

# HET SOCIALE HUISVESTINGSBELEID

## Beleidskritiek en voorstellen

**Filip Dewinter**

*Fractievoorzitter Vlaams  
Belang in het Vlaams  
Parlement*

**Jan Penris**

*Voorzitter commissie  
Wonen in het Vlaams  
Parlement*

**Chris Verougstraete**

*Vlaams Volksvertegenwoordiger  
Lid commissie Wonen*

# INHOUDSTAFEL

## Inleiding. Keulen: minister van de goednieuws-show

### 1. De goed nieuws-show van Keulen ontkracht

- 1. Langer wordende wachtlijsten*
- 2. Stijgende huurprijzen en stijgende huurlasten*
- 3. Voortschrijdende gettovorming en dalende leefbaarheid*

### 2. het sociale huisvestingsbeleid getoetst

- 1. Maatregelen om de leefbaarheid te bevorderen van de Vlaamse Wooncode: een stap in de goede richting, maar onvoldoende*
- 2. Reorganisatie van de sociale huisvestingssector blijft uit*
- 3. Gettovorming: Keulen doet aan onverantwoorde struisvogelpolitiek*
- 4. Wachtlijsten en sociale fraude*

### 3. De Vlaams Belang-voorstellen

- 1. Vlaams Belang-actieplan tegen gettovorming in de sociale huisvesting*
- 2. Reorganisatie van de sociale woonsector en vaste huurprijzen moeten jaarlijkse huurprijsstijgingen voorkomen.*
- 3. Wachtlijsten oplossen door voorrangregeling voor inwoners eigen gemeente en fraudebestrijding*

## Inleiding - Keulen: minister van de goednieuws-show

Minister van Wonen Keulen is de minister van de 'goed nieuws'-show. Volgens Keulen gaat het schitterend met de sociale huisvesting. Ongenuanceerd stelt hij: "**De sociale huurder is een tevreden huurder**".

Er zijn **wachlijsten** voor sociale woningen? Volgens Keulen worden deze wachlijsten enkel maar veroorzaakt door het feit dat de sociale huisvestingssector een goede naam heeft en de mensen zich (dus) massaal wenden tot de sociale huisvesting. Anderzijds zou de sociale huurder een factor zijn in de totstandkoming van wachlijsten.

Wordt er beweerd dat er een **leefbaarheidsprobleem** bestaat in de sociale woonwijken? Klagen autochtone huurders over gettovorming en onaangepast gedrag van nieuwkomers? Geen nood voor de autochtonen in deze wijken: Keulen streeft naar een 'gezonde sociale mix'. Louter symbolische maatregelen moeten bij de bevolking ondertussen de indruk wekken dat er weldegelijk iets gebeurt aan de samenlevingsproblematiek.

Zijn er problemen met de **betaalbaarheid** van de sociale huisvesting? Geen nood, de sociale huisvestingsmaatschappijen krijgen vlot toestemming om jaar na jaar hun huurprijzen te verhogen, waardoor ze hun balans in evenwicht kunnen brengen. Dat de aanhoudende huurprijsstijgingen zwaar wegen op het toch al krappe budget van de sociale huurder, lijkt het minste van Keulens zorgen te zijn. Kwaliteit mag overigens toch goed betaald worden?

## 1. De goed nieuws-show van Keulen ontkracht

In werkelijkheid is de situatie in de sociale huisvestingssector niet zo rooskleurig als de minister de bevolking voorhoudt. De wachtlijsten voor een sociale woning worden alsmaar langer, de huisvestingsmaatschappijen blijven hun huurprijzen optrekken als gevolg op hun desastreuze financiële situatie en de gettovorming neemt toe.

### 1. Langer wordende wachtlijsten

Veel arme Vlamingen vinden met de beste wil van de wereld geen betaalbare kwalitatieve woonst. Zij wenden zich tot de sociale huisvesting, maar daar is er een nijpend tekort aan woningen. De wachtlijsten in de sociale huisvesting nemen niet af, maar worden integendeel alsmaar langer. In 2005 wachtten maar liefst **76.726** gezinnen op een sociale woning tegen 72.387 in 2003. Deze stijging is niet alleen waar te nemen bij (kandidaat-)sociale huurders met specifieke eisen, zoals een bepaalde straat of wijk waar ze willen wonen, maar eveneens bij kandidaat-huurders die tevreden zijn met een minder specifieke woning. Gemiddeld wachten kandidaat-huurders **805 dagen** op een sociale woning; meer dan twee jaar!

### 2. Stijgende huurprijzen en stijgende huurlasten

Als gevolg van de slechte financiële situatie waarin ze verkeren, veroorzaakt door een toename van het aandeel huurders uit de allerlaagste inkomenscategorieën (de reële huurprijzen hangen ook af van het inkomen van de huurder), trekken de huisvestingsmaatschappijen stelselmatig de **basishuurprijzen** op. Jaarlijkse huurprijsstijgingen van bijna 10% vormen geen uitzondering.

De permanente verhogingen van de basishuurprijs treffen vooral de armste huurders. Wettelijk gezien zou de te betalen huurprijs maximum  $1/60^e$  van het jaarinkomen mogen bedragen, maar deze regel wordt doorbroken door een andere regel die bepaalt dat een huurprijs minimum de helft van de basishuurprijs moet bedragen. Artikel 13, §4 van het Sociale Huurbesluit van 20 oktober 2000 bepaalt immers: "*De reële huurprijs mag niet hoger zijn dan enerzijds de normale huurwaarde en anderzijds  $1/60$  van het inkomen, doch in geen geval lager dan de helft van de basishuurprijs*". Veel armere huurders betalen dan ook meer dan  $1/60^e$  van hun jaarinkomen aan huur. Hun reële huurprijs volgt het opslagritme van de basishuur, terwijl hogere inkomensgroepen van de regel inkomen/60 genieten en de opslag van hun reële huur enkel hun inkomen volgt.

Huurverhogingen maken tevens dat de beterverdienende huurder, die het sociale huisvestingssysteem mee financieren – de sociale huisvesting verlaten, zeker als zij voor de sociale woning de marktwaarde moeten betalen.

In principe mag de huurprijs de 'normale huurwaarde' van de woning (de huurprijs voor een vergelijkbare woning in de privé-sector) niet overtreffen, maar aangezien sommige huisvestingsmaatschappijen deze normale huurwaarden stelselmatig optrekken, betalen sommige beter verdienende sociale huurders al evenveel of zelfs meer dan in de privé-sector.

Voor het Vlaams Belang is het duidelijk dat het huidige systeem van eenzijdig door de huisvestingsmaatschappij te verhogen en ondoorzichtige huurprijzen onhoudbaar is geworden. Huurders weten in de huidige situatie nooit hoeveel zij het volgende jaar aan huurprijs zullen dienen te betalen. Uiteraard wordt het deze mensen op deze wijze zeer moeilijk gemaakt hun budget – dat meestal al niet erg groot is – te beheren.

Het gebrek aan een basis voor de berekening van de huurprijzen – de huisvestingsmaatschappijen kunnen de basishuurprijs naar believen wijzigen tussen 3 en 9 % van de geactualiseerde kostprijs, creëert onzekerheid en wantrouwen. Daarenboven is de mogelijkheid tot basishuur verhogingen geen stimulans om intern te bezuinigen. Bovendien leidt het systeem van aanpasbare huurprijzen tot discriminaties tussen de huisvestingsmaatschappijen onderling. Huurders van verlieslijdende maatschappijen, maatschappijen met zeer lage inkomenscoëfficiënt en/of slecht functionerende maatschappijen zullen meer risico lopen op aanzienlijke huurprijsverhogingen dan andere. De vraag dient echter gesteld of de huurder wel verantwoordelijk kan worden gesteld voor de verliezen of het falen van de werking van de huisvestingsmaatschappij.

Ook bij de **huurlasten** zijn vaak dezelfde tariefstijgingen waar te nemen. Ook al beseffen wij dat de kosten gemaakt voor de huurder, moeten gerecupereerd worden. Meestal is een stijging van de huurlasten die de huisvestingsmaatschappij aan de huurders aanrekent perfect te verklaren door een stijging van de werkelijke kosten. Plotse en eenzijdig opgelegde wijzigingen in de berekeningswijze van de huurlasten, die dan nog eens leiden tot stijgingen van de kosten, doen bij de huurders echter soms een terecht gevoel van frustratie ontstaan. Zo is er het geval van Onze Woning, die plots eenzijdig besliste om de individuele meters voor de berekening van de verwarmingskosten in de sociale huurappartementen in tal van sociale woonwijken te vervangen door een systeem van collectieve registratie per woonblok op basis van de oppervlakte van de woning. Energiezuinige huurders zagen de aangerekende verwarmingskosten enorm toenemen. Verontwaardigde bewoners zamelden geld in – 142 huurders deden hun bijdrage – en trokken naar de rechter om de beslissing van Onze Woning aan te vechten.

Bij sommige huisvestingsmaatschappijen is de communicatie met betrekking tot de berekening van de huurlasten onvoldoende. Ook minister Keulen zelf gaf eerder in antwoord op een schriftelijke vraag van Vlaams volksvertegenwoordiger Jan Penris toe dat aan de informatieverstrekking van veel huisvestingsmaatschappijen tegenover de sociale huurders met betrekking tot de berekening van de huurlasten en de jaarlijkse afrekening ervan wel wat schort (antwoord op vraag nr. 22 van 10 november 2006).

### *3. Voortschrijdende gettovorming en dalende leefbaarheid*

Het **aandeel vreemdelingen (niet-Belgen) in de toewijzingen** van sociale woningen blijft stijgen. Uit het antwoord van minister Keulen op een schriftelijke vraag van Vlaams volksvertegenwoordiger Filip Dewinter (vraag nr. 42 van 24 november 2006) blijkt dat in 2005 maar liefst 19,5% van de Vlaamse sociale woningen werd toegewezen aan niet-EU-vreemdelingen (4,4% werd toegewezen aan EU-vreemdelingen en 76,1% aan Belgen). Het vorige record van 2004 (17,5% aan niet-EU-vreemdelingen en 4% aan EU-vreemdelingen) werd daarmee opnieuw verpulverd.

De gettovorming is het ergst in Antwerpen, waar er van de 1702 toegewezen sociale woningen 718 werden toegekend aan niet-EU-vreemdelingen (55 aan EU-vreemdelingen). Nog amper een goede helft van de Antwerpse sociale woningen (54,6%) werd toegewezen aan personen met de Belgische nationaliteit.

De sociale huisvestingsmaatschappij Huisvesting – de grootste huisvestingsmaatschappij van Vlaanderen! – spant de kroon. Huisvesting wijst zelfs nog geen derde van haar sociale woningen (32,7%) meer toe aan mensen met de Belgische nationaliteit. Ook Onze Woning en A.B.C. wezen in 2005 meer dan de helft van hun woningen toe aan vreemdelingen. Ook in tal van andere steden loopt het aandeel van niet-EU-vreemdelingen in de toewijzingen op tot een derde of meer.

*Top 10 toewijzingen aan niet-EU vreemdelingen 2005*

<i>Huisvestingsmaatschappij</i>	<i>Gemeente</i>	<i>Belgen</i>	<i>EU-vreemdelingen</i>	<i>Niet-EU vreemdelingen</i>
Huisvesting	Antwerpen	32,7%	2,8%	64,5%
Onze Woning	Antwerpen	47%	5,1%	47,9%
A.B.C.	Antwerpen	49,5%	2,8%	47,7%
Dijledal	Leuven	51,1%	4,5%	44,4%
Niklaas	Sint-Niklaas	59,2%	2,6%	38,2%
Volkshuisvesting	Willebroek	60,5%	2,9%	36,6%
De Goede Werkmanswoning	Gent	63,9%	1,1%	35%
Huisvesting Scheldevallei	Gent	66%	0%	34%
Maaslands Huis	Maasmechelen	51,6%	15,6%	32,8%
Goedkope Woning	Kortrijk	69,7%	0%	30,3%

*Bron: antwoord van minister Keulen op schriftelijke vraag van Filip Dewinter van 24 november 2006 (nr. 42)*

Bij deze moet bovendien opgemerkt worden dat het aandeel *allochtonen* in de toewijzingen veel groter is dan voorgaande cijfers doen uitschijnen. Volgens de laatste Antwerpse bevolkingscijfers beschikt bv. al meer dan de helft van de Antwerpse allochtonen over de Belgische nationaliteit. Door de zeer soepele snelbelgwet hebben zij de Belgische nationaliteit kunnen verwerven zonder enige integratievereiste of taalkennis aan te tonen. Ook onder de nieuw-Belgen zitten dus allicht heel wat slecht geïntegreerden.

Met dergelijke hoge percentages toewijzingen van sociale woningen aan allochtonen is het duidelijk dat van een ernstig beleid ten voordele van een gezonde **sociale mix** in de sociale huisvesting – nochtans een van de beleidsdoelstellingen van minister Keulen – geen sprake meer kan zijn. In sommige sociale wooncomplexen loopt het aantal op tot meer dan 90% van het huurdersbestand: het Stuivenbergplein in Antwerpen-Noord, de Chicagoblok op de Antwerpse Linkeroever,... Ter gelegenheid van de bespreking van de Vlaamse Wooncode gaf minister Keulen in het Vlaams Parlement toe dat er in de Chicagoblok “heel wat verschillende nationaliteiten leven en niemand er Nederlands begrijpt”. Een dergelijke concentratie aan niet-geïntegreerde vreemdelingen maakt elke poging om een ordentelijk samenleven te organiseren en elk integratiebeleid uiteraard bij voorbaat kansloos.

## 2. het sociale huisvestingsbeleid getoetst

### 1. Maatregelen om de leefbaarheid te bevorderen van de Vlaamse Wooncode: een stap in de goede richting, maar onvoldoende

Op 6 december 2006 werd het ontwerp van decreet houdende de Vlaamse **Wooncode** – na een half jaar obstructie vanwege de Franstaligen – eindelijk gestemd in de plenaire vergadering van het Vlaams Parlement. Dit decreet wijzigt de bestaande Wooncode uit 1997 op een aantal belangrijke punten. Het Vlaams Belang meent dat dit decreet op bepaalde vlakken een bescheiden stap betekent in de goede richting. De verplichte bereidheid voor kandidaat-sociale huurders om Nederlands te willen leren, de uitbreiding van de regierol van de plaatselijke besturen in het sociale huisvestingsbeleid, de invoering van proefcontracten en de duidelijke omschrijving van de rechten en plichten van de verhuurder en de huurders kunnen op de steun van de Vlaams-Belangfractie rekenen. Het decreet geeft inderdaad voor de eerste maal een aanzet tot het nemen van maatregelen om de sociale huisvesting opnieuw leefbaar te maken. Voor het Vlaams Belang zijn het echter eerder maatregelen met een symbolische waarde, maar die op het terrein allerminst efficiënt zullen blijken.

Meer bepaald de met veel poeha aangekondigde verplichte **taalkennis** voor sociale huurders blijkt achteraf gezien een storm in een glas water. Het nieuwe decreet bepaalt in artikel 6 dat sociale huurders de 'bereidheid moeten tonen' om Nederlands te leren. Het Vlaams Belang meent dat enkel het opleggen van een taalbereidheid, de leefbaarheid geen stap dichterbij zal brengen. Met dergelijke al te vrijblijvende, naïeve bepalingen kan men niets aanvangen om de torenhoge leefbaarheidsproblemen in de sector van de sociale huisvesting op te lossen. Het Vlaams Belang stelt zich overigens de vraag of er in de toekomst ooit ook maar één sociale huurder zal worden buitengezet, nadat gebleken zou zijn dat hij alsnog geen Nederlands wil leren.

Voor het Vlaams Belang hadden de Vlaamse meerderheidspartijen meer lef moeten tonen. De Vlaamse Wooncode had uitdrukkelijk moeten bepalen dat wie zich kandidaat stelt voor een sociale woning effectief Nederlands moet *kennen*. Enkel wie Nederlands kent, kan immers fatsoenlijk communiceren en afspraken maken met zijn burens, begrijpt de mededelingen van de huisvestingsmaatschappij, begrijpt zijn plichten,...

## *2. Reorganisatie van de sociale huisvestingssector blijft uit*

Het Vlaams Belang heeft ook nog andere belangrijke punten van kritiek op de nieuwe Vlaamse Wooncode. Enerzijds meent onze partij dat het nieuwe decreet bepaalde **fundamentele kwesties onberoerd laat**, die nochtans nodig zijn om de gezondheid van de sociale huisvestingssector te waarborgen. De nieuwe wooncode voorziet immers nog steeds geen duidelijke en doorzichtige huurprijsberekening en voorziet ook geen reorganisatie van de sociale huisvestingssector (d.m.v. fusies en depolitisering) die meer professionalisme moet garanderen. De ondoorzichtige huurprijsberekening en de nefaste financiële situatie van nogal wat huisvestingsmaatschappijen zijn echter enkele zeer nijpende problemen die dringend moeten worden aangepakt, maar die het decreet nalaat aan te raken.

In dit geval dient ook opgemerkt te worden dat **corruptie** binnen de sociale huisvesting al te vaak onbestraft blijft. Op 16 juni en 22 november 2006 informeerde Vlaams volksvertegenwoordiger Jan Penris via schriftelijke vragen (nr. 172 en nr. 32) naar de stand van zaken m.b.t. de fraudeonderzoeken in de sector van de sociale huisvesting. In een reeks audits van de Vlaamse Regering werd in de loop van 2001 en 2002 in vijf sociale huisvestingsmaatschappijen fraude vastgesteld (in drie andere waren er vermoedens in deze zin) nadat enkele klokkenluiders via een Vlaams dagblad bepaalde feiten openbaar gemaakt hadden. Deze audits leidden tot een parlementaire onderzoekscommissie.

Ondervraagd naar het gevolg dat door de parketten en de Centrale Dienst voor de Bestrijding van Corruptie (CDBC) gegeven werd aan deze klachten, antwoordde minister Keulen aan Jan Penris: *"De federale gerechtelijke politie deelde mee dat de mogelijke strafbare elementen die het voorwerp uitmaakten van de klacht van Interne Audit Vlaamse Administratie, door haar werden gemeld aan de verschillende betrokken parketten en dat alle meldingen, op één na, **zonder gevolg werden geklasseerd** door de betrokken parketten. De Centrale Dienst voor de Bestrijding van de Corruptie (CDBC) werd in geen enkel van deze dossiers betrokken bij de uitvoering van enig onderzoek".*

## *3. Gettovorming: Keulen doet aan onverantwoorde struisvogelpolitiek*

De toenemende gettovorming in de sociale huisvesting vereist volgens het Vlaams Belang dringend maatregelen. Gettovorming zorgt door een concentratie van vaak niet-geïntegreerde vreemdelingen niet alleen voor een daling van de leefbaarheid, maar staat ook elk efficiënt integratiebeleid in de weg. De autochtone sociale huurders van nogal wat sociale woonwijken moeten met lede ogen aanzien hoe hun wijken alsmaar meer vervreemden.

Het Vlaams Belang kaartte de problemen van gettovorming in de sociale huisvesting al bij herhaling aan in het Vlaams Parlement. Het Vlaams Belang was dan ook teleurgesteld dat de Vlaamse Wooncode geen bepalingen bevatte die de sociale huisvestingsmaatschappijen in de mogelijkheid zou stellen om gettovorming tegen te gaan. Bij de bespreking van de Wooncode diende de Vlaams Belang-fractie dan maar zelf een amendement in dat ertoe strekte het aandeel vreemdelingen in de sociale woonblokken te beperken (stuk 824 nr. 8, amendement 56). Dit voorstel werd echter weggestemd door de andere partijen.

Minister Keulen weigert niet alleen maatregelen te nemen tegen de gettovorming in de sociale huisvesting, maar weigert bovendien zelfs cijfermateriaal te verzamelen met betrekking tot de **etnische herkomst** van de (kandidaat-)sociale huurders. Minister van Wonen Keulen doet met betrekking tot de gettovorming in de sociale huisvestingssector aan struisvogelpolitiek. In een schriftelijke vraag vroeg Vlaams volksvertegenwoordiger Filip Dewinter aan minister van Keulen of hij – teneinde de gettovorming te bestrijden en een gezonde sociale mix in de sector van de sociale huisvesting te bereiken – niet bereid is om gegevens te verzamelen betreffende de nationaliteit of de etnische herkomst van de zetelende sociale huurders of de etnische herkomst van de kandidaat-sociale huurders of terzake tenminste richtlijnen te geven aan de sociale huisvestingsmaatschappijen (vraag nr. 42 van 24 november 2006).

De minister antwoordde op de vraag van Filip Dewinter: *“Ik ben niet bereid dit cijfermateriaal te laten verzamelen. Beleidsmatig zie ik ook geen enkele reden om een regelgeving te maken op basis van cijfers inzake etnische origine. In de sector van de sociale huisvesting is de woonbehoefte het criterium. Die woonbehoefte wordt vastgesteld op basis van het inkomen van de kandidaat-huurders en van het bezit van een eigendom. Wij redeneren vanuit de situatie van het individu, niet vanuit de situatie van een groep. Dat betekent dat we niet bevoordelen, noch benadelen op basis van huiskleur of afkomst. Dat is zeer essentieel in ons beleid. Het is ook een onderdeel van het beleid zoals ik dat voer op het vlak van de inburgering. Ik kan dan ook geen gevolg geven aan uw vragen.”*

De Vlaamse regering heeft nochtans in haar regeerakkoord ingeschreven dat ze streeft naar een gezonde sociale mix en de inburgering van nieuwkomers. De vraag dient gesteld hoe deze gezonde sociale mix kan bereikt worden wanneer men zelfs weigert informatie te verzamelen van de etnische achtergrond van de zetelende en kandidaat-sociale huurders. De enige gegevens die wél worden bijgehouden, zijn de nationaliteitsgegevens van de *kandidaat*-sociale huurders.

Bovendien dient opgemerkt dat het huidige **blinde toewijzingsbeleid**, dat leidt tot gettovorming, in conflict komt met het inburgeringsbeleid van de Vlaamse regering. Allochtone minderheden kan men inburgeren, maar

wanneer een 'minderheid' de meerderheid van de bevolking in een bepaalde wijk gaat uitmaken, is elke poging tot inburgering bij voorbaat kansloos. Het Vlaams Belang merkt tevens op dat wat niet kan in het belang van de sociale mix of de inburgering – nl. het verzamelen van cijfers betreffende de etnische achtergrond van mensen – wel kan in andere sectoren (tewerkstellingsbeleid, onderwijs), wanneer het erop aankomt om allochtonen positief te discrimineren.

Het Vlaams Belang kondigt een nieuw voorstel van resolutie aan waarin de regering wordt opgeroepen effectief maatregelen te nemen om de gettovorming in de sociale huisvesting te bestrijden en de sector van de sociale huisvesting leefbaar te houden. Het Vlaams Belang rekent daarbij op de steun van meerderheidspartij CD&V, die recent, ter gelegenheid van de beleidsbrief Wonen, ook reeds liet horen de struisvogelpolitiek van minister Keulen beu te zijn en daarbij zelfs het Vlaams Belang-pleidooi voor de registratie van de etnische herkomst van de sociale huurders ondersteunde.

#### *4. Wachtlijsten en sociale fraude*

De wachtlijsten in de sociale huisvestingssector zullen zeker niet van vandaag op morgen verdwijnen. Er is in Vlaanderen zeker nood aan vele bijkomende sociale woningen. Er blijft een probleem bestaan voor wat de realisatie van sociale woningen betreft. De redenen zijn divers: de precaire financiële situatie van de sociale huisvestingsmaatschappijen die geen geld hebben voor nieuwe projecten, de lange duurtijd van de realisatie van een woning, enz.

Het Vlaams Belang stelt vast dat de budgetten voor sociale huisvesting de voorbije jaren aanzienlijk verhoogd werden, maar dat dit tot op heden nog niet heeft geleid tot een vermindering van de wachtlijsten.

Een eerste reden is dat elke nieuwe sociale woning verlieslatend is. Een andere oorzaak is de **lange administratieve procedure** die voorafgaat aan de uiteindelijke realisatie van een sociale woning. De schuld voor deze vertragingen wordt door de Vlaamse regering vaak bij de gemeenten gelegd en omgekeerd.

Bovendien laat de Vlaamse regering na bepaalde maatregelen te nemen die zouden kunnen lijden tot een vermindering van de wachtlijsten. Het is bijvoorbeeld een publiek geheim dat nogal wat sociale huurders – vooral van allochtone afkomst – eigenaar zijn van een woning in het buitenland (vaak het thuisland van de huurder). Dit komt neer op **sociale fraude**. Sociale huurders mogen immers niet beschikken over een woning in eigendom of vruchtgebruik. Dat het een ernstig probleem betreft, wordt niet alleen door het Vlaams Belang erkend. In juni 2005 liet Rik Daems, de toenmalige fractievoorzitter van de VLD in de Kamer van Volksvertegenwoordigers, optekenen: *"Ik zou mijn hand niet in het vuur*

*durven steken voor al die bewoners van een sociale woning die in Marokko of Turkije over een tweede verblijf beschikken. Nochtans heb je pas recht op een sociale woning als je geen onroerend goed bezit. Mocht de fiscus deze mensen aanpakken, de wachtlijst is meteen opgelost".*

Ook het huidige Vlaamse regeerakkoord erkent het probleem: en bepaalde ambitieus: *"We moedigen de huisvestingsmaatschappijen aan tot een diepgaander onderzoek, ook en vooral in het buitenland van de kandidaat-huurders. Vlaanderen moet bi- of multilaterale verdragen afsluiten waardoor een bewijs van het kadaster of van vergelijkbare diensten in het buitenland over het al dan niet eigendombezit van de kandidaat-huurders opgevraagd kan worden".*

Ondertussen werden door Filip Dewinter in het Vlaams Parlement diverse vragen gesteld naar de stand van zaken m.b.t. de uitvoering van de passage uit het regeerakkoord. Uit het antwoord van minister Keulen op de recentste vraag (vraag nr. 59 van 6 januari 2006) bleek echter dat de idee van de organisatie van een **efficiënte controle door de minister inmiddels definitief begraven** was:

- a) Op de vraag van Filip Dewinter op welke wijze de huisvestingsmaatschappijen werden aangezet tot diepgaander onderzoek (zoals het regeerakkoord bepaalt), antwoordde de minister dat er *"in het verleden werd gevraagd aan het Ministerie van Financiën of de daar beschikbare informatie ook in het kader van de sociale huisvesting gehanteerd kon worden, maar het antwoord was negatief. De internationale verdragen die aan de basis liggen van dergelijke gegevensuitwisseling bepalen immers uitdrukkelijk dat de verkregen inlichtingen uitsluitend mogen worden aangewend binnen de fiscale context uitgetekend door het verdrag. Als gevolg daarvan moet men momenteel volstaan met een verklaring op eer van de betrokkene, tenzij er verklaringen kunnen worden verkregen van officiële instanties uit het buitenland, al dan niet met de bemiddelende steun van diplomatieke vertegenwoordigers van dat buitenland in België. De sociale huisvestingsmaatschappijen worden er dan ook toe aangemoedigd navraag te doen bij de desbetreffende ambassades".*
- b) Op de vraag van Filip Dewinter naar de stand van zaken m.b.t. het afsluiten van internationale verdragen door Vlaanderen, antwoordde Keulen: *"Zoals ik reeds aankondigde (...) heb ik deze problematiek aangekaart bij de Vlaamse minister bevoegd voor Buitenlands Beleid. Hij is van mening dat de Vlaamse regering niet bevoegd is om verdragen te sluiten m.b.t. internationale uitwisseling van kadastragegevens".*

Uit het antwoord van Keulen blijkt dat de sociale huisvestingsmaatschappijen tevens gewoon genoeg nemen met een 'verklaring op eer' vanwege de sociale huurders. Slechts in zeer zeldzame gevallen wordt er navraag gedaan bij een ambassade, wat overigens in de praktijk tot weinig resultaten leidt. Een echte controle op de eigendomsvereiste in het buitenland vindt dus niet plaats. De passage uit het Vlaamse regeerakkoord m.b.t. de bestrijding van de fraude blijft m.a.w. dode letter.

### **3. De Vlaams Belang-voorstellen**

#### *1. Vlaams Belang-actieplan tegen gettovorming in de sociale huisvesting*

Het Vlaams Belang meent dat de Vlaamse regering dringend de nodige dosis moed aan de dag moet leggen om tegen alle politiek correct denken in initiatieven te nemen tegen de gettovorming in de sociale huisvesting. Naast het Vlaams Belang is overigens ook CD&V van oordeel dat bij het toewijzingsbeleid rekening gehouden moet worden met de etnische achtergrond van de kandidaat-huurder. Dit bleek uit de CD&V-tussenkomst naar aanleiding van de bespreking van de beleidsbrief Wonen.

Het Vlaams Belang stelt daarom een concreet en realiseerbaar *5 punten - actieplan* voor tegen de gettovorming in de sociale huisvesting:

#### **Vlaams Belang-actieplan tegen de gettovorming in de sociale huisvesting**

1. Cijferverzameling en openheid m.b.t. de etnische achtergrond van het zetelend sociale huurdersbestand.

Metten is weten. Een toewijzingsbeleid met het oog op de realisatie van een gezonde sociale mix kan maar gestoeld zijn op duidelijke informatie met betrekking tot het zetelend huurdersbestand. Het Vlaams Belang wil daarom dat er cijfers worden verzameld m.b.t. de etnische achtergrond van sociale huurders, zodat concentraties aan allochtonen in bepaalde sociale woonblokken vermeden worden.

2. Het aantal niet-Europese vreemdelingen (niet-Belgen) plafonneren per sociale woonblok / sociale woonwijk.

Het Vlaams Belang meent dat het aandeel niet-Europese vreemdelingen per sociale woonblok en sociale woonwijk moet beperkt worden. De maximumgrens moet overeenkomen met het aandeel van de niet-Europese allochtonen in de stad of gemeente waarin deze woonblok/wijk is gevestigd met een maximumgrens van 10%.

3. Beschikken over voldoende Nederlandse taalkennis.

Dat alle sociale huurders de Nederlandse taal machtig zijn, is een belangrijke basisvoorwaarde om te kunnen komen tot een ordentelijk samenleven. Enkel wie Nederlands kent, kan fatsoenlijk communiceren en afspraken maken met zijn burens, begrijpt de mededelingen van de huisvestingsmaatschappij, enz.

4. Vreemdelingen die zich kandidaat stellen voor een sociale huurwoning moeten aan hun inburgeringsverplichtingen hebben voldaan.

Tesamen met punt 3 en 4 moet voorwaarde 5 ervoor zorgen dat de vreemdelingen die in de sociale huisvesting terechtkomen voldoende aangepast zijn en voldoende op de hoogte zijn van onze leefgewoonten.

5. Wie zich kandidaat stelt voor een sociale woning moeten minstens zeven van de acht voorbije jaren in Vlaanderen verbleven hebben.

Het kan niet de bedoeling zijn dat alle nieuwkomers in Vlaanderen meteen worden 'gedumpt' in de sociale huisvesting. De concentratie van nieuwkomers, die in het merendeel der gevallen geen enkele notie hebben van onze taal, cultuur en leefgewoonten, in sociale woonwijken zorgt uiteraard voor veel overlast. De minimum verblijfsduur die het Vlaams Belang hier voorstelt om in aanmerking te komen voor een sociale woning, is gelijk met de minimum verblijfsduur die de Deense overheid oplegt vooraleer men in Denemarken in aanmerking komt voor bepaalde sociale voordelen (o.m. een volwaardige sociale uitkering).

*2. Reorganisatie van de sociale woonsector en vaste huurprijzen moeten jaarlijkse huurprijsstijgingen voorkomen.*

Het Vlaams Belang is van oordeel dat de Vlaamse regering meer aandacht moet besteden aan de mogelijkheden van **fusies** tussen de sociale huisvestingsmaatschappijen. Een fusie tussen de sociale huisvestingsmaatschappijen leidt vaak tot schaalvergroting, een daling van de overheadkosten en tot meer professionalisering. Op deze wijze kunnen de kosten van de sociale huisvestingsmaatschappij gedrukt worden en kunnen 'wilde' huurprijsstijgingen allicht soms vermeden worden. Hiervoor zal de politieke klasse echter wel bereid moeten zijn om afstand te doen van een reeks politieke mandaten in raden van bestuur van sociale huisvestingsmaatschappijen. In eerste instantie stelt het Vlaams Belang een audit van de sector voor die moet duidelijk maken in welke mate fusieoperaties mogelijk, nodig en wenselijk zijn.

Het Vlaams Belang juicht om deze reden toe dat in het Antwerpse bestuursakkoord een fusie wordt beoogd van de verschillende Antwerpse sociale huisvestingsmaatschappijen mits zij de vooropgestelde doelstellingen halen. Het spreekt vanzelf dat eventuele fusies doordacht moeten worden voorbereid en doorgevoerd moeten worden en in het belang van de klant moeten zijn.

Ten gronde is het Vlaams Belang bovendien van oordeel dat Vlaanderen moet evolueren naar een systeem van **vaste huurprijzen**, naar Nederlands model. Deze vaste huurprijzen mogen enkel en alleen worden

aangepast conform de index. Vaste, contractueel vastgelegde, huurprijzen, beschermen de sociale huurders tegen wilde huurprijsstijgingen en geven de huisvestingsmaatschappijen het voordeel van meer zekerheid betreffende hun inkomsten. Het systeem van vaste huurprijzen dient wel te worden aangevuld door een stelsel van huurcheques. Deze huurcheques – die zowel gelden voor de private als de sociale huursector – moeten garanderen dat huisvesting betaalbaar blijft voor de minst verdienenden.

### *3. Wachtlijsten oplossen door voorrangregeling voor inwoners eigen gemeente en fraudebestrijding*

Toveroplossingen om de wachtlijsten te doen verdwijnen, bestaan er helaas niet. Feit is wel dat minister Keulen in de toekomst zeker de nodige aandacht moet besteden aan het wegwerken van de wachtlijsten.

Anderzijds meent het Vlaams Belang dat er nog andere wegen zijn om via een wettelijke weg onrechtstreeks te komen tot een vermindering van de wachtlijsten.

Zo pleit het Vlaams Belang ervoor om decretaal elke sociale huisvestingsmaatschappij te verplichten de woningen **bij voorkeur toe te wijzen aan de inwoners van het werkgebied** waar de sociale huisvestingsmaatschappij actief is. Deze verplichting heeft niet alleen een positief effect op de instandhouding van het sociale weefsel in de wijk (zo worden de minder gegoede autochtone inwoners de kans geboden een woning te verwerven in de eigen gemeente), maar leidt er ook toe dat alle gemeenten de facto verplicht worden voldoende sociale woningen te realiseren. Momenteel is het immers zo dat sommige gemeenten hun verantwoordelijkheden terzake volledig ontlopen.

Ook **fraudebestrijding** zal de wachtlijsten inkorten. Gezien de huidige controle op de eigendomsvereiste in het buitenland meer dan tekort schiet, wil het Vlaams Belang dat in Vlaanderen – naar Nederlands voorbeeld – een 'Bureau voor internationale fraudebestrijding' wordt opgericht.

In Nederland bestaat er een Internationaal Bureau Fraude-Informatie (I.B.F.) dat sinds 1 januari 2004 werkzaamheden verricht, ook voor gemeenten. Gemeenten kunnen bij het I.B.F. verzoeken doen betreffende vermogensonderzoek in het buitenland. Voor het raadplegen van sommige bronnen in het buitenland bestaan over het algemeen geen belemmeringen. Voorbeelden van openbare bronnen zijn: kadasters, kamers van koophandel, waarnemingen ter plaatse. Andere bronnen zijn moeilijker te raadplegen: de bevolkingsregisters, bankrekeningen, uitkeringsinstanties, werkgevers. Hun toegankelijkheid hangt af van afspraken die werden gemaakt met het betrokken land in kwestie. In Turkije zijn de kadasters in principe voor iedereen toegankelijk.

Het Vlaams Belang stelt voor om ook in Vlaanderen een Bureau voor Internationale Fraudebestrijding (B.I.F.) op te richten, dat als voornaamste taak zal hebben misbruik van door de Vlaamse overheid toegekende sociale voordelen op te sporen in het buitenland, ondermeer m.b.t. sociale huisvesting.