

Welkom door Leen Swinnen

Wat hadden we elkaar graag terug gezien vandaag in Leuven! Maar zoals gezegd hebben de stijgende coronacijfers daar opnieuw anders over beslist. En stellen we opnieuw ons congres uit tot voorjaar 2022. Maar het thema van ons congres is te belangrijk om rustig af te wachten tot voorjaar 2022, vandaar de organisatie van dit webinar over 'de Woonmaatschappij'.

Als de Woonmaatschappij de dienstverlening kan verbeteren, het aanbod sociale woningen kan verhogen en de kwaliteit van de huisvesting kan verbeteren, wie kan daar dan tegen zijn? Wij hebben echter met de Vivas stuurgroep én beleidsgroep de doelstellingen en teksten van het beleid grondig bekeken. En onze bedenkingen geformuleerd.

- Een eerste bedenking:

Het valt ons op dat er in de plannen steevast sprake is van "woonmaatschappij". Er is niet langer sprake van SOCIALE woonmaatschappij. Zou hier een politieke keuze achter zitten?

- Ten tweede:

De samensmelting van de gewone sociale huisvesting en de SVK, de sociale verhuurkantoren, zou het beste van beide systemen samenvoegen. Klinkt mooi. Maar met VIVAS stellen we opnieuw de vraag: "hoe gaat die nieuwe woonmaatschappij het AANBOD verhogen? Gaat zij de ambitie hebben om de 170,000 kandidaat-huurders op de wachtlijsten zo snel mogelijk een betaalbare en kwaliteitsvolle woning aan te bieden?"

Wij zijn in elk geval gechoqueerd als we begin november in de kranten lezen dat slechts een kwart van de 4.5 miljard euro dat de Vlaamse overheid voorziet voor bouw en renovatie effectief gebruikt is. En wat blijkt volgens de journalist: naast de ingewikkelde procedures van het Vlaams beleid is de grote fusie-operatie nu al de boosdoener, want de huisvestingsmaatschappijen staan op de rem voor investeringen in projecten. Ah ja, ze weten zelf niet of en hoe ze nog actief zullen zijn.

Dat is dus alvast een zéér slechte start. En hoelang gaat deze start van de - volgens minister Diependaele - "zogezegde broodnodige" hervorming ons nog parten spelen de komende jaren?

Wij hebben ons ook de vraag gesteld wat de overheid gaat doen om dit groter aanbod af te dwingen en mogelijks te sanctioneren indien het gewenst aantal sociale woningen niet wordt gerealiseerd?

- Nog een bedenking: hoe gaan de lokale besturen het schaalvoordeel omzetten? Een woonmaatschappij is een fusie – met een groter patrimonium. Gaan ze kiezen voor méér SVK-aanbod via verhuurders of voor méér sociale woningen? We hebben zo onze twijfels want vele gemeentes verkiezen blijkbaar zeer zuinig te zijn in het lokale aanbod van sociaal wonen. Misschien volgen ze liever de berichtgeving over het zogezegde "imagoprobleem" van de "blokken, probleemwijken" of durven ze toch hun kop breken over hoe ze hun burgers een aanbod kunnen garanderen van goede en betaalbare sociale woningen?

Volgens een studie van Steunpunt Wonen is de “gewone sociale huisvesting” (waar wij allemaal huurder zijn) rendabeler voor de overheid dan het gesubsidieerde aanbod van SVK. Gaan de lokale besturen als goede huisvaders hiermee rekening houden?

Of verkiezen ze misschien de variant van de SVK-formule, namelijk privé-vastgoed-investeerders die appartementen bouwen (sneller dan VMSW) en dan via SVK de nodige subsidies vragen? Oke, maar zo’n prive-SVK-investeerder wil winst maken. Hoe gaat het lokale bestuur ervoor zorgen dat de winst van dergelijk formule de huren betaalbaar zal houden voor de sociale huurder ?

- Nog een bedenking. Gaat die nieuwe Woonmaatschappij de dienstverlening van huurders/kandidaat-huurders verbeteren? Vandaag is directie bezig met de fusieonderhandelingen, het personeel stelt zich vragen over hun toekomst: wie mag blijven, mag ik nog dezelfde functie behouden, waar zal ik werken. Er gaat duidelijk veel tijd en energie naar discussie over financiële overdracht, verkoop en ruil van gronden. En ja, wij, de zittende sociale huurders, voelen hier vandaag al de terugslag van op de dienstverlening: de dienstverlening is vertraagd, antwoorden volgen laat, herstellingen worden uitgesteld.

- Tot slot. Wij zijn sociale huurders, georganiseerd binnen VIVAS en wij zijn daar fier op, wij zijn daar blij om. Maar wat met de 170,000 kandidaat-huurders? Toch nog twee dingen hierover :

→ Zij komen volgens de Vlaamse wetgeving in aanmerking voor een sociale woning. Maar helaas, die sociale woningen zijn er niet. In afwachting moeten zij veel te veel betalen op de private huurmarkt. Ola, maar zij kunnen toch een huurpremie bekomen? Helaas moeten die kandidaat-huurders ook nog eens beantwoorden aan een reeks voorwaarden vooraleer ze die huurpremie kunnen krijgen. Dat moet toch automatisch kunnen en eenvoudiger.

→ in de nieuwe woonmaatschappij wordt één geïntegreerd toewijzingstelsel vooropgesteld. Lokale binding krijgt meer prioriteit dan chronologie, dwz de plaats op de wachtlijst. Het is nog niet helemaal concreet maar we hebben toch volgende bedenking:

Wie in een andere regio wil gaan wonen en nood heeft aan een sociale woning en beantwoordt aan de voorwaarden, die wordt dat in de praktijk belet.

Bijvoorbeeld na echtscheiding, of na huiselijk geweld, of omdat de kinderen in die regio zijn gaan wonen, of omdat je nog niet zo lang in het land bent of omdat je daar werk hebt gevonden,...

In de praktijk maakt deze kandidaat-huurder quasi geen kans meer op een sociale woning. Met VIVAS stellen we dan de vraag: “komt het recht op wonen niet in het gedrang als er zo’n zwaar gewicht wordt toegekend aan de lokale binding?”

Wij hebben de indruk dat deze plannen van toewijzing kwetsbare mensen gaan uitsluiten van sociale huur. Terwijl die toch daarvoor bedoeld zijn.