

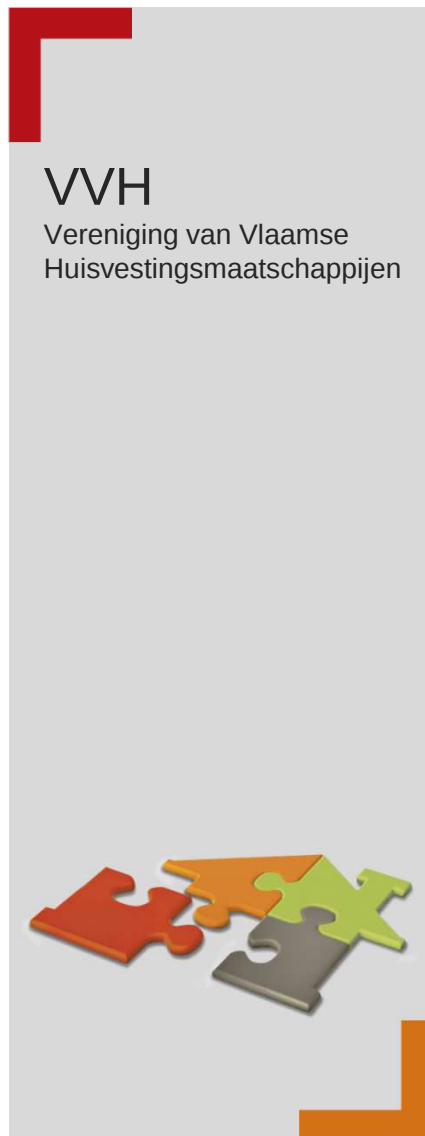




Hoorzitting 'Decreetswijziging wonen: sociale huisvesting'

*Commissie Wonen – Vlaams Parlement
Brussel – 23 juni 2016*





VVH

De Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen (VVH) is de koepelorganisatie van de sociale huisvestingsmaatschappijen in Vlaanderen (150.000 woningen)

Ledenvereniging – Belangenvereniging – Communicatie

Directeur

Björn Mallants

Voorzitter Vlaams Overlegplatform Sociaal Wonen, lid Vlaamse Woonraad, lid SARO,...

bjorn.mallants@vvh.be (0484 07 41 80)



VVH

Vereniging van Vlaamse
Huisvestingsmaatschappijen



Insteek uiteenzetting

We gaan niet in detail ingaan op de vele ‘technische’ wijzigingen die voorliggen.

Hierover werd reeds diverse input gegeven (overleg met kabinet, via de Vlaamse Woonraad, op eigen initiatief, reactie op beleidsbrief/nota, reacties in de pers,...).

Wel gaan we vanuit een globale visie op het Vlaams (sociaal) woonbeleid trachten een aantal kanttekening te plaatsen (en suggesties aan te brengen).

Tot slot geven we in vogelvlucht nog een aantal andere elementen uit het ontwerp weer.



VVH

Vereniging van Vlaamse
Huisvestingsmaatschappijen



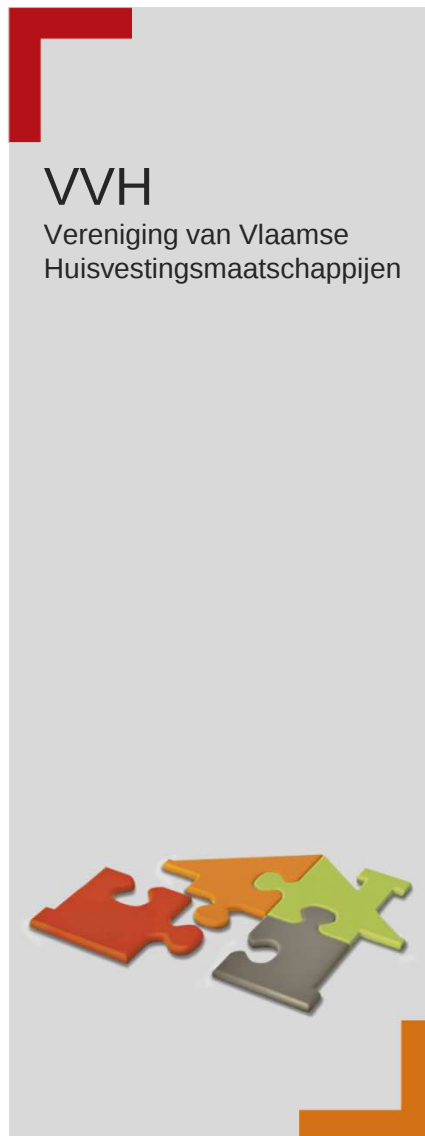
Uitgangspunt Vlaams (sociaal) woonbeleid

Art. 3 Vlaamse Wooncode

'Iedereen heeft recht op menswaardig wonen.

*Daartoe moet de beschikking over een **aangepaste** woning, van goede **kwaliteit**, in een **behoorlijke woonomgeving**, tegen een **betalbare prijs** en met **woonzekerheid** worden bevorderd.'*

Vaststelling: dit recht raakt **niet voor iedereen** op eigen kracht ingevuld. Het (sociaal) woonbeleid treedt remediërend op voor woonbehoeftige gezinnen.



Uitgangspunt Vlaams (sociaal) woonbeleid

Belangrijke uitgangspunten zijn effectiviteit (doelgerichtheid) en efficiënte (doelmatigheid), dus wordt de juiste doelgroep bereikt en lost het sociaal woonbeleid hun probleem (woonbehoefte) op.

Dit natuurlijk binnen een model van 'management van de schaarste', de middelen zijn beperkt (en theoretisch onvoldoende om het probleem structureel op te vangen).

Naast effectiviteit en efficiëntie van het beleid zelf is ook het gevoel van rechtvaardigheid nodig om het draagvlak te houden. Misbruik moet worden voorkomen.



VVH

Vereniging van Vlaamse
Huisvestingsmaatschappijen



Enkele vaststellingen

Sociaal woonbeleid in Vlaanderen is zeer selectief naar doelgroep én kent binnen de doelgroep een zeer grote degressieve sociale correctie leert onderzoek.

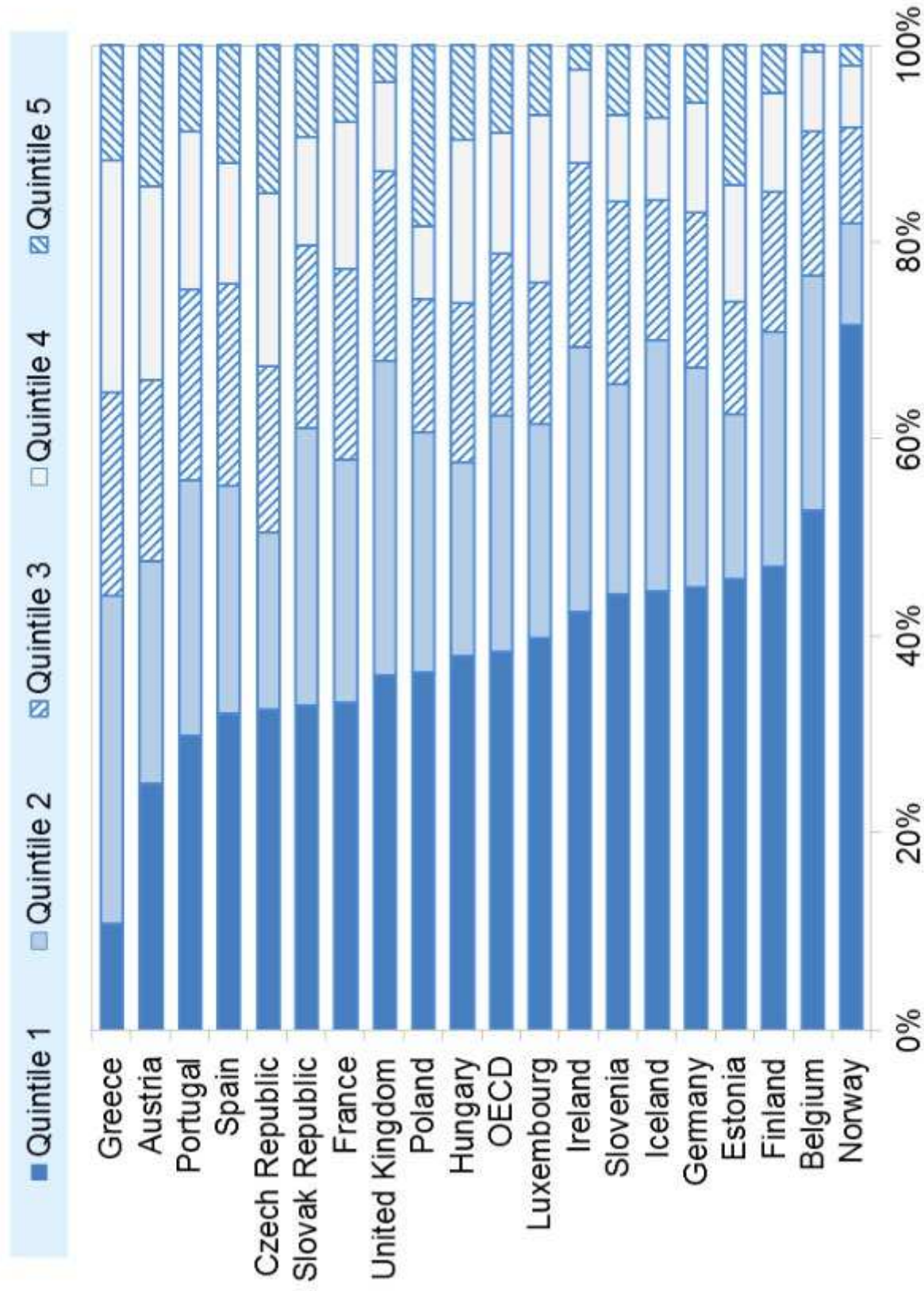
Volgens een OESO-studie scoort België (de systemen verschillen nog steeds niet zo veel op dit vlak) na Noorwegen het best ifv doelgericht beleid.

De 'sociale correctie' daalt tot zo goed als nul bij de 'hogere' inkomensprofielen.

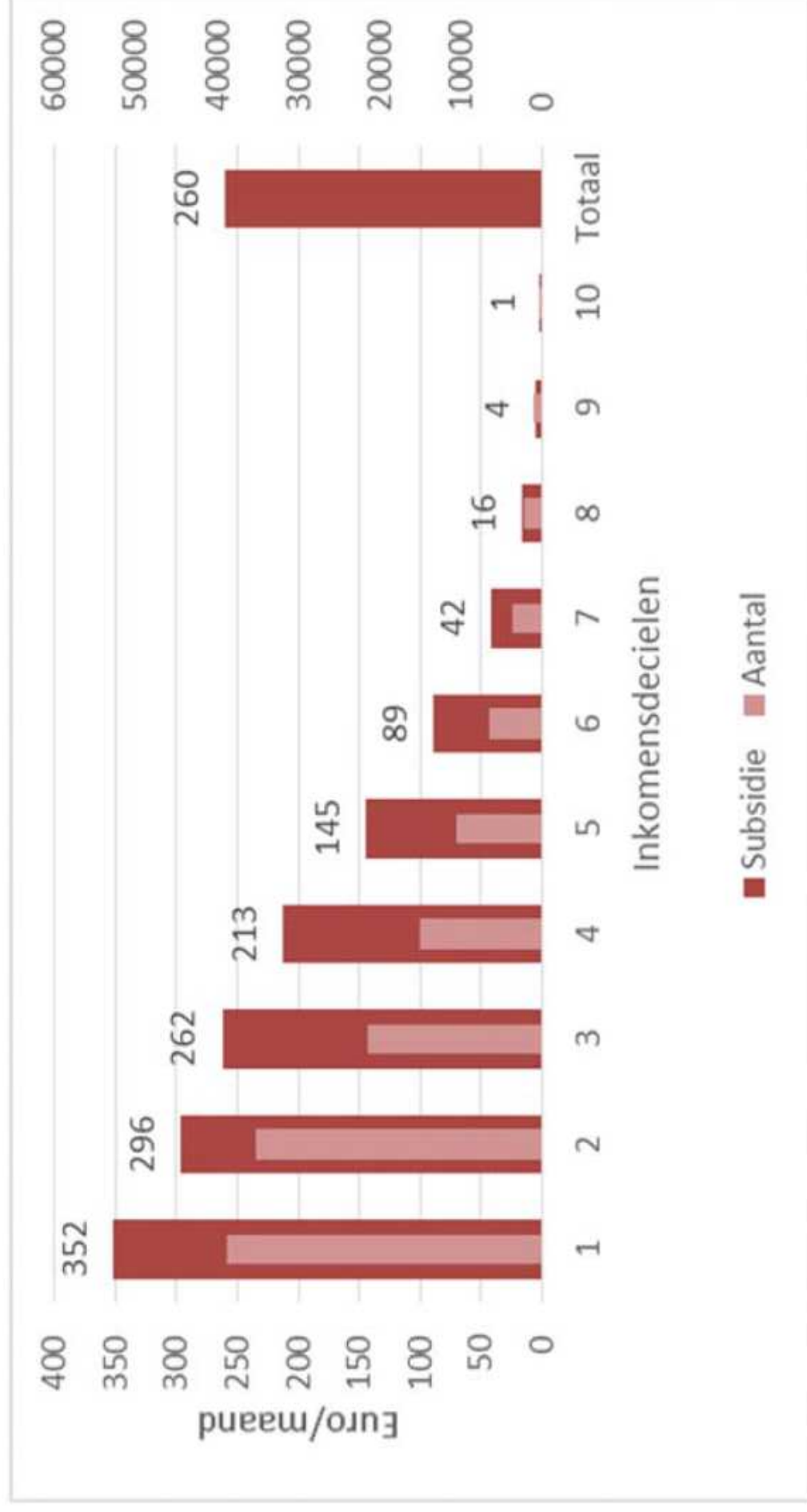
Het effect op het armoederisico van de Vlaamse sociale huisvesting is -40%!

Figure 12. Income distribution of social rental housing tenants in selected OECD countries

Percentage of households in social rental housing by income quintile, 2012



Figuur 1 Subsidie (gemiddelde in euro/maand) en aantal sociale huurders naar inkomensdecielen, Vlaanderen, 2013



Bron: VMSW



VVH

Vereniging van Vlaamse
Huisvestingsmaatschappijen



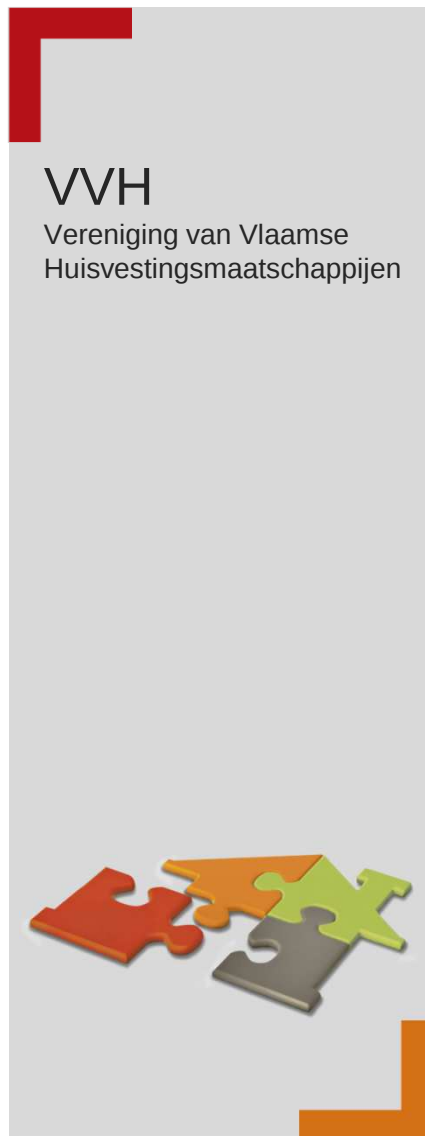
Enkele vaststellingen

De effectiviteit (doelgroep) en efficiëntie (sociale correctie) van sociaal wonen in Vlaanderen is heel groot.

Dit wil zeggen dat het uitgangpunt van sociaal wonen als remediërend systeem om het 'recht op wonen' mogelijk te maken sociaal selectief werkt (de juist doelgroep bereikt) en in die doelgroep de juiste accenten legt.

Waar Vlaanderen minder scoort is op het aantal sociale woningen, zeker in verhouding met de doelgroep.

De theoretische en wettelijke doelgroep en het aantal gezinnen met een armoederisico lopen ongeveer gelijk.



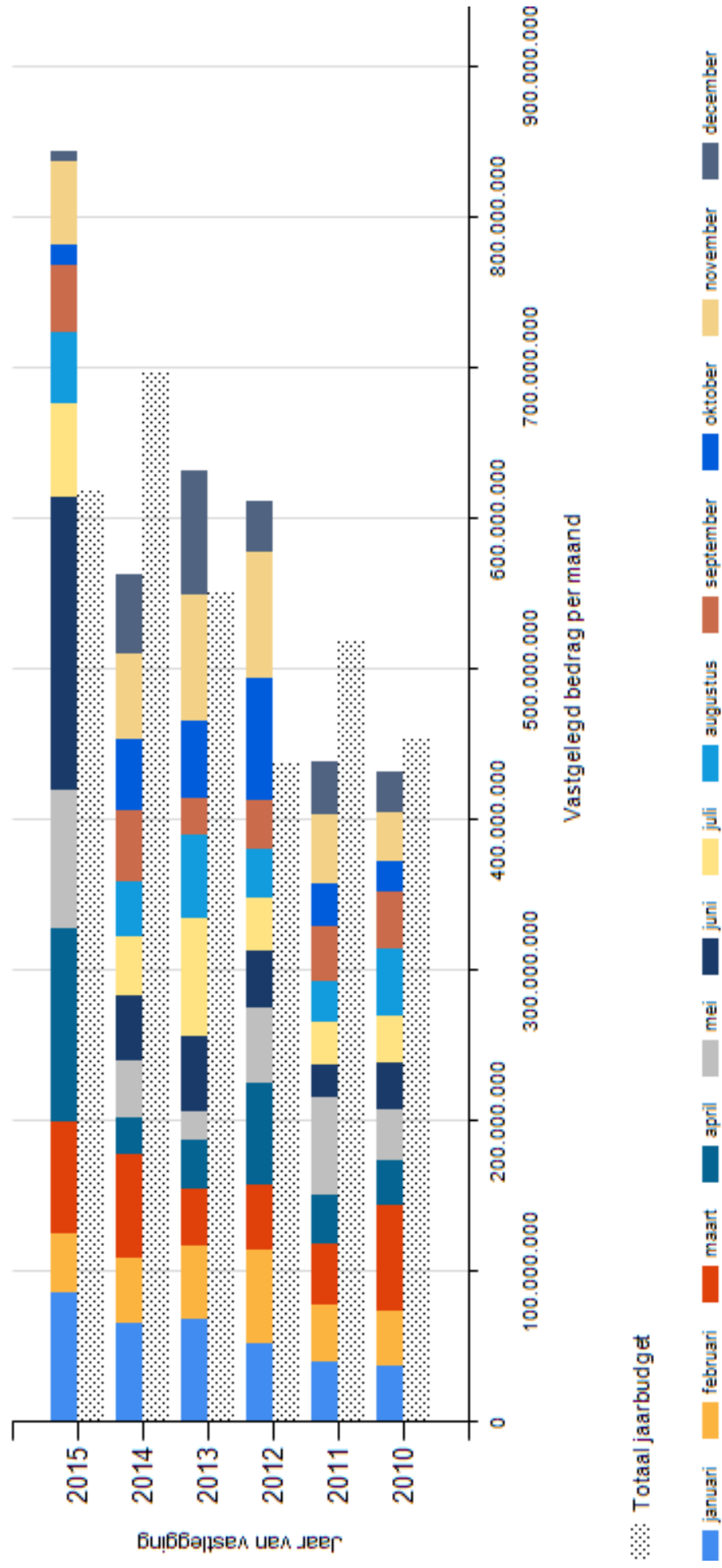
Enkele vaststellingen

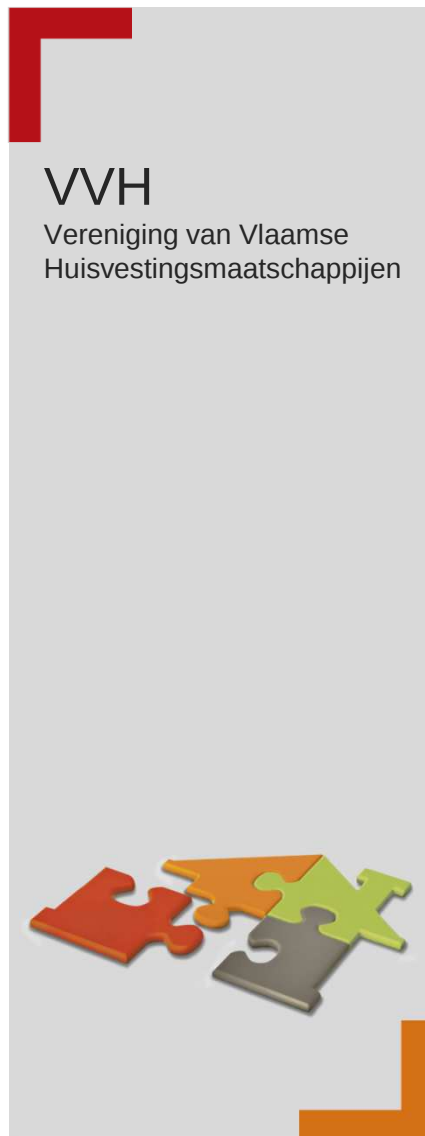
De sector is de afgelopen jaren met een sterke productieversnelling bezig, maar door de sterk stijgende doelgroep owv bevolkingsaangroei, gezinsverdunning, crisis,... is dit niet meer dan consolidatie.

De deadline wordt in het ontwerp nog eens met 2 jaar opgeschoven. Dit als gevolg van een besparing van 15% op de middelen voor 2014-2019 (-100 miljoen per jaar).

De 200 miljoen extra budget compenseert dat deels.

In 2018 vallen ook de middelen voor renovatie weg (100 miljoen per jaar – vroegere DF).





Enkele vaststellingen

Sociaal wonen in Vlaanderen is effectief en efficiënt (ook in vergelijking met andere landen).

Het aanbod is beperkt, de doelgroep veel groter.

De sector kan een hoge productie aan, maar de budgetten vallen sterk terug.

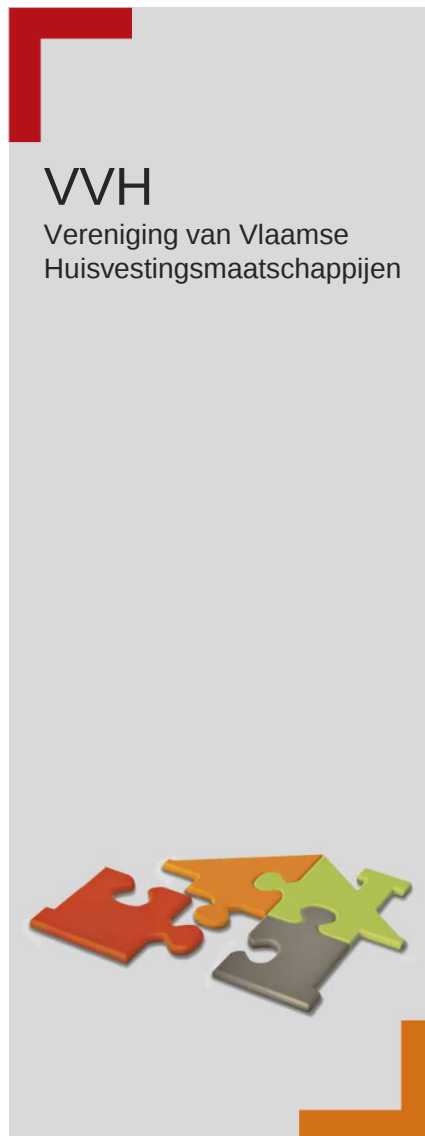
Op het moment dat de 100 miljoen per jaar voor renovatie wegvalt is er een probleem.

De budgetten nieuwbouw nemen vanaf 2018 ook sterk af (groeipad), terwijl het pad zelf is uitgesteld tot 2025.



Decreetswijziging ikv sociaal wonen



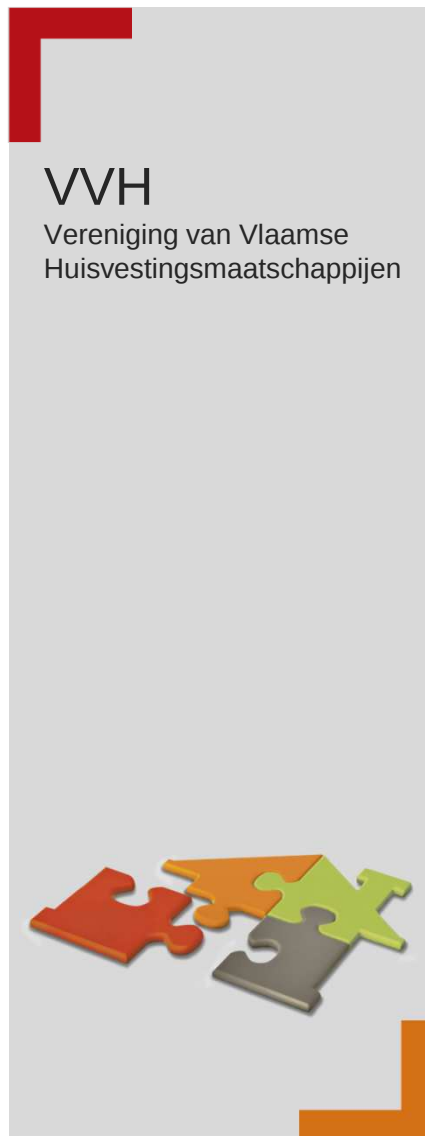


Uitgangspunt Vlaams (sociaal) woonbeleid

We hebben laten zien hoe het Vlaams sociaal woonbeleid efficiënt en effectief is en de productie heeft versneld. Het uitgangspunt van het recht op wonen lijkt dus gegarandeerd (mocht het aanbod voldoende zijn).

De decreetswijziging zet vooral in op het andere element dat we hebben aangekaart: de 'rechtvaardigheid' van het systeem en het voorkomen van misbruik of oneigenlijk gebruik.

We bekijken hoe de voorgestelde wijzigingen implementeerbaar zijn en of ze geen ongewenste effecten hebben die in tegenspraak zijn met VWR art. 3.

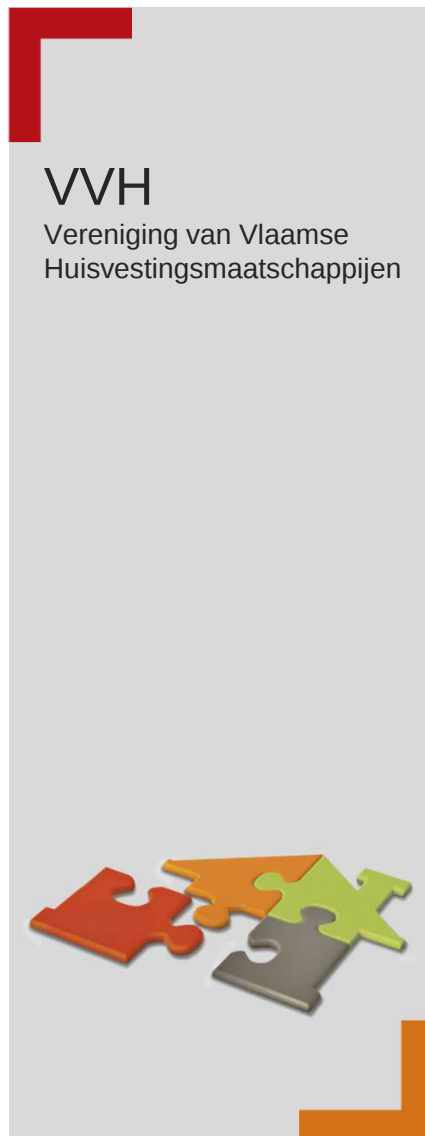


Uitgangspunt Vlaams (sociaal) woonbeleid

Art. 3 Vlaamse Wooncode

'Iedereen heeft recht op menswaardig wonen.'

*Daartoe moet de beschikking over een **aangepaste** woning, van goede **kwaliteit**, in een **behoorlijke woonomgeving**, tegen een **betaalbare prijs** en met **woonzekerheid** worden bevorderd.'*



Doelgroep

In grote lijnen verandert er weinig aan de criteria voor het aflijnen van de woonbehoefte.

De inkomensgrens blijft hetzelfde (het uitstroombeleid is een andere discussie).

De eigendomsvoorwaarde wordt verstrengd (maar dit gebeurt in het KSH – moeilijk implementeerbaar, beter enkel bij toewijzing).

Er wordt vooral ingegrepen op een betere afstemming tussen behoefte en aanbod van zittende huurders (inkomensgrenzen en onderbezetting).



VVH

Vereniging van Vlaamse
Huisvestingsmaatschappijen



Tijdelijke huurcontracten

De kern van deze decreetswijziging op vlak van sociaal wonen is het invoeren van tijdelijke huurcontracten.

Dit is een middel om sociaal wonen vorm te geven en op zich geen element om al dan niet een sociaal woonsysteem (doel) vorm te geven.

Wel zijn er globaal belangrijke implicaties op de decretale uitwerking van het recht op wonen (VWC art. 3), en lijkt de concrete uitwerking ongewenste neveneffecten reëel te maken.

Globaal lijkt het effect ook beperkt te zullen zijn.



VVH

Vereniging van Vlaamse
Huisvestingsmaatschappijen



Tijdelijke huurcontracten

Het is vreemd dat gekozen is voor een 'gebruiksrecht' van de sociale huurwoning voor 9 jaar, en na een toets (dus validatie van het profiel van de huurder) voor een verlenging van maar 3 jaar. Dit terwijl kandidaat-huurders met hetzelfde profiel op hetzelfde moment een contract voor 9 jaar afsluiten.

VVH vraagt dan ook om de verlenging van het contract ook met 9 jaar (voorstel 1).

Overigens zal het systeem anders op vlak van administratieve last onwerkbaar worden. Dit is '[g]een grondige administratieve vereenvoudiging' (BN).



VVH

Vereniging van Vlaamse
Huisvestingsmaatschappijen



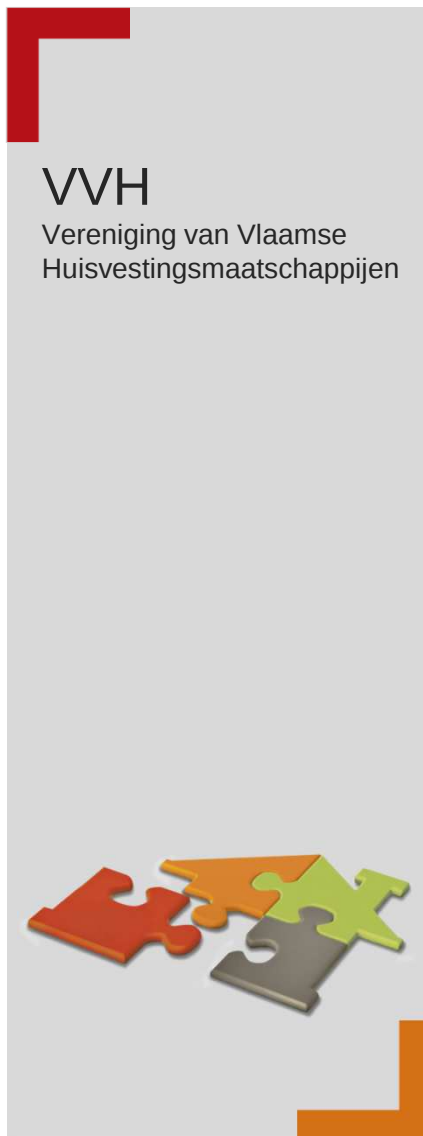
Tijdelijke huurcontracten

Er worden zeer veel uitzonderingen voorzien op de opzegmogelijkheden. Van zeer specifiek (pensioen) tot zeer algemeen (billijkheid).

Wel wordt steeds eerste de opzeg gegeven. Het lijkt logisch dat waar dit 'gekend' is, dit anders kan aangepakt worden.

VVH vraagt dan ook dat de opzeg niet moet gegeven worden als blijkt dat bepaalde uitzonderingen kunnen toegepast worden (voorstel 2).

De tijdelijke huurcontracten herbergen het risico dat twee elementen uit VWC art. 3 onder druk komen: de woonzekerheid en de aangename woonomgeving.



Woonzekerheid

De woonzekerheid is een van de belangrijke elementen die worden toegedicht aan eigendom (zeker in vergelijking met private huur waar dit vaak als argument wordt aangehaald om toch te kopen).

De belangrijkste correctie voor woonbehoeftige gezinnen die de overheid 'zelf' organiseert (sociaal wonen) bracht net daarin een belangrijk onderscheid aan met de private huurmarkt.

Nu wordt dit omgedraaid. Tijdelijke contracten dragen nu eenmaal de idee van minder woonzekerheid mee... Dit terwijl voor veel profielen weinig verandert.



VVH

Vereniging van Vlaamse
Huisvestingsmaatschappijen



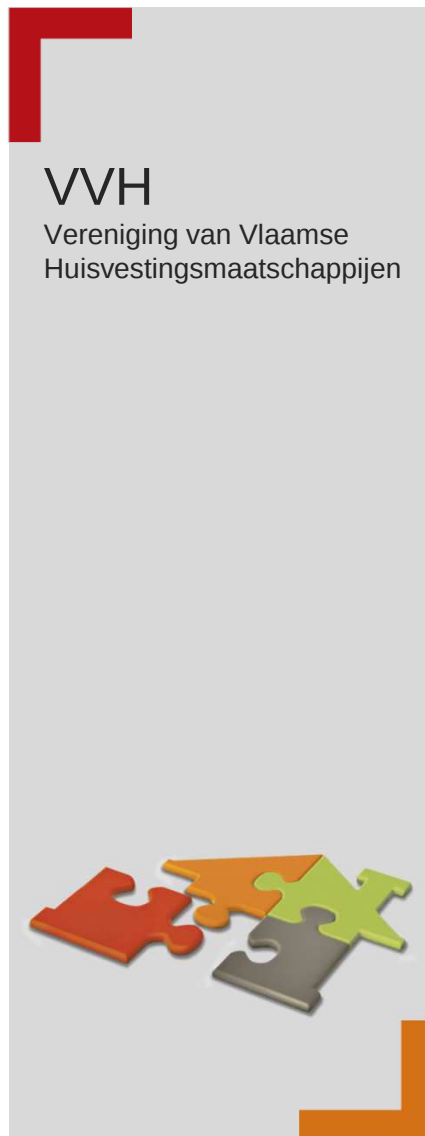
Aangename woonomgeving

De tijdelijke contracten zijn vooral een dwingende maatregel die uistroom (doorstroom) in de hand werkt. Er zullen dus nog meer verhuisbewegingen ontstaan.

Dit heeft sowieso een effect op de buurt.

Uit het GWO 2013 en ander onderzoek blijkt dat de 'stabiliteit' (= weinig verandering in bewoners) het belangrijkste element is voor mensen om over een 'aangename' buurt te spreken.

Te veel – en niet gestroomlijnde – verhuisbewegingen zetten dit onder druk.



Aangename woonomgeving

De uistroom van huurders uit wijken heeft ook op een ander vlak effect.

Enerzijds vertrekken de 'iets sterkere' huurders, anderzijds zullen vaak oudere huurders vertrekken.

Net deze twee groepen (hoewel niet altijd groot in aantal) zorgen voor het sociaal weefsel in de wijk. Ze vergroten de draagkracht van de wijk.

Dat is geen pleidooi voor een 'sociale mix', wel een waarschuwing voor residualisering... Dit laatste fenomeen is overigens breed onderzocht en bewezen.



VVH

Vereniging van Vlaamse
Huisvestingsmaatschappijen



Tijdelijke huurcontracten

De tijdelijke huurcontracten zijn vooral een middel om twee zaken van 'suboptimaal gebruik' van sociale woningen aan te pakken: de uitstroom van huurders met een 'te hoog' profiel (effectiviteit vergroten), en de onderbezetting van sociale woningen (efficiëntie vergroten).

Wegens de eerder beperkte resultaten die verwacht kunnen worden zijn we niet overtuigd dat hier een volledig systeem van tijdelijke huurcontracten voor op poten moet gezet worden (7.500 per jaar, dat zijn er tegen 2026 al 67.500!). Ook omdat er alternatieven mogelijk zijn.



VVH

Vereniging van Vlaamse
Huisvestingsmaatschappijen



Uitstroom 'hoge' inkomens

Een uitstroombesleid is op zich een verdedigbaar element van sociaal wonen.

Wel blijkt dat deze uitstroom (zeker van recente huurders) ook wel degelijk bestaat. De gemiddelde duur van verblijf in een sociale woning is 8 jaar.

Huurders die instroomden in de jaren 70-90 blijven significant langer in sociaal wonen.

Laat deze groep nu ook 'oververtegenwoordigd' zijn bij de hoge 'inkomens'.

	<= plafond		> plafond	
Beginjaar	#huurders	verhouding	#huurders	verhouding
1961-1963	98	77,17%	29	22,83%
1964-1966	131	78,44%	36	21,56%
1967-1969	150	75,38%	49	24,62%
1970-1972	390	80,75%	93	19,25%
1973-1975	462	74,76%	156	25,24%
1976-1978	532	75,46%	173	24,54%
1979-1981	775	77,11%	230	22,89%
1982-1984	1115	73,89%	394	26,11%
1985-1987	1780	77,32%	522	22,68%
1988-1990	1291	77,21%	381	22,79%
1991-1993	1395	78,99%	371	21,01%
1994-1996	2510	83,39%	500	16,61%
1997-1999	4786	87,56%	680	12,44%
2000-2002	9700	89,14%	1182	10,86%
2003-2005	12688	90,97%	1259	9,03%
2006-2008	16778	92,60%	1341	7,40%
2009-2011	22023	93,35%	1570	6,65%
2012-2014	48787	90,58%	5074	9,42%
Eindtotaal	125557	89,92%	14076	10,08%



VVH

Vereniging van Vlaamse
Huisvestingsmaatschappijen

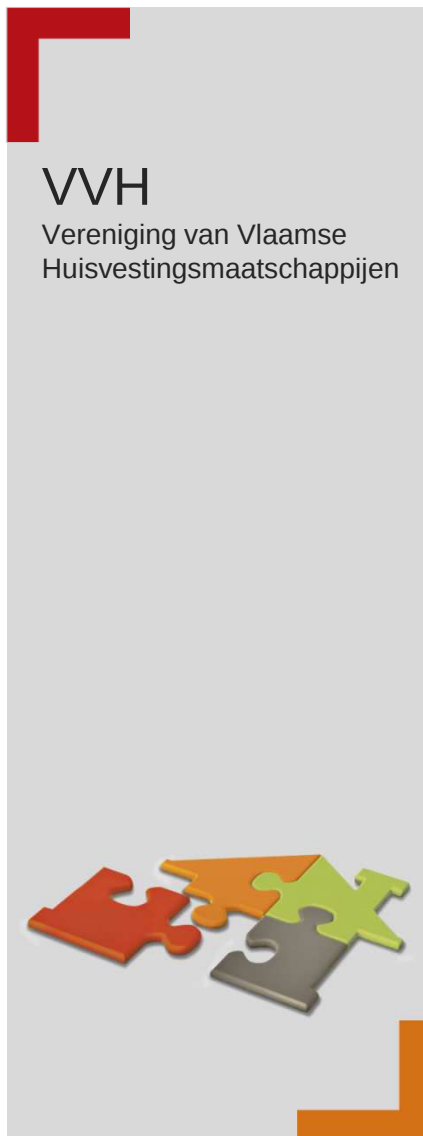


Uitstroom 'hoge' inkomens

Het valt te bekijken of de grens die op 125% is gelegd huurders – die vaak dankzij de sociale woning enige sociale vooruitgang hebben gemaakt – hun recht op wonen structureel kunnen vormgeven op de markt.

Eigendom lijkt weinig haalbaar (tenzij noodkoop), de private markt is zwak (met een heel grote druk aan de onderkant – onder meer door het beperkt aantal sociale woningen).

De beperkt groep via uistroom zal evident ook de private markt niet 'versterken' en aantrekkelijk maken (2.500/280.000!).



Uitstroom 'hoge' inkomens

Ook zullen bepaalde profielen nog meer moeite hebben: gerichte selectie is nu eenmaal realiteit op de private huurmarkt, in bepaalde streken is nauwelijks privaat aanbod,...

Het risico van de werkloosheidsval is natuurlijk ook reëel.

Daar komt nog bij dat sowieso 'werkenden' door de huurprijsberekening nu al 'meer' betalen ifv beschikbaar inkomen.



VVH

Vereniging van Vlaamse
Huisvestingsmaatschappijen



Uitstroom 'hoge' inkomens

Veel van de huidige regels zijn overgenomen uit Brussel. De inkomensgrens vreemd genoeg niet. Deze is daar 150% (wat ook in eerder overleg – vgl. vb. armoedetoets – werd voorgesteld).

De groep met 125% is klein (nog geen 8.000 – 5%), de groep met 150% verwaarloosbaar. Misschien een illustratie dat ons systeem wel degelijk effectief en efficiënt is...

De mogelijkheid voor uistroom bestond overigens al, daar was de grens 200%. Dit was zonder tijdelijke contracten. Misschien kan ook de huurprijsbepaling een betere incentive vormen dan opzeg? (sociale correctie)



VVH

Vereniging van Vlaamse
Huisvestingsmaatschappijen



Uitstroom 'hoge' inkomens

Een belangrijke kanttekening gaat over het bepalen van het inkomen dat gehanteerd wordt.

VVH vraagt om dit te beperken tot mensen met 'woonrecht' – waar de sociale woning dus het recht op wonen invult ('huurder' en partner) (voorstel 3)

In het huidige voorstel van decreet worden ook de inkomens die gehanteerd worden voor de huurprijs meegenomen (kinderen, ouders,...).

Dit is logisch vanuit de 'gebruiksvergoeding' = huur, maar tijdelijke situaties, zonder woonrecht als basis voor opzeg zijn dat niet...



VVH

Vereniging van Vlaamse
Huisvestingsmaatschappijen



Uitstroom 'hoge' inkomens

Overigens geeft het decreet zelf aan dat dit ongewenste effecten kan hebben, er werd al expliciet een uitzondering ingeschreven voor mantelzorg (telkens), en alle andere 'inwonende' huurders 'c' (eenmalig).

Aangezien dergelijke gezinssamenstelling vaak wijzigen, maar ook de berekening van hun inkomens wordt dit praktisch zeer ingewikkeld (vb. tot 25 niet, vanaf 25 wel – vb. tot 65 half, vanaf 65 niet,... - quid gemiddelde?).

Sowieso kan het niet de bedoeling zijn dat huurders keuzes ifv van hun gezinssamenstelling (partnergeweld, hotel mama,...)laten afhangen van regelgeving.



VVH

Vereniging van Vlaamse
Huisvestingsmaatschappijen



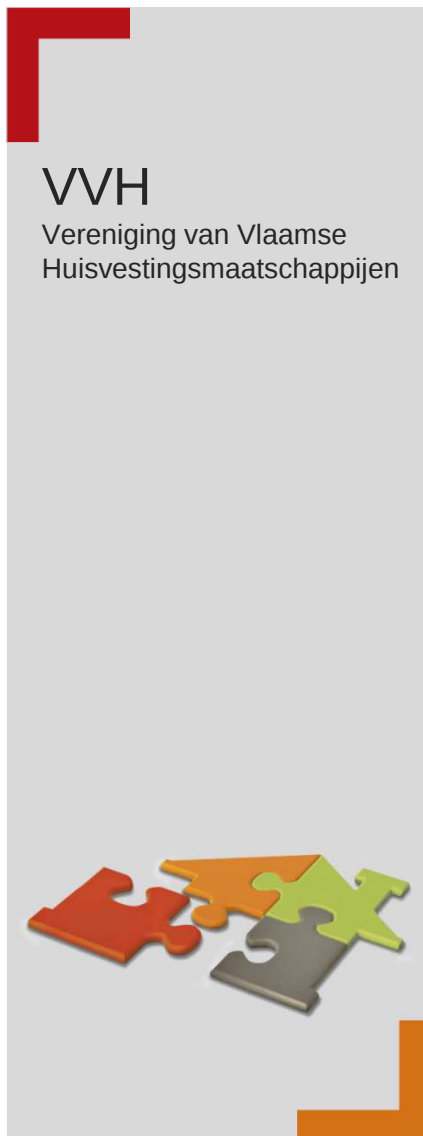
Uitstroom 'hoge' inkomens

Bij toewijzing wordt het inkomen van het volledige 'gezin' afgetoetst, echter enkel diegene die mee de woning gaan bewonen.

Dat is totaal verschillend met zittende huurders waar de samenstelling evolueert.

Het is zeer realistisch dat een inwonend kind 25 wordt en nog thuis woont, het is ook zeer realistisch dat die bij een verhuis een eigen plek zoekt...

In het kader van 'een grondige administratieve vereenvoudiging' is het beperken tot a en b logischer.



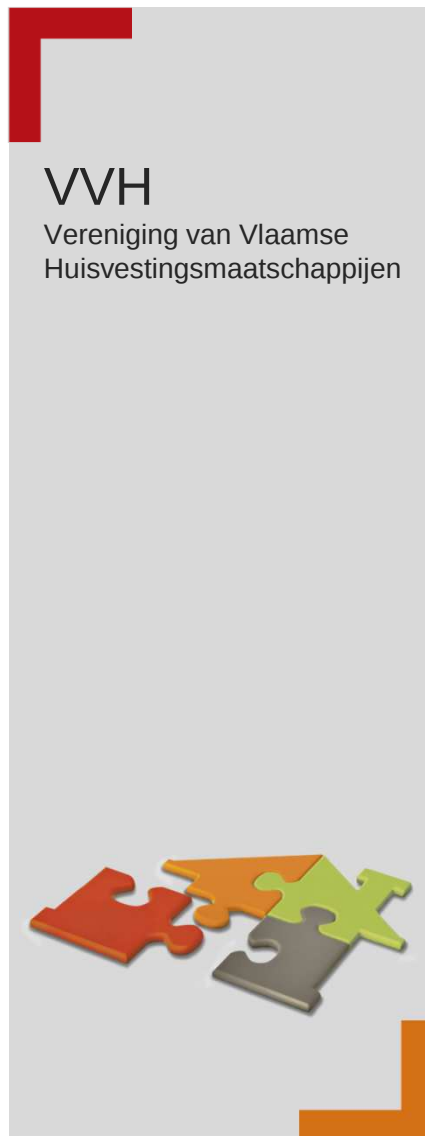
Onderbezetting

De concrete uitwerking hiervan zal in het KSH gebeuren.

Wel ook hier de kanttekening dat individuele problemen best via aanmoediging aangepakt worden. Als we ze vertalen in globale dwingende oplossingen loopt het systeem vast.

Zo zijn er op veel plaatsten niet genoeg grote (of kleine woningen) – hier moet een hele administratie op poten gezet worden die dode letter blijft... (valabel aanbod).

Ook lopen we het risico dat kandidaat-huurders met bepaalde profielen geen 'kans' krijgen.

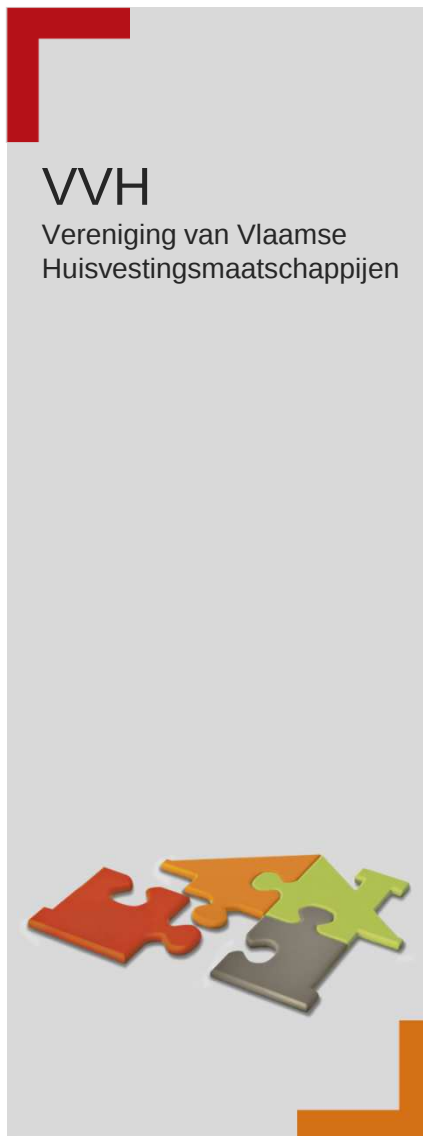


Globaal

Globaal lijkt ons een heel complex en administratief zeer moeilijk te implementeren plan voor te liggen dat op hetzelfde moment geen verregaande wijzingen aanbrengt in ons sociaal woonbeleid (doel).

Wel wordt heel hard ingezet op het verder 'verfijnen' van concrete elementen (middel) die dit woonbeleid vorm geven, met echter een (te verwachten) beperkte effectiviteits- en efficiëntiewinst.

Het gevaar voor ongewenste effecten is groot, die dan mogelijk tot nog meer complexe uitzonderings-mechanismes in de regelgeving leiden.



Globaal

Het invoeren van tijdelijke huurcontracten lijkt ons niet nodig om de beoogde doelstellingen te bereiken.

Het opzeggen van een sociale huurovereenkomst is momenteel de strengste sanctie die in de VWC is voorzien: dit bij ernstige tekortkomingen (leefbaarheid, huurachterstal,...). Niet voor niets moet hier vaak voor naar de vrederechter (wat ook zal blijven). We moeten voorzichtig zijn met dit te veralgemenen.

We zetten een systeem op poten waar veel tijd en energie (en dus ook middelen) zullen vloeien naar opvolging zonder noemenswaardig effect.



VVH

Vereniging van Vlaamse
Huisvestingsmaatschappijen



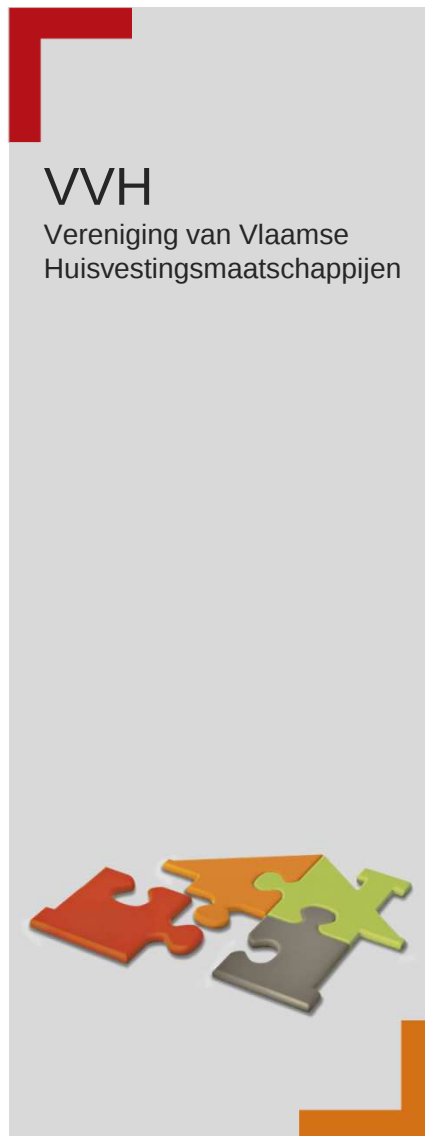
Concrete voorstellen

Nog even de concrete voorstellen:

VVH vraagt de verlenging van het tijdelijke contract met 9 jaar (voorstel 1).

VVH vraagt dan ook dat de opzeg niet moet gegeven worden als blijkt dat bepaalde uitzonderingen kunnen toegepast worden (voorstel 2).

VVH vraagt om het inkomen voor 'opzeg' te beperken tot huurders met 'woonrecht' – waar de sociale woning dus het recht op wonen invult ('huurder' en partner) (voorstel 3)



Concrete voorstellen

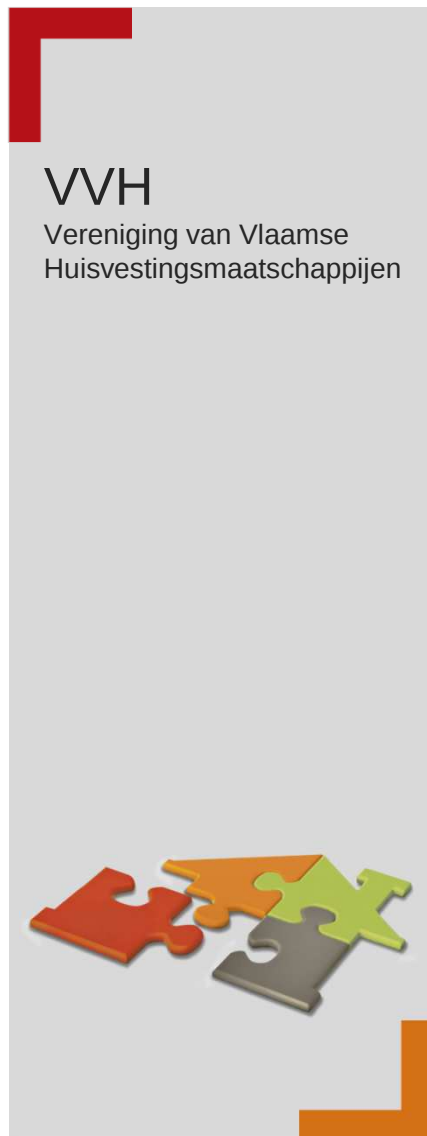
Globaal vraagt VVH om werk te maken van

‘een grondige administratieve vereenvoudiging en lokale autonomie’

zoals voorzien in de beleidsnota.

Systemen uitdenken, dan uitzonderingen inschrijven, dan inschrijven dat individuele afwijkingen mogelijk zijn... en waarschijnlijk in de toekomst nog verdere aanpassingen verankeren in de regelgeving...

Daarop loopt een systeem vast.



Tot slot: andere elementen uit het ontwerp

Het stopzetten van het kooprecht zittende huurder is positief.

De mogelijkheid voor infrastructuursubsidies voor gemengde projecten is belangrijk voor de SHM's.

De uitbreiding van uitzonderingen op de verplichting tot openbare verkoop zijn goed. Maar het zou nog uitgebreid kunnen worden (andere actoren, bij onverhuurbare woningen,...). Evident kan in bepaalde gevallen verplichting blijven, in andere gevallen voorwaarden rond publiciteit, gesloten omslag,... ingeschreven.



VVH

Vereniging van Vlaamse
Huisvestingsmaatschappijen



Een aantal concrete zaken

De verdere uitbreiding van de mogelijkheden voor private initiatieven (en pss-constructies) in sociaal wonen zijn interessant. Wel zal gekeken moeten worden hoe dit past in wetgeving overheidsopdrachten, afstemmingen behoefte en aanbod, onderhandelingen over prijs,...

Binnen dezelfde budgettaire ruimte zal dit natuurlijk niet meer woningen opleveren.

Het wegwerken van schotten voor de private sector lijkt interessant, maar ontschotting werkt in twee richtingen, we hopen dat ook een level playing field voor SHM's wordt gecreëerd... (financiering, projectontwikkeling,...)