

Interview Wonen met Helmer Rooze en Ben Forier



Dit is de volledige transcriptie van het duogesprek dat plaatsvond binnen de reeks rond Recht op Wonen van GRIP vzw in 2021.

Ter introductie: stel jezelf even voor en de missie van de overheidsinstelling die je vertegenwoordigt:

Ben: Mijn naam is Ben Forier, ik ben gedelegeerd bestuurder van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW). Onze missie is sociaal wonen mogelijk maken. Wij ondersteunen vooral sociale huisvestingsmaatschappijen (SHV) en sociale verhuurkantoren (SVK) bij het uitvoeren van hun taken: woningen bouwen, woningen inhuren en verhuren, mensen met moeilijkheden op de woningmarkt een goede thuis geven. Wij proberen op alle mogelijke vlakken deze missie mee te realiseren: financieel, met goede voorbeelden, bouwtechnisch, ...

Helmer: Mijn naam is Helmer, ik ben administrateur-generaal van Wonen Vlaanderen. Onze missie is verbonden met de basisartikels van de Vlaamse codex wonen: het realiseren van betaalbaar, kwaliteitsvol en woonzeker wonen.

Hoe vertaalt zich dat in de praktijk? Kan je een beetje meer informatie geven over wat jullie juist doen?

Helmer: Ik stuur het agentschap aan, dat bestaat uit vier afdelingen. Het omvat alles met betrekking tot beleidsvoorbereiding en begrotingsopmaak, de woningkwaliteitsbewaking (sensibiliseren, administratief, rechterlijk en strafrechtelijk), het organiseren van de toekenning van premies (renovatiepremie, huursubsidie, huurpremie, aanpassingspremie, ...) en het toezicht op de sociale huisvestingsmaatschappijen (inspectie).

Als opwarmer een inschattingsvraag: hoe inclusief wonen we vandaag in Vlaanderen volgens jullie?

Ben: Ik denk dat er veel facetten zijn aan inclusief, er zijn verschillende mensen die het wat moeilijker hebben en die moeten worden meegenomen. Ik denk dat er veel pogingen worden gedaan om voor inclusief wonen te zorgen, maar het resultaat is nog zeker niet perfect. Er is nog heel veel werk. We zijn zeker nog niet technisch werkloos op dat vlak.

Helmer: Ik denk dat we doelstellingen delen met betrekking tot inclusief wonen in haar diverse facetten en dat verschillende instrumenten daar vandaag toe bijdragen. Maar, zoals zovele ambities binnen wonen, en ondanks het feit dat er zeer veel middelen naartoe gaan, is er nog een weg af te leggen. Dat heeft ook te maken met de nood aan een betaalbare, kwaliteitsvolle en aangepaste woning in heel Vlaanderen voor heel wat mensen, waaronder mensen met een handicap.

Vanuit jullie ervaring: waar liggen vandaag de grootste drempels naar zelfstandig wonen voor personen met een handicap?

Helmer: Belangrijk dat je onze invalshoek begrijpt: wij denken vanuit wonen, dus in die zin kan ik mij echt wel inbeelden dat de drempels voor personen met een handicap veel breder zijn dan degene die ik zal opnoemen. Ik wil op geen enkele manier de leefwereld van die mensen relativiseren. Ik besef dat het met wat draaicirkels en een aangepaste lift niet opgelost is.

Als het gaat over wonen en je kijkt naar de doelstellingen die we vooropstellen (aangepast, betaalbaar, goeie kwaliteit, in een degelijke woonomgeving) denk ik dat daar nog wel een aantal drempels liggen. We zetten op verschillende segmenten van de woonmarkt instrumenten in, zoals sociaal wonen. Op de private huurmarkt zijn er de aanpassingspremies en ook huursubsidies zijn gekoppeld aan mensen met een handicap en bij deze doelgroep niet in de tijd beperkt. We proberen daar met verschillende instrumenten op in te spelen. Wat ik denk, is dat de obstakels die er zijn voor de mensen vooral liggen in het geïntegreerd benaderen. Ik kan me inbeelden dat je een aangepaste woning hebt en misschien van een premie kan genieten, maar dat het van zodra je buiten komt niet meer evident is om naar de winkel te gaan of het openbaar vervoer te nemen. Als je het breed interpreteert zijn er in onze samenleving nog heel wat drempels, in al haar facetten. Zowel op vlak van mobiliteit en openbaar domein, maar ook binnen wonen kan ik me heel goed inbeelden dat er veel moeilijkheden bestaan. Bijvoorbeeld op bezoek willen gaan bij iemand, maar er is een trap, er is geen draaicirkel, ... Dan heb je dat principe van universal design, dat is natuurlijk het ideaalbeeld. We willen dat allemaal wel, maar het is niet evident. Niet alleen omwille van financiële redenen, maar ook puur praktisch. Hoe de woningmarkt in Vlaanderen momenteel georganiseerd is: doe het maar eens. Het zomaar integreren en installeren is absoluut niet vanzelfsprekend.

Ben: Wat sociaal wonen betreft, zou het eigenlijk wel goed moeten meevallen met die drempels. We hebben aparte toegankelijkheidseisen en kijken ook na of sociale woningen gebouwd worden volgens de richtlijnen. Drempelloze toegang, voldoende brede toegangsdeuren en deuren naar de leefruimte. Voor recent gebouwde sociale woningen zou dat allemaal in orde moeten zijn, bij renovaties van oudere gebouwen proberen we de sociale huisvestingsmaatschappijen aan te moedigen om die regels ook toe te passen, maar dat is niet altijd mogelijk. We pleiten er in ieder geval voor. Die verordeningen (de regels rond toegankelijkheid) zijn ook in samenspraak met een handicaporganisatie uitgewerkt.

Ik was vroeger directeur van een huisvestingsmaatschappij en zie dat er ook problemen ontstaan bij het afstemmen van het aanbod met de vraag. We hadden bijvoorbeeld op bepaalde plaatsen specifiek woningen gebouwd voor personen met een handicap (rolstoeltoegankelijk) en dat heeft denk ik anderhalf jaar geduurd vooraleer we die konden verhuren. We zagen dan dat veel mensen met een

handicap een aanvraag deden, maar tegen dat de woning dan gebouwd werd, hadden ze soms als een andere oplossing gevonden. Het is voor deze doelgroep moeilijk om elders te gaan wonen, omdat ze natuurlijk veel meer dan andere mensen hun mantelzorgers nodig hebben. Ze kunnen niet zomaar verhuizen naar ergens als de mensen die hen dagelijks helpen niet mee kunnen verhuizen. Die afstemming is heel moeilijk. Recent is het ook zo dat er problemen zijn met het afstemmen van ADL-woningen en andere specifiek aangepaste woningen aan mensen die op de wachtlijst staan en die ook punten krijgen van het VAPH. Dat schijnt moeilijk te lopen. Die woningen zijn dan specifiek voor mensen met een handicap, maar ze geraken moeilijk verhuurd.

Algemeen: ik weet dat er veel kan en dat de maatschappijen ook heel wat inspanningen doen, bijvoorbeeld wanneer mensen plots iets voor hebben. Vaak wordt in samenspraak met de burens gezorgd voor toegankelijkheid, of voor een andere woning op het gelijkvloers.

Wat de infrastructuurrichtlijnen betreft, proberen we rekening te houden met de noden, dus dat evolueert wel de goede richting uit, maar we zijn zeker nog niet gearriveerd.

GRIP vzw pleit in de standpuntnota Inclusief Woonbeleid voor meer betaalbare en toegankelijke woningen, zowel in de private als in de sociale huisvesting. Vanuit het middenveld klinkt die kreet vrijwel overal: meer. Wat is er vanuit beleid concreet nodig om dat ook echt te realiseren?

Helmer: Je hebt je private en je sociale markt, ik zal me in de eerste plaats over de private markt uitspreken en misschien hier en daar een linkje leggen naar de sociale markt.

Als het gaat over betaalbaarheid op het niveau van de private huurmarkt, heb je een aantal instrumenten, zoals de huursubsidie en huurpremie. Het is een beleidsmatige afweging of er bijkomend middelen moeten worden ingezet om de betaalbaarheid nog meer te ondersteunen. Weet wel dat in de vorige legislatuur de huursubsidie en huurpremie al sterk zijn uitgebreid, en dat die budgetten onder de lopende regelgeving elk jaar opnieuw stijgen. Er wordt dus niet op bespaard, maar dat de nood veel hoger is dan de beschikbare middelen: dat klopt. Ik dacht uit het hoofd dat er nu op jaarbasis iets van een 80 miljoen euro aan huursubsidies en – premies wordt uitgegeven. Als je een behoeftedekkend aanbod zou willen realiseren voor pakweg het laagste kwintiel (de 20 procent laagste inkomens) van mensen die niet op de sociale huurmarkt huren, dan zit je met een bijkomende budgetnood van meer dan 300 miljoen. Dat is geen evidente keuze die zomaar gemaakt kan worden, er zijn tal van sociale noden.

Op de private huurmarkt, wat ongeveer 20 procent van onze woonmarkt is, zie je over het algemeen verhuurders die dat als investeringsproduct aanzien. Bijvoorbeeld zelfstandigen die op die manier hun pensioen willen veilig stellen, wat een zeer legitieme doelstelling is. Dat geeft natuurlijk een aantal uitdagingen, in de zin dat ze vaak 1, 2, 3 appartementen hebben en vanuit een zeker huurrendement denken en van daaruit ook hun investeringen plannen. Er zijn zeer veel goede verhuurders die op een goede manier investeren, maar ze moeten dat ook plaatsen tegenover hun inkomsten. Het feit dat heel wat verhuurders ook al wat ouder zijn, brengt met zich mee dat ze zich afvragen hoe lang ze er nog genot van zullen hebben als ze investeringen doen. Plus, het is ook niet simpel om investeringsprojecten op niveau van kwaliteit, energie, toegankelijkheid zelf te ontwikkelen. Ook daar is zorgen voor ontzorging een traject dat nodig is om op die markt te werken.

Ben: Op dit ogenblik zijn er voldoende middelen, er zijn geen sociale woningprojecten die niet gefinancierd kunnen worden. De regering heeft voldoende middelen voorzien. Het aantal wachtenden

op de wachtlijst is nog zeer groot. Ik denk dat er elk jaar tussen de 1.700 en de 2.000 woningen worden bijgebouwd. De capaciteit zou moeten verhoogd worden.

Ik las in De Morgen dat dit jaar maar een kwart van het budget effectief geïnvesteerd is?

Ben: Dat kwart is een beetje relatief. Er wordt niet veel minder geïnvesteerd dan andere jaren. Een budget kan twee jaar gebruikt worden, dus wordt eerst het budget van het jaar ervoor benut. Er is voldoende geld voorzien, maar er zijn onvoldoende projecten om al dat geld te kunnen gebruiken. Daarom proberen we de capaciteit bij de huisvestingsmaatschappijen te verhogen, zodat ze meer kunnen bouwen. Budget is er voldoende.

Budgetten zijn misschien niet altijd zo'n goede maatstaf om te kijken hoe het gesteld is met de sociale huurmarkt. Hoe zit het met de evolutie over een aantal decennia met het aantal woningen die erbij komen? In vergelijking met pakweg de jaren 70: bouwen we er meer vandaag of niet?

Ben: Dat hangt inderdaad af van het vergelijkingsmoment. Ik denk dat we minder bouwen dan in de jaren 70. In vergelijking met de jaren 80 en 90 bouwen we zeker meer.

De wachtlijst groeit maar aan, dus ergens is de logica dan toch zoek dat er niet nog meer wordt gebouwd?

Ben: Ja, en de middelen zijn er ook om te bouwen. Het is ook moeilijk om locaties te vinden. Wat we horen op het terrein is dat er vanuit de omgeving vaker protest en bezwaren aangetekend worden tegen de omgevingsvergunningen. Dat heeft ook te maken met waar er gebouwd wordt.

Vroeger was het vaak de gewoonte om wijken te bouwen buiten de stadskern, zoals je in Antwerpen ziet op het Kiel. Ook de Arena in Deurne is daar een voorbeeld van. Luchtbal is de grootste sociale woonwijk van Vlaanderen. De laatste jaren, om heel veel goede redenen, legt men veel meer de klemtoon op inbreidingsgericht bouwen. De open ruimte moet vrij blijven. Wanneer je gaat bouwen waar al veel mensen wonen, is er vaker meer weerstand.

Weerstand, waarom juist?

Ben: Om twee redenen. Impliciet of expliciet omdat mensen liever geen sociale woningen in hun omgeving willen. Je hoeft zelfs niet naar het nieuws te kijken om te weten dat niet alle mensen altijd aan de hele samenleving denken. Wat ook zeker meespeelt, en dat merk je bij protesten, is de verkeersoverlast die mensen vrezen wanneer je in een straat van pakweg honderd mensen een complex zou bouwen voor nog eens honderd mensen. De huisvestingsmaatschappijen merken echt wel dat projecten in het midden van het centrum veel moeilijker zijn om te bouwen. De protesten vertragen uiteraard ook het proces.

Ik sprak in deze reeks ook met Joy Verstichele van het Vlaams Huurderplatform. Hij kaartte aan dat er gewerkt wordt met een maximum: de plaatsen waar 15 procent sociale huur is, gaat het beleid zich terugtrekken wat financiële ondersteuning betreft. Daar waar het minimum van 9 procent niet gehaald wordt, worden lokale besturen niet meteen gemotiveerd?

Ben: Dat vind ik een beetje overdreven. Wat die 15 procent betreft, dat gaat over een beperkt aantal gemeenten. Dat is een beleidskeuze: als er ergens 15 procent is, dan is het beter dat er elders in de buurt meer wordt gebouwd.

Gemeenten waar helemaal geen sociale woningen zijn, dat is voorbij. Het klopt dat niet alle gemeenten al hun opdracht doen, maar het is niet zo dat Vlaanderen daar helemaal niets aan doet. De gemeentelijke autonomie is een belangrijk principe in Vlaanderen.

Helmer: Aanvullend: dat klopt dat die grens van 15 procent bestaat, maar dat gaat nu om Genk en nog 4 kleine gemeenten. Op een aandeel van 300 moeten we ook niet verwachten dat, als we die 15-grens nu lossen, we de grote inhaalbeweging zouden forceren. Dat is ook de waarheid geweld aandoen.

Dat bedoelde ik niet zozeer. Het is alleen wel een beetje gek dat er een maximum op wordt gezet?

Helmer: Dat is politiek, in die zin moet je dat aan de minister vragen. Ik wil gewoon aangeven dat het niet zo is dat het lossen van die grens de grote inhaalbeweging teweeg zou brengen.

Ik ben op Vlaams niveau met wonen begonnen in 2009, toen waren er 132.000 sociale woningen. Vandaag zijn dat er 170.000, en de wachtlijsten zijn toch gestegen. Hoe komt dat?

Sociaal wonen is een goed product, mensen kunnen betaalbaar en kwaliteitsvol wonen. Dat is een verdienste. Langs de andere kant heb je de discussie 'Wie mag er in een sociale woning wonen?', in de zin van: gaat het alleen over de mensen die bij wijze van spreken een OCMW-uitkering hebben, of heeft een koppel waarvan iemand bijvoorbeeld kassière is en de andere deeltijds werkt (lees: laag gezinsinkomen) ook toegang? Er is gekozen om ook dat koppel toegang te bieden. Voor alle duidelijkheid: wanneer dat koppel een bepaald inkomensniveau heeft, is de huurprijs die ze betalen quasi marktconform, maar als ze de pech zouden hebben dat hun inkomen in een economische crisis terugvalt, dan betalen ze een aangepaste huurprijs.

Dat is ook een drijver geweest waardoor de wachtlijsten zijn gegroeid. Een derde drijver is ook het feit dat we de huurpremie hebben ingevoerd. Die is in 2012 ingevoerd met 5 jaar en intussen 4 jaar wachttijd. Je ziet ook dat heel veel mensen mee op die wachtlijst staan omwille van het feit dat ze dan ook een huurpremie kunnen genieten.

Wat vaak geopperd wordt wanneer men stelt dat sociale woningbouw er niet in slaagt te voldoen aan de gestelde behoeften, is dat men maximaal op huursubsidies moet gaan inzetten. Naar mijn mening is dat een foute redenering. Ik vind dat die twee zaken naast elkaar moeten kunnen bestaan. Een huursubsidie is eigenlijk het ondersteunen van iemand op de private huurmarkt, door de huurprijs te verlagen door middel van een tussenkomst. Een sociale huurwoning doet dat ook, die geven ook een lagere huurprijs, maar het grote verschil tussen een sociale woning en een huursubsidie op de private huurwoning, is dat het bijkomend bijbouwen van sociale woningen ervoor zorgt dat het aanbod vergroot, en dat de spanning op de vraag verlaagt. Dat is een van de grote uitdagingen. De druk op de private huurmarkt is gigantisch. Dus wat we ook nodig hebben is bijkomend aanbod op de sociale huurmarkt én op de private huurmarkt. Het is van groot belang om de huisvestingsmaatschappijen maximaal te faciliteren om de woningen te kunnen bouwen. De middelen zijn er, maar er zijn zaken waar we allemaal samen op botsen en die we moeten oplossen.

Maar ook, langs de private huurmarkt. Ik vind dat we daar niet te kieskeurig in moeten zijn. Het gaat over particuliere verhuurders, maar het gaat ook over institutionele verhuurders. Mensen die willen investeren - en die mogen winst maken - moeten we ook mee ondersteunen om het aanbod op de private huurmarkt, in dat segment van laagste inkomens, te verhogen, zodoende dat ook die druk wegvalt.

Dat is wel belangrijk om dat integrale verhaal altijd in het achterhoofd te houden. Je kan niet het ene tegen het andere afwegen, dat is een fout die vaak gebeurt.

Het lijkt me inderdaad en-en.

Nog een belangrijk streefdoel is het loskoppelen van wonen en ondersteuning. Vandaag zien we nog heel vaak een koppelverkoop op terrein van voorzieningen, maar ook bij aangepaste sociale woningen. Dat strookt natuurlijk niet met de doelstellingen van het VN-verdrag. Het recht op wonen en het recht op ondersteuning horen niet verstrengeld te zitten. Hoe denken jullie dat het anders zou kunnen?

Ben: Ik vind het een lastige vraag, omdat ik er eigenlijk niets van weet. Ik was tot 2013 directeur van een SHM en toen was die koppeling er inderdaad. Wij hebben een aantal ADL-centra gebouwd, waaronder de Silvertoptorens. Toen was er een verplichte koppeling met de organisatie die voor de permanentie en de zorg instond.

Achteraf is dat, denk ik, decretaal losgekoppeld.

Ik weet dat het in de feite problemen geeft, omdat mensen die op de wachtlijst staan niet genoeg punten krijgen, of omdat die organisaties op een bepaald moment die centra niet meer bemannen. In de praktijk bestaat die vrijheid volgens mij in principe.

Helmer: Ik denk dat ook. Er is de individuele vrijheid met betrekking tot het kiezen van je zorgaanbieder in het kader van je persoonsvolgende financiering. Het is niet zo dat er een of andere verplichting is dat aanbieders van woningen (svk's hvm's) een decretale context kunnen creëren waar ze buiten kunnen.

Ik kan me wel inbeelden dat ze vanuit praktische overwegingen bij een groep van woningen proberen met eenzelfde zorgaanbieder te werken en proberen om met de huurders in dialoog te gaan om dat te regelen. Maar, de facto, bij mijn weten, is er niet de mogelijkheid voorzien voor HVM om van het decreet af te wijken.

Ben: Op het terrein krijgen we de opmerking dat het wegvallen van de mogelijkheid om de koppeling te verplichten, ervoor zorgt dat de centrales afgebouwd worden. Ze hebben een bepaald aantal zorgpunten nodig, omdat er ook 's nachts fulltime iemand in die centrale zat. Als mensen dan afhaken omdat ze zelfstandig hun ondersteuning willen regelen, dan wordt het moeilijk om die permanentie te blijven voorzien. Zo ontstaat er zelfs leegstand. Woningen die aangepast zijn en die niet meer verhuurd geraken aan mensen met een handicap.

Kort na het interview nog bezorgd ter correctie van bovenstaanse verklaringen over de ontkoppeling tussen wonen en ondersteuning:

<https://www.wonenvlaanderen.be/nieuws/definitieve-goedkeuring-wijziging-adl-besluit-en-kader-besluit-sociale-huur>

“Art. 6.12. BVCW handelt over de inschrijvingsvoorwaarden en bepaalt dat voor een persoon die zich wil inschrijven voor een ADL-woning, de voorwaarde geldt dat hij bereid moet zijn een overeenkomst te sluiten met een vergunde zorgaanbieder voor het verlenen van een minimum aan zorg en ondersteuning (ca. 12 zorggebonden punten).

Art. 6.19. BVCW handelt vervolgens over de voorrangsregeling voor personen die ingeschreven zijn voor een ADL-woning (of sociale assistentiewoning).

Art. 6.44. BCVW bepaalt dat een huurder van een ADL-woning moet ingaan op het aanbod van een andere sociale huurwoning, indien de zorgovereenkomst tussen huurder en vergunde zorgaanbieder wordt opgezegd of eindigt of wordt gewijzigd naar minder zorg en ondersteuning. Een ongegronde weigering van een aanbod wordt beschouwd als een ernstige tekortkoming op het vlak van de huurdersverplichtingen, die de opzegging van de huurovereenkomst tot gevolg heeft.

Art. 6.20 VCW handelt over de huurdersverplichtingen en bepaalt dat de huurder moet instemmen met een verhuizing naar een andere sociale huurwoning wanneer:

- de sociale huurwoning die aangepast is aan de fysieke mogelijkheden van personen met een handicap, niet langer bewoond wordt door ene persoon die daar nood aan heeft (cfr. ADL)
- de sociale assistentiewoning niet langer wordt bewoond door een persoon die minstens 65 jaar oud is.

Verder is in art. 6.20, 1^e lid, 11^o VCW bepaald dat de huurder van een sociale assistentiewoning de afspraken die opgenomen zijn in de zorg- en dienstverleningsovereenkomst moet naleven.” (via e-mail, Ben Forier)

“Aan de hand van deze bepalingen denken we te kunnen besluiten dat (minimale) zorgafname bij een vergunde zorgaanbieder verplicht is voor wie een ADL-woning huurt en in het uiterste geval kan leiden tot opzegging van de huurovereenkomst voor wie deze verplichting niet naleeft”, corrigeerde Ben Forier achteraf in een e-mail.



Even terug naar het voorbeeld van de Silvertoptorens. Ik heb in deze reeks ook met enkele ervaringsdeskundigen gesproken, waaronder een jonge vrouw die als tiener door een verkeersongeval verlamd geraakte en lang gezocht heeft naar een eigen woonplek. “Sorry, daar wil ik echt niet wonen”, klonk het toen ze vertelde over haar passage langs de Silvertoptorens. Dat had alles te maken met de omgeving, met de afstand tot de stadskern, met getuigenissen van kapotte liften en een vervuilde buurt. Het draait natuurlijk ook om de woonwensen van mensen. Ik begrijp dat er leegstand ontstaat, ook omdat áls mensen daar zouden willen wonen om gebruik te maken van de permanentie, vrijwel het volledige persoonsvolgende budget daardoor wordt opgeslorpt. Zo blijft er niets meer over om eens buiten te komen, om aangepast vervoer te huren, ...

Het voelt alsof er een serieuze breuklijn ligt tussen het beleid en de administratie enerzijds en wat er echt leeft bij de mensen anderzijds. Een dialoog met ervaringsdeskundigen over bijvoorbeeld de problematiek van leegstand in ADL-woningen is misschien een stap in de goede richting?

Ben: Daar kan ik me natuurlijk niet over uitspreken. Mijn stelling is dat het ontkoppelen van wonen en ondersteuning problemen geeft om de woningen verhuurd te krijgen en de centrales bemand te houden. Onderzoek toont aan dat in bijna alle ADL-centra hetzelfde probleem zich stelt.

Ik sprak in deze reeks ook met Vlaams minister van Wonen Matthias Diependaele en die liet uitschijnen dat zijn stokpaardje voor sociaal wonen lokale binding is. Vanuit het middenveld klinkt dan weer de kreet dat je daarmee extra drempels inbouwt, zeker voor de meest kwetsbaren. Dus ik vroeg me af hoe jullie daar naar kijken?

Helmer: Dat is voorrangregel, geen uitsluitingsregel, dat is belangrijk om mee te nemen. Tegelijkertijd: als natuurlijk heel veel mensen op de wachtlijst staan met een voorrang in het kader van een lokale binding betekent dit dat mensen die niet lokaal gebonden zijn trager in aanmerking komen.

Ten tweede: de lokale binding is iets wat al enige tijd bestaat. In eerste instantie werd dat vooral gedaan op gebied van huisvestingsmaatschappijen in de jaren 90. Nu is dat geëvolueerd naar een lokale binding dat gekoppeld is aan de gemeenten, die nu ook bepaalde voorrangen kunnen toekennen.

Je moet dat ook heel concreet zien: er wordt een complex gerealiseerd van tien woningen in een bepaalde gemeente, waarvan er vier aangepast zijn voor senioren, dan wenst men die liever toe te wijzen aan mensen van de eigen gemeente die er nood aan hebben.

Ik heb daar een genuanceerd beeld over. Ik zie de problemen en de uitdagingen die zich stellen met betrekking tot lokale binding. Mensen komen soms minder snel of amper nog aan bod omwille van het feit dat ze niet in de gemeente wonen, maar als je dat dan vergelijkt met mijn verhaal van die tien appartementen en je slaagt erin om daar mensen van de lokale gemeenschap aan toe te wijzen, dan verhoogt ook voor een stuk het draagvlak om sociale woningbouw te realiseren.

In 2009 is er een hele discussie geweest in het kader van het grond- en pandenbeleid. Het is net die lokale binding die het mogelijk maakte voor heel wat gemeenten om mee op de kar te springen. Er is een mentaliteitsswitch geweest naar sociaal wonen, terwijl er vroeger veel meer gemeenten waren die geen sociale woningen wouden, is dat nu veel minder. Die switch is mede ook ingegeven vanuit het idee "we kunnen sociale woningen bouwen met een voorrangregels voor onze mensen waar we dagdagelijks mee geconfronteerd worden".

Nogmaals, ik begrijp de kritiek langs de andere kant, maar het is niet vreemd dat men vanuit een gemeente zo denkt.

Ik volg je, maar het dreigt nu toch een zeer dominant systeem te worden. Minimum 50 procent (maar in de praktijk richting de 80 procent) van alle sociale woningen zullen gekoppeld worden aan lokale binding aangezien ook het doelgroepenbeleid van lokale besturen aan lokale binding is gebonden.

Helmer: Ik vind het moeilijk om een analyse te maken op basis van een toekomstig systeem, maar als het nieuwe systeem er komt, dan heb je inderdaad ongeveer de helft gewone chronologische toewijzing met voorrang voor mensen die lokaal gebonden zijn. Dan heb je een 20 of 30 procent doelgroepenplannen, zoals bijvoorbeeld senioren die ook lokaal leven. En dan heb je specifieke

woonnoodgroepen, en daar is geen lokale binding van toepassing. Dat verloopt via een toewijzingsraad. Cijfers geven ons aan dat het aantal toewijzingen dat voorzien is in die laatste groep, volstaat op Vlaams niveau gezien. Dat heeft natuurlijk ook te maken met het feit dat het op basis van de realiteit is zoals ze nu is, met betrekking tot het aantal toewijzingen. Dat betekent niet dat daarmee de nood is opgelost, want je hebt maar zo veel toewijzingen als er zijn.

Die categorie van hoogste woonnood, die niet aan lokale binding is gekoppeld, zitten daar ooit personen met een handicap in?

Helmer: Dat is in het nieuwe systeem in ieder geval mogelijk. Voor alle duidelijkheid: je hebt je drie luiken, waaronder het doelgroepenbeleid. Daarin is er de mogelijkheid om bepaalde voorzieningen zoals aangepaste woningen in te brengen, voor senioren, voor mensen met een handicap. De derde pijler gaat dan over bijzondere doelgroepen die kunnen worden afgebakend, zoals psychiatrische patiënten of jongeren die uit een bijzondere instelling komen, daklozen, ... op basis van die toewijzingsraad kunnen daar, denk ik, ook woningen aan gehandicapten worden toegewezen.

Ben: Zoals Helmer zegt, je kan natuurlijk moeilijk een toekomstig ding analyseren, maar als je kijkt naar de huidige situatie, is het vaak zo: als woningen specifiek zijn bestemd voor personen met een bepaalde handicap, dat ze ook prioriteit krijgen in het tweede luik.

Helmer: Ja, inderdaad, je moet natuurlijk je aangepaste woningen hebben, anders heeft het weinig zin.

Ben: Zoals ik al gezegd heb, is een van de opdrachten van die lokale maatschappijen die afstemming te verzorgen op basis van wachtlijsten. We hebben daar onlangs een parlementaire vraag over gehad, hoe het zat met de wachttijden voor personen met een handicap, en die zijn niet langer dan voor andere mensen, misschien zelfs ietsje korter. Dat mag ook wel eens. Eerlijk gezegd is dat een doelgroep die gelukkig niet verwaarloosd wordt.

Er was nog iets dat ik aan de minister had voorgelegd: geconventioneerd verhuren op de private markt. Hij zei in het interview dat het geen systeem is waar hij op wil inzetten omdat het zeer duur zou zijn. In het vorige regeerakkoord was dat echter wel opgenomen en ook de Vlaamse Woonraad heeft daar een uitgebreid advies over uitgeschreven. Stel dat we dat wel zouden doen: hoe werkt dat dan precies? Wat zijn de voor- en de nadelen?

Helmer: Ik weet niet of de minister het zo heeft gezegd. Ik heb dat interview ook gelezen en herinner me dat hij vooral geen voorstander is van huursubsidies zonder dat er een maximum huurprijs is, omdat zich dat dan vertaalt in een verhoging van de huurprijs.

Als je wil, bezorg ik je de opname van het gesprek. Hij heeft gezegd dat het berekend is geweest en "zeer zeer duur", waardoor hij dat niet gaat doen. Ik heb nadien cijfers opgevraagd van die berekeningen en heb die alvast niet gekregen. Vandaar ook dat ik het vandaag aan jullie vraag.

Helmer: Geconventioneerd verhuren is een systeem waarbij je aangeeft dat je een bepaalde ondersteuning biedt aan eigenaars-verhuurders en dat ze in ruil daarvoor hun woning voor een bepaalde looptijd aan een bepaalde huurprijs ter beschikking stellen. Dat is een systeem dat ook elders bestaat. Dat gebeurt bijvoorbeeld in het kader van SVK Pro, waar de vorige en de huidige minister middelen voor ter beschikking stellen. Investeerdere stellen woningen ter beschikking van een SVK, dat hiervoor gesubsidieerd wordt. De huurder krijgt dan ook een huursubsidie waardoor het gat tussen

de effectief betaalde huurprijs en wat de investeerder krijgt, gedicht wordt. Tegelijkertijd wordt de investeerder ontzorgd. Dat is een vorm van geconventioneerd verhuren.

De vraag is nu: ga je dat verder uitrollen op de private huurmarkt in zijn algemeenheid? Waar je huurvoordelen koppelt aan een huurprijsmaximum en een bepaalde looptermijn. Zoals ik eerder heb gezegd, de onbetaalbaarheid situeert zich natuurlijk bij de behoefte die zich in de doelgroep bevindt. Als je op de laagste 20 procent een tussenkomst wenst te voorzien aan een bepaalde huurprijsgrens, zit je inderdaad aan een meerkost van 300 miljoen euro. Dus klopt het als de minister zegt dat het enorm veel geld kost.

Ben: Plus, is het ook geen kwestie van efficiëntie? Via de SVK's kan je de huurprijs controleren door een maximum te zetten. Als je geen intermediair hebt, zou dat wel eens kunnen leiden tot afwijkingen.

De filosofie van geconventioneerd verhuren is toch ook dat je kwaliteit en betaalbaarheid aan elkaar koppelt en dat je verhuurders motiveert om net aan mensen die in kwetsbare posities zitten te gaan verhuren op een duurzame manier. Door er dan huursubsidies aan te koppelen, geef je bovendien zekerheid aan de verhuurders dat ze op het einde van de maand kunnen rekenen op hun centen. Naar doelstellingen toe om mensen te huisvesten die het nu zeer moeilijk hebben, klinkt het alvast als een heel goed systeem.

Ben: Het is een goed systeem, en het bestaat ook, hé: SVK Pro.

Helmer: Momenteel zorgt zo'n SVK ervoor dat alles op een goede manier verloopt: het verhuren, het huren, de huursubsidies. Dat is eigenlijk een geïnstitutionaliseerde vorm van geconventioneerd verhuren op de private huurmarkt. Waar je voor pleit is het loslaten hiervan om dat systeem breed uit te rollen op de huurmarkt. De vraag is natuurlijk: hoe ga je er dan voor zorgen dat de juiste mensen, voor de juiste prijs, voor de juiste doorlooptijd in zulke woningen komen?

Ben: En dat er geen discriminatie is? Om het over handicap te hebben: hoe garandeer je dan dat die woningen inderdaad worden toebedeeld aan diegene met de zwaarste problematiek als er geen tussenniveau is?

Helmer: Ik wil ook niet de onmogelijkheid creëren, maar het is niet iets van 'we hebben een goed idee, we gaan het eens even snel doen'. Gemeenschapsgeld moet op zeer sociale, maar ook op zeer efficiënte en zuinige wijze besteed worden. We hebben er te weinig van voor sociale doeleinden om het zomaar in te zetten. In die zin moeten we op een goede manier nieuwe systemen overwegen, vooraleer we dat op grote schaal zouden uitrollen.

Ik had begrepen dat er ook iets bestaat als de Huurschatter, dat in dat kader ook zou kunnen worden ingezet om een houvast te bieden op vlak van de huurprijzen?

Helmer: Ja, dat is waar, en dat is één van de zaken die we daarin moeten hanteren. Maar je blijft met her probleem zitten van hoe je op een goede manier op niveau van huurprijs en doorlooptijd een systeem gaat hanteren waarmee je ervoor zorgt dat er zonder discriminatie toewijzingen gebeuren. Het is ook niet de bedoeling om een handhavingsapparaat van pakweg 100 ambtenaren op te zetten om dat allemaal te controleren. Maar als je dat niet doet, hoe dan wel? Het is belangrijk om daar op een goede manier over na te denken. Ik weet zeker dat de minister daarvoor openstaat, maar hij heeft ook wel de taak om dat op een zeer secure wijze te bekijken.

Ben: We doen jaarlijks zo een oproep vanuit SVK Pro. Het geeft private verhuurders een gunstiger btw-tarief en de ultieme garantie dat ze hun geld krijgen. De omstandigheden worden echt gecreëerd zodat de privé zou kunnen bouwen, en ze spelen er op in, maar het is niet zo dat er echt duizenden woningen jaarlijks bijkomen. Tot nu toe is het effect beperkt. Je zou het een vorm van proefproject kunnen noemen, waarbij een overheidsinstantie een garantie geeft. In gecontroleerde omstandigheden: zo zuinig mogelijk en zorgen dat er geen discriminatie is in de instroom.

Hoe kijken jullie naar het invoeren van toegankelijkheidseisen, naast energie- en brandveiligheidseisen op de private bouwmarkt?

Helmer: Voor nieuwbouw heb je, dacht ik, een bepaalde toegankelijkheidsverordening.

Ben: Publiek toegankelijke gebouwen, meersgezinswoningen en kamerwoningen. Dan gaat het over toegangsdeuren tot woningen van twee niveaus en tot zes woonegelegenheden. Dat gaat enkel over de gemeenschappelijke delen, tot aan de inkomdeur.

Helmer: Voor die vergunningsplichtige bouwwerken is de toegankelijkheidsverordening van kracht. Het bestaat deels al, maar jouw vraag is: waarom zouden we dat dan niet in alle woningen toepassen?

Ja, bij wijze van spreken in alle woningen die vanaf nu gebouwd worden, omdat ze vroeger of later toch op de huurmarkt belanden. Het is gewoon een vraag of het niet slimmer zou zijn om maximaal in te zetten op aangepastheid en niet zozeer op aanpasbaarheid, of zelfs gewoon maximaal op toegankelijkheid. Ook mensen die een huis bouwen en (nog) niks mankeren, hebben niet veel nodig om bijvoorbeeld in een rolstoel terecht te komen. Dat er breder, inclusiever over wordt nagedacht, lijkt me niet onzinnig? Ook naar later toe: dat mensen langer in hun huis kunnen blijven wanneer ze verouderen. Valt er iets te zeggen voor zo'n mindset in de bouwsector? Moet dat worden opgelegd in de vorm van een toegankelijkheidseis?

Helmer: Ik kan alleen antwoorden met wat dat nu betekent in bijvoorbeeld de sociale woningbouw. Daar is voorzien in de ontwerpleidraden dat voor onder meer de gemeenschappelijke ruimtes toegankelijkheid wordt opgenomen. Ik kan dat niet zeggen voor nieuwbouwverplichting in zijn algemeenheid omdat ook niet tot mijn bevoegdheid behoort.

Los daarvan, denk ik wel dat de grootste aandacht op de bestaande woningmarkt ligt.

Nog een thema: redelijke aanpassingen. Kunnen jullie concrete praktijkvoorbeelden geven van redelijke aanpassingen die jullie al hebben gezien?

Ben: Toen ik nog directeur was, schreven we de brieven voor het Vlaams Fonds voor de huurders. Dat ging dan over een helling leggen als er een drempel was en een inloopdouche in plaats van een bad. Dingen die constructief zijn, zijn soms moeilijker, zoals een bredere deur. Dat kan niet altijd.

Helmer: Wat wij als redelijke aanpassingen aanzien in het kader van bijvoorbeeld onze aanpassingspremies, gaat over een hellend vlak, trapliften, verbreden van toegangsdeuren, specifieke werken in de badkamer en de keuken.

Nog een laatste thema: discriminatie op de woonmarkt. Welke vooroordelen moeten er dringend de wereld uit over personen met een handicap?

Ben: Ik kan me dat eerlijk gezegd niet inbeelden. Als verhuurder vond ik dat meestal schitterende huurders.

Helmer: Ik veronderstel de kost van de aanpassingen.

Ben: Misschien dat ze denken dat ze het niet kunnen betalen omdat hun inkomsten lager zijn.