

SVK-model zorgt voor betaalbaar wonen! Sociale verhuurkantoren luiden alarmbel

Het aanbod van sociale woningen is in Vlaanderen al decennia lang te laag. Investerings in de bouw van extra sociale woningen stijgen, maar het tempo is te laag om op korte termijn de wachtlijsten te verkorten. In zijn beleidsnota schrijft minister Diependaele: "Iedereen heeft recht op menswaardig wonen. Daartoe moet de beschikking over een aangepaste woning, van goede kwaliteit, in een behoorlijke woonomgeving, tegen een betaalbare prijs en met woonzekerheid worden bevorderd."

De vorming van 1 woonmaatschappij per gemeente tegen 1 januari 2023 moet het probleem oplossen. De fusie van sociale verhuurkantoren (SVK's) en sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) en vooral de uitwerking van een nieuw toewijzingsmodel dreigen echter het tegenovergestelde te bereiken. De groei van het aanbod van sociale woningen en de hulp aan de meest kwetsbaren dreigt onder druk te komen.

Een brede coalitie van organisaties luidt samen met HURpunt vzw, de koepelorganisatie van de Vlaamse sociale verhuurkantoren, de alarmbel.

Sterk groeiend aanbod dankzij sociale verhuurkantoren

Het aanbod van sociale woningen via sociale verhuurkantoren en sociale huisvestingsmaatschappijen betekent voor huurders een kwalitatieve en betaalbare woning. Voor private verhuurders biedt samenwerken met een SVK zekerheid van huurinkomsten en een bescherming tegen risico's.

Sociale verhuurkantoren hebben bewezen dat het aanbod snel kan groeien door private huurwoningen in huur te nemen. In de afgelopen 10 jaar realiseerde de sector 25% van de totale groei van het sociaal woningaanbod. Het aantal woningen in beheer nam op korte tijd toe tot meer dan 12.000. Jaarlijks groeit het patrimonium met een 1000-tal woningen.

De sterke groei doorheen de jaren verruimde het aanbod, maar werd ook bij voorrang ingezet om die kandidaat-huurders te helpen met de grootste moeilijkheden om een betaalbare en kwalitatieve thuis te vinden. Als spoeddienst van de sociale huisvesting, helpen de SVK's vandaag jaarlijks 2500 kandidaat-huurders met een plotse en hoogdringende woonnod.

Sterke groei van het aanbod en hulp aan de meest kwetsbare huurders zijn er alleen gekomen door het harde werk van talrijke medewerkers, coördinatoren, bestuurders en doorgedreven samenwerking met welzijns- en armoedeorganisatie. Zij vormen het DNA van de SVK-sector zoals die vandaag (nog even) bestaat. Dit DNA dreigt in een aantal regio's verloren te gaan in de geplande fusie van sociale verhuurkantoren met sociale huisvestingsmaatschappijen en de uitwerking van een nieuw toewijzingsmodel.

Wervelwind

Op dit moment waait er een wervelwind door het sociale woonlandschap. Gemeenten moeten werkingsgebieden afbakenen waarin nadien woonmaatschappijen gevormd worden. Ze moeten

daarvoor in overleg met de SVK's en de SHM's die vandaag actief zijn in die gebieden. Tegelijkertijd wordt een Vlaams kader uitgewerkt voor een nieuw toewijzingsmodel.

De afbakening van het werkingsgebied heeft rechtstreeks invloed op de mogelijkheden om de expertise van SVK's en SHM's aan te wenden. In Limburg tekent zich een regio af over heel de provincie waar een slagkrachtige woonmaatschappij kan gevormd worden. In de Brusselse rand dreigt echter een versplintering. Een sterk uitgebouwd team SVK-medewerkers moet verdeeld worden over 6 werkingsgebieden. Essentiële kennis zal niet overal aanwezig zijn. Verder inhuren van bijkomende woningen, begeleiden van huurders en eigenaars, een continuering van de dienstverlening,... dit kan allemaal niet gegarandeerd worden in de voorstellen die nu op tafel liggen.

De schaalvergroting biedt kansen, maar houdt ook risico's in. Ze biedt het grote voordeel dat mensen zich maar één keer moeten inschrijven en administratieve procedures eenvoudiger kunnen. Tegelijk kan dit in het nadeel zijn van mensen in acute woonnood. We hebben nu te weinig garanties dat de aanvullende aanpak van de sociale verhuurkantoren overeind blijft. Die heeft in het verleden onmiskenbaar zijn meerwaarde bewezen.

Stap terug voor kandidaat huurders

Elk jaar melden zich meer dan 6.000 nieuwe kandidaat-huurders bij de sociale verhuurkantoren die voldoen aan de beschrijving dreigend of effectief dak- of thuisloos. In totaal gaat het over 16.000 kandidaten van de 73.000 dossiers op de wachtlijsten bij sociale verhuurkantoren. HUURpunt neemt het op voor deze gezinnen. De 20% toewijzingen die de Vlaamse overheid voorziet voor kandidaten die dreigend of effectief dak- of thuisloos zijn, komt overeen met een 2000-tal toewijzingen. Sociale verhuurkantoren en sociale huisvestingsmaatschappijen wijzen vandaag echter jaarlijks 3000 woningen toe aan huishoudens met een heel beperkt inkomen die een andere huurwoning moeten zoeken, de huur niet meer kunnen betalen, tijdelijk bij familie zijn ingetrokken door scheiding,...

Vandaag zetten SVK's elke nieuw ingehuurde woning in op 'de spoeddienst' van de sociale huisvesting. Straks zal dat slechts gebeuren met 20% van de bijkomende woningen.

Analyses en cijfergegevens van de voorbije jaren met de gerealiseerd toewijzingen aan kwetsbare doelgroepen werden door HUURpunt herhaaldelijk overgemaakt aan het kabinet.

Toewijzingen afstemmen op de lokale nood !

In de voorziene regeling zullen gemeentebesturen het aanbod van sociale woningen slechts beperkt kunnen afstemmen op de dreigende dakloosheid in hun regio. Omwille van de regionale verscheidenheid roept HUURpunt de ministers Diependaele en Beke op om de gemeentebesturen de mogelijkheid te bieden om de 20 % versnelde toewijs op te trekken.

Vlaanderen voorziet wel dat dak- en thuisloosheid kan opgevangen worden in een bijzondere doelgroep "als gemeenten hiervoor kiezen". Maar voor deze doelgroep geldt lokale binding, terwijl slechts 12 % van hen aan deze voorwaarde voldoet.

Het netwerk Decenniumdoelen stelt in de lokale armoedebaarometer vast dat de 'rechten' van mensen in armoede niet in elke gemeente op dezelfde manier worden gegarandeerd. Het netwerk pleit voor duidelijke Vlaamse kaders voor gemeentelijk armoedebeleid en ambitieuzere doelstellingen voor kwetsbare mensen in het Vlaamse woonbeleid.

[De Poort vzw berekende](#) op basis van 160 toewijzingen voor sociaal wonen in Kortrijk in 2020 dat er met het nieuwe systeem (20%) 32 gezinnen versneld kunnen toegewezen worden. Het SVK wijst nu 62 woningen toe aan mensen in hoogste nood.

Daarom pleit ook het Netwerk tegen Armoede voor een groter aandeel toewijzingen op basis van woonnood en minder op basis van lokale binding. Algemeen coördinator Heidi Degerickx van Netwerk tegen Armoede: “Het tekort aan betaalbare woningen zet gezinnen met de rug tegen de muur. Wij kunnen het ons niet veroorloven om dringende toewijzingen in die context te verminderen. Mensen in een precare woonsituatie verhuizen veel vaker dan gemiddeld en kunnen zo onmogelijk voldoen aan de voorwaarde van lokale binding. De nieuwe toewijzingsregels dreigen daardoor de gezinnen met de grootste kwetsbaarheid uit de statistieken te duwen, zodat ze aan hun lot worden overgelaten.”

Versmelten moet betere oplossingen bieden voor kandidaat huurders

HUURpunt pleit om grote woonregio's af te bakenen die slagkrachtige woonmaatschappijen mogelijk maken waar huurders en kandidaat-huurders centraal staan. Daarom dringen we aan op een Vlaams toewijzingsbeleid met ruimte voor een aanpak op maat en voldoende aandacht voor huurbegleiding en participatie. Ieder verdient een dak boven hun hoofd.

Enkel zo kan de Vlaamse beleidsdoelstelling om de sociale woonactoren binnen een werkingsgebied tegen 1 januari 2023 te versmelten tot één sociale woonmaatschappij zorgen voor een betere klantvriendelijkheid, transparantie en gedegen samenwerking over diverse activiteiten op vlak van sociale huisvesting om een kwalitatief woonbeleid neer te zetten.

Betaalbaar wonen mag geen privilege worden! Het aanbieden van kwalitatieve en betaalbare sociale huisvesting is een belangrijke hefboom om uit de structurele armoede te geraken. De evolutie van de armoedecijfers toont aan dat de nood enkel groter wordt.



Guy Tordeur, voorzitter HUURpunt vzw
Eric Vos, directeur HUURpunt vzw
Wim Boone, stafmedewerker HUURpunt vzw



Anita Cautaers, directeur CAW Groep



Joy Verstichele, Vlaams Huurdersplatform



Klaas Poppe, SAM vzw



Heidi Degerickx, algemeen coördinator
Netwerk tegen Armoede



Wim De Puyssseleyr, SaRa, Netwerk Geestelijke
Gezondheidszorg



Koen Trappeniers, directeur Welzijnszorg vzw



Charlotte Vandycke (Directeur
Vluchtelingenwerk Vlaanderen)



Decenniumdoelen



Nils Luyten, Orbit vzw



Ann Vermorgen, nationaal secretaris ACV



Caroline Copers, algemeen secretaris Vlaams
ABVV



Gert Truyens, Vlaams gewestsecretaris ACLVB



Peter Wouters, voorzitter Beweging.net



Dirk Masquillier, Samenlevingsopbouw vzw