

# Wordt het sociaal wonen in zijn hart getroffen?

*Op 18 december 2015 werd tussen de Vlaamse meerderheidspartijen (N-VA, Open VLD en CD&V) een politiek akkoord beklonken over meerdere wijzigingen in de wetgeving met betrekking tot wonen, waarbij vooral de sociale huurmarkt in zijn hart wordt getroffen. De voorgestelde wijzigingen doen de wenkbrauwen fronsen en zullen één voor één zorgen voor een afbouw van het recht op wonen. De woonzekerheid wordt afgebouwd door de invoering van tijdelijke huurcontracten voor nieuwe huurders, er wordt geknoeid met het groeipad voor sociale woningen en er wordt een heksenjacht georganiseerd om domiciliefraude tegen te gaan.*

## **Tijdelijke huurcontracten**

Sociale huurders krijgen op dit moment een contract van onbepaalde duur voorgeschoteld. Eens je een sociale woning betreft, kan je daar blijven wonen zolang je aan al je plichten en aan de reglementaire voorwaarden voldoet. Dit is een goed en fair systeem, aangezien woonzekerheid een kernelement vormt van het recht op wonen. Sociale huur moet immers een aantrekkelijk en volwaardig woonalternatief zijn en blijven voor de private huurmarkt. De Vlaamse regering kiest er nu echter voor om deze woonzekerheid af te bouwen.

Met het kleine aandeel sociale huisvesting in Vlaanderen (6,7%), kan je inderdaad argumenteren dat sociale woningen moeten worden voorbehouden aan zij die er het meest nood aan hebben, zoals minister van Wonen Liesbeth Homans stelt. Alleen is het de manier waarop dit gebeurt die tegen de borst stoot. Zo wordt de opzegging wegens “te hoog” inkomen enkel voor de nieuwe sociale huurders gereserveerd en wordt de grens gevoelig verlaagd van 200% van de inkomensgrens voor toelating tot een sociale huurwoning naar 125%. Deze maatregel zal ten vroegste effect geven tegen 2025, en zal hoe dan ook erg beperkt zijn omdat het gemiddeld inkomen van recente sociale huurders een pak lager ligt dan dat van de zittende huurders die al langer een sociale huurwoning huren. Tegelijk bouwt de regering het overheidsbudget voor de realisatie van bijkomende sociale huurwoningen de komende jaren met 15% af en verlengt ze het groeipad van bijkomende sociale huurwoningen van 2023 naar 2025, waarbij ze de factuur doorschuift naar de volgende regeringen. De slotsom zal dus zijn dat er net minder sociale huurwoningen zullen zijn voor wie dit echt nodig heeft. Deze operatie getuigt van een sterk staaltje windowdressing. Er wordt met een vergrootglas ingezoomd op het al bij al beperkt aandeel ‘hogere’ inkomens (juister is te spreken over middelhoge inkomens, die trouwens geen eigen woning bezitten). Het gaat tenslotte momenteel over 3,25% van de huidige zittende sociale huurders die boven die grens zitten, terwijl de aandacht wordt afgeleid van de geplande

investeringsafbouw in de sociale huur. Door de inkomensgrens voor opzegging op 125% van de toelatingsgrens te leggen, is de kans op een werkloosheidsval bovendien erg reëel. Het is toch absurd dat je gestraft zou worden met het verlies van je sociale woonst, omdat je erin slaagt om het economisch iets beter te doen of bijvoorbeeld omdat je werk gevonden hebt.

Nochtans is het precies dit wat nu voorligt. Nieuwe sociale huurders zouden enkel nog tijdelijke contracten krijgen van 9 jaar, die verlengbaar zijn met periodes van 3 jaar. Na 8 jaar komt elke sociale huurder dus in de onzekerheid of hij er het daarop volgend jaar nog zal kunnen wonen. Vanaf dan herhaalt dit zich maar liefst om de drie jaar.

### **Opzegging wegens te hoog inkomen**

Er zijn twee redenen waarom je je opzeg zou kunnen krijgen. De eerste is omdat je inkomsten te hoog zijn. Zodra je gemiddeld over de drie laatste huurprijsaanpassingen meer dan 25% boven de inkomensgrenzen valt tegen het einde van je huurcontract, dan is de sociale huisvestingsmaatschappij verplicht om de woning op te zeggen. Voor een alleenstaande betekent dit een netto belastbaar inkomen van gemiddeld €23.533/jaar, voor een alleenstaande met handicap €25.504/jaar en voor alle anderen €35.298/jaar vermeerderd met €1.973/jaar per persoon ten laste. Enkel indien je je woonbehoefte kan aantonen, je al je pensioenaanvraag hebt ingediend of je recente inkomen opnieuw lager is, kan je vragen om deze opzeg in te trekken. Wie uit de sociale woning moet, zal dan een zoektocht moeten aanvatten op de veel te krappe private huurmarkt. Zeker voor grote gezinnen, personen met een andere etnisch culturele achtergrond, ouderen en personen met een handicap is dit een haast onbegonnen opdracht.

### **Onderbezetting**

Een tweede reden tot opzegging kadert in het tegengaan van onderbezette woningen. Zodra het verschil tussen het aantal bewoners en het aantal slaapkamers groter is dan één, zal de sociale huisvestingsmaatschappij je een voorstel doen om naar een gepaste woning te verhuizen, tenminste als die voorradig is. De voorgestelde woning moet in een straal van 5 km van je huidige woning liggen en het totaal van huurprijs, kosten en lasten mag maximaal 15% hoger zijn. Je kan bij inschrijving of actualisatie je keuze voor een sociale huurwoning in functie van aard, ligging of betaalbaarheid beperken, doch de keuze mag niet zo beperkend zijn dat een aanbod quasi onmogelijk wordt. Weiger je twee maal zo'n aanbod, dan krijg je onherroepelijk je opzeg. Bovenstaande regeling zou enkel gelden voor nieuwe huurders, maar ook de huidige huurders zullen een aanpassing voelen. Zij zullen namelijk, eveneens na het weigeren van twee aanbiedingen, een onderbezettingsvergoeding worden aangerekend van €25 tot €30 per overtollige slaapkamer.

Het is nochtans helemaal niet nodig om tijdelijke huurcontracten in te voeren. Ook met huurcontracten van onbepaalde duur kan een huurcontract worden stopgezet indien aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan. Zo kunnen sociale

huisvestingsmaatschappijen nu reeds een huurcontract opzeggen, maar dan wel zodra iemand boven het dubbele van de inkomensgrens zit. De woonzekerheid voor elke sociale huurder afbouwen om een absolute minderheid van de huurders op te zeggen, is met een kanon op een mug schieten. Sterker nog, de Vlaamse regering is zelfs niet nagegaan of met de invoering van hogere marktwaarden voor sociale huurders met een 'hoger' inkomen sinds 2011, er al geen sprake is van een grotere uitstroom van hogere inkomens onder de sociale huurders. En waarom moet dit opnieuw afgestraft worden met een opzegging, in de plaats van deze hogere inkomens te stimuleren tot het betreden van de private huurmarkt of duurzame eigendomsverwerving?

### **Groei van aantal sociale woningen**

Vlaanderen is gekend voor de kleine omvang van de sociale huisvestingssector. Met 6.7% van alle woningen scoren we bedroevend laag. Er werd een groeipad opgestart om hier verandering in te brengen, maar dat lijkt niet voldoende te werken, aldus een recent verslag van het Rekenhof hierover. Integendeel zelfs, deze meerderheid kiest ervoor om het (al weinig ambitieuze) groeipad nog meer te vertragen, door het langer te spreiden in de tijd. Het is nochtans geen geheim dat de woonnood steeds grotere proporties aanneemt en dat er dus net meer nood is aan sociale woningen. Rekening houdend met de vergrijzing, de gezinsverdunning en de huidige oorlogsmigratie voorspellen we hier niet meteen een ommekeer. Het zou eerder logisch zijn om het aandeel sociale huisvesting af te zetten tegen het aantal benodigde woningen. Indien we op die manier naar het huidige groeipad kijken, komen we niet eens uit aan een procentuele groei van sociale huurwoningen tegenover het totale woningpark. Indien dan ook nog eens gegoocheld wordt met de cijfers (de nulmeting start zagezegd in 2009 maar ook woningen van 2008 worden meegeteld), kunnen we niet anders dan besluiten dat we ook in beschikbare sociale huurwoningen tekort zullen blijven schieten.

### **Heksenjacht op domiciliefraude?**

De schaarse sociale woningen moeten rechtvaardig worden ingezet. Domiciliefraude kan niet worden getolereerd. Het gaat in tegen een rechtvaardig gebruik van sociale woningen en de onderlinge solidariteit van sociale huurders. De slinger lijkt echter door te slaan. De voorbije jaren vielen we van de ene bestrijdingsmaatregel in de andere. Het begint stilaan op een heksenjacht te lijken. Zo kunnen reeds makkelijk data uitgewisseld worden met de Kruispuntbank Sociale Zekerheid en het bevolkingsregister. De toezichthouders en wooninspecteurs kunnen zelfs de bevoegdheid van inspecteur van de gerechtelijke politie krijgen en een speciale cel "domiciliefraude" werd bij de toezichthouders opgericht. Daarenboven kunnen ze nu zelfs al nutsbedrijven verplichten om verbruiksgegevens door te geven. Ondanks deze koffer aan maatregelen werd tot dusver (cijfers Jaarverslag Toezicht 2014) bij amper 16 huishoudens een proces verbaal opgemaakt. Op 145.000 huishoudens in de sociale huur komt dit neer op 0,01%.

Bovendien wil de Vlaamse regering de definitie van domiciliefraude verruimen, waardoor ook onderdak geven aan iemand anders die er 'duurzaam' komt wonen

onder deze noemer zou vallen. Het is niet evident voor huurders om correct in te schatten of een inwoning duurzaam is of niet. Zelfs het Grondwettelijk Hof heeft recent de interpretatie van de minister hierover (het betrof inwonende asielzoekers) moeten corrigeren. Fraude wordt echter niet vermoed, maar moet bewezen worden. Nu duurzaam inwonen zelfs niet reglementair wordt omschreven, kan dit heel wat rechtsonzekerheid teweeg brengen bij de huurders. Daarenboven wenst de Vlaamse regering een verregaande informatie-uitwisseling over sociale huurders tussen ambtenaren verspreid over diverse beleidsdomeinen en niveaus heen, zonder zelfs maar een advies te vragen aan de commissie voor de bescherming van de persoonlijke levenssfeer.

### **Bestrijden woonoverlast**

Woonoverlast is een wezenlijk probleem, dat niet mag verengd worden tot de sociale huurders. Dat anderen het rustig huurgenot storen, of dat de buurt hieronder lijdt, kan natuurlijk niet getolereerd worden. Een efficiënte procedure is nodig, maar mag de rechten van de betrokkenen niet ondermijnen. De Vlaamse regering kiest voor een bestraffende aanpak en meent zelfs dat het niet meer nodig is om degene die verdacht wordt van overlast vooraf in gebreke te stellen. Achteraf een boete heffen, zonder een voorafgaande ingebrekestelling zal dus mogelijk worden, ook al is het probleem reeds verholpen. Ook hier komt de rechtszekerheid van de huurder onder spanning.

### **Nog geen wet**

De voorstellen die hierboven werden besproken zijn nog geen wet (decreet of besluit van de Vlaamse regering). Een eerste kritisch advies werd reeds uitgesproken door de Vlaamse Woonraad. Ook de Raad van State moet de wijzigingen nog onderzoeken. Het advies van de Vlaamse Woonraad is bijzonder scherp en komt er op neer dat de minister best haar huiswerk overdoet en het ontwerp op een aantal punten ingrijpend wijzigt. Of de minister en de Vlaamse regering het ontwerp bijstuurt, vooraleer aan het parlement voor te leggen, weten we momenteel nog niet. Maar één zaak is duidelijk, het laatste woord is hierover nog niet gezegd.

*Op 10/03/2016 organiseerde het Vlaamse Huurdersplatform een informatiesessie over de op til staande wijzigingen in de sociale huur.*