

VERSLAG

Webinar ‘Toegang tot de sociale huur’

27 april 2021

De toegang tot de sociale huurmarkt beroert de gemoederen. Zoveel is duidelijk na het webinar van SAM vzw en het Vlaams Huurdersplatform op 27 april 2021. Met meer dan 370 aanwezigen was de opkomst bijzonder groot. U leest hier een kort verslag, maar u kan de webinar [hier](#) ook (her)bekijken.

Na een korte inleiding vingen we aan met twee panelgesprekken. VRT-journalist Hans Bontinck, maker van o.a. de Pano-reportage ‘Te huur/Te duur’, was moderator van dienst. In het eerste gesprek laat hij **Leentje Cornelis** (directeur sociale huisvestingsmaatschappij Ninove Welzijn), **Geraldine Serras** (diensthoofd OCMW Gent) en **Eric Wilms** (woordvoerder VIVAS en zelf sociale huurder) aan het woord. Het tweede panelgesprek voerden we met **Thomas Raes** (directeur sociaal verhuurkantoor De Poort), **Piet Steenssens** (beleidscoördinator Wonen CAW Antwerpen), **Thomas Willekens** (beleidsmedewerker Vluchtelingenwerk Vlaanderen) en **Annabel Cardoen** (beleidsmedewerker Welzijnszorg).

Joy Verstichele lichtte daarna de stand van zaken toe met betrekking tot de regeringsplannen. Bij meer nieuws over de concretisering, houden we jullie uiteraard op de hoogte.

We legden ook een aantal stellingen voor aan de deelnemers en we stelden een debatnota voor. Deze kan als inspiratiebron gebruikt worden om lokaal het gesprek aan te gaan. SAM en het Vlaams Huurdersplatform zullen ook op Vlaams niveau verder ijveren voor een nieuw en rechtvaardig toewijzingsstelsel.

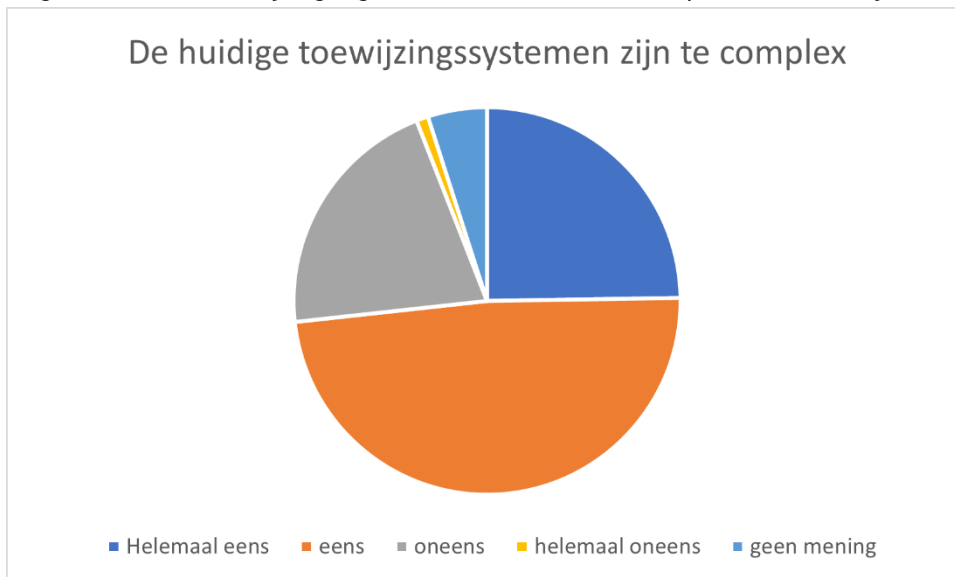
Zonder volledig te willen zijn, bundelen we thematisch een aantal punten die in de gesprekken aangeraakt werden. We nemen ook de feedback die we van de deelnemers kregen meteen mee in de bespreking, samen met de resultaten van de polls.

WOONMAATSCHAPPIJ

Vanaf 2023 zal er maar één sociale verhuurder meer actief mogen zijn per gemeente. Verschillende sociale verhuurkantoren (SVK) en sociale huisvestingmaatschappijen (SHM) zullen moeten fusioneren. Nu de eerste stappen daarin gezet worden, zoals de afbakening van het nieuwe werkingsgebied, is er een grote vraag naar duidelijkheid. De onzekerheid op het terrein knaagt en er is nood aan rust om deze operatie tot een goed einde te brengen. Er wordt tegelijkertijd gevreesd voor een stilstand waarbij de energie en tijd nodig voor de fusie ten koste gaat van lopende bouw- of renovatieprojecten. Ook de dienstverlening naar huurders en kandidaat-huurders zou onder druk komen te staan.

CENTRAAL INSCHRIJVINGSREGISTER

Naast de éénmaking van de woonmaatschappij komt er ook één toewijzingssysteem. Dat moet samengaan met een sterke vereenvoudiging en meer transparantie. De mogelijkheid om met een centraal inschrijvingsregister te werken wordt positief onthaald. Dat zou de administratieve last voor zowel huurders als verhuurders sterk moeten beperken. Er wordt wel aangestipt dat dit kan leiden tot meer weigeringen bij een effectief aanbod omdat mensen de buurten waarvoor ze inschrijven minder goed zullen kennen. Hopelijk zorgt dit centraal inschrijvingsregister er ook voor dat de drempel om in te schrijven verlaagd wordt.



Door de hoge nood schrijven veel mensen zich misschien wel voor veel buurten in, maar je wil ook niet zomaar overal wonen. Wonen hangt samen met andere zaken zoals de school van de kinderen, het werk, ... Het is soms gissen naar de reden waarom kandidaten een aanbod weigeren. Soms speelt de grootte of de kwaliteit van de aangeboden woning een rol, het feit dat mensen na jaren wachten ondertussen al een andere oplossing hebben gevonden, de eerder negatieve beeldvorming over sommige sociale huurwijken, ... Een wetenschappelijk onderzoek naar deze beweegredenen zou bijzonder interessante informatie kunnen opleveren.

SCHAARSTE

Het is een rode draad doorheen het gesprek: de schaarste aan sociale woningen en het gebrek aan een gepast aanbod. Welk soort toewijzingssysteem we ook maken, we zullen hiermee nooit het probleem van de ellenlange wachtlijsten kunnen oplossen. Er zullen andere maatregelen nodig zijn om het aanbod aan sociale woningen fors de hoogte in te stuwen.



Het bindend sociaal objectief was een streefcijfer voor lokale besturen om meer sociale woningen te bouwen. Alleen is dit ondertussen in de praktijk verveld tot een maximumgrens. Veel lokale besturen weerhouden sociale huisvestingsmaatschappijen ervan om nog gronden aan te kopen of ontwikkelingen op te starten omdat het streefcijfer behaald is. Het is politiek gezien blijkbaar vaak niet interessant om sociale woningen te bouwen en zo ontstaat er veel lokale tegenkanting. Nochtans blijven ook de wachtlijsten in deze steden en gemeenten aanzwellen.

Ook het soort aanbod dat beschikbaar komt is belangrijk. Zodra je in het Gentse drie kamers of meer nodig hebt, sta je makkelijk tien jaar op de wachtlijst. Op het moment dat er een toewijzing is, zijn de kinderen soms het huis al uit. Er is nood aan grotere gezinswoningen, maar misschien kunnen nieuwe bouwvormen, zoals modulair bouwen, interessant zijn. In andere gemeenten zijn de wachttijden dan weer bijzonder lang voor alleenstaanden.

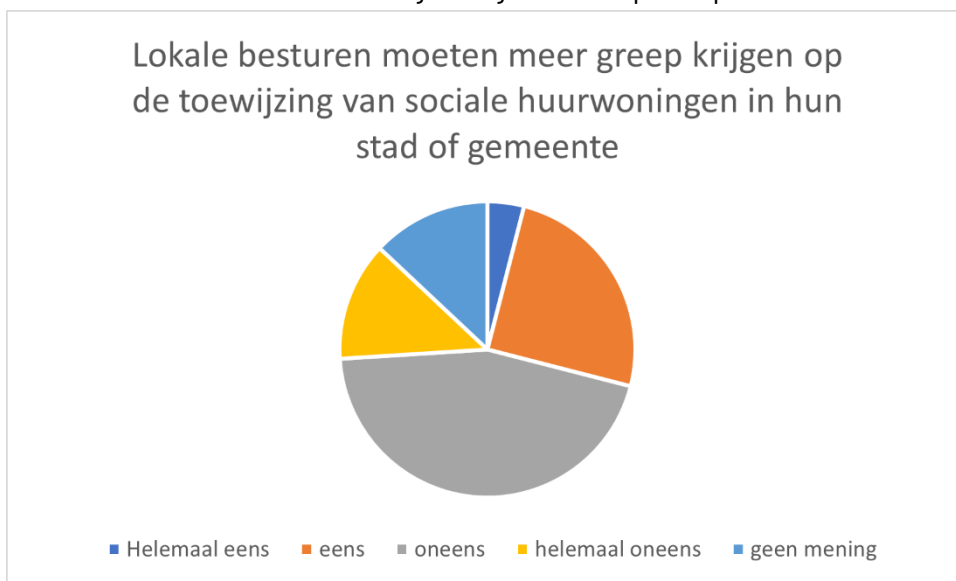
Omwille van de ondermaatse kwaliteit worden op dit moment heel veel sociale huurwoningen gerenoveerd. Veel renovaties betekent meteen ook dat er veel interne verhuizingen zijn, waardoor nieuwe kandidaten nog minder vlot kunnen instromen. Zo verkort de wachtlijst natuurlijk niet.

Daarenboven is er een behoorlijk lange looptijd van zo'n 5 à 6 jaar voor nieuwe projecten. Dat is te lang. De creatie van sociale woningen is een investering op lange termijn, maar het is cruciaal dat daar meer geld voor vrijgemaakt wordt. We staan er niet genoeg bij stil dat die mensen op de wachtlijst ondertussen boven hun limiet huren op de private huurmarkt.

Net in die context van schaarste ontstaat er concurrentie tussen verschillende groepen en wordt het belang van een objectief en rechtvaardig toewijzingssysteem groter.

SPELREGELS

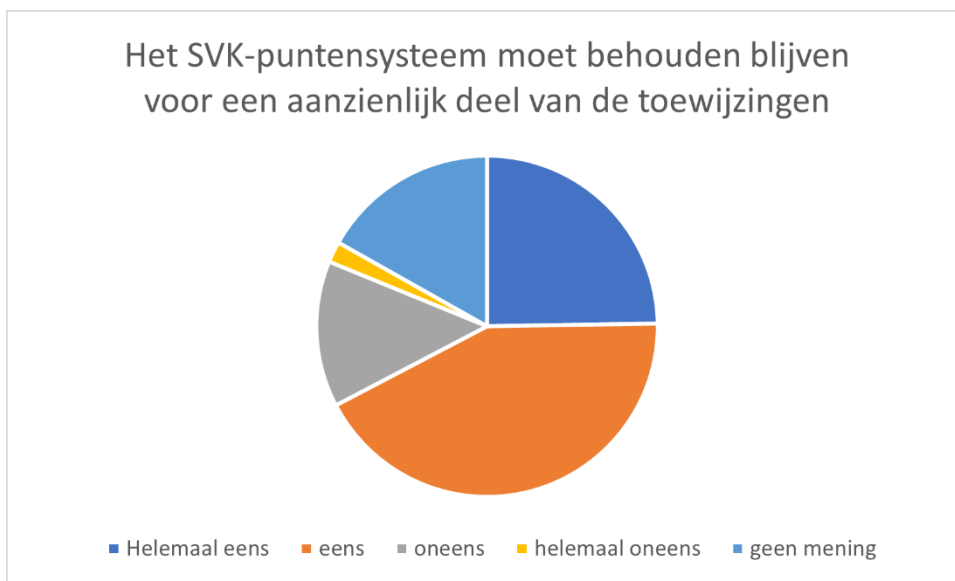
De huidige combinatie van enerzijds een toewijzingssysteem gebaseerd op chronologie en anderzijds het puntensysteem van de SVK's (gebaseerd op inkomen en woonnod) wordt als zeer complementair bevonden. Er moet ook voldoende lokale vrijheid zijn om in te spelen op lokale noden.



Dat de spelregels op Vlaams niveau gemaakt moeten worden staat niet ter discussie, al is lokale invulling belangrijk. Er moet wel verzekerd worden dat alle kandidaat-huurders op een gelijke manier behandeld worden en dat er geen ruimte is voor enig favoritisme of cliëntelisme. Het voordeel van een Vlaams kader ligt ook in de transparantie en duidelijkheid voor de kandidaten, in vergelijking met een systeem waarbij de regels in elke gemeente anders zijn. Een duidelijke communicatie moet ook leiden tot meer begrip voor de toewijzingsregels. Uit de antwoorden op de stelling kunnen we afleiden dat veel deelnemers van de webinar vinden dat lokale besturen niet meer greep moeten hebben op de toewijzingen dan in het huidige systeem.

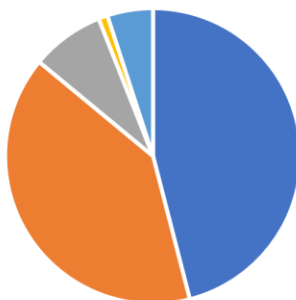
SVK-PUNTENSYSTEEM

De afschaffing van het SVK-puntensysteem werd bij de aankondiging als een donderslag bij heldere hemel ervaren. Niemand begrijpt waarom dit nodig is. Er is een grote vrees of er in het nieuwe systeem wel voldoende toewijzingen zullen gebeuren aan de meest woonbehoeftige doelgroep. Daarenboven is er ook een grote bezorgdheid over de manier waarop dit dan moet gebeuren als het puntensysteem afgeschaft wordt.



Er wordt vanuit het panel ook gevraagd om een minimaal aandeel vanuit Vlaanderen te verplichten. Als die verantwoordelijkheid bij de lokale besturen terecht komt, vreest men dat er te weinig solidariteit zal zijn tussen die lokale besturen.

In een nieuw toewijzingsysteem moeten er meer toewijzingen gebeuren op basis van kwetsbaarheid en acute woonnood dan vandaag



■ Helemaal eens ■ eens ■ oneens ■ helemaal oneens ■ geen mening

In een nieuw systeem moet de meerderheid van de toewijzingen gebeuren op basis van de chronologie van inschrijven

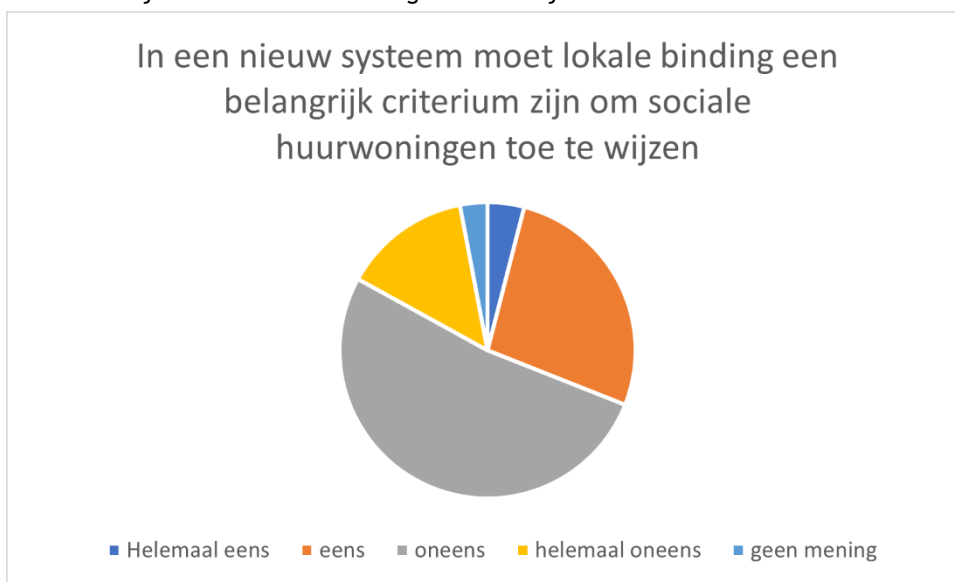


■ helemaal eens ■ eens ■ oneens ■ helemaal oneens ■ geen mening

Uit de bovenstaande stellingen kunnen we afleiden dat chronologie een leidend principe moet blijven voor de toewijzingen, maar dat een groter aandeel dan vandaag toegewezen zou moeten worden aan mensen met een extra woonnood. Daarenboven wordt in het panelgesprek verwezen naar artikel 23 van de grondwet dat stelt dat iedereen recht heeft op een behoorlijke huisvesting. Een rechtvaardige toewijzingsregeling in de sociale huur is daar een middel bij uitstek voor.

LOKALE BINDING

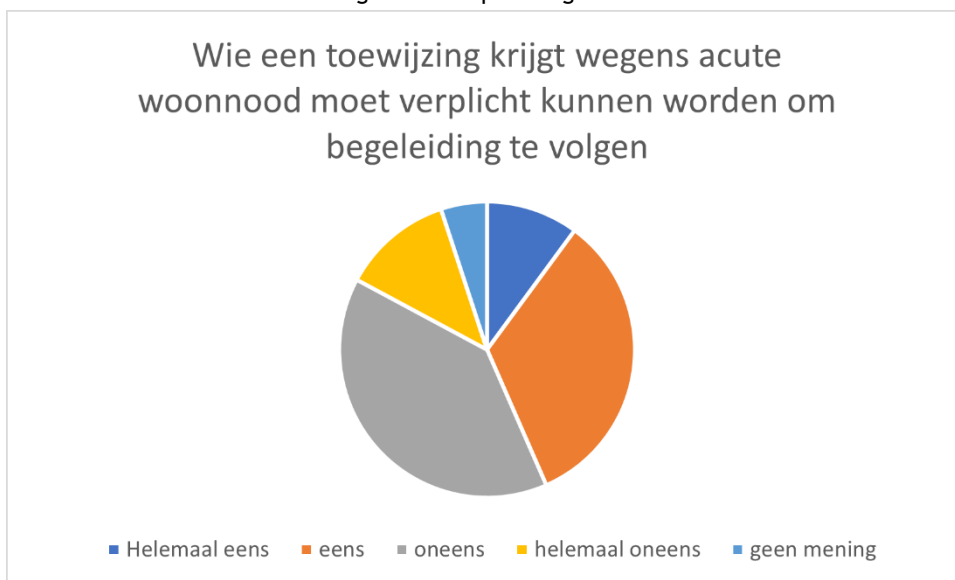
Een andere grote bezorgdheid is de verstrenging van de lokale binding. Vaak wordt gesteld dat lokale binding noodzakelijk is om het draagvlak bij lokale besturen voldoende hoog te houden. Dat is volgens een aantal sprekers echter een vooronderstelling die niet gedocumenteerd is. Het belang dat men nu geeft aan lokale binding wordt vooral aangevoeld als een uitsluitingsmechanisme. Vele kandidaat-huurders hebben een gebrokkelde woonhistoriek. Mensen wonen in slechte woningen of in onzekere omstandigheden en moeten dan verhuizen. Maar ook een echtscheiding of verandering van werk kan ervoor zorgen dat je geen langdurige binding meer hebt. Dit geldt ook voor jongeren die uit een moeilijke thuissituatie vertrekken of nieuwkomers die wel het recht hebben om hier te verblijven maar hier nog geen vijf jaar zijn. Er wordt ook de vergelijking gemaakt met de vaccinatiestrategie. Moeten we eerst de jongeren vaccineren? Nee, we kiezen eerst voor de mensen die het meest risico lopen. Waarom zou dat in de sociale huur anders zijn? Een overduidelijke meerderheid van de deelnemers vindt niet dat lokale binding een belangrijk criterium moet zijn om sociale huurwoningen toe te wijzen.



BEGELEIDING

Er wordt wel eens geopperd dat sociale huurders verplicht moeten kunnen worden om begeleiding te aanvaarden. De panelleden geven aan dat de focus van woonactoren op huisvesting moet blijven liggen, maar dat de druk op sociaal wonen steeds groter wordt door de vermaatschappelijking van de zorg en de afbouw van residentiële zorg.

Sociale woonactoren moeten zich kunnen focussen op de creatie, het beheer, en behoud van sociale woningen. Maar het blijkt dat er ook meer nood is aan begeleiding. Uit cijfers in het Antwerpse blijkt dat 20 à 25% van de sociale huurders baat kan hebben bij begeleiding. Alleen is er onvoldoende begeleidingscapaciteit om dit waar te maken. Voldoende ondersteuning voorkomt nochtans veel problemen. Op termijn win je dat terug want je vermijdt dat mensen op straat komen te staan. Zo is de maatschappelijke kost veel lager. Er wordt ook gesteld dat een recht op behoorlijke huisvesting zoveel mogelijk gevrijwaard moet worden van voorwaarden. Een algemene verplichting wordt door de meesten als te verre gaand beschouwd.



Ook over het respecteren van de privacy worden vragen opgeworpen. Bestaat er wel een manier om dit soort beslissingen te nemen met voldoende respect voor de privacy van de kandidaten?

ALTERNATIEVEN

Bij gebrek aan oplossing via de sociale verhuurders, starten organisaties en vrijwilligers vaak eigen projecten op. Ze proberen zo de gaten op te vullen. Dat is vandaag al zo, maar als het puntensysteem dreigt te verdwijnen, vrezende panelleden voor nog meer druk op vrijwilligers die een woning moeten zoeken. Deze werken vaak niet met een toewijzingssysteem. Voor mensen met een woonnood is het dan puur een kwestie wie dit netwerk van vrijwilligers kan vinden. Dat is niet de manier waarop we met een grondrecht moeten omgaan.

Voor nieuwkomers werkt het systeem van de SHM's nu al eerder in hun nadeel door de huidige lokale bindingsregels. Nieuwkomers slagen er dus vaak niet in om een sociale woning te bekomen. Bij de SVK's wordt er iets meer rekening gehouden met de woonnood, maar ook dat is onvoldoende. Ook hier steken dus nieuwe projecten de kop op. Het huidige systeem toont tekortkomingen, maar het is een grote vrees dat een nieuw systeem daar geen antwoord zal op bieden.

Er wordt aangestipt dat de vorming van de woonmaatschappij een unieke kans is om meer te zijn dan de loutere optelling van een sociaal verhuurkantoor en een sociale huisvestingsmaatschappij. Een bredere invulling is nodig waarbij alternatieven ondersteund en eventueel zelfs opgezet kunnen worden.

Tegelijk moet er ook naar de private huurmarkt gekeken worden. Kan die niet verder gesocialiseerd worden? Kan er niet meer met huurtoelages gewerkt worden? Hoe kunnen we de kwaliteit verbeteren? Kan de leegstand niet opnieuw duurzaam ingezet worden?

Het besluit is duidelijk. Er zijn geen tovermiddelen. Er is vooral nood aan overheden die het belang van het recht op wonen inzien en daar uitvoering aan geven. Een prioriteit maken van meer kwaliteitsvolle sociale huurwoningen is dan de evidentie zelve.

—

SAM, steunpunt Mens en Samenleving vzw
Maatschappelijke zetel: Turnhoutsebaan 139A – 2140 Borgerhout – BTW BE 0674.697.752 – RPR Antwerpen
info@samvzw.be – samvzw.be