

Vraag nr. 15
van 26 oktober 2001
van de heer JAN ROEGIERS

Sociale huisvesting – Inkomenscoëfficiënt

Op 20 oktober 2000 keurde de Vlaamse regering het nieuwe besluit tot reglementering van het sociale huurstelsel goed. Dit besluit, dat op 1 januari 2001 in werking trad, bevat enkele belangrijke wijzigingen ten opzichte van het vorige huurbesluit. Zo bepaalt artikel 24 dat wanneer blijkt dat de inkomenscoëfficiënt van een huurder gedurende twee opeenvolgende jaren hoger is dan twee, de huur dient te worden opgezegd met een opzeggingstermijn van één jaar. Een eerste evaluatie zal gebeuren op 1 januari 2003 voor de jaren 2001 en 2002. De eventuele opzeg vervalt evenwel indien de huurder gebruikmaakt van de mogelijkheid om de woning aan te kopen, en dit voorzover de huisvestingsmaatschappij inderdaad bereid is de woning te verkopen.

Ondertussen ontvingen reeds heel wat sociale huurders een eerste brief van hun maatschappij waarin melding werd gemaakt van de bovenvermelde maatregel. In sommige wijken worden soms tot de helft van de bewoners getroffen door deze maatregel. De ongerustheid groeit, want de sociale gevolgen voor sommige wijken zijn dan ook drastisch.

1. Hoeveel huurders worden getroffen door deze maatregel ?
2. Hoeveel van deze huurders wonen in woningen die door de maatschappij niet zullen worden verkocht ?
3. Welke begeleidende maatregelen bestaan er in het algemeen voor huurders die niet meer voldoen aan de reglementering van het sociale huurstelsel ?

Worden er extra of bijkomende begeleidende maatregelen in het vooruitzicht gesteld, nu door deze maatregel meer sociale huurders zich zullen (moeten) begeven op de private markt ?

4. Welke maatregelen neemt de minister om de sociale cohesie in getroffen wijken te bewaren, dan wel zo weinig mogelijk schade te laten oplopen ?

Antwoord

Artikel 24 van het BVR van 20 oktober 2000 tot reglementering van het sociaal huurstelsel stelt dat indien bij het jaarlijkse onderzoek naar het inkomen, met het oog op de herziening van de huurprijs, blijkt dat de inkomenscoëfficiënt (IC) van een huurder gedurende twee opeenvolgende jaren hoger is dan 2, de huur onmiddellijk zal worden opgezegd met een opzeggingstermijn van één jaar. (BVR : besluit van de Vlaamse regering – red.)

Deze opzegging vervalt :

- wanneer de huurder gebruikmaakt van de mogelijkheid om de woning aan te kopen volgens de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 11 mei 1999 betreffende de voorwaarden en modaliteiten van overdracht van onroerende goederen door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij (VHM) en de socialehuisvestingsmaatschappijen in uitvoering van de Vlaamse Wooncode ;
- of wanneer de huurder bereid is een bijdrage te betalen bovenop de maandelijkse reële huurprijs, berekend krachtens artikel 13. Deze bijdrage is verschuldigd vanaf het verstrijken van de in het eerste lid vermelde opzeggingstermijn. De bijdrage (B) wordt als volgt berekend :

$$B = \frac{\text{reële huurprijs} \times (IC - 2)}{2}$$

1. Momenteel is niet bekend hoeveel huurders door deze maatregel zullen worden getroffen. Voor de toepassing ervan moet immers de IC van de huurder twee opeenvolgende (volledige) jaren meer dan 2 bedragen. Dat betekent dat op zijn vroegst op 1 januari 2001 een eerste maal kan worden vastgesteld dat de IC hoger is dan 2 ; de volgende vaststelling kan gebeuren op 1 januari 2002. Na het tweede volledige jaar, dit wil zeggen op 1 januari 2003, moet de opzeg worden gegeven met een opzeggingstermijn van één jaar. De betrokken huurder moet dan op 1 januari 2004 de woning verlaten, tenzij hij de woning kan aankopen of de bijdrage betaalt.

Op 31 december 2000 hadden 8.712 huurders een IC hoger dan 2 (dit cijfer komt uit de "statistische inlichtingen" die éénmaal per jaar door de socialehuisvestingsmaatschappijen aan de VHM worden bezorgd – toestand op 31 december 2000). Er mag dus regelijkerwijs worden

verondersteld dat het aantal huurder met een IC hoger dan 2 op 1 januari 2001 rond dat cijfer ligt.

De volgende cijfergegevens (statistische inlichtingen – toestand op 31 december 2001) worden normaliter in de eerste maanden van volgend jaar afgeleverd.

2. Ook op deze vraag kan momenteel geen concreet antwoord worden gegeven (zie ook supra).

In dit verband wil ik er de aandacht op vestigen dat een socialehuisvestigingsmaatschappij niet verplicht is om de sociale woning aan de zittende huurder te verkopen (ook al is de woning 15 jaar oud en voldoet die huurder aan de bepalingen van het BVR van 11.05.1999). Elke maatschappij bepaalt haar eigen verkoopbeleid afhankelijk van de specifieke omstandigheden waarin zij moet werken. Daarbij dient te worden verzekerd dat er een huurpatrimonium beschikbaar blijft dat qua aard, omvang en samenstelling volstaat om het recht op menswaardig wonen te realiseren ten aanzien van de meest behoeftige gezinnen en alleenstaanden. In geen geval mogen de leefbaarheid of de statutaire doelstellingen van de betrokken maatschappij in het gedrang komen.

3. De huurders die op 1 januari 2004 de sociale huurwoning niet hebben kunnen aankopen en geen bijdrage wensen te betalen en derhalve de sociale woning zullen verlaten, zullen niet meer tot de doelgroep van de sociale huursector behoren. Betrokkenen zullen er tijdig van op de hoogte worden gebracht dat zij op de private huurmarkt een woning moeten huren of kopen.

In algemene termen wil ik ook verwijzen naar de Beleidsbrief Vlaams Woonbeleid 2001-2002, waaruit blijkt dat na afloop van het impulsprogramma nieuwbouw en renovatie een evaluatie en heroriëntatie van alle instrumenten ter ondersteuning van de particulieren in overweging zal worden genomen (*Stuk 908 (2001-2002) – Nr. 1 – red.*).

4. Het sociale huurbesluit laat toe dat een socialehuisvestigingsmaatschappij met een gemiddelde IC lager dan 1 op 1 december, in het daaropvolgende kalenderjaar kandidaten die voldoen aan de hogere inkomensgrenzen kan inschrijven en een sociale woning kan toewijzen (artikel 2, § 3 van het BVR van 20 oktober 2000). De sociale samenhang in een woonwijk hangt bovendien

niet uitsluitend af van de hoogte van het inkomen van de zittende huurders.

Ook hier wil ik verwijzen naar de beleidsbrief, waar ik de noodzaak vermeld om vanuit een responsabilisering van de SHM's een passende sociale visie na te streven die rekening houdt met de lokale, specifieke situatie en vanuit de sociale opdracht van de maatschappijen.