

Sociale mix of sociaal niks?

| Rob Schelfout |

Het samenbrengen en samenleven van en door mensen van verschillende nationaliteit, afkomst, godsdienst, taal, cultuur... is altijd een moeilijke opgave geweest en gebleven.

België met zijn twee grote taalgemeenschappen - we gaan hier even voorbij aan de Duitstalige - is een voorbeeld van hoe het al dan niet kan. We leven op een geweldloze manier samen, maar dan wel met een wetgeving en een bestuurlijke organisatie waar Kafka in zijn wildste en natste dromen nooit zou zijn op gekomen.

Niet-Belgen en nieuwe Belgen zijn er sinds de Tweede Wereldoorlog stelselmatig bijgekomen. Waar we aanvankelijk nog spraken van 'gastarbeiders' is dit verengd tot 'lastarbeiders'. Taal, godsdienst, huidskleur zijn voor velen van ons een sta-in-de-weg. Het opwekken van wrevel, goedkope, ranzige humor en opgefokte vooroordelen... overduidelijk is er misbruik van gemaakt door die ene politieke partij die er momenteel prat op gaat bijna één miljoen Vlamingen te hebben verleid.

Volkshuisvesting, nadien sociale huisvesting

Diezelfde samenlevingsproblematiek is ook

"In eerste instantie kregen slechts 10% van de 5.000 vreemdelingen die tegen 1 december 1935 een leурdersvergunning hadden aangevraagd een dergelijke kaart. Ter controle verplichtte de overheid de leурders en marktkramers een badge op te spelden, waarbij de Belgen een blauw kenteken moesten dragen en de vreemdelingen een rood. Het hoeft geen nadere toelichting dat naarmate er meer rode badges op de markten verschenen, de Belgische leурders steeds luider 'moord en brand' schreeuwden."

(Vreemdelingen in een wereldstad. Een geschiedenis van Antwerpen en zijn joodse bevolking (1880-1944) door Lieven Saerens. Uitgeverij Lannoo, Tielt, 2000, blz. 180)



Rob Schelfout

is directeur van De Ideale Woning, regio Antwerpen.

een *hot issue* in de sociale huisvesting. Waar de volkshuisvesting oorspronkelijk bedoeld was voor het aanbieden van comfortabele en gezonde huur- en koopwoningen aan arbeidersgezinnen eind negentiende, begin twintigste eeuw - met een zware opstoot onmiddellijk na de Eerste Wereldoorlog bij de wederopbouw van het land - is dit nu niet meer van toepassing.

Als konijnen gebiologeerd door een lichtbak, heeft het hele politieke bestel zich steeds vastgebeten in het aanbieden van koopwoningen en bouwkvavels, het goedkoper maken van het bouwkrediet en het verlagen van belastingen voor de eerste bouwers. Ternauwernood bleef er nog belangstelling over voor hen die niet of nooit in de mogelijkheid zijn om te kopen: de huurders.

Wanneer er Europees vergeleken wordt op het vlak van sociale huurwoningen en sociale huurappartementen staat dit land met de billen bloot. Ondermaatse cijfers voor huur, hallucinante hoogten voor de koop. En het kan niet op, zegt Marino Keulen, Vlaams minister voor Wonen: *"Wij willen een grootste onderscheiding halen met 80% eigenaars."* Op dit ogenblik 'scoort' Vlaanderen met circa 78% eigenaars.

De huurmarkt vertegenwoordigt dus goed 20%. Sociale huisvesting haalt *gemiddeld* 6%. Dit cijfer is een lelijke vertekening omdat in bepaalde steden en gemeenten veel meer sociaal verhuurd wordt dan die schamele zes procent. Vele Vlaamse gemeenten echter halen een nul met een cijfer *achter* de komma.

Asociale huisvesting

Stijgende huur- en koopprijzen hebben er voor gezorgd dat de belangstelling voor een betaalbare sociale huurwoning alleen maar toegenomen is. In het voorjaar van 2007 was er een officiële wachtlijst van ongeveer 70.000 kandidaat-huurders (alleenstaanden tot grootste gezinnen), officieus echter te ramen op meer dan 200.000! Het overgrote deel schrijft zich niet in uit onwetendheid of omdat de wachttijden te lang zijn of... uit schaamte.

Omdat de vraag het aanbod ver overtrof en de opeenvolgende Vlaamse regeringen onvoldoende aandacht en overheidsgeld wensten te besteden aan het wegwerken van die wachtlijst, werd gekozen voor een 'goedkopere' oplossing: het verlagen of bevriezen van de inkomensvoorwaarden waardoor er 'minder' gegadigden zijn. Het verhaal is intussen gekend: een gezin - postbode gehuwd met poetsvrouw, komt niet meer in aanmerking voor een sociale huurwoning want het inkomen is te hoog...

“

Wanneer er Europees vergeleken wordt op het vlak van sociale huurwoningen en sociale huurappartementen staat dit land met de billen bloot.

Deze werkwijze heeft echter een omgekeerd effect gehad. Enerzijds kwamen er minder 'gegoede' huurders ingestroomd waardoor de financiering nog problematischer werd. Anderzijds kreeg sociale huisvesting hiermee

snel de reputatie armoede aan te trekken. Wie armoede zegt, zegt werkloosheid en wie werkloosheid zegt, weet dat er meer (ongeschoolde) werkzoekenden zijn bij de allochtone bevolking. De sociale huisvesting werd dan ook vaak aangezien als een verzamelplek van en voor vreemdelingen in de steden en sommige concentratiegebieden.

Samen uit, samen thuis

De Vlaamse Wooncode, zowat de grondlaag voor het geheel van de sociale huur- en koopsector, werd in het voorjaar gewijzigd (Belgisch Staatsblad van 19 februari 2007).

Citaat uit één van de wijzigingen:

"§2 Het woonbeleid is gericht op: 1) het realiseren van optimale ontwikkelingskansen voor iedereen; 2) een optimale leefbaarheid van de wijken; 3) het bevorderen van de integratie van bewoners in de samenleving; 4) het bevorderen van gelijke kansen voor iedereen."

"§3 Ter uitvoering van de doelstellingen bepaald in §2, kan de Vlaamse regering bij de concretisering van de haar bij andere bepalingen uit dit decreet toegestane delegaties, maatregelen nemen die gericht zijn op: 1) de kwaliteit van de woningen; 2) de kwaliteit van de woonomgeving; 3) het samenleven van de woonomgeving; 4) de betaalbaarheid; 5) de participatie van de betrokken bewonersgroepen."

Andere wijzigingen in dit decreet voorzien in de mogelijkheid van een proefhuurcontract

“

De sociale huisvesting werd en wordt vaak aangezien als een verzamelplek van en voor vreemdelingen in de steden en sommige concentratiegebieden.

gedurende twee jaar, de wil om Nederlands te leren en het volgen van een inburgeringtraject. Op 20 oktober 2000 had diezelfde Vlaamse regering een nieuw sociaal huurbesluit goedgekeurd met artikel 6 §4: "Bij de toewijzing van een woning moet evenwel steeds rekening worden gehouden met de leefbaarheid en met de rationele bezetting van de woning."

"Met leefbaarheid wordt bedoeld de zorg voor een optimale leefbaarheid van het patrimonium in het algemeen en van een woningcomplex in het bijzonder. Deze zorg kan onder meer het nastreven van een sociale vermenging inhouden. Bij het beoordelen van de rationele bezetting zal ook rekening worden gehouden met kinderen die geplaatst zijn en/of de kandidaat-huurder een bezoekrecht heeft of coouderschap uitoefent, en derhalve niet permanent in de woning zullen verblijven."

Te velde

De Kantonnale Bouwmaatschappij voor de Huisvesting te Beringen (KBM) heeft geprobeerd om in haar werkgebied tot een evenwaardige mix/spreiding te komen, rekening houdend met een groot aantal Turkse kandidaat-huurders (mijnregio). De werkwijze werd vooraf besproken met gemeentebesturen, adviesorganen, bewonersgroepen... Onder druk

van uiterst links heeft het Centrum voor Gelijke Kansen dit niet aanvaard en is het tot een rechtszaak gekomen. Raad van bestuur en directeur zijn gedagvaard. De zaak is nu in hoger beroep. Noodgedwongen is er bijgestuurd.

KBM Beringen - huidig spreidingsbeleid

Het KBM-spreidingsbeleid houdt in dat voor nieuwe wijken een percentage niet-Europeaanen wordt toegelaten *a rato* van hun aanwezigheid in die bepaalde gemeente met een minimum van 10%.

In bestaande wijken wordt bij een verhuis de woning verder verhuurd aan een kandidaat-huurder van dezelfde bevolkingsgroep. Hierbij wordt nooit naar de afkomst gekeken, wel naar de nationaliteit.

Bijsturingen

- Kandidaat-huurders die langer dan zes jaar ingeschreven zijn, komen in aanmerking voor zowel een woning waaruit een Europeaan als een niet-Europeaan vertrekt.
- Als de gemiddelde wachttijd in een gemeente minder dan drie jaar bedraagt, komen kandidaat-huurders die drie jaar langer ingeschreven zijn dan de gemiddelde wachttijd in hun gemeente in aanmerking voor zowel een woning waaruit een Europeaan als een niet-Europeaan vertrekt.
- KBM-huurders die onaangepast wonen (te klein of te groot) en kandidaat zijn voor een andere woning komen in aanmerking voor zowel een woning waaruit een Europeaan als een niet-Europeaan vertrekt.

Deze bijsturingen gelden niet voor de verhuuring van de nieuwe projecten en in het geval de toepassing tot gevolg zou hebben dat er een sterk onevenwicht zou ontstaan inzake sociale mix in een bepaalde deelwijk of kleinschalig project.

De bijsturing van het spreidingsbeleid wordt jaarlijks geëvalueerd.

Intussen heeft de raad van bestuur van KBM Beringen op 21 juni 2007 beslist om het spreidingsbeleid stop te zetten, omdat de laatste jaren slechts een gering effect werd bereikt. Een onderzoek naar de toewijzingen voorjaar 2007 gaf aan dat het effect van voornoemd beleid nagenoeg nihil was (minder dan 2%).

De Goede Woning te Antwerpen (DGW) is bezig met de grondige verbouwing van drie appartementsblokken, hoogbouw, langsheen de Ring van Antwerpen: de Silvertorens. Het profiel van de oorspronkelijke huurders oogde weinig fraai met drugsproblematiek, taalproblemen met kandidaat-politieke vluchtelingen, zeer lage inkomensgroepen, niet-aangepast woongedrag...

Daarom werd gezocht naar aangepaste toewijzingscriteria voor het invullen van de vernieuwde appartementen. In samenspraak met het toezicht (VMSW, Vlaams Ministerie en Kabinet Wonen) werd via een beheersovereenkomst een experimentele uitzondering bedongen.

De eerste gerenoveerde toren telt 198 appartementen. De nieuwe toewijzing houdt rekening met de samenstelling van de bevolking in de wijk Kiel (Zuid-Antwerpen, waar de torens gevestigd zijn), het district Antwerpen (de

oorspronkelijke stad van voor de fusie) en de hele stad.

De specifieke toewijzingsregels nemen natuurlijk de rationele bezetting (gezinsgrootte en slaapkamers) mee in ogenschouw. Maar daarboven:

- jongere kandidaat-huurders (min 25 jaar) moeten voordien minstens twaalf maanden zelfstandig gewoond hebben;

- er dient een schriftelijke en bindende begeleiding bewezen, door een gespecialiseerde dienst, voor kandidaat-huurders met psychiatrische problemen;

- verhuring aan minstens 20% kandidaat-huurders met een inkomen boven de bestaande inkomengrenzen (in het vakjargon $i > 1$);

- en minstens 20% van de kandidaat-huurders moet een inkomen hebben uit arbeid of als zelfstan-

dige; dus geen vervangingsinkomen, stempelgeld of steun;

- 20% van de kandidaat-huurders dient ouder te zijn dan zestig jaar. Deze groep komt in aanmerking voor een appartement met stortbad in plaats van ligbad.

Alle kandidaten worden doorgelicht door de sociale dienst. Zware, negatieve aanwijzingen omtrent mogelijk storend woongedrag worden gemeld aan het directiecomité. In samenspraak met de VMSW-commissaris (in de toekomst toezichthouder genoemd) kan die kandidaat geweigerd worden voor toren 1 van het Silvertopcomplex, maar kan zij/hij wel verwe-

zen worden naar een ander kleinschaliger gebouw.

Bij wijze van proef en enkel voor toren 1 van de Silvertop mag deze oefening gedaan worden, mits de toepassing van deze bijzondere regels niet belet dat de meerderheid van de (andere) kandidaat-huurders een woning toegewezen krijgt volgens de gebruikelijke regels ter zake, vastgelegd in het sociaal huurbesluit.

Samenwerking met gemeente of OCMW

Geruime tijd al is een nieuw sociaal huurbesluit aangekondigd. Met de gemeente, 'de lokale actor', moet voortaan overlegd worden over het toewijzingsreglement van de huisvestingsmaatschappij, actief in die gemeente. Het gaat dus niet over de toewijzingen zelf, maar over het algemeen reglement.

“

Met de wetenschap 'voor wat, hoort wat', zouden de huisvestingsmaatschappijen voor die inspraak ook medewerking kunnen vragen aan de plaatselijke besturen.

Het overleg zou er toe kunnen leiden dat bepaalde gemeentebesturen voorrang wensen te geven aan bijvoorbeeld jonge gezinnen of, omgekeerd, aan senioren. Het resultaat van dit overleg mondt uit in een aangepast toewijzingsreglement voor die specifieke gemeente. Dat dient dan wel goedgekeurd door gemeente, raad van bestuur van de huisvestingsmaatschappij en Vlaamse overheid.

Met de wetenschap 'voor wat, hoort wat', zouden de huisvestingsmaatschappijen voor die inspraak ook medewerking kunnen vragen aan de plaatselijke besturen.

Schematisch voorgesteld

EIGENAAR-VERHUURDER

LOKALE REGISSEUR

SHM

< INTERN TOEWIJZINGSREGLEMENT >

GEMEENTE

rvb/dc

cbs/gr

OCMW?

|
|MINISTERIE VAN DE VLAAMSE GEMEENSCHAP
DEPARTEMENT RWO-WOONBELEIDMogelijke invulling door de lokale regisseur

- Voorrangsregeling
 - > inwoner van de gemeente
 - ingeschreven zijn in de bevolkingsregister, al dan niet met opgave van het aantal jaren
 - gelijkstelling
 - x aantal jaar in de gemeente gewoond hebben en de gemeente x aantal jaar geleden verlaten hebben
 - tewerkgesteld zijn in de gemeente sinds...
 - kinderen lopen er school
 - banden hebben met het verenigingsleven
 - andere ?
- Doelpubliek
 - > leeftijdscategorieën
 - > gezinssamenstelling
 - > handicaps

Als doelpubliek en/of huurdersprofiel is afgesproken, zou dit een verlengde moeten krijgen in een gestructureerde samenwerking met gemeente en/of OCMW.

Voorafgaand overleg zou dan kunnen georganiseerd worden tussen de sociale dienst van de huisvestingsmaatschappij en het OCMW, ten einde criteria af te toetsen evenals de 'woon-

capaciteit'. Is de kandidaat-huurder gekend bij het OCMW? Is er nood aan begeleid wonen? Is er nood aan budgetbegeleiding?

Streven naar een sociale mix binnen bepaalde straten, wijken en/of complexen door het afwegen van het 'sociologisch draagvlak'. Voorbeelden:

- niet altijd de maximale opvulling van appartementen beogen om geen overbelasting per verdieping/gebouw in de hand te werken;
- rekening houden met de leeftijd van de kinderen: peuters versus tieners;
- rekening houden met mogelijke spanningen tussen bevolkingsgroepen afkomstig uit oorsprongsgebieden: géén Tutsi's naast Hutu's, géén Tsjetsjenen naast Russen, géén Serviërs naast Kosovaren...;
- geen complex vullen met enkel anders- en/of niet-Nederlandstaligen;
- indien mogelijk rekening houden met godsdienstverschillen, zoals tussen joodse en mohammedaanse gelovigen.

Opvolging

Omdat de toewijzing bij voorrang naar inwoners van de gemeente/stad gaat, is er in feite geen toename van de bevolking of instroom van buiten het grondgebied, maar een 'interne' verhuisbeweging, zoals wanneer een meerderjarige het ouderlijk huis verlaat; of bij scheiding en één van de partners blijft wonen.

Er kan wel instroom ontstaan wanneer een huis of appartement vrijkomt nadat de kandidaat-huurder haar/zijn privé-huurhuis/appartement verlaat. In samenwerking tussen huisvestingsmaatschappij en woonwinkel/woon-

inspectie zou de gemeente hier actief kunnen op inspelen door de vrijgekomen woning of appartement te controleren (conformiteitsattest?) om aldus huisjesmelkerij te voorkomen. Zodoende is de kans klein(er) dat er inkomenszwakkeren instromen in de gemeente/stad in een niet-aangepaste en vaak te dure woning. Ook het voorstel van minister Onkelinx om de huurprijzen bekend te maken, kan hier aangewend worden.

Besluit

Tussen theorie en praktijk staan inderdaad vele wetten en praktische bezwaren in de weg. Het volstaat niet de mond vol te hebben van sociale mix, leefbaarheid, weefselversterkende maatregelen, overleg en inspraak wanneer er niet daadwerkelijk wordt ingegrepen.

De kop in het zand steken zoals in het verleden te vaak gebeurde, heeft er alleen maar toe geleid dat het probleem verder voor zich uit werd geschoven en dat de moeilijkheden slechts toenamen. Tussen huisvesters, sociale diensten, gemeenten en OCMW's kan een mooie samenwerking tot stand komen, maar vanzelfsprekend zal dit niet zijn. Een sturende, ondersteunende en betoelagende Vlaamse overheid zal ook hier haar verantwoordelijkheid moeten nemen.

[Deze tekst kwam tot stand tijdens de vakantiemaanden, dus vóór de heisa die veroorzaakt werd door een interview in *Gazet van Antwerpen*, eind augustus. De inhoud blijft van toepassing en wordt er alleen maar meer actueel door.]