



UITTREKSEL UIT **NIEUWSBRIEF 2010/02**

Sociale huur kent (nog) steeds (meer) hoge drempels

Het woord zegt het zelf: het Kaderbesluit Sociale Huur re gelt alles waar de bewoners van een sociale huurwoning mee te maken krijgen. Inschrijving op een wachtlijst, toewijzing van een woning, huurprijsberekening...

Het Kaderbesluit is ongeveer 2 jaar oud en wordt momenteel geëvalueerd door de Vlaamse administratie. Het Vlaams Netwerk gaf, samen met andere middenveldorganisaties, haar oordeel over dat besluit. Dat is niet mals. Het Vlaams Netwerk is bijzonder ongerust over de blijvende ontoegankelijkheid van de sociale huur voor de allerzwaksten. Sterker: in onze bijdrage tot de evaluatie, die u hier in [bijlage](#) vindt, vragen wij ons herhaaldelijk luidop af of bepaalde beleidskeuzes wel tot doel hebben de toegang tot de sociale huur voor mensen in armoede te bevorderen. Het Vlaams Netwerk heeft dan ook niet nagelaten om in haar bijdrage concrete eisen te formuleren. Die maken we ook over aan de leden van de Commissie Wonen in het Vlaams Parlement. Wordt dus vervolgd.



vlaams netwerk
van verenigingen
waar armen
het woord
nemen

Vlaams Network van verenigingen waar armen het woord nemen vzw
Aromagebouw / Vooruitgangstraat 323 bus 6 (3^{de} verdieping) / 1030 Brussel /
tel. 02-204 06 50 / fax : 02-204 06 59
info@vlaams-netwerk-armoede.be / <http://www.vlaams-netwerk-armoede.be>

Bijdrage Vlaams Network tot evaluatie van het Kaderbesluit Sociale Huur December 2009

Inleiding.

Het Vlaams Network vertrekt voor deze bijdrage tot evaluatie vanuit het grondrecht op wonen. Dit betekent voor ons een gelijke toegang voor iedereen tot een betaalbare en waardige woning.

Het Kaderbesluit zelf bekijken wij in deze tekst vanuit die drie criteria (gelijke toegang, betaalbaarheid, kwaliteit). We zoeken mee naar problemen en bijwerkingen die het gevolg zijn van de manier waarop de sociale huur nu is georganiseerd. Hier en daar kunnen we dit echt benoemen, vaak gaat het om vastgestelde effecten waar we niet precies de 'technische' reden van kennen. Indien we individuele voorbeelden vonden waar we ons de vraag bij stelden in welke mate ze wijzen op een meer algemene trend, geven we die ook.

Maar we gaan, waar we dat nodig vinden, verder dan dat. Het Kaderbesluit gaat terug op beleidskeuzes rond sociaal wonen uit de Vlaamse Wooncode. Daar waar volgens ons blijkt dat de beleidskeuzes zelf in strijd zijn met het grondrecht op wonen of dat recht in gevaar brengen door ongewenste neveneffecten, stellen we die beleidskeuzes zelf in vraag.

Tegelijk is het Kaderbesluit maar een deel van het verhaal. Zo heeft het bvb. geen zin om het over woonbegeleiding te hebben, zonder ook te spreken over het Welzijnsbeleid. Ook de financiering van de sociale huisvestingsmaatschappijen en andere actoren beïnvloedt de manier waarop de sociale huur wordt georganiseerd. En dus of er wel sprake kan zijn van gelijke toegang, betaalbaarheid en kwaliteit. In die zin hangt alles met alles samen en kan er maar van een goed sociaal huurbeleid

sprake zijn als alle linken met andere inspanningen voor wonen, met het welzijnsbeleid en met het armoedebestrijdingsbeleid worden gelegd. We onderschrijven de aanbeveling van de Vlaamse Woonraad aan de drie bevoegde ministers om hun beleid op dat vlak beter op elkaar af te stemmen.

Het Vlaams Netwerk is er tenslotte van overtuigd dat elk woonbeleid gericht op een betere toegang van mensen in armoede tot een betaalbare en waardige woning gedoemd is om te falen als het AANBOD van sociale huurwoningen niet spectaculair en op korte tijd toeneemt. Wij herhalen hier onze bezorgdheid over de veel te bescheiden ambities van de Vlaamse regering op dat vlak: terwijl de Decenniumdoelen aangeven dat in 2017 150.000 extra huurwoningen nodig zijn (75.000 privaat, 75.000 sociaal) om aan de nood te voldoen, houdt deze regering het bij de belofte van de vorige regering voor 45.000 sociale huurwoningen tegen 2020. Bovendien is het op dit ogenblik verre van duidelijk hoe men zelfs die doelstelling denkt te halen.

Wij blijven oproepen tot een bijkomende inhaalbeweging met een realistische en controleerbare planning.

1. Gelijke toegang tot de sociale huur.

Het Vlaams Netwerk stelt enerzijds een aantal mechanismen vast die de instroom van de meest kwetsbaren in de sociale huur belemmeren en anderzijds een aantal (al dan niet expliciete) beleidskeuzes die gericht zijn op een verbreding van de doelgroep tot 'sterkere' of 'makkelijker' huurders.

Het Vlaams Netwerk pleit wel degelijk voor pragmatisme. Gezinnen of alleenstaanden die in de context van de sociale huur als een 'gezin met hoger inkomen' worden bestempeld behoren vaak toch nog tot een kwetsbare groep voor wie huren op de private markt wel degelijk voor betaalbaarheidsproblemen zou zorgen. Wonen staat bovendien niet zomaar gelijk aan 'een woonst hebben', voor zittende huurders speelt ook de band met de buurt en de burens. Bij een beleid gericht op uitstroom moet daar oog voor zijn.

Toch is het Vlaams Netwerk bijzonder ongerust over de evolutie op het terrein. Een georganiseerde uitsluiting van de meest kwetsbaren uit de sociale huur is voor ons onaanvaardbaar.

Hieronder enkele punten van zorg.

Wachlijsten.

Er lijkt weinig aandacht voor te bestaan, maar ingeschreven raken op een wachtlijst voor een sociale huurwoning is nog steeds allesbehalve evident. We stellen vast dat mensen die zich voor hulpverlening of financiële hulp aanbieden bij een OCMW of CAW nog steeds niet overal op de mogelijkheid van inschrijving op een wachtlijst

wordt gewezen. Vaak gebeurt dit pas wanneer een cliënt zelf heeft vernomen dat dit mogelijk is. In veel gevallen worden formulieren mee gegeven en is er geen begeleiding, noch opvolging van het goede verloop van de inschrijving. Het is voor veel kwetsbare kandidaat-huurders niet evident om dit zelf op te lossen. Zelfs als mensen op eigen kracht tot bij de inschrijving raken, zijn er nog steeds de moeilijkheid van formulieren, het niet kunnen inschatten van de gevolgen van wat men invult (bvb. qua voorkeur voor bepaalde woningen), problemen met de taal (anderstaligen, maar ook laaggeletterdheid).

Daarnaast stellen wij meer en meer vast dat er sprake is van een soort 'self fulfilling prophecy'. Mensen horen van lange wachttijden voor wie ingeschreven staat en beginnen er zelfs niet meer aan. Wij horen in onze verenigingen nog steeds extreme voorbeelden van mensen die al 10 jaar wachten op een woning en gemiddelden van 5 jaar wachttijd.

We stellen ook vast (of hebben vragen bij):

-Kandidaat-huurders moeten ingeschreven zijn in het bevolkingsregister.

Dit is voor daklozen een serieuze drempel. Niet enkel verblijven zij in veel gevallen niet steeds in dezelfde gemeente, wij horen ook nog steeds voorbeelden van OCMW's die weigeren om daklozen een referentieadres te geven.

-Kandidaat-huurders moeten de bereidheid tonen om Nederlands te leren.

Wij stellen ons vragen bij de toepassing hiervan op het terrein. Uit een van onze verenigingen komt het voorbeeld van een kandidaat-huurster die botweg geweigerd werd wegens haar 'andere cultuur', ook al had zij geen enkel bezwaar tegen het volgen van een cursus Nederlands. Pas nadat zij, daarbij geholpen door de vereniging, schriftelijk aandrong, werd zij op de wachtlijst geplaatst. Wij stellen ons ook de vraag of het niet slagen voor een cursus Nederlands kan zorgen voor schrapping van de wachtlijst?

-In Mechelen wordt een sociaal onderzoek gedaan bij intake van een kandidaat-huurder, indien er 'sterke aanwijzingen' zijn dat er een '**risico op leefbaarheidproblemen**' zijn, wordt aan het directiecomité gevraagd een uitzondering op de toewijzingsregels te voorzien. De kandidaat-huurder wordt dan geweerd van de wachtlijst. We horen ook van sociale verhuurkantoren die vragen krijgen van sociale huisvestingsmaatschappijen over voormalige huurders over eventuele 'moeilijkheden' die zij met die huurders zouden hebben gehad. Het gaat dan zowel over huurachterstallen als mogelijke conflicten met de verhuurder. Gezien het Mechelse voorbeeld stellen wij ons de vraag hoe wijd verspreid dit fenomeen is.

-Zorgt het feit dat men kandidaat-huurders beoordeelt op het **gezinsinkomen van 3 jaar vóór de inschrijving** ervoor dat mensen die in een recenter verleden een ernstig inkomensverlies leden gedurende een zekere tijd niet in aanmerking komen voor inschrijving? Bij de effectieve toewijzing van een woning wordt er weliswaar

rekening gehouden met een recent inkomensverlies (tenminste, als men dit kan aantonen op de korte termijn die een SHM daarvoor geeft, wat voor problemen zorgt), maar is dit ook al het geval wanneer men zich wenst in te schrijven op de wachtlijst?

Daarnaast stellen we verschillende problemen vast bij herinschrijving:

-Mensen in armoede verhuizen vaak veelvuldig. Dit om zeer uiteenlopende redenen: financiële problemen, moeilijke woonomstandigheden, familiale problemen... Dak- en thuislozen vormen in die zin een bijzonder kwetsbare groep. Bij verhuis van de ene gemeente naar de andere worden mensen, afhankelijk van de regio waarin de sociale huisvestingsmaatschappij waar zij op de wachtlijst staan actief is, vaak uitgeschreven. Zij moeten dan nadien opnieuw inschrijven in hun nieuwe gemeente. Op voorwaarde dat zij daar al in het bevolkingsregister ingeschreven raken (referentieadres, zie boven). In het beste geval begint **hun wachttijd dan opnieuw te lopen**. Wij hebben weet van mensen die zo tot 3 maal toe van voren af aan konden beginnen wachten.

-Wij maken ons ook ernstig zorgen over de mogelijkheden tot herinschrijving die er nog zullen blijven naarmate gemeenten meer de nadruk zullen leggen op de voorwaarde van een 'lokale binding'. In het geval mensen toch verhuizen, worden zij **gedwongen om eerst een zekere tijd in de gemeente te wonen vooraleer de kans te krijgen zich in te schrijven** op de wachtlijst. Mensen worden zo langer dan nodig in een onaangepaste woonsituatie gedwongen. In het andere geval weerhoudt dit mensen om te verhuizen, hetgeen in tegenstelling is met het streven naar een gelijke spreiding van inspanningen over de Vlaamse gemeenten.

-Het MB van 30 juli 2008 over het inschrijvingsregister voorziet in een **automatische schrapping** na 2 jaar indien een kandidaat-huurder op dat ogenblik niet binnen de maand reageert op een schriftelijke vraag om verlenging van zijn inschrijving en op een 2^e herinnering. Hoewel sommige SHM, vaak in samenwerking met de hulpverlening, een poging zouden doen om mensen die schriftelijk niet bereikt worden op te sporen, krijgen wij uit onze verenigingen uitsluitend voorbeelden van automatische schrappingen zonder dat de SHM welke inspanning dan ook heeft gedaan. Dezelfde redenen waarom mensen niet op brieven antwoorden komen steeds terug: men is verhuisd (maar woont wel nog in het werkingsgebied van de SHM), de brief komt niet aan (blijft bij een kennis liggen, een familielid na scheiding...), men verstaat de brief niet of schat de consequenties niet in wanneer men niet antwoordt, mensen hebben angst voor officiële briefwisseling en doen hun brief zelfs niet open...

Wij stellen vast dat opnieuw vooral de kwetsbaarste mensen op die wijze uitvallen. Wanneer een herinschrijving op deze manier misloopt is dat vaak net omdat de betrokkene een crisissituatie meemaakt.

In de marge: een van onze verenigingen signaleert het voorbeeld van een kandidaat-huurster die *jaarlijks* haar inschrijving moest hernieuwen.

-Ook bij herinschrijving speelt de 'self fulfilling prophecy'. Men heeft zich reeds zovele malen opnieuw ingeschreven, men wacht al zolang, men ziet anderen (interne mutaties, prioritaire doelgroepen) die zich later aanmeldden eerder bediend... en schrijft zich dus bewust niet opnieuw in.

→ **Er is ook sociale begeleiding nodig bij het (her)inschrijven op een wachtlijst. SHM moeten daarover afspraken maken met OCMW's, CAW's en andere tussenpersonen. Ook de verenigingen waar armen het woord nemen kunnen hier een rol spelen.**

→ **Kandidaat-huurders moeten inzicht krijgen in hun situatie en dit al van bij de inschrijving. Hoe lang duurt de gemiddelde wachttijd, wie krijgt prioriteit, wat zijn mijn kansen...**

→ **Daklozen zonder referentieadres moeten ingeschreven worden in afwachting van de toekenning van een referentieadres. Wij vragen de Vlaamse overheid OCMW's die dit weigeren hetzij rechtstreeks, hetzij via de federale regering, op het matje te roepen.**

→ **Het bevorderen van taalkennis en het wegwerken van woonnoden voor mensen in de eigen gemeente zijn verdedigbare beleidsopties, maar taalvoorwaarden en lokale binding mogen geen voorwaarde zijn voor inschrijving (noch voor toewijzing).**

→ **Zgn. leefbaarheidsrisico's en huurachterstallen bij een vorige sociale verhuurder mogen niet aangegrepen worden door een sociale verhuurder om iemand een inschrijving te weigeren (noch een toewijzing). Dergelijke problematiek moet via begeleiding en hulpverlening worden aangepakt. Mensen moeten de kans krijgen zich te herpakken. Wij vragen ook dat de Vlaamse overheid hier toekijkt op het respecteren van de privacy-wetgeving door de sociale verhuurder.**

→ **Mensen die verhuizen moeten de kans krijgen hun bestaande wachttijd mee te nemen bij herinschrijving bij de sociale huisvestingsmaatschappij van de gemeente waar zij zich vestigen.**

→ **Sociale huisvestingsmaatschappijen moeten de verplichting krijgen mensen actief op te sporen alvorens zij hen van de wachtlijst kunnen schrappen. Hier moet toezicht op georganiseerd worden.**

Toewijzing van een woning.

We maken ons zorgen over de wijze waarop het instrument van het lokale toewijzingsreglement gebruikt wordt of zal gebruikt worden. Om te beginnen hebben we stellig de indruk dat de verenigingen waar armen het woord nemen hetzij vergeten, hetzij met tegenzin uitgenodigd worden bij het lokale overleg over die toewijzingsreglementen. Als Vlaams Netwerk weten we ook niet welke toewijzingsreglementen nog in voorbereiding zijn en wie er bij die voorbereidingen betrokken wordt, laat staan welke inhoudelijke opties er voor liggen. Zelfs voor de reeds goedgekeurde toewijzingsreglementen is niet altijd duidelijk hoe de lokale

voorbereiding is gelopen en welke de inspraak van de vertegenwoordigers van de meest kwetsbare mensen daarin is geweest. Dat op zich vinden wij al problematisch. Het zou een verplichting moeten zijn voor de lokale overheden en sociale verhuurders om **vertegenwoordigers van mensen in armoede, sociale actoren, belangenorganisaties van huurders... te betrekken bij de totstandkoming van toewijzingsreglementen.**

De bezorgdheid komt vooral voort uit wat we al weten over de goedgekeurde toewijzingsreglementen. Slechts 1 gemeente heeft tot nog toe een voorrangsregeling uitgewerkt voor 'daklozen' (in feite gaat het over thuislozen die reeds in de lokale crisisopvang verblijven en om een heel beperkt aantal voorbehouden plaatsen), 1 gemeente reserveert enkele plaatsen voor 'gestabiliseerde' psychiatrische patiënten. Elders is het toewijzingsreglement een middel om voorrang te geven aan senioren (en in mindere mate mensen met een handicap) en om zwaar in te zetten op het criterium van de lokale binding. Die lokale binding wordt hier en daar ook ingevuld als 'werken in de gemeente'. Voor zover wij kunnen nagaan vanuit overwegingen rond leefbaarheid. Dat staat wat ons betreft niet zo gek ver van het intussen (mee onder impuls van APGA) teruggefloten plan in Antwerpen om een volledige voorrang aan mensen met werk te geven in de sociale huur.

Dit terwijl de Vlaamse Wooncode (Art. 95 § 1 3^e lid) stelt: '3^o het toewijzingsreglement dat in voorkomend geval een lokale invulling geeft aan de prioriteiten en toewijzingsregels die de Vlaamse Regering vaststelt. De Vlaamse Regering bepaalt de nadere regels voor de uitvoering van het derde lid en besteedt bij de vaststelling van de prioriteiten en regels voor de toewijzing van sociale huurwoningen **extra aandacht aan kandidaat-huurders die behoren tot de meest behoeftige gezinnen of alleenstaanden en aan bewoners van een sociale huurwoning die willen verhuizen naar een aangepaste woning**'.

Wordt het instrument van het toewijzingsreglement hier oneigenlijk gebruikt?

Of is dit ook waar de Vlaamse overheid naartoe wil? De beleidsnota Welzijn van minister Vandeuren spreekt in het kader van een **doelgroepenbeleid enkel over senioren en mensen met een handicap**. Wat met dak- en thuislozen, ex-gedetineerden, (ex-)psychiatrische patiënten,... Wonen Vlaanderen adviseert lokale overheden en sociale huisvestingsmaatschappijen blijkbaar ook om de wachtlijsten te analyseren om zo tot een doelgroepenbeleid te komen. We kunnen ons de vraag stellen: wat met alle mensen die, om de redenen die we hierboven uiteenzetten, niet op die wachtlijsten raken? Een doelgroepenbeleid wordt in zo'n context al gauw het betonneren van reeds bestaande mechanismen van uitsluiting.

Een ander instrument waar we ons zorgen over maken en veel te weinig zicht op hebben, is dat van de sociale huurwoningen die **buiten het sociaal huurstelsel** worden verhuurd. Het MB van 19 december 2008 laat toe dat hierin, mits motivatie

en in overeenstemming met het doelgroepenbeleid van de gemeente, voorrang kan gegeven worden aan doelgroepen die niet in het sociaal huurstelsel via de wachtlijst kunnen geholpen worden. Voor noodsituaties kan dat wellicht een goede zaak zijn, maar gebruikt men dit instrument ook om alle mensen die men via dit stelsel niet kan helpen dan maar niet te helpen? En wat als de hulpverlening zich hier niet mee in engageert of daar de middelen niet toe heeft? Dan is er voor de 'moeilijkste' doelgroepen niets?

Uit zeer veel van onze verenigingen komen signalen over **lange wachttijden voor grote gezinnen met kinderen**. Niet alleen blijken er slechts zeer sporadisch woningen met een voldoende aantal kamers vrij te komen en heeft dit blijkbaar ook geen prioriteit wanneer men bijbouwt (ook de beleidsnota Wonen van minister Vandenbossche spreekt enkel over het (belangrijke!) fenomeen van gezinsverduunning), maar blijkbaar maken de toewijzingsregels **ook tussenoplossingen onmogelijk**. Uit een van onze verenigingen kwam het verhaal van een gezin van 4, waarvan 2 kinderen, dat moest wachten tot er een woning met 3 slaapkamers vrij kwam, hoewel er een woning met 2 slaapkamers vrij stond. Dit terwijl het gezin op de privé-markt in een woning met slechts 1 kamer verbleef.

We maken ons ook zorgen over de **keuzevrijheid van de kandidaat-huurders**. Het KSH (Art 10, 2^e lid) zegt: '..., mag de voorkeur van de kandidaat-huurder met betrekking tot het type en de ligging van de woningen waarvoor hij zich wil inschrijven, niet leiden tot een te beperkte keuze. De verhuurder weigert die voorkeur als hij van oordeel is dat die voorkeur kennelijk een te beperkt aandeel van het patrimonium betreft of als die voorkeur ertoe leidt dat een toewijzing onmogelijk wordt'

We hebben weinig tot geen zicht op de wijze waarop dit lokaal wordt toegepast, maar we vrezen voor een aanbod dat 'te nemen of te laten' is. We hebben alvast een verhaal uit Leuven, waarbij een moeder met 3 kinderen geen enkele keuzevrijheid kreeg bij de toewijzing van een woning. In dat concrete geval werd ook geen enkele toelichting gegeven bij de beweegredenen van de SHM voor die beslissing.

Uit een van onze verenigingen komt ook het verhaal van een sociale verhuurder die mensen aanraadt om in te gaan op het eerste het beste voorstel. Op die manier zou men niet 'voorbij gestoken' worden door mensen die intern muteren of die op korte termijn voorrang krijgen op hen van op de wachtlijst. De sociale verhuurder raadt zelf aan om vervolgens onmiddellijk een interne mutatie aan te vragen.

Dit lijkt ons ook tot betalingsproblemen te kunnen leiden. Kandidaat-huurders zouden wel eens een woning kunnen aanvaarden die in verhouding tot hun inkomen te duur is voor hen en dit enkel uit vrees om bij een (te groot aantal) weigering(en) helemaal achteruit gezet te worden op de wachtlijst of er zelfs van te worden geschrapt.

In onze verenigingen werd er ook verbaasd gereageerd op volgende bepaling uit de Vlaamse Wooncode (Art 95 § 1 laatste lid): 'De Vlaamse Regering stelt een **verhaalprocedure** in voor kandidaat-huurders die zich benadeeld achten bij de toewijzing van een sociale huurwoning'. Wij konden deze procedure ook niet meteen terugvinden in het KSH. In elk geval zijn alvast de mensen uit onze verenigingen niet van deze mogelijkheid tot verhaal op de hoogte.

→ **Daar waar een lokaal toewijzingsreglement nuttig is, dit in overleg met mensen in armoede gebeurt.**

→ **Afwijking via toewijzingsreglementen op voorrang voor zeer kwetsbare groepen moet onmogelijk gemaakt worden. Lokale binding, integratie, leefbaarheidsproblemen... worden nu als argument gebruikt om hier van af te wijken. Wij vragen dat deze (niet altijd onterechte) beleidsdoelstellingen op een andere wijze worden nagestreefd (woonbegeleiding) en niet meer gekoppeld worden aan het toewijzingsbeleid.**

→ **Meer grote gezinswoningen en een (als voorlopige oplossing) pragmatischer toewijzing van net niet voldoende grote woningen aan grote gezinnen.**

→ **De keuzevrijheid van de kandidaat-huurder moet gegarandeerd worden.**

→ **Een betere bekendmaking (indien nodig in het KSH ook verduidelijking) van de rechten van de huurder.**

Mutatie.

Bij interne mutatie moeten mensen die twee keer een aangeboden woning weigeren, normaal gezien een jaar wachten voor ze zich opnieuw op de kandidatenlijst voor mutatie mogen inschrijven. Voor **prioritaire mutaties** (bvb. mensen die van een grotere naar een kleinere woning willen muteren) geldt dit niet. Zij mogen zich 's anderendaags na hun tweede weigering al opnieuw voor inschrijving voor mutatie aanbieden. Velen weten dit echter niet en wachten onnodig 1 jaar.

In dat kader stellen we ook vast dat het niet moeten betalen van de toeslag op rationele bezetting door 55+ ers en het volledig ontbreken van andere **stimulansen voor deze mensen om te verhuizen naar een bescheidener woning** op veel plaatsen zorgt voor een compleet immobilisme op dat vlak. We kennen een voorbeeld uit een gemeente waar vrijwel een volledig woonblok met woningen die geschikt zouden zijn voor grote gezinnen door (al dan niet alleenstaande) senioren zonder kinderen worden bewoond.

→ **Stimulansen voor ouders/senioren van wie de kinderen de deur uit zijn om onderbezetting van grote sociale huurwoningen tegen te gaan.**

Kinderen.

We kregen ook verschillende voorbeelden uit de verenigingen waarbij **inwonende meerderjarige kinderen verplicht worden de woning te verlaten** bij stopzetting van de huur door de ouder(s) of bij overlijden van de ouder. Wanneer inwonende kinderen meerderjarig worden en bij het opmaken van de huurovereenkomst minderjarig waren staan ze niet opgegeven als medehuurder. Wanneer de ouder uittrekt/sterft en het kind niet meegaat, komt het kind na 6 maanden op straat te staan en moet hij/zij zich als nieuwe kandidaat-huurder inschrijven op de wachtlijst. Hier lopen onze voorbeelden uiteen. Wij horen van minderjarigen die bij het meerderjarig worden door de verhuurder verplicht werden het huurcontract mee te ondertekenen. Bij andere verhuurders werd dit net uitdrukkelijk niet toegestaan. Vooral jongeren die nog geen eigen inkomen hebben (studenten, afgestudeerden op wachtlijst voor werkloosheidsvergoeding...) worden hierdoor getroffen. Dit terwijl het KSH zelf in haar definitie van actueel besteedbaar inkomen rekening houdt met de specifieke situatie van meerderjarige inwonende kinderen (Art. 1 15°)

We stellen ons ook de vraag of hier geen sprake is van een schending van het gelijkheidsbeginsel. Meerderjarige inwonende kinderen die (omdat ze toen reeds meerderjarig waren) de huurovereenkomst mee ondertekenden als huurder hebben dit probleem immers niet. Zij kunnen wel in de woning blijven.

Ook omgekeerd kan er volgens ons een ongewenst effect zijn. Meerderjarige kinderen die geen medehuurder zijn kunnen, bij overlijden van de ouder/huurder, niet vroeger dan 3 maanden (te rekenen vanaf het begin van de eerstvolgende maand) na dat overlijden het huurcontract beëindigen. Voor jongeren die financieel nog niet op eigen benen staan en die er niet voor (kunnen) kiezen om in de sociale huurwoning van hun ouders te blijven betekent dit een onnodig aantal maanden te betalen huur. Ook voor meerderjarige kinderen die medehuurder zijn kan dit probleem zich stellen, gezien zij het huurcontract moeten respecteren.

→ Inwonende meerderjarige kinderen moeten de kans krijgen medehuurder te worden indien zij dat nog niet waren bij aanvang van het huurcontract. Bij overlijden of vertrek van hun ouders moet er voor hen wel een soepeler uitstapregeling zijn indien zij niet in de woning wensen te blijven.

Proefperiode.

Op dit vlak hebben wij nog geen ervaringen. Behalve dan een geval in Sint-Niklaas waar het blijkbaar ook voor een sociale verhuurder niet duidelijk was welke betekenis dit nog heeft. Deze ging er blijkbaar nog van uit dat een eenzijdige verbreking van het huurcontract nog kon zonder tussenkomst van de vrederechter en verbrak die dan ook. Wij stellen ons vooral de vraag welke verplichtingen de proefperiode inhoudt voor de verhuurder en welke bescherming voor de huurder. Indien de finaliteit van dit instrument ligt bij woonbegeleiding (waarvan wij vinden

dat die onafhankelijk van de sociale verhuurder moet), kan de vrederechter dan verbreking weigeren indien de verhuurder die niet heeft georganiseerd? Welk verhaal heeft de huurder nog tegen de versie van de verhuurder?

→ Wij zien nog steeds de meerwaarde van dit instrument niet. De verplichting voor de verhuurder om woonbegeleiding te organiseren kan hier los van staan. Wij vragen dat de proefperiode ook effectief geschrapd wordt.

Uit huiszetting.

Wij noteren verschillende voorbeelden waarbij uit huiszetting gebeurde wegens huurachterstal. Wij stellen ons ernstig vragen bij de manier waarop dit gebeurt. De Vlaams Wooncode bepaalt dat een sociale verhuurder dit niet mag doen zonder vooraf overleg te hebben gepleegd met het OCMW (Art 98 § 3 3^e lid). Wij hebben het sterke vermoeden dat dit niet steeds nageleefd wordt en dat het OCMW in veel gevallen slechts achteraf op de hoogte wordt gesteld. Zo hebben wij uit Leuven een voorbeeld waarbij de betrokkene pas na haar uit huiszetting door het OCMW werd geholpen om pas 3 maanden daarna in een collectieve schuldenregeling terecht te komen.

In Sint-Niklaas wil de sociale verhuurder de kandidaat-huurder (die zich wel mag opnieuw inschrijven op de wachtlijst) pas opnieuw een woning toewijzen indien zijn openstaande huurachterstal die hij bij zijn uit huiszetting had is terugbetaald.

Wij vernemen dat SHM klagen over het gebrek aan begeleiding voor ex-daklozen, die zij verwijten geen wooncultuur te hebben. Vaak belanden deze mensen terug op straat.

→ De verplichting voor de sociale verhuurder om bij financiële problemen overleg te plegen met het OCMW vooraleer hij mag overgaan tot uit huiszetting moet worden gecontroleerd en afdwingbaar zijn. Tegelijk moet er worden toegezien op de manier waarop het OCMW die begeleidende taak opneemt. De cliënt moet hier bij worden betrokken en de begeleiding moet gericht zijn op preventie van uit huiszetting.

→ Mensen met oude huurachterstallen bij een sociale verhuurder en die uit huis zijn gezet moeten, van zodra zij (via budgetbeheer of schuldbemiddeling) een afbetalingsplan naleven, prioritair opnieuw gehuisvest worden.

→ SHM moeten onafhankelijke woonbegeleiding inschakelen die alles op alles zet om uit huiszetting door overlast van zeer kwetsbare huurders te voorkomen. Het is niet ernstig mensen de deur te wijzen als men zelf geen inspanningen kan voorleggen inzake begeleiding.

2. Betaalbaarheid van de sociale huur.

Voor het Vlaams Netwerk moeten dit de uitgangspunten zijn bij het bepalen van wat de woonkost mag zijn in de sociale huur:

-Sociale huur mag niet onbetaalbaar zijn. Dit betekent dat de huurder na aftrek van de woonkost een gezinsbudget overhoudt om waardig mee te leven. Het kan daarom voor het Vlaams Netwerk niet dat mensen die een te laag (vervangings)inkomen hebben automatisch geconfronteerd worden met een woonkost die voor hen in verhouding tot dat inkomen te hoog is.

-De woonkost moet in zijn totaliteit bekeken worden: het is de som van de huurprijs en de huurlasten die betaalbaar moet zijn.

-Er mag geen sprake zijn van sociale huur op twee snelheden. Een betaalbare woonkost voor huurders met een (te) laag inkomen mag niet betekenen dat die huurder zijn keuzevrijheid beperkt ziet tot minder kwalitatieve woningen.

Hieronder praten we enkel over de SHM. Wat de SVK betreft is het Vlaams Netwerk van mening dat de huurprijzen niet enkel lager dan de marktwaarde moeten liggen, maar bovendien ook sociaal gecorrigeerd moeten worden op basis van het gezinsbudget van de huurder.

Het KSH streeft naar een maximumhuurprijs die geleidelijk wordt opgetrokken tot $1/55^e$ van het jaarinkomen. Momenteel gaat het over $1/59^e$ van het jaarinkomen of 20.34% van het maandinkomen. De huurlasten worden hier echter niet mee in rekening gebracht. In het verleden stelde ook het Vlaams Netwerk dat de totale woonkost (huurprijs+huurlasten) niet boven $1/3$ van het inkomen mocht liggen. Gezien de hoogte van de huurlasten die wij her en der vaststellen rijst bij ons het vermoeden dat alvast deze doelstelling niet gehaald wordt. De vraag stelt zich of de huidige maximumprijzen zoals vastgelegd in het KSH enerzijds en de grote vrijheid waarmee sociale verhuurders momenteel de huurlasten bepalen anderzijds wel de betaalbaarheid van de sociale huur kunnen garanderen. Wij pleiten daarom voor een objectivering van de maxima op basis van het recente wetenschappelijke werk rond de minimumbudgetnorm (KHK-CSB, Bérénice Storms): na aftrek van huurprijs en huurlasten moet er een leefbaar gezinsbudget overblijven.

Daarmee bevestigt het Vlaams Netwerk dat het niet gekant is tegen een verhoging van de sociale huur voor de 'hogere' inkomens, maar geeft het meteen ook aan welke voor haar de grens voor zo'n verhoging moet zijn: ook zij moeten een leefbaar gezinsbudget overhouden.

Ondergrens huurprijs.

We blijven ons verzetten tegen de **ondergrens die men bij het berekenen van de huurprijs hanteert voor het inkomen**. Het KSH (Art. 1 15°) zegt: 'Als het inkomen, desgevallend na indexatie, kleiner is dan het leefloon, rekening houdend met de gezinssamenstelling van de referentiepersoon en zoals van toepassing in de

maand juni van het jaar dat aan de vaststelling van het inkomen voorafgaat, wordt het inkomen gelijkgesteld met dat leefloon'

Deze huurders betalen daardoor in het huidige systeem al meer dan het nu geldende maximum van 1/59^e van hun inkomen. Gezien daarbovenop de huurlasten verhoudingsgewijs zwaarder doorwegen voor de laagste inkomens komt dit er in feite op neer dat men voor deze mensen hetzij de financiële problemen zelf organiseert, hetzij hen dwingt om de sociale huur te verlaten. Dit is onaanvaardbaar. Ofwel moet er voor deze mensen aan de inkomenszijde een oplossing gevonden worden, ofwel moet voor hen de woonkost naar beneden. Het Vlaams Netwerk vraagt aan de Vlaamse overheid om hierbij zelf haar verantwoordelijkheid te nemen i.p.v. voor oplossingen enkel naar de federale overheid te kijken.

Het gebruik van de helft van **de referentiehuis als ondergrens voor de huurprijs** heeft uiteraard een vergelijkbaar effect. Een aantal mensen betalen meer dan wat ze eigenlijk aankunnen. Hier stellen we ook prijsstijgingen vast in vergelijking met het vroeger geldende systeem van huurprijsberekening. We hebben hier voorbeelden waarbij mensen hun huurprijs met meer dan 1/3 zien stijgen. We spreken dan ook voor wie een inkomen heeft dat boven de ondergrens (=leefloon) ligt. In de groep van leefloners noteren we veel gevallen waarbij de totale woonkost (huurprijs+lasten) oploopt tot 40% en soms 50% van het inkomen.

Het gebruik van deze ondergrenzen zorgt ook voor **bijkomende inkomensderving**. We hebben voorbeelden van mensen die, omdat ze niet minder kunnen betalen dan de helft van de referentiehuisprijs, hun gezinskorting voor mindervaliditeit mislopen. Hoewel er een reparatiebesluit is geweest dat de gezinskorting voor personen ten laste toewijst op basis van domiciliëring stellen we ook vast dat alleenstaande ouders, door hun te laag inkomen, hier en daar minstens gedeeltelijk naast de gezinskorting voor personen ten laste grijpen. Gezinnen met kinderen zouden in sommige gevallen ook de korting op de onroerende voorheffing mislopen, aangezien die verrekend wordt in de huurprijs. We zien ook bevestigd wat we reeds bij de lancering van het nieuwe systeem mee gaven: gezinnen met meer dan 2 personen ten laste doen met de gezinskorting per persoon van € 16 een financieel verlies in vergelijking met het oude systeem wanneer de huur van hun woning een bepaald bedrag overschrijdt (voor gezinnen met 1 of 2 kinderen was er in het oude systeem geen korting). Het gaat daarbij niet enkel om gezinnen met een hoger inkomen, wat verdedigbaar zou zijn.

Tenslotte willen we ook aandacht vragen voor de zeer grote groep van **mensen met schulden**. Voor hen stelt zich het probleem dat het werkelijk beschikbare inkomen vaak veel lager uitvalt dan het officieel gekende inkomen dat men gebruikt voor de huurprijsberekening. Het Vlaams Netwerk is van mening dat ook voor huurders die in een of andere vorm van schuldhulpverlening zitten (budgetbegeleiding, budgetbeheer, schuldbemiddeling, collectieve regeling) en van wie, op basis van een realistisch afbetalingsplan, het werkelijke gezinsbudget

gekend is een huurprijsberekening moet mogelijk zijn én wenselijk is die daarmee rekening houdt.

Basishuurprijs.

Voor het toenemende gewicht van de marktwaarde (nieuwe basishuurprijs) in de huurprijsberekening lijkt voor prijsstijgingen te zorgen.

Gezien het negatieve effect voor de laagste inkomens van de ondergrens van de helft van de referentiehuis, gezien het belang van de marktwaarde ook bij het bepalen van die ondergrens gaandeweg toeneemt (het is ons niet duidelijk of dit nu ook al het geval is), vrezen wij voor een nog grotere kloof (en dus ook een groter aantal getroffen sociale huurders) tussen wat een gezin aankan en de woonkost.

Het Vlaams Netwerk is niet gekant tegen een huurprijsstijging voor gezinnen met een inkomen dat toelaat om na betaling van die verhoogde woonkost nog waardig te leven. Uiteraard dient het vaststellen van de marktwaarde dan wel op een correcte manier te gebeuren. Het kan niet de bedoeling zijn dat men een hogere huurprijs betaalt voor een sociale huurwoning dan voor een vergelijkbare private huurwoning.

Voor het vermoeden dat de notarissen die in 2008 de schatting van de marktwaarde van 5% van het sociaal huurpatrimonium deden in de eerste plaats zouden gekeken hebben naar de best gelegen en kwalitatief beste woningen baart ons zorgen. Dit zou een systematische overschatting van de marktwaarde betekenen.

Wij vermoeden ook dat de hoge huurprijzen op de private huurmarkt in rijkere gemeenten daar ook voor hogere marktwaarden in de sociale huur zorgen. De kwetsbare huurder verliest zo 2 keer: ook de sociale huur duwt hem er in die gemeenten uit. En zelfs 3 keer: vaak zijn dit ook nog eens de gemeenten waar in het verleden minder inspanningen zijn gedaan voor een sociaal woonbeleid en waar dus ook minder sociale huurwoningen zijn. Dit lijkt ons ook weinig wenselijk in het kader van een beleid dat streeft naar een meer gelijke spreiding van de inspanningen over de verschillende gemeenten.

De rol die de marktwaarde speelt in het bepalen van de reële huurprijs doet ons ook vrezen voor een verdringing van de laagste inkomens in de sociale huur naar het minst kwaliteitsvolle segment van de sociale huur en op termijn voor een ernstige beperking van de keuzevrijheid voor deze groep. Ook die evolutie zou voor het Vlaams Netwerk onaanvaardbaar zijn.

Volgens de huidige overgangsregeling is een tijdelijke korting op de marktwaarde mogelijk voor huurders met hogere basishuurprijs in 2009 dan in 2008. Dit zou echter maar door een zeer kleine minderheid van de SHM worden toegepast.

Huurlasten.

De Vlaamse Wooncode (Art 97 2^e en 3^e lid) zegt: 'Alle kosten en vergoedingen die betrekking hebben op diensten of leveringen aan de huurder, die in de huurovereenkomst zijn omschreven, komen ten laste van de huurder ten bedrage van de reële uitgaven waarmee ze overeenstemmen. Ze zijn niet begrepen in de huurprijs'.

Op het terrein stellen we vast dat SHM zeer veel ruimte tot interpretatie hebben/nemen om te bepalen wat als huurlast mag worden aangerekend aan de sociale huurder. Zo noteren we dat sommige SHM het waterverbruik van gezinsleden gelijk stelt aan factor 1, i.p.v. deze factor kleiner te laten worden voor het 2^e, 3^e,... gezinslid, zoals de watermaatschappijen zelf doen. We stellen ook vast dat het belang van gemeenschappelijke verwarmingssystemen (CHM) toeneemt en dat daarbij geen moeite gedaan wordt om het werkelijke gebruik per gezin te meten. Daarnaast zouden her en der ook kosten worden doorgerekend die strikt genomen ten laste van de verhuurder moeten vallen: een deel van de personeelskosten, herstellingen die te wijten zijn aan normale slijtage,...

Huurwaarborg.

Huurwaarborgen worden nu op een rekening gezet van de VMSW. In tegenstelling tot de private huur heeft de sociale huurder geen enkel verweer tegen een sociale verhuurder die bij beëindiging van zijn contract beslag legt op zijn huurwaarborg. Bovendien is voor de huurder onduidelijk hoe interesten worden opgebouwd op het uitstaande bedrag. Gebeurt dat marktconform? Worden er 'administratie'kosten ingehouden door VMSW of de SHM?

Dat dit wel degelijk voor problemen zorgt blijkt uit een voorbeeld uit Leuven. Een huurder voerde herstellingswerken uit aan zijn huurwoning en betwistte bij zijn mutatie naar een andere sociale huurwoning van dezelfde verhuurder dat het nuttig was om de woning terug in haar oorspronkelijke staat te herstellen. De sociale verhuurder dreigde er echter mee dat indien hij dit niet deed hij verplicht zou worden om een tweede huurwaarborg samen te stellen voor de woning waar hij naar muteerde.

Kosten bij mutatie.

Wij vernemen uit een van onze verenigingen dat een SHM in Leuven systematisch een dubbele huur aanreken voor 1 maand wanneer een sociale huurder intern muteert. Wij weten niet op welke regelgeving de SHM zich baseert, maar bij navraag op het VOB blijkt dit geen alleenstaand geval te zijn. Er zouden ook SHM zijn die administratiekosten aanrekenen of zelfs eisen van de sociale huurder dat die eerst zijn bestaand huurcontract zelf opzegt. In dat geval zou er zelfs verschillende maanden sprake zijn van dubbele huur. Wij vinden dit onaanvaardbaar en stellen

ons (samen met het VOB, dat hierover een juridische nota schreef) de vraag of dit wel wettelijk is.

Communicatie.

De Vlaamse Wooncode legt de sociale verhuurder een aantal verplichtingen op inzake communicatie: (Art 92 §2 1°) 'bij het aangaan van een huurovereenkomst... de te betalen huurprijs meedelen aan de huurder'; (Art 99 § 4) De verhuurder informeert de huurder jaarlijks over de manier waarop het te betalen bedrag wordt berekend en geeft, op eenvoudig verzoek van de huurder, de noodzakelijke toelichting; (Art 92 §2 1°) 'een indicatie geven van de huurlasten'

Dit wordt vanuit verschillende verenigingen als een enorm pijnpunt aangegeven. Onduidelijke afrekeningen, geen geïndividualiseerde of gedetailleerde afrekeningen, betwistbare kosten, geen mogelijkheid tot bijkomende uitleg, helemaal geen afrekeningen, ... het komt steeds opnieuw terug.

→ Het Vlaams Netwerk vraagt dat de woonkost de werkelijke draagkracht van het gezinsbudget van de huurder niet overschrijdt. Wij vragen dat een formule wordt uitgewerkt om dit concreet te berekenen op basis van de methode van de minimumbudgetnorm van Bérénice Storms e.a. In afwachting blijven wij bij onze eis dat de woonkost (huurprijs + huurlasten) niet hoger dan 1/3 van het werkelijk besteedbare inkomen mag liggen.

→ Voor de SVK vragen wij dat de huurprijs, anders dan nu het geval is, aangepast wordt aan het gezinsinkomen. In de SHM mag men de laagste inkomens niet langer gelijkstellen met het leefloon voor de berekening van de huurprijs. Ook de ondergrens van de reële huurprijs moet men daar laten vallen.

→ De rol van de marktwaarde in de huurprijsberekening moet worden herbekeken. Onaanvaardbare verschillen tussen rijkere en armere wijken en gemeenten en tussen de segmenten van betere en slechtere kwaliteit in eenzelfde gebied moeten worden weggewerkt. We stellen ons de vraag of er niet voor een gemiddelde marktwaarde voor heel Vlaanderen per type woning moet worden gekozen om de basishuurprijs te bepalen. Om vervolgens, op basis van het werkelijk besteedbare gezinsbudget, een sociale correctie uit te voeren op de reële huurprijs.

→ Het toepassen van de tijdelijke korting op de marktwaarde moet, indien toepasselijk, verplicht worden voor alle SHM.

→ Indien er gewerkt wordt met een huurwaarborg moet die ook in de sociale huur op een geblokkeerde rekening worden geplaatst.

→ Interne mutatie moet kosteloos zijn. Indien de mutatie buiten de wil om van de sociale huurder gebeurt (bvb. bij renovatie of bij onderbezetting), mag er ook geen verhoging van de huurprijs zijn.

→ Het Vlaams Netwerk vraagt striktere richtlijnen voor en controle op SHM bij de samenstelling van de huurlasten. Voor energie, warmte en

water moet het gaan over het werkelijke gebruik per gezin. Er moet hierover ook verstaanbaar en gedetailleerd gecommuniceerd worden.