

WOONZAAK

Assemblée Woonzaak en BHAD te Gent - 19/01/2023

Ik zie een enthousiast publiek en reken in elk geval op het engagement van al wie hier aanwezig is. Jullie engagement hebben we absoluut nodig om de wooncrisis op de agenda te houden. Van harte welkom dus.

Bijna dag op dag drie jaar geleden zijn we gestart met de Woonzaak en hebben we met talrijke organisaties besloten om onder die vlag, op basis van het Europees Sociaal Handvest, een klacht in te dienen tegen het Vlaamse woonbeleid, of beter, tegen het ontbreken van een woonbeleid dat ten dienste staat van wie zich moeilijk op de woonmarkt kan handhaven, kortom, een correct en rechtvaardig woonbeleid in het Vlaamse Gewest.

Daar kwam heel wat studiewerk en voorbereiding bij kijken, maar precies 13 maanden geleden konden we onze klacht officieel indienen bij het Europees Comité voor Sociale Rechten, en dat via Feantsa, een bij de Raad van Europa geaccrediteerde NGO. Ondertussen hebben meer dan 60 organisaties zich bij de Woonzaak aangesloten, waaronder drie steden en een Antwerpse randgemeente. Nooit eerder verenigden zoveel organisaties zich in Vlaanderen rond de woonthematiek.

Ook al hebben we onze klacht om evidente redenen beperkt tot het Vlaamse Gewest - wonen is sinds 2014 quasi integraal gewestelijke bevoegdheid -, toch vinden we het belangrijk om ook samen met organisaties uit de andere gewesten van ons te laten horen. Daarom is het fijn dat we deze bijeenkomst konden organiseren samen met de initiatiefnemers van de Belgian Housing Action Day.

Onze klacht is (in een nederlandstalige versie) uitgegeven door EPO en nog altijd pertinent en actueel (en beschikbaar). Ze resulteerde ondertussen in een antwoord van de Vlaamse Regering, waarvan de inhoudelijke pertinentie spijtig genoeg omgekeerd evenredig is aan de omvang ervan. Eind vorig jaar formuleerden wij daarop een uitgebreide repliek. Zowel het antwoord van de Vlaamse Regering als onze repliek zijn in de oorspronkelijke (engelstalige) versie te consulteren via onze website (www.woonzaak.be).

Het is nu aan het Europees Comité om te beslissen of de Vlaamse Regering alsnog de kans krijgt om haar antwoord te verduidelijken, alvorens het comité zelf zijn inhoudelijk onderzoek verderzet.

In elk geval is de woonproblematiek in Vlaanderen ondertussen absoluut niet verbeterd, wel integendeel.

Behoudens met een halfslachtige poging om de indexering van de huurprijzen tijdelijk te koppelen aan de kwaliteit van huurwoningen, blijft de Vlaamse Regering weigeren om op de private huurmarkt op te treden. Nieuwe ideeën, zoals inzake geconventioneerd



WOONZAAK

verhuren, zijn, zoals ze momenteel uitgewerkt worden, gericht op een veel te ruime, versta 'verkeerde' doelgroep.

Op de eigendomsmarkt blijft de situatie penibel. Diverse steunmaatregelen blijven enkel toegankelijk voor wie zich überhaupt investeringen kan veroorloven en de steun die geboden wordt blijkt ook groter naargelang de socio-economische situatie van de betrokkenen beter is. Het 'mattheuseffect' blijkt duidelijk onuitroeibaar. Voor noodkopers, diegenen die noch op de private huurmarkt, noch op de sociale huurmarkt terecht kunnen, dreigen de nieuwe voorwaarden inzake energetische renovatie zelfs helemaal een ramp te worden.

Er is geen aangroei van de sociale huurmarkt te bespeuren. Daarentegen doet de huidige minister alles om sociale huurders in een slecht daglicht te stellen. Door van volkshuisvesting armenhuisvesting te maken wordt burgemeesters ontraden om in te zetten op sociale huisvesting. Het tekort aan sociale woningen wordt vervolgens aangewend om iedereen te weren die zich enigszins weet op te werken en zo kan bijdragen tot het opbouwen van een netwerk en tot stabiliteit binnen wooncomplexen. Hoe anders kan je de opeenvolgende recente beleidsmaatregelen interpreteren?

- De eigendomsvoorwaarde werd verscherpt door ook gedeeltelijke eigendom als uitsluitingscriterium te hanteren, alsof dat enig woonrecht biedt.
- Contracten van onbepaalde duur zijn vervangen door verlengbare contracten van 9 jaar, waarbij een beperkte overschrijding van de inkomensdrempel al opzegging betekent.
- Taalvereisten (kennis van het Nederlands) zijn verstrengd.
- Het totale vermogen van sociale huurders, inclusief spaargeld, zal gecontroleerd worden en mag voortaan niet uitstijgen boven de grens van het belastbaar jaarinkomen.
- De regeling m.b.t. de onderbezettingsvergoeding wordt verstrengd. Mutaties kunnen niet meer geweigerd worden binnen een straal van 15 km. Opnieuw een maatregel die bestaande netwerken ontregelt en de stabiliteit binnen woonwijken hypotheceert.

Om de haverklap worden boodschappen de wereld ingestuurd die de indruk moeten geven dat vele sociale huurders daar niet op hun plaats zitten, terwijl uit de cijfers blijkt dat dat niet het geval is en dat het ware probleem het grote tekort aan sociale woningen is en blijft. Hun aandeel van 6% op de totale woonmarkt moet dan ook minstens verdubbeld worden.

Hoewel er in het Vlaams Woonbeleidsplan doelstellingen geformuleerd zijn voor de (verre) toekomst wordt er daarvoor geen enkel perspectief geboden (noch op korte, noch op middellange termijn) en is er niets beslist over een concreet groeipad.

Gevraagd naar zijn intenties over het invoeren (of beter 'herinvoeren') van een 'sociale last' bij de ontwikkeling van grote projecten, een absolute voorwaarde om tot een meer diverse



WOONZAAK

bewonerssamenstelling te komen, gaf minister Diependaele recent aan dat hij daar niet aan denkt, en wel omdat zulks potentieel een meerkost kan betekenen voor diegenen die buiten de doelgroep van de sociale huisvesting vallen.

Daaruit blijkt alvast dat hij meer begaan is met de effecten voor wie zich wel op de private woonmarkt kan handhaven (als koper of als huurder) dan met het lot van wie dat niet kan en aangewezen is op een sociale woning of het risico loopt om dak- of thuisloos te worden.

Wat we wel merken is dat er veel onrust heerst in de sector, niet alleen bij huurders en kandidaat-huurders, voor wie het allemaal begint te duizelen, maar ook bij de verhuurders zelf, SHM's en SVK's, die nu al jaren gegijzeld worden in een grootschalig transitieproces naar de 'Lokale Woonmaatschappijen'. Ook sommige gemeenten, die de gevolgen daarvan moeten ondergaan, maken zich grote zorgen.

De chaos die een en ander meebrengt geeft zelfs aanleiding tot een beperking van de investeringen, waardoor de minister de kans kon grijpen om te pleiten voor een inschakeling van private projectontwikkelaars en een verschuiving van de doelgroep.

Ten slotte kunnen we ook niet naast de daklozenproblematiek kijken, ondertussen nog verzaagd door de komst van vele vluchtelingen of, zoals sommigen beweren, 'gelukzoekers'. Dankzij initiatieven van academici, de Koning BoudewijnStichting en een aantal steden en gemeenten wordt dak- en thuisloosheid (nu toch eindelijk) steeds meer in kaart gebracht.

Maar wat concrete reacties vanuit het beleid betreft blijven we, behoudens een heel voorzichtige opening naar het 'Housing First'-principe, althans op papier, toch op onze honger zitten. Het toppunt is dat de Vlaamse Regering, in haar antwoord op onze klacht, zelf verwees naar die recente lokale tellingen, terwijl precies haar gebrek aan inbreng of aandacht voor deze problematiek tot frustraties van de initiatiefnemers leidde.

Om het allemaal kort samen te vatten, aan de structurele wooncrisis die aanleiding was voor onze klacht, wordt geen oplossing geboden, noch zien we in hoe daaraan in de nabije toekomst wel bijgedragen zal worden. En dat terwijl de gewesten alles in huis hebben om het verschil te maken. Alvast het Vlaamse Gewest holt het recht op wonen, dat ingeschreven is in de Grondwet en in de eigen 'Vlaamse Codex Wonen 2021', eerder uit dan dat het werkt aan de versterking ervan.

In de parlementaire stukken heb ik al enkele keren kunnen lezen dat minister Diependaele de Woonzaak 'arrogantie' verwijt, omdat we niet met hem overlegd hebben vooraleer we onze klacht indienden, "*terwijl zijn deur toch altijd openstaat*".

Ik stel vast dat wij hem wel hebben uitgenodigd tijdens onze roadtrip door Vlaanderen in december 2021, maar dat hij zich toen verontschuldigd heeft. Geen probleem, maar hij heeft ons zelf nooit uitgenodigd. We konden dat moeilijk in zijn plaats doen.

WOONZAAK

Is hém dan niet eerder 'hypocrisie' te verwijten? Niet alleen omdat zijn verwijt onterecht is, maar ook omdat hij zelf, zonder enig voorafgaand overleg met de stakeholders, overgegaan is tot de afschaffing van de Vlaamse Woonraad, bij uitstek de raad die gedurende anderhalf decennium het belangrijkste advies- en overlegorgaan was voor de sector en het beleid.

Er staat in de komende maanden heel wat te gebeuren (en zo dadelijk werpen enkele trekkers van de Woonzaak nog een blik op de toekomst). Vooral 2024, het jaar van de volgende verkiezingen, wordt een belangrijk jaar voor de Woonzaak. We zijn bijzonder ambitieus met onze plannen en willen in elk geval ook de burger daarbij van dichtbij betrekken. Daar hebben we veel geld voor nodig en dat verwachten we in eerste instantie van de onderschrijvende organisaties. We doen ook een warme oproep aan ieder van jullie: als we willen dat er bij de voorbereiding van het volgende regeerprogramma ernstig rekening gehouden wordt met onze eisen, dan zal een voor ons gunstige uitspraak van het Europees Comité voor Sociale Rechten, zoals we die effectief verwachten tegen het einde van dit jaar, niet volstaan en hebben we nood aan een grootschalige campagne. We moeten het thema te allen prijze warm houden.

We kijken ten slotte niet alleen naar Vlaanderen en merken dat er ook in Brussel en Wallonië een wooncrisis aan de gang is. De Vlaamse Regering probeerde zich daar trouwens mee te verdedigen in haar antwoord, alsof dat het Europees comité zou kunnen overtuigen - de essentie is namelijk dat men moet kunnen aantonen dat er vooruitgang geboekt wordt, in overeenstemming met de regionale welstand.

Dat we in Vlaanderen voor een specifieke strategie gekozen hebben op basis van een Europees verdrag doet uiteraard geen afbreuk aan het feit dat we ons ook nationaal willen inschrijven in het verhaal van de brede verwezenlijking van het recht op wonen voor elkeen. Dat doen we dan ook graag samen met de mensen van de Belgian Housing Action Day.

Op naar een rechtvaardig woonbeleid.

Hugo Beersmans
woordvoerder van de Woonzaak

