



**Netwerk tegen Armoede**  
Vooruitgangstraat 323 bus 6 - 1030 Brussel / tel. 02-204 06 50 / fax : 02-204 06 59  
[info@netwerktegenarmoede.be](mailto:info@netwerktegenarmoede.be) / [www.netwerktegenarmoede.be](http://www.netwerktegenarmoede.be)

---

## **Tijdelijke Sociale Huur ?!** **03 september 2014**

---

Waarom het Netwerk tegen Armoede tegen het verhuren van sociale huurwoningen via tijdelijke contracten is

### **1. Context**

Ongeveer 6% van de Vlamingen huurt een sociale huurwoning. Tot nu toe huren deze via overeenkomsten van onbepaalde duur. Dergelijke huurcontracten kunnen worden opgezegd omwille van erg specifieke redenen: wanneer de huurder een woning of bouwgrond in eigendom verwerft, bij ernstige of blijvende tekortkomingen of wanneer blijkt dat de huurder op basis van onjuiste of onrechtmatige verklaringen de woning kreeg. Daarnaast kan een sociale huisvestingsmaatschappij overgaan tot opzegging van een huurovereenkomst wanneer de huurder drie jaar op rij een hoger inkomen dan de huidige inkomensgrens heeft. Er zijn echter geen cijfers over hoe vaak deze laatste optie wordt toegepast, al kan men vermoeden dat dit eerder uitzonderlijk is. In de praktijk blijven sociaal huurders dus lange termijn huren.

Let wel, de huurvoorwaarden (het huurgeld) worden aangepast naargelang de situatie, een stijging van het inkomen zal een stijging van het huurgeld tot gevolg hebben. In het nieuwe regeerakkoord lezen we

*"Sociale huurwoningen worden volgens tijdelijke contracten ter beschikking gesteld na het voldoen aan de inschrijvings- en toelatingscriteria."*

Ook in de media konden we lezen dat de nieuwe Vlaamse regering komaf wil maken met deze zogezegd levenslange contracten. Zo vermeldt De Morgen op 4 augustus

*"We evolueren naar een systeem zoals op de private markt, met 3-6-9-contracten en tussentijdse evaluaties", aldus Homans. "Dat moet het mogelijk maken om contracten te beëindigen wanneer huurders voor zware overlast zorgen, maar dus ook wanneer ze een zekere financiële draagkracht bereikt hebben".*

Als Netwerk tegen Armoede betreuren we deze keuze, die een belangrijke verandering in het Vlaamse Woonbeleid met zich mee brengt.

## 2. De nood aan sociale woningen is groot

De nood aan sociale woningen is groot. In 2013 wachtten 104.976 mensen op sociale woning<sup>1</sup>. Volgens berekeningen van VMSW moeten er meer dan 78.500 woningen bijkomen om voor iedereen die nu op een wachtlijst staat een woning te voorzien ("de sociale woonbehoefte"<sup>2</sup>). Merk op dat dan alleen wie nu staat ingeschreven een woning zou kunnen huren, de vele mensen die nood hebben aan sociale woningen maar om de een of andere reden niet op de wachtlijst staan (bv. omwille van ontradende effect van die wachtlijsten) worden hier niet meegerekend. In het Vlaams Regeerakkoord geeft de nieuwe Vlaamse Regering het decreet grond- en pandenbeleid verder te willen uitvoeren, zij het verlengd tot 2025. Op deze manier zouden er tegen 2025 43.000 extra sociale huurwoningen komen, ruim onvoldoende om te voldoen aan de huidige noden.

Het tekort aan sociale woningen is schrijnend en zorgt dat vele mensen die echt nood hebben aan sociale woningen noodgedwongen moeten huren op de private huurmarkt. Overleven op die private huurmarkt is niet evident, de groep huurders die meer dan 1/3 van zijn inkomen uitgeeft wonen is gestegen tot bijna de helft. Bovendien ontvangt slechts een fractie enige vorm van huursubsidie (ongeveer 15.000 huurders, vergelijk met die bijna 105.000 wachtenden op sociale woning). Het aantal uithuiszetting, veelal omwille van wanbetaling, stijgt dan ook jaar na jaar (12.740 gezinnen bedreigd met uithuiszetting in 2012).

De problemen bij huurders zijn dus gekend. Te weinig sociale huurwoningen, te veel betaalbaarheidsproblemen op de private huurwoningen. Kan het invoeren van tijdelijke huurovereenkomsten binnen sociale huur hier iets aan veranderen?

Cijfers van 31 december 2012<sup>3</sup> tonen aan dat toen bijna 11.000 of 7,9% van de huurders een gezamenlijk geïndexeerd gezinsinkomen boven de huidige inkomensgrenzen had. Belangrijke kanttekening is dat het hier om gezinsinkomens gaat, het loon van een inwonende zoon of dochter die werkt maar (nog) thuis woont, wordt dus meegerekend.

Bovendien geven deze cijfers een situatieschets van de inkomens van alle huidige huurders. Via verschillende media liet de nieuwe Vlaamse minister echter verstaan niet te zullen inbreken in lopende contracten. De nieuwe regeling zal dus enkel gelden voor nieuwe sociaal huurders. Het socio-economisch profiel van de instromende sociaal-huurders verzwakte de afgelopen jaren, waardoor men kan vermoeden (er zijn geen cijfers) dat het aantal nieuwe sociaal huurders met gezinsinkomen boven die inkomensgrens nog een lange periode onder die 7,9% procent zal blijven.

Bovendien zal dergelijke beleidsmaatregel ongetwijfeld zorgen voor gedragseffecten bij sociaal huurders. Zo kunnen gezinsinkomens omlaag door werkende, inwonende kinderen sneller uit huis te zetten of toch niet te gaan samenwonen met die werkende partner. Op

---

<sup>1</sup> [http://www.vmsw.be/Portals/0/objects/VMSW/Statistieken/kandidaathuurders/2014/20140725%20-%20StatBull%20v1.0\\_PUB.pdf](http://www.vmsw.be/Portals/0/objects/VMSW/Statistieken/kandidaathuurders/2014/20140725%20-%20StatBull%20v1.0_PUB.pdf)

<sup>2</sup> [http://www.vmsw.be/Portals/0/objects/VMSW/Statistieken/kandidaathuurders/2014/20140725%20-%20StatBull%20v1.0\\_PUB.pdf](http://www.vmsw.be/Portals/0/objects/VMSW/Statistieken/kandidaathuurders/2014/20140725%20-%20StatBull%20v1.0_PUB.pdf)

<sup>3</sup> Bron: reactie op schriftelijke vraag Mevr. Patricia De Waele aan toenmalig minister Freya Van den Bossche) op 27 februari 2014

deze manier komen geen sociale woningen vrij, misschien wel integendeel. Tenslotte zullen een deel van de gezinnen die nu een hoger inkomen hebben, morgen misschien terug nood hebben aan sociale woningen. Op deze manier zorgt een uitstroombesluit allicht ook voor groeiende wachtlijsten.

Het is dus duidelijk, er zijn op korte termijn heel wat extra sociale woningen nodig, meer dan dubbel zoveel als er nu worden gepland. Deze woningen kunnen er enkel komen door sociale huisvestingsmaatschappijen nieuwe woningen te laten bouwen of verwerven. De oplossingen zoeken bij uitstroom van mensen met hogere inkomens zal nooit voldoende helpen, en heeft bovendien heel wat neveneffecten (zie verder).

### 3. Wanneer huurders voor zware overlast zorgen ...

Huidig minister Homans wil via tijdelijke contracten ook huurders die zorgen voor zware overlast sneller verwijderen uit sociale woningen. Voor wat hoort wat, wie zich niet gedraagt moet voelen.

Als Netwerk tegen Armoede, met vele sociaal huurders binnen de verenigingen waar armen het woord nemen, willen we zeker niet ontkennen dat binnen bepaalde sociale woningen problemen rond leefbaarheid zijn. En dat bepaald gedrag van bepaalde huurders hier mee voor verantwoordelijk is. Wij geloven echter niet dat tijdelijke huurovereenkomsten hiervoor de oplossing bieden.

Reeds jaren vragen wij, op de sociale maar ook op de private huurmarkt, extra woonbegeleiding. Woonbegeleiding kan het verschil maken, zeker wanneer tijdig en op maat kan gewerkt worden.

Bovendien tonen evaluaties van het Steunpunt Algemeen Welzijnswerk<sup>4</sup> aan dat heel wat van de huurders met problemen andere (welzijns-)problemen hebben. Huurders beschikken over een ontoereikend inkomen of hebben psychische- of persoonlijke problemen. Deze problemen worden niet verholpen en zullen niet verholpen geraken door (dreigen met) verbreking van huurovereenkomsten. Op deze manier wordt een problematische sociale huurder een problematische private huurder of dakloze, met alle gevolgen (ook voor de Vlaamse overheid) van dien.

Tenslotte willen we hieraan toevoegen dat sociale woningen ook op vandaag niet levenslang en gegarandeerd worden verhuurd. In 2010 werden zo al bijna 463 sociaal huurders op straat gezet<sup>5</sup>. De vrederechter is hier momenteel voor bevoegd en oordeelt, net als op de private huurmarkt, wanneer het rechtvaardig is een huurcontract stopt te zetten omwille van niet-naleving huurdersverplichtingen.

---

4

<http://www.google.be/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=1&ved=0CCEQFjAA&url=http%3A%2F%2Fwww.steunpunt.be%2Fmedia%2Fdocument%2F66738%2Fdownload%2FRapport%252Bpreventieve%252Bwoonbegeleiding%252B%252Bgeactualiseerde%252Bversie%252B%252Bmei%252B2011.pdf.1&ei=e3EAVMCIGOyL4gSU54DABg&usq=AFQjCNGzVV5gLBQLb9-H238nHlvLFldbMg&bvm=bv.74115972,d.bGE>

<sup>5</sup> <http://www.vlaamsparlement.be/Proteus5/showSchriftelijkeVraag.action?id=773022>

#### 4. Visie op sociale huur

Een oplossing voor het tekort aan sociale woningen zullen de tijdelijke contracten dus niet zijn, en ook voor conflicten in verband met huurdersverplichtingen zijn ze niet nodig. Wat de tijdelijke contracten wel doen, is een nieuwe visie op sociale huur introduceren.

*"De overheid moet een springplank bieden, geen hangmat", aldus het artikel in De Morgen. Of zoals het regeerakkoord zegt "Zo willen we doorstroming bevorderen naar de private huur- of koopmarkt door wie de woonladder kan opklimmen."*

Een Vlaamse Overheid heeft, mede bepaald door de Vlaamse Wooncode, de taak de voorwaarden te scheppen voor de verwezenlijking van het recht op wonen van de Vlamingen. Hierbij heeft ze bijzondere aandacht voor de meest behoeftige gezinnen.

Waar sociale huisvesting vroeger werd gezien als een evidentie binnen onze welvaartstaat, omdat een bepaald deel van de bevolking nood heeft aan overheidstussenkomst om dat recht op wonen te verwezenlijken, wordt sociale huisvesting nu een noodoplossing voor wie het zelf niet redt op die private huurmarkt of geen eigendom kan verwerven. Dergelijke hulp zegt veel over de visie op die sociale huurders. Wie die sociale woningen nodig heeft, doet maar beter snel zijn best om zijn situatie te verbeteren en snel weer "op eigen benen te staan". Mag wie sociaal huurt nog vragen om betere woon- en leefomstandigheden in die sociale woningen, als ze toch maar tijdelijk zijn?

De woon- en leefomstandigheden zullen zeker niet beteren door de invoering van deze tijdelijke contracten. Alleen wie een echt laag inkomen heeft, blijft over. Als de burens tweeverdieners worden, moeten ze vertrekken, de inwonende, werkende zoon of dochter gaat snel alleen huren.

De nieuwe Vlaamse Regering wil sociale huisvesting zien als springplank, en niet langer als hangmat. Wij zien sociale huisvesting op vandaag niet als hangmat, wel als noodzakelijk hulpmiddel bij het verwezenlijken van een recht op wonen. Een erg selectief middel, trouwens.

Studies van het Steunpunt Wonen tonen aan dat middelen binnen sociale huur, mede dankzij de variërende huurprijzen, erg selectief werken en dus het juiste doelpubliek bereiken. 61% van de subsidies gaan naar de 20% laagste inkomens, één derde naar mensen binnen het tweede inkomenskwintiel, hogere inkomens worden eigenlijk niet bereikt<sup>6</sup>.

Bovendien is sociale huisvesting ook op vandaag een springplank die bovendien dient als buffer tegen (verdere) armoede. Sociaal huurders kunnen dankzij hun sociale woning hun sociale-economische situaties onder controle krijgen en verbeteren, met positieve gevolgen voor het hele gezin. Onderzoek naar budgetstandaarden voor Vlaanderen toont aan dat sociale huisvesting een groot verschil kan maken. Voor alleenstaanden of éénoudergezinnen met één kind, bijvoorbeeld, geldt dat enkel voor zij die sociaal huren, het wettelijk minimuminkomen eventueel voldoende kan zijn om menswaardig te participeren aan onze

---

<sup>6</sup> [http://steunpuntwonen.be/Documenten/Publicaties\\_steunpunt-wonen-2012-2015/2012/2012-18-de-verdeling-van-de-woonsubsidies-versie.pdf](http://steunpuntwonen.be/Documenten/Publicaties_steunpunt-wonen-2012-2015/2012/2012-18-de-verdeling-van-de-woonsubsidies-versie.pdf)

samenleving. De huisvestingskost is dan ook de grootste kost binnen een gezinsbudget, hier kan het verschil gemaakt worden.<sup>7</sup>

Het kan niet anders dan dat een tijdelijke maatregel een minder goede buffer én minder goede springplank vormt dan deze langdurige maatregel. Bovendien kan terecht gevreesd worden voor creatie van nieuwe werkloosheidsvallen.

Voor het Netwerk tegen Armoede is duurzame sociale huisvesting een nodig instrument bij het verwezenlijken van het recht op wonen voor iedereen. Hervormingen richting tijdelijk instrument maken van sociale huisvesting een noodoplossing en bieden vooral meer gevaren dan oplossingen.

---

<sup>7</sup> B. Storms & K. Van den Bosch: *‘Wat heeft een gezin minimaal nodig? Een budgetstandaard voor Vlaanderen’* (2009)