

PERSBERICHT

Mei 2015

Verslag aan het Vlaams Parlement

Sociale woningen: beleid en financiering

Het Rekenhof heeft onderzocht of er in Vlaanderen een degelijk onderbouwd en geconcretiseerd beleid inzake sociale huisvesting is en of de doelstellingen en financiële middelen op elkaar zijn afgestemd. Het concludeerde dat een duidelijke globale visie of beleidskader voor wonen in het algemeen en voor sociale huisvesting in het bijzonder, ontbreken. Bijkomende sociale huurwoningen, een belangrijke doelstelling, komen er minder snel dan vooropgesteld en de realisatie van bijkomende sociale koopwoningen dreigt te worden bemoeilijkt door de recente afschaffing van de subsidies. Als reactie op het rapport kondigde de Vlaamse minister van Wonen alvast maatregelen aan.

Duidelijkheid van de doelstellingen

Het recht op behoorlijke huisvesting staat in internationale verdragen en in de Grondwet. Met decreten van het Vlaams Parlement moet dit recht verder worden bepaald en gewaarborgd. De Vlaamse Wooncode omschrijft weliswaar de hoofddoelstelling van wonen, en dus ook van sociale huisvesting, maar heeft die aangevuld met tal van andere doelstellingen, waarvan sommige tot andere beleidsdomeinen behoren. De kerndoelstellingen van wonen en sociale huisvesting zijn daardoor onduidelijk en klare beleidskeuzes ontbreken. De Vlaamse Regering definieerde de doelgroep van sociale huisvesting, de zogenaamde *woonbehoeftigen*, bijna uitsluitend op basis van *inkomens- en eigendomsvoorwaarden*, maar onderbouwde die voorwaarden onvoldoende. De grootte van de doelgroep heeft nochtans een grote impact op het aanbod dat de overheid moet realiseren. De huidige toewijzingsregels of voorrangregels sporen bovendien niet met de notie woonbehoefte. Ten slotte gaat het organisatiemodel uit van een dwingende aansturing door de Vlaamse overheid, maar de uitvoering is in de praktijk vooral afhankelijk van overleg en consensus.

Uitbreiding en spreiding van het aanbod: decreet grond- en pandenbeleid

Het aantal te realiseren sociale huur- en koopwoningen en kavels binnen een bepaalde tijdsperiode werd vastgelegd in het decreet grond- en pandenbeleid. Daarmee streefde de Vlaamse overheid een uitbreiding én een geografische spreiding van het sociaal woonaanbod na. De grootte van de uitbreiding is echter niet onderbouwd en de streefcijfers zijn verwarrend, o.a. door de versnipperde regeling in verschillende decreten, met soms onverenigbare en onduidelijke bepalingen. Bovendien hebben sommige subdoelstellingen (bv. de doelstellingen voor huurwoningen in gemeenten) een langere realisatieperiode dan de hoofddoelstelling (de gewestelijke huurdoelstelling). Sinds 2013 verhoogde het Gewest haar tegemoetkoming per gerealiseerde huurwoning, maar het liet na de kredieten evenredig te verhogen. Daardoor, en mede omdat de Vlaamse Regering ook niet aan de sociale huurprijs wilde raken, kan het Gewest jaarlijks minder realisaties financieren en moest het de realisatetermijn voor het bereiken van zijn doelstellingen met drie jaar verlengen.

Versnelling van het sociaal woonaanbod

De doelstellingen houden een versnelling van het realisatieritme van het sociale woonaanbod in. De overheidsdienst Wonen-Vlaanderen monitorde de vooruitgang door de toestand

op gemeentelijk niveau eind 2011 en eind 2013 in kaart te brengen. Hoewel de doelstellingen gelden vanaf 2009 heeft Wonen-Vlaanderen daarbij ook het in 2008 gerealiseerde aanbod meegeteld. De normen voor de evaluatie van de gemeentelijke realisaties werden bovendien te laag gesteld. Ook het beoordelen van de vooruitgang op basis van de planning volstaat niet: nieuwe woningen moeten immers op het einde van de realisatieperiode niet enkel gepland, maar effectief gerealiseerd zijn om de doelstelling te halen. Het resultaat van de beoordeling was een vertekend, te positief beeld. Het Rekenhof becijferde dat de realisatie van sociale huurwoningen in plaats van in een versnelling te komen, slechts licht steeg tegenover de periode 2003-2007, en dan nog vooral dankzij de overdracht van bestaande stadswoningen, dus niet door nieuwe realisaties. Het aantal nieuw gerealiseerde koopwoningen daalde licht.

Stijgende subsidiëring

De Vlaamse overheid financiert de sociale woonsector via de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen met subsidies, tenlastenemingen of tussenkomsten in de leninglasten. Het steunmechanisme wijzigt regelmatig en leidt er globaal toe dat initiatiefnemers zoals sociale huisvestingsmaatschappijen of gemeenten steeds meer financiële ondersteuning krijgen. Het Gewest betaalde de tussenkomsten in de leningslasten tot voor enkele jaren onmiddellijk met een kapitaalsubsidie. Sinds de vorige legislatuur schuift het echter een steeds groter deel van de kosten door naar toekomstige begrotingen door het gebruik van rentesubsidies.

Het Vlaams Parlement vroeg de regering de realisaties te plannen in vijfjaarlijkse investeringsprogramma's. Niet alle decretale eisen voor deze plannen zijn echter verzoenbaar. Bovendien voldeed het programma 2009-2013 niet aan de decretale eisen die wel konden worden nageleefd. Sinds begin 2014 ontbreken het vijfjaarlijks programma en de uitvoeringsprogramma's helemaal.

Het is ten slotte onmogelijk te bepalen of de geplande budgettaire middelen goed op de kwantitatieve doelstellingen zijn afgestemd. Tal van onzekerheden belemmeren immers de exacte bepaling van de vereiste kredieten. Zo heerst onzekerheid over het aantal te vervangen woningen wegens verkoop aan de huurder of wegens sloop. De ramingen zouden dus regelmatig bijgesteld moeten worden.

Reactie van de minister

De Vlaamse minister van Wonen onderschreef op 25 maart 2015 de meeste vaststellingen van het Rekenhof. Zij kondigde een Vlaams Woonbeleidsplan 2050 aan, een nieuw kader voor sociale koopwoningen en een decreetgevend initiatief dat wijzigingen en verduidelijkingen zal brengen. Ze wijst erop dat ook het opstarten van de uitvoering van het decreet grond- en pandenbeleid en de gedeeltelijke vernietiging ervan een impact hebben op de realisaties.

Informatie voor de pers

Het Rekenhof controleert de openbare financiën van de federale Staat, de gemeenschappen, de gewesten en de provincies. Het draagt bij tot de verbetering van het overheidsbeheer door nuttige en betrouwbare informatie die voortvloeit uit een tegensprekelijk onderzoek, toe te zenden aan de parlementaire vergaderingen, aan de beleidsmakers en aan de gecontroleerde diensten. Als collaterale instelling van het parlement werkt het Rekenhof onafhankelijk ten opzichte van de overheden die het controleert.

Het verslag *Sociale woningen: beleid en financiering* is bezorgd aan het Vlaams Parlement. Het verslag en dit persbericht staan op de website van het Rekenhof (www.rekenhof.be).