



Vlaams
Parlement

stuk **1235** (2010-2011) – Nr. 2
ingediend op 5 april 2012 (2011-2012)

Conceptnota voor nieuwe regelgeving

van mevrouw Mercedes Van Volcem

over een vernieuwd sociaal huisvestingsbeleid

Hoorzitting

Verslag

namens de Commissie voor Woonbeleid, Stedelijk Beleid en Energie
uitgebracht door mevrouw Griet Coppé

Samenstelling van de commissie:

Voorzitter: de heer Jan Penris.

Vaste leden:

de dames Sonja Claes, Griet Coppé, Veerle Heeren, de heer Veli Yüksel;

de heren Chris Janssens, Jan Penris, Wim Wienen;

de dames Mercedes Van Volcem, Khadija Zamouri;

mevrouw Michèle Hostekint, de heer Bart Martens;

de heer Marc Hendrickx, mevrouw Liesbeth Homans;

mevrouw Patricia De Waele;

mevrouw Mieke Vogels.

Plaatsvervangers:

de heren Robrecht Bothuyne, Tom Dehaene, Dirk de Kort, mevrouw Valerie Taeldeman;

de heer Frank Creyelman, mevrouw Marleen Van den Eynde, de heer Christian Verougstraete;

de dames Irina De Knop, Vera Van der Borgh;

mevrouw Else De Wachter, de heer Patrick Janssens;

de heer Bart De Wever, mevrouw Goedeke Vermeiren;

de heer Peter Reekmans;

de heer Hermes Sanctorum.

Stukken in het dossier:

1235 (2010-2011) – Nr. 1: Conceptnota voor nieuwe regelgeving

INHOUD

I.	SumResearch.....	4
1.	Toelichting door de heer Brecht Vandekerckhove	4
2.	Bespreking in de commissie	6
II.	Itinera	8
1.	Toelichting door de heer Johan Albrecht	8
2.	Bespreking in de commissie	11
III.	Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen	13
1.	Toelichting door de heren Björn Mallants en Erik Thora	13
2.	Bespreking in de commissie	17
IV.	De sociale verhuurkantoren	18
1.	Toelichting door mevrouw Myriam Vanvinckenroye	18
2.	Bespreking in de commissie	21
V.	Huurdersbond.....	22
1.	Toelichting door de heer Geert Inslegers	22
2.	Bespreking in de commissie	25
	Gebruikte afkortingen	27

Op woensdag 8 februari 2012 hield de Commissie voor Woonbeleid, Stedelijk Beleid en Energie een hoorzitting met vertegenwoordigers van SumResearch, Itinera, de Vereniging van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen, de Huurdersbond en de sociale verhuurkantoren, over de conceptnota voor nieuwe regelgeving van mevrouw Mercedes Van Volcem over een vernieuwd sociaal huisvestingsbeleid.

I. SUMRESEARCH

1. Toelichting door de heer Brecht Vandekerckhove

De heer *Brecht Vandekerckhove*, bestuurder van SumResearch, staat naar aanleiding van de voorliggende conceptnota even stil bij de rol van de sociale huisvesting. Die heeft in de invulling van de woonbehoefte een rol te spelen naast het eigenaarschap en de privé-huurmarkt. 11 percent van de Vlaamse huishoudens bevindt zich qua inkomen onder de risicodrempel voor armoede. Al die mensen hebben in feite nood aan ondersteuning voor hun huisvesting en zullen er niet zelf in slagen om op de privémarkt een goede woongelegenheid te kopen of huren. De focus van het beleid op eigendomsverwerving is een sterkte maar ook een zwakte, wegens te eenzijdig, met verwaarlozing van de privé- en sociale huurmarkt als gevolg. Het uitgangspunt van de conceptnota dat er nood is aan een nieuw model, noemt de spreker dan ook terecht.

Stand van zaken van de woonmarkt

De heer Vandekerckhove maakt een stand van zaken van de huidige woonmarkt. In de sociale woonsector zijn de wachtlijsten gestaag aan het groeien. Wat de privéhuurmarkt betreft, daar woont een derde van de huurders – 140.000 huishoudens of 6 percent van de totale bevolking – in penibele omstandigheden, zo blijkt uit de woonsurvey van 2005. En dat ondanks de vaak onbetaalbare prijzen.

Een voor de hand liggende conclusie zou zijn dat de sociale huur moet worden uitgebreid van 6 naar 11 percent van de bevolking. Maar de uitbreiding van het aanbod blijkt moeilijk, wegens:

- een lange administratieve doorlooptijd;
- budgettaire problemen;
- een bouwsector die niet kan volgen.

Dat laatste vindt de heer Vandekerckhove een bizar gegeven.

Meer doen met de sociale huisvesting

De voorliggende conceptnota suggereert om de sociale huisvesting aan te wenden in verband met verscheidene maatschappelijke uitdagingen, zoals: vergrijzing, duurzaamheid, activeringsbeleid, renovatie van de sociale woningen, en uitbreiding van het eigendomsbezit.

Voor de spreker is het evident dat naast de noodzakelijke uitbreiding van het sociale woonaanbod een wijziging van de taakstelling aan de orde is. Woningen bouwen, kopen, renoveren en beheren is erg duur. De vraag is of met dat geld niet meer kan worden gedaan.

Concrete acties

Als eerste concreet actiepunt maakt de heer Vandekerckhove gewag van de behoefte aan een grotere doorstroming, waarvoor de conceptnota de volgende maatregelen bepleit:

- sociale huur een tijdelijke hulp maken met contracten volgens het 3/6/9-principe;
- vermijden om huishoudens te subsidiëren die er geen behoefte aan hebben;
- verplichten te verhuizen of volwaardig te laten delen in de kosten;
- alternatieven stimuleren.

De bestuurder beaamt dat het geen zin heeft om huishoudens te subsidiëren die daar aan geen behoefte hebben, maar mensen tot een verhuis verplichten lijkt hem een brug te ver. Enerzijds hebben mensen een leven uitgebouwd in de wijk waar ze hebben gewoond, anderzijds lijdt de leefbaarheid van een wijk onder het gedwongen vertrek van de sterkste huurders.

De berekening van de maandelijkse sociale huur als 1/55ste van het jaarinkomen komt niet overeen met de marktprijs. Het – niet eens zo hoge – plafond voor huursubsidie stemt volgens die sleutel overeen met een maandinkomen van 2430 euro. Die berekening mag wel eens in vraag gesteld worden, net als de oversubsidiëring zelf.

Ten tweede suggereert de conceptnota om een alternatief te stimuleren, i.e. een combinatie van een hogere huur en een sociale lening voor sociale huurders met een hoger inkomen. Dat lijkt de heer Vandekerckhove een logische stap, te meer omdat dergelijke huurders vanzelf zullen geïnteresseerd raken in eigendomsverwerving.

Ook bij het spreidingsbeleid formuleert de voorliggende conceptnota een aantal bedenkingen. Dat een minimum aan ruimtelijke spreiding echter nodig is, zal de spreker geenszins betwisten. Geen enkele gemeente kan beweren hoegenaamd geen behoefte te hebben aan sociale woningen. Anderzijds houdt het Grond- en Pandendecreet totaal geen rekening met de regionale spreiding van de doelgroepen, noch met de gewenste ruimtelijke ordening. Hetzelfde geldt voor de beschikbaarheid van gronden, maar dat vindt de heer Vandekerckhove terecht aangezien het geen zin heeft om zomaar woningen te bouwen waar grond voorhanden is.

De spreker is het eens met de stelling dat het aanbod moet worden afgestemd op de vraag, maar het lijkt wel logisch dat elke gemeente ook een minimum heeft.

Voorts betwist hij stellig het stigma dat sociale huisvesting problemen zou aantrekken. Sociale huisvesting reikt juist oplossingen aan. De wachtlijsten zijn vol, maar problemen nemen niet de tijd om te wachten. Het is net de grijze huurmarkt die de probleemgevallen aantrekt en opvangt.

Ons huidige stelsel bevat geen stimulans om een sociaal woonbeleid aan te moedigen. Een gemeente die een sociaal woonbeleid voert, zal de kosten moeten dragen van de dienstverlening die een bevolking met een laag inkomen nodig maakt. Bovendien blijken projecten als ondergrondse parkeergarages en voldoende buitenruimte niet subsidieerbaar. Nochtans zouden net de woningen die de overheid zelf bouwt, voorbeeldig de progressieve opvattingen over stadsvernieuwing en duurzaamheid moeten kunnen incorporeren.

Wat betreft huursubsidie en huurcheques als middelen om de private huurmarkt beter betaalbaar te maken: van dergelijke middelen verwacht de heer Vandekerckhove wel dat ze een goede aanvulling bij het sociale wonen kunnen opleveren, maar niet noodzakelijk dat ze het sociale wonen ook kunnen vervangen.

Een huursubsidie zou kunnen neerkomen op het bijpassen van het verschil tussen sociaal en privé huren. Dat verschil wordt begroot op 185 euro, ervan uitgaand dat een private huurwoning gemiddeld 450 euro per maand kost. Maar wordt privé verhuren daarmee rendabel? Wordt het mogelijk om voor dat bedrag een kwaliteitsvolle woning aan te bieden? Om uit een – goedkope – woning van 150.000 euro 4,5 percent rendement te halen, vóór aftrek van de kosten van onroerende voorheffing, onderhoud en structurele leegstand, is al 550 euro huur nodig.

Wel kan huursubsidie een aanvulling vormen bij de sociale huurmarkt en kan ze de private huurmarkt een impuls bezorgen, die levensnoodzakelijk is, gezien het feit dat de gemid-

delde verhuurder zestig jaar oud is en aan afhaken denkt. Van die privémarkt kan men hoe dan ook niet verwachten dat zij een oplossing biedt voor de kloof tussen het sociale woonaanbod en de sociale woonbehoefte.

Een ander denkkader is om samenhuizen te promoten. Met het oog op de federale regeling ter zake heeft SumResearch een lans gebroken voor een tijdelijke erkenning als alleenstaande. Samenhuizen betekent dat meer woningen vrijkomen. Trouwens, loont de handhaving met betrekking tot domiciliefraude wel een winst op in verhouding tot de inspanning? Is het dan niet beter om samenhuizen in de praktijk te gedogen?

De gesuggereerde verkoop met renovatieverplichting vindt de heer Vandekerckhove niet meteen een werkbaar actiepunt, daar deze verplichting een intensieve opvolging noodzakelijk zal maken en het niet duidelijk is wat er moet gebeuren als iemand zijn renovatieverplichting niet naleeft.

De algemene sterkte van de conceptnota ligt volgens de bestuurder vooral in het feit dat deze het hele systeem van sociale huisvesting in vraag stelt, wat ook blijkt uit de aanvullende voorstellen met betrekking tot de snelheid van uitvoering, het financieringssysteem, de huurprijsberekening en de introductie van de privésector in de SHM-markt. Naast de voorstellen met betrekking tot het sociale wonen zelf constateert de nota terecht dat de overheid enerzijds via de woonbonus de eigendomsverwerving wil bevorderen, maar wel eerst een drempel optrekt via de btw of registratierechten. Sommige mensen slagen er niet in om die eerste drempel te nemen.

Meer doen met dezelfde middelen

In Nederland bestaat al lang een Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting. Uiteraard lopen vergelijkingen met Nederland mank op het feit dat de volkshuisvesting er een veelvoud vertegenwoordigt van de onze. Maar ruimte voor dergelijke experimenten zou ook hier beschikbaar mogen zijn. Bij ons blijft sociale huisvesting al te zeer beperkt tot het loutere bouwen en verhuren van woningen.

Het Grond- en Pandendecreet zal volgens de heer Vandekerckhove niet volstaan om soelaas te bieden voor de hele doelgroep van het sociale wonen. Het is dan ook echt nodig om na te denken hoe we meer kunnen doen met dezelfde middelen. Sociale huisvesting zou kunnen functioneren als sluitstuk op de kwaliteitsbewaking. Andere sleutelwoorden zijn stadsvernieuwing, participatie en leefbaarheid.

Cruciaal is de opheffing van het stigma dat is gegroeid in verband met de sociale huisvesting.

Er is kortom nood aan een vernieuwende visie. De discussie moet dieper gaan dan wat voorstellen tot toevoegingen aan het bestaande systeem, besluit de heer Vandekerckhove.

2. Bespreking in de commissie

Mevrouw *Mercedes Van Volcem* prijst de heer Vandekerckhove om de open geest waarmee hij het onderwerp benadert. Op de studiedag over het Woonbeleidsplan 2050 kwam de stelling naar voren dat zelfs een geslaagde uitvoering van het Grond- en Pandendecreet het sociale woonaanbod naar hooguit 6 à 7 percent van het totale woonaanbod zou stuwten. Dat decreet is vooral gericht op nieuwbouw, maar stuit juist daardoor op ruimtelijke grenzen. De grond raakt stilaan op. VRIND 2011 toont aan dat het aantal hectare waarover de sociale bouwmaatschappijen beschikken, is gedaald van 1500 naar 1200 hectare. Zoveel tijd om een alternatief te bedenken, blijft dan ook niet over.

Over het algemeen beschouwt men het als onaanvaardbaar om bestaande huurders uit hun sociale woning te halen. Maar momenteel beschikken 140.000 mensen over een soci-

ale woning, tenzij nagenoeg evenveel mensen er geen hebben maar er wel een nodig hebben. Het beleid zou er toch op moeten zijn gericht dat mensen in dezelfde omstandigheden over dezelfde rechten beschikken.

Momenteel bouwt men 2500 sociale woningen per jaar, waarvan 2000 huurwoningen. Meer gezinnen dan dat worden dus niet geholpen, de rest blijft in de kou. Dergelijke toestanden vindt mevrouw Van Volcem veel asociaal dan mensen te laten verhuizen. Is het immers niet veel beter een rotatieprincipe te huldigen, wetende dat de behoeftigen van vandaag niet de behoeftigen van morgen hoeven te zijn? In Wallonië zullen de sociale huurcontracten een tijdelijk karakter krijgen.

Daarnaast is er nog het aspect dat het huidige sociale patrimonium aan renovatie toe is. Daarvoor is 3 miljard euro nodig. De SHM's krijgen slechts voor een derde van hun renovatieaanvragen het fiat van de VMSW. De rest zal bijgevolg lang blijven leegstaan.

Als 25.000 woningen voor 75.000 tot 92.000 euro aan renovatie nodig hebben, dan kunnen de eerste 25.000 nieuwbouwwoningen alleen voor herhuisvesting van bestaande sociale huurders bestemd zijn. Met andere woorden, de volgende tien jaar zullen we helemaal niemand van de huidige wachtlijst aan een sociale woning kunnen helpen.

Zou het dan niet beter zijn om de oudere sociale woningen maar ineens te verkopen in plaats van ze nog te renoveren? Naast het feit dat daardoor renovatiekosten kunnen worden bespaard en de verkoopprijs kan worden geïnd, kan een dergelijke maatregel de sociale mix alleen maar ten goede komen. Meteen komt zowat 2 miljard euro vrij, waarmee de overheid een huursubsidie kan invoeren waarvan iedereen op de wachtlijst kan genieten.

De heer *Marc Hendrickx* komt terug op de slotbemerking van de heer Vandekerckhove dat onze sociale huisvesting uit het verdomhoekje moet worden gehaald. De sociale huisvestingssector zelf ontwikkelt op dat vlak toch al de nodige initiatieven? Welke extra mogelijkheden ziet SumResearch nog?

Mevrouw *Veerle Heeren* onthoudt uit het betoog van de heer Vandekerckhove dat deze de sociale huisvesting heel negatief percipieert. Zelf heeft mevrouw Heeren de sociale huisvesting van de jongste twintig jaar als een heel positief verhaal ervaren, zeker wat betreft woningkwaliteit en innovatie. Op dat vlak zijn de Vlaamse overheid, met onder meer de VMSW, maar zeker ook de gemeenten de motor. Amper tien jaar geleden was het not done om de gemeenten de regisseursrol van het woonbeleid toe te dichten. Vandaag vervult meer dan de helft van de 308 Vlaamse gemeenten die rol.

Als de heer Vandekerckhove stelt dat de bouwsector het Grond- en Pandendecreet niet kan volgen, over welke regio heeft hij het dan? De bouwsector heeft zich altijd vragende partij getoond voor dergelijke opdrachten. Bij hoogconjunctuur is de sector misschien overbevraagd, maar dat is nu zeker niet het geval.

Op die laatste opmerking antwoordt de heer *Brecht Vandekerckhove* dat de stelling dat de bouwsector niet kan volgen, hem net zozeer heeft verbaasd als mevrouw Heeren, maar dat de bouwsector zelf wel degelijk en herhaaldelijk heeft opgemerkt niet de capaciteit te hebben zoveel sociale woningen van dit type neer te zetten.

Met zijn uitspraak dat de sociale huisvesting uit het verdomhoekje moet worden gehaald, had de spreker het zeker niet over de kwaliteit van die woningen, die veel hoger is dan die van de privéhuurmarkt en zelfs koopmarkt. De moeilijkheden, die de sociale woonsector ook wel zelf zal erkennen, zijn te situeren op het vlak van participatie, leefbaarheid en het ontbreken van mogelijkheden en financiële middelen voor initiatieven met betrekking tot stedenbouw, ruimtelijke ordening en openbaar domein. Het huidige financieringssysteem laat erg weinig ruimte voor vernieuwing. Beter zou een progressief budget voor wonen

zijn, zeker met het oog op de doelstelling om de woningen steeds dichterbij de totale energieneutraliteit te laten aanleunen. Waarom de woningen die we in het kader van het Grond- en Pandendecreet bouwen, niet meteen klaarmaken voor 2020?

Met mevrouw Van Volcem is de heer Vandekerckhove het eens dat iedereen die zich in eenzelfde situatie bevindt, ook recht moet hebben op dezelfde behandeling.

Om de doelstellingen van het Grond- en Pandendecreet te halen, zijn jaarlijks 6000 nieuwe woningen nodig, in plaats van de 2500 die we momenteel halen. Zelfs aan 6000 per jaar zal de sociale huurmarkt niet boven de 7 procent van de totale woonmarkt uitkomen.

Anderzijds is het wenselijk om de sterkere huurders in hun sociale woning te laten blijven. Maar waarom deze niet-behoefte groep blijven subsidiëren door vast te houden aan de 1/55-regel, die beduidend lager ligt dan de markthuurlij? Het tot een verhuis dwingen zou de spreker niet logisch vinden, maar een correcte bijdrage vragen des te meer. Niet de nood van de SHM's aan sterkere huurders die hogere inkomsten genereren, ligt aan de basis van die analyse, wel het belang dat de aanwezigheid van deze mensen heeft voor de leefbaarheid van deze wijk.

De gigantische inspanning die nodig is om het huidige sociale woningbestand energiezuinig te renoveren, is inderdaad een pijnlijke vaststelling. Het zal echter moeilijk zijn om de idee van mevrouw Van Volcem betreffende de verkoop van die woningen aanvaardbaar te maken voor zittende huurders, zeker aan die van woningen met collectieve voorzieningen. Een dergelijke maatregel zou enorme complicaties bevatten en het sociale woonaanbod allesbehalve bevorderen.

II. ITINERA

1. Toelichting door de heer Johan Albrecht

Demografische evoluties

De heer *Johan Albrecht*, senior fellow van Itinera, gaat eerst in op de belangrijke gevolgen van de migratie voor de woonmarkt. In België stijgt het aantal gezinnen elk jaar met 50.000. In Brussel, dat er elk jaar 12.000 gezinnen bij krijgt, vertoont het aantal woningen daarentegen een dalende tendens. Dat zorgt voor een zware prijsdruk.

Externe migratie veroorzaakt interne migratie. Als Antwerpen er 7000 niet-Belgen bij krijgt, zullen 4000 Antwerpse Belgen uitzwermen naar de rand.

In Vlaanderen bedraagt het aantal bijkomende huishoudens 30.000 eenheden per jaar, terwijl ook in ons gewest de nieuwbouw vermindert, met de nodige druk op de prijzen tot gevolg.

Van de migranten die in België terechtkomen is maar één derde economisch actief. Dat is veel minder dan het EU-gemiddelde, waar twee derde van de migranten economisch actief is. Wie niet economisch actief is, kan uitkeringsgerechtigd worden en op de wachtlijst voor een sociale huurwoning terechtkomen. Als zelfs nog maar de helft van de niet-actieve immigranten in Vlaanderen op een dergelijke wachtlijst zou terechtkomen, zou het gaan om 10.000 nieuwe kandidaat-huurders, een immense uitdaging.

Verschraling van de privéhuurmarkt

Waarom wordt er niet meer geïnvesteerd in private huurmarkten, werpt de heer Aelbrecht op. Itinera heeft onderzocht welke huur verschillende gezinstypes zich kunnen permitteren, ervan uitgaande dat de verhuurder streeft naar een jaarlijks rendement van 5,5 per-

cent op de onderliggende waarde van de woning. Van een huurder wordt verondersteld dat deze 30 percent van zijn inkomen aan huishuur zal besteden. De minimumprijs van een nieuwbouwwoning valt op 220.000 euro te begroten. De conclusie is dat maar 20 à 30 percent van de werkende tweeverdieners zich een dergelijke huursom kan permitteren. Van de werkende eenverdieners kan maar 5 percent dat. Als zelfs de betere middenklasse het niet aankan om de eigenaar van een huurwoning een dergelijk rendement te bezorgen, dan kan het niet meer rendabel zijn om te investeren in een huurwoning. Te meer omdat de betere middenklasse doorgaans voor eigendomsverwerving gaat en de huurmarkt het traditioneel moet hebben van de wat minder begoede klasse, die het zich nu echter helemaal niet meer kan veroorloven.

'Quick wins'

Zowat 20 percent van de bewoning van het bestaande sociale patrimonium is voor rekening van de zogenaamde 'scheefwoners', analyseert de senior fellow. De vraag is of men die mensen toestaat om hun sociale woning te blijven betrekken. Door dit niet langer te gedogen, raken hoe dan ook sociale woningen beschikbaar voor de mensen op de wachtlijst. Een criterium is in dat geval hoe gemakkelijk het voor de zittende bewoners is om op de privémarkt een woning te vinden.

Principieel moeten de prioriteiten van het sociaal wonen duidelijk worden afgebakend: wil men voorrang geven aan de laagste inkomens of niet?

Overigens blijkt uit een rapport van de Vlaamse Woonraad dat zelfs van de nieuwe toewijzingen 10 percent is bestemd voor de midden- en hogere inkomens.

Frontale en exploitatiekosten

In ons land wordt amper nagegaan hoeveel elke nieuwe sociale huurwoning de belastingbetaler uiteindelijk kost, stelt de heer Albrecht.

Onderzoek van Itinera heeft uitgewezen dat een dergelijke woning de overheid opzadelt met een frontale investeringskost van 107.000 euro. Vooral de kapitaalsubsidie weegt zwaar door. Daarnaast zijn er infrastructuurwerken enzovoort. De overheid zal zich dus een frontale investering van 4,6 miljard euro moeten getroosten als ze 43.000 sociale huurwoningen wil realiseren.

De nieuwe woningen zullen te huur worden aangeboden aan mensen met een bescheiden inkomen, waardoor hun huur niet eens zal volstaan om de intresten terug te verdienen. Met een geraamde jaarlijkse afbetalingsverplichting voor kapitaal van 5797 euro en een gemiddelde huuropbrengst van 3176 euro, en rekening houdend met frictieleegstand en onderhoudskosten, bedraagt het verwachte jaarlijkse exploitatieverlies op een toekomstige sociale woning bijna 5000 euro. Vermenigvuldigd met 43.000 zal het jaarlijkse exploitatie tekort 214 miljoen euro bedragen. Bij elk debat over de huursubsidie moet dit cijfer een rol spelen.

Uiteraard zal ook de huursubsidie geld kosten. Itinera is – mogelijk wat optimistisch – uitgegaan van zowat 2000 euro subsidie per huurder per jaar, maar zelfs als het om 3000 of 4000 euro zou gaan, valt de uiteindelijke factuur voor de overheid lager uit dan het exploitatietekort op een sociale huurwoning. Bovendien is de frontale investeringskost in het geval van een sociale woning ook nog eens voor de overheid, waar die in het geval van huursubsidie voor rekening van de privésector zal zijn.

Natuurlijk kunnen huursubsidies alleen een gunstig effect sorteren als het aanbod op de privéhuurmarkt stijgt. Zo niet zal de subsidie simpelweg worden doorgerekend aan de huurder en finaal alleen de verhuurder ten goede komen.

Daarom poneert de heer Albrecht de vraag hoe een uitbreiding van de privéhuurmarkt te stimuleren valt. Ten eerste zijn fiscale stimuli voor eigendomsverwerving cruciaal. De stimuli voor koopwoningen mogen wat de spreker betreft, echter worden afgeschaft. Nieuwbouw is immers datgene wat meer aanmoediging nodig heeft, daar de huidige jaarlijkse nieuwbouwproductie van 30.000 woningen achterblijft bij de stijging van het aantal huishoudens met 50.000 eenheden.

De prijsevolutie op de koopmarkt begint zich nu trouwens ook op de huurmarkt te manifesteren. In de laagste marktsegmenten zijn er forse prijsstijgingen, in de hoogste veel minder. Daardoor worden op de privémarkt net de zwakste huurders het zwaarst getroffen bij nieuwe contractonderhandelingen.

Het Itinera-boek 'Huisvesting in tijden van schaarste. Naar een renovatie van het woonbeleid' bevat een berekening die uitwijst dat de combinatie van een forse fiscale injectie ten gunste van de nieuwbouwproductie en een substantiële huursubsidie nog altijd 4,5 maal goedkoper is dan de realisatie van sociale huur- en koopwoningen.

Dat sociale woningen in ons land helemaal geen nut kunnen hebben, wil de spreker niet hebben gezegd. Maar wie veronderstelt dat het mogelijk zou zijn om louter via de sociale huisvesting de tienduizenden hulpbehoevenden te helpen, denkt in utopieën. De privésector moet in het verhaal worden ingeschakeld.

Beoordeling van de conceptnota

De voorliggende conceptnota van mevrouw Van Volcem pleit in het algemeen voor sociale leningen en fiscale stimuli voor eigendomsverwerving. Dat punt kan de heer Albrecht maar matig overtuigen. Zoals gezegd moet de focus van het stimulerende beleid op nieuwbouw liggen. Van sociale leningen is de spreker al helemaal geen voorstander. Die leiden immers tot subprime investeringen. Wie er aan het markttarief niet in slaagt om eigenaar te worden, kan maar beter helemaal geen eigenaar worden. Dergelijk eigenaarschap stimuleren via sociale leningen zal de betrokkenen naar de aankoop van zeer slechte woningen drijven, de enige die ze kunnen betalen. Voor renovatie zullen ze helemaal geen budget overhouden. Het enige resultaat is dat slechte woningen langer in gebruik blijven, op een slechte manier.

Met het voorstel over huursubsidies kan de Itinera instemmen, op voorwaarde dat de overheid het nodige doet om het aanbod op de privéhuurmarkt te verhogen. Nieuwbouw promoten dus, en de wetgeving minder anti-verhuurder maken. Heel wat verhuurders gruwen van de huidige federale Huurwet, die bijvoorbeeld slachtoffers van wanbetaling dwingt om naar de vrederechter te stappen.

De huidige sociale woningen zouden inderdaad moeten voorbehouden zijn voor de mensen die daar echt behoefte aan hebben. Zelf kent de spreker het voorbeeld van een sociale huurder die vier andere woningen bezit en verhuurt. Alleen is een en ander op dat vlak wellicht niet gemakkelijk afdwingbaar wegens een historisch gegroeid gedoogbeleid.

Het traditionele stimuleren van de eigendomsverwerving heeft ook een paar negatieve gevolgen: een kunstmatige verhoging van de prijzen, een vershraling van de huurmarkt en een lagere economische mobiliteit. Valt het feit dat meer dan 75 percent van de huishoudens zijn eigen woning bezit, wel te verzoenen met het feit dat meer dan 15 percent in armoede leeft? Wellicht zijn de mogelijkheden op het vlak van eigendomsverwerving al verzadigd. Misschien hebben we juist nood aan wat minder eigenaars en wat meer goede huurders, zowel met het oog op een degelijke huurmarkt als op economische mobiliteit. Het gebrek aan dat laatste is bijvoorbeeld aan het licht gekomen toen ontslagen werknemers van Ford Genk niet wensten in te gaan op jobaanbiedingen van Volvo Gent.

Beleidsaanbevelingen

Itinera vraagt de overheid om meer aandacht te besteden aan de kostprijs van beleidsdoelstellingen. Bijvoorbeeld over de budgettaire en economische impact van het Grond- en Pandendecreet is amper iets te vinden. Hetzelfde geldt voor de maatregelen die de kostprijs van nieuwbouw verhogen, bijvoorbeeld de energieregulering. Een E-peil van 30 verplichten leidt tot een meerkost van 40.000 euro per modale alleenstaande woning. Het terugverdieneffect is prima, maar die 40.000 euro moet eerst wel gefinancierd raken, waardoor er minder nieuwbouw zal komen. Het nettoresultaat is een langer gebruik van oud kapitaal, wat zowel economisch als maatschappelijk niet wenselijk is.

De criteria voor sociale huur zijn dringend aan herziening toe, vervolgt de heer Albrecht. Waarom is het bijvoorbeeld mogelijk dat mensen jonger dan twintig in aanmerking komen voor een sociale huurwoning? De overheid kan toch niet alle familiale problemen oplossen in plaats van de betrokken gezinnen zelf?

De krimp van de nieuwbouw moet ten slotte gekeerd worden. De fiscale druk op nieuwbouwwerkzaamheden blijft hoog. Het debat over een betere woonfiscaliteit moet een plaats krijgen in dat over de algemene fiscale hervorming.

2. Bespreking in de commissie

Naar aanleiding van de opmerking dat de overheid in de sociale huursector de wat hogere inkomens blijft subsidiëren, oppert mevrouw *Michèle Hostekint* de idee om voor deze categorie de aftopping op 1/55ste te laten varen en een marktconforme markthuursprijs te vragen.

Strookt de stelling van de heer Albrecht dat 10 percent van de toewijzingen naar de hogere en middeninkomens zou gaan, wel met de realiteit? Mevrouw Hostekint verwacht van niet.

De senior fellow vindt het rendement dat verhuurders uit hun eigendom kunnen halen, veel te laag. Huursubsidies zouden volgens hem alleen soelaas bieden als het aanbod stijgt, wat echter niet automatisch het gevolg zou zijn van de subsidie op zich. Verwacht Itinera enig heil van het Huurgarantiefonds dat minister Freya Van den Bossche aan het uitwerken is? Gelooft de organisatie in het SVK-systeem, dat de verhuurders een vaste huurprijs kan garanderen? Is het versterken van dergelijke initiatieven te verkiezen boven huursubsidies, die misschien alleen tot hogere huurprijzen leiden?

De heer Albrecht wil de fiscale stimuli voor eigendomsverwerving nog enkel voor nieuwbouwwoningen voorbehouden. Maar in het huidige stelsel kopen heel wat jonge gezinnen bestaande woningen om ze te renoveren. Voor hen is een nieuwbouwwoning trouwens onbetaalbaar. Wat Itinera voorstelt, komt neer op overheidssteun die is voorbehouden aan net diegenen die zo al kapitaalkrchtig genoeg zijn voor een nieuwbouwproject.

De heer *Marc Hendrickx* deelt de bedenkingen van mevrouw Hostekint bij het voorstel om de fiscale stimuli voor eigendomsverwerving tot nieuwbouwprojecten te beperken.

Ten tweede gaat het commissielid in op de opmerking dat handhaving in de sociale huisvesting, waar een gedoogbeleid zou bestaan, moeilijk af te dwingen is. Maar de sociale huisvestingssector spant zich toch steeds harder in om dergelijk misbruik aan te pakken?

Waarom zouden meerderjarigen jonger dan twintig geen beroep mogen doen op de sociale huisvesting? Hen daarvan uitsluiten betekent dat we hen een alternatief moeten bieden, wat ook geld kost.

Mevrouw *Mercedes Van Volcem* vraagt het standpunt van Itinera over het voorstel uit haar conceptnota om het woonbeleid vraaggestuurd te maken. Iedere verhuurder zou dan verhuren volgens de principes van het Socialehuurbesluit, waarbij huursubsidie het verschil bijlegt tussen sociale en marktconforme tarieven. Dan hoeft er geen sprake meer te zijn van gedwongen verhuis. Er zal immers vrije keuze zijn en voldoende aanbod. SVK's blijken nu al veel beter in staat om hun aanbod uit te breiden dan SHM's, die steeds een traject van gebiedsaansnijding en bouw moeten afleggen dat minstens zes jaar in beslag neemt. Valt zoals in Oostenrijk de privéhuurmarkt in te schakelen in het sociale woonbeleid?

Het eigenaarschap van 75 percent van de bevolking mogen we niet op basis van een paar kritische opmerkingen helemaal in vraag stellen. Het zorgt in Vlaanderen immers voor welvaart. Hieraan sleutelen zal niets veranderen aan het percentage van de bevolking onder de armoedegrens. Het woonbeleid zal die armoede trouwens nooit kunnen oplossen. Armoede is immers inkomensgerelateerd. Jonge mensen die een sociale woning krijgen, moeten alleszins worden geactiveerd om een werkloosheidsval te voorkomen.

De heer Albrecht pleit vooral voor nieuwbouw. Gezien de economische dynamiek die daarvan uitgaat, vindt mevrouw Van Volcem dit op zich een terecht pleidooi, maar er zijn nu eenmaal beperkingen in de ruimte. Extra woongebied is zeker in de steden moeilijk te vinden. We kunnen niet onbeperkt gronden blijven aansnijden.

De suggesties van de heer Albrecht met betrekking tot de huurwetgeving intrigeren mevrouw *Veerle Heeren*. De senior fellow maakte gewag van een verschraving van de privéhuurmarkt, onder meer door een te strikte Huurwet. Die wet zal op korte termijn wellicht worden geregionaliseerd. Welke suggesties heeft Itinera om die wet te versoepelen? Met de stelling dat private eigenaars pas in een tweede, derde of vierde woning investeren als dit voldoende rendement kan opleveren, gaat mevrouw Heeren volmondig akkoord.

Aan mevrouw Hostekint antwoordt de heer *Johan Albrecht* dat het eerder vermelde boek over huisvesting in tijden van schaarste veel aandacht heeft voor de rol van de SVK's, die tevens mensen begeleiden die in de privé- en sociale woonmarkt moeilijk hun weg vinden. Ook huurgarantiefondsen zijn op zich interessant. Alleen blijft de vraag of SVK's en garantiefondsen het rendement kunnen opleveren dat een eigenaar voor ogen heeft. Meestal zal dat niet het geval zijn. SVK's kunnen weliswaar huurzekerheid bieden, maar aan een laag tarief. Daartegenover staat dat het momenteel voor huiseigenaars heel gemakkelijk is om een aanzienlijke winst te halen uit hun tweede woning door deze te verkopen. Verhuurders zijn vaak al wat ouder en deinzen ervoor terug om zich vast te laten zetten in een contract van langere duur met een SVK.

De bezwaren van Itinera tegen fiscale incentives voor bestaande woningen zijn ingegeven door het feit dat die incentives de vastgoedprijzen doen stijgen. De woonbonus drijft de leencapaciteit van de kandidaat-koper op, waarop de aanbodzijde reageert met prijsverhogingen. Voor Nederland is becijferd dat een afschaffing van dergelijke stimuli de woningprijzen met 15 percent zou doen dalen. Maar dat geldt niet voor nieuwbouw. Een nieuwbouwproject is duur op zich, en zal niet goedkoper worden als de fiscale steun wegvalt.

Wat het handhavingsbeleid betreft, heeft de heer Albrecht geen kritiek willen leveren op de sector, maar wel willen opmerken dat het in de praktijk moeilijk is om zaken als domiciliefraude uit de wereld te helpen. Zeker in een land zonder vermogenskadaster is dat niet evident.

Met het vraaggestuurde beleid waarvoor mevrouw Van Volcem pleit, is de spreker het eens. De vraag naar wonen is immers geografisch geconcentreerd. Daar niet op inspelen

impliceert suboptimale oplossingen. Het is bijvoorbeeld geen goede oplossing om te investeren in goedkope maar afgelegen woningen in de Westhoek. Maar in de steden is weinig grond voorhanden. Wel liggen daar heel wat krotten en slechte woningen die niet voor nieuwbouw worden gesloopt. Dat komt door de hoge fiscale druk: op de aankoop van het krot gelden registratierechten, op de afbraak is een hoge btw-heffing van toepassing en ook op de nieuwbouw is btw verschuldigd. Andere landen heffen op afbraak geen btw, aangezien het een vorm van kapitaalvernietiging is. Grote bedrijven aarzelen daarom om in de steden grootschalige renovatieprojecten aan te vatten, ook al omdat maar een klein segment van de bevolking in aanmerking komt als rendabele huurder. Dergelijke renovatie kan worden gestimuleerd zonder nieuwe gronden aan te snijden.

Over de huurwetgeving had mevrouw Heeren een vraag. Voor huurders is vooral de mate waarin ze hun renovatiewerken kunnen doorrekenen, van belang. Ook de ingewikkelde procedures met betrekking tot wanbetaling doen verhuurders terugdeinzen, te meer omdat het aantal wanbetalingen een stijgende tendens vertonen. Voorts zijn er zelfs moedwillige beschadigingen, die huurders aanrichten omdat ze in afwachting van herstel geen huur hoeven te betalen. Als de wet op één punt aanpassing behoeft, dan gaat het wel om de balans tussen de belangen van de huurder en van de verhuurder. De huidige wet helt te zeer in de richting van de huurdersbelangen.

III. VERENIGING VAN VLAAMSE HUISVESTINGSMAATSCHAPPIJEN

1. Toelichting door de heren Björn Mallants en Erik Thora

De heer *Björn Mallants*, directeur van de VVH, kondigt aan dat de VVH bij de conceptnota van mevrouw Van Volcem enkele bedenkingen heeft, onder andere met betrekking tot het gebruikte cijfermateriaal. Voorts zal de VVH ingaan op de enorme uitdagingen die de sociale huisvesting met het oog op de toekomst te wachten staat en op de budgettaire beperkingen. Ten slotte zullen de sprekers het aspect leefbaarheid aankaarten. Concepten en ideeën moeten immers ook inpasbaar zijn in de concrete woonsituatie van mensen.

Over de sociale koopsector zullen de vertegenwoordigers van de VVH het niet hebben. Die heeft met de VLEM trouwens een eigen koepelorganisatie.

Eén ding wil de heer Mallants zeker becommentariëren, namelijk de notie ‘sociale woningen voor rijken’, waarmee Knack op 28 september 2011 op zijn voorpagina heeft uitgepakt.

Het cijfermateriaal in de conceptnota

De directeur is van oordeel dat nogal wat cijfermateriaal dat in de conceptnota voorkomt, in het juiste perspectief moet worden geplaatst en dat nogal wat indianenverhalen individuele uitzonderingen betreffen en absoluut niet illustratief zijn voor de hele sociale huisvesting.

Zo schetst de nota het beeld dat een aanzienlijk deel van de sociale huurders te veel verdient, zelfs rijk is. De cijfergegevens in het begin van de nota vallen hoe dan ook moeilijk te duiden, aangezien inkomensgrenzen verband houden met parameters als gezinssituatie. In dat verband kan de inkomensgrens echter alleen worden bepaald aan de hand van de concrete situatie van het betrokken gezin. Daarover zeggen dergelijke cijfers niet veel. Bijgevolg kan alleen van alleenstaanden worden nagegaan of ze boven de inkomensgrenzen vallen. Dat geldt hoe dan ook enkel voor toewijzingen. Na de toewijzing wordt inderdaad niet meer nagegaan of de betrokkenen onder de inkomensgrenzen blijven.

Wat de alleenstaanden betreft, bepaalt een recente wijziging van het kaderbesluit Sociale Huur dat beide ouders in het geval van een co-ouderschap hun kinderen als personen ten

laste in rekening mogen brengen. Daardoor zal in de statistieken over sociale huisvesting het aantal alleenstaanden ongetwijfeld afnemen.

Het gros van de inkomens van sociale huurders situeert zich tussen 9000 en 14.000 euro per jaar. Deze cijfers betreffen zowel de alleenstaanden als de gezinnen. Het betreft het nettobelastbare inkomen, dus het brutoloon verminderd met de RSZ en dergelijke.

De inkomensgrens voor een alleenstaande bedraagt 19.000 euro, voor een gezin bijna 30.000 euro. Het aantal sociale huurders boven die grenzen is erg gering.

“Eén op vier sociale huurders (heeft) een netto belastbaar inkomen dat hoger ligt dan 20.000 euro”, citeert de heer Mallants uit de conceptnota. Dat cijfer betwist de spreker niet. Gezien de inkomensgrens van 30.000 euro voor gezinnen, is dat gewoon logisch. Wel wil de directeur nogmaals attenderen op het feit dat nogal wat zogenaamde alleenstaanden een co-ouderschap uitoefenen. Dat verklaart deels waarom 2372 zogenaamd alleenstaande huurders – hoe dan ook is dat maar 1,7 percent – meer verdienen dan de initiële inkomensgrens van 19.000 euro voor alleenstaanden.

Zijn sociale huurders die in de loop der tijd boven die initiële inkomensgrens terecht komen, rijk? Moeten we ze uit hun sociale woning zetten? Ter illustratie vermeldt de heer Mallants twee barema's van de Vlaamse administratie. Het allerlaagste barema, voor mensen zonder diploma, is D111. Met zes jaar anciënniteit verdienen dergelijke ambtenaren al meer dan de initiële inkomensgrens voor alleenstaanden. De beginwedde van een ambtenaar in de rang C111, met als enige diplomavoorgaande middelbaar onderwijs, ligt voor een sociale woning al te hoog. Liggen de inkomensgrenzen voor sociale woningen dan werkelijk zo hoog als de conceptnota beweert? Zelfs het wettelijke minimumloon van 17.158,43 euro ligt niet ver onder de inkomensgrens.

De best betaalde categorie van sociale huurders bestaat uit gezinnen van minstens twee kinderen. Hun loon komt overeen met een situatie waarin een van beide ouders een leefloon heeft en de ander een inkomen uit arbeid. Dat kan leiden tot 36.000 euro nettobelastbaar.

De vorige sprekers hadden het over toewijzingen aan gezinnen die zich boven de inkomensgrens bevinden, maar zoiets is pertinent onmogelijk. Afhankelijk van bijvoorbeeld het aantal kinderen is het wel mogelijk dat begunstigden van een toewijzing in het hoogste quintiel zitten, maar de inkomensgrens zelf wordt nooit overschreden.

Voorts maakte de heer Albrecht gewag van een sociale huurder die zelf huizen verhuurt. Nochtans is de eigendomsvoorwaarde absoluut: niet alleen op het moment van de toewijzing maar ook gedurende de hele huurperiode. Daarop wordt regelmatig gecontroleerd. Het verwerven van een eigendom leidt automatisch tot de opzeg van de huurovereenkomst.

Het inkomen van kinderen van sociale huurders wordt mee in rekening gebracht in de huurprijsberekening vanaf het moment dat die 25 jaar worden. Zelfs als die kinderen geen inkomen hebben, wordt minstens een leefloon in rekening gebracht. Op die basis komen de gezinsinkomens in de statistieken.

Sommige gevallen van ogenschijnlijk hoge brutolonen zijn eenvoudig te verklaren door het feit dat het ontslagen werknemers betreft, die hun hele verbrekingsvergoeding in één keer uitbetaald krijgen. Toch moeten mensen in die situatie plots veel meer huur betalen.

Gezien al het voorgaande, pleit de heer Mallants voor de nodige voorzichtigheid in de benadering van cijfermateriaal. Wie boven een inkomensgrens uitkomt, is daarom nog niet rijk en kan zich zelfs in een precaire situatie bevinden. Gezinsituaties kunnen boven-

dien snel veranderen: werkende kinderen kunnen bijvoorbeeld het gezin verlaten. Indien elke inkomensgrensoverschrijding een uithuiszetting tot gevolg zou hebben, zou de sociale woonsector niet langer een dam tegen armoede opwerpen, maar hooguit een vangnet voor armen zijn.

Het toewijzingsbeleid is helemaal gelijk voor iedereen die binnen de inkomensgrenzen valt en – op bepaalde voorrangen na – niet afhankelijk van het inkomen.

Het kaderbesluit Sociale Huur voorziet overigens in een opzegmogelijkheid ten aanzien van mensen die drie jaar op rij te veel verdienen. Die – erg ingewikkelde – procedure kan eventueel worden geactiveerd om echte aberraties te bestrijden.

Voorzichtige blik op de toekomst

Iedereen zal het ermee eens zijn dat de huisvesting in ons land voor grote uitdagingen staat en dat er nieuwe – privé- of sociale – woningen nodig zullen zijn. Het Grond- en Pandendecreet heeft een aantal doelstellingen voor de sociale huisvesting vooropgesteld.

Voor een echte evaluatie van het grond- en pandenbeleid is het nog te vroeg. De regeling dateert van 2009. De enige cijfers met betrekking tot de uitvoering die nu al ter beschikking zijn, betreffen bijgevolg 2011 en 2012. Gezien de doorlooptijden van zes jaar in de bouw, is het met andere woorden nog veel te vroeg voor een grondige evaluatie.

Op basis van het programma dat de VMSW heeft uitgewerkt en minister Van den Bossche binnenkort zal goedkeuren, is de VVH intussen van oordeel dat het versnellingsproces wel degelijk is ingezet. Dat illustreert de heer Mallants aan de hand van een grafische weergave van de stand van zaken per project bij de opmaak van het uitvoeringsprogramma voor de jaren 2010, 2011 en 2012. Daaruit blijkt een forse stijging van de geprogrammeerde projecten. In 2012 zitten zelfs al 546 kant-en-klare projecten in de reserve omdat de budgetten zijn opgebruikt. Voor 2012 staat al een heel groot aantal projecten klaar voor bouw.

Voor de koopsector zijn soortgelijke cijfers van toepassing. Conclusie: de grote versnelling is wel degelijk ingezet en het voorziene groeipad wordt dicht benaderd.

Besteding van de overheidsmiddelen

De sociale huursector is relatief goedkoop en grotendeels zelfbedruipend, poneert de heer Mallants. De spreker nuanceert deze stelling meteen door eraan toe te voegen dat hij het hier heeft over de structurele financiering van de werking. De sector financiert het beheer van haar 140.000 woningen bijna helemaal zelf uit het geïnde huurgeld. Wel is er sprake van een significante projectsubsidie, namelijk de renteloze lening van NFS2.

De berekening van de frontale investeringskost door de heer Albrecht is correct. Wel is deze investering gespreid over 33 jaar. Daardoor is het mogelijk om deze woningen aan gemiddeld 270 euro per maand te verhuren.

De GSC staat in voor een marginale financiële injectie in de beheerskosten van het bestaande sociale patrimonium. Het gaat om 14 miljoen euro per jaar of amper 100 euro per woning.

De Vlaamse overheid investeert in 2012 300 miljoen euro in de sociale huursector, inclusief het groeipad. Dat is niet meer dan de kostprijs van het klein beschrijf in Vlaanderen, die onderzoeksleider Sien Winters van het HIVA eveneens op 300 miljoen euro heeft begroot. De woonbonus kost de overheid zelfs minstens een miljard euro.

Onlangs heeft de Vlaamse Regering een besluit goedgekeurd om huursubsidie toe te kennen aan mensen die al enige tijd op de wachtlijst voor een sociale woning staan. Maar subsidies op een niet-gecontroleerde particuliere markt loslaten, zal alleen tot prijsstijgingen leiden. Bovendien is een dergelijk systeem onbetaalbaar. Immers, de sociale woonsector investeert drastisch in de kwaliteit van zijn nieuwe en bestaande panden. Nieuwbouwwoningen van een dergelijke kwaliteit kosten doorgaans 200.000 euro. Met een jaarlijks brutorendement van 5,5 percent zou de maandelijkse huurprijs op de privémarkt 916 euro bedragen. Om de kloof te overbruggen tussen dat bedrag en de gemiddelde sociale huurprijs, is een wel heel aanzienlijke subsidie nodig. Bovendien vallen marktprijsevoluties buiten de controle van de overheid.

De heer Mallants wil de commissie er voorts op wijzen dat de extra taakstellingen die de overheid de sociale huisvesting oplegt, afwezig zijn in de voorliggende conceptnota. Zo neemt de sociale huisvesting heel wat initiatief ter bevordering van de leefbaarheid, bijvoorbeeld stimuleren van de taalbereidheid, preventie van sluikstorten enzovoort.

De Vlaamse Regering legt een prestatiebeoordeling op als erkenningscriterium voor SHM's. Meer dan honderd strategische en operationele doelstellingen worden ter zake cijfermatig afgetoetst. Een dergelijk evaluatiesysteem op de particuliere markt introduceren, lijkt ondoenbaar. Maar indien privé-investeerders zich op de sociale huurmarkt willen begeven, is het logisch dat ze dezelfde voorwaarden opgelegd krijgen, dezelfde controles en dezelfde administratieve verplichtingen. De moeilijkheden die privépartners ondervinden om in natura de woningen op te leveren die zijn gerealiseerd in uitvoering van het Grond- en Pandendecreet, illustreren alvast hoe moeilijk de particuliere sector het regelgevende kader vindt dat de overheid – terecht – oplegt aan de sociale huisvesting.

De mogelijkheid tot renovatie is eveneens een troef van de sociale sector. Mevrouw Van Volcem stelt in haar conceptnota voor om woningen in mindere staat te verkopen. Maar verkochte woningen zijn definitief weg. De grond waarop ze staan, gaat eveneens verloren voor de sociale huisvesting. Die grond vormt in de steden net een aanzienlijk kapitaal en maakt het mogelijk op grote schaal renovatieprojecten te realiseren aan een kostprijs die doorgaans ook lager ligt dan die van een nieuwbouw, zelfs zonder rekening te houden met het feit dat voor een nieuwbouw ook nog grond moet worden aangekocht. Het ERP 2020 bestaat zelfs voor 80 percent uit quick wins: kleine aanpassingen voor een totaal bedrag van 750 miljoen euro. Voor de overige 20 percent zal ongeveer 2 miljard euro nodig zijn: die woningen moeten meestal worden gesloopt en opnieuw gebouwd.

De kwaliteitseisen voor sociale nieuwbouw liggen bijzonder hoog, besluit de heer Mallants zijn uiteenzetting.

Leefbaarheid

De heer Erik Thora, directeur van SHM Dijledal en directielid van de VVH, vindt dat de voorliggende conceptnota voorbijgaat aan het aspect leefbaarheid van sociale woonwijken. Traditioneel heeft de sociale huisvestingssector met het oog op de rendabiliteit steeds gebouwd met een zo hoog mogelijke dichtheid. Concentraties van sociale woningen zijn het gevolg, met een slechts heel beperkte impact van het spreidingsbeleid.

De situatie is nu al delicaat. Een verdere verarming van de gemiddelde bewoner zou de leefbaarheid helemaal ondermijnen en getto's naar Brits of Amerikaans model opleveren.

De conceptnota stelt voor om sociale huurcontracten in de tijd te beperken. Maar een sociale woonwijk functioneert als een dorp, waarbij een natuurlijke doorstroming hoort. Door mortaliteit verdwijnen nu eenmaal periodiek bewoners. De groep die al decennialang in deze wijk woont, is echter onontbeerlijk voor het sociale weefsel. Niet alleen financieel hebben deze mensen de meeste zekerheid, maar ook hun sociale draagkracht

en participatie in de huurdersvergaderingen is groter dan gemiddeld. Al deze mensen vervangen door mensen die rechtstreeks van de wachtlijst komen, levert veel meer verlies dan winst op. De leefbaarheid van de 140.000 bestaande sociale woningen zou een rampzalige evolutie kennen.

2. Bespreking in de commissie

Mevrouw *Mercedes Van Volcem* betreurt de defensieve opstelling van de VVH. Uit het werkveld, het lokale beleid en het lokale woonoverleg heeft het commissielid signalen opgevangen dat de huidige recepten waarmee de overheid de woonnood aanpakt, absoluut niet volstaan en op de koop toe onrechtvaardig zijn. Van een belangrijke actor als de VVH verwacht ze dat deze een oplossing helpt zoeken, veeleer dan te pleiten om alles bij het oude te laten.

Nergens in de conceptnota heeft mevrouw Van Volcem het over rijken. Ze heeft enkel de cijfers overgenomen die ze van minister Van den Bossche heeft ontvangen. De deducties die de VVH hier wil weerleggen, komen niet van de auteur van de conceptnota.

De SHM's zijn onder andere met het oog op hun financiële balansen gebaat met goede huurders. Maar de wachtlijsten staan vol met mensen met heel lage inkomens, die manifest niet worden geholpen en hoge prijzen moeten betalen op de particuliere huurmarkt. Daarvoor kan het beleid de ogen niet blijven sluiten.

Mochten we zelfs maar 10 percent van de huidige sociale huurwoningen terug vrij kunnen krijgen, bijvoorbeeld oude woningen op plaatsen waar nu al duidelijk sprake is van gettovorming, dan beschikken we ineens over een woonaanbod van 14.000 eenheden. Gedwongen vertrek is niet nodig, stimulansen om te vertrekken kunnen volstaan. De beschikbaarheid van 14.000 woningen stemt aan het huidige bouwritme overeen met zes tot zeven jaar nieuwbouw. Het zou een enorme inhaalbeweging opleveren.

Wat nieuwe contracten betreft, beschikken de lokale overheden door het Grond- en Pandendecreet over de mogelijkheid om in woonuitbreidingsgebieden een private last op te leggen. Daar komt dus automatisch een sociale mix tot stand. De VMSW eist als voorwaarde voor subsidie zelfs een verhouding van een derde koopwoningen en twee derde huurwoningen, tegen de gemeentelijke reglementen in.

De kernvraag blijft aan wie we de sociale woningen moeten geven. Met enerzijds een aanbod van maar 140.000 woningen, goed voor amper 6 percent van de bevolking, en anderzijds 15 percent van de bevolking onder de armoedegrens, moeten alle mensen die op de particuliere huurmarkt terechtkunnen, daar maar huren. De sociaal zwaksten zijn daartoe niet in staat. Het sociale woonaanbod moet voor hen voorbehouden blijven.

De aangehaalde renovatie van het patrimonium is een element waar elke SHM anders mee omspringt. In Brugge verkoopt de SHM meer dan honderd woningen per jaar. Daartegenover zet het Grond- en Pandendecreet maximaal vijftig woningen op de sociale woonmarkt.

Indien de renovatie van de meest onderkomen 20 percent van het patrimonium 2 miljard euro zou kosten, dan moet dat deel van het sociale woonbestand maar worden verkocht.

Dat elke toewijzing neerkomt op een levenslang huurcontract, bestempelt mevrouw Van Volcem als ronduit asociaal. De behoeftigen van vandaag zijn niet noodzakelijk de behoeftigen van morgen.

De heer *Jan Penris*, commissievoorzitter, maant mevrouw Van Volcem aan om zich te beperken tot vragen over het standpunt dat de VVH heeft uiteengezet, veeleer dan zelf

haar visie uiteen te zetten. Daartoe heeft ze bij de toelichting van de conceptnota al ruimschoots de gelegenheid gehad. Het debat tussen de commissieleden kan in een volgende vergadering eventueel worden voortgezet.

Mevrouw *Mercedes Van Volcem* vraagt de vertegenwoordigers van de VVH waarom de SHM's – en sinds kort ook de SVK's – per se een monopolie moeten hebben op huisvesting voor de minder bedeelden. Waarom steeds investeren in nieuwbouw? Waarom geen privéhuurwoningen in het verhaal betrekken via het Socialehuurbesluit?

Voor het antwoord op deze vragen verwijst de heer *Björn Mallants* naar de presentatie die de SVK's zullen geven (cf. infra). Het SVK-systeem stemt precies overeen met wat mevrouw Van Volcem suggereert, waardoor er de facto geen monopolie is.

De verkoop van sociale woningen die aan een grondige renovatie toe zijn, vindt de heer Mallants alleen aanvaardbaar als elke verkochte woning vervangen wordt door een nieuwbouw. Bovendien biedt het Overdrachtenbesluit die mogelijkheid alleen als de betreffende woningen niet meer verhuurbaar zijn.

Een dergelijke verkoop is delicaat, aangezien ze tot gevolg zou hebben dat de nieuwe eigenaars bij een structurele aanpak van de hele sociale woonwijk waarin hun pand ligt, meteen onteigend moeten worden. Zo vormt in Turnhout het feit dat daar 5000 sociale woningen zijn verkocht, een belemmering voor wijkaanpak en stedenbouwkundige gebiedsontwikkeling.

Mevrouw *Mieke Vogels* heeft vragen bij het pleidooi van de heer Mallants voor een status-quo. Tegelijk stelt de directeur dat de inhaalbeweging ten volle is ingezet. Daarvan is mevrouw Vogels niet overtuigd. Ze gelooft dat er heel wat zand in de machine zit.

In het VMSW-tijdschrift *Woonwoord* poneert een SHM-directeur de vraag hoe de SHM's het hoofd boven water kunnen houden. Gezien de huidige grondprijzen en alle regeltjes die de SHM's moeten volgen, bedraagt de reële maandelijkse kostprijs 400 tot 450 euro, terwijl de gemiddelde huuropbrengst tussen 300 en 320 euro ligt. De enige oplossing die de VMSW naar voren schuift, is een verhoging van de inkomensgrens: precies het tegendeel van wat mevrouw Van Volcem voorstelt. Maar hoe kan de sociale huisvesting dan nog een dam tegen armoede vormen?

De heer *Björn Mallants* antwoordt dat de tribune in *Woonwoord* de mening van één individuele directeur weergeeft. De VVH zelf is inderdaad voor de zomer van 2011 naar de pers gestapt met het nieuws dat elke nieuwe woning die de SHM's onder NFS2 bouwen, 50.000 euro tekort oplevert. Hogere inkomensgrenzen of hogere huurbijdragen als oplossing naar voren schuiven, geldt echter niet als algemeen standpunt.

Het gewenste groeipad en het huidige financieringssysteem zijn moeilijk met elkaar in overeenstemming te brengen, erkent de directeur. Maar naar verluidt wordt momenteel aan een nieuw financieringssysteem gewerkt dat meer ademruimte zal bieden om de woningen te financieren.

Het risico blijft bestaan dat een hogere kostprijs per project het totale aantal realisaties niet ten goede zal komen.

IV. DE SOCIALE VERHUURKANTOREN

1. Toelichting door mevrouw Myriam Vanvinckenroye

Mevrouw *Myriam Vanvinckenroye*, directrice van het VOB, zal de conceptnota bespreken vanuit het standpunt van de SVK's. Die SVK's blijven opvallend afwezig in de nota. Verder dan een marginale vermelding gaat het niet.

Nochtans begeven heel wat voorstellen uit de conceptnota zich precies op de domeinen waar de SVK's opereren. Zo werken de SVK's aan een dam tegen dak- en thuisloosheid en meer algemeen aan armoedebestrijding. Ze komen tegemoet aan welzijnsnoden, verzorgen huurdersbegeleiding en emancipatorische activering van mensen. Voorts vangen ze de administratieve lasten en risico's op die de huurwetgeving de eigenaars oplegt. Tevens leveren SVK's een bijdrage aan de betaalbaarheid van de private huurmarkt. Ze introduceren woningen in privé-eigendom in een sociaal huurstelsel. Ze ijveren voor een verbeterde woningkwaliteit op de privéhuurmarkt. Ten slotte bieden ze mogelijkheden om sociaal verhuurde woningen te spreiden. Kortom: voor wat de voorliggende conceptnota aanbeveelt, bestaat in Vlaanderen in feite al een stevig concept.

SVK's en welzijn

De SVK's, die oorspronkelijk een initiatief van de welzijnssector zijn, dragen de samenwerking met lokale diensten en welzijnsactoren hoog in het vaandel. Zelf beginnen ze de opmerking dat ze een welzijnsactor zouden zijn, stilaan als een geuzennaam te koesteren.

In het toewijzingssysteem van SVK's wegen de graad van achterstelling, de woonnood en het inkomen zwaar door. In die zin is het systeem op een nuttige manier complementair met dat van de SHM's.

50 tot 55 percent van de huurders die een SVK-woning toegewezen krijgen, ressorteren onder de Feantsa-definitie van dakloosheid in de ruime zin, gebaseerd op de ETHOS. Daarmee komt de sector tegemoet aan de nood van de welzijnssector om zijn clientèle te laten doorstromen.

SVK-huurders vormen bijgevolg een heel kwetsbare groep. Het gaat hier om mensen die heel wat ondersteuning en begeleiding nodig hebben. Het Vlaams Netwerk van Verenigingen waar Armen het Woord Nemen signaleert dat deze groep met een lineair emancipatorisch traject van een drietal jaar niet zomaar op het niveau van volledige zelfredzaamheid zal raken. Wel kunnen deze mensen met veel vallen en opstaan, en via begeleiding op maat, vooruitgang boeken.

Qua arbeidssituatie is dit publiek meestal tijdelijk en/of in de sociale economie tewerkgesteld.

Binnen de SVK-context hebben deze mensen recht op een huursubsidie. Het SVK zelf levert daarbij het kader dat het prijsverhogende effect van een dergelijke subsidie neutraliseert.

SVK's en woonzekerheid

Woonzekerheid vormt voor de SVK's een heel belangrijk element, vervolgt mevrouw Vanvinckenroye. Ze baseren zich op het recht op menswaardig wonen in de Vlaamse Wooncode. Woonzekerheid vormt een basis voor de emancipatorische werking.

Uiteraard gelden voor de huurcontracten de termijnen van de federale Huurwet. Maar er is sprake van een toenemende doorstroming van SVK- naar SHM-woningen. De woonzekerheid en betaalbaarheid die SHM's kunnen bieden, zullen daar niet vreemd aan zijn. Maar stel dat, zoals de conceptnota voorstelt, de woonsituatie in een SHM-huurling een tijdelijk karakter krijgt. Welke effect zal dat hebben op de woonzekerheid?

3 à 4 percent van de gewezen SVK-huurders slaagt erin om zelf een woning te verwerven en beëindigt dan zijn huurcontract.

Woonwinkels wijzen overigens op het gevaar van eigendomsverwerving: sommige mensen moeten de limieten van hun budgettaire mogelijkheden helemaal opzoeken om op maat

van hun gezinssituatie een niet eens kwalitatieve woning te verwerven. Ze hebben vervolgens geen geld meer over voor de noodzakelijke renovatiewerken.

Sinds het KSH in werking is getreden, klagen zowel SVK's als SHM's over de sterk gestegen administratieve werklast die hen belet zich ten volle op hun kerntaken te focussen. De systemen die de voorliggende conceptnota voorstelt, zullen die lasten nog verhogen. Weinig privéverhuurders zullen een dergelijke administratie overhebben voor het recht om toe te treden tot het sociale woonaanbod.

Uitbreiding van het patrimonium

Sinds 2004 heeft het SVK-aanbod een stevige boost gekend, stelt mevrouw Vanvinckenroye. Het patrimonium heeft intussen de kaap van de 5000 woningen gerond en nadert nu de 6000 woningen. In verhouding tot het SHM-systeem is dat geen enorm bestand, maar de jaarlijkse groei van zowat 9 percent is substantieel.

Het Grond- en Pandendecreet mikt op 43.000 nieuwe sociale huurwoningen en rekent daar 6000 nieuwe SVK-woningen bij. Voor de SVK-sector is dat aantal tegen 2020 zonder meer haalbaar. Zo draagt de sector bij de uitbreiding van het totale aanbod van woningen die aan een sociaal tarief worden verhuurd.

Woningkwaliteit

Ondanks zijn hardnekkige geitenwollensokkenimago werkt de SVK-sector heel professioneel aan woningkwaliteit. De Vlaamse stimuli ten gunste van SVK's en de betrokken eigenaars-verhuurders zijn aanzienlijk toegenomen, zozeer zelfs dat de beperkingen van het systeem op het vlak van renovatiemogelijkheden aan de oppervlakte zijn gekomen. Zo gaat een stevige focus op renovatie enigszins ten koste van de patrimoniumuitbreiding en ontstaan er zo meer risico's en andere uitdagingen.

Op basis van de Vlaamse Wooncode keuren de SVK's aangeboden woningen al dan niet af. Niet-afgekeurde woningen zijn niet per se goede woningen. Daarom zoeken de SVK's methoden om comfort, kwaliteit en energiepeil van dergelijke woningen te verbeteren. Zo volstaat het volgens de Wooncode al dat in de keuken louter de aansluitingen voor water en een fornuis liggen, maar de SVK's vinden het intussen evident dat ook de betreffende installaties zelf aanwezig zijn.

In dat verband deelt mevrouw Vanvinckenroye aan de commissie mee dat de SVK's momenteel een charter over woningkwaliteit aan het uitwerken zijn. Dat zal hen beter in staat stellen op dat vlak een bewust en consequent intern beleid te voeren en normen op te leggen. Het charter zal ook van pas komen bij de onderhandelingen over de huurprijs.

Voorts is de sector vragende partij voor systematische screenings van nieuw in te huren woningen. Een conformiteitsattest zou de SVK's de nodige juridische zekerheid opleveren in hun relatie tot de eigenaar.

De kwaliteitsnormen van de SHM's overnemen is bijzonder moeilijk, gezien de fundamenteel verschillende marktsituatie, waarin de SVK's de verhuurde woningen niet zelf bezitten. Dat belet de SVK's evenwel niet om enige selectiviteit aan de dag te leggen met betrekking tot de woningen die ze in hun aanbod opnemen. Hiertoe is wel een capaciteitsversterking nodig, net als een doorgedreven samenwerking met centrumsteden en andere gemeenten en met het Agentschap Wonen-Vlaanderen. Die processen zijn aan de gang.

Conclusie

Mevrouw Vanvinckenroye herhaalt haar beginstelling dat de SVK's een systeem hebben ontwikkeld dat heel wat actiepunten uit de conceptnota nu al invult. Dat hoeft uiteraard niet het enige dergelijke systeem blijven.

De SVK's zijn opgericht gezien een bepaalde nood, die nog niet helemaal is gelenigd. Intussen ontstaan nieuwe noden: zeker de combinatie van wonen en welzijn heeft een creatievere opvolging dan wat vandaag experimenteel wordt ingevuld. Voorts pleit de Vlaamse Woonraad voor een versterking van de intermediaire functies ten aanzien van huurders en eigenaars. Op dat vlak is de nodige begeleiding en omkadering aangewezen, aangezien de regelgeving zelf niet in staat kan zijn om alle zorgen en problemen van eigenaars, huurders en sociale woonactoren flexibel op te vangen. In Gent en Kortrijk bestaat al een dergelijk experiment naast het SVK-aanbod: het Stedelijk Huurkantoor. Zolang ze de SVK's niet willen beconcurreren door zich tot hetzelfde publiek te richten, staat de directrice achter dit soort initiatieven.

Gezien de voorgaande bedenkingen, betreurt mevrouw Vanvinckenroye dat mevrouw Van Volcem in haar conceptnota heeft nagelaten de SVK's met naam en toenaam te vernemen als een optie om haar doelstellingen te verwezenlijken. De Vlaamse Regering heeft wel degelijk die intentie.

2. Bespreking in de commissie

De heer *Marc Hendrickx* vraagt zich af of de nogal strenge kwaliteitsnormen van de SVK's niet belemmeren dat oudere eigenaars hun verouderde woning in het systeem te introduceren. Of leert de ervaring dat deze mensen wel degelijk bereid zijn om, met bemiddeling van de SVK's, de nodige renovaties uit te voeren?

Mevrouw *Mercedes Van Volcem* motiveert de quasi-afwezigheid van de SVK's in haar conceptnota precies in het feit dat ze vindt dat deze, zeker in Brugge, prima werk leveren. Daaraan hoeft niet drastisch te worden gesleuteld. SVK's spelen kort op de bal en schakelen particulier patrimonium in het sociale wonen in.

Weliswaar is er wat kritiek op de strenge kwaliteitsnormen waardoor nogal wat aangeboden woningen worden geweigerd, maar vast staat dat de SVK's mensen in nood helpen. Dat kan mevrouw Van Volcem alleen maar aanmoedigen. Alleen gaat het om een erg klein segment van de sociale woonmarkt. In Brugge betreft het bijvoorbeeld amper 300 woningen.

De SVK's kunnen een partner zijn van de private huurders en soelaas bieden voor de problemen die deze ondervinden met niet-betaalde huishuur.

Mevrouw *Mieke Vogels* vraagt welke remedie mevrouw Vanvinckenroye ziet voor de ongelijke spreiding van de woningen die de SVK's ter beschikking stellen. Zo stelt het grote Antwerpen met zijn immense huisvestingsproblemen niet meer SVK-woningen ter beschikking dan het kleinere Kortrijk.

In steden als Antwerpen is de huurmarkt gesegregeerd. Om racistische redenen verhuren autochtone eigenaars enkel aan autochtone huurders. Voor de allochtone bevolking resten de slechtst onderhouden woningen, die zonder enige vergunning in kwartieren worden verdeeld. De nieuwe woonsurvey zal ongetwijfeld een alarmerende achteruitgang van de kwaliteit van huurwoningen aan het licht brengen.

In verband met de renovaties heeft mevrouw *Myriam Vanvinckenroye* een dubbele ervaring. Enerzijds speelt voor sommigen de aantrekkingskracht van de ondersteuning door de SVK's in het vinden van de weg naar premies en tegemoetkomingen. Sommige SVK's kunnen in eigen beheer renovaties uitvoeren. Anderzijds haken sommige mensen juist af omdat ze de omvang van de noodzakelijke werken niet hadden zien aankomen. De capaciteit van het betreffende SVK speelt een grote rol. Die capaciteit kan zowel intern zijn als extern, wat betekent dat ze is gestoeld op een goede samenwerking met partners en lokale actoren.

Met het Agentschap Wonen-Vlaanderen bestaan afspraken over de screenings van de woningen, en het gevolg dat wordt gegeven aan de behandeling van de informatie die deze opleveren. Het SVK heeft alleszins geen rol te spelen in de eventuele vervolging van eigenaars die uiteindelijk beslissen hun woning niet aan hen te verhuren. Wel kunnen ze de eigenaars waarschuwen voor de consequenties die het aanbieden van afgekeurde woningen op de privéhuurmarkt kunnen hebben.

De grootstedelijke segregatie is een complex probleem, vervolgt de directrice. Als deel van de oplossing suggereert ze een capaciteitsverhoging van de SVK's, ook intern qua kennis, uitrusting en personeel. Onontbeerlijk is de omkadering door de stedelijke overheid.

Door de groeiende populariteit van het SVK-model en het stijgende aanbod van eigenaars, kampen SVK's met capaciteitsproblemen, zowel met betrekking tot de mogelijkheden om te renoveren als tot de administratieve lasten die de regelgeving oplegt. Ook de opbouw van een samenwerking met Wonen-Vlaanderen en met de actoren uit de sociale economie en de welzijnssector vormt een intensief proces, net als het management en het financiële beheer. Het SVK-besluit reikt ter zake instrumenten aan, maar het lokale beleid zal een cruciale factor vormen.

V. HUURDESBOND

1. Toelichting door de heer Geert Inslegers

De heer *Geert Inslegers*, sectorcoördinator van de Vlaamse Huurdersbonden, erkent als uitgangspunt dat er inderdaad sprake is van woonnood. 126.000 private huurders betalen in verhouding tot hun inkomen te veel, zo blijkt uit een studie van het Steunpunt Wonen. Ze houden na de huuraftrek te weinig over.

Selectiviteit van de sociale huursector

Anderzijds is het sociale huurstel een van de meest sociaal selectieve instrumenten van het woonbeleid, zeker in vergelijking met renovatiepremies, steun aan eigendomsverwerving en sociale leningen. De heer Inslegers, die zelf in de Vlaamse Woonraad zetelt, is wat verbaasd over de manier waarop de heer Albrecht van Itinera het rapport 'Wonen en armoede, aanbevelingen voor een woonbeleid gericht op het tegengaan van armoede en sociale uitsluiting' van die organisatie heeft geciteerd. De sectorcoördinator leest de betreffende passage uit het rapport voor:

“Twee derde (67 percent) van de in 2009 nieuw toegewezen sociale huurwoningen werd toegewezen aan gezinnen met een laag inkomen (eerste quintiel), één op vier woningen (24 percent) aan huishoudens met een laag middeninkomen (tweede quintiel), 8 percent aan de middengroep (derde quintiel) en 3 percent aan de hogere inkomensgroepen (4de en 5de quintiel).”.

Conclusie: qua instroom is dit een vrij selectief systeem. Geldt dat echter ook voor de zittende huurders? Daarover staat in hetzelfde rapport het volgende:

“Meer dan de helft van de sociale huurders (54 percent) behoort tot de laagste inkomensgroep (eerste quintiel), een kwart (26 percent) heeft een laag middeninkomen (tweede quintiel), 14 percent heeft een gemiddeld inkomen (derde quintiel) en 6 percent behoort tot de hogere inkomensgroepen (vierde en vijfde quintiel).”.

Intentie van de conceptnota

In haar conceptnota stelt mevrouw Van Volcem om de sociale huurcontracten, naar Waals model, om te vormen naar 3/6/9-contracten. De Vlaamse volksvertegenwoordiger pleit in

feite voor een hogere selectiviteit ten gunste van wie erge woonnood lijdt, en wil daartoe een uitstroom organiseren. Daardoor zouden 14.400 woningen beschikbaar worden voor de doelgroep.

Huidig concept van de sociale huur

De regelgeving betreffende de sociale huur is nog maar in 2008 grondig hervormd op basis van een conceptuele filosofie, stelt de heer Inslegers. Sociale huurders zouden het merkwaardig vinden dat een dergelijk totaal nieuw concept amper enkele jaren later helemaal ter discussie zou staan.

Toenmalig minister van Wonen Marino Keulen heeft in het KSH voor de SHM's de mogelijkheid ingeschreven om de inkomensgrenzen op te trekken:

- van 19.000 naar 28.753 euro voor een alleenstaande;
- van 20.775 naar 30.359 euro voor een alleenstaande gehandicapte;
- van 28.753 naar 38.337 euro voor een gezin.

Wat moeten huurders die op die manier zijn ingestroomd, vinden van de stelling dat hun te hoge inkomen eigenlijk aanleiding zal geven tot de opzeg van het sociale huurcontract?

Dat de SHM's sociale huurcontracten van onbepaalde duur afsluiten, geeft invulling aan een basisprincipe van het recht op wonen, namelijk het bevorderen van woonzekerheid. De conceptnota stelt net het omgekeerde voor.

Naast de creatie van een sociaal vangnet richt ons sociale huisvestingsmodel zich ook op een wat ruimere doelgroep. Sinds 2008 worden de huurprijzen meer gedifferentieerd in functie van de kwaliteit van de woningen en van de betaalbaarheid voor de lagere inkomens. Tegelijk was er de keuze om een hogere huur te vragen aan wie meer verdient.

De beleidskeuze van 2008 was duidelijk: we zetten de wat hogere inkomens niet uit hun sociale woning maar laten hen meer bijdragen aan het systeem, in bepaalde gevallen zelfs tot een marktconform niveau.

Een logisch gevolg was een hervorming van het financieringssysteem.

Kritiek van de Huurdersbond op de conceptnota

De Huurdersbond vraagt om de basisconcepten niet voortdurend te wijzigen, zowel met het oog op de rechtszekerheid van de sociale huurders én verhuurders, die engagementen op lange termijn moeten kunnen aangaan.

In de conceptnota mist de heer Inslegers een visie op de samenhang tussen huisvestingsmodel en financieringssysteem. Hogere inkomens vervangen door lagere heeft budgettaire consequenties voor de SHM's, die de overheid zal moeten compenseren, tenzij de huurgelden worden verhoogd of het investeringstempo wordt afgeremd.

In de pers heeft de auteur van de conceptnota aangegeven dat ze niet zozeer voorstander is van een veralgemening van de 3/6/9-contracten voor iedereen, maar wel van een beperktere toepassing voor alleen de nieuwe sociale huurders. Maar juist die nuancering zet de berekening op de helling die uitkomt op 14.400 woningen voor de beoogde doelgroep. Jaarlijks zijn er immers 3000 tot 4000 nieuwe sociale huurders, met gemiddeld beduidend lagere inkomens dan de zittende huurders. Daarvan zal hooguit 2 tot 3 percent tot de zogenaamd beter verdienende sociale huurders behoren. Hun huur opzeggen zal maar zestig tot tachtig nieuwe woningen opleveren, allesbehalve een toverformule.

De Huurdersbond vindt dat de sociale huur een volwaardig woonalternatief moet blijven vormen voor de sociale huurmarkt. Daarbij hoort woonzekerheid, zoals die ook als decretaal principe is verankerd in artikel 3 van de Vlaamse Wooncode. Een arrest van het Grondwettelijk Hof van 10 juli 2008 is trouwens heel kritisch over de afbouw van de woonzekerheid.

Mensen laten migreren tussen twee woonmarkten – de particuliere en de sociale – vindt de Huurdersbond noch een verstandige, noch een duurzame, noch een structurele oplossing. Los de problemen op waar de huurders nu wonen, verwoordt de heer Inslegers het standpunt. Armenhuisvesting is niet wenselijk in functie van leefbaarheid, imagovorming, maatschappelijk draagvlak en sociale en economische emancipatie en integratie.

Opzeggingen wegens een te hoog inkomen kunnen onbedoelde, zelfs perverse effecten sorteren. Wat met bejaarden? Precies in die groep sociale huurders zullen de meeste hogere inkomens voorkomen, daar de inkomensgrenzen pas na de jaren zestig zijn ingevoerd. Hoe vallen dergelijke opzeggingen te rijmen met het levenslange zelfstandig wonen? Voorts zullen de sociale netwerken verbrekken bij het verdwijnen van de voortrekkers daarvan. Er komt druk op de familiale solidariteit, zoals de heer Mallants al heeft aangetoond. Dan zijn er nog de vrouwen met op dit moment een goed beroepsinkomen, die door een onvolledige loopbaan echter een laag pensioen verwachten.

Het Waalse model met 3/6/9- contracten heeft trouwens in de rechtsleer al scherpe kritiek geogst.

De conclusie van de huurdersbonden luidt dan ook: organiseer wat meer selectiviteit bij de instroom, maar plaats daar geen uitstroom tegenover.

Niet alleen de lage inkomens zouden de doelgroep moeten vormen, maar iedereen die kwetsbaar is op de private huurmarkt. Zo vinden allochtonen, zelfs als hun inkomen daarvoor volstaat, moeilijk een woning op de particuliere woonmarkt.

Betaalbaarheid van de privéhuurmarkt

De voorliggende conceptnota stelt terecht een heel reëel probleem aan de kaak, besluit de heer Inslegers. Dat probleem is de betaalbaarheid en kwaliteit op de privéhuurmarkt. De oplossing van dat probleem is volgens de sectorcoördinator te zoeken in een beleidsmatige versterking van de privéhuurmarkt. De sociale huurmarkt kan de woonnood nooit alleen leningen, zelfs niet met de geplande uitbreiding.

De Vlaamse Woonraad heeft daartoe maatregelen geadviseerd ter versterking van zowel de vraag- als de aanbodzijde. Het betreft onder andere de aanwending van een deel van de private huurmarkt voor het sociale woonbeleid. Naast het heel nuttige SVK-systeem zijn minder verregaande tussenvormen mogelijk om privéhuurwoningen een sociale finaliteit te geven, met overheidsteun maar zonder dat eigenaars-verhuurders alle aspecten van de sociale huurmarkt integraal overnemen.

Een uitbreiding van de huursubsidie moet samengaan met een regeling van de huurprijs en kwaliteit. Belangrijke principes zijn rendabiliteit en betaalbaarheid voor de verhuurder, naast betaalbaarheid voor de huurder. Tegenover de substantiële verhoging van de woonkwaliteit tegen 2020 waartoe de Vlaamse Regering zich engageert, staat de erg lage huidige woonkwaliteit van de private huurmarkt. De Vlaamse streefcijfers zouden ongetwijfeld de huurprijs doen stijgen. Het is dan ook aan de overheid om de nodige steun te verlenen opdat de huur betaalbaar blijft en de armoedebestrijding haar doel niet helemaal mist.

De heer Albrecht van Itinera heeft terechte bedenkingen geuit bij de woonbonus. De sectorcoördinator is zeker niet gekant tegen eigendomsverwerving, maar als de woonbonus de prijzen zou opdrijven, hoe efficiënt is een dergelijke maatregel dan nog? Er is nood aan een evenwichtige vastgoedfiscaliteit, wat niet hoeft uit te sluiten dat er tussenoplossingen overeind blijven met betrekking tot de promotie van het eigenaarschap. Aanpassingen aan levenslang wonen zijn daarvan een voorbeeld.

2. Bespreking in de commissie

Mevrouw *Mercedes Van Volcem* heeft als Brugs schepen van Ruimtelijke Ordening, onder andere in uitvoering van het Grond- en Pandendecreet, 493 sociale woningen vergund. Dat zijn er liefst 600 percent meer dan in de vorige beleidsperiode. Toch wassen de wachtlijsten nog steeds aan. Echt veel mensen kan het stadsbestuur niet aan een sociale woning helpen, gezien de leegstand en herhuisvesting wegens renovatie.

De heer Inslegers verwijst naar beslissingen van een liberale minister in 2008. Als lid van een coalitie moest de partij toen compromissen afsluiten. Nu kan ze zonder meer haar eigen visie uitdragen. Open Vld stelt in het vigerende systeem een aantal tekortkomingen vast en wil daarvoor oplossingen aanreiken.

Mevrouw Van Volcem heeft er begrip voor dat sociale bouwmaatschappijen bezorgd zijn om het garanderen van inkomsten. Dergelijke maatschappijen hebben een raad van bestuur die is samengesteld uit politici, meestal van de meerderheid. Via de ruimtelijke ordening heeft de politiek er inmiddels voor gezorgd dat voormalig landbouwgebied nu beschikbaar is voor woonuitbreiding. Dat is voor de SHM's een heel lucratief proces. Daarentegen hebben ze jarenlang nagelaten te investeren in hun bestaande patrimonium. Bijgevolg is er nu 3 miljard euro nodig voor renovaties, niet door de schuld van de mensen op de wachtlijsten maar als gevolg van het beheer van de SHM's.

Intussen raken de gronden op en zijn woonbehoefteplannen vereist voor de aansnijding van woonuitbreidingsgebied. Met andere woorden: de grenzen aan de ruimtelijke mogelijkheden zullen ons dwingen om de inkomensgrenzen te herbekijken.

De heer Inslegers heeft toegegeven slechts 3000, hooguit 4000 woningen beschikbaar zijn voor nieuwe toewijzingen. Dat vindt mevrouw Van Volcem schrijnend, zeker als nog eens 25 percent van de nieuwe sociale woningen voor herhuisvesting is bestemd. Uiteindelijk kan de overheid met haar stelsel van sociaal wonen maar weinig mensen helpen.

Tegen woonzekerheid kan niemand zijn, maar zelfs een eigenaar heeft geen absolute woonzekerheid. Als hij bijvoorbeeld zijn baan verliest, is het mogelijk dat hij zijn woning zal moeten verkopen. Privéhuurders hebben evenmin woonzekerheid, terwijl zij juist de zwaksten in de samenleving zijn.

Mevrouw *Michèle Hostekint*, die als waarnemend voorzitter optreedt, herinnert eraan dat een hoorzitting dient om de visies van de genodigden te leren kennen, niet om hen te overtuigen van de eigen mening.

Mevrouw *Mercedes Van Volcem* herhaalt dat de 20 percent hoogste inkomens in de sociale huisvesting niet voldoet aan de gedefinieerde doelstelling van het sociaal wonen, namelijk dat het moet bestemd zijn voor de mensen die niet in staat zijn op de privémarkt te huren. De middelen die de overheid in hen investeert, zouden moeten beschikbaar worden voor degenen die daar echt behoefte aan hebben.

Gedwongen uitdrijvingen heeft mevrouw Van Volcem nergens in haar conceptnota bepleit, wel stimuli om de doorstroming te bevorderen.

De nieuwe toewijzingen zijn op zijn minst aan evaluatie toe. Het huidige systeem is misschien nog negen of tien jaar houdbaar, maar als de grond eenmaal op is, zal men heel dringend nieuwe recepten klaar moeten hebben.

Hoewel ze het zeker niet over de hele lijn eens is met mevrouw Van Volcem, vindt mevrouw *Mieke Vogels* dat deze een terecht debat heeft geopend. Alles bij het oude laten en blijven stellen dat er op geen enkele manier mag worden geraakt aan de sociale woningen, zal niets oplossen aan het feit dat we maar aan 6 percent van de bevolking sociale huisvesting kunnen aanbieden, terwijl 12 percent er nood aan heeft.

Wat de sociale koopwoningen betreft, daarvan bouwen we er tegenwoordig 500 tot 600 per jaar, terwijl 500.000 mensen ervoor in aanmerking komen.

Zeker gezien de demografische evolutie, is het absoluut aangewezen om naar aanleiding van de conceptnota dit debat fundamenteel te voeren.

Mevrouw *Michèle Hostekint*, waarnemend commissievoorzitter, wijst mevrouw *Vogels* erop dat het absoluut niet haar bedoeling is om dit debat in de kiem te smoren, maar dat een hoorzitting niet de gelegenheid biedt om het onderlinge politieke debat tussen de commissieleden te voeren. De genodigde sprekers zijn niet de mensen met wie de commissie een politiek debat te voeren heeft.

Mevrouw *Mieke Vogels* repliceert dat de sprekers – terecht overigens – politieke uitspraken hebben gedaan. Politiek is trouwens geen zaak voor politici alleen.

Het commissielid heeft een concrete vraag voor de heer *Inslegers*. Vindt de sectorcoördinator het niet bespreekbaar dat in de sociale woonsector een mobiliteit zou worden georganiseerd naar meer aangepaste woningen? Het concept 'levenslang wonen voor ouderen' hoeft niet te betekenen: zolang mogelijk in het eerste huis te blijven. In de huidige stelsels wonen oude mensen nog in gezinswoningen, terwijl op de wachtlijsten erg veel gezinnen blijven staan. Kan men die ouderen dan niet beter naar kleinere appartementen laten verhuizen?

De heer *Geert Inslegers* beklemtoont dat hij zeker niet de indruk heeft willen wekken dat iedereen ongeacht zijn gezinssituatie levenslang in dezelfde woning moet kunnen blijven. Het KSH maakt het trouwens al mogelijk om een toeslag aan te rekenen voor onderbezetting. Uiteraard is enige voorzichtigheid aangewezen in de toepassing daarvan, en moet er rekening worden gehouden met situaties zoals grootouders die hun kleinkinderen systematisch bij hen laten logeren.

Jan PENRIS,
voorzitter

Griet COPPÉ,
verslaggever

Gebruikte afkortingen

btw	belasting over de toegevoegde waarde
ERP	energierenovatieprogramma
ETHOS	European typology on homelessness and housing exclusion
GSC	gewestelijke sociale correctie
HIVA	Hoger Instituut voor de Arbeid
KSH	kaderbesluit Sociale Huur
NFS2	nieuw financieringssysteem
RSZ	Rijksdienst voor Sociale Zekerheid
SHM	sociale huisvestingsmaatschappij
SVK	sociaal verhuurkantoor
VLEM	Vlaamse Erkende Maatschappijen
VMSW	Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen
VOB	Vlaams Overleg Bewonersbelangen
VRIND	Vlaamse Regionale Indicatoren
VVH	Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen