

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



Zitting 2008-2009

25 maart 2009

VERZOEKSCHRIFT

over een gedurfd plan voor betaalbare woningen

VERSLAG

**namens de Commissie voor Wonen, Stedelijk Beleid, Inburgering en Gelijke Kansen
uitgebracht door mevrouw Else De Wachter**

Samenstelling van de commissie:

Voorzitter: de heer Jan Penris.

Vaste leden:

mevrouw Hilde De Lobel, de heren Jan Penris, Wim Van Dijk, mevrouw Gerda Van Steenberge, de heer Christian Verougstraete;

de heren Carl Decaluwe, Tom Dehaene, Dirk de Kort, Ward Kennes;

mevrouw Dominique Guns, de heren Hugo Philtjens, Bob Verstraete;

de dames Else De Wachter, Michèle Hostekint, de heer Jan Roegiers.

Plaatsvervangers:

N., mevrouw Agnes Bruyninckx, de heren Felix Strackx, Erik Tack, Roland Van Goethem;

de dames Cindy Franssen, Vera Jans, Monica Van Kerrebroeck, de heer Johan Verstreken;

de dames Hilde Eeckhout, Anne Marie Hoebeke, Laurence Libert;

de heer Chokri Mahassine, mevrouw Els Robeyns, de heer Jo Vermeulen.

Toegevoegde leden:

mevrouw Vera Dua;

de heer Mark Demesmaeker.

Zie:

2077 (2008-2009)

– Nr. 1: Verslag over hoorzitting

INHOUD

	Blz.
1. Procedure	4
2. Inhoud van het verzoekschrift.....	4
3. Bespreking	4
4. Conclusie	4
Bijlage: Antwoord van Vlaams minister Marino Keulen.....	5

DAMES EN HEREN,

1. Procedure

Op 8 oktober 2008 werd bij de voorzitter van het Vlaams Parlement een verzoekschrift ingediend over een gedurfd plan voor betaalbare woningen (Verzoekschrift nr. 3 (2008-09)).

Het verzoekschrift werd op 10 oktober 2008 ontvankelijk verklaard door de voorzitter van het Vlaams Parlement en voor verdere behandeling verwezen naar de Commissie voor Wonen, Stedelijk Beleid, Inburgering en Gelijke Kansen. Het verzoekschrift werd aan de commissieleden overgezonden.

De commissie nam het verzoekschrift op 23 oktober 2008 in behandeling. Aangezien het gaat om een verzoekschrift dat door meer dan vijftienduizend personen is ondertekend, had de eerste ondertekenaar het recht gehoord te worden (artikel 4, bijzonder decreet van 6 juli 2006 houdende nadere regeling van het recht om verzoekschriften bij het Vlaams Parlement in te dienen). Op 8 januari 2009 is dan ook in de commissie een hoorzitting gehouden met de eerste ondertekenaar, die vergezeld was van een academische deskundige en ervaringsdeskundigen (*Parl. St.* VI. Parl. 2008-09, nr. 2077/1).

Op haar vergadering van 15 januari 2009 besliste de commissie om de heer Marino Keulen, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering, naar bijkomende informatie te vragen over het verzoekschrift. De minister bezorgde bij brief van 5 maart 2009 een antwoord op het verzoekschrift. Op 19 maart 2009 kwam de commissie tot een besluit.

2. Inhoud van het verzoekschrift

De *verzoeker* vraagt een gedurfd plan om in een tijdspanne van twintig jaar tot twintig percent sociale huurwoningen te komen in de grote steden. In heel Vlaanderen moet tegen dan een gemiddelde van tien percent zijn bereikt.

Daartoe moet het huidige budget voor sociale huisvesting op korte termijn verviervoudigen en daarna elk jaar betekenisvol stijgen tot het drie percent van het bruto binnenlands product bedraagt. Binnen dat budget moeten sociale woningbouw, de huisvestings-

maatschappijen die de laagste inkomens opvangen en de grote steden aandacht krijgen. In elk ruimtelijk plan moet minstens twintig percent van de woningen kunnen worden voorbehouden voor sociale woningbouw. De btw op sociale woningbouw moet tot nul worden herleid en de administratie moet sterk worden vereenvoudigd. Er moeten meer huizen verhuurd worden door sociale verhuurkantoren. De fusie van sociale huisvestingsmaatschappijen moet worden gestimuleerd.

3. Bespreking

De heer *Jan Penris*, voorzitter, verwijst naar de uitleg daarover verstrekt door de heer Marino Keulen, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering. Die uitleg is opgenomen als bijlage. De *leden* gaan unaniem akkoord met de informatie verstrekt door de minister en besluiten de brief van de minister over te zenden aan de verzoeker.

4. Conclusie

De *leden* sluiten zich unaniem aan bij de uitleg van de minister.

De verslaggever,

Else DE WACHTER

De voorzitter,

Jan PENRIS

BIJLAGE

Antwoord van de heer Marino Keulen,
Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering

Vlaamse overheid



Vlaamse regering
Kabinet van de Vlaamse minister van
Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid,
Wonen en Inburgering

Nota aan de heer Jan Penris
Voorzitter Commissie voor Wonen, Stedelijk
Beleid, Inburgering en Gelijke Kansen

Kreupelenstraat 21
1000 BRUSSEL
Tel. (02) 552.65.00 – Fax (02) 552.65.01
E-mail: kabinet.keulen@vlaanderen.be

uw bericht van

uw kenmerk

Dec/com/mle/090204

ons kenmerk

4025.0.09.038

bijlagen

vragen naar / e-mail

telefoonnummer

datum

- 5 -03- 2009

Betreft: Reactie op het verzoekschrift 'Een gedurfd plan voor betaalbare woningen'

Geachte mijnheer de voorzitter,

Op 8 oktober 2008 werd het verzoekschrift 'Een gedurfd plan voor betaalbare woningen' ingedient bij het Vlaams Parlement. De initiatiefnemers zijn er op korte tijd in geslaagd om de nodige 15.000 handtekeningen te verzamelen om gehoord te kunnen worden in het Vlaams Parlement. Het verzoekschrift werd tijdens een hoorzitting op 8 januari jl. in de Commissie voor Wonen, Stedelijk Beleid, Inburgering en Gelijke Kansen toegelicht en besproken. Tijdens de hoorzitting kwamen verschillende sprekers aan bod, waaronder mevrouw Anke Hintjens, de bezielster en eerste ondertekenaar van het verzoekschrift, de heer Luc Goossens, professor aan de UA en de ervaringsdeskundigen mevrouw Christel Augustijnen en de heer Guldo Straetmans.

In het verzoekschrift wordt gepleit voor een drastische verhoging van het aanbod aan goede en goedkope huurwoningen. In het bijzonder wordt een sterke uitbreiding van het aandeel sociale woningen gevraagd, met name op 20 jaar tijd 20 % sociale woningen in de grote steden en een Vlaams gemiddelde van 10 % sociale woningen. De volgende voorstellen worden geformuleerd met het oog op het bereiken van deze doelstellingen:

1. Het huidige budget voor sociale huisvesting moet op korte termijn verviervoudigen en daarna elk jaar betekenisvol stijgen tot het budget van 3% van het BBP bedraagt in 2027;
2. Binnen dat Vlaams budget moet sociale woningbouw, de huisvestingsmaatschappijen die de laagste inkomens opvangen en de grote steden aandacht krijgen;

3. In elk ruimtelijk plan moet minstens 20% van de woningen kunnen worden voorbehouden voor sociale woningbouw;
4. De BTW op sociale bouwprojecten moet tot nul herleid worden en de administratie voor sociale woningbouw moet sterk vereenvoudigd worden;
5. Er moeten meer huizen verhuurd worden via sociale verhuurkantoren;
6. De fusie van sociale huisvestingsmaatschappijen moet gestimuleerd worden.

De Vlaamse Regering wil hierbij reageren op het Ingediende verzoekschrift, dat in de eerste plaats een duidelijk en sterk signaal is dat het verbeteren van de betaalbaarheid van het wonen voor heel veel mensen in Vlaanderen een belangrijke zorg en bekommernis is.

De Vlaamse Regering is zich bewust van de problematiek van de betaalbaarheid van kwaliteitsvol wonen. Dit wordt ook aangehaald in de resultaten van recent wetenschappelijk onderzoek, uitgevoerd door het Kenniscentrum voor Duurzaam Woonbeleid. Het wonen in een betaalbare, kwaliteitsvolle woning staat voor een aantal mensen onder druk. In het bijzonder, maar zeker niet alleen, voor de huishoudens met de laagste inkomens wordt het de laatste jaren moeilijker om een kwaliteitsvolle woning te kunnen betrekken.

De private huurwoningmarkt, en in het bijzonder het lagere segment, vormt het zwakke broertje met problemen op vlak van kwaliteit en betaalbaarheid. Uit de gegevens over de betaalbaarheid, blijkt dat de gemiddelde woonquote (= aandeel van het inkomen dat aan de 'naakte' woonkosten wordt gespendeerd) voor de private huurders 29,5 % bedraagt, in vergelijking met 22,3 % voor de sociale huurders en 21,7 % voor de afbetalende eigenaars. Ook blijkt een deel van de private huurders een woning te huren van slechtere kwaliteit. Zo blijkt dat het aandeel private huurders dat in een slechte woning woont groter is dan bij de eigenaars of sociale huurders. Het zijn over het algemeen de huishoudens met de laagste inkomens die geconfronteerd worden met de meest problematische woonsituatie op de private huurwoningmarkt.

Het verbeteren van de betaalbaarheid en het kwaliteitsvol wonen - zoals ook uitdrukkelijk opgenomen in de beleidsnota Vlaams Woonbeleid 2004-2009 en de verschillende beleidsbrieven over Wonen - blijven dan ook centrale uitdagingen voor het Vlaamse woonbeleid. Om een voldoende aanbod aan betaalbare, kwaliteitsvolle woningen te realiseren zullen we zowel verder moeten inzetten op de uitbreiding van het aanbod sociale huurwoningen als op het verbeteren van de woonsituatie op de private huurwoningmarkt.

De sociale huisvesting blijft het instrument bij uitstek om mensen die in een kwetsbare socio-economische situatie verkeren op een structurele wijze in een betaalbare en kwaliteitsvolle woning te voorzien. De laatste jaren werden ernstige inspanningen geleverd om dit aanbod verder uit te breiden om tegemoet te komen aan de vraag. De beschikbare kredieten voor de bouw en renovatie van sociale huurwoningen werden tijdens deze legislatuur reeds fors opgetrokken. Daarnaast

werden een nieuw kaderbesluit sociale huur met onder meer een gewijzigde huurprijsberekening en een nieuw financieringssysteem voor de sociale huisvestingsmaatschappijen uitgewerkt en geïmplementeerd. Dit nieuwe regelgevende kader voor de sociale huisvesting zal bijdragen aan een verbeterde betaalbaarheid voor de sociale huurders, zonder de sluitende financiering voor de maatschappijen in het gedrang te brengen. Er zal verder ingezet worden op de uitbreiding van dit waardevolle woonaanbod, gericht op de huishoudens met de lagere inkomens.

De inschrijving van het objectief van 43.000 bijkomende sociale huurwoningen tegen 2020 in het ontwerp van decreet betreffende het grond- en pandenbeleid bevestigt dit. Het ontwerp van decreet betreffende het grond- en pandenbeleid voorziet diverse impulsen om deze doelstelling effectief te realiseren. In totaal zullen 43.000 sociale huurwoningen worden bijgebouwd, over een periode van 13 jaar, tegen 2020. In het decreet is voorzien in een mechanisme om het bijkomend sociaal woonaanbod gelijkmatiger te spreiden, zodat het draagvlak in Vlaanderen vergroot en de sociale lasten worden verdeeld. In het ontwerp van decreet is, naast de traditionele rol van de sociale woonactoren, ook de mogelijkheid ingeschreven voor de privé-sector om in samenwerking met de gemeenten een sociaal woonaanbod te creëren. De inschakeling van de private partners zal onder meer bijdragen aan een verhoogde productiecapaciteit en een snellere realisatie van het vooropgestelde patrimonium. In het decreet worden ook diverse instrumenten aangereikt om het betaalbaar wonen te stimuleren. Zo wordt onder meer een sociale last opgelegd aan bepaalde verkavelingen en moet een deel van de bouwprojecten voorbehouden worden voor een sociaal woonaanbod. Op die manier worden ook via de ruimtelijke planningsinstrumenten sociale objectieven bereikt.

Ondanks de sterke impuls die verwacht wordt van de implementatie van het grond- en pandendecreet, is het niettemin duidelijk dat ook nog andere maatregelen op het getouw moeten worden gezet om tegemoet te komen aan de behoefte aan betaalbare en kwaliteitsvolle woningen, onder meer op de private huurmarkt.

Aansluitend bij de sociale huisvesting, is een goed functionerende private huurwoningmarkt met een kwaliteitsvol, divers en betaalbaar aanbod onmisbaar om aan de woonbehoefte van iedereen te kunnen beantwoorden. Het is dan ook noodzakelijk om, naast de volgehouden inspanningen en investeringen in de sociale huisvesting, de nodige initiatieven te ontwikkelen om de private huurwoningmarkt verder te betrekken bij het Vlaamse woonbeleid. Tijdens deze legislatuur werden reeds diverse maatregelen genomen met het oog op verbeteren van de woonsituatie van mensen op de private huurwoningmarkt.

Een belangrijk instrument om de betaalbaarheid van private huurwoningen gericht te verbeteren is de huursubsidie. In het voorjaar van 2007 werd een wijziging van het huursubsidiestelsel doorgevoerd. Zowel de subsidiebedragen als de inkomensgrenzen en maximale huurprijs werden geactualiseerd. Het stelsel werd ook uitgebreid met de nieuwe huurders van een woning bij een sociaal

verhuurkantoor. Het huidige aantal begunstigden van een huursubsidie kent een bereik van ongeveer 2 % van alle private huurders. Met het oog op een toename van het bereik wordt voorzien in een tweede uitbreiding van het stelsel in de loop van 2009, waarvoor de nodige budgettaire ruimte werd vrijgemaakt. Deze uitbreiding heeft betrekking op de kandidaat-huurders die reeds 5 jaar of langer op de wachtlijst staan voor een sociale huurwoning. Daarnaast zal, onder meer op basis van de evaluatie van het huidige huursubsidiestelsel, nagegaan worden hoe de doelgroep van kwetsbare private huurders beter kan worden bereikt. De verbetering van de betaalbaarheid voor de laagste inkomensgroepen, via de huursubsidie, komt eveneens de verhuurders ten goede. Hierdoor verminderen immers de risico's op huurachterstal en huurderving voor de verhuurder.

Daarnaast werden de middelen en mogelijkheden van de sociale verhuurkantoren (SVK) systematisch uitgebreid. Het aanbod van de sociale verhuurkantoren is bij uitstek gericht op diegenen met een acute woningvraag. Zij bereiken, door hun specifieke werking, de meest kwetsbare en kansarme gezinnen en alleenstaanden. Voor de eigenaar-verhuurder neemt een SVK niet alleen een groot deel van de administratieve last uit handen, maar garandeert bovenal een stipte huurbetaling en een degelijk onderhoud van de woning. De verhuurder aan een SVK kan bovendien een beroep doen op een verbeteringspremie, een renovatiepremie en een subsidie voor energiebesuinigende ingrepen. Het aanbod van de sociale verhuurkantoren is de afgelopen jaren verder toegenomen, naar ruim 4.000 beheerde woningen eind 2008. Toch dient te worden gestreefd naar een verdere uitbreiding van het aanbod. Om dit te realiseren worden diverse maatregelen ondernomen en worden de eigenaar-verhuurders warm gemaakt om aan een SVK te verhuren. Er werd recent een studie uitgevoerd naar de motieven en ervaringen van verhuurders aan een SVK. Daaruit blijkt dat het SVK-model werkt: het biedt de gewenste zekerheid (m.b.t. betaling huur, opvolging huurders en woningkwaliteit) en neemt de problemen en ongemakken die soms gepaard gaan met verhuring grotendeels weg. De verhuring aan een SVK is bovendien ook een geschikt instrument om discriminatie op de woningmarkt tegen te gaan. Tevens spelen de SVK's een rol in de verbetering van het woningpatrimonium op de private huurmarkt, een rol die mogelijk nog kan worden uitgebreid. De onderzoekers geven wel aan dat de kennismaking met en informatiedoorstroming over de werking en dienstverlening van de SVK's kan worden verbeterd. Meer bekendheid geven aan de SVK's via publiciteit is dan ook aangewezen met het oog op de verdere groei van dit woonaanbod.

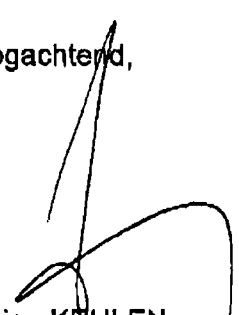
Naast de ondersteuningsmaatregelen gericht op het verbeteren van de woonsituatie van de private huurders, dient eveneens de nodige aandacht te gaan naar de aanbodzijde op de private huurwoningmarkt. Enerzijds om de verdere inkrimping van dit woningmarktsegment tegen te gaan, anderzijds om de kwaliteitsverbetering op de private huurwoningmarkt te stimuleren. Uit het onderzoek 'Naar een aanbodbeleid voor de Vlaamse private huurmarkt' door het Kenniscentrum voor Duurzaam Woonbeleid, de voorloper van het Steunpunt Ruimte en Wonen, is onder meer gebleken dat het rendement voor investeerders op de private huurwoning relatief beperkt is. Het relatief lage rendement, de

risico's van wanbetaling, verwaarlozing en leegstand, in combinatie met de hoge woningprijzen, zet vele eigenaar-verhuurders er toe aan om hun woning te verkopen in plaats van verder te verhuren. Hierdoor dreigen de keuzemogelijkheden, in het bijzonder voor de zwakste inkomensgroepen, op de private huurmarkt te worden beperkt.

Het is de bedoeling om op basis van de vaststellingen en aanbevelingen uit het onderzoek, een gericht aanbodbeleid te ontwikkelen. Hierbij kan onder meer gedacht worden aan een verlaging van de erfenisrechten voor wie een geërfde huurwoning blijft verhuren en een overheveling van de huurwetgeving naar de gewesten. De regionalisering zal bijdragen tot een meer uniform bevoegdheidspakket inzake wonen. Ook geeft het de verschillende gewesten nieuwe mogelijkheden om te komen tot een huurwetgeving op maat van de specifieke situatie en knelpunten. Een degelijke bescherming van de private huurder in een zo gelijkwaardig mogelijke relatie met de verhuurder blijft het uitgangspunt.

Kortom, het effectief en structureel verbeteren van de betaalbaarheid van kwaliteitsvolle woningen voor in het bijzonder de huishoudens met een laag inkomen, vergt een volwaardig beleid naar zowel de sociale huisvesting als naar de private huurwoningmarkt. Hierboven werd kort geschetst welke maatregelen tijdens deze legislatuur genomen werden en welke initiatieven nog op stapel staan met het oog op het realiseren van het betaalbaar wonen voor iedereen. Het verzoekschrift benadrukt voor de Vlaamse Regering nogmaals het grote maatschappelijke belang van voldoende beleidsinspanningen voor betaalbaar wonen. De geformuleerde voorstellen in het verzoekschrift, waarop niet werd ingegaan in het bestek van deze reactie, worden alleszins meegenomen in de verdere beleidsdiscussie over en –voorbereiding van het woonbeleid.

Hoogachtend,



Marino KEULEN,
Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering