

**SAMEN
TEGEN
ARMOEDE**

CAMPAGNEDOSSIER 2020

Een goede woning zou voor onbetaalbare momenten moeten zorgen.
Voor 1 op de 5 huishoudens is wonen onbetaalbaar. **Onaanvaardbaar!**



CAMPAGNE DOSSIER

**WONEN: ONBETAALBAAR?
ONAANVAARDBAAR!**

Wat vind je in dit dossier?

Een campagne over wonen	4
Vorbereiding met Welzijnsschakels	5
Campagnepartners	6
Wonen in het armoedeweb	7
Armoedecijfers	8
Wonen = het fundament	9
Behoorlijk wonen is een grondrecht	10

Deel 1: Onbetaalbaar, ongezond, ongelijk en onzeker: de situatie van mensen in armoede op de woonmarkt

1.	Onbetaalbaar	14
1.1	De woningprijzen stijgen	15
1.1.1	Prijzen van koopwoningen	15
1.1.2	Prijzen van huurwoningen	15
1.2	Betaalbaarheidsproblemen	16
1.2.1	De eenderdereg: de woonquote	16
1.2.2	Budgetnorm	18
1.3	Energiearmoede	19
1.4	Uithuiszettingen	21
1.5	Besluit	22
2.	Ongezond	23
2.1	Kwaliteitsproblemen	23
2.2	Ongeschikt en onbewoonbaar	25
3.	Ongelijk	28
3.1	Ongelijke toegang tot het eigenaarschap	28
3.2	Ongelijke risico's	30
3.2.1	Een eigen huis – noodkopers	30
3.2.2	Gevangen huurders	31
4.	Onzeker	33
4.1	Lange wachtlijst sociaal wonen	34
4.2	Zoektocht op de private huurmarkt	34
4.2.1	Discriminatie	36
4.3	Veelvuldig verhuizen	37
4.4	Zelf oplossingen zoeken	38
4.4.1	Camping-wonen	38
4.4.2	Kamer-wonen	39
4.4.3	Solidair samenwonen	39
5.	Specifieke groepen op de woonmarkt	41
5.1	Jongeren	41
5.2	Vluchtelingen en nieuwkomers	43
5.3	Arbeidsmigranten	45
5.4	Mensen zonder wettig verblijf	46
5.5	Personen met zorgnoden	46
5.6	Dak- en thuislozen	47

Deel 2: Het aanbod

1.	Het aanbod van de private woonmarkt	54
2.	De overheidssteun	55
2.1	De wetgeving	55
2.1.1	De Vlaamse wooncode	56
2.1.2	Brusselse Huisvestingscode	57
2.2	Welke instrumenten heeft een overheid?	57
2.2.1	Sociaal Wonen	58
2.2.2	Groeipad sociaal wonen	65
2.3	Premies en subsidies op de private markt	69
2.3.1	Huurondersteuning om te verhuizen van een slechte naar een goede woning	69
2.3.2	Huurondersteuning voor mensen op de wachtlijst voor een sociale woning	69
2.3.3	Controle over de huurprijzen	71
3.	Beleidskeuzes	72
3.1	Vlaanderen	72
3.2	Brussels Hoofdstedelijk Gewest	73
4.	Alternatieve woonvormen: de oplossing?	75
4.1	Waarom nieuwe en alternatieve woonvormen?	75
4.2	Welke alternatieve woonvormen zijn er ontstaan?	76
4.2.1	Alternatieve vormen om eigendom te verwerven	77
4.2.2	Woonruimte delen	80
4.2.3	Compact Wonen	83
4.3	Welke 'nieuwe' problemen duiken op?	84
4.3.1	Juridische knelpunten	84
4.3.2	Sociaal statuut bewoners	85
4.3.3	Stedenbouwkundige en andere voorwaarden	86
4.3.4	Nieuwe uitsluitingsmechanismen	86
4.4	Deel van de oplossing: jazeker!	86

Deel 3: Hoe goede woningen betaalbaar maken?

1.	Waarom is het woonbeleid zo belangrijk in de strijd tegen armoede	90
2.	Aanbevelingen	91
2.1	Aan de Vlaamse en Brusselse overheid.	91
2.1.1	Meer sociale woningen	91
2.1.2	Verbeter de kwaliteit van de woningen	92
2.1.3	Privaat huren betaalbaar maken	94
2.1.4	Stimuleer alternatieve woonvormen	94
2.1.5	Participatie aan het beleid	95
2.2	Aanbevelingen aan lokale besturen	95
2.3	Aanbevelingen aan individuen, groepen en (kerk)gemeenschappen	97
	Besluit en oproep	98
	Bibliografie	100

Een campagne over wonen

'Wonen: onbetaalbaar? Onaanvaardbaar!' is de jaarlijkse campagne van Samen Tegen Armoede. Met deze campagne brengt Welzijnszorg de woonproblemen bij mensen in een armoedesituatie onder de aandacht.

Waarom wonen? In voorbereiding van de campagne voerden we vele gesprekken binnen Welzijnsschakelgroepen, campagneprojecten en andere woonorganisaties. De consensus is groot. **Goed wonen is het begin van alles. Zonder dak boven je hoofd en een thuisgevoel kan je niet vooruit in het leven.** Slecht wonen heeft een negatief effect op je gezondheid, je sociaal- en gezinsleven, op de onderwijskansen van je kinderen en je eigen kansen op de jobmarkt. Een sociaal rechtvaardig woonbeleid is dan ook onontbeerlijk in de strijd tegen armoede.

'Wonen: onbetaalbaar? Onaanvaardbaar' is geen gewone jaarlijkse campagne. Het belang van goed wonen is groot en de problemen zijn nog groter. We werken bijgevolg twee jaar rond hetzelfde thema. Zo maken we het grote publiek en beleidsmakers duidelijk dat de woonproblematiek verschillende facetten bevat en dat goed wonen van levensbelang is.

Dit jaar zetten we de woonmarkt in de kijker. De onbetaalbaarheid en de slechte kwaliteit van de woningen zijn daarbij de meest zichtbare problemen. Het gebrek aan sociale woningen verplicht mensen met een laag inkomen een woning te huren op de private markt. Deze woningen zijn vaak van slechte kwaliteit en altijd te duur. De eigendomsmarkt brengt weinig soelaas voor mensen met een laag inkomen. Ofwel is kopen onmogelijk gezien de hoge prijzen, ofwel verkeren gekochte woningen in zo'n slechte staat dat noodzakelijke renovatiewerken niet haalbaar zijn. Naast sociale woningen zijn er nochtans verschillende alternatieven om wonen betaalbaar te

maken. Helaas zijn ze weinig gekend en worden ze niet gestimuleerd of soms zelfs afgestraft. Deze campagne focust op het gebrek aan betaalbare, kwaliteitsvolle woningen.

Meer betaalbare woningen is de basis om de problemen op de woonmarkt op te lossen, maar het is niet voldoende. Daarom gaan we volgend jaar, in het tweede jaar van de campagne, dieper in op het recht op wonen. Het zijn altijd dezelfde groepen die uit de boot vallen en hun recht op wonen niet kunnen waarmaken. Uitsluiting en discriminatie op de woonmarkt omwille van afkomst, socio-economisch statuut en gezinssituatie komen nog veel te vaak voor en versterken uitsluitingen op andere vlakken. Daarnaast blijkt ons recht op wonen ook heel beperkt opgevat te worden. Iemand die in aanmerking komt voor een sociale woning staat niet alleen lang op de wachtlijst, er zijn ook weinig keuzemogelijkheden en weigeringen zijn maar beperkt toegelaten. Veel mensen in armoede voelen zich daardoor opzij gezet. Ze hebben het gevoel dat iemand die een sociale woning tot zijn beschikking heeft geen voorkeuren mag hebben of gebreken mag aanklagen. Nochtans heeft het grondwettelijk recht op wonen tot doel mensen een waardig leven te laten leiden. Dat betekent volwaardig participeren aan de samenleving, eigen keuzes maken en rechtvaardig behandeld worden. Dak- of thuisloos zijn, eventueel na een uithuiszetting, is een grove schending van het recht op wonen. En vaak verliezen mensen die dak- of thuisloos zijn ook hun toegang tot andere rechten. Een onvoorwaardelijk recht op wonen moet ervoor zorgen dat iedereen kan wonen in een veilige, gezonde en betaalbare woning.

Te veel mensen in Vlaanderen en Brussel leven op dit moment in onwaardige omstandigheden. Met deze twee campagnes vragen we aandacht voor hun verhaal. Maar alleen aandacht is niet voldoende. Het kan immers beter: met een



“Goed wonen is het begin van alles. Zonder dak boven je hoofd en een thuisgevoel kan je niet vooruit in het leven.”

woonbeleid dat vertrekt vanuit de noden van alleenstaanden en gezinnen in armoede. Ook dit jaar voeren we campagne met een aantal campagnepartners. Samen met Gezinsbond, Internationaal Comité, ORBIT vzw, Samenlevingsopbouw en Welzijnsschakels vragen we echte acties om de wooncrisis op te lossen. Opnieuw zullen duizenden vrijwilligers de campagne in de kijker zetten. In de klas, in de kerk, in de vereniging. Met een quiz, een wandeling of een film. Of waarom geen 'Soep op de stoep'? Voer mee campagne en teken zeker onze petitie. Want onbetaalbaar is onaanvaardbaar!

Vorbereiding met Welzijnsschakels

In september 2019 ging Welzijnsschakels vzw in samenwerking met Welzijnszorg vzw aan de slag rond het thema wonen. Zo voedden we enerzijds de campagne 2020 van Welzijnszorg vzw van onderuit. Anderzijds zouden we met de verzamelde signalen naar buiten komen, medestanders zoeken en vanuit deze bekommernissen de dialoog aangaan met anderen die dagelijks met wonen bezig zijn. Vier lokale welzijnsschakels verdeeld over vier provincies gingen op deze uitnodiging in. Met elk van deze welzijnsschakels kwamen we drie keer samen in de eigen gemeente. Aan

de hand van een spelmethodiek gingen mensen met en zonder armoede-ervaring, eigenaars en huurders (sociaal en privaat) in op verschillende deelaspecten van wonen. Denk aan kwaliteit, betaalbaarheid, wonen en onderwijs, wonen en mobiliteit, ... De focus lag daarbij steeds op zaken waar mensen tegenaan botsen. Het ging met andere woorden om het in kaart brengen van die zaken die moeilijk lopen en zoeken naar ruimte voor verbetering.

Het werk van de lokale groepen werd gebundeld in een signalenbundel. In februari 2020 verzamelden de lokale welzijnsschakels, campagneprojecten en belangrijke woonactoren voor een signaaldag. Daar werd verder ingegaan op de ervaringen vanuit de welzijnsschakels en projecten en werd de basis gelegd voor dit dossier met aanbevelingen.

Voor Welzijnszorg is het voortraject in de groepen van onschatbare waarde. Zo verzekeren we ons dat de inhoud van onze campagne dicht bij de werkelijke situatie van mensen in armoede staat. We vertrekken van hun inzichten en aanbevelingen en koppelen die aan wetenschappelijke -en middenveldkennis. **Zo bouwen we volgens ons de beste dossiers op. Met cijfers en onderzoek, maar steeds dicht bij de ware bezorgdheden van mensen in armoedesituaties.**

Campagnepartners



Gezinsbond

De Gezinsbond werkt aan een gezins- en kindvriendelijke samenleving waar iedereen zich thuis voelt en zijn stem kan laten horen, los van zijn achtergrond en familiale situatie. We zijn solidair met gezinnen in armoede en steunen de vraag naar een daadkrachtig armoedebeleid. Een goed woonbeleid is daarbij cruciaal. Wonen moet betaalbaar zijn voor alle gezinnen. Huizen moeten van goede kwaliteit zijn en gezinnen (met kinderen) moeten zich thuis kunnen voelen in de buurt waar ze wonen. Als campagnepartner willen we onze afdelingen en leden sensibiliseren rond de armoede- en woonproblematiek en vragen we aandacht voor een beter beleid.

Internationaal Comité

Internationaal Comité vzw (IC) is een multiculturele federatie van etnisch-culturele zelforganisaties en gemeenschappen in Vlaanderen en Brussel. Ruim 350 superdiverse lidverenigingen uit Vlaanderen en Brussel zijn bij IC aangesloten. Het IC werkt, naast zijn kernopdracht van ondersteuning van lidverenigingen, ook structureel aan enkele thema's waarvan studies uitwijzen dat etnisch-culturele minderheden vaak met grote achterstand kampen in vergelijking met autochtone Vlamingen. Het Internationaal Comité ijvert dat (kwetsbare) mensen met een migratiegeschiedenis een eerlijke en gelijke kans krijgen, ook wat betreft menswaardig wonen. Als campagnepartner ijveren we mee voor het recht op wonen voor iedereen.

ORBIT vzw

Met het project 'Woning Gezocht, Buren Gevonden' ondersteunt ORBIT vzw burgers en verenigingen die samen met erkende vluchtelingen op zoek

gaan naar hun nieuwe thuis. Een haast onmogelijke opdracht vanwege jarenlang wanbeleid op de Vlaamse huurmarkt en de toenemende en doelbewuste afbraak van het recht op wonen voor nieuwkomers. Door aan te sluiten bij de campagne van Welzijnszorg sturen we onze beleidsmakers een krachtig signaal: kwaliteitsvolle en betaalbare woningen voor iedereen in Vlaanderen, nu!

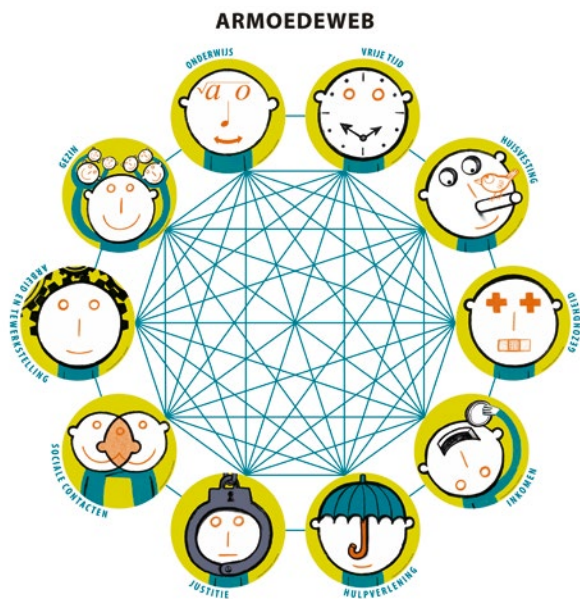
Samenlevingsopbouw

Sector samenlevingsopbouw organiseert buurtwerk en opbouwwerk in grootsteden, kleinere gemeentes en dorpen verspreid over heel Vlaanderen en Brussel. Samen met mensen in maatschappelijk kwetsbare posities werken we aan een solidaire en rechtvaardige samenleving, waarin elke burger zijn rechten kent én kan realiseren. Hiervoor versterken we de mensen zo veel mogelijk en spelen we ook een politieke rol. Wonen is een grondrecht, maar nog lang niet voor elke burger een realiteit. We gaan voor een sociaal rechtvaardiger beleid. Daarom steunt Samenlevingsopbouw de campagne van Welzijnszorg.

Welzijnsschakels

Welzijnsschakels vzw verenigt en ondersteunt 188 vrijwilligersgroepen waar mensen met en zonder armoede-ervaring in de eigen gemeente strijden tegen uitsluiting door armoede en/of discriminatie. Zo bereiken wij ongeveer 30.000 mensen in een armoedesituatie. Voor velen van hen is het recht op wonen en op behoorlijke huisvesting vandaag nog steeds niet gerealiseerd. Het vinden van een betaalbare en kwaliteitsvolle woning waar mensen een thuis kunnen maken en van daaruit hun leven kunnen opbouwen, is een van de belangrijkste hefboomen in de strijd tegen armoede. Daarom zijn we campagnepartner van Welzijnszorg.





Het Armoedeweb
©Klaas Verplancke

Wonen in het armoedeweb

Mensen in armoedesituaties zijn verstrikt in het armoedeweb. Uitsluiting in het ene levensdomein, zorgt voor uitsluitingen in een ander levensdomein. De definitie van armoede omvat dit netwerkidee.

“Armoede is een netwerk van sociale uitsluitingen, dat zich uitstrekt over meerdere gebieden van het individuele en collectieve bestaan. Het scheidt de armen van de algemeen aanvaarde leefpatronen van de samenleving, zodanig dat een kloof ontstaat die zij niet op eigen kracht kunnen overbruggen.” (dr. Jan Vranken, Universiteit Antwerpen, 2002)

In het armoedeweb hangt alles aan elkaar. Zo heeft je onderwijsniveau vaak een rechtstreekse impact op je arbeidssituatie en je arbeidssituatie op je inkomen. In het armoedeweb neemt wonen een belangrijke plaats in. Je **inkomen** zal in grote mate je opties op de woonmarkt bepalen. En huisvesting en alles wat ermee samenhangt, is zo'n hoge kost in het gezinsbudget dat het een enorme impact heeft op je besteedbaar inkomen.

Zo zijn er veel directe linken te leggen. Wanneer je in een slechte woning woont of teveel moet betalen voor je woning, heeft dit ook nadelige gevolgen op andere levensdomeinen.

“Moest ik een goede woning hebben zou ik dan algemeen minder problemen hebben? Ik heb een huis vol vocht en ik leef met een systeemziekte waardoor ik nog meer ziek word. Door de kou heb ik meer pijn. Het is een vicieuze cirkel. Arm maakt ziek, ziek maakt arm. Ik zal zeker minder pijn hebben met een betere woning.”

— Getuigenis uit de signalenbundel van Welzijnsschakels

Een slechte woning heeft invloed op je **gezondheid**. Zo heb je meer kans op luchtwegeninfecties of astma in een woning met vochtproblemen en weinig ventilatie. Maar ook onveilige woningen, met bijvoorbeeld brandgevaar, houden risico's voor de gezondheid in.

Ook op je welbevinden heeft je woning een grote impact. Wanneer je van je huis een thuis kan maken, zal je je beter in je vel voelen dan wanneer je moet thuiskomen in een te kleine, donkere, vochtige woning met allerlei problemen. Verder brengt de onzekerheid over het niet kunnen betalen van de huur of lening en het al dan niet verliezen van de woning, de nodige psychologische onrust en stress met zich mee (Vlaamse Woonraad, 2019). Onderzoek uit Groot-Brittannië toont ook een grote impact op het leven van kinderen. Kinderen die een periode van dak- of thuisloosheid hebben gekend hebben meer kans op gedrags- en psychische problemen.

Onderwijsmateriaal Pola 2020

Meer info via www.ikbenpola.be



Uit Pola 2020
© Mark Borgions

Naast je gezondheid raakt je woonsituatie ook aan je **sociale contacten** en je toegang tot **hulpverlening**. Je zal vrienden en kennissen van jezelf of je kinderen niet zomaar uitnodigen wanneer je je schaamt over je huisvesting. Ook bij hulpverlening kan dat een rol spelen, huisbezoeken en sociaal onderzoek worden vaak als een schending van de privacy gezien. Zonder vast adres kan je ook in de problemen raken met je uitkering en andere rechten.

Een woning van slechte kwaliteit raakt aan je **gezinsleven**. Ouders worden soms aangesproken op de staat van hun woning door gezinsdiensten. Voor kinderen die geplaatst werden is de eis voor een correcte huisvesting vaak een voorwaarde om kinderen terug te krijgen. Maar hoe kunnen ouders aan deze eis voldoen als ze een te laag inkomen hebben en al jaren op de wachtlijst voor een sociale woning staan? (Stroobants & Morel, 2018)

Ook je **onderwijskansen** kunnen beïnvloed worden door slechte huisvesting. Kinderen die geen eigen ruimte hebben voor huiswerk of kinderen die veel school missen omwille van ziekte hebben slechtere schoolresultaten. Minder onderwijskansen leiden ook tot minder kansen op de **arbeidsmarkt**. Ook je huisvestingssituatie zelf kan een impact hebben op je positie op de arbeidsmarkt: mensen die afgelegen wonen en aangewezen zijn op het openbaar vervoer, hebben vaak minder jobkansen.

“Een gebrekkige woonsituatie belemmert kansen en rechten, onder meer op het vlak van gezondheid, school, tewerkstelling, maatschappelijke ontplooiing. Met andere woorden niet enkel het woonrecht wordt geschonden maar ook andere (sociale) grondrechten.” (Vlaamse Woonraad, 2019)

De grote woonkost verplicht gezinnen om te besparen op andere uitgavenposten. Er is geen ruimte voor **vrijtijdsactiviteiten**. Medische uitgaven worden uitgesteld en er wordt bespaard op gezonde voeding. Zo heeft huisvesting een

grote impact op je hele leven. Voor mensen in een armoedesituatie is de impact meestal negatief. Maar goed wonen kan ook een hefboom zijn uit de armoede. Zorgen dat iedereen in een goede, betaalbare woning kan leven, is een vereiste om aan armoedebestrijding én preventie te doen.

Armoedecijfers

Armoede wordt op verschillende manieren gemeten¹. Het EU-SILC onderzoek berekent jaarlijks de inkomensarmoede. De armoedegrens van een land wordt bepaald als 60% van het mediaaninkomen. Huishoudens die in een inkomen hebben onder deze grens, hebben een risico om in armoede te leven.

Ongeveer 1.865.000 mensen in België leven in een huishouden met een inkomen onder de armoedegrens. Voor Vlaanderen gaat het om 1 op 10 inwoners, voor Brussel loopt het op tot 1 op 3. De armoedegrens voor een alleenstaande ligt op €1.185 en voor een koppel met 2 kinderen op €2.487.

Niet iedereen loopt evenveel risico om in armoede te leven. Er zijn een aantal risicofactoren. Zo hebben eenoudergezinnen, mensen die van een uitkering leven, mensen die buiten de EU zijn geboren een hoger risico op een leven in armoede.

Huurders hebben een hoger risico dan eigenaars (26% tegenover 6%). Binnen deze groep bevinden zich naast de private huurders (armoederisico van 19,7%) ook de sociale huurders (armoederisico van 40,7%). Gezien de inkomensvoorwaarden voor toegang tot de sociale huisvesting, hebben veel mensen die een sociale woning huren een armoederisico (Vlaamse Woonraad, 2019). Maar zoals we verder zullen toelichten, betekent het huren van een sociale woning ook niet altijd dat daarmee de financiële zorgen van de baan zijn.

1. Lees meer over de verschillende manieren om armoede te meten in ons dossier “1 op 7 haalt de meet niet.” In dit dossier staat ook meer informatie over de hoogte van de uitkeringen ten opzichte van de armoedegrens.



Referentiebudgetten

Een andere manier om armoede te meten is om te vertrekken van de uitgaven. Hoeveel inkomen heeft iemand in een bepaald land minimaal nodig om menswaardig te kunnen leven? De levenskosten worden berekend aan de hand van de referentiebudgetten voor verschillende gezinstypes. Het totale referentiebudget voor een alleenstaande persoon die niet actief is op de arbeidsmarkt bedraagt 1.273 euro per maand wanneer hij/zij een woning huurt in de private sector. Het referentiebudget voor een koppel bedraagt 1.654 euro per maand. Per kind komt daar tussen de 248 tot 545 euro per maand bij afhankelijk van de leeftijd. Deze referentiebudgetten bewijzen nogmaals dat de minimumuitkeringen in ons land te laag zijn om menswaardig te kunnen leven (CEBUD, 2018).

Wonen = het fundament

Hoewel we weten dat armoede meer is dan 'te weinig geld', en dat alles aan elkaar hangt in het armoedeweb, zien we toch dat wonen zeer zwaar doorweegt in de armoedeproblematiek. Ook in het tweejaarlijkse verslag 'Burgerschap en armoede' van 2018 werd dit belang onderstreept². Een goede woning hebben is een noodzakelijke voorwaarde om een volwaardige burger te kunnen zijn. Het hebben van een adres opent de deur naar verschillende rechten. Maar niet alleen een adres hebben is van belang. Je thuis moet ook een veilige haven zijn van waaruit je kan deelnemen aan de maatschappij (Stroobants & Morel, 2018).

Dat betekent ook dat een vooruitgang op het vlak van wonen mensen de mogelijkheid geeft om vooruitgang te bereiken op andere domeinen. Een kwaliteitsvolle en betaalbare woning is het fundament.

Behoorlijk wonen is een grondrecht

In de vorige campagne over solidariteit hebben we het gehad over noden en rechten. Rechten bestaan immers niet zomaar. Ze zijn er gekomen omdat voldoende mensen hebben ingezien dat bepaalde noden niet werden ingelost en dat dit nochtans noodzakelijk is. Het recht op behoorlijke huisvesting is één van die sociale rechten. Als samenleving weten we immers dat mensen die geen goede woning hebben, niet in menswaardige omstandigheden kunnen leven. Niemand zal het belang van een goede woning ontkennen. Ook tijdens de coronacrisis werden we als samenleving met onze neus op de feiten gedrukt. Een goede woning hebben, waar jij en je gezin veilig zijn, is van essentieel belang. Daarom hebben we aan de overheid de taak gegeven om te zorgen dat iedereen goed kan wonen.

Het recht op wonen vinden we terug in het befaamde artikel 23 van de Grondwet dat stelt dat iedereen recht heeft op een menswaardig leven. Naast het recht op behoorlijke huisvesting, vinden we hier ook het recht op een gezond leefmilieu.

Artikel 23 van de Grondwet

Ieder heeft het recht een menswaardig leven te leiden.

Daartoe waarborgen de wet, het decreet of de in artikel 134 bedoelde regel, rekening houdend met de overeenkomstige plichten, de economische, sociale en culturele rechten, waarvan ze de voorwaarden voor de uitoefening bepalen.

Die rechten omvatten inzonderheid:

1. het recht op arbeid en op de vrije keuze van beroepsarbeid in het raam van een algemeen werkgelegenheidsbeleid dat onder meer gericht is op het waarborgen van een zo hoog en stabiel mogelijk werkgelegenheidspeil, het recht op billijke arbeidsvoorwaarden en een billijke beloning, alsmede het recht op informatie, overleg en collectief onderhandelen;
2. het recht op sociale zekerheid, bescherming van de gezondheid en sociale, geneeskundige en juridische bijstand;
3. het **recht op een behoorlijke huisvesting**;
4. het recht op de bescherming van een gezond leefmilieu;
5. het recht op culturele en maatschappelijke ontplooiing;
6. het recht op gezinsbijslagen.



“We zullen in dit dossier bespreken dat het recht op wonen niet gegarandeerd is voor mensen in armoede. De overheid doet dus niet voldoende inspanningen.”

Het feit dat het recht op wonen is opgenomen in de Grondwet, toont het maatschappelijk belang aan. Dit recht is echter niet rechtstreeks afdwingbaar. Je kan dus als individu geen woning gaan opeisen. De overheid moet inspanningen doen om dit recht voor iedereen te doen gelden. We zullen in dit dossier bespreken dat het recht op wonen niet gegarandeerd is voor mensen in armoede. De overheid doet dus niet voldoende inspanningen. Daarbij gaat het niet alleen over mensen die dak- of thuisloos zijn, maar ook mensen die in slechte woningen wonen en mensen die zoveel huur betalen, dat ze geen menswaardig leven meer leiden met de rest van hun inkomen.

WOONZAAK

Steun de Woonzaak

Hoewel het recht op wonen ingeschreven staat in de Grondwet, zijn er weinig juridische hefboomen om het recht op wonen effectief af te dwingen. De realisatie van sociale grondrechten in Vlaanderen (en België) omvat slechts een inspanningsverbintenis en geen resultaatsverbintenis. Op het Europees niveau zijn er wel mogelijkheden. Geaccrediteerde organisaties of groepen kunnen een ‘collectieve klacht’ rond huisvesting bij het Europees Comité voor de Sociale Rechten (ECSR) indienen. Via deze procedure kunnen organisaties vermeende schendingen van het Europees Sociaal Handvest (ESH) binnen één van de Europese lidstaten aanklagen.

Met de ‘Woonzaak’ willen we zo’n procedure opstarten. Dit initiatief werd in het voorjaar 2019 boven het doopvont gehouden door Samenlevingsopbouw, het Vlaams Huurdersplatform, het Netwerk tegen Armoede, Welzijnszorg en ORBIT vzw. Ondertussen kreeg de Woonzaak al de steun van een dertigtal diverse organisaties en een veertigtal academici en woonexperten.

De conclusies van het ECSR zijn juridisch gezien niet bindend. De betreffende lidstaat kan deze dus in principe naast zich neerleggen. Daarom is het cruciaal om de procedure te omkaderen met een campagne om het publieke draagvlak te vergroten en de collectieve klacht op de politieke agenda te plaatsen en te houden.

Meer informatie over hoe je de Woonzaak kan steunen, vind je op www.woonzaak.be.





DEEL I



Onbetaalbaar, ongezond, ongelijk en onzeker: de situatie van mensen in armoede op de woonmarkt

Voor de meeste mensen in Vlaanderen is een kwaliteitsvolle woning met modern comfort een vanzelfsprekendheid. Maar voor mensen in een armoedesituatie is dat niet het geval. Mensen met een laag inkomen, mensen met een beperking of gezondheidsproblemen, nieuwkomers, etcetera ondervinden veel problemen in hun zoektocht naar kwaliteitsvolle huisvesting (Brusselmans, et al., 2019).

Hun situatie is er één van onbetaalbare en ongezonde woningen. De ongelijkheid en onzekerheid op de huisvestingsmarkt zorgt voor schrijnende situaties van mensen die er niet in slagen hun woonsituatie te verbeteren. In dit deel bespreken we de woonsituatie van mensen in armoede in detail. We hopen met deze analyse de ernst van de problematiek duidelijk te maken. Want de situatie voor mensen in armoede is kritiek, en dat is ze al vele jaren. Het totaal gebrek aan vooruitgang van de situatie van mensen in armoede op de woonmarkt is voor veel mensen een bron van frustratie en maakt velen op het terrein moedeloos.



1. ONBETAALBAAR

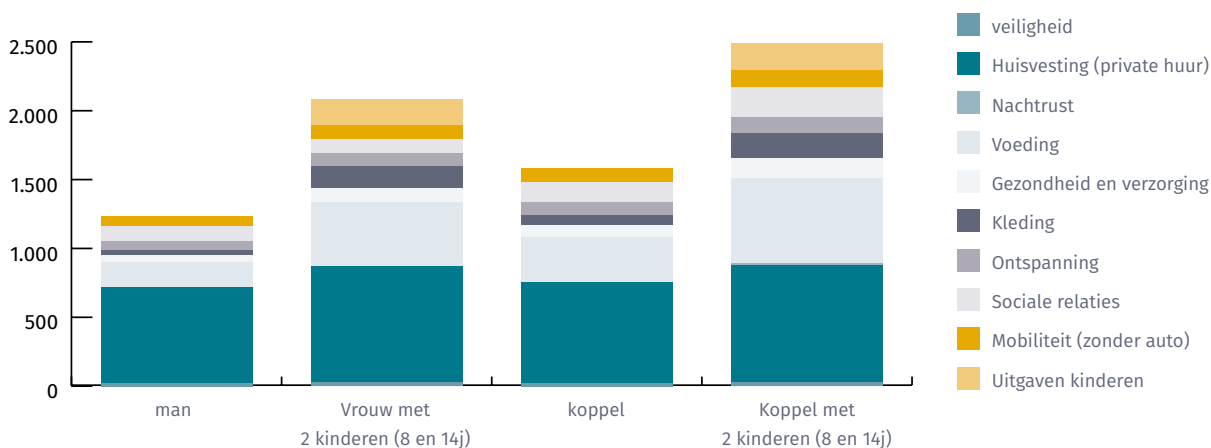
De onbetaalbaarheid van een woning hangt niet alleen af van de prijs. Een woning is onbetaalbaar wanneer ze voor de persoon die erin woont onbetaalbaar is. Zo staat onbetaalbaarheid altijd in relatie tot het inkomen.

Wanneer we over armoedecijfers spreken, gaat het meestal over inkomensarmoede. Dat geeft een goede indicatie over hoe het gesteld is met de algemene armoedesituatie in een land. Maar het geeft geen volledig beeld. Inkomensarmoede kan immers leiden tot 'woonarmoede'.

“Met een laag inkomen is het veel moeilijker om een zekere mate van woonkwaliteit te verwerven of om, na aftrek van de woonkosten, voor een ‘betere’ woning genoeg middelen over te houden.” (Dewilde & Pannecoucke, 2018)

Daarom is het van belang om te kijken naar de hoogte van de woonkosten. In sommige andere landen wordt 'armoede na het betalen van woonkosten' ook berekend. Hierdoor komen mensen die bijvoorbeeld een inkomen hebben net boven de armoedegrens en hoge woonkosten in het vizier. En langs de andere kant zullen een aantal mensen met een laag inkomen, maar met een afbetaalde hypotheek, niet meer als 'arm' beschouwd worden (Dewilde & Pannecoucke, 2018).

Figuur 1: Referentiebudgetten: uitgavenskorven 2018 voor 4 gezinstypes, euro/maand



Bron: referentiebudgetten, CEBUD (2018)

Zoals bovenstaande figuur van de referentiebudgetten aantoont, is de woonkost (huur, energie, verzekeringen, ...) de grootste uitgavenpost. Voor alleenstaanden bestaat ongeveer de helft van het referentiebudget (wat je minimaal nodig hebt om menswaardig te leven) uit woonkosten.

1.1 De woningprijzen stijgen

1.1.1 Prijzen van koopwoningen

De prijzen van woningen zijn tussen 2005 en 2013 in nominale waarde met meer dan 50% gestegen. Gecorrigeerd voor inflatie bedraagt de stijging 35%. Een deel van de prijsstijging heeft te maken met de verbeterde kwaliteit van de verkochte woningen (Heylen, 2016a).

Ook nu blijven de prijzen van koopwoningen stijgen. Eind juni 2020 bedroeg de gemiddelde prijs van een huis in België 267.040 euro. In vergelijking met het jaargemiddelde van 2019 ging het om een stijging met 1,9%. De gemiddelde prijs van een appartement bedroeg 242.024 euro. De prijsstijging viel hoger uit dan bij huizen: 5,9% (Vlaams Notariaat, 2020).

Op de woonmarkt spreken we over 'starters', zij die voor de eerste keer een woning aankopen, en 'doorstromers', zij die hun huidige woning verkopen en een andere aankopen. We zien de laatste jaren het aantal doorstromers stijgen. Dit heeft waarschijnlijk te maken met het feit dat in 2002 de registratierechten voor een deel meeneembaar werden (je moet de registratierechten niet opnieuw betalen bij de aankoop van de nieuwe woning). Daarnaast zullen ook de stijgende prijzen zelf een effect hebben: kopen en doorverkopen van de eigen woning wordt een interessante investering (Heylen, 2016a).

Ook de woonbonus, de belastingvermindering voor de lening van de eigen woning, had mogelijks invloed op de prijzen. In Brussel werd de woonbonus al afgeschaft in 2017. In Vlaanderen op 1 januari 2020. We zien voorlopig nog geen effect van de afschaffing van de woonbonus op de prijzen van de woningen. De coronacrisis heeft natuurlijk ook z'n effect op de woonmarkt gehad. We moeten wachten op nieuw onderzoek om in te kunnen schatten of het afschaffen van de woonbonus de prijzen zal doen dalen of stabiliseren.

1.1.2 Prijzen van huurwoningen

Om een zicht te hebben op de evolutie van de huurprijzen ontwikkelde de Confederatie van Immobiliënberoepen (CIB) de huurbarometer. Elk jaar wordt de huurprijs van de nieuw afgesloten contracten (door makelaars) bijgehouden. Deze cijfers zeggen niets over wat huurders momenteel betalen, maar wel wat een huurder betaalt als hij nu een nieuw contract zou afsluiten. Dat toont een evolutie van de werkelijke prijsstijgingen. Bestaande contracten mogen immers enkel geïndexeerd worden - prijsstijgingen zouden dan minder snel opgemerkt worden.

In 2019 bedraagt de gemiddelde huurprijs van een appartement in Vlaanderen 719 euro. In Brussel loopt dit op tot 1.106 euro. Gezien immokantoren iets minder vaak woningen in het laagste prijssegment aanbieden, zal de gemiddelde huurprijs in werkelijkheid iets lager liggen. Er zijn ook grote regionale verschillen. De duurste provincies zijn Vlaams-Brabant (817 euro) en Antwerpen (754 euro), de goedkoopste West-Vlaanderen (677 euro) en Limburg (678 euro). De duurste Vlaamse steden om een appartement te huren zijn Antwerpen, Leuven en Mechelen - Roeselare is het goedkoopst. We bekijken nu even alleen de prijzen voor appartementen aangezien die twee derde van de nieuwe afgesloten contracten vertegenwoordigen. Voor huizen zijn de verschillen tussen rijhuizen, halfopen bebouwing en vrijstaande huizen groot. Maar gemiddeld genomen zijn huurhuizen duurder dan appartementen.

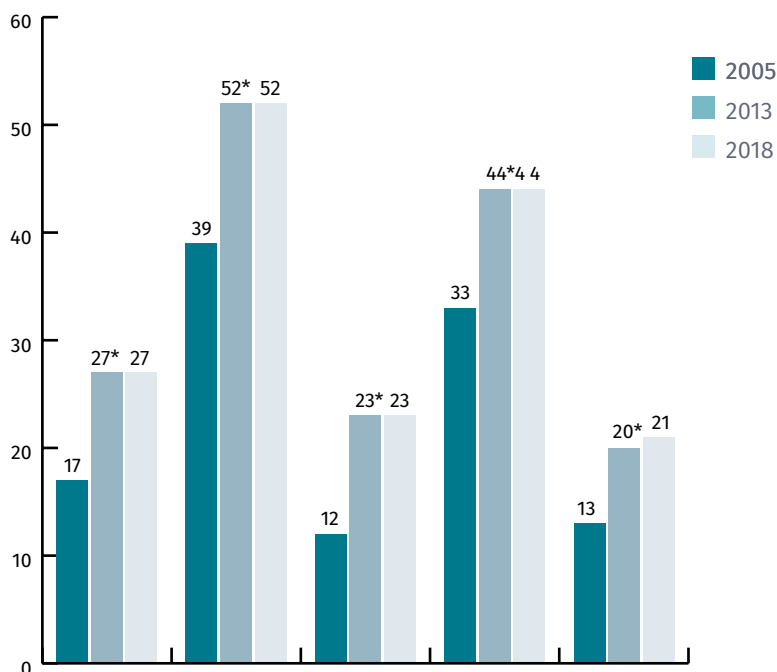
1.2 Betaalbaarheidsproblemen

1.2.1 De eenderdereg: de woonquote

Ook om woonkosten in kaart te brengen zijn er verschillende manieren. De meest gekende is de woonquote. Dit is een ingeburgerde manier om naar woonkosten te kijken. Er wordt van een hoge woonquote gesproken als je meer dan 30% van je inkomen moet besteden aan huur of hypotheek. Er wordt in eerste instantie geen rekening gehouden met andere kosten gerelateerd aan wonen (verzekeringen, energie, ...). Deze woonquote is bekend als de eenderdereg.

Uit het Grote Woononderzoek³, de woonsurvey in opdracht van de Vlaamse overheid, blijkt dat voor een op de vijf huishoudens wonen eigenlijk onbetaalbaar is. Deze huishoudens betalen meer dan 30% van hun inkomen aan woonkosten. In figuur 2 zien we het aantal mensen met een te hoge woonquote per eigendomsstatuut. Meer dan de helft van de private huurders betaalt meer dan een derde. Bij eigenaars is dat 27%. Ook bij de sociale huurders moet meer dan 23% van de huishoudens meer dan 30% van hun inkomen aan huur besteden. Tussen 2005 en 2013 steeg de onbetaalbaarheid voor alle groepen. Tussen 2013 en 2018 bleef de onbetaalbaarheid helaas stabiel. Voor de groep eigenaars zonder hypotheek, in de meeste gevallen huishoudens die hun lening reeds afbetaalden, is er geen woonquote. Dit verklaart waarom de deelgroepen een hoger percentage betaalbaarheidsproblemen noteren dan het gemiddelde voor alle huishoudens in Vlaanderen (Heylen & Verstraeten, 2019).

Figuur 2: Aandeel met woonquote boven 30%, naar eigendomsstatuut, Vlaanderen, 2005-2018



Bron: Woonsurvey 2005, GWO, 2013, Woonsurvey 2018, Heylen en Verstraeten 2019
X²-test voor verschil met voorgaande meetmomenten: *p<0,05

De sterke stijging van de onbetaalbaarheid voor private huurders tussen 2005 en 2013 is volgens onderzoek van het Steunpunt Wonen vooral te wijten aan het stijgen van de reële private huurprijs terwijl het inkomen van de huurders stabiel bleef (Heylen, 2015). Bovendien blijkt dat de gemiddelde huur op de private markt het sterkst toenam voor het laagste inkomenskintiel (laagste 20% inkomens) (Dewilde & Pannecoucke, 2018).

Tabel 1: Aandeel met woonquote boven 30%, naar achtergrondkenmerken van de huishoudens, in rij %, Vlaanderen 2018

	2018			2013	
	Eigenaars met hypotheek	Private huurders	Sociale huurders	Totaal	Totaal
Totaal	26,9	51,8	23,3	20,6	19,6
Inkomstenskintiel	**	**	**	**	**
1	50,1	82,9	30,3	32,8	33,0 ^{ns}
2	47,1	63,8	17,3	25,2	24,7 ^{ns}
3	32,6	46,5	4,9	21,3	22,7 ^{ns}
4	26,6	15,1	-	16,4	14,5 ^{ns}
5	14,3	7,7	-	9,7	6,6 ¹

Bron: Dewilde & Pannecoucke 2018

Bovenstaande tabel geeft de situatie op de woonmarkt én de inkomensverdeling weer. 83% van de private huurders met het laagste inkomen spendeert meer dan een derde van het inkomen aan wonen. Voor de 20% hoogste inkomens gaat dit, op diezelfde private huurmarkt, maar om 7,7%. Zoals verwacht dalen de risico's op betaalbaarheidsproblemen naarmate het inkomen stijgt.

Deze manier van kijken naar onbetaalbaarheid is belangrijk. Toch is deze eenvoudige manier om een inschatting te maken van hogere woonkosten, niet altijd veelzeggend. Een alleenstaande met een hoog netto inkomen van bijvoorbeeld 2.500 euro, kan een lening afbetalen van 1.000 euro met een volgens de regels hoge woonquote en nog elke maand 1.500 euro te besteden hebben. Terwijl een andere alleenstaande misschien maar een inkomen heeft van 1.500 euro vóór de woonkosten.

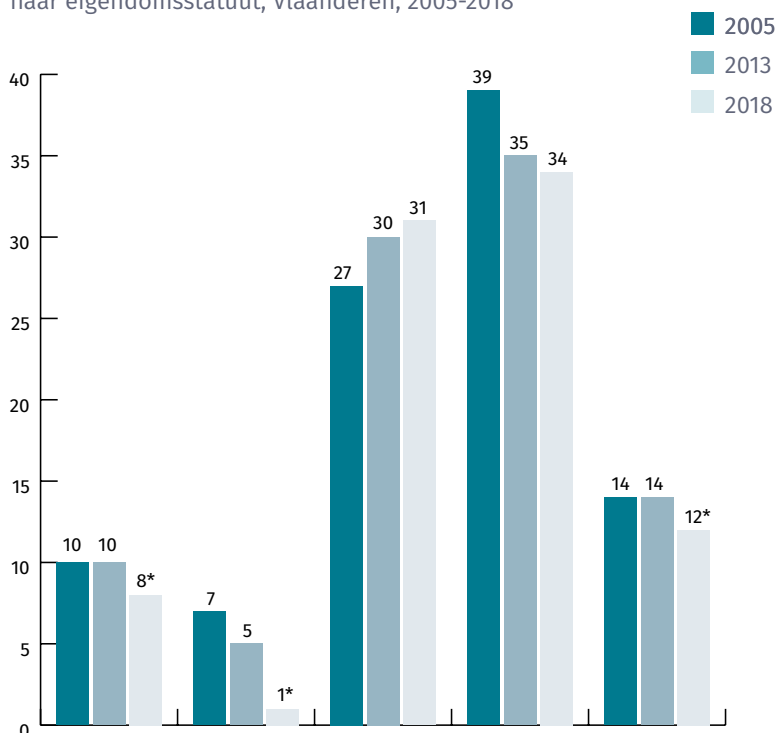
1.2.2 Budgetnorm

'Aandeel met resterend inkomen onder de budgetnorm' is een andere manier om het aandeel woonkosten te berekenen. Hierbij worden de woonkosten van het inkomen afgetrokken en vergeleken met de budgetnorm, gebaseerd op referentiebudgetten. Uit figuur 3 blijkt dat 12% van alle huishoudens na aftrek van woonkosten niet voldoende overhoudt om menswaardig te leven. Opnieuw is er een groot verschil tussen eigenaars en huurders. Bij eigenaars gaat het om 8% en voor private huurders gaat het om 30%. Opvallend is hier de slechte score voor de sociale huurders. Zelfs met een inkomensgerelateerde huurprijs heeft 34% van de sociale huurders geen leefbaar besteedbaar inkomen. Dit heeft natuurlijk alles te maken met de extreem lage inkomens van deze groep mensen, waardoor minimumkosten om te overleven (zoals energie, mobiliteit, onderwijs, gezondheid, ...) niet gedragen kunnen worden.

Dit toont dat inkomen en wonen altijd samen moeten bekeken worden. Eigenaars en private huurders komen vooral in de problemen door de hoge kost voor wonen, eventueel in combinatie met een te laag inkomen. Terwijl voor sociale huurders het niet zozeer de naakte kost van het wonen zelf is, maar wel het laag inkomen.

Dit is de reden waarom Welzijnszorg vooruitgang op beide vlakken wil realiseren: inkomens boven de armoedegrens krijgen én meer betaalbare woningen.

Figuur 3: Aandeel resterend inkomen onder de budgetnorm, naar eigendomsstatuut, Vlaanderen, 2005-2018



Bron: woonsurvey 2005, GWO, 2013, Woonsurvey 2018, Heylen & Verstraeten 2019
X²-test voor verschil met voorgaande meetmomenten: *p<0,05

1.3 Energiearmoede

Om goed te wonen, moet je minstens je woning kunnen verwarmen, een warme maaltijd kunnen maken, de woning kunnen verlichten en over drinkbaar water beschikken. Als we het over wonen hebben, moeten we het dus ook over energie hebben.

“Een persoon, lid van een huishouden, is in energiearmoede wanneer hij/zij bijzondere moeilijkheden ondervindt in zijn/haar woonst om zich te voorzien van de energie die noodzakelijk is om zijn/haar elementaire noden te bevredigen.” (Huybrechs, Meyer, & Vranken, 2011)

Energie is een basisbehoefte. Daarom bestaan er verschillende systemen om mensen te blijven voorzien van energie. Huishoudens die hun energiefactuur bij de commerciële energieleveranciers niet op tijd hebben betaald en het afbetalingsplan niet kunnen afbetalen, worden geschrapt als klant bij deze leverancier. Als er geen andere leverancier wordt gevonden, zal de netbeheerder energie leveren. Eind 2019 ging dat in Vlaanderen voor elektriciteit om bijna 80.000 huishoudens en voor gas om 58.000 huishoudens. Dat is ongeveer 3% van het totaal aantal huishoudelijke afnemers. Een budgetmeter wordt geplaatst wanneer mensen ook bij de netbeheerder moeilijkheden hebben om hun factuur te betalen. Met een budgetmeter betaal je vooraf voor je levering van gas of elektriciteit. In Vlaanderen zijn er 39.000 huishoudens met een budgetmeter voor elektriciteit en 26.000 voor gas. Als er geen geld wordt opgeladen, zal de stroomlevering terugvallen tot een minimum. De gaslevering wordt helemaal stopgezet (Statistiek Vlaanderen).

Wanneer je geen recht hebt op het sociaal tarief betaal je bij een budgetmeter een vast tarief dat hoger ligt dan het goedkoopste tarief op de markt. Dit systeem werd zo opgezet om mensen aan te zetten om zo snel mogelijk terug bij een commerciële leverancier aan te sluiten (na het afbetalen van de energieschulden). De vraag is natuurlijk of dit voor mensen met een zeer laag inkomen wel mogelijk is en of het hoger tarief er niet voor zorgt dat er net minder middelen zijn voor schuldafbouw.

Ondanks het werk binnen de Lokale Adviescommissies⁴ van de gemeente om volledige afsluitingen te vermijden, zijn er jaarlijks toch nog steeds ongeveer 1.000 huishoudens die afgesloten worden omwille van wanbetalingen. In 2019 werd een daling gemeten en werden 881 huishoudens afgesloten (Statistiek Vlaanderen). Afsluitingen zijn niet mogelijk in de winterperiode, maar ook daarbuiten zorgen ze voor menssonwaardige omstandigheden.

Duurzaamheid

Er wordt steeds meer belang gehecht aan duurzaamheid⁵ en energiezuinig wonen. Dat is nodig om de klimaatcrisis aan te pakken. Ook mensen in een armoedesituatie maken zich zorgen over het klimaat en de mogelijke gevolgen van klimaatverandering.

“De actuele aandacht voor de milieu- en klimaatkwestie legt bloot hoe economische en sociale ongelijkheden ook milieu-ongelijkheden creëren en versterken, en vice versa. Dit wordt milieu-onrechtvaardigheid genoemd en wil zeggen dat milieuschade (zoals vervuiling en gebrek aan groen) en milieuwenselijkheden (wat goed is voor het milieu) ongelijk verdeeld zijn over bevolkingsgroepen. Meer en meer wordt duidelijk dat het essentieel is om het inzicht in deze mechanismen mee te nemen in de debatten die vandaag over het klimaat/milieu gevoerd worden.” (Steunpunt tot bestrijding van armoede, 2019)

Mensen in armoede hebben een lagere voetafdruk omdat ze minder consumeren en meer gebruik maken van collectieve voorzieningen zoals het openbaar vervoer. Echter, qua energieverbruik zouden deze mensen graag nog meer inspanning kunnen leveren. De slechte staat van de woningen en het gebrek aan middelen om energiezuinige renovaties uit te voeren, maakt het moeilijk voor mensen in een armoedesituatie om hun energieverbruik te laten dalen (zonder in menssonwaardige omstandigheden te moeten leven).

“Ik betaal telkens 750 à 800 euro aan mazout. Moest ik een dege-lijke woning hebben, ik zou minder kosten van verbruik hebben.”

— Getuigenis uit de signalenbundel van Welzijnsschakels

4. In die commissie zitten mensen van het OCMW, de netbeheerder of waterleverancier, en eventueel de schuldbemiddelaar van de verbruiker.

5. Lees meer over duurzaamheid in het dossier van 2015 ‘Een toekomst zonder armoede’.

Wie heeft recht op het sociaal tarief?

Om het sociaal tarief te krijgen moet iemand op het domicilieadres een bepaalde uitkering of tegemoetkoming krijgen, namelijk:

- leefloon of inkomensgarantie voor ouderen (IGO)
- financiële maatschappelijke dienstverlening gelijkwaardig aan het leefloon
- tegemoetkoming als persoon met een handicap op basis van een blijvende arbeidsongeschiktheid van 65%
- inkomensvervangende tegemoetkoming
- integratietegemoetkoming
- tegemoetkoming voor hulp van derden
- bijkomende kinderbijslag voor kinderen die getroffen zijn door een lichamelijke of geestelijke ongeschiktheid van minstens 66%

Huurders van een appartement van een sociale huisvestingsmaatschappij (SHM) met een gemeenschappelijke verwarmingsinstallatie op aardgas hebben ook recht op het sociaal tarief op aardgas.



#Kinderenaanzet: Beleidskeuzes in het belang van kinderen

Gezinnen met kinderen wonen graag, als ze de keuze hebben, in de stadsrand of het platteland. De tuinen zijn er groter, de plaats voor kinderen om te spelen is dichterbij. Maar hoewel er meer groen is in het buitengebied is er per woning meer verharding nodig om alles bereikbaar te maken en sneuvelt er natuur. Wonen in het buitengebied legt daarom een groter beslag op de open ruimte dan wonen in een kern. De sterke verspreiding van onze woningen zorgt ook voor meer autoverkeer. We wonen, werken, winkelen en ontspannen op verschillende plaatsen waar we vaak met de auto naartoe gaan. Dit heeft een grote impact op onze ecologische voetafdruk.

Het klimaatbeleid zal hierop moeten inspelen, maar daarvoor moet wonen in de stads- en dorpskernen aantrekkelijk gemaakt worden. Zodat elk gezin de kans heeft om goed en betaalbaar te wonen, zonder onze toekomst in gevaar te brengen. De Gezinsbond vraagt om van het belang van kinderen te vertrekken. In steden en dorpskernen moet voldoende speelruimte en groene stadsranden voorzien worden. Er moet meer aandacht komen voor een goede luchtkwaliteit en verkeersveiligheid. De Gezinsbond merkt op dat onderzoek heeft uitgewezen dat kinderen die wonen in een meergezinswoning met meer dan vier verdiepingen niet meer buiten spelen. Daarom moet de hoogbouw zoveel mogelijk beperkt worden.

De Gezinsbond is campagnepartner van Welzijnszorg.

Welijnszorg ondersteunt de vraag om ook in het woonbeleid keuzes te maken in het belang van kinderen.



Energiesnoeiers

Om mensen met een laag inkomen te helpen besparen op hun energiefactuur zet vzw De RuimteVaart in Leuven in op energiesnoeiers. Dit project krijgt steun van Welzijnszorg.

“Wij gaan bij de mensen langs en geven advies, bijvoorbeeld over de eindafrekening. Dan gaan we door het huis om tips te geven. We proberen uit te zoeken welke problemen er zijn. Is het dak geïsoleerd? En de muren? Enkel glas? Schimmel, open geïsoleers? En is dat allemaal niet in orde, dan bel ik naar het OCMW en geef ik door wat de problemen zijn, omdat het OCMW veel gemakkelijker met de huisbaas in contact komt.” Sven – een van de energiesnoeiers

“Om ons huidig woningbestand echt energiezuinig en duurzaam te maken, zal er meer nodig zijn dan inzetten op individueel verbruik. Welzijnszorg pleit voor een klimaatbeleid dat prioritair de noden van mensen in een armoedesituatie aanpakt.”

1.4 Uithuiszettingen

Hoge huurprijzen en lage inkomens kunnen leiden tot betaalachterstand. De verhuurder mag echter niet eenzijdig overgaan tot een uithuiszetting. Hij moet zich hiervoor richten tot de bevoegde vrederechter. De vrederechter brengt het OCMW van de betrokken gemeente preventief op de hoogte wanneer een vordering tot uithuiszetting bij de rechtbank wordt ingeleid. Het OCMW probeert dan te bemiddelen om een uithuiszetting te vermijden. Het OCMW wordt daarbij gesteund door het Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen. Een afbetalingsplan wordt opgezet en de verhuurder krijgt alvast 50% van de huurachterstal via het fonds wanneer de procedure tot uithuiszetting wordt stopgezet. Wanneer er geen oplossing gevonden wordt en de rechter de uithuiszetting uitspreekt, heeft de huurder exact één maand de tijd om de woning te verlaten.

Er zijn weinig cijfers beschikbaar over het aantal uithuiszettingen dat effectief doorgaat. VVSG maakt melding dat er in 2018 per week ongeveer 230 huurders bedreigd werden met uithuiszetting.

Het is wel duidelijk dat het aantal opgestarte procedures in Vlaanderen sinds 2008 aanzienlijk is toegenomen. Het overgrote deel doet zich voor op de private huurmarkt, maar ook op de sociale huurmarkt zijn er uithuiszettingen (Verstichele, 2016).



“Mensen in armoede moeten constant keuzes maken die ze eigenlijk niet willen maken. Ze moeten besparen op essentiële uitgaven om de woonkosten te kunnen betalen.”

Uithuiszettingen hebben uiteraard een grote impact op de betrokkenen, niet in het minst wanneer er kinderen bij betrokken zijn. Op een maand tijd een nieuwe woning vinden in moeilijke financiële omstandigheden, is voor de meeste mensen heel moeilijk. Er zijn geen andere betaalbare woningen ter beschikking, en het gezin heeft al schulden opgebouwd. Dak- en thuisloosheid is niet altijd het gevolg van een uithuiszetting, maar het is wel een belangrijke factor. Welzijnzorg vraagt dan ook dat er meer gewerkt wordt aan de preventie van uithuiszettingen. Meer betaalbare woningen en snellere begeleiding bij betalingsproblemen zijn al een eerste stap. In het campagnedossier van volgend jaar bekijken we de problematiek van uithuiszettingen en dak- en thuisloosheid in detail.

1.5 Besluit

Mensen met een laag inkomen hebben beperkte bestedingsmogelijkheden. Wanneer zij geconfronteerd worden met een hoge woonkost en hoge energiefacturen, is er geen financiële ruimte meer. Woonkosten wegen dan ook sterker door bij mensen met een laag inkomen. Huishoudens riskeren in grote financiële problemen te geraken, waarbij ze uiteindelijk het risico lopen om hun woning te verliezen. Mensen in armoede moeten constant keuzes maken die ze eigenlijk niet willen maken. Ze moeten besparen op essentiële uitgaven om de woonkosten te kunnen betalen. Ze zullen besparen op voeding, vrijetijdsactiviteiten of medische uitgaven proberen uitstellen.



2. ONGEZOND

2.1 Kwaliteitsproblemen

Om de hoge woonkost te vermijden of omdat er simpelweg geen andere optie is, aanvaarden mensen in armoede noodgedwongen woningen met een slechte kwaliteit of woningen die niet gepast zijn voor de gezinssituatie. De realiteit is nu eenmaal dat het alternatief voor een slechte of onaangepaste woning helemaal geen woning is.

Overbezetting

Soms gaan verschillende gezinnen of alleenstaanden samenwonen in een daarvoor ongeschikte woning. Wanneer er teveel mensen in een woning wonen, noemen we dit overbezetting of overbewoning (Vlaamse Woonraad, 2019).

Hoewel kwalitatief slechte woningen vaak financieel voordeliger zijn, wordt dit verschil vaak tenietgedaan door de hogere energiefactuur. Mensen in armoede kiezen er dan voor om bijvoorbeeld enkel de benedenverdieping te gebruiken of geen gebruik te maken van bepaalde slaapkamers om te besparen op energie. Ook bij schimmel- of vochtproblemen wordt deze tactiek gebruikt. Daardoor wonen mensen nog dichter op elkaar en betalen ze eigenlijk voor woonruimte die niet bruikbaar is (Vlaamse Woonraad, 2019). Ongeveer 1 op 5 mensen in armoede woont in een te kleine woning.

Gebreken

“Ik woon in een privéwoning en er zit vocht in de muur van de badkamer. Dat is helemaal beschimmeld. We hebben daar al verschillende keren iets tegen gedaan. Als ik die huurbaas spreek, zegt die: ‘Heb je dit of dat al gedaan?’ Maar we hebben alles al gedaan. En in de keuken, dat sleepte al een half jaar aan en toen heb ik gezegd: ‘Als je nu mijn keuken niet maakt, betaal ik geen huur meer.’ Dan mocht ik vertrekken als ik dat deed. Ja, dat zorgt ervoor dat ik nu niks meer durf te zeggen.” — Getuigenis signalenbundel Welzijnsschakels

Zoals de getuigenis aantoont, durven mensen in armoede vaak niet (meer) te klagen uit angst voor mogelijke gevolgen. Ze weten immers dat er weinig alternatieven zijn. Een andere, betere woning is niet makkelijk te vinden. Zo ontstaat een afhankelijkheidsrelatie tussen huurder en verhuurder en blijven kwaliteitsproblemen onopgelost.

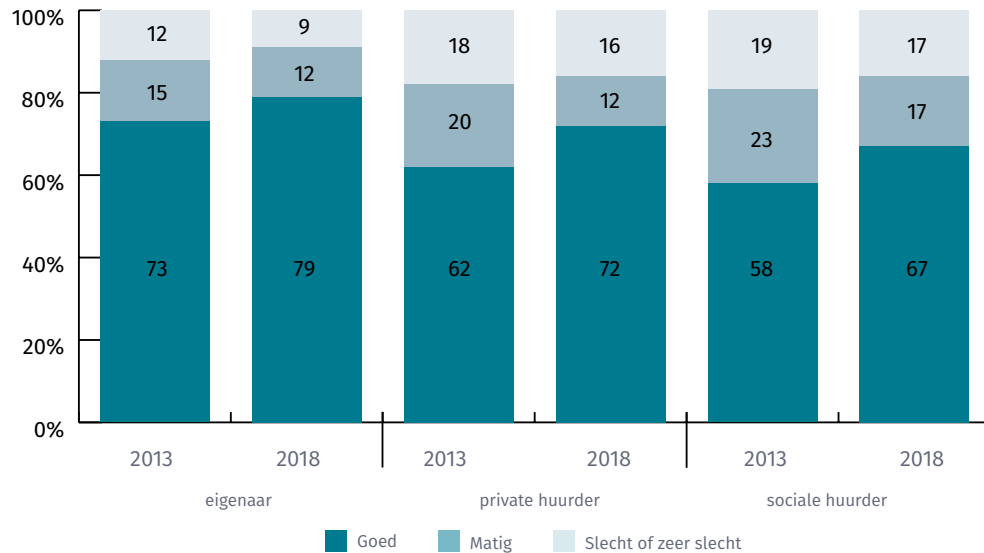
Staat van de woningen

“Met momenten kunnen we zwemmen in de kelder. Ook kunnen we het huis niet verwarmen. We hebben geen centrale verwarming. Het hangt dus af of we de stoof helemaal opendraaien of niet. Beneden kan het dus ofwel echt warm zijn of 10°C. Als ik de verwarming afleg is het binnen de tien minuten koud in huis. De kinderen hebben geen verwarming boven. Mijn wc is buiten. We hebben ook het probleem dat het toilet niet vlug genoeg doorspoelt. De eigenaar weet ervan.” — Getuigenis uit de signalenbundel van Welzijnsschakels

In de Vlaamse Woonsurvey wordt ook de staat van de woningen bevraagd. Opnieuw werd een vergelijking gemaakt tussen eigenaars en private en sociale huurders.

We zien in figuur 1 dat het aandeel woningen in goede staat gestegen is tussen 2013 en 2018. Dat is goed nieuws. Wat minder goed nieuws is, is dat zeker voor huurders het aantal woningen van slechte of zeer slechte kwaliteit praktisch niet daalt. Het zijn dus de woningen van matige kwaliteit die maar enkele aanpassingswerken nodig hebben die aangepakt worden. Dit zorgt ervoor dat nog steeds 16% van de private huurders en 17% van de sociale huurders in een woning van slechte kwaliteit woont.

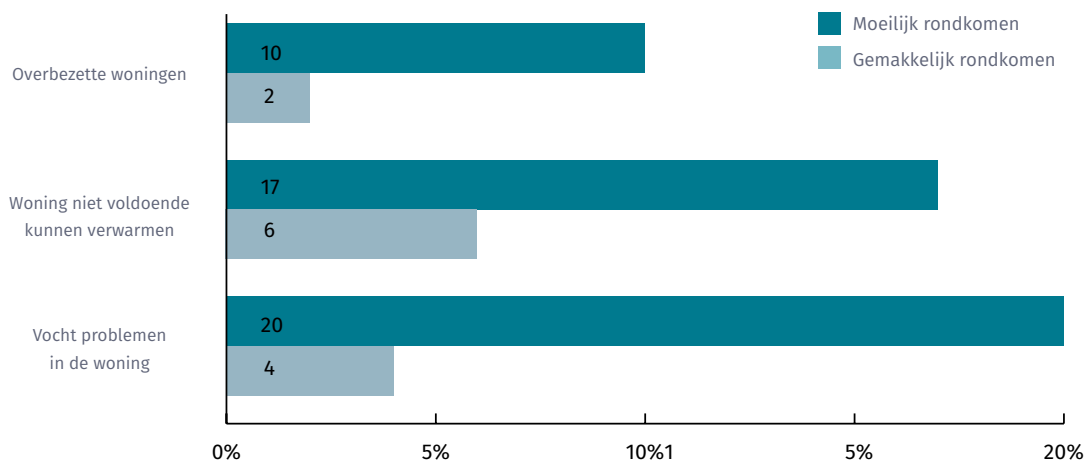
Figuur 4: Synthese-index fysische staat van de woning, naar deelmarkt, Vlaanderen, 2013 en 2018



Bron: 2013: Grote Woononderzoek 2013, 2018: Woonsurvey 2018, Heylen & Verstraeten 2019

Voor de Brusselse situatie berekende het Observatorium voor Gezondheid en Welzijn dat 20% van de huishoudens die moeilijk rondkomen vochtproblemen heeft, tegenover 4% van de huishoudens die makkelijk rondkomt. Ook de andere voorbeelden tonen dat kwaliteitsproblemen vaker voorkomen bij huishoudens met een laag inkomen.

Figuur 5: Percentage huishoudens met een comfortprobleem in hun woning, naar financiële draagkracht, Brussels gewest, 2013



Bron: Sciensano (wetenschappelijk Instituut voor de Volksgezondheid), Gezondheidsenquête 2013; berekeningen Observatorium voor Gezondheids en Welzijn Brussel 2019

Woningkwaliteitsverschillen tussen sociale huurders en vergelijkbare private huurders.

Er is de laatste jaren veel aandacht gegaan naar de slechte kwaliteit van sommige sociale woningen, met enkele zeer ernstige uitschieters⁶. Eén van de bedoelingen van het aanbieden van sociale woningen is dat ook gezinnen met een laag inkomen toegang hebben tot woningen van goede kwaliteit. Maar uit het grote woononderzoek (GWO 2018) bleek dat meer dan 30% van de sociale woningen van matige of slechte kwaliteit is.

Om in te schatten hoe groot het probleem is ten opzichte van de private huurmarkt, werd de kwaliteit van private en sociale huurwoningen van mensen met hetzelfde profiel met elkaar vergeleken. Het onderzoek probeert te achterhalen hoe het hetzelfde huishouden zou vergaan in verschillende situaties: het huishouden huurt een sociale woning of het huurt een private woning (of bezit zijn woning) (Van den Broeck, 2019). De verwachting is dat mensen met een laag inkomen zich geen kwaliteitsvolle woning op de private markt kunnen veroorloven.

Uit het onderzoek blijkt dat voor eenzelfde type huurder de kans om te wonen in een woning van goede kwaliteit groter is in een sociale woning dan op de private markt. Het verschil is echter niet zo groot als we zouden verwachten. Het grote verschil is uiteraard de prijs die voor de woning wordt betaald, want ook voor een slechte woning betalen mensen op de private huurmarkt te veel en significant meer dan voor een sociale woning (Van den Broeck, 2019).

Uiteraard ontslaat dit de overheid en sociale huisvestingsmaatschappijen niet van hun taak om kwaliteitsvolle woningen aan te bieden. Het is niet omdat er minder betaald moet worden dat we deze slechte kwaliteit moeten aanvaarden. Maar we mogen de situatie op de private markt niet uit het oog verliezen. Slechte woningen verhuren tegen een te hoge prijs brengt huurders in grote problemen. Daarnaast hebben huurders in deze woningen slechts weinig alternatieven en hebben ze het dus heel moeilijk om zich te verbeteren. (zie 'gevangen huurders')

“Ik ben alleenstaande. Ik heb één kindje en mijn tweede is op komst. Ik sta op het punt te verhuizen, maar alles is misgelopen. Het contract is al getekend en de borg heb ik al betaald. De gemeente is komen controleren en het huis is ongeschikt verklaard. De huisbaas zegt dat hij het niet ziet zitten om de woning in orde te zetten. Hij wil het huis slopen. Ik had ondertussen wel al de opzeg gegeven van mijn oude huurwoning. Binnen drie weken moet ik er buiten en ik heb geen huis!” — Getuigenis signalenbundel Welzijnsschakels

2.2 Ongeschikt en onbewoonbaar

Kwaliteitsproblemen kunnen leiden tot een ongeschiktheids- of een onbewoonbaarverklaring. De huurder kan een onderzoek aanvragen bij de gemeente. De gemeente kan dit ook op eigen initiatief laten uitvoeren.

“Bijvoorbeeld ik huur een woning en die is slecht. Ik ga naar de woondienst en dan komt er iemand van de gemeente een vlugge checkdienst doen. Zij roepen de dienst en die komen checken. Die geven dat aan de gemeente door waarop de gemeente samen zit met de eigenaar. Daar wordt gezegd: ‘als je dat en dat aanpakt, is het niet meer onbewoonbaar.’ En deze werkwijze zorgt voor lappen en tappen. Flirten met de grens van bewoonbaarheid maar is eigenlijk geen structurele oplossing. Dit is geen grondige oplossing.”
— Getuigenis signalenbundel Welzijnsschakels

Dan volgt er een technisch onderzoek van de woning, uitgevoerd door het Agentschap Wonen-Vlaanderen. Het is uiteindelijk de burgemeester die beslist of een woning ongeschikt of onbewoonbaar wordt verklaard. Een ongeschikte woning heeft minstens 15 strafpunten, terwijl een onbewoonbare woning naast de gebreken ook een veiligheid- en/of gezondheidsrisico vormt. In het besluit dat de burgemeester opmaakt, worden ook de initiatieven rond herhuisvesting opgenomen. De gemeente kan zich verbinden om een inspanning te leveren om een aangepaste woonst te vinden. Soms krijgen mensen voorrang op een sociale woning, maar dat is geen zekerheid.

Het is verboden om ongeschikte of onbewoonbare woningen te verhuren. Toch wil dit niet zeggen dat de huurovereenkomst bij een ongeschikte woning onmiddellijk wordt verbroken of dat huurders geen huur meer moeten betalen. De huurder moet bij de

Strafpunten en conformiteit

Tot 1 januari 2021 zal nog met het systeem van strafpunten gewerkt worden om te bepalen of een woning ongeschikt is. Daarna verandert het systeem en worden drie categorieën van gebreken gebruikt om te bepalen of een woning voldoet aan de normen. Categorie 1 zijn kleine gebreken die hersteld kunnen/moeten worden. Categorie-2-gebreken leiden tot een ongeschiktheid en categorie 3 tot onbewoonbaarheid. Een woning met een gebrek in categorie 2 of 3 kan dus nooit een conformiteitsattest krijgen. Ook woningen waar meer dan zes gebreken van categorie 1 werden vastgesteld krijgen geen conformiteitsattest.

Het conformiteitsattest is een officieel document dat de gemeente aflevert en dat aantoont dat de woning aan de woningkwaliteitsnormen voldoet. Om na te gaan of een woning conform, veilig en gezond is, voert een woningcontroleur van de gemeente of van Wonen-Vlaanderen een conformiteitsonderzoek uit. Hij controleert de woning aan de hand van een technisch verslag.

De woning krijgt een conformiteitsattest als ze niet ongeschikt of onbewoonbaar is en voldoende rookmelders heeft. Conformiteitsattesten zijn momenteel geen algemene verplichting om een woning te verhuren. Sommige gemeenten verplichten dit wel al. Conformiteitsattesten zijn eigenlijk een preventieve actie, waardoor sommige ongeschiktheids- en onbewoonbaarverklaringen kunnen vermeden worden.

Voorbeeld van lijst van mogelijke gebreken uit een technisch verslag:

www.wonenvlaanderen.be/sites/wvl/files/wysiwyg/dt011_tv_woning-doc1.3.pdf

vrederechter een verminderde huurprijs afdwingen, eventueel kan ook een deel van de betaalde huurgelden teruggevorderd worden. Het lopende huurcontract kan ook nietig worden verklaard.

“Mijn vorig huis is onbewoonbaar verklaard en toen ben ik verhuisd naar Ottergem. De huisbaas heeft een conformiteitsattest en dat is 10 jaar geldig. Er zijn heel wat problemen in mijn woning maar de huisbaas zegt dat die problemen er 4 jaar geleden toen ik begon te huren niet waren en ik dus hiervoor verantwoordelijk ben.”

— Getuigenis signalebundel Welzijnsschakels

Veel huurders beslissen om zelf hun woning te herstellen, al dan niet in samenwerking met de eigenaar. Maar hierdoor kunnen conflicten tussen huurder en verhuurder ontstaan. Soms beslist iemand om geen huur meer te betalen, zolang de herstellingswerken niet gedaan worden. Zoals hierboven gezegd, kan de huurder dit niet zelf beslissen: enkel de vrederechter kan dit bepalen. Wanneer de huurder geen huur meer betaalt, kan hijzelf in gebreke gesteld worden (Vlaamse Woonraad, 2019).

Volgens cijfers van het Agentschap Wonen-Vlaanderen werden er in 2019 meer dan 4.000 woningen ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaard. Deze woningen worden toegevoegd aan de inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen (VIVOO). De eigenaars krijgen een jaar de tijd om de nodige herstellingswerken uit te voeren, anders moeten ze een heffing betalen op de woning. Ook de gemeente

kan een leegstandbelasting opleggen. 2019 was een recordjaar voor ongeschiktheids- of onbewoonbaarverklaringen. Volgens Wonen-Vlaanderen heeft dit te maken met het hoger aantal controles dat werd uitgevoerd. Dat is een belangrijke evolutie. De enige manier om de woningen van slechte kwaliteit uit de woonmarkt te krijgen, is door dit controlesysteem. Ze van de markt halen is noodzakelijk, maar daarmee is het pand nog niet hersteld. VIVOO telt steeds meer woningen. Eind 2019 stonden er meer dan 8500 woningen in de inventaris. Deze zijn ongeschikt, werden nog niet hersteld en zijn dus niet beschikbaar voor bewoning.

Leegstand

Leegstand is uiteraard voor veel mensen in een armoedesituatie een doorn in het oog. Leegstaande panden nemen de maar beperkt beschikbare ruimte voor wonen in. Ook leegstand bij sociale huisvestingsmaatschappijen komt regelmatig voor. Het tweejaarlijks verslag 'Burgerschap en Armoede' van 2017 gaat dieper in op het fenomeen leegstand en ook op het kraken of bezetten van leegstaande woningen.

“Sommige mensen in extreme armoede hebben geen andere oplossing voor een dak boven hun hoofd dan lege panden te bezetten. Soms voor een heel korte periode, maar soms om er zich langer te vestigen. In die zin is het duidelijk een oplossing van ‘plantrekkerij’. Anderen kiezen ervoor om een daad van burgerschap en gemeenschapszin te stellen door gebouwen die sinds lange tijd leegstaan, te bezetten en aan de overheid duidelijk te maken dat ze het goed in het belang van de samenleving willen renoveren. Die vorm van bezetting is een uiting van verontwaardiging.” (Steunpunt, 2017)

Het tijdelijk bezetten van leegstaande woningen is geen structurele oplossing voor het woonprobleem van mensen in armoede. Het gebeurt dan ook 'onder protest' tegen het groot gebrek aan duurzame huisvesting. Het kan wel mensen even rust te gunnen van hun zoektocht naar een geschikte woning. Daarvoor is het wel nodig dat de tijdelijk bezette woning genoeg garanties biedt naar kwaliteit en zekerheid. Woonbegeleiding door een sociale organisatie is essentieel. Tijdelijke bezetting mag voor de eigenaar geen reden zijn om duurzame stappen te zetten. Het mag renovaties, of andere plannen om de gebouwen duurzaam te benutten niet in de weg staan. Er moet een plan van aanpak zijn over wat er in de toekomst met de gebouwen gaat gebeuren.



Leeggoed

Leeggoed is een project van tijdelijke bezetting van leegstaande gebouwen die aan de sociale huisvestingsmaatschappij (OVM) de 'Elsense Haard' toebehoren. Het is een tijdelijke bezetting: een jaarlijks hernieuwbare overeenkomst bindt Samenlevingsopbouw Brussel (die de bewoners vertegenwoordigt) met de Elsense Haard totdat de OVM een nieuwe bestemming aan haar gebouw geeft (verkoop of renovatie). De Elsense Haard heeft lege, ongezonde appartementen ter beschikking gesteld van het project 'leeggoed': deze worden door de bewoners, samen met andere actoren, opnieuw bewoonbaar gemaakt.

Leeggoed is een project van Samenlevingsopbouw Brussel. Samenlevingsopbouw is campagnepartner van Welzijnszorg.

3. ONGELIJK

3.1 Ongelijke toegang tot het eigenaarschap

Voor veel mensen en ook voor de overheid is eigenaarschap het summum: een belangrijk doel om te bereiken en liefst zo snel mogelijk. Een eigendom bezitten wordt gezien als een goede manier van sparen en zorgt voor een zorgeloze oude dag en een erfenis voor de kinderen. Het is voor de gemiddelde Belg heel normaal om uiteindelijk, maar liefst zo snel mogelijk, een eigen huis te hebben. Maar een eigendom bezitten is niet is niet haalbaar voor iedereen. Het is geen probleem dat sommige mensen kiezen om geen huis te bezitten en anderen wel. Het wordt wel problematisch wanneer we zien dat mensen met een hoog inkomen veel vaker een eigendom bezitten dan mensen met een laag inkomen. Ongeveer 70% van de Belgische huishoudens bezit een eigen woning.

Internationaal gezien is dit een hoog aandeel woningeigenaars. De sterke voorkeur voor een eigen huis vinden we niet terug in onze buurlanden, met een eigenaarsaandeel van 44% in Duitsland, 55% in Frankrijk en 57% in Nederland (Heylen, 2018).

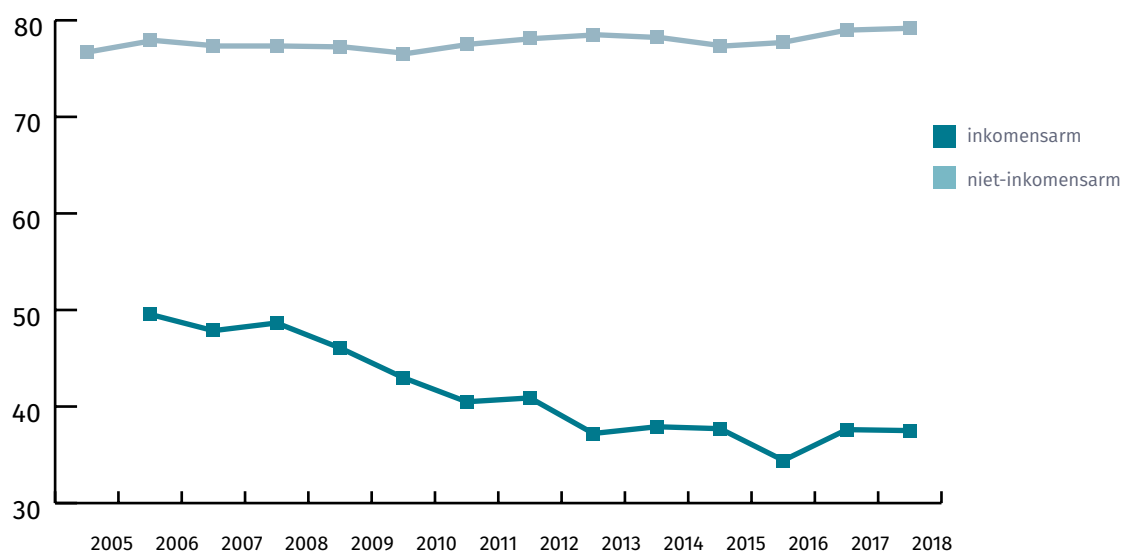
Tabel 2: Percentage van de Belgische bevolking naar eigendomsstatuut

	Eigenaar bewoner, met lening	Eigenaar bewoner, afbetaalde of geen lening	Private huur	Sociale huur
België	43,4	28,9	19,4	8,3

Bron: EU-SILC 2019

Op onderstaande figuur zie je dat het woningbezit bij inkomensarme gezinnen in dalende lijn gaat. Waar in 2005_2006 nog bijna 50% van de inkomensarmoede gezinnen een woning bezat, is dit gedaald naar 37%. Dit is een daling van maar liefst 13 procentpunten.

Figuur 6: Evolutie van het percentage eigenaars (inkomensniveau); 2005-2016



Bron: EU-SILC 2019



“Het is voor de gemiddelde Belg heel normaal om uiteindelijk, maar liefst zo snel mogelijk, een eigen huis te hebben. Maar een eigendom bezitten is niet is niet haalbaar voor iedereen.”

De Wilde en Pannecoucke (2018) vonden ook dat het eigenaarschap bij ‘jongere’ huishoudens redelijk stabiel is. In Vlaanderen rond de 55%. Dit lijkt te suggereren dat de ongelijkheid binnen het eigenaarschap, hoewel uiteraard ook bepaald door leeftijd, in grote mate afhangt van het inkomen.

Het is niet verwonderlijk dat het bezit van ‘ander vastgoed’ dan de eigen woning nog ongelijker verdeeld is. Onder ander vastgoed verstaan we: één of meerdere verhuurde woningen, tweede verblijven, bouwgronden, studentenkamers, handelspanden of kantoorgebouwen. Dit aandeel stijgt sterk met het inkomen: van 9% in het eerste tot 28% in het hoogste kwintiel. Voor al deze vormen van vastgoed kennen de hogere inkomens een hogere participatiegraad, maar de link is het sterkst voor verhuurde woningen. 5% van de Vlaamse huishoudens verhuurt één of twee wooneenheden. 1,3% verhuurt 3 of meer wooneenheden. De ‘grote verhuurders’ bevinden zich vooral binnen de groep van de 20% hoogste inkomens (Heylen, 2018).

Woonbonus

Deze ongelijke toegang tot eigendom was ook één van de grootste kritieken op de woonbonus naast de prijsstijgingen. Wanneer enkel huishoudens met een relatief hoog inkomen gebruik kunnen maken van een overheidsmaatregel, spreken we van een Mattheuseffect. Vooral zij die ook zonder de woonbonus een woning kunnen verwerven, konden er gebruik van maken. Welzijnszorg was

dan ook altijd pleitbezorger van het geleidelijk afschaffen van de woonbonus. De vrijgekomen middelen konden dan geïnvesteerd worden in sociaal wonen en wonen betaalbaar maken voor huishoudens met een laag inkomen. De Vlaamse regering besliste om de woonbonus af te schaffen, helaas zonder daar meer investeringen in sociaal wonen tegenover plaatsen. Een gemiste kans om te evolueren naar een sociaal rechtvaardig woonbeleid.

Op dit moment zijn alle gewestelijke woonbonussen afgeschaft. Maar er bestaat nog steeds een federale belastingvermindering voor de lening van een tweede woning. Dit valt voor Welzijnszorg uiteraard niet te verantwoorden gezien de ongelijke verdeling van het bezit van een tweede woning. Deze belastingvermindering moet dan ook zo snel mogelijk afgeschaft worden. De vrijgekomen middelen kunnen op federaal niveau ingezet worden in de strijd tegen armoede.

3.2 Ongelijke risico's

Mensen in armoedesituaties ervaren veel woonproblemen: betaalbaarheid, slechte kwaliteit en energiearmoede. Deze problemen zien we bij eigenaars en huurders en zorgen voor een grote precariteit. Door de combinatie van deze problemen is het bijna onmogelijk voor mensen om zelf hun situatie te verbeteren.

3.2.1 Een eigen huis – noodkopers

Voor veel mensen is een eigen huis een droom en een doel om te verwezenlijken, ook voor mensen in armoedesituaties. Maar dat is niet de enige reden waarom mensen in armoedesituaties overgaan tot de aankoop van de woning. De moeilijke zoektocht naar een woning op de private huurmarkt kan mensen dwingen om uiteindelijk een woning aan te kopen. Echter een betaalbare en kwalitatief goede woning vinden, is zo goed als onmogelijk.

“Ik ben eigenaar van mijn woning. We kunnen het huis enkel verwarmen met een houtstoof en een pelletbrander omdat er geen aardgas is in de straat. De buitenmuren heb ik nog niet kunnen laten afwerken (enkel ytonsteen). Mijn dak is nog niet afgewerkt waardoor de wind er onder kan. Bij hevige wind ben ik bang dat het dak er af zal vliegen en slaap ik in de zetel in onze living. Ik heb het geld niet om mijn woning in orde te zetten en te laten isoleren”.

— Getuigenis uit de signalenbundel van Welzijnsschakels

We spreken over ‘noodkopers’ als eigenaar-bewoners een ondermaatse woning kopen bij gebrek aan een alternatief op de huurmarkt, zonder dat ze de middelen hebben om deze ook kwalitatief te renoveren (Vanderstraeten & Ryckewaert, 2019).

Een andere situatie zijn ‘noodeigenaars’. Zij hebben een woning kunnen aankopen zonder noemenswaardige problemen, maar door gewijzigde omstandigheden (echtscheiding, ziekte, werkverlies, werkloosheid, etc.) kunnen ze de woning niet meer onderhouden, waardoor de kwaliteit van de woning sterk achteruit gaat (Vanderstraeten & Ryckewaert, 2019).

Uit het Grote Woononderzoek van 2013 blijkt dat ongeveer 118.000 eigenaars betaalbaarheidsproblemen en kwaliteitsproblemen hebben. Ongeveer 70% van hen bevindt zich in de laagste drie inkomenskwintielen. Dat is ongeveer 3% van de Vlaamse woningmarkt die we beschouwen als noodkoper of noodeigenaar. De eigenaars met een hoog inkomen zien we niet als noodkoper of -eigenaar, omdat we verwachten dat de slechte woonkwaliteit relatief snel zal aangepakt worden (Vanderstraeten & Ryckewaert, 2019).

Een belangrijke vaststelling uit het onderzoek van Verstraeten en Ryckewaert uit 2019 is dat eigenaars met een lening bij een sociale instelling vaker noodkoper of -eigenaar zijn. Doorgaans hebben mensen met een sociale lening een zwakker socio-economisch profiel. Het is belangrijk dat de kwaliteit van de woning goed in kaart wordt gebracht en dat er een opvolgingsstelsel wordt opgezet, zodat de kwaliteit snel verbeterd kan worden (Vanderstraeten & Ryckewaert, 2019).

Ernstige kwaliteitsproblemen

De woningen van noodkopers en -eigenaars hebben vaker ernstige problemen, zoals beginnende stabiliteitsproblemen aan het dak of muren. Ook veiligheidsproblemen bij trappen en overlopen komen meer voor. Nog zorgwekkender zijn de problemen aan de verwarmings- en elektrische installatie. Noodkopers en -eigenaars lopen aanzienlijk meer gevaar op een CO-vergiftiging, namelijk 39% tegenover 15% voor het totale woonbestand. In 1 op 10 van de noodkoop- en eigenaarswoningen ontbreekt een sanitaire basisvoorziening, een gootsteen in de keuken met warm en koud water, een bad of douche met warm en koud water of een wc (Vanderstraeten & Ryckewaert, 2019). De helft van de noodkoop- en noodeigenaarswoningen heeft structurele ingrepen nodig om kwalitatief in orde te zijn.

Voor mensen met een laag inkomen zal het uitvoeren van zoveel renovatiewerken een moeilijke opgave zijn. Uit het onderzoek van Vanderstraeten en Ryckewaert (2019) blijkt dat de renovaties in noodkoop- en noodeigenaarswoningen minder kwaliteitsvol zijn uitgevoerd. In sommige gevallen voldoet de woning niet aan de minimale woningkwaliteitsvereisten na het uitvoeren van de renovatie. Ook zal de renovatie lang duren, waardoor gezinnen in een woning van slechte kwaliteit moeten overleven. Volgens de auteurs zal de kwaliteit van deze woningen opkrikken niet lukken zonder steun van de overheid. Welzijnzorg onderschrijft deze analyse en vraagt dan ook in de aanbevelingen meer steun voor renovaties van noodkopers- en eigenaars.

3.2.2 Gevangen huurders

Huurders zijn grotendeels afhankelijk van de verhuurder om de kwaliteit van hun woning te verbeteren. Hoewel de huurder het pand moet onderhouden en kleine herstellingen doen, is de verhuurder verantwoordelijk voor structurele gebreken.

Huurders met een inkomen uit de laagste drie inkomenskwintielen die wonen in een woning van structureel ontoereikende kwaliteit, noemen we 'captive renters' of gevangen huurders. Zij hebben in de praktijk geen mogelijkheid om zich te verbeteren en zitten dus gevangen in woningen van (zeer) slechte kwaliteit (Vanderstraeten & Ryckewaert, 2019).

Mensen die van een uitkering leven lopen het grootste risico om in zo'n gevangen situatie terecht te komen. Maar het is geen fenomeen dat zich beperkt tot deze groepen, ook mensen die een inkomen uit werk hebben combineren kwaliteits- en betaalbaarheidsproblemen. Daarnaast lopen ook eenoudergezinnen en alleenstaanden meer risico om gevangen huurders te zijn.

“Ik heb nu wel een woning, maar er zijn veel mankementen aan. Het is een echt tochtgat! Enkel glas, wc buiten, geen CV. Ik heb enkel een gasvuur in de living en op één slaapkamer, geen verwarming op de slaapkamers van de kinderen, een afgeleefde keuken en badkamer, geen dakisolatie. Ik heb een inkomen van 1.250 euro en 675 euro gaat naar de huur. Dat is de helft van mijn inkomen”! — Getuigenis uit de signalenbundel van Welzijnsschakels

De woningen die gehuurd worden door gevangen huurders, hebben vaker dan andere woningen ernstige structurele stabiliteitsproblemen en andere gebreken aan daken en muren. Ook aan basiscomfort ontbreekt het vaak in deze woningen. In een kwart ervan ontbreekt één van de noodzakelijke sanitaire voorzieningen, iets waar andere huurders maar zelden mee te maken krijgen. Ook verluchting en lichtinval blijkt een groot probleem.

Tabel 3: Analyse van de verschillende kwaliteitscriteria i.v.m. binenklimaat en basiscomfort in woningen captive renters versus andere in Vlaanderen anno 2013

	Captive renters	Andere huurders	Totaal Vlaams woningbestand
Ontbreken van een of meerdere sanitaire kwaliteitscriteria(*)	25,6	2,3	4,3
Ontbreken van kwaliteitscriterium verwarming leefruimte	7,9	1,5	1,3
Ontbreken van een of meerdere kwaliteitscriteria i.v.m. lichtinval	18,3	3,6	4,6
Ontbreken van een of meerdere basisvoorzieningen i.v.m. verlichting	41,3	24,3	30,4
N	119	971	4724

(*) ontbreken van een of meerdere sanitaire kwaliteitscriteria: geen of niet-functionerende gootsteen in de keuken met warm en koud water, geen of een niet-functionerend(e) bad of douche met warm en koud water en/of geen of een niet-functionerende wc.
N= aantal observaties in de dataset, bijvoorbeeld: er zitten 119 observaties van captive renters in de dataset.

Bron: GWO2013, woningscreening, Verstraeten & Ryckewaert 2019

“De kwaliteit van de huurwoningen van de ‘captive renters’ is abominabel slecht. De aandelen van bepaalde ernstige gebreken liggen uiterst hoog: 70% van de woningen van de ‘captive renters’ zit met een probleem van insijpelend of opstijgend vocht, 54% is beschadigd door condensatievocht, 41% kampt met elektrocutiegevaar, in 40% van de woningen lopen de bewoners een risico op CO-intoxicatie. Als we daarenboven vaststellen dat in 30% van deze woningen een of meerdere kinderen wonen, moeten we stellen dat dit zeer problematisch is.” (Vanderstraeten & Ryckewaert, 2019)

Al deze kwaliteitsproblemen zorgen ervoor dat er structurele ingrepen nodig zijn. De verhuurder zal bij het uitvoeren van zulke ingrijpende werken ook de huurprijs willen aanpassen. Hij zal daarom meestal werken uitvoeren tussen twee contracten in. De huidige huurder zal dus maar zelden kunnen profiteren van de betere kwaliteit van de woning aan dezelfde huurprijs. Wanneer de huurprijs stijgt, zullen mensen met een laag inkomen opnieuw uit de boot vallen. Het is voor huurders op de private huurmarkt zeer moeilijk om een betere woning te vinden voor een betaalbare prijs. Daarbij is het opvallend dat woningen met relatief kleine gebreken niet goedkoper zijn dan andere huurwoningen. De huurprijs van woningen van ontoereikende kwaliteit zijn wel lager, waardoor ze vaak als enige optie overblijven. Voor de gevangen huurder is dus specifieke steun vanuit de overheid nodig om de situatie te verbeteren (Vanderstraeten & Ryckewaert, 2019).

“Ik huurde ook privé. De eigenaar wilde dat veranderen [renovatie] maar de huurprijs zou dan wel omhoog gaan. Die aanpassingen zouden te veel kosten. Daarna ging hij het verkopen uiteindelijk. (...) Ik betaalde daar 425 euro, dat zou met 300 euro omhoog gaan. Dat is bijna het dubbele.” — Getuigenis signalenbundel Welzijnschakels



4. ONZEKER



Paul: “Ik koos om te leven zonder zekerheid”

Voor mij begon het ongeveer 8 jaar geleden. Ik had een goed betaalde job, een eigen appartement op de grote markt in Genk en ik kon doen en laten wat ik maar wilde. Ik heb een zeer vrije geest en ben verslaafd geweest aan verschillende genotsmiddelen. Ik ging daar goed mee om totdat een goede vriend zelfmoord pleegde en een andere vriend diezelfde week omkwam in een ongeluk. Toen ben ik de grip op mijn genotsmiddelen verloren.

Ik ben toen in een kliniek terecht gekomen, waar ik een afkickprogramma volgde. Het goede van dit systeem is dat ze je van de drugs weghouden en dat je iedere dag opnieuw eten krijgt. Maar je zit er tussen mensen met dezelfde problemen. Als je vrienden maakt in zo'n instelling wordt je probleem soms groter dan voorheen. Ik leerde er een meisje kennen en werd totaal onbezonnen verliefd op haar. We werden een koppel. Ik wist niet dat zij omringd was door zware criminelen. Ik rolde in een leven dat niet overeenkwam met mijn idealen.

Ik heb dit een tijdje kunnen volhouden, maar toen de emmer overliep, heb ik besloten om een leven te kiezen zonder zekerheid. Ik stapte in mijn auto en vertrok naar niemandsland. Alles werd rustig in mijn leven. Ik had mijn gitaar, mijn auto en moeder aarde die over mij waakte. Ik woonde anderhalf jaar lang zonder zorgen in een tweepersoonstent op een strandje dichtbij Barcelona.

Maar toen kwamen ze weer: 'de zorgen'. Mijn spaarcenten raakten op. Ik moest een keuze maken. “Of ik blijf in Barcelona op straat leven, of ik ga terug naar België en probeer de dingen op te lossen.” Ik ben terug naar België gereden. Ik kocht onderweg een caravan, ging in België op een camping wonen en kwam opnieuw in een slecht milieu terecht.

“Ligt dit nu aan België of aan mij?”, vroeg ik me af. “Het is alsof ik dit soort zaken aantrek of alsof het op mijn voorhoofd geschreven staat.” Ik was dit zo moe dat ik weer besloot om te vertrekken. Deze keer naar Leuven. Ik liet mijn caravan en al mijn spullen achter, behalve mijn gitaar en wat kleren. Ik koos ervoor om op straat te gaan leven, zonder te weten wat de toekomst zou brengen. Ik werd ambtelijk geschrapt, had een berg schulden en leefde van dag tot dag in de hoop terug mooie dingen te vinden. Zo vond ik een slaapplek in een bosje langs de fietsenstalling van UZ Leuven, waar ik een klein geheim kampje bouwde. Dat was echt geweldig. Ik was heel gelukkig op dat moment.

Daarna wilde ik 'mijne shit' terug in orde maken. Dus overdag naar CAW, OCMW... om er alles aan te doen om terug sterk in mijn schoenen te staan. En dat lukte. De mensen van die instanties waar ik toen mee in contact kwam, wilden zien of ik geen leugen vertelde. Ze zijn komen kijken naar mijn geheim kampje aan het UZ. Ze waren onmiddellijk overtuigd en hielpen me verder. Voor het eerst kreeg ik maaltijdbonnen om te gaan eten bij eetplaatsen voor daklozen. Een adres konden ze me helaas niet geven op dat moment. Maar ik heb sindsdien een kei groot hart voor hun. Met m'n gitaar kon ik wat extra centjes verdienen op de straat. Ik had

eigenlijk niks tekort behalve een dak boven mijn kopje. En toen kwam de dag van mijn leven! Ik was om 5 à 6 uur 's morgens op een bankje gaan zitten dichtbij de Delhaize, omdat ik niks anders te doen had. De leveranciers van Delhaize kwamen toe. Eén van de werknemers zag mij zitten en vroeg of ik op straat leefde. Hij gaf me meteen iets te eten en zei: “Jij moet eens langsgaan bij de Gosse van De BEREKLAUW!”

Hij vertelde me hoe ik daar moest geraken en nieuwsgierig ging ik op pad. Het voelde meteen aan als thuis komen. Eerst bleef ik stokstijf staan omdat er twee honden op mij afkwamen. Maar toen kwam de Gosse naar mij en vroeg wie ik was. Ik vertelde meteen de waarheid. Het eerste wat Gosse daarna vroeg was “Heb je al gegeten?”. Amai, wat voor een dag was dat! De dag dat ik mijn geheim bosje heb achtergelaten. Ik bedankte de bomen voor ik vertrok.

Van zodra ik in De BEREKLAUW verbleef, wisten de instanties waar ik was en – wonder boven wonder – gaven ze me een adres en kreeg ik schuldbemiddeling. De wereld ging terug open voor mij. Lang geleden had ik een nummer geschreven op mijn gitaar: “Een leven zonder zorgen”. Eindelijk kwam mijn liedje uit. Dankzij DE BEREKLAUW heb ik terug een leven gekregen. Mijn schulden zijn afbetaald en ik ben terug aan het studeren. Ik zie terug een toekomst. Al blijf ik oppassen voor de hindernissen die ik op m'n levensweg tegenkom. – Paul

—
De BEREKLAUW is een campagneproject en wordt gesteund door Welzijnszorg. Dank aan Paul om zijn verhaal te delen.

“Ik heb een woning met problemen. Ik moet kiezen: ik blijf in deze situatie of ik vertrek. Maar huren is altijd onzeker. Ik heb een contract van 3 jaar.”

— Getuigenis signalenbundel Welzijnsschakels

4.1 Lange wachtlijst sociaal wonen


“Pardon, ik was eerst ingeschreven voor een sociale woning. Maar daar hebben ze mij direct gezegd: dat gaat 7 jaar duren. Dus ik ben dan naar een immokantoor gegaan.”

— Getuigenis uit signalenbundel Welzijnsschakels

Momenteel worden 157.285 sociale woningen verhuurd via een sociale huisvestingsmaatschappij in Vlaanderen. In de laatste 10 jaar kwamen er gemiddeld 1500 woningen per jaar bij. Dit is ongeveer 7 à 8% van het woningbestand in Vlaanderen. Dit aanbod is echter onvoldoende. Amper een kwart van de inkomensarme huishoudens in Vlaanderen kan momenteel terecht in de sociale huur (Dewilde & Pannecoucke, 2018). Meer dan 150.000 huishoudens staan op de wachtlijst. Volgens de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen moet een kandidaat-huurder gemiddeld vier jaar wachten op een woning. Dit loopt makkelijk op tot zes jaar, maar ook wachttijden van meer dan 8 jaar zijn helaas geen uitzondering. Met zo'n lange wachtlijsten zijn er ook veel mensen die wel in aanmerking komen voor een sociale woning, maar zich niet aanmelden omdat het uitzichtloos is. In Vlaanderen bevinden 250.000 huishoudens zich in het onderste segment op de huurmarkt: ze voldoen aan de voorwaarden voor een sociale woning.

4.2 Zoektocht op de private huurmarkt

De vraag naar een sociale huurwoning is veel groter dan het aanbod beschikbare woningen. Mensen met een laag inkomen moeten dus een woning zoeken op de private huurmarkt. Daar ondervinden ze verschillende moeilijkheden. De hierboven besproken 'woonquote' (een derde van het inkomen uitgeven aan huisvesting) wordt vaak gebruikt door immobiënkantoren en private eigenaars. Dat is niet geheel onterecht. Huishoudens met een laag inkomen die meer dan een derde van hun inkomen aan wonen moeten spenderen, zullen vroeg of laat in de problemen komen, ofwel voor het betalen van hun woning, ofwel voor het betalen van andere kosten. Toch zien we ook dat de eenderderegels soms te strikt wordt toegepast (Vlaamse Woonraad, 2019).



“Amper een kwart van de inkomensarme huishoudens in Vlaanderen kan momenteel terecht in de sociale huur (Dewilde & Pannecoucke, 2018). Meer dan 150.000 huishoudens staan op de wachtlijst.”

Kennis en ervaringen delen

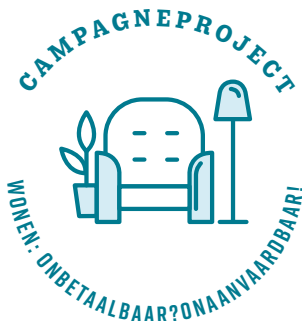
Welzijnsschakel Malubimpa is een groep vrijwilligers die zich inzet voor de ondersteuning van migranten en vluchtelingen in Malle, Zoersel en omgeving. Ze bouwen bruggen tussen mensen omdat ontmoeting en dialoog de ogen en harten openen. Ze geloven sterk in gedeelde interesses en solidariteit en willen de afstand tussen mensen verkleinen en het begrip vergroten. Dit zijn belangrijke handvaten om zich thuis te kunnen voelen in Malle en omgeving.

Tweewekelijks organiseren ze een conversatietafel. Dit zijn avonden waar mensen de kans krijgen om Nederlands te oefenen in een ongedwongen en vriendschappelijke sfeer. Deze avonden functioneren ook als contactmomenten waarop er tijd is voor allerlei vragen.

“Doorheen onze werking ontdekten we dat een groot deel van onze doelgroep moeilijkheden heeft met het zoeken naar een gepaste woning. Daarom laten we het thema aan bod komen op onze conversatietafels. We organiseren ook infosessies met experts zoals personen van immobielkantoren, het Vlaams Woningfonds, Sociaal Verhuurkantoor... We hopen de zelfredzaamheid van onze doelgroep te verhogen, doordat ze weten waar ze met hun vragen (over het zoeken naar een woning) terecht kunnen. Omdat we op de conversatietafels aandacht besteden aan specifieke terminologie en letten op de goede uitspraak, verkleinen we de taalbarrière. Kennis van het landschap van huren en kopen en het aangaan van leningen, versterkt zeker de zelfredzaamheid van onze doelgroep.” —

Vrijwilliger van Malubimpa

Welzijnsschakel Malubimpa is een campagneproject en wordt gesteund door Welzijnszorg.



De gemiddelde huurprijzen voor een appartement bedragen meer dan 700 euro. Je hebt dus een netto-inkomen van ongeveer 2100 euro nodig om in orde te zijn met de eenderdereg. Voor tweeverdieners is dit een haalbaar bedrag, maar voor eenverdieners, alleenstaanden en gezinnen met een uitkering wordt het heel moeilijk. De eenderdereg wordt te vaak als een automatisme ingezet, zonder te kijken naar de situatie van de huurders zelf (Vlaamse Woonraad, 2019).

Om het effect van deze regel te omzeilen vragen eigenaars regelmatig aan mensen in armoedesituaties dat iemand zich garant stelt. Dit is echter niet vanzelfsprekend. Vaak hebben mensen in armoedesituaties een eerder beperkt sociaal netwerk en vaak bestaat het uit mensen die het zelf niet zo breed hebben. Ook voelen mensen in een armoedesituatie vaak schaamte om hulp te vragen en willen ze liever niet bij iemand anders in het krijt staan.

Voor goedkopere woningen zijn er meestal heel veel kandidaten. De eigenaar zal dan meestal het gezin kiezen met voor hem het beste profiel. Dit zullen niet vaak gezinnen in armoede zijn. Zo worden vooral mensen met een uitkering, een (te) laag inkomen, alleenstaande ouders en mensen met een migratieachtergrond geconfronteerd met extra obstakels. Kwetsbare huishoudens moeten steeds opboksen tegen de meer gewilde profielen op de private huurmarkt. De krachte op

de private huurmarkt zorgt ervoor dat mensen met een laag inkomen als laatsten in de rij staan. De beperkte financiële middelen belemmeren mensen in armoedesituaties om een woning te vinden. Een zoektocht van een half jaar tot een jaar komt regelmatig voor, waardoor mensen soms wanhopig worden en uiteindelijk toch in een woning terecht komen die ofwel onaangepast, niet kwalitatief of toch nog te duur is (Vlaamse Woonraad, 2019).

“Ze vragen ook een loonbriefje van 3 maanden terug. Mogen ze dat vragen? Ik vind dat niet oké, omwille van de privacy.”

— Getuigenis signalenbundel Welzijnsschakels

Bovenop deze (wettelijk toegelaten) selectie, wordt de toegang ook bemoeilijkt door bepaalde discriminatiepraktijken (op basis van etniciteit, de aard van het inkomen, gezinstype of door het systematisch vragen naar arbeidscontracten en loonfiches) (Vlaamse Woonraad, 2019).

Vooroordelen over de preciaire situatie van de huurder zorgen voor uitsluiting op de huisvestingsmarkt. Mensen in armoedesituaties geven aan dat hun vervangingsinkomen of hun OCMW-waarborg hun kansen op een woning sterk vermindert. Soms kan het helpen als een hulpverlener meegaat om vooroordelen te ontcrachten. Maar dit mag niet de normale gang van zaken worden.



“De krapte op de private huurmarkt zorgt ervoor dat mensen met een laag inkomen als laatsten in de rij staan.”

“Ik ga morgen gaan kijken voor een nieuwe woning in Herzele. Ze vragen 500 euro huur. Ik moet mijn loonstroken van drie maand ver meebrengen en het bewijs dat ik drie maand mijn huur betaald heb in mijn huis dat ik nu huur. De huisbaas heeft zichzelf uitgenodigd om bij mij thuis te komen kijken hoe ik woon. Waarschijnlijk om te zien of ik wel proper ben. Ik sta met mijn rug tegen de muur. Ik heb gezegd dat hij welkom is... maar dat gaat toch allemaal te ver?”

— Getuigenis signalenbundel Welzijnsschakels

4.2.1 Discriminatie

De vooroordelen over mensen met een uitkering, mensen met weinig financiële middelen, alleenstaande ouders, mensen met een migratieachtergrond... leiden vaak tot discriminatie. Hoewel het niet verboden is voor een eigenaar om zekerheid te willen over de mogelijkheden van de kandidaat-huurder om de huur te betalen, is het wel verboden om mensen al bij voorbaat uit te sluiten omdat er gedacht wordt dat mensen de huur niet kunnen betalen.

“Ik heb vaak gehoord: Je bent Nederlands, je man is Indisch... Jullie moeten we niet.' Ik hoor ook vaak: 'Je staat op invaliditeit, je bent lui... jou moet ik niet hebben in mijn huis.' Je wordt door de huisbaas aanzien als een profiteur. (Verschillende mensen bevestigen gelijkaardige ervaringen).

— Getuigenis signalenbundel Welzijnsschakels

Er is geen enkele reden om aan te nemen dat mensen met een uitkering hun huur niet betalen als deze binnen het budget past. Er is al zeker geen reden om aan te nemen dat mensen in armoedesituaties de woning niet als een goede huisvader zouden onderhouden. Hetzelfde geldt voor mensen met een migratie-achtergrond. Te vaak horen we verhalen van mensen met een naam die niet Vlaams klinkt, die te horen krijgen dat de woning niet meer beschikbaar is. Deze ongelijke behandeling van mensen zorgt voor frustraties en moedeloosheid bij de huurders, maar ook voor veel onzekerheid. Je weet niet wanneer of hoe je een woning zal vinden.

Discriminatie zorgt ervoor dat mensen hun recht op behoorlijke huisvesting niet kunnen waarmaken. Het is aan de overheid om hiertegen op te treden. Tijdens de campagne in 2021 zullen we verder ingaan om het probleem van discriminatie, zowel op de cijfers, het effect ervan op de getroffen mensen en de oplossingen, zoals praktijktesten. Eerst en vooral moet het aantal betaalbare woningen opgedreven worden. Hoe minder krapte op de huisvestingsmarkt, hoe minder discriminatie vrij spel krijgt.

4.3 Veelvuldig verhuizen

“Vraag voor iedereen : Hoeveel keer ben je al verhuisd in je leven? 4, 2, 7, 5, 3, 7, 5, 6, 5, 23. ik heb 5 jaar op straat geleefd. Ik kan dat niet tellen. 11 keer. Mensen zeggen dan, dat ligt aan u dat ge zo veel verhuist!” — Getuigenis signalenbundel Welzijnsschakels

Eén van de gevolgen van de moeilijke situatie op de private huurmarkt is dat mensen in armoedesituaties veel verhuizen. Omdat ze bijvoorbeeld een woning huurden die toch te duur bleek te zijn of omdat er onhoudbare kwaliteitsgebreken zijn. Maar ook omwille van de moeilijke relatie met de huisbaas, uithuiszettingen en gewijzigde gezinssituaties. Het zoeken van een andere woonst brengt altijd onzekerheid met zich mee.

Vaak is er bij een verhuis ook de hoop op een betere woon-situatie. Helaas blijkt dat niet altijd het geval.

Mensen in armoedesituaties verhuizen vaak op ‘niet-duurzame wijze’. Ze verhuizen dan naar een woning waar ze maar tijdelijk kunnen wonen. Ze gaan bij vrienden of familie logeren tot ze iets beter gevonden hebben. Weten dat je ergens maar tijdelijk gaat wonen, zorgt ervoor dat je je er nooit thuis gaat voelen. Verhuizen betekent ook vaak een verlies van je netwerk en opnieuw je weg zoeken.

“Een alleenstaande man die we begeleidden, vond een huurwoning, maar moest na acht maanden alweer verhuizen toen zijn gezin in België arriveerde. Daardoor moest hij zijn voormalige verhuurder enkele maanden boete betalen voor het vroegtijdig beëindigen van zijn huurcontract.” — Gastvrij Diepenbeek. Een getuigenis uit de beleidsnota ‘Gezinshereniging & wonen’ van ORBIT vzw.

Verhuizen zorgt niet alleen voor stress omwille van de moeilijke zoektocht. Het heeft ook financiële gevolgen. Soms moet er dubbele huur betaald worden, omdat de huurperiode van beide woningen overlapt. Ook een

opzeggingsvergoeding moet soms betaald worden. Een plaatsbeschrijving, aansluitingen van energie of internet en de verhuis zelf brengen kosten met zich mee. Naast deze kosten, moet ook de waarborg van de nieuwe woning al betaald worden. Dit terwijl de vorige waarborg soms nog niet werd vrijgegeven (Vlaamse Woonraad, 2019).

Huurwaarborg

De huurwaarborg is een bedrag dat de huurder bij de start van het huurcontract stort op een geblokkeerde rekening op zijn naam. Na het aflopen van de huur krijgt de huurder het bedrag terug als hij alle plichten volgens het huurcontract is nagekomen. Wanneer de huurder bijvoorbeeld schade heeft toegebracht aan de huurwoning, zal de verhuurder de kosten hiervoor met de huurder overeenkomen en afhouden van de huurwaarborg.

De verhuurder mag maximaal 3 maanden huur vragen als waarborg. Voor 2019 was de huurwaarborg 2 maanden. Toenmalige minister van wonen Liesbeth Homans stelde dat het noodzakelijk was om de huurwaarborg op te trekken om verhuurders beter te beschermen voor schade of huurachterstal. Dit zou meer eigenaars moeten overtuigen hun eigendom te verhuren.

De huurwaarborg vormt voor veel mensen met een laag inkomen een grote drempel. Bij de start van een huurovereenkomst moet de huurder vier maanden huur kunnen neertellen (3 maanden waarborg en 1 maand huur). Dit terwijl het ook regelmatig voorkomt dat de waarborg van het pand dat verlaten wordt nog niet werd vrijgegeven, soms door een geschil, maar vaak door tijdsoverlap. Vrij kunnen beschikken over zo'n hoog bedrag is voor de meeste mensen in een armoedesituatie gewoon onmogelijk.

De huurwaarborg kan voorgeschoten worden door het OCMW. Dit zorgt echter vaak voor extra problemen in de zoektocht naar een huis. Sommige verhuurders willen niet verhuren aan mensen met een waarborg via het OCMW. Daarom kan er sinds 2019 een renteloze en anonieme huurwaarborglening aangevraagd worden bij het Vlaams Woningfonds.

“Het blijft een eigenaardig uitgangspunt dat de huurwaarborg opgetrokken wordt naar drie maanden en dat kandidaat-huurders moeten lenen om te kunnen betalen.” liet Joy Verstichele van het Vlaams Huurdersplatform optekenen in het *Laatste Nieuws* (SVM, 2018).

4.4 Zelf oplossingen zoeken

De alternatieven waar mensen in armoedesituaties voor kiezen, zijn niet altijd bewust gekozen, maar soms opgedrongen door de context. Dat maakt dat het niet altijd de beste oplossing is, maar eerder de minst slechte (Vlaamse Woonraad, 2019). Er ontstaat ook een 'grijs' wooncircuit. We spreken dan bijvoorbeeld over het wonen op een camping, wonen op kamers of in opgedeelde woningen, wonen in souterrains, tijdelijke bewoning, bewoning in lokalen of gebouwen die hiertoe niet bestemd zijn en huisjesmelkerij (Vlaamse Woonraad, 2019).

4.4.1 Camping-wonen

Dan woon ik liever in een caravan. Moest ik mogen wonen in een caravan, ik verhuis direct. Maar je mag daar geen adres hebben. Ik heb daar een tuin, groene omgeving, sociaal contact. (Erpe – Mere, 06.02.20) – Getuigenis signalenbundel wonen Welzijnsschakels

Wonen op een camping voelt voor veel mensen in armoedesituaties als een redelijk alternatief. De goedkopere huurprijzen geven mensen iets meer financiële ademruimte. Je kunt er rustig en in het groen wonen en het sociale netwerk en de solidariteit tussen mensen is een grote troef. Mensen voelen het als een kans om toch zelf eigenaar te worden van de caravan of chalet (Vlaamse Woonraad, 2019). Maar camping-wonen gaat natuurlijk ook gepaard met heel wat onzekerheden. De beperkte oppervlakte maakt de kans op overbezetting groter en op sommige campings is de kwaliteit ondermaats. Permanent wonen op een camping of in een weekendverblijf is niet toegelaten. Je kan dus niet op het adres van de camping ingeschreven worden. Gronden op een camping blijven eigendom van de terreinuitbater, hoeveel de bewoners ook investeren of verbeteren (Wouters, 2015).


Een alternatief voor camping-wonen

In de provincie Vlaams-Brabant zijn ze sinds de beslissing van de Vlaamse regering om camping-wonen te verbieden, op zoek naar een oplossing voor mensen die permanent op een camping wonen. Ongeveer de helft van de mensen die wonen in weekendverblijven of op campings zijn in staat hun eigen woonsituatie te verbeteren. De andere helft heeft daarvoor niet de (financiële) draagkracht.

Bewoners zijn op zoek naar een betaalbaar alternatief. Vaak loopt men verloren in regels en voorschriften. Soms is het niet duidelijk wat men koopt en voor welke prijs. Daarom schreef de provincie Vlaams-Brabant een oproep uit naar architecten: "Ontwerp een woning, vast of verplaatsbaar, die met alle regels in orde is én dit tegen een betaalbare prijs." Een deskundige jury toetste de ingediende voorstellen af op meerdere punten. Naast de prijs en de kwaliteit werd bijvoorbeeld ook gekeken naar het energieverbruik van de woning.

Het resultaat is een catalogus met een 25-tal ontwerpen van kleine woningen die als inspiratie kan dienen om te bewijzen dat kleinschalig wonen ook kwaliteitsvol kan zijn.

Meer informatie via www.vlaamsbrabant.be/nl/energie-en-wonen/kleinschalig-wonen



“Een woning delen met familie, partner, vrienden of lotgenoten lijkt voor veel mensen de beste manier om wonen betaalbaar te maken. Maar deze oplossing wordt niet ondersteund vanuit de overheid.”

4.4.2 Kamer-wonen

Het Netwerk Tegen Armoede bevroeg mensen in armoedesituaties over hun ervaringen met kamerwonen. De meesten zien in een kamer wonen niet als een duurzame, maar wel als een tijdelijke oplossing. Vooral het delen van sanitair of keuken wordt als hinderlijk ondervonden. Het onderhoud van de gemeenschappelijke delen, afspraken maken en doen naleven, maken het leven op kamers niet makkelijk.

Daarbovenop hebben mensen die om financiële redenen noodgedwongen op kamers wonen, vaak de nodige zorgen. Met verschillende mensen, elk met hun eigen problemen en zorgen samenleven, zorgt voor de nodige stress. Kamer-wonen wordt dan niet gezien als een comfortabele manier van wonen. Een kamer zal maar zelden een thuis worden, waar men rust ervaart (Vlaamse Woonraad, 2019).

Kamer-wonen als eigen keuze en als vorm van solidair samenwonen, zou nochtans wel een deel van de oplossing kunnen zijn. Daarvoor zijn wel een aantal veranderingen nodig in hoe naar het delen van woonruimtes wordt gekeken. In het hoofdstuk ‘alternatieve woonvormen’ komen we hierop terug.

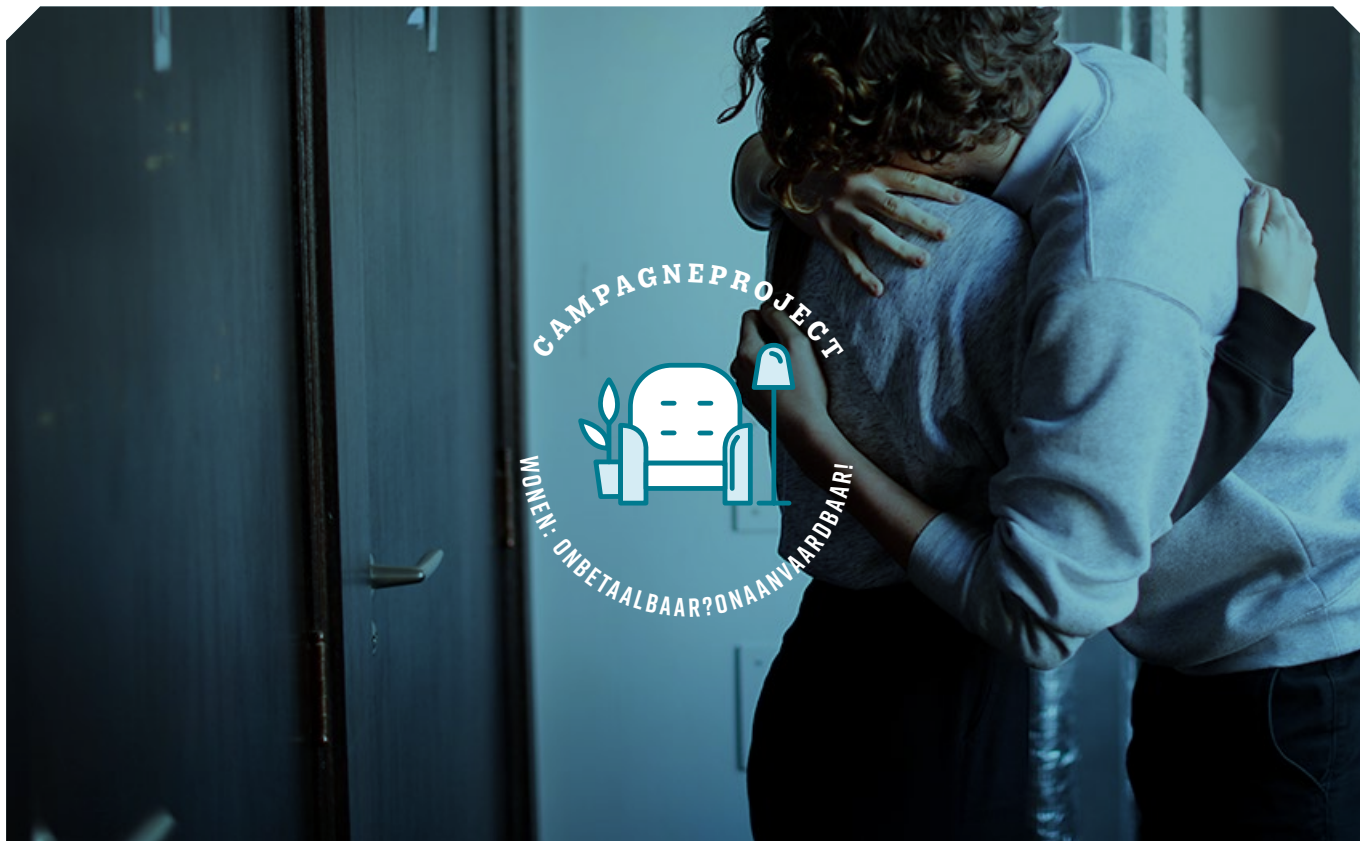
4.4.3 Solidair samenwonen

Een woning delen met familie, partner, vrienden of lotgenoten lijkt voor veel mensen de beste manier om wonen betaalbaar te maken. Maar deze oplossing wordt niet ondersteund vanuit de overheid. Integendeel, mensen die een woning delen om beter uit de kosten te geraken, zien daardoor hun uitkering dalen (Stroobants & Morel, 2018). Het is één van de grote frustraties voor veel mensen in armoedesituaties, één die regelmatig terugkwam in de gesprekken in de lokale Welzijnsschakels en tijdens de signaaldag.

Daarnaast zijn er veel mensen die het jammer vinden dat zij door de strenge regels rond samenwonen niemand kunnen helpen die in nood zit. Veel mensen die wel een degelijke woning hebben, willen maar wat graag hulp aanbieden aan mensen met minder geluk. Ze weten immers maar al te goed wat het is om in een slechte woning te wonen of geen dak boven het hoofd te hebben. Het feit dat deze individuele solidariteit zo’n grote financiële gevolgen heeft, zorgt voor veel frustratie.

“De regelgeving rond samenwonen confronteert mensen in armoedesituaties met verregerende controles die een inbreuk betekenen op hun privéleven. Mensen in armoedesituaties getuigen bovendien dat de regelgeving rond samenwonen hen verhindert in hun gewone relatie- en gezinsvorming.” (Stroobants & Morel, 2018)

Het vraagstuk van het statuut ‘samenwonende’ moet dringend aangepakt worden. Dit wil niet zeggen dat het statuut in alle stelsels en in alle vormen van uitkeringen op de schop moet. Maar het uitgangspunt moet steeds zijn dat alle individuen, alleenstaand of binnen een koppel of gezin, een menswaardig leven moeten leiden. Daarnaast wordt het schaalvoordeel van samenleven soms te hoog ingeschat. Het gevoel overheerst dat de overheid wel wil zorgen dat mensen kunnen overleven, maar niet dat ze kunnen leven.



Melissa: “Ik ben zekerder geworden”

Door omstandigheden ontmoet ik Melissa de eerste keer aan het station, vlak bij haar school. Ze vertelde me aan de telefoon dat ze blauwe haren heeft, dat ik haar wel zal herkennen.

Inderdaad, ik zie in de verte een meisje afkomen met blauw haar, een rugzak op, enkele zakken met spullen bij en een gebogen houding, opgetrokken schouders.

Eens in de auto praat ze ononderbroken en vertelt dat ze moeilijk contact legt en erg zenuwachtig is betreft de verhuis. Melissa verbleef de laatste weken hier en daar. Ze was thuis buiten gezet na een heftige ruzie, waarbij Melissa de politie heeft gebeld. Ze kon er niet langer blijven. Aanvankelijk wil Melissa niets meer met haar ouders te maken hebben. Ze is blij met het kamertje dat ze in ons huis mag bewonen en hoopt de komende periode wat rust te vinden.

Langs de ene kant zie ik een onzeker meisje met veel zorgen en angsten, langs de andere kant een meisje met veel veerkracht, humor en zelfinzicht. Gaandeweg blijkt ze toch oogcontact te durven maken en kan ze vlot vertellen over haar interne processen. Melissa heeft concrete doelen, de ene klein, de andere groter. Ze wil haar diploma halen, vlotter contact leggen met mensen, haar grens durven aangeven, zelf bellen naar officiële instanties, zich evenwichtiger voelen.... Het ene doel vraagt oefening aan mijn bureau, het andere doel vraagt overleg met derden, maar waar Melissa vooral nood aan heeft is serieus genomen worden en een luisterend oor. Iemand die het overzicht bewaart. Stilaan vertelt ze over haar thuissituatie.

Er komt veel verdriet naar boven, en donkere gedachten. We besluiten samen dat een opname in psychiatrie nodig is. Deze opname lijkt een kantelpunt. Melissa zit even heel diep, maar dankzij haar veerkracht kruipt ze uit de put. Ik neem even de praktische rol op mij en zorg voor haar spullen en kom langs tijdens de bezoeken. Melissa geeft aan mij en aan de school de toestemming om haar ouders op de hoogte te brengen van haar opname. Het contact met thuis groeit en Melissa groeit. Na enkele weken komt ze terug naar ons huis met een noodplan op zak. Er komt nog een mobiele dienst aan huis. Het blijft een proces van vallen en opstaan. Melissa kan erg schommelen in haar emoties. De vele gesprekken en tips van iedereen (psychiater, de mobiele dienst, van mezelf...) brengen fundamentele veranderingen teweeg. De hobbelige weg wordt steeds vlakker. Tegelijk zie je het uiterlijk van Melissa veranderen. Het blauw ruilt ze in voor paars, bruin en uiteindelijk zwart. Haar kledingstijl verandert mee, waar ze haar eigen grens mee opzoekt. Uiteindelijk zie ik ook in haar uiterlijk meer evenwicht.

Na een jaar verhuist Melissa naar een leuk appartement. Ondertussen heeft ze haar diploma op zak en heeft ze via interim een job van een half jaar. Alle contacten met interim en dergelijke heeft ze zelf gelegd. Op het einde van de begeleiding zegt Melissa: 'Ik was een klein meisje en ben ondertussen een jonge vrouw die veel zekerder is geworden.'

Met dank aan campagneproject Kaizen, afdeling van vzw Jeugdorp. Kaizen krijgt steun van Welzijnszorg.



5. SPECIFIEKE GROEPEN OP DE WOONMARKT

5.1 Jongeren

Steeds meer jongeren blijven bij hun ouders wonen, ook wanneer ze al aan de slag zijn. Hiermee besparen ze heel wat geld. Geld dat ze kunnen opzij zetten voor een huurwaarborg of eigen inbreng voor de aankoop van de woning.

Maar voor veel jongeren die opgroeien in een armoedesituatie is thuis blijven wonen en sparen geen optie. Als een woning te klein is voor het gezin, zal een jongere al snel (moeten) beslissen om te verhuizen. Welzijnszorg vreest ook dat de recente beslissing om bij de huurprijsberekening van een sociale woning het inkomen van inwonende kinderen al vanaf 18 jaar (vroeger 25 jaar) mee te nemen, nog meer jongeren zal aanzetten of dwingen om het huis vroegtijdig te verlaten.

Soms is de relatie met de ouders te zwaar verstoord om nog thuis te kunnen wonen. Jongeren die een tijdje in de jeugdzorg hebben verbleven en daarna op zoek moeten gaan naar een eigen woonst, hebben het vaak heel moeilijk. Ze hebben weinig financiële middelen, een beperkt netwerk en soms moeite om zelfstandig te wonen.

Het Credohuis is een veilige thuis voor jongeren

Het Credohuis in Pelt biedt een warme thuishaven aan vier jongeren die om één of andere reden geen andere plek vinden om te wonen. Bij deze dak- en thuisloze jongeren ontmoet je jeugdinstellingverlaters, sofaslapers of jongeren die er niet in slagen zelfstandig hun plaats in de maatschappij te vinden.

Het huis is een warme thuis waar de jongeren rust vinden en tot bloei kunnen komen. Met een huiselijke sfeer, een gezellige zithoek, verse bloemen en fruit, een tuintje... én met intensieve en integrale begeleiding zetten ze de jongeren op weg om (terug) hun leven in handen te nemen en te durven dromen van de toekomst.

Men streeft ernaar om de jongeren hun identiteit, bekwaamheid en zelfstandigheid te laten (her-)ontdekken, keuzes te maken en deze in de praktijk te brengen. Concreet gaat dit over sociaal functioneren, emotioneel welzijn, gezondheid, maar ook omgaan met geld of een zinvolle dagbesteding.

In het Credohuis is er 24/7 iemand aanwezig. Buiten de uren van de trajectbegeleider is er steeds een vrijwilliger, dus ook 's avonds en 's nachts. Ze vragen een groot engagement aan hun vrijwilligers (één shift per twee weken), maar op deze manier maken ze deel uit van de 'Credofamilie' en kunnen de jongeren altijd bij hun 'oudere broer of zus' terecht. De vrijwilligers dragen op deze manier iets belangrijks bij in de levens van deze jongeren.

Het Credohuis is een initiatief van JoLi vzw en krijgt steun van Welzijnszorg.

Jongeren tussen 17 en 21 jaar kunnen begeleid zelfstandig wonen. Bij begeleid zelfstandig wonen helpt een begeleider de jongere bij alle praktische zaken: het zoeken naar een woning en een opleiding of werk, inschrijving bij het OCMW of de werkloosheidsdienst, begeleiding bij de bank, omgaan met geld en papieren, structureren van huishoudelijke taken... Ook bij het invullen van de vrije tijd en het onderhouden van contacten met familie en vrienden helpt de begeleider de jongere op weg.

Tot 25 jaar zijn er ook nog ambulante vormen van begeleid zelfstandig wonen beschikbaar, via CAW of andere zorginitiatieven. Het grote probleem voor jongeren die er alleen voor staan, is zorgen voor een stabiel en hoog genoeg inkomen. Veel jongeren die in een traject begeleid wonen zitten, hebben een leefloon. Het is zeer moeilijk om met een leefloon een woning te vinden en te behouden. Ook de overgang tussen de hulpverlening als jongvolwassene (tot 25 jaar) en als volwassene loopt niet altijd vlot. Hierdoor ontstaan soms schrijnende situaties die een voorbode kunnen zijn voor een leven in armoede.

Negatieve spiralen doorbreken

“Een stabiele woning zorgt ervoor dat jongvolwassenen van daaruit hun leven opnieuw kunnen opbouwen en zich zo uit het spiraal van armoede hijsen.”

Kaizen biedt een plek om te wonen aan jongeren en jongvolwassenen tussen de 16 en 25 jaar die, om welke reden dan ook, geen vaste verblijfplaats hebben. Dit kan zijn omdat ze niet meer welkom zijn thuis, omdat ze aan het rondzwerven zijn van de ene persoon naar de andere, omdat ze dakloos zijn, ...

Kaizen gelooft sterk in de krachten, capaciteiten en mogelijkheden van elk individu. De afdeling zet in op samenwerken, zowel met het nog bestaande informele netwerk van de jongeren als met andere professionelen. Jongeren krijgen ondersteuning tijdens wekelijkse contacten om hen voor te bereiden op het (terug) alleen gaan wonen. Ze streven ernaar om de jongeren te activeren naar een zinvolle dagbesteding ((vrijwilligers)werk, opleiding, school ...). In een periode van een half jaar tot een jaar zet Kaizen in op het positieve en op kleine stapjes naar verandering.

Het gaat vaak over jongeren die in (kans)armoede zijn opgegroeid, in gezinnen waar negatieve ervaringen zich opstapelden. Die vicieuze cirkel willen de medewerkers van Kaizen doorprikken. Ze proberen de jongeren terug te motiveren en meer vertrouwen te geven in zichzelf en de maatschappij, zodat ze zichzelf durven en kunnen ontwikkelen. Door meer grip te krijgen op hun eigen leven, groeit voorzichtig ook het geloof in de maakbaarheid van hun eigen toekomst.

Kaizen geeft de signalen die ze opvangen in hun werking ook door aan andere hulpverleners en organisaties en brengt dit onder de aandacht van de lokale en Vlaamse overheid. Zo streven ze ernaar dat de positie van deze jongeren meer aandacht krijgt in politiek en beleid. Ze weten namelijk uit ervaring dat deze leeftijdsgroep, die heel wat belangrijke stappen zetten in hun leven (meerderjarigheid, alleen wonen, werk ...), vaak onderbelicht blijft. Nochtans is deze periode van groot belang om de negatieve spiralen te doorbreken. Als er maar de nodige ondersteuning is en geloof in de krachten van deze jongeren.

Kaizen is een afdeling van vzw Jeugdorp en krijgt steun van Welzijnszorg.



“De overheidsondersteuning in de zoektocht van erkende vluchtelingen naar een woning is ontoereikend. Zo belanden mensen vaak in woningen van slechte kwaliteit en/of in onaangepaste woningen.”

5.2 Vluchtelingen en nieuwkomers

De federale opvangwet stelt dat een vluchteling of subsidiair beschermde in principe binnen de twee maanden na zijn erkenning de asielopvang moet verlaten. In een recente bevraging van de VVSG gaf 45% van de OCMW's aan dat de gemiddelde zoektocht naar een woning meer dan vijf maanden bedraagt, tegenover 20% in 2017 (Delepeleire, 2019). De druk om een woning te vinden neemt ongekende proporties aan. De overheidsondersteuning in de zoektocht van erkende vluchtelingen naar een woning is ontoereikend. Zo belanden mensen vaak in woningen van slechte kwaliteit en/of in onaangepaste woningen. En loopt hun inburgering vertraging op of kan ze gewoon niet starten.

Daarbij komt dat de zoektocht naar een huis niet de enige bekommernis is van iemand die net in ons land is aangekomen. Ook het wennen aan de nieuwe context, taal en cultuur vraagt veel energie. Daarnaast zijn er vaak nog zorgen over achtergebleven familieleden en is er nood aan traumaverwerking. Met deze kopzorgen een job zoeken, een opleiding starten en een woning vinden is een moeilijke opgave. Veel vrijwilligersgroepen springen in, maar ook voor hen is het soms een moeilijke zoektocht naar een verhuurder die een pand wil verhuren aan vluchtelingen.



ORBIT vzw

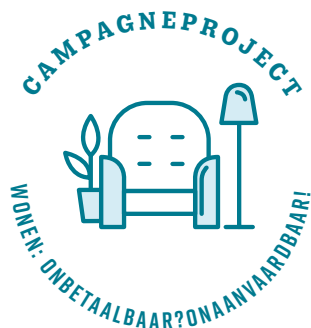
ORBIT vzw startte het project 'Woning Gezocht, Buren Gevonden' in samenwerking met de Verenigde Protestantse Kerk in België en uitgeverij Halewijn. Het was en is het antwoord op de woningnood en de vraag van burgerinitiatieven die daarrond ontstonden. ORBIT ging in op hun vraag naar versterking van hun inspanningen om het recht op kwaliteitsvol en betaalbaar wonen voor erkende vluchtelingen te realiseren. Dat geeft ORBIT de mogelijkheid ook nieuwe initiatieven te stimuleren en te begeleiden.

Het is een positief signaal dat burgers willen bijdragen aan de woonmogelijkheden en de integratie van erkende vluchtelingen. De initiatieven staan in de bres om – op een vernieuwende wijze – het aanbod van woningen voor kwetsbare huurders te verhogen door in te zetten op alternatieve woonvormen en de private woonmarkt verder sociaal te bestemmen.

ORBIT heeft als missie het respect van de (grond)rechten en de waardigheid van migranten met en zonder wettig verblijf te behartigen. Daarom wil ORBIT burgers en hun initiatieven versterken. Hun zoektocht naar woningen brengt #iedereeraanboord, gaat racisme en discriminatie tegen en is een kans om het samenleven in superdiversiteit te realiseren. Aangezien burgers botsen op racistische discriminatie op de woningmarkt en op communicatieproblemen die te maken hebben met een gebrek aan interculturele en interlevensbeschouwelijke competenties, kan ORBIT ook knowhow aanbrengen vanuit andere expertisevelden.

Meer informatie: www.woninggezocht.be

ORBIT vzw is campagnepartner van Welzijnszorg.



Vluchtelingen Ondersteuning Sint-Niklaas

“Daar waar de overheid tekortschiet in het waarborgen van de rechten van de vluchtelingen, moet VLOS voor hen opkomen.”

Welzijnsschakel VLOS (Vluchtelingen Ondersteuning Sint-Niklaas) is een ongebonden vzw die vluchtelingen en asielzoekers ondersteunt in hun zoektocht naar opvang, materiële hulp en administratieve begeleiding in hun verblijfsprocedures. Verder organiseren de vele vrijwilligers van VLOS tal van activiteiten voor vluchtelingen én het brede publiek.

De werking van VLOS steunt bijna exclusief op de inzet van tientallen vrijwilligers. Samen met CAW Oost-Vlaanderen neemt VLOS het heft in eigen handen om het nijpende huisvestingsprobleem in Sint-Niklaas en het bredere Waasland aan te pakken. Er zijn namelijk onvoldoende betaalbare woningen voor wie moet leven van een leefloon of een minimumuitkering. Ze huren een aantal grote woningen, Solidaire Woningen. Via een aangepast contract kunnen vluchtelingen of Belgen een deel van de woning huren. Ze hebben een eigen slaapkamer, maar delen de overige ruimtes. Samen en met de steun van woonbegeleiders dragen de bewoners zorg voor hun thuis en voor elkaar. De begeleiders werken als bemiddelaars tussen de bewoners en zorgen dat het samenleven in diversiteit goed loopt.

Welzijnsschakel VLOS is een campagneproject en wordt gesteund door Welzijnszorg.

5.3 Arbeidsmigranten

Door het vrij verkeer voor werknemers uit lidstaten uit van de Europese Unie (EU) is de interne arbeidsmigratie in aantallen sterk toegenomen. Stap voor stap kregen werknemers of zelfstandigen de mogelijkheid om legaal te werken. Soms voor een korte duur. Soms voor onbepaalde duur. Daarnaast is er ook het fenomeen van de seizoensarbeid. Meestal gaat het dan om mensen die groenten of fruit komen oogsten. Alleszins is het vaak handenarbeid waar hier weinig of geen kandidaten meer voor gevonden worden.

Deze mannen en vrouwen moeten ook menswaardig gehuisvest worden. En dat is niet altijd geval. Hoewel de werkgevers verplicht zijn daarin te voorzien, belanden de werknemers vaak in panden die ongezond, duur of onbewoonbaar zijn. In een aantal gevallen worden vakantieparken of vakantiehuizen gehuurd om werknemers in te huisvesten. Ook hotelkamers, containers of tweederangs-woningen worden ingezet.

In Vlaanderen is dit een onderbelicht thema. Er is weinig onderzoek en zeker te weinig inspectie op de woonkwaliteit. Dat betekent ook dat er geen gegevens zijn over de naleving van de wettelijke regelgeving.

Het zou goed zijn deze kwestie beter onder de loep te nemen. Het is immers geen voorbijgaand fenomeen. Meer dan ooit zijn deze tienduizenden EU-werknemers een structureel gegeven op onze arbeidsmarkt, en dus op de huisvestingsmarkt.

5.4 Mensen zonder wettig verblijf

Mensen die geen geldige verblijfsdocumenten hebben, bevinden zich in een uiterst kwetsbare positie. Ook op het vlak van huisvesting. In theorie kunnen ze wel een gewoon geldig huurcontract afsluiten. Maar de steeds grote vraag naar papieren bewijzen van inkomen (arbeidscontracten, loonfiches) maakt de toegang tot een goede woning voor mensen zonder wettig verblijf praktisch onmogelijk. Naast verblijven bij vrienden en familie zien mensen zonder wettig verblijf zich genoodzaakt om een woning te huren bij een 'huisjesmelker'. Gebreken aanklagen doen ze maar zelden. Een ongeschiktheid- of onbewoonbaarheidsverklaring is voor mensen zonder wettig verblijf een echte ramp. Een lokaal bestuur heeft namelijk geen verplichting om een alternatief te helpen zoeken.

Ook onder de daklozenpopulatie vind je heel veel mensen 'zonder papieren'. Dit gaat dan zowel over mensen die nooit een geldig verblijfstatuut hebben gehad, als mensen die door omstandigheden hun wettig verblijf niet hebben kunnen behouden.


5.5 Personen met zorgnoden

Vermaatschappelijking van de zorg

Ontwikkelingen in de gezondheidszorg en welzijnszorg zoals de de-institutionalisering van de zorg en de 'vermaatschappelijking van de zorg', zorgen voor meer mensen met zorgnoden die op zoek zijn naar een eigen woonst. Er wordt steeds meer de keuze gemaakt om mensen met een zorgbehoefte zoveel mogelijk te integreren in de samenleving in een eigen woning, dan wel in een voorziening.

Deze evoluties hebben ook hun impact op de woonmarkt. De schaarste op de woonmarkt en zeker voor aangepaste woningen, zorgt voor een harde concurrentie in de zoektocht naar een woning. Het inkomen van mensen met zorgnoden is vaak ontoereikend om een goede woning op de private markt te kunnen huren. Maar over een stabiele woning kunnen beschikken, is een belangrijke voorwaarde om in de samenleving te (her)integreren en zorg te kunnen ontvangen (Brusselmans et al., 2019).





“Een ongeschiktheid- of onbewoonbaarheidsverklaring is voor mensen zonder wettig verblijf een echte ramp. Een lokaal bestuur heeft namelijk geen verplichting om een alternatief te helpen zoeken. “

Vergrijzing

Ook de vergrijzing heeft een effect op de woonmarkt. Mensen worden ouder en hebben andere woonbehoeften dan toen ze jonger waren. Veel 65-plussers wonen in hun eigen, maar onaangepaste woningen en hebben niet altijd de middelen of zin om nog renovatiewerken te doen. Meer en meer 65-plussers moeten een beroep doen op sociale huisvesting omdat de hoogte van de pensioenen niet toelaat een woning te huren op de private markt (Brusselmans et al., 2019).

5.6 Dak- en thuislozen

Dakloosheid wordt volgens de federale overheid gedefinieerd als : *‘De persoon die niet over een eigen woonegelegenheid beschikt, die niet de middelen heeft om daar op eigen krachten voor te zorgen en daardoor geen verblijfplaats heeft of die tijdelijk in een tehuis verblijft in afwachting dat hem een eigen woonegelegenheid ter beschikking wordt gesteld.’*

In deze definitie wordt enkel gekeken naar het aspect wonen, terwijl dakloosheid veel meer is dan geen dak boven het hoofd hebben. Dakloosheid betekent ook vaak: geen toegang tot rechten hebben.

Dakloosheid kent ook meer invalshoeken dan de persoon die op straat moet slapen. FEANTSA, de Europese non-profit koepelorganisatie voor dak- en thuislozen, maakte een typologie op om verschillende situaties van dak- en thuisloosheid in kaart te brengen. Hier wordt bijvoorbeeld ook melding gemaakt van mensen die tijdelijk bij familie of vrienden wonen zonder huurcontract. Deze brede kijk op dakloosheid, brengt veel meer precieze woonsituaties aan het licht. Er worden geen systematische cijfers van het aantal mensen die in een situatie van dak- of

thuisloosheid verkeren, bijgehouden. In 2014 voerde het Steunpunt Welzijn, Volksgezondheid en Gezin een nulmeting uit. In totaal ging het om 6.057 mensen met een extreem precieze woonsituatie, waarvan 1.728 onder de 18 jaar (Meys & Hermans, 2014). Dit is een onderschatting van het probleem. Mensen die geen gebruik maken van de winteropvang konden in dit onderzoek niet meegeteld worden.

In Brussel organiseert La Strada, het steunpunt Thuislozenzorg, sinds 2008 regelmatig tellingen. Zij meten een verdubbeling van het aantal mensen met tijdelijke, onzekere of inadequate huisvesting. Bij de meting in de winter van 2016-2017 ging het om 3.386 personen (La Strada, 2019).

Mensen die in een situatie van dak-of thuisloosheid verkeren, wordt onrecht gedaan. Niet alleen het recht op wonen is niet gegarandeerd. Dak-of thuisloosheid heeft een enorme impact op je dagelijkse leven en je mogelijkheden om andere rechten te bekomen. Mensen die dak- of thuisloos zijn, zitten in een positie van onderbescherming. Ze hebben meer rechten dan waar ze gebruik van maken (bijvoorbeeld uitkeringen, medische hulp...). Hun woonsituatie, geen adres of domicilie hebben, maakt het hen onmogelijk of zeer moeilijk om de hulp en ondersteuning te verkrijgen die ze nodig hebben. Een aanpak van dak- en thuisloosheid moet dus een alomvattende aanpak zijn, waar alle levensdomeinen aandacht krijgen. En uiteraard moet het woonbeleid ook sterk inzetten op de preventie van dak- en thuisloosheid. We komen in de campagne volgende jaar nog terug op de specifieke situatie van dak- en thuislozen.

We komen in de campagne volgend jaar nog terug op de specifieke situatie van dak- en thuislozen.



ETHOS – Europese typologie over thuisloosheid en sociale uitsluiting op vlak van wonen

		Operationele categorie	Leefsituatie	Definitie
Conceptuele categorie	DAKLOOS	1 In openbare ruimte leven (geen vaste verblijfplaats)	1.1 Openbare ruimte of open lucht	Leven op de straat en in openbare ruimte, zonder vaste verblijfplaats.
		2 Mensen in nachtopvang	2.1 Laagdrempelige opvang (direct toegankelijk)	Mensen zonder vaste verblijfplaats die gebruik maken van de nachtopvang, laagdrempelige opvang, korte duur
	THUISLOOS	3 Mensen in opvang voor thuislozen	3.1 Opvangcentrum halflange termijn	Opvang voor kortdurend verblijf
			3.2 Tijdelijke huisvesting	Tijdelijke huisvesting (geen vastgestelde tijdslimiet)
			3.3 Huisvesting als overbruggingsperiode	Tijdelijke huisvesting (vastgestelde overbruggingsperiode) bv. OCMW
		4 Mensen in vrouwenopvang	4.1 Vluchthuizen 4.2 Vrouwenopvang	Opvang voor vrouwen die slachtoffer zijn van huiselijk geweld
		5 Mensen in opvang voor asielzoekers en immigranten	5.1 Asielzoekerscentrum	Gesloten asielcentra of tijdelijke opvang door hun verblijfsstatus
			5.2 Pensioen voor seizoensarbeiders	
	6 Mensen die binnenkort uit een instelling komen	6.1 Penitentiaire inrichting	Geen huisvesting beschikbaar vóór vrijlating	
		6.2 Medische instellingen (inclusief afkickcentra, psychiatrische ziekenhuizen) 6.3 Jeugdinstanties	Geen huisvesting beschikbaar vóór vrijlating Blijven langer door gebrek aan huisvesting	
	7 Begeleid wonen	7.1 Zorgwonen voor oudere daklozen	Begeleid wonen voor ouderen in groepswooning	
		7.2 Begeleid wonen voor mensen die dakloos zijn geweest	Begeleid wonen voor individuen	
	INSTABIELE HUISVESTING	8 Mensen zonder een huurcontract	8.1 Tijdelijk bij familie of vrienden	Leven in tijdelijk conventionele huisvesting bij familie of vrienden (niet uit vrije keuze)
8.2 Zonder formeel huurcontract			Gebieden van een woning zonder formeel huurcontract (niet kraken)	
8.3 Illegale bezetting van terrein			Bezetten van terrein zonder wettelijke rechten	
9 Mensen die uit hun huis worden gezet		9.1 Uitgevoerd dwangbevel (huurhuis)	Wanneer procedures voor uithuiszetting in gang gezet zijn	
	9.2 Terugname bevel (koopwoning)	Wanneer de hypotheekverstrekker het huis in beslag mag nemen wegens niet aflossing woningkrediet		
10 Mensen die leven onder dreiging van huiselijk/familiaal geweld	10.1 Gemeld bij politie	Wanneer de politie actie onderneemt om veiligheid voor slachtoffers van huiselijk geweld te garanderen		
ONTOEREKENDE HUISVESTING	11 Mensen in tijdelijke / niet conventionele woningen	11.1 Camper / caravan	Niet bedoeld als standaard woonplaats (bv. Roma, zigeuners, woonwagenbewoners, campingbewoners)	
		11.2 Niet conventionele woonruimte	Tijdelijke schuilplaats (kraken)	
		11.3 Tijdelijke aard	Illegale bezetting van een terrein/gebouw (kraken)	
12 Mensen in ongeschikte huisvesting	12.1 Woning ongeschikt voor bewoning	Woonruimte die ongeschikt is verklaard voor bewoning		
13 Mensen die wonen in een extreem overbevolkt gebouw	13.1 Hoogste nationale norm van overbevolking	Bepaald als het overschrijden van de nationale of regionale dichtheidsnorm voor oppervlakte of bruikbare kamers, huissmelkerij		

FEANTSA is supported financially by the European Commission. The views expressed herein are those of the author(s) and the Commission is not responsible for any use that may be made of the information contained herein.



Iedereen is welkom in 't Café

“'t Café is open voor daklozen, thuislozen en iedereen die het minder breed heeft, maar bovenal is iedereen welkom, ook als men niet 'arm' is en men zich wil verbinden met de rest van de samenleving.”

't Café is een project van de Bond Zonder Naam (Sociaal vzw) en richt zich op dak- en thuislozen en iedereen die het minder breed heeft. Ze bieden een warme en veilige plek aan waarbinnen mensen, hoe anders ook, erkenning, kansen en steun krijgen, zichzelf kunnen zijn en zich kunnen verbinden met andere mensen en met de samenleving.

Een grote troef zijn de activiteiten en ontspanningsmogelijkheden. De gasten kunnen meemaken en mee beleven wat voor anderen heel gewoon lijkt. Dat zal de armoede en dak- en thuisloosheid niet onmiddellijk structureel aanpakken, maar het maakt het misschien draaglijker en geeft eerst wat rust om te bekomen van 'de zotte morgen'.

Een bericht van een (ondertussen ex-dakloze) bezoeker: “In de jaren dat ik zelf dakloos ben geweest, besef ik meer en meer hoeveel geluk ik heb gehad, dat ik eindelijk na vijf jaar op straat te hebben geleefd dat wereldje voorgoed vaarwel heb mogen zeggen!

Ik herinner me nog goed dat we afgelopen jaar in april naar de Ardennen zijn geweest. Wat heb ik daar van genoten! Ik leefde helemaal op. Even weg uit de dagelijkse sleur van miserie en ellende.

Respect en nogmaals een diepe buiging zijn de enige woorden die ik kan uitspreken naar mensen en organisaties zoals Bond Zonder Naam die toch proberen de dagelijkse sleur van de daklozen iets dragelijker te maken, al zullen jullie de problemen niet kunnen oplossen. Dank jullie wel.”

't Café is een initiatief van Bond Zonder Naam Antwerpen en wordt gesteund door Welzijnszorg

Focus op Brussel

De beperkte beschikbaarheid van gegevens maakt het moeilijk om de huisvestingsproblematiek in het Brussels Gewest nauwkeurig in kaart te brengen. Mede daarom hebben we in bovenstaande analyses vaak gebruik gemaakt van de Vlaamse cijfers, eventueel aangevuld met de Brusselse cijfers waar beschikbaar.

Alle problemen die mensen in armoede meemaken op de huisvestingsmarkt, komen uiteraard ook voor in Brussel. In deze zijspng willen we een aantal specifieke contexten voor Brussel verduidelijken.

Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest kent een sterke bevolkingsgroei. Op 20 jaar tijd steeg het inwonersaantal met 24,5%. En dus steeg ook de vraag naar woningen. Tegelijkertijd was er ook een verarming van de bevolking. Het gemiddeld inkomen per inwoner in Brussel ligt 22% lager dan voor België en ongeveer 33% van de Brusselse bevolking heeft een inkomen onder de armoedegrens.

De Brusselse markt is ook een echte huurmarkt. Ongeveer 60% van woningen zijn huurwoningen. Een grote huurmarkt is een stedelijk fenomeen, maar de grote Vlaamse steden hebben toch een kleinere huurmarkt in vergelijking met Brussel. Binnen het Brussels gewest zijn er ook grote verschillen. De huurmarkt concentreert zich in het centrum en de eerste kroon⁷.

De prijs om te wonen is enorm gestegen in Brussel: de gemiddelde huurprijzen verdubbelden. De koopwoningen stegen met 300% voor appartementen en 450% voor woningen.

De grote vraag naar woningen heeft de prijzen omhoog gestuwd, met desastreuze gevolgen voor mensen met een laag inkomen (Zimmer, 2019). In het algemeen steeg in het Brussels Gewest, zoals in de rest van België, de huurprijs van kleine woningen sterker dan deze van grote woningen (Observatorium voor Gezondheid en Welzijn, 2019).

“De uitdagingen op het vlak van wonen in Brussel zijn enorm. De huur- en verkoopprijzen in het Hoofdstedelijk Gewest stijgen veel sneller dan de inkomens van haar inwoners. Het zijn de gezinnen met de lage inkomens die het hardst getroffen worden door die stijging.”(Brusselse Bond voor het Recht op Wonen)

Drie vierde van de Brusselse huurders heeft een hoge woonquote. Ze betalen meer dan een derde van hun inkomen aan huur. Voor leefloongerechtigden werd berekend dat de helft tot meer dan 2/3 van het inkomen gespendeerd wordt aan huur, afhankelijk van de gezinssituatie. Voor een alleenstaande kan het oplopen tot 70% van zijn/haar budget voor de huur van een appartement met één slaapkamer.

Kwaliteit

Ongeveer 22% van de Brusselse huishoudens verklaart in de Gezondheidsenquête 2013 (Sciensano) een woning te betrekken met minstens één van volgende problemen: vocht in de woning, overbezetting en/of niet de mogelijkheid hebben de woning te verwarmen. Private huurders (26 %) worden vaker met deze problemen geconfronteerd dan eigenaars (13 %).

Energiearmoede

28 % van de Brusselse huishoudens (of ongeveer 152 641 huishoudens) worden getroffen door een vorm van energiearmoede, een cijfer vergelijkbaar met Wallonië maar beduidend hoger dan in Vlaanderen (16 %) (Coen en Meyer, 2019 in (Observatorium voor Gezondheid en Welzijn , 2019).

“De uitzonderlijk hoge huur- en verkoopprijs, de verouderde staat van de woningen en de hoge armoede hebben als gevolg dat een niet verwaarloosbaar deel van de bevolking leeft in overbevolkte woningen van slechte kwaliteit, zich in een situatie van thuisloosheid bevindt of het Gewest heeft moeten verlaten.” (Observatorium voor Gezondheid en Welzijn, 2019)In het vorige deel bespraken we in detail welke problemen mensen in armoedesituaties ondervonden op de woonmarkt.

7. Eerste kroon

Verwijst naar de wijken tussen de lanen van kleine ring en de middenring, gevormd door de Churchillaan (in het zuiden), de militaire lanen (in het oosten: Generaal Jacques, Generaal Meiser, Brand Whitlock, August Reyers, Generaal Wahis) en de spoorlijnen (in het westen). Vanuit gemeentelijk oogpunt associeert men die gewoonlijk met Anderlecht, Etterbeek, Elsene, Koekelberg, Sint-Jans-Molenbeek, Schaarbeek, Sint-Gillis en Sint-Joost-ten-Node.



Besluit

Besluit: de wooncrisis treft mensen in armoede dubbel

De cijfers, het onderzoek en de getuigenissen in dit eerste deel tonen aan dat mensen in armoedesituaties altijd de dupe zijn van de grote concurrentie op de woonmarkt. Ze moeten te vaak genoegen nemen met woningen die onbetaalbaar en ongezond zijn. Die ongelijkheid vinden we zowel terug op de koop- als huurmarkt. Ze voelen zich onzeker door hun zwakke positie op de woonmarkt. Oplossingen die ze zoeken om hun situatie toch enigszins leefbaar te maken, worden bovendien afgestraft. Deze situatie is onaanvaardbaar. Het is de taak van de overheid om bij te springen daar waar de markt het recht op wonen niet kan garanderen. Dat zou de overheid dus prioritair moeten doen voor mensen in armoedesituaties en andere groepen met een maatschappelijk kwetsbaar profiel. In het volgende deel bespreken we de aanbodzijde van de woningmarkt, de private aanbieders en de overheidsinitiatieven.



DEEL 2



Het aanbod

In het volgende deel willen we even naar de aanbodzijde van de woonmarkt kijken. Welke huizen worden aangeboden op de woonmarkt? En wat doen de regionale overheden om het recht op wonen te garanderen? Ten slotte onderzoeken we hier ook op welke manier nieuwe woonvormen opgezet worden om de problemen op de woonmarkt te verhelpen. We hebben daarbij in het bijzonder aandacht voor de problemen waarmee mensen in een armoedesituatie geconfronteerd worden bij zo'n nieuwe woonvormen.



1. HET AANBOD VAN DE PRIVATE WOONMARKT

De woonmarkt is een echte markt geworden. Een bijzonder lucratieve markt. De beperkte opbrengst van de spaarboekjes en de onvoorspelbaarheid van de beurs drijven veel investeerders naar de huisvestingsmarkt. Het nettorendement voor eigenaar-verhuurders ligt tussen de 2,7% en 2,8% per jaar. Nettorendement wil zeggen: het bedrag dat je overhoudt nadat de kosten voor onderhoud, verzekeringen, belastingen, registratierechten, ... worden afgetrokken van de huurprijs die je krijgt (Nobels, 2020). Onverwachte kosten worden hier niet in meegenomen. Naast dit rendement heeft de eigenaar-verhuurder uiteraard ook nog het pand in zijn bezit. Voorlopig blijven de woningprijzen stijgen en valt er dus ook daar nog winst te verwachten.

Ook de coronacrisis heeft een onmiddellijk effect gehad op vastgoedinvesteringen. De coronacrisis heeft een verschuiving blootgelegd. Naast appartementen gaan investeerders steeds meer woningen met een tuin aankopen om te verhuren. De interesse van kandidaat-huurders is immers groot.

“Nieuwbouwwoningen met een tuin zijn vandaag zeer interessant voor investeerders. Er is niet alleen de grotere vraag van kandidaat-huurders, met een rendement van rond de 3,5 procent netto is het rendement van dit type vastgoed groter. Ook opvallend is dat de fors gestegen interesse voor nieuwbouwwoningen geen negatieve invloed heeft op de markt van de nieuwbouwflats. Het gaat niet om een verschuiving van de markt, maar om een extra interesse van investeerders, veroorzaakt door de onzekerheid op de beurs.” Matthias Leys, commercieel directeur Kolmont Invest in Bouw & Wonen september 2020. (Bouw & Wonen, 2020)

Investeerders doen wat voor hen logisch is: ze zoeken de formule die hen het meeste rendement opbrengt. Daarom zien we dat de private markt zich voor een groot stuk richt op kapitaalcrachtige huurders en tweeverdieners door het grote aanbod nieuwbouwwoningen en huizen met 2 à 3 slaapkamers. Dit aanbod is te groot (en duur) voor alleenstaanden en te klein voor grote gezinnen. Het aanbod is niet afgestemd op de vraag naar goedkopere huurwoningen (Dewilde & Pannecoucke, 2018). Het recht op een behoorlijke woning wordt niet waargemaakt voor de laagste inkomsgroepen omdat vraag en aanbod niet op elkaar zijn afgestemd. De overheid moet actie ondernemen om dit onrecht aan te pakken.

Een meerwaarde voor de samenleving?

De afgelopen jaren zijn met de verkoop van gronden en woningen gigantische omzetten behaald. De omzet van de verkoop van 'gewone' woningen in het Vlaams Gewest bedroeg in 2000 3,2 miljard euro. In 2017 liep die op tot bijna 10 miljard euro.

Er zijn aanzienlijke meerwaardes gerealiseerd. Meestal zonder hierop belasting te betalen. We zouden een klein percentage van die meerwaardes op de verkoop van woningen en bouwgronden kunnen afnemen en in de investeringspot stoppen (De Decker, 2020).

Een andere optie zijn de planbaten. Wanneer landbouwgrond bouwgrond wordt, door een wijziging in de gewestplannen, is deze grond opeens veel meer waard. Er werden en worden soms zeer grote winsten gemaakt. In het verleden werd al gesproken om belasting op deze winsten te heffen om hier de lokale besturen een echt woonbeleid te laten voeren. De belasting op deze meerwaarde wordt maar in een kwart van de gevallen geïnd. In het verleden werd al gedacht om de opbrengst van deze belasting door het lokaal bestuur te laten gebruiken om een echt woonbeleid te voeren.

In het kader van de 'betonstop' kwam een verhoging van de planbaten opnieuw op de agenda. Maar tegelijk stond ook een hogere schadevergoeding voor eigenaars die hun bouwgrond gewijzigd zien in de steigers. De opbrengsten zouden toch beter ingezet worden zodat de hele samenleving er baat bij heeft.



2. DE OVERHEIDSONDERSTEUNING

In België hebben de gewesten momenteel de grootste bevoegdheden op vlak van wonen, zowel qua regelgeving als financiering:

- Ruimtelijke ordening: ruimtelijke plannen, bouwvergunningen, stadsvernieuwing, monumenten en landschappen
- Wonen en huisvesting: sociale woningbouw, financiële ondersteuning van wonen, woninghuur, woonfiscaliteit, ...

2.1 De wetgeving

Het recht op een behoorlijke huisvesting is omschreven in de Grondwet. Vlaanderen en Brussel hebben dit recht op wonen opgenomen en geconcretiseerd in hun eigen Wooncode. Ook Wallonië heeft een 'Code Wallon du Logement'.

2.1.1 De Vlaamse wooncode

In Vlaanderen werd het recht op wonen opgenomen in de Vlaamse Wooncode.

“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.” (art. 3 van de Vlaamse Wooncode)

Dit artikel verduidelijkt wat begrepen wordt onder menswaardig wonen. Het gaat niet enkel over kunnen wonen (niet dakloos zijn). De woning moet zelf van goede kwaliteit zijn, tegen een betaalbare prijs. Ook de woonzekerheid is een belangrijk aspect van menswaardig wonen. Je kan ergens goedkoop wonen, maar als je van de ene op de andere dag kan uitgezet worden, geeft dit geen rust en stabiliteit. Een laatste aspect in de Vlaamse Wooncode is de woonomgeving.

De Vlaamse wooncode


De Wooncode zegt wat de Vlaamse overheid doet om het recht op menswaardig wonen te verwezenlijken:

1. huur- en koopwoningen beschikbaar stellen tegen sociale voorwaarden;
2. de renovatie, verbetering of aanpassing van het woningbestand bevorderen en zo nodig overgaan tot vervanging ervan;
3. huisvestingsondersteuning bieden aan woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden;
4. initiatieven ontwikkelen om
 - A. de prijzen te beheersen van gronden, bestemd voor woningbouw en van panden, bestemd voor bewoning;
 - B. groepen van woningen functioneel in te richten;
 - C. de woonsituatie te verbeteren van bewoners die gehuisvest zijn in een woonwagen.
5. een gerichte ondersteuning bieden om een kwalitatief en betaalbaar aanbod aan huurwoningen te stimuleren op de private huurmarkt, waarbij een evenwicht wordt nagestreefd tussen de belangen van huurders en verhuurders.

Het Vlaams woonbeleid heeft in het bijzonder aandacht voor de meest behoeftige gezinnen en alleenstaanden.

Het woonbeleid is gericht op:

1. de realisatie van optimale ontwikkelingskansen voor iedereen;
2. een optimale leefbaarheid van de wijken;
3. het bevorderen van de integratie van bewoners in de samenleving;
4. het bevorderen van gelijke kansen voor iedereen.



“De Vlaamse Wooncode stelt duidelijk een sociaal rechtvaardig woonbeleid voorop, met ondersteuning voor die mensen die het moeilijk hebben om hun recht op wonen te verwezenlijken op de private markt. Daarenboven stelt de wooncode ook dat wonen veel meer is dan een dak boven het hoofd, want het is belangrijk voor de ontwikkeling, integratie en gelijke kansen. Toch blijkt dat het behalen van de doelen uit de Vlaamse Wooncode in de praktijk niet zo vanzelfsprekend is.”

2.1.2 Brusselse Huisvestingscode

“Iedereen heeft recht op een behoorlijke woning. Hiertoe dient de terbeschikkingstelling te worden bevorderd van een woning die in overeenstemming is met de kwaliteitsregels (veiligheid, gezondheid en uitrusting), betaalbaar is, woonzekerheid biedt, aangepast is aan een handicap, een gezond binnenklimaat heeft, over een goede energieprestatie beschikt, aangesloten is op collectieve uitrustingen en in de buurt ligt van andere voorzieningen van algemeen belang (zoals met name scholen, crèches, culturele centra, handelszaken en recreatiedomeinen). Het komt de overheid toe om met name te zorgen voor de omstandigheden die noodzakelijk zijn om dit fundamentele recht te verwezenlijken.”

Art. 3 uit de Brusselse Huisvestingscode

Ook de Brusselse Huisvestingscode gaat verder dan enkel betaalbaarheid en kwaliteit. Er is specifieke aandacht voor mensen met een handicap. En goede energieprestaties zijn belangrijk bij een behoorlijke woning. Leefomgeving wordt hier verder gespecificeerd als toegang tot noodzakelijke voorzieningen.

2.2 Welke instrumenten heeft een overheid?

Welzijnszorg vzw vindt dat de overheid moet tussenkomen op de huisvestingsmarkt om het recht op wonen te garanderen. Een overheid kan op verschillende manieren tussenkomen. Volgens de literatuur zijn er drie mogelijkheden:

- met financiële instrumenten
- via regelgeving
- en via communicatieve instrumenten.

We focussen hier op de financiële instrumenten, want zij hebben het grootste effect op het recht op wonen.

Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten verstaan we onder meer subsidies. Een overheid kan subsidies op verschillende wijzen inzetten: bijvoorbeeld door te investeren in sociale huisvesting waardoor mensen een lagere woonkost hebben, of door aanbieders van woningen financieel te ondersteunen. Er is een verschil tussen universele (of algemene) en gerichte subsidies. Gerichte subsidies naar mensen met een laag inkomen (of andere groepen die het moeilijk hebben op de huisvestingsmarkt) zijn veel efficiënter in de strijd tegen armoede dan universele subsidies (Heylen & Winters, 2017).

De subsidie moet gericht zijn op mensen voor wie ze bedoeld zijn. Non-take up (het niet opnemen van subsidies) moet vermeden worden. De overheid moet dus actief op zoek naar mensen die recht hebben op de subsidie.

Een nadeel aan het gericht aanbieden van subsidies met een middelentoets, is de kostprijs van het proces. Zeker wanneer de middelentoets regelmatig herhaald moet worden om te bekijken of mensen nog steeds aan de voorwaarden voldoen. Daarnaast kan een harde grens (€5 meer verdienen = geen recht meer hebben) zorgen voor armoede- of werkloosheidsvallen. Het is een afwijking die steeds gemaakt moet worden. Universele subsidies zijn gemakkelijker te realiseren, maar hebben minder impact op armoedebestrijding (Heylen & Winters, 2017).

2.2.1 Sociaal Wonen

Sociaal wonen is de meest gekende manier waarop de overheid betaalbare woningen aanbiedt aan mensen met een laag inkomen.

Zoals de meeste sociale verwezenlijkingen kunnen we de start van de sociale woningbouw situeren aan het einde van de 19de eeuw, toen nog in de vorm van subsidies van individuele woningen voor de (beter betaalde) arbeiders. Na de Eerste Wereldoorlog werd de voorloper van wat we nu kennen als de Vlaamse Maatschappij van Sociaal Wonen (VMSW) en de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) opgericht. Onder deze impuls werden verschillende lokale huisvestingsmaatschappijen opgericht. Momenteel zijn er nog 91 huisvestingsmaatschappijen actief in Vlaanderen en 16 openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's) in Brussel⁸.

Naast sociaal wonen via een sociale huisvestingsmaatschappij bestaat er sinds de jaren '90 ook een systeem van sociaal huren via een sociaal verhuurkantoor.

2.2.1.1 Sociale huisvestingsmaatschappijen

Huisvestingsmaatschappijen bouwen, verbouwen of kopen woningen, die ze verhuren aan mensen die voldoen aan de voorwaarden voor sociale huur. Ze beheren de woningen zelf en maken een contract op met de huurder. Ook stellen de meeste huisvestingsmaatschappijen een soort van reglement van interne orde op, waar huurders zich aan moeten houden.

Financiering

De financiering van sociale woningen via een huisvestingsmaatschappij is verschillend in Vlaanderen en Brussel. In Vlaanderen werkt men met een systeem van leningen met een negatieve rente, terwijl in Brussel projecten voor 50% gesubsidieerd kunnen worden. Naast de subsidie van de overheid zijn ook de huurprijzen zelf een bron van inkomsten voor de huisvestingsmaatschappijen.

In Brussel zien we dat de laatste jaren de inkomens van de 'nieuwe' sociale huurders bij alle maatschappijen lager liggen dan de huurders die vertrekken. Een van de gevolgen van die evolutie is dat de maatschappijen lagere 'reële' huurprijzen innen, aangezien de huurprijs van een sociale woning wordt berekend op basis van het inkomen. Dit is een paradox in ons systeem van sociaal wonen. De overheid wil het liefst dat sociale woningen gaan naar de 'meest kwetsbaren', diegenen met het laagste inkomen. Terwijl huisvestingsmaatschappijen liefst een goede mix hebben, waar mensen met een hoger inkomen onrechtstreeks een solidaire bijdrage leveren aan wie een lager inkomen heeft.

In Brussel kunnen huisvestingsmaatschappijen daarom ook een aantal woningen aanbieden voor mensen met een bescheiden of middeninkomen.

Voorwaarden sociale huisvesting

Om in te schrijven

Ingeschreven zijn in het bevolking- of vreemdelingenregister en minstens 18 jaar oud zijn.

Inkomensvoorwaarde

Het geïndexeerd inkomen van de kandidaat-huurder, vermeerderd met het inkomen van de inwonende gezinsleden, van het recentste inkomstenjaar is niet hoger dan:

In Vlaanderen

- 25.317 euro voor alleenstaanden zonder personen ten laste;
- 27.438 euro voor alleenstaande gehandicapten
- 37.974 euro plus 2.123 euro per persoon ten laste voor alle andere gevallen.

In Brussel

- 23.283,17 euro voor een alleenstaande kandidaat
- 25.870,20 euro voor een gezin van meer dan één persoon, dat slechts over één inkomen beschikt
- 29.565,98 euro voor een gezin met twee inkomens of meer.

Eigendomsvoorwaarden

U mag geen woning of bouwgrond in volledige of gedeeltelijke eigendom of vruchtgebruik hebben.



“De manier waarop sociale woningen worden toegewezen aan kandidaat-huurders op de wachtlijst, zorgt voor veel verwarring en soms frustratie.”

Toewijzingen

De manier waarop sociale woningen worden toegewezen aan kandidaat-huurders op de wachtlijst, zorgt voor veel verwarring en soms frustratie.

In Vlaanderen zijn er centraal vastgelegde toewijzingscriteria, maar daarnaast kan de lokale overheid extra criteria vastleggen. De toewijzingscriteria, zijn sinds de bekendmaking in het Vlaamse regeerakkoord om het systeem drastisch te veranderen, onderdeel van debat (zie kader).

Momenteel zijn chronologie, eventuele voorkeuren en rationele bezetting de belangrijkste algemene criteria met nog een aantal voorrangsregels.

De rationele bezetting is een belangrijk criterium. Hierbij wordt gekeken welk huishouden het best, het meest rationeel, de vrijgekomen woning kan bezetten. Bijvoorbeeld, een drieslaapkamerappartement wordt idealiter ingevuld door een koppel met één of twee kinderen. Wanneer een woning vrijkomt, wordt gekeken naar de huishoudens bovenaan de wachtlijst, die een voorkeur voor die woning

(bijvoorbeeld de wijk of buurt waar de woning gelegen is) hebben opgegeven en waar de grootte van het gezin passend is voor de woning.

‘Interne mutaties’ hebben voorrang. Denk aan huishoudens die al een sociale woning huren en moeten verhuizen omwille van renovatie of omdat de bezetting niet (meer) klopt (bijvoorbeeld kind bij of kind uit huis). Voor woningen die aangepast zijn voor mensen met een handicap, geldt natuurlijk dat mensen met een handicap voorrang krijgen. Ook kandidaat-huurders waarvan de woning onbewoonbaar werd verklaard, kunnen voorrang krijgen (wanneer dit zo in het verslag staat).

Een voorbeeld van een lokale voorrangsregel is de voorrang voor 65-plussers bij de toewijzing van één- of tweeslaapkamerwoningen. Daarnaast kiezen lokale besturen ervoor om het criterium ‘lokale binding’ als voorrangsregel in te voeren.

Momenteel betekent dit in de meeste gemeenten dat kandidaten minimum 3 van de laatste 6 jaar inwoner van de gemeente zijn. De Vlaamse overheid wil dit verstrengen naar 5 jaar onafgebroken op een periode van 10 jaar, en dit tot één van de belangrijkste toewijzings- en voorrangscriteria maken.

In Brussel wordt gewerkt met een systeem van voorkeursrechten of rechten die voorrang geven. Hierbij wordt rekening gehouden met de huidige staat van de woning (ongezondheidsbesluit van de burgemeester), je gezinstype (eenoudergezinnen, gezinsleden met een handicap, ...) en met ‘rampsituaties’. Ook interne mutaties, je wachttijd en een mogelijk verlies van je huurtoelage zorgen voor voorkeurspunten. De personen met het hoogst aantal punten staan bovenaan de wachtlijst. Dan is het uiteindelijk de geschiktheid (aantal slaapkamers) die bepaalt wie de woning mag huren (BGHM, 2020).

“De instelling ‘tevreden zijn met wat je krijgt’ is niet oké. De keuze is ook beperkt omwille van de financiële draagkracht van mensen.”

— Getuigenis uit de signalenbundel van Welzijnsschakels

In de campagne van 2021 en het bijhorende dossier gaan we verder in op het gebrek aan keuzemogelijkheden voor sociale huurders.

Door het beperkte aanbod aan sociale woningen en de voorrang voor interne mutaties staan sommige gezinnen heel lang op de wachtlijst. Zeker grote gezinnen, die dus ook een grote woning nodig hebben, moeten onmenselijk lang wachten op een sociale woning. De woningkwaliteit van de sociale woningen is niet altijd even goed, waardoor regelmatig grondige renovatiewerken nodig zijn (Vlaamse Woonraad, 2019). Op dat moment staan sociale woningen leeg en zijn er nog minder sociale woningen beschikbaar.

Zowel in Brussel als Vlaanderen staan er momenteel ongeveer evenveel mensen op de wachtlijst als er sociale woningen zijn. De snelheid waarmee momenteel extra sociale woningen worden gebouwd, zal niet voor de grote kentering zorgen.



“Zowel in Brussel als Vlaanderen staan er momenteel ongeveer evenveel mensen op de wachtlijst als er sociale woningen zijn. De snelheid waarmee extra momenteel sociale woningen worden gebouwd, zal niet voor de grote kentering zorgen.”

2.2.1.2 Sociaal Verhuurkantoor

In 1978 worden de eerste voorlopers van de huidige sociale verhuurkantoren (SVK) opgericht: het Woonfonds Gent en de Huurderunie Antwerpen/Borgerhout. In de jaren '80 heerst er een wooncrisis: er wordt bijna niet gebouwd, waardoor er een concurrentiestrijd losbarst. Mensen met een laag inkomen, gastarbeiders, ... trekken aan het kortste eind. Een aantal sociale organisaties trekken de kar om nieuwe manieren te zoeken om kwetsbare huurders aan een goede woning te helpen. Huurdersbonden, opbouwwerk en een aantal welzijnfactoren zorgen ervoor dat er tegen 1985 zeven SVK's actief zijn. Ook Welzijnszorg maakte mee promotie voor het systeem en steunde enkele kantoren met projectensteun. Maar zonder structurele werkmiddelen blijft het een moeilijke opgave. In de jaren '90 volgt een eerste overheidsondersteuning via het armoedebeleid en het eerste erkenningsbesluit volgt in 1997 en in 1998 in Brussel. Vanaf dan maken SVK's integraal deel uit van de strategie voor betaalbaar wonen van de overheden.

Het uitgangspunt is 'complementariteit' met de sociale huisvestingsmaatschappijen. SVK's bieden een aanvulling door flexibel in te zetten op de private markt. Een bijkomende sterkte van de SVK's is hun ervaring met het begeleiden van kwetsbare doelgroepen (De Decker, Vlerick, & Le Roy, 2009).

Werking

SVK's krijgen middelen voor hun werking en personeel en middelen om huurbegeleiding te doen. De huur van de woning wordt door de huurder betaald. Dit zijn geen inkomensgerelateerde tarieven. Het SVK onderhandelt met de verhuurder een goede prijs onder de marktwaarde. In Vlaanderen hebben huurders bij een SVK recht op een huursubsidie. In Brussel wordt met een vermindering van de huurprijs gewerkt (die vanuit het SVK wordt bijgesteld aan de eigenaar). In ruil voor deze lagere huurprijs is de verhuurder wel zeker van zijn inkomsten. Ook voor onderhoud of kleine herstellingen staat het SVK garant. Zelfs voor een renovatie kan een overeenkomst gemaakt worden. Dit geeft de verhuurder zekerheid en ontzorgt hem of haar. Uit onderzoek blijkt echter dat naast de financiële zekerheid, ook de aard van de woning (kleine woning, herstellingswerken nodig, de buurt...) een belangrijk argument is. Wanneer de eigenaar denkt dat de woning moeilijker te verhuren is, zal de eigenaar sneller overtuigd zijn om de woning via een SVK te verhuren (De Decker, Vlerick, & Le Roy, 2009).

Aankondiging in studentenweekblad, Veto over de Welzijnszorgcampagne van 1993 (6/12/1993)

Sorahouse

In de loop van deze week organiseert Sociale Raad in samenwerking met de Werkgroep Vierde Wereld van de Universitaire Parochie een aantal activiteiten rond het thema huisvesting. De week kadert in de adventsaktie van Welzijnszorg, die met haar campagne 'sleutelen aan wonen' de woonproblematiek in eigen land aan de kaak wil stellen.

- zondag 5 december werden er op de leegstaande panden affiches gehangen als aanklacht tegen de leegstand.
- maandag 6 en dinsdag 7 december worden er kaarsen verkocht aan de faculteiten en in de Alma's ten voordele van de Woonwinkel van vzw Spit.
- woensdag 8 december komt er een munttapijt en een infostand in de Diestsestraat. Diezelfde dag organiseert VIK een babbellunch rond huisvesting om half één in het kasteel van Arenberg.
- donderdag 9 december kan je om 20.00 uur naar een info-avond in Huize Karibu, Fr. Lintstraat 150, waar professor Goossens (Ufsia), André Kiekens van Welzijnszorg en een getuige van sociaal verhuurkantoor Spit komen praten over 'Huisvesting: vrije markt of basisrecht?' Voor meer informatie kan je steeds terecht bij Sociale Raad, 's Meiersstraat 5 of bij Peter Van Mele, Sint-Annastraat 16.



Het recht op menswaardig wonen voor iedereen

Het Regionaal Sociaal Verhuurkantoor Waregem vzw zet zich al jaren in voor het recht op wonen, maar kan dat niet alleen. Een sociaal verhuurkantoor werkt als schakel tussen huurder en verhuurder.

“We merken op dat een aantal van onze huurders fungeren als tolk zodat wij, onze vrijwilligers of andere instanties in gesprek kunnen gaan met gezinnen die helemaal geen Nederlands, Frans of Engels kunnen. De afgelopen maanden werd nog maar eens duidelijk hoe belangrijk maar moeilijk correcte communicatie is. We zijn blij dat we deze schakel kunnen zijn.” Huurbegeleider Julie

RSVK Waregem is een sociale onderneming die kwaliteitsvolle woningen op de private huurmarkt huurt. Het bekommert zich om alle administratieve zorgen, opvolging of eventuele herstellingen en garandeert de verhuurders hun maandelijkse inkomsten. De verhuurders engageren zich door een iets lagere huurprijs te vragen. De sociale verhuurkantoren verhuren deze woningen tegen een betaalbare prijs aan kwetsbare mensen met een grote woningnood. Ze zorgen ook voor begeleiding op maat en werken samen met andere welzijnsactoren. Een duidelijke win-winsituatie voor iedereen!

Hoewel het RSVK van Waregem 175 panden ter beschikking heeft in de ruime regio, is er toch nog een grote nood aan extra woningen. Met de steun van Welzijnszorg willen ze hun activiteiten bekend maken bij een ruimer publiek en zo nieuwe verhuurders warm maken voor een samenwerking.

RSVK Waregem is een campagneproject en krijgt steun van Welzijnszorg.

Toewijzing

In Vlaanderen zijn er momenteel 11.000 sociaal verhuurde woningen, in Brussel 6.000. Ook bij sociale verhuurkantoren zijn er lange wachtlijsten. Het SVK moet immers altijd op zoek naar nieuwe panden om te verhuren, onderhandelen met eigenaars, herstellingen uitvoeren, ... In Brussel beperken sommige SVK's hun inschrijvingsperiode om de wachtlijst niet te snel te laten aangroeien.

Het toewijzingssysteem is anders dan bij de sociale huisvestingsmaatschappijen en verschilt opnieuw tussen Vlaanderen en Brussel. In Vlaanderen krijgen kandidaat-huurders op basis van hun situatie een puntenscore toebedeeld. Deze puntenscore bepaalt hun plaats op de wachtlijst. Er zijn vier criteria waarmee rekening gehouden wordt: woonnood, kinderlast, actueel besteedbaar inkomen en de mutatievraag van de zittende huurder, en twee optionele criteria: aantal jaren ingeschreven in het inschrijvingsregister en verblijf of wonen in de gemeente.

Woonnood gaat over volgende gevallen:


- een effectieve of dreigende dakloosheid
- het wonen op een camping
- de verminderde kwaliteit of overbewoning van de woning
- een huurprijs betalen van 50% van het besteedbaar inkomen
- het zelfstandig wonen of gaan wonen van een minderjarige met begeleiding door een erkende dienst

Door woonnood en inkomen als belangrijke criteria te nemen, hebben de huurders bij sociale verhuurkantoren een kwetsbaar profiel. Ze staan op straat of dreigen op straat te staan, ze moeten overleven met een leefloon, ... We vestigen de aandacht op het contrast van het kwetsbare doelpubliek van huurders bij SVK's en de beslissing om de huurprijzen niet-inkomensafhankelijk te maken. Voor de groep met de allerlaagste inkomens is de huursubsidie alleen niet genoeg om de woning echt betaalbaar te maken.

In Brussel heeft elk SVK een onafhankelijke werking en bestaat er geen gecentraliseerde toewijzingsprocedure. Chronologie van inschrijving bepaalt je plaats op de wachtlijst, maar er wordt ook rekening gehouden met je sociale situatie en gezinssamenstelling. Er zijn 23 erkende SVK's actief in Brussel.

Stimulans voor verhuurders

Naast het feit dat verhuren via een SVK eigenlijk een win-winsituatie is, voorzien de overheden bijkomende stimulansen om eigenaars te overtuigen om hun woning via een SVK te verhuren. Zo kunnen eigenaars van woningen ouder dan 30 jaar recht krijgen op een renovatiepremie, wanneer zij een contract afsluiten met het SVK tot minstens 9 jaar na de werken. Specifiek om de energieprestatie van een woning te verbeteren, bestaat er in Brussel ook de energiepremie als je je woning toevertrouwt aan een SVK. In Vlaanderen is de huur-en-isolatiepremie onder andere beschikbaar voor woningen verhuurd via SVK. Er zijn ook belastingvoordelen. In Vlaanderen is er een verlaagd tarief en in Brussel zelfs een volledige vrijstelling van de onroerende voorheffing.



“We moeten ons afvragen of lokale binding wel effectief een rechtvaardig criterium is. Vinden we als maatschappij echt dat mensen die geboren zijn in een bepaalde gemeente, sowieso meer recht hebben om er in een sociale woning te wonen, dan iemand van het naburige dorp die op het punt staat zijn woning te verliezen?”

Het belang van het puntensysteem

De Vlaamse regering maakte in 2019 haar intentie duidelijk om naar een fusie van de sociale huisvestingsmaatschappijen en sociaal verhuurkantoren te evolueren. Welzijnszorg vzw is bezorgd over de impact die deze fusie zal teweegbrengen in het woonlandschap. We vrezen dat (juridische) onzekerheden de investering in sociaal wonen zal bemoeilijken.

Naast de bezorgdheid over de fusie zelf, zijn we verontrust over de plannen om het puntensysteem van sociale verhuurkantoren te laten verdwijnen. In plaats daarvan zouden chronologie (wie eerst inschrijft, krijgt eerst een woning) en lokale binding (5 jaar in de gemeente wonen in de voorbije 10 jaar) de belangrijkste criteria voor toewijzing worden.

Het huidige Vlaamse puntensysteem zorgt ervoor dat woonnood op een objectieve wijze mee wordt genomen bij toewijzingen. Ook inkomen is van belang: hoe lager iemands inkomen, hoe moeilijker om op de private markt een woning te vinden. Daar moeten we aan denken bij de toewijzing van een sociale woning. Het gaat niet enkel over wie de woning 'krijgt', maar ook over wie we aan z'n lot overlaten op de private markt. Het puntensysteem bij het SVK zorgde voor een noodzakelijke aanvulling op de toewijzing bij sociale huisvestingsmaatschappijen.

De kritiek die we deelden met de andere armoedeorganisaties en woonactoren, werd door het beleid weerlegd door te wijzen op de mogelijkheid voor lokale besturen om 50% specifieke groepen vast te leggen, waaraan ook met voorrang toegewezen kan worden.

We hebben hier echter twee fundamentele bemerkingen bij. Ten eerste de bezorgdheid dat de groepen die het meest kwetsbaar zijn, voor de meeste lokale besturen waarschijnlijk niet de eerste keuze als 'specifieke doelgroep' zullen zijn. Ook daar zullen lokale besturen verwijzen naar het vermeende aanzuigeffect en opperen dat ze geen nieuwe kwetsbare groepen willen aantrekken. Ten tweede zal zo'n lokaal toewijzingssysteem ook extra onzekerheid creëren. Hoe moet een kandidaat-huurder weten welke regels in een gemeente van toepassing zijn? En is het logisch dat zo'n fundamenteel recht als het recht op wonen lokaal zo verschillend ingevuld wordt?

Lokale binding, zeker in de nieuwe strengere vorm, is met een mug op een olifant schieten. Zoals eerder gezegd is er geen verdringingsprobleem in sociale huisvesting. Sociale woningen gaan niet massaal naar nieuwkomers. De meeste mensen op een wachtlijst zijn van de regio. Dat wil daarom niet zeggen dat ze nu ook aan de nieuwe verstrengde vorm van lokale binding zullen voldoen. Mensen in armoedesituaties verhuizen immers regelmatig, zoekend naar een goede en betaalbare woning. Daarvoor worden uiteraard al eens gemeentegrenzen overschreden. De meest kwetsbare mensen in armoedesituaties zullen het meest getroffen worden door deze maatregel.

We moeten ons afvragen of lokale binding wel effectief een rechtvaardig criterium is. Vinden we als maatschappij echt dat mensen die geboren zijn in een bepaalde gemeente, sowieso meer recht hebben om er in een sociale woning te wonen, dan iemand van het naburige dorp die op het punt staat zijn woning te verliezen? Is woonnood niet het belangrijkste criterium als we het recht op wonen willen garanderen? Uiteraard is je wachttijd niet onbelangrijk, mensen kunnen flink ontmoedigd geraken als ze zien dat andere mensen die minder lang op de wachtlijst staan sneller een woning krijgen. Maar zoals het SVK-systeem ook bewijst, hebben de meeste mensen wel begrip voor de situatie, zolang die wordt verduidelijkt.

Uiteindelijk zijn veranderingen aan de toewijzingscriteria niet meer dan wat morrelen in de marge. De nood aan sociale woningen wordt er niet minder door. En of het voorgestelde systeem nu rechtvaardiger is of een bijdrage levert aan het recht op wonen, durven we sterk te betwijfelen. Het grote probleem met de lange wachtlijsten is niet het toewijzingssysteem, maar het beperkte aanbod aan sociale woningen.



“Het grote probleem met de lange wachtlijsten is niet het toewijzingssysteem, maar het beperkte aanbod aan sociale woningen.”

2.2.2 Groeipad sociaal wonen

De gewestelijke overheden kiezen ervoor om het aanbod sociale woningen op te krikken door lokale besturen streefcijfers op te leggen voor het percentage sociale woningen. In Vlaanderen ligt dat streefcijfer op 9%. In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest komt regelmatig het cijfer 15% terug.

2.2.2.1 Bindend Sociaal Objectief (BSO)

De Vlaamse overheid streeft naar minimaal 9% sociale woningen op haar grondgebied. Op 31/12/2017 werd een nulmeting gedaan. Per provincie werd berekend hoeveel nieuwe sociale woningen moesten gerealiseerd worden. Deze aantallen werden dan verspreid over de gemeenten. De gemeenten moeten deze sociale woningen tussen 2009 en 2025 realiseren. Gemeenten die al 9% sociale woningen hadden kregen geen BSO en gemeenten die minder dan 3% sociale woningen hadden, moeten een inhaalbeweging maken elke twee jaar wordt berekend hoeveel vooruitgang de gemeenten hebben gemaakt⁹. De gemeenten worden dan ingedeeld in 2 categorieën. Categorie 1 zijn gemeenten die hun BSO behaald hebben of goed op weg zijn deze te behalen tegen 2025. Categorie 2 zijn gemeenten die het objectief niet zullen halen door overmacht (categorie 2a) of door onvoldoende inspanningen van de gemeente (categorie 2b).

Eind 2019 hebben 88 Vlaamse gemeenten hun BSO behaald en zitten 90 gemeenten op schema om hun BSO te halen. Voor 122 gemeenten is er geen duidelijkheid of zij hun BSO zullen halen tegen 2025. 42 gemeenten hebben momenteel minder dan 40% van hun BSO gerealiseerd (of gepland) (Diependaele, 2020). De kans dat zij hun objectief halen, is klein. Het is aan de Vlaamse overheid om

deze gemeenten aan te manen.

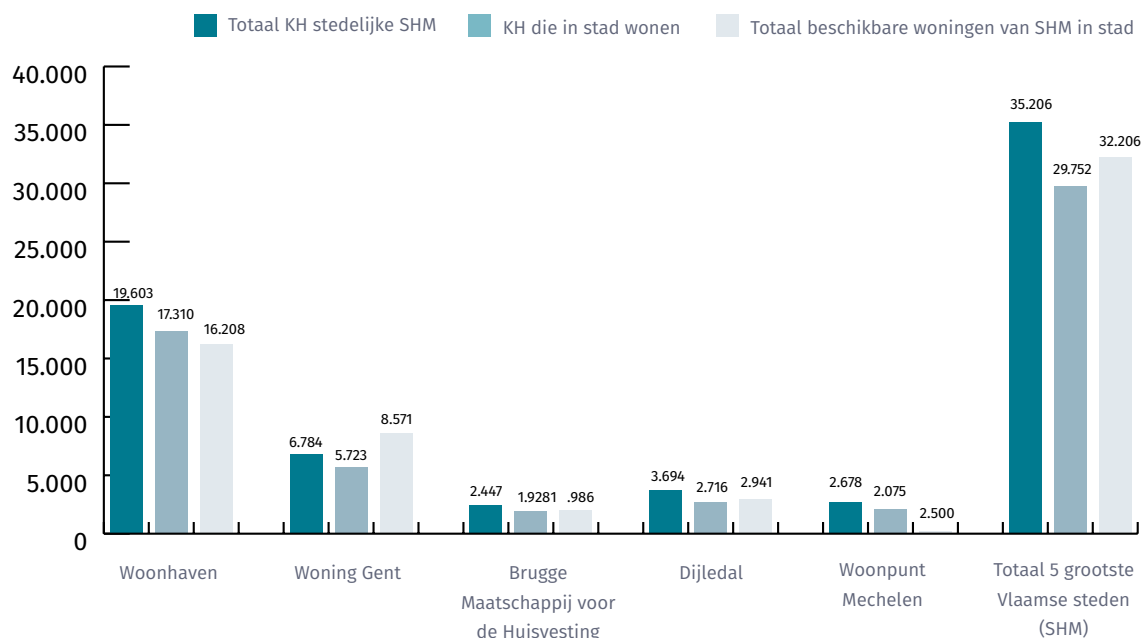
We maken een kritische noot bij dit systeem van

BSO. Hoewel voor sommige gemeenten 9% een voldoende aanbod kan zijn, is voor vele andere gemeenten dit een te klein aandeel om alle mensen die recht hebben op een sociale woning te huisvesten. Er zou bij een nieuw systeem meer rekening moeten gehouden worden met het armoederisico in de gemeente. Gemeenten die hun BSO (bijna) hebben behaald, kunnen een sociaal woonbeleidsconvenant met de Vlaamse overheid aangaan voor de financiering van bijkomende sociale woningen. In de praktijk worden minder sociale woningen goedgekeurd binnen deze convenanten, dan er aangevraagd worden door de gemeenten.

Sommige steden en gemeenten stellen zich terughoudend op ten aanzien van (nieuwe) investeringen in sociale woningen (Vlaams Woonraad, 2019). Een veel gehoord argument is dat sociaal wonen armoede zou ‘aanzuigen’. Gemeenten die investeren in sociale woningen zouden mensen in armoede aantrekken. Bijgevolg zouden gemeenten die weinig investeren minder mensen in armoede aantrekken en dus armoede ‘uitvoeren’.

Bjorn Mallants, directeur van de VVH legt uit dat dit niet klopt. *“We hebben de wachtlijsten van de vijf grootste steden in Vlaanderen in detail bekeken en dit specifiek voor de sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM) hoofdzakelijk actief in één van die steden. 85% van de kandidaat-huurders van die SHM's woont effectief in de stad. Hoofdzakelijk de eigen woonbehoeftige inwoners worden dus bediend. De wachttijd duurt ook enkele jaren, dus het gaat hier echt niet over gezinnen die verhuizen in functie van het aanbod.”* (Mallants, 2018)

Figuur 7: Verhouding kandidaat-huurders (kh) per woonplaats



Bron: cijfers VMSW (Mallants, 2018)


Niet investeren in sociale woningen is een verkeerde keuze gezien de bevolkingsgroei en de aangroei van de wachtlijsten voor sociale woningen.

Doorstroom versus woonzekerheid

Terwijl we wachten op het behalen van de streefdoelen, lijkt het een tactiek van de Vlaamse overheid om de toegangsvoorwaarden of voorwaarden om de sociale woning te behouden te verscherpen. Misschien wordt daarbij gehoopt dat de wachtlijst minder snel zal aangroeien, omdat mensen ontmoedigd raken.

Zo werd in 2017 de taalvereiste verstrengd: van taalbereidheid naar taalkennis. En recent werd beslist om het te behalen taalniveau op te trekken. Ook de eigendomsvoorwaarde werd verstrengd. Vroeger mocht een sociale huurder geen woning in volle eigendom of vruchtgebruik hebben. Nu is ook gedeeltelijke eigendom of vruchtgebruik niet langer toegelaten (Stroobants & Morel, 2018). Een gedeeltelijke eigendom bezitten komt bijvoorbeeld voor wanneer kinderen een deel van het ouderlijk huis erven. Het is niet altijd vanzelfsprekend om de erfeniskwestie en eventuele afstand, verkoop of schenking ervan te regelen. Zeker niet wanneer je onder druk staat, dat je mogelijk je sociale woning zal verliezen. Fons Duchateau, toenmalige OCMW-voorzitter en huidig schepen van Wonen van Antwerpen, gaf aan dat dit een maatregel was om de doorstroom in de sociale woningen te stimuleren (Meerbergen, 2019).

Doorstroom, van de sociale woning terug naar de private markt, lag ook aan de basis van de beslissing om de contracten van sociale woningen aan te passen. Sinds 1 maart 2017 wordt na de toewijzing een huurcontract van 9 jaar afgesloten. Na 9 jaar wordt gecontroleerd of het inkomen niet te hoog is (meer dan 25% boven de inkomensgrenzen) en of de huurder niet te vaak een interne mutatie geweigerd heeft.



“Terwijl we wachten op het behalen van de streefdoelen, lijkt het een tactiek van de Vlaamse overheid om de toegangsvoorwaarden of voorwaarden om de sociale woning te behouden te verscherpen. Misschien wordt daarbij gehoopt dat de wachtlijst minder snel zal aangroeien, omdat mensen ontmoedigd raken.”

Dan kan de huisvestingsmaatschappij beslissen om geen aansluitend contract van 3 jaar toe te kennen.

De discussie over doorstroom versus woonzekerheid is belangrijk. Voor de sociale huisvestingsmaatschappijen is het bieden van woonzekerheid belangrijk. Op de private huurmarkt kan een verhuurder beslissen om het contract plots stop te zetten - bijvoorbeeld bij verkoop van het pand, herstellingswerken of om er zelf in te wonen, na opzegperiode uiteraard. Een sociale huisvestingsmaatschappij zal bij grondige renovatiewerken een ander pand ter beschikking stellen.

De Vlaamse overheid focust op doorstroom vanuit het standpunt dat enkel zij die er het meest nood aan hebben, recht hebben op sociale voorzieningen. Uiteraard moeten zij die er het meest nood aan hebben gebruik kunnen maken van sociale woningen. Maar ook voor de groep die daar net boven zit zijn sociale voorzieningen, zoals een sociale woning, vaak het verschil tussen leven en overleven. Ons sociaal beleid moet toch ambitieuzer zijn dan mensen enkel laten overleven. Mensen moeten volwaardig kunnen participeren aan de samenleving. Dat kan enkel als iemand zeker is van een goede woning aan een betaalbare prijs, met voldoende besteedbaar inkomen na het betalen van de huur.

2.2.2.2 Streefdoelen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is er de afgelopen 15 jaar een zeer sterke stijging van het aantal huishoudens op de wachtlijst. Op dit moment moet een gezin minstens 10 jaar wachten om toegang te krijgen tot een sociale woning. Voor grote huishoudens is de wachttijd nog langer. Toch is het aantal sociale woningen niet in die mate gestegen: van 7% naar 9%. Hoewel het Brusselse beleid de noodzaak van nieuwe sociale woningen erkent, is men er niet in geslaagd het ritme van de bouw van sociale woningen op te trekken. In 2004 werd het Gewestelijk Huisvestingsplan opgestart. Dit plan beoogt de bouw van 3.500 sociale en 1.500 middenklassewoningen. 4.000 woningen daarvan moesten door de Brussels Gewestelijke Huisvestingmaatschappij worden gerealiseerd. Eind 2019 stond de teller op 3.398, waarvan er maar 1.787 werkelijk af en bewoonbaar zijn. Een nieuw project om sociale woningbouw een boost te geven, werd gestart in 2014: opnieuw 4.000 woningen binnen de Alliantie Wonen. Daarvan werden 191 woningen opgeleverd (BGHM, 2020).

Gemiddeld werden er 110 eenheden geproduceerd per jaar. Terwijl er wel ambitieuzere plannen waren om 1.000 woningen per jaar te realiseren. Volgens de Brusselse Bond voor het Recht op Wonen is het grote probleem de terbeschikkingstelling van publieke terreinen voor de bouw van sociale woningen. Overheden, gemeenten en het Gewest willen maar zelden hun grondreserves gebruiken om sociale woningen te bouwen (BBRoW, 2019).

De Brusselse regering heeft bij de laatste regeringsvorming in 2019 een streefcijfer van 15% vooropgesteld. Uit cijfers van 2016 blijken grote verschillen tussen de Brusselse gemeenten. Er is maar een gemeente die meer dan 15% behaalt. Twaalf gemeenten halen nog geen 7%. En de gemeente Elsene scoort het minst goed met 3,26%.

Tabel 4: Percentage sociale woningen per Brusselse gemeente

Watermaal-Bosvoorde	18,2%
Evere	19,97%
Ganshoren	12,00%
Anderlecht	9,98%
Sint-Lambrechts-Woluwe	9,44%
Brussel	8,93%
Sint-Jans-Molenbeek	8,11%
Sint-Agatha-Berchem	6,62%
Sint-Joost-Ten-Node	6,32%
Jette	5,89%
Koekelberg	5,79%
Oudergem	5,85%
Etterbeek	5,79%
Vorst	5,13%
Sint-Pieters-Woluwe	4,86%
Ukkel	4,58%
Sint-Gilles	4,32%
Schaarbeek	4,30%
Elsene	3,26%

Bron: wijkmonitoring.brussels (BISA, 2016)



“Het grote probleem in Brussel is de terbeschikkingstelling van publieke terreinen voor de bouw van sociale woningen. Overheden, gemeenten en het Gewest willen maar zelden hun grondreserves gebruiken om sociale woningen te bouwen.” (BBRoW, 2019).

2.3 Premies en subsidies op de private markt

Ook voor de private huurmarkt bestaan enkele premies en subsidies. Door de strenge voorwaarden en specifieke vereisten worden deze maar op kleine schaal ingezet.

2.3.1 Huurondersteuning om te verhuizen van een slechte naar een goede woning

De huursubsidie in Vlaanderen en de herhuisvestingstoelage in Brussel is bedoeld voor huurders die verhuizen van een slechte, onaangepaste woning naar een goede, aangepaste woning op de private huurmarkt. Deze subsidie is er ook voor mensen die na een periode van dakloosheid terug huren.

De voorwaarde van het verhuizen van een slechte of onaangepaste woning naar een goede woning heeft negatieve effecten. Veel mensen durven de huursubsidie niet aan te vragen, omdat ze niet weten of de nieuwe woning wel aan de kwaliteitsnormen voldoet (Stroobants & Morel, 2018). Ook tijdens onze gesprekken met de lokale welzijnsschakelgroepen kwam dit naar boven. Mensen gaan ervan uit dat de woning wel in orde is (en in ieder geval beter dan de huidige) en maken de kosten van het verhuizen. Wanneer er dan uiteindelijk geen recht is op de premie, is dit een enorme financiële dobber. Er wordt ook gevreesd voor conflicten met de verhuurder als bij de controle blijkt dat er gebreken zijn die hersteld moeten worden door de eigenaar.

In het ergste geval zijn de gebreken zo groot dat er een ongeschiktheidsverklaring volgt. Zonder alternatieve huisvesting is dit een risico dat mensen niet willen nemen, wat te begrijpen is.

Het lijkt een legitieme beslissing van de overheid om geen subsidies te geven om in een slechte woning te wonen. Uiteindelijk komen deze middelen immers terecht bij de eigenaar, die soms onbewust, maar even goed vaak bewust, woningen van slechte kwaliteit verhuurt. De overheid zou op die manier huisjesmelkerij kunnen subsidiëren. Maar het is natuurlijk de vraag wie het grote slachtoffer van deze regeling is. Het niet toekennen van een subsidie omdat er geen goede woning kan gevonden worden helpt de persoon in kwestie niet vooruit.

2.3.2 Huurondersteuning voor mensen op de wachtlijst voor een sociale woning

In Vlaanderen wordt deze huurpremie toegekend aan mensen die vier jaar onafgebroken op de wachtlijst van een sociale woning staan. In Brussel wordt ze toegekend aan mensen met een inkomen niet hoger dan het leefloon en 12 voorkeurspunten.


Voorwaarden, maximale huurprijzen, bedrag en looptijd van huurtoelages in Vlaanderen en Brussel

	Voorwaarden	Maximale huurprijs	Bedrag	Looptijd
Huursubsidie Vlaanderen	<ul style="list-style-type: none"> Inkomensgrenzen sociaal wonen Verhuizen van slechte naar goede woning Verplichte inschrijving wachtlijst 	Woning voor 1 persoon maximaal €611,92€ + 10% dure steden en gemeenten + personen ten laste	<ul style="list-style-type: none"> Referentiehurprijs – eigen bijdrage Maximum: €151 of €166,10 in de duurere gemeenten + verhoging met €25,14/ €27,68 per persoon ten laste. 	Maximaal 9 jaar
Huurpremie Vlaanderen	<ul style="list-style-type: none"> Inkomensgrenzen sociaal wonen 4 jaar op wachtlijst 	Woning voor 1 persoon maximaal €611,92€ + 10% dure steden en gemeenten + personen ten laste	<ul style="list-style-type: none"> Referentiehurprijs – eigen bijdrage Maximum: €151 of €166,10 in de duurere gemeenten + verhoging met €25,14/ €27,68 per persoon ten laste. 	Jaarlijkse controle en herberekening
Huurtoelage Brussel	Verhuis van ongeschikte woning (min. 1 jaar) naar geschikte woning		<ul style="list-style-type: none"> Eenmalige verhuistoelage van € 867,36. Verhoogd 10% per kind, of gezinslid met een handicap. Maximale toelage van € 1127,57. Maandelijkse toelage: referentiehurprijs – eigen bijdrage Maximaal: € 168,05 + verhoging met 10 % per kind, of per gezinslid met een handicap. maximale tussenkomst van € 252,08 per maand 	<ul style="list-style-type: none"> Verhuistoelage 1x Huurtoelage: 5 jaar, verlenging met 5 jaar voor helft van de toelage
Huurpremie Brussel	<ul style="list-style-type: none"> Wachtlijst sociaal wonen 12 voorkeurspunten Jaarinkomen niet hoger dan leefloon 	Afhankelijk van woningtype, gaande van €523 voor een studio tot €1262,35 voor een huis met 4 kamers	<ul style="list-style-type: none"> € 107,34 + verhoging met €10,73 per persoon ten laste (max. €161,01) 	Zolang aan de voorwaarden is voldaan, controle om de 2 jaar

Zowel de voorwaarden als het aantal huurtoelages dat wordt toegekend, tonen aan dat huurondersteuning niet gezien wordt als onderdeel van armoedebestrijding. De huursubsidie is voornamelijk een aanmoediging om van een slechte woning naar een goede woning te verhuizen. Terwijl in Vlaanderen de huurpremie bijna kan gezien worden als een schadevergoeding omdat mensen zo lang op de wachtlijst van een sociale woning staan.



“Zowel de voorwaarden als het aantal huurtoelages dat wordt toegekend, tonen aan dat huurondersteuning niet gezien wordt als onderdeel van armoedebestrijding.”



“Eigenlijk is een systeem van sociale verhuurkantoren een goede manier om én premies aan te bieden én de huurprijzen onder controle te houden. Ook via geconventioneerd huren, waarbij de verhuurder de premie krijgt als hij verhuurt aan mensen met een laag inkomen, kan hetzelfde bereikt worden.”

“Ik ben een jaar of 20 geleden in aanmerking gekomen voor een huursubsidie en dat was van horen zeggen van mensen. Je moet het horen en durven vragen.” (Olen, 21.11.19)

— Getuigenis uit de signalenbundel van Welzijnsschakels

Om uit armoede te geraken, is het essentieel dat huishoudens in armoede alle rechten waar ze een beroep op kunnen doen, ook effectief kunnen benutten. Naast de bovengenoemde drempels om een huursubsidie aan te vragen zijn er ook andere drempels, zoals administratieve verplichtingen. Zo ervaren mensen in armoede het aanleveren van verschillende documenten of het moeten melden van gegevens als een obstakel (Vlaams Woonraad, 2019).

Het systeem van huurtoelagen is momenteel ontoereikend. We weten dat in Vlaanderen de helft van de private huurders meer dan 30% van zijn inkomen aan de huur moet spenderen. En bijna 1 op 3 private huurders heeft na het betalen van de huur een te laag resterend inkomen, te laag om menswaardig te leven. In het Vlaamse woononderzoek van 2018 gaf 3,3% van de private huurders aan dat ze een huurtoelage ontvangen. Sindsdien kwamen er nog uitbreidingen van de premies, volgens toenmalig minister van Wonen Homans zouden 45.000 huishoudens in Vlaanderen er recht op hebben. Dat is nog altijd minder dan een vijfde van de mensen die in aanmerking komen voor een sociale woning.

2.3.3 Controle over de huurprijzen

Wanneer we spreken over huursubsidies op de private markt, moeten we het natuurlijk ook hebben over de huurprijzen. Huurprijzen worden vrij bepaald zonder rekening te moeten houden met de kwaliteit van de woning. Het is de markt die bepaalt hoeveel een eigenaar kan vragen.

Om een huurpremie te krijgen, zijn er maximumhuurprijzen vastgelegd. Wanneer je een duurdere woning huurt, heb je daar geen recht op. Dit om te vermijden dat mensen toch te dure woningen huren en dat de huurpremie een verhoging van de huurprijs met zich mee zou brengen (waardoor de betaalbaarheid geen verbetering kent).

Het is de angst voor prijsstijgingen (naast de budgettaire inspanning die het zou vergen uiteraard) die als argument wordt aangehaald om geen algemene huurtoelage in te voeren voor mensen met een laag inkomen.

Er is momenteel geen animo om een systeem van controle over de huurprijzen in te voeren. Zowel Brussel als Vlaanderen kennen vrijblijvende systemen. De huurschatter in Vlaanderen werkt op basis van de marktprijzen. Het huurreferentiekader in Brussel zou samenhangen met de oprichting van een paritaire huurcommissie die een eerlijke huurprijs moet vaststellen (op basis van kwaliteit en grootte). Volgens tegenstanders van controlesystemen zou dit als gevolg hebben dat minder eigenaars hun woning te huur aanbieden.

Eigenlijk is een systeem van Sociale Verhuurkantoren een goede manier om én premies aan te bieden én de huurprijzen onder controle te houden. Ook via geconventioneerd huren, waarbij de verhuurder de premie krijgt als hij verhuurt aan mensen met een laag inkomen, kan hetzelfde bereikt worden.

3. BELEIDSKEUZES

3.1 Vlaanderen

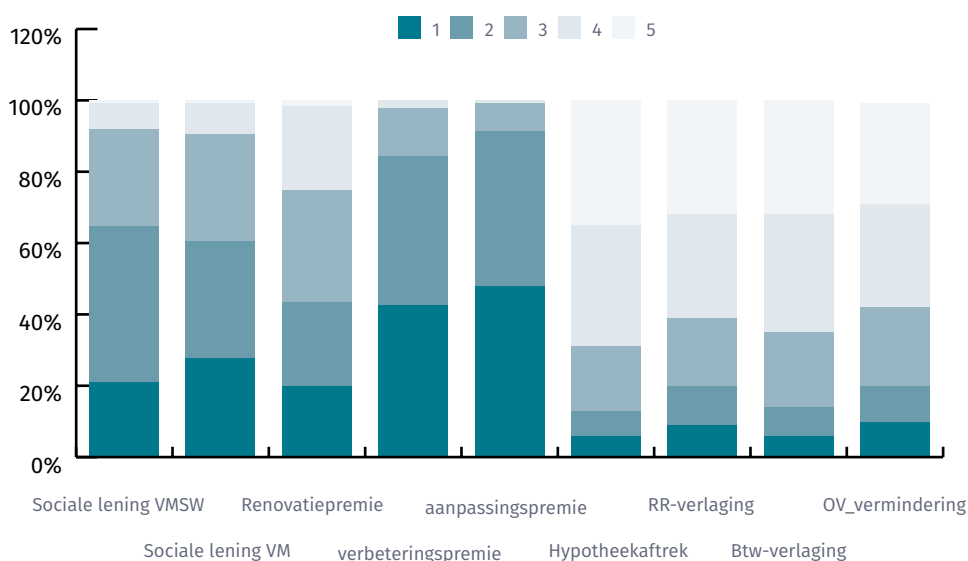
Zonder systeem van algemene huurtoelagen en met een eerder beperkte sociale huursector, is het duidelijk dat de middelen voor het woonbeleid weinig in mensen met een laag inkomen geïnvesteerd worden. Uit onderzoek van het steunpunt Wonen blijkt dat eigenaars veel meer steun van de overheid ontvangen dan huurders. In 2013 was het totale subsidiebedrag (fiscale en niet-fiscale woonsubsidies) 4,9 keer groter voor eigenaar-bewoners dan voor huurders (sociaal en privaat). Er zijn uiteraard meer eigenaars dan huurders in Vlaanderen, maar toch is de verhouding disproportioneel.

De grote meeruitgaven voor eigenaars had enerzijds te maken met de 'woonbonus', een hypotheekaf-trek, en langs de andere kant de beperkte inzet van huursubsidies en -premies (Heylen, 2016b). Sinds 2013 werden de inkomensgrenzen van de huurtoelagen aangepast, waardoor meer mensen er een beroep op konden doen. De grote vraag is natuurlijk welk effect het afschaffen van de woonbonus zal hebben op de verhouding van bestede middelen van het Vlaams woonbeleid. Daarbij zijn twee kantte-keningen te maken: de afschaffing van de woonbonus heeft dan wel een groot effect op nieuwe kopers, voor bestaande leningen loopt ze nog steeds.

De andere kanttekening is dat als een eventuele kleinere verhouding van bestede middelen te wijten is aan het afschaffen van de woonbonus, dit niet wil zeggen dat er dan ook effectief meer sociale wonin-gen of premies werden gerealiseerd. Dit was nochtans de terugkerende vraag van armoedeorganisaties en huurdersverenigingen: bouw de woonbonus af zodat er meer middelen geïnvesteerd kunnen worden in sociaal wonen (in al z'n vormen).

Het relatief meer subsidiëren van eigenaars, is niet zo'n probleem. Het probleem is wel dat de middelen vooral toekomen aan hogere -en middeninkomensgroepen. De middelen van het woonbeleid zijn dus helemaal niet zo herverdelend als soms gedacht wordt.

Figuur 8: Woonsubsidies voor eigenaars-bewoners, totaalbedrag naar equivalente inkomenskwintiel (%) naar type subsidie, Vlaanderen, 2013



Bron: Grote Woononderzoek 2013, VMSW, Vlaam Woningfonds, Agentschap Wonen-Vlaanderen, Heylen, 2016b



“Meer middelen voor sociaal wonen, investeringen in wijkrenovaties en aangename buurten garanderen het woonrecht van mensen met een laag inkomen en hebben een positief effect op de aantrekkelijkheid van de stad.”

Figuur 8 toont dat de fiscale woonsubsidies - zoals de woonbonus (hypotheekaf trek), registratierechtenverlaging, BTW-verlaging en vermindering onroerende voorheffing - in grote mate toekomen bij de hoogste twee inkomenskwintielen en in mindere mate bij het derde inkomenskwintiel. De twee laagste inkomenskwintielen (dus 40% laagste inkomens) zijn samen 12% en 20% van dit type woonsubsidies. Uiteraard zien we een ander beeld voor sociale leningen en verbeterings- en aanpassingspremies, gezien deze werken met inkomensgrenzen. De renovatiepremie lijkt, behalve voor de hoogste inkomensgroep, relatief gelijk verdeeld te zijn. Wat niet per se een goede uitkomst is. In het vierde kwintiel beschikt toch zeker een deel van de gezinnen over voldoende middelen om renovaties uit te voeren zonder overheidssteun. En uiteraard is de woonkwaliteit voor gezinnen in het laagste inkomenskwintiel het meest problematisch (Heylen & Winters, 2017). Zij zijn dus het meest gebaat en moeten dus het meest gestimuleerd worden om renovaties uit te voeren.

Door de middelen van het woonbeleid vooral te richten op de hogere -en middeninkomensgroepen wordt niet voldaan aan de eigen doelen zoals vooropgesteld in de Vlaamse wooncode. De beschikbare middelen worden niet optimaal ingezet in functie van het grondwettelijk recht op behoorlijke huisvesting. Daarnaast mist het woonbeleid de kansen om corrigerend op te treden en aan armoedebestrijding te doen (Dewilde & Pannecoucke, 2018) (Stroobants & Morel, 2018).

3.2 Brussels Hoofdstedelijk Gewest

Specifiek voor Brussel zien we dat de Brusselse overheid de voorbije jaren sterk heeft ingezet op het behoud of het aantrekken van middenklassegezinnen met een vermindering van de registratierechten en i.p.v., met 'betaalbare' woningen voor de middenklasse. De reden voor deze beleidskeuze is niet ver te zoeken. Met een bevolking die steeds armer wordt, dalen ook de belastingsinkomsten. Belastingsinkomsten zijn de belangrijkste bron van inkomsten om beleid mee te voeren. Door meer mensen met een hoger inkomen aan te trekken, hoopt de Brusselse overheid meer middelen te genereren. Vanuit het recht op wonen is dit een enorm Mattheuseffect. Wij geloven uiteraard nog steeds dat armoede geen eindstation is en mag zijn voor mensen. Investeren in goede woningen voor mensen met een laag inkomen zal ook meer kansen geven voor mensen om aan hun armoedesituatie te ontsnappen. En ook de middenklasse vaart er wel bij als er minder mensen in slechte omstandigheden moeten leven. Meer middelen voor sociaal wonen, investeringen in wijkrenovaties en aangename buurten garanderen het woonrecht van mensen met een laag inkomen en hebben een positief effect op de aantrekkelijkheid van de stad.

De woonplannen van de Brusselse regering (2019 – 2024)

In het meerderheidsakkoord van de Brusselse regering is de toegang tot huisvesting één van de prioriteiten. De regering Vervoort III belooft een concrete woonoplossing voor 15.000 Brusselse gezinnen. De Brusselse Bond voor het Recht Op Wonen (BBRoW) analyseerde de plannen van de regering.

De nieuwe Brusselse regering vist een vroegere maatregel van de regering Vervoort I opnieuw op: een algemeen doel van 15% woningen van sociale aard in het Gewest (momenteel 9%) met de bedoeling het evenwicht te herstellen tussen de 19 Brusselse gemeenten. De doelstelling van 15% wordt echter gesteld zonder veel zekerheden dat deze kan bereikt worden. Er wordt ook geen termijn vooropgesteld.

Er werd wel beslist dat op ieder terrein van het Gewest bestemd voor woningbouw minstens 50% woningen van sociale aard moeten komen. Het is een stap vooruit, maar de BBRoW ziet liever dat alle terreinen van het Gewest volledig worden ingezet voor sociale huurwoningen.

De private huurder wordt gesteund met een openbaar fonds voor huurwaarborgen, een referentierooster voor de huur, een paritaire huurcommissie en een vrijwillig conformiteitscertificaat voor huurwoningen. BBRoW is terecht tevreden met de aandacht voor de private huurder, maar stelt toch nog te veel vrijwilligheid vast en te veel onduidelijkheid over de voordelen voor de verhuurder die zich aan de prijsafspraken houdt.

We verwelkomen de broodnodige extra investeringen in de Directie Huisvestingsinspectie. Ze is verantwoordelijk voor de behandeling van klachten van huurders die in ongezonde woningen wonen, maar moet ook op eigen initiatief bezoeken afleggen om in overtreding zijnde verhuurders op te sporen. Dat is een belangrijke functie die lang verwaarloosd werd door een gebrek aan personeel.

In het algemeen was het Brusselse meerderheidsakkoord hoopgevend omwille van de aandacht voor woonproblemen. Maar het zal aankomen op de uitwerking en de medewerking van de Brusselse gemeenten. De BBRoW volgt de evoluties op de voet en organiseert regelmatig acties om meer en snellere voortgang te eisen.





4. ALTERNATIEVE WOONVORMEN: DE OPLOSSING?

Hoewel het soms lijkt alsof je alleen maar een appartement of een huis kan huren of kopen, worden er op het terrein regelmatig alternatieve woonvormen uitgetest. Woonvormen die zich richten op nieuwe evoluties in de samenleving (vergrijzing, meer alleenstaanden...) en die oplossingen zoeken voor betaalbaar of duurzaam wonen. Omdat we nood hebben aan een groter aanbod betaalbare, kwalitatieve woningen, steunde Welzijnszorg door de jaren heen verschillende projecten die een alternatieve woonvorm voor mensen met een laag inkomen wilden opstarten of uitbreiden. Voor Welzijnszorg is het belangrijk om deze projecten aandacht te geven en steun te vragen aan overheden om ze te erkennen, stimuleren en steunen.

In het volgende hoofdstuk proberen we een kort overzicht te geven van de bekendste alternatieve woonvormen. We bespreken met welke problemen ze kampen. En we bekijken waarom ze niet altijd toegankelijk zijn voor mensen in een armoedesituatie.

4.1 Waaron nieuwe en alternatieve woonvormen?

Nieuwe woonvormen ontstaan veel vaker dan we denken. En soms raken ze zo snel ingeburgerd dat we vergeten dat ze eigenlijk nog vrij nieuw zijn. In de jaren '80 en '90 werden nieuwe woonvormen opgezet, zoals sociaal verhuurkantoren en beschut wonen, omdat kwetsbare groepen geen plaats vonden op de woonmarkt. Ze zijn ondertussen uitgegroeid tot belangrijke spelers en we zouden ze nu niet meer als alternatief beschouwen. Deze nieuwe vormen konden samen met de wetswinkels en huurdersbonden een aantal problemen oplossen. Maar ze waren onvoldoende om de uitsluitingsmechanismen op de woonmarkt te bestrijden. De woonnood was niet opgelost met deze nieuwe initiatieven, waardoor er verder gezocht werd naar andere of bijkomende oplossingen.

Wat zijn nieuwe wooninitiatieven?

Volgens het Steunpunt Wonen kunnen we spreken we over **nieuwe wooninitiatieven** wanneer initiatieven:

- afwijken van de klassieke één- of meergezinswoningen in eigendom of verhuring en van de klassieke kamerbewoning (al dan niet voor studenten); en
- een meerwaarde voor het Vlaams woonbeleid nastreven (bijvoorbeeld op vlak van betaalbaarheid, woonzekerheid, woningkwaliteit, ruimtegebruik, energie-efficiëntie, zorgverlening, maatschappelijke integratie of een efficiënte benutting van het woningpatrimonium). (Brusselmans et al., 2019)

Ons woonrecht is niet aangepast aan de nieuwe woonvormen, maar dat wil niet zeggen dat er geen aandacht is vanuit het beleid (Leerdam, Vermeir, & Hubeau, 2019). In de Vlaamse beleidsnota Wonen 2014-2019 werd de wens uitgesproken om nieuwe woonvormen mogelijk te maken. In 2017 werd een Vlaams decreet van kracht om proefomgevingen op te starten zonder een veelheid van regelgeving. Een positief en noodzakelijk initiatief dat helaas niet ver genoeg ging. Enkel regelgeving vanuit het beleidsdomein Wonen werd bekeken, terwijl er ook veel problemen zijn bij het eigendomsrecht en sociale zekerheid. De oefening is dus niet volledig.

De beleidsnota 2020-2024 van Minister Diependaele wil daar verder op blijven inzetten. Maar veel verder dan studiewerk verrichten en proefprojecten steunen gaat het niet. In Brussel werden enkele nieuwe woonvormen, zoals Community Land Trust, opgenomen als beleidsactie.

Maatschappelijke evoluties

Naast de permanente woonnood sinds de jaren '70 en '80 zijn er ook een aantal recentere maatschappelijke ontwikkelingen die de drang naar nieuwe woonvormen doen toenemen. Ten eerste: de veranderde samenstelling van de bevolking. De dominantie van het kerngezin verdwijnt, waardoor meer mensen alleen wonen en er meer eenoudergezinnen en nieuw-samengestelde gezinnen zijn. Zij hebben andere noden en wensen (zowel kleinere als grotere woningen) dan het typische gezin zoals we dat vroeger kenden. Als eenoudergezin leven, zorgt niet alleen voor andere woonwensen: het heeft ook financiële gevolgen die op de woonmarkt zwaar doorwegen.

Ten tweede heeft de vergrijzing een effect op de woonmarkt. Mensen worden steeds ouder en hebben andere woonbehoeften dan toen ze jonger waren. Veel 65-plussers wonen in onaangepaste

woningen en hebben niet altijd de middelen of zin om nog renovatiewerken te doen, wanneer ze eigenaar zijn. Meer en meer 65-plussers moeten een beroep doen op sociale huisvesting, omdat hun pensioen ontoereikend is om een woning te vinden op de private huurmarkt.

Een derde maatschappelijke ontwikkeling is immigratie. Deze ontwikkeling bracht nieuwe zorgen over de woonmarkt naar boven. Nieuwkomers met beperkte financiële middelen of onvolledige documenten hebben vaak geen toegang tot de eigenaarsmarkt, noch recht op een sociale huurwoning (Brusselmans et al., 2019).

Tot slot hebben ook de evolutie van de-institutionalisering van de zorg en de 'vermaatschappelijking van de zorg', zoals eerder besproken, belangrijke gevolgen voor de woningmarkt.

Het samenspel van deze maatschappelijke veranderingen maakt de situatie voor kwetsbare sociale groepen niet gemakkelijk. Ze zijn verplicht om met elkaar in concurrentie te treden, zowel op de woonmarkt als tegenover het beleid. Ook overheden maken immers keuzes over welke doelgroepen (prioritair) geholpen worden.

4.2 Welke alternatieve woonvormen zijn er ontstaan?

We kunnen alternatieve woonvormen op verschillende manieren indelen. Een mogelijke indeling is op basis van het adres. Bij sommige woonvormen zullen mensen die samenwonen, ingeschreven worden op hetzelfde adres. Dat is zo voor samenhuizen, en melding tijdelijk wonen. Bij andere alternatieve woonvormen hebben bewoners elk hun eigen adres: co-housing, tiny houses en Community Land Trust (CLT). De impact, zeker voor mensen met een uitkering, is zeer verschillend. We overlopen eerst een aantal verschillende vormen en bespreken dan de moeilijkheden en knelpunten voor mensen in armoedesituaties.

Samenlevingsopbouw RIMO Limburg maakte een handig overzicht van verschillende wooninitiatieven. Het e-book 'Betaalbaar Wonen – Anders bekeken' is online beschikbaar via www.rimo.be/wp-content/uploads/2019/10/EBOOK.pdf



4.2.1 Alternatieve vormen om eigendom te verwerven

Sociale koopwoningen waren lange tijd de manier om een eigendom te verwerven voor mensen met een laag inkomen, naast een sociale lening. De Vlaamse overheid besliste echter om deze formule niet meer te subsidiëren. In de motivering van deze beslissing werd verwezen naar nieuwe concepten om eigenaar te worden, zoals CLT, Koopgarant, Koopstart en Erfpacht. Maar ondanks deze intentieverklaring blijven alternatieve manieren van eigendomsverwerving relatief ongekend (Leerdam, Vermeir, & Hubeau, 2019).

Sociale lening


De meest gekende manier voor mensen met een laag inkomen om een eigendom te verwerven, is via de sociale lening. De overheid ondersteunt de kredieten verleend door deze instanties door middel van een subsidie. Een sociaal woonkrediet wordt toegekend aan gezinnen en alleenstaanden met laag inkomen voor de aankoop en renovatie van een huis of appartement (Leerdam, Vermeir, & Hubeau, 2019). Met lage interestvoeten bij de banken is een sociale lening niet altijd meer de meest voordelige keuze voor gezinnen met een laag inkomen, want je bent ook gebonden aan de voorwaarden van de sociale lening. Er is ook geen vermindering op de aankoopprijs. Je betaalt de marktprijs voor het pand.

“Een lening bij het Vlaams Woningfonds is veel duurder dan bij de KBC. Ik ben daar geweigerd door mijn gezondheidstoestand.” – Getuigenis uit de Signalenbundel van Welzijnsschakels

Huurkoop en hamsterhuren

Bij huurkoop verbind je jezelf als huurder ertoe om de woning te kopen. Je huurgelden gelden als afbetaling van de aankoopsom. De eigendom verandert pas van eigenaar op het moment dat de gehele aankoopsom betaald wordt. Dit laatste is belangrijk, want bij problemen om de aankoopsom te betalen en verbreking van het contract, heb je geen eigendomsrecht op het stuk dat je al betaalde.

Bij hamsterhuren is er een aankooprecht, maar geen plicht. Je krijgt 10 jaar de tijd om te beslissen om de woning aan te kopen. Het huurgeld geldt als reeds gedane inbreng in de aankoopprijs. De eigenaar blijft eigenaar tot de volledige aankoopsom is betaald. (Leerdam, Vermeir, & Hubeau, 2019). Beide systemen zijn niet altijd voordeliger voor de koper. De huurprijs ligt namelijk hoger. Deze systemen richten zich vooral op starters die wel een degelijk inkomen hebben, maar nog geen ‘eigen inbreng’ om een hypothecaire lening aan te kunnen gaan, bijeen hebben kunnen sparen.



“Voor veel mensen blijft erfpacht geen écht woningbezit. Een wijziging in mentaliteit is daarvoor nodig. De overheid kan dit stimuleren door dit soort initiatieven openlijk te steunen en ze ook op gelijke voet met eigendom te behandelen.”

KoopGarant en KoopStart

In deze systemen kan je een woning met korting kopen bij een coöperatie. Bij KoopGarant hebben beide partijen een koopverplichting naar elkaar toe. Als je je woning wil verkopen, kan je die enkel terug verkopen aan de coöperatie. De coöperatie kan niet weigeren om de woning terug te kopen. Dit is een systeem dat vooral in Nederland populair is. Het is een interessant systeem omdat de woning steeds terugkeert naar de coöperatie en terug beschikbaar wordt voor mensen met een laag inkomen.

Bij KoopStart koop je de woning met korting en betaal je bij verkoop deze korting plus een percentage op de eventuele winst terug aan de coöperatie. Het systeem is vergelijkbaar met het systeem van sociale koopwoningen in Vlaanderen (een systeem dat niet langer gesubsidieerd wordt door de Vlaamse overheid, maar sommige sociale huisvestingsmaatschappijen zetten er toch nog op in). De eigenaar van de sociale koopwoning kan deze opnieuw verkopen, zonder garanties dat de woning beschikbaar zal zijn voor gezinnen met een laag inkomen.

Dit systeem begint in Nederland populair te worden bij projectontwikkelaars. In Nederland kunnen gemeenten regels vastleggen rond het aanbod sociaal wonen. Ze kunnen ook maximumprijzen opleggen, daardoor worden projecten minder interessant (minder winstmarge) voor ontwikkelaars. Bij KoopStart verkopen de projectontwikkelaars eerst wel goedkoper, maar ze hebben nog een uitgesteld rendement bij een volgende verkoop. Ook in dit systeem verdwijnen de goedkopere woningen na de eerste verkoop wel van de markt voor gezinnen met een laag inkomen (Leerdam, Vermeir, & Hubeau, 2019).

Erfpacht

Erfpacht is een recht om een aan een ander toebehorend stuk grond te gebruiken. Centraal staat de afsplitsing van de eigendom van de grond van de eigendom van de woning. Deze afsplitsing is interessant omdat het vooral de stijgende grondprijzen zijn, die aan de basis liggen van de steeds duurder wordende woningen. Erfpacht werkt de speculatie van grondprijzen tegen¹⁰. Bovendien zijn de transactiekosten doorgaans goedkoper dan bij een gewone koop, vermits er slechts 2% vergoeding betaald wordt bij erfpacht of opstal, terwijl dit 7% bedraagt bij koop (Leerdam, Vermeir, & Hubeau, 2019).

Erfpacht is in principe maximaal voor een periode van 99 jaar. Het is dus tijdelijk, waardoor het niet door iedereen als een gelijkwaardig alternatief voor eigendomsverwerving wordt gezien. Dit nadeel voor de ‘koper’ van de woning, is vanuit sociaal oogpunt wel een voordeel. De woning kan dan opnieuw aangeboden worden op een sociale manier (Leerdam, Vermeir, & Hubeau, 2019).

“Zolang er niet veel erfpachtformules worden aangeboden, kennen mensen het niet goed en zolang ze het niet goed kennen is er weinig animo om in zo’n formule te stappen.” (Leerdam, Vermeir, & Hubeau, 2019)

Community Land Trust

Community Land Trusts gebruiken erfpacht als manier om betaalbare woningen te creëren voor mensen met een laag inkomen. De vzw, de ‘land trust’, verwerft gronden. De gronden blijven altijd eigendom van de vzw. Er worden betaalbare woningen, met aandacht voor de noden van de verschillende bewoners op de gronden gebouwd. De bewoner koopt enkel de woning.



Geert: “Grond is eigenlijk van iedereen”

Geert De Pauw, coördinator van Community Land Trust Brussel, getuigt in de campagnefilm van Welzijnszorg over zijn missie: betaalbare woningen voor iedereen.

“Community Land Trusts zijn organisaties die betaalbare woningen produceren op gemeenschapsgrond. Dat is eigenlijk het basisprincipe. Het gaat uit van het idee dat grond eigenlijk iets is van iedereen. En dat het zou moeten gebruikt worden in het belang van iedereen en niet als iets om mee te speculeren. Want dat is eigenlijk de grootste reden dat de huizen in Brussel onbetaalbaar zijn. Omdat men met grond en vastgoed speculeert, en die niet ziet als iets om mee tegemoet te komen aan het recht op wonen. Maar eerder iets om winst mee te maken. Dus wat wij doen is grond uit de markt halen en daar betaalbare woningen op zetten.

Mensen kunnen bij ons een woning kopen zonder dat ze voor de grond moeten betalen. Waardoor die woning betaalbaar wordt. En ze engageren zich er ook toe, mochten ze die woning ooit verkopen, om dit te doen aan een geplafonneerde prijs, waardoor die woningen voor altijd betaalbaar blijven.


Dus het is eigenlijk een manier om mensen de kans te geven eigenaar te worden. Maar tegelijkertijd te zorgen dat je voor altijd betaalbare woningen in de stad hebt.

Momenteel zijn er in Brussel 50 woningen bewoond en er zijn nog een 100-tal die op stapel staan. En we hopen in de komende jaren nog veel meer woningen bij te bouwen. Wij richten ons bij Community Land Trust Brussel op mensen die recht hebben op een sociale woning. Dus wij hanteren dezelfde inkomensgrenzen. Maar voor ons is het belangrijk om iedereen binnen die groep te kunnen bereiken. Zowel de allerarmsten als mensen met een beetje een hoger inkomen, waar één van de ouders werkt bijvoorbeeld. En daar zit nog wel wat verschil in het inkomen van die mensen. En dus hebben wij een systeem waarbij de prijzen aangepast zijn aan het inkomen. De maximale verkoopprijzen zijn zo berekend dat niemand meer dan een derde van zijn inkomen zou moeten betalen aan de afbetaling van zijn lening.”

CLT Brussel is een campagneproject en wordt gesteund door Welzijnszorg.

Welzijnszorg gelooft sterk in de mogelijkheid om erfpacht te gebruiken als manier om woningen betaalbaar te maken. Zeker op de manier waarop CLT dat nu al doet in Brussel en Gent. Met veel aandacht voor participatie van de bewoners, waar ook mensen met de laagste inkomens een kans krijgen. Binnenkort vinden we CLT ook in Leuven terug en hopelijk snel nog op vele andere plaatsen.

Voor veel mensen blijft erfpacht geen écht woningbezit. Een wijziging in mentaliteit is daarvoor nodig. De overheid kan dit stimuleren door dit soort initiatieven openlijk te steunen en ze ook op gelijke voet met eigendom te behandelen (Leerdam, Vermeir, & Hubeau, 2019).



“Hoewel betaalbaarheid zeker een doel is bij vele co-housingprojecten, gaat het dan toch eerder over betaalbaarheid voor de middenklasse.”

4.2.2 Woonruimte delen

Samen woonruimtes delen kan interessant zijn om kosten verbonden aan wonen te delen of om beperkte ruimte optimaal in te zetten. Er bestaan veel verschillende manieren om woonruimtes te delen.

“4 alleenstaanden, waarom kunnen die niet één ruimte delen?” — Getuigenis uit signalenbundel Welzijnsschakels

Sinds 2019 is er zelfs een officiële beschrijving van ‘Gemeenschappelijk Wonen’ in de Vlaamse Wooncode. Gemeenschappelijk wonen is:

“Een woonvorm in een gebouw of gebouwencomplex waar wonen de hoofdfunctie is en uit verschillende woongelegenheden bestaat. Minimaal twee huishoudens delen vrijwillig minstens één leefruimte en beschikken daarnaast ook zelf over minimaal één private leefruimte. De inwoners staan zelf in voor het beheer.”

(Brusselmans et al., 2019)

Dit is een verschil met co-wonen waarbij geen leefruimtes gedeeld worden, maar enkel een tuin, een fietsstalling, een wasplaats of andere niet-leefruimtes zoals een gastenkamer, een werkatelier of dergelijke.

Het Steunpunt Wonen deed onderzoek naar deze woonvormen. In een bevraging peilde men naar de doelen en strategieën om die doelen te bereiken. Zowel bij gemeenschappelijk wonen als co-wonen zijn voor de initiatiefnemers de belangrijkste doelen: betaalbaar en duurzaam wonen. Opvallend is ook de verwijzing naar sociale aspecten, zoals het bestrijden van eenzaamheid en elkaar helpen en delen. Commerciële doeleinden lijken er nauwelijks te bestaan. De drie belangrijkste strategieën om deze doelen te bereiken zijn: het delen van voorzieningen, het zelf woningen bouwen en een deel van de woningen voorbehouden voor een specifieke doelgroep (Brusselmans et al., 2019).

Co-housing

Co-housing begint ingeburgerd te geraken. De meeste co-housing projecten zijn projecten van co-wonen, waar dus geen leefruimtes worden gedeeld. Co-housing is interessant als alternatieve woonvorm. Het delen van ruimtes met verschillende gezinnen heeft heel wat voordelen. Een logeerkamer delen, heeft als voordeel dat niet elk gezin afzonderlijk nog een logeerkamer moet voorzien in zijn eigen huis. Een wasplaats delen, dat niet elk gezin een wasmachine moet bezitten. Een tuin delen, zorgt voor een optimaal gebruik van beschikbare groene ruimte. Bewoners dragen zorg voor elkaar en houden een oogje in het zeil.

Hoewel betaalbaarheid zeker een doel is bij vele co-housingprojecten, gaat het dan toch eerder over betaalbaarheid voor de middenklasse. Dit roept vaak vragen op bij mensen in armoede. *“Als je de prijzen ziet, is het toch nooit voor ons. Je kan dat toch niet betaalbaar noemen.”*

Daarnaast speelt ook het selectieproces een rol. Bij co-housingprojecten kiezen de initiatiefnemers de andere bewoners die mogen instappen. Selectiemechanismen kunnen ook tot uitsluiting leiden. Bepaalde groepen zullen misschien minder snel gekozen worden om in te stappen door verschillen in levensstijl of een te beperkt inkomen (Brusselmans et al., 2019).

Samenhuizen

Samenhuizen draait de focus bijna om. Je deelt bijna alle leefruimtes, behalve de slaapkamer en eventueel nog een extra private woonkamer. Dit noemt men ook een woongroep. Je vormt dus geen huishouden of gezin, maar je leeft wel in dezelfde woning.

Deze woonvorm is op korte tijd heel populair geworden bij jongeren op de huurmarkt. Ze huren bijvoorbeeld een grote woning met 5 slaapkamers. In deze woonvorm zijn er geen aparte adressen.



ORBIT vzw

ORBIT vzw begeleidt eigenaars in het kader van het project 'Woning Gezocht, Buren Gevonden' met het indienen van een melding tijdelijk wonen bij hun gemeente en koppelt hen aan LOT's en lokale burgerinitiatieven om samen met hen een geschikte kandidaat-inwoner te vinden. Heel wat melders kozen er voor om een ondergeschikte wooneenheid te verhuren, rekening houdend met alle woonkwaliteitsvoorschriften en de huurwetgeving.

ORBIT vzw is campagnepartner van Welzijnszorg.

In Brussel kent 'samenhuren' een enorme opmars. Op basis van de enquête van het Observatiecentrum voor de huurprijzen van 2018, worden 11 % van de woningen gehuurd door samenhuurders. Personen die leven van een uitkering zijn ondervertegenwoordigd in de samenhuurders (in vergelijking met hun aandeel in de totale huurmarkt), wat waarschijnlijk te maken heeft met het statuut van samenwonende. Bovendien zijn de geregistreerde samenhuurders relatief meer vertegenwoordigd in duurdere buurten van de vijfhoek en het zuidoostelijke kwadrant (meer bepaald in buurten in Elsene, Etterbeek en Sint-Gillis) (Observatorium voor Gezondheid en Welzijn, 2019).

"Mijn man is op pensioen en we hebben iemand in huis gehaald, omdat zij op de straat stond. Maar het pensioen van mijn man ging toen naar beneden. Dan wilden we solidariteit tonen... en werd dat afgestraft." — Getuigenis uit signalenbundel Welzijnsschakels

Zorgwonen

Bij zorgwonen wordt er een kleine wooneenheid gecreëerd binnen de bestaande woning. In deze kleine wooneenheid mogen maximum twee mensen wonen, waarvan minimum één hulpbehoevend is of 65+-er. Wanneer er geen uitbreiding van de woning is, is er geen vergunning nodig. Een melding bij de gemeente is wel nodig. Dan wordt de woning als zorgwoning geregistreerd en kunnen de zorgbewoners ingeschreven worden op hetzelfde adres zonder als gezinseenheid beschouwd te worden. Dat is dan ook het grote voordeel aan het systeem. Mensen in een armoedesituatie vinden het een interessant systeem, omdat voor velen onder hen het zorgen voor ouders of hulpbehoevenden als zeer waardevol wordt gezien. Het is ook mogelijk in een huurwoning, mits akkoord

van de eigenaar. Je moet uiteraard wel over voldoende woonruimte beschikken. Het is een systeem dat nog niet ruim gekend is en daarom nog veel vragen oproept.

Melding tijdelijk wonen

Een melding 'tijdelijk wonen' is een stedenbouwkundige melding die huiseigenaars toelaat een deel van hun woning in te zetten als huisvesting voor asielzoekers, erkende vluchtelingen en burgers wiens woning onbewoonbaar is geworden door onvoorziene omstandigheden. De melding is echter beperkt in tijd tot maximaal 3 jaar en is op dit moment niet verlengbaar of vernieuwbaar.

Het Departement Omgeving argumenteert dat drie jaar voldoende tijd is om de woning met een vergunning op te splitsen. In heel wat steden en gemeenten waar melders wonen is er echter een lokaal verbod op het opsplitsen van woningen en kan de melding dus nooit evolueren tot een vergunning. Het is ook niet de bedoeling om structurele wijzigingen in de woning aan te brengen (bv. eigen ingang of muren verplaatsen).

Het is jammer dat deze melding zo rigide wordt toegepast. Het gaat vaak om mensen wiens kinderen uit het huis zijn, die de woonruimte aanbieden. Zo wordt alle beschikbare woonruimte ingezet. Specifiek voor asielzoekers en erkende vluchtelingen is het ook een hulp bij integratie en kennismaking met taal en gewoonten.

Door de melding te beperken in de tijd, verlies je deze efficiëntiewinst. We pleiten dus voor de verlengbaarheid van dit soort melding en een uitbreiding van de doelgroep.

CAMPAGNEPROJECT



WONEN: ONBETAALBAAR? ONAANVAARDBAAR!

The Ideas Factory: verrassend, warm en gastvrij

Boerderij De Bereklauw in Herent is een unieke combinatie van jong en oud. Bewoners uit alle geledingen van de samenleving vinden er een plekje om te wonen. Mensen die een veilige gemeenschap nodig hebben om terug sociale contacten aan te gaan, maar evengoed mensen die aan het werk zijn. Iedereen draagt zijn steentje bij. Ze onderscheidt zich van meer gangbare woonvormen, maar ze zoekt maximaal contact met anderen. Welzijnszorg ondersteunt om enkele broodnodige kleine renovaties door te voeren, in afwachting van een duurzaam toekomstperspectief.

“Daklozen, vluchtelingen, artiesten, studenten, mensen met psychische problemen, ex-gedetineerden, kinderen, ouderen, idealistische jongeren, andersvaliden, reizigers, andersdenkenden, ... Al deze mensen wonen al jaren samen in een steeds wisselende samenstelling. Sommigen slechts enkele dagen, anderen jarenlang. Nog anderen komen eventjes op bezoek, een tasje koffie, wat uitleg vragen over DIY-dingen, even een machine lenen, een pak gebruikte kleren brengen, een geboorte aankondigen of een plek zoeken om assen uit te strooien, een feestje meepikken aan het kampvuur, foto's trekken voor een eindwerk, een filmpje opnemen, experimenteren met aquaponics, ... Elke dag iets anders. Iedereen die iets wil bijdragen aan dit bruisend oord is welkom. Er is geen specifieke begeleiding voorzien voor de 'kwetsbare' mensen. Bewoners dragen zorg voor elkaar. Iedereen wordt gestimuleerd zijn of haar eigen kwaliteiten te ontwikkelen. Het aantal mensen dat we bereiken tellen we niet, maar het zijn er heel veel.” - Gosse, stichter en bezieler

De Bereklauw is een campagneproject en krijgt steun van Welzijnszorg.

4.2.3 Compact wonen

Compact wonen is een woonvorm waarbij wordt afgeweken van de geldende normen (hoogte, vloeroppervlakte, ...) zoals in tiny houses, containers, woonwagens...

Kleinschaligere wooneenheden hebben als voordeel dat ze betaalbaarder zijn en efficiënt gebruik maken van de beschikbare open (bouw)ruimte. Wanneer ze ook mobiel of modulair zijn, kunnen ze makkelijk herplaatst worden en ingezet worden als noodwoning.

Het idee van meer kleinschalige wooneenheden is eigenlijk niet nieuw. We spraken al eerder over camping-wonen. Wanneer er geïnvesteerd wordt in energiezuinige, kwaliteitsvolle kleine woningen met woonzekerheid, werken we de nadelen aan camping-wonen weg en kan het uitgroeien tot een volwaardige woonvorm. Wonen op een camping heeft namelijk ook een aantal voordelen (in het groen, buitenruimte, sociale contacten...).

Tiny Houses zijn kleine huisjes. Mensen kiezen voor een Tiny House uit ecologische overwegingen en om niet afhankelijk te zijn van een lening. Op dit moment is er nog geen wetgevend kader voor deze woonvorm. Je kan dus ook je adres niet veranderen naar zo'n huisje.

Belangrijk om op te merken: hoewel we allemaal beter een beetje kleiner zouden wonen, mag dit geen verplichting worden voor mensen in een armoedesituatie. Het mag niet zijn dat mensen met een laag inkomen verplicht worden een kleine woning te aanvaarden (kleiner dan de minimale oppervlakenormen nu) enkel omdat er geen alternatief is.

Verrassend, vernieuwend, solidair en mobiel

Het project Solidair mobiel wonen werkt, samen met de toekomstige bewoners, aan een alternatieve woonoplossing voor mensen die nu in een onthaalhuis voor thuislozen in Brussel verblijven.

Ze plannen de bouw van acht modulaire en verplaatsbare woningen en een gemeenschappelijke ruimte op tijdelijk braakliggende terreinen in Brussel. Op het moment dat de terreinen hun definitieve bestemming krijgen, kunnen de woningen verplaatst worden naar een volgend braakliggend terrein.

“De acht toekomstige bewoners verblijven momenteel in een onthaalhuis voor thuislozen in Brussel. Wat hen in het project aanspreekt, is de eigen rol die ze kunnen spelen om hun leven terug op de rails te krijgen, maar ook het feit dat ze dat niet alleen moeten doen. We hechten dan ook heel veel belang aan een aangename ontmoetingsruimte.” – Begeleider

De gemeenschappelijke ruimte is op twee manieren van groot belang in het project. Eerst en vooral wordt het de ontmoetingsplaats van de acht bewoners. Ze kunnen er samen eten, ontspannen, ... De woningen zelf zijn immers eerder klein. Daarnaast zijn de medebewoners hun eerste en belangrijkste netwerk. Een tweede functie die ze geven aan de collectieve ruimte, is uitwisseling met de buurt. In elke nieuwe wijk waar ze ‘neerstrijken’ werd een project gestart met de buurt. In dit project gaan ze na hoe de noden van de buurt en die van hun bewoners elkaar kunnen vinden.

Solidair mobiel wonen is een initiatief van oa CAW Brussel en Samenlevingsopbouw Brussel en wordt gesteund door Welzijnszorg.



WoonBox

De WoonBox is een tijdelijke, modulaire woonunit. Door gebruik te maken van een set van standaardpanelen kunnen 1-, 2- en 3-kamer appartementen aangeboden worden in leegstaande gebouwen in Brussel. Naar schatting 2 à 4 miljoen m² aan kantoorruimte in Brussel staat leeg.

De appartementen worden aangeboden voor 250 tot 350 euro. Elke bewoner kan drie jaar lang verblijven in de WoonBox en wordt tijdens deze periode sociaal begeleid. De individuele en collectieve begeleiding worden op maat gecreëerd samen met partners als het CAW en Actiris. Het contact met de andere deelnemers in een vergelijkbare situatie werkt versterkend. Het geeft de nodige motivatie om persoonlijke knelpunten aan te pakken. In een termijn van drie jaar helpen opbouwwerkers de deelnemers aan het project een stevige stap vooruit in hun persoonlijk levenstraject. Ze trachten hen sterker te maken voor de reguliere woonmarkt.

De goedkope woning moet deelnemers genoeg rust bieden om te focussen op aspecten van hun leven die hen ook op langere termijn stabiliteit kunnen bieden: schuldbemiddeling, een opleiding volgen, op zoek gaan naar werk, het kopen van een eigen huis, ... Dit zijn belangrijke doelen die mits de juiste omkadering bereikt kunnen worden.

Elke bewoner neemt deel aan een spaarsysteem dat de bewoners in staat moet stellen gedurende deze periode een buffer aan te leggen: bijvoorbeeld om later een huurwaarborg te kunnen betalen.

De WoonBox is een project van Samenlevingsopbouw Brussel. Samenlevingsopbouw is een campagnepartner van Welzijnszorg.
<https://samenlevingsopbouwbrussel.be/wat-doen-we/projecten/woonbox/>

4.3 Welke 'nieuwe' problemen duiken op?

Ondanks het feit dat traditionele woonvormen niet meer aangepast zijn aan de noden en vereisten van deze tijd, blijft het woonrecht gebaseerd op klassieke ideeën. Daarnaast zijn er niet alleen problemen qua zakelijke rechten, maar ook in andere beleidsvelden zoals ruimtelijke ordening en sociale zekerheid (Leerdam, Vermeir, & Hubeau, 2019).

4.3.1 Juridische knelpunten

Bewoners van sommige alternatieve woonvormen hebben niet altijd recht op premies, sociale leningen en belastingverminderingen, omdat deze opties niet vermeld staan in de regelgeving.

Ook voor het verkrijgen van een hypothecaire lening duiken er in de praktijk problemen op. Kredietinstellingen zijn nauwelijks of niet bereid om een project te financieren waar je niet de volledige eigendom verwerft. Door de onbekendheid van deze huisvestingsvorm is het als koper niet evident om financiering te bekomen.

Er is nog heel wat koudwatervrees bij administratieve diensten en (lokale) overheden om rekening te houden met alternatieve woonvormen in hun reglementen en beleidsinstrumenten. Daarom is een eerste stap naar een aangepast juridisch kader de erkenning van deze woonvormen in gewestelijke regelgeving (Leerdam, Vermeir & Hubeau, 2019).

4.3.2 Sociaal statuut bewoners

In de meeste gemeenten wordt een extra huisnummer voor een afzonderlijke inschrijving in het bevolkingsregister enkel toegekend als er een stedenbouwkundige vergunning wordt afgeleverd voor het opsplitsen van de woning in meerdere woonegelegenheden.

“Mijn zoon woont volledig apart op de bovenverdieping, maar dit is niet officieel. Hij heeft dus geen eigen adres. Als we dat willen, moeten we het perceel laten verkavelen met alle kosten die erbij horen. Dat is een moeilijke materie. Er blijft immers één hoofdverantwoordelijke. Als hij schulden maakt, is dat op mijn adres en kan de deurwaarder bij mij alles leegmaken.” —Getuigenis signaalbundel Wonen

Het principe dat slechts één huishouden op één adres (huis- of busnummer) kan worden ingeschreven, zorgt voor problemen bij mensen met een vervangingsinkomen. Het gaat over mensen met een leefloon, werkloosheidsuitkering, tegemoetkoming voor personen met een handicap, invaliditeitsuitkering en pensioen. Ook initiatiefnemers van sociale woonprojecten stoten regelmatig op dit probleem. Zodra diverse huishoudens op éénzelfde adres een woonproject opstarten, loopt men het risico om als ‘samenwonende’ te worden gekwalificeerd. Dit kan resulteren in het (gedeeltelijk) verlies van het vervangingsinkomen, omdat dan met het ‘gezamenlijk belastbaar inkomen’ wordt rekening gehouden, waardoor men boven bepaalde inkomensgrenzen uitkomt (Brusselmans et al., 2019).

Er zijn wel evoluties op dit vlak. Het Hof van Cassatie oordeelde onlangs dat een huis delen niet noodzakelijk ook een huishouden vormen is.

De uitspraak blijft voorlopig beperkt tot de werkloosheidsuitkering. We horen toch van sommige projecten dat zij het OCMW hebben kunnen overtuigen om deze regeling ook toe te passen op het leefloon. Wel blijft het nog altijd een grote drempel dat de bewijslast bij de bewoner ligt. Dit kan zorgen voor administratieve problemen en uiteraard moet de bewoner dan ook op de hoogte zijn dat hij deze wijziging kan aanvragen. En zolang het nog geen algemene regelgeving is, blijft het een onzekere situatie voor samenwoners.

Een betere oplossing zou zijn dat een inschrijving van meerdere personen op één adres zonder een huishouden te vormen mogelijk wordt, na een onderzoek door de gemeente zoals bij een andere inschrijving in het bevolkingsregister.

Samenwonen en werkloosheidsuitkering

In oktober 2017 startten 7 ABVV-leden een rechtszaak tegen de RVA omtrent een inschakelingsuitkering, die betaald wordt aan jongeren die nog niet voldoende gewerkt hebben om een werkloosheidsuitkering te ontvangen. Het Hof oordeelde dat het sociaaleconomisch voordeel van het samenwonen op zich onvoldoende is om de bewoners in kwestie als samenwonenden te beschouwen. Daarvoor was volgens het Hof van Cassatie vereist dat zij ook taken, activiteiten en andere huishoudelijk aangelegenheden, zoals het onderhoud van de woonst en de boodschappen, gemeenschappelijk verrichten en daarvoor eventueel financiële middelen inbrengen. De bewijslast lag volgens het Hof wel bij de werkloze: hij dient aan te tonen dat de gemeenschappelijke regeling beperkt blijft tot het delen van de huur, de lasten en eventueel een aantal ruimtes. Kan de bewoner dit aantonen, dan heeft men recht op een uitkering als alleenstaande. (Brusselmans et al., 2019)

4.3.3 Stedenbouwkundige en andere voorwaarden

Gemeenschappelijke woonvormen die private leefruimtes beperkter houden in volume - omdat ze gecompenseerd worden door gemeenschappelijke ruimtes - lopen het risico om de bezettings- en oppervlakenormen te overschrijden. Een afzonderlijk kwaliteitskader voor gemeenschappelijke woonvormen zou hier een oplossing voor zijn. Een degelijk kader blijft wel essentieel, want het kan niet de bedoeling zijn dat onder het mom van gemeenschappelijk wonen slechte woonkwaliteit mogelijk wordt gemaakt (Brusselmans et. al, 2019).

Lokale besturen hanteren elk hun eigen beleid om om te gaan met aanvragen tot 'woonopsplitsing'. Dit maakt het moeilijk voor innovatieve woonprojecten om deze regels te kennen en aan de extra voorwaarden (bijvoorbeeld bijkomende parkeerplaatsen) te voldoen.

4.3.4 Nieuwe uitsluitingsmechanismen

Selectiemechanismen kunnen uitsluiting veroorzaken, maar het omgekeerde is ook mogelijk. Wanneer projecten samenwerken met huisvestingsmaatschappijen zijn ze gebonden aan de voorrangsregels die daar gelden. Gemeenschappelijk wonen is echter niet voor iedereen weggelegd en er moet ook een klik tussen de bewoners zijn (Brusselmans et. al, 2019). Woonruimtes delen moet uiteraard een vrije keuze blijven. En er moeten nog voldoende andere mogelijkheden beschikbaar zijn voor mensen in armoede.

4.4 Deel van de oplossing: jazeker!

Om alternatieve woonvormen te ondersteunen en stimuleren, is het nodig dat er meer geïnformeerd wordt over de alternatieve woonvormen, zowel naar investeerders, het grote publiek als mensen in armoedesituaties. Ook lokale overheden, banken en dienstverleners hebben baat bij meer informatie. Daarvoor is het van belang dat de overheid deze woonvormen erkent. Om echt te kunnen groeien naar een volwaardige woonoplossing, moet de overheid zorgen dat alternatieve woonvormen op gelijke hoogte worden geplaatst met andere woonvormen. Ze moeten dus ook recht geven op premies en belastingsverminderingen wanneer van toepassing.

Financiële steun is nodig om projecten te stimuleren om ook mensen met een (zeer) laag inkomen als doelpubliek te nemen. Nu vallen ze nog te vaak uit de boot bij projecten van co-housing, omdat de aankooprijzen te hoog liggen. Proefprojecten moeten verder ondersteund worden. Voor sommige projecten die zich enkel richten op doelpubliek sociaal wonen, zal een blijvende financiële steun nodig zijn om deze te realiseren. Dat is ook te verantwoorden, want deze projecten kunnen een belangrijke rol spelen in het creëren van betaalbare woningen.

“Blijf in uw kot”

In het voorjaar van 2020 stond ons leven op zijn kop. Onze vrijheid om te gaan en staan waar we wilden, werd ingeperkt. We werden verbannen naar ons eigen huis. Want enkel in ons eigen huis zouden we veilig zijn.

Dat veiligheid uiteraard relatief is voor gezinnen die in een woning van slechte kwaliteit wonen, kwam slechts terloops ter sprake. Al voelden we wel dat veel mensen die voordien nog nooit hadden stilgestaan bij hoeveel geluk ze eigenlijk hadden, dat nu wel deden.

“Ik vind het niet makkelijk om thuis te zitten, maar ik heb tenminste een eigen tuin.”

“De combinatie thuiswerken en kinderen die thuis zijn, is niet makkelijk, maar ik heb tenminste een aparte bureau-ruimte waar ik al eens ongestoord kan werken.”

“Mijn kinderen online lessen laten volgen geeft veel stress, maar gelukkig hebben ze elk hun eigen slaapkamer om hun huiswerk te maken.”

Zouden deze ‘gelukkigen’ echt wakker geschud zijn? Beseffen beleidsmakers en politici wel hoeveel mensen de lockdown in erbarmelijke omstandigheden hebben moeten doorbrengen? Met te veel mensen in een kleine ruimte, in een ongezonde leefsituatie, zonder parken of groen in de buurt.

Verschillende mensen met armoede-ervaring vertelden ons: *“De lockdown, dat is gewoon hoe ons leven altijd is. Als je geen geld hebt, kan je toch nooit zomaar ergens naartoe. Je verplaatsen kost geld. Dus elke verplaatsing*

is essentieel. We kunnen nooit naar een voorstelling, concert of op restaurant gaan. Wij zitten altijd tussen onze vier muren.”

Nu het besef er is hoe belangrijk een veilige thuishaven is als plek die rust kan geven aan je gezin, is het dan niet tijd om een voluit te investeren in dat recht op wonen? Om daar eens echt een prioriteit van te maken?

Betaalbare woningen, zodat je je niet onmiddellijk zorgen moet maken dat je je woning gaat verliezen als je inkomen daalt. Kwaliteitsvolle woningen, zodat je gezondheid niet lijdt onder thuis zitten. Woningen aangepast aan de situatie van je huishouden met ruimte om zich even af te sluiten van de andere gezinsleden. Groene buurten, woningen in buurten die ademruimte geven, met parken, ontspanningsruimte, ontmoetingsruimte, sportfaciliteiten, speelpleinen... Alles om het buitenleven te inspireren en zo het binnenleven te vergemakkelijken.

Binnen het relancebeleid na corona is investeren in sociaal wonen de beste keuze: werkgelegenheid in de bouwsector voor de ene, betaalbare woningen met dus meer besteedbaar inkomen voor de andere.

We moeten ervoor zorgen dat iedereen een goed ‘kot’ heeft om in te wonen. Niet alleen omwille van corona of andere pandemieën die ons misschien nog te wachten staan. Maar ook omdat het gewoon een menselijke noodzaak is!

Sudan Action Group

Tijdens de coronacrisis lanceerde Welzijnszorg twee extra oproepen om projecten te steunen.

Onder andere de Sudan Action Group kreeg steun. Sudan Action Group is als vereniging lid van het Internationaal Comité. Het internationaal Comité is een van de campagnepartners van Welzijnszorg.

“Sudan Action Group is een vrijwilligersvereniging. De middelen van Welzijnszorg zetten we in op het verspreiden van informatie rond preventie tegen het coronavirus bij migranten, transitmigrant in het Brusselse. Deze kwetsbare groepen zijn al geconfronteerd met armoede (geen dak, overbevolkte kraakpanden, taalproblematiek...). De kans is groot dat zij snel worden besmet.”





DEEL 3



Hoe goede woningen betaalbaar maken?

Uit de analyse van de huidige situatie op de woonmarkt blijkt duidelijk een ongelijke verhouding tussen inkomensgroepen. Mensen met een lager inkomen hebben vaker kwaliteits- en betaalbaarheidsproblemen. Dat zijn geen natuurwetten. Een voldoende groot en kwalitatief aanbod in de goedkopere segmenten is mogelijk. Daarnaast is er ongelijkheid als het gaat over de toegang tot de woonmarkt, ook bijvoorbeeld voor het afsluiten van een hypothecaire lening. Het is duidelijk dat het steeds dezelfde groepen zijn die een nadeel ondervinden. Het is dan ook rechtvaardig en noodzakelijk om aan de overheid te vragen om tussen te komen in deze marktwerking.



1. WAAROM IS HET WOONBELEID ZO BELANGRIJK IN DE STRIJD TEGEN ARMOEDE

“In een warm Vlaanderen moet iedereen kwaliteitsvol en betaalbaar kunnen wonen.”

— Uit de beleidsnota Wonen minister Diependaele - 2019

Wanneer de inkomens (en de armoedecijfers) min of meer gelijk blijven, maar de uitgaven van personen in armoedesituaties (voornamelijk de huur en andere woonkosten) relatief sterker stijgen, dan uit zich dat in slechtere levensomstandigheden (Dewilde & Pannecoucke, 2018). Mensen hebben dan steeds minder middelen om in hun levensonderhoud te voorzien.

Woonproblemen zijn dus ook inkomensproblemen. De basis van armoedebestrijding is zorgen dat iedereen kan beschikken over een waardig inkomen. Het zal dan ook altijd onze eerste aanbeveling zijn om de uitkeringen op te trekken tot boven de armoedegrens. Zonder inkomen boven de armoedegrens, zullen uitkeringsgerechtigden altijd veroordeeld zijn tot overleven in plaats van leven.

De woonproblematiek is meer dan een inkomensproblematiek. Een inkomen boven de armoedegrens is het minimum. Dat wil niet zeggen dat daarbij betaalbaar en kwaliteitsvol wonen onmiddellijk beschikbaar is. Er is nog altijd concurrentie en discriminatie op de woonmarkt. Dus een rechtvaardig woonbeleid is nodig om het aanbod woningen te verhogen en betaalbaarheid, kwaliteit, toegang en zekerheid te garanderen.

Meer nog, een rechtvaardig woonbeleid speelt een actieve rol in de armoedebestrijding. Om armoede te bestrijden, hebben we op alle domeinen van het armoedeweb actie nodig. En gezien goed wonen zo'n belangrijk fundament is, is een sociaal woonbeleid een investering. Want goed wonen gaat niet alleen over het kunnen betalen, maar het gaat ook over een veilige haven hebben. Een thuis waarin je kinderen in betere omstandigheden hun schoolcarrière kunnen doorlopen, waar je gezondheid minder kwalijke effecten van ondervindt. Een manier om te participeren in je buurt, verantwoordelijkheden op te nemen en te integreren. Een goede woning is een deur naar een betere toekomst.



2. AANBEVELINGEN

We voeren campagne om de problemen op de woonmarkt aan te kaarten. Maar we willen ook dat er actie wordt ondernomen. We aanvaarden niet dat mensen niet goed wonen, dat mensen moeten genoeg nemen met gelijk welk of geen dak boven hun hoofd. De overheden moeten actie ondernemen om het recht op wonen te garanderen, zeker voor mensen in armoedesituaties.

2.1 Aan de Vlaamse en Brusselse overheid.

2.1.1 Meer sociale woningen

10.000 nieuwe sociale woningen per jaar in Vlaanderen, 1000 per jaar in Brussel. Dat is het minimale doel.

Samen met renovatie van bestaande sociale woningen en investeringen in het systeem van sociaal huren via een sociaal verhuurkantoor maken deze nieuwe woningen een groot verschil. De wachttijden voor een sociale woning moeten korter, en dat kan enkel door het aanbod sociale huisvesting te vergroten.

110.000 nieuwe woningen op 10 jaar

Het platform Decenniumdoelen¹¹ berekende dat 100.000 nieuwe sociale woningen op 10 jaar haalbaar is voor Vlaanderen, zowel naar financiering als naar bouwritme. Een sociale woning kost de overheid relatief weinig. De bouw van 100.000 sociale woningen in tien jaar kost de Vlaamse overheid 370 miljoen euro. De middelen die vrijkomen door het afschaffen van de fiscale woonbonus, kunnen hiervoor perfect ingezet worden (Decenniumdoelen, 2019).

In Brussel moeten de geplande en gebudgetteerde sociale woningen ook daadwerkelijk snel gebouwd worden en beschikbaar zijn voor sociale huur. Het tempo moet opgetrokken worden om elk jaar minimum 1000 sociale woningen extra te realiseren.

Verplichte streefdoelen per gemeente

Verscheidende Vlaamse gemeenten zullen het streefdoel van 9% sociale woningen niet halen. Zij moeten vanuit de Vlaamse overheid sterker aange-maand worden en desnoods gesanctioneerd. Maar 9% is een minimale kijk op sociaal wonen. De nood aan sociale woningen is groter dan 9%. Er zijn ook grote regionale verschillen. In bepaalde steden en gemeenten is meer nood aan extra sociale woningen. Er moet rekening gehouden worden met de armoedecijfers om tot nieuwe gemeentelijke streefdoelen te komen. Welzijnszorg vraagt een vernieuwd sociaal objectief waarbij een tijdspad wordt uitgezet, waarbinnen het minimumdoel moet bereikt worden. Het sociaal objectief mag niet dienen als maximum. In Brussel gaan we voor minimaal 15% sociale woningen in alle gemeenten.

Een bewuste keuze voor sociaal wonen

Welzijnszorg vzw vraagt extra investeringen in sociaal wonen via een huisvestingsmaatschap-pij of sociaal verhuurkantoor, omdat we geloven in de stuwende kracht van sociaal wonen op de woonmarkt. Het aanbod sociale woningen sub-stantieel verhogen, zal ook zijn effect hebben op het goedkoopste segment private huurwoningen. Nu staan mensen met een laag inkomen vaak te dringen voor die weinige beschikbare betaalbare woningen. Ze beconcurreren elkaar en betalen daardoor een te hoge prijs. Met minder concurren-tie zullen de prijzen normaliseren. Ook de kwaliteit op de private huurmarkt zal stelselmatig verbete-ren. Mensen zullen minder gedwongen worden om in slechte woningen te wonen, waardoor eigenaars verplicht zijn gebreken aan te pakken.

Aangepast aanbod voor iedereen

Gezinnen zijn er in alle vormen en maten, en dat zou dus ook voor woningen het geval moeten zijn. Welzijnszorg vzw pleit voor een mix van (sociale) woningen voor alleenstaanden, grote gezinnen, nieuw-samengestelde gezinnen en woningen die zijn aangepast voor mensen met zorgnoden.

Flexibel aanbod noodwoningen

Elke gemeente moet over een voldoende

aantal nood- of doorgangswoningen beschikken. Noodwoningen zijn een essentieel onderdeel van een goed woonbeleid. Kleinere lokale besturen kunnen ook bovenlokaal samenwerken om een voldoende groot en flexibel aanbod te creëren met steun van de gewestelijke overheden. Zonder vol-doende noodwoningen zullen kwaliteitsproblemen onder de radar blijven. Mensen riskeren om uit hun huis gezet te worden bij een ongeschiktheids- of onbewoonbaarheidsverklaring en zonder alterna-tieven dreigt dak- of thuisloosheid. Uiteraard zijn noodwoningen geen structurele oplossing voor het gebrek aan betaalbare woningen, maar ze zijn wel belangrijk om dak- of thuisloosheid te vermijden.

2.1.2 Verbeter de kwaliteit van de woningen

De overheden moeten sterk inzetten om de kwa-liteit van de woningen snel te verbeteren. Wonen in een niet-kwaliteitsvolle woning houdt gezondheidsrisico's in en heeft een negatieve invloed op je levenskwaliteit. De kwaliteit van de huur-woningen, zowel die op de private als de sociale markt, moet snel verbeteren. Er moet ook prioritair ingezet worden op woningen van noodkopers.

Collectieve buurt- of wijkrenovaties

Welzijnszorg vzw stelt voor om te investeren in col-lectieve buurt- of wijkrenovaties. Daarbij worden niet alleen de individuele woningen gerenoveerd, maar tegelijk ook de buurt nieuw leven ingeblazen. Wijken waar veel mensen in armoedesituaties samenleven, zijn niet alleen gekenmerkt door de slechte kwaliteit van de woningen, ook de leefomgeving is vaak ondermaats met slechte infrastructuur, weinig groen en weinig ontspan-ningsmogelijkheden. Elke gemeente moet prio-ritaire wijken aanpakken, waar zich onleefbare situaties voordoen.

De collectieve renovaties kunnen gecombi-neerd worden met een systeem van een 'rollend renovatiefonds'.



Rollend renovatiefonds

Bij een rollend renovatiefonds worden middelen vrijgemaakt om noodkopers te ondersteunen bij hun renovatie. Het gaat zowel om een financiële steun, die daarna gerecupereerd kan worden bij een verkoop, als ondersteuning bij de bouwtechnische vragen van zo'n renovatie. Welzijnszorg vzw vraagt de opstart van meer rollende renovatiefondsen met voldoende middelen. Het beschikbare bedrag per renovatie moet hoog genoeg zijn om een kwaliteitsvolle en grondige renovatie mogelijk te maken.

Hogere renovatiepremies gericht inzetten op lagere inkomensgroepen

Renovatiepremies moeten gericht ingezet worden op mensen met een laag inkomen. Het subsidiebedrag moet hoger zijn voor mensen met een lager inkomen, zodat echt structurele kwaliteitsproblemen kunnen aangepakt worden. Voor Welzijnszorg vzw is een systeem van voorfinanciering noodzakelijk om de toegang tot het systeem te garanderen.

Uit onderzoek blijkt dat, in het huidige systeem, de renovatiepremies niet altijd terechtkomen bij die mensen die er het meest nood aan hebben. Dat zijn de mensen die in de slechtste woningen wonen en zelf de nodige renovaties maar moeilijk kunnen financieren.

Proefproject Rollend Renovatiefonds 'Dampoort Knapt op.'

In Gent wordt in een afgebakende zone een sociaal renovatieproject opgezet. De bedoeling van dit project is om de woonsituatie van kwetsbare gezinnen gezonder, veiliger en energiezuiniger te maken. Eigenaars van woningen in slechte staat met een laag inkomen (noodkopers) ontbreekt het vaak de (financiële) mogelijkheid om deze woning naar behoren te renoveren.

Eigenaars die in aanmerking komen, kunnen een tussenkomst voor een renovatie van het Gentse OCMW krijgen van maximaal € 30.000. CLT Gent vzw zorgt voor intensieve sociale en technische begeleiding bij de verbouwingswerken. Bij eventuele verkoop moet de eigenaar de tussenkomst terugbetalen, eventueel verhoogd met een deel van de meerwaarde. Op dat moment wordt het geld beschikbaar voor een volgende renovatie.

Het proefproject werd gefinancierd via de Vlaamse projectoproep Sociale Innovatie. Het project wordt nu verder uitgerold met Europese middelen. **Meer info bij Samenlevingsopbouw Gent**

Wooninspectiediensten versterken en conformiteitsattesten verplichten.

Welzijnszorg vzw vraagt voldoende middelen voor de wooninspectiediensten om hun werking op het terrein uit te breiden. Ze moeten toegankelijk zijn en huurders moeten weten hoe de inspectie zal verlopen. Naast inspecties en controles zijn ook sancties nodig voor verhuurders die woningen met structurele gebreken blijven verhuren.

We vragen een algemene verplichting van het conformiteitsattest in Vlaanderen en verhuurvergunning in Brussel om de kwaliteit van een woning te laten controleren voor ze op de huurmarkt komt. Deze verplichting is nodig gezien de ongelijke relatie tussen huurder en verhuurder, waardoor vrijblijvende systemen niet voldoende zijn. Het duidelijk in kaart brengen van gebreken kan veel problemen vermijden. De verhuurder weet precies welke gebreken hij in orde moet brengen. En de huurder weet dat er geen onverwachte problemen zullen opduiken, ook bijvoorbeeld bij de aanvraag van de huursubsidie.

2.1.3 Privaat huren betaalbaar maken

Huurtoelagen uitbreiden

Welzijnszorg vzw vraagt om het systeem van huurtoelagen stelselmatig uit te breiden en te evolueren naar een volwaardig systeem van huurondersteuning voor mensen met een laag inkomen. Het criterium moet inkomen zijn en niet de tijd op de wachtlijst.

Bij een ruimere beschrijving van huurtoelagen bestaat de vrees dat de huurprijzen stijgen. Verhuurders zouden de subsidie dan incalculeren bij hun prijszetting. Ondanks deze vrees is het nog steeds taboe om te spreken over systemen die huurprijzen begrenzen.

Huurprijzen onder controle

In Brussel moet verder ingezet worden op het verplichte karakter van het huurreferentiekader met controle door de lokale huurprijsc commissie. Dit is een voorbeeld voor Vlaanderen.

Om eigenaars te overtuigen hun woning te verhuren aan mensen met een laag inkomen, is geconventioneerd huren een oplossing. De eigenaar krijgt dan de huursubsidie die wordt afgetrokken van de huurprijs. Dit geeft de verhuurder meer zekerheid, waardoor mensen met een laag inkomen meer kansen krijgen op de private huurmarkt. Het is wel belangrijk dat het systeem van geconventioneerd huren het SVK-systeem niet verdringt.

2.1.4 Stimuleer alternatieve woonvormen

Welzijnszorg vzw vraagt meer ondersteuning vanuit de overheid om van alternatieve woonvormen echte oplossingen te maken voor mensen met een laag inkomen. Door alternatieve woonvormen te erkennen en beter te omkaderen, kan het aanbod betaalbare en gepaste woningen vergroot worden.

Informeren en erkennen

Alternatieve woonvormen moeten aandacht krijgen van het beleid. In het woonbeleid moeten we af van het traditioneel denken. Dit wil zeggen dat de overheid nieuwe woonvormen moet stimuleren, zowel systemen van huisdelen, alternatieve manieren van eigenaarschap en compact wonen. De overheid moet de verschillende woonvormen beter bekend maken en hier actief over communiceren. Voor veel mensen is ongekend namelijk onbemand.

Het verschil tussen woonvormen op juridisch vlak moet weggewerkt worden. Stedenbouwkundige vereisten moeten herbekeken worden vanuit de nieuwe eisen en vragen. Dat wil niet zeggen dat kwaliteitseisen overbodig zijn, wel dat bepaalde normen flexibel moeten bekeken worden, bijvoorbeeld rond beschikbare private en gedeelde woonoppervlakte. Bovenal mag de overheid niet optreden als een stoorzender die innovatie in de weg staat.

Financiële ondersteuning

Alternatieve woonvormen die zich specifiek richten op huishoudens met een laag inkomen, moeten een beroep kunnen doen op financiële ondersteuning vanuit de overheid. Ze verdienen deze steun omdat ze tegemoetkomen aan de doelen van de gewestelijke wooncodes.



Oplossingen voor het statuut 'samenwonende'

Welzijnszorg vzw wil dat de overheden samen naar oplossingen zoeken om de problematiek van het statuut 'samenwonende' aan te pakken. Ieder individu heeft recht op een menswaardig leven met een menswaardig inkomen en ieder individu heeft het recht om een gezin te vormen. De woonkeuzes die mensen maken, mogen geen negatief effect hebben op hun andere rechten.

2.1.5 Participatie aan het beleid

Welzijnszorg vzw hecht een grote waarde aan participatie van mensen in armoede (en hun vertegenwoordigers) en het middenveld aan het beleid. Door werkelijke samenwerking met betrokkenen kan het beleid beter inspelen op noden en problemen op het terrein. De Vlaamse woonraad heeft in het verleden bewezen dat ook partners met op het eerste zicht tegengestelde belangen inhoudelijk sterke adviezen kunnen geven. Daarom vraagt Welzijnszorg de creatie van een volwaardig strategisch overlegorgaan op het beleidsdomein wonen.

2.2 Aanbevelingen aan lokale besturen

Lokale besturen moeten hun instrumenten inzetten om betaalbaar en kwaliteitsvol wonen toegankelijk te maken voor mensen met een laag inkomen.

Actief lokaal woonbeleid

Lokale besturen zijn de regisseur van het lokaal woonbeleid. Zij moeten de verschillende lokale woonactoren (sociaal verhuurkantoor, sociale huisvestingsmaatschappij, bouwpromotoren...) rond de tafel krijgen. Ze hebben de expliciete taak om betaalbaar wonen te stimuleren en moeten de woonkwaliteit bewaken. We bevelen lokale besturen aan om de leegstand in hun gemeente actief op te volgen en in te spelen op de investeringsmogelijkheden die vanuit de gewestelijke overheden mogelijk zijn (zoals noodwoningen).

Zelf betaalbaar aanbod (laten) creëren

Welzijnszorg vzw vraagt lokale besturen om een actieve rol te spelen in de creatie van een betaalbaar sociaal aanbod. Daarbij is het bindend Sociaal Objectief het minimale streefdoel. Lokale besturen kunnen zelf sociale huur- en koopwoningen en sociale kavels realiseren. Gronden die het lokaal bestuur in eigendom heeft of kan aankopen, kunnen ingezet worden om sociaal wonen te realiseren. Alternatieve woonvormen kunnen gestimuleerd worden door bijvoorbeeld gronden in erfpacht te geven aan het wooninitiatief.

We moedigen lokale besturen aan om vergunningsreglementen op te stellen, waarbij het een voorwaarde is om een (voldoende hoog) percentage sociale woningen te voorzien voor een vergunning voor een bouwproject wordt toegekend. Lokale besturen mogen niet in de val lopen om enkel betaalbaar aanbod voor de middenklasse te realiseren.

Structureel lokaal woonoverleg

Welzijnszorg vzw gelooft ook op lokaal niveau in participatie. Een structureel lokaal woonoverleg brengt de woonactoren van de vraag- en aanbodzijde samen. De participatie van verenigingen waar armen het woord nemen, Welzijnsschakelgroepen of andere burger- en middenveldinitiatieven die zich bezig houden met woonnoden van de mensen die vaak uit de boot vallen op de woonmarkt, is noodzakelijk. Dit woonoverleg bundelt signalen en problemen en zoekt naar oplossingen. Een voorbeeld van een initiatief dat kan voortvloeien uit een lokaal overleg, is de samenwerking met de lokale immomakelaars. Door samen te werken met lokale armoedegroepen wordt de toegankelijkheid van de private huurmarkt verbeterd.

Aanvullende premies en huurtoelages

Welzijnszorg vzw beveelt lokale besturen aan om aanvullende renovatiepremies, energiepremies of huurtoelages toe te kennen. Ze kennen immers als geen ander de situatie op de lokale woonmarkt.

Woonloket

Welzijnszorg vraagt een toegankelijk woonloket in elke gemeente. De regelgeving rond wonen is niet eenvoudig. Een woonloket geeft op een laagdrempelige wijze informatie. Een lokaal bestuur dat inzet op sociaal en betaalbaar wonen, moet actief informatie verschaffen aan de inwoners. We zien een verre-gaande digitalisering van de dienstverlening van lokale besturen. Het is belangrijk dat een woonloket

ook fysiek toegankelijk blijft. Een toegankelijk woonloket waar eigenaars hun plannen uit de doeken kunnen doen, wegwijs gemaakt worden in vergunningsplichten en kwaliteitseisen... is een belangrijk instrument om de kwaliteit van de woningen op het grondgebied te verbeteren. Ook informatie over renovaties en energiepremies en hulp bij het invullen van de aanvragen, is een vraag van veel mensen in een armoedesituatie.

Ik heb een eigen maar oude woning. We hebben geen isolatie. Alleen vorige jaar hebben we wel nieuwe ramen gestoken wat duur was en we hebben hiervoor geen subsidies gekregen. Ik heb geen idee hoe dat moet. De vorige keer werd dit automatisch gedaan, maar deze keer niet. — Getuigenis signaalbundel Welzijnsschakels

Ook eigenaar-verhuurders kunnen via het woonloket gesensibiliseerd en ondersteund worden om hun woning in orde te maken en houden voor verhuur. Het woonloket speelt een belangrijke rol in het informeren over de financiële voordelen voor eigenaar-verhuurders die een woning renoveren of een nieuwbouwwoning verhuren via het sociaal verhuurkantoor.

Ook voor initiatiefnemers van alternatieve woonvormen (individen of groepen) moet het woonloket een antwoord kunnen bieden op verschillende woon- en administratieve vragen. Het woonloket kan de andere gemeentediensten informeren en wegwijs maken, bijvoorbeeld over inschrijven van personen die een huis delen.

2.3 Aanbevelingen aan individuen, groepen en (kerk)gemeenschappen

Wanneer het gaat om het recht op wonen, kijken we in de eerste plaats uiteraard naar de verschillende overheden om dit recht te garanderen. Maar dat wil niet zeggen dat wij als burgers ook niet onze verantwoordelijkheid kunnen nemen.

Sociale winst

Je kan je engageren als vrijwilliger in een woonproject om woningen te zoeken of mensen te begeleiden. Je kan je eigen netwerk aanspreken om mensen te overtuigen om te verhuren aan mensen met een laag inkomen.

Als eigenaar kan je ervoor kiezen aan mensen met een laag inkomen een kwaliteitsvolle woning te verhuren. Wanneer je zelf niet goed weet hoe je mensen kan toeleiden, kan je contact opnemen met lokale groepen die woningen zoeken, zoals bijvoorbeeld de burgerinitiatieven van “Woning gezocht, burens gevonden” of met lokale armoedeverenigingen.

Een andere optie is om je woning te verhuren via een sociaal verhuurkantoor. Dit systeem is een echte win-win. Het sociaal verhuurkantoor zorgt dat de woning verhuurd wordt aan iemand die nood heeft aan een betaalbare woning en tegelijkertijd ben jij ook zeker dat de persoon de nodige begeleiding krijgt bij eventuele problemen. Wie verhuurt via een sociaal verhuurkantoor kan ook recht hebben op renovatie- en energiepremies.

Heb je als individu of (kerk)gemeenschap grond in eigendom? Dan kan je ook de optie erfpacht bekijken. Heb je middelen om te investeren? Dan is investeren in een alternatieve woonvorm zeker interessant. Zijn jullie van plan om een co-housing project op te starten? Denk dan zeker ook eens na over de mogelijkheid om een goedkopere woning op te nemen in de plannen.

Als individu of lid van een (kerk)gemeenschap hebben we ook onze rol te spelen in een solidaire samenleving. Door zelf actief mee te zorgen voor betaalbare woningen, draag je (ook letterlijk) een steentje bij aan het recht op wonen.

Besluit en oproep

Dit campagnedossier geeft een analyse van de huidige stand van zaken op de Vlaamse en Brusselse huisvestingsmarkt en in het woonbeleid. We pretenderen hierbij geen volledigheid. In dit dossier worden mobiliteitsproblemen die vaak met woonproblemen gepaard gaan, leefbaarheidsproblemen in buurten waar veel mensen in armoede (moeten) wonen... niet aangeraakt. Het thema wonen is zo ruim en omvattend dat er altijd invalshoeken zullen ontbreken. Gelukkig gaan we volgend jaar verder op het thema wonen, zodat we een aantal essentiële insteken m.b.t. het recht op wonen, zoals de aanpak van discriminatie en dak- en thuisloosheid, verder kunnen uitspitten. De campagne van 2021 bereiden we opnieuw voor samen met mensen in armoedesituaties via de Welzijnsschakels en onze campagneprojecten en -partners.

Eerst moeten we deze campagne nog voeren. We moeten enthousiasme opwekken voor een thema waar zoveel mensen al jaren moedeloos van worden. We zullen mensen moeten raken zodat ook zij die geen problemen ondervinden op de woonmarkt, mee willen strijden voor oplossingen. We rekenen daarvoor op jullie, onze medestanders, die hopelijk onder veilige omstandigheden de straat kunnen opgaan of van achter je computer mensen kunnen informeren met schrijnende cijfers en pakkende verhalen. Wakker samen met ons de publieke verontwaardiging aan.

We rekenen op onze campagnepartners Gezinsbond, Internationaal Comité, ORBIT vzw, Samenlevingsopbouw en Welzijnsschakels om onze gemeenschappelijke boodschap uit te dragen. Door ons samen te scharen achter een gemeenschappelijk belang, het recht op wonen voor iedereen, beïnvloeden we de publieke opinie en beleidsmakers.

Dat is uiteindelijk het doel. We willen met onze campagne beleidsmakers overtuigen van het belang van een sociaal rechtvaardig woonbeleid. Onze aanbevelingen zijn broodnodig. Dus, beste beleidsmakers, neem deze aanbevelingen ter harte en ga in gesprek met ons, met mensen in armoedesituaties en andere terreinorganisaties. Samen kunnen we het verschil maken. En het is nodig, want onbetaalbaar is onaanvaardbaar!



Bibliografie

- BBRoW. (2019, 13 oktober). *De wooncrisis in Brussel*. Opgehaald van rbdh-bbrow: www.rbdh-bbrow.be/spip.php?article1971
- BGHM. (2020). *Jaarverslag 2019*. Brussel: Yves Lemmens.
- BGHM. (2020, 10 september). *Toewijzing*. Opgehaald van slrb-bghm.brussels: slrb-bghm.brussels/nl/particulier/een-woning-huren/sociale-woningen/kandidaat-huurders/toewijzing
- BISA. (2016). *Aandeel sociale woningen (aantal sociale woningen per 100 huishoudens) 2016 (huisv/100 huishoudens)*. Opgehaald van Wijkmonitoring.brussels: wijkmonitoring.brussels/maps/statistieken-huisvesting-brussel/sociale-woningbestand-brussels-gewest/aandeel-sociale-woningen/0/2016/
- Bouw & Wonen. (2020, 2 september). *Nieuwbouwhuizen zijn sinds eerste coronagolf razend populair*. Opgehaald van Bouw en Wonen: www.bouwenwonen.net/artikel/Nieuwbouwhuizen-zijn-sinds-eerste-coronagolf-razend-populair/46520
- Brusselmans, L. et al. (2019). *Nieuwe wooninitiatieven: de tweede golf*. Leuven: Steunpunt Wonen.
- CEBUD. (2018). *Totaalbudgetten*. Opgehaald van Menswaardig inkomen: Wetenschappelijke referentiebudgetten voor Vlaanderen: www.menswaardiginkomen.be/totaal.php
- De Decker, P., Vlerick, E., & Le Roy, M. (2009). *Eigenaars die woningen verhuren aan een sociaal verhuurkantoor*. Heverlee: Steunpunt Ruimte en Wonen.
- Decenniumdoelen. (2019). *Dossier: armoede halveren is perfect mogelijk*. Brussel: Decenniumdoelen.
- Delepeleire, Y. (2019, 23 oktober). *Wooncrisis vluchtelingen wordt met de dag erger*. De Standaard.
- Dewilde, C., & Pannecoucke, I. (2018). *De 'nieuwe sociale kwestie 2.0': hoe wonen armer maakt*. In *Jaarboek armoede en sociale uitsluiting 2018*.
- Diependaele, M. (2020, 17 september). *Vraag om uitleg over de voortgangstoets van het bindend sociaal objectief*. Vraag om uitleg 3334 (2019-2020). Brussel: Vlaams Parlement.
- Heylen, K. (2015). *Grote Woononderzoek 2013. Deel 5. De private huurmarkt: vraag- en aanbodzijde*. Leuven: Steunpunt Wonen.
- Heylen, K. (2016). *Starters op de eigendomsmarkt. Evolutie tussen 2003 en 2013*. Leuven: Steunpunt Wonen.
- Heylen, K. (2016). *Woonsubsidies in Vlaanderen. Verdelingsanalyse voor 2013*. Leuven: Steunpunt Wonen.
- Heylen, K. (2018). *Inkomens- en vermogensverdeling gerelateerd aan wonen*. Leuven: Steunpunt Wonen.
- Heylen, K., & Verstraeten, L. (2019). *Wonen in Vlaanderen anno 2018*. Leuven: Steunpunt Wonen.
- Heylen, K., & Winters, S. (2017). *Inkomensvoorwaarde bij de instrumenten van het Vlaamse woonbeleid*. Leuven: Steunpunt Wonen.
- Huybrechs, F., Meyer, S., & Vranken, J. (2011). *Energiearmoede in België: finaal rapport*. Antwerpen: Universiteit Antwerpen & Université Libre de Bruxelles.

La Strada. (2019). *Witboek voor de dak- en thuislozensector*. Brussel: Steunpunt thuislozenzorg Brussel.

Leerdam, R., Vermeir, D., & Hubeau, B. (2019). *Niet-traditionele gebruiksrechten in functie van het woonbeleid*. Leuven: Steunpunt Wonen.

Mallants, B. (2018, april). *Sociaal wonen zuigt geen armoede aan, het lost het op*. Opgehaald van Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen: www.vvh.be/nl/nieuws/item/sociaal-wonen-zuigt-geen-armoede-aan-het-lost-het-op

Meerbergen, S. (2019, 2 augustus). *3.000 huurders dreigen hun sociale woning te verliezen*. Opgehaald van vrt.be: www.vrt.be/vrtnws/nl/2018/02/08/sociale-woningen/

Meys, E., & Hermans, K. (2014). *Nulmeting dak- en thuisloosheid*. Leuven: Steunpunt Welzijn, Volksgezondheid en gezin.

Nobels, I. (2020, 10 September). *Hoeveel rendement haal je vandaag uit een huurwoning?* Opgehaald van Nobels.be: www.nobels.be/nl/faq/hoeveel-rendement-haal-je-vandaag-uit-een-huurwoning/

Observatorium voor Gezondheid en Welzijn, v.-H. (2019). *Welzijnsbarometer 2019*. Brussel: Gemeenschappelijke gemeenschapscommissie.

Steunpunt tot bestrijding van armoede, b. e. (2019). *Duurzaamheid en armoede*. Brussel: Steunpunt tot bestrijding van armoede, bestaansonzekerheid en sociale uitsluiting.

Stroobants, V., & Morel, T. (2018, 31 mei). *Wooncrisis heeft perverse effecten op mensen in armoede*. Sociaal.net.

SVM. (2018, 18 mei). *Grote verandering in huizenmarkt: verhuurder mag vanaf 2019 drie maanden huurwaarborg vragen*. Het Laatste Nieuws.

Van den Broeck, K. (2019). *Woningkwaliteitsverschillen tussen sociale huurders en vergelijkbare private huurders*. Leuven: Steunpunt Wonen.

Vanderstraeten, L., & Ryckewaert, M. (2019). *Noodkopers, noodeigenaars en captive renters in Vlaanderen*. Leuven: Steunpunt Wonen.

Verstichele, J. (2016, 22 september). *Uithuiszetting in Vlaanderen: dweilen met de kraan open*. sociaal.net.

Vlaams Notariaat. (2020, 11 september). Opgehaald van Notarisbarometer: www.notaris.be/nieuws-pers/notarisbarometer

Vlaams Woonraad. (2019). *Advies (over) leven in armoede*. Brussel: Vlaams Woonraad.

Wouters, E. (2015). *Kleinschalig wonen als oplossing voor maatschappelijke uitdagingen*. Leuven: Provincie Vlaams-Brabant.

Zimmer, P. (2019, 6 december). *Dertig jaar later. Hoeveel staan we met het huisvestingsbeleid van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest*. Opgehaald van De analyses van BBRoW: medium.com/@infobbrow/dertig-jaar-later-hoeveel-staan-we-met-het-huisvestingsbeleid-van-het-brusselse-hoofdstedelijk-4aef41664a21

Colofon

Auteur: Annabel Cardoen – Welzijnszorg

Dank aan: Elke, Tom en Pieter van de Gezinsbond; Koen van het Internationaal Comité, Nils en Didier van ORBIT vzw, Ellen en Klaas van Samenlevingsopbouw, Lut en Hanne van Welzijnsschakels en aan alle deelnemers van het voortraject en de signaaldag.

Ontwerp: Plant A Flag

Publicatie: september 2020

Foto's: Layla Aerts, Inneke Gebruers, Pauline Januszewska , Samenlevingsopbouw

V.U. Koen Trappeniers, Huidevetterstraat 165, 1000 Brussel – 02 502 55 75

Gratis download en meer info

www.welzijnszorg.be of via info@welzijnszorg.be

D/2020/9620/7

