

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 250
van **GUY D'HAESELEER**
datum: 14 januari 2016

aan **LIESBETH HOMANS**

VICEMINISTER-PRESIDENT VAN DE VLAAMSE REGERING, VLAAMS MINISTER VAN BINNENLANDS BESTUUR,
INBURGERING, WONEN, GELIJKE KANSEN EN ARMOEDEBESTRIJDING

Sociale huisvesting - Boetesysteem voor onderbezette woningen

De beleidsbrief Wonen 2015-2016 van de minister bevatte volgende passage: "De onderbezettingsvergoeding wordt niet ingevoerd omdat het geen efficiënt instrument is om tot een betere bezettingsgraad van sociale woningen te komen. Huurders die financieel sterker staan, kunnen de vergoeding betalen en zullen er blijven wonen. Daarom stel ik voor om de bezettingsgraad mee te nemen als criterium voor de al dan niet verlenging van de sociale huurovereenkomst (zie 4.2). Ik zal in samenwerking met de sector nagaan op welke manier de onderbezetting van sociale woningen die nog verhuurd worden voor onbeperkte duur, zo doelmatig mogelijk kan worden aangepakt."

Anderzijds verscheen op 23 december 2015 een artikel in De Standaard, waarin sprake was van boetes die de minister zou laten opleggen aan "wie vandaag al in een te ruime woning leeft". Het artikel vermeldt daarbij dat 'te ruim' volgens de Vlaamse Regering betekent: "meer dan één slaapkamer te veel". Het artikel vermeldt verder: "De boete bedraagt maandelijks 25 euro vanaf de tweede overbodige slaapkamer. Een voorbeeld: een alleenstaande die in een huis woont met vier slaapkamers, betaalt 50 euro extra per maand."

Volgens hetzelfde artikel zouden voor nieuwe contracten andere regels gelden. Toekomstige sociale huurders zouden via de invoering van tijdelijke huurcontracten worden aangespoord te verhuizen. Wie een kleinere woning twee keer weigert, hoeft niet meer te rekenen op een contractverlenging.

1. Hoe valt de passage uit de beleidsbrief dat "de onderbezettingsvergoeding niet wordt ingevoerd" te rijmen met de aankondiging in de krant dat er een boete wordt opgelegd vanaf de tweede overbodige slaapkamer?
2. Waarom oordeelde de minister dat de "onderbezettingsvergoeding geen efficiënt instrument is" en waarom kwam ze nadien klaarblijkelijk terug op deze stelling?
3. Welke wettelijke initiatieven heeft de minister desgevallend genomen of zal de minister nemen om een eventuele onderbezettingsboete in te voeren?
4. Indien het boetesysteem daadwerkelijk wordt ingevoerd, zal de huisvestingsmaatschappij de boetes verplicht moeten toepassen of de keuze hebben om dit te doen?

5. Indien het boetesysteem daadwerkelijk wordt ingevoerd, onder welke voorwaarden kan het worden opgelegd? Hoeveel voorstellen moeten er worden gedaan van alternatieve woningen? Aan welke voorwaarden moeten deze woningen beantwoorden qua ligging en kwaliteit?
6. Hoeveel gezinnen die momenteel een sociale woning huren, leven momenteel in een 'te ruime sociale woning'? Hoeveel van die huurders hebben twee, drie of meer slaapkamers op overschot? Graag telkens uitsplitsen.
7. Wat is de leeftijd van de huurders die twee, drie of meer overvloedige kamers hebben? Kan de minister uitsplitsen per leeftijdscategorie (50'ers, 60'ers, 70'ers,...)?
8. Wanneer treedt het boetesysteem desgevallend in werking?

LIESBETH HOMANS

VICEMINISTER-PRESIDENT VAN DE VLAAMSE REGERING, VLAAMS MINISTER VAN BINNENLANDS BESTUUR,
INBURGERING, WONEN, GELIJKE KANSEN EN ARMOEDEBESTRIJDING

ANTWOORD

op vraag nr. 250 van 14 januari 2016
van **GUY D'HAESELEER**

- 1-2. De onderbezettingsvergoeding zal enkel worden toegepast op de huidige contracten. Het nieuw beleid zet in op tijdelijke contracten, zonder onderbezettingsvergoeding. Door dit onderscheid is er geen tegenstrijdigheid met de beleidsbrief.
3. Om de onderbezettingsvergoeding in te voeren zal het kaderbesluit sociale huur aangepast worden.
4. De onderbezettingsvergoeding zal door iedere verhuurder moeten worden toegepast.
5. Als een huurder een onderbezette woning bewoont, betaalt hij na de tweede weigering van een aangeboden woning een maandelijkse vergoeding die aan de reële huurprijs wordt toegevoegd.

Een woning wordt als onderbezet beschouwd als het verschil tussen het aantal slaapkamers van de woning en de som van het aantal huurders in die woning groter is dan 1.

De woning die wordt aangeboden, moet aan de volgende voorwaarden voldoen:

- De woning moet aangepast zijn aan de gezinssamenstelling.
- De woning ligt in een straal van vijf kilometer van de onderbezette woning.
- De reële huurprijs verhoogd met de huurlasten ligt niet meer dan 15% hoger dan de reële huurprijs van de onderbezette woning inclusief de huurlasten.

Tussen de eerste weigering en het volgende aanbod van een ander woning moet een periode verlopen zijn van ten minste drie maanden.

Voor de toewijzing van een woning kan de verhuurder afwijken van de toewijzingsregels.

6. Op 31/12/2014 waren er 15.209 sociale huurders waarbij het verschil tussen het aantal slaapkamers en het aantal gezinsleden groter is dan 1. Dat komt overeen met 10,8% van de sociale huurders. Voor de uitsplitsing naar het aantal kamers kan verwezen worden naar het antwoord op vraag 7.

7. Uitgesplitst naar het overschot aan slaapkamers en naar leeftijdscategorie van de referentiehuurder geeft dat volgend beeld:

Overschot slaapkamers	Leeftijdscategorie	Aantal
2 slaapkamers	0-19	9
	20-29	71
	30-39	208
	40-49	842
	50-59	3.627
	>=60	8.595
	Fout/onbekend	1
Totaal 2 slaapkamers		13.352
3 slaapkamers	20-29	5
	30-39	13
	40-49	73
	50-59	374
	>=60	1.236
Totaal 3 slaapkamers		1.701
4 slaapkamers	20-29	1
	40-49	5
	50-59	18
	>=60	123
Totaal 4 slaapkamers		147
5 slaapkamers	40-49	1
	50-59	1
	>=60	5
Totaal 5 slaapkamers		7
6	50-59	1
Totaal 6 slaapkamers		1
Eindtotaal		15.209

8. Het ontwerp van besluit tot wijziging van het Kaderbesluit Sociale Huur werd principieel goedgekeurd door de Vlaamse regering op 18 december 2015. Aangezien dat gepaard gaat met een wijziging van de Vlaamse Wooncode, reken ik erop te kunnen landen in de zomer van 2016. Tien dagen na publicatie treden de bepalingen in werking, tenzij anders bepaald.