



Vlaams
Parlement

ingediend op **814** (2015-2016) – Nr. 3
12 juli 2016 (2015-2016)

Verslag van de hoorzitting

namens de Commissie voor Wonen, Armoedebeleid en Gelijke Kansen
uitgebracht door Björn Anseeuw, Michèle Hostekint en An Christiaens

over het ontwerp van decreet

houdende wijziging van diverse decreten
met betrekking tot wonen

Samenstelling van de Commissie voor Wonen, Armoedebeleid en Gelijke Kansen:

Voorzitter: Lorin Parys.

Vaste leden:

Björn Anseeuw, Piet De Bruyn, Jelle Engelbosch, Marc Hendrickx, Lorin Parys, Tine van der Vloet;
An Christiaens, Griet Coppé, Katrien Partyka, Valerie Taeldeman;
Gwenny De Vroe, Mercedes Van Volcem;
Michèle Hostekint, Bert Moyaers;
An Moerenhout.

Plaatsvervangers:

Caroline Croo, Ingeborg De Meulemeester, Lies Jans, Kathleen Krekels, Nadia Sminate,
Herman Wynants;
Dirk de Kort, Michel Doomst, Cindy Franssen, Katrien Schryvers;
Ann Brusseel, Freya Saeys;
Els Robeyns, Bart Van Malderen;
Elke Van den Brandt.

Toegevoegde leden:

Christian Van Eyken.

Documenten in het dossier:

814 (2015-2016) – Nr. 1: Ontwerp van decreet
– Nr. 2: Amendementen

INHOUD

I.	Uiteenzetting door Eric Wilms, vertegenwoordiger van de Vereniging Inwoners Van Sociale Woningen	4
II.	Uiteenzetting door Björn Mallants, directeur van de Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen.....	6
1.	Uitgangspunten van het Vlaams sociaal woonbeleid.....	6
2.	Enkele vaststellingen	7
3.	Voorgestelde wijzigingen van het ontwerp van decreet in verband met sociaal wonen	7
3.1.	Fraudebestrijding en het afstemmen van de woonbehoefte	7
3.2.	Tijdelijke huurcontracten	8
3.3.	Woonzekerheid	8
3.4.	Een aangename woonomgeving	8
3.5.	Uitstroom van hoge inkomens	9
3.6.	Aanvullende opmerkingen	10
III.	Uiteenzetting door Paul Pataer en Geert Inslegers, vertegenwoordigers van het Vlaams Huurderplatform	10
IV.	Vragen van de commissieleden en antwoorden van de sprekers	13
	Gebruikte afkortingen	19
	Bijlagen: zie dossierpagina op www.vlaamsparlement.be	

De Commissie voor Wonen, Armoedebeloid en Gelijke Kansen organiseerde op 23 juni 2016 een hoorzitting over het ontwerp van decreet houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, dat reeds op 16 juni 2016 werd toegelicht door Liesbeth Homans, viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding.

De hoorzitting werd georganiseerd met Eric Wilms, vertegenwoordiger van de Vereniging Inwoners Van Sociale Woningen, Björn Mallants, directeur van de Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen, en Paul Pataer en Geert Inslegers, vertegenwoordigers van het Vlaams Huurdersplatform. De powerpoint-presentaties van VIVAS, VVH en VHP zijn raadpleegbaar op de [dossierpagina](http://dossierpagina.vlaamsparlement.be) van dit document op www.vlaamsparlement.be.

I. Uiteenzetting door Eric Wilms, vertegenwoordiger van de Vereniging Inwoners Van Sociale Woningen

Eric Wilms is reeds 25 jaar sociale huurder bij de coöperatieve sociale huisvestingsmaatschappij ABC in Antwerpen, waar de huurders ook aandeelhouder zijn. ABC beheert ongeveer 2000 woningen, waarvan het merendeel appartementen. Een deel ervan is ook in Gent gelegen. Zelf huurt hij met een contract van onbepaalde duur.

VIVAS is een Vlaams netwerk van sociale huurders en bewonersgroepen. VIVAS is actief in ongeveer 17 steden en gemeenten in Vlaanderen, waar ongeveer 50 percent van de sociale huurders wonen. De vier centrale werkpunten van VIVAS zijn een betaalbare sociale huisvesting, een leefbare woonomgeving, inspraak van sociale huurders in het woonbeleid, en een betere communicatie tussen de huurders en de SHM. De werking van VIVAS wordt ondersteund door het Vlaams Huurdersplatform.

Het ontwerp van decreet wijzigt drie belangrijke punten uit het kaderbesluit Sociale Huur: de bestrijding van domiciliefraude, de invoering van tijdelijke huurcontracten en de aanpak van overlast.

Domiciliefraude is ook voor VIVAS niet aanvaardbaar. De opsporing, vervolging en sanctionering is reeds geregeld. Een efficiënter toezicht is op zich geen probleem, maar de maatregelen moeten rekening houden met de wet op de privacy en moeten ook in verhouding staan tot de ernst en de grootte van het probleem. De memorie van toelichting bij het ontwerp van decreet geeft twee voorbeelden van domiciliefraude die dringend moeten worden aangepakt: de sociale woning die niet wordt gebruikt als hoofdverblijfplaats, en bijwonen zonder in de huurovereenkomst te zijn opgenomen.

Uit het jaarverslag 2015 van ABC wordt het probleem van domiciliefraude niet eens vermeld. Bij navraag blijkt dat 'het niet gebruiken van de sociale woning als hoofdverblijfplaats' zelden of nooit voorkomt. Er is slechts één geval van onderverhuur dat momenteel wordt opgevolgd. Bijwonen zonder in de huurovereenkomst te zijn opgenomen, geeft aanleiding tot een tiental dossiers per jaar. Dit bijwonen gebeurt echter niet altijd met kwade bedoelingen en leidt in een aantal gevallen dan ook tot een gewone regularisatie. Indien de bijwonende persoon over een inkomen beschikt, wordt dit ook verrekend met terugwerkende kracht van een jaar. Dergelijke overtredingen worden dus effectief opgespoord door de SHM's die het nodige toezicht verrichten.

Sociale huurders zijn het eens met de stelling dat overlast moet worden aangepakt. Een vereenvoudiging van de aanpak is eveneens toe te juichen, maar

moet wel efficiënt zijn. Preventief werken is volgens VIVAS nog steeds efficiënter dan achteraf sanctioneren. In Antwerpen is er een platform van sociale huurders van de drie SHM's. In onderlinge samenwerking werd een reglement van inwendige orde opgesteld. Dat werkt vrij goed, al ligt het zwakke punt bij de afdwingbaarheid. De administratieve geldboete wordt haast nooit gebruikt. Het is een te log instrument. Er moet op zoek worden gegaan naar andere maatregelen die de afdwingbaarheid beter ondersteunen. In Antwerpen heeft de schepen van Wonen een budget voorzien voor de drie SHM's waarmee ze een beleidsmedewerker, één tot drie overlastmedewerkers en een aantal technische middelen zoals camera's kunnen financieren. De resultaten zijn in elk geval hoopgevend, want het vertrouwen in de lokale toezichthouder – de wijkmeester – is vrij groot. Onder de leiding van een buurtregisseur is er een maandelijkse bijeenkomst met onder andere politie, stadwachten, de sociale diensten van de SHM's en andere organisaties, om de problemen op wijkniveau in kaart te brengen en naar oplossingen te zoeken. Ook hier zal een SHM sneller en beter het verschil kunnen maken dan via administratieve overheidsmaatregelen en boetes.

Het ontwerp van decreet geeft een aantal cijfers om de invoering van tijdelijke huurcontracten in de sociale sector te rechtvaardigen. Eind 2013 staan 80.000 kandidaat-huurders op de wachtlijst voor een sociale woning. De gemiddelde wachttijd is twee jaar en zeven maanden. 11.100 huurders zouden een inkomen hebben dat hoger is dan de inkomensgrenzen voor een sociale woning. Uit het jaarverslag 2015 van ABC blijkt echter dat 7 percent van de huurders de marktwaarde van de sociale huurwoning betaalt, 9 percent een inkomen heeft boven de inkomensgrens, en 8,3 percent van de huurders een opzeg kreeg wegens huurachterstand. Bij elf personen kon geen afbetalingsplan worden gemaakt en werd overgegaan tot uithuiszetting. De jaarlijkse instroom wordt geraamd op 7 percent, de uitstroom op 6 percent. Op acht jaar zijn er 900 huurders uitgestroomd en 1000 huurders bijgekomen. Toegepast op negen jaar – de periode van een contract van onbepaalde duur – betekent dit dat bijna de helft van het patrimonium nieuwe huurders kreeg. De vraag is dan of er nog extra moet worden ingezet op tijdelijke huurcontracten om de rotatie in sociale huurwoningen te verhogen.

De uitstroom kan diverse redenen hebben: vergrijzing, verwerven van een eigen woning, alleenstaanden die elders gaan wonen bij een nieuwe partner, onvrede met de sociale huurwoning enzovoort. Bij de instroom zullen zonder twijfel meer mensen zitten met een lager inkomen dan voorheen. Er zijn versnelde toewijzingen van de projecten Wonen-Welzijn, en gemeentelijke toewijzingsreglementen. Al die maatregelen zullen resulteren in een zwakker profiel van de sociale huurder. Er zal dan ook geen uitstroom meer zijn van personen die na enkele jaren boven de inkomensgrenzen uitkomen, wat blijkbaar een hoofdzorg is van de decreetgever.

De marktwaarde van een sociale woning vóór en na een renovatie resulteert vaak in een verhoging van de huurprijs met meer dan 300 euro per maand. Dat is een verhoging die haast niet te dragen is voor een sociale huurder. Bij huurders met een normaal inkomen is er ook geen sociale correctie meer. Zij betalen de marktprijs die vaak resulteert in huurprijzen van 800 tot 900 euro per maand. Na renovatie zijn er dus vaak huurders met een inkomen rond de inkomensgrens die de sociale woning verlaten en kiezen voor een huurwoning op de private markt. De aanpassing van de huurprijs gaat met andere woorden veel te bruusk. In het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest is er een clause dat de huurprijs jaarlijks met niet meer dan 20 percent mag stijgen. Bij de invoering van het kaderbesluit Sociale Huur was er een regeling voorzien met een graduele aanpassing van de huurprijs om na drie jaar pas aan de werkelijk huurprijs te komen.

Door het renoveren van sociale huurwoningen zullen ook lagere inkomens hun patrimoniumkorting verliezen. Zij zullen de hogere huurprijs niet kunnen betalen en daardoor de sociale huurwoning moeten verlaten. Een grotere in- en uitstroom zal bovendien het sociale weefsel in de huurwoningen verstoren en zal de huurders minder zorg doen besteden aan hun woning. Tijdelijke contracten zullen ook een werkloosheidsval creëren voor mensen die beneden de inkomensgrens willen blijven om hun woning niet te moeten verlaten.

Het invoeren van contracten van bepaalde duur lijkt niet de ideale oplossing. Eric Wilms pleit voor een uitgebreider aanbod van sociale woningen, maatregelen om de sociale huurmarkt te vergroten, beter te reglementeren en socialer te maken, en voor een directe ondersteuning via subsidiëring voor woonbehoeftigen. Zeker wonen is thuiskomen, in een vaste woning en een veilig nest. Dat klopt voor een groot deel van de bevolking die via overheidssteuning vastgoed en dus een eigen vermogen heeft verworven. Een gezin dat via overheidssteuning een huurhuis in een sociale woonwijk heeft kunnen huren, zal die mogelijk moeten verlaten wegens de invoering van tijdelijke huurcontracten. Dat is onrechtvaardig.

II. Uiteenzetting door Björn Mallants, directeur van de Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen

Björn Mallants is directeur van de Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen en de koepelorganisatie van de Vlaamse Sociale Huisvestingsmaatschappijen uit de traditionele huursector. Via de Vlaamse Woonraad werd reeds een advies gegeven op het ontwerp van decreet. De standpunten van de VVH zijn ook bekend via reacties op beleidsnota's, beleidsbrieven en reacties in de pers. In zijn uiteenzetting zal hij zich dan ook beperken tot een globale visie op het Vlaams sociaal woonbeleid en de impact hierop van enkele elementen van het ontwerp van decreet.

1. Uitgangspunten van het Vlaams sociaal woonbeleid

Artikel 3 van de Vlaamse Wooncode dat overigens niet wordt gewijzigd, stelt het volgende: "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."

Deze bepalingen gaan veel verder dan gewoon het verschaffen van een spreekwoordelijk dak boven het hoofd. Dit recht op wonen kan niet door iedereen op eigen kracht worden ingevuld. Het sociaal woonbeleid treedt daarom remediërend op voor woonbehoeftige gezinnen.

Belangrijke uitgangspunten voor het woonbeleid zijn de effectiviteit en de efficiëntie – de doelgerichtheid en de doelmatigheid. De vraag is dus of de juiste doelgroep wordt bereikt en of het sociaal woonbeleid het probleem van de woonbehoefte oplost. Dit beleid moet passen binnen het management van de schaarste. De praktijk leert immers dat de middelen onvoldoende zijn om het probleem structureel op te vangen. Naast effectiviteit en efficiëntie van het beleid is ook een gevoel van rechtvaardigheid nodig om het draagvlak te behouden. Misbruik en oneigenlijk gebruik moet dus worden voorkomen, en daar zet de decreetwijziging ook op in.

2. Enkele vaststellingen

Het sociaal woonbeleid in Vlaanderen is zeer selectief naar de doelgroep, en kent binnen de doelgroep een zeer grote degressieve sociale correctie. Volgens een OESO-studie scoort België na Noorwegen het best in functie van het doelgericht beleid en dus selectiviteit. Een studie van het Steunpunt Wonen toont ook aan dat de sociale correctie daalt tot zo goed als nul bij de hogere inkomensprofielen. Dat zijn twee positieve vaststellingen.

Het effect op het armoederisico van de Vlaamse sociale huisvesting is min 40 percent. De huidige huursubsidie en huurpremie zijn een belangrijke hulp. Het sociaal woonsysteem werkt dus tamelijk goed en richt zich voor een zeer groot deel op de laagste inkomens, zoals in figuur 1 van de powerpointpresentatie wordt weergegeven.

In Vlaanderen is de effectiviteit naar de doelgroep en de efficiëntie van de sociale correctie dus heel groot. Het uitgangspunt van sociaal wonen als remediërend systeem om het recht op wonen mogelijk te maken, bereikt dus de juiste doelgroep en legt er de juiste accenten. Vlaanderen scoort echter minder op het aantal beschikbare sociale woningen, zeker in verhouding met de doelgroep. Er is dus nood aan meer sociale woningen.

De omvang van de theoretische doelgroep (op basis van het onderzoek van het Steunpunt Wonen) en de wettelijke doelgroep (de normen voor woonbehoefte in de Vlaamse Wooncode), en het aantal gezinnen met een armoederisico, lopen ongeveer gelijk. Er zijn 200.000 tot 300.000 gezinnen op de private huurmarkt die ondersteuning nodig hebben om hun recht op wonen te kunnen invullen.

De sector is de afgelopen jaren met een sterke productieverversnelling bezig, maar door de sterk stijgende doelgroep is dit niet meer dan een consolidatie. De deadline voor het groeipad wordt in het ontwerp van decreet opnieuw opgeschoven, nu met nog eens twee jaar, als gevolg van een besparing van 15 percent op de middelen voor 2014-2019, wat neerkomt op een besparing van 100 miljoen euro per jaar. De 200 miljoen extra budget compenseert dat deels. Het saldo voor deze legislatuur staat daarmee op min 300 miljoen euro. Dat is belangrijk, vooral omdat de budgetten vanaf 2018 in het kader van het groeipad beginnen af te nemen. De budgettaire ruimte is berekend tot 2020, maar intussen is het groeipad opgeschoven naar 2025. Vanaf 2018 zijn de beschikbare budgetten heel wat minder, omdat ook de middelen voor renovatie wegvallen. De productieverversnelling zal dus niet kunnen worden volgehouden.

3. Voorgestelde wijzigingen van het ontwerp van decreet in verband met sociaal wonen

De decreetwijziging zet vooral in op de rechtvaardigheid van het systeem en het voorkomen van misbruik of oneigenlijk gebruik. Björn Mallants bekijkt hoe de voorgestelde wijzigingen implementeerbaar zijn en of ze geen ongewenste effecten hebben die in tegenspraak zijn met artikel 3 van de Vlaamse Wooncode.

3.1. Fraudebestrijding en het afstemmen van de woonbehoefte

Alle initiatieven om fraude te bestrijden zijn zonder meer aan te moedigen. De automatische gegevensuitwisseling speelt hierbij een belangrijke rol die inderdaad nog kan worden verbeterd. In het Federaal Parlement worden hiervoor trouwens ook initiatieven ontwikkeld.

In grote lijnen verandert er weinig aan de criteria voor het aflijnen van de woonbehoefte. De inkomensgrens blijft ongewijzigd. De eigendomsvoorwaarde

wordt verstrengd door het kaderbesluit Sociale Huur. De VVH dringt er wel op aan om deze procedure pas op te starten bij de effectieve toewijzing en niet bij de inschrijving. Anders moet een SHM dezelfde ingewikkelde procedure verschillende keren opstarten.

3.2. Tijdelijke huurcontracten

De kern van de decreetwijziging op het vlak van sociaal wonen is het invoeren van tijdelijke huurcontracten. Dit is enkel een middel om sociaal wonen vorm te geven en geen absolute voorwaarde voor een rechtvaardig sociaal woonsysteem.

Wel zijn er belangrijke implicaties op de decretale uitwerking van het recht op wonen met ongewenste neveneffecten. Het is ook vreemd dat alle zittende huurders gevisieerd worden, terwijl de doelgroep enkel de hogere inkomens betreft en huurders in onderbezette woningen.

Het is vreemd dat werd gekozen een gebruiksrecht van de sociale huurwoning voor negen jaar, en na een toets – dus validatie van het profiel van de huurder – voor een verlenging van maar drie jaar, terwijl kandidaat-huurders met hetzelfde profiel op hetzelfde moment een contract voor negen jaar afsluiten. De VVH vraagt dan ook een verlenging van het contract met negen jaar. Een andere regeling zal immers een grote administratieve last veroorzaken.

Er worden ook veel uitzonderingen voorzien op de opzegmogelijkheden. Wel wordt steeds eerst de opzeg voorzien, en pas nadien kan de uitzondering worden ingeroepen. Dit is administratief gezien de wereld op zijn kop. De VVH vraagt dan ook dat de opzeg niet moet worden gegeven als blijkt dat bepaalde uitzonderingen, zoals bijvoorbeeld het bereiken van de pensioenleeftijd, kunnen worden toegepast.

3.3. Woonzekerheid

De woonzekerheid is een belangrijk element dat door de tijdelijke huurcontracten onder druk komt te staan. Dit element wordt door de andere sprekers verder uitgediept.

3.4. Een aangename woonomgeving

Tijdelijke contracten zijn vooral een dwingende maatregel die uitstroom in de hand werkt. Daarnaast zullen nog meer verhuisbewegingen ontstaan die een effect hebben op de buurt en de stabiliteit van het sociale weefsel. Nochtans wordt stabiliteit als een voornaam criterium omschreven voor het welbevinden van bewoners. Uit het Grote Woononderzoek blijkt immers dat de stabiliteit het belangrijkste element is voor mensen om over een aangename buurt te spreken. Te veel en niet gestroomlijnde verhuisbewegingen zetten dit onder druk.

De uitstroom 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 zorgen voor het sociaal weefsel in de wijk. Ze vergroten de draagkracht van de wijk. Dit is geen pleidooi voor een sociale mix, maar wel een waarschuwing voor residualisering. Dit laatste fenomeen is overigens breed onderzocht en bewezen.

De tijdelijke huurcontracten zijn vooral een middel om het suboptimaal gebruik van sociale woningen aan te pakken: de uitstroom van huurders met een te hoog profiel, en de onderbezetting van sociale woningen. Wegens de eerder beperkte resultaten die verwacht kunnen worden, is de VVH niet overtuigd dat hier een volledig systeem van tijdelijke huurcontracten voor moet worden opgezet. Dat

zorgt bovendien voor een grote administratieve last. Pas in 2026 zou de eerste opzeg moeten worden gegeven. Het gaat echter om 7500 nieuwe contracten per jaar, wat betekent dat er in het jaar 2026 67.500 contracten zijn die continu gemonitord moeten worden.

Een uitstroombeleid is een verdedigbaar element van sociaal wonen. Wel blijkt dat deze uitstroom, zeker van recente huurders, ook wel degelijk bestaat, want de gemiddelde verblijfsduur in een sociale woning is acht jaar. Huurders die instroomden in de jaren 1970-1990 blijven significant langer in de sociale woning. Het is net deze groep die oververtegenwoordigd is bij de hoge inkomens.

3.5. Uitstroom van hoge inkomens

Björn Mallants toont de verdeling van de inkomens van sociale huurders doorheen de jaren. De inkomens van recente instromers zijn beduidend lager dan vroeger.

De grens van 125 percent boven het plafond is gebaseerd op het brutoloon. De nettoverschillen komen dus veel lager uit. Het verwerven van een degelijke private woning is met dit inkomen weinig realistisch. De private markt is zwak, met een grote druk aan de onderkant, onder meer door het beperkt aantal sociale woningen. De beperkte uitstroomgroep zal de private markt niet versterken of aantrekkelijker maken. Deze vaststellingen verhogen het risico van de werkloosheidsval in sociale huurwoningen. Daar komt nog bij dat loontrekkers, door de huurprijsberekening met verschillen tussen bruto- en netto-inkomen, nu al meer huur betalen dan huurders die leven van een vervangingsinkomen.

Veel van de voorliggende wijzigingen zijn overgenomen uit het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest. De inkomensgrens van 150 percent werd vreemd genoeg niet overgenomen, maar verlaagd naar 125 percent, alhoewel de voorbereidende gesprekken op het kabinet steeds werden gevoerd in het kader van de grens van 150 percent.

Een belangrijke kanttekening betreft het bepalen van het inkomen dat gehanteerd wordt. De VVH vraagt om dit te beperken tot mensen met woonrecht, en waar de sociale woning dus het recht op wonen invult. Het betreft de huurder en zijn partner. In het ontwerp van decreet worden ook de inkomens van kinderen en eventueel inwonende ouders meegenomen. Dit is logisch vanuit de gebruiksvergoeding, maar het zijn tijdelijke situaties. Zij vormen geen goede basis voor het opzeggen van een sociale woning.

Het ontwerp van decreet geeft overigens zelf aan dat dit ongewenste effecten kan hebben, er werden al expliciet twee uitzonderingen ingeschreven. Aangezien gezinssamenstellingen nogal eens wijzigen, maar ook de berekening van hun inkomens, wordt de huurprijsberekening zeer ingewikkeld. Het kan bovendien niet de bedoeling zijn dat huurders de keuze van hun gezinssamenstelling laten afhangen van de regelgeving. In het hele systeem zit een logica in verband met de huurprijsberekening bij het betrekken van de woning, maar niet meer als het gaat over het opzeggen van de woning wegens een te hoog inkomen.

De concrete uitwerking zal in het kaderbesluit Sociale Huur gebeuren. Toch maakt de VVH reeds de kanttekening dat individuele problemen best niet sanctionerend maar via aanmoediging aangepakt worden. Met globale dwingende maatregelen die moeten worden opgevolgd, loopt het systeem vast. Zo zijn er op veel plaatsen niet genoeg grote of kleine woningen en moet een hele administratie worden opgezet die dode letter blijft wegens gebrek aan een valabel aanbod. Bovendien ontstaat het risico dat kandidaat-huurders met bepaalde profielen,

bijvoorbeeld zij die op zoek zijn naar een kleinere woning, geen aanbod meer krijgen omdat deze woningen overbevroegd worden door verplichte verhuizingen van huurders met een te grote woning naar kleinere woningen.

In de beleidsnota Wonen wordt sterk ingezet op een grondige administratieve vereenvoudiging en een versterking van de lokale autonomie. Bij de uitwerking van de correcte uitgangspunten van het ontwerp van decreet zou hiermee meer rekening moeten worden gehouden.

3.6. Aanvullende opmerkingen

Het stopzetten van het kooprecht van de zittende huurder is voor de VVH positief.

De mogelijkheid voor infrastructuursubsidies voor gemengde pps-projecten is belangrijk voor de haalbaarheid van concrete projecten door SHM's. De uitbreiding van uitzonderingen op de verplichting tot openbare verkoop zijn goed, maar het zou nog uitgebreid kunnen worden tot bijvoorbeeld welzijnsactoren en onverhuurbare woningen.

De verdere uitbreiding van de mogelijkheden voor private initiatieven en pps-constructies in sociaal wonen zijn interessant. Het wegwerken van schotten voor de private sector lijkt interessant, maar ontschotting werkt in twee richtingen. Er moet een level playing field voor SHM's wordt gecreëerd.

III. Uiteenzetting door Paul Pataer en Geert Inslegers, vertegenwoordigers van het Vlaams Huurderplatform

Paul Pataer is voorzitter van de raad van bestuur van het VHP, dat een koepelorganisatie is van autonome provinciale vzw's van Vlaamse huurdersbonden. Het telt ongeveer 25.000 individuele leden, maar ook collectieve leden zoals OCMW's, gemeentebesturen en sociale organisaties die hun leden informeren. Het VHP en de huurdersbonden kregen van de overheid de opdracht om de belangen te verdedigen van de meest kwetsbare gezinnen en huurders.

Het ontwerp van decreet raakt aan een aantal grondwaarden in onze maatschappij: het recht op wonen en dus ook het recht op huren aan een betaalbare prijs. Deze woonzekerheid moet ook praktisch worden ingevuld. Er moet een voldoende aanbod zijn aan betaalbare woningen en huurwoningen, en dit recht moet ook worden gerealiseerd voor mensen met een beperkt inkomen.

Het ontwerp van decreet wekt onrust en onbegrip bij het VHP. Er worden grote vraagtekens geplaatst bij de effectiviteit ervan, en bij het ondermijnen van de genoemde grondrechten. Het feit dat VVH, VIVAS en VHP op ongeveer dezelfde lijn staan, sterkt hen in het verzet. Het recht op wonen is trouwens meer dan enkel het recht op een degelijke en betaalbare woning. Het samenleven in een bepaalde woonomgeving kan door de overheid niet zonder grondige redenen worden verstoord.

Het VHP heeft respect voor het Vlaamse regeerakkoord, maar betreurt dat in dit akkoord begrippen als doorstroming, meest behoeftigen en fraudebestrijding zonder nuancering bij elkaar worden gevoegd, terwijl ze met elkaar geen verband houden. Financiële fraude is bij de sociale huurders zelden aan de orde.

Geert Inslegers is geen voorstander van negenjarige huurcontracten voor nieuwe huurders én voor vernieuwde contracten, en pleit dus niet voor de verlenging van huurcontracten met drie jaar, om ze dus regelmatig te kunnen toetsen aan de

nieuwe inkomensvoorwaarden. De Vlaamse Regering wil op deze manier meer woningen vrijmaken voor meer woonbehoeftigen, dus met een lager inkomen dan de uitstromers boven de inkomensgrens.

Er zit ook een begrijpelijke verstrenging in van de eigendomsvoorwaarden, die in de praktijk echter weinig gevolgen zal hebben.

Voor het uitsluiten van domiciliefraude sluit het VHP aan bij het standpunt van de VVH. Domiciliefraude moet, zoals elke vorm van fraude, worden bestreden. Er is echter reeds een grote weg afgelegd. De gebruiksgegevens van nutsbedrijven kunnen worden opgevraagd. Zij zullen trouwens worden opgenomen in de kruispuntdatabank sociale zekerheid. Er is reeds een uitgebreide elektronische uitwisseling van data. Uit het jaarverslag van de afdeling Toezicht blijkt dat slechts 35 dossiers inzake onderzoek naar mogelijke fraude werden weerhouden. Op 145.000 huurders is dat 0,24 percent. Dan rijst de vraag of een zware administratieve procedure wel opweegt tegen de beoogde resultaten en derhalve nog proportioneel is.

Bestrijden van woonoverlast moet vooral op het terrein worden aangepakt, zoals door VIVAS reeds werd toegelicht. Het is immers moeilijk om dat toezicht vanuit een centraal punt in Brussel uit te oefenen. Een vereenvoudigde procedure waarin men zowel de kwijschelding als de vermindering van administratieve boetes kan aanvragen, lijkt wel een verbetering.

Het nastreven van een betere bezettingsgraad om onderbezetting te bestrijden, wordt in het ontwerp van decreet gekoppeld aan tijdelijke huurcontracten voor nieuwe huurders. Om die doelstelling te halen en om ook de uitstroom van huurders met een hoger inkomen te realiseren, moeten de contracten van onbepaalde duur echter niet worden opgegeven. Zelf is hij er geen voorstander van, maar men kan zonder wijziging van de Vlaamse Wooncode, in het kaderbesluit Sociale Huur, de nodige aanpassingen inschrijven. De bepaling 'SHM's kunnen opzeggen' kan worden vervangen door 'SHM's zullen opzeggen, met behoud van contracten van onbepaalde duur'. Geert Inslegers is absoluut geen voorstander van tijdelijke huurcontracten, en hij ziet problemen bij de toetsing van de bepalingen van het ontwerp van decreet bij het Grondwettelijk Hof in functie van het standstillbeginsel. De overheid zal namelijk moeten aantonen dat de maatregelen die men neemt noodzakelijk zijn om de imperatieve doelstelling van algemeen belang te benaarstigen (namelijk plaats vrijmaken voor meer woonbehoeftige sociale huurders), en dat er geen andere minder vergaande maatregelen zijn om die doelstelling te bereiken. Hieraan is niet voldaan aangezien met een opzegbepaling in het kaderbesluit Sociale Huur hieraan ook zou kunnen voldaan worden, zonder daarom contracten van onbepaalde duur voor nieuwe huurders te veranderen in negenjarige huurcontracten. Hiervoor hoeft zelfs de Vlaamse Wooncode op dit punt niet te worden gewijzigd. Het Grondwettelijk Hof huldigt immers het standpunt dat de decreetgever een vrij grote beleidsvrijheid heeft inzake de invulling van het sociaal woonbeleid. Die beleidsvrijheid gaat echter minder ver als het gaat over de mogelijke uithuiszetting van bewoners, hetgeen immers wordt beschouwd als een van meest verregaande schendingen van het recht op wonen.

De inkomensdrempel wordt teruggeschroefd van 200 naar 125 percent. Dat is een grote achteruitgang van het beschermingsniveau, in tegenstelling tot wat daarover in de memorie van toelichting wordt beweerd. In de voorbereidende besprekingen werd 150 percent aangehouden, om de werkloosheidsval tegen te gaan. Hetzelfde wordt nu beweerd over de 125 percent. Bovendien wordt dit percentage voor het risico op een werkloosheidsval enkel afgetoetst aan de inkomensgrens voor de samenwoners, terwijl het risico op de werkloosheidsval bij alleenstaanden veel hoger is. Bovendien is het merkwaardig om een simulatie

te maken van de zittende huurders en niet van de nieuwe huurders, en geen simulatie te maken van de huurders die de afgelopen negen jaar zijn ingestroomd, en waarvan men perfect weet dat het inkomen van de recente huurders veel lager ligt dan dat van de zittende huurders. Het netto-effect van de beleidsdoelstelling zal dus navenant kleiner zijn.

De tabellen uit de powerpointpresentatie simuleren het eerste effect in 2026. Er zijn tussen de zes- tot zeventienduizend nieuwe verhuringen, waarvan 243 woningen per jaar in aanmerking komen voor de beleidsdoelstelling. Dat is bijzonder weinig. Bovendien zal men bepaalde huurcontracten van bijvoorbeeld gehandicapten en aanstaande pensioengerechtigden niet opzeggen, en zijn de inkomens van de nieuw ingestroomden veel lager dan vandaag. Dan situeert het effect van de beleidsdoelstelling zich rond de 1 percent en betreft het slechts 65 woningen die vrijkomen voor de doelgroep. Als men dat vergelijkt met de groep van 481 huurders die nu reeds jaarlijks uitstroomt, is het beleidseffect te verwaarlozen. De vraag kan dan ook worden gesteld waarom de effecten niet beter werden onderzocht en er geen simulatie werd gemaakt over de effecten van de vroeger reeds genomen beleidsmaatregelen in de sociale huur om de doorstroming van de hogere inkomens onder de sociale huurders te stimuleren. Zo heeft men in 2008 het sociaal huurprijsstelsel hervormt met een dubbel oogmerk: enerzijds de sociale huur beter afstemmen op de hoogte van het inkomen en anderzijds de sociale huur beter afstemmen op de kwaliteit of huurwaarde van de woning. Dit zou resulteren in hogere sociale huurprijzen voor de 'hogere' inkomens onder sociale huurders waardoor de uitstroom zou worden gestimuleerd. Uit het onderzoek van het Steunpunt Wonen blijkt dat deze beleidsdoelstelling ook effectief werd gerealiseerd. De vraag kan ook worden gesteld waarom zo op de selectiviteit wordt gefocust bij een van de woonstelsels die, na de huursubsidie, reeds het meest selectief is. Bovendien werd geen RIA doorgevoerd wegens "de beperkte politieke keuze". Dat is erg jammer, want dat betekent dat men geen afweging maakt tussen andere politieke keuzes. Bovendien stelt het Steunpunt Wonen dat sinds de wijziging van de sociale huurprijs, de subsidiegraad voor de hoogste inkomens aanmerkelijk is gedaald. De beleidsdoelstelling uit de vorige legislatuur werd hierdoor blijkbaar gehaald, maar werd helaas niet geëvalueerd.

In het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest en het Waalse Gewest zijn er uitsluitingsgronden voor huurders die niet in aanmerking kunnen komen voor een opzegging. Het kan hier gaan over bijvoorbeeld gehandicapten, grote gezinnen en aanstaande pensioneringen die kunnen aantonen dat ze met hun pensioen niet boven de inkomensgrens komen. Deze uitsluitingsgronden worden niet automatisch overgenomen. Een huurder die niet zelf om een uitzondering verzoekt, kan hierdoor zijn woonrecht verliezen.

Op advies van de Vlaamse Woonraad werden wijzigingen aangebracht in verband met de huurder c) die geen autonoom woonrecht heeft. Zijn woonrecht hangt af van de huurder a) of b). Dit kan leiden tot schrijnende gevallen. Een meerderjarige dochter die bijvoorbeeld na een scheiding tijdelijk komt inwonen bij haar ouders in het zevende tot negende jaar van het huurcontract, kan door haar inkomen de inkomensgrens van de zittende huurders boven de 125 percent jagen. In het ontwerp van decreet staat dat in dit geval het huurcontract nog eenmaal zal worden verlengd met drie jaar. De ouders verliezen dus hun huurrecht, zelfs al verlaat hun dochter op het tiende jaar de woning, en zitten de huurders terug onder de inkomensgrens van 125 percent. Het VHP dringt erop aan om deze bepaling te herzien.

De onderbezettingsvergoeding kan voor het VHP op iets meer begrip rekenen, omdat daar toch rekening wordt gehouden met de karakteristieken van het woonpatrimonium. In de voorbereidende teksten staat echter dat dit geen afbreuk doet aan het recht op wonen. Dat klopt niet.

Als conclusie kan worden gesteld dat het Grondwettelijk Hof reeds eerder uitspraken heeft gedaan die de woonzekerheid zeer ruim interpreteren. Woonzekerheid is een centrale beleidsdoelstelling en staat nog steeds in artikel 3 van de Vlaamse Wooncode. Het op de helling zetten van negenjarige contracten staat niet in verhouding tot de beleidsdoelstellingen die er worden beoogd.

IV. Vragen van de commissieleden en antwoorden van de sprekers

Björn Anseeuw begrijpt dat Eric Wilms geen probleem heeft met de doelstelling op zich voor meer mobiliteit op de sociale huurmarkt. Door het laten stijgen van de huurprijs van sociale woningen voor de hogere inkomens, zullen deze huurders eventueel uit eigen beweging een woning op de private huurmarkt zoeken. De piste van het ontwerp van decreet, met het vooraf vastleggen van doelstellingen en normen, lijkt dan toch een beter alternatief. Het is trouwens de beleidsdoelstelling om het aantal sociale woningen uit te breiden en ze zo doelmatig mogelijk in te zetten, naast het ondersteunen van woonbehoeftige private huurders.

De heer Mallants sprak van een besparing van 15 percent. Dat lijkt een onvolledige stand van zaken. Het is geen besparing, want deze middelen worden verschoven en zullen in het pad 2020-2025 wel degelijk worden geïnvesteerd.

Er werd gesteld dat meer mobiliteit in de sociale woonmarkt schadelijk is voor het sociale weefsel en de aangename woonomgeving. Bij een betere benutting van sociale woningen is meer mobiliteit onvermijdelijk, maar de impact zal volgens de sprekers klein zijn wegens het beperkte aantal gevallen boven de inkomensgrens. Björn Anseeuw begrijpt overigens niet wat er asociaal is aan een maatregel die sociale woningen voorbehoudt aan gezinnen met een laag inkomen en daarvoor een mobiliteit voorziet voor de hogere inkomens.

Michèle Hostekint noteert dat de opzeg van de eerste tijdelijke contracten pas zal kunnen worden gegeven in 2026. Klopt het dat dit voor de SHM's een grote administratieve procedure op gang zal brengen voor een minimaal effect? Bestaat het risico dat huurders ongewild hun huurcontract zien beëindigen omdat zij niet tijdig een uitzondering op de opzeg hebben aangevraagd, alhoewel zij toch binnen de geldige voorwaarden vallen voor het verlengen van hun huurcontract?

Uit internationale vergelijkingen blijkt dat het Vlaams sociaal woonbeleid het armoederisico sterk beperkt en dat het zeer doelmatig focust op de laagste inkomens. Worden de voorliggende maatregelen gepercipieerd als een aanzienlijke verbetering van dit beleid? Zou men dezelfde doelstellingen kunnen realiseren zonder te raken aan de contracten van onbepaalde duur, en mits opzegging van contracten die boven de inkomensgrens vallen van 150 of 200 percent? En wat is de slaagkans op het verwerven van een woning op de private huurmarkt voor de huurders die hun sociale woning zullen moeten verlaten omdat ze boven de inkomensgrens van 125 percent vallen? Bestaat het risico dat een deel van de doelgroep zich niet zal aanmelden voor een sociale woning omdat zij worden afgeschrikt door de tijdelijkheid van hun huurcontract? Is er een positieve invloed te verwachten van de voorgenomen maatregelen op de totale draagkracht van de SHM's?

Het kooprecht van de sociale huurder wordt omgebogen naar een verzoek dat aan de SHM moet worden voorgelegd. Er wordt dus afgestapt van de bestaande objectieve normen. Wordt dit als een probleem ervaren? Het betreft ongeveer 50 woningen per jaar, maar een betere bekendmaking zou kunnen leiden tot een

grotere koopinteresse. Met dit geld kunnen dan nieuwe sociale woningen worden gebouwd. Hoe schatten de sprekers deze mogelijkheid in?

Iedereen is het eens met het principe dat de sociale woning zo goed als mogelijk moet aansluiten bij de woonbehoeften. Voor de zittende huurder zal daarom eventueel een onderbezettingsvergoeding worden ingevoerd. Is dit een efficiënte manier om de onderbezetting te bestrijden en zal dit, gelet op het bestaande aanbod van sociale woningen, belangrijke resultaten opleveren? Zijn er eventueel efficiëntere alternatieven?

Valerie Taeldeman wijst erop dat het ontwerp van decreet een aantal begeleiden-de maatregelen voorziet in verband met de tijdelijke huurcontracten. Zo worden uitzonderingen voorzien voor mantelzorg, en nakende pensioenen beneden de inkomensgrens van 125 percent. Is het ontwerp van decreet daarin volledig of zijn er andere begeleidingsmaatregelen nodig?

Er werd verwezen naar de noodzaak van een aangename woonomgeving. Wat kan een SHM doen om de sociale cohesie te behouden ondanks een grotere uitstroom?

Zijn er ook begeleidende maatregelen nodig om het recht op wonen te garanderen voor de huurders die verplicht moeten uitstromen? Kan deze rol eventueel worden opgenomen door de sociale dienst van de SHM's?

Er is grote onrust bij de zittende huurders over het toepassingsgebied en de impact van het ontwerp van decreet. Hebben de sprekers een idee over de beste manier om de huurders te informeren over de wijzigingen die op hen van toepassing zijn?

De heer Inslegers maakt gewag van een inbreuk op het standstillprincipe en eventuele procedures bij het Grondwettelijk Hof. In het Brusselse Hoofdstedelijke en het Waalse Gewest zijn de tijdelijke contracten echter als eerste ingevoerd. Hebben zich daar dan geen problemen voorgedaan?

An Moerenhout noteert bij de woonactoren een grote bezorgdheid over het ontwerp van decreet. Zij hoopt dat zal worden rekening gehouden met hun opmerkingen.

Het is opmerkelijk dat de modaliteiten voor de tijdelijke contracten strenger zijn dan deze die eerder in het Brusselse Hoofdstedelijke en het Waalse Gewest werden ingevoerd. Het invoeren van driejarige contracten is naast de verlaagde inkomensgrens een belangrijk punt van kritiek, en staat haaks op de woonzekerheid en administratieve vereenvoudiging. In het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest werd een uitzondering voorzien voor mensen met een beperking en voor zestigplussers. Waarom werden deze uitzonderingen voor kwetsbare huurders niet overgenomen?

Kunnen de sprekers een evaluatie maken van het overlegtraject van het ontwerp van decreet?

De Vlaamse Woonraad stelt in zijn advies dat er een voorafgaande grondige reflectie en een breed debat tussen de beleidsverantwoordelijken en de betrokken actoren had moeten komen, met het oog op een globale toekomstvisie. Zou het voor de sprekers mogelijk zijn om tijdelijke contracten te aanvaarden in een sociale woonmarkt met voldoende aanbodbeleid en met voldoende huurtoelagen op de private huurmarkt?

Welke alternatieven zien de sprekers voor de contracten met bepaalde duur? Wat vinden zij van verruimde en verplichte opzegmogelijkheden mits het behouden van contracten van onbepaalde duur, zoals wordt gesuggereerd in het advies van de Vlaamse Woonraad? Wat vinden de sprekers van het verlagen van de inkomensgrens naar 125 percent?

Eric Wilms is het niet eens met de interpretatie van Björn Anseeuw. Hij stelde gewoon dat de renovatie van een sociale woning soms een dermate impact heeft op de huurprijs van een sociale woning dat de sociale huurder zijn toevlucht moet zoeken tot een lagere huurprijs en een minder kwalitatieve woning op de private huurmarkt.

Het verlagen van de inkomensgrens naar 125 percent is een te lage inkomensgrens. Er werd reeds duidelijk gemaakt dat de uitstromers met dit inkomen een ernstig risico lopen om hun woonrecht niet te kunnen realiseren op de private huurmarkt.

Björn Mallants heeft het gevoel dat niemand de nood aan betaalbare sociale woningen weerlegt. De huidige regering kan echter geen verbintenissen opleggen aan een volgende regering, en in die zin is de opmerking van Björn Anseeuw over het inschuiven van het besparingsbudget in het pad 2020-2025 niet meer dan een vrome wens.

Het bedreigen van de aangename woonomgeving door het bewonen van sociale woningen door enkel de laagste inkomens – de zogenaamde residualisering – is ook gelinkt aan het bedreigen van de draagkracht van de SHM's. De uitstromende huurders behoren tot de groep die de grootste huurgelden betaalt en in een solidair systeem dus de financiële draagkracht van de SHM's mee ondersteunt om nieuwe woningen te bouwen. Anderzijds zal de uitstroom pas in 2026 beginnen en vermoedelijk tamelijk beperkt zijn. Het betreft echter precies die profielen die actief zijn in huurdersbewegingen en -participatie, die wijkfeesten organiseren enzovoort. Het zijn vaak ook oudere mensen die zullen moeten verhuizen in het kader van de onderbezetting. De woonomgeving zal er zeker door veranderen. In het huidige systeem is er nu reeds een sociale verdringing in de zwakkere wooncomplexen, waar enkel mensen blijven wonen zonder andere opties. Die wijken worden in hun geheel inderdaad zwakker. Alleen al de rol van een conciërge in een wooncomplex is zeer bepalend. Het is niet toevallig dat hier ook de nodige initiatieven voor worden genomen. Bovendien bestaat het risico dat ook de middenmoot van de sociale huurders het laat afweten omdat zij niet wensen in te stappen in een systeem dat hen na negen jaar in de woononzekerheid duwt omdat hun inkomen dan eventueel te hoog zal zijn.

Het armoederisico van huurders boven de inkomensgrens van 125 percent is op zich niet groot. Het is echter precies het verlies van de sociale woning en het moeten zoeken van een woning op een beperkte private huurmarkt, dat hun risico sterk zal doen toenemen. Meer dan de helft van de private huurders heeft het profiel om in aanmerking te komen voor een sociale woning. Dat betekent dat er een enorme druk is aan de onderkant van de huurmarkt met een beperkt kwalitatief en betaalbaar aanbod. Als huurders dan een betaalbaar alternatief vinden, stelt zich de vraag of dit niet ten koste gaat van hun eigen ontplooiing of deze van hun kinderen.

De sector werd wel degelijk betrokken bij de opmaak van het ontwerp van decreet, al gebeurde het overleg in een heel ander kader, met een inkomensgrens van 150 percent en enkel de bewoners a) en b). Het aantal informele en formele overlegmomenten was voldoende om standpunten uit te wisselen.

In de voorbereidende gesprekken werd gepleit voor twee uitzonderingsmaatregelen: inwonende kinderen en mantelzorgers. Deze twee uitzonderingen werden ingeschreven, maar in de praktijk zullen zich nog wel andere situaties aandienen waar uitzonderingen nodig zijn. Die kunnen vooraf moeilijk in kaart worden gebracht. De doelstellingen van een verbeterde uitstroom en het bestrijden van onderbezetting worden onderschreven. Het is echter de vraag of dit met drastische maatregelen als in het ontwerp van decreet moet worden gerealiseerd. Momenteel worden weinig huurcontracten opgezegd wegens overschrijding van de inkomensgrens die nog op 200 percent ligt, omdat het voor de SHM's geen verplichting is. Niets weerhoudt de decreetgever om deze verplichting eenvoudig op te leggen. Een alternatief is ook om deze verplichting op te leggen bij een inkomensgrens van 150 percent. Tijdelijke huurcontracten zijn dus misschien niet nodig. Het opzeggen van een sociale woning is trouwens de strengste sanctie die in de Vlaamse Wooncode werd ingevoerd. Dit gebeurt enkel indien de huur niet wordt betaald of indien de huurder ingrijpende leefbaarheidsproblemen veroorzaakt. Daarvoor moet trouwens bijna altijd een vrederechter worden ingeschakeld. Het ontwerp van decreet institutionaliseert via tijdelijke contracten het verplicht verlaten van de sociale woning.

In de Vlaamse Wooncode zijn een aantal drempels ingebouwd die een verhuizing wegens onderbezetting bemoeilijken. Wie bijvoorbeeld verhuist van een oude onderbezette woning naar een kleine moderne flat, zal zijn huurprijs zien stijgen. Dat is niet motiverend. Ook hier zou men beter binnen het systeem naar oplossingen zoeken om het invoeren van tijdelijke huurcontracten te vermijden.

Het afschaffen van het kooprecht van zittende huurders gaat niet over grote aantallen, maar het bemoeilijkt de herinrichting en renovatie van sociale woonwijken. SHM's willen het kooprecht stimuleren en geloven sterk in het ontwikkelen van een wooncarrière waar men sociaal kan huren, privaat kan huren, en finaal eigendom kan verwerven in een vertrouwde wijk. Dat moet worden ondersteund door een eigendomsneutrale fiscaliteit. De subsidies voor gemengde pps-projecten zijn voor SHM's dan ook erg belangrijk.

Het woonrecht hoeft niet noodzakelijk te worden geïnterpreteerd als het recht op een eigen individuele woning. Het woonrecht of sociaal woonrecht moet niet worden ontnomen omdat men in een onaangepaste woning huist. Er moeten voorwaarden worden ontwikkeld om huurders vrijwillig naar een aangepaste woning te laten verhuizen. In de Vlaamse Wooncode en het kaderbesluit Sociale Huur zijn in het kader van aangepast wonen en renovaties reeds een aantal voorwaarden ingeschreven. Momenteel steken SHM's heel veel tijd en energie in het overtuigen van sociale huurders om te willen verhuizen naar een aangepaste woning. Dat kan enkel voldoende resultaten opleveren als ook het aanbod volgt. Dat aanbod dateert grotendeels uit de jaren 1970. Het gemiddelde profiel was toen een gezin met drie tot vier kinderen, wat intussen is veranderd. Enkel nieuwe projecten kunnen inspelen op de vraag naar kleinere en meer moderne woningen.

De vraag naar het begeleiden van verplichte uitstromers kan eventueel worden opgevangen door het bouwen van bescheiden huurwoningen die ook via pps-constructies kunnen worden aangeleverd. Dit kunnen dan doorgroeiwoningen zijn voor mensen die uitstromen uit de sociale huur. Deze woningen kunnen ook ideaal zijn als starterswoningen. De private huurmarkt is trouwens erg interessant want praktisch iedereen passeert in de loop van zijn leven wel eens langs deze markt. SHM's kunnen via pps-constructies hun bijdrage leveren aan het ontwikkelen van de achtergebleven private huurmarkt.

Het is inderdaad nodig dat sociale huurders correct worden geïnformeerd, want momenteel zitten ze met heel veel vragen en er is evident ook grote onrust.

Sociale huurders zijn immers niet noodzakelijk vertrouwd met het hele sociale huisvestingssysteem. De sociale dienst van een SHM en huurdersbonden kunnen dit deels opvangen, maar ook andere actoren als middenveldorganisaties, OCMW's, CAW's en samenlevingsopbouw kunnen hierbij worden betrokken. Er moet bovendien goed worden nagekeken of de overgangsmaatregelen van het ontwerp van decreet voldoende sluitend zijn.

Paul Pataer benadrukt dat de rechtszekerheid van de sociale huurders ernstig wordt bedreigd. Er kunnen dan wel begeleidende maatregelen worden uitgevaardigd, maar het moet de bedoeling zijn van de decreetgever om een duidelijke en evenwichtige regelgeving tot stand te brengen die weinig begeleiding behoeft. De Raad van State was trouwens ook erg kritisch over de initiatieven die in het Brusselse Hoofdstedelijke en Waalse Gewest werden genomen. De Raad van State heeft zich in zijn advies over het voorliggende ontwerp van decreet niet gebogen over het standstillprincipe. Een demarche van de huurdersbonden naar het Grondwettelijk Hof wordt in geen geval uitgesloten.

Geert Inslegers verwijst naar de opmerking van Björn Anseeuw wat er asociaal is om woningen toe te wijzen aan mensen die woonbehoeftiger zijn dan de zittende huurders. Die doelstelling is correct. De vraag is echter of de middelen die hiervoor worden ingezet wel adequaat zijn in functie van de doelstelling en de problematiek, en of ze geen andere rechten als bijvoorbeeld de woonzekerheid schenden. In de vorige regering werd bijvoorbeeld al een alternatief uitgewerkt via het diversifiëren van de huurprijs naar hogere inkomens en kwaliteit van de huurwoning. Dit heeft reeds voor een uitstroom gezorgd die door het Steunpunt Wonen wordt bevestigd.

Het Vlaamse regeerakkoord beoogt eigenlijk dat de mensen omhoogklimmen langs de hiërarchische woonladder die eindigt in het summum van de eigendomsverwerving. Men zou beter inzetten op de horizontale woonmarkt: het creëren van aangepaste woonmogelijkheden voor de gezinnen binnen hun eigen keuze. Huurders boven de inkomensgrens zou men via woonwijzers kunnen ondersteunen om te zien of ze in aanmerking komen voor een sociale lening. Men zou hen kunnen begeleiden in hun zoektocht die mogelijk kan aantonen dat het verwerven van een eigen woning interessanter is dan het blijven sociaal huren, en ook interessanter naar woonzekerheid. Het voorliggende ontwerp van decreet dwingt de bovenlaag van de sociale huurder echter naar de private huurmarkt waarvan 46 percent niet beantwoordt aan de kwaliteitsnormen en een steeds grotere groep van private huurders betaalproblemen kent. Daarom kan het sociaal woonbeleid niet beperkt worden tot een systeem van enkel sociale huur. Er moet ook een stuk sociaal woonbeleid worden ontwikkeld op de private huurmarkt.

De vraag naar begeleidende maatregelen voor uitstromers moet worden beantwoord door erop te wijzen dat er helaas geen onderzoek werd verricht naar de groep woonbehoeftigen die toch verplicht zal moeten uitstromen. Het feit dat men de inkomensgrens enkel toetst aan de gehuwden en niet aan de alleenstaanden is een blamage die nog wordt versterkt omdat in de voorbereidende gesprekken precies met die motivatie, en met het vermijden van de werkloosheidsval, werd gesproken over de inkomensgrens van 150 percent en enkel over huurders a) en b).

Er zijn trouwens nog andere groepen die het moeilijk zullen hebben. Grote gezinnen hebben het op de private huurmarkt niet gemakkelijk. Het enige alternatief is bijna sociale eigendomsverwerving via het Vlaams Woningfonds. Een ander voorbeeld. Alleenstaande vrouwen met een goed beroepsinkomen als sociale huurder, maar met een onvolledige beroepsloopbaan, zullen een laag pensioen ontvangen. Zij kunnen eventueel de intrekking van hun opzegging

aanvragen onder de voorwaarde dat zij nu reeds hun pensioen aanvragen, eventueel nog vóór de pensioenleeftijd. Dat is toch niet de bedoeling? En wat met iemand die niet binnen drie, maar binnen vijf jaar met pensioen gaat, en ruim onder de inkomensgrens zal duiken? Zal men die huurder verschuiven naar de private huurmarkt om hem een aantal jaren te laten sukkelen en zo weer te laten instromen in de sociale huurmarkt?

Het sociaal kooprecht was reeds zeer beperkt omdat het niet van toepassing was op appartementswoningen wegens de problematiek van de gedwongen mede-eigendom. Op zich is daar niets verkeerd mee, maar het is niet verstandig om in de huidige markt met onvoldoende sociale woningen, deze nog te laten afbouwen via het sociaal kooprecht.

Er zijn inderdaad alternatieven die de huurder respecteren en ondersteunen in het zoeken naar alternatieven die overeenstemmen met zijn individuele wensen. Het probleem is dat het ontwerp van decreet een grote onrust veroorzaakt door verplichte uitstromingen die in de realiteit niet zoveel zullen voorkomen. Het zal de instroom in de sociale woningen niet doen verminderen, omdat de huisvestingsproblemen zo groot zijn. De groep van instromers zal wel verschuiven naar nog lagere inkomens. Gemeenten die moeten meehelpen om sociale woningen te realiseren kunnen echter worden afgeschrikt door het afglijden van de sociale huisvesting naar een armenhuisvesting.

Jelle Engelbosch hoorde weinig valabele elementen om het ontwerp van decreet niet door te voeren. Er werd verwezen naar de problemen van uitstromers om op de private huurmarkt een woning te vinden, maar er wordt voorbijgegaan aan de problematiek van zij die ingeschreven zijn op de wachtlijst voor een sociale woning, en voorlopig op diezelfde private huurmarkt een woning moeten zoeken. Daarom hebben lagere inkomens meer recht op een sociale woning dan zittende huurders met een te hoog inkomen die meer kans hebben om op de private woningmarkt een huurwoning te verwerven.

Jelle Engelbosch hoorde ook geen enkel argument om te verantwoorden wat er sociaal is om bijvoorbeeld een alleenstaande moeder met drie kinderen op de private huurmarkt te laten rondzwerven, terwijl een alleenstaande in een sociale woning met drie leegstaande kamers mag blijven wonen. Het argument van het ondermijnen van de woonzekerheid is niet voldoende. Mensen op de private huurmarkt hebben immers ook geen woonzekerheid. De redenering blijft dus overeind dat het niet verantwoord is om mensen met een te hoog inkomen in een sociale woning te laten wonen, terwijl mensen met bijvoorbeeld een leefloon daar geen toegang toe hebben.

Paul Pataer erkent dat er 80.000 mensen op de wachtlijst staan voor een sociale woning, maar wijst ook op het feit dat 100.000 mensen in de voorwaarden verkeren om een beroep te kunnen doen op een sociale woning. Dat wijst op een enorme spanning op de woningmarkt die wordt veroorzaakt door een te beperkt aanbod. Het tegen elkaar uitspelen van potentiële huurders en zittende huurders van een sociale woning neemt deze spanning niet weg. Het probleem ligt elders en moet dus anders worden opgelost.

Lorin PARYS,
voorzitter

Björn ANSEEuw
Michèle HOSTEKINT
An CHRISTIAENS,
verslaggevers

Gebruikte afkortingen

CAW	centrum algemeen welzijnswerk
OCMW	Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn
OESO	Organisatie voor Economische Samenwerking en Ontwikkeling
pps	publiek-private samenwerking
RIA	reguleringsimpactanalyse
SHM	sociale huisvestingsmaatschappij
VHP	Vlaams Huurdersplatform
VIVAS	Vereniging Inwoners Van Sociale Woningen
VVH	Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen
vzw	vereniging zonder winstoogmerk