



Parlementaire hoorzitting over ontwerpdecreet wijziging diverse decreten m.b.t. Wonen en regelgeving sociale huur

Commissie Wonen, Vlaams Parlement

Vlaams Huurdersplatform

23 juni 2016





Voorstelling

Vlaams Huurdersplatform

- Erkende overleg- en ondersteuningsstructuur van Vlaamse Huurdersbonden
- Ondersteunt overleg Vlaamse Sociale Huurdersgroepen (Vereniging Inwoners Van Sociale woningen, VIVAS)
- Belangenbehartiger kandidaat-huurders en huurders op de private huurmarkt en in de sociale huisvesting, met bijzondere aandacht voor de meest kwetsbare gezinnen en alleenstaanden.

Sprekers: Paul Pataer (voorzitter) en Geert Inslegers (juridisch beleidsmedewerker)

Voorgeschiedenis

- Vlaams regeerakkoord:

“Sociale huurwoningen worden volgens tijdelijke contracten ter beschikking gesteld na het voldoen aan de inschrijvings- en toelatingscriteria. Dit om doorstroming te bevorderen naar de private huur- of koopmarkt door wie de woonladder kan opklimmen. Zodoende kunnen sociale woningen ter beschikking worden gesteld aan de meest behoeftigen. Inkomensgrenzen worden sneller afgetoetst, het eigen of gedeeltelijk bezit van een woning wordt uitgesloten. (...)

Elke vorm van fraude moet worden uitgesloten.

We zetten in op een betere bezettingsgraad. (...)

Daarnaast wordt er volop ingezet in het optimaliseren van de bezettingsgraad van het sociaal woonpatrimonium.”

- Woonzekerheid en sociale doelmatigheid kunnen perfect samengaan
- Welk alternatief is er? Doorstroom naar private huurmarkt?
- De woonladder

Van de sociale huurmarkt naar de private huurmarkt. Een stap vooruit?

30 %	van de private huurders houdt na betalen van huur te weinig over voor een menswaardig leven *
52 %	van de private huurders betaalt meer dan 30% aan huur *
47 %	van de private huurders betaalt meer dan 40% aan woonuitgaven *
42 %	van de huurders heeft moeite om 2 maanden huurwaarborg te betalen *
47 %	van de private huurwoningen voldoen niet aan minimale kwaliteitseisen *
2 %	van de private huurders ontvangt een huurtoelage **
22%	van de private huurders met migratie-achtergrond wordt gediscrimineerd *
X	uithuiszettingen op de private huurmarkt per jaar ***
X	dak- en thuislozen ***

* Groot woononderzoek 2013
 ** Advies Vlaamse Woonraad: "Aanbodbeleid op de private huurmarkt: Bevraging van actoren en voorstellen van de Vlaamse Woonraad", Advies 2015/14, 17 december 2015.
 *** Blinde vlekken



Voornaamste wijzigingen met beleidsimpact

- Wijzigingen sociale huurreglementering (zie infra)
 - Wijzigingen Heffingsdecreet (registratie en inventaris)
 - Leegstand en grond- en pandendecreet: terugtrekkende Vlaamse overheid: vraag om minstens te monitoren
 - Verlaagd BTW-tarief sociale woningen (uitbreiding begrip)
 - Decretale verankering woonbeleidsplan (positief)
 - Woonkwaliteitsnormen belendende beleidsdomeinen en lokale differentiëring mogelijk (bv. procedures woonkwaliteit - duur conformiteitsattest)
 - Wijziging (verlenging) en actualisering BSO en berekeningsmodaliteit (geen afdoende antwoord op Rekenhof)
 - Decretale verankering wetenschappelijke dataverzameling door Steunpunt Wonen (zeer positief)
 - Regeling wederinkoop- en voorkooprecht sociale koop
 - Afschaffing verplicht kooprecht sociale huurders (positief)
- (...)



Beleidskeuzes

‘Rechtvaardiger’ toegang tot sociale huurwoning

- Woningen voor woonbehoeftigen: voor nieuwe huurders A + B: huurcontracten 9 jaar (verlengbaar per 3 jaar)
- Eigendomsvoorwaarde verstrengd
- Uitsluiten domiciliefraude => uitwisselen gegevens en verruimen tot niet aangeven duurzame bijwoning
- Bestrijden van woonoverlast => vereenvoudigen procedure verhaal tegen administratieve geldboete
- Nastreven betere bezettingsgraad (onderbezetting) => koppelen aan tijdelijke huurcontracten (nieuwe huurders); onderbezettingsvergoeding (huidige contracten)





Beleidskeuzes opzeg *zittende* *huurders*

Cfr oriëntatienota mei 2015

Opzeg?	boven inkomensgrens		en betaalt basishuur	
	Percentage	Nominaal	Percentage	Nominaal
100%	8,3%	11.538	5,3%	7.311
125%	4 %	5.368	3,0%	4.093
<i>150%</i>	<i>1,8%</i>	<i>2.487</i>	<i>1,5%</i>	<i>2020</i>
175%	0,9%	1.225	0,7%	993
200%	0,4%	610	0,4%	484



Beleidskeuzes opzeg *nieuwe* *huurders*

Cfr ontwerp wijzigingsdecreet

Cfr. Steunpunt Wonen

Over in- en uitstroom

Sociale huurders

		Opzeg?	boven inkomensgrens vanaf 2025		Periode 2025-2034	
			%	Nomin aal	%	Nominaal
Zittende huurders 138.411 (2013)	ontwerp	125%	4 %	5.368	3,0%	4.093
	Steunpunt	125%	3,6 %	4.900		
Nieuwe huurders 6.500	<i>Steunpunt</i>	<i>125%</i>	<i>3,6%</i>	<i>234 /jaar</i>	<i>3,6%</i>	<i>2.106</i>
	Realistisch?	125 %	1 %	65/ jaar	1%	585



Beleidskeuzes opzeg *nieuwe* *huurders*

Cfr. Steunpunt Wonen
Over in- en uitstroom
sociale huurders /
eigen berekeningen

Huidige Uitstroom zittende huurders 2013	Vanaf 7 ^{de} deciel: %	Vanaf 7 ^{de} deciel: Nominaal	Vanaf 7 ^{de} deciel: nominaal over 9 jaar
6.500	7,4%	481/jaar	4.329



Steunpunt Wonen : ‘De Vlaamse sociale huur’

Een vertaling van de recentste gegevens naar beleidsvragen

Beleidskeuzes
opzeg *nieuwe*
huurders

- Sociale huur is met huursubsidie sociaal meest doelmatige en selectief sociale vorm van woonondersteuning: 55% laagste inkomensquintiel
- Blz. 25 “De cijfers tonen ook dat deze groep met een inkomen boven de grens (25% nvdr) oververtegenwoordigd is bij de uitstroom, zowel in 2011 als in 2012. Ook zonder bijzondere maatregelen verdwijnt dus een deel van deze groep uit de sociale huur.”
- Blz. 26: Gemiddeld inkomen kandidaat-huurders en nieuwe huurders aanmerkelijk lager dan zittende huurders
- Blz. 27 ‘Motieven voor uitstroom’: “De hypothese uit het kwantitatief onderzoek dat de toename van de huur met het inkomen algemeen beschouwd geen sterke stimulans is voor vertrek uit een sociale woning, is dus alvast niet voor iedereen van toepassing. “

Beleidskeuzes opzeg *nieuwe* *huurders*

- Geen simulatie op zittende huurders afgelopen negen jaar
- Geen deugdelijke budgettaire inschatting tijdelijke huurcontracten
- Geen RIA wegens beperkte politieke keuze
- Geen deugdelijke volwaardige armoedetoets
- Geen deugdelijke toetsing werkloosheidsval (alleenstaanden)
- Geen betrouwbare raming beleidseffect opzeg hoge inkomens
- Geen meting effect hogere huurprijzen hogere inkomens en toegenomen progressiviteit subsidiegraad



Wijzigingen
decreet (mbt
sociale huur)

Domiciliefraude

Woonoverlast

Tijdelijke huurcontracten

Domiciliefraude uitsluiten

- niet betrekken van woningen;
- personen duurzaam laten bijwonen zonder melding aan sociale verhuurder.

⇒ opsporen, vervolgen en sanctioneren behoort nu reeds tot takenpakket toezichthouder

⇒ Resultaten beperkt (niettegenstaande verruimde controlemogelijkheden: 35 dossiers/16 PV's)

⇒ Fraude: elementen ter kwader trouw + opleveren voordeel



Wijzigingen decreet (mbt sociale huur)

Domiciliefraude

Woonoverlast

Tijdelijke huurcontracten

Wijzigingen:

- Uitwisselen gegevens tussen wooninspecteurs/toezichthouder en SHM; tussen wooninspecteurs/TZH en lokale, regionale en federale overheden
➔ ruime omschrijving en geen advies toezichtscommissie (privacy) + geheim van vooronderzoek
- Bijsturing administratieve verhaalprocedure: geldboete mogelijk ook al werd inbreuk beëindigd
- Enkel persoon die voldoet aan de voorwaarden duurzaam laten bijwonen; conform arrest Grondwettelijk hof 18 juni 2016



Wijzigingen
decreet (mbt
sociale huur)

Domiciliefraude

Woonoverlast

Tijdelijke huurcontracten

Woonoverlast sneller sanctioneren

- Vereenvoudigde procedure: één duidelijke procedure voor betwisting en kwijtschelding van geldboete
=> voordien 2 procedures: ofwel betwisting ofwel kwijtschelding



Wijzigingen decreet (mbt sociale huur)

Domiciliefraude

Woonoverlast

Tijdelijke huurcontracten

Tijdelijke huurcontracten (9 jaar):

woningen voorbehouden voor doelgroep sociale huisvesting (opzeg te hoog inkomen, geldt niet voor zittende huurders met woonrecht)

WIJZIGINGEN:

- ⇒ Toepasselijke inkomensgrens verhoogd met 25% (ondeugdelijke motivering)
- ⇒ Enkel inkomen van huurders met woonrecht (memorie p4, 2^e alinea)
⇔ inkomen van huurder vermeld in art 2 §1 eerste lid 34° (= alle huurders?) (art 38 wijzigt art 97 bis §4); eenmalig verlengd bij verblijf huurder c in de woning
- ⇒ Uitsluitingsgronden mantelzorg
- ⇒ Opzeg: 6 maanden
- ⇒ Verzoek tot intrekken opzegging (op basis van aangevraagd pensioen, huidig inkomen is lager, woonbehoeftig)
- ⇒ Verhaalmogelijkheden bij opzegging: verzoekschrift binnen 60 dagen, beroepsmogelijkheid bij toezichthouder



Wijzigingen decreet (mbt sociale huur)

Domiciliefraude

Woonoverlast

Tijdelijke huurcontracten

Tijdelijke huurcontracten (9 jaar):

aanpak onderbezetting

WIJZIGINGEN

- ⇒ Opzeg kan bij bewoning onderbezette woning tegen einde 9-jarige periode en minstens 2 aanbiedingen geweigerd
- ⇒ Invulling onderbezetting: verschil aantal slaapkamers tov aantal huurders en inwonenden groter dan één.
- ⇒ Aanbod zal: 1. voldoen aan bezettingsnorm 2. in straal van 5 km liggen 3. huurprijs met vaste huurlasten mag niet hoger zijn (onverminderd keuzerecht kandidaat-huurder) + afwijking voorrangregels mogelijk
- ⇒ in KSH: onderbezettingsvergoeding voor zittende huurders (contracten onbepaalde duur: €25 a €30 per extra overtollige slaapkamer)

Wijzigingen decreet (mbt sociale huur)

Domiciliefraude

Woonoverlast

Tijdelijke huurcontracten

Tijdelijke huurcontracten

Memorie van toelichting:

- ⇒ Geen afbreuk aan grondrecht wonen (???)
- ⇒ Huidige regelgeving: opzegmogelijkheid was voorzien maar werd weinig gebruikt. Nood aan sterk signaal (sociale woning = tijdelijk hulpmiddel)
- ⇒ Geen werkloosheidsval (*voldoende onderzocht?*)

Reactie:

- ⇒ Noodzaak tijdelijke huurcontracten onvoldoende gemotiveerd (optie: verplichte opzegging?)
- ⇒ Art. 3 VWC: inspanningsverbintenis Vlaamse overheid om recht op wonen en meer bepaald woonzekerheid te bevorderen: inbreuk standstill-principe



Wijzigingen decreet (mbt sociale huur)

Domiciliefraude

Woonoverlast

Tijdelijke huurcontracten

Tijdelijke huurcontracten

Standstillbeginsel:

- ⇒ Voortspruitend uit artikel 23 Belgische Grondwet: invulling recht op een behoorlijke huisvesting
- ⇒ Overheid mag beschermingsniveau niet beduidend verlagen, tenzij om motief van dwingend algemeen belang (legitiem én dwingend)
- ⇒ Indien hieraan voldaan is, moeten maatregelen om doel te bereiken pertinent en proportioneel zijn en niet verder gaan dan noodzakelijk is om motief van algemeen belang te realiseren
- ⇒ Advies Raad van State bij ontwerp Waals decreet dat 9- jarige huurcontracten invoerde.
- ⇒ Advies RvS nr. L.39.575/4: Parl.St. W.Parl., 2005-2006, nr. 322/1, p. 24.-26



Wijzigingen
decreet (mbt
sociale huur)

Domiciliefraude

Woonoverlast

Tijdelijke huurcontracten

Tijdelijke huurcontracten

Reactie:

- ⇒ Woonbehoeftheid: inkomen is niet enige graadmeter
- ⇒ Overbezetting: inzetten op sensibilisering?
- ⇒ Complexiteit regelgeving neemt toe
- ⇒ Afbouw sociale huur als volwaardig woonalternatief met woonzekerheid
- ⇒ Huurders met uiteenlopende beschermingsstatuut: wrevelopwekkend



Wijzigingen decreet

Besluit

- 1) Discours? Teveel sociale huurders horen er niet thuis/vergrootglas op sociale fraude
- 2) Proportioneel? Algemene uitholling woonzekerheid voor maximaal enkele vrijkomende woningen

(Art. 3. VI. WC: 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.**)

- 3) Standstill? Algemeen beschermingsniveau wordt verlaagd

- 4) Systeem sociale huisvesting als armenhuisvesting?

- 5) Geen oplossing woonbehoeftes (extra investering 200 miljoen onvoldoende tegenover structurele afbouw BSO, losgelaten private huurmarkt, ...)

- 6) Geen oplossing voor wooncrisis gisteren, vandaag en morgen



Dank voor uw aandacht

www.vlaamshuurdersplatform.be

