

ingediend op **1941** (2023-2024) – Nr. 2
5 februari 2024 (2023-2024)

Verslag van het verzoekschrift

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

over een verbod op verkoop
van sociale huurwoningen,
publieke gronden en panden

Documenten in het dossier:
1941 (2023-2024) – Nr. 1: Verslag van de hoorzitting

verzendcode: WON

Samenstelling van de Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed:

Voorzitter: Kurt De Loor.

Vaste leden:

Allessia Claes, Sarah Smeyers, Nadia Sminate, Jeroen Tiebout, Manuela Van Werde;
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, Veerle Geerinckx, Sofie Joosen, Rita Moors, Katja Verheyen;
Leo Pieters, Klaas Sloomans, Frieda Verougstraete-Deschacht;
Katrien Partyka, Katrien Schryvers;
Jean-Jacques De Gucht, Bart Somers;
Ann De Martelaer, Jeremie Vaneeckhout;
Maxim Veys.

INHOUD

1. Beknopte inhoud van het verzoekschrift	4
2. Volksraadpleging in Gent	4
3. Procedure	5
3.1. Indiening en ontvankelijkheid	5
3.2. Organisatie van een hoorzitting	5
3.3. Afhandeling van het verzoekschrift	5
4. Bespreking en conclusie op 1 februari 2024	6
4.1. Tussenkoms van Maxim Veys	6
4.2. Voorstel van conclusie van de voorzitter	7
4.3. Tussenkoms van An Moerenhout	7
4.4. Slotconclusie	8
Gebruikte afkortingen	9
Bijlage 1: Bericht van 4 januari 2024 van Johan De Troyer aan de commissie, met vragen aan minister Matthias Diependaele en een geanonimiseerd voorbeeld van sociale huurprijsberekening	11
Bijlage 2: Schriftelijke antwoorden van 25 januari 2024 van minister Matthias Diependaele op de vragen van Johan De Troyer	17

De Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed besprak op 6 juli 2023 en op 11 januari en 1 februari 2024 het verzoekschrift 32 (2022-2023) over een verbod op verkoop van sociale huurwoningen, publieke gronden en panden. De verzoekers, verenigd in de actiegroep Te Duur uit Gent, gaven zelf de volgende titel aan het verzoekschrift: 'stop elke verkoop van sociale huurwoningen, publieke gronden & panden'.

(De vergaderingen van 6 juli 2023 en 1 februari 2024 werden als hybride vergadering georganiseerd.)

1. Beknopte inhoud van het verzoekschrift

Op 1 januari 2022 staan er in Vlaanderen 176.439 kandidaten op de wachtlijst voor een sociale woning terwijl er maar 159.885 sociale huurwoningen zijn. Negen procent daarvan staat zelfs leeg. Volgens de verzoekers moet het sociale huuraanbod minstens verdubbelen.

Met de stijgende vastgoedprijzen voor huur en aankoop van een woning en de stijgende energie- en consumptieprijzen groeit de groep huishoudens en alleenstaanden die het financieel niet meer redden, die dak- of thuisloos zijn of worden en die desondanks geen aanspraak maken op het recht op betaalbaar wonen. Het privatiseren van sociale huurwoningen, als schaars gemeenschapsgoed, is dus geen optie, aldus de verzoekers. Integendeel, een groei naar 40 procent sociaal wonen is nodig.

De verzoekers dringen aan op het heropenen van het debat en vragen een onmiddellijk verbod op het privatiseren en vervreemden van sociale woningen, publieke gronden en panden. Hoe is grondspeculatie anders tegen te houden? Hoe kan de overheid anders in projecten voor wijkontwikkeling en -herwaardering regisseren voor sociale doeleinden? Hoe krijgen de overheid en de samenleving (en de eerlijke belastingbetaler) anders een rechtvaardige return en herverdeling van de meerwaarde van hun investering in de wijken?

2. Volksraadpleging in Gent

Inhoudelijk gelijklopend met het verzoekschrift en ook op initiatief van de actiegroep Te Duur, werd in Gent op 8 oktober 2023 ook een volksraadpleging over betaalbaar wonen en gemeentelijk publiek vastgoed georganiseerd. Daarbij werden aan de bevolking van Gent de volgende twee vragen gesteld:

- "Gemeentelijk publiek vastgoed mag niet geprivatiseerd worden. Bent u akkoord?"
- "Moet de Stad Gent een bank van publieke gronden oprichten om 40 % sociaal wonen te realiseren?"

Tijdens die volksraadpleging heeft 12,4 procent van alle Gentenaars een stem uitgebracht. Een volksraadpleging in Vlaamse gemeenten met meer dan 30.000 inwoners is pas geldig als 10 procent van alle inwoners een stem uitbrengt. Die drempel werd gehaald: in totaal kwamen 33.203 Gentenaars, of 12,40 procent van alle Gentenaars, hun stem uitbrengen. 32.622 stemmen waren geldig, of 98,25 procent.

Bij 79,38 procent van de geldige stemmen (of 11,66 procent van alle stemgerechtigden) werd 'ja' aangeduid op de eerste vraag, en bij 77,35 procent (of 11,36 procent van alle stemgerechtigden) 'ja' op de tweede vraag.

De commissie behandelde de volksraadpleging op 8 november 2023 bij de volgende samengevoegde vragen om uitleg aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, van:

- Joke Schauvliege, over de volksraadpleging in Gent over betaalbaar wonen;
- Maxim Veys, over de volksraadpleging over betaalbaar wonen in Gent;
- Onno Vandewalle, over de oproep van het Gentse stadsbestuur en middenveld over betaalbaar wonen;
- An Moerenhout, over de oproep van het Gentse stadsbestuur en middenveld over betaalbaar wonen.

(Zie *Vragen om uitleg* Vl.Parl. 2023-24, nr. 151, 155, 250 en 336.)

3. Procedure

3.1. Indiening en ontvankelijkheid

Op 15 juni 2023 werd door Pepijn Boeraeve een verzoekschrift over een verbod op verkoop van sociale huurwoningen, publieke gronden en panden ingediend bij het Vlaams Parlement. Het verzoekschrift was een initiatief van de actiegroep Te Duur uit Gent en werd door 18.406 personen meeondertekend.

De voorzitter van het Vlaams Parlement verklaarde het verzoekschrift ontvankelijk op 28 juni 2023 en verwees het naar de Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed.

3.2. Organisatie van een hoorzitting

Aangezien het verzoekschrift door meer dan 15.000 personen werd ondertekend, had de eerste ondertekenaar, Pepijn Boeraeve, het recht om te worden gehoord door de commissie en hij gaf bij de indiening van het verzoekschrift aan dat hij dat recht wilde uitoefenen. De commissie besliste op 6 juli 2023 dat ook Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, daarbij zou worden gehoord.

De hoorzitting was oorspronkelijk gepland op 28 september 2023, met de minister en met alleen Pepijn Boeraeve namens de verzoekers. Vlak voor de aanvang van de hoorzitting bleek echter dat Johan De Troyer, oorspronkelijk mede-initiatiefnemer van het verzoekschrift, erop stond dat hij mee zou gehoord worden. In die omstandigheden besliste de commissie op de valreep om de hoorzitting uit te stellen tot de verzoekers in overleg zouden laten weten wie namens hen het woord zou komen voeren.

Op 13 oktober 2023 liet Pepijn Boeraeve weten dat hij als enige wenste te worden gehoord, maar de commissie besliste op 16 november 2023 in haar regeling van de werkzaamheden dat ook Johan De Troyer zou worden uitgenodigd op de hoorzitting.

Rekening houdend met de andere commissiewerkzaamheden en de beschikbaarheid van de minister, werd de hoorzitting uiteindelijk georganiseerd op 14 december 2023. Naast Johan De Troyer en minister Matthias Diependaele hoorde de commissie Hildegard Desimpelaere, mede-initiatiefnemer van het verzoekschrift, die door Pepijn Boeraeve werd aangewezen als zijn plaatsvervanger omdat hij door een onvoorziene verplichting zelf niet meer kon deelnemen. Zie *Parl.St.* Vl.Parl. 2023-24, nr. 1941/1 voor het verslag van de hoorzitting.

3.3. Afhandeling van het verzoekschrift

Op 4 januari 2024 bezorgde Johan De Troyer de commissie een aantal schriftelijke vragen waarop hij naar zijn mening geen antwoord had gekregen van de minister tijdens de hoorzitting. Op 11 januari 2024 besliste de commissie om de minister te verzoeken die vragen te beantwoorden voordat de commissie het verzoekschrift

voort zou bespreken. De minister bezorgde zijn schriftelijke antwoorden aan de commissie op 25 januari 2024. Die vragen en antwoorden werden opgenomen als bijlage 1 en 2 bij dit verslag.

De commissie heeft ten slotte op 1 februari 2024 het verzoekschrift besproken en erover een conclusie geformuleerd.

4. Bespreking en conclusie op 1 februari 2024

4.1. Tussenkomenst van Maxim Veys

Maxim Veys stelt dat de schriftelijke vragen van Johan De Troyer, net als de hoorzitting, niet uitsluitend over het verzoekschrift gingen, maar over verschillende aspecten van het sociale woonbeleid in het algemeen. Hij meent dat men burgers daarover ook een duidelijk antwoord moet geven, maar focust toch op twee elementen uit het verzoekschrift.

Het eerste element is het verbod op het vervreemden van publieke gebouwen en gronden. De Vooruitfractie kan zich daarin vinden, maar benadrukt wel dat het dan alleen kan gaan over publieke gebouwen en gronden met een woonbestemming. De spreker vindt een volledig verkoopverbod dus wat te vergaand. Hij wil daarbij trouwens ook de formule van erfpacht als mogelijkheid vermelden. Hij verwijst daarbij naar verschillende initiatieven voor CLT's. Daarbij ontkoppelt men eigenlijk de bouwgrond van het gebouw en dat zou voor de betaalbaarheid van wonen een verschil kunnen maken.

De Vooruitfractie is dus wat minder streng dan de verzoekers, die niet de nuance maken dat het om gebouwen en gronden met een woonbestemming moet gaan. Wanneer het gaat om een publieke grond die bestemd is voor landbouw, industrie of recreatie mag die van de Vooruitfractie wel verkocht worden. Maxim Veys is voormalig kabinetschef van OCMW-voorzitter Philippe De Coene van Kortrijk en weet dat er vaak een landbouwgrond wordt verkocht, net om investeringen in een lokaal sociaal beleid te financieren. Die mogelijkheid wil hij dus laten bestaan.

Maar als een publieke grond een woonbestemming heeft, moet die wel eigendom van de overheid blijven. Extra grond voor sociale woningbouw zou volgens de spreker zeker geen overbodige luxe zijn, om het nog zacht uit te drukken, en hij bepleit daarbij nogmaals het hanteren van erfpacht als mogelijkheid.

Het tweede element is het vervreemden van sociale woningen. Daar gaat de Vooruitfractie niet helemaal in mee en neigt zij wat meer naar het standpunt dat de minister innam tijdens de hoorzitting. De spreker vindt uiteraard ook dat het uitgangspunt moet zijn dat er geen sociale woningen mogen worden verkocht, maar dat moet wel mogelijk blijven als aan een van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- De sociale woning voldoet niet aan de minimale woningkwaliteitsvereisten; als die verkocht wordt om elders een nieuwe sociale woning te bouwen, die er wel aan voldoet, is dat op zich geen slechte zaak. Het is daarbij natuurlijk belangrijk dat er een herinvesteringsplicht aan wordt gekoppeld, zodat de middelen uit de verkoop niet voor andere beleidsdomeinen worden aangewend.
- De renovatie of vervangingsbouw van de sociale woning kan niet op een kostenefficiënte manier plaatsvinden. Dat is een efficiëntieoverweging die een woonmaatschappij moet kunnen blijven maken in haar bedrijfsvoering.
- De renovatie of vervanging wordt niet wenselijk geacht door de woonmaatschappij die erkend is voor het werkingsgebied. In het kader van de fusies van SHM's en SVK's tot woonmaatschappijen wil de spreker daar wat voorzichtig mee zijn. Er moeten immers bepaalde overdrachten gebeuren.

Dat zijn ook de voorwaarden die onder het huidige moratorium op de verkoop van sociale woningen tot minstens 1 januari 2028 van toepassing zijn. De spreker licht dat moratorium toe: wanneer binnen die voorwaarden toch een verkoop plaatsvindt, dan geldt een verplichting om de inkomsten uit die verkoop te herinvesteren. De opbrengst dient in de eerste plaats om de eventueel nog resterende lening af te betalen, wat de spreker geen slechte zaak vindt, want dat geeft ruimte om nieuwe leningen aan te gaan in het FS3-systeem om te kunnen investeren. De overige opbrengsten moet de woonmaatschappij herinvesteren in haar opdracht als sociale verhuurder zodat de middelen in de sociale huisvesting blijven.

Dat laatste is voor de Vooruitfractie een essentieel punt. Men mag niet, zoals de minister of de regering doet, middelen die niet besteed raken in sociale woningbouw afleiden naar andere zaken. Daar is de spreker absoluut tegen. Die middelen moeten dienen om de meest kwetsbaren in hun woonnood te ondersteunen.

Kort gesteld, sluit de visie van de Vooruitfractie min of meer aan bij het moratorium en het standpunt van de minister op dat vlak: in principe geen verkopen, maar als het efficiënter is om te verkopen en elders iets nieuws te bouwen, in plaats van kosten te maken om slechte woningen te renoveren of te herbouwen, moet een verkoop wel kunnen, uiteraard met een streng toezicht en een strenge handhaving door de Vlaamse overheid. Er heerst een wooncrisis met een gigantische wachtlijst voor sociale woningen. Alles wat ertoe bijdraagt dat men sneller een meer betaalbaar woningaanbod kan realiseren, moet men ondersteunen, besluit de spreker.

4.2. Voorstel van conclusie van de voorzitter

De *voorzitter* meent dat uit de hoorzitting gebleken is dat noch de minister, noch Maxim Veys het eens waren met het strikt geformuleerde voorstel in het verzoekschrift, namelijk een absoluut verbod op het privatiseren en vervreemden van sociale woningen en publieke gronden en panden. Tijdens de hoorzitting hebben An Moerenhout en Adeline Blancquaert elk vanuit hun invalshoek de wooncrisis en de problematiek van betaalbaar wonen aangekaart, en heeft Joke Schauvliege verwezen naar de regeringsmaatregelen om het aanbod voor betaalbaar wonen uit te breiden.

De voorzitter legt als mogelijke conclusie voor dat de commissie niet akkoord gaat met dat voorgestelde strikte verbod, om de uiteenlopende redenen die werden aangehaald in deze bespreking en in de hoorzitting.

Maxim Veys gaat daarmee akkoord op voorwaarde dat die genuanceerde conclusie goed wordt toegelicht in de plenaire vergadering. De overige aanwezige commissieleden gaan stilzwijgend akkoord.

4.3. Tussenkomen van An Moerenhout

An Moerenhout, die via videoconferentie deelneemt aan de hybride vergadering, kan wegens informaticaproblemen nu pas het woord voeren. Zij gaat ook akkoord met de voorgestelde conclusie en licht nog kort het standpunt toe van de Groenfractie over de bezorgdheden die werden geformuleerd in het verzoekschrift.

Er werd veel gediscussieerd over het verzoekschrift, maar eigenlijk ging de discussie tot nu toe meer over sociaal wonen in het algemeen dan over de twee vragen die werden gesteld bij de recente volksraadpleging in Gent en gedeeltelijk ook in het verzoekschrift. Tijdens de hoorzitting bleek dat er veel boosheid was bij de genodigde initiatiefnemers. Grosso modo kwam daar naar boven dat de minister verkeerde prioriteiten stelt binnen het sociale woonbeleid. De spreker heeft toen verklaard dat de Groenfractie die frustratie zeker deelt en dat er een tandje moet worden bijgestoken omdat het alle hens aan dek is.

Om het beter te doen en om meer te doen, hadden de initiatiefnemers van de volksraadpleging twee concrete voorstellen. Ten eerste zou publiek vastgoed niet geprivatiseerd mogen worden. Daar volgt An Moerenhout de lijn van Maxim Veys. Het is jammer dat er niet echt een nuance mogelijk is in het antwoord, want de spreker is het natuurlijk helemaal eens dat er heel behoedzaam moet worden omgesprongen met publiek vastgoed. Zij is zeker tegen een wilde uitverkoop van publiek vastgoed. Zij is ook voorstander van het moratorium. Vastgoed dat is bestemd voor sociale woningbouw mag absoluut niet geprivatiseerd worden. Dat staat buiten kijf, maar de spreker nuanceert wel dat het soms ook mogelijk moet zijn om publiek vastgoed te verkopen of te schenken, net om de sociale woningbouw te begunstigen.

Zij haalt twee voorbeelden aan, die volgens haar ook in de Gentse gemeenteraad werden gegeven vanuit Groen en Vooruit, om dat punt te staven. Soms worden er bedrijventerreinen in publiek bezit verkocht aan Thuispunt, de woonmaatschappij in Gent. Technisch gezien zou dat privatiseren zijn volgens de strikte formulering in het verzoekschrift, wat het natuurlijk niet is. Zo is er bijvoorbeeld ook een stuk bedrijventerrein in De Pinte dat ingeruild wordt om grond te verwerven voor sociale woningen. Dat toont aan dat een gemeentebestuur ook vastgoedtransacties kan verrichten om sociaal wonen vooruit te helpen. Dat is een nuance die de spreker, net als Maxim Veys, wil aanbrengen.

Het tweede concrete voorstel van de initiatiefnemers van de volksraadpleging was om een bank van publieke gronden op te richten. De Groenfractie steunt dat volledig. In de commissie werd al vaak aangehaald dat grond eigenlijk het nieuwe goud is, zeker in Vlaanderen. Vooral in het kader van het sociale woonbeleid is publieke grond enorm belangrijk en kan zo'n bank helpen. De doelstelling van 40 procent sociale woningen steunt de Groenfractie ook. Een bank van publieke gronden kan een interessant instrument zijn om dat doel te bereiken.

4.4. Slotconclusie

De *voorzitter* herhaalt zijn voorstel van conclusie, namelijk dat de commissie niet akkoord gaat met het strikt geformuleerde verbod op de verkoop van sociale huurwoningen en publieke gronden en panden dat in het verzoekschrift wordt voorgesteld. Voor de motivering van die conclusie wordt verwezen naar de verschillende bedenkingen en nuances die door commissieleden werden verwoord tijdens de hoorzitting en tijdens deze bespreking.

De commissieleden stemmen daar unaniem mee in.

Kurt DE LOOR,
voorzitter

Maxim VEYS,
verslaggever

Gebruikte afkortingen

CLT	community land trust
FS3	financieringssysteem 3
SHM	sociale huisvestingsmaatschappij
SVK	sociaal verhuurkantoor

BIJLAGE 1:

Bericht van 4 januari 2024
van Johan De Troyer aan de commissie,
met vragen aan minister Matthias Diependaele
en een geanonimiseerd voorbeeld van sociale huurprijsberekening

Gearchiveerd: donderdag 25 januari 2024 10:12:21

Van: [johan de troyer](#)

Verzonden: donderdag 4 januari 2024 13:55:54

Aan: [Johan Peetersille](#); [Kurt De Loor](#)

Onderwerp: huurprijsberekening soc woning

Precisie: Normaal

Bijlagen:

[brief aan de parlementairen VI Parlement.pdf](#); [huurberekening voorbeeld 1000+ geanonimiseerd.jpg](#) ;

--

Geachte heer

4 jan 2024

In de hoorzitting werd door de minister gevraagd om de berekening van de exorbitante huur te duiden, die ik aanhaalde in mijn uiteenzetting.

In bijlage kan je een geanonimiseerde berekeningsnota vinden.

Het betreft een gezin met kinderen die een verstandelijke beperking hebben en die in een traject van begeleid wonen zouden moeten terecht kunnen. Op het ogenblik past de moeder hen nog op. Wat blijkt dat de huur tot ver boven de marktwaarde uitkomt omdat hun inkomen meegerekend wordt.

In bijlage ook de herhaling van onze vragen, aangezien wij tot op heden daar geen duidelijk antwoord op gekregen hebben.

Meer nog, wat de minister op tweede kerstdag in de wereld heeft gestuurd mbt de herziening van de duur van alle contracten en de pestmaatregelen van onderbezetting grieft ons dermate dat we genoodzaakt zijn om verdere stappen te zetten. Dit staat haaks op wat hij in de hoorzitting heeft verklaard.

U goede ontvangst toegewenst,

Met vriendelijke groeten,

De Troyer Johan

Geachte commissieleden,

18 december 2023.

We hebben vastgesteld dat de Minister om het verzoekschrift heen is gefietst! Niet de Gentse volksraadpleging was het voorwerp voor deze hoorzitting, dan wel 'stop de verkoop van sociale woningen'.

De hoorzitting is aangevraagd door 18.520 Vlamingen. We verwachten - conform de regelgeving rond verzoekschriften - een uitgebreid schriftelijk antwoord aan elk van de sprekers, zowel op de inhoud van het verzoekschrift als op onze tussenkomst in de commissie over de maatregelen van de Minister en de stigmatisering van de sociale huursector.

De vragen en inconsequenties die door mij als sociale huurder in de Commissie en aan de Minister zijn voorgelegd:

1. Met de regelmaat van de klok post de Minister berichten in de sociale media die de sociale bewoners wegzet als profiteurs, fraudeurs enz... te weten dat dit amper betrekking heeft op 0,1% huurders. Als stigmatisering kan dat tellen. Ons verzoek: STOP daar onmiddellijk mee.

2. Wie is het slachtoffer en wie is profiteur bij het voorbeeld van de Marseillestraat in Gent

(doorverkoop aan factor 2,5 à 3,5) en bij de verkoop in mijn wijk van de sociale woning aan 161,000 en verkocht na heel weinig renovatiewerk aan 271,000 euro (factor 1,6 op kap van gemeengoed)

3. Wat steekt er achter het feit dat er structureel zeker 8.000 woningen meer dan 6 maand leeg staan, niettegenstaande er - naar eigen zeggen - voldoende middelen zijn om deze huurwoningen in orde te brengen?

4. Er komt een lineaire taks voor onderbezetting voor elke slaapkamer die op overschot is, zonder rekening te houden met de draagkracht, zonder voorbehoud dat er een andere aangepaste woning voorhanden is, zonder begeleidende maatregelen voor de huurder (verhuizen kost veel geld), zonder rekening te houden met de persoonlijke noden, ... En de "sociale binding" - die een prioriteit is bij de toewijs - vliegt simpelweg overboord (de huurder kan muteren in een straal van 15km), want het gaat over zittende huurders, in tegenstelling tot verzoekende. De

Minister heeft het dan over “een moeilijke beslissing” ingegeven door de marktsituatie, en ... omdat er te weinig sociale woningen zijn. Aha, dat laatste is dus niet de fout van de huurder, maar hij mag wel opdraaien voor die nood.

5. Met de geconventioneerde verhuur is de sociale woonmarkt geenszins geholpen! Niet meer dan één stevig kader voor sociale huur, dat zijn degelijkheid heeft bewezen, maar dan ook eerlijk gefinancierd en dat dringend wordt ingevuld volgens de reële nood, DAT IS NODIG! Waarom blijven de dwingende maatregelen én beboeting uit tegenover besturen die de minimum 6% norm sociale huur aan hun laars lappen?

6. Welke positie neemt de Minister in mbt de verklaring van Els Van Doesburg, schepen in Antwerpen, die zegt dat er al genoeg sociale woningen zijn terwijl er dubbel zoveel kandidaten als het aanbod op de wachtlijst staan?

7. Solidaire huurprijzen? Waarom een ‘sociaal’ woonbeleid voeren op kap van de allerlaagste inkomens door hun huur op te trekken om korting te geven aan de SVK-huurders? Het resultaat is voor beide partijen laakbaar. Wie moet betalen treft dit hard (al 34% haalt nu niet het einde van de maand), voor de ontvangende huurder is de hulp nog steeds ontoereikend.

8. Huurprijzen op maat ... (huurberekening in bijlage). Omwille van exuberante private huurprijzen of omwille van een tekort aan plaatsen voor begeleid wonen, blijven kinderen nog thuis wonen en wordt hun inkomen meegeteld. Ook de vakantiejob van een kind met kinderbijslag wordt meegerekend in het inkomen. Terecht zegt de Minister: want ‘deel van de opvoeding’, want ‘ik heb dat ook moeten doen als ik vast werk had’ ... raakt kant noch wal.

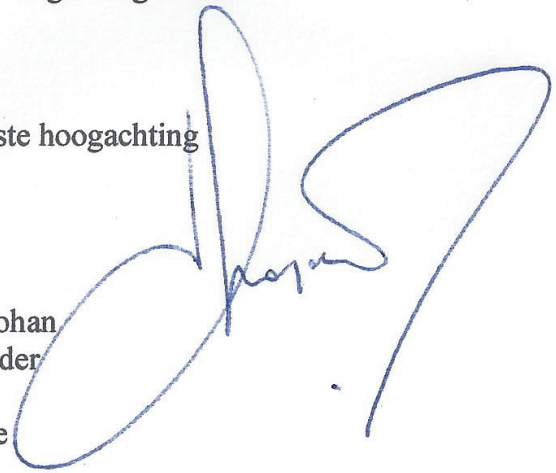
U goede ontvangst toegewenst

teken ik

Met de meeste hoogachting

De Troyer Johan
sociaal huurder

Volksraad.be



Woning : _____	Thuispunt Gent bv	01/01/2024
----------------	-------------------	------------

I. GEGEVENS Afdrukdatum : 12/12/2023

Referentie huurder : _____

Referentie woning : _____

A) HUURDER

Gezinsinkomen : 79693,75

Geïndexeerd inkomen : 61261,50

Aantal personen ten laste : 5,00

B) WONING

Marktwaarde : 892,00

asishuurprijs (BH) : 1031,00

patrimoniumkorting : 0,00

minimale huurprijs : 300,00

. GEZIN	Naam	Inkomen	Jaar	Ptl	Inv	Geboortedatum	Relatie tov ref. huurder
		22248,09	2021	0,0	N	/1946	Huurder/Kandidaat
		2749,76	2021	0,0	N	1950	Echtgeno(o)te
		16646,91	2021	2,0	J	/1969	Zoon
		19144,33	2021	2,0	J	/1971	Zoon
		18904,66	2021	0,0	N	/1977	Dochter
				1,0	N	2008	Kleindochter

III. BEREKENINGEN

1) 1/53 van het inkomen 1155,88 2) Energiecorrectie + 21,03 3) Patrimoniumkorting - 0,00 4) Gezinskorting - 110,00 5) Aangepaste huurprijs = 1066,91 6) Begrenzungen 1) max. basishuurprijs - 35,91 2) min. minimale hp + energiecorrectie + 7) Reële huur = 1031,00 8) Huurtoelagen - o.a. 9) Te betalen huurprijs = 1031,00	9) Te betalen huurprijs = 1031,00 10) Huurlasten Vergoedingen + 7,47 o.a. Brandverzekering 0,81 Diensten 6,66 Onderhoud + o.a. Verbruiken + o.a. 11) Andere verhuringen + 12) Aandelen + 13) Maandelijks te betalen huur Euro = 1038,47
--	--

Sociale korting 0,00

BIJLAGE 2:

Schriftelijke antwoorden van 25 januari 2024
van minister Matthias Diependaele
op de vragen van Johan De Troyer

ANTWOORD OP BIJKOMENDE VRAGEN GENTSE VOLKSRAADPLEGING

1. De eerste vraag vertrekt vanuit de premisse dat een beleid dat erop is gericht om fraude in de sociale huisvesting aan te pakken en om sociale huurders te activeren naar werk, de betrokkenen zou stigmatiseren en daardoor zelfs het imago van de sociale huisvesting als sector zou besmeuren. Met die premisse kan ik niet akkoord gaan. Mijn inschatting is zelfs dat het tegendeel waar is. Ik heb altijd gezegd dat de maatregelen uit de voorbije jaren zijn bedoeld om sociale woningen voor te behouden voor wie het echt nodig heeft.

We voeren dat beleid uiteraard niet om sociale huurders te stigmatiseren, maar om twee goede redenen. Ten eerste is het algemeen bekend dat er in de sociale huisvesting een wachtlijst is. Het gevolg is dat elke sociale woning die terechtkomt bij iemand die die woning niet nodig heeft, leidt tot een langere wachtperiode voor wie er wél nood aan heeft, wat evident niet de bedoeling kan zijn. Ten tweede ben ik ervan overtuigd dat een eerlijkere verdeling van sociale woningen net bijdraagt tot een positief imago. Zo dragen we bij tot het maatschappelijk draagvlak voor sociaal wonen.

Ik kan akkoord gaan met de vraagsteller wanneer hij stelt dat maar een beperkte groep sociale huurders fraudeert of onterecht gebruik maakt van het systeem, maar die gevallen krijgen vaak wel weerklank in de samenleving. Voor het imago van de sector zou het nefast zijn mochten we hier niet tegen optreden. Door daarentegen garanties te bieden aan de bredere samenleving en betrokken actoren zoals lokale besturen dat het systeem eerlijk verloopt, kunnen die bekommernissen worden ontkracht.

2. Laat mij over deze vraag eerst en vooral stellen dat ik natuurlijk betreurt dat er woningen uit het sociale woningpatrimonium verdwijnen.

Tegelijkertijd moeten hierbij enkele belangrijke nuances worden gemaakt. Zo kan een verkoop in de praktijk wel degelijk de beste piste zijn. Dit voor de woonmaatschappij maar ook in functie van het algemeen belang, bijvoorbeeld wanneer renovatie of sloop en heropbouw (bouwtechnisch of financieel) niet rationeel is omwille van de staat of de ligging van de woning.

De casus van de openbare verkoop van de sociale huurwoningen in de Marseillestraat betreurt ik daarbij ten stelligste en ik heb dat ook zo aan de toenmalige huisvestingsmaatschappij Volkshaard gemeld. Het decreet over de vorming van woonmaatschappijen, en de beschermende maatregelen ten aanzien van het sociaal woningpatrimonium die daarmee gepaard gaan, zijn echter pas gestemd en in werking getreden, nadat de beslissing tot verkoop al was genomen.

Omdat Volkshaard ook na de inwerkingtreding van de decretale bepalingen stappen zette die mogelijk tot een nieuwe openbare verkoop van patrimonium zou leiden, werd ook een moratorium op de verkoop van sociale huurwoningen ingesteld.

Thans is het zo dat, minstens tot 1 januari 2028, er slechts sociale huurwoningen op de private markt kunnen worden verkocht wanneer vaststaat dat aan 3 voorwaarden is voldaan:

- 1) De woningen voldoen niet meer aan de minimale woningkwaliteitsvereisten.
- 2) Een renovatie of vervangingsbouw van de woning kan niet op een kostenefficiënte manier plaatsvinden. Dat is bijvoorbeeld het geval wanneer de kosten sterk zouden uitstijgen boven de subsidiabele investeringskredieten.
- 3) De renovatie of vervangingsbouw wordt niet als wenselijk geacht door de woonmaatschappij die erkend is voor het werkingsgebied.

Wanneer binnen die voorwaarden toch een verkoop plaatsvindt, dan geldt bovendien een verplichting om de inkomsten uit die verkoop te herinvesteren. De opbrengst dient in de eerste plaats om de nog eventueel resterende lening af te betalen. Overige opbrengsten moet de woonmaatschappij herinvesteren in haar opdracht als sociale verhuurder, zodat de middelen in de sociale huisvesting blijven.

In de praktijk worden er tussen woonmaatschappijen meestal goede afspraken gemaakt en wordt er helder gecommuniceerd, zodat de woonmaatschappij uit het werkingsgebied waar de woningen gelegen zijn alle kansen krijgt om de over te dragen woningen te behouden. Een gelijkaardige situatie zoals bij de verkoop van de sociale huurwoningen door SHM Volkshaard in de Marseillestraat kan zich thans in principe niet meer voordoen, net door de maatregelen die ik, samen met de Vlaamse Regering en het parlement, heb genomen.

3. Ook m.b.t. leegstand dienen een aantal nuances te worden gemaakt. De structurele leegstand heeft namelijk te maken met het renoveren van woningen. Anders dan op de private huurmarkt moeten sociale verhuurders een verplichting tot herhuisvesting respecteren. Dat is positief voor de woonzekerheid van bewoners, maar betekent ook dat woonmaatschappijen woningen moeten vrijhouden wanneer zij grondige renovaties plannen. Dit enerzijds omdat de te renoveren woningen, in afwachting van de geplande werken, niet meer kunnen worden verhuurd; anderzijds omdat er voor de huurders die verplicht moeten verhuizen, woningen beschikbaar moeten zijn. Op zich is structurele leegstand dus geen negatieve indicator, want het wil zeggen dat er een renovatiebeweging lopende is en de kwaliteit van het sociaal huurpatrimonium stelselmatig verbetert.

In feite zijn er twee doelstellingen die met elkaar in conflict komen: het sociaal woonaanbod zoveel als mogelijk benutten én de kwaliteit van dat aanbod op peil houden en zelfs verbeteren. Om in dat spanningsveld het best mogelijke evenwicht te vinden, is het belangrijk dat de verhuurder de structurele leegstand door een goede interne organisatie niet te hoog laat oplopen.

Samenwerken met een leegstandsbeheerder kan bijvoorbeeld ook een (tijdelijke) oplossing bieden, al zal de verhuurder de voordelen hiervan moeten afwegen tegenover kosten die daartoe mogelijk nodig zijn. In elk geval hebben woonmaatschappijen op zich geen baat bij leegstand, aangezien dit leidt tot huurdering, waardoor hun financiële leefbaarheid onder druk kan komen te staan. Via visitaties kijkt de Vlaamse overheid bovendien toe op de mate waarin zij de leegstand effectief onder controle hebben.

4. Er zijn twee sporen waarop we werken. Enerzijds is dat het uitbreiden van het aanbod aan sociale woningen. Daarvoor nemen we maatregelen met betrekking tot de procedures en hebben we in extra budget voorzien. We doen zoals bekend ook een hervorming van de volledige sector om ervoor te zorgen dat die bouwcapaciteit stijgt en dat er dus effectief meer gebouwd wordt. In 2023 noteerden we met 841 miljoen ook het hoogste vastgelegde investeringsbudget ooit.

Anderzijds is het inderdaad de bedoeling dat we de woningen die we hebben, zo efficiënt mogelijk inzetten. Een van de elementen daarbij is een rationele, logische bezetting van die woningen. Als een huurder een woning betreft die niet langer is aangepast aan de rationele bezetting, kan hij zich inschrijven voor een kleinere woning. Die mogelijkheid bestaat al langer.

In de praktijk blijkt evenwel dat er weinig stimulansen zijn om de huurders van een onderbezette woning vrijwillig te laten verhuizen. Het resultaat is een sociaal patrimonium waarin heel wat woningen onderbezet blijven, wat bijzonder wrang is gegeven het feit dat de wachttermijn voor grotere gezinnen (*gezinnen met meer dan 4 personen*) gemiddeld langer is.

Om onder meer grotere woningen vrij te maken (*voor gezinnen die overbezet wonen in een sociale huurwoning of gezinnen die op de wachtlijst staan*), kunnen verhuurders die constateren dat de vrijwillige methode niet werkt, dan ook dwingend optreden. Dit geldt zowel voor eigen als voor ingehuurde woningen.

Deze legislatuur is er meer bepaald werk gemaakt van het verder verfijnen van de bestaande onderbezettingsregels. Dat daaraan een nood bestond, bleek overigens ook uit het signaal dat verschillende woonmaatschappijen hadden gegeven, namelijk dat het instrumentarium waarover zij beschikten, ontoereikend was.

In de nieuwe regels blijft elke sociale huurder het recht hebben op één kamer meer dan men nodig heeft. Die regel verandert dus niet. Niemand wordt verplicht om te verhuizen indien men maar één kamer op overschot heeft en men hoeft ook geen extra vergoeding te betalen. Wat we wel veranderen, is dat we een koppel vanaf nu rekenen als één persoon. Vroeger was het zo dat, als een koppel in een woning vanaf vier kamers woonde, dit gold als onderbezetting. Dat werd dus beschouwd als een kamer op overschot. Vanaf nu zal dat gelden vanaf drie kamers. Dat betekent dus dat we niets doen als een koppel in een woning met twee slaapkamers woont. Zij blijven daar gewoon wonen. Dan spreken we niet van onderbezetting.

De tweede wijzing is het alternatief dat aangeboden moet worden: daarvoor gaan we de straal vergroten van 5 kilometer naar 15 kilometer, al is het wel zo dat dit alternatief zich nog altijd moet bevinden binnen het werkingsgebied van de verhuurder. Er wordt gezocht naar een passend aanbod. Dat is ook de reden waarom de woonbinding voor deze toewijzingen hier geen rol speelt. Als de verhuurder geen gepast aanbod heeft, al dan niet op korte termijn, kan hij een ander aanbod doen dat afwijkt van de voornoemde voorwaarden. In dat geval kan de huurder weigeren zonder dat dat gevolgen heeft.

Ik wil nog meegeven dat de sociale verhuurder een opdracht van algemeen belang uitvoert en hij altijd een redelijkheidstoets kan doen. Vandaag is het niet zo dat

sociale verhuurders aan iedereen die in onderbezetting leeft, een alternatief kunnen aanbieden. En zelfs wanneer dat alternatief er is, brengt de redelijkheidstoets mee dat de verhuurder dat aanbod niet 'automatisch' zal doen, maar rekening houdt met de concrete situatie van de betrokkene. Ik denk aan bepaalde familiale situaties waarin maatschappijen bijvoorbeeld niet noodzakelijk een aanbod zullen doen. Ze kunnen de regels rond onderbezetting daarentegen wel toepassen als er voldoende redenen zijn om aan te nemen dat de persoon in de mogelijkheid is om te verhuizen. Op die manier komen we tot een evenwichtig systeem, waarin de belangen van de individuele huurder en het algemeen belang (een efficiënte benutting van het patrimonium) bovendien vanuit de concrete situatie kunnen worden afgewogen.

5. De vijfde vraag gaat over de opvolging van het Bindend Sociaal Objectief (BSO). Ik ga eerst kort in op de krachtlijnen van dit objectief.

Met het BSO heeft de Vlaamse Regering zich ertoe verbonden om in de periode van 2009–2025 het sociaal woonaanbod uit te breiden met 50.000 sociale huurwoningen.

Om na te gaan welke inspanningen iedere gemeente levert, voert het agentschap Wonen in Vlaanderen jaarlijks een meting en tweejaarlijks een voortgangstoets uit. Dat aan het BSO geen opvolging zou verbonden zijn, is dus niet correct.

Bovendien leidt die aanpak wel degelijk tot resultaten. Ik verwijs naar de meest recente voortgangstoets (2022), waarin alle Vlaamse gemeenten ondergebracht werden in categorieën:

- Categorie 1: 165 gemeenten volgen het groeipad sociale huur;
- Categorie 2a: 127 gemeenten volgen het groeipad sociale huur niet, maar leveren voldoende inspanningen om het BSO te bereiken;
- Categorie 2b: 8 gemeenten volgen het groeipad sociale huur niet en leveren onvoldoende inspanningen om het BSO te bereiken.

Het overgrote merendeel van de gemeenten heeft met andere woorden gevolg gegeven aan het BSO.

Wat de overige gemeenten betreft, die onvoldoende inspanningen leveren om het BSO tijdig te bereiken, is het zo dat zij conform de Vlaamse Codex Wonen een overeenkomst dienen te sluiten met sociale woonorganisaties om het vereiste sociaal woonaanbod op het grondgebied van de gemeente te verwezenlijken. Het Besluit Vlaamse Codex Wonen voegt daaraan toe dat een gemeente die definitief wordt ingedeeld in categorie 2b en geen overeenkomst heeft gesloten, wordt geacht kennelijk onvoldoende inspanningen te leveren om het BSO te bereiken.

De acht 2b-gemeenten kregen daarbij tot 30 november 2023 de tijd om een overeenkomst te sluiten. Eind december 2023 hadden vijf van de acht gemeenten een overeenkomst gesloten en ingediend bij het agentschap Wonen in Vlaanderen. Voor de andere drie gemeenten wil ik echter niet te snel conclusies trekken door er onmiddellijk van uit te gaan dat ze onwillig zijn om bijkomend sociaal woonaanbod te realiseren. Bovendien is het eventuele opleggen van dwingende maatregelen m.i. niet de enige, juiste werkwijze. Ik blijf ervan uitgaan dat gemeenten gestimuleerd en ondersteund moeten worden in de realisatie van bijkomend sociaal woonaanbod. Desalniettemin zal ik het nodige doen en optreden conform de Vlaamse Codex Wonen en het Besluit Vlaamse Codex Wonen wanneer een gemeente alsnog weigert een samenwerkingsovereenkomst af te sluiten.

6. Ik kan niet spreken in de plaats van de Antwerpse schepen voor Wonen, maar haar antwoord moet allicht worden gezien in het licht van het voorgaande. De stad Antwerpen heeft haar doelstellingen in het kader van het BSO namelijk (al langer) bereikt.
7. Op basis van de Woonsurvey 2018 van het steunpunt Wonen weten we dat er een wisselend beeld is inzake betaalbaarheidsrisico, afhankelijk van welke norm er wordt gehanteerd. Ik wil eveneens opmerken dat de huurprijs maar één element is in dit verhaal. Sommige mensen hebben – helaas – dermate weinig middelen ter beschikking dat ze het nog moeilijk zouden hebben om rond te komen wanneer er zelfs helemaal géén huurprijs zou worden gevraagd. Hun inkomen is te laag of er zijn soms schulden, maar op die problematiek heeft het woonbeleid geen vat.

De aanleiding voor de wijziging inzake huurprijzen was in elk geval de hervorming van SVK's en SHM's tot woonmaatschappijen. Die hervorming leidt immers tot verschillende huurprijsberekeningen binnen één organisatie, een situatie die onwenselijk was vanuit de gelijke behandeling van sociale huurders.

Om die problematiek aan te pakken heeft de regering binnen de beschikbare kredieten beslist om de huursubsidies op ingehuurde woningen te verhogen en de sociale korting op eigen patrimonium te verlagen. Zo wordt het sociale voordeel voor beide types sociale huurders meer op elkaar afgestemd. De meeruitgaven voor de huursubsidie worden gecompenseerd door meerinkomsten uit de verhuur van eigen patrimonium. Ik blijf achter die beslissing staan.

8. Ook de laatste vraag gaat over de huurprijsberekening. De huurprijs wordt berekend op basis van het inkomen, de patrimoniumkorting, een energiecorrectie en het aantal personen ten laste. Die berekening leidt tot een zogenaamd 'voorlopig aangepaste huurprijs', waarbij het resultaat wordt vergeleken en desgevallend begrensd door enerzijds een minimale huurprijs (verhoogd met de energiecorrectie) als de voorlopig aangepaste huurprijs te laag is, en anderzijds door de basishuurprijs, als de voorlopig aangepaste huurprijs te hoog is.

Een belangrijke doelstelling van die berekeningswijze is uiteraard om de betaalbaarheid te verbeteren. Anders dan op de private markt is de prijs dan ook niet afhankelijk van vraag en aanbod, net als dat de marktwaarde van de woning slechts een indirecte impact heeft. Gemiddeld betaalt iedere sociale huurder ongeveer 22% van zijn inkomen aan zijn huur (zonder kosten en lasten).

Het feit dat we rekening houden met de draagkracht van sociale huurders betekent echter ook dat een hogere huurprijs wordt gevraagd aan huurders met een hoger inkomen. Dat is niet alleen rechtvaardig, maar laat ook toe om de sociale huisvesting in zijn geheel betaalbaar te houden voor de Vlaamse overheid. Dat het inkomen van werkende kinderen daarbij wordt meegeteld, is niet meer dan logisch. Ook zij hebben het genot van de sociale woning.