

Conceptnota voor een vernieuwd sociaal huisvestingsbeleid

Meer doen met dezelfde middelen

van mevrouw Mercedes Van Volcem

Een eigen huis, een plek onder de zon... En altijd iemand op wie je rekenen kan...

Is dat wel zo?

Kunnen de zes miljoen Vlamingen rekenen op een adequaat Woonbeleid?

Als we de steeds duurder wordende woningen bekijken, als we de wachtlijsten in de sociale huisvesting aanschouwen en de uitdaging van de aankomende vergrijzing in aanschouw nemen... Dan kunnen we op z'n minst concluderen dat er doortastend werk aan de winkel is.

Wonen is een onderwerp waar we niet omheen kunnen én die er werkelijk toe doet. Ik vind het dus ook meer dan aangewezen het debat te openen met deze conceptnota. Ik wil hiermee aanstippen waar het Vlaamse Woonbeleid beter kan, startend met een aantal voorstellen voor een sociaal huisvestingsbeleid waarbij je meer kan doen met dezelfde middelen.

Een betaalbare woning vinden is een inkomensproblematiek. Alleen maar bouwen is de oplossing niet. De praktijk leert dat de wachtlijsten niet minderen ook al worden er elk jaar 2500 sociale huur of koopwoningen gebouwd. Bouwen helpt alleen maar de eerste mensen op de wachtlijst, maar de rest blijft nog jaren in de kou staan.

Iedereen die zich in dezelfde omstandigheden bevindt, moet op dezelfde steun van de overheid kunnen rekenen. Dit vergt enkele fundamentele wijzigingen.

Mercedes Van Volcem

0. Inleiding

Op het vlak van huisvesting neemt Vlaanderen in Europa een unieke plaats in. Bijna drie op vier Vlamingen is eigenaar van een woning of appartement. Terecht hebben de opeenvolgende Vlaamse regeringen de voorbije jaren ingezet op eigendomsverwerving. Een eigen woning heeft immers een unieke emancipatorische kracht op persoonlijk, maatschappelijk en financieel vlak. Open Vld heeft hiertoe steeds zijn steentje bijgedragen, o.m. via zijn liberale ministers in de Vlaamse regering. Het is Open Vld die de beleidsambitie lanceerde om de eigendomsgraad in Vlaanderen naar 80% te stuwen. Op vlak van Woonbeleid is Open Vld steeds een voortrekker geweest.

We stellen helaas vast dat het woonbeleid met enorme uitdagingen kampt. De prijzen van woningen zijn het afgelopen decennium aanzienlijk toegenomen. Er staan om en bij de 70 000 mensen op de wachtlijst voor het verkrijgen van een sociale woning, maar in feite zijn er 180000 wachtenden als men louter naar het inkomen kijkt. Van deze inkomenscategorie worden 39 % opgevangen op de private markt.

Een studie toonde aan dat het patrimonium in een zwakke staat is. En de sociale huisvestingsmaatschappijen zouden op termijn in financiële nood geraken. Een prangende situatie die een andere aanpak vergt. Met de beschikbare middelen moeten we trachten veel meer te doen.

Onder andere bij de besprekingen van de beleidsnota Woonbeleid 2009-2010 en de beleidsbrief Wonen 2010-2011 in de commissie werd de fundamenteel andere kijk op het woonbeleid duidelijk. Naargelang de visie van de vakminister en de Vlaamse regering worden er verschillende accenten gelegd. In deze conceptnota wil ik dan ook een alternatief naar voor schuiven voor het huidige Sociaal Woonbeleid in Vlaanderen...

Een nieuw sociaal woonbeleid rekening houdend met de ruimtelijke ordening in Vlaanderen en de schaarse bouwgronden. Een sociaal woonbeleid die niet alleen rekening houdt met welzijn, maar ook gestuurd wordt vanuit een activeringsbeleid.

Een aanzet: Zoek de fout

"Uiteindelijk willen we allemaal hetzelfde. Een leuk huis waar je tot rust kan komen. Geen zorgen over geld. En misschien wel een terras in de zon. Zo moeilijk zou dat toch niet mogen zijn."

*quote **Freya Van den Bossche** in Beleidsbrief Wonen(2010-2011).*

Deze quote verhult een foute veronderstelling. Ze lijkt ervan uit te gaan dat men geen beperkingen heeft op financieel vlak. De echte uitdaging zit hem er echter in dat financiële middelen niet eindeloos zijn. De cruciale vraag blijft dus: Hoe kunnen we met de gegeven middelen zoveel mogelijk mensen een degelijke woning aanbieden?

Open Vld wil een zo hoog mogelijke eigendomsgraad in Vlaanderen wegens de individuele, maatschappelijke en financiële emancipatorische kracht van een eigen woning. Vele woonproblemen zijn immers inkomensproblemen. Open Vld is tegelijk overtuigd van de nood aan een sterke private en openbare huurmarkt voor diegenen die geen eigen woning willen of kunnen verwerven.

1. Feiten en cijfers

1.1. Wachtlijsten en toewijzingen

Sociale Woningen

De vraag naar betaalbare huisvesting stijgt. Voor een aantal mensen is sociale huisvesting het enige alternatief op menswaardig wonen. De Vlaamse Regering opteert hier voor een wisselwerking tussen de bouw van sociale koopwoningen en sociale huurwoningen. Eind 2009 werden er 141426 sociale woningen verhuurd door 93 Sociale Huisvesting Maatschappijen (SHM's). Dit betekent 6,6% van het totaal aantal woningen.

We merken in Vlaanderen reeds vele jaren een groot aantal kandidaat-huurders die zich inschrijven op de wachtlijsten.

Tabel 1: Aantal kandidaat-huurders in Vlaanderen (van 2003 tot en met 2009, telkens op referentiedatum van het referentiejaar.)

Aantal kandidaat-huurders							
2009	2008	Midden 07	2006	2005	Midden 05	2004	2003
83.768	95.331	75.735	91.418	76.726	67.598	88.202	72.387

Tabel 7: Aantal nieuwe kandidaat-huurders op Vlaams niveau per referentiejaar (van 2003 tot en met 2009, telkens op de referentiedatum van het referentiejaar)

Aantal inschrijvingen (nieuwe dossiers)							
2009	2008	Midden 07	2006	2005	Midden 05	2004	2003
29.347	25.749	14.754	27.284	27.552	14.760	28.623	28.705

Tabel 8: Aantal toewijzingen op Vlaams niveau per referentiejaar (van 2003 tot en met 2009, telkens op de referentiedatum van het referentiejaar)

Aantal toewijzingen (afgesloten dossiers)							
2009	2008	Midden 07	2006	2005	Midden 05	2004	2003
9.757	7.726	4.851	10.156	10.252	5.142	10.024	9.268

Tabel 9: Gemiddelde wachttijd op Vlaams niveau (van 2003 tot en met 2009, telkens op de referentiedatum van het referentiejaar)

Gemiddelde wachttijd (aantal dagen)								
op basis van het aantal	2009	2008	Midden 07	2006	2005	Midden 05	2004	2003
Openstaande dossiers	970	978	858	786	716	697	722	744
Toegewezen dossiers	975	943	872	820	805	786	689	637

27,7 procent van de kandidaat-huurders is ouder dan 55 jaar. Zeer opmerkelijk is dat 23,5 procent van de kandidaat-huurders tussen de 40 en 50 jaar is. Bovendien is 44% van de kandidaat-huurders alleenstaand.

Tabel 3: Aantal kandidaat-huurders ouder dan 55 jaar (van 2003 tot en met 2009, telkens op de referentiedatum van het referentiejaar)

Leeftijd	Kandidaat-huurders															
	2009		2008		midden 2007		2006		2005		midden 2005		2004		2003	
	aantal	aandeel	aantal	aandeel	aantal	aandeel	aantal	aandeel	aantal	aandeel	aantal	aandeel	aantal	aandeel	aantal	aandeel
< 55	59.932	71,51%	67.471	70,73%	54.753	72,30%	67.900	74,27%	56.986	74,27%	50.077	74,08%	66.757	75,69%	54.176	74,84%
>= 55	23.810	28,41%	27.927	29,27%	20.970	27,69%	23.365	25,56%	19.616	25,57%	17.372	25,70%	21.214	24,05%	17.981	24,84%
ongeldig	71	0,08%	74	0,08%	12	0,01%	153	0,16%	124	0,16%	149	0,22%	231	0,26%	230	0,32%
Totaal	83.813	100%	95.398	100%	75.735	100%	91.418	100%	76.726	100%	67.598	100%	88.202	100%	72.387	100%

Tabel 2: Aantal kandidaat-huurders per leeftijdscategorie (van 2003 tot en met 2009, telkens op de referentiedatum van het referentiejaar)

Leeftijd	Kandidaat-huurders															
	2009		2008		midden 2007		2006		2005		midden 2005		2004		2003	
	aantal	aandeel	aantal	aandeel	aantal	aandeel	aantal	aandeel	aantal	aandeel	aantal	aandeel	aantal	aandeel	aantal	aandeel
< 20	744	0,89%	196	0,21%	659	0,87%	897	0,98%	830	1,08%	749	1,11%	966	1,10%	937	1,29%
20-29	14.441	17,23%	15.458	16,20%	15.425	20,37%	17.658	19,32%	14.409	18,78%	12.733	18,84%	17.650	20,01%	13.850	19,13%
30-39	18.830	22,47%	21.732	22,78%	13.360	17,64%	22.263	24,35%	14.697	19,16%	12.739	18,85%	22.799	25,85%	19.180	26,50%
40-49	18.446	22,01%	21.491	22,53%	17.778	23,47%	19.697	21,55%	18.976	24,73%	16.779	24,82%	18.883	21,41%	15.046	20,79%
50-59	13.870	16,55%	15.752	16,51%	16.492	21,78%	13.597	14,87%	16.435	21,42%	14.450	21,38%	11.907	13,50%	9.533	13,17%
'=> 60	17.411	20,77%	20.695	21,69%	12.009	15,86%	17.153	18,76%	11.255	14,67%	9.999	14,79%	15.766	17,87%	13.611	18,80%
Ongeldig	71	0,08%	74	0,08%	12	0,02%	153	0,17%	124	0,16%	149	0,22%	231	0,26%	230	0,32%
Totaal	83.813	100%	95.398	100%	75.735	100%	91.418	100%	76.726	100%	67.598	100%	88.202	100%	72.387	100%

Tabel 4: Aantal kandidaat-huurders per gezinssamenstelling (van 2003 tot en met 2009, telkens op de referentiedatum van het referentiejaar)

gezin	Kandidaat-huurders															
	2009		2008		midden 2007		2006		2005		midden 2005		2004		2003	
	aantal	aandeel	aantal	aandeel	aantal	aandeel	aantal	aandeel	aantal	aandeel	aantal	aandeel	aantal	aandeel	aantal	aandeel
1 lid	38.495	44,73%	41.718	42,29%	33.376	44,07%	40.613	44,43%	33.276	43,37%	28.931	42,80%	37.748	42,80%	29.952	41,38%
2 leden	20.142	23,40%	23.162	23,48%	18.180	24,00%	21.798	23,84%	18.808	24,51%	16.589	24,54%	21.518	24,40%	18.566	25,65%
3 leden	12.120	14,08%	14.188	14,38%	10.316	13,62%	12.345	13,50%	10.785	14,06%	9.798	14,49%	12.624	14,31%	10.741	14,84%
4 leden	7.859	9,13%	9.162	9,29%	6.337	8,37%	7.484	8,19%	6.462	8,42%	5.778	8,55%	7.198	8,16%	6.108	8,44%
> 5 leden	7.031	8,17%	8.330	8,44%	5.592	7,38%	6.290	6,88%	5.471	7,13%	4.948	7,32%	6.038	6,85%	5.187	7,17%
ongeldig.	413	0,48%	2.089	2,12%	1.934	2,55%	2.888	3,16%	1.924	2,51%	1.554	2,30%	3.076	3,49%	1.833	2,53%
Totaal	86.060	100%	98.649	100%	75.735	100%	91.418	100%	76.726	100%	67.598	100%	88.202	100%	72.387	100%

In 2010 werden er in het totaal 2282 sociale huurwoningen geprogrammeerd om te worden gerealiseerd, zo blijkt uit schriftelijke vraag nr. 497 (Mercedes Van Volcem) aan minister Van den Bossche. Als we deze vergelijken met het aantal huurders op de wachtlijsten en het aantal bijkomende inschrijvingen per jaar blijkt een gigantische kloof tussen vraag en aanbod.

Op 141 000 woningen werd er in 2009 9757 woningen toegewezen. Rekening houdend met een bouwritme van 2000 sociale woningen per jaar, levert dit een cijfer op van 7557 woningen die werden toegewezen. Eén vijfde hiervan heeft reeds een sociale woning en stond op de wachtlijst. De andere helft dient om renovaties op te vangen. Zonder sterftcijfers verlaat slechts vier procent de sociale woning. Er is dus geen rotatie van het bestaand patrimonium.

Tabel 13: Aantal en aandeel toewijzingen volgens leeftijd op Vlaams niveau (in 2008 en 2009, op de referentiedatum)

toewijzing per Leeftijd	Kandidaat-huurders			
	2009		2008	
	aantal	aandeel	aantal	aandeel
< 20	40	0,41%	6	0,08%
20-29	1.772	18,16%	1.181	15,28%
30-39	2.308	23,65%	1.756	22,73%
40-49	2.062	21,13%	1.662	21,51%
50-59	1.563	16,02%	1.239	16,03%
=> 60	2.010	20,60%	1.882	24,36%
Ongeldig	2	0,02%	1	0,01%
Totaal	9.757	100%	7.727	100%

In 2009 werden er 474 sociale koopwoningen, 158 sociale huurwoningen en 50 sociale kavels effectief verkocht ten behoeve van eigendomsverwerving. Een kavel kostte gemiddeld 40 630 euro en een sociale koopwoning 167.180 euro. De VMSW beschikte

eind 2009 over 1538 ha bouwgrond. En er werden 2498 woningen bijgebouwd, waarvan 23% sociale koopwoningen.

Eind 2009 waren er 141426 sociale woningen die verhuurd worden door 93 Sociale Huisvestingsmaatschappijen. In 2007 stonden 75735 unieke kandidaat-huurders op een wachtlijst, waarvan 57457 niet over een sociale woning beschikken.

Tabel 14: Gemiddelde wachttijd op basis van openingsjaar van de openstaande dossiers op Vlaams niveau (in 2008 en 2009, op de referentiedatum)

	Gemiddelde wachttijd in aantal dagen (openingsjaar- openstaande dossiers)												
	Totaal	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003	2002	2001	2002	1999	1998
2009	970	183	532	908	1266	1634	2003	2365	2726	3110	3476	3843	nvt
2008	978	nvt	167	543	901	1269	1638	2000	2361	2745	3111	3478	3823

Het Itinera Instituut stelt in haar studie 'Huisvesting in tijden van schaarste' dat 270 000 huishoudens een woning huren op de private markt én met acute betaalbaarheidsproblemen kampen. 39% van de private huurders voldoen aan de voorwaarden voor het huren van een sociale woning. Dit betekent concreet 180 500 mensen of 7,2% van alle huishoudens.

Aan intenties geen gebrek. Immers, vertrekkend vanuit deze maatschappelijke nood keurde het Vlaams Parlement in 2009 het Grond- en Pandendecreet goed. Dit decreet omvat ook een ambitieus plan: tegen 2020 moeten er bijkomend 43.000 sociale huurwoningen, 21.000 sociale koopwoningen en 1.000 sociale koopkavels gerealiseerd worden.

In realiteit blijkt het echter zeer moeilijk om deze doelstellingen namelijk 6500 woningen per jaar te behalen...De bouwsector kan dit trouwens niet aan.

1.2. Profiel sociale huurders

Als we even inblikken op het inkomensprofiel van de sociale huurder vandaag dan is het opmerkelijk dat een aantal huurders meer verdienen dan de initiële inkomensvoorwaarde.

Anno 2011 ligt de inkomensvoorwaarde vast op volgende 19.169 euro van het netto belastbaar inkomen als alleenstaande zonder personen ten laste. De inkomensvoorwaarde ligt op 20.775 euro als u een alleenstaande persoon met een handicap bent en op 28.753 euro indien u niet alleenstaand bent. Dit laatste wordt vermeerderd met 1.607 euro per persoon ten laste.

Uit schriftelijke vraag nr. 106 (november 2010) van Mercedes Van Volcem blijken volgende cijfers:

Bijlage 1: Verdeling huurders per inkomenscategorie

Inkomenscategorie	2007		2008		2009	
	aantal	aandeel	aantal	aandeel	aantal	aandeel
0	692	0,52%	3.738	3,42%	6.186	4,46%
0.01 - 6197.99	5.796	4,35%	4.047	3,70%	6.523	4,70%
6198.00 - 7437.99	14.892	11,18%	308	0,28%	185	0,13%
7438.00 - 8677.99	10.887	8,17%	7.933	7,25%	7.944	5,72%
8678.00 - 9917.99	7.700	5,78%	7.325	6,69%	7.160	5,16%
9918.00 - 11157.99	6.631	4,98%	17.677	16,15%	9.689	6,98%
11158.00 - 12397.99	5.686	4,27%	11.193	10,23%	21.555	15,53%
12398.00 - 13637.99	4.404	3,31%	9.395	8,59%	12.889	9,28%
13638.00 - 14877.99	3.798	2,85%	6.809	6,22%	9.536	6,87%
14878.00 - 16117.99	3.408	2,56%	5.331	4,87%	7.298	5,26%
16118.00 - 17357.99	3.293	2,47%	4.736	4,33%	6.254	4,51%
17358.00 - 18597.99	2.867	2,15%	3.865	3,53%	5.503	3,96%
18598.00 - 19837.99	18.671	14,01%	3.115	2,85%	4.489	3,23%
19838.00 - 21077.99	5.822	4,37%	2.801	2,56%	3.697	2,66%
21078.00 - 22317.99	7.836	5,88%	2.570	2,35%	3.420	2,46%
22318.00 - 23557.99	14.594	10,95%	2.361	2,16%	2.963	2,13%
23558.00 en meer	16.248	12,20%	16.227	14,83%	23.529	16,95%
Totaal	133.225	100,00%	109.431	100,00%	138.820	100,00%

Bijlage 2: Verdeling huurders met inkomen van 23558 euro en meer volgens gezinssituatie

Aantal	met kinderen		zonder kinderen		Totaal
	handicap	geen hand.	handicap	geen hand.	
alleenstaanden	nvt	nvt	74	2372	2446
gezinnen	1066	7126	2773	10148	21113
Totaal	1066	7126	2847	12520	23559

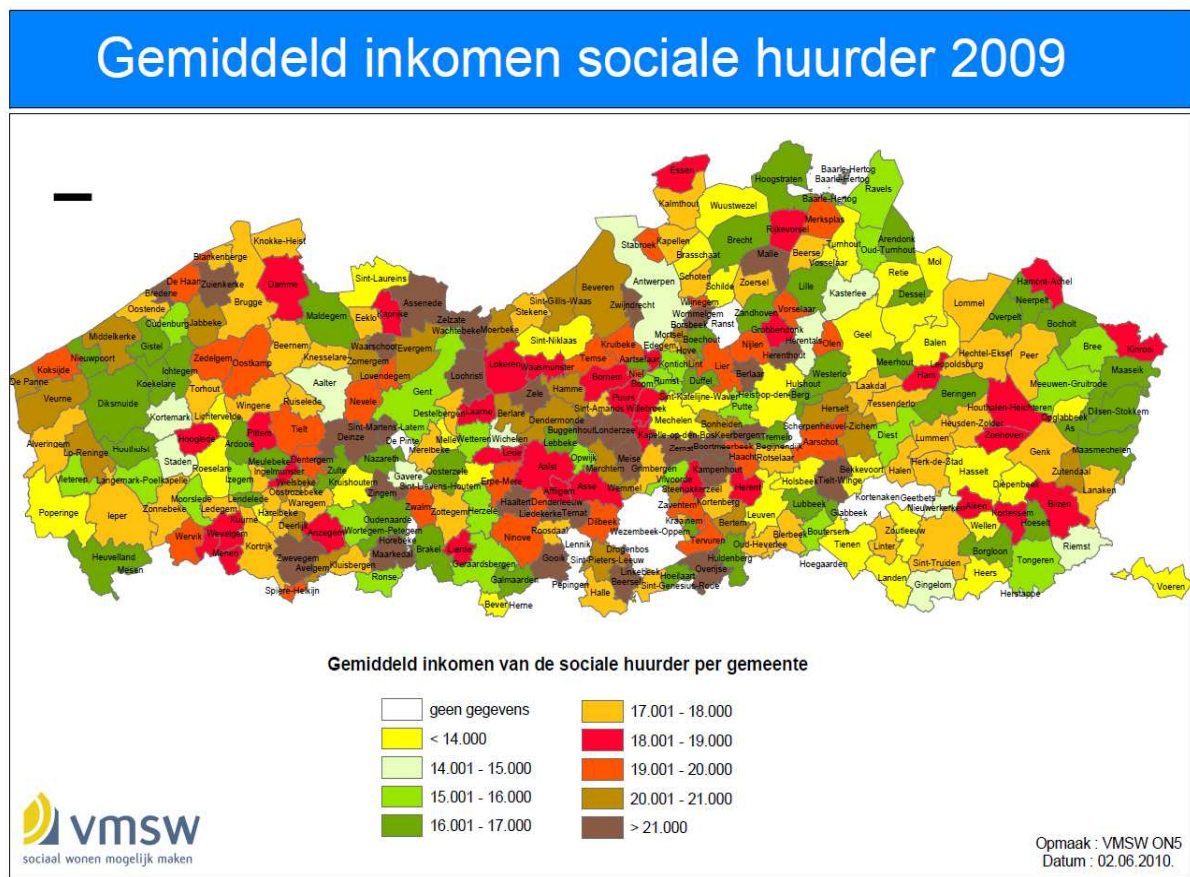
Percentage	met kinderen		zonder kinderen		Totaal
	handicap	geen hand.	handicap	geen hand.	
alleenstaanden	nvt	nvt	0,31%	10,07%	10%
gezinnen	4,52%	30,25%	11,77%	43,07%	90%
Totaal	4,52%	30,25%	12,08%	53,14%	100%

Bijlage 3: Verdeling huurders per globale inkomenscategorïe

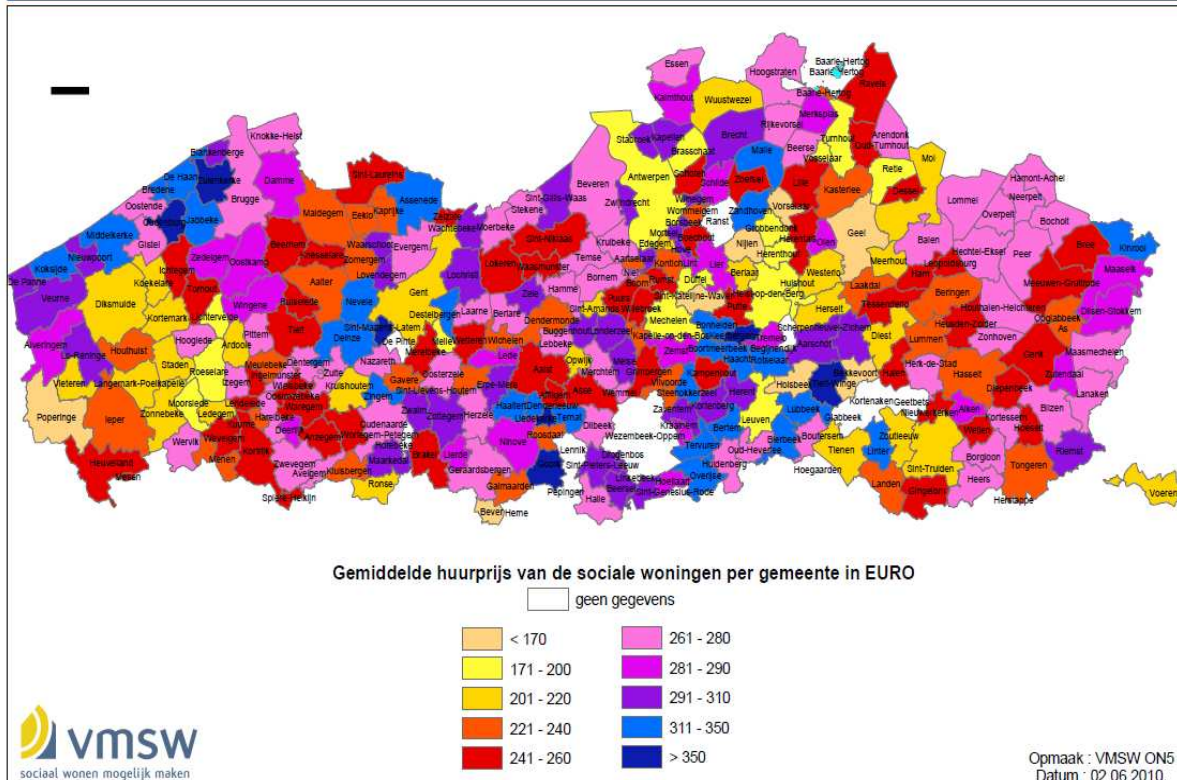
Aantal	alleenstaand	gezin zonder kind	gezin met kind	Totaal	handicap
0 - 9.999	21131	768	671	22570	3549
10.000 - 20.000	37290	10497	29360	77147	15699
20.000 en meer	4538	17417	11179	33134	5877
Totaal	62959	28682	41210	132851	25125

Percentage	alleenstaand	gezin zonder kind	gezin met kind	Totaal	handicap
0 - 9.999	94%	3%	3%	17%	16%
10.000 - 20.000	48%	14%	38%	58%	20%
20.000 en meer	14%	52%	34%	25%	18%
Totaal	47,39%	21,59%	31,02%	100,00%	19%

Uit deze cijfers blijkt dat één op de vier van de sociale huurders een netto belastbaar inkomen heeft dat hoger ligt dan 20 000 euro. Eén op de zes (16,95%) van de sociale huurders heeft zelfs een netto belastbaar inkomen dat hoger ligt dan 23 558 euro, de hoogste inkomenscategorïe bij de cijfers.



Gemiddelde huurprijs sociale woningen 2009



1.3. Tien procent alleenstaande sociale huurders verdient meer dan 23 558 euro

De inkomensvoorwaarde (maximum inkomen) om een sociale huurwoning te mogen huren voor een alleenstaande zonder handicap is in 2011 19.169 euro. Opmerkelijk is dat tien procent alleenstaande huurders zonder handicap een inkomen hebben dat hoger is dan 23558 euro. Concreet verdienen 2372 alleenstaande sociale huurders minstens 4500 euro meer dan de inkomensvoorwaarde. Een aantal sociale huurders heeft dus een inkomen dat ver boven de inkomensvoorwaarde uitstijgt. Eens mensen een sociale huurwoning huren is hun gestegen inkomen enkel van belang bij het berekenen van de huurprijs. De huurprijs stijgt evenwel niet in die mate dat de huurder gemotiveerd is om te vertrekken.

Zijn de sociale woningen bedoeld als sociale hangmat of als sociaal vangnet? We moeten durven opkomen voor de mensen die het minste hebben. Zij die worden geholpen met een woning aan een lage huurprijs, moeten ook hun engagement tonen om die in betere tijden weer af te staan. De Vlaamse overheid moet een sociale woning als een instrument beschouwen ter ondersteuning van mensen in nood of met beperkte middelen. Sociaal beleid moet emanciperend werken. Eens men een degelijk inkomen heeft, moet men gestimuleerd worden om te verhuizen. Dan kunnen sociale woningen opnieuw vrijkomen voor mensen die nog op de wachtlijst staan.

Vaak hoor je de argumentatie dat deze hogere inkomens goed zijn voor de sociale mix. Dit is een pleidooi ten behoeve van de sociale huisvestingsmaatschappijen. Men wil uiteindelijk huurders met een hoog inkomen (hogere huur) en die vlot betalen. Daarvoor is het systeem niet bedoeld. In Vlaanderen zijn er te weinig sociale woningen om deze goede inkomsten en instellingen te verdedigen.

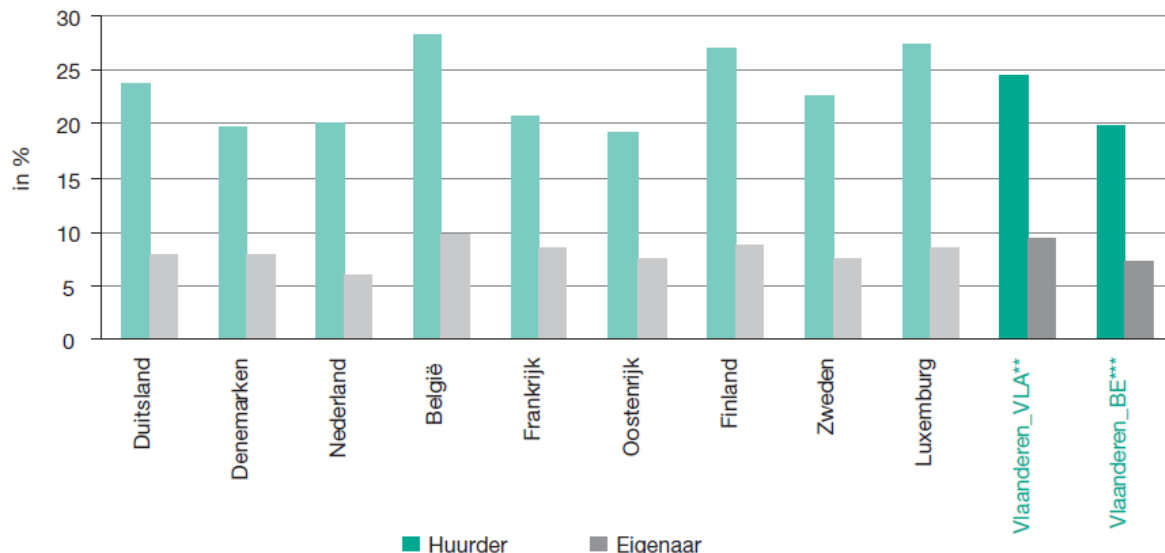
In elk project is er nu een sociale mix sedert het grond-en pandendecreet. Private bewoning, sociale huur en sociale koop. In elk nieuw project is de sociale mix ingeschreven.

Zolang er dus geen vraaggestuurd beleid komt maar enkel een aanbod gestuurd beleid via sociale huisvestingsmaatschappijen kunnen de inkomensgrenzen niet worden opgetrokken. Dit zou wel kunnen mochten ook private verhuurders hun woningen kunnen verhuren via het sociaal huurbesluit en de overheid het verschil in huurinkomsten bijlegt (zoals bij de sociale huisvestingsmaatschappijen).

1.4. Armoede en dakloosheid

Eén van de uitdagingen blijft het bestrijden van **armoede en dakloosheid**. Dit betekent dat er voldoende kwaliteitsvolle woningen tegen een betaalbare prijs beschikbaar moeten zijn. Concreet heeft ongeveer elf procent van de Vlaamse huishoudens een inkomen dat onder de Europese risicodrempel voor armoede ligt. Bij de huurders leunt het armoederisico aan bij de 20%. Een sterke focus op deze risicogroep is noodzakelijk.

Figuur 11. Armoederisico (in %) naar woningbezit, kopgroeplanden en Vlaanderen, 2007*



Sociale staat van Vlaanderen 2011, studiedienst Vlaamse Regering,pg.145

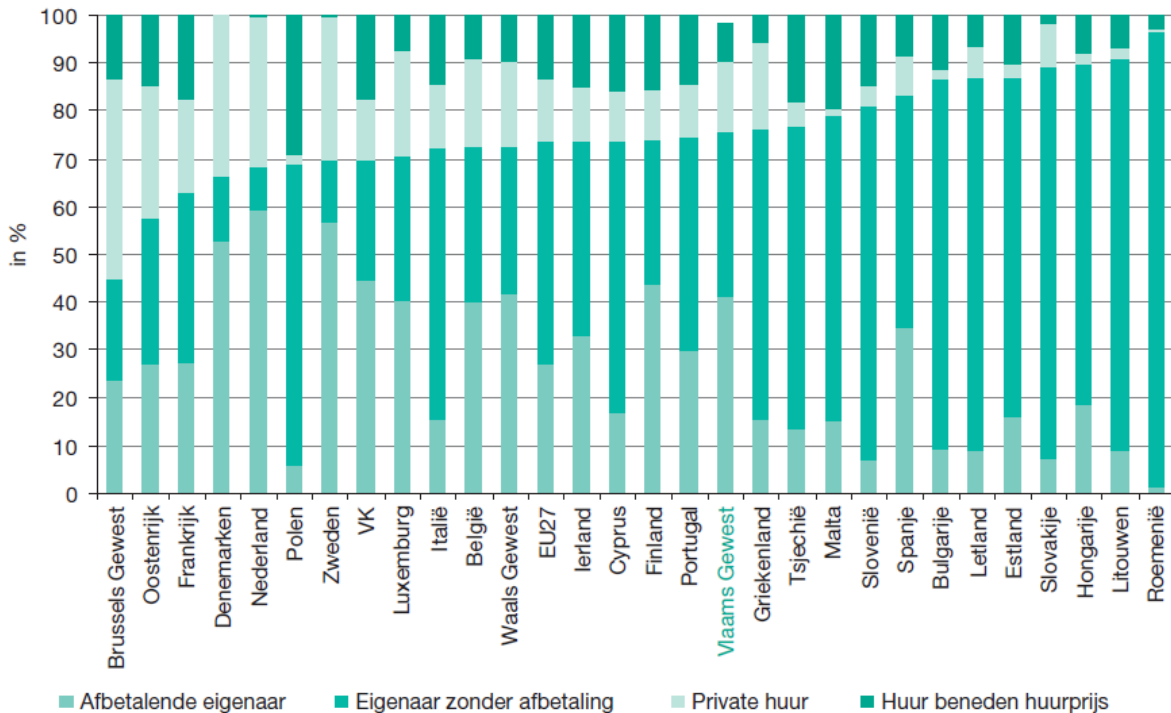
We moeten tevens oog hebben voor de verschillen vanuit specifieke geografische, regionale of stedelijke situaties. Zo is er het toenemende aantal alleenstaanden of een sterke concentratie van **zwakkere groepen**, zoals bijvoorbeeld gepensioneerden. Een

overaanbod aan bijvoorbeeld appartementen is dan weer een hoofdzakelijk stedelijk probleem. Op het platteland wordt een onderaanbod aan huurwoningen vastgesteld. Het is wenselijk rekening te houden met deze vaststellingen en ontwikkelingen bij het plannen van het beleid.

1.5. Eigendomsverwerving

Het totale aanbod van woningen diversifieert zich in Vlaanderen op een uitzonderlijke manier. In 2005 was 74,4% van de mensen eigenaar van een eigen woning (Woonsurvey). Dat was 9% meer dan in 1980. Opmerkelijk is dat er minder eigenaars zijn in de steden. Alleenstaande mensen en eenoudergezinnen waren slechts 58 procent eigenaar. Momenteel blijkt iets meer dan 75% van de huishoudens eigenaar van een woning. Gevolgd door een aanzienlijk grote private huurmarkt en sociale huurders (zie grafiek: 'huurders beneden huurprijs').

Figuur 1. Verdeling van de totale bevolking naar bewonerstitel (in %), Belgische gewesten en EU27-landen*, 2009



* Geen gegevens beschikbaar voor Duitsland.

Bron: EU-SILC, Eurostat en ADSEI.

1.6. Betaalbaarheidsproblemen

De betaalbaarheidsproblemen bij sociale huurders zijn beduidend hoger dan bij private huurders. 38.6 procent van de sociale huurders ondervindt betalingsproblemen terwijl dat bij de private huurders 27.4 procent bedraagt. (Cijfers steunpunt Ruimte en Wonen 'Is wonen in Vlaanderen betaalbaar?'). Markante cijfers die de nodige beleidsaandacht vragen. Het Itinera Instituut stelt in haar studie 'Huisvesting in tijden van schaarste' dat 270 000 huishoudens een woning huren op de private markt en met acute betaalproblemen kampen.

Sedert 1992 is het gemiddeld inkomen voor huurders gezakt en dat van eigenaars gestegen (VRIND 2010). De Woonsurvey (2005) toont aan dat private huurders in 2005 gemiddeld 431 euro huur betaalden, terwijl dat voor de sociale huur 258 euro bedroeg. Een nieuwe woonsurvey is absoluut noodzakelijk.

1.7. Kwaliteit bestaand patrimonium

2,9 miljard euro voor renovatie bestaand patrimonium

Om alle sociale huurwoningen op een aanvaardbaar kwaliteitsniveau te kunnen renoveren is een budget nodig van 2,9 miljard euro, gespreid over 10 jaar. Deze cijfers zijn het resultaat van een enquête over het woningpatrimonium, georganiseerd door het Steunpunt wonen.

HUURPATRIMONIUM	#WON	#HUIZEN	#APP
DUBBEL GLAS / DAKISOLATIE / CV	52%	44%	60%
EEN OF MEERDERE KNELPUNTEN	48%	56%	40%
ENKELE BEGLAZING	23%	27%	18%
GEEN DAKISOLATIE	28%	38%	16%
GEEN CV / ELEKTRISCH	20%	21%	19%

Conclusies:

- 48% van het patrimonium voldoet niet aan één of meerdere eisen van het ERP2020.
- Voor elk van de 3 maatregelen apart voldoet ongeveer een kwart van het woningenbestand niet aan de vooropgestelde minimumeisen.
- Appartementen scoren globaal beter dan eengezinswoningen.
- Vooral dakisolatie bij eengezinswoningen scoort merkelijk slechter: 38% van het totale patrimonium heeft nog geen dakisolatie.

Uit: Resultaten Patrimoniumenquête: energetische doorlichting van het sociale woningbestand, VMSW, 2011.

Het budget nodig voor het vervangen van enkele beglazing het plaatsen van dakisolatie en het vernieuwen van oude verwarmingsinstallaties. Dit is een weerspiegeling van het

noodzakelijke budget opdat sociale woningen kunnen voldoen aan het Energierenovatieprogramma 2020.

48 procent van de 141.588 wooneenheden van het woningenbestand vertoont een of meer gebreken en heeft dus een hoge renovatienood. Het gaat om bijna 68.000 woningen die moeten worden aangepakt. 39 procent van het patrimonium beschikt over een EPC-certificaat. In het algemeen kunnen we dus stellen dat ongeveer de helft van de sociale woningen zal moeten worden aangepakt om te voldoen aan de ambities van het Energie Renovatie Programma 2020.

#WON	%	BUDGET / WONING	BEGROTING	%
40.376	29%	€ 1.000	€ 40.376.000	1%
15.506	11%	€ 2.500	€ 38.765.000	1%
9.989	7%	€ 7.500	€ 74.917.500	3%
16.145	11%	€ 10.000	€ 161.450.000	6%
13.143	9%	€ 22.500	€ 295.717.500	10%
9.187	6%	€ 45.000	€ 413.415.000	14%
17.172	12%	€ 75.000	€ 1.287.900.000	44%
6.880	5%	€ 90.000	€ 619.200.000	21%
13.190	9%	TOTAAL INVESTERING	€ 2.931.741.000	

Uit: Resultaten Patrimoniumenquête: energetische doorlichting van het sociale woningbestand, VMSW, 2011.

Het zou een goede zaak zijn de woningen met de meeste kosten via renovatieleningen te laten verkopen aan de inwoners. Als een nieuwe woning 167000 euro mag kosten, dan zouden 17172 woningen kunnen verkocht worden aan 92000 euro en zouden 6880 woningen kunnen verkocht worden aan 77000 euro. De koop zou kunnen verbonden worden aan werk en een goedkope lening en stipte betaling van de vroegere huur.

De vrijgekomen middelen en de middelen die de renovatie vergt, zouden toelaten om 25000 nieuwe woningen op de markt te brengen of zou toelaten om een huursubsidie toe te kennen voor 2 miljard euro. Niets belet dat de sociale huisvestingsmaatschappijen nieuwe woningen huren van private investeerders en garant staan voor de huur. Dit betekent dat men op korte termijn veel sneller mensen kan helpen, want nieuwbouw duurt gemiddeld zes jaar.

Bovendien zou het goed zijn dat de renovaties door de mensen zelf kunnen worden gedaan. Dit is goedkoper voor de bewoner en zeker voor de overheid (openbare aanbesteding).

1.8. Leningen Vlaams Woningfonds

In 2009 werden om en bij 2500 leningen voor een gemiddeld bedrag van 133 000 euro uitgeschreven door het Vlaams Woningfonds. Het gaat hier om sociale leningen aan gezinnen met minstens één kind. Men kan terecht de vraag stellen waarom alleenstaanden hiervoor niet in aanmerking komen. Bij deze mensen is immers het risico op financiële wanbetaling bij het huren van een woning een pak groter.

1.9. Vergrijzing

Het Vlaamse woonbeleid moet de ambitie uitstralen om proactief te zijn. Dit betekent dat het ontwikkelingen op middellange en lange termijn in kaart moet brengen.

Eerst en vooral zijn er de **sociaaldemografische ontwikkelingen**. Het aantal huishoudens zal in de toekomst verder blijven toenemen. Naar schatting zal Vlaanderen in 2020 ongeveer 2,7 miljoen huishoudens tellen, en bijna 2,9 miljoen in 2040. Ook de samenstelling van deze huishoudens zal sterk wijzigen. Het aantal alleenstaanden zal toenemen omwille van gezinsverdunding. Men berekent dat één op drie huishoudens in 2020 zal bestaan uit alleenstaanden. De woonbehoefte zal de komende decennia grondig wijzigen. Het is van essentieel belang een zicht te krijgen op de gevolgen van deze evolutie voor de woonmarkt. Met andere woorden: zal het aanbod voldoende flexibel hierop kunnen inspelen?

Een andere sociaaldemografische ontwikkeling betreft de toenemende **vergrijzing**. Deze gaat gepaard met een gewijzigde woonbehoefte. Dit betekent concreet dat specifieke woonzorg, collectieve voorzieningen of alternatieve woonvormen voor ouderen noodzakelijk zullen zijn. Thema's zoals levenslang wonen, aanpasbaar bouwen en wonen en zorg zullen verder ontwikkeld en geïntegreerd moeten worden in het toekomstig beleid. Dergelijke sociaaldemografische wijzigingen hebben sterke gevolgen op de woonmarkt naar omvang en types van woningen. Dit wijzigt de nood aan eengezinswoningen en er zal specifieke vraag naar woonentiteiten voor alleenstaanden en aangepaste woonvoorzieningen voor ouderen zijn. Door de vergrijzing kan het aanbod aan 'onderbezette' eengezinswoningen toenemen. Het betreft hier grotere woningen waar alleen ouderen in gehuisvest zijn. Deze woningen zijn eerder moeilijk om te bouwen, en voor deze doelgroep met een specifieke zorgvraag zijn de woningen vaak ruimtelijk niet goed gelegen.

Het aantal 65-plussers in het Vlaams Gewest zal naar verwachting toenemen, van 1,10 miljoen in 2008 over 1,34 miljoen in 2020 naar 1,58 miljoen in 2030 (+44%). (Cijfers van de studiedienst van de Vlaamse Regering). 28 procent van de mensen zal 65+ zijn.

In deze nota wil ik een lans breken voor een doortastende aanpak van deze uitdagingen.
--

2. De acties

De wachtlijsten blijven quasi altijd even groot ondanks het feit dat er jaarlijks bijna 2500 woningen worden bijgebouwd. Dit komt omdat er geen rotatie is in het woningbestand en er steeds mensen zijn met een laag inkomen (kandidaten). Zo kan men blijven bouwen. Enkel dit zal weinig of geen zoden aan de dijk brengen. Vandaar dat andere alternatieve acties noodzakelijk zijn.

2.1. Sociale Leningen & fiscale stimuli voor eigendomsverwerving

"De betaalbaarheid van de eigen woning wordt bevorderd via het voortzetten van het stelsel van sociale leningen en de harmonisatie ervan. Ook de fiscale stimuli ter bevordering van eigendomsverwerving worden aangepast. Er zal onderzocht worden hoe een huiskorting, bijvoorbeeld via het 'klein beschrijf' zowel in de steden als op het platteland afhankelijk te maken van nieuwe criteria zoals woonoppervlakte, aankoopprijs en gezinsmodulatie. Dit moet het kopen van een eigen huis voor meer mensen haalbaar maken." Uit: Beleidsnota Wonen 2009-2014, Van den Bossche Freya

Een mogelijkheid is een sociale lening bij het Vlaams Woningfonds (VWF). Leningen bij het VWF zijn sociale leningen aan gezinnen met minstens een kind. In 2009 werden ongeveer 2500 leningen afgesloten voor een gemiddeld bedrag van 133000 euro. De gemiddelde rentevoet bedroeg toen 2.12 %.

Open Vld is reeds enige tijd pleitbezorger van een harmonisatie in de sociale kredietsector op voorwaarde dat het ten bate van de transparantie, rechtszekerheid en de kandidaat-ontlener is. Hiervoor heb ik een parlementair initiatief genomen, meer specifiek het voorstel van resolutie aangaande de harmonisatie van de sociale kredietsector. De harmonisatie van de sociale kredietsector mag men niet beperken tot het gelijkschakelen van de voorwaarden. Men moet daarbij ook het aantal actoren rationaliseren en aldus een duidelijke situatie te creëren in zake de sociale huursector en de sociale leensector.

Concreet zijn wij voorstander van volgende hervormingen:

1. Het Vlaams Woningfonds (VWF) moet bevoegd worden voor alle sociale kredieten.
2. De Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) mag enkel nog bevoegd zijn voor de sociale huursector.
3. De werking van erkende sociale kredietmaatschappijen moet worden stopgezet
Hierbij dienen de nodige begeleidingsmaatregelen genomen te worden opdat dit alles zo weinig mogelijk negatieve ingrijpende gevolgen met zich mee brengt.
4. Om het kopen van een eigen woning langs fiscale weg haalbaar te maken, is het aangewezen om de registratierechten verder te verlagen. De vorige verlaging, onder Dirk Van Mechelen, heeft aangetoond dat dit meer mensen aanzet tot eigendomsverwerving en meer geld voor de overheid genereert.
5. Tevens moeten maatregelen getroffen worden om sociale leningen aan mensen zonder kinderen –en in hoge nood- ook toe te laten.
6. Onroerende leasing moet worden onderzocht.

2.2. Betaalbaarheid van huur en koopwoningen bevorderen

*"Het bescheiden woonaanbod moet creatieve oplossingen bieden die de **betaalbaarheid van wonen** bevorderen. Enerzijds kunnen via bescheiden koopwoningen oplossingen worden geboden. Anderzijds biedt de private huurmarkt mogelijkheden. Huurders kiezen voor flexibiliteit en mobiliteit. Maar het aanbod aan private huurwoningen is kleiner dan de vraag en omvat nog heel wat woningen van minder goede kwaliteit. Om investeringen in een privaat huurwoningenaanbod te bevorderen, worden fiscale en financiële stimuli voor verhuurders uitgewerkt in ruil voor een faire prijs. Het huursubsidiestelsel wordt verder uitgebreid."*

Terecht wordt erop gewezen dat het aanbod van private huurwoningen moet opgedreven worden, zowel kwantitatief als kwalitatief. Evenwel ben ik er geen voorstander van om hieraan een prijsregulatie van overheidswege aan te koppelen. Dit zou een verstoring van de huurmarkt teweeg brengen waardoor nog meer verhuurders zullen afhaken. Wel moet erover gewaakt worden dat het stimuleren van het aanbod bijv. langs fiscale weg niet al te zeer leidt tot een verhoging van de huurprijzen. Dit kan enkel door te kiezen voor een verdere uitbreiding van de huursubsidie in de richting van een huurcheque, waarbij de woonbehoefte op een sluitende manier gesubsidieerd wordt om een voor hem/haar geschikte woning te vinden.

Een sterke huurmarkt

Men mag niet blind zijn voor het maatschappelijk gegeven dat niet iedereen in Vlaanderen eigenaar kan, zal of wil worden. Er zijn tal van factoren die het voor bepaalde groepen in onze samenleving – al dan niet tijdelijk -financieel onmogelijk maken om een eigen woning te verwerven: werkloosheid, invaliditeit, beperkte opleiding en dus beperkte toekomstperspectieven, beperkt inkomen, enz. Daarnaast zijn er ook mensen die bewust voor een huurwoning kiezen. Voor hen zal het huren van een woning of appartement dan ook het enige alternatief zijn.

In dit perspectief dient het Vlaamse woonbeleid zich te richten op twee actoren, nl. de openbare huursector (i.e. de sociale huursector) en de private huursector. Vandaag stellen we echter vast dat beide actoren/sectoren niet voldoende in staat zijn om de gepaste helpende hand te reiken aan de mensen die op zoek zijn naar een betaalbare, kwalitatieve huurwoning.

Dit alles hangt uiteraard samen met de economische context van de private huursector: deze staat namelijk zowel kwalitatief als kwantitatief onder druk. Het aanbod op de private huursector daalt elk jaar opnieuw, waardoor de prijzen stijgen. Dit geldt nog meer voor de recentere en dus meer kwalitatieve huurwoningen en –appartementen. Eén en ander is het gevolg van het gebrek aan rendement van de doorsnee huurwoning. Daardoor haken heel wat eigenaars af en verkopen ze hun huurpatrimonium. Daarnaast verkiezen heel wat erfgenamen van verhuurders om diezelfde reden om het vererfde huurpand te verkopen. Wanneer men weet dat de gemiddelde leeftijd van de niet-

professionele eigenaar/verhuurder rond de zestig jaar schommelt, kan men vermoeden dat deze tendens zich in de volgende jaren nog meer zal doorzetten.

Met andere woorden, het aanbod op de private huurmarkt neemt af, hetgeen de prijzen verder zal doen stijgen, waardoor dan weer meer huurders zullen willen doorschuiven naar de sociale huursector.

Het is duidelijk: een vooruitziend woonbeleid moet oog hebben voor de private huursector aangezien aan deze zijde de vraag naar sociale huurwoningen ontstaat. Jammer genoeg focussen de Vlaamse regering en de bevoegde Vlaams minister zich enkel op het aanbod aan sociale huurwoningen, waardoor het aanzuigefect alleen maar groter wordt en de noden in de toekomst nog groter zullen worden. We zullen er moeten leren mee leven, waarschijnlijk...

Open Vld ziet de private huursector als een volwaardige en actieve partner bij het woonbeleid. Immers, met alleen maar in te zetten op een sociaal aanbod graaft men enkel maar meer putten die moeten gevuld worden, zonder dat de bestaande putten gedempt worden. De overheid heeft nu eenmaal onvoldoende middelen om voor elke behoeftige een woning te bouwen of ter beschikking te stellen. Dit impliceert dan ook een ingrijpen aan de vraagzijde, meer bepaald in de vorm van het aanzwengelen van de kwaliteit en kwantiteit op de private huurmarkt.

Een andere stimulerende maatregel is bijvoorbeeld de mogelijkheid om private investeerders een woning te laten verhuren volgens de bepalingen van het sociaal huurbesluit en daarbij het verschil in huur te laten bijpassen via hetzelfde systeem waarvan de sociale huisvestingsmaatschappijen kunnen gebruik maken. Bovendien dienen de fiscale voordelen van sociale huisvestingsmaatschappijen (verlaagd BTW stelsel, geen belastingen, ...) dan ook te gelden voor zij die hun woning verhuren met toepassing van het sociaal huurbesluit.

De intentie van dergelijke maatregelen is om het voor de verhuurder opnieuw interessant te maken om zijn woning op de huurmarkt te houden. Het is immers enkel via een voor de verhuurders rendabele private huursector dat de kwantiteit, de kwaliteit én de betaalbaarheid van de private huursector kunnen verbeterd worden en dat de vraag naar het door de overheid te creëren aanbod zal kunnen afnemen, met kleinere wachtlijsten tot gevolg.

Zie ook punt 1.7 en suggestie tot verkoop slecht woningenbestand en huur door sociale bouwmaatschappijen van privaat patrimonium (goedkoper, goede investering met vast rendement).

Wat kost de exploitatie van een sociale huurwoning?

TABEL 8.5 -JAARLIJKS EXPLOITATIEVERLIES VAN DE SHM (EERSTE 33 JAREN)

	Voet	Basis	Impact op de overheidskost
Lening		€ 191 304	
Aantal jaren terugbetaling		33	
Jaarlijkse terugbetaling kapitaal lening aan VMSW			-€ 5 797
Gemiddeld belastbaar inkomen huurder		€ 14 554	
Jaarlijkse huur = 12/55 belast.ink.			€ 3 176
Info: maandhuur		€ 265	
Onroerende voorheffing			-€ 600
Frictieleegstand	3,00%		-€ 95
Wanbetaling	2,00%		-€ 64
Onderhoudsuitgaven	1,00%		-€ 1 913
Hieraan te affecteren werkingskosten SHM & VMSW			PM
Jaarlijks kastekort per sociale huurwoning te compenseren door de overheid			-€ 5 293
Wegvallen van de inkomstenbelasting op één private huurwoning	15,00%	€ 2 000	-€ 300
Recuperatie onroerende voorheffing betaald door SHM			€ 600
Jaarlijkse overheidskost per extra sociale huurwoning			-€ 4 993

BRON: EIGEN BEREKENING OP BASIS VAN DE REFERENTIEWONING EN DE GEMIDDELTE HUURDER.

Bron: Itinera, Huisvesting in tijden van schaarste, 2011.

2.3.Sociale woningen

"Het aanbod aan sociale woningen wordt uitgebreid. Het decreet grond- en pandenbeleid voorziet 43.000 extra sociale huurwoningen, 21.000 extra sociale koopwoningen en 1.000 extra sociale kavels tegen 2020. Een versterking van de regierol van de lokale besturen is aangewezen, zodat ze meer hefboomen krijgen om samen met de sociale huisvestingsmaatschappijen en andere partners tot oplossingen te komen. Een voortgangsreportage zal in 2014 worden gemaakt. Er komt ook een vereenvoudiging van de procedures voor sociale woningbouw waarbij de doorlooptijd ingekort wordt."

Uit: Beleidsnota Wonen, Van den Bossche Freya

We stellen vast dat in Vlaanderen meer dan 60.000 mensen op een wachtlijst voor een sociale huurwoning staan. Uiteraard hebben deze mensen vandaag al een dak boven het hoofd (meestal in de private huursector), doch beschouwen ze hun maandelijkse huisvestingslasten te hoog en willen ze naar een goedkopere sociale huurwoning.

Vertrekkend vanuit deze maatschappelijke nood keurde het Vlaams Parlement in 2009 het Grond- en Pandendecreet goed. Met dit decreet keurde het Vlaams Parlement ook een ambitieus plan goed: tegen 2020 moeten er 43.000 sociale huurwoningen, 21.000 sociale koopwoningen en 1.000 sociale koopkavels gerealiseerd worden.

Uiteraard is dit slechts één component van een totaalpakket aan de aanbodzijde, doch de Vlaamse regering maakt er de enige van. Voor de bevoegde minister is dit de enige manier om aan de vraag te voldoen. Bovendien legt dit een zware budgettaire hypotheek op het woonbeleid tot 2020 die weinig speelruimte voor andere maatregelen laat.

Nochtans kan het met dezelfde middelen ook anders, op voorwaarde dat men op een andere manier naar sociale huisvesting in Vlaanderen durft te kijken. Reeds in de commissie hebben we hierover stevige debatten gevoerd.

Ik wens dan ook, in naam van Open Vld een lans te breken voor de volgende maatregelen in de sector van de sociale huurwoningen:

2.3.1. Maak van een sociale huurwoning een tijdelijke hulp

Naar analogie met het Waalse Gewest kan een systeem van tijdelijke huurcontracten worden ontworpen, met een herziening van de contracten na 3, 6 en 9 jaar. Dit maakt een tussentijdse evaluatie mogelijk, gespreid over drie jaar, naar analogie met de private huursector. Op die manier verandert de perceptie over sociale huurwoningen van huisvesting van onbepaalde duur, naar huisvesting van bepaalde duur. Wie er tijdens de duur van het contract in het leven op vooruit gaat, kan zo op het einde van het contract doelmatiger gestimuleerd worden om door te stromen naar de private huurmarkt of naar eigendomsverwerving. In Wallonië heeft de bevoegde Ecolo-minister Jean-Marc Nollet onlangs een gelijkaardig systeem ingevoerd.

De privatieve huur is ook niet voor onbepaalde duur. Niets is voor onbepaalde duur, ook een woning die men koopt kan bij tegenslag verkocht moeten worden.

Nieuwe huurcontracten in de sociale huursector zouden tijdelijk moeten zijn. De huur blijft drie jaar dezelfde wat stimuleert om te werken. Bewijs van het zoeken van werk moet tevens worden voorgelegd. Uiteraard zijn mensen die niet kunnen werken of gepensioneerden ook aan de evaluatie onderworpen, niet om hen te activeren wel om hen op hun vermogen te controleren. Zo kan het niet zijn dat een gepensioneerde erft en zijn geërfde woning verhuurt en toch een sociale woning blijft betrekken. Iedereen gunnen we alles, maar de zwaksten moeten het meest worden geholpen.

Indien er een stelsel zou komen waarbij iedereen dezelfde steun krijgt in dezelfde omstandigheden (huurcorrectie aan eigenaars) dan moet de huur geëvalueerd worden.

2.3.2. Geef extra aandacht aan het bieden van nieuwe (arbeids)kansen aan sociale huurders

Instanties zoals de VDAB dienen meer aandacht te schenken aan het begeleiden en activeren van sociale huurders in hun zoektocht naar meer kansen op een beter leven, bijv. in de vorm van een job. Op die manier kunnen mensen zichzelf uit de nood werken en kunnen zij aldus doorstoten naar een kans op eigendomsverwerving. De

woonproblematiek is immers een inkomensproblematiek. Een job biedt de beste garantie op degelijke huisvesting.

2.3.3. Stimuleer de doorstroming van de sterkste sociale huurders

Uit cijfers na een schriftelijke vraag nr.106 (2010-2011) aan minister Van den Bossche blijkt dat duizenden sociale huurders meer verdienen dan de maximum inkomensvoorwaarde voor een sociale woning.

Bijna 25% van de sociale huurders heeft een bruto jaarinkomen van meer dan 20.000 euro terwijl meer dan 25% van de kandidaat-huurders op de wachtlijsten een inkomen van minder dan 10.000 euro bruto per jaar heeft. Daarom kan voorgesteld worden om sociale huurders wiens inkomen hoger ligt dan de maximum inkomensgrens, voorzien in het Sociaal Huurbesluit, een huurprijs te laten betalen die 10% hoger ligt dan de gemiddelde huurprijs voor een vergelijkbare woning op de private huurmarkt. Op die manier kunnen dergelijke huurders gestimuleerd worden om door te stromen naar een (verbeterde – zie hoger) private huurmarkt en aldus plaats maken voor meer behoeftigen op de wachtlijsten.

Als stimulans kan een sociale lening aan een extra gunstig tarief (2%) worden aangeboden bij het vrijmaken van de sociale woning. Zo wordt ook de eigendomsverwerving gestimuleerd. De huurder heeft zo ook de mogelijkheid om diezelfde woning te kopen (kooprecht) aan een gunstig tarief. Zo komt geld vrij voor de bouw van sociale woningen die dan andere mensen helpen. Een andere stimulans zou de bevrozing van de huur kunnen zijn gedurende het laatste jaar als men vrijwillig vertrekt.

Mensen die meer verdienen dan de inkomensvoorwaarde moeten gestimuleerd worden om plaats te maken voor anderen waar de nood hoger is. Indien tien procent van de huurders op de private markt zou huren, komen meteen 10 % sociale woningen vrij (14000). Dit is een inhaalbeweging van zes tot zeven jaar.

2.3.4. Informeer de sterkste sociale huurders over hun werkelijke financiële mogelijkheden

Al te vaak verkeren de sterkste sociale huurders in de verkeerde overtuiging dat eigendomsverwerving voor hen een financieel onhaalbare kaart is. Nochtans zouden zij met een sociaal krediet van bijv. het Vlaams Woningfonds perfect in staat zijn om een eigen woning te verwerven. Daarom moeten zij tijdig geïnformeerd worden over hun mogelijkheden ter zake, bijv. door hen een simulatie aan te reiken van wat mogelijk is met een sociaal krediet. Hierbij verwijs ik naar onze voorgestelde hervormingen ter vereenvoudiging van de sociale kredietsector (punt 2.1).

2.3.5. Breid het systeem van de huursubsidie uit

Op deze manier kan men de woonbehoeftige rechtstreeks ondersteunen en niet via het aanbod van de gekende instanties (huisvestingsmaatschappijen). Aldus kunnen zij zich richten op de private huurmarkt waardoor daar een grotere vraag ontstaat en dus nieuwe investeringen zullen gegenereerd worden. Bovendien is de overheidskost voor

huurpremie een pak lager dan de exploitatiekost voor een sociale huurwoning (Cijfers Itinera, en exclusief de restwaarde van de woning).

TABEL 8.8 - JAARLIJKE OVERHEIDSKOST VAN EEN HUJRSUBSIDIE

Gemiddelde maandhuur in de private huur	€ 450
Gemiddelde maandhuur in de extra sociale huurwoningen	€ 265
Maandelijks opleg	€ 185
Jaarlijkse overheidskost	€ 2 224

Bron: Itinera, huisvesting in tijden van schaarste, 2011

Huurpremies moeten een specifieke doelgroep ondersteunen en moeten beperkt worden in de tijd. Mensen die een bepaalde periode op de wachtlijst voor een sociale woning staan, moeten aanspraak kunnen maken op een ondersteunende premie. De beperking van het aantal mensen die aanspraak maken op een huurpremie en de beperking in de tijd moeten voorkomen dat dit een stijging van de huurprijs met zich mee brengt.

2.3.6. Renovatie

Bijna 50 procent van de 141.588 wooneenheden van het woningenbestand vertoont een of meer gebreken en heeft dus een hoge renovatienood. Het gaat om bijna 68.000 woningen die moeten worden aangepakt. Dit zijn cijfers die onmogelijk te negeren zijn. Concreet betekent het dat de Vlaamse Regering in het kader van het Energie Renovatie Programma 2020, prioritair de renovatie van sociale woningen moet behandelen. Renoveren maakt dat de waarde van het patrimonium niet nodeloos degradeert door verwaarlozing.

"Het Vlaamse woonkwaliteitsbeleid, verankerd in de Vlaamse Wooncode en het Kamerdecreet, stoelt op twee sanctionerende pijlers: de administratieve procedure ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring van woningen en de strafrechtelijke handhaving. Daarnaast zijn er stimulerende maatregelen ter verbetering van de woningkwaliteit, zoals de Vlaamse renovatiepremie en de verbeterings- en aanpassingspremie (VAP). ... De renovatiepremie wordt voortgezet, waarbij een bijsturing voorzien is in functie van de betaalbaarheid, een doelgerichter inzet en een betere afstemming met andere premies. Ook zal er bij woningkwaliteit meer aandacht gaan naar duurzaamheid en energiezuinigheid. ... Tenslotte zal meer aandacht worden besteed aan de renovatie van bestaande sociale (huur)woningen."

Uit: Beleidsnota Wonen, Van den Bossche Freya

Daar waar men het heeft over de kwaliteit van het aanbod op de private huurmarkt, mag minstens evenveel aandacht gaan naar de kwaliteit en renovatie van de sociale huurwoningen.

Omdat de renovatie van sociale woningen (zie punt 1.7) heel wat financiële uitdagingen met zich mee brengt, dient de minister enerzijds prioriteiten te stellen aangaande huisvesting en waar mogelijk een samenwerking met de private sector tot stand te brengen.

Zie ook punt 1.7 waarbij de suggestie wordt geformuleerd om over te gaan tot de verkoop van sociale renovatiewoningen. Dit zou 2 miljard euro besparen aan renovatie. De koper renoveert zelf en de huisvestingsmaatschappijen bekomen naast hun besparing aan renovatie tevens 6880 x 72000 euro en 17172 x 92000 euro. Dit laat hen toe om nieuw te bouwen of te huren op de private markt.

2.3.7. Samenhuizen

“Samenhuizen” is een groeiende trend in steden en zelfs gemeenten. Onder meer de hoge huurprijzen en het krimpende huuraanbod zorgen ervoor dat steeds meer mensen samen een woning huren. Pas afgestudeerde vriendinnen huren samen een huis, een koppeltje zoekt een derde om de huur mee te delen, twee leefloners huren samen en proberen zo met meer kwaliteit te wonen en te leven. Verschillende vormen van ‘samenhuizen’ moeten onderzocht en gestimuleerd worden, ook bij sociale woningen. In de sociale huisvesting moet meer aandacht gaan naar specifieke zorgwoningen voor ouderen. Men dient tevens rekening te houden met co-ouderschap in de sociale huisvesting maar ook in de sociale leningssector. Als men samenwoont, vermindert het vervangingsinkomen van de samenwonende. Geen probleem als werkloosheidsuitkeringen gepaard gaan met activering en tijdelijk zijn.

2.3.8. Nieuw Financieringssysteem

De financiering en de regelgeving van het woonbeleid moet transparanter worden georganiseerd. De huidige financieringssystemen moeten onder de loep worden genomen en bijgestuurd, waar ze de praktijk ten goede kunnen komen. Er wordt ingezet op coherente, kwaliteitsvolle en transparante regelgeving, wat moet leiden tot minder administratieve lasten, administratieve vereenvoudiging en een grotere efficiëntie.

De doorlooptijd voor de creatie van een woning of renovatie duurt veel te lang. Zo stonden in Koolskamp acht woningen tien jaar leeg en zo zijn er nog vele voorbeelden.

De lange doorlooptijden maken tevens dat verkavelingen met een sociale mix moeilijk verlopen. De private ontwikkelaar heeft een andere dynamiek. Time is money. Dit maakt dat de prijs voor de gewone woning stijgt.

2.3.9. Nieuwe Woonsurvey

De laatste grondige Woonsurvey dateert van 2005. Dit betekent dat vele cijfers over huisvesting alles behalve accuraat zijn. Daarom dient de Vlaamse Regering sneller werk te maken van een vernieuwde Woonsurvey die de nodige informatie verschaft.

2.3.10. Domiciliefraude beter aanpakken

Het aanpakken van domiciliefraude in sociale huisvesting verloopt momenteel zeer moeizaam. Zo getuige ook een antwoord van de minister op een schriftelijke vraag (nr. 409) aan Tom Dehaene. Artikel 102bis § 3 van de Vlaamse Wooncode stelt dat een administratieve boete kan worden opgelegd aan de huurder van een sociale huurwoning die de voorwaarden vastgelegd in artikel 92, § 3 van de Vlaamse Wooncode niet naleeft. De uitvoeringsmodaliteiten werden opgenomen in de artikelen 54 en 55 van het kaderbesluit sociale huur. De procedure van administratieve boetes is vrij complex. Ze is gradueel opgebouwd waardoor de huurder in eerste instantie de kans krijgt om de situatie te regulariseren. Een versoepeling van de procedures is absoluut aangewezen.

Thans wordt er enkel opgetreden als er een klacht komt van een derde.

2.3.11. Vermogen

Bij de toekenning van sociale woningen moet rekening gehouden worden met het vermogen. Te vaak zijn situaties gekend waarbij de huurders van een sociale woning eigendommen of een groot vermogen bezitten. Dit is zeer wraakroepend ten aanzien van mensen op de wachtlijst staan en waarvan de nood voor sociale huisvesting hoog is. Mensen die een aanzienlijk vermogen erven terwijl ze genieten van de voordelen van een sociale woning moeten gestimuleerd worden om op de private markt hun gading te zoeken. Eens de financiële situatie van personen aanzienlijk verbetert, moeten zij het engagement tonen om de hulp aan anderen over te laten. Worden sociale huurders geconfronteerd met een aanzienlijke stijging van hun vermogen, dan hebben zij de kans om de sociale woning te kopen. Zo komen middelen vrij.

Nu is het mogelijk dat een sociale huurder heeft geërfd en de woning van zijn ouders verhuurd. Bovendien kan de sociale huurder ook zelf een woning aanschaffen en verhuren en zelfs in het absurde een buitenverblijf hebben. Geen probleem dat men beter wordt, maar dit kan niet als er 70000 wachtenden zijn.

2.3.12. Aanbod sociale huisvesting verruimen via de privésector

Als de vraag hoog is naar sociale woningen, moet het aanbod volgen. Gezien de overheid niet in staat is het aanbod voldoende aan te vullen kunnen private investeerders een duw in de rug geven.

Investeerders moeten de mogelijkheid krijgen om conform het sociale huurbesluit, woningen als sociale huurwoningen te verhuren. De huur wordt dan enerzijds betaald door de sociale huurder en anderzijds legt de overheid een stuk bij. Dit kan bovendien de werkingskosten van sociale huursystemen aanzienlijk doen dalen gezien de vrije concurrentie en efficiëntiewinsten.

Daar waar de sociale verhuurders vandaag hun middelen putten uit NSF2 kan een parallel systeem opgezet worden.

In Oostenrijk bouwen banken en verzekeringsmaatschappijen betaalbare woningen die ze verhuren aan een op voorhand gekende prijs. Deze prijs wordt alleen geïndexeerd. Dit maakt dat er voldoende betaalbare woningen zijn en de tussenkomst in de huur geen inflatoir effect heeft.

2.3.13. Leegstand wegwerken tot een absoluut minimum

Langdure leegstand van sociale woningen blijkt reeds langere tijd een probleem. Bijkomend heeft men momenteel een gebrek aan cijfers. De leegstand moet gedetailleerd in kaart worden gebracht en aangepakt. Op de private markt is 3 % leegstand normaal. De leegstand in Brugge is ongeveer tien procent. Dit komt ook door de renovatie die ze beogen (zie ook 1/7). De verkoop van slechte woningen zou tevens sociale mix in de hand werken.

2.3.14. Leningen Vlaams Woningfonds ook voor alleenstaanden

De leningen met gunstige tarieven van het Vlaams Woningfonds moeten ook kunnen voor alleenstaanden. We merken immers dat 44% van de kandidaat-huurders alleenstaanden zijn. Als alleenstaanden een bescheiden woning in eigendom kunnen verwerven, kan heel wat sociale woningnood worden tegengegaan.

2.3.15. Huisvestingsval

Open Vld pleit voor een sterke activering van werklozen in sociale woningen. We mogen die mensen niet aan hun lot overlaten. Als je een sociale woning huurt loont het zelden om te werken. Eens je meer verdient moet je immers meer huur betalen. Een sterk activeringsbeleid gekoppeld aan de tijdelijkheid van de huur van sociale woningen moet dit probleem verhelpen.

Inkomen van 2500 bruto = sociale woning + werkloosheidsuitkering

Er is een inkomen van 2500 euro bruto nodig om een werkloosheidsuitkering van een alleenstaande en zijn sociale woning te vervangen. Om aan deze 'huisvestingsval' een oplossing te bieden moet er een ander beleid komen in zake activering van werk. De beste oplossing is daar tijdelijke werkloosheid koppelen aan een sterke activering.

Moet iemand die net teveel verdient om in aanmerking te komen voor een sociale woning dan zijn job opzeggen? Dan kan hij wel genieten van de voordelen van een sociale woning. Eens die persoon een sociale woning heeft kan hij dan terug beginnen werken en ongebreideld verdienen. Dit lijdt tot perverse toestanden. Het moet duidelijk zijn dat de sociale woningen ondersteuning zijn voor de allerswaksten.

Sociale bouwmaatschappijen willen vooral hoge inkomens omdat zij dan hogere huurprijzen ontvangen. Zo bereik je een effect waarvoor de sociale woning niet bedoeld

is. De overheid moet niet kost wat kost gaan concurreren met huiseigenaars in de privé. Dat is haar taak niet. Het argument dat er getto's zullen worden gevormd gaat evenmin op. Het grond- en pandendecreet voorziet sedert september 2009 in een verplichte sociale mix. Private woningen en sociale woningen kunnen door elkaar gebouwd worden. De verhuur van sociale woningen via Sociale Verhuurkantoren (SVK) kan dus in wijken met sociale mix.

2.3.16. Kwaliteitsnormen sociale huisvesting gelijk trekken

Er zijn aanzienlijke verschillen in de kwaliteit van sociale huurwoningen. Bij sociale verhuurkantoren zijn andere normen van toepassing. Alle sociale huurwoningen zouden op lange termijn een conformiteitsattest of een gelijkaardig E-peil moeten hebben. Er moet ook een gemeenschappelijk kader komen voor kwaliteitscontrole.

Steden en gemeenten spenderen een aanzienlijk budget aan sociale verhuurkantoren (SVK). Deze kunnen woningen huren op de private markt om door te verhuren aan sociale huurders. Toch staan daar niet dezelfde kwaliteitseis tegenover. Er wordt bijvoorbeeld niet in alle gevallen een conformiteitsattest of een gelijkaardig E-peil verwacht. De Sociale Verhuurkantoren beschikken bovendien meestal niet over de technische kennis om de woningen degelijk te keuren. Veeleer redeneren de meeste SVK's vanuit welzijnsoogpunt.

4. Besluit

Als geen ander ben ik ervan overtuigd dat woonbeleid de zwaksten in de samenleving moet ondersteunen. Een duwtje in de rug opdat elke persoon de kans krijgt om te participeren in onze samenleving en om zichzelf te vervolmaken.

De Vlaamse regering moet echter de oude beleidsrecepten hervormen. Ze kan hierbij platgetreden paden verlaten en die in het verleden nergens heen hebben geleid, tenzij naar het verhogen van de toen al bestaande noden.

Men moet uitgaan van de reële vraag en niet louter een cijfermatig aanbodbeleid voeren. Niet de instelling/het instituut is hierbij belangrijk maar wel het doel van sociale huisvesting.

Een echt woonbeleid kan alleen maar succes hebben wanneer op een andere manier naar het probleem wordt gekeken. Alleen op die manier kan men meer doen voor meer mensen met dezelfde middelen.

Dat vergt moed. Dat vergt visie. En bovenal vergt het actie. Net datgene waar de Vlaamse Regering kan verbeteren...

MERCEDES VAN VOLCEM