

1084 (2021-2022) – Nr. 1
ingediend op 23 december 2021 (2021-2022)

Verslag van de gedachtewisseling

namens de Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed
uitgebracht door Maxim Veys en Gwenny De Vroe

over de Woonzaak

Samenstelling van de Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed:

Voorzitter: Kurt De Loor.

Vaste leden:

Allessia Claes, Sarah Smeyers, Nadia Sminate, Manuela Van Werde, Katja Verheyen;
Adeline Blancquaert, Guy D'haeseleer, Kristof Slagmulder;
Vera Jans, Joke Schauvliege;
Gweny De Vroe, Mercedes Van Volcem;
An Moerenhout, Tine Van den Brande;
Kurt De Loor.

Plaatsvervangers:

Inez De Coninck, Liesbeth Homans, Sofie Joosen, Rita Moors, Lorin Parys;
Leo Pieters, Klaas Sloomans, Frieda Verougstraete-Deschacht;
Katrien Partyka, Katrien Schryvers;
Steven Coenegrachts, Jean-Jacques De Gucht;
Ann De Martelaer;
Maxim Veys.

Toegevoegde leden:

Tom De Meester.

INHOUD

I.	Toelichting	4
1.	Toelichting door Freek Spinnewijn	4
2.	Toelichting door Hugo Beersmans	6
2.1.	Oorsprong en historiek	6
2.2.	Doel	7
2.3.	Actiemiddelen	7
2.4.	Inhoudelijke analyse	8
2.5.	Oplossingen	10
2.6.	Vervolgtraject	10
II.	Bespreking	11
1.	Tussenkomen van de leden	11
1.1.	Tussenkomen van Sarah Smeyers	11
1.2.	Tussenkomen van Joke Schauvliege	12
1.3.	Tussenkomen van Maxim Veys	13
1.4.	Tussenkomen van Katja Verheyen	13
1.5.	Tussenkomen van Jos D’Haese	14
1.6.	Tussenkomen van An Moerenhout	15
1.7.	Tussenkomen van Mercedes Van Volcem	16
1.8.	Tussenkomen van Gwenny De Vroe	18
2.	Replieken	19
2.1.	Repliek van Freek Spinnewijn	19
2.2.	Repliek van Hugo Beersmans	21
2.3.	Afsluitende repliek van Maxim Veys	25
	Gebruikte afkortingen	27

Bijlage: zie [dossierpagina](#) van dit document op www.vlaamsparlement.be

Op 9 december 2021 hield de Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed een gedachtewisseling over de Woonzaak.

Een collectief van 45 sociale organisaties, verenigd onder de naam [Woonzaak](#), stapte samen met FEANTSA naar het Europees Comité voor Sociale Rechten om onderdelen van het Vlaamse woonbeleid aan te klagen, waarvan ze van oordeel zijn dat deze de mensenrechten schenden.

Aan de gedachtewisseling over de Woonzaak namen volgende sprekers deel:

- Freek Spinnewijn, directeur FEANTSA;
- Hugo Beersmans, woordvoerder van de Woonzaak.

De presentatie van Freek Spinnewijn is terug te vinden op de [dossierpagina](#) van dit document op www.vlaamsparlement.be.

(Deze commissievergadering werd als videoconferentie georganiseerd.)

I. Toelichting

1. Toelichting door Freek Spinnewijn

Freek Spinnewijn schetst de achtergrond van de collectieve klacht tegen België, meer bepaald het Vlaamse Gewest, die FEANTSA in het kader van de Woonzaak zal indienen. Hugo Beersmans zal de inhoudelijke elementen die aanleiding gaven tot deze klacht toelichten.

FEANTSA is een Europese ngo, werkzaam rond dak- en thuisloosheid. Het is een ledenorganisatie met een 150-tal leden in bijna alle EU-landen, ook in België en Vlaanderen. FEANTSA is een kennisplatform dat via gegevensverzameling de kennis over dak- en thuisloosheid wil vergroten. De organisatie doet ook aan beleidsbeïnvloeding, vooral via lobbywerk op Europees en nationaal niveau, maar ook via een werking op het vlak van mensenrechten. De collectieve klacht die vandaag wordt voorgesteld, kadert in deze laatste pijler van de werking.

Een collectieve klacht is niet zo'n bekend instrument, geeft de spreker aan. Het is een instrument om mensenrechten af te dwingen, dat gelinkt is aan het Europees Sociaal Handvest (ESH), een mensenrechtenverdrag van de Raad van Europa. België heeft de herziene versie van dit handvest geratificeerd, met inbegrip van het protocol over de collectieve klachten dat toestaat dat collectieve klachten tegen de lidstaat kunnen worden ingediend. Het handvest bestaat zowel uit artikelen die verplicht moeten worden geratificeerd, als uit artikelen die facultatief kunnen worden goedgekeurd. Tot die laatste groep behoort artikel 31 over het recht op wonen, dat door België niet werd geratificeerd. Maar de herziene versie van het handvest bevat wel een heel aantal andere artikelen waarin het recht op wonen impliciet vervat zit. De collectieve klacht gaat vooral over die artikelen.

Enkel Europese ngo's met een consultatieve status bij de Raad van Europa, zoals FEANTSA, kunnen klachten indienen, aldus de spreker. Het indienen van een klacht is een tijdrovende procedure, die een à twee jaar in beslag kan nemen. De klacht zal over enkele dagen worden neergelegd. Dan beslist het Europees Comité voor Sociale Rechten (ECSR) over de ontvankelijkheid van de klacht. Vervolgens kunnen de aangeklaagde overheid en de aanklagers reacties bezorgen, wat enkele maanden kan duren. Indien het ECSR dit nuttig acht, kan een hoorzitting in Straatsburg worden georganiseerd. Door het grote aantal klachten gebeurt dat steeds minder. Dan volgt de beslissing van het ECSR en na die beslissing kan er mogelijk een resolutie volgen van het Comité van Ministers van de Raad van Europa. Dat laatste is eerder uitzonderlijk.

De spreker wijst erop dat de beslissingen van het ECSR niet juridisch afdwingbaar zijn. Ze zijn wel gezaghebbend, omdat ze deel uitmaken van de jurisprudentie van de Raad van Europa. Zo is het niet ongebruikelijk dat het Europees Hof voor de Rechten van de Mens (EHRM) in haar eigen jurisprudentie verwijst naar (delen van) de beslissingen van het comité. Ook worden beslissingen van het comité geregeld gevolgd door rechtszaken in lidstaten, waardoor ze ook deel kunnen uitmaken van de nationale jurisprudentie.

De formele contacten met het ECSR verlopen via de nationale staten. De klacht van FEANTSA zal dus worden ingediend tegen België, maar richt zich wel op het Vlaamse Gewest.

FEANTSA dient niet voor het eerst een collectieve klacht in tegen een land. Tien jaar geleden werd Frankrijk aangeklaagd omdat het woonbeleid een schending van de mensenrechten inhield. Die klacht werd over de hele lijn gewonnen, en gaf mede aanleiding tot de loi DALO, die het recht op huisvesting in Frankrijk regelt. Tegen Slovenië werd een klacht over de bescherming van huurders gewonnen, maar daar vond geen wijziging van het beleid plaats. Dat gebeurt dus ook. Tegen Nederland won FEANTSA een klacht over het recht op opvang voor dak- en thuislozen, waarna de wet over de toegangsvoorwaarden voor de opvang werd aangepast. De klacht tegen Ierland over het sociaal woonbeleid werd gedeeltelijk gewonnen. Die uitspraak is vrij recent, waardoor er nog geen aanpassing van het beleid plaatsvond. Voorts zijn er nog klachten hangende of in voorbereiding tegen Tsjechië (over de kwaliteit van de daklozenopvang), België (over het woonbeleid) en Spanje (over uithuiszettingen). Dit overzicht geeft volgens de spreker aan dat het instrument van de collectieve klacht wel vaker wordt ingezet, en dat Vlaanderen niet als enige regio wordt uitgekozen.

Vanuit het perspectief van FEANTSA hebben dergelijke klachten een dubbel doel. Eerst en vooral wil men ervoor zorgen dat de landen de mensenrechten respecteren. Een tweede doelstelling is het creëren van normen in de jurisprudentie, die dan gebruikt kunnen worden voor beleidsbeïnvloeding. In de tot nu toe aangespannen zaken is dit volgens de spreker aardig gelukt. Hij geeft aan dat niet noodzakelijk de landen met het slechtste beleid worden aangepakt, maar wel die landen die een beleid voeren dat niet in lijn is met de mensenrechten. Dat leidt tot redelijk hoge en kwaliteitsvolle normen in de jurisprudentie, die vervolgens nuttig zijn om het beleid op te richten.

De ervaringen met dergelijke klachten zijn volgens de spreker vrij positief. Meestal is er een constructieve samenwerking met de publieke administraties. Soms in de voorbereiding van de klacht, maar ook vaak in de opvolging van de klacht, nadat de beslissing is genomen. Dat was bijvoorbeeld het geval in Frankrijk en Nederland. De politieke reacties zijn vaak iets minder positief. Het land wordt immers aangeklaagd. De ervaring leert echter dat de spanning snel uitvlakt en de relaties zich herstellen. Dat wil de spreker zo houden. Bedoeling is immers het beleid vooruit te helpen en in lijn te brengen met de mensenrechten.

De spreker gaf reeds aan dat FEANTSA een ledenorganisatie is. Soms voelen lidorganisaties zich onder druk gezet, bijvoorbeeld uit vrees overheidsmiddelen te verliezen. Dat was onder meer het geval in Ierland, waar de klacht om die reden door een andere ngo werd ingediend. Voor de klacht tegen Vlaanderen en België is dat niet het geval. Een veertigtal organisaties steunt de klacht en de campagne daarvoor door de Woonzaak.

Freek Spinnewijn besluit dat FEANTSA van mening is dat het woonbeleid van de Vlaamse Regering de mensenrechtentoets niet doorstaat. Anders zou er geen klacht worden ingediend. De klacht gaat vooral, maar niet alleen, over de private huurmarkt. Dat is een onderwerp dat nog niet aan bod kwam in de tot nu toe

neergelegde klachten. De klacht zal over enkele dagen worden ingediend en zal beschikbaar zijn en besproken worden nadat ze werd neergelegd.

2. Toelichting door Hugo Beersmans

Hugo Beersmans dankt de voorzitter en de leden van de commissie om hem, als woordvoerder van de Woonzaak, de kans te bieden om het politieke debat over de wooncrisis te voeden.

De spreker zal het achtereenvolgens hebben over de reden waarom met de Woonzaak werd gestart, de historiek en het doel ervan en de keuze voor een klacht bij het ECSR als actiemiddel. Ook gaat hij in op de inhoudelijke analyse van de problematiek en de oplossingen die de Woonzaak aanreikt.

2.1. Oorsprong en historiek

Via diverse onderzoeken en rapporten van het Steunpunt Wonen hebben de commissieleden volgens de spreker een goed zicht op de woonproblematiek. Wie bijvoorbeeld de resultaten van de Woonsurveys van 2005 en 2018 en het Grote Woononderzoek 2013 bij elkaar legt, kan volgens de spreker moeilijk ontkennen dat de private huursector in het algemeen, en kwetsbare huishoudens in het bijzonder, achterop blijven hinken en dat de toestand niet verbetert. Meer nog, er is volgens hem sprake van een structurele en langdurige wooncrisis.

Volgens de Woonzaak schreeuwt die situatie op het terrein om een antwoord. Tezelfdertijd stellen ze niet alleen vast dat wonen en het woonbeleid slechts beperkte politieke aandacht krijgen, maar ook dat die aandacht zich quasi volledig toespitst op wie zich nog een eigen woning kan veroorloven: de middenklasse en de hogere-inkomensgroepen. De politieke aandacht is volgens de Woonzaak amper gericht op de echte pijnpunten op de woonmarkt.

Heel wat organisaties trekken al decennia aan de kar, maar hebben niet het gevoel dat beleidsmakers echt naar hen luisteren en zien veel te weinig evolutie op het terrein. Daarom publiceerden tal van verenigingen, gesteund door academici, in mei 2019, aan de vooravond van de Vlaamse en federale verkiezingen, een oproep aan alle partijen en beleidsmakers om het recht op wonen effectief dichterbij te brengen met het nieuwe regeerakkoord. Een eventuele procedure bij het ECSR werd toen al in het vooruitzicht gesteld voor het geval die oproep onvoldoende resultaat zou opleveren.

Naar aanleiding van de startnota voor de Vlaamse regeringsonderhandelingen formuleerden de verenigingen in augustus 2019 publiek hun ongerustheid over de prioriteiten bij de regeringsvorming. Jammer genoeg vonden ze noch in het nieuwe Vlaamse regeerakkoord, noch in de beleidsnota Wonen van november 2019 voldoende elementen terug om die bezorgdheid weg te nemen, aldus de spreker.

De officiële opstart van de Woonzaak, in januari 2020, kwam er omdat de organisaties verwachtten dat er in de praktijk weinig zou veranderen en dat het woonbeleid als vanouds zou blijven voortkabbelen. Er was geen aanzet voor een echt beleid op de private huurmarkt, noch zicht op de broodnodige uitbreiding van het sociaal huurpatrimonium. Integendeel, de toegang ertoe leek steeds meer voorwaardelijk te worden, stelt de spreker.

De open brief van mei 2019, de reactie op de startnota van augustus 2019 en de oprichting van de Woonzaak in januari 2020, kregen ruime weerklank in de media. Ook lokale politici en Vlaamse volksvertegenwoordigers betoonden hun belangstelling, maar dat gold volgens de spreker niet voor de regeringsonderhandelaars of de Vlaamse Regering. De minister van Wonen beperkte zich tot te stellen dat

men beter zou praten met het beleid dan een juridische procedure op te starten. De spreker noemt dit een merkwaardige uitspraak, net op het moment dat de Vlaamse Woonraad – het overleg- en adviesorgaan bij uitstek voor het woonbeleid – werd afgeschaft.

Intussen onderschreven 45 organisaties het platform van de Woonzaak. Vorige week sloot ook de eerste centrumstad zich aan.

2.2. Doel

De onderschrijvers van de Woonzaak zijn ervan overtuigd dat de Vlaamse overheid meer kan doen voor de woonproblematiek en dat een veel ambitieuzer woonbeleid kan en moet worden uitgewerkt. Zelf was de spreker in de jaren 1990 nauw betrokken bij de Vlaamse Wooncodecommissie, die daar een basis voor moest leggen. Die code, recent omgedoopt tot de Vlaamse Codex Wonen van 2021, bevat volgens de spreker nog altijd tal van goede uitgangspunten voor een ambitieuzer woonbeleid, zowel over de doelgroep als over de doelstellingen, de planning en de woonkwaliteit.

De Woonzaak wil een fundamentele shift in het woonmodel; een rechtvaardig woonmodel waarbij iedereen in Vlaanderen zijn recht om menswaardig te wonen kan realiseren. Dat betekent concreet dat iedereen moet kunnen beschikken over een aangepaste woning, van goede kwaliteit, in een behoorlijke woonomgeving, tegen een betaalbare prijs en met woonzekerheid, precies zoals het in de Vlaamse Codex Wonen omschreven staat, aldus de spreker.

Hij geeft aan dat de problemen zich al lang stellen. De volgehouden keuze om het woonbeleid quasi volledig te enten op eigendomsverwerving, heeft volgens de spreker tot een structurele wooncrisis geleid, waar heel wat Vlaamse huishoudens nu het slachtoffer van zijn. Die keuze dateert al van een eeuw geleden en werd net na de tweede wereldoorlog bevestigd en verder uitgebouwd. De Woonzaak kant zich dus niet tegen deze of gene politieke partij of regering. De Woonzaak reikt uitdrukkelijk de hand naar alle Vlaamse volksvertegenwoordigers die het recht op wonen effectief in de praktijk willen brengen.

2.3. Actiemiddelen

Waarom kozen de organisaties achter de Woonzaak voor een publiekscampagne en voor de collectieve klachtenprocedure bij het ECSR als actiemiddelen?

De Woonzaak gaat uit van het grondrecht op wonen. Iedereen heeft het recht om een menswaardig leven te leiden, stelt artikel 23 van de Belgische Grondwet. De wetten en decreten moeten daartoe onder meer het recht op een behoorlijke huisvesting waarborgen. Artikel 3 van de Vlaamse Wooncode (intussen artikel 1.5 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021) heeft dat grondrecht verder uitgewerkt. Toch wordt vastgesteld dat er een enorme kloof gaapt tussen dat papieren grondrecht op wonen en wat men effectief op het terrein ziet. Dat komt volgens de spreker omdat dat recht geformuleerd is als een inspanningsverbintenis en niet als een resultaatsverbintenis. De Woonzaak vindt dat het de plicht is van de overheid om zorg te dragen voor voldoende woningen. Burgers kunnen die overheid er dus op aanspreken als die dat niet doet.

Omdat het Vlaamse Gewest weinig hefboomen biedt om het recht op wonen af te dwingen en de Vlaamse Regering zelfs de verplichte advisering door de Vlaamse Woonraad te lastig vond, ging de Woonzaak op zoek naar alternatieven over de grens. Zo botsten ze op het ESH, legt de spreker uit. Dat handvest, ook wel de Sociale Grondwet van Europa genoemd, regelt de sociale rechten van de Europese burger: rechten inzake huisvesting, gezondheid, onderwijs, arbeid, sociale bescherming en

personenverkeer. Het is complementair met het Europees Verdrag van de Rechten van de Mens, dat de burgerlijke en politieke rechten van diezelfde burger regelt.

De Woonzaak deed beroep op de professoren Maarten Dambre (Universiteit Gent), Bernard Hubeau (Universiteit Antwerpen) en Nicolas Bernard (Université Saint-Louis Brussel) om uit te zoeken of een procedure bij het ECSR kans op slagen had. Dat lijkt het geval, zo blijkt uit het rapport dat de onderzoekers toegelicht hebben op een webinar van 4 oktober 2021, en dat terug te vinden is op de [website van de Woonzaak](#).

Het ESH dateert van 1961 en werd grondig herzien in 1996. 34 lidstaten van de Raad van Europa sloten zich erbij aan. België heeft de herziene versie in 2004 bekrachtigd, maar maakte daarbij een uitzondering voor artikel 31, dat heel specifiek gaat over huisvesting. Dat artikel behandelt belangrijke aspecten, zoals de toegang tot menswaardige huisvesting, het voorkomen en beperken van dakloosheid en het haalbaar maken van huisvestingskosten voor wie over onvoldoende middelen beschikt. Die uitzondering blijkt volgens het onderzoeksrapport niet echt een probleem te stellen, aldus de spreker. Het handvest moet namelijk als een samenhangend en coherent geheel worden gelezen. Ondertekening houdt het engagement in om werk te maken van alle thema's, ook als bij de bekrachtiging voorbehoud gemaakt werd voor sommige onderdelen. Het recht op wonen is bovendien een noodzakelijke voorwaarde voor de realisatie van een aantal andere rechten. De artikelen in kwestie, waarvoor geen uitzondering geldt, worden bovendien samen gelezen met een artikel over non-discriminatie.

De spreker merkt op dat de uitzondering voor artikel 31 merkwaardig is. Het grondrecht op wonen werd, samen met andere grondrechten, in 1994 in de Belgische Grondwet opgenomen en in 1997 in de Vlaamse Wooncode. De beslissing om artikel 31 van het ESH niet te ratificeren dateert van 2002, vijf jaar na de goedkeuring van de Vlaamse Wooncode. Destijds werd een eventuele ratificatie van artikel 31 in een later stadium in het vooruitzicht gesteld, maar dit is nog steeds niet gebeurd. De spreker noemt dit een schande voor een welvarend land als België, en zeker voor het nog welvarender Vlaanderen. Internationale normen zouden net een aansporing moeten zijn om grondrechten progressief te realiseren en in overeenstemming te brengen met het welvaartsniveau van het land in kwestie, meent de spreker.

De spreker herhaalt dat een uitspraak van het ECSR niet afdwingbaar is. De kritiek van sommigen dat men beter zou praten dan naar de rechter te stappen, is volgens hem dus volkomen onterecht. Het ECSR is immers geen rechtbank maar een expertencommissie, die samengesteld wordt door de lidstaten en wiens uitspraken autoriteit uitstralen en bijdragen aan een internationale normstelling. Het comité volgt via periodieke landenrapporten de voortgang in de lidstaten op. Het wordt dus al regelmatig door de overheden zelf op de hoogte gesteld van de evolutie. Via de collectieve klachtenprocedure krijgt het nu ook zicht op wat de burger daarvan vindt. Daarvoor dient ook de ruime publiekscampagne die de Woonzaak en de onderschrijvende organisaties opzetten, aldus de spreker.

2.4. Inhoudelijke analyse

Traditioneel heeft het beleid in België, en zeker in Vlaanderen, hoofdzakelijk geïnvesteerd in de ondersteuning van eigenwoningbezit, stelt de spreker. Dat beleid werd almaar verder doorgezet met tal van subsidiestelsels, met diverse fiscale en andere instrumenten en zelfs in het ruimtelijk beleid. De woonbonus was zo een duidelijk voorbeeld van het zogenaamde mattheuseffect.

De combinatie van stimulering van het eigenwoningbezit en de regulering van de financiële markt heeft ondertussen gezorgd voor insiders en outsiders: wie vroeger een woning kocht heeft lage woonlasten en profiteert van de waarde stijging; de

jongere generatie komt er moeilijker in en is veroordeeld tot dure of tot minderwaardige woningen (en soms tot die twee tegelijk), tenzij ze behoren tot de hogere-inkomensgroepen of hulp krijgen van hun ouders, aldus de spreker.

Die eenzijdige focus op eigendomsverwerving heeft volgens de spreker bijzonder negatieve effecten op de diverse deelmarkten. Het betekent inherent ook dat de overheidsondersteuning niet of minstens niet prioritair wordt gericht op de meest kwetsbaren. Een groot deel van de Vlamingen woont ontegensprekelijk goed en wordt ook goed verzorgd door onze overheid. Maar dat heeft volgens de spreker duidelijk zijn prijs voor mensen die er niet op eigen kracht in slagen om duurzaam eigenaar te worden.

De spreker wijst op drie verklaringen voor deze situatie. Ten eerste ontstond er een precair eigenaarschap met noodkopers en noodeigenaars. Ze slagen er niet in om in hun eigen woning kwaliteitsvol te wonen. Ten tweede werd er historisch gezien te weinig geïnvesteerd in sociaal wonen. Met zes à zeven procent sociale woningen bengelt Vlaanderen achteraan het lijstje van West-Europese landen. Bovendien wordt die zelfgecreëerde schaarste ingeroepen om aan sociaal wonen steeds meer voorwaarden te koppelen. Tot slot is er geen beleid dat gericht is op de private huurmarkt. De stappen die wel gezet zijn, vooral inzake kwaliteitsbewaking, hebben soms ongewenste gevolgen voor de bewoners. Noch op het vlak van toegang, noch inzake de woonzekerheid of de betaalbaarheid is er vooruitgang. De Vlaamse Woonraad had het destijds terecht over een echte wooncrisis op de onderste laag van de private woningmarkt, stelt de spreker.

Vandaag wordt er volgens de spreker wel geïnvesteerd in sociale woningen, maar lang niet genoeg. Bovendien gaat er meer naar renovatie dan naar het creëren van nieuwe wooneenheden. Ook is er een erg beperkte opname van de kredieten voor sociale woningbouw. Er is dus nood aan een immense inhaalbeweging, maar men gaat amper vooruit. De SERV spreekt over de nood aan 200.000 bijkomende sociale woningen. Het mag niet nog eens honderd jaar duren om 150.000 sociale woningen te bouwen. Intussen vangt de spreker ook signalen op over een uitverkoop van sociale huurwoningen, wat hij onaanvaardbaar noemt.

De meeste wantoestanden spelen zich af op de private huurmarkt. Gedeeltelijk komt dat omdat de Vlaamse overheid er tot voor kort enkel de kwaliteit kon reguleren. De rest was immers een federale bevoegdheid. Maar volgens de spreker ligt het vooral aan het feit dat de sociale huurmarkt veel te klein is, en dat wellicht nog lang zal zijn.

Ondertussen moet er volgens de spreker veel meer energie gaan naar toegankelijke huursubsidies op de private huurmarkt. Amper vijf procent van de private huishoudens ontvangt die momenteel, terwijl dertig procent van hen onvoldoende overhoudt om menswaardig te leven. De spreker pleit ervoor de huursubsidies te koppelen aan realistische vormen van regulering, bijvoorbeeld via geconventioneerde huur, met een slimme huurprijzomkadering, met een koppeling vooral tussen prijs en kwaliteit en met een beperking van de kortetermijncontracten.

De spreker wijst erop dat de private woninghuur sedert 2014 een Vlaamse bevoegdheid is – zoals Vlaanderen reeds lang vroeg. Hij noemt het net daarom schrijnend dat het Vlaamse regeerakkoord van 2019 geen enkele poging heeft gedaan om vooruitgang te boeken op de private huurmarkt. Hij betreurt bovendien dat de middelen die vrijkwamen door de schrapping van de woonbonus gebruikt werden om te besparen, en niet voor het lenigen van de woonnood, zoals men had mogen verwachten.

Ondertussen evolueert de sociale woonsector volgens de spreker ook meer en meer naar wat men armenhuisvesting noemt. Hij verwijst onder meer naar de sociale

huurcontracten die – volgens hem om de verkeerde reden – tijdelijk werden gemaakt. Ook mogen sociale huurders zelfs geen klein aandeel meer hebben in een andere woning of bouwperceel, ook niet als dat het gevolg is van een erfenis en ook al biedt dat geen enkel woonrecht. Er wordt gesproken over een middelentoets voor sociale huurders. Het puntensysteem in functie van de reële woonneed, dat momenteel nog geldt bij de sociale verhuurkantoren, wordt afgeschaft. In de plaats komt een eenvormig systeem gebaseerd op een zeer strenge lokale binding, en waarbij de chronologie slechts in tweede orde zal spelen.

De spreker gaat verder in op de lokale binding, een kernbegrip in het Vlaams regeerakkoord. De lokale binding bestaat volgens de spreker al langer, maar was tot nu toe slechts een optionele voorrangsregel, die naast de reglementaire voorrang kon worden toegepast via lokale toewijzingsreglementen of door huisvestingsmaatschappijen. Nu wordt de lokale binding een algemene regel voor minstens tachtig procent van de toewijzingen. Als regel geldt dat men in de jongste tien jaar minstens vijf jaar aaneensluitend gewoond moet hebben in de gemeente. Strenge voorwaarden zijn mogelijk, minder strenge niet. Die nieuwe regel zou het draagvlak voor de sociale woningbouw moeten verhogen. Maar volgens armoedeorganisaties zal de lokale binding eerder als uitsluitingscriterium werken, uiteraard voor nieuwkomers – wat volgens de spreker wellicht de bedoeling was – maar ook voor daklozen of voor mensen die omwille van hun werk of persoonlijke redenen willen of moeten verhuizen. De spreker wijst erop dat het net deze groepen zijn die in de Vlaamse Wooncode als woonbehoefstig worden omschreven, die dikwijls een weinig stabiel woonparcours hebben en dus moeilijk aan de voorwaarde 'lokale binding' zullen kunnen voldoen.

Voor al ouderen, kinderen, mensen met migratieachtergrond en mensen met lage inkomens worden volgens de spreker hard getroffen door het falende woonbeleid. Aangezien er amper een betaalbaar en kwaliteitsvol aanbod is op de private huurmarkt, is er al zeker geen woonoplossing voorhanden voor mensen die het risico lopen om dak- of thuisloos te worden of het al zijn. Dat is volgens de spreker niet verbeterd na een eerdere veroordeling door het ECSR.

De Woonzaak voelt zich in zijn analyse gesteund door de (inmiddels afgeschafte) Vlaamse Woonraad, door de SERV, door het IMF, door de OESO en door talrijke onderzoekers en het sociale middenveld.

2.5. Oplossingen

De Woonzaak vraagt een echte eigendomsneutraliteit in het woonbeleid. Volgens de spreker moeten mensen op elke deelmarkt, zowel op de eigendomsmarkt als op de private en de sociale huurmarkt, volwaardig en betaalbaar kunnen wonen.

Daarom formuleert de Woonzaak drie eisen: ten eerste, een duurzame eigendomsmarkt, zonder precair eigenaarschap; ten tweede, een private huurmarkt waarop de overheid actief durft ingrijpen, met steunmaatregelen voor zowel huurders als verhuurders, om zo in verantwoorde omstandigheden een koppeling te garanderen tussen prijs en kwaliteit; en tot slot een verdubbeling van de sociale huurmarkt en een transparant toewijzingsbeleid, dat respect toont voor sociale huurders en enkel pertinente voorwaarden stelt op basis van de woonbehoefte.

2.6. Vervolgtraject

Tussen 13 en 17 december 2021 gaat de Woonzaak op een roadtrip door Vlaanderen. Samen met plaatselijke groepen zal men op diverse plaatsen verhalen van mensen in woonneed ontdekken en oplossingsgerichte projecten bezoeken. In elke provincie wordt een publieksmoment gehouden waarop het recht op wonen onder

de aandacht wordt gebracht. De minister werd uitgenodigd om op 14 december 2021 aan een activiteit deel te nemen, maar heeft zich verontschuldigd.

Op 17 december 2021 zal FEANTSA de collectieve klacht effectief indienen bij het ECSR in Straatsburg.

De Woonzaak reikt de hand naar de Vlaamse volksvertegenwoordigers en in het bijzonder naar de leden van de commissie Wonen. Zoals de spreker reeds benadrukte, is de uitkomst van deze procedure niet afdwingbaar voor de Vlaamse overheid, al heeft ze natuurlijk wel een groot moreel gezag. De Woonzaak bereidt een campagne bij de volgende verkiezingen voor, met het recht op wonen als centraal thema. Maar er is volgens de spreker geen tijd te verliezen. Daarom hoopt de spreker ook deze legislatuur op de medewerking van de parlementsleden om bakens te verzetten. Het zou een enorme steun betekenen als zij zich ook achter een ambitieus en fundamenteel rechtvaardig woonbeleid zouden kunnen scharen, zoals de Woonzaak het voorstaat, besluit de spreker.

II. Bespreking

1. Tussenkomsten van de leden

1.1. Tussenkomst van Sarah Smeyers

Sarah Smeyers is verbouwereerd door het betoog van Hugo Beersmans. Ze had gehoopt een constructieve dialoog te kunnen voeren, maar heeft niet het gevoel dat hier bereidheid toe is. Ze hoorde enkel negativiteit en een campagne tegen de huidige Vlaamse Regering.

Ze is tevens verbouwereerd door het feit dat de sprekers openlijk toegeven op een alternatieve manier aan politiek te doen. Er werd letterlijk gezegd dat de Woonzaak tracht om via jurisprudentie normen – en dus regels, wetten of decreten – te creëren. Dat lijkt het lid een weinig democratische manier om aan politiek te doen.

De Woonzaak speelt volgens het lid in de kaart van de oppositie. Ze verzekert de sprekers dat de oppositie in het parlement haar werk doet, en er dus een politieke vertegenwoordiging is van die visie.

Het betoog van de sprekers is volgens het lid – naast lid van deze commissie ook al negen jaar schepen van Wonen en Sociale Zaken in een centrumstad – zodanig op flessen getrokken dat het bijna niet de moeite loont om op een constructieve manier in dialoog te gaan. Ze zal dit – ondanks de egelstelling van sprekers – toch proberen, aangezien ze een aantal vragen had voorbereid.

Hugo Beersmans gaf aan dat de woonbonus werd afgeschaft om te besparen. Daarbij gaat hij er volgens het lid aan voorbij dat de Vlaamse Regering de registratierechten fors heeft verlaagd om het mogelijk te maken dat jonge gezinnen een eigen woning kunnen verwerven – wat de spreker blijkbaar fout vindt. Deze meerderheid gelooft dat jonge mensen zo snel mogelijk een woning moeten kunnen verwerven. Dat is volgens het lid ingegeven door de realiteit dat het moeilijk is om met een laag inkomen, zoals een minimumpensioen of IGO, op oudere leeftijd rond te komen als intussen ook nog huur moet worden betaald, zeker op de private markt. De woonbonus werd dus afgeschaft, maar er kwamen andere fiscale maatregelen om eigendomsverwerving te stimuleren en zo plaats te maken op de private huurmarkt voor mensen die omwille van beperkte financiële middelen geen eigen woning kunnen verwerven.

Het lid is kwaad door de stelling dat er op de private huurmarkt geen aandacht is voor de kwaliteit of de verhouding prijs-kwaliteit. Er werden volgens haar tal van

maatregelen genomen om energetische renovaties te stimuleren of te verplichten. Overall in Vlaanderen werken steden en gemeenten, mede op initiatief van de Vlaamse Regering, aan verplichte conformiteitsattesten, zodat elke private huurwoning voldoet aan de normen van de Vlaamse Codex Wonen. Dat zal enige tijd in beslag nemen, maar dat is het doel.

Wat het tekort aan sociale woningen betreft, gaat de spreker volgens het lid voorbij aan de inspanningen van de Vlaamse Regering om dat tekort weg te werken. Er wordt 4,5 miljard euro geïnvesteerd in de bouw van sociale woningen. Het is nodig het draagvlak te vergroten, meent het lid. De spreker doet daar volgens haar – via zijn kritiek op de lokale binding – nogal meewarig over, maar het protest tegen sociale woningen bestaat. Er is volgens het lid helaas een algemeen NIMBY-fenomeen, waarbij geregeld naar de Raad van State wordt gestapt om projecten tegen te houden. Er is dus weinig draagvlak. Het lid betreurt dat ook. Maar ze ontkent dat de lokale binding wordt ingevoerd om het draagvlak te vergroten. De burger legt die link immers niet. De lokale binding wil ervoor zorgen dat mensen die al jaren op een bepaald grondgebied wonen, leven en daar hopelijk ook werken en belastingen betalen – daar dus verankerd zijn – de kans krijgen om op die locatie ouder te worden, te blijven en betaalbaar te kunnen wonen. Dat is de enige reden voor die lokale binding – en dus niet de connotatie die de spreker eraan gaf.

De spreker haalde volgens het lid heel wat negatieve zaken aan, en sprak de laatste drie minuten van zijn betoog over de oplossingen: een verdubbeling van het aantal sociale woningen, eigendomsneutraliteit en verhouding prijs-kwaliteit. Over dit laatste punt gaf het lid reeds haar mening: daar wordt aan gewerkt. Het lid wil ook een verdubbeling van het sociale huuraanbod, maar men moet roeien met de riemen die er zijn. Er moet volgens haar eerder voor worden gezorgd dat de sociale woningen toekomen aan de mensen die dit echt nodig hebben, en dat een stimulans wordt gegeven aan mensen die wel een eigen woning kunnen verwerven. Zo komt er ruimte vrij voor wie echt een sociale woning nodig heeft.

1.2. Tussenkoms van Joke Schauvliege

Niemand in deze commissie twijfelt eraan dat geen dak boven het hoofd hebben een van de ergste zaken is die een mens kan overkomen. Op dat punt deelt *Joke Schauvliege* de bezorgdheid en het engagement van de sprekers. Het siert de sprekers dat ze stappen zetten om daar druk op te zetten – dat is de rol van het middenveld.

De Woonzaak kiest voor de juridische weg, maar uit de toelichting begrijp het lid dat het eerder om een bewustmakingscampagne rond het recht op wonen gaat dan om het toewerken naar een afdwingbare juridische uitspraak. Het lid vindt dit een ongemakkelijk debat: er worden juridische stappen gezet, maar tegelijkertijd wordt vandaag een politieke discussie gevoerd. Als juriste tracht ze die twee niet te vermengen.

Het lid is het niet eens met de analyse dat er de voorbije jaren niets is gebeurd. Er wordt een recordbedrag uitgetrokken voor sociale huisvesting en huursubsidies. De afschaffing van de woonbonus kadert in een meer eigendomsneutraal beleid. Er is dus heel wat gebeurd, al klopt het dat er nog verder aan die weg moet worden getimmerd, aldus het lid.

Dat is het engagement dat deze commissie volgens haar kan aangaan, en waarover men samen in overleg moet gaan. Het lid meent dat alle kennis die er is moet worden samengebracht, en dat ook out-of-the-boxoplossingen niet mogen worden geschuwd. Het is immers mogelijk dat het beleid soms vastzit in bepaalde pistes die op een andere manier kunnen worden opgelost. Dat is de les die men volgens het lid uit deze bespreking kan trekken. Het heeft geen zin om te polariseren en

met getrokken messen tegenover elkaar te staan. Het lid besluit met een oproep om er samen voor te zorgen dat er in Vlaanderen niemand meer is die geen dak boven het hoofd heeft.

1.3. Tussenkoms van Maxim Veys

Maxim Veys betreurt dat sommige collega's hier een politieke zaak van maken. De Woonzaak richt zich op het Vlaamse woonbeleid – zowel het huidige als het historische beleid – waar iedereen erfgenaam van is. Het is de taak van de commissie Wonen om te analyseren of de voorbije en huidige maatregelen het recht op wonen helpen realiseren. Dat is de kern van de zaak, en ook datgene waarop het ECSR zal focussen. Het lid vindt dit een nuttig debat, waarop sommigen nogal krampachtig reageren.

Het recht op wonen staat volgens het lid overigens niet alleen in de Belgische Grondwet en de Vlaamse Codex Wonen, maar ook in het Vlaamse Woonbeleidsplan, dat doelstellingen tegen 2050 bevat die niet zullen worden behaald wanneer men op deze manier verder doet.

Het lid heeft diverse concrete vragen voor de sprekers.

Freek Spinnewijn wees erop dat de klacht bij het ECSR een manier is om mensenrechten te kunnen afdwingen. Het lid begreep dat de aangeklaagde overheid de mogelijkheid heeft haar beleid te verdedigen, waarna experts zich hierover uitspreken. Welke stappen moeten of kunnen er daarna worden gezet en wat is hiervoor de timing? Wat waren bijvoorbeeld in Frankrijk de gevolgen van de uitspraak? Zal dit ook in Vlaanderen iets uithalen of is het slechts een middel om het recht op wonen in 2024 hoger op de politieke agenda te plaatsen?

Hugo Beersmans verwees naar het Vlinderakkoord van 2014, waarbij onder meer de woninghuur werd geregionaliseerd. In de Werkgroep Institutionele Zaken in dit parlement hoorde het lid weinigen pleiten om inzake wonen nog meer bevoegdheden te regionaliseren. Hij concludeert hieruit dat Vlaanderen heel wat instrumenten in handen heeft, maar dat daar weinig mee gebeurd is.

Kan Freek Spinnewijn zeggen of ook tegen lokale besturen een soortgelijke procedure kan worden opgestart? Het lid verwijst naar een reglement inzake lokale binding dat recent werd goedgekeurd in Dendermonde, en waarbij men in eerste instantie uitgaat van een levenslange lokale binding. Het lid noemt dit zeer vergaand.

Als slotbeschouwing geeft het lid aan hoe men volgens hem tot deze situatie is gekomen. De meerderheid moet weten wat ze wil. Er zijn partijen die het middenveld aan de kant willen duwen. De afschaffing van de Vlaamse Woonraad – wiens memorandum uit 2019 sterk in lijn lag met wat vandaag werd gezegd – illustreert dit. Er wordt gezegd dat dit een manier is om aan politiek te doen, maar dan kan men hetzelfde zeggen van het IMF of de OESO – niet bepaald linkse denktanks. De analyse maakt duidelijk dat er iets moet gebeuren op de huurmarkt. De helft van de private huurwoningen is kwalitatief niet in orde. Er zijn te weinig sociale woningen en er is een onderbesteding van de investeringsmiddelen. De 4,5 miljard euro wordt niet volledig besteed; dit jaar dreigt een miljard euro verloren te gaan. Het buitenland kan inspiratie bieden: in Duitsland werd een specifieke bouwminister aangesteld, dat is daar een absolute prioriteit. De Vooruitfractie vreest dat als nu niet dringend wordt opgetreden, de wooncrisis in Vlaanderen steeds groter zal worden.

1.4. Tussenkoms van Katja Verheyen

Katja Verheyen repliceert op Maxim Veys, die collega's verwijt hier een politieke zaak van te maken, maar zelf doet alsof vandaag niets gebeurt. Het lid vindt dat

heel erg ten aanzien van de sector, die al jaren zijn best doet. De lokale binding is bovendien een voorrangsregel, dat betekent niet dat anderen geen woning toegewezen kunnen krijgen.

Het lid – naast lid van de commissie Wonen ook lid van de commissie Welzijn – ziet heel veel raakvlakken tussen beide beleidsdomeinen. Zien de sprekers daaromtrent aandachtspunten?

Bepaalde politieke partijen en organisaties laten niet na om het Vlaamse beleid inzake sociale woningbouw te veroordelen. Het lid meent echter dat de situatie in Vlaanderen bijlange na niet zo zorgwekkend is als in Brussel, waar ook bijzonder lange wachtlijsten zijn voor sociale woningen. Zal in Brussel ook een procedure worden opgestart?

In een interview verwees Freek Spinnewijn naar Finland, waar gestart werd met een nieuwe huisvestingsmaatschappij (Y-Foundation), uitsluitend voor dak- en thuislozen. Waarin verschilt die werking van een gewone sociale huisvestingsmaatschappij? Is dit een piste die in Vlaanderen kan worden onderzocht? In hetzelfde interview wees de spreker ook op het belang van vroegdetectie, als belangrijke vorm van preventie, bijvoorbeeld bij jongeren die uitstromen uit de jeugdhulp en dakloos dreigen te worden. Heeft de spreker aanbevelingen inzake preventie en vroegdetectie?

In tegenstelling tot landen zoals Denemarken, zou er in Vlaanderen weinig onderzoek zijn naar dak- en thuisloosheid. Welke onderzoeken lopen momenteel of wat zou er zeker nog moeten worden onderzocht?

1.5. Tussenkomen van Jos D'Haese

Jos D'Haese vindt het een goede zaak dat ook niet-politici mee het politieke debat voeren, dat is een goede zaak voor de democratie en het debat.

De Woonzaak komt volgens het lid niet uit de lucht gevallen. Talloze acties, petitieën en open brieven gingen hieraan vooraf. De afschaffing van de Vlaamse Woonraad was volgens hem alvast geen toonbeeld van hoe in gesprek en dialoog wordt gegaan met de sector. Hij verwelkomt de openheid van Joke Schauvliege om het debat te willen aangaan.

Volgens het lid heeft niemand gezegd dat er nu niets gebeurt, of dat er in het verleden niets gebeurde. Hij zegt dat ook niet. Maar feit is wel dat het recht op wonen vandaag niet wordt gegarandeerd. Men moet dit durven benoemen als een wooncrisis waar Vlaanderen, zeker in de grote steden, mee kampt. Mensen betalen veel te veel of zijn in slechte omstandigheden gehuisvest. Het is nodig om hierover op een ernstige manier aan de alarmbel te trekken. De Woonzaak kaart een aantal pertinente zaken aan waar geen antwoord op wordt geboden.

De sprekers hadden het over een eenzijdige focus op eigenaarschap. De tussenkomsten vanuit de meerderheid, over de toevlucht tot de huurmarkt als men niets kan kopen, illustreren dit. Huren wordt als iets verkeerd voorgesteld, alsof men enkel als eigenaar op een goede manier kan wonen. Dat ziet men volgens het lid ook in het beleid.

De sprekers pleiten voor een actieve tussenkomst van de overheid op de private huurmarkt. Welke concrete pistes zien ze hiervoor? Zijn er voorbeelden uit het binnen- of buitenland? Het lid denkt bijvoorbeeld aan de plafonnering van de huurprijzen op basis van objectieve criteria, zoals in Nederland.

Er zijn verschillende visies op sociaal wonen. Binnen deze en de vorige meerderheid heerst volgens het lid de idee dat sociaal wonen iets voor de allerarmsten is, voor wie het echt nodig heeft. Alle anderen moeten er zo snel mogelijk weer uit. Dit is volgens het lid in tegenspraak met de lokale binding, waarover werd gezegd dat mensen oud moeten kunnen worden waar ze zijn opgegroeid. Lokale binding werkt in de praktijk wel uitsluitend, meent het lid. Voorrangsregels voor de enen, betekenen uitsluiting van de anderen. Dat gaat zowel ten koste van mensen met een buitenlandse achtergrond, als van mensen die omwille van hun precare situatie vaak binnen Vlaanderen moeten verhuizen. Andere modellen van sociaal wonen zijn denkbaar. Bijvoorbeeld in Wenen heeft de sociale huisvesting een veel breder opzet, niet enkel voor de allerarmsten maar voor brede lagen van de bevolking. Hoe kijken de sprekers daarnaar? Wat is volgens hen de rol van sociaal wonen op de woningmarkt?

Volgens het lid is men het er over de partijgrenzen mee eens dat er veel meer sociale woningen moeten komen. Vanuit de meerderheid werd gezegd dat men moet roeien met de riemen die men heeft. Dan moet men volgens het lid die riemen niet overboord gooien, door plafonds voor sociale woningbouw in te stellen of fusies uit te voeren waardoor alles vertraging oploopt. De sprekers pleiten voor een verdubbeling van het sociale woningaanbod. Het lid denkt dat dit nodig zal zijn. Welke termijn zien de sprekers hiervoor en wat zien ze als tussenoplossingen?

Het recht op wonen gaat volgens het lid ook over de negatie van dakloosheid, de ergste vorm van deprivatie van kwaliteitsvol wonen. Er werd gewezen op Finland, waar men volgens het lid een heel interessante aanpak hanteert waarbij enerzijds massaal wordt ingezet op sociaal wonen, en anderzijds op housing first: mensen in dakloosheid van de straat halen en hen vervolgens begeleiden. In België worden hier de eerste stapjes rond gezet. Welke rol zien de sprekers hierin voor het beleid?

1.6. Tussenkomen van An Moerenhout

Groen steunt de Woonzaak, stelt *An Moerenhout*. Het recht op wonen is een grondrecht dat voor iedereen gewaarborgd moet worden. De laatste jaren stelt men een toename van het aantal kwetsbare huurders vast, de wachtlijsten voor sociale woningen worden langer en steeds meer huurders verzeilen in armoede. Het recht op wonen wordt volgens het lid steeds minder afdwingbaar, en de Woonzaak wil dat recht terecht juridisch afdwingen.

Het lid noemt de toelichting van Freek Spinnewijn interessant, omdat ook het ruimere Europese kader werd geschetst. De spreker maakte het onderscheid tussen landen zoals Frankrijk waar een uitspraak van ECSR wel tot een aanpassing van het beleid leidde. In Slovenië was dat niet het geval. Wat zijn de redenen waarom een uitspraak van het ECSR in het ene land wel beleidsimpact heeft, en in het andere niet?

Freek Spinnewijn gaf aan dat er na de indiening van de klacht een mogelijkheid is om reacties te bezorgen. In Vlaanderen zal dit wellicht gebeuren door de Vlaamse Regering en door minister Matthias Diependaele. Kan tijdens die periode een vorm van bemiddeling worden opgestart? Gebeurde het al dat na het vinden van een vergelijk, een klacht werd geseponeerd?

Het lid is verbaasd door de vele landen die reeds werden aangeklaagd. De insteek van die klachten was vaak verschillend, maar in wezen kwamen ze neer op het recht op wonen en de strijd tegen dakloosheid. Ziet de spreker rond die onderwerpen tendensen in Europa?

De uiteenzetting van Hugo Beersmans gaf volgens het lid duidelijk aan dat de Woonzaak en de klacht bij het ECSR niet zomaar uit de lucht zijn gevallen. De

wooncrisis ontstond volgens haar in het begin van de vorige legislatuur. Er werden toen heel wat debatten gevoerd, bijvoorbeeld over de woonbonus, waarbij het de verwachting was dat de vrijgekomen middelen naar de huurmarkt zouden worden georiënteerd, via huurpremies of geconventioneerde huur. Dat lag toen allemaal op tafel, meent het lid. Er waren hoge verwachtingen naar het regeerakkoord en de regeringsonderhandelingen, maar het beleid is een totaal andere kant uitgegaan. Over de lokale binding of het plafond op sociale woningen werd de vorige legislatuur niet gesproken, terwijl andere zaken wel in de steigers stonden, maar er vandaag niet zijn. De wooncrisis verscherpt veel sterker dan iedereen had verwacht, en iedereen is op zoek naar oplossingen. Het lid begrijpt dus dat de organisaties achter de Woonzaak – die de vorige legislatuur heel veel overleg en gesprekken hebben gevoerd met de beleidsmakers – op het einde van de rit, en bij gebrek aan ander perspectief, een klacht indienen bij het ECSR. Het lid vindt dit een sterk engagement van de Woonzaak en de veertig organisaties die zich hierachter scharen. Dat is een signaal dat volgens het lid niet genegeerd kan worden. Ze hoopt oprecht – vandaar haar eerdere vraag over de bemiddeling – dat de Woonzaak een wake-upcall kan zijn waardoor het beleid, waar goede dingen in de pijplijn zaten, kan worden bijgestuurd.

In het begin van deze legislatuur werd volgens het lid vooral ingezet op de verhoging van de sociale huurprijs. Dat gaf financiële ademruimte aan de SHM's, maar dit ging wel ten koste van de huurders. Daarna ging veel tijd en energie naar de fusie van de SHM's en SVK's tot woonmaatschappijen. Er zijn ook nieuwe toewijzingsregels in voorbereiding. Wat zal volgens Hugo Beersmans de impact van deze maatregelen zijn, in het licht van de wooncrisis?

De Woonzaak focust vooral op de private huurmarkt. De indruk is dat daarvoor geen beleid is. Zijn er interessante pistes in het buitenland, Brussel of Wallonië? Of zijn er ook in Vlaanderen maatregelen uit het verleden die opnieuw op tafel kunnen worden gelegd? Wat zou er volgens de spreker – rekening houdende met eventuele goede praktijken – concreet moeten gebeuren op de private huurmarkt?

1.7. Tussenkoms van Mercedes Van Volcem

Niemand die aan politiek doet, wil dat er mensen op straat slapen, stelt *Mercedes Van Volcem*. Dat wordt niet ter discussie gesteld. De vraag is hoe dat kan worden opgelost, rekening houdend met het beschikbare budget.

De sprekers pleiten – net zoals het regeerakkoord – voor de bouw van extra sociale woningen. Het lid stelt dit in vraag. Ze meent dat de bouw van sociale woningen geen efficiënte manier is om een sociaal beleid te voeren. Eerst en vooral gaat de bouw van sociale woningen uitermate traag. De gemiddelde doorlooptijd van een project bedraagt zes jaar en woningbouwprojecten stoten op veel verzet, onder meer op het vlak van ruimtelijke ordening. De onderbenutting van het budget van 4,5 miljard euro illustreert dit. Jaarlijks kunnen maximaal 2500 à 3000 sociale woningen worden gebouwd. De bouwsector, de aannemers, de VMSW en de SHM's kunnen niet meer aan. Ten tweede is de ruimte voor sociale woningbouw beperkt. Samen beschikken de SHM's nog over 1600 hectare bouwgrond. Uitgaande van 25 woningen per hectare ziet het lid niet in waar al die nieuwe sociale woningen gebouwd kunnen worden.

Het lid hanteert een andere definitie van sociaal wonen. Een sociale woning is volgens haar een woning die kan worden aangeboden aan een persoon die tijdelijk niet in staat is een normale huur te betalen. De sprekers pleiten voor eigendomsneutraliteit, maar het lid pleit ervoor die neutraliteit meer te bekijken vanuit het standpunt van de zwaksten, ongeacht wie de woning bouwt of verhuurt. Reeds vijftig jaar wordt het naoorlogse systeem van de sociale woningbouw als de oplossing gezien om armoede weg te werken. Dat kan voor sommigen zeker zo zijn,

maar de nieuwbouw van 200.000 woningen is geen oplossing voor de toekomst. Met een maximumcapaciteit van 3000 woningen per jaar duurt dat nog 50 tot 70 jaar en er is ook geen ruimte voor.

Vinden de sprekers het niet beter dat SHM's de panden gewoon in huur nemen? Alle arme, woonbehoeftige mensen (uitgezonderd dak- en thuislozen) wonen vandaag in een woning. Waarom is die extra sociale woningbouw dan nodig? Er bestaan SVK's, maar dat systeem is volgens het lid veel te stroef. Waarom kan een SHM geen woning in huur nemen aan de normale huurprijs, en het verschil bijpassen vanuit de middelen bestemd voor sociale woningbouw? Op die manier kunnen volgens het lid op korte termijn veel meer mensen worden geholpen. Ze wijst er ook op dat nieuwbouw vaak gepaard gaat met de afbraak van woningen. Ongeveer een derde van de toewijzingen is volgens haar bestemd voor de herhuisvesting van mensen die van de ene naar de andere sociale woning verhuizen omdat die moet worden afgebroken.

De sprekers uiten kritiek op de tijdelijke huurcontracten. Het lid vindt dat echter een sociale maatregel, omdat iemand die niet behoeftig is geen sociale woning moet bezetten en moet doorstromen, zodat iemand die wel een sociale woning nodig heeft hier gebruik van kan maken. Het lid staat voor een emancipatorische aanpak, waarmee ze bedoelt dat mensen die het moeilijk hebben moeten worden geholpen. De woonproblematiek is vooral een inkomensprobleem. Om aanspraak te kunnen maken op solidariteit moeten gezonde mensen aan de slag gaan.

Dat is ook het nadeel van de huidige premies of sociale huisvesting: wie gaat werken, verliest premies. En sociale huurders wiens inkomen stijgt, zien hun huurprijs verhoogd. De spreker noemt dit een dubbele huisvestingsval voor de sociale huurders met een levenslang contract: de normale werkloosheidsval (met onder meer kosten voor mobiliteit en opvang van kinderen als men gaat werken) maakt dat er netto weinig verschil in inkomsten is wanneer men gaat werken, maar daar bovenop komt de verhoging van de huurprijs voor sociale huurders die gaan werken of een verlaging van de huursubsidie. Dat debat moet volgens het lid ook worden gevoerd.

Het lid vraagt of de sprekers het eens zijn met de stelling dat er moet worden nagedacht over nieuwe systemen, gelet op de door haar omschreven beperkingen van de sociale woningbouw.

Het lid meent dat de sprekers een te negatief beeld schetsen van Vlaanderen, in vergelijking met andere landen. Vlaanderen telt zeventig procent eigenaars. De sprekers vinden dat geen goede zaak, zij wel. Dat beleid moet worden voortgezet. Eigendom is immers een dam tegen armoede. Het is een vorm van welvaart die individueel kan worden opgebouwd en de mensen moeten daartoe gestimuleerd worden voor het geval ze ziek worden, hun werk verliezen of op pensioen gaan. Het biedt hun de mogelijkheid een comfortabel leven te leiden, ook wanneer men later een lager loon of een lagere uitkering ontvangt.

Wat de huurmarkt betreft, herhaalt het lid dat de woonproblematiek altijd een inkomensproblematiek is. In Vlaanderen zijn de huurprijzen volgens haar aan de lage kant. Dat blijkt uit een vergelijking met bijvoorbeeld de prijzen in Nederland of Engeland en uit internationale statistieken. Zelfs in een stad zoals Brugge kan je voor 600 euro een huisje huren.

Het klopt dat er in Oostenrijk en Nederland meer sociale woningen zijn, maar de toewijzing, huurprijs en de doelgroep zijn daar verschillend van deze in Vlaanderen. In Oostenrijk huisvest de sociale huisvesting bijvoorbeeld ook middenklassehuurders. Vlaanderen telt slechts 7 procent sociale woningen, die volgens het lid moeten dienen voor de mensen die dit het meest nodig hebben.

Vlaanderen telt volgens het lid 600.000 huurders, waarvan er 300.000 recht hebben op een sociale woning. Van die groep schrijft slechts 23 procent zich in voor een sociale woning. Het lid meent dat iedereen die zich in een gelijke situatie bevindt, eenzelfde ondersteuning zou moeten krijgen. Vandaag is dat niet geval: 130.000 mensen hebben vandaag een sociale woning, de anderen betalen een normale huur, daar wordt niets voor gedaan. Het lid pleit voor eenzelfde oplossing voor die totale groep. Bovendien zijn er verschillen tussen steden of regio's op het vlak van woonbehoefte. Toch ligt de grens van het bindend sociaal objectief overal op zo'n tien procent, ongeacht de woonbehoefte in de gemeente. Het lid wil daarover een open debat voeren: Vlaanderen streeft naar een spreiding, maar de behoefte is niet verspreid, mensen groeien nu eenmaal op in een bepaalde stad of streek.

Het lid besluit dat de heilige huisjes in het woonbeleid moeten worden afgebroken, om te komen tot een ander woonbeleid, waarbij dé oplossing van sociale woningen voor haar niet hoeft.

1.8. Tussenkoms van Gwenny De Vroe

Gwenny De Vroe noemt kwalitatieve huisvesting een basisrecht. Iedereen heeft recht op een duurzame, betaalbare, kwaliteitsvolle woning. Dit is niet altijd eenvoudig, daarom is een goed beleid noodzakelijk.

Bij het begin van de uiteenzettingen had het lid het gevoel dat ze naar 'klokkensluiders' aan het luisteren was. Ze hoopt dat er nog een echte gedachteswisseling komt, en dat men tot constructieve oplossingen kan komen.

Het lid is trots dat in het verleden zo sterk werd ingezet op eigendomsverwerving. Dat is de sterkte van Vlaanderen, en dat moet blijvend gestimuleerd worden. Men stelt wel vast dat er steeds vaker hulp nodig is van ouders en dat banken strenger zijn geworden, vandaar het belang van de hervorming van de registratierechten. Wat is de mening van de sprekers omtrent een toekomstgericht eigendomsbeleid, ook voor mensen met een lager inkomen?

De sprekers gaven aan dat actief moet worden ingegrepen op de private huurmarkt. Het lid vindt dit vrij algemeen. Wat bedoelen de sprekers hier exact mee? Wat bedoelen ze bijvoorbeeld met de steunmaatregelen voor huurders en verhuurders?

De sprekers gaven aan voorstander te zijn van geconventioneerd huren op de private huurmarkt. Ook het lid is hier voorstander van. Treden de sprekers het standpunt van de minister bij dat een groter aantal huurpremies de huurprijzen zal opdrijven?

Wat sociaal wonen betreft, vraagt het lid de sprekers om hun mening over de fusie van Wonen-Vlaanderen en de VMSW. Idem voor de geplande fusies van SHM's en SVK's tot woonmaatschappijen. Zal dit volgens hen op middellange termijn leiden tot een efficiëntere overheid en een beter woonbeleid?

Het lid was initiatiefnemer van een voorstel van resolutie betreffende het faciliteren van cohousing en het flexibel gebruik van het woningpatrimonium met het oog op samenhuizen en opdelen van bestaande woningen en van de resolutie betreffende het faciliteren van nieuwe woonvormen.¹ Ze noemt die nieuwe woonvormen cruciaal in een toekomstgericht Vlaams woonbeleid, waarbij ze wijst op recente evoluties inzake bevolkingsgroei en samenstelling van de huishoudens (meer

¹ Zie respectievelijk *Parl.St.* VI.Parl. 2013-14, nr. 2440/1-2, verworpen in de commissie op 3 april 2014, en *Parl.St.* VI.Parl. 2014-15, nr. 391/1-4, eenparig aangenomen op 15 oktober 2015.

alleenstaanden, co-ouderschap). Zien de sprekers dit ook als een deel van de oplossing?

2. Replieken

2.1. Replik van Freek Spinnewijn

Freek Spinnewijn wenst in vier punten te antwoorden op de vragen en bedenkingen van Sarah Smeyers.

Ten eerste is FEANTSA noch formeel, noch informeel verbonden aan een politieke partij. FEANTSA is een apolitieke ngo. Dat blijkt ook uit de klachten die in verschillende landen, met verschillende partijen aan het bewind (liberalen, conservatieven, socialisten enzovoort), werden ingediend.

Ten tweede klaagt het lid dat de klacht negatief is. Een klacht is volgens de spreker in essentie negatief. Er werd beslist om naar de Raad van Europa te stappen om een aantal dingen aan te klagen. Dat betekent niet dat er inzake woonbeleid in Vlaanderen geen goede dingen gebeuren. Dat wordt ook niet beweerd. De focus van de klacht ligt op negatieve zaken, die potentieel een aanfluiting zijn van de mensenrechten die door ons land werden goedgekeurd.

Het lid meent dat zaken op flessen worden getrokken. De spreker stelt voor om met dat oordeel te wachten tot de klacht wordt gepubliceerd. Deze is volgens de spreker goed juridisch beargumenteerd. De insinuaties of veronderstellingen van het lid stroken volgens de spreker niet met de inhoud van de klacht. De indieners verwachten van het ECSR een objectieve, juridische analyse. Dit is voor de indieners geen politiek spelletje. De klacht kan overigens geheel of gedeeltelijk gewonnen, maar ook verloren worden. De indieners staan daarvoor open, ze nemen dus in zekere zin een risico.

Tot slot stelde het lid dat de indieners van de klacht het democratische spel niet respecteren, omdat ze via jurisprudentie trachten om bepaalde normen en standaarden te creëren. De spreker ziet absoluut niet in wat er ondemocratisch is aan het opstarten van een juridische procedure. Dat is volgens hem een essentieel onderdeel van de democratie, zeker als het gaat over mensenrechten. De spreker begrijpt de kritiek van het lid op het 'ondemocratische' handelen van zijn organisatie dus allerminst.

Joke Schauvliege gaf aan zich ongemakkelijk te voelen bij dit debat, waarbij de juridische klacht en het politieke debat worden vermengd. De spreker deelt dit gevoel. De klacht werd nog niet neergelegd, FEANTSA ging graag in op een uitnodiging van de voorzitter van deze commissie, maar de spreker hoopt dat er na het indienen van de klacht nog mogelijkheden komen om met elkaar te spreken. De spreker benadrukt evenwel dat dit geen, of niet louter een campagne is. De essentie is de juridisch onderbouwde klacht.

Verschillende leden gaven aan dat de indieners van de klacht menen dat er niets gebeurt op het vlak van woonbeleid. Dat klopt niet. De meerwaarde van het ECSR bestaat erin dat dit comité bekijkt of de vooruitgang in de juiste richting gaat en of die vooruitgang snel genoeg gaat. Dat is wat de indieners willen horen van het comité.

Maxim Veys had vragen over de procedure, vooral over wat er gebeurt na de beslissing. Volgens de spreker moet men eerst afwachten wat de beslissing zal zijn. De opvolging verschilt uiteraard naargelang de beslissing positief of negatief is. Wat zeker gebeurt, is de integratie van de beslissing en de gecreëerde jurisprudentie in de rapporten van de Raad van Europa over de vooruitgang van de

mensenrechten. Daar kan cynisch over worden gedaan, maar de spreker vindt dat belangrijk. Een andere mogelijkheid is dat er – zoals in Nederland – juridische procedures worden opgestart in het land waartegen de klacht is neergelegd.

Er werden ook vragen gesteld over de lokale binding. Het is afwachten wat het ECSR daarover zal zeggen. De spreker kan enkel refereren naar de klacht tegen Nederland, waarin de lokale binding ook een belangrijk element was – weliswaar met betrekking tot de daklozenopvang. Sommige steden weigerden daklozen te helpen omdat ze een onvoldoende band met de stad konden aantonen. Het ECSR oordeelde dat dit ingaat tegen de mensenrechten. Het is afwachten of eenzelfde uitspraak zal gelden voor de sociale huisvesting.

Katja Verheyen beweerde dat de indieners zeggen dat er in België niets gebeurt op het vlak van woonbeleid. De spreker herhaalt dat dit niet de inhoud van de klacht is.

De spreker onderschrijft, net als het lid, het belang van een goede samenwerking tussen wonen en welzijn. Dak- en thuisloosheid of andere vormen van sociale uitsluiting op de woningmarkt kunnen niet worden aangepakt als er geen sterke samenwerking is tussen die beleidsdomeinen. De spreker meent dat die samenwerking in Vlaanderen verbeterd kan worden.

Het lid vroeg of ook het Brusselse Gewest zal worden aangepakt, omdat de woon-situatie daar erger zou zijn. Dat is volgens de spreker mogelijk, dat zal in de toekomst blijken. Hij benadrukt echter dat – zoals hij ook reeds aangaf in zijn presentatie – niet noodzakelijk de landen worden opgezocht waar de situatie het ergst is. Er wordt gemikt op de landen waarvan men denkt dat het beleid een aanfluiting is van de mensenrechten. De indieners denken een zaak te hebben in Vlaanderen.

In Finland werd dertig jaar geleden de sociale huisvestingsmaatschappij Y-Foundation opgericht, omdat het erg moeilijk was de bestaande sociale woonmaatschappijen te overtuigen om dak- en thuislozen te huisvesten. Toen besliste de overheid om voor die groep een aparte maatschappij op te richten. Omwille van het succes breidde de werking later uit naar een breder publiek, maar dak- en thuislozen blijven een belangrijke doelgroep. De Y-Foundation is intussen een van de grootste sociale huisvestingsmaatschappijen van Finland.

Inzake preventie en vroegdetectie verwijst de spreker naar Ierland, waar een recht op aftercare geldt: jongeren die de jeugdzorg verlaten hebben een afdwingbaar recht op een integratieplan, dat verschillende actoren moeten opmaken voor de jongere de jeugdzorg verlaat. Dit recht op een plan is bijna gelijk aan het recht op de integratie zelf, dat blijkt volgens de spreker vrij goed te werken.

De spreker bevestigt dat er in Vlaanderen weinig onderzoek is naar dak- en thuisloosheid. Minder dan een handvol onderzoekers zijn hier in Vlaanderen mee bezig, in Nederland zijn er tientallen onderzoekers en zelfs een leerstoel dak- en thuisloosheid. Er is sowieso verbetering mogelijk, bijvoorbeeld op het vlak van gegevensverzameling. De tellingen van dak- en thuislozen in verschillende steden worden momenteel vooral gefinancierd door de lokale overheden en de Koning Boudewijnstichting. Misschien kan Vlaanderen daar een belangrijker rol in spelen.

Jos D'Haese verwees naar de sociale huisvesting in Wenen. De spreker noemt dit een interessant voorbeeld. Meer dan de helft van de woningen in Wenen zijn op de een of andere manier sociale woningen. De spreker waarschuwt er echter voor om Wenen als voorbeeld te stellen: die situatie is het resultaat van honderd jaar sociaal woonbeleid, dat neemt dus veel tijd in beslag. Er wordt volgens de spreker zo vaak

naar Wenen verwezen dat het bijna een fata morgana wordt, eerder dan een voorbeeld.

De lessen die de spreker uit het Finse beleid inzake dak- en thuisloosheid trekt, is dat men een consistent beleid moet voeren, ervan overtuigd moet zijn dat dak- en thuisloosheid kan worden opgelost, en dat de tijd moet worden genomen om daar te geraken. Finland heeft de chronische dakloosheid in dertig jaar tijd opgelost en wil dakloosheid in de brede zin van het woord oplossen tegen 2027.

An Moerenhout vroeg waarom sommige klachten een impact hadden op het beleid, en andere niet. Daar zijn volgens de spreker heel verschillende redenen voor: politieke redenen (regeringswissel in Slovenië), de mobilisatiekracht van de ngo-sector (beperkt in Slovenië, hogere verwachtingen in Vlaanderen) of de juridische opvolging in de lidstaat (procesvoering bij de Raad van State in Nederland). Overheden kunnen de klacht dus naast zich neerleggen, maar de spreker hoopt dat dat in Vlaanderen niet het geval zal zijn.

Het lid vroeg tevens of de klachtenprocedure een bemiddelingsfase inhoudt, gedurende dewelke een vergelijk kan worden gevonden. De fase waarin de overheid en de indiener van de klacht reacties kunnen bezorgen, is een formeel gedeelte van de procedure. Eventueel kan een hoorzitting plaatsvinden. De spreker is niet op de hoogte van een mogelijkheid tot het vinden van een vergelijk, waardoor de klacht zou vervallen. Mogelijk kan een intrekking van de klacht tot een stopzetting van de procedure leiden, maar daar is de spreker niet helemaal zeker over.

De tendensen inzake sociale uitsluiting op het vlak van wonen in Vlaanderen zijn gelijklopend met deze in andere Europese landen: in veel landen is er een wooncrisis, het aantal dak- en thuislozen neemt op de meeste plaatsen sterk toe, zeker bij jongeren. Waarin Vlaanderen niet de Europese trend volgt, is het aantal dak- en thuisloze kinderen. Er zijn volgens de spreker slechts een handvol Europese landen of regio's waar dit een issue is, en Vlaanderen is daar een van.

De vragen van Mercedes Van Volcem zijn vooral gericht aan Hugo Beersmans. Ze benadrukte het belang van eigendomsverwerving. De spreker merkt op dat – eenvoudig gesteld – de Europese landen met de hoogste graad van eigenaars vaak de armste landen zijn, en de landen met veel huurders de rijkste (zoals Zwitserland en Duitsland). Men moet volgens de spreker dus voorzichtig zijn met het argument dat eigenaarschap een dam vormt tegen armoede. Voorbeelden in Europa spreken dat tegen, en uiteraard kun je ook als eigenaar arm zijn.

De vragen van Gwenny De Vroe worden volgens de spreker best door Hugo Beersmans beantwoord.

De spreker wil tot slot benadrukken dat de klacht niet volledig samenvalt met de standpunten van de Woonzaak en de ondersteunende organisaties over het hele Vlaamse woonbeleid. De klacht is een juridisch beargumenteerd document dat focust op een aantal elementen van het woonbeleid, waarvan de indieners denken dat ze een schending zijn van de mensenrechten. Er moet een onderscheid worden gemaakt tussen het politieke debat over het woonbeleid, en de eigenlijke inhoud van de klacht. FEANTSA staat honderd procent achter de inhoud van de klacht. Vandaag kwamen ook andere zaken aan bod, die niet noodzakelijk een schending van de mensenrechten zijn. Daarover neemt de spreker geen standpunt in.

2.2. Repliek van Hugo Beersmans

Hugo Beersmans gaat in op een aantal vragen en stellingen van Sarah Smeyers.

Het lid beweerde dat hij gezegd zou hebben dat de woonbonus enkel werd afgeschaft om te besparen. Dat heeft de spreker niet gezegd, en dat is ook niet zo. Verschillende organisaties, academici en de Vlaamse Woonraad wijzen al jaren op de problemen verbonden aan de woonbonus. De woonbonus werd deze legislatuur dus terecht geschrapt. In de plaats kwam een verlaging van de registratierechten, maar verder worden de minderovertollingen van de woonbonus gecompenseerd in de algemene begroting. De besparing wordt dus niet gebruikt om andere zaken te realiseren op het vlak van het woonbeleid.

De spreker blijft bij zijn stelling dat er niets is gebeurd inzake de prijs-kwaliteitsverhouding op de private huurmarkt. Het lid ging enkel in op de kwaliteitsproblematiek, en het beleid dat daarrond wordt gevoerd. De Woonzaak heeft nooit ontkend dat op dat vlak heel wat stappen werden gezet. In 2014 werd de bevoegdheid inzake woninghuur overgedragen aan het Vlaamse Gewest. De federale regelgeving werd correct omgezet in de Vlaamse regelgeving, maar verder gebeurde er niets met die bevoegdheid waarop men al jaren aandrong.

Lokale binding in de sociale huisvesting is volgens de Woonzaak een probleem. Niet zozeer omdat het een voorrangsregel is, maar omdat het gaat om een absolute voorrang voor minstens tachtig procent van de toewijzingen. Bij een veel groter aantal sociale woningen zou dat niet noodzakelijk een probleem zijn, stelt de spreker, en kan lokale binding een goede maatregel zijn om de eigen bevolking binnen een bepaalde regio te huisvesten. Dat onderstreept het belang van een verhoging van het aantal sociale woningen.

Het is volgens de spreker problematisch dat de toewijzing van sociale woningen steeds meer voorwaardelijk wordt. De Woonzaak vreest dat men op die manier evolueert naar een armenhuisvesting en een marginalisering van de sociale huursector, met een slechte reputatie van die sector tot gevolg.

De vragen van Joke Schauvliege werden volgens de spreker reeds beantwoord door Freek Spinnewijn.

Op de vraag van Maxim Veys over de evoluties sinds de staatshervorming van 2014, herhaalt de spreker dat de federale wetgeving inzake woninghuur werd omgezet in een Vlaams decreet. Dat decreet trad in 2019 in werking, maar bevat op enkele kleine accenten na geen wijzigingen van die wetgeving. De Woonzaak betreurt dat niets wordt gedaan aan de prijs-kwaliteitverhouding van huurwoningen.

De spreker brengt in herinnering dat de lokale binding oorspronkelijk werd opgevat als een lokaal instrument, waarmee een optionele voorrangsregel kon worden ingevoerd. Nadien werd dit uitgebreid via lokale toewijzingsreglementen. Het voorbeeld van Dendermonde dat het lid gaf, gaat wel erg ver. De fundamentele kritiek van de Woonzaak is dat het nieuwe toewijzingssysteem de lokale binding oplegt, en dit voor minstens tachtig procent van de toewijzingen, en dat gemeenten dit zelfs nog strenger, maar niet minder streng mogen maken. Op die manier wordt de lokale binding dus geen voorrangsregel, maar een toegangscriterium.

Op de vragen van Katja Verheyen over de situatie in Brussel, antwoordt de spreker dat de Woonzaak een feitelijke vereniging van 45 Vlaamse organisaties is. De Woonzaak treedt dus op voor Vlaanderen, voor Vlaamse organisaties. Het woonbeleid is nu eenmaal een gewestelijke bevoegdheid. Er zijn contacten met organisaties in andere gewesten, en op termijn is het mogelijk dat in Brussel of Wallonië klachten worden ingediend, maar die staan naast deze klacht.

Jos D'Haese vroeg naar eventuele maatregelen op de private huurmarkt. De Woonzaak pleit niet voor een plafonnering van de huurprijzen, maar vooral voor een koppeling van de huurprijzen aan de kwaliteit van de woningen en een stelsel van

geconventioneerde huur. Dat laatste werd de vorige legislatuur aangekondigd, maar wordt inmiddels niet meer vermeld in het huidige regeerakkoord of de beleidsnota. De minister is hier geen voorstander van, omdat dit te duur zou zijn. De spreker is het daar niet mee eens. Er verscheen reeds een uitvoerig rapport van de Vlaamse Woonraad dat de mogelijkheden daartoe schetst, en dat verdient om ernstig bekeken te worden.

Een ander voorstel van de Woonzaak is strenger toezien op kortlopende huurcontracten. Langlopende contracten van negen jaar of langer zijn het basisschema in de private huur, de kortlopende contracten de uitzondering. Maar die uitzondering wordt volgens de spreker in de praktijk te veel toegepast. Men zou er volgens hem minstens voor moeten zorgen dat er een goede registratie van dergelijke contracten plaatsvindt, wat nu niet gebeurt. Ter illustratie vermeldt de spreker dat de federale regelgeving voorzag dat de huurprijs niet kon stijgen bij het afsluiten van opeenvolgende korte contracten. Daar was echter geen controle op en die regel werd dus vaak niet nageleefd. In de Vlaamse regelgeving werd die voorwaarde geschrapt, omdat ze niet werd toegepast. De spreker noemt dit een zwaktebod.

De Woonzaak stelt geen termijn voorop voor de bouw van sociale woningen. Wel is het volgens de spreker duidelijk dat er veel meer woningen moeten komen, aan een veel hoger ritme dan vandaag het geval is. In de jaren 1960 en 1970 werden jaarlijks 5000 woningen gegund en gerealiseerd, met pieken tot 7000 woningen. De spreker beweert niet dat dit nu opnieuw mogelijk is, maar meer dan 2000 à 2500 woningen moet volgens hem toch kunnen. Er zijn veel investeringskredieten beschikbaar, maar die worden grotendeels gebruikt voor de – eveneens zeer noodzakelijke – renovaties, en dus niet voor de uitbreiding van het aanbod. Bovendien worden de beschikbare middelen amper opgenomen, deels door de traagheid van de procedures, maar ook omdat de hele sociale huisvestingssector wordt belast met een grootschalige fusieoperatie.

Ook An Moerenhout bracht die fusieoperatie ter sprake. De spreker meent dat die fusie op dit ogenblik een probleem is. Als de fusie van SHM's en SVK's de efficiëntie kan verhogen, is de Woonzaak daar zeker geen tegenstander van. Enkel vreest men dat veel te veel aandacht gaat naar de bureaucratische elementen die daaraan te pas komen, en veel te weinig naar wat men op het terrein wil doen. Een mogelijk pluspunt is dat SHM's en SVK's een eenvormig huurprijssysteem zouden kunnen hanteren, maar daarover heeft de spreker – in tegenstelling tot het eenvormig toewijzingssysteem – nog niets gehoord. Gelet op de relatief beperkte omvang van het SVK-woningbestand zou het volgens de spreker geen probleem mogen zijn om ook voor die woningen een meer inkomensgerelateerde huur te hanteren.

De spreker herhaalt zijn prioriteiten voor de private huur: de koppeling van prijs en kwaliteit en de beperking van de kortetermijncontracten. Daarnaast moet ook strenger worden opgetreden tegen discriminatie.

Mercedes Van Volcem gaf een lange toelichting over haar visie op sociale huisvesting. De spreker volgt de stelling van het lid dat het huisvestingsprobleem in belangrijke mate een inkomensprobleem is. Hij is echter niet akkoord met het standpunt dat er geen extra sociale woningen meer nodig zijn. Hij verwijst naar de eerdere toelichting van Freek Spinnewijn, waaruit blijkt dat landen met veel eigenaars doorgaans armere landen zijn, en vice versa. België en Vlaanderen zijn daarop eerder een uitzondering. Vaststelling is dat het aandeel eigenaars in Vlaanderen rond de zeventig procent schommelt, maar ongelijk verdeeld is: er zijn veel meer eigenaars bij de hogere-inkomensgroep dan bij de lagere, en dat verschil wordt steeds groter (tussen 2005 en 2018 steeg het aandeel eigenaars bij de twintig procent hoogste inkomens van 85 naar 90 procent; bij de twintig procent laagste inkomens daalde dit aandeel van 63 naar 50 procent). De spreker wijst ook op

de problematiek van oudere eigenaars met beperkte middelen, noodkopers en noodeigenaars – wat ook problematisch is.

De spreker is het absoluut eens met de stelling dat een huurder wiens inkomen stijgt ook meer moet betalen. Dat is ook zo in de praktijk: sociale huurders die tot de hoogste inkomensgroep behoren, betalen de markthuurprijs. Ooit bestond in de Vlaamse Wooncode een artikel dat toeliet dat huurders die in principe niet meer in aanmerking zouden komen voor een sociale woning, hun woning mochten behouden mits het betalen van een solidariteitsbijdrage voor de jaren dat ze minder betaalden. Dat artikel werd een hele tijd geleden reeds geschrapt, maar dit geeft volgens de spreker wel aan dat er mogelijkheden waren of zijn om daarop toe te zien. Indien het sociale huurpatrimonium fors zou uitbreiden, is het bovendien geen probleem om een grotere, meer diverse groep te huisvesten. Dat zou ook een antwoord bieden op de problematiek van de verarming van de sociale huursector, die mee aan de basis ligt van het vele buurtprotest bij de bouw van nieuwe sociale woningen.

Op de vraag van Gwenny De Vroe hoe eigendomsverwerving kan worden gestimuleerd, antwoordt de spreker dat aan iedereen de mogelijkheid zou moeten worden geboden om toegang te krijgen tot de eigendomsmarkt, maar dat gebeurt nu niet. Daarvoor volstaat een verlaging van de registratierechten niet. Daardoor dreig je een aantal mensen die dit financieel niet aankunnen toch naar die markt te trekken, zonder dat ze de nodige middelen hebben om hun woning te renoveren, waardoor ze dus slecht zullen wonen. Niet voor niets pleitte de SERV in een recent advies voor de bouw van 200.000 sociale woningen, omdat een groot deel van de bestaande woningen niet kan voldoen aan de toekomstige energetische eisen. Voor de lagere-inkomensgroepen zijn die normen onhaalbaar, en ze worden door het beleid onvoldoende gestimuleerd.

Wat de fusie van SHM's en SVK's betreft, herhaalt de spreker zijn hoop dat dit concrete projecten op het terrein niet in het gedrang brengt, dat een apart toewijzingssysteem kan blijven bestaan, met meer dan twintig procent toewijzingen op basis van woonneed, en dat een eenvormige huurprijs zal worden gehanteerd.

De Woonzaak heeft geen standpunt over de fusie tussen de Wonen-Vlaanderen en de VMSW. Ten persoonlijke titel meent de spreker dat deze fusie in de sterren geschreven stond, gelet op de consolidatie van de VMSW van enkele jaren geleden.

De spreker herhaalt voorstander te zijn van geconventioneerd huren. Huursubsidies kunnen tot hogere huurprijzen leiden wanneer dit niet wordt gereguleerd. Maar dat is net de bedoeling van geconventioneerd huren: dat is een systeem waar verhuurders vrijwillig kunnen intreden, en in ruil voor steun bij woningrenovatie instemmen met een koppeling tussen de huurprijs en de woningkwaliteit. Zo kunnen prijsstijgingen worden vermeden. Nu bestaan daarvoor geen andere instrumenten, uitgezonderd het verbod om bij een langdurig huurcontract de huurprijs te verhogen (uitgezonderd indexering, met enkele uitzonderingen). Voor nieuwe verhuringen kan de prijs vrij worden bepaald. Maar aangezien de vraag in het onderste segment van de markt – net omwille van het tekort aan sociale woningen – groter is dan het aanbod, leidt dit tot te hoge huurprijzen.

Tot slot onderschrijft de spreker het belang van alternatieve woonvormen op de woningmarkt. De Woonzaak verwijst hier echter niet naar, omdat dit voorlopig een vrij marginaal fenomeen is, dat zich ook vooral richt op een publiek dat in staat is gezamenlijke initiatieven op te starten en hiertoe over de nodige financiële middelen beschikt. Maar de spreker meent dat er op dat vlak veel positieve dingen gebeuren. Hij betreurt dat de sociale huisvestingssector daar te weinig mee experimenteert.

2.3. Afsluitende repliek van Maxim Veys

Maxim Veys had niet de intentie te laten uitschijnen alsof er niets gebeurt op het vlak van woonbeleid. De Vooruitfractie vindt wel dat er verkeerde keuzes worden gemaakt en dat er een politieke onwil is om de woonproblematiek echt aan te pakken. Hij illustreert dit aan de hand van drie voorbeelden. Gemeenten die niet op koers liggen om het bindend sociaal objectief te behalen, worden niet streng genoeg opgevolgd en er is geen stok om het BSO af te dwingen. Het BSO is dus enkel een sociaal objectief. Er is een onderbesteding van de middelen voor de bouw van sociale huurwoningen. Er zijn centen – de 4,5 miljard euro waar de meerderheid graag mee uitpakt –, maar er is geen plan. Er zijn geen initiatieven voor kwaliteitsverbetering en renovatie op de private huurmarkt. Het geconventioneerd huren dat vorige legislatuur op tafel lag, werd inmiddels afgevoerd. Vooruit diende recent een voorstel in voor een renovatiepremie voor verhuurders, die in ruil de huurprijs niet mogen verhogen. Dat voorstel werd weggestemd. Nochtans bestaan in diverse steden – met partijen uit de Vlaamse meerderheid mee aan het bewind – dergelijke initiatieven. Waarom is het geconventioneerd huren er niet meer? Welke partij is daar niet mee gediend, vraagt het lid zich af.

Uit de tussenkomsten van sommige collega's lijkt het alsof het beperkte sociale woonaanbod bijna een wetmatigheid is. De sprekers gaven volgens het lid duidelijk aan dat het woonbeleid door historische keuzes op een bepaald pad werd gedwongen. Dan gaat het onder meer om de sterke inzet op eigendomsverwerving. Na de tweede wereldoorlog was dat volgens het lid misschien niet zo'n slecht idee. Maar de limieten inzake eigenaarschap zijn intussen bereikt. De eigendomsgraad slinkt bij de lage inkomensgroepen. Ook de lagere middenklasse wordt intussen 'veroordeeld' tot huren. Politieke keuzes kunnen er echter ook voor zorgen dat huren ook de moeite wordt, dat de dertig procent huishoudens die geen woning willen of kunnen kopen ook goed kunnen wonen. Dat is volgens het lid de essentie. Hij wil zich niet spiegelen aan Roemenië, waar na de val van de muur plotsklaps iedereen eigenaar werd. Eigendomsverwerving is dus geen gouden graal. Men moet zich volgens het lid herbezinnen over die fixatie uit het verleden, en een ander pad inslaan.

Het verhaal van de Woonzaak is gebaseerd op wat tal van organisaties en het Steunpunt Wonen, met onafhankelijke academici, al jaren consistent en consequent brengen. Het lid is dan ook verwonderd dat nogal krampachtig wordt gereageerd op de Woonzaak. Er is nog geen uitspraak. De regering krijgt nog de kans haar beleid te verdedigen. Dat gebeurt bij een expertencomité, waar de regering inderdaad meer zal moeten zeggen dan dat er 4,5 miljard euro is. Er zal moeten worden aangetoond dat het beleid effectief het verschil maakt, of het nu gaat om de beschikbare middelen of het grote fusietraject.

Wat zijn de voorstellen van de meerderheid om het anders te doen? Wat is er gebeurd met de geconventioneerde huur? Waar zijn de out-of-the-boxvoorstellen? Mercedes Van Volcem pleit vaak voor huurpremies en huursubsidies, maar het lid heeft hierover nog geen neergelegd voorstel gezien. Het weggestemde voorstel van Vooruit over een renovatiepremie voor verhuurders was gebaseerd op ervaringen in diverse centrumsteden, maar ook op een conceptnota van CD&V uit de vorige legislatuur.

Het lid stelt dat de Woonzaak het verhaal heeft gebracht van organisaties die al jaren gefundeerd zeggen dat het woonbeleid faalt. Hij vindt dat deze organisaties heel geduldig zijn geweest alvorens deze klacht in te dienen. De Woonzaak bestond al voor de opmaak van het regeerakkoord, en men wist wat die sociale organisaties belangrijk vinden. Hij betreurt de reacties van sommige collega's. Want het gaat volgens hem niet om een ideologische strijd, maar om het recht op wonen, dat verankerd is in de wetteksten van dit Vlaanderen. Het gaat om doen wat nodig is

opdat wie kwetsbaar is in Vlaanderen stappen kan zetten naar een beter leven. Over niet blijven stilstaan in een woonmarkt die zich niet of te weinig op iedereen richt. Dat is volgens het lid het verschil tussen Vooruit en andere partijen: sommige partijen schieten in een kramp, terwijl Vooruit fundamenteel wil kijken naar het beleid en hoe dat beter kan, en op zoek gaat naar oplossingen. Vooruit strijdt niet enkel voor sociale en betaalbare woningen omdat ze socialisten zijn, maar omdat die sociale woningen effectief een oplossing zijn voor tal van problemen op onze woningmarkt.

Het lid besluit met een citaat uit La casa de papel: "Ofwel winnen we allemaal, ofwel verliezen we allemaal." De echte inzet van dit debat is een woonbeleid dat voor iedereen in Vlaanderen werkt. Daar zal hij zich samen met de Vooruitfractie voor blijven inzetten.

Kurt DE LOOR,
voorzitter

Maxim VEYS
Gwenny DE VROE,
verslaggevers

Gebruikte afkortingen

BSO	bindend sociaal objectief
DALO	droit opposable au logement
ECSR	Europees Comité voor Sociale Rechten
ESH	Europees Sociaal Handvest
FEANTSA	Fédération Européenne des Associations Nationales Travaillant avec les Sans-Abri
IGO	inkomensgarantie voor ouderen
IMF	International Monetary Fund
OESO	Organisatie voor Economische Samenwerking en Ontwikkeling
SERV	Sociaal-Economische Raad van Vlaanderen
SHM	sociale huisvestingsmaatschappij
SVK	sociaal verhuurkantoor
VMSW	Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen