

Sociale huur in

Vlaanderen

Een dam tegen armoede

SIEN WINTERS [ONDERZOEKSLEIDER HIVA - KU LEUVEN]

Met een sociaal huuraanbod dat amper 6% van de woningvoorraad bedraagt en een armoederisico dat een stuk hoger ligt, gaapt er in Vlaanderen nog altijd een groot gat tussen droom en daad. Als het over armoede in de eigen achtertuin gaat, duikt weerstand op. Zozeer zelfs dat de Vlaamse overheid in 2009 met het 'Grond- en Pandendecreet' de gemeenten heeft verplicht om een minimum aantal sociale huurwoningen te realiseren.

Dit decreet bevatte ook de beleidsdoelstelling om tegen 2020 in Vlaanderen 45.000 bijkomende sociale huurwoningen te realiseren¹. Sindsdien turft het Agentschap Wonen-Vlaanderen jaarlijks de vooruitgang. Einde 2016 waren er in Vlaanderen 164.642 sociale huurwoningen, waarvan het overgrote deel (154.180) eigendom is van sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's). De sociale verhuurkantoren (SVK's), die private huurwoningen in huur nemen om ze te verhuren aan zwakke groepen, hadden 9.143 woningen in portefeuille. Daarnaast beheerden ook lokale besturen en het Vlaams Woningfonds nog een kleiner aantal sociale huurwoningen.

Slechts 6% van het totale aantal huishoudens betreft een sociale huurwoning. De verschillen tussen gemeenten zijn groot: sociale huurwoningen vinden we vooral in de centrumsteden, waar het aandeel gemiddeld boven de 9% ligt, in iets mindere mate in de kleinere steden (gemiddeld nog meer dan 6%) en veel

minder in de rest van het Vlaamse land (ongeveer 4%) (Winters e.a., 2015). Sociale huur kwam er eerst in de steden, maar in een latere periode situeerde de aangroei zich meer buiten de steden, zodat daar nu een inhaalbeweging merkbaar is.

Sociale huurwoningen verschillen in meerdere opzichten van andere woningen. In vergelijking met de rest van de woningvoorraad zijn ze gemiddeld van vrij recente datum. Sociale huurwoningen zijn ook veel meer dan andere woningen van het appartementstype (53%, tegenover 30%). Het aandeel appartementen blijft stijgen, maar niet in dezelfde mate als in de private huursector (Vanderstraeten & Ryckewaert, 2016).

¹ De doelstelling en tijdshorizon werden sinds 2009 enkele malen bijgesteld.

Vangnetwoningen voor de zwaksten

Het Vlaamse sociale huisvestingsmodel kan het best getypeerd worden als een vangnetmodel (Winters e.a., 2016; Winters e.a. 2007). In dit model is de doelgroep beperkt tot wie niet op eigen kracht over een betaalbare en kwaliteitsvolle woning kan beschikken; woningen worden bij voorrang toegewezen aan gezinnen in preciaire woonsituaties. In een model zoals dit gekend was in de Scandinavische landen daarentegen, zijn de woningen toegankelijk voor een ruime groep en geniet de sociale huisvesting daardoor ook een bredere steun. Onder invloed van onder meer Europese regelgeving en een strikter budgettair beleid lijken de sociale huisvestingsmodellen in Europa nu te convergeren, waarbij de toewijzing geleidelijk aan meer gericht is op de zwaksten (Whitehead, 2017). De internationale literatuur maakt ook melding van een vrijwel algemene 'residualisering' van de sociale huur in Europa. Volgens Poggio & Whitehead (2017) ligt de verklaring daarvoor mede in de verbeterde toegang van middeninkomens tot eigendomsverwerving.

In Vlaanderen is de sociale huur tamelijk selectief. De groep die in aanmerking komt voor een sociale huurwoning, situeerde zich in 2013 bijna volledig in de eerste twee quintielen van de (equivalente) inkomensverdeling (Heylen, 2016b). 81% van de sociale huurders behoorde tot de twee laagste quintielen, twee derde bleek te leven van een vervangingsinkomen: 34% was gepensioneerd, 12% werkloos en 14% ziek of arbeidsongeschikt (Heylen, 2015).

Die strenge selectiviteit brengt het publieke en politieke draagvlak in gevaar, en leidt op gezette tijden tot discussies over de spreekwoordelijke postbode die niet meer in aanmerking komt voor een sociale woning. In 2014 werden om die reden de inkomensgrenzen opgetrokken en kwamen zo 50.000 huishoudens extra in aanmerking (Heylen, 2016b). Maar ook op andere ma-

DE VLAAMSE SOCIALE HUISVESTING KAN HET BEST GETYPEERD WORDEN ALS EEN VANGNETMODEL.