

Meer vragen dan antwoorden  
over de toekomst van sociale huur

## Kandidaat-huurders helemaal achteraan op de wachtlijst?



De wachtlijsten in de sociale huur zijn – helaas – bijna cultureel erfgoed. De Vlaamse regering wil grote schoonmaak houden in de organisaties voor betaalbaar wonen. Stemmen uit het veld vragen vooral aandacht voor de huurder, meer dan voor de structuren. En om meer tijd.

TEKST NILS DE NEUBOURG ILLUSTRATIE RUTGER VAN PARYS

Carien Neven is helemaal voor het idee om het huurders zo makkelijk mogelijk te maken. Als voorzitter van de Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen (VVH) is ze druk in de weer om de plannen van de Vlaamse regering naar de praktijk te brengen. 'Maar we krijgen onvoldoende tijd om twee bestaande systemen in elkaar te passen. We moeten vooral vermijden dat de nieuwe regeling voor de zwaksten onder de huurders een achteruitgang wordt.'

### Noodoplossing

Een dak boven het hoofd is voor de meeste mensen evident. Dat dak kunnen betalen is dat helaas niet. Om aan die nood te voldoen, bestaan er sociale woningen. Maar de vraag ernaar is al jaren groter dan het aanbod. En de wachtlijsten blijven groeien.

In Vlaanderen bestaan er twee manieren om een woning met een verlaagde huur-

prijs te vinden: via sociale huisvestingsmaatschappijen of via een sociaal verhuurkantoor (SVK). Die eerste maatschappijen bouwen en verhuren zelf appartementen en huizen aan betaalbare prijzen. Sociaal verhuurkantoren bezitten doorgaans geen eigen woningen om te verhuren. Ze treden vooral op als tussenpersoon. Het verhuurkantoor biedt woningen van de private woonmarkt aan, maar tegen een toegankelijke huurprijs.

Die opsplitsing is vooral een historische erfenis. 'SVK's waren oorspronkelijk eigenlijk een noodoplossing', licht Carien Neven toe. 'SVK's zijn vanuit het middenveld opgericht om tegemoet te komen aan de tekorten van de bestaande sociale huisvesting. Die lokale en private verhuurkantoren bleken tegemoet te komen aan een dringende woningnood, want om bijkomende woningen te bouwen is tijd en geld nodig. De overheid zag hoe dankzij de SVK's mensen van de wachtlijsten verdwe-

nen. Daarom kregen de sociaal verhuurkantoren vanaf de jaren 90 ook subsidies.' De noodoplossing werd tegen wil en dank deel van het woonbeleid.

### Meer dan bakstenen

Nu wil de huidige Vlaamse regering een eind maken aan het naast elkaar bestaan van die twee systemen. De ambitie is om de huurders in de toekomst op één plek te helpen en in te schrijven. Dat zou het efficiënter en gemakkelijker moeten maken. Toch is het geen eenvoudige opdracht waar de verhuurkantoren en de huisvestingsmaatschappijen voor staan. 'Zo'n samsmelting is meer dan alleen maar wat bakstenen, gronden en huurcontracten overdragen en samenbrengen', verklaart Carien Neven haar bezorgdheid.

Voor zowel de WH als het Vlaams Huurdersplatform is het duidelijk dat het systeem van de SVK's een volwaardige plek moet krijgen binnen de nieuwe woon-



den voldoen, de toewijzing houdt verder weinig rekening met de persoonlijke omstandigheden van de persoon of het gezin. Omstandigheden spelen wel een rol bij de SVK's. Daar bepaalt een puntensysteem welke plaats iemand op de wachtlijst krijgt. Wie dakloos dreigt te worden, krijg bijvoorbeeld meer punten en komt zo bovenaan.

Het samengaan van twee of meerdere lokale organisaties betekent dus een samensmelting van de wachtlijsten. Hoe die wachtlijsten in de toekomst er dan concreet zullen uitzien en of er nog met voorrang gewerkt wordt, is momenteel onduidelijk. Maar dat de kansen van kandidaat-huurders op een toekomstige woning zullen veranderen is reëel. Carien Neven: 'Het is belangrijk dat wie de hoogste nood heeft, niet plots door andere regels achteraan op een lijst terecht komt.'

### Wachtlijsten blijven

De wachtlijsten zullen door de reorganisatie trouwens ook niet meteen verdwijnen, volgens Carien Neven. 'Door louter organisaties te laten samensmelten gaan we het tekort aan betaalbare woningen zeker niet oplossen.'

In 2019 waren er 150 000 kandidaat-huurders, mensen en gezinnen die op een wachtlijst staan. In 2015 waren dat er nog 30 000 minder. In diezelfde periode bouwt Vlaanderen tussen de 1 500 en 2 000 sociale woningen per jaar bij. Aan dat tempo duurt het nog 100 jaar voor de gehele wachtlijst is weggewerkt. Iets wat de meeste kandidaat-huurders op de lijst dus niet zullen meemaken, toch niet bij leven en welzijn. Carien Neven ziet vooral een oplossing om de stijgende woningnood aan te pakken: 'Er is gewoon meer geld nodig. Het budget vanuit de Vlaamse regering is niet gedaald, en dat is goed. Maar ze is evenmin gestegen.' Ook vanuit beweging.net komt de vraag om de toekomst van sociale verhuur veilig te stellen door een verhoging van de budgetten.

Hoe kunnen we de wachtlijsten dan wel verkorten volgens de voorzitter van de VVH? 'Dat kan alleen maar door meer te bouwen of meer woningen beschikbaar te stellen. De nood aan betaalbaar wonen zal hetzelfde blijven, ongeacht of we nu met een of twee wachtlijsten werken.'

### Braindrain

Niet alleen het samenbrengen van de wachtlijsten bezorgen de bestuurders

kopzorgen. De hele interne keuken moet heruitgevonden worden. Personeel zal moeten verhuizen en samensmelten. Werknemers van de SVK's en huisvestingsmaatschappijen zullen binnenkort collega's worden, terwijl huidige collega's misschien in de toekomst voor een andere woonmaatschappij zullen moeten gaan werken.

Carien Neven is daardoor bang voor het verlies van jarenlang opgebouwde expertise. 'Het personeel weet momenteel niet hoe hun job in de toekomst eruit zal zien en of dat die zelfs nog bestaat. Sommigen zullen voor zekerheid kiezen en elders werk zoeken.'

De *braindrain* dreigt niet alleen binnen het personeelsbestand. Ook de besturen van de organisaties riskeren een leegloop. Carien Neven: 'Ervaren bestuurders vanuit het middenveld worden aan de kant gezet ten voordele van politieke inspraak. Maar bij die eerste groep zit net veel ervaring. Politieke bestuurders wisselen makkelijk per mandaat. Dat betekent iedere keer weer nieuwe mensen die zich moeten inwerken in de wetgeving en organisatie aan het roer.' Ook het Huurdersplatform vraagt om expertise te behouden, bij zowel personeel als bestuurders. Joy Verstichele merkt ook nog graag op dat 'er ruimte is voor een verdere professionalisering van de bestuursorganen. Daarin

**'Er moet een evenwicht gezocht worden tussen de historische rol van het middenveld, het belang van lokale besturen en diverse andere kennis die een woonmaatschappij nodig heeft'**

JOY VERSTICHELE, COÖRDINATOR VLAAMS HUURDERSPLATFORM

moet een evenwicht gezocht worden tussen de historische rol van het middenveld, het belang van lokale besturen en diverse andere kennis die een woonmaatschappij nodig heeft.'

### Meer tijd

Nog veel onopgeloste vragen. Zo ook nog over bijvoorbeeld de huurprijs. Ondertussen tikt de tijd weg, want de eerste knopen moeten al over enkele maanden definitief doorgemaakt worden. In 2023 moeten de woonmaatschappijen helemaal operationeel zijn. 'Dat is in de praktijk een krappe timing die het de sector heel moeilijk maakt,' zucht Carien Neven. 'Want terwijl we hard bezig zijn met de veranderingen, proberen de huisvestingsmaatschappijen en SVK's ook nog te doen wat ze eigenlijk moeten doen: betaalbare woningen verhuren.' ■

**'Zo'n samensmelting is meer dan alleen maar wat bakstenen, gronden en huurcontracten overdragen en samenbrengen'**

CARIEN NEVEN, VOORZITTER VVH

maatschappijen, naast de klassieke sociale verhuur. 'We zien elke dag dat mensen met een dringende woonbehoefte op die manier geholpen worden', vertelt Joy Verstichele, coördinator van het Vlaams Huurdersplatform. 'Ze bieden beide een structurele woonoplossing aan, maar door hun specifieke werking vullen ze elkaar goed aan.'

### Van twee naar een wachtlijst

Zowel de VVH als het Huurdersplatform noemen niet alleen de bestaande huurders als aandachtspunt, maar ook de kandidaat-huurders op de wachtlijst. Want is iedereen nog zeker van zijn of haar plek daarop eens de twee wachtlijsten worden samengevoegd?

Sociale huisvestingsmaatschappijen werken met een relatief eenvoudige wachtlijst. De regel is daar vooral 'eerst erop, eerst geholpen'. De potentiële huurder moet dan wel aan verschillende voorwaar-

## Onbetaalbaar? Onaanvaardbaar!

'Wonen is de basis', stelt Koen Trappeniers, directeur van Welzijnszorg het kernachtig. 'Slecht wonen betekent onder meer minder perspectief op goed werk, minder kansen in het onderwijs en slechte mobiliteit.' Daarom wil Trappeniers dat er werk wordt gemaakt van degelijk en betaalbaar onderdak voor iedereen. Met de campagne 'Onbetaalbaar? Onaanvaardbaar!' vraagt Welzijnszorg concreet voor meer betaalbare en sociale woningen.

Om de hoogdringendheid te tonen verzamelde Welzijnszorg enkele veelzeggende cijfers: 153 910 mensen op de wachtlijst voor een sociale woning in Vlaanderen, in Brussel nog eens 48 804. Meer dan de helft van de private huurders geeft meer dan één derde van het inkomen aan huur waardoor er te weinig overblijft voor andere basisbehoeften. 13 procent van de woningen vertoont zeer ernstige gebre-

ken en ongeveer een op de vijf mensen in armoede woont in een te kleine woning.

Achter die cijfers zitten ook persoonlijke verhalen. 'We hebben aan mensen in armoede zelf gevraagd wat hun grootste bekommernissen waren', zegt Koen Trappeniers. 'Zij bleken vooral wakker te liggen van woonzorgen, naast de geestelijke gezondheid. Corona drukt ons nu nog een keer op de feiten: je huis zou je eigenlijk veiligheid moeten bieden. Maar voor veel mensen is dat niet zo: omdat ze te klein wonen, omdat er schimmel op de muren staat of omdat ze gewoon geen woning kunnen betalen.'

Zet je graag mee je schouders onder de campagne van Welzijnszorg? Dan kun je op de website de petitie mee ondertekenen.

>>> [onbetaalbaar.welzijnszorg.be](https://onbetaalbaar.welzijnszorg.be)