

## Nota

### Sociaal woonbeleid in Oost-Vlaanderen

#### **Dag tegen de Armoede en lokaal woonbeleid**

Op 17 oktober is het de Internationale dag voor de uitroeiing van armoede. Traditioneel is het op dat moment een uitgelezen kans om naar aanleiding van de **dag tegen armoede** een **beleidsvoorstel of een interpellatie** te doen rond het aanpakken van armoede, ook in onze gemeenten.

In veel kleine en grote gemeenten worden vandaag nog altijd niet de doelstellingen voor een sociaal woonbeleid gehaald, waardoor de wachtlijsten voor een sociale huurwoning groeien en veel mensen aan **woonarmoede** leiden. Wie het regeerakkoord van de regering-Jambon las, weet dat die wooncrisis ook de volgende jaren niet bedwongen zal worden.

Deze nota heeft als doelstelling om onze lokale mandatarissen de tools en de kennis aan te reiken om over het woonbeleid in de eigen gemeente een vraag te stellen of een voorstel te doen, ter gelegenheid van de dag tegen armoede of op een ander moment. Eerst geven we enkele invalshoeken mee, daarna leggen we de achtergrond van het woonbeleid uit.

#### **Wat kunnen we doen in de gemeenteraad?**

Op basis van deze nota kan een gemeenteraadslid al een aardig dossier samenstellen voor de eigen gemeente en een aantal **vragen stellen**. Dat kunnen basisvragen zijn, die peilen naar het waarmaken van het bindend sociaal objectief (BSO) en hoe men dat probeert te bewerkstelligen, of waarom er nog niet voldoende progressie is gemaakt. Dat kan ook gaan over de wachtlijsten, wat de moeilijkheden zijn om ze weg te werken, welke doelgroepen het meest beroep doen om sociale woningbouw in de desbetreffende gemeente, en dergelijke meer. Enkele van deze thema's worden in het vervolg van deze nota uitgelegd.

Er kunnen natuurlijk ook **concrete beleidsvoorstellen** gedaan worden, om bepaalde kavels te reserveren voor sociale woningbouw, of redelijke percentages van privéprojecten voor te behouden aan sociaal wonen. Ook de tools die je voor zulke voorstellen nodig hebt, kan je in deze nota vinden.

#### *Aanvullende gemeentelijke huurpremie*

Een ander voorstel op lokaal niveau is de **vraag naar een aanvullende gemeentelijke huurpremie**. Omdat het sociaal woonbeleid over heel Vlaanderen erg moeilijk de bindend sociale objectieven waarmaakt, is de nood aan sociale woningen nog gestegen en zijn de wachtlijsten groter geworden. De maatschappelijke kost van deze wooncrisis belandt bij de mensen die door nood al op de wachtlijsten terechtgekomen zijn. Dit voorstel is bij uitstek een gepast instrument **in gemeenten waar het bindend sociaal objectief nog niet is bereikt**.

De middelen om die mensen tijdens de wachtperiode bij te staan zijn immers te beperkt. **Pas na 4 jaar** opent voor een beperkte groep het recht op een **Vlaamse huurpremie**. Wie 4 jaar moet overleven op een bijzonder krappe en preciaire huurmarkt, stapelt de problemen op. Want leven in een **slechte en vaak te dure woning** zet een hele keten van problemen in gang. De **maatschappelijke kost van deze wooncrisis** reikt veel verder dan de problematische woonsituatie waarin gezinnen in armoede moeten zien te overleven. De ziekteverzekering, scholen, maar bovenal de gezinnen en kinderen zelf betalen cash voor dit falende woonbeleid.

Vanuit het oogpunt de maatschappelijke kost hiervan in de gemeenten te verminderen, kan een gemeenteraadslid er dus naar aanleiding van 17 oktober ook voor kiezen om **voor te stellen om via het lokale woonreglement een aanvullende gemeentelijke huurpremie toe te kennen** in afwachting van een toewijzing van een sociale woning of een toekenning van een Vlaamse huurpremie of huursubsidie.

Wie overweegt om een dergelijk voorstel te doen in de gemeenteraad, houdt best ook zeker rekening met de **verklaringen van de nieuwe Vlaamse regering-Jambon**. Minister-president Jambon heeft in zijn regeringsverklaring de intentie naar voren geschoven om van lokale binding een voorwaarde te maken om kans te maken op een sociale huurwoning. Dat zal ongetwijfeld een impact hebben op de wachttijd in kleine gemeenten met weinig sociale woningen en kan er dus voor zorgen dat vele kandidaat-huurders nog langer zullen moeten wachten. Dat bewijst het nut van het voorstel van de aanvullende huursubsidie, maar heeft meteen ook consequenties op de begroting voor de voorgestelde maatregel.<sup>1</sup>

Federaal volksvertegenwoordiger en gemeenteraadslid Anja Vanrobaeys heeft het voorstel ontworpen voor de gemeenteraad in Erpe-Mere en stelt het als voorbeeld ter beschikking voor lokale sp.a-mandatarissen die in Oost-Vlaanderen er navolging aan zouden willen nemen.

## **1. Lokaal woonbeleid: SHM's en SVK's**

Wie zich lokaal buigt over sociaal woonbeleid, zal vaak dossiers te lezen krijgen waarin sociaal huren centraal staat. Dat is de grootste bron van lokaal woonbeleid waarbij het lokale bestuur via woonmaatschappijen woningen aan woonbehoeftigen koppelt. Er zijn twee verschillende soorten organisaties die het woonbeleid van een stad of gemeente op vlak van huren kunnen flankeren: de sociale huisvestingsmaatschappij (SHM) en het sociale verhuurkantoor (SVK). In wat volgt wordt uitgelegd hoe de twee woonorganisaties functioneren en welke uitdagingen ze zowel vandaag zowel in Vlaanderen als in Oost-Vlaanderen dienen aan te gaan.

### **A. Sociale Huisvestingsmaatschappij (SHM)**

---

<sup>1</sup> Merk ook op dat een aanvullende huursubsidie indirect private verhuurders subsidieert, en dat het dus beter zou zijn om geld te investeren in het bouwen van extra sociale huurwoningen. De maatregel dient om tijdelijk de gevolgen van de wooncrisis het hoofd te kunnen bieden.

### *Wat is het?*

Sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) zijn lokale woonorganisaties in Vlaanderen die sociale woningen **bouwen en daarna verhuren** of verkopen. De Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) begeleidt, ondersteunt en financiert hen.

De SHM's zijn ontstaan uit gemeentelijke initiatieven van één of meer gemeentebesturen. De aandelen zijn meestal verdeeld over de gemeentebesturen, het lokale OCMW, het Vlaamse Gewest, de provincie en eventueel door particulieren en/of private bedrijven. Om erkend te worden en subsidies te krijgen, moesten SHM's op 1 januari 2019 een patrimonium van minstens 1000 sociale huurwoningen hebben.

### *Cijfers*

De Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) houdt ook de statistieken bij voor aanvragen bij SMH's over heel Vlaanderen. Over de laatste jaren valt er een **duidelijk stijging in woonnood** waar te nemen. De volgende cijfers geven een overzicht van het aantal unieke kandidaat-huurders in Vlaanderen die zich inschreven bij een SMH.<sup>2</sup>

2018 153.910

2017 135.500

2016 137.177

2015 117.681

2014 120.504

Van de 153.910 kandidaat-huurders die vandaag in Vlaanderen op een wachtlijst staan, zijn er in 2018 **34.006 kandidaten** die op een huurwoning wachten in **Oost-Vlaanderen**. In 2011 bedroeg het aantal kandidaat-huurders in Oost-Vlaanderen nog 21.488 mensen. Dat betekent dat de behoefte aan sociale woningen in Oost-Vlaanderen maar liefst 58,3% gestegen is sinds 2011.

### *Oost-Vlaamse gemeenten*

---

<sup>2</sup> Statistisch Bulletin VMSW 2018, p. 10. [https://www.vmsw.be/Portals/0/objects/Footer/Statistieken/2018\\_KHs/20190812\\_BulletinKH2018\\_v4.pdf](https://www.vmsw.be/Portals/0/objects/Footer/Statistieken/2018_KHs/20190812_BulletinKH2018_v4.pdf)

Merk daarbij volgende zaken op:

1) Van de unieke kandidaat-huurders bij de SMH's zijn er altijd een deel ook ingeschreven bij SVK's (zie onder). De cijfers overlappen dus deels.

2) Op de oneven jaren wordt de database met kandidaat-huurders uitgekiend en worden mensen die ondertussen een woning gevonden hebben, foute gegevens invulden, etc., uit de lijst verwijderd. Daarom valt er op de oneven jaren telkens een kleine terugval waar te nemen. De stijgende tendens over de jaren heen valt echter niet te ontkennen, de woonnood wordt groter.

Voor de SMH's is het mogelijk om cijfers terug te vinden per stad of gemeente tussen 2011 en 2018. De lijst kan je terugvinden op de website van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, onderaan in deze voetnoot.<sup>3</sup>

Naast de algemene cijfers biedt de VMSW ook meer statistische informatie rond verschillende onderwerpen. Een overzicht van de verschillende lijsten kan je onderaan in de volgende voetnoot<sup>4</sup> raadplegen.

## B. Sociaal verhuurkantoor (SVK)

*Wat is het?*

Een sociaal verhuurkantoor of SVK huurt woningen op de private huurmarkt om ze daarna te verhuren aan woonbehoeftige alleenstaanden en gezinnen. Sociale verhuurkantoren bezitten dus geen eigen patrimonium, maar fungeren als mediërende instantie.

Coördinator van het Vlaams Huurdersplatform Joy Verstichele legt in zijn boek<sup>5</sup> vlot uit wat een SVK zo aantrekkelijk maakt: woningen en appartementen worden **ingehuurd op de private huurmarkt** om die dan door te verhuren aan mensen met een beperkt inkomen en een hoge woonneed. Eigenaars worden vooral overtuigd doordat zo een stipte betaling van de huur gegarandeerd wordt door het SVK, ook als de bewoner niet betaalt of als de woning even leeg komt te staan bij een huurwissel. Het SVK neemt met andere woorden alle risico's op zich en verzorgt de administratie. In ruil voor **een iets lagere huurprijs** krijgt de eigenaar van de woning absolute zekerheid en kunnen zowel huurder als verhuurder een goede deal sluiten. Het SVK zorgt ervoor dat de juiste woning bij het juiste profiel van woonbehoeftige terechtkomt. Hier geldt dus niet *first come, first serve*, maar wordt een **puntensysteem** gehanteerd.<sup>6</sup>

*Cijfers*

In **Oost-Vlaanderen** zijn er tal van SVK's. Hieronder kan je per SVK de meeste recente cijfers zien van kandidaat-huurders op de wachtlijst in 2018.

### Kandidaat-huurders SVK in Oost-Vlaanderen

Oost-Vlaanderen	SVK Gent	2.804
-----------------	----------	-------

---

<sup>3</sup> Wachtlijst kandidaat-huurders SMH per gemeente: [https://www.vmsw.be/Portals/0/objects/Footer/Statistieken/2018\\_KHs/20190821\\_KH2018b\\_PerVoorkeurGem.xlsx?ver=2019-08-21-154712-187](https://www.vmsw.be/Portals/0/objects/Footer/Statistieken/2018_KHs/20190821_KH2018b_PerVoorkeurGem.xlsx?ver=2019-08-21-154712-187)

<sup>4</sup> <https://www.vmsw.be/Home/Footer/Over-sociale-huisvesting/Statistieken/Kandidaat-huurders-en-kopers>

<sup>5</sup> Verstichele, Joy (2018). *De onzichtbare wooncrisis*. Berchem: EPO, 108-110. Het standaardwerk voor wie wegwijst wil geraken in de uitdagingen van de huidige wooncrisis.

<sup>6</sup> Hier dient evenwel opgemerkt te worden dat de regering-Jambon verklaarde dit te willen wijzigen naar *first come, first serve* en er een voorwaarde van verblijf aan wil koppelen. Dat wil zeggen: we al langer in een bepaalde gemeente woont, heeft voorrang op iemand van buiten de gemeenten. Vooral voor kleinere gemeenten kan dat op lange termijn problematisch zijn.

Oost-Vlaanderen	SVK Laarne-Wetteren-Wichelen	473
Oost-Vlaanderen	SVK Leie en Schelde	827
Oost-Vlaanderen	SVK Meetjesland	1.029
Oost-Vlaanderen	SVK OCMW Destelbergen	257
Oost-Vlaanderen	SVK OCMW Kruishoutem	35
Oost-Vlaanderen	SVK Waasland	2.141
Oost-Vlaanderen	SVK Woonaksent	682
Oost-Vlaanderen	SVK Zuid-Oost-Vlaanderen	2.595

## 2. Vlaamse woonbeleid en het BSO

Vlaanderen wil het sociaal woonaanbod versneld uitbreiden en geografisch spreiden. Elke gemeente kreeg daarom een **bindend sociaal objectief (BSO)** opgelegd.<sup>7</sup> Binnen een vooropgestelde termijn moet de gemeente op haar grondgebied een aantal bijkomende sociale huurwoningen realiseren. Vanuit haar regisseursrol op het vlak van lokaal woonbeleid neemt de gemeente dan concrete initiatieven om tijdig dit BSO te behalen.

Het BSO is dan ook de rechtsplicht voor de gemeente om de opgelegde doelstelling op het vlak van bijkomende sociale huurwoningen te realiseren in de periode 2009-2025.<sup>8</sup> Het gemiddelde aantal sociale huurwoningen in Vlaanderen tegenover aanwezige huishoudens telt vandaag gemiddeld 6%, maar zelfs dat cijfer halen vele gemeenten vandaag niet.

### *Eigen gemeente*

Wie de cijfers over sociale huurwoningen **voor de eigen gemeente** wil bekijken, kan dat doen via de handige overzichten van Statistiek Vlaanderen. Onderaan in de voetnoot<sup>9</sup> vind je de link. Onder de titel *'Jouw gemeente in cijfers'* probeerden ze elke stad of gemeente in een aantal spraakmakende cijfers samen te vatten.

De specifieke cijfers en gemiddelden rond sociaal wonen kan je er vinden in sectie C "Wonen en Woonomgeving: Wonen". Daar vind je niet alleen de **evolutie** van het aantal sociale woningen over 10 jaar, maar kan je ook de specifieke aantallen beschikbare **woningen per**

<sup>7</sup> Lees meer op <https://www.wonenvlaanderen.be/grond-en-pandenbeleid/bindend-sociaal-objectief-wat-het-sociale-woonaanbod-uw-gemeente>

<sup>8</sup> Aanvankelijk kregen de gemeenten ook een doelstelling opgelegd om bijkomende sociale koopwoningen en sociale kavels te realiseren in de periode 2009-2020. Inmiddels zijn de objectieven voor sociale koopwoningen en sociale kavels opgeheven, dat gebeurde bij het decreet van 14 oktober 2016.

<sup>9</sup> Jouw gemeente in cijfers, Statistiek Vlaanderen: <https://www.statistiekvlaanderen.be/monitor-jouw-gemeente-in-cijfers> Klik op je gemeente. Voor de cijfers over wonen, zie sectie C. Wonen en Woonomgeving.

**SVK en SHM** in je gemeente bekijken. Dat zijn handige cijfers om tussenkomsten en voorstellen mee te staven.

### *Nulpunt als vertrekpunt*

Hoe wordt nu bepaald per gemeente wat de lokale ambities voor sociale huurwoningen zouden moeten zijn? Een meting uitgevoerd op 31/12/2017 dient als vertrekpunt voor het **bindend sociaal objectief (BSO)** om de doelstellingen te bepalen en fungeert dus ook als **nulpunt** om de progressie bij te houden. De **lijst** met het nulpunt per gemeente en het percentage sociaal huur tegenover de aanwezige huishoudens op dat moment (1/1/2018) kan je vinden in de voetnoot onderaan.<sup>10</sup>

Wie er vragen op de gemeenteraad over wil stellen, kijkt beter naar het aantal sociale huurwoningen (SHM/SVK) en het **percentage aandeel sociale huur** tegenover de huishoudens. De Vlaamse regering-Bourgeois heeft in 2016 met een decreet de doelstellingen voor sociale koopwoningen immers uit het BSO geschrapt.

Aan welke maatstaven worden de te behalen doelstellingen bepaald en hoe kan men de progressie meten? Daarvoor gebruikt men eenvoudige cijfers: een gemeente met **9% sociale huurwoningen** op haar grondgebied kreeg geen objectief voor sociale huurwoningen. Een gemeente met **minder dan 3%** sociale huurwoningen kreeg een **specifieke inhaalbeweging**. Het Vlaamse gemiddelde aan sociale woningen, 6%, ligt daar middenin. Op basis van deze streefdoelen kan dus gezegd worden dat het Vlaams beleid is om het gemiddelde sociale woningen op te krikken.

### *Specifieke inhaalbeweging?*

Voor een gemeente met minder dan 3% sociale woningen op haar grondgebied werd de reguliere inspanning voor het gemeentelijk objectief voor sociale huurwoningen aangevuld met een specifieke inhaalbeweging in de periode 2013-2025, waarbij een aantal concrete doelstellingen werden opgelegd die in de genoemde periode te verwezenlijken zijn.

Wel kan de Vlaamse minister van Wonen een gemeente **geheel of gedeeltelijk vrijstellen** van de specifieke inhaalbeweging. De nadere regels daarvoor zijn vastgelegd in een besluit van de Vlaamse Regering van 13 januari 2017. Indien een gemeente een vrijstelling wil aanvragen, moet het “een wetenschappelijk onderbouwd dossier” indienen waarbij **enkele criteria** uit de lijst onderaan in de voetnoot vervuld zijn.<sup>11</sup> Dat kan gaan over een (1) “manifeste ruimtelijke beperking”, een (2) te hoog aandeel (>25%) aan vergunde sociale woningen tegenover alle vergunde woningen van dat jaar, over (3) andere inspanningen die de gemeente al tegenover woonbehoeftigen geleverd heeft of (4) sociale huurwoningen die nog niet in rekening werden gebracht voor het BSO.

---

<sup>10</sup> Lijst nulpunt per gemeente: [https://www.wonenvlaanderen.be/sites/wvl/files/wysiwyg/nulmeting\\_bijlage\\_dgpb.pdf](https://www.wonenvlaanderen.be/sites/wvl/files/wysiwyg/nulmeting_bijlage_dgpb.pdf)

<sup>11</sup> Lijst met criteria om vrijstelling specifieke inhaalbeweging aan te vragen: <https://www.wonenvlaanderen.be/lokale-besturen/hoevraagtuwgemeenteeenverminderingvande specifieke inhaalbeweging voor>

Het is dus van belang om ook de context van de Vlaamse beleidsdoelstellingen en richtsnoeren in acht te nemen om op de gemeenteraad tussen te komen rond woonbeleid. Zowel vanuit de oppositie als vanuit de meerderheid kan bovenstaande informatie als basis dienen voor een algemene vraag of een specifieke interpellatie.

### **Opvolging**

Wie vragen heeft over de nota, kan altijd terecht bij Anja Vanrobaeys (Kamerlid Oost-Vlaanderen), Fons De Geest (provinciaal secretaris sp.a Oost-Vlaanderen), Wim Van Damme (adjunct-secretaris sp.a Oost-Vlaanderen) of Bjorn Gens (medewerker sp.a).

### **Voorbeeld persbericht huursubsidie**

“De wachtlijsten voor sociale woningen zijn vandaag te lang en vergroten de armoede bij mensen in woonnood. In afwachting van een sociale huurwoning wordt het daarom tijd dat we mensen in problemen een huurpremie toekennen.”

Gemeenteraadslid Anja Vanrobaeys stelt op de Dag tegen Armoede vast dat Erpe-Mere nu al zeker niet de Vlaamse doelstelling zal halen om tegen 2025 140 extra sociale woningen te bouwen in Erpe-Mere. Op dit moment staan er echter in totaal 1.411 mensen ingeschreven voor een sociale huurwoning, waarvan 154 woonachtig in Erpe-Mere. Vanuit het oogpunt de maatschappelijke kost hiervan in onze gemeente te verminderen, stelt Vanrobaeys voor om via de gemeenteraad een aanvullende huurpremie toe te kennen voor de inwoners van Erpe-Mere die jaren zonder resultaat dienen te wachten op een huurwoning.

Uit de jaarlijkse bevraging die het Netwerk tegen Armoede houdt bij zijn 58 verenigingen waar armen het woord nemen blijkt immers dat inkomen en wonen twee thema's zijn waar mensen in armoede het meest van wakker liggen. In Vlaanderen staan 135.000 mensen op de wachtlijst voor een sociale woning en op de private markt vinden ze alleen maar te krappe woningen in slechte staat, wat nefast is voor hun gezondheid en hun energiefactuur. Pas na 4 jaar opent een beperkte groep het recht op een Vlaamse huurpremie. Wie 4 jaar moet overleven op een bijzonder krappe en precaire huurmarkt, stapelt de problemen op. Leven in een slechte en vaak te dure woning zet immers een hele keten van problemen in gang. De maatschappelijke kost van deze wooncrisis reikt veel verder dan de problematische woonsituatie waarin gezinnen in armoede moeten zien te overleven. De ziekteverzekering, scholen, maar bovenal de gezinnen en kinderen zelf betalen cash voor dit falende woonbeleid. In afwachting van een sociale woning, kan een aanvullende huurpremie daarom soelaas bieden aan de kandidaat-huurders. Een betere huisvesting voor mensen die het niet breed hebben is dan ook de beste oplossing voor hun welzijn en de maatschappelijke kost die de wooncrisis ook in Erpe-Mere met zich meebrengt.