeg zijn om in het groepsgebeuren van de sociale huisvesting terecht te komen. Zo'n tijdelijk contract vormt dan een stok achter de deur, terwijl men anders ofwel ja, ofwel neen moet zeggen. We zouden de twijfelgevallen dus tijdelijke contracten kunnen geven. Op die manier kunnen met die mensen ook duidelijke afspraken worden gemaakt. Dat gebeurt sowieso wel, maar eens men een contract van onbepaalde duur heeft, zijn die afspraken moeilijker afdwingbaar.

Wat de evolutie van de financiële middelen betreft, denk ik dat de inkomensgrenzen een nuttig effect zouden kunnen hebben. Ook de middelen die door de minister in het vooruitzicht werden gesteld, zouden zeker kunnen helpen. Er zal altijd een ingrijpen nodig zijn. Dat bleek ook duidelijk uit de verhalen van mijn collega's. Als er geen ingrepen gebeuren, gaan we niet de goede kant op. Het kan dan ook gaan over ingrepen in de huurwetreglementering, over de bepaling van de huurprijzen en dergelijke. Ik weet dat de minister zich bezighoudt met deze materie, hij heeft dat al aangetoond met het aankondigen van de verhuursubsidies. Wij vertrouwen erop dat er na dit debat een positieve evolutie zal zijn. Op dat vlak ben ik zeker optimistisch.

Dan wil ik het hebben over de ondersteuning vanuit de gemeente. Het is een feit dat Antwerpen daarin geen traditie kende, maar dat is de laatste

vijf tot tien jaar wel in gunstige zin geëvolueerd. Ik herinner me studiedagen bij de ambtenarenhuisvesting in Antwerpen, waarbij men zei dat men enkel mocht doorverwijzen naar huursubsidies. Dat is ondertussen sterk verbeterd, dankzij de invloed van het SIF en ook dankzij de coördinatie tussen stedelijk beleid en huisvestingsbeleid. In Antwerpen is er nu een speciale cel Huisvesting. Met de bewonersgroepen plant men ook regelmatig een coördinatieraad onder het voorzitterschap van de schepen, waarbij het over veel meer gaat dan enkel de projecten. We hebben ook middelen gekregen van het SIF. Stadswachten worden via het SIF betaald, en een van onze maatschappelijk werkers, die vooral werkt aan de leefbaarheid, krijgt net als in Leuven subsidies van het SIF. Wat dat betreft, is er zeker beterschap ten opzichte van vroeger. De stad Antwerpen neemt haar verantwoordelijkheid op, al zit ze natuurlijk nog in een leerproces.

De heer Mathieu Winters : Ik wil eerst en vooral verduidelijken dat onze inkomenscoëfficiënt 0,82 bedraagt. Die wordt gunstig beïnvloed door het feit dat wij veel samengestelde gezinnen hebben. Als wij enkel zouden kijken naar de hoofdhuurder en de inwonende kinderen, zonder de talrijke inwonende gehuwde kinderen in rekening te brengen, dan zouden wij flink onder de 0,8 gaan.

Wat de verkoop van woningen betreft, hebben wij inderdaad vooral eengezinswoningen verkocht, omdat daar veruit de meeste vraag naar was en is. Wij hebben ook een periode gehad waarin wij appartementen hebben verkocht. Het ging dan veel eerder om duplex-woongelegenheden, dus kleine appartementen. We zijn daarmee gestopt om twee redenen. Ten eerste merkten we dat de appartementen de eerste woongelegenheden waren die worden gehuurd, omdat wij een getrappt systeem kennen : men kan zomaar niet onmiddellijk in een grote woning terecht, tenzij men een bepaald aantal kinderen heeft. De meeste huurders starten dus in een appartement, waarvoor de wachttijden reeds lang zijn. Momenteel bedraagt de wachttijd 2,5 jaar. De verkoop van appartementen zou dus tot gevolg hebben dat kandidaat-huurders nog langer moeten wachten.

Op een bepaald ogenblik moesten we appartementsgebouwen renoveren waarin ex-huurders woonden die een appartement hadden gekocht. We moesten vaststellen dat ze wel wilden, maar niet konden meewerken. Die mensen moesten een inbreng doen van verschillende honderdduizenden oude Belgische franken, en die konden dat met de

beste wil van de wereld niet betalen. Ze waren op gevorderde leeftijd en konden dus ook geen lening meer krijgen. Het gevolg daarvan was dat we sommige mensen een afbetalingstermijn van 10 tot 12 jaar moesten geven, en dan nog verliep alles uitermate moeilijk. De raad van bestuur heeft dan maar beslist het in de toekomst bij eengezinswoningen te houden. De kopers daarvan zijn over het algemeen jonge mensen met kinderen die gunstigere leningsvoorwaarden krijgen.

De samenwerking met de gemeente is uitstekend. In onze interambtelijke werkgroep zitten het schepencollege en alle stadsdiensten die betrokken zijn bij problemen die zich in de wijken voordoen. We hebben met die werkgroep een aantal problemen goed kunnen aanpakken.

De heer Erik Thora : Iedereen die van de wachtlijst komt, zou ik een proefcontract van een jaar aanbieden om geen inbreuk op het gelijkheidsbeginsel te plegen. Na een jaar zou dat voor de mensen waarmee men geen problemen heeft, automatisch een contract van onbepaalde duur worden. Voor de mensen die wel voor problemen zorgen, zouden er twee mogelijkheden zijn : het contract beëindigen of een zorgcontract afsluiten waardoor die mensen worden verplicht tot begeleiding.

Op het einde van de proefperiode zou het niet de bouwmaatschappij, maar wel een onafhankelijke commissie zijn die een beslissing neemt, zodat de bouwmaatschappij niet van partijdigheid kan worden beschuldigd. In die commissie zouden het lokale OCMW, de Huurdersbond en god weet wie nog allemaal zetelen. Door het inbouwen van een proefperiode kunnen we de screening van kandidaat-huurders vermijden.

De heer Jo Vermeulen : De heer Putman heeft zich niet zo positief uitgelaten over de netwerkvorming met de politie. Hebben andere maatschappijen wel goede ervaringen met netwerkvorming met de politie ? Welke concrete mogelijkheden zijn er eigenlijk ? Nu duikt de politie vaak alleen maar op als er een probleem moet worden opgelost. Is het niet mogelijk om te werken met een wijk- of buurtagent die de bewoners kunnen aanspreken ? Zo kan de politie ook een positieve rol spelen.

In verband met het jeugdwerk heb ik gelijkaardige vragen. Wordt het jeugdwerk geconfronteerd met situaties waar het niet op voorbereid is ? Welke rol kan het jeugdwerk spelen en welke ervaringen zijn er met het jeugdwerk ?

De heer Marc Timbremont : In de wijk Nieuw Gent hebben we een project lopen. We hebben een stuk grond ter beschikking gesteld en in samenwerking met het stadsbestuur wordt daar een jeugdhuis op gebouwd.

De heer Marc Putman : De Ivago, onze intercommunale, verhaalt de kosten van het sluikstorten op de huisvestingsmaatschappij. Wij hebben echter geen politionele bevoegdheid om die op de bewoners te verhalen. Het lukt ons niet om de politie daarbij te betrekken, omdat het parket dergelijke prullen niet opvolgt.

We werken samen met het jeugdwerk. We hebben onder andere samen met het jeugdwerk een vakantiewerking opgestart. We stellen daarvoor ook lokalen en terreinen ter beschikking. We werken bovendien intensief samen met de jeugdbeweging.

De heer Bennie Forier : We hebben uiteenlopende ervaringen in verband met samenwerking met de politie. In de Silvertop komt de wijkagent minstens twee keer per week langs. Hij is vaak aanwezig op huurdersvergaderingen. In de wijk vlak daarnaast verloopt het helemaal anders. Ik heb er geen idee van wie daar de wijkagent is. De sociale dienst weet dat volgens mij ook niet. Ik denk dat er beterschap op komst is, want er is nu een nieuw zonehoofd voor de zone waarin de meeste van onze woningen zich bevinden. Dat zonehoofd heeft contact met mij gezocht en wil systematisch werk maken van een goed contact met de politie. Met de jeugdwerker van de huisvestingsdienst van de stad Antwerpen hebben we ook eens een probleem aangepakt en dat verliep tamelijk goed.

De heer Mathieu Winters : Het hoofd van de wijkpolitie maakt deel uit van die interambtelijke werkgroep die ik al heb vermeld. Alle structurele problemen in de wijk komen in die werkgroep aan bod en er wordt een taakverdeling afgesproken om de problemen aan te pakken. Op de volgende vergadering worden de resultaten geëvalueerd.

In verband met overlast hebben we binnen ons SIF-project een strategie ontwikkeld. Als verschillende huurders klachten hebben over dezelfde huurder, beleggen we een vergadering met de huurders om na te gaan of die klachten algemeen zijn. In dat geval vragen wij de huurders hun klachten op papier te zetten. We stappen daarmee dan naar de vrederechter. Op die wijze zijn al contracten verbroken wegens woonoverlast.

Met het jeugdwerk wordt er occasioneel samengewerkt. We hebben een graffiti-project gesteund en

jongerensportclubs gesponsord. Er is echter geen structurele samenwerking.

De heer Erik Thora : De samenwerking met de politie is vrij goed. De resultaten variëren van wijk tot wijk. De meeste wijkagenten zijn onvoldoende geschoold voor goede conflictbemiddeling. Met het jeugdwerk wordt er occasioneel samengewerkt.

Mevrouw Ann De Martelaer : Zoals wij vragen ook de sprekers duidelijkheid over het begrip 'sociale mix'. De overheid moet die duidelijkheid via het sociale huurbesluit verschaffen. In de commissievergaderingen wordt sociale mix vaak gelijkgesteld met het vermengen van lage en hogere inkomens. Hier stelde men voor om te werken met huursubsidies. Soms heeft men het over het vermengen van bepaalde doelgroepen. Er is gesuggereerd om de leefbaarheidsbevordering, de welzijnssector en de sociale begeleiding te ondersteunen. Is mijn resumé juist ?

De heer Marc Timbremont : Een mix van ouderen en jonge gezinnen is ook belangrijk.

De heer Marc Putman : Het is moeilijk om maatschappelijk gedrag in formules te vangen en in het sociale huurbesluit te integreren. We moeten daarvoor op de begeleiding terugvallen.

6. Uiteenzetting door de heer Geert Inslegers, voor het Vlaams Overleg Bewonersbelangen

De heer Geert Inslegers : In het verlengde van de interne toewijzingsreglementen en eventuele leefbaarheidsplannen van het nieuwe sociale huurbesluit hebben de huurdersbonden nog geen klachten ontvangen van kandidaat-huurders die ten onrechte zouden zijn geweigerd. Dat heeft wellicht te maken met het toezicht van de administratie Woonbeleid. Er loopt nog wel een oude klacht over een inbreuk op de wet op het racisme en de xenofobie door de kantonale bouwmaatschappij.

De sociale verhuurkantoren zijn voor de verhuring niet gebonden aan het sociale huurbesluit van 20 oktober 2000, maar wel door de bepalingen over inkomensgrenzen en het onroerendgoedbezit in het besluit van 29 november 1994. De toewijzing gebeurt op basis van een puntensysteem. Men steunt vooral op inkomensgegevens en de woonnood. Het moment van inschrijving speelt minder mee.

De sociale verhuurkantoren pleiten ervoor om het actueel besteedbare inkomen in rekening te bren-

gen. Veel kandidaten doen een beroep op een sociaal verhuurkantoor voor een acute woonsituatie, bijvoorbeeld na scheiding. De sociale huisvesting en het sociale huurbesluit zijn daarvoor eigenlijk niet geconcipeerd.

De sociale verhuurkantoren ondervinden geen grote problemen in verband met de leefbaarheid van de sociale mix. Dat heeft met de kenmerken van hun werking te maken: zij werken immers inbreidingsgericht, kleinschalig, met gewone woningen in de straat, die niet als een sociale woning worden herkend. Zij hebben wel een vrij intensieve werking van onthaal, woonbegeleiding, gebruikersparticipatie en inbedding in netwerken van welzijnsvoorzieningen.

Een kandidaat-huurder is bovendien vrij om op een aanbod van een woning in te gaan. Wij sanctioneren een weigering niet door de kandidaat-huurder bijvoorbeeld van de lijst te schrappen. Wij doen dat bewust niet, tenzij hij helemaal niet reageert. Dan wordt hij als niet-geïnteresseerd beschouwd. Wij trachten zoveel mogelijk de autonomie van de huurder te respecteren. Een huurder die in een woning terechtkomt waarin hij zich niet goed voelt, kan problemen veroorzaken. Het is beter dat hij in een woning terechtkomt waarmee hij zich wel kan identificeren.

De opbouwwerkinitiatieven die actief zijn inzake wonen, signaleren dat het sociale huurbesluit van 2000 voor het eerst de aandacht voor leefbaarheid en voor de betrokkenheid van de bewoners of voor buurtnetwerken heeft benadrukt. De vraag kan worden gesteld of dit besluit op legistiek vlak optimaal is. Er zijn elementen in verwerkt die wijzen op de beheersaspecten van sociale huisvesting, andere hebben te maken met toewijzing.

Ondanks het feit dat er wat problemen rezen omwille van een paar snelle personeelsswissels, heeft dit besluit een nieuwe wind doen waaien. Er worden bijvoorbeeld vormingsprogramma's over sociale leefbaarheid opgezet. Daar is veelvuldig op ingetekend door de socialehuisvestingsmaatschappijen. Het betekent een kleine trendbreuk.

Is het niet erg vroeg om een besluit, dat pas vanaf 1 januari 2001 in werking is getreden, zo te bekritisseren dat de uitgangspunten opnieuw in vraag worden gesteld? We hebben tijd nodig om regelgeving in beleid om te zetten.

De relatie tussen de sociale mix en de leefbaarheid is niet eenduidig. Er is geen relatie tussen de samenstelling van de huurderspopulatie en gesignal-

eerde leefbaarheidsproblemen. De studie van de heer De Decker ging na welke complexen er als problematisch werden aangewezen en of de huurderspopulatie qua samenstelling significant afweek van de hele populatie van een socialehuisvestingsmaatschappij. Dat is uit de studie niet gebleken. Dit betekent niet dat er geen verband is, wel dat het complexer is dan dat. Verschillende factoren spelen een rol. Dat verklaart waarom we vanuit de socialehuisvestingsmaatschappijen verschillende geluiden horen. Sommigen zeggen dat het huidige toewijzingssysteem al voor sociale mix zorgt, anderen zeggen dat het niet zo is.

Bijna alle zaakvoerders die we hier hebben gehoord, komen uit een grootstedelijk gebied. Uit de studie van mevrouw Pannecoucke over de subjectieve beleving van sociale huurders blijkt dat, gemiddeld gesproken, de sociale huurders tevreden zijn. Er moet een onderscheid worden gemaakt tussen de problemen op het platteland en in de grootsteden. In een groot aantal streken zijn er helemaal geen problemen in verband met sociale mix.

Sociale mix is evenmin per definitie bevorderend voor de leefbaarheid. Mevrouw Power heeft onderzoek verricht naar leefbaarheidsproblemen in sociale woningen in het buitenland. Voor haar speelt de botsing tussen verschillende leefstijlen een rol. Het gaat niet alleen om de opsplitsing tussen allochtonen en autochtonen, maar ook tussen de verschillende generaties. Als er geen onderbouw is, namelijk ondersteuning van de bewoners via leefbaarheidsprogramma's, kan het louter samenvoegen van verschillende groepen veeleer voor problemen zorgen dan dat het problemen oplost. In dat geval zullen die uiteenlopende leefstijlen veeleer een bron van ergernis dan een bron van contacten vormen. Ook andere studies, waaronder die van professor Kesteloot, tonen dit aan.

In de praktijk blijkt dat het vermengen van mensen uit de middengroep en mensen uit lagere groepen er niet automatisch toe leidt dat contacten worden ontwikkeld en dat de mensen uit de lagere groepen het rolprofiel van de mensen uit de middengroepen niet zomaar overnemen. De mensen uit de middengroepen bewaren hun eigen contacten en hun eigen vrijetijdskrings buiten de wijk. Indien geen begeleidende maatregelen worden getroffen, ontwikkelen zich slechts vrij weinig contacten.

Hetzelfde geldt voor de eigendomsverwerving. Ik ben hier niet principieel tegen. In bepaalde gevallen kan de eigendomsverwerving de sociale mix in

de hand werken. De voorwaarden moeten evenwel grondig worden onderzocht.

In het Verenigd Koninkrijk heeft het Thatcheriaans beleid de huurders van sociale woningen ertoe aanzet hun sociale woning te kopen. Tijdens een studiereis heb ik zelf kunnen vaststellen dat de woningen van die eigenaars-bewoners in slechtere staat zijn dan de sociale huurwoningen. Indertijd zijn namelijk ook huurders met een relatief laag inkomen gestimuleerd om hun sociale woning aan te kopen. Nadien hadden die mensen evenwel onvoldoende geld om de nodige verbeteringen en aanpassingen uit te voeren.

Er zijn in Vlaanderen 300.000 woningen van slechte kwaliteit. 145.000 van die woningen worden door bejaarden bewoond. Aangezien het Vlaams woningbestand aan de vergrijzing van de bevolking zal moeten worden aangepast, moeten we met deze cijfers rekening houden.

De concentratie van zwakke bevolkingsgroepen is uiteraard geen monopolie van de sociale huursector. De problemen inzake sociale mix en leefbaarheid rijzen eveneens op de privé-markt. De leefbaarheidsproblematiek in de achtergestelde wijken moet door middel van wijkontwikkelingsplannen worden aangepakt.

Dit vergt een heleboel beleidsmaatregelen. De sociale woningen en de privé-markt moeten worden vermengd. De slechte kwaliteit van bepaalde woningen moet op een doorgedreven en structurele manier worden aangepakt. Collectieve diensten, welzijnsorganisaties en sociale voorzieningen moeten worden uitgebouwd. De ruimtelijke ordening moet op maat van de bewoners worden bepaald. Er moet in voldoende groen worden voorzien. Het openbaar domein moet verder worden uitgebouwd.

Het belangrijkste is evenwel de vermenging van de verschillende functies, met name werken, wonen, verkeer, recreatie en groenvoorzieningen. De leefbaarheidsproblemen die in een aantal stedelijke gebieden rijzen, zijn vaak gekoppeld aan de monofunctionele bestemming die het echte stadsleven onmogelijk maakt.

Het leefbaarheidsonderzoek van het district Antwerpen wijst duidelijk op het verband tussen deze monofunctionaliteit, de tevredenheid over de buurt en het hebben van goede en regelmatige contacten. De gehechtheid aan de buurt is uiteraard een subjectieve beleving van de bewoners. Aangezien een aantal subjectieve factoren hierin een rol spelen,

rijst de vraag of de leefbaarheid zich door middel van een normering van bovenaf laat opleggen.

Professor emeritus Martens gelooft hier niet in. Hij noemt dergelijke normeringen een voorbeeld van social engineering. Volgens hem volstaan regels en reglementen niet om een maatschappij te doen functioneren.

In de praktijk is vaak gebleken dat de kwaliteit van het nabuurschap en de samenlevingsopbouw enkel kunnen worden verbeterd indien de bewoners hier als een volwaardige partner bij worden betrokken. Ik zou in dit verband overigens even naar de ervaringen met het Sleutelplan en met Nieuw Dak willen verwijzen.

Wij pleiten voor een ruimer concept. Wij vinden dat er voldoende aandacht aan een objectgerichte benadering moet worden geschonken. Een verenging tot een geheel van toewijzingsregels is ons inziens uit den boze. Een koppeling aan toewijzingsregels kan als een uitsluitingsmechanisme werken. Een intern toewijzingsreglement kan enkel doeltreffend zijn indien het deel uitmaakt van een breder leefbaarheidsplan dat door middel van objectgerichte ingrepen de monofunctionaliteit en het homogene woningaanbod tracht aan te pakken.

Indien de homogene bevolkingssamenstelling van achtergestelde buurten de ruimtelijke uitdrukking van een maatschappelijke achterstelling en uitsluiting vormt, kan de concentratie van achtergestelde groepen de kwaliteit van het nabuurschap negatief beïnvloeden. In dat geval kunnen specifieke en selectieve maatregelen aangewezen zijn om de leefbaarheid in een wooncomplex op te krikken. Mits in de nodige omkadering van en participatie van de bewoners in het leefbaarheidsplan wordt voorzien, kan het in bepaalde omstandigheden zelfs aangewezen zijn om voor een welbepaalde duur actief naar een meer heterogene bevolkingssamenstelling te streven.

In een goede en aangename buurt ontstaan informele solidariteitsnetwerken. Hoe gedifferentieerder de buurt is, hoe sterker dit solidariteitsnetwerk zal zijn. Mijns inziens moet dit evenwel vanuit de bewonersgroep groeien. Het leggen van een degelijke basis en het voorzien in voldoende aangename contactmogelijkheden zal dit in elk geval in de hand werken.

Het sociale huurbesluit van 20 oktober 2000 is reeds fel bekritiseerd. Het sociale huurbesluit is evenwel op een vrij ruime visie op de optimale

leefbaarheid gebaseerd. Deze visie blijkt zeker niet beperkt tot de sociale mix. Het sociale huurbesluit verwijst expliciet naar sociale netwerken, naar bewonersinformatie en -betrokkenheid, naar rationele bezetting, naar de zorg voor een optimale leefbaarheid en naar het aantrekken van mensen met een hoger inkomen. De leefbaarheidsplannen worden hieraan gekoppeld.

Ik begrijp dat de socialehuisvestingsmaatschappijen soms aan de overheid om instrumenten vragen. Men moet inderdaad een werkwijze ontwikkelen om bijvoorbeeld de leefbaarheid te meten. Momenteel is de Vlaamse administratie daar eigenlijk al mee bezig. Ik denk aan de leefbaarheidsmonitor voor grootsteden. Waarom zou die ook niet kunnen worden gebruikt voor socialehuisvestingsmaatschappijen? Als er zeer veel verhuisbewegingen voorkomen in een complex, dan is dat meestal een vrij goede indicatie van het feit dat er daar structurele leefbaarheidsproblemen zijn. Die leefbaarheidsmonitor heeft het voordeel dat hij wat ruimer is. Er wordt rekening gehouden met de samenstelling van de populatie, maar ook met de duurzaamheid en de ecologische randvoorwaarden. Het lijkt me een interessant instrument om – samen met de bewoners – te evalueren wat er fout gaat, maar vooral wat er goed gaat. Voor dat laatste is er immers soms te weinig aandacht. We moeten samen met de bewoners de specifieke problemen inventariseren.

Hoe zouden toewijzingsdrempels in de praktijk moeten werken? Over hoeveel percent allochtonen zal het gaan? Wordt er een onderscheid gemaakt met degenen die genaturaliseerd zijn tot Belg? Hoe zullen lage inkomens worden beschouwd? Wat is het percentage? Vanaf welke inkomensgrens? De problematiek is te complex om zo te worden verengd. Bovendien zou het invoeren van de drempels een vrij moeilijke oefening zijn. Valt dit immers nog te verzoenen met het recht op wonen? En welke drempels zal men hanteren? Dreigt men daarmee niet te vervallen in een soort willekeur?

Bovendien heeft het optrekken van de inkomensgrenzen – een evolutie die al langer gaande is – er niet voor gezorgd dat mensen met een hoger inkomen terechtkomen in de sociale huisvesting. Datzelfde geldt voor Brussel: ook daar heeft men om de vier of vijf jaar de inkomensgrenzen opgetrokken. De mensen met hogere inkomens zijn niet gekomen. We moeten dus andere maatregelen nemen om dit te doen, bijvoorbeeld door een gedifferentieerd woningaanbod. Dat zou onder meer kunnen inspelen op de doelgroep die nood heeft aan wo-

ningen annex zorgfunctie. Sociale huisvesting is een prima instrument terzake, aangezien ze zowel de ruimtelijke ordening, de bestemming als de woningen kan leveren. Het is een uniek product. Er moet een gedifferentieerder woningaanbod komen, dat inspeelt op nieuwe maatschappelijke tendensen.

Het zou geen goede zaak zijn om mensen met een relatief hoog inkomen, dus met inkomenscoëfficiënt 2, voor de keuze te stellen om ofwel de woning te kopen ofwel de woning te verlaten. Dit zijn immers mensen die er al zeer lang wonen en soms deels de netwerken schragen. Veelal gaat het over oudere mensen voor wie de aankoop van een woning niet realistisch is. Het is veel moeilijker om mensen met hogere inkomens in de sociale huisvesting te krijgen dan degenen die men heeft te houden.

7. Uiteenzetting door de heer Jos Mevensen, mevrouw Greta Dielens en de heer Frederik Willems, namens het Platform van Antwerpse Sociale Huurders (PASH)

De heer Jos Mevensen : Ik vertegenwoordig het Buurtinformatienetwerk (BIN) Schoonbroek-Rozemaai, maar ben hier vooral in mijn hoedanigheid van interim-voorzitter van het Platform voor Antwerpse Sociale Huurders. Naast me zitten mevrouw Dielens van de bewonergroep Bewonerscontacten Bovenblok en Benedenblok, in de wijk Luchtbal, en de heer Willems, bewonerondersteuner van de stad Antwerpen. Het PASH is een koepel van zestien huurdersgroepen die allen actief zijn in de sociale huisvesting. Ze zijn dus niet alleen actief in het PASH, maar ook in hun wijk. Die activiteiten kunnen variëren van toezicht tot afvalcontainers, poetsacties, barbecues en – als echte Belgen – eens goed feesten. Het PASH wil de sociale huurder een stem geven in het beleid op het niveau van de stad en de huisvestingsmaatschappij, maar ook in Brussel. De eerste maal hebben we onszelf min of meer uitgenodigd, maar het verheugt ons dat de Vlaamse parlementsleden ons niet vergeten zijn en hebben de uitnodiging voor deze hoorzitting dan ook met dank aanvaard. We vallen graag met de deur in huis, temidden van een hoop lange toespraken. We willen iedereen wakker schudden met een korte video. Het is een van de filmpjes die door de bewoners werd gemaakt naar aanleiding van ons colloquium over de instroom van risicogroepen in de sociale huisvesting.

(De video wordt bekeken.)

Mevrouw Greta Dielens : Wat we gezien hebben, is een spelletje van de medewerkers van de bewonersgroep. Het is helemaal geen uitzonderlijke situatie. Het is een voorbeeld van een vaak harde realiteit. We worden steeds meer geconfronteerd met mensen met bijzonder weinig wooncultuur.

Voor alle duidelijkheid wil ik toch stellen dat we het niet enkel hebben over allochtonen. Op vele plaatsen zijn het bijna exclusief autochtonen waar bedenkingen bij te formuleren zijn. Ik som ze even vlug op : mensen die uit de gevangenis komen, ex-daklozen, drank- en drugsverslaafden, huurders met afwijkend seksueel gedrag, dementerende en vereenzaamde bejaarden, mentaal minder begaafden, huurders met overactieve of lawaaierige kinderen en vluchtelingen. Ook mensen die in de prostitutie werkzaam zijn, hebben blijkbaar in groeiende mate de sociale huisvesting ontdekt.

Veel van deze mensen bezorgen – bewust of onbewust, of gewild of ongewild – overlast aan de medebewoners. Deze problemen worden versterkt door het huidige toewijzingsbeleid, door het dicht op elkaar leven in de hoogbouw en door de onangepaste wooninfrastructuur. Kortom, we zijn bezig met sociale getto's te creëren, waar de draagkracht van de groep zoekraakt, omdat wie kan, gaat lopen.

We willen een aantal voorstellen presenteren in vijf thema's. De heer Willems zal daar dieper op ingaan.

De heer Frederik Willems : Om te beginnen, willen we stellen dat we verheugd zijn dat die in grote mate overeenstemmen met wat de zaakvoerders daarnet hebben gezegd. Dat bewijst eigenlijk dat huurder en verhuurder niet altijd opposanten hoeven te zijn, al kan dat natuurlijk ook gebeuren.

Een eerste thema dat we willen aansnijden, is de sociale begeleiding, met daaraan gekoppeld het goed onthaal van nieuwe huurders. Iedereen heeft recht op wonen, ook de risicohuurders die daarnet werden opgesomd. We denken dat een groot deel van de huidige overlast kan worden vermeden mits een degelijk onthaal en sociale begeleiding. Sociale huisvestingsmaatschappijen zijn niet uitgerust om dat te organiseren.

Eenzijds willen we pleiten voor een meer doorgevoerde samenwerking met de welzijnssector, maar anderzijds willen we ook pleiten voor beter uitgeruste sociale diensten en duidelijke afspraken tussen beide inzake de taken. Ik denk dat de welzijnssector dan veeleer de individuele hulpverlening moet opnemen en dat de SHM zich veeleer moet

richten op alles wat te maken heeft met de wooncultuur en het begeleiden van groepen huurders.

De klassieke vorm van sociale huisvesting is niet voor iedereen geschikt. Een bepaalde groep mensen heeft een meer doorgedreven begeleiding nodig en verkeert niet in de mogelijkheid om zelfstandig te wonen. Voor die mensen zal in een meer aangepaste huisvesting met begeleiding moeten worden voorzien. We kijken dan opnieuw vooral in de richting van de welzijnssector en het OCMW.

Voor het onthaal van allochtone huurders moeten specifieke inspanningen geleverd worden. Taal is daar volgens ons een cruciaal gegeven in om een goede communicatie tot stand te brengen. Allochtonen moeten gestimuleerd, gemotiveerd en eventueel zelfs verplicht worden om Nederlands te leren. Anderzijds moeten de SHM's ook inspanningen leveren opdat de huurders de noodzakelijke informatie krijgen. In afwachting van hun betere beheersing van de Nederlandse taal zal het nodig blijven eenvoudige taal te gebruiken. Ik verwijs naar de mogelijkheid van beeldtaal met pictogrammen. Ik verwijs ook naar de mogelijkheid van vertalingen, ook al is dat momenteel wettelijk niet toegestaan. Tot slot moeten we zelforganisaties en sleutelfiguren uit de allochtone gemeenschappen inschakelen om via hen de gewoonten en de regels van het samenwonen in de sociale huisvesting over te brengen. We moeten ook durven grenzen stellen aan het recht op wonen. Iedereen moet kansen krijgen, maar wie de leefbaarheid blijft verzieken en begeleiding weigert, moet eruit. Reglementen van inwendige orde zijn meer dan een vodge papier, en moeten afdwingbaar zijn.

We pleiten ook voor het invoeren van proefwonen, hetzij voor alle, hetzij voor een deel van de huurders. Nieuwe huurders kunnen volgens ons pas na een gunstige evaluatie een definitief contract krijgen, eventueel mits een begeleidingsovereenkomst en het volgen van een onthaalprogramma.

Mevrouw Greta Dielens : Anders dan zonet werd gesuggereerd door een van de zaakvoerders, menen wij op grond van de Antwerpse situatie dat nieuwbouw het best niet in de eerste plaats wordt gerealiseerd in regio's die reeds goed zijn voorzien. Kleinschaligheid, spreiding en invulbouw zijn aangewezen. Bij renovaties kan eventueel het aantal woongelegenheden worden verminderd.

Om verdunning te bekomen, kan verkoop soms een oplossing zijn. Die verkoop moet facultatief zijn, niet dwingend zijn en niet als algemene regel gelden. Zeker in mijn buurt, Luchtbal, zijn er heel wat kandidaat-kopers en staan er tegelijk wonin-

gen leeg, niet voor een paar maanden, maar soms voor jaren. De vraag is hoe dat komt. We lezen dagelijks dat er lange wachtlijsten zijn in de sociale woningbouw, en toch zien we dat er ook langdurig leegstand is. We pleiten voor de verkoop van onder andere de woningen die langdurig leegstaan. Dat moet gebeuren op facultatieve basis en onder de gebruikelijke voorwaarden voor huurders en kopers van sociale woningen.

Hoogbouw heeft nadelen, maar is een realiteit waarmee we nog lange tijd zullen worden geconfronteerd. Daarom moeten we werk maken van een herwaardering van de hoogbouw en zorgen voor mogelijkheden om die weer leefbaar te maken of te houden. We zijn dan ook verheugd dat de minister uiteindelijk toch heeft beslist Silvertop te renoveren. Namens de bewonersgroep van Silvertop willen we trouwens de parlementsleden die zich daarvoor hebben ingezet, van harte bedanken.

Dé oplossing bestaat niet. We stellen dan ook voor geval per geval, wijk per wijk en in samenwerking met alle woonactoren te onderzoeken hoe de sociale huisvesting er best kan worden georganiseerd. Zelfs de huisvestingsmaatschappijen moeten, binnen bepaalde grenzen, een eigen toewijzingsbeleid kunnen ontwikkelen. Leefbaarheid staat daarbij voorop. Weliswaar moet er vooraf degelijk sociaal onderzoek zijn. Er moet worden gepraat met alle belangrijke partners uit de buurt in een sfeer van openheid. De beleidskeuzes die daarbij worden gemaakt, moeten ook worden gemotiveerd.

De heer Frederik Willems : Ik geef een voorbeeld om de kwestie van het verplichten tot koop of uitdrijven van mensen met inkomenscoëfficiënt hoger dan 2 aanspreekbaar te maken. Bij ons woont een 63-jarige voorzitter en voorvechter van een bewonersgroep al veertig jaar in een sociale woning. Zijn ouders of schoonouders wonen er ook. Zijn vrouw is zwaar ziek. Gezien zijn inkomen valt hij in de categorie van mensen die zouden moeten vertrekken. Zijn het die mensen, die al zo lang in een sociaal woningblok wonen en er heel wat vrije uren aan besteden, die we willen uitdrijven ?

Een volgend punt is het beheer van sociale huisvestingsmaatschappijen. Op het vlak van communicatie tussen de huurder en verhuurder merken we een positieve evolutie. De bewoners worden meer ernstig genomen. Toch zijn inspraak en participatie vaak nog een gunst en geen recht. We pleiten ervoor dat SHM's een actiever sociaal beleid gaan voeren op het vlak van informatie, inspraak en participatie. Op termijn willen we er zelfs naar streven dat ook bewoners, als ervaringsdeskundigen, wor-

den opgenomen in de raden van bestuur. We juichen ook het idee toe waar Nieuw Dak aan werkt. Daar zitten huurders weliswaar niet in de raad van bestuur, maar wel in een orgaan waar ze aan het woord komen.

We verwachten een modern en klantvriendelijk management van SHM's. Bewoners zijn niet altijd tevreden over de kwaliteit van het personeel. De dingen veranderen en vaak moet er worden afgerekend met een zware erfenis uit het verleden. SHM's deden in het verleden te vaak aan sociale tewerkstelling, maar dan zonder de premies van een echte sociale werkplaats, en dus op kosten van de huurders. Ook politieke benoemingen waren schering en inslag. We hopen dat dit tot het verleden behoort en dat deskundigheid, sociale vaardigheden om in communicatie te treden met de huurders, en motivatie nu de criteria zijn bij aanwerving.

Mevrouw Greta Dielens : Ons vierde item is het betaalbaar wonen. Een koppeling van huurprijzen en inkomen is op zich een goede zaak, maar in de meeste stedelijke maatschappijen is deze microsolidariteit niet langer houdbaar. In tegenstelling tot een vorige spreker bestaat er ons inziens wel een verband tussen een grote groep van lage inkomens onder de huurders en een stijgende nood aan extra middelen om de leefbaarheidsproblemen aan te pakken. Er ontstaat een vicieuze cirkel. De iets hogere inkomens vertrekken en meestal wordt hun woning ingenomen door groepen met lagere inkomens. Zo zijn er minder inkomsten voor de sociale huisvestingsmaatschappijen. De huurprijzen stijgen en de leefbaarheidsproblemen nemen toe.

We vrezen ook voor sociale verdringing. Renovatie en nieuwbouw vinden we goed maar de huurder krijgt wel telkens een fikse opslag. Sommigen kunnen die prijsstijging niet aan en zijn verplicht te huren in nog niet gerenoveerde appartementen van mindere kwaliteit. Ik weet waarover ik spreek, namelijk over de huisvesting in Luchtbal. Hier moet men wachten op de renovaties in de huisvesting Kiel. Daar komen vooral weinig kapitaalkrachtigen naar toe, en erger nog, is een aantal mensen overgeleverd aan de privé-markt.

We zijn verheugd dat de minister financieel zal tussenkomen voor de maatschappijen van Gent en Antwerpen, maar we beschouwen dit als een occasionele interventie en hopen op meer structurele maatregelen. We denken hierbij in de eerste plaats aan het subsidiëren van bepaalde beheerskosten zoals bijvoorbeeld de sociale begeleiding en het werken met bewonersgroepen. Ten tweede pleiten

we voor een ruimer systeem van huursubsidies. Er is reeds verwezen naar het Nederlands systeem. We denken dat het beter is dat de huisvestingsmaatschappijen zekerheid hebben over hun inkomsten en dat de overheid bijlegt op basis van de draagkracht van de bewoners. Ten derde moet er extra subsidiëring komen voor technische ingrepen die de leefbaarheid bevorderen, bijvoorbeeld technopreventieve maatregelen. Zo functioneren bij ons nog steeds een aantal ingangsdeuren met ouderwetse sleutels die geen enkele zekerheid bieden. Dit moet dringend vernieuwd worden. De maatschappij heeft al wat gedaan maar men is een aantal deuren vergeten. Op sommige plaatsen zijn speelvoorzieningen en gemeenschapsruimte nodig.

Tot slot wil ik nog iets toevoegen dat nog niet ter sprake is gekomen. Er zijn bijvoorbeeld bijzonder weinig gemeenschapsruimten, maar er zijn ook andere voorzieningen nodig die men in grote regio's vergeten is bij de planning van de wijken om deze leefbaar te maken. Ook daar moet aandacht voor zijn bij de herziening van de hele problematiek.

De heer Frederik Willems : Ik heb nog een kleine aanvulling. Het PASH heeft gesproken over de interpellatie van de heer Tobback waarbij niet alleen Gent en Antwerpen in aanmerking zouden moeten komen voor de extra subsidies. We waren het ermee eens dat een lage inkomenscoëfficiënt het criterium moet zijn en niet het al of niet behoren tot een grootstad.

Nog niet genoeg benadrukt is het negatief imago dat de sociale huisvesting de laatste decennia aan het krijgen is. De instroom van risicogroepen en de vaak zeer negatieve beeldvorming in de pers heeft ervoor gezorgd dat het wonen in de sociale blokken voor veel mensen een maatschappelijke devaluatie inhoudt in plaats van het omgekeerde. In de Antwerpse pers verschijnen soms artikels met foto's waar bijvoorbeeld iemand bij een berg slukstort staat, maar die foto blijkt wel vijf jaar oud te zijn.

Sommigen schamen zich ervoor dat ze in die blokken wonen en willen liever zo snel mogelijk opnieuw verhuizen, en niet altijd omwille van de huurprijs, maar omwille van de kwaliteit van de woning. Dit zorgt voor een hoge verhuisfrequentie die allerm minst bevorderlijk is voor de sociale cohesie. Slechts als alle partijen de handen in elkaar slaan, kunnen we dat negatief imago misschien ombuigen. Elke maatregel die de leefbaarheid verbetert, is een stap in de goede richting. We moeten onze kop niet in het zand steken. De problemen die er zijn, moeten we durven benoemen en krachtadig aanpakken.

Laat ons ook de talrijke positieve verhalen uitdragen. Veel sociale woningen, zelfs in hoogbouw, hebben heel wat troeven : de open ruimte, het vele groen, de meestal bevredigende kwaliteit, de mooie uitzichten over de stad, het toenemend aantal huurdersgroepen, de spontane mantelzorg, het vrijwilligerswerk, enzovoort. Het is dus niet altijd kommer en kwel. Veel sociale huurders wonen ondanks de vele problemen nog steeds graag in de sociale woonbuurten. Laat ons samen de uitdaging aangaan om de sociale huisvesting aangenaam en leefbaar te houden.

De heer Bart De Smet : Hoe staan jullie tegenover de aankoop van appartementen ? Zullen huurders er inderdaad toe overgaan hun appartement aan te kopen ?

De heer Frederik Willems : Daar wordt over gesproken, maar de meeste huurders vinden die aankoop niet realistisch en zijn wat bevreesd voor het juridisch kluwen dat daarmee gepaard gaat. Wat zij de voorbije tien jaar hebben gezien, is immers weinig bemoedigend. Ik denk dat maar weinig mensen ervan overtuigd zullen geraken hun appartement aan te kopen. Misschien is daar wel vraag naar wat de eengezinswoningen betreft. Op De Luchtbal staan er wel tien verschillende complexen. Als daar één complex van uitgekozen wordt, zou dit misschien wel realistisch zijn.

Mevrouw Veerle Heeren : Acht u het nodig dat het huurbesluit, dat pas twee jaar in werking is, aangepast wordt ? De minister heeft reeds vorig jaar aangekondigd dat er een nieuw huurbesluit zou komen en heeft dit vorige week nogmaals bevestigd. Is het niet veeleer aangewezen om het huidige huurbesluit aan te passen ? Welke punten zou u daarbij voor ogen houden ?

De heer Geert Inselegers : Ik begrijp uiteraard wel dat de minister tot één globaal sociale huurbesluit wil komen, dus zowel voor de socialehuisvestingsmaatschappijen als voor de gemeenten, OCMW's en sociale verhuurkantoren. Dit staat nu eenmaal in de Vlaamse Wooncode ingeschreven en daar moet uitvoering aan worden gegeven. Het sociale huurbesluit moet dus sowieso worden aangepakt.

Mijns inziens is de reglementering van de toewijzing op Vlaams niveau bijzonder moeilijk omdat de situatie tussen de socialehuisvestingsmaatschappijen en vrij verschillend is. Als men dan ook nog eens de vergelijking maakt tussen de socialehuisvestingsmaatschappijen en de sociale verhuurkantoren, dan blijkt de situatie nog verschillender te zijn. Daar moet een vorm van differentiëring mogelijk

zijn. Het zou dan meer een soort opkuisoperatie kunnen worden. Ik denk in dit verband bijvoorbeeld aan bepaalde bepalingen in het sociale huurbesluit, waaronder de bijkomende vergoeding voor mensen met een IC groter dan 2. Dat is misschien het ogenblik bij uitstek om een en ander opnieuw in vraag te stellen. Uiteraard hangt alles af van wat de minister op dat vlak uittekent.

De heer Jo Vermeulen : Ik wou het nogmaals hebben over de netwerking en over de relatie met de politie, het jeugdwerk en het seniorenwerk. Wat is dienaangaande jullie ervaring ? Kloppen jullie bijvoorbeeld bij de politie op tafel om bepaalde zaken te doen opvolgen ?

De heer Jos Mevensen : Ik verwijs in dit verband nogmaals naar ons BIN-Rozemaai, het buurtinformatienetwerk Rozemaai. Dat netwerk werkt bijzonder nauw samen met de politie. Wij zijn geen James Bonds, maar gewoon mensen die in onze wijk rustig willen leven. Het is niet omdat we denken een dief te zien, dat het ook om een dief gaat en dat we onmiddellijk de politie bellen. We moeten eerst zelf initiatief nemen om te achterhalen of het wel degelijk om een dief gaat. Het is niet omdat hij een andere huidskleur of nummerplaat heeft, dat het een dief is. Bij ons zijn er een 20-tal bewoners die daar toezicht op houden. Wij gaan niet zelf naar buiten met een baseballbat of iets dergelijks, maar bellen de politie. De politie reageert dan op mijn telefoon.

Als coördinator van het BIN meldt men mij zaken die verkeerd lopen. Ik stuur sms-berichtjes naar de antennes in de wijk. We hebben ook een afdeling BOA-jeugd. Onlangs verkocht een man kerstkaartjes in naam van BOA-jeugd. Ik kreeg daarvan melding en heb de BIN-foon gestart, een soort telefoonpiramide, maar via sms. Via tekstberichtjes heb ik de mensen gewaarschuwd om geen kaartjes te kopen van die bedrieger. De politie werd in tussentijd ook verwittigd en trof de nodige maatregelen. Wij brengen onze burens dus alleen op de hoogte van wat gaande is in de wijk.

We werken goed samen met de politie. Op elke vergadering is iemand aanwezig die bevoegd is voor preventie. Van die 12 vergaderingen zijn er vier algemene ledenvergaderingen. Ook op die vergaderingen is er altijd politie aanwezig zodat de bewoners vragen kunnen stellen.

Mevrouw Greta Dielens : De woningstructuur van mijn groep is heterogeen en dat wordt als heel positief ervaren. Onze bewonersgroep heeft het niet nodig geacht om mee te doen met de BIN-formule.

Die is trouwens niet van toepassing door de verspreide bewoning. We zijn reeds vijf jaar actief en hebben in die tijd contacten gelegd met de politie. De samenwerking is geleidelijk gegroeid. We hebben al ondervonden dat veel afhangt van de persoon in kwestie. Een ervaren wijkagent die tijd maakt of krijgt, zal resultaten boeken. De jongste tijd zijn onze ervaringen met de politie heel positief.

Uit onze bewonersgroep is een jeugd- en kinderverwerking totstandgekomen. De bewonerswerking op zich is een seniorenwerking. Voor een intensieve bewonerswerking kunnen enkel mensen die niet meer moeten of mogen werken, zich actief inzetten. Daardoor zijn de wat oudere mensen wat beter vertegenwoordigd. We zijn erin geslaagd jonge ouders te motiveren om supplementaire activiteiten voor hun kinderen op touw te zetten. In al die jaren is er een goede samenwerking ontstaan met tal van actoren, bijvoorbeeld met de stedelijke medewerkers voor jeugd. We hebben alleen met de allochtone jeugd negatieve ervaringen. Een verklaring daarvoor heb ik niet, maar ik pleit ervoor om die groep zeker niet te vergeten. Ik heb de indruk dat er dankzij de initiatieven van PASH al iets aan het verbeteren is.

8. Uiteenzetting door de heer Pascal De Decker, OASeS, UFSIA

De heer Pascal De Decker : Mijnheer de voorzitter, dames en heren, ik zal het hebben over drie punten : het profiel van de sociale huurders, de tevredenheid van de sociale huurders en de mogelijke invloed van inkomensverhogingen. Ik zal het kort houden omdat, ten eerste, reeds heel wat van ik naar voor wenste te brengen, is gezegd, en ten tweede, ik in de loop van vorige week een omstandige nota – die samen met collega Pannecoucke is gemaakt – heb overgemaakt.

Uitspraken over het profiel van de sociale huurder en hun tevredenheid zijn gebaseerd op een onderzoek dat door OASeS en het CSB van UFSIA in de loop van 1999 en 2000 is uitgevoerd. Het betrof een representatieve steekproef van de sociale huurders in Vlaanderen. Het onderzoek werd bij de administratie neergelegd begin 2001 en er is tot op heden – om onbegrijpelijke redenen – nog nauwelijks aandacht aan besteed.

Wat we hebben ontdekt over het profiel van de sociale huurders bevestigt wat de zaakvoerders hiervoor reeds hebben verteld. Het profiel van de sociale huurders is inderdaad zwak. Er is een duidelijke

lijke oververtegenwoordiging van alleenstaanden, van eenoudergezinnen, van mensen die uit de echt gescheiden zijn, van heel laag geschoolde mensen en van mensen die geen inkomen uit arbeid hebben, wat, vooral een gevolg van werkloosheid of ziekte en invaliditeit is en niet zozeer door pensioenering. Het gemiddelde inkomen is als gevolg daarvan dan ook heel laag.

De conclusie van ons onderzoek dat het gemiddelde profiel van de sociale huurder heel zwak is, is geen nieuw gegeven. Het heeft ons wel verbaasd dat het zo zwak was. We hebben de gegevens in een langetermijnperspectief bekeken. We hebben gegevens van midden de jaren zeventig, de jaren tachtig, 1992 en 1997, waardoor we de populatie 'huurders' (alle huurders, niet alleen de sociale) met de populatie 'eigenaars' kunnen vergelijken. Wat blijkt? Er doet zich recent 'een breuk' voor op vlak van profilering van huurders en eigenaars. Tot 1992 was hun profiel – met uitzondering voor alleenstaanden die meer in de huursector voorkomen – grosso modo gelijk. In alle sociale en economische categorieën waren beide eigendomsverhoudingen vertegenwoordigd. Ook de betaalbaarheid was op dat moment ongeveer gelijk. Beide groepen besteedden gemiddeld ongeveer 18 percent van hun inkomen aan huisvesting. Sindsdien is dat zwaar uit elkaar gelopen. Een gemiddelde eigenaar met afbetalingslast betaalde in 1997 (het laatste jaar waarvoor cijfers beschikbaar zijn) 20%, voor een gemiddelde huurder was dit opgelopen tot 24%. De huurders zijn bovendien meer dan ooit eeninkomensgezinnen en de eigenaars zijn bijna uitsluitend tweeverdieners. 80% van de tweeverdieners zijn eigenaars.

Maar het is niet omdat het profiel van de sociale huurder zwak is, dat er leefbaarheidsproblemen zouden moeten ontstaan. Er is geen deterministische relatie, er is geen automatisme. In het buitenland is aangetoond dat zowat alle combinaties mogelijk zijn. Er zijn goed functionerende hoogbouw-wijken met veel lage inkomenscategorieën en er zijn slecht functionerende sociale woonwijken met een hoog aantal eigenaars. Het is voorzover ik weet nog niet onderzocht, maar de klachten in Vlaanderen met de sociale huursector (en vooral met de grootschalige hoogbouw-wijken) komen ook voor, en vermoedelijk zelfs in ergere mate, in de achtergestelde buurten waar private eigendom (privé-verhuur en koopwoningen) domineert.

Na een kleine tien jaar discussie over de sociale mix en de verhoging van de inkomens hebben we trouwens ook nog steeds geen zicht op de leefbaarheid op microniveau. Ik twijfel niet aan de kwali-

teit van de voelhorens van de zaakvoerders (ze hebben daarstraks aangetoond dat ze goed werken), maar het zou de sector ten goede komen als er een onderzoek door derden komt dat de vermoedens wetenschappelijk onderbouwt.

Een tweede element van het onderzoek peilde naar de tevredenheid van de sociale huurders. We stellen vast dat 80 percent tevreden is over de woning zelf. In vergelijking met de privé-huursector is de woning gemiddeld van betere kwaliteit. 80 percent van de huurders is tevreden over de woonomgeving en heeft weinig klachten over de sociale samenstelling van de wijk. De sociale huisvesting is door de koppeling van inkomen aan huur zeer betaalbaar. Een gemiddelde sociale huurwoning kost ongeveer de helft van een gemiddelde particuliere woning. Kortom, de sociale huursector vervult de doelstellingen van de Wooncode in belangrijke mate, namelijk het realiseren van het recht op wonen. Wat de huurders zelf vinden, gaat in elk geval tegen het discours in van de afgelopen tien jaar. De huurders zijn tevreden.

Als we het discours van de afgelopen jaren overlopen, zien we grosso modo twee soorten oplossingen om de sociale mix (die de leefbaarheidsproblemen zou moeten oplossen) te realiseren. Allereerst wil ik me aansluiten bij de stelling van een aantal sprekers dat het niet duidelijk is wat met sociale mix wordt bedoeld wordt en hoe we dat meten.

Globaal genomen zien we twee oplossingen naar voor komen, namelijk het verhogen van de inkomensgrenzen en het verkopen van sociale huurwoningen. Op het verkopen van de sociale huurwoningen ga ik niet uitgebreid in omdat mevrouw Winters dat zal doen. Ik heb er bedenkingen bij omdat een verkoop zal dit leiden tot marginalisering van de niet-verkochte woningvoorraad. Schepen van huisvesting van Leuven Jaak Brepoels heeft de mechanismen in een opinie in De Morgen verwoord. En ervaring is er ter zake legio in het Groot-Brittannië van mevrouw Thatcher. Het zijn de huurders met de hoogste inkomens die de betere woningen (de huizen) op de beste plekken kopen. Wat overblijft zijn de minst aantrekkelijke woningen op de minst aantrekkelijke plaatsen die finaal alleen huurders die op de markt geen keuze hebben gaan huisvesten, waardoor een aanvaardbare exploitatie onmogelijk wordt. Is het dat dat men wil?

De verhoging van de inkomensgrenzen dan. Dit is zelfbedrog. De maatschappelijke positie van de sociale huursector is sterk gewijzigd. Dertig, veertig jaar geleden was het huren van een sociale woning

een stap vooruit. Men kwam immers vaak uit een krotwoning. De modale huurders waren gezinnen waarvan de man uit werken ging en de vrouw thuis bleef bij een aantal kinderen. Door een stijging van de welvaart is de situatie veranderd. Veel gezinnen hebben een dubbel inkomen en daardoor kunnen ze zich een eigen woning veroorloven. Die mensen hebben een alternatief (een keuze) en die is in Vlaanderen zeer betaalbaar (een gemiddelde afbetaling bedraagt 20 percent van het inkomen) en beantwoordt aan de maatschappelijke norm (“wie in Vlaanderen geen eigenaar is, is maar een halve”). Een verhoging van de inkomensgrenzen zal door dit kader geen impact hebben op de instroom van hoge inkomens in de socialehuursector. De kandidatenlijsten laten dit ook zien : kandidaten op de wachtlijsten van de maatschappijen hebben allemaal een laag tot zeer laag inkomen. Als hoge inkomens al zouden instromen (beter is binnensijpelen, want het gaat hoe dan ook over kleine aantallen), dan zal dat enkel zijn voor die huizen op betere locaties of voor een appartement in het centrum van een stad (wegens aldaar veel goedkoper dan een flat in de privé-sector).

Ik vrees dus dat de toekomst van de sociale huursector sowieso is dat er zal worden verhuurd aan mensen met een zwak profiel. Zolang er armen zijn – en gezien armoede een relatief begrip is, zullen er altijd zijn – is sociale huisvesting – volgens mij – nodig. Tenzij we de armen willen overlaten aan de willekeur van de markt natuurlijk, maar dat is niet mijn keuze.

Wat in de sociale huursector gebeurt, is een gevolg van meer algemene maatschappelijke ontwikkelingen. Dit brengt – omdat hun publiek daadwerkelijk moeilijker is (‘in armoede leven is nu eenmaal minder eenvoudig dan in welstand’) – kosten mee voor de SHM’s. Het ‘oplossen’ van die kosten mag – gezien ze veroorzaakt worden door ontwikkelingen die zich buiten de sector bevinden – echter niet op de sector worden afgewimpeld. De ondersteuning moet van buiten de sector komen. Samenspraak met welzijnswerk lijkt mij evident. Daar zullen middelen en mensen tegenover moeten staan. De heer Winters zei daarstraks dat veel van zijn sociaal geïnspireerd werk is betaald vanuit het VFIK en SIF. Straks wordt het SIF vervangen door het Stedenfonds met een duidelijke inhoudelijke heroriëntatie. Ik vraag me af wat dat zal betekenen voor de sociale huursector en de arme wijken in de steden.

Tot slot het verhogen van de inkomensgrenzen : dit hoort volgens mij in de categorie ‘doen-alsof’-beleid thuis. Men heeft een beleidsdaad gesteld, maar

deze heeft de facto op het terrein geen effect. Het gevolg is dan dat men korte tijd later met dezelfde vraag geconfronteerd wordt. Inkomensverhoging is – evenmin als de verkoop van sociale huurwoningen – een structureel antwoord op de huisvestingsproblemen van Vlaanderen.

9. Uiteenzetting door mevrouw Sien Winters van het HIVA, KULeuven

Mevrouw Sien Winters : Mijnheer de voorzitter, geachte leden van de commissie, ik heb weinig toe te voegen aan hetgeen de vorige sprekers hebben gezegd. Bovendien bestaat er, in vergelijking met de buurlanden, weinig onderzoek naar sociale mix en leefbaarheid. Ik zal enkele punten aanhalen ter ondersteuning van bepaalde stellingen.

Het begrip leefbaarheid duikt in de beleidsteksten op in het begin van de jaren negentig. Toen bleek dat een huisvestingsbeleid veel meer inhield dan het opeenstapelen van bakstenen. Het begrip is echter nooit duidelijk omschreven. De term duikt op bij het begrip fysieke kwaliteit van de woningen en de woonomgeving, de sociale kwaliteit van de woonomgeving – de relaties tussen de bewoners –, de objectieve en de subjectieve veiligheid en het voorzieningenniveau zoals winkels, toegankelijkheid, enzovoort. Naargelang de spreker worden bepaalde dimensies meer belicht dan andere. De politiek zal bijvoorbeeld meer de nadruk leggen op de veiligheid. Bij het hanteren van de begrippen weten we dus niet echt waarover we het hebben. Dit maakt dat leefbaarheid een moeilijke maar ook aantrekkelijke term is.

Sociale mix kan men onderbrengen onder een van de dimensies van leefbaarheid, namelijk bij de sociale kwaliteit van de woonomgeving. Ze heeft vooral te maken met de sociale relaties tussen bewoners van een wijk en in het bijzonder met het vermengen van die groepen, van allochtonen met autochtonen, van lage inkomens met hoge inkomens en van huurders met eigenaars. Ook deze verwarring bemoeilijkt de discussie. De voorstanders zeggen dat de diversiteit een positief element is. Mensen kunnen van elkaar leren. Men krijgt meer begrip voor het anderszijn. Dankzij de diversiteit kunnen soms problemen worden opgelost waar men anders niet uitgeraakt. Toch wordt niet altijd deze positieve benadering gebruikt. Het lijkt me dat in heel wat gevallen het pleidooi voor de sociale mix wordt ingegeven vanuit het standpunt dat een te grote concentratie van een bepaald soort mensen een probleem vormt. Dit wekt de schijn dat probleemgevallen gemengd moeten worden

met gewone bewoners om de problemen te verdunden.

Onderzoek in het buitenland wijst erop dat de situatie veel complexer is. De oorzaak van een neerwaartse spiraal in een wijk is het resultaat van een zeer complex geheel van sociaal-economische en etnisch-culturele factoren. Ze wordt soms versterkt door een gebrek aan sociale voorzieningen of door een slechte ruimtelijke ordening.

Het is dus niet door lage inkomens te vervangen door hoge dat deze problemen worden opgelost. Dit kan wel gebeuren door middelen ter beschikking te stellen om te investeren in infrastructuur, woonomgeving, renovatie, vermenging van functies, betere ontsluiting, goede communicatie met de bewoners en het aanbieden van zorg- en welzijnsvoorzieningen. Ook hier wordt vaak een pleidooi gehouden om ook hogere inkomens toe te laten tot de sociale huursector. Dit argument wordt echter soms gebruikt om via de hogere inkomensgroepen de financiële situatie van de sociale huisvesting terug in evenwicht te brengen. Moet echter niet veeleer het financieringssysteem worden aangepast?

Zeker wanneer dat gebeurt voor nieuwe kleinschalige inburgeringsgerichte projecten of wanneer dat het resultaat is van de vervanging of de grondige renovatie van slechte woningen, is ook die sociale mix verzekerd. Het woningbeleid wordt daarmee meer doelgroepgericht en doelmatiger, en dus goedkoper voor de overheid.

Een tweede voorbeeld van het foutief gebruik van een sociale mix is volgens mij de intentie om sociale huurwoningen te verkopen aan de zittende huurders. Het argument dat daarvoor meestal wordt gebruikt, is dat het een responsabilisering teweegbrengt en de betrokkenheid op de buurt vergroot. Dat argument lijkt ons alleszins overtrokken. Het lijkt ons overtrokken ervan uit te gaan dat de bewoner dankzij het verwerven van de woning op eens een andere mens wordt. De bewoners blijven dezelfde. Bovendien blijkt uit onderzoek dat de betrokkenheid op de buurt in Vlaanderen al zeer groot is. De vraag is of die betrokkenheid gaat verbeteren door het verwerven van de woning.

Volgens mij is er net een hele reeks argumenten op te sommen die pleiten tegen een verkoop van sociale huurwoningen. Er bestaat bijvoorbeeld een grote kans op een verdere marginalisering van de sociale huursector, met de verdere dualisering tussen eigenaars en huurders tot gevolg. Ik kan me dan ook niet van de indruk ontdoen dat de ver-

koop van sociale huurwoningen is ingegeven vanuit andere motieven dan die van de sociale mix.

Ik wil afsluiten met een positief voorbeeld. Begrippen als 'leefbaarheid' en 'sociale mix' kunnen namelijk ook positief worden ingevuld. Dat is iets waarover ik weinig hoor en dat vandaag slechts heel beperkt ter sprake kwam. Het lijkt een probleem als te veel allochtonen of gezinnen met lage inkomens samenwonen, maar van sommige groepen vindt men het anderzijds heel gewoon dat ze samenwonen. Het meest duidelijke voorbeeld daarvan zijn de ouderen, die vanaf een gevorderde leeftijd, wanneer ze een zekere zorgbehoefte hebben, allemaal samenwonen. Meestal wonen ze zelfs samen onder hetzelfde dak van een rusthuis of een verzorgingstehuis. Ook voor deze groep zou men kunnen streven naar een sociale mix. Dat zou dan betekenen dat ouderen met een zorgbehoefte niet verhuizen naar een instelling maar kunnen blijven wonen tussen andere gezinnen, tussen andere leeftijdsgroepen. Ofwel blijven ze wonen in hun eigen woning of in hun eigen buurt, ofwel verhuizen ze naar een meer aangepaste woning in een andere omgeving, maar telkens moeten ze de garantie krijgen dat ze alle zorg krijgen die nodig is, zodat ze niet moeten verhuizen naar een complex waar alleen oudere mensen wonen. Ook dat kan namelijk als een getto worden bestempeld. Om een dergelijke sociale mix te realiseren, is een geïntegreerd woon- en zorgbeleid noodzakelijk. Dat vraagt vergaande aanpassingen van de wettelijke kaders en de subsidiesystemen. Ik wil ook die vorm van sociale mix onder uw aandacht brengen.

Mevrouw Ann De Martelaer : De sprekers zeggen dat er in ons land heel weinig onderzoek is gebeurd over dit thema. In het buitenland gebeurde wel reeds heel wat onderzoek op microniveau, over de sociale mix. Kunnen jullie misschien toch even kijken naar de resultaten van die onderzoeken in het buitenland? Ik denk bijvoorbeeld aan onze noorderburen, die toch dicht bij ons staan, terwijl er in de Zuid-Europese landen een andere mentaliteit heerst. Vallen er uit die onderzoeken in het buitenland geen suggesties voor het beleid af te leiden?

Mevrouw Sien Winters : Ik heb reeds een poging gedaan om dat heel kort samen te vatten. In Nederland heeft men grote gedeeltes van de grote sociale huurcomplexen verkocht en hele blokken neergehaald om daar eengezinskoopwoningen te bouwen. De vraag is of dat veel oplevert voor de sociale leefbaarheid. Ik ken de literatuur terzake niet heel goed, het behoort niet helemaal tot mijn onderzoeksdomein, maar ik weet dat men daar toch niet zo positief over is. Een van de grote pro-

blemen is dat men de mensen ernaartoe moet krijgen. Als men voor beter gesitueerde inkomensgroepen woningen bouwt, die midden in een verloederde sociale huurwijk liggen, spreekt het voor zich dat het niet gemakkelijk zal zijn om mensen daarnaartoe te krijgen. Men kan die woningen dan natuurlijk zwaar subsidiëren, maar dan is het de vraag of dat overheidsgeld niet op een andere manier moet worden aangewend.

Wat vooral moet gebeuren, is volgens mij niet zozeer het vermengen van mensen, maar het ingrijpen in de omgeving, in de infrastructuur en in de ruimtelijke ordening. Er is nood aan renovatie, aan een betere ontsluiting, aan begeleidingsinitiatieven, aan samenwerking met de welzijnssector en aan het uitbouwen van netwerken. Ik denk dat dat hier vandaag reeds meermaals werd gezegd. De zaakvoerders hebben ook heel veel positieve voorbeelden gegeven. Die buitenlandse literatuur bevestigt dat wel.

De heer Pascal De Decker : Uit de buitenlandse literatuur kun je alleen maar afleiden dat er geen blauwdrukken bestaan. Er zijn hoogbouwwijken die perfect functioneren en er zijn laagbouwwijken die slecht functioneren. Men kan dat op voorhand niet zeggen. Als er echter leefbaarheidsproblemen zijn in wijken, stelt men wel vaak een grote constante vast : de ‘kinderdruk’ in een wijk is te groot, en vooral de aanwezigheid van grote groepen jongens lijkt doorslaggevend in het ontstaan van overlast te zijn. In de Britse literatuur heeft men het over een “boys problem” in de zogenaamde probleemwijken. Dat is echter een tijdelijke overlast, want de kinderen groeien uiteindelijk uit de wijken. Ik kan terzake verwijzen naar een interview dat ik in het kader van een onderzoek had met de directeur van de Goede Werkmanswoning (Gent). Hij stelde dat hij in zijn blokken op Nieuw Gent 10 jaar terug een serieus drugprobleem had, tot en met het vinden van spuiten in de gangen, maar dat deze nu grotendeels verdwenen zijn omdat de gebruikers weg zijn. Heel veel samenlevingsproblemen zijn tijdelijk. Dit is een analytische vaststelling.

Een beleidsmatige vaststelling is dan weer dat het heel moeilijk is om wat hier in de sociale huursector gebeurt met bijvoorbeeld Nederland en Engeland te vergelijken. In Engeland is men massaal sociale woningen gaan verkopen, maar daar bestond 40 percent van de woningen uit sociale huurwoningen. In sommige steden was dit zelfs 60 percent. Een stad als Birmingham heeft 100.000 sociale huurwoningen, dat zijn er bijna evenveel als in heel Vlaanderen. Vergelijkingen zijn dus heel moeilijk.

In Manchester heeft men bijvoorbeeld vele oude torengebouwen afgebroken en de laatste staan op de sloopleijst. Het is heel moeilijk om die buitenlandse condities naar hier over te plaatsen, omdat de historische context totaal anders is.

Wat men in Engeland wel ziet, is dat er bij het bouwen van nieuwe woningen kleinschalig en gemengd wordt gewerkt. Wat men bouwt, zijn niet meer die grote blokkendozen van de jaren zestig en zeventig. Trouwens, 40 jaar eerder zouden we zelf misschien ook wel allemaal grote pleitbezorgers zijn geweest van wat nu verafschuld wordt. Oplossingen zijn altijd deels tijdgebonden. En zoals ik reeds eerder in Samenleving en Politiek schreef, de praktische uitvoering van de modernistische stedenbouw heeft de tand des tijds niet doorstaan.

De heer Jo Vermeulen : Lost het iets op als er, in de plaats van over sociale mix te spreken, wordt gesproken over leeftijds mix, culturele mix, financiële mix, etnische mix, geografische mix en professionele mix, om te vermijden dat de term ‘sociale mix’ alles omvat zonder iets duidelijk te maken ?

De heer Pascal De Decker : Moet er worden gesproken over ‘een mix’ ? Hebben de problemen met ‘mix’ te maken ? De problemen moeten het uitgangspunt zijn. We moeten wijk per wijk de context bekijken en op basis daarvan spreken over de leefbaarheid. Uit grootschalig onderzoek blijkt dat veel huurders tevreden zijn. Het discours dat toch ook al een tijd in dit parlement opgeld maakt en dat hier ook nadrukkelijk aanwezig is, staat haaks op wat de gemiddelde sociale huurder zegt.

De voorzitter : Mevrouw Winters, u suggereerde dat aan het verplichten van de verkoop van huurwoningen andere motieven dan het bewerkstelligen van een sociale mix ten grondslag zouden liggen. Over welke motieven hebt u het dan ?

Mevrouw Sien Winters : Het motief is vaak het verwerven van nieuwe middelen om opnieuw te kunnen bouwen. Ik vraag me af of dat niet getuigt van redeneren op te korte termijn. De kosten voor het bouwen van een nieuwe woning liggen immers hoger dan de prijs waaraan men een oudere woning verkoopt. Er wordt nu immers anders gebouwd en de grondprijzen zijn gestegen.

De optie om 15.000 woningen bij te bouwen is een minimale beleidsoptie. Door te verkopen en vervolgens bij te bouwen blijft het aantal beschikbare woningen ongeveer gelijk. De behoefte is zo groot dat deze tactiek geen oplossing op lange termijn biedt.

10. Uiteenzetting door de heer Bernard Hubeau, Vlaams ombudsman

De heer Bernard Hubeau : Mijnheer de voorzitter, dames en heren, ik wil beginnen met het maken van enkele bemerkingen bij wat hier al allemaal is gezegd.

Het patroon van de klachten die bij een ombudsman terechtkomen, zegt onrechtstreeks iets over de containerbegrippen 'sociale leefbaarheid' en 'sociale mix'. Problemen die in dit verband aan bod komen, zijn enerzijds problemen tussen burens onderling en anderzijds problemen met de sociale huisvestingsmaatschappijen. Aan die eerste categorie kunnen we niet echt veel doen, behalve dan zorgen dat er gesprekken worden gevoerd.

Bij de tweede categorie gaat het heel vaak om problemen in verband met onderhoud, woning- en woonkwaliteit. In essentie heeft alles wat hier vandaag al is gezegd, te maken met woning- en woonkwaliteit in de brede betekenis. Veel leefbaarheidsproblemen en problemen in verband met de sociale mix hangen samen met problemen in verband met de woning- en woonkwaliteit.

Bij het begin van de hoorzitting kreeg ik de indruk dat het leefbaarheidsprobleem een probleem was van de sociale huisvestingsmaatschappijen. Dat kwam zeer bevreemdend over. Het lijkt alsof het oplossen van de leefbaarheidsproblemen niet ten koste van de sociale huisvestingsmaatschappijen mag gaan. Het lijkt ook alsof oplossingen een gesel zijn voor de maatschappijen, want ze ondervinden last met bepaalde mensen.

Ik begrijp de bekommernis. Zowel het beleid als de SHM's moeten voor dit maatschappelijk probleem hun verantwoordelijkheden opnemen. Als zij het echter niet doen, wie dan wel? We moeten van de rechthebbenden en hun noden en belangen vertrekken. De voorbije tien jaar is een zeker wantrouwen van de bewoners tegenover de huisvestingssector gegroeid. Ik deel de mening van professor Elchardus niet dat er in de samenleving een kloof groeit tussen vertrouwens- en wantrouwers, maar in de sociale huisvestingssector is dat wantrouwen wel gegroeid. De voorbije jaren is dat slechts gedeeltelijk weggewerkt. Dat is wel een lange weg, en het wegwerken van het wantrouwen kan niet zonder het wegwerken van de gebrekkige woonkwaliteit en de onleefbaarheid.

Sinds de eerste huisvestingswet van 1889 pendelen we voortdurend tussen twee uitersten: zeer brede toegang tot sociale huisvesting en zeer enge toe-

gang tot sociale huisvesting. Het is een steeds weerkerende discussie. Een paar jaar nadat de toegang – op basis van financiële drempels – is ingeperkt, zegt men dat er sociale getto's worden gecreëerd. Men eist dan een sociale mix. De drempels worden dan verlaagd. Na twee of drie jaar komt er dan opnieuw kritiek: het woningpatrimonium is te klein om het mission statement van de sociale huisvesting te vervullen. De sector klaagt, en enkele jaren later wordt de toegang opnieuw beperkt. En dan begint de cyclus opnieuw. Er is nog nooit een evenwichtspunt gevonden.

De noties 'sociale mix' en 'sociale leefbaarheid' zijn nieuw, maar het gaat eigenlijk om hetzelfde probleem. Laat ons de begrippen ten opzichte van elkaar in de juiste context plaatsen. Volgens mij is de sociale mix een mogelijk instrument om de leefbaarheid te realiseren. 'Sociale mix' is mijns inziens 'het mengen van bevolkingsgroepen met verschillende kenmerken op een beperkt geografisch territorium'. Die kenmerken moeten we definiëren, op basis van leeftijd, sociaal-economische positie, etnische afkomst, gebiedsafbakening.

Mijn basisstelling is deze: de kwantiteit en de kwaliteit van de sociale woningen zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Er zijn in Vlaanderen minder dan 200.000 sociale woningen: dat is niet veel. Er zijn twee mogelijkheden, gegeven het feit dat we een sociale mix willen realiseren. Ofwel laat het totale aantal woningen een sociale mix toe, ofwel niet. Ik denk dat dit laatste het geval is. Als er niet genoeg woningen zijn, vallen immers de onderste lagen uit de boot als de hogere worden toegelaten.

Op korte termijn zou men kunnen zeggen dat men goed werk levert. Zo zijn de PASH-projecten bijvoorbeeld fantastische projecten omdat het projecten van sociale leefbaarheid zijn. Deze projecten verlopen via mantelzorg, welzijnswerk of OCMW. Het zijn zinvolle projecten, die wij blijvend moeten stimuleren.

De verantwoordelijkheid van de sociale huisvestingsmaatschappijen en hun partners mogen wij evenwel niet opzijschuiven. Ik heb moeite met het discours van sommige zaakvoerders die stellen dat de problemen bij hen terechtkomen en zij niet als enigen verantwoordelijkheid dragen. De bestaansreden van de sector is net om de problemen op te lossen. Deze sector moet de sociale neveneffecten van het wonen in de privé-sector kunnen opvangen: dat is de core business.

Op lange termijn moet, zonder aan doemdenken te doen, het patrimonium substantieel worden uitge-

breid. Er moet in vijf stappen worden doorgedacht. Na de terreinaanbevelingen is dit meteen een stelling en een voorstel aan het parlement.

1. Een coherent gewestelijk Vlaams woonbeleid met sociale doelstellingen dwingt de Vlaamse overheid ertoe in te grijpen om de leefbaarheid van de sociale huisvesting te garanderen. De Vlaamse overheid heeft nooit de kop in het zand willen steken.
2. Om deze doelstelling te bereiken dienen alle mogelijke instrumenten in verband met de bevordering van woon- en woningkwaliteit te worden aangewend. Die liggen slechts gedeeltelijk in regionale handen. Het Vlaams regionaal woonbeleid moet kunnen ingrijpen op het geheel van de huurmarkt om aan de vraag te voldoen.
3. Gezien de schaarste van het Vlaamse sociale-huisvestingspatrimonium is een volledige sturing van de kwaliteit van het Vlaams patrimonium in functie van sociale doelstellingen onmogelijk. Als de Vlaamse overheid iets aan de sociale mix en de leefbaarheid van de sociale huisvesting wil doen, moet zij naar de privé-huurmarkt kijken.
4. De kwantitatieve schaarste en het daarmee samenhangend probleem van de leefbaarheid moet door de privé-markt worden opgevangen. Welke cijfers we ook hanteren, het patrimonium op de sociale huurmarkt is te klein, en bijgevolg moet de privé-huurmarkt erbij worden betrokken. Dat gebeurt nu slechts marginaal. Zij opereert wel al in de advies- en de hulpverlening, maar intervenueert niet op de markt zelf.
5. Tot slot moet worden overwogen om stappen te zetten naar regionalisering of defederalisering van de regelgeving inzake de privé-huurmarkt. De problematiek van de sociale mix en de leefbaarheid van de sociale huisvesting blijft onoplosbaar zonder het betrekken van de privé-markt bij het Vlaamse woonbeleid.

De discussie blijft natuurlijk open ; ik wilde enkel een aanzet geven.

11. Uiteenzetting door de heer Frederik Van Laere, afdeling Woonbeleid, Arohm

De heer Frederik Van Laere : Mijnheer de voorzitter, dames en heren, ik werk bij de afdeling Woonbeleid en zal het over de vertaling van aspecten

van leefbaarheid en sociale mix naar de sociale huurreglementering hebben. De huidige toewijzingsregels zijn in artikelen 6 en 7 van het sociale huurbesluit vervat. Het huidige sociale huurbesluit van 20 oktober 2000 is een uitvoeringsbesluit van titel VII van de Vlaamse Wooncode. Deze regels zijn grotendeels voor de bescherming van de rechten van de ingeschreven kandidaat-huurders uitgewerkt. Zodra iemand zich op een rechtsgeldige wijze in het kandidatenregister heeft ingeschreven, kan hij zich op een aantal rechten beroepen. Zo kan hij een beroepsprocedure inspannen naar aanleiding van een toewijzing die hij als onterecht ervaart. Indien hij deze zaak wint, krijgt hij voorrang bij een volgende toewijzing.

Ik zal de toewijzingsregels even overlopen. De chronologie van de inschrijvingen is decretaal verankerd. Er zijn een aantal voorrangsregels. Een aantal van die voorrangsregels zijn in de Vlaamse Wooncode ingeschreven. De overige toewijzingsregels regelen de rationele bezetting en de leefbaarheid van het patrimonium.

Eigenlijk kunnen deze toewijzingsregels in twee categorieën worden onderverdeeld. De chronologie van de inschrijvingen en de voorrangsregels behoeven geen beoordeling. Een toewijzing kan op basis van een gewone controle van de voorwaarden gebeuren. Het is trouwens zo dat de SHM's op basis van deze regels soms worden gedwongen om tot een toewijzing over te gaan. De toewijzingsregels inzake de rationele bezetting en de leefbaarheid bieden de SHM's wat ruimte om voor een eigen invulling te kiezen. De SHM's beschikken over een beperkte definitie van de rationele bezetting. Zoals hier al eerder is gezegd, is de leefbaarheid in veel geringere mate omschreven.

Om deze begrippen in het licht van concrete toewijzingen in te vullen, voorziet het sociale huurbesluit in een specifiek instrument, namelijk de toewijzingsreglementen. Ik heb al die toewijzingsreglementen moeten beoordelen. Het sociale huurbesluit stelt duidelijk wat in een toewijzingsreglement moet worden opgenomen. Niet al deze punten staan in verband met de concrete toewijzingen. De leefbaarheid komt hierbij uitgebreid aan bod. Niet alle aspecten van de leefbaarheid hebben evenwel iets met de toewijzingen te maken.

De afdeling Woonbeleid kan een toewijzingsreglement goedkeuren. De afdeling kan evenwel niet controleren of dit toewijzingsreglement bij individuele toewijzingen wordt nageleefd. Het toezicht op de SHM's is immers aan de VHM toevertrouwd. De afdeling Woonbeleid heeft de ontwer-

pen van toewijzingsreglement vrij streng beoordeeld. Deze beoordeling is geen opportuniteitsbeoordeling, maar een zuivere wettelijkheidstoetsing geweest. De afdeling Woonbeleid heeft steeds onderzocht of het sociale huurbesluit voldoende rechtsbasis biedt om het begrip leefbaarheid in een toewijzingsreglement op een bepaalde manier in te vullen. Met betrekking tot heel wat ontwerpen van toewijzingsreglement was dat niet het geval. Zo hadden een aantal SHM's toewijzingsdrempels als een invulling van de leefbaarheid naar voren geschoven. Ze hadden hierbij vrij objectieve criteria, zoals de gezinssamenstelling of het gezinsinkomen, gehanteerd. Het probleem is echter dat er geen manier is om deze drempels objectief vast te leggen. Aangezien het sociale huurbesluit hierover niets zegt, hebben we al deze bepalingen laten schrappen.

Indien een SHM meent dat het beter is voor de leefbaarheid om een kandidaat-huurder – die op basis van de regels inzake de chronologie van inschrijving, de rationele bezetting en de voorrangsbepalingen in aanmerking komt voor de toewijzing van een bepaalde woning in een bepaalde wijk – niet toe te wijzen, dan moet ze de afwijkingprocedure gebruiken. Deze afwijkingen moeten wel individueel door de VHM worden goedgekeurd.

Het sociale huurbesluit omvat een aantal strenge procedures. De combinatie van de strenge toewijzingsregels en het op een vrij open manier omschreven begrip leefbaarheid is evenwel onvoldoende uitgewerkt in het huidige sociale huurbesluit.

Momenteel wordt aan een nieuw, uniform sociale huurbesluit voor alle verhuurders gewerkt. In zijn beleidsbrief heeft minister Gabriëls verklaard dat hij de responsabilisering van de SHM's wil beklemtonen. Ons inziens betekent dit dat de verantwoordelijkheid inzake de toewijzingen grotendeels bij de SHM's zal worden gelegd. In de praktijk kan dit voornemen evenwel op twee manieren worden ingevuld. Een minimale invulling houdt in dat alle huidige toewijzingsregels behouden blijven, maar dat de administratieve procedures worden versoepeld. Op die manier kunnen de SHM's meer verantwoordelijkheid krijgen. Een andere invulling zou kunnen bestaan uit het beperken van de toewijzingsregels tot een aantal algemene principes. Indien deze algemene principes in het sociale huurbesluit niet worden uitgewerkt, zal de overheid geen uitgebreid toezicht meer kunnen uitoefenen. Indien de overheid zich tot een marginale toetsing moet beperken, kan ze zich in verband met een concrete toewijzing niet langer in de plaats van een

SHM stellen en kan ze zich enkel over het naleven van de algemene principes uitspreken.

De afdeling Woonbeleid wint momenteel het nodige juridisch advies in om te bepalen of een wijziging van de Vlaamse Wooncode nodig is voor een dergelijke responsabilisering. Titel VII van de Vlaamse Wooncode bevat heel wat elementen van de sociale huurreglementering, maar zegt niets over de leefbaarheid of over de sociale mix.

12. Uiteenzetting door de heer Robert De Ridder, voorzitter van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij

De heer Robert De Ridder : Mijnheer de voorzitter, ik heb mijn betoog opgebouwd op basis van wat ik zoal heb gehoord. Ik spreek als voorzitter van de VHM, in eigen naam. Ik wil dus niet mijn collega's-bestuursleden betrekken bij de uitspraken die ik ga doen. Sommige zijn wel getoetst bij hen.

Eerst heb ik een algemene opmerking. Kunnen we nog steeds blijven spreken over sociale huisvesting ? Als ik de woningen zie die onze maatschappijen op het terrein bouwen, als ik al die verwezenlijkingen zie, dan denk ik soms : dat is geen sociale huisvesting. Misschien spreken we beter over gesubsidieerd wonen. We zouden wellicht veel drempels wegwerken als we dat woord 'sociale' weglaten. Voor veel mensen vormt het wonen in die situatie immers een schrikbeeld.

Dat sluit aan bij wat ik hier heb gehoord van diverse directeurs van onze maatschappijen. Als ik hen zo hoor, dan denk ik dat de Vlaamse huisvesting nog heel wat werk voor de boeg heeft. Dit werk is echt noodzakelijk willen we vandaag verschillende van onze maatschappijen behoeden voor het faillissement. Sommige zitten immers in financiële moeilijkheden, net door de sociale mix. Ook is er sprake van demotivatie. Als men een maatschappij moet leiden die niets dan financiële problemen heeft, hoe kan men dan in godsnaam gemotiveerd zijn om nog verder te bouwen ? De hele zaak moet worden herzien.

Het sociale huurbesluit bestaat inderdaad nog maar twee jaar, maar na één jaar in de Vlaamse huisvesting zie ik toch de nood om bepaalde elementen van dit besluit aan te passen. De heer Van Laere duidde het reeds aan : als we nu niets doen aan die toewijzing, dan krijgen we in de toekomst nog meer problemen. De toewijzing is dus een van die elementen. Een ander punt in dat huurbesluit is

de huidige samenleving. Koppels blijven niet meer voor eeuwig samen. De samenleving is veranderd. We moeten daarop inspelen met ons huurbesluit. Een ander vaak aangehaald punt is het meer responsabiliseren van de SHM's. Ik ben ervan overtuigd dat we daaraan moeten werken. Wie kent immers beter de lokale markt dan onze maatschappijen ? Hoe kunnen we hen vanuit Brussel regeltjes opleggen als zij middenin de problematiek leven en wij slechts toekijken vanuit Brussel ? Dat kan niet. Ze zijn veel beter gewapend om de totaalvisie uitgestippeld door het beleid uit te werken. Ze kennen beter hun markt.

Deze ochtend hebben we op van de raad van bestuur toevallig wat cijfers bekeken. Ik geef ze ter overweging. In Antwerpen worden op 1.523 woningen 664 bewoond door niet-EU-burgers. Dat is 45 percent. In Gent worden op 1.082 woningen 144 bewoond door niet-EU-burgers. Dat is 14 percent, dus een totaal ander percentage. Hoe kunnen we in godsnaam een reglement maken dat uniform is voor iedereen ? We weten nog niet wat de reden is van dit verschil. We constateren dit slechts. Een huurbesluit of een toewijzingsbesluit moet in een regio met 45 percent niet-EU-inwoners iets anders opleveren dan in een regio met 14 percent. We kunnen dus geen uniforme regels opleggen. Ik pleit voor het responsabiliseren van de huisvestingsmaatschappijen.

De sociale mix is hier diverse malen aangehaald. Ik ben blij dit te horen, maar ik vraag me zelf af wat de sociale mix is. Weten wij dat ? Ik heb nog geen duidelijke definitie gezien van die sociale mix. Ik weet alleen dat een sociale mix gebaseerd is op verschillende elementen. Het is niet alleen een etnisch of een inkomstenprobleem. Het is dringend noodzakelijk dat we eens een studie uitvoeren en een definitie opstellen van de sociale mix. Op dit moment heb ik daar immers geen idee van.

Inzake responsabilisering van de socialehuisvestingsmaatschappijen denk ik dat ze inderdaad moeten samenwerken met de stad, het OCMW en alle andere diensten die nodig zijn in het woonbeleid van een regio of stad. Er kunnen verschillende methoden zijn om de leefbaarheid waar te maken.

We moeten naar kleinschalige projecten gaan. Wat is dan de rol van een huisvestingsmaatschappij ? Moeten wij een sociale rol spelen ? Indien ja, waar komt de financiering dan vandaan ? Moeten we die op de huurders verhalen ? Moeten we de maatschappijen nog meer in financiële problemen dompelen ? Ik denk het niet. Daarom moeten we nog

meer een duidelijke lijn krijgen. Dat is onder meer een taak voor het beleid.

Ik wil afronden met een paar acties die volgens mij noodzakelijk zijn. Een eerste actie is de herziening van het sociale huurbesluit. Daar ben ik echt van overtuigd. In naam van de VHM kan ik stellen dat we eigenlijk niet gelukkig zijn met de manier waarop dat nieuwe huurbesluit wordt opgesteld. De VHM en de verschillende maatschappijen worden volgens ons niet betrokken bij het opstellen van het nieuwe huurbesluit. We moeten luisteren naar de markt en naar degenen die in de sociale huisvesting zitten. Als we het nieuwe sociale huurbesluit nadien willen laten valoriseren, dan moeten we de actoren die er nadien mee zullen werken, zeker laten meespelen in het voorbereiden en het opstellen ervan.

Mijn tweede voorstel tot actie is de bepaling van een definitie van sociale mix. Zonder die definitie zullen we eeuwige discussies hebben.

Een derde punt dat ik als actie wil voorstellen, is een analyse van de nood aan gebouwen. We weten allemaal dat we 65.000 wachtenden hebben. Ik constateer dat mensen die vandaag een woning nodig hebben, soms tweeënhalve jaar moeten wachten. Dat kan naar mijn mening niet. We hebben een grondige analyse nodig van wat we moeten bouwen. Moeten we eenpersoonskamers bouwen ? Moeten we studentenkamers bouwen ? Gaat het om gezinnen met twee kinderen of met drie kinderen ? Vandaag hebben we daar geen idee van.

Vervolgens pleit ik voor een responsabilisering van de huisvestingsmaatschappijen. Indien zij niet de verantwoordelijkheid zullen nemen, zal de sector nooit goed draaien. Er zijn trouwens instanties genoeg. Ik geef vaak het volgende voorbeeld. Er is een directeur in een maatschappij. Die directeur heeft een voorzitter. Die voorzitter heeft een raad van bestuur. Er is een commissaris aangesteld door de Vlaamse Gemeenschap. In veel gevallen is er ook een bedrijfsrevisor. Wij pleiten ervoor dat de maatschappijen die nu geen revisor hebben, daar zo spoedig mogelijk werk van maken.

Hoe dan ook, inzake responsabilisering hebben we genoeg controle-instanties per maatschappij. Als iedereen zijn verantwoordelijkheid neemt, dan zullen die negatieve kritieken niet meer in de kranten voorkomen.

Ik vind trouwens ook dat de leden van een raad van bestuur in een maatschappij niet enkel politiek benoemd mogen worden. Daar zou ik graag al uw

steun voor willen vragen. We moeten in een raad van bestuur mensen benoemen die echt een toegevoegde waarde geven aan het beheer van die maatschappij. Indien we dat in acht nemen, ben ik ervan overtuigd dat we tot gezonde maatschappijen komen die op een heel goede basis gemanaged worden.

Ik ben vervolgens ook voorstander van meer kleinschalige projecten. Ik heb daar al naar verwezen, maar dat is dus ook een van de actiepunten die ik wil voorstellen.

Er moet ook meer stadsinbreiding komen. Er zijn fantastische projecten van maatschappijen die in gerenoveerde panden appartementen hebben ingericht. Daar zullen zich ook geen problemen met sociale mix voordoen. Er zijn zoveel leegstaande woningen, die slechts op papier worden verhuurd. We kunnen die aankopen en renoveren of herbouwen, om te voorzien in appartementen van goede kwaliteit.

Die goede kwaliteit hebben we trouwens al. Ik durf te zeggen dat de kwaliteit van onze huizen en appartementen hoger ligt dan die van de privé-sector. Het gaat dan niet over de huizen uit de jaren vijftig, die nu aan renovatie toe zijn, maar de nieuwe projecten.

Ik pleit ook voor meer overleg met de sector en de actoren op de markt. We hebben hier twee huurdersverenigingen gehoord. Die mensen kunnen heel wat bijdragen aan de goede gang van zaken in de maatschappijen en in de sector in het algemeen. We moeten een vorm van overleg uitbouwen en echt luisteren naar wat er leeft op de markt. Dictatoriaal dingen vanuit Brussel aan de maatschappijen opleggen, is niet goed en niet gezond. We komen er alleen met overleg.

Mevrouw Veerle Heeren : Mijnheer Hubeau, u gaf een heel interessant tijdsperspectief. De pendelbeweging waar u over sprak, was nieuw voor mij. U zei dat de koppeling van de kwaliteit en de kwantiteit mogelijk een factor is van de realisatie van een sociale mix. Als er meer sociale woningen komen in de toekomst, zal er dan ook een evenwicht ontstaan ? Zal de pendelbeweging vroeg of laat stoppen, of blijkt uit de geschiedenis dat ze er altijd is ?

U zei verrast te zijn door de uitspraken van de zaakvoerders over hun rol in de sociale huisvesting. U vroeg zich af of ze niet méér moeten doen. De socialehuisvestingsmaatschappijen houden zich echter aan wat de wetgever hen opdraagt, namelijk het bouwen van goede woningen, en het goed be-

heren ervan. Als we hun taak anders willen zien, dan moeten we een andere definitie van bouwmaatschappijen opstellen. Eventueel moet een en ander evolueren naar woonmaatschappijen die op geïntegreerde wijze verschillende taken op zich nemen.

Mijnheer De Ridder, u zei dat er een aanpassing moet komen van het huurbesluit op het vlak van de toewijzing. Hoe ziet u dat ? Tot welke oplossingen moet dat leiden ? Ook verrassend was dat u een communicatiestoornis signaleerde tussen u en de bevoegde minister, terwijl de voorbije maanden heel wat veranderingen in het management zijn aangebracht. Ik ga ervan uit dat dat ook de communicatie ten goede komt, maar u zei dat er naar aanleiding van de op til zijnde wijzigingen en het nieuwe sociale huurbesluit nog geen contacten zijn geweest. Ik heb deze vraag ook gesteld aan de zaakvoerders. Het is belangrijk dat de beleidsvoerders luisteren naar de mensen die er dagelijks mee te maken hebben. Het is niet aan het parlement om het aan de minister te vragen, u moet zelf de alarmklok luiden.

U hebt een belangrijke uitspraak gedaan over de aanwezigheid van niet-EU-burgers. Bedoelde u dat hun aanwezigheid leidt tot problemen in de sociale huisvesting ? Zo ja, om welke problemen gaat het ? Hoe denkt u ze op te lossen ?

De kleinschalige projecten zijn niet nieuw. Heel wat maatschappijen – er zijn er nu 118 in Vlaanderen – realiseren al kleinschalige projecten met de middelen die ze hebben en het kader dat de overheid aanbiedt. Dat is echter voor vandaag en voor de toekomst. De moeilijkheid zit in de bestaande projecten en de problemen daarmee. Daar hoor ik u heel weinig over zeggen.

De heer Bernard Hubeau : We kunnen in de geschiedenis geen periode vinden waarin de relatieve omvang van het sociaal of gesubsidieerd wonen in België substantieel is verhoogd. Als er echter wel een substantiële verhoging komt – niet zoiets als Domus Flandria, waar een grote input van middelen is gebeurd, maar een fundamentele verandering –, dan zal dit soort van discussies over sociale mix verminderen.

In Nederland wordt deze discussie nu gevoerd naar aanleiding van een nieuwe contourennota Wonen Wensen Mensen. Er is een situatie van sociale vermenging. Er is angst dat door een aantal maatregelen de gettovorming of het te homogeen worden van sociale woonwijken vergroot. Als dat de prijs is

die men moet betalen, heeft men dit liever niet. Kwantiteit bepaalt sowieso de leefbaarheid.

Een heel belangrijk element dat is verworven voor de toekomst, is het inbreidingsgericht bouwen en wonen in de sociale huisvesting. Ook al plannen we alle nieuwe projecten volgens dat principe, we zitten nog met een niet onaanzienlijk passief van tienduizenden woningen. Ik vind het goed om in de toekomst altijd inbreidingsgericht te bouwen en rekening te houden met nieuwe vormen van wonen. Anderzijds rijzen vragen, onder meer naar aanleiding van de Silvertophistorie, namelijk afbreken of niet. Ik vind het vreemd dat dit probleem niet gemoduleerder of genuanceerder werd benaderd en er geen andere oplossingen werden bekeken. Er is toch een goed besluit gekomen. Er moet ook een oplossing komen voor het passief van het huidige patrimonium. Ik denk dat dat nog wat creatief denkwerk zal vergen.

Wat de definitie van de rol van de SHM's betreft, is het beheer van woningen en het realiseren van woningen zeker een kerntaak. Gezien de specificiteit van de sector vind ik het maar een mager argument dat de Vlaamse Wooncode hen niet verplicht om aan sociale begeleiding te doen. Het Rekenhof heeft de Vlaamse overheid op de korrel genomen dat er van de Vlaamse Wooncode bijna nog niets is uitgevoerd. De opdrachthouders van de sociale huisvesting hebben een toezichtstaak op de financiële stromen en op de toewijzing van de woningen, maar volgens mij wellicht ook een taak van organiseren van het sociale aspect van wonen. Dat is meer dan de huidige controletaak van de commissarissen. Als daar decretale wijzigingen voor nodig zijn, dan moet dat maar.

In Franstalig België incorporeren de maatschappijen het welzijnswerk zeer grondig in hun eigen werking. Men heeft bijvoorbeeld in Charleroi 'médiation de conflits de voisinage', een heel netwerk om leefbaarheidsconflicten op te lossen. De maatschappijen treden hierin sturend op, niet vanuit hun louter financiële en beheerslogica, maar ook vanuit hun sociale logica. Het behoort opnieuw tot de tweede kerntaak van de maatschappijen om daar aandacht voor te hebben.

De rol van de bewoners mag niet worden onderschat. De voorzitter van de VHM zegt dat men veel kan leren van verenigingen als PASH uit Antwerpen. Daar zit een deel van de oplossing. Ik heb het woord wantrouwen gebruikt omdat het boek van de heer Elchardus zoveel ophef heeft gemaakt, maar het opbouwen van vertrouwen bestaat voor

een deel uit discussie en opbouwwerk met de bewoners. Hier moet meer ruimte voor komen.

De heer Robert De Ridder : Ik wil een kleine rechtzetting doen, mijnheer Hubeau. De commissarissen zijn niet door de VHM, maar door de Vlaamse overheid aangeduid.

We waarderen de cijfers die u hebt gegeven van Antwerpen en Gent. Vraag me nu nog geen conclusie, want we hebben ze niet kunnen analyseren. Ik zal dus niet zeggen dat de 45 percent van Antwerpen meer problemen geven dan de 14 percent uit Gent. Ik wil alleen aantonen dat men met één reglementering moet oppassen want er zijn verschillende problemen, zelfs in de grootsteden, en daarmee moet rekening worden gehouden. Als men een concrete aanpassing wil van bijvoorbeeld de toewijzing, dan moet dit geanalyseerd worden. Die vraag kan ik vandaag niet beantwoorden, want we hebben de cijfers pas vanmorgen gezien.

We werken mee aan het sociale huurbesluit. De minister heeft de actoren van het woonbeleid de opdracht gegeven om dit uit te werken. We moeten hier echter actiever in meespelen, zeker na wat ik vandaag heb gehoord. Ik denk niet dat men vanachter een bureau zo'n zware problematiek op papier kan zetten. We hebben daarbij de hulp nodig van iedereen.

We moeten de bestaande projecten instandhouden en de maatschappijen moeten een planning hebben voor het patrimonium bij een normaal en goed beheer. Er zijn circa 160.000 woningen beschikbaar die we als een goede huisvader moeten beheren. Ik weet dat alle maatschappijen plannen hebben, en we zullen die niet laten verloederen.

Ik heb ook al geconstateerd dat er soms appartementen vrij zijn in een woonblok. Maar als men dan ter plaatse vraagt naar het waarom, blijkt er logica in te zitten. Ik verwijs in dit verband naar de Antwerpse maatschappij ABC en het blok dat deze maatschappij bezit in Gent. Ik heb het over Belvédère om geen namen te noemen. Het aanvankelijke voorstel van ABC was om al die huurders voor twee jaar buiten te zetten. Uiteraard ontkende dit een ware opstand. We hebben dan samen met het kabinet ingegrepen in dit dossier en hebben de discussie tussen de maatschappij en de huurders in goede banen proberen te leiden. Dat heeft resultaat opgeleverd. Ik kan u dit bewijzen aan de hand van een brief waarin de betreffende huurdersvereniging ons haar dank betuigde. Daar staan dus inderdaad veertig appartementen leeg. Die veertig zullen echter eerst gerenoveerd wor-

den en de huidige huurders krijgen dan de mogelijkheid te verhuizen naar een gerenoveerde woning.

Veertig lege appartementen, dit wijst dus niet op een slecht beheer van een maatschappij. Het gaat daarbij om preventief werken aan een herwaardering van een heel blok. Ik ben ervan overtuigd dat het betreffende blok er binnen twee jaar prachtig zal uitzien. Men moet dus top op het bot analyseren waarom een blok leegstaat.

De heer Jo Vermeulen : In de eerste plaats wens ik het pleidooi van de heer De Ridder te ondersteunen dat eigenlijk aan de politieke fracties was gericht. Ik verwijs naar de vraag om in de raden van bestuur mensen te laten zetelen met een meerwaarde, met deskundigheid, met visie.

Met twee andere uitspraken had ik het echter iets moeilijker. U pleit namelijk voor een studie om uit te vissen wat die sociale mix eigenlijk is. Ik vraag me af of we dat wel nodig hebben. Sociale mix is immers een heel warrig begrip. De heer Hubeau heeft trouwens een mooie poging ondernomen om dit in al zijn diversiteit te omschrijven. Ik vraag me af of we dat wel moeten bestuderen. Als we dat doen, zullen we de problemen of de opportuniteiten zoals die zich aandienen, te weinig zien.

Ik wil het ook nog even hebben over de optie van kleinschaligheid en inbreiding. Dit is mijns inziens een juiste optie, maar ik vraag u wel uitdrukkelijk die niet te verbinden met de al dan niet meewarigheid over de huidige situatie of over de vaak heel grote woonblokken. Het pleidooi van het PASH was mijns inziens dan ook heel terecht. Ook daar is het vaak goed en aangenaam wonen. Hou daar dus rekening mee in de renovatie.

De heer De Decker heeft erop gewezen dat er geen verband te leggen is tussen hoe het wonen geconcipieerd is en de eventuele leefbaarheidsproblematieken. Immers, voor elk voorbeeld zijn er goede en slechte kanten te vinden : bij hoogbouw, kleinschaligheid, inbreiding, in de stad, buiten de stad, enzovoort. Iedereen die bij huisvesting betrokken is, mag de twee uitersten niet in concurrentie stellen.

Tot slot heb ik nog een vraag over de responsabilisering van de socialehuisvestingsmaatschappijen. Hoe sterk kan men een maatschappij of een vennootschap responsabiliseren wanneer die over beperkte middelen beschikt ? Dit is de tang waarin men vaak vastzit. Men kan hen wijzen op een missie, op een visie, op goed en zuinig beheer, enzo-

voort. Men kan hen echter niet op alles afrekenen, want de middelen zijn beperkt. Er werd trouwens reeds op gewezen dat de huurinkomsten de middelen niet verhogen.

De voorzitter : Mijnheer De Ridder, hoe sterk mag men responsabiliseren ?

De heer Robert De Ridder : We moeten heel sterk responsabiliseren. Dat is mijn persoonlijke visie en in denk daarin gesteund te worden, ook door de heer Vermeulen.

We worden wel geconfronteerd met een ernstig probleem als we niets gaan doen voor onze maatschappijen. We hebben de lijst opgemaakt van zij die echt onder IC van minder dan 1 en onder de 90 zitten en dat zijn er heel wat.

Ik denk dat dit veeleer met een beleidsprobleem te maken heeft. We moeten rekening houden met het feit dat het beleid zich moet realiseren dat het in bepaalde gevallen economisch niet langer verantwoord is te bouwen. Als het beleid op dat vlak niet optreedt, dan gaan we die maatschappijen volledig demotiveren. Ik heb zelfs het woord faillissement in de mond genomen.

Ik denk niet dat de VHM, als overkoepelende instantie, een dergelijk probleem kan oplossen. We moeten beleidsmatig allemaal aan dezelfde kant staan en samen instaan voor de leefbaarheid van onze maatschappijen.

Huursubsidie zie ik persoonlijk niet als een oplossing. Daardoor zult u de privé-sector heel wat voordelen geven. Daardoor creëren we sociale huisvesting in de privé-sector en zullen wij moeten bijpassen. U zult dan de huren zien stijgen. Ik pleit dus niet voor een huursubsidie, maar ben van oordeel dat we andere middelen zullen moeten uitwerken om de maatschappijen te helpen om financieel leefbaar te blijven. Pas dan zullen we vele problemen kunnen oplossen.

Ik ben het helemaal eens met de opmerking over de projecten. In Leuven heb ik een soort buurthuis bezocht. Het draait volledig op vrijwilligers. Er is een cafetaria waar de buurtbewoners samenkomen. Er wordt geld ingezameld om bijvoorbeeld een sinterklaasactiviteit te organiseren. Alles wordt georganiseerd door de huurders. Ik weet niet wie de basis heeft gelegd. Vandaag heb ik vernomen dat er ook veel goeds gebeurt in Antwerpen. Er wordt dikwijls geklaagd over de samenwerking met de politie, maar blijkbaar lukt dat in Antwerpen wel.

Er moet op beleidsniveau worden nagedacht over de rol van de socialehuisvestingsmaatschappij. Moet de maatschappij alleen zorgen voor het invullen van de woongelegenheden door degenen die daar nood aan hebben, of moeten we verder gaan? Ik pleit zeker niet voor de afbraak van alle grote blokken. Dat zou trouwens onmogelijk zijn. Er zijn middelen om zo'n grote gebouwen leefbaar te maken en daaraan moet worden gewerkt.

Mevrouw Ann De Martelaer : Mijnheer Hubeau, u hebt het in uw vierde stap over de privé-huurmarkt. Denkt u daarbij ook aan huurrichtprijzen en -subsidies?

Mijnheer De Ridder, u stelt de rol van de huisvestingsmaatschappij een paar keer in vraag. In de Vlaamse Wooncode staat dat u de bevoorrechte uitvoerder bent van het Vlaams Woonbeleid, samen met de socialehuisvestingsmaatschappijen. U vraagt zich af of we niet moeten overstappen van sociale huisvesting op gesubsidieerde huisvesting. Ik vraag me af of er in het licht van het beter bestuurlijk beleid en van de ruimere taakomschrijving van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij wordt gedacht aan het opnemen van een aantal aspecten van het Nederlands model.

De heer Vermeulen had het over responsabiliseren. Aan de ene kant is er het financiële hoofdstuk, maar aan de andere kant zijn we al heel lang vragende partij voor beheersovereenkomsten. Als niet met zo'n overeenkomsten wordt gewerkt, is het voor geen enkele partij duidelijk wat wordt verwacht. Op welke termijn denkt u dat die overeenkomsten er zullen komen?

Ik ben volledig akkoord dat beleidsmakers moeten luisteren naar de sector. Deze namiddag heb ik gemerkt dat we dat niet of onvoldoende doen. We hebben immers heel wat gehoord over het te koop stellen van ons sociaal patrimonium.

De heer Bernard Hubeau : Vroeger, in de periode van de tijdelijke huurwetgeving, waren er drie kernproblemen op de privé-markt: woonzekerheid, huurprijs en woonkwaliteit. De wet van 1991 op de huurovereenkomsten heeft de problemen met de woonzekerheid ten dele opgelost. We blijven echter zitten met wezenlijke problemen op het vlak van de kwaliteit en de prijs.

Op het einde van de maand houden we een studiedag over de evaluatie van vijf jaar Vlaamse Wooncode, waarbij ook de opmerkingen van het Rekenhof aan bod komen. Ik heb nog niet dikwijls zo'n keiharde kritiek gelezen op het niet-uitvoeren van

de kapstokken die de Vlaamse Wooncode biedt op het terrein. Het Rekenhof merkt op dat er in de regelgeving over de woonkwaliteit sprake is van een contradictie, met name bij de definiëring van de woontypes en woongebieden. Het woonbeleid heeft vier jaar lang zo goed als platgelegen, maar dankzij discussies over het kopen van sociale woningen, is de aandacht ervoor enorm gegroeid. Laat ons ervan profiteren.

Ik meen ook dat steeds meer stappen worden gezet in de richting van een objectivering van de huurprijzen op de privé-markt. Via de conformiteitsattesten voor kamerbewoning werd reeds een kleine aanzet gegeven. Louter ter informatie wordt een rijkhuurprijs meegedeeld. Woonkwaliteit en objectivering van de woonprijzen zijn daarbij concrete aanknopingspunten.

Ik weet niet of we het Nederlands model moeten volgen waarbij een prijs achteraf kan worden gecorrigeerd door een huurcommissie. Er was daar heel wat weerstand tegen. De Raad van State was negatief. Ik denk dat er nu steeds meer openingen zijn om elementen van de privé-huurwetgeving die passen in een sociaalgericht woonbeleid, in het Vlaams beleid op te nemen. Met zo'n voorstellen werd men tien jaar geleden als een gek beschouwd die niet mee was met zijn tijd. De Raad van State is qua bevoegdheidsverdeling mee geëvolueerd naar homogene bevoegdheidspakketten. Kwaliteit en prijs zijn twee elementen van het geregionaliseerde huisvestingsbeleid. De regelgeving moet de toets van de Raad van State doorstaan, maar er zijn perspectieven. De sleutel tot een sociaal woonbeleid ligt in regionale handen. Het federaal woonbeleid houdt enkel een regulering in van contractuele verhoudingen. Ik geloof meer in de sociale determinanten van het regionale woonbeleid omdat het meer in het juridisch kader van de sociale verzorgingsstaat verankerd ligt.

De heer Robert De Ridder : Mevrouw De Martelaer, om te responsabiliseren is een overeenkomst nodig. De sanctiemogelijkheden van de VHM zijn vandaag nihil. Omwille van het ontbreken van een beheersovereenkomst is de enige sanctie die we kunnen nemen het schrappen als erkende maatschappij. Dat is geen oplossing. Er wordt volop gewerkt aan een beheersovereenkomst tussen de VHM en de maatschappijen. Binnen de VHM werkt de heer Rombaut aan dit project in samenspraak met het kabinet en de KULeuven. Ik hoop tegen midden 2003 een beheersovereenkomst te kunnen afsluiten met de maatschappijen. Dat is noodzakelijk voor de responsabilisering. Responsa-

biliseren wil niet zeggen dat de financiële inspectie zal worden afgeschaft.

Over Beter Bestuurlijk Beleid (BBB) wil ik nog niet veel zeggen. Er wordt aan gewerkt. De VHM werkt nauw samen met de heer Guy Braeckman. De minister bevestigt dat alle mensen die bij de VHM werken, broodnodig zijn om tot BBB te komen. Ik heb erop aangedrongen dat, zodra het project is goedgekeurd, er een brochure wordt gemaakt voor de maatschappijen. Ze weten niet waarover BBB gaat.

Mevrouw Ann De Martelaer : Het zou logisch zijn dat de maatschappijen daar op een of andere manier bij betrokken worden. Het kan toch niet dat een maatschappij op een bepaald moment moet vernemen hoe het moet gaan zonder enige vorm van inspraak.

De heer Robert De Ridder : Ik neem nota van uw opmerking.

De voorzitter : We sluiten de vergadering hiermee af.

De verslaggever,

Veerle HEEREN

De voorzitter,

Jan PENRIS

BIJLAGE

De Decker, P. en Pannecoucke, I. Gekneld tussen satisfactie en marginalisering. Het debat over de sociale huursector in haar context (nota overgemaakt ter voorbereiding van de hoorzitting van 26 november 2002)

Vlaams Parlement

Hoorzitting

SOCIALE MIX EN LEEFBAARHEID IN DE SOCIALE HUISVESTING

Brussel, 26 november 2002

**GEKNELD TUSSEN SATISFACTIE EN
MARGINALISERING****HET DEBAT OVER DE SOCIALE HUURSECTOR IN
VLAANDEREN IN HAAR CONTEXT**Pascal De Decker & Isabelle Pannecoucke
OASeS, UFSIA

INHOUD

	Blz.
1. Het marginaliseringsdiscours in een notendop	45
2. Waar heeft men het over ? Het begrippenapparaat	47
3. De sociale huissector gepositioneerd	48
3.1. Weinig krakende deuren : de kwaliteit van sociale huurwoningen	49
3.2. De deuren geopend : het profiel van de sociale huurder	50
3.3. De betaalbaarheid van sociale woningen	54
3.4. De tevredenheid van de sociale huurders	54
3.5. Gesloten deuren	61
3.6. Terug naar het marginaliseringsdebat	62
4. Een dreigende cumulatie van problemen ?	67
4.1. Gewijzigde doelgroep : ook in de toekomst	67
4.2. Gevaar voor cumulatie in specifieke gevallen	68
5. Beleidsimplicaties	70
5.1. Meer sociale woningen	70
5.2. Inkomensverhoging is geen adequate remedie	72
5.3. On-site beleid	73
5.4. Naar een onzichtbare sociale huisvesting	73
5.5. Nieuwe projecten inplanten buiten achtergestelde buurten	74
5.6. Wat met de probleemcomplexen ?	75
5.7. Monitoring	76
5.8. Verkoop van sociale huurwoningen	77
6. Conclusies	78
7. Referenties	79

INLEIDING

In deze nota proberen we het debat over de leefbaarheid en marginalisering van de sociale huursector in haar context te plaatsen. We doen dit in verschillende stappen. Vooreerst schetsen we kort de teneur van het debat en vervolgens gaan we dieper in op de gehanteerde begrippen. Daarna brengen we, op basis van bestaand onderzoeksmateriaal, velerlei aspecten van de sociale huursector in Vlaanderen in kaart. We gaan ook in op de mogelijke gevolgen van de cumulatie van problemen in bepaalde sociale huisvestingscomplexen en we sluiten af met beleidsaanbevelingen inclusief een appreciatie van de voorstellen tot verhoging van de inkomensgrenzen en de verkoop van sociale huurwoningen.

De hoofdlijnen van ons betoog kunnen als volgt worden samengevat:

1. de sociale huursector wordt gekenmerkt door een zwak sociaal-economisch en sociaal-demografisch profiel van haar inwoners ;
2. de sociale huurders zijn behoorlijk tevreden over hun sociale huurwoning. Deze tevredenheid betreft zowel de woning als de wijk;
3. de sociale huursector voldoet dus – voor diegenen die toegang hebben (gehad) – aan haar sociale doelstellingen;
4. de sociale huursector is te beperkt waardoor te weinig mensen toegang krijgen;
5. een concentratie van maatschappelijke achterstelling is niet goed voor een sociale woonwijk en kan een marginalisatieproces op gang brengen;
6. een inkomensverhoging is een nepoplossing omdat de marktpositie van de sociale huursector van die aard is dat de beoogde hoge inkomens alternatieven hebben, die bovendien meer aansluiten bij de maatschappelijke norm;
7. met de verkoop van sociale huurwoningen neemt de kans op marginalisatie van de resterende voorraad toe.

1. HET MARGINALISERINGSDISCOURS IN EEN NOTENDOP

In deze paragraaf schetsen we, op basis van enkele ons inziende typerende illustraties, de teneur waarin de discussies over marginalisering in de sociale huursector gevoerd worden. Al sinds verscheidene jaren heerst deze hardnekkige discussie en dan vooral in termen van het ontstaan van samenlevingsproblemen ten gevolge van een overmatige instroom van lage inkomensgroepen in de sector.

Het discours heeft er onder andere toe geleid dat de verantwoordelijke minister in de loop van 1996 in het parlement werd gevat door enkele met reden omklede moties, die een evaluatie van het sociale huurprijsbesluit van 29 sept. 1994 vraagden. Deze moties volgden op een interpellatie over de evaluatie van het huurderbestand van het sociaal huurpatrimonium en de problematiek van de sociale mix en gettovorming van C. Decaluwé (CVP), die op 22 oktober 1996 in de bevoegde commissie van het Vlaams Parlement werd gehouden.

In een eerste motie vroeg F. Dewinter (Vlaams Blok) de Vlaamse regering om maatregelen te nemen om de toevloed van personen van niet-Belgische nationaliteit in de sociale huisvestingssector af te remmen teneinde gettovorming in de sociale woningbouwcomplexen tegen te gaan (Vlaams Parlement, stuk 450, 1996-1997).

In een tweede motie vroegen C. Decaluwé (CVP), H. De Loor (SP), M. Olivier (CVP), V. Heeren (CVP) en J. Timmermans (SP) de Vlaamse regering :

- 1° zo spoedig mogelijk een evaluatie te maken over de toepassing van de inkomensgrenzen in de sociale huursector,
- 2° zo spoedig mogelijk een evaluatie te maken over de eigendomsvoorwaarde van toepassing in de sociale huursector, waarbij voor gevallen van overmacht afwijkingen kunnen worden toegepast,
- 3° een expliciete verduidelijking te geven van de begrippen sociale mix en gettovorming zoals vermeld in art. 5, §5, van het besluit van 29 september 1994 tot reglementering van het sociale huurstelsel,
- 4° concrete voorstellen te formuleren gebaseerd op de voorstellen uitgebracht door de Commissie sociale veiligheid in het advies aan de Vlaamse minister, bevoegd voor huisvesting met betrekking tot de *‘Aanpak van de veiligheid en het onveiligheidsgevoel in de sociale huisvesting’* (Vlaams Parlement, stuk 456, 1996-1997).

Een derde motie was van F. Vermeiren (VLD). Hij vroeg, gelet op 1° de discriminaties die in de praktijk voortvloeien uit de toepassing van het sociaal huurbesluit, 2° het risico van onvoldoende gediversifieerde woningbuurten, en de samenlevingsproblemen en financieringsproblemen die daarmee gepaard gaan, 3° de mogelijke terughoudendheid dientengevolge van gemeenten en/of huisvestingsmaatschappijen om nieuwe projecten te realiseren, aan de Vlaamse regering een grondige evaluatie van het sociale huurbesluit, met bijzondere aandacht voor mogelijke discriminaties en voor de ongunstige sociale en financiële gevolgen van onvoldoende gediversifieerde woningbuurten.

De problematiek van de leefbaarheid van probleemcomplexen en de sociale mix werd ook aan de orde gesteld in het jaarverslag van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij (1997). We citeren:

‘Ondanks de door het besluit van de Vlaamse regering van 29 september 1994 verhoogde inkomensplafonds maken kandidaten die een inkomen uit arbeid genieten omzeggens geen kans om op de wachtlijsten ingeschreven te worden. Daardoor werd de discussie inzake de verarming van het publiek en de gettovorming aangezwengeld, met heel wat kritiek op de onduidelijkheden inzake het huurbesluit niet omschreven, maar gehanteerd begrip sociale mix. (...)

De lage inkomensgrenzen gecombineerd met een grote rotatie in bestaande woonwijken hebben tot gevolg dat bij de inhuurname vooral kansarmen en ontwrichte gezinnen in aanmerking komen. Ook de problemen op de werkgelegenheidsmarkt spelen hierbij een rol. Bij de inhuurgave van nieuwe en volledig gerenoveerde projecten zet voornoemd fenomeen zich nog sterker door. Dit alles resulteert in een eenzijdige samenstelling van de huurderspopulatie.

Die eenzijdige samenstelling leidt op haar beurt tot gettovorming, wat dan weer de kans op de vorming van probleemwijken vergroot’.

De VHM bepleitte vervolgens een concreter invullen van de begrippen ‘gettovorming’ en ‘sociale mix’ uit het genoemde besluit (art.5, §5).

Gelijkaardige pleidooien vanuit de sociale huursector zelf en meer bepaald van de Vlaamse Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen zijn legio en ze worden niet steeds in fraaie termen in de media vertaald (De Decker & Pannecoucke, 2002ab).

Intussentijd heeft het debat geresulteerd in een verhoging van de inkomensgrenzen, in de hoop dat op die manier meer hogere inkomens zullen instromen. Een nieuw besluit hieromtrent is door de huidige minister Gabriëls in het vooruitzicht gesteld (zie nog *De Standaard*, 20 november 2002), terwijl ook vice-minister president Stevaert een verhoging van de inkomensgrenzen bepleit (*Knack*, 20 november 2002).

Het spreekt voor zich dat dit debat de vraag doet stellen naar de doelgroepen van de sociale huursector. Moet de sector een breed bereik hebben, of, moet het zich richten tot die bevolkingscategorieën die de huisvestingssteun werkelijk nodig hebben, zoals voormalig huisvestingsminister N. Batselier het formuleerde bij de installatie van de Vlaamse Wooncode-Commissie?

Vooraleer we ter zake uitspraken doen, wensen we eerst stil te staan bij de veelgebruikte concepten. We stellen immers vast dat vele discussies vastlopen omdat de termen die de verschillende partijen hanteren niet dezelfde lading dekken.

2. WAAR HEEFT MEN HET OVER ? HET BEGRIPPENAPPARAAT

Alhoewel de begrippen residualisering, polarisering en marginalisering min of meer aanverwant zijn, menen we dat ze echter een nuanceverschil hebben waarmee we rekening moeten houden.

Het begrip ‘*residualisering*’ (‘*residualisation*’) wordt vooral in Groot-Brittannië gebruikt met betrekking tot evoluties in de sociale huursector. Het beschrijft *het proces waarbij de sociale huursector in toenemende mate de minstbedeelden huisvest* (Malpass & Murie 1994). In Groot-Brittannië is de rol van de sociale huursector in de 20ste eeuw sterk gewijzigd. In de beginjaren van expansie bestond de sector bijna uitsluitend uit moderne, traditioneel gebouwde woningen met een hogere standaard (en huurprijs) dan de, op dat ogenblik dominante, private huursector. In de jaren '90 bestaat er een veel grotere mix inzake ouderdom, type, kwaliteit en wenselijkheid van de woningen en het voornaamste alternatief voor de sociale huursector is niet langer de particuliere huursector, maar de eigendomsmarkt. Als gevolg van het gecombineerd effect van een verdere uitbreiding van de sociale huurwoningvoorraad en de wijziging van het alternatief (onder invloed van de stijging van de welvaart), is het profiel van de huishoudens in de sociale huursector ook grondig gewijzigd: van gegoede, tewerkgestelde arbeidersgezinnen naar de huishoudens met lage inkomens, vaak uitkeringsafhankelijk met een oververtegenwoordiging van bejaarden en eenoudergezinnen. Indien dit proces zich doorzet zal, bekeken over een lange periode, de sociale huisvesting enkel nog een veiligheidsnet bieden voor die huishoudens die niet in de particuliere sector terecht kunnen. Residualisering heeft, volgens Lund (1996), belangrijke gevolgen voor de kwaliteit van de woningen bewoond door lage inkomens. Wanneer wordt gebouwd voor algemene behoeften (‘*general needs*’), zijn de woningen doorgaans van goede kwaliteit, terwijl wanneer wordt gebouwd voor specifieke groepen (bijv. krotverlaters), veel minder

aandacht wordt besteed aan de kwaliteit. Het geven van een dak boven het hoofd, wordt als voldoende beschouwd. Bovendien, wanneer bepaalde marktsegmenten evolueren naar een soort ‘*last resort*’, wordt ook het onderhoud geminimaliseerd. Dit brengt ons bij de tweede betekenis van residualisering. Het begrip verwijst immers niet alleen naar het wijzigende profiel van de bewoners, maar ook naar een wijziging in het beleid. In beleidstermen betekent residualisering dat *de rol die de overheid zichzelf en de sociale huisvesting op de woningmarkt toebedeelt, steeds minder wordt*. Anders geformuleerd, huisvestingsbeleid wordt een restbeleid (Malpass & Murie, 1994).

Het begrip ‘*polarisering*’ (‘*polarisation*’) wordt vaak gebruikt als substituuut voor residualisering. Toch zijn er twee nuances bij aan te brengen. Ten eerste wordt aan het begrip vaak een bijkomende betekenis verbonden. Het verwijst niet alleen naar de groeiende inkomenskloof, naar de sociale polarisatie die ontstaat tussen de verschillende woningmarktsectoren, maar ook naar de ruimtelijke segregatie die daarmee gepaard gaat (zie o.a. Forrest, 2000). Men spreekt dan ook vaak over *sociaalruimtelijke polarisatie*. Ten tweede, wanneer enkel naar de socio-economische betekenis wordt gekeken, refereert polarisatie (‘*sociotenurial polarisation*’) naar een *toenemende sociale ongelijkheid tussen de woningmarktsegmenten, waarbij beide sectoren homogener of 'extremer' worden*. Bij residualisering wordt enkel gekeken naar de (sociale) huursector en volgens sommigen wordt door dit proces de categorie eigenaars zelfs juist meer heterogeen.

Het begrip ‘*marginalisering*’ ten slotte overstijgt de problematiek van de huisvesting. Daar waar de termen ‘*residualisering*’ en ‘*polarisering*’ verwijzen naar de veranderingen in de bewonerspopulatie, verwijst ‘*marginalisering*’ volgens Anderson (2000) naar de *wijze waarop de bewoners dit ervaren als deel van een breder geheel*. Volgens Malpass & Murie (1994) verbindt het begrip ‘*marginalisering*’ de verklaring van de veranderingen inzake huisvesting met de bredere processen van economische herstructurering. Het begrip ‘*marginalisering*’ linkt de veranderende bevolkingssamenstelling van bepaalde woningmarktsegmenten met de toename van een substantiële populatie van mensen, vaak zonder de nodige vaardigheden, die geen volwaardig inkomen uit loonarbeid verwerven en dus leven aan de rand van de formele economie. Deze mensen moeten ergens gehuisvest worden en *"while the marginalised poor can be found in all tenures, they tend to be concentrated in public housing"* (Malpass & Murie, 1994, p.17). Ook Feantsa gebruikt het begrip ‘*marginalisering*’ voor de verbinding van huisvestingsproblemen – in casu het extreme dakloosheid – met bredere maatschappelijke problemen: *‘... It occurs usually within a broader process of marginalisation which involves not just housing or financial inadequacy but an inability to participate in the quality of life and opportunities enjoyed by the rest of society’* (European Observatory on Homelessness, 1992).

3. DE SOCIALE HUURSECTOR GEPOSITIONEERD¹

In opdracht van toenmalig huisvestingsminister Leo Peeters voerde de onderzoeksgroep OASeS (UFSIA) in samenwerking met het Centrum voor Sociaal Beleid (UFSIA) een onderzoek uit naar de tevredenheid van de sociale huurders. Dit onderzoek – waar tot op heden weinig ruchtbaarheid werd aan gegeven – werd beëindigd begin 2001 (zie Pannecoucke

¹ Dit gedeelte is hoofdzakelijk gebaseerd op De Decker, P. & I. Pannecoucke (2001), Pannecoucke, e.a. (2001).

e.a., 2001) en laat ons ook toe om de sociale huursector als geheel te positioneren². We overlopen de voornaamste vaststellingen en vervolgens gaan we in op de vraag of er van een marginalisering cq residualisering sprake kan zijn.

Achtereenvolgens gaan we in op de kwaliteit, de betaalbaarheid en de woonsatisfactie. Daarna gaan we in het op marginaliseringdebat, maar tussendoor hebben we het even over wie niet in de sociale huursector terecht kan.

3.1. WEINIG KRAKENDE DEUREN: DE KWALITEIT VAN SOCIALE HUURWONINGEN

Omdat de woningkwaliteit in nauw verband staat met de ouderdom van de woning, is het belangrijk om aandacht te besteden aan de verdeling naar het bouwjaar van de woning. Daarbij stellen we grote verschillen vast tussen de verschillende woningmarktsegmenten. Oudere woningen (gebouwd voor 1960) blijken duidelijk ondervertegenwoordigd in de sociale huursector: 23% tegenover de helft van het totale woningenbestand. Woningen gebouwd in de periode 1960-1980 zijn oververtegenwoordigd in de sociale huursector en ook bij de gesubsidieerde eigendomswoningen.

Qua gebreken aan de woning, zoals vastgesteld door de enquêteur en de respondent, situeert de sociale huursector zich op het niveau van de privé-huursector met gemiddeld 1,79 gebreken. De sociale huursector telt enerzijds wel minder woningen zonder gebreken dan de privé-sector maar anderzijds ook minder woningen met vijf of meer gebreken. De sociale huursector lijkt met andere woorden minder ongelijkheid te kennen inzake het aantal gebreken aan de woning dan de privé-huursector. Het gemiddeld aantal gebreken per woning situeert zich wel ruim boven het gemiddelde voor eigendomswoningen.

Op basis van deze vaststellingen kunnen we concluderen dat de sociale huursector, zeker in vergelijking met de private huursector, in grote mate garant staat voor een ‘behoorlijke huisvesting’: relatief jonge, goed uitgeruste woningen en met gemiddeld evenveel gebreken als private huurwoningen.

² Met het oog op het verwezenlijken van de vooropgestelde doelstellingen hebben we een deel van de bewoners van een sociale huurwoning in Vlaanderen bevestigd. Uit een centraal bestand van de VHM, dat alle adressen van de huurwoningen die eigendom zijn van de VHM of van haar erkende sociale huisvestingsmaatschappijen bevat, hebben we, aan de hand van een proportioneel gestratificeerde toevalsteekproef, een representatief deel van de sociale huurders geselecteerd. In totaal hebben we een interview, gestructureerd aan de hand van een vragenlijst, afgenomen bij 842 huishoudens, waarbij we telkens het gezinshoofd en de eventuele partner hebben bevestigd.

Tabel 1: Vlaanderen, woningkwaliteit bij gesubsidieerde en niet-gesubsidieerde eigenaars en huurders.

	Totale populatie ^o	Niet gesub. eigenaars ^o	Gesubsid. eigenaars ^o	Private huurders ^o	Sociale huurders*
Bouwjaar					
... - 1960	50.1	54.7	37.1	62.5	22.7
1961 - 1970	16.6	12.1	20.7	17.7	24.2
1971 - 1980	16.0	15.8	20.6	7.9	29.0
1981 - ...	17.4	17.4	21.6	11.9	24.2
Totaal aantal gebreken					
0	56,0	60,3	61,2	43,1	30,4
1 - 2	28,9	27,5	30,0	28,4	40,1
3 - 4	8,9	8,0	5,6	15,4	20,8
5/+	6,2	4,1	3,3	13,2	8,7
Gemid. aantal gebreken	1,08	0,90	0,73	1,78	1,79
Volledig comfort (bad/douche, CV)		75,7	82,6	61,0	79,0

^o: bron: CSB-enquête 1997

*: bron: enquête bij representatief deel van sociale huurders 1999

3.2. DE DEUREN GEOPEND: HET PROFIEL VAN DE SOCIALE HUURDER

Het profiel van de sociale huurder wordt geschetst aan de hand van achtereenvolgens hun sociaal-demografische (tabel 2) en hun sociaal-economische (tabel 3 en 4) kenmerken. Naar '*sociaaldemografische samenstelling*' stellen we vast dat alleenstaanden sterk oververtegenwoordigd zijn onder de huurders van een sociale woning (37,8% tegenover 23,8% in de totale populatie). Ook alleenstaande ouders treffen we verhoudingsgewijs meer aan in de sociale huursector: 13,0% tegenover 4,8% bij de private huurders en 2,0% bij gesubsidieerde en niet-gesubsidieerde eigenaars. Daarnaast blijken koppels met kinderen dan weer sterk ondervertegenwoordigd in vergelijking met de Vlaamse huishoudens (14,2% tegenover 29,0%).

Enigszins verwant met een differentiatie naar gezinstype, blijkt dat een opsplitsing naar burgerlijke staat van het gezinshoofd niet gelijklopend is voor de verschillende bewonerscategorieën. Sociale huurders onderscheiden zich op basis van het aandeel 'uit de echt gescheidenen': 25% tegenover 17% bij private huurders, 8% bij niet-gesubsidieerde eigenaars en 4% bij gesubsidieerde eigenaars. Daarbovenop blijkt ook de categorie verweduwd gezinshoofden oververtegenwoordigd bij de sociale huurders: 19% tegenover 14% bij private huurders, 12% bij niet-gesubsidieerde eigenaars en 10% bij gesubsidieerde eigenaars.

Tabel 2: Vlaanderen, gesubsidieerde en niet-gesubsidieerde eigenaars en huurders naar gezinstype en burgerlijke staat van het gezinshoofd.

	Totale populatie ^o	Niet gesub. eigenaars ^o	Gesubsid. eigenaars ^o	Private huurders ^o	Sociale huurders*
Gezinstype					
1 bejaarde	12,8	11,0	8,0	16,2	20,8
1 actieve	11,0	8,3	4,0	24,7	17,0
eenoudergezin	2,7	2,0	1,9	4,8	13,0
2 bejaarden	16,6	20,2	18,2	9,6	13,0
koppel zonder kinderen	16,0	15,4	15,5	19,5	11,0
koppel met kinderen	29,0	31,0	35,6	19,5	14,2
samengestelde gezinnen	11,8	12,1	17,0	5,9	11,1
Burgerlijke staat gezinshoofd					
gehuwd	66,1	72,5	82,0	40,2	39,2
ongehuwd	12,3	7,8	4,6	28,9	16,4
weduwstaat	12,9	12,1	9,6	13,5	19,0
gescheiden	8,5	7,6	4,0	17,3	25,4

^o: bron: CSB-enquête 1997

*: bron: enquête bij representatief deel van sociale huurders, 1999

Wanneer we focussen op het *'socio-economisch profiel'* van de sociale huurders dan blijkt dat de lagere sociale categorieën sterk oververtegenwoordigd zijn onder de sociale huurders. Op basis van een vergelijking van het onderwijsniveau van de gezinshoofden met de andere deelsegmenten van de woningmarkt stellen we vast dat het scholingsniveau van de sociale huurders heel wat lager uitvalt. Bijna de helft van de gezinshoofden (48%) heeft ten hoogste lager onderwijs gevolgd tegenover ongeveer 25% in de andere groepen. Slechts 2,5% van de sociale huurders heeft hoger onderwijs genoten. Dit percentage staat in schril contrast met de proportie bij de private huurders (18%), bij de gesubsidieerde eigenaars (22%) en bij de niet-gesubsidieerde eigenaars (29%).

Bij een opsplitsing naar activiteitstype van het gezinshoofd blijkt dat tewerkgestelde gezinshoofden in de sociale huursector ondervertegenwoordigd zijn. Terwijl bij sociale huurders ongeveer een derde tewerkgesteld is, werkt in de drie andere sectoren meer dan de helft van de gezinshoofden. Aangaande niet-tewerkgestelde gezinshoofden stellen we vast dat het verschil met de andere woningmarktsegmenten niet wordt bepaald door een hoger aandeel gepensioneerden, maar door een hogere proportie van zowel personen die een ziekte- of invaliditeitsuitkering als individuen die een werkloosheidsuitkering ontvangen. Het aandeel personen dat een ziekte- of invaliditeitsuitkering ontvangt, is in de sociale huursector tot vier maal hoger dan in de andere sectoren (ongeveer 17% tegenover 6% bij niet-gesubsidieerde eigenaars, 5% bij gesubsidieerde eigenaars en 4% bij private huurders). Het aandeel werklozen is in de sociale huursector (16,3%) ongeveer dubbel zo hoog als in de private huursector (8,8%). Nog markanter is de vaststelling dat de proportie werkloze gezinshoofden in de sociale huursector tot acht maal hoger is dan in de eigendomssector.

Ook naar beroepscategorie van het gezinshoofd stellen we, volgend uit het voorgaande, duidelijke verschillen vast. Zo blijkt dat de zwakkere categorieën oververtegenwoordigd zijn in de sociale huursector: het aandeel van de ongeschoolde arbeiders onder de sociale huurders loopt meer dan dubbel zo hoog op dan bij de private huurders. Het verschil met de niet-gesubsidieerde en gesubsidieerde eigenaars blijkt nog groter: 43% van de sociale huurders is ongeschoold arbeider, terwijl dit maar 10% bij de niet-gesubsidieerde eigenaars en 13% bij de gesubsidieerde eigenaars bedraagt.

Tabel 3: Vlaanderen, gesubsidieerde en niet-gesubsidieerde eigenaars en huurders naar socio-economisch profiel.

	Totale populatie°	Niet gesub. eigenaars°	Gesubsid. eigenaars°	Private huurders°	Sociale huurders*
Onderwijsniveau gezinshoofd					
lager onderwijs	26,3	22,5	25,6	24,5	48,4
lager middelbaar	23,2	20,9	27,1	22,5	28,0
hoger middelbaar	27,6	27,9	25,7	34,7	21,1
hoger onderwijs	22,9	28,7	21,7	18,3	2,5
Activiteit gezinshoofd					
tewerkgesteld	55,8	55,9	59,7	58,0	34,4
niet-tewerkgesteld	44,2	44,1	40,3	42,0	65,6
pensioen	35,8	37,7	35,8	28,7	36,4
werkloos	4,7	2,8	2,1	8,8	16,3
ziek/invalid	2,4	2,6	1,9	1,7	11,0
Beroep gezinshoofd					
ongeschoolde arbeider	14,4	10,0	12,8	18,8	43,1
geschoolde arbeider	24,1	20,9	26,9	26,9	30,9
lager bediende	31,5	32,2	33,4	29,7	18,7
kader / vrij beroep	16,3	21,1	15,1	11,8	2,3
kleine zelfstandige	12,1	14,4	10,2	11,5	2,8

°: bron: CSB-enquête 1997

*: bron: enquête bij representatief deel van sociale huurders 1999

Dit globaal zwak sociaal profiel vertaalt zich uiteraard in de inkomenssituatie (tabel 4). Het gemiddeld feitelijk inkomen van de sociale huurders bedraagt circa 1.306,43 EUR (52.700 BEF) per maand en is 347,05 EUR (14.000 BEF) lager dan bij private huurders en zelfs ongeveer 942,00 EUR (38.000 BEF) lager dan bij gesubsidieerde eigenaars. Deze verschillen nemen in enige mate af indien we rekening houden met de grootte van het huishouden. Die verrekening geven we weer aan de hand van het zogenaamd gemiddeld gestandaardiseerd gezinsinkomen. Bij sociale huurders is dat inkomen gelijk aan 865,15 EUR (34.900 BEF) per maand en ligt daarmee 297,47 EUR (12.000 BEF) lager dan bij private huurders en 396,63 EUR (16.000 BEF) lager dan bij gesubsidieerde eigenaars.

Wanneer we de respondenten naargelang hun inkomen over de quintielen³ verdelen, blijkt dat de laagste twee quintielen oververtegenwoordigd zijn bij de sociale huurders (77% tegenover 45,7% bij private huurders, 34% bij niet-gesubsidieerde eigenaars en 36,6% bij gesubsidieerde eigenaars). Dergelijk patroon wordt ook weerspiegeld in de mate van bestaansonzekerheid. 18% van de sociale huurders verdient een inkomen onder de EU-armoedelij. Dit aandeel van bestaansonzekere sociale huurders staat in schril contrast tot de situatie in de eigendomssector, waar we zowel bij gesubsidieerde als bij niet-gesubsidieerde eigenaars meer dan 90% van de huishoudens als bestaanszeker kunnen interpreteren.

Tabel 4: Vlaanderen, inkomenssituatie van gesubsidieerde en niet-gesubsidieerde eigenaars en huurders.

	Totale populatie ^o	Niet gesub. eigenaars ^o	Gesubsid. eigenaars ^o	Private huurders ^o	Sociale huurders*
Gemiddeld inkomen					
feitelijk	82.200	89.200	90.900	66.700	52.700
gestandaardiseerd	49.200	52.500	50.400	46.000	34.900
Bestaanszekerheid					
bestaansonzeker	7,0	6,6	3,3	11,4	17,8
bestaanszeker	93,0	93,4	96,7	88,6	82,2
Gestand. inkomensquint.					
1. laagste					
2.	20,0	17,2	15,1	24,7	42,2
3.	20,0	16,8	21,5	21,0	34,8
4.	20,0	18,3	21,6	21,7	14,0
5. hoogste	20,0	22,5	21,4	16,8	7,6
	20,0	25,3	20,3	15,9	1,4

^o: bron: CSB-enquête 1997

*: bron: enquête bij representatief deel van sociale huurders 1999

³ Een verdeling over de quintielen kan omschreven worden als een opsplitsing van de populatie op basis van het inkomen in 5 gelijke groepen.

3.3. DE BETAALBAARHEID VAN SOCIALE WONINGEN

Wanneer we het inkomen van de sociale huurders in relatie brengen met de huurprijzen krijgen we een beeld over de betaalbaarheid van de sociale huursector. Meer bepaald kunnen we aangeven welk aandeel van dit inkomen aan huisvesting wordt gespendeerd, de zogenaamde woonquote (tabel 5).

Onze vergelijking met de particuliere huurwoningen leert in elk geval dat sociale huurwoningen duidelijk beter betaalbaar zijn dan private huurwoningen. Het gemiddeld beschikbaar inkomen van de private huurders ligt weliswaar hoger dan dat van sociale huurders, maar de huur in de privé-sector loopt ook 76% hoger op dan de gemiddelde sociale huurprijs. Dit vertaalt zich dan ook in een gemiddelde woonquote die de 20%-grens ruim overschrijdt. De gemiddelde woonquote in de private huursector is 24,3% terwijl deze in de sociale huursector 16,6% bedraagt. Wanneer we, naar analogie van de maximale huurquota in de sociale huurwetgeving, de 20%-norm als betaalbaarheidsmaatstaf hanteren, blijkt dat het percentage huishoudens met een problematisch hoge woonquote (>20%) in de sociale huursector veel lager ligt dan in de privé huursector (27% tegenover 54%). Toch is dit ook, gegeven de gereguleerde huurprijs, nog een vrij omvangrijke groep binnen de sector.

Tabel 5: Betaalbaarheid van de woningen, gedifferentieerd naar huisvestingssector, Vlaanderen

	SEP 1997		Private huurders	Survey 1999
	Niet gesubs. eigenaars	Gesubs. eigenaars		Sociale huurders
Maandelijkse woonkost (gemid.) (in Bf.)				
- huishoudens met woonkosten	19.800	15.200	14.300	8.100
- alle huishoudens	7.700	6.800	14.300	8.100
Woonquote (gemiddelde)				
- huishoudens met woonkosten	21,7	16,5	24,3	16,6
- alle huishoudens	8,5	7,4	24,3	16,6
Woonquote (in categorieën)				
- geen uitgave	61,0	55,5	0,0	0,0
- < 15%	14,6	23,8	24,5	45,8
- 15 – 20%	8,1	9,1	21,1	26,8
- meer dan 20%	16,3	11,6	54,3	27,3
- meer dan 33%	4,2	1,9	19,6	2,8

3.4. DE TEVREDENHEID VAN DE SOCIALE HUURDERS

De vragenlijst besteedde niet alleen aandacht aan karakteristieken van de sociale huurder, maar peilde ook naar aspecten van woon- en woonomgevingstevredenheid, wijkbeleving en betrokkenheid tot de buurt⁴.

⁴ Voor de begrippen verwijzen we naar Pannecoucke e.a. (2001) en Pannecoucke (2001).

3.4.1 Globale resultaten

De resultaten van onze algemene verkennende analyses aangaande de drie onderzochte aspecten zien we als indicaties voor een algemeen positieve beleving van de woonsituatie. Zo blijkt dat we de gegevens inzake *buurtbetrokkenheid* als een overwegend positieve conclusie kunnen bundelen (tabel 6). Een grote meerderheid (70 à 80%) lijkt positief te staan tegenover de buurt: bijvoorbeeld geeft ongeveer 3/4 van de sociale huurders aan dat ze zich goed voelen in hun wijk en dat ze nergens anders willen wonen. Ondanks het overwicht van de positieve antwoorden merken we ook op dat 30% tot 40% van de respondenten eerder negatief antwoordt op 4 van 7 gestelde uitspraken. Deze uiteenlopende percentages kunnen vermoedelijk gedeeltelijk verklaard worden door het feit dat de items een verschillende graad van buurtbetrokkenheid weerspiegelen. We vermoeden dat het item '*ik zou nergens anders willen wonen*' het aspect betrokkenheid tot de buurt veel sterker benadrukt dan bijvoorbeeld het item '*ik voel me zeer goed in deze wijk*'.

Deze conclusies stemmen overeen met het antwoordpatroon op de globale vraag of men graag woont in zijn buurt. Daarop antwoordt 75% '*graag*' of '*zeer graag*' en 13% '*niet graag*' of '*helemaal niet graag*'.

Een ander belicht aspect in de analyse is de manier waarop sociale huurders hun *buurt beleven* (tabel 7). Globaal konden we een positieve beleving vaststellen en deze positieve appreciatie wordt vooral uitgedrukt in de adjectieven zoals vertrouwd, aangenaam, mooi, overzichtelijk, veilig, gezellig en open. Indien de respondenten zich negatief opstellen ten aanzien van hun wijk dan wordt het eentonige, onpersoonlijke, besloten en drukke karakter van de wijk benadrukt.

Ook inzake de algemene *woontevredenheid* wijzen de gegevens op een eerder positieve houding. Zo antwoordt 79% van de respondenten heel algemeen dat ze '*graag*' of '*zeer graag*' in hun sociale woning wonen, tegenover 10% die er '*niet graag*' of '*helemaal niet graag*' wonen. De relatieve beperkte mate van mobiliteit in de sociale huursector kunnen we tevens als een ruwe indicator van woontevredenheid bestempelen. Gemiddeld wonen de sociale huurders al 12 jaar in hun huidige woning, waardoor hun gemiddelde woonduur hoger ligt dan in de private huursector (namelijk 9 jaar). Ook de relatieve (in vergelijking met de private huursector) afwezigheid van verhuisintenties kunnen we interpreteren als een ruwe indicator van woontevredenheid. Slechts 10,3% van de sociale huurders heeft concrete verhuisplannen terwijl dit aandeel bij private huurders 18,7% bedraagt. Als we dan nog in rekening brengen dat iets meer dan de helft van de respondenten met verhuisplannen, op de wachtlijst van een sociale-huisvestingsmaatschappij staat ingeschreven, dan blijkt de neiging om de sociale huursector te verlaten eerder beperkt.

Tabel 6: Procentuele verdeling van de antwoorden op de verschillende items m.b.t. buurtbetrokkenheid bij sociale huurders, Vlaanderen, 1999 (N=1203)

	Akkoord	Geen mening	Niet akkoord
Ik voel me zeer goed in deze wijk	77,3	8,9	13,8
Uit deze wijk ga ik niet zo gauw weg	76,6	9,7	13,7
In deze wijk voel ik me erg thuis	68,0	14,9	17,0
Voor mij is het belangrijk dat ik precies in deze wijk woon	51,0	18,0	31,0
Ik zou nergens anders willen wonen	43,6	13,6	42,8
Ik ben een beetje trots op deze wijk	42,1	29,1	28,8
Ik vind het vervelend als anderen kritiek leveren op deze wijk	41,7	29,6	28,6
	Graag	Noch graag, noch niet graag	Niet graag
Woont u graag in deze buurt?	75,4	11,2	13,4

Bron: Pannecoucke e.a. (2001)

Tabel 7: Procentuele verdeling van de antwoorden op enkele woordparen m.b.t. buurtbeleving bij sociale huurders, Vlaanderen, 1999 (N=1203)

Positieve appreciatie	Negatieve opstelling
- 69,2% vertrouwd	30,3% eentonig -
- 66,6% aangenaam	25,2% onpersoonlijk -
- 59,7% mooi	22,4% verschillend -
- 58,9% overzichtelijk	21,9% besloten -
- 58,2% veilig	21,8% druk -

Bron: Pannecoucke e.a. (2001)

3.4.2. De rol van afzonderlijke factoren

Wanneer we deze algemene verkennende analyses uitbreiden, hebben we kunnen vaststellen dat onder deze algemene bevindingen een aantal tendensen schuil gaan. Zo varieert de tevredenheid enerzijds naargelang de specifieke dimensie van de huisvestings situatie en anderzijds naargelang bepaalde kenmerken van de huurderspopulatie.

Afzonderlijke aspecten van de woonsituatie

Dat de algehele tevredenheid met de woonsituatie niet uitsluit dat naast positieve aspecten negatieve items aangestipt worden, blijkt uit tabel 8.

Aspecten van de woonsituatie waarover de sociale huurders het meest tevreden zijn, hebben betrekking op de gunstige huurmodaliteiten (over de huurprijs zelf daarentegen is 1/5 van de sociale huurders ontevreden), op de hoeveelheid lichtinval tijdens de dag en op de fysieke woonomgeving (grootte van de wijk, breedte van de straat, afstand tot het openbaar vervoer, nabijheid van bakker en slager, dichtheid van de woningen).

Ontevredenheid rijst over een aantal bouwtechnische aspecten van de⁵: 1/3 van de bewoners is ontevreden over de geluidsisolatie ten opzichte van de burens en meer dan 2/5 is misnoegd over de mate van isolatie tussen de verschillende kamers. Daarnaast is het gevoerde management door de sociale bouwmaatschappijen een bron van ongenoegen. De lange wachttijd die de bouwmaatschappijen zich veroorloven inzake klachten van de bewoners stemt 35% van de sociale huurders ontevreden. Over het normale onderhoud van de woning door de maatschappij is 30% misnoegd. Dat deze elementen inderdaad knelpunten zijn en naar de toekomst toe speciale aandacht verdienen, kunnen we verder staven door te verwijzen naar het antwoordpatroon op de op het eind gestelde open vraag. Op het einde van de vragenlijst konden de respondenten zelf één of meerdere aspecten van hun woonsituatie vermelden waarover ze opmerkingen wensten te maken. Deze gehanteerde werkwijze biedt aan de ondervraagde bewoners de kans om de enquête zelf te beëindigen met een aspect dat zij zelf als belangrijk ervaren. Indien de respondenten, na een relatief lange vragenlijst, nog een aspect aanhalen dan kan dit als een indicatie beschouwd worden dat het vermelde element een zeer grote betekenis heeft voor de betrokkenen en daarom extra aandacht verdient. In deze enquête blijkt dat 30% van de ondervraagde bewoners nog één of meerdere opmerkingen maakt. Hiervan heeft het grootste aantal klachten vooral te maken met het uitvoeren van herstellingen door de bouwmaatschappij en de gebrekkige kwaliteit van sommige sociale woningen.

Tabel 8: Woontevredenheid bij sociale huurders gedifferentieerd naar een aantal aspecten van hun woonsituatie, Vlaanderen, 1999 (N=1203)

Woontevredenheid	Afzonderlijk aspect van woonsituatie	%
Grootste tevredenheid	- betalingswijze van de huur	94,5
	- lichtinval tijdens de dag	90,9
	- grootte van de wijk	87,8
	- breedte van de straat	87,4
	- afstand tot de bakker	86,9
	- afstand tot bus of tram	84,9
	- dichtheid van de woningen	83,3
	- afstand tot de slager	83,1
	- wc	82,7
	- grootte van de woonkamer	82,4
Grootste ontevredenheid	- geluidsisolatie tegenover de burens	43,6
	- snelheid uitvoeren herstellingen	35,6
	- geluidsisolatie tussen de kamers	33,2
	- ruimte voor hobbyuitoefening	31,2
	- afstand tot treinstation	29,7
	- onderhoud door maatschappij	29,5

Bron: Pannecoucke e.a. (2001)

Karakteristieken van de huurderspopulatie

Naast deze differentiatie naar verscheidene aspecten van de woning is het ook belangrijk om rekening te houden met variaties naargelang bepaalde karakteristieken van de huurderpopulatie. De in de analyse opgenomen kenmerken

⁵ In het onderzoek dat Deschamps in 1982 uitvoerde, blijkt dat de grootste bron van ergenis bij huurders van sociale eengezinswoningen ook de geluidsisolatie was.

kunnen we opdelen in drie grotere categorieën: demografische, socio-economische en woonsociologische variabelen.

Demografische kenmerken

Tot de verschillende onderzochte demografische veranderlijken behoren het geslacht, de leeftijd en de burgerlijke staat van de sociale huurders en de grootte van zijn gezin waarin hij woont. Wanneer we differentiëren naar deze factoren stellen we naast belangrijke leeftijdsverschillen in de manier waarop ze hun woonsituatie evalueren ook verschillen naar burgerlijke staat en gezinsgrootte vast.

Oudere bewoners van een sociale woning voelen zich het sterkst betrokken tot hun buurt, manifesteren de meest positieve wijkbeleving en blijken het meest tevreden met hun woonsituatie. Bij de jongste leeftijdscategorie daarentegen tekent zich een tegenovergesteld beeld af.

De variabele burgerlijke staat vertoont zowel met buurtbetrokkenheid, buurtbeleving als met woontevredenheid een sterke samenhang enerzijds bij weduwen die telkens een duidelijk meer positieve houding vertonen en anderzijds bij ongehuwden en gescheiden sociale huurders die telkens een duidelijk negatievere houding vertonen. Aanvankelijk heerste bij ons het vermoeden dat het aspect woonduur hier om de hoek kwam kijken aangezien we, net zoals bij leeftijd, een correlatie tussen burgerlijke staat en woonduur vaststelden (meer bepaald de oudere leeftijdscategorieën en personen in weduwstaat wonen relatief langer in hun huidige woning) én een relatie tussen woonduur en manier van beleven ontdekten (zie later). Wanneer we echter controleerden voor woonduur dan bleek dat weduwen zich steeds positiever uitten dan de ongehuwde of gescheiden personen. Met andere woorden niet zozeer het feit dat ze in hun huidige woning langer wonen speelt een rol maar andere factoren (zoals verschillen in aspiraties, referentiekaders) zijn van belang.

Naar gezinsgrootte blijkt dat naarmate het gezin groter wordt de woonsituatie op een minder positieve manier beleefd wordt.

Socio-economische variabelen

De relatie tussen de socio-economische situatie en de manier van beleven van de woonsituatie is gebaseerd op de uitgeoefende activiteit van de sociale huurders, hun beroepscategorie en hun inkomenssituatie (weerspiegeld in een verdeling van het inkomen in quintielen en de mate van bestaanszekerheid). Enkel de relatie met de uitgeoefende activiteit kan in dit kader vermeld worden: werkloze huurders voelen zich het minst tevreden over hun huisvestingssituatie, gepensioneerden daarentegen manifesteren een positieve beleving. Een differentiatie naar de inkomenssituatie daarentegen brengt geen echt grote verschillen inzake manier van beleven aan het licht.

In tegenstelling tot de objectieve indicatoren van de inkomenssituatie (namelijk de verdeling van het inkomen in quintielen en de mate van bestaanszekerheid) blijkt de relatie tussen de subjectieve bestaanszekerheid⁶ en de manier van beleven van de woonsituatie veel meer uitgesproken. Respondenten die van oordeel zijn dat ze met het totale beschikbare gezinsinkomen (eerder) gemakkelijk de eindjes aan elkaar kunnen knopen, voelen zich meer betrokken tot hun buurt, beleven deze in positievere zin en zijn meer tevreden met hun

⁶ De opbouw van de mate van subjectieve bestaanszekerheid is gebaseerd op volgende vraagstelling: 'Kan u met het totaal beschikbare inkomen van uw huishouden, zoals het nu is, zeer moeilijk, moeilijk, eerder moeilijk, eerder gemakkelijk, gemakkelijk of zeer gemakkelijk rondkomen, d.w.z. de eindjes aan elkaar knopen?'

woonsituatie dan respondenten die oordelen dat ze (eerder) moeilijk in staat zijn om rond te komen.

Woonsociologische variabelen

Bij de woonsociologische veranderlijken namen we elementen op die zowel betrekking hebben op de woning (zoals het type, het aanwezige comfort en het bouwjaar van de woning) als op de ruimere omgeving (zoals verstedelijkingsgraad, provincie, de aanwezigheid van voorzieningen).

Wanneer we de geografische dimensie in de analyse opnemen, blijkt dat we tussen de vijf Vlaamse provincies verschillen kunnen vaststellen inzake buurtbeleving en woontevredenheid. In West-Vlaanderen bijvoorbeeld ervaren sociale huurders hun woonwijk enthousiast en uiten ze zich tevreden over hun woning, in tegenstelling tot bewoners van Limburg en Antwerpen. Naar verstedelijkingsgraad hebben we vastgesteld dat sociale huurders die wonen in agglomeraties zich minder betrokken voelen tot hun buurt en deze veelal in negatieve zin beleven. Daarenboven zijn ze het meest ontevreden met de sociale omgeving en met de aanwezigheid van hinderfactoren. De ligging van de wijk daarentegen stemt hen echter tevreden.

Voor de drie kenmerken met betrekking tot de woning (namelijk bouwjaar, comfortniveau en woningtype) komt vooral de relatie tussen bouwjaar en manier van woonbeleving naar voor. In de oudste woningen vertonen de bewoners de kleinste mate van tevredenheid en ervaren hun wijk als lelijk, beklemmend, druk en besloten. Wanneer we een vergelijking maken tussen huurders van eengezinswoningen en huurders van appartementen dan blijkt dat deze laatste groep zich minder betrokken voelt tot hun buurt en deze buurt als onveilig, ongezellig ervaart en minder tevreden is (inzake de aanwezigheid van milieu- en geluidshinder).

Tot slot willen we ook nog het aspect 'woonduur' belichten. Diegenen die het langst over hun huidige woning beschikken, voelen zich in grotere mate betrokken tot hun buurt en beleven hun wijk op een positieve manier.

Tabel 9 biedt een samenvatting van de, door bivariate analyses vastgestelde, kenmerken van de sociale huurder die positief oordeelt over zijn woonsituatie.

Tabel 9: Kenmerken van sociale huurders die hun woonsituatie positief beleven, Vlaanderen, 1999 (N=1203)

Positieve beleving van de woonsituatie	
- naar gezinsdemografische kenmerken	- oudere leeftijdscategorieën - personen in weduwstaat - kleinere gezinnen
- naar socio-economische veranderlijken	- gepensioneerde personen
- naar woonsociologische variabelen	- West- en Oost-Vlamingen - personen in woningen gebouwd tussen 1945 en 1970 - huurders van eengezinswoningen - diegenen die het langst beschikken over hun huidige woning

Bron: Pannecoucke e.a. (2001)

Deze verschillende resultaten geven aan dat we achter de algemeen vastgestelde positieve beleving bepaalde tendensen vaststellen. Toch zijn deze verbanden niet altijd rechtstreeks te interpreteren. We kunnen ons bijvoorbeeld vragen stellen over het verband tussen de uitgeoefende activiteit van de respondent en zijn manier van beleven van zijn woonsituatie. Het kan immers zijn dat dergelijke relatie toegeschreven kan worden aan de factor leeftijd aangezien er een samenhang is tussen leeftijd en activiteit.

Aan de hand van een multivariate analyse echter hebben we het belang van elke factor, onder het constant houden van de overige in de analyse opgenomen factoren, kunnen vaststellen.

Uit de analyse van het relatieve gewicht van de factoren blijkt dat *subjectieve maten* de belangrijkste verklarende factoren zijn. Zo blijkt dat tevredenheid met de sociale woonomgeving⁷ de grootste invloed uitoefent op buurtbetrokkenheid. Wanneer de respondent tevreden is over aspecten zoals het aantal vrienden in de buurt, de mate van privacy-bescherming blijkt dat hij zich meer betrokken voelt tot zijn buurt. De sterkste verschillen in buurtbeleving en woontevredenheid vinden hun oorsprong in de mate van buurtbetrokkenheid. Deze resultaten geven aan dat de beleving van de woonsituatie niet louter besloten ligt in de fysische kwaliteit van de woning of van de ruimere omgeving. Hieruit kunnen we onder andere afleiden dat louter infrastructurele ingrepen niet tot een allesomvattende oplossing bijdragen. Een woning van degelijke kwaliteit herbergt immers niet automatisch ook tevreden bewoners.

Naast subjectieve maten kwam ook de *grootte van het gezin* naar voor als een belangrijke bepalende factor. De relatie is van die aard dat grotere gezinnen veelal minder tevreden zijn over hun huisvestingssituatie.

Daarnaast blijkt dat de *burgerlijke staat* op zich een rol speelt. De inhoudelijke interpretatie van dit effect is niet evident maar we vermoeden dat het effect van burgerlijke staat een weerspiegeling is van het gecombineerd effect van leeftijd en gezinstype. Een bijkomende analyse toont immers aan dat alleenstaande 65-plussers (waartoe de categorie weduwen behoort) een duidelijk meer positieve houding vertonen dan alleenstaanden jonger dan 65 (zoals ongehuwden en gescheiden sociale huurders). Onze gegevens laten geen verklaring toe voor dit verband, toch vermoeden we dat niet enkel de objectieve woonomstandigheden maar ook verschillen in aspiraties en referentiegroepen een belangrijke rol spelen. De vaststelling dat de oudere bewoners niet altijd in de jongere en in de meest comfortabele woningen gehuisvest zijn, is een element dat onze hypothese staft⁸.

Ook de *provincie* blijkt van doorslaggevende betekenis te zijn voor de manier waarop sociale huurders hun woonsituatie beleven. Deze verschillen naargelang de provincie kunnen erop wijzen dat ook lokale situaties van doorslaggevende betekenis zijn. Hierover doen we echter geen uitspraken omdat we geografisch enkel kunnen differentiëren naar provincie en verstedelijkingsgraad en niet beschikken over gegevens bijvoorbeeld op het niveau van een

⁷ 'Tevredenheid met de sociale woonomgeving' verwijst naar een deelsatisfactie die de items inzake tevredenheid met de burens, met de mate van vertrouwen in de burens, met het aantal vrienden in de buurt, met de mate van bescherming van zijn privé-leven, met de bevolkingssamenstelling van de wijk, met de leefbaarheid van de buurt en met het buurtleven belichten.

⁸ Het blijkt immers dat de oudere leeftijdscategorieën vooral de oudste woningen bewonen. 14% van de 65-plussers huurt een woning die gebouwd is na 1980, tegenover 20% van de 45-64-jarigen, 37% van de 35- tot 44-jarigen en 35% van de jongeren.

Indien we rekening houden met de indicatoren 'bad of douche' en 'centrale verwarming' (die een maat zijn voor de aan- of afwezigheid van een bepaald comfortniveau), hebben we verschillen vastgesteld wanneer we differentiëren naar leeftijdscategorie. 71% van de 65-plussers beschikt over volledig comfort tegenover 80% bij de drie andere leeftijdscategorieën.

buurt. Aan de hand van regionaal en lokaal woontevredenheidsonderzoek zou hieromtrent een duidelijker beeld geschetst kunnen worden.

3.5. GESLOTEN DEUREN

We richten nu onze blik even af van de sociale huurder. Vroeger onderzoek heeft aangetoond dat als we kijken naar de geldende basistoelatingsgrenzen, het huidige aanbod van sociale huurwoningen ruim onvoldoende is om alle rechthebbenden een woning aan te bieden. Dit aanbodstekort heeft onder meer tot gevolg dat bepaalde kwetsbare gezinnen en personen geen toegang tot de sociale huursector krijgen. Ze moeten op zoek gaan naar alternatieven: het huren van een woning op de private huurmarkt of het kopen van een eigen woning. Eigendomsverwerving is echter geen evidentie voor kansarme gezinnen omdat eigendomsverwerving vooral een kwestie van tweeverdieners is geworden (Meulemans, Geurts en De Decker, 1996). Uit verschillende onderzoeken (De Decker, Meulemans en Goossens, 1994; De Decker, Meulemans en Geurts, 1996) blijkt dat wanneer deze gezinnen een woning kopen deze niet om te bouwen valt tot een goede woning omwille van de slechte basisstructuur of omdat de middelen voor de verbouwing, na het aankopen van een woning, niet meer voor handen zijn. Hierdoor blijven ze in een slechte of onaangepaste woning wonen en zijn bepaalde problemen, alhoewel ze eigenaar zijn geworden, niet verdwenen.

Zoals al aangegeven is een ander alternatief het huren van een woning op de private markt. Alhoewel het onderzoeksmateriaal fragmentair en occasioneel is, wordt duidelijk dat er nogal wat woonproblemen in de private huursector bestaan en dat vooral (kans)arme en maatschappelijk kwetsbare huurders een groot aandeel van hun inkomen aan huur betalen voor vaak minderwaardige woningen. Enige indicaties van deze vaststellingen vinden we ook terug in de hier gepresenteerde gegevens. Zo merken we onder meer op dat de oudste woningen (gebouwd voor 1960) oververtegenwoordigd zijn in de private huursector (62,5% tegenover de helft van het totale woningenbestand) en dat de private huurwoningen beduidend slechter scoren inzake de aanwezigheid van volledig comfort (bijvoorbeeld 61% van de private huurwoningen tegenover 79% van de sociale huurwoningen). Daarenboven stellen we onder andere vast dat 45,7% van de private huurders huishoudens zijn die tot de twee laagste inkomensquintielen behoren en dat hun gestandaardiseerd gemiddeld inkomen het laagst is na dat van de sociale huurders. De conclusie die Van Dam en Geurts (2000) trekken uit de vergelijking van de huisvestingssituaties van huishoudens met een laag inkomen die wonen in de private huursector enerzijds en deze die een sociale woning huren anderzijds wijst in dezelfde richting: de private huursector is, zoals in vorig onderzoek (De Decker en Geurts, 2000), gemiddeld behoorlijk duurder. Bovendien biedt ze gemiddeld een lagere kwaliteit en is de woonzekerheid minder geregeld.

Niet alleen is het huidige sociale huurpatrimonium ontoereikend, het is bovendien onaangepast (Meulemans, Geurts en De Decker, 1996). Er werd immers een grote discrepantie vastgesteld tussen de aard van het aanbod en de aard van de behoeften. Bijvoorbeeld 47,3% van het huurpatrimonium bestaat uit woningen met drie slaapkamers, terwijl de overeenkomstige gezinstypes slechts 6% uitmaken van de behoeften.

Dat de sociale huursector niet voor iedereen toegankelijk is, blijkt ook uit een recent onderzoek naar de toegankelijkheid van de sociale huisvesting voor thuislozen (Lescrauwaet, 2000). Zo bleek dat slechts 4% van de in 1999 opgenomen thuislozen is kunnen doorstromen naar een sociale woning. Daarenboven stelt de onderzoeker vast dat de toegenomen

investeringen vanwege de Vlaamse overheid in de sociale huisvesting slechts voor een beperkt gedeelte de sociale huisvestingsmogelijkheden voor thuislozen hebben verruimd. Ook al wordt het recht op wonen op de meest uitgesproken wijze geschonden voor personen die dak- of thuisloos zijn, toch toont dit onderzoek aan dat “thuislozen geen voet aan huis krijgen in de sociale huisvesting” (Lescrauwaet, 2000).

Op het Vooruitgangscongres van 17 mei 2001, georganiseerd door de *Koning Boudewijn-stichting* (KBS), signaleerden niet enkel de academici problemen inzake toegankelijkheid van de sociale huursector. Ook welzijnswerkers en verenigingen waar armen het woord nemen maken hieromtrent gelijkaardige opmerkingen. Ondanks enkele positieve ontwikkelingen, zoals de uitbreiding van het aantal sociale huurwoningen en het, in vergelijking met vroeger, beter bereiken van de lage inkomenscategorieën, stellen ze vast dat de sociale huursector de harde kern onder de armen niet bereikt (Vanhove, 2001). Bewoners in meervoudige achterstandssituaties kunnen bijvoorbeeld moeilijk opgevangen worden omdat de huisvestingsmaatschappijen geen woonbegeleiding verzorgen. Ook het dringend karakter van bepaalde vragen vormt een hinderpaal omdat de sociale huisvesting onder meer gehouden is aan het principe van de chronologische inschrijving op wachtlijsten. Hierdoor ontstaan er problemen om dringende huisvestingsvragen te beantwoorden en op korte termijn een woning aan te bieden.

3.6. TERUG NAAR HET MARGINALISERINGSDEBAT

De sociale huursector biedt dus een meer dan degelijke prijs-kwaliteitverhouding. De woningen zijn goed en betaalbaar, waardoor slechts een relatief beperkt aantal sociale huurders te diep in hun beugel moeten tasten. Daaraan kunnen we nog toevoegen dat de sector haar klanten een contract van onbeperkte duur aanbiedt. In combinatie met de vaststelling dat sociale huurders doorgaans erg tevreden zijn (Pannecoucke e.a., 2001; Pannecoucke, 2001) kunnen we concluderen dat de sociale huursector als geheel haar sociale opdracht waarmaakt. Kortom, er is geen sprake van een ‘algemene’ malaise in de sociale huursector.

3.6.1. Geen marginalisering noch residualisering!

Is er sprake van een marginalisering van de sociale huursector in Vlaanderen? We kunnen, indien we de hierboven conceptualisering toepassen, daartoe niet besluiten omdat we niet over longitudinale gegevens kunnen beschikken, maar meer nog stellen we vast dat de sociale huurders zich helemaal niet ongelukkig voelen in hun woning. Er zijn derhalve geen indicaties dat de sociale huurders zichzelf als marginaal ervaren. Ter nuancering moeten we stellen dat deze conclusie geldt voor de sociale huursector ‘als geheel’. Het is best mogelijk dat er op lagere schaalniveaus (gemeente, wijk, wooncomplex) wel degelijk sprake is van (tendensen tot) marginalisering. Ons onderzoek laat daarover echter geen conclusies toe.

Is er dan sprake van residualisering in de sociale huursector? Neen, ook dat niet omdat ondanks het globaal zwak sociaal profiel van de sociale huurder we eveneens vaststellen dat een deel van de sociale huurders zich niet onderaan de inkomensladder bevindt. Wanneer we kijken naar de verdeling van het gestandaardiseerd inkomen, dit is het inkomen waarbij het

aantal gezinsleden is verrekend, blijkt dat 23% van de sociale huurders niet tot de 40% laagste inkomens behoren.

Anderzijds het profiel is zwak en lijken er toch wel tendensen tot residualisering te zijn. Een eenvoudige opsomming van de indicatoren waarop (soms veel) hoger dan andere woningmarktsegmenten en de maatschappij als geheel wordt gescoord, illustreert dit. Inzake sociaal-economische indicatoren stellen we vast dat de sociale huursector wordt gekenmerkt door een laag aandeel werkenden, een hoog percentage gepensioneerden, een hoog aandeel werklozen, zieken en invaliden. Verder is de opleiding van de sociale huurders laag: 73% van de gezinshoofden is ongeschoold of heeft in het beste geval lager onderwijs genoten. In de samenleving als geheel is dit slechts 34%. Dit profiel laat zich uiteraard voelen in het inkomen: een gemiddelde sociale huurder heeft een feitelijk inkomen dat 30.000 BEF lager is dan het gemiddelde; het gemiddelde gestandaardiseerde inkomen, dit is het inkomen gecorrigeerd naar gezinslast, is 15.000 BEF lager. Bekijken we het gezinsdemografisch profiel dat stellen we in de sociale huursector een sterke oververtegenwoordiging van alleenstaande bejaarden, alleenstaande actieven en éénoudergezinnen vast. Samen vertegenwoordigen deze categorieën 51% van de huishoudens, dit tegenover 26.5% in de samenleving als geheel. Er is ook een oververtegenwoordiging van weduwen en uit de echt gescheiden personen.

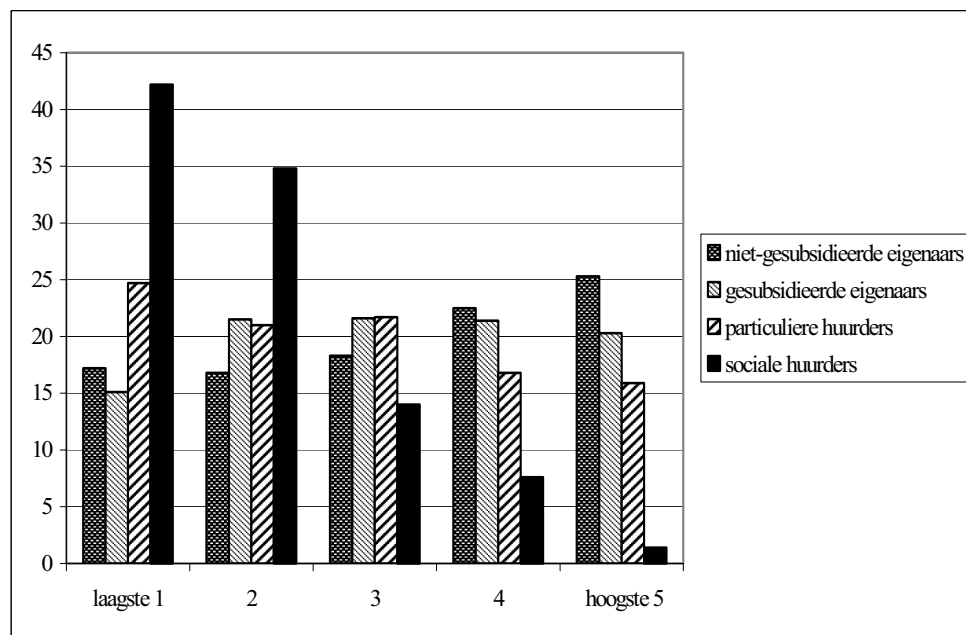
Nog dit: De Decker en Geurts (2000) concludeerden dat er wel degelijk sprake is van *een polarisering* op de woningmarkt. Dit betekent dat de huursector als geheel veel meer dan twintig jaar geleden bestaat uit huishoudens met een lage opleiding en laag inkomen, terwijl in de eigendomssector daarentegen het aandeel van maatschappelijk kwetsbare groepen sterk is gedaald. Vandaag stellen we vast dat het profiel van de sociale huurder zwakker is dan dat van de particuliere huursector.

3.6.2. De sociale huursector ge(her)positioneerd

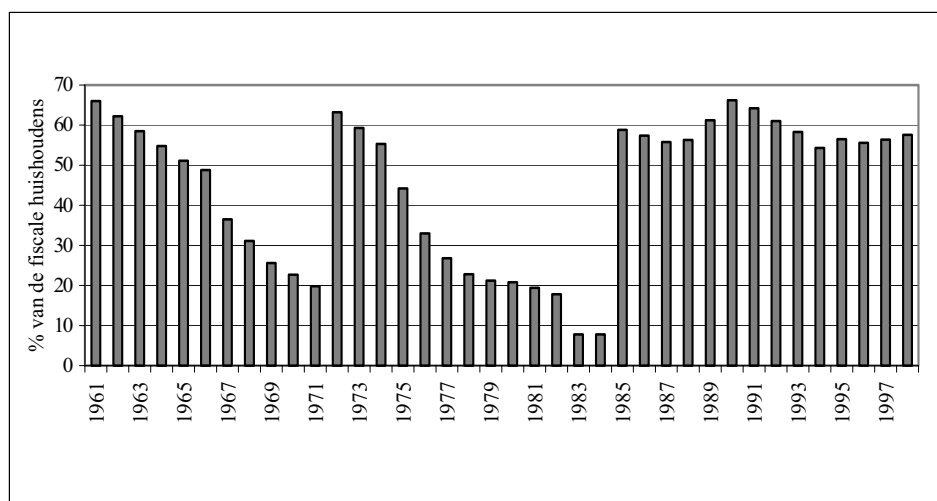
Abstractie makend van het kwantitatieve tekort, kan op basis van bovenstaande bevindingen worden geconcludeerd dat de sociale huursector in belangrijke mate haar sociale opdracht vervult. De vraag stelt zich hoe de oververtegenwoordiging van zwakke huishoudens in de sociale huursector tot stand is gekomen (figuur 1). De overheid had immers geenszins de bedoeling om sociale huurwoningen zeer selectief aan de allerswaksten toe te wijzen. Ze heeft steeds een brede en gedifferentieerde doelgroep voor ogen heeft gehad. Tot 1960 waren er geen uitsluitinggrenzen, zodat elk gezin dat over een bewijs van goed gedrag en zeden beschikte, in aanmerking kwam voor een sociale huurwoning. In 1961 werd voor het eerst een inkomensgrens van kracht, waaraan nadien herhaalde malen is gesleuteld. Figuur 2 geeft het theoretische bereik sinds 1961 weer. Op de grafiek is aangeduid welk percentage van de huishoudens, zijnde diegenen die zijn weergegeven in de financiële statistieken van het *Nationaal Instituut voor de Statistiek* (NIS), in principe in aanmerking komen wanneer het basisbedrag, zijnde het bedrag voor een koppel zonder kinderen, in rekening wordt gebracht. Grosso modo vallen drie periodes te onderscheiden. De eerste twee (1961-1971, 1972-1984) kennen een gelijkaardig verloop: er wordt gestart met een groot bereik (ongeveer 60%), dat vervolgens sterk daalt omdat de inkomensgrenzen niet werden geïndexeerd. Dit heeft als gevolg dat in deze periode de doelgroep de facto evolueerde van ruim naar zeer selectief. Vanaf 1985 zijn herhaaldelijk nieuwe inkomensgrenzen geïntroduceerd, die bovendien steeds geïndexeerd werden. Daardoor is sindsdien het bereik van de sociale huursector op ongeveer 60% van de fiscale huishoudens gebleven. Dit heeft als gevolg dat de huidige samenstelling van de populatie geen rechtstreeks gevolg kan zijn van de vastgelegde inkomensgrenzen noch

van het feitelijk gevoerde toewijzingsbeleid. De wettelijke inkomensgrenzen zijn immers van die aard dat in theorie een globaal zwak sociaal profiel van de sociale huurders kon worden vermeden. Bovendien laat de formule van contracten van onbeperkte duur toe dat sociale klimmers kunnen blijven wonen.

Figuur 1: De spreiding van het basisbedrag van eigenaars en huurders per quintiel, Vlaanderen, 1997 en 1999



Figuur 2: Theoretisch bereik van de sociale huursector, Vlaanderen, 1961-1998



Wat is of zijn de verklaringen voor het zwakke profiel van de sociale huurders? Ze hebben ons inziens te maken met een complex van maatschappelijke ontwikkelingen en veranderingen die hun invloed op het sociaal verhuren laten gelden. De sociale huursector fungeert niet los van de rest van de woningmarkt. Dit houdt onder meer in dat haar positie op de woningmarkt kan wijzigen en wijzigt. Plaatsen we de sociale huursector in haar historische context dan is het duidelijk dat een sociale huurwoning in het verleden voor de ‘gelukkige winnaar’ (er waren er nauwelijks) een belangrijke woonkwalitatieve vooruitgang was. Uit bijvoorbeeld het verslagboek dat de *CV Huisvesting* (1996) naar aanleiding van haar 75ste verjaardag publiceerde, blijkt dat dit in de jaren zestig ook voor de zo verguisde ‘blokken’ gold. Met andere woorden het betrekken van een sociale huurwoning was gedurende een zeer lange periode een stap hoger op de ladder van de woningmarkthiërarchie. Anders gesteld: het product ‘sociale huurwoning’ was zowel woonkwalitatief, als qua betaalbaarheid als inzake woonzekerheid op zijn minst concurrentieel of zelfs een beter dan het voor de doelgroep bestaande alternatief, namelijk een mindere huurwoning in de ongeregelde particuliere huursector. Dit is trouwens vandaag niet anders (De Decker en Geurts, 2000; Van Dam en Geurts, 2000; Pannecoucke e.a., 2001).

Maar de maatschappelijke omstandigheden zijn gewijzigd en daardoor worden vandaag de ooit gewaardeerde sociale woonwijken anders geapprecieerd. Ze demoderen en/of nieuwe en als beter beschouwde woonconcepten gaan domineren. Nu heeft de algemene toename van de ‘welvaart’ in een context van een langdurige socio-economische stabiliteit er toe geleid dat vele gezinnen eigenaar van een huis kunnen worden. In Vlaanderen is ‘eigenaarschap’ zowat tot algemene norm geworden. Dit houdt per definitie in dat het ‘feitelijke’ bereik van de sociale huursector is veranderd. Was dit vroeger een meerderheid van de bevolking, dan is dit vandaag - wat vereenvoudigd gesteld - geslonken tot zij die zich geen eigen woning kunnen veroorloven. Anders geformuleerd, de sociale huursector is gedaald in de woningmarkthiërarchie. Ook in het buitenland stelt men vast dat naarmate een samenleving welstellender wordt, de publieke sector meer en meer de toeverlaat wordt van relatief ‘armere’ huishoudens en huishoudens die allerlei sociale en psychologische problemen cumuleren. In Frankrijk stelt Barrou (1992) dat de sociale huursector nu pas voor het eerst haar eigenlijke doelgroep bereikt. Een gelijkaardige appreciatie valt ook te lezen bij Whitehead (2000) die stelt dat de evolutie naar een armere bevolking “ook een wijziging in het huisvestingsbeleid naar hen die in de hoogste nood verkeren” inhoudt.

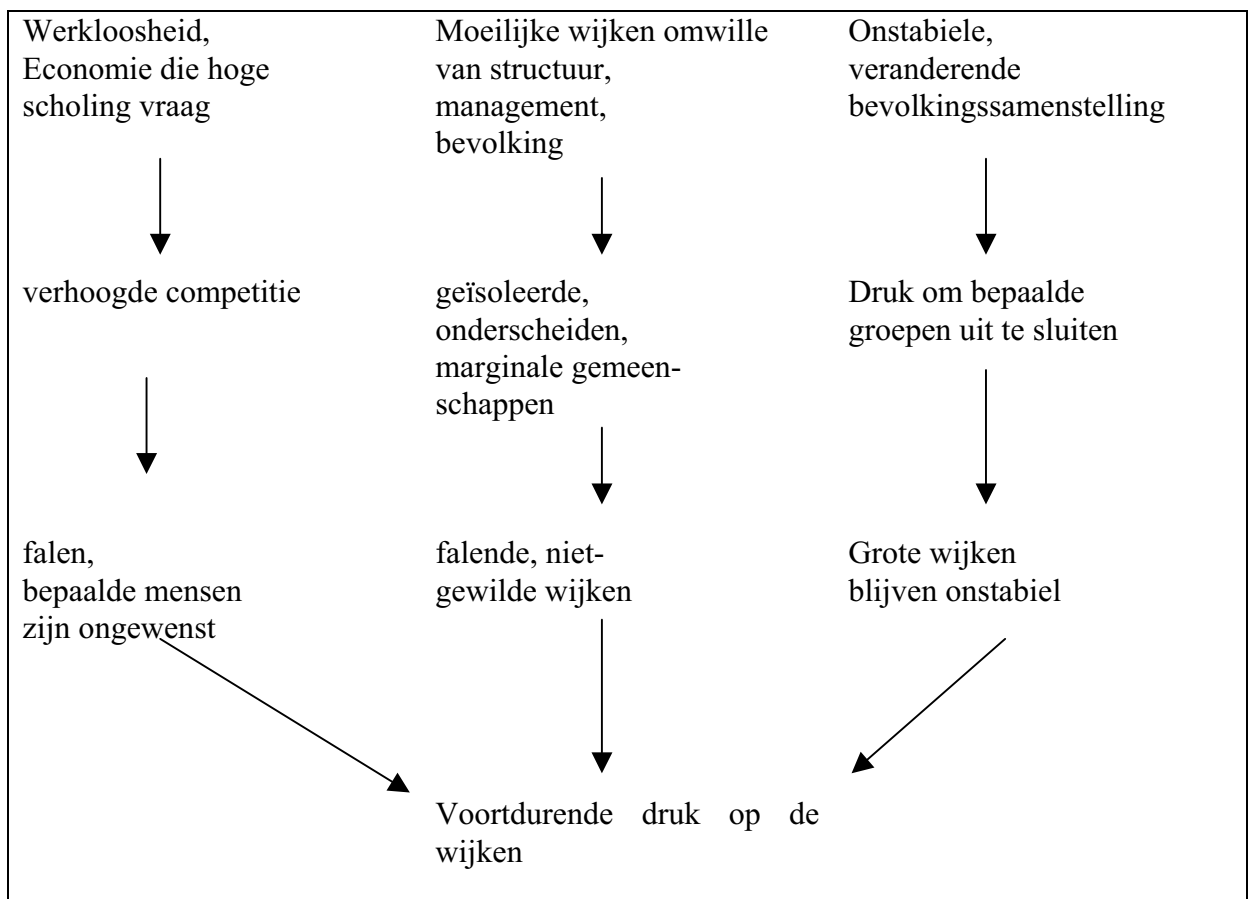
Dit maatschappelijk veranderingsproces van de voorbij decennia heeft voor de sociale huursector als gevolg dat de kans afneemt dat de betere inkomens nog kandideren, een mechanisme dat bovendien versterkt wordt door het negatief imago die de sociale verhuurders zichzelf hebben aangedaan. Maar minstens even belangrijk is dat door de toegenomen welvaart eigen woningbezit binnen het bereik van steeds meer huishoudens valt. Dat voornamelijk huishoudens met een laag tot zeer laag inkomen instromen, is door middel van analyses van de wachtlijsten gekend, terwijl ook geweten is - zij het fragmentair - dat uitstromers gemiddeld een hoger inkomen hebben dan instromers (Tabel 10) (De Decker, 1997).

Tabel 10: In- en uitstroom in sociale huursector naar inkomen Vlaanderen, eind 1995-begin 1996

Inkomen (BEF)	Alle huurders 31/12/1995	Nieuwe huurders	Vertrokken huurders
< 399.999	41	60	48
400.000-599.999	27	25	24
600.000-799.999	15	11	11
800.000 en +	17	4	16
	100	100	100

Bron: VHM, geciteerd in: De Decker (1997).

Ter nuancering moet gesteld worden dat *niet alle* sociale huisvestingswijken door een gelijkaardig proces worden getroffen. Ligging, schaal en stedenbouwkundige inplanting zullen ongetwijfeld een mediërende rol spelen. Zo zijn vele tuinvijken, mits modernisering van de woningen, nog steeds aangename en populaire wijken. Minder gunstig is de maatschappelijke positie van flatgebouwen: vele mensen blijken een huis te verkiezen boven een flat. Ook dit is een vaststelling, die internationaal blijkt te zijn: in het buitenland zijn reeds vele hoogbouwblokken ‘*gesloopt of afgetopt*’. Figuur 3 schetst de permanente druk die als gevolg van economische veranderingen en onstabiele sociale condities op de minder gewenste woonwijken rust.

Figuur 3: Voortdurende negatieve druk op bepaalde wijken

Bron: Power (1997)

4. EEN DREIGENDE CUMULATIE VAN PROBLEMEN?⁹

4.1. GEWIJZIGDE DOELGROEP: OOK IN DE TOEKOMST

Er is hierboven vastgesteld dat de bewoner in de sociale huursector een zwak sociaal profiel heeft. Anders gesteld er lijken tendensen tot residualisering waarneembaar zijn. Er is op gewezen dat dit een gevolg is van o.a. de wijzigingen in de woningmarkthiërarchie, wijzigingen die een gevolg zijn van brede maatschappelijke veranderingen. In die zin kan de huidige samenstelling van huurderpopulatie gezien worden als resultaten van de economische en sociale veranderingen van de afgelopen periode. Voor het beleid is het dan ook van belang te begrijpen dat de oorzaken van vele problemen in de sociale-huisvestingssector bepaald worden door niet-huisvestingsfactoren. Essentieel is dat de doelgroep is gewijzigd. De directeur-generaal Volkshuisvesting in Nederland L.H. Kokhuis (1997) schrijft ter zake:

“Wat nu tot de “doelgroep” wordt bestempeld zal (...) in de toekomst sterk gaan veranderen. De samenstelling van de groep verandert en daarmee de aard van het maatschappelijk probleem. Dat is nu al zichtbaar. Corporaties (sociale huisvestingsmaatschappijen, n.v.d.a.) worden vaker geconfronteerd met bredere maatschappelijke problemen: ouderenhuisvesting, een plotselinge toename van het aantal asielzoekers, de gevolgen van extramuralisering en veiligheids- en leefbaarheidsproblemen in de wijken. Steeds meer staan deze maatschappelijke problemen voorop en vormt de huisvesting een substantieel onderdeel van de maatschappelijke oplossingen... Het betaalbaarheidsvraagstuk zelf kantelt daardoor. Het huisvestingsprobleem is steeds gekoppeld aan andere maatschappelijke vraagstukken. Voorbeelden zijn werkloosheid: langdurig werklozen die ook betaalbaarheidsproblemen hebben, mensen met een handicap die bijzondere huisvesting vragen en asielzoekers waarvan niet zeker is dat ze langdurig blijven, maar die wel goed gehuisvest moeten worden”.

Kortom de toekomstige doelgroep van de sociale huisvesting zal meer dan waarschijnlijk steeds meer bestaan uit mensen die op de woningmarkt geen andere keuze hebben én daar niet te onderschatten andere – sociale en/of persoonlijke -problemen mee combineren. En hierin schuilt het gevaar dat (tendensen tot) residualisering – dit is het tot tevredenheid huisvesten van huishoudens die geen andere keuze hebben – uitmonden in ‘marginalisering’, een situatie waarin de huisvestingssituatie in plaats van verzacht, de maatschappelijke problemen van een brede groep van haar bewoners versterkt. In het verlengde van Kokhuis moet dan ook gesteld worden, dat wil de sociale huisvesting haar huidige kwaliteiten – goede woningen, betaalbare woningen, grote tevredenheid – bewaren, dat de sociale huisbazen uit hun huisvestingscocon zullen moeten stappen en ofwel zelf extra zorgtaken moeten opnemen ofwel allianties aangaan met andere instellingen die zorgfuncties aanbieden.

Voorliggend onderzoek toont dus overduidelijk de kwaliteiten, de maatschappelijke functie van de sociale huursector aan: goed, zeker en betaalbaar wonen met een zeer grote satisfactie onder de huurders. Bovendien houdt de gemiddeld lage huurprijs – gemiddeld ongeveer 1.735 €

⁹ We moeten opmerken dat de beschrijving die volgt geen exclusief gegeven van de sociale huisvesting is en dat gelijkaardige processen ook – en misschien zelfs meer – in achtergestelde buurten van de 19^{de} eeuwse gordels gelden.

(7.000 BEF) lager dan een gemiddelde particuliere huurwoning - voor de huurders een belangrijke verhoging van de levensstandaard in.

Maar toch doet het onderzoek twee waarschuwingen formuleren. Een eerste volgt uit de vaststelling dat de maatschappelijk zwaarst getroffen groepen, nl. in eerste instantie de werklozen en in tweede instantie de bestaansonzekeren, het minst tevreden zijn, zich het minst bij de buurt betrokken voelen en ook de laagste beleving laten noteren. De aard van het onderzoek laat niet toe om op basis daarvan tot marginalisering te besluiten, maar desalniettemin is dit een belangrijk aandachtspunt omdat dus te verwachten valt dat steeds meer mensen met sociale problemen zullen instromen. Indien men dit op zijn beloop laat, dreigt marginalisering.

Waarschuwing twee brengt ons bij de appreciatie van de kwaliteit van het management. Essentieel is dat we deze appreciatie met het onderzoek van Deschamps (1984) kunnen vergelijken. Daaruit blijkt dat de tevredenheid met de kwaliteit van de woningen en de grootte, is toegenomen. Een tegengestelde evolutie – en dit is cruciaal – is merkbaar bij de tevredenheid o.a. ten aanzien van het gevoerde management van de bouwmaatschappij.

4.2. GEVAAR VOOR CUMULATIE IN SPECIFIEKE GEVALLEN

De cumulatie van problemen als lage sociale economische status (incl. een beperkt toekomstperspectief), ontevredenheid, beheersproblemen, het discours t.a.v. de sociale huursector houdt gevaren in voor de verdere ontwikkeling van bepaalde sociale woonwijken. Uit buitenlands onderzoek blijkt dat hoogbouwcomplexen meer dan andere wijken het slachtoffer van vervalprocessen worden. Vermoedelijk speelt hun gemakkelijke stigmatisering een rol.

P. Dickens (1994) zoekt de verklaring voor het problematisch functioneren van bepaalde complexen dan ook eerder in *de vervreemding* in onze maatschappij. Oorspronkelijk verwijst het begrip vervreemding naar de scheiding tussen individu en werk, de scheiding van het individu van de natuur en van andere individuen. Het verwijst ook naar de subjectieve ervaring ervan. Het is de evidentie zelf dat het huidige productieproces de individuen van het object van hun arbeid scheidt. Het productieproces scheidt individuen ook van elkaar door de arbeidsverdeling. Bovendien scheidt vervreemding de mensen ook van zichzelf: de mens heeft immers niet alleen de behoefte om te werken, maar om dit op een creatieve, reflectieve, bewuste manier te doen. Op basis van deze reflecties zijn de mensen in staat van richting te veranderen, anders te handelen. Dit creatieve, de sfeer van het sociale leven *speelt zich doorgaans af buiten het arbeidsproces*. De persoonlijke identiteit ontstaat in dit sociale leven. De markt en het kopen en verkopen van goederen zijn losgekoppeld van hun productie. Het is duidelijk dat de woning en de gemeenschap belangrijke elementen, kernpunten in het proces van (her)bevestiging van de persoonlijke identiteit (kunnen) zijn. Leven en waarden worden steeds meer gericht op het kopen en verkopen van goederen in de burgermaatschappij. Het menselijk bestaan wordt verengd tot productie, kopen en verkopen. De verschuiving naar een dienstenmaatschappij doet daar niets van af: enerzijds staan diensten ten dienste van de productie en anderzijds wordt de arbeidsverdeling er alleen maar dieper door. De diensteneconomie doet de mens nog verder vervreemden, want wat is adverteren en financieren anders dan het produceren en verkopen van producten? De vervreemding is, volgens Dickens, dan ook op een (voorlopig) hoogtepunt.

De betekenis van dit exposé voor het ongenoegen in de sociale huisvesting moet zo duidelijk worden. De woning, het woningcomplex, en de gemeenschap zijn sferen van sociaal leven waar de in andere fundamentele levensdomeinen verdrongen creativiteit, ten minste gedeeltelijk, gerealiseerd of hersteld kan worden. Als eigen woningbezit een goede/betere manier, een meer superieure manier van huisvesten dan de sociale huisvesting zou zijn, is dit onder andere omdat *materieel bezit* een enorme *symbolische betekenis* heeft verworven voor de ontwikkeling van een individu's sociale en persoonlijke identiteit.

Design en eigendomstitel zijn, in deze context, een manier waardoor mensen zichzelf (voortdurend) kunnen uitdrukken. Het is niet moeilijk om te begrijpen dat zij met weinig middelen zich slechts gedeeltelijk in deze zelfrealisatie zullen vinden. In deze kan de staat zelfs een deel van het probleem worden, door hun aspiraties te beperken, eerder dan ze te realiseren. Het is dan ook niet verwonderlijk dat personen de woning als object van hun arbeid zien. En via eigen woningbezit kan dit. Daarmee tegengesteld, leidt sociale huisvesting, in elk geval in haar huidige gemarginaliseerde (5%) en bureaucratische vorm, tot het tegengestelde van zelfrealisatie. Dit betekent niet dat eigen woning bezit gefetisjeerd moet worden, als zou het op zichzelf tot persoonlijke zekerheid leiden. Dit geldt zeker niet voor eigenaars met een laag inkomen.

De stelling is dat de woning, haar fysieke vorm en haar inhoud middelen zijn waardoor *individuele en maatschappelijke identiteit* kunnen worden verworven door de actieve keuze van het betrokken huishouden. Nu is keuze niet gegarandeerd en niet gelijk voor iedereen. Hier komt de sociale huisvesting in beeld. Vroeger had *sociale huisvesting* vaak een betrekkelijk hoge sociale status omdat de beter verdienende arbeiders er woonden. Vandaag gebeurt net het tegenovergestelde. Wie woont er vandaag in deze complexen? Zonder te willen veralgemenen, kan gesteld worden dat ze verzonken zijn tot een secundaire status, ze herbergen de arbeidsreserve. Als het kapitaal herstructureert en elders gaat investeren, zullen mensen gemarginaliseerd worden. Sommigen hebben een minderwaardige job, velen zullen permanent werkloos blijven. Deze mensen hebben geen macht op de woningmarkt waardoor de staat verantwoordelijk voor hun huisvesting wordt. En het management stopt hen in de slechtste accommodatie. Met andere woorden, personen en gezinnen die marginaal zijn in het productieproces zien hun marginaliteit *gereproduceerd en uitvergroot* in de sociale huisvesting. De fysieke vorm symboliseert en versterkt deze vormen van marginalisering.

Dit verhaal toont aan dat de betekenis van design en de vorming van identiteit begrepen moet worden vanuit de sociale relaties van de productie. We moeten nagaan hoe deze zich weerspiegelen in en versterkt worden door design en eigendomstitel die mensen ofwel kiezen ofwel gedwongen worden om er in te leven. Het focussen op het design alleen en de veronderstelde effecten op de bewoners is een fetisjering van design. Het trekt de aandacht weg van de *'waarom-vraag'*. Waarom vandaliseren mensen de accommodatie waarin ze leven? Waarom *'overleven'* allerlei vormen van criminaliteit in sommige omgevingen? Het ruimtelijke is hierin slechts instrumenteel.

In wat voorafgaat, is gepoogd om de betekenis van wonen en design in een context van sociale relaties, sociale processen en de formatie van identiteit te plaatsen. Dit houdt in dat de standpunten die design en menselijk gedrag met elkaar in een causaal verband zien, worden verworpen. Wanneer geplaatst in een ruimer kader, zijn woning en design belangrijke instrumenten waardoor de menselijke identiteit (verloren in de werkplaats) gedeeltelijk hersteld kan worden. Via consumptie en via het wonen (*'domestic life'*) kan de vervreemding gedeeltelijk teruggewonnen worden. Eigen woningbezit is hier een voorbeeld van. Dit in

tegenstelling tot de sociale huisvesting, althans zoals deze zich thans ontwikkelt: deze verdiept zelfs de marginaliteit van de armen, de zieken, de werklozen.

5. BELEIDSIMPLICATIES

Op basis van voorgaande analyse kunnen we nu enkele beleidsaanbevelingen formuleren. Achtereenvolgens gaan we in op de noodzaak om meer sociale huurwoningen te bouwen. Vervolgens gaan we in op de zin of de onzin om de inkomensgrenzen voor kandidaat sociale huurders op trekken. Daarna gaan we in op de conceptie van sociale woonwijken en de noodzaak voor een permanente monitoring. We sluiten af met te wijzen op het gevaar van de verkoop van sociale huurwoningen.

5.1. MEER SOCIALE WONINGEN

De hierboven aangehaalde onderzoeken hebben aangetoond dat de sociale huursector voor haar huurders een recht op wonen aanbiedt. Boven is vastgesteld dat de satisfactie van de bewoners behoorlijk groot is. Van een algehele malaise onder de sociale huurders kan dus niet gesproken worden. Een logische conclusie is dan ook dat het best gestreefd wordt naar *een uitbreiding van de sociale huursector* omdat ze er wel in slaagt een hoge tevredenheid aan betaalbaar te koppelen. Het is tevens ook zo dat een grotere sector gemakkelijker een sociale mix mogelijk maakt.

Bovendien toont het onderzoek nogmaals aan hoe belangrijk de maatschappelijke functie van betaalbaar wonen is. Woonkosten zijn vaste kosten en bepalen daardoor het maatschappelijk functioneren van een gezin of persoon

Eigenlijk zou de maatschappelijke functie van het sociale huisvestingsbeleid geen commentaar meer behoeven. Toch willen we de rol van de huisvestingskosten in de marginalisering van de gezinnen en personen nogmaals willen benadrukken. Om twee Britse huisvestingsspecialisten te parafraseren: *‘Huisvesting gaat immers over alles’* (Oxley & Smith, 1997). Huisvestingskosten zijn vaste lasten, waaraan niet te ontkomen is zonder directe consequenties. Daarnaast zijn er nog andere onontkoombare kosten, zoals de ziektekosten, de verzekeringen, wat schoolgeld, enz. Wat er overblijft voor eten en drinken, kleding, de vervanging duurzame consumptieartikelen en voor de *‘instrumenten om mee te doen in de samenleving’* (transport, telefoon, krant, contributies en dergelijke) is de *‘vrij besteedbare ruimte’*. Deze ruimte is het terrein van bezuinigen als de vaste kosten te hoog worden. Daardoor komt een proces van sociale marginalisering op gang: men kan niet meer op een normale manier meedoen met de familie, de vrienden, de buurt. Vaak gaat dit niet ver genoeg en dient ook in de vaste kosten gesnoeid te worden (verzekeringen, ziektekosten, huur,...). Dit leidt tot een aaneenschakeling van kleine drama's. En vele gezinnen willen met de samenleving meedoen, vooral als het om de kinderen gaat, *‘die er niet moeten onder lijden’* (Oude Engberink, 1996).

Wanneer de woonkosten te hoog worden, wordt een normale participatie aan de samenleving onmogelijk. Dit is essentieel voor de volwassenen, dit is nog erger voor de kinderen omdat het gevaar bestaat dat hun ontwikkelingskansen daardoor belemmerd worden. Na een onderzoek naar de doelmatigheid van het bestaansminimum in een internationaal vergelijkend perspectief, concludeert M. Andries (1996) dat *‘de (on)betaalbaarheid van het wonen voor gezinnen met een laag inkomen momenteel als één van de meest schrijnende aspecten van het*

armoedeprobleem moet worden beschouwd'. Of, om het met Oude Engberink te stellen: *'uit een groot aantal onderzoeken (...) is bekend, dat de woonlasten voor veel huishoudens op het minimum als het ware als een molensteen om de hals zijn'*.

Teneinde de sociale en maatschappelijk integrerende dimensie van een huisvestingsbeleid te illustreren, kan ook nog verwezen worden naar de opmerking van generatiearme gezinnen in het Algemeen Verslag van de Armoede (Koning Boudewijnstichting, e.a., 1994). Daarin wordt gesteld dat het ontbreken van goede en betaalbare huisvesting één van de oorzaken is waarom kinderen in instellingen geplaatst worden, of waarom gezinnen niet herenigd (kunnen) worden. Ook uit onderzoek van Nicaise & De Wilde (1995) blijkt dat huisvestingsproblemen een belangrijk materieel motief voor het weghalen van kinderen uit het gezin is. Trouwens, het ontbreken van huisvesting is/blijft een belangrijk oorzaak van thuisloosheid: van alle in 1995 in Vlaamse onthaalcentra opgenomen mannen had 80% geen woning; voor de vrouwen was dit 30% (De Decker & Serriën, 1997).

De sociale huisvesting in het algemeen en de sociale huursector in het bijzonder kunnen – naast het bieden van goede huisvesting op zich - een lanceerbasis te zijn, een plaats van waaruit gezinnen en personen opnieuw aansluiting kunnen vinden met de samenleving als geheel. *De sociale huursector combineert immers betaalbaarheid met (de mogelijkheid tot) stabiliteit (huurcontracten van onbepaalde duur)*. Daar velen om diverse redenen sociale begeleiding (onderwijs kinderen, budgetbegeleiding, opleiding,...) nodig hebben, betekent het betrekken van een sociale huurwoning ook dat *de bereikbaarheid* van de klant vergroot - wat gezien de vele verhuizingen in de privé-huur niet zo is. Bovendien biedt stabiliteit de mogelijkheid tot integratie in de omgeving, zodat betrokkenen zich niet steeds opnieuw aan nieuwe omstandigheden moeten aanpassen.

Een eerste gevolg van deze functie is dus dat *het aantal sociale huurwoning drastisch moet worden verhoogd*. Dit is uiteraard een lange termijndoelstelling, doch deze moet onmiddellijk klaar en duidelijk worden geformuleerd. Strikt genomen kan de huidige sociale huursector, bij een perfecte doelmatigheid, enkel armen huisvesten: er zijn 5% sociale huurwoningen en er zijn volgens de EU-normen 6% arme gezinnen en personen huishoudens in Vlaanderen... Er kan ter zake naar de analyse van A. Power verwezen worden. Ze stelt vast dat in alle van de door haar bestudeerde landen het aandeel sociale huurwoningen er in de jaren '80 is op gedaald. In elk van die landen is er nog steeds meer dan 10% huurwoningen, en toch concludeert Power dat de afbouw van de sector te ver is gegaan met als gevolg dat de meest achtergestelden, via marktwerking, de rekening van een dure (onbetaalbare) huisvesting betalen. *In die zin wordt de overheid mee producent van armoede*¹⁰.

De verhoging van de voorraad sociale huurwoningen wordt dus in eerste instantie gemotiveerd vanuit een positieve connotatie. *De sociale huursector realiseert voor minvermogenden het best het recht op wonen: een degelijke kwaliteit tegen een betaalbare prijs met woonzekerheid*. Dit positieve motief kan aangevuld worden met negatieve. Dit volgt uit de vaststelling dat het aandeel eigenaars stilaan haar plafond heeft bereikt. Voor Groot-Brittannië rekende S. Radley (1997) uit dat het eigen woningbezit in het V.K. tegen 2001 stagneert op ongeveer 72%. Hij gaat daarbij uit van twee (eerder optimistische) hypothesen: er wordt verondersteld dat de eigendomssector geen uitvallers zal kennen en dat de toegang

¹⁰ Zie De Decker (2002) voor Vlaanderen.

tot de eigendomssector voor nieuwe huishoudens bepaald/ beperkt wordt door de huidige marktvoorwaarden.

Het effect van een stagnatie van het aandeel eigenaars¹¹, betekent dat de huursector ge(her)waardeerd moet worden. Huren, dat in België en Vlaanderen in afwachting van eigendomsverwerving nog te vaak als iets tijdelijk wordt gepercipieerd, is voor 20 à 25% van de bevolking een quasi definitief woonstatuut. De omschreven ontwikkeling is daarvoor verantwoordelijk: de werkloosheid blijft hoog, de tewerkstelling is minder stabiel, minder fulltime; er zijn meer echtscheidingen, echtgenoten overleven langer alleen en anderen gaan alleen wonen, wat allen condities zijn die eigendomsverwerving quasi onmogelijk maken. Bovendien verhoogt ook de druk op de huurmarkt doordat in de regel de klassieke gezinsvorming opgeschoven is in de tijd: er wordt later gehuwd, de kinderen komen later, wat, gegeven het gebundeld zijn van de beslissing, impliceert dat het klassieke kerngezin gemiddeld later eigenaar wordt. In afwachting wordt gehuurd. Dus het belang van de huursector neemt toe, niet alleen omdat er meer gezinnen en personen zijn die niet op een verantwoorde manier eigenaar kunnen worden, doch ook omdat potentiële eigenaars langer huren (Radley, 1997).

Nu is de realisatie binnen de privé-huursector van het recht op wonen voor lage inkomens structureel onmogelijk. *Het is niet mogelijk om een goede privé-huurwoning aan voor lage inkomensgroepen betaalbare prijzen op de markt te brengen die voor de eigenaar én een zeker rendement heeft én deze ook nog eens toelaat om de woning kwalitatief op peil te houden* (Bradburn, 1994). Dit betekent dat betaalbaar en kwalitatief huren enkel via de sociale of gesocialiseerde huursector gerealiseerd kan worden.

5.2. INKOMENSVERHOOGING IS GEEN ADEQUATE REMEDIE

Vanuit diverse hoeken wordt reeds lang een pleidooi gehouden om de diverse problemen van de sociale huursector te bestrijden d.m.v. een verhoging van de inkomens van de toegelaten huishoudens. Dit zou niet alleen goede zaak zijn voor de financiële leefbaarheid van de sector (een geldig argument), maar ook bijdragen tot het verhogen van de leefbaarheid van de sector. O.i. is de verhoging van de inkomensgrenzen zelfbedrog. Dit heeft twee ingangen.

Ingang één betreft de vaststelling dat inkomensgrenzen voor de sociale huursector niet selectief zijn en derhalve vandaag en op zijn minst de afgelopen 10 à 15 jaar aan modale en zelfs bovenmodale inkomensgroepen de kans gaven om in te stromen. We wezen daar reeds op. Het bereik van de sociale huursector kan – in de wetenschap dat huurders die hun inkomen zien stijgen, kunnen blijven wonen - derhalve moeilijk als selectief beschouwd worden. Blijkbaar zijn deze (boven)modale inkomensgroepen niet gekomen of gebleven. Deze vaststelling brengt ons bij de tweede ingang. Vanaf een bepaald inkomen wordt eigendomsverwerving een alternatief. Eigenlijk zijn in Vlaanderen enkel de allerlaagste inkomensgroepen uitgesloten van eigen woningbezit. Een combinatie aan factoren waaronder de wachttijden en de reputatie van de sector, zorgen er voor dat huishoudens voor het alternatief kiezen. Anders geformuleerd: die huishoudens die het alternatief ‘eigen woningbezit’ hebben, kandideren niet (langer) voor een sociale woning. Dit heeft als gevolg

¹¹ Zie ook De Decker & Goossens (2002). Aan het tempo van de periode 1976-1992 wordt binnen een goede 200 jaar de magische 100% eigenaars (voor zover dit al wenselijk is) bereikt. In de periode 1976-1992 nam het percentage eigenaars volgens het doelgroepenonderzoek met 2.4% toe, of 0.15% per jaar.

dat de kans groter wordt dat – bovenop de veroudering van de zittende huurders – de instroom steeds meer bepaald wordt door ‘no choice’-huishoudens, door huishoudens die hun woningnood met andere sociale problemen – als werkloosheid, ziekte, relatieproblemen... – combineren. Dit wordt best als een realiteit aanvaard en vanuit die realiteit dient een beleid ontwikkeld worden.

5.3. ON-SITE BELEID

Ons bewust zijnde van de generalisatie die met deze uitspraak gepaard gaat, kan toch gesteld worden dat de sociale huursector zich in het verleden beperkte tot het huisvesten in de enge betekenis van het woord. Sociaal huren was in hoofdzaak een zakelijke aangelegenheid en daarmee hield de rol van de sociale huisbaas over het algemeen op. Gebaseerd op internationaal onderzoek, maar ook uit voorliggend onderzoek, willen we toch op twee gevaren wijzen, die er gezamenlijk toe leiden dat er gepleit wordt voor een meer intensief ‘on-site’ beleid. Een eerste betreft het feit dat de sociale huursector oog moet hebben voor zorgfuncties. Een tweede heeft betrekking op het onderhoud.

De vaststelling dat enerzijds de zittende bewoners verouderen en anderzijds dat de instromers meerdere problemen cumuleren, impliceert dat de sociale huisvesting meer dan voorheen op ‘haar sociale rol’ bevraagd zal worden. Of anders gesteld, wil de sector marginalisatie vermijden, dan zal het louter verschaffen van betaalbare woningen, hoe waardevol en belangrijk ook, niet langer volstaan. De sector zal zelf, of in samenwerking met anderen, ‘zorgfuncties’ moeten opnemen.

Elk van de lokale actoren, dit zijn benevens de lokale overheid en de sociale huisvestingsmaatschappijen ook het welzijnswerk, moeten hun eilanddenken verlaten en samenwerkingsmodellen opzetten. Opnieuw: buitenlandse voorbeelden ter zake, waar men al langer met marginale complexen wordt geconfronteerd, zijn legio.

Uit buitenlands onderzoek (o.a. Power, 1997) blijkt eveneens dat adequaat op verouderings- en vervalprocessen van de sociale woonwijken moet worden ingespeeld. Onderhoud moet snel en efficiënt gebeuren, wil men de ‘trigger’ naar snel verval vermijden. We willen er nogmaals op wijzen dat uit het onderzoek van Pannecoucke e.a. blijkt, dat dit in Vlaanderen reeds een zwakke plek is.

5.4. NAAR EEN ONZICHTBARE SOCIALE HUISVESTING

De sociale huisvesting is vaak erg zichtbaar, waardoor ze zeer vatbaar voor stigmatisering is. Wat de mogelijke negatieve consequenties zijn, werd hoger uitgewerkt. De doelstelling moet zijn dat de sociale huisvesting – in navolging van pleidooien van gewezen huisvestingsminister Peeters - ‘onzichtbaar’ wordt zodat ze niet langer vatbaar is voor stigmatisering (zie o.a. Peeters & De Decker, 1997). *Een sociale woning moet eruit zien als een andere woning.* De conceptie en inplanting verschillen echter naargelang de soort wijk waarin projecten terechtkomen.

5.5. NIEUWE PROJECTEN INPLANTEN BUITEN ACHTERGESTELDE BUURTEN

Het creëren van woningdifferentiatie is het meest eenvoudig bij nieuwe projecten. Als de overheid differentiatie beleidsmatig belangrijk vindt, dan moet elk nieuw project getoetst worden aan haar omgevingseffect. Maar al te vaak werken nieuwe projecten homogeniserend: nieuwe suburbane verkavelingen zijn meer van hetzelfde en sociale woningbouwprojecten worden tegenwoordig in achtergestelde buurten ingeplant, waar ze, wegens het ontbreken van ingrepen in de omgeving, de segregatie verhogen.

Nieuwe projecten van een zekere omvang moeten zoveel mogelijk verschillende woningtypen en eigendomsvormen bevatten. Er moet dus naar gestreefd om niet *'of-of'* maar *'en-en'* te bouwen zodat de ruimtelijke randvoorwaarden voor vermijdingsgedrag in elk geval afwezig blijven. In grotere projecten zullen dus private koopwoningen met sociale koop- en huurwoningen gezamenlijk ingeplant moeten worden; er zullen appartementen, eengezinswoningen en zelfs studio's en kamers moeten worden gebouwd; er zullen grote en kleine kavels moeten zijn. Dat dit minder eenvoudig is en *een gedachtenbreuk* vraagt, spreekt voor zich. Maar alles heeft nu eenmaal zijn prijs. Private en sociale bouwers zullen, binnen de kaders van beleidsplannen (bijv. wijkontwikkelingsplannen), moeten leren samenwerken. In elk geval, door een degelijke menging kan massaliteit worden vermeden. De aanvangskwaliteit is essentieel en er vallen ter zake historische lessen te trekken. Het zijn immers de eenzijdig speculatief gebouwde 19de eeuwse wijken, de *'huisjesmelkerswijken'* en monotone sociale woonblokken die het snelst vervallen en achterstelling ophopen.

Alhoewel een kwalitatief stedenbouwkundig beleid in eerste instantie een kwestie van *'goede wil'*, van een positieve attitude zou kunnen zijn, zullen planningsvoorschriften toch minimum aandelen van bepaalde woningtypen moeten bepalen. Ook al is een reglementerende manier van werken tegen de tijdgeest, deze zullen opgelegd moeten worden zoniet wordt een differentiepolitiek hooguit *'window dressing'*. Bij niet-naleving dienen sancties worden voorzien. Dit kunnen boeten zijn waardoor op andere plaatsen wat ontbreekt kan worden gerealiseerd. *In elk geval moeten gemengde projecten de regel en niet de uitzondering worden.*

Teneinde enig weerwerk te kunnen bieden aan het principe van de communicerende vaten waarbij de meer welstellende gezinnen de kernstad verlaten en minder welstellende naar de stad worden gezogen, houdt een strijd tegen de concentratie van maatschappelijke achterstelling in eerste instantie visievorming voor het gehele stadsgewest en de gehele stad in. Dit is vooralsnog niet gebeurd in het voorstel Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, waarin het intern functioneren van de grote steden en de sociaalruimtelijke dimensie van de suburbanisatie als een *'black box'* zijn behandeld (De Decker, 2001). Het is dan ook noodzakelijk dat de structuurplannen op lagere niveaus deze belangrijke inhoudelijke lacune in gaan vullen.

Grosso modo dienen uitspraken - die in planningsvoorschriften moeten worden vertaald - gedaan te worden over:

- de bouw van duurdere woningen in de centrale stad en achtergestelde buurten,
- de bouw van gezinswoningen in de stad,
- de bouw van sociale (huur)woningen in de suburbs en de kleine steden en gemeenten in het stadsgewest.

5.6. WAT MET DE PROBLEEMCOMPLEXEN?

Is het bij nieuwe projecten relatief eenvoudig om een sociale mix te realiseren, dan is dit veel problematischer voor grootschalige wijken (in hoog- én laagbouw). Alhoewel ook hier een onderscheid moet worden gemaakt. Uit onze analyse blijkt, en dit wordt ook in buitenlands onderzoek bevestigd, dat het niet alleen hoogbouwcomplexen zijn die problematisch worden. Heel vaak betreft dit ook perifere laagbouwwijken met huizen-met-een-tuintje. Het spreekt voor zich dat, althans bekeken vanuit een louter bouwtechnisch oogpunt, de aanpasbaarheid van laagbouwwijken eenvoudiger is dan deze van hoogbouwflats. Het is zeer moeilijk om in hoogbouwcomplexen differentiatie aan te brengen. De toegangsgrenzen kunnen worden verruimd of flats kunnen verkocht doch de vraag stelt zich welk gezin met boven modaal inkomen kandideert wanneer het huis op de grond een betaalbaar alternatief is? Bij verbouwingswerken kan de kwaliteit en aantrekkelijkheid worden verhoogd. Doch, '*kleine, hokkerige flats blijven kleine, hokkerige flats*' (Buyst, 1996), ze blijven behoren tot de laagste sporten van de woningmarkthiërarchie. De kans op een revival is derhalve gering. Een eerste conclusie is dan ook om dergelijke blokken in de toekomst in elk geval niet meer te bouwen. Ook maatschappelijk kwetsbaren wonen liever met de voeten op de grond.

Voor de bestaande zien we de volgende pistes:

1. *Afbraak-mits-vervanging*: wanneer een renovatie zich aandient, dient in een kostenbatenanalyse de sociale effecten mee verrekend te worden. Zijn deze negatief dan dient afbraak in overweging te worden genomen;
2. *Andere functie op de woningmarkt*: vandaag hebben de '*probleemcomplexen*' een volwaardige rol op de woningmarkt. Ze verschaffen stabiele huisvesting aan een doelgroep, wat impliceert dat alle elementen van goed beheer spelen. Dit impliceert dat ze om de zoveel tijd grondig opgeknapt en aangepast moeten worden (en dat tegen laag rendement). De functie van volwaardige huisvesting zou herzien kunnen worden. De probleemcomplexen kunnen zo omgebouwd worden voor allerlei vormen van tijdelijke opvang (noodopvang, studentenhuysvesting, verhuur met kortlopende contracten met het oog op doorstroming naar andere projecten,...);
3. *Andere functie*: wanneer de kostenbatenanalyse voor een verdere huisvestingsfunctie te negatief uitvalt, kan eventueel uitgekeken worden naar een andere functie en kunnen de probleemcomplexen tot bijv. kantoren worden omgebouwd.

5.7. MONITORING

Wat in elk geval ook als een noodzaak naar voor komt uit de analyse, is de noodzaak tot *permanente monitoring*. Het is noodzakelijk dat de ontwikkelingen jaar op jaar op het niveau van de maatschappijen (en zelfs op het niveau van de wijk) worden opgevolgd. De wettelijke rapporteringopdracht dient derhalve te worden uitgebreid. *Het is immers niet omdat er vandaag geen grote problemen zijn, dat de sector er permanent van vrijgesteld is.* Een grondige en met cijfers gedocumenteerde kennis van de situatie en van de evoluties maakt vroegtijdig ingrijpen mogelijk.

Onderzoek is ook nodig omdat we de aard van de (eventuele) problemen in de veronderstelde probleemcomplexen onvoldoende kennen. Is er sprake van alleen bouwfysisch verval? Of is er meer aan de hand? Is het een kwestie van frustratie omwille van een algemeen ongenoegen? Is het de onmogelijkheid van lage inkomenshuishoudens om *'harmonieus'* samen te leven? Of zijn het alleen multiculturele spanningen? Of is er in de *'blokken'* sprake van een overdosis aan kinderen? Of is het een beetje van dit alles. Vooraleer men beleidsconclusies kan trekken, dient men te beschikken over, in eerste instantie, een gedetailleerde sociografie van het project, en in tweede instantie, een door externen geformuleerde probleemstelling. Nu zijn de sociale huisvestingsmaatschappijen teveel belanghebbende partij voor het exact bepalen van wat er aan de hand is. En in een dergelijke context heeft men de neiging oorzaak en oplossing naar anderen (in casu de bewoners en de hogere overheid) door te schuiven.

In dit licht van de exacte kennis is het trouwens belangrijk te stellen dat zowel in Frankrijk als in Groot-Brittannië, waar stilaan een onderzoekstraditie is gegroeid, de leefbaarheid-problematiek van grootschalige woningcomplexen niet langer (alleen) aan het lage inkomen van de huurders of een teveel aan *'buitenlanders'* wordt toegeschreven, doch aan een *te hoge* concentratie van jongeren, autochtonen *én* allochtonen (Wacquant, 1995). Jongeren nemen de complexen over, zo wordt gesteld. Ze zorgen voor overlast en ergernis door lawaai en vandalisme. Bovendien worden ze door het leven in zogenaamde probleemblokken, ook gevisieerd door de politie; ze ondervinden geen respect, zien geen toekomst. Het is *'zij'* tegen de rest van de wereld - een door de media gekoesterd en dus versterkt beeld.

In het kader van de kennis van de problematiek wordt ook algemeen aangenomen dat in de *'blokken'* een hoge criminaliteit heerst. De politie zou er niet durven komen en de bewoners doen de eigen buurt als onveilig af. Zonder het bestaan van problemen te ontkennen, stelt Wacquant, zijn heel wat van de *'gevaarlijke gebieden'* behoorlijk veilig (*'quite safe'*). Je kunt er rustig op straat lopen en (ook 's nachts) gaan picknicken op het gras. In het project dat Wacquant bestudeerde was het stelen van auto's en bromfietsen het meest voorkomend. Het dealen van drugs was marginaal en in een normaal jaar komt er geen moord voor. Het aantal diefstallen is er lager dan in Parijs en de laatste rassenrellen waren meer dan 10 jaar oud...

Hieruit moet blijken dat het mediatieke beeld niet steeds een weergave van de realiteit is. In het licht van de permanente evolutie van de samenleving, zijn trouwens ook de in dit rapport geformuleerde standpunten geen dogma's. Ook dient constant aan evaluatie onderworpen te worden.

5.8. VERKOOP VAN SOCIALE HUURWONINGEN

Een laatste – voor Vlaanderen – nieuwe beleidspiste, is de verkoop van sociale huurwoningen. Dat dit makkelijk moet, staat in de regeringsverklaring van de huidige regering en minister Gabriels schijnt er werk van te willen maken (Vlaamse Regering, 1999; Gabriels uitgebreid in de pers). Vanuit regeringskringen wordt dit (uiteraard) positief geformuleerd¹². Toch blijft dit niet zonder consequenties voor de sociale huursector. De gevolgen zijn voor Groot-Brittannië reeds uitvoerig onderzocht (Cola & Furbey, 1994; Ravetz, 2001) en komen goed overeen met de inventarisatie die de Leuvense schepen van Huisvesting Brepoels (2002) in *De Morgen* op een rij zette. We parafraseren op basis van zijn tekst. Naast praktische bezwaren¹³ oppert Brepoels de volgende terechte bedenkingen:

- De verkoop van woningen aan de zittende huurders verkleint de voorraad aan huurwoningen. De opbrengsten uit die verkoop zijn immers onvoldoende om eenzelfde volume aan woningen opnieuw te bouwen. Vooral in de verstedelijkte gebieden zijn grondprijzen al zo de hoogte ingeschoten dat een verkochte woning nooit voor hetzelfde geld kan worden vervangen door een gelijk(w)aardige woning.
- Sociale huisvestingsmaatschappijen zullen de aantrekkelijkste brokken, namelijk huizen en grote appartementen, uit hun patrimonium zien verdwijnen. Het overblijvende patrimonium dreigt te verschrallen tot kleine woningen en appartementen.
- Wie kan kopen, is ook wie nu als huurder het meeste opbrengt. Die groep is – zoals hoger aangetoond – reeds schaars (zeker in de stedelijke maatschappijen). Als deze mensen massaal zullen kopen, zullen deze verliezen alleen met fors stijgende huurlasten worden gecompenseerd.
- Als de woning wordt verkocht met subsidies, wordt dezelfde woning voor een tweede maal gesubsidieerd, terwijl de middelen elders best nuttig besteed kunnen worden.

De door Brepoels aangeklaagde wijze van investeren in eigendomsverwerving gaat ten koste van de zwakste doelgroep van het huisvestingsbeleid.

“Meer nog, ze versterkt de al aanwezige tendensen tot sociale verdringing of maatschappelijke uitsluiting van wie financieel niet meer mee kan” (Brepoels).

De rekening van de verkoop van sociale huurwoningen zal bovendien vooral in de grotere steden worden gevoeld. Daar immers staan de minder populaire wijken, met soms kleine flats, vaak in grootschalige wijken met veel hoogbouw. Of anders geformuleerd: de verkoop van sociale huurwoningen zal – zeker in de steden – bijdragen tot een marginalisering van de rest. In deze context kan de vraag worden gesteld, waarom de sociale huurders met “een hoog inkomen” geen eigenaar zijn geworden? Misschien omdat ze tevreden zijn, zoals ons onderzoek heeft aangetoond?

¹² Zie voor commentaar De Decker & Goossens (2002).

¹³ Als zelfs appartementen worden verkocht, blijft de maatschappij zitten in het stelsel van mede-eigendom, wat kosten en managementproblemen met zich mee brengt.

6. CONCLUSIES

In wat voorafgaat, hebben we naar aanleiding van het aanhoudend debat over de marginalisering van de sociale huursector en de voorstellen om de toelatingsgrenzen op te trekken een soort round up gemaakt. We hebben – voor zover dit mogelijk is – nagegaan wat het profiel van de sociale huurders is; we hebben bekeken wat zijn of haar tevredenheid is, wat, gegeven de ontwikkelingen op de woningmarkt, de gevaren zijn, en we hebben enkele beleidsvoorstellen geformuleerd c.q. tegen de lamp gehouden. Kort samengevat, komt bovenstaande neer op:

- het sociaal-economisch profiel van de sociale huurder is zwak;
- de sociale huurder is behoorlijk tevreden met zowat alle facetten van zijn situatie (betaalbaarheid, kwaliteit, leefbaarheid);
- er is – volgend uit voorgaande – geen sprake van een algemene malaise in de sociale huursector (wat problemen op specifieke plaatsen niet uitsluit);
- gegeven de tendensen tot polarisering op de woningmarkt, bestaat het gevaar dat bij non-beleid, het zwakke profiel inderdaad omslaat in marginalisering ;
- een verhoging van de inkomensgrenzen is zelfbedrog: de condities op de woningmarkt zijn van die aard dat zij die een alternatief hebben geen kandidaat voor een sociale woning zijn (en zeker niet voor flats in grootschalige stedelijke hoogbouwwijken) ;
- de verkoop van sociale huurwoningen zal bijdragen tot een verdere residualisering en mogelijks marginalisering van de rest;
- gedegen monitoring en onderzoek kan bijdragen tot het voortijdig ontdekken van problemen en dus tot een tijdig ingrijpen.

7. REFERENTIES

Anderson, I. (2000): Housing and social exclusion: the changing debate, in: I. Anderson en D. Sim (eds.): *Social Exclusion and Housing*. Context and challenges, Chartered Institute of Housing, Coventry, p. 6-21.

Andries, M. (1996): *Omtrent het bestaansminimum: enkele doelmatigheidsproblemen in internationaal-vergelijkend perspectief*, Berichten Centrum voor Sociaal Beleid, Ufsia, Antwerpen.

Barrou, J. (1992), *La place du pauvre. Histoire et géographie sociale de l'habitat HLM*, Paris: L'Harmattan.

Bradburn, H. (1994): *Promoting choice. The role of the private rented sector*, Shelter, London.

Brepoels, J. (2002): Verkoop van sociale huurwoningen: volksbedrog?, *Opinie in De Morgen*, 25 Oktober, p. 30.

Buys, A. (1996): Zin en onzin van differentiatie, in: *Nieuw Tijdschrift voor de Volkshuisvesting*, jg. 2, nr. 8, p. 21-24.

Cole, I. & R. Fyrbey (1994) : *The eclipse of council housing*, Routledge, London.

C.V. Huisvesting (1996): *Kinderen uit de blokken*, Antwerpen.

De Decker, P. (1997), De magische mix voorbij – over marginalisering in/van de sociale huursector, Rapport aan de Minister van Binnenlandse Aangelegenheden, Stedelijk Beleid en Huisvesting, Brussel.

De Decker, P. (2001): Dient de Vlaamse gaai het RSV te lezen? Over duurzaamheid, sociale bijziendheid en eenheidsdenken in de Vlaamse ruimtelijke planning, in: *Ruimte & Planning*, jg. 21, nr. 1, p. 73-105 (met erratum in *Ruimte & Planning*, jg. 21, nr. 2).

De Decker, P. (2002): De huisvestingsval klap dicht! Over wat huishoudens overhouden na het betalen van hun woonkosten en wat de overheid daaraan doet, in: *Ruimte & Planning*, jg. 22, nr. 2, p. 119-140.

De Decker, P. & V. Geurts (2000), Wonen. Residualiseert de huursector? In: Vranken, J., Geldof, D. & G. Van Menxel (red.), *Armoede en sociale uitsluiting. Jaarboek 2000*, Leuven/Amersfoort: Acco, 193-203.

De Decker, P. & L. Goossens (2002): Iedereen eigenaar? Van een luchtkasteel!, *Opinie in De Standaard*, 21 Oktober, p. 9.

De Decker, P., Meulemans, B. en V. Geurts (1996), Huurprijzen in dynamisch perspectief?, in: *Planologisch Nieuws*, jg. 16, nr. 1, p. 6-21.

De Decker, P. Meulemans, B. & L. Goossens (1994), Verdringing op de woningmarkt (1976-1992): feit of illusie?, in: Vranken, J., Geldof, D. & G. Van Menxel (red.), *Armoede en sociale uitsluiting. Jaarboek 1994*, Leuven: Acco, p. 154-168.

De Decker, P. & I. Pannecoucke (2001), Wonen, in: Vranken, J. e. a. (red.): *Jaarboek Armoede en Sociale Uitsluiting*, Leuven: Acco, p. 243-261.

De Decker, P. & I. Pannecoucke (2002a), *Good news from bad neighbourhoods*, paper voor de ENHR-conferentie in Wenen, 1 juli-5 juli 2002, Antwerpen: OASeS.

De Decker, P. en I. Pannecoucke (2002b), *Bad news for satisfied tenants. On the social sustainability of social rented housing in a hostile system*, paper voor het vijfde symposium van de International Urban Planning and Environment Association in Oxford, 23-26 september 2002, Antwerpen: OASeS.

De Decker, P. & L. Serrien (1997): *Trends in housing, (housing) policy and (youth) homelessness*, The 1996 National report on Belgium for the European Observatory on Homelessness Feantsa, Brussels.

Deschamps, L. (1984), *De bewoners van een woning gebouwd door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting – Algemene resultaten CBGS-onderzoek*, CBGS-rapport 65/1984, Brussel, CBGS – Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap.

Dickens, P. (1994): Modernity, alienation and environment: some aspects of housing tenure, design and social identity, in: Danermark, B; & I. Elander (eds): *Social rented housing in Europe: policy, tenure and design*, DU Press, Delft, p. 123-138.

Dierickx, D., e.a., *Recente evolutie inzake de huisvesting*, Brussel: Koning Boudewijnstichting.

European Observatory on Homelessness (1992): *Abandoned: profile of Europe's homeless people*, Feantsa, Brussels.

Forrest, R. (2000), What constitutes a 'balanced' community?, in: I. Anderson en D. Sim (eds.), *Social Exclusion and Housing. Context and challenges*, Chartered Institute of Housing, Coventry, p. 207-219.

Kokhuis, L.H. (1997): Woonverkenningen 2030: de agenda voor de toekomst, in: *Tijdschrift voor de Volkshuisvesting*, jg. 3, nr. 6, p. 6-8

Koning Boudewijnstichting/ATD Vierde Wereld/Vereniging van Belgische Steden en Gemeenten (1994): *Algemeen verslag over de Armoede*, Synthese, Brussel

Lescrauwaet, D. (2000), *Thuislozen krijgen geen voet aan huis in de sociale huisvesting. Peiling toegankelijkheid sociale huisvesting voor thuislozen*. Berchem: Steunpunt Algemeen Welzijnswerk.

Lund, B. (1996), *Housing problems and housing policy*, London: Longman.

Malpass, P. en A. Murie (1994), *Housing policy and practice*. Fourth edition, London: Macmillan.

Meulemans, B., Geurts, V. en P. De Decker (1996), *De doelgroepen van het woonbeleid. Een analyse van de woonproblemen in Vlaanderen*, Brussel: Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Administratie LIN, Afdeling Woonbeleid.

Nicaise, I. & C. De Wilde (1995): *Het zwaard van Damocles. Arme gezinnen over bijzondere jeugdzorg*, Garant, Leuven.

Oude Engberink, G. (1996): *De verdeelde stad. Armoedebestrijding in Rotterdam*, lezing op het Seminarie 'Armoede en Stedelijk Beleid', Brussel, 16 okt.

Oxley, M. & J. Smith (1996): *Housing policy and rented housing in Europe*, Spon, London

Pannecoucke, I. (2001), En nu ... de sociale huurders aan het woord, in: *Ruimte & Planning*, jg. 21, nr.3 (te verschijnen).

Pannecoucke, I., Geurts, V., Van Dam, R., e.a. (2001), *Profiel van de sociale huurder en subjectieve beleving van de realisaties van de sociale huisvesting*, eindrapport, Onderzoeksgroep Armoede, Sociale Uitsluiting en Centrum voor Sociaal Beleid, Ufsia, Antwerpen.

Peeters, L. & P. De Decker (1997), *Het woonbeleid in Vlaanderen op een tweesprong*, Antwerpen: EPO.

Power, A. (1997): *Estates on the edge. The social consequences of mass housing in Northern Europe*, MacMillan, London.

Radley, S. (1997): *Sustainable home ownership. A new concept*, The Henley Centre for the Joseph Rowntree Foundation, York.

Ravetz, A. (2001): *Council housing and culture. The history of a social experiment*, Routledge, London.

Stevaert, S. (2002): Geef de mensen een huis, interview in *Knack*, 20 nov., p. 12-16.

Van Dam, R. & V. Geurts (2000), *De bewoners van gesubsidieerde en niet gesubsidieerde woningen in Vlaanderen: profiel, woningkwaliteit en betaalbaarheid*, Berichten Centrum voor Sociaal Beleid, UFSIA-Universiteit Antwerpen, Antwerpen.

Vanhove, A. (2001), Wonen in armoede. Wonen en armoede(beleid) door de bril van de werkers op het veld, in: Dierickx, D., e.a., *Recente evolutie inzake de huisvesting*, Brussel: Koning Boudewijnstichting.

Vlaamse regering (1999), *Persmededelingen van vergadering van 16 maart 1999 en van vergadering 25 juli 2000*.

Vlaamse Huisvestingsmaatschappij (1997): *Jaarverslag 1996*, Brussel.

Wacquant, L. (1995): Pour comprendre la 'crise' des banlieus, in: *French Politics & Society*, vol. 13, nr. 4, p. 68-81

Whitehead, C. (2000), A future for social housing?, in: Monk, S. & C. Whitehead (eds.), *Restructuring housing systems. From social to affordable housing?*, York: York Publishers, p. 214-225.

XXX (2002): Sociale woningen weer opengesteld voor middenklasse, in: *De Standaard*, 20 november, p. 6.