

## 30 TOPPRIORITEITEN

Recht op betaalbaar **wonen** en menswaardige **opvang**  
voor iedereen



#RECHTOP  
BETAALBAARWONEN  
#GEENENKEL  
MENSOPSTRAAT





## 30 TOPPRIORITEITEN

### Recht op betaalbaar wonen en opvang voor iedereen

10 oktober 2022

De huisvestingsmarkt zit in crisis, een grote structurele crisis. Vanuit het Gentse middenveld kunnen we niet langer machteloos blijven toekijken. Voor heel wat groepen in kwetsbare situaties wordt het basisrecht WONEN meer en meer uitgehold. Steeds meer mensen voelen zich uitgesloten.

Er is nood aan een echt woonplan met een concrete timing, duidelijke budgetten en verantwoordelijkheden. Daarom slaan we met burgers, héél veel middenveldorganisaties en experts (zie bijlage) rond woonbeleid de handen in elkaar. We formuleren concrete vragen en eisen aan de Federale, Vlaamse en lokale overheid. We baseren onze eisen op ervaringen uit de praktijk en op onderzoek.

We vragen dat 'wonen' en 'opvang' voor de politici absolute topprioriteiten worden. Alleen op die manier kan betaalbaar wonen als basisrecht gerealiseerd worden en kan opvang op een menswaardige manier vorm krijgen.

Als middenveld engageren we ons om de komende jaren deze woonoplossingen in overleg en dialoog mee te realiseren. We werken daarvoor samen met beleidsmakers, diensten, organisaties en burgers.



## 30 TOPPRIORITEITEN

### Recht op betaalbaar wonen en opvang voor iedereen



#### Vlaanderen

- Ondersteunt de kwaliteit van de private huurmarkt door middel van premies, ontzorging, voorfinanciering, ..., en koppelt dit aan een betaalbare huurprijs en woonzekerheid voor de bewoner.
- Investeert versmelt in collectieve energiebesparende woningrenovatie en ontzorgt bewoners en verhuurders in de realisatie hiervan.

#### Gent

- Verplicht een conformiteitsattest bij elke nieuwe verhuring. De stad zorgt voor de nodige ondersteuning en coaching voor (particuliere) verhuurders.



#### Gent, Vlaanderen en Federaal

- Zetten in op duurzame huisvesting via Housing First.
- Iedereen, die niet weet waar te wonen, heeft zolang als nodig recht op kwalitatieve opvang.

#### Federaal

- Garandeert en organiseert opvang voor alle minderjarigen zonder een wettelijk verblijf en hun ouders.

#### Vlaanderen

- Steunt steden en gemeenten bij de uitbouw van meer en betere opvang van mensen in dakloosheid.
- Persoonlijke bijdrage voor mensen, die noodgedwongen gebruik moeten maken van een opvangcentrum, vermindert.



#### Gent, Vlaanderen en Federaal

- Alle overheden stoppen de uitverkoop van publieke gronden en gebouwen. Ze gebruiken deze maximaal voor betaalbaar wonen.
- Vlaanderen maakt een nieuw woondecreet dat bij nieuwe ontwikkelingsprojecten van meer dan 50 woningen voorziet in minstens 20% sociale huurwoningen en 20% budget huurwoningen. De Stad Gent doet hetzelfde via haar bouwreglement.
- Vlaanderen en Gent verhogen jaarlijks het aantal sociale woningen met minimum 3%.

#### Federale overheid

- Verleent geen fiscale voordelen meer bij de aankoop vanaf een tweede eigendom.
- Ontwikkelt nieuwe regelgeving rond huisdelen die het vervangingsinkomen van mensen niet vermindert.
- Belast de reële huurinkomsten.

#### Vlaanderen

- Bestraft gemeenten die onvoldoende sociaal woonaanbod realiseren. Dit wordt uitgedrukt in een bindend sociaal objectief.
- Verhoogt de financiering van de sociale woonsector. Die kan daardoor sociale woningen behouden en renoveren.
- De toegangscriteria binnen het sociaal woonbeleid houden meer rekening met 'woonnood' en 'sociale nood' dan met 'lokale binding'.

#### Gent

- Ondersteunt de uitbouw van betaalbare groepswoonbouw en reserveert er jaarlijks grond of gebouwen voor.
- Kiest bij tijdelijke invulling van sites zoveel mogelijk voor wonen in tijdelijk verblijf.
- Maakt 'huisdelen' zonder verlaging van vervangingsinkomens mogelijk.
- Neemt het beheer op van eigendommen die moeilijk te renoveren zijn. Ze draagt deze eigendommen over aan initiatieven met een sociaal doel, die er betaalbare en kwaliteitsvolle woningen van maken.
- Ondersteunt nog meer kleinschalige en Housing first projecten voor dak- en thuislozen.



#### Vlaanderen

- Past de Vlaamse huursubsidie of huurpremie sneller, breder en automatisch toe. Zo hebben huurders recht op een premie na 1 jaar inschrijving op de wachtlijst voor sociale woningen, ook voor woningen met een hogere huurprijs.



#### Gent en Vlaanderen

- Zetten in op lokale initiatieven die de zoektocht naar een woning ondersteunen. De ondersteuning gebeurt zowel door professionelen als vrijwilligers.

#### Vlaanderen

- Voert een anti-discriminatiebeleid op de private huurmarkt.
- Voorziet een betaalbare woning van goede kwaliteit voor iedereen die een instelling verlaat.

#### Gent

- Voorkomt uithuiszetting op de private huurmarkt via bemiddeling.
- De nieuwe Gentse sociale woonmaatschappij investeert in kwaliteitsvolle begeleiding op maat van de sociale huurder.







#GENT, VLAANDEREN EN FEDERAAL

1. Alle overheden stoppen de uitverkoop van publieke gronden en gebouwen. Ze gebruiken deze maximaal voor betaalbaar wonen.

#### Toelichting en uitwerking

- Zet gronden en patrimonium in voor minimaal 1/3 sociale huur, 1/3 budgethuur en 1/3 alternatieve woonvormen.
- Een actieve overheid zet ook via bv. het sociaal beheersrecht in. Zo kan privaat eigendom voor een bepaalde periode publiek ingezet worden (vb. Leuven).
- Sociale woningen die worden afgestoten, worden niet privé verkocht maar overgedragen aan een lokale partner die ze renoveert om te verhuren via een SVK (vb. Collectief Goed in Antwerpen).
- Herdefinieer de rol van stedelijke ontwikkelingsbedrijven. Hun winst of opbrengstlogica is niet bevorderlijk voor betaalbare woonoplossingen. Ook het beheer (zelfs op lange termijn) van dit patrimonium bv. via erfpacht (bv Leuven, maar ook CLT) biedt oplossingen en zorgt zelfs voor inkomsten.

#### Quotes

*In Gent is bouwgrond enorm duur, door de weinig nog beschikbare grond om op te bouwen. De huisvestingsmaatschappijen kunnen dit niet meer betalen. Daarom moet publieke grond, publiek blijven.*

*Wat er gebeurde met de Arsenaalsite in de wijk Moscou te Gentbrugge is onaanvaardbaar. De NMBS verkocht de grond aan de meestbiedende ... Gevolg: enorm veel ruimte gaat verloren om betaalbaar wonen te creëren. OCMW-gronden en stadsgronden moeten in handen blijven van de stad.*

*Het is belangrijk dat iedereen weet welke helse toestanden je meemaakt op de private huurmarkt. En ja hoor, dit kan je ook overkomen wanneer je werkt, de handen uit de mouwen steekt en de woning als een goede huisvader onderhoudt. Als alleenstaande vader vond ik een woning met 2 slaapkamers in Gent Dampoort. Ik betaal 825€. Dit is een veel te grote hap uit mijn loon van 1460€ per maand. Trek ik de maandelijkse vaste kosten (EGW, internet, ...) hiervan af dan houd ik meestal 60€ leefgeld per week over.*

*Een huis of appartement huren wordt steeds moeilijker want je hebt hiervoor gemakkelijk 50% van je inkomen nodig. Vergeet de 1/3-regel maar, die dient alleen maar om te discrimineren.*



2. Vlaanderen maakt een nieuw woondecreet dat bij nieuwe ontwikkelingsprojecten van meer dan 50 woningen voorziet in minstens 20% sociale huurwoningen en 20% budget huurwoningen. De Stad Gent doet hetzelfde via haar bouwreglement.

*De opgelegde sociale last in het Grond- en Pandendecreet voorziet in een verplichte bouw van sociale woningen bij nieuwe ontwikkelingen. De opgelegde sociale last in het Grond- en Pandendecreet voorziet in een verplichte bouw van sociale woningen bij nieuwe ontwikkelingen. Daar werd – omwille van vormfouten – door het Grondwettelijk Hof een einde aan gemaakt.*

#### Toelichting en uitwerking

- Herstel dit instrument op een kwalitatieve manier zodat dit terug ingevoerd wordt.
- Zo zal het voorziene Vlaamse budget van sociaal wonen, dat nu niet gebruikt wordt (ongeveer een half miljard €), wel aangewend worden.
- Deze regeling wordt best op het Vlaamse niveau bepaald. Echter: ook steden en gemeenten kunnen instrumenten inzetten om hier pro-actiever mee aan de slag te gaan. Zo zorgt de Stad Sint Niklaas dat elk nieuwbouwproject 30 % sociale woningen bevat via haar vergunningenbeleid. Zo'n beleid zorgt voor een verzekerde toepassing en een vast en transparant niet onderhandelbaar kader voor alle bouwprojecten.

Quote

#### GEZOCHT Huurwoning omgeving UZ Gent

*Eengezinswoning met 2 slaapkamers, een badkamer met douche, wc liefst apart, uitgeruste keuken met microgolfoven, living waar ook eettafel kan staan, ruim balkon of tuintje zodat mijn kind kan buitenspelen als die om de 2 weken een weekend komt, liefst lift door rugproblemen, op wandelafstand van openbaar vervoer en winkels. huisdieren toegestaan.*

*Budget: maximum 450€*

#### TE HUUR Appartement omgeving UZ Gent

*Bewoonbare oppervlakte 150m<sup>2</sup>, 2 slaapkamers, een badkamer en apart toilet, ruime living en eetplaats, balkon naar het zuiden gericht, vernieuwde keuken, EPC waarde 126kWh/m<sup>2</sup>, lift aanwezig in gebouw, huisdieren toegestaan, vlakbij tramhalte en verschillende supermarkten.*

*Huurprijs: €1035 (+ €50 gemeenschappelijke kosten).*

3. Vlaanderen en Gent verhogen jaarlijks het aantal sociale woningen met minimum 3%.

*Vlaanderen heeft ongeveer 175 000 sociale woningen (cijfers Wonen Vlaanderen, eind 2021, zowel sociale als SVK-woningen). 182 000 gezinnen staan op de wachtlijst (vrt nieuws juli 2022). Gent telt ongeveer 14 300 sociale woningen, 15 000 gezinnen staan op de wachtlijst. Gent kent momenteel een hoog aantal leegstaande sociale appartementen (momenteel rond de 3000 woningen, deels reserve voor grootschalige renovatieprojecten, deels te weinig kwaliteitsvol patrimonium, ...). Er worden jaarlijks slechts een 200-tal nieuwe toewijzingen gerealiseerd. In Gent zullen er op 2030 ongeveer even veel (of weinig) verhuurde sociale woningen zijn als in 2012 (netto geen extra dus).*

#### Toelichting en uitwerking



- De noden zijn, zowel Vlaams als Gents, groot. Initieel is de ambitie om een lichte groei mogelijk te maken. De ambitie moet echter voldoende hoog en controleerbaar. Vandaar het voorstel van +3%.
- De gestarte en verplichte fusie operatie van sociale huisvestingsmaatschappijen mag niet leiden tot vermindering van sociale woningen
- Ga na of er bij nieuwe projecten ingezet kan worden op extra verdichting (+ 10 %). Dit zou het verlies van sociale woningen bij renovatie operaties moeten tegengaan.
- Het imago, het potentieel en het kapitaal van sociale huisvesting moet dringend verbeterd, verdedigd en geduid worden. Sociale huisvesting ledigt de nood van betaalbare huisvesting voor heel wat mensen op een intelligente manier. Sociale huisvesting vertegenwoordigt een belangrijk reëel (en sociaal) kapitaal (o.a. toegankelijk, bereikbare locaties). Daarbij gaan we niet voorbij aan de sociale rol die deze woonvorm vervult en mensen mogelijkheid biedt tot stabiliteit en maatschappelijke klim.

Quotes

*Net op de wachtlijst, nog minstens 6 jaar te gaan ...*

*Zo regelde J. laatst een garagebox in de wijk om te kunnen overnachten. Niet tegenstaande dat dit niet toegelaten is en uitdrukkelijk in het huurcontract vermeld staat. J. ziet dit als een tussentijdse oplossing en hoopt binnenkort op een toewijs van een sociale huurwoning. Hij staat immers een geruime tijd geregistreerd en is bovenal ingeschreven als dakloze. Hierdoor zou hij in aanmerking komen voor een versnelde toewijs. Maar door de krapte op de Gentse (sociale)huurmarkt en de lange wachtlijsten, kan dit wel nog even duren...*



#GENT

4. Stad Gent ondersteunt de uitbouw van betaalbare groepswooningbouw en reserveert er jaarlijks grond of gebouwen voor.

*Betaalbare groepswooningbouw staat zowel voor samenhuizen, co-housen als co-wonen. Het is zowel gericht op eigenaars, huurders als coöperanten.*

**Toelichting en uitwerking**

- Creëer een kader voor bouw- en woonexperimenten voor niet-winstgedreven Gentse ondernemers en partners, dat zorgt voor erkenning, transparante en een vlotte toegang tot de interne diensten. Ondersteun hen door een centraal stedelijk aanspreekpunt op te richten.
- Ondersteun als stad niet alleen 'experimenten', maar ook de opschaling ervan. Dit kan door publieke gronden en patrimonium als hefboom voor betaalbaar wonen in te zetten (zie 7).
- Onderhandel (mee) met banken en fondsen om vlotter (pre)financiering los te weken.

Quotes

*Als alleenstaande moeder van 2 minderjarige jongens is het moeilijk om een woonplaats te vinden. Mijn droom is om een woning te kopen zodat ik niet meer constant moet verhuizen. Bij Community Land Trust (CLT) heb ik die kans. A dream comes true! CLT is een kans voor mensen met weinig inkomen. Ik word er niet beoordeeld op mijn kleur of afkomst en het feit dat ik kinderen heb. Dankzij CLT herwin ik mijn autonomie. Samen beslissen vind*



ik belangrijk. En niet langer mijn hand moeten ophouden, maar mijn situatie zelf in handen nemen.

CLT betekent voor mij een grote kans en zekerheid om iets te kunnen kopen. Een omgeving van community. Wat zeker belangrijk en mooi is, is dat CLT-cursussen en ontmoetingsmomenten organiseert. Tijdens deze activiteiten krijg je meer info over het project, kan je elkaar leren kennen en kan je zien wie je burens worden.

Ik had een hele tijd geleden contact met jou i.v.m. het idee om een tiny house op een dak te zetten. Ondertussen heb ik gemerkt dat een tiny house, voor mij wel heel erg tiny aanvoelt en ik liever een andere piste onderzoek. Jullie hebben een verscheidenheid aan projecten en het is voor mij niet zo duidelijk of ik bij jullie terecht kan met mijn vraag, vandaar deze mail. Mijn vraag is de volgende: zoals wel wat andere Gentenaren heb ik geen geld om een woning te kopen, maar ik heb wel wat spaargeld. Mee pionieren en een creatieve oplossing vinden, die misschien wat extra inspanning en flexibiliteit vraagt, heb ik ervoor over en is ook iets wat mij blij zou kunnen maken.

5. Stad Gent kiest bij tijdelijke invulling van sites zoveel mogelijk voor wonen in tijdelijk verblijf.

*In afwachting van grote infrastructuurwerken of woonprojecten, worden sommige sites ter beschikking gesteld voor tijdelijke invulling. Meestal krijgen deze een culturele of sociale bestemming.*

**Toelichting en uitwerking**

- Onderzoek als stad systematisch de mogelijkheid om tijdelijke invulling te gebruiken in functie van opvang en/of wonen (met begeleiding).
- Doe dit zeker bij locaties die minimaal 2 jaar tijdelijk ingezet kunnen worden.
- Bekijk of er mobiele en/of verplaatsbare woonunits kunnen geplaatst worden en bepaal een beoogd contingent (bv. 10 units waar SO Gent plaats voor voorziet).
- Op die manier biedt je mensen extra oplossingen, ook sommigen die nog niet klaar voor een vorm van duurzame huisvesting. Dit systeem vormt een begeleide tussenvorm die mensen kansen biedt om duidelijkheid te verwerven over meer permanente woonoplossingen. Voorzie ook de mogelijkheid tot doorstroming naar andere woonoplossingen zoals sociale huisvesting.

6. Stad Gent maakt 'huisdelen' zonder verlaging van vervangingsinkomens mogelijk.

*Dit wordt nu gedoogd voor jonge afgestudeerden, voor hospitawonen en (op aangeven van de federale overheid) voor Oekraïense vluchtelingen.*

**Toelichting en uitwerking**

- Maak dit ook mogelijk voor andere groepen, zonder onderscheid naar problematiek, ras of leeftijd. Werk met labels en vermijd een grote administratieve last (vb. Leuven: kotmadamformule en Casa Cura, label solidair huren Nicolas Bernard i.s.m. Samenhuizen/Habitat & Participation, Vlaams Parlement Conceptnota 2021 Woningdelen).
- Zorg ervoor dat dit geen praktijk wordt waartoe mensen gedwongen worden (door te hoge huurprijzen en problemen op de huisvestingsmarkt). Maar maak het mogelijk/faciliteer het voor mensen die kiezen voor samenwonen. Maak onder andere het arrest van de arbeidsrechtbank (dat



deze praktijk rechtvaardigt) mee ruim bekend. Het Arrest arbeidshof te Brussel van 2015 spreekt uit dat werkloosheidsvergoeding alleenstaande gewettigd is in specifiek geval van huisdelen.

[http://www.armoedebestrijding.be/publications/rechtspraak/besl\\_arbh\\_brus\\_20150402.pdf](http://www.armoedebestrijding.be/publications/rechtspraak/besl_arbh_brus_20150402.pdf)

- Vraag en antwoord op FAQ POD MI rond statuut bij samenwonen (2016):

Voor jongeren, komende uit een voorziening van Bijzondere Jeugdbijstand, is het samenhuizen vaak een passende oplossing als transitfase tussen de instelling waar ze verbleven en volledig apart leven. Eenzaamheid is het grootste probleem waar deze jongeren mee kampen. Kunnen jongeren, komende uit een voorziening van Bijzondere Jeugdbijstand, die besluiten samen te wonen in een vorm van huisdelen, beschouwd worden als alleenstaande voor de toekenning van het recht op maatschappelijke integratie?

Onder samenwoning wordt verstaan dat personen onder hetzelfde dak wonen en hun huishoudelijke aangelegenheden hoofdzakelijk gemeenschappelijk regelen. De wet van 26 mei 2002 betreffende het recht op maatschappelijke integratie voorziet dat de beslissing of een aanvrager van het leefloon als 'samenwonende' dan wel als 'alleenstaande' dient te worden beschouwd, gebaseerd is op een sociaal onderzoek van de feitelijke situatie. Er werd niet geopteerd om voor alle samenlevingsvormen (cohousing, mantelzorg, ed..) a priori te bepalen tot welke categorie deze samenlevingsvorm behoort. Er zijn nog studies lopende of de regelgeving aangepast moet worden aan de nieuwe samenlevingsvormen. In de huidige regelgeving behoort het tot de taak van het OCMW aan de hand van het sociaal onderzoek uit te maken welke categorie de feitelijke situatie het meest benadert.

Een aanvrager van het leefloon kan huisdelen en na sociaal onderzoek kan het OCMW toch beslissen dat deze uit het samen wonen geen economisch-financieel voordeel haalt en dus categorie 'alleenstaande' toekennen. <https://www.mi-is.be/nl/faq?keyword=leefloon>

Quote

*Ik stond 8 dagen met een 'woonstand' op de Gentse feesten en hoorde er veel zorgen en praktijken omdat wonen voor veel mensen te duur is: 'Voor mijn kinderen lukt het niet meer om iets betaalbaar te vinden, ze zullen noodgedwongen in 'hotel mama' blijven plakken.*

7. Stad Gent neemt het beheer op van eigendommen die moeilijk te renoveren zijn. Ze draagt deze eigendommen over aan initiatieven met een sociaal doel, die er betaalbare en kwaliteitsvolle woningen van maken.

*Leegstaande en onbewoonbaar of ongeschikt verklaarde panden blijven nu vaak voor lange tijd niet beschikbaar voor de woonmarkt.*

#### Toelichting en uitwerking

- Stad Gent voorziet een eenvoudige procedure om panden snel terug te activeren.
- Stad Gent bekijkt welke organisaties en sociale ondernemers, die er betaalbare en kwaliteitsvolle woningen van maken voor verhuur via sociale verhuring, een werkbare oplossing voorhanden hebben en faciliteert deze. Flexibiliteit in functie van sneller en goedkoper patrimonium in te kunnen zetten zijn hierbij van belang.
- Stad Gent zorgt voor toeleiding van leegstaande en onbewoonbare of ongeschikt verklaarde panden naar o.a. Het Pandschap.

Quote

*Gent is de enige stad waar het Pandschap werkzaam is waar er geen enkele instroom van panden is vanuit het SVK of dienst wonen.*





8. Gent ondersteunt nog meer kleinschalige en Housing first projecten voor dak- en thuislozen.

*Versnelde toewijs van dak- en thuislozen naar sociale huisvesting wordt opgenomen als Housing First. Zo verdwijnt een deel reguliere sociale woningen.*

#### Toelichting en uitwerking

- Op zich zijn we niet tegen deze praktijk. Maar we pleiten voor een apart extra aanbod Housing First woningen.
- Faciliteer, waar middenveld of private partners een Housing First project willen opzetten, door bijvoorbeeld een tegemoetkoming in de huurkost voor bewoners van deze woningen te voorzien en/of dedicated expertise in te kopen.



**#VLAANDEREN**

9. Vlaanderen bestraft gemeenten die onvoldoende sociaal woonaanbod realiseren. Dit wordt uitgedrukt in een bindend sociaal objectief.

*Het bindend sociaal objectief (BSO) is de rechtsplicht voor de gemeente om de opgelegde doelstellingen voor bijkomende sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en sociale kavels (samen het sociaal woonaanbod) te realiseren in de periode 2009 - 2025. De Vlaamse Wooncode bepaalt dat er op gewestelijk niveau 50 000 sociale huurwoningen moeten bijkomen tegen 2025. Het grond- en pandendecreet op zijn beurt verdeelt daarvan 43 440 sociale huurwoningen over alle gemeenten in het Vlaamse Gewest. De ontbrekende sociale huurwoningen moeten er komen door vrijwillige realisatie van de steden en gemeenten. Daarbij stellen we vast dat een aantal steden en gemeenten weinig of geen inspanningen leveren om dit objectief te halen. Een aantal gemeenten realiseren geen sociale woningen en promoten zichzelf zoals behoeders van de gemeente tegen armoede. Het is duidelijk dat wanneer de ene gemeente geen inspanningen levert, dit vooral gevolgen heeft voor de gemeenten waar al veel mensen in een kwetsbare (woon)situatie verblijven en zo extra druk te verwerken krijgen.*

#### Toelichting en uitwerking

- Zorg ervoor dat – naast een stimuleringsbeleid – gemeenten gesanctioneerd worden indien er onvoldoende aantoonbare inspanningen geleverd worden.
- Vanaf 2025 moet er een nieuw bindend sociaal en ambitieuzer sociaal objectief komen. Baseer je daarvoor op de theoretische doelgroep voor een sociale woning. Dit gaat over een kwart miljoen gezinnen in Vlaanderen (wachtlust + groep mensen die wel recht heeft op een sociale woning maar niet op de wachtlust staan omwille van diverse redenen). Ervoor zorgen dat deze groep mensen in staat is een sociale woning te huren, zou het doel moeten zijn van het nieuw BSO.
- Vlaanderen faciliteert gemeenten en steden die dit % behalen en willen optrekken (ook boven 15 %).
- Uit regeerakkoord 2019-2024 (p. 170 e.v.): de gemeenten zijn onze partner in de realisatie van sociale woningen. Iedere gemeente engageert zich op het Bindend Sociaal Objectief (BSO). Gemeenten die het BSO bereikten, kunnen via een woonbeleidsconvenant financiering van de Vlaamse overheid verkrijgen tot maximum 15%. In gemeenten die onvoldoende inspanningen



leveren voor het bereiken van het bindend sociaal objectief, kan de VMSW het initiatief nemen om in overleg met die lokale besturen projecten te lanceren.

Quote

*Sinds ik een sociale woning kan huren heb ik geen probleem meer om met mijn invaliditeitsuitkering rond te komen. Mijn gezondheid is erop vooruitgegaan. Ik heb voldoende woonruimte - dicht bij het stadscentrum en openbaar vervoer. Dankbaar voor de toewijzing. Groet, een sociaal huurder.*

10. Vlaanderen verhoogt de financiering van de sociale woonsector. Die kan daardoor sociale woningen behouden en renoveren.

*Momenteel wordt in Gent heel wat sociaal woonpatrimonium verkocht. WoninGent (130 wooneenheden), Volkshaard (300 wooneenheden). Deels gebeurt dit om kwalitatief slechte woningen uit de portefeuille te halen. Deels om cashflow te genereren om ander minder kwalitatieve woningen te verbeteren. Het lijkt gek om op die manier sociaal woonpatrimonium (grondpositie) kwijt te raken, terwijl er grote noden zijn. Ter vergelijking ... op een grote nog te bebouwen site als het 'Arsenaal' gaat het over het realiseren van 60 sociale woningen (20 % van totaal aantal woningen). Maar die 60 wooneenheden wegen niet op tegen het verlies van meer dan 300 sociale woningen.*

#### Toelichting en uitwerking

- Vlaanderen zorgt voor betere, hogere financiering van de sociale woonsector, zodat die voldoende instrumenten in handen hebben om hun patrimonium te behouden en te renoveren en niet langer sociale woningen moeten verkopen om (o.a.) hun cashflow te versterken.
- De vorming van de nieuwe woonmaatschappij zorgt voor kapitalisering van sommige maatschappijen (weghalen kapitaal in stedelijke omgeving) en transfer naar buitengebied. Zo zou het kunnen gebeuren dat er meer kapitaalkrachtige maatschappijen in het buitengebied opereren, terwijl net de minder kapitaalkrachtige in stedelijke omgeving geen middelen vinden tot investering.

11. De toegangscriteria binnen het sociaal woonbeleid houden meer rekening met 'woonnood' en 'sociale nood' dan met 'lokale binding'.

*De hervorming naar de nieuwe woonmaatschappij impliceert een nieuw toewijssysteem. Inschrijving op basis van registratiedatum voor sociale verhuur en op basis van woonnood voor Sociaal Verhuurkantoor verdwijnt. De vrees vanuit heel wat welzijnsactoren is dat mensen met een grote woonnood minder gemakkelijk toegang krijgen tot een sociale woning.*

#### Toelichting en uitwerking

- Versterk de indicator 'woonnood' en 'sociale nood' als toegangscriterium.
- De indicator lokale binding is nefast voor de woonmobiliteit van mensen, o.a. in functie van arbeid en/of veranderende gezinssamenstelling.

Quote

*We moeten ons echt afvragen waarom de mensen zo een negatief beeld hebben van sociale huurders. Mensen zouden enkel recht hebben op een sociale woning als ze arm zijn. Sommige beleidsmakers zien zelfs in elke sociale huurder een potentiële fraudeur.*



Fraude moet opgespoord en bestraft worden! Maar de resultaten van dat spuurwerk kosten meer, dan dat ze opbrengen. Men noemt dit stigmatiseren van de sociale huurder.



## #FEDERALE OVERHEID

12. België verleent geen fiscale voordelen meer bij de aankoop vanaf een tweede eigendom.

*Vlaanderen schafte de woonbonus voor het verwerven van eerste woning af. Het lijkt absurd dat steun voor het bekomen van een basisrecht wordt tenietgedaan terwijl 2<sup>de</sup> verblijven gevrijwaard blijven.*

### Toelichting en uitwerking

- We pleiten voor een fiscale ondersteuning voor de mensen met de laagste inkomens voor het kopen van een eerste woning.

13. De federale overheid ontwikkelt nieuwe regelgeving rond huisdelen die het vervangingsinkomen van mensen niet vermindert.

*De meeste vervangingsinkomens worden federaal bepaald: leefloon, werkloosheidsuitkering, ziekte-uitkering. Een alleenstaande krijgt een hogere uitkering dan een samenwonende. Nieuwe woonvormen passen niet in de huidige opdeling. De inspanning en zoektocht van personen in een maatschappelijk kwetsbare situatie naar een betere woon- en leefsituatie door middel van huisdelen, wordt nu afgestraft. Mensen die voorheen als 'alleenstaande' werden gecatalogeerd, verliezen een deel van hun inkomen indien ze als 'samenwonende' worden gezien.*

### Toelichting en uitwerking

- Voorzie een nieuwe categorie voor 'huisdeler' of pas het statuut van 'alleenstaande' ruimhartig en automatisch toe voor mensen die huisdelen.
- Het mag nooit zo zijn dat mensen gedwongen worden om samen te wonen door de problemen op de huisvestingsmarkt. Echter als mensen hiervoor kiezen, moet dit gefaciliteerd worden.

Quote

*Toen mijn vorig huurhuis verkocht werd en ik op straat belandde, speelde ik met het idee om met een vriend te gaan samenwonen. De huur delen is de enige manier om in een woning te kunnen wonen, zonder gevaren en met het nodige comfort. Door samen te wonen zouden we kosten kunnen delen, waardoor ik op het einde van de maand misschien eens naar de film zou kunnen gaan. Ik zou ook niet de hele tijd meer alleen zijn. Geloof me, alleen zijn, je loopt er soms de muren van op!*

*Wanneer ik vertelde over mijn plan, zeiden ze al snel: "let maar op, want je gaat uw uitkering verliezen". Ik was bang en wilde meer informatie, maar werd van het kastje naar de muur gestuurd. ik zou verliezen, dat wel, maar hoeveel? Dat ben ik eigenlijk nooit te weten gekomen. Uiteindelijk ben ik dan maar niet samen gaan samenwonen. Maar weet je wat ik niet begrijp: de dag van vandaag is samenwonen zo in! Co-housen hier, samenhuizen daar. Je hoort niets anders meer. Het is allemaal goed voor het milieu, de portemonnee, de krapte op de woonmarkt, ... Maar waarom wordt het zo bejubeld bij de*



middenklasse en afgestraft bij mensen die leven van een vervangingsinkomen? Ik steek mijn hand ervoor in het vuur: de maatschappelijke kost is veel groter nu ik alleen woon, dan wanneer ik met een vriend onder 1 dak zou wonen.

#### 14. De federale overheid belast de reële huurinkomsten.

*Huurinkomsten worden nu berekend op het Kadastrale Inkomen van een woning dat vastgelegd of uitgewerkt werd in 1976. In die zin staan ze niet in verhouding tot de reële huurinkomsten.*

#### Toelichting en uitwerking

- Belast de reële huurinkomsten. Dit is een fair en rechtvaardig systeem dat perfect budgetneutraal kan vormgegeven worden. Sommige verhuurders zullen meer en andere wat minder belast worden.
- Zie onderzoek Hiva '[Denksporen voor een meer rechtvaardige woningfiscaliteit](#)' (Winters, Vandenbroeck, 2017) en OESO-onderzoek



**BETAALBARE PRIVATE  
HUURWONINGEN**

**#VLAANDEREN**

15. Vlaanderen past de Vlaamse huursubsidie of huurpremie sneller, breder en automatisch toe. Zo hebben huurders recht op een premie na 1 jaar inschrijving op de wachtlijst voor sociale woningen, ook voor woningen met een hogere huurprijs.

*De Huurpremie helpt private huurders met een laag inkomen die 4 jaar op een wachtlijst staan voor een sociale woning. De woning moet bovendien voldoen aan alle kwaliteitseisen en conform zijn aan de Vlaamse codex wonen. Echter: de huurder heeft niet alle tools in handen om hierop in te spelen. Het is cynisch dat de huurder die een kwalitatief ondermaatse woning moet huren (een woning die eigenlijk niet mag verhuurd worden, maar wegens de wooncrisis toch verhuurd raakt) dubbel gestraft wordt: een kwalitatief slecht en duur pand. Momenteel zijn er ongeveer 4000 gezinnen die een huursubsidie ontvangen, 7000 die een huurpremie ontvangen (2021, Wonen Vlaanderen). Dit is amper 8% van het totaal van 182.000 wachtenden voor een sociale woning.*

#### Toelichting en uitwerking

- Zet de toelage minder voorwaardelijk in. Op die manier maak je een structureel verschil op de private huurmarkt en stimuleer je kwaliteitsverbetering.
- Werk een systeem van automatische rechtentoekenning uit. Bv. voorzie een automatische informatieverstrekking en inschrijving voor iedereen die één jaar op de wachtlijst van een sociale woning staat.
- Zet in op huurprijsregulering. Meer en meer internationaal onderzoek ontkracht de gevreesde verkleining van de private huurmarkt (Vb. Catalonië, na invoering huurprijsregulering cfr. Steunpunt Wonen, Michaël Ryckewaert).
- Blokkeer de indexering van de huurprijzen. Eigenaars boeken nu potentieel overwinsten als hun lening afbetaald is.
- Betaal de huursubsidie met terugwerkende kracht vanaf de eerste maand van bewoning, niet na de afhandeling van de administratieve procedure.
- Bezorg de bewoner, net zoals de eigenaar, het volledige verslag van het conformiteitsonderzoek.
- Voeg het criterium 'verlaten van een te kleine woning' toe bij het verlenen van een huursubsidie. Bereken het inkomen van potentiële gebruikers op basis van de actuele situatie en niet op die van een jaar voordien.

Quote

*A., erkend vluchteling, kon via vzw Thope een appartementje huren. Een huursubsidie werd aangevraagd. Na maanden krijgt A. plots een brief in de bus dat de woning onbewoonbaar verklaard zal worden als de eigenaar niet binnen een bepaalde tijd de nodige herstellingen uitvoert. Dat is nodig voor het conformiteitsattest dat een voorwaarde is opdat de bewoner een huursubsidie kan krijgen. A. ontvangt geen verslag en weet dus niet wat de defecten zijn. Door een samenloop van omstandigheden worden de werken steeds uitgesteld. Door fel aandringen van de maatschappelijk werker en vzw Thope kan een tweede kwaliteitsonderzoek op de valreep plaats vinden. Eén dag later en de huursubsidie zou er niet gekomen zijn. Die werd*





jammer genoeg niet toegekend met terugwerkende kracht vanaf de aanvraag, bij het begin van de huur.

Quote

Hoe kan men getuigen hoe het voelt om 7 maanden lang alles op alles te zetten om een woonst te vinden, om je 30 keer vruchteloos kandidaat te stellen en de deadline te zien naderen waarop jouw gezin met 4 kinderen het huurhuis moet verlaten omdat de zoon van de huisbaas erin wil? Uiteindelijk vind je een pand, tegen 2/3 van je inkomen. Ik wil spreken over de alleenstaande mama met 3 kinderen die in een oud, maar toch nog degelijk pand woont. Er wordt haar eerst zelfs een huursubsidie toegekend. Maar na 4 jaar op de wachtlijst voor een sociale woning heeft zij recht op huurpremie, waardoor zij – toeval of niet? – de woninginspectie over de vloer krijgt en het huis ongeschikt verklaard wordt. De eigenaar-bouwpromotor wenst geen kosten meer te doen, dus moet iedereen het pand verlaten. ‘Deze ongeschikt/onbewoonbaarverklaring geeft u geen recht op voorrang op een sociale woning’, staat er op de brief van stad Gent. Blijft achter: nog een pand op de leegstandslijst. Ooit komt er allicht een modern nieuw project in de plaats, zoals overal in Gent, met panden die niet meer betaalbaar zijn voor haar. Tot zover het woonbeleid...



16. Stad Gent verplicht een conformiteitsattest bij elke nieuwe verhuring. De Stad zorgt voor de nodige ondersteuning en coaching voor (particuliere) verhuurders.

*Elke woning in Vlaanderen die verhuurd wordt moet in principe conform zijn met de Vlaamse codex wonen, dus kwalitatief in orde. Nochtans is dit niet zo. De regelgever zorgde met de invoering van het conformiteitsattest voor een instrument om dit vorm te geven. Echter, Vlaanderen verplicht dit niet, maar raadt de gemeenten aan dit instrument gradueel in te voeren.*

#### Toelichting en uitwerking

- Sluit aan bij de 65 Vlaamse gemeenten die het conformiteitsattest gradueel en gefaseerd toepassen. Begin bij elke nieuwe verhuring. Zo worden zittende huurders niet het slachtoffer van eventuele ingebrekestelling. Zo blijft dit behapbaar voor de wooninspectie. Zo krijgt de verhuurder de nodige tijd, ondersteuning en begeleiding bij eventueel uit te voeren verbeteringswerken.
- De Stad zorgt via het Verhuurderspunt voor praktische en financiële ondersteuning om de woonkwaliteit te verbeteren. Zie ook werking in Kortrijk.
- Voorzie een rol voor de woonmaatschappij, indien onwillige verhuurders volharden in de boosheid.

Quote

*Als niet bemiddelde huurder ben je twee keer gejust! De huurwetgeving laat de huurprijs volledig vrij waardoor het spel van vraag en aanbod volledig speelt. Niet alleen moet je een te dure woning huren, niemand garandeert dat die kwalitatief is. Als de overheid niets aan het ene kan/wil doen (huurprijs), dan toch tenminste aan het andere. Zoniet blijft alleen het recht van de sterkste.*



Quotes

*Als huurder sta je machteloos. Het staat een verhuurder vrij te vragen voor een woning wat men wil, terwijl men niet gesanctioneerd wordt wanneer de kwaliteit van de woning niet aan de norm voldoet. Jaarlijks laten alle mensen hun auto keuren. Dat lijkt zo evident, waarom gebeurt dat niet met woningen?*

*Verhuurder B. verhuurt een appartement via vzw Thope aan een erkende vluchteling. Hij doet dat heel bewust voor iemand die anders weinig kansen krijgt op de huurmarkt en tegen een prijs onder de marktwaarde. De huurder vraagt een huursubsidie aan en dus volgt er een conformiteitsonderzoek. Er blijken problemen te zijn met de elektriciteit waardoor de eigenaar hoge kosten moet maken om in orde te zijn. Bij navraag blijkt dat hij daarvoor als private sociale verhuurder geen financiële tussenkomst van een overheid kan krijgen. B. beseft dat wanneer hij zijn appartement had verhuurd aan iemand uit een hogere inkomenscategorie, hij geen conformiteitsattest had moeten voorleggen. Verhuren aan kwetsbare groepen impliceert dus een risico. Meer nog de maatregel omtrent de huursubsidie werkt discriminatie in de hand. Daarenboven vraagt B. zich af waarom eigenaars die sociaal verhuren niet financieel ondersteund worden en niet gecoacht worden bij de noodzakelijke renovaties.*



**#VLAANDEREN**

17. Vlaanderen ondersteunt de kwaliteit van de private huurmarkt door middel van premies, ontzorging, voorfinanciering, ..., maar koppelt dit aan een betaalbare huurprijs en woonzekerheid voor de huurder.

**Toelichting en uitwerking**

- Huurprijsregulering wordt momenteel gekoppeld aan de mijn-verbouw-lening die zo ook aangeboden wordt aan verhuurders. Dit is een goed initiatief. Echter: dit is alleen zoals de maximale voorziene huurprijzen geen te hoog plafond hebben.
- Een gouden formule is ondersteuning en begeleiding van verhuurder en huurder samen, zoals bv. vzw Thope of het project Back on track toepassen. De ondersteuning van de verhuurder is minstens even belangrijk als de ondersteuning van de huurder.
- Als sommige kwaliteitscriteria te streng blijken voor betaalbaar bouwen/wonen, evalueer en durf vernieuwen.
- Maak een kader voor bouw- en woonexperimenten voor meer variatie in het woonaanbod waarbij afgeweken kan worden van de gangbare kwaliteitsnormen om tot inzichten voor nieuwe/bijgestelde normen te komen die de woonkwaliteit blijven garanderen of zelfs verhogen, met een lagere bouwkost zoals bv. co-housen met compacte wooneenheden, clusterwonen, solidair verhuren en tijdelijk wonen.

Quotes

*Waarom geen kwaliteitslabel invoeren? Deze bepaalt dan de huurprijs. Laat ons over de grenzen heen kijken, daar zijn vast goede voorbeelden te vinden.*

*Ik noem slechts enkele gebreken: De elektriciteit is niet gekeurd. Ik kan slechts 1 toestel tegelijk gebruiken. Het toilet blijft doorlopen tot je opnieuw op de knop duwt. Er zit een lek in de dakgoot waardoor er vocht in de muren sijpelt. Het huis is zo vochtig dat ik geen was in huis kan drogen, maar naar de droogkast in de wasserette moet. Als het regent moet ik het dweilen uitstellen omdat het niet droogt. De huisbaas onderneemt niets. Integendeel, hij dreigt wanneer ik hem hierover aanspreek.*

*Herstellingen kosten veel geld. Gewoon komen kijken naar de elektriciteit zonder herstelling kost al 79 euro.*



18. Vlaanderen investeert versnelt in collectieve (bv. wijkgebonden) energiebesparende woningrenovatie en ontzorgt bewoners en verhuurders in de realisatie hiervan.

*Vlaanderen stelde zichzelf de ambitie om tegen 2050 klimaatneutraal te zijn. Dit vergt enorme investeringen, die vandaag al dienen te gebeuren. Weinig mensen hebben een idee hoe het ruime onaangepast woningpark van minder bemiddelde mensen op termijn in die energietransitie kunnen meegenomen worden, laat staan de verhuurwoningen. Voor groepen in een maatschappelijk kwetsbare situatie ziet het er benard uit: ze dreigen als laatste in deze operatie meegenomen te worden en verliezen ondertussen onnodig middelen. Als zij ook meegenomen worden en dankzij specifieke ondersteuning erin slagen de energietransitie waar te maken, zal het meteen ook lukken voor midden en hogere inkomens.*

#### Toelichting en uitwerking

- Vlaanderen stuurt en ondersteunt lokale besturen om dit proces vorm te geven.
- Nederland zet in op wijkgebonden energierenovaties, waarbij tijdelijke hoge ondersteuningsinzet gebeurt wijk per wijk, dorp per dorp.



**#GENT EN VLAANDEREN**

19. Vlaanderen en Stad Gent zetten in op lokale initiatieven die de zoektocht naar een woning ondersteunen. De ondersteuning gebeurt zowel door professionelen als vrijwilligers.

#### Toelichting en uitwerking

- Zolang het zoeken naar een woning problematisch verloopt door een tekort aan aanbod en de discriminatie op de huurmarkt, zet Stad Gent in op initiatieven in diverse sectoren waarbij mensen samen met personen/gezinnen op zoek gaan naar een woning. Vlaanderen faciliteert hierbij. Een deel van de woonzoekondersteuning kan gebeuren door vrijwilligers. Die vrijwilligersinitiatieven dienen echter terdege ondersteund te worden. Ook niet alle ondersteuning kan door vrijwilligers opgenomen worden.
- Om te vermijden dat er te veel initiatieven naast elkaar opereren wordt coördinatie voorzien.

**#GENT**

20. De stad Gent voorkomt uithuiszetting op de private huurmarkt via bemiddeling.

*Een woonplaats verliezen is misschien nog erger dan er geen vinden. Eens iemand of een gezin een woonplaats verloren heeft is het vaak dubbel zo moeilijk om terug een woning te bekommen. In die*



*zin is het belangrijk dat er hard ingezet wordt om een uithuiszetting te vermijden en er tijdig sociale begeleiding aangeboden wordt. In sociale huisvesting wordt hier al op ingezet (huurdersbegeleiding, overlastprocedure, ...) waardoor uithuiszetting vermeden wordt. Meer en meer mensen dreigen hun woning ook op de private huurmarkt te verliezen. Tijdig ingrijpen en ondersteuning kan dit vermijden.*

### Toelichting en uitwerking

- Goede praktijken sociale huurmarkt: aanbod intensieve, aanklampende begeleiding ter preventie van uithuiszetting CAW Oost-Vlaanderen en project Tango. Tango is een onderdeel van het PAKT, het netwerk GGZ voor volwassenen in de regio Gent-Eeklo-Vlaamse Ardennen. De netwerkpartners worden gebonden door een gezamenlijk streven om de zorg op een zodanige manier te (her)organiseren dat elke inwoner van het werkingsgebied, met een vraag of nood, toegang heeft tot de meest passende zorgvorm. TANGO is een project voor sociale huurders met een psychische kwetsbaarheid die niet tot bij de juiste hulpverlening geraken. We spreken hier van zorgwekkende zorgmissers of zorgmijders. Door aanklampend te werken probeert men hen naar de gepaste hulpverlening toe te leiden. Door het uitbouwen en versterken van het (in)formele netwerk van de huurder probeert men de rust in de woon- en leefomgeving te laten terugkeren en zo het psychisch welzijn van de huurder te verhogen en uithuiszetting te voorkomen (met positief resultaat).
- Goede praktijk private huurmarkt: aanbod intensieve, aanklampende begeleiding ter preventie van een uithuiszetting na een verzoekschrift bij het vredegerecht van CAW Oost-Vlaanderen i.s.m. OCMW's en gemeenten in Zuid-Oost-Vlaanderen.

21. De nieuwe Gentse sociale woonmaatschappij investeert in kwaliteitsvolle begeleiding op maat van de sociale huurder.

### Toelichting en uitwerking

- De woonmaatschappij zet in op een transparante en klantvriendelijke dienstverlening. Daarbij zorgt ze voor een bereikbare sociale dienst, transparantie en tijdige huurkostafrekening, een duidelijk en opvolgbaar systeem voor gebreken en herstellingen. Naast deze typische 'technische' verantwoordelijkheden, wordt eveneens voldoende en gecoördineerd ingezet op bijkomende sociale begeleiding via o.a. CAW Oost-Vlaanderen, OCMW, de Geestelijke Gezondheidszorg, integrale jeugdhulp, VAPH of andere zorg- en dienstverleners.
- Momenteel wordt enkel een basisbegeleidingstaak opgenomen. De nieuwe Gentse sociale woonmaatschappij gaat samenwerking aan met andere (o.a. middenveld)organisaties om begeleiding op maat van de huurder te voorzien.

Quote

*Het duurt te lang voor herstellingswerken uitgevoerd worden. Het duurt soms maanden. Een sociale huisvestingsmaatschappij moet bereikbaar en luisterbereid zijn. Een lokaal aanspreekpunt waar bewoners schade kunnen melden kan preventief verval voorkomen.*



#VLAANDEREN

## 22. Vlaanderen voert een anti-discriminatiebeleid op de private huurmarkt.

*Dit beleid wordt o.a. geschaagd door praktijktesten. Vlaanderen kan hier een voorbeeld nemen aan Gent. Nog een stap verder is de invoering van 'mystery calls'.*

### Toelichting en uitwerking

- Een ernstig anti-discriminatiebeleid is een belangrijk signaal naar iedereen die zich gediscrimineerd voelt én sommigen die discrimineren. Daarbij is het verspreiden van de onderzoeksresultaten van praktijktesten een belangrijk sensibiliserend instrument. Het ondersteunen van verhuurders bij het correct toepassen van dit anti-discriminatiebeleid is eveneens essentieel. Bestrafen is pas een laatste optie.
- Decriminaliseer kraken en woonacties. Heel wat mensen vinden geen gepaste oplossing voor hun woonprobleem en worden op één of andere manier gedwongen een tijdelijk dringend alternatief te zoeken. Soms bestaat die in een vorm van kraken. Het criminaliseren van deze praktijk bemoeilijkt hulpverlening en het zoeken naar aangepaste oplossingen sterk en maakt die eerder onmogelijk.

Quote

*Mijn naam is L. Ook ik legde op de private huurmarkt al een moeilijk parcours af. Aan de telefoon verliep alles altijd vlot. In Gent zijn er praktijktesten en het is heel opvallend dat ik de eerste ronde altijd vlot doorkom. Maar dan is er altijd een goede reden waarom ik de woning (net) niet krijg. Vreemd want ik voldoe steeds aan alle eisen (loonbrieven, ...). Er wordt nog steeds gediscrimineerd op de private huurmarkt, alleen verlegde het moment waarop het gebeurt zich. Want hoe hard je ook je best doet, hoe uitmuntend jouw kwaliteiten als huurder zijn, het zijn doorgaans uiterlijke kenmerken (en de daaraan gekoppelde vooroordelen) die jouw kansen op de private markt bepalen.*

## 23. Vlaanderen voorziet een betaalbare woning van goede kwaliteit voor iedereen die een instelling verlaat.

*Mensen, o.a. jongeren, die uit een instelling komen, gevangenisverlaters, ... hebben het heel moeilijk om een woning op de sociale of private huurmarkt te vinden. Dit staat hun emancipatorisch of integratieproces vaak danig in de weg.*

### Toelichting en uitwerking

- Vlaanderen zet in op diverse vormen van betaalbare, kwaliteitsvolle huisvesting en begeleiding op maat voor jongeren in transitie naar volwassenheid waarbij ze bij het verlaten van de instelling of thuisomgeving op jonge leeftijd autonoom gaan wonen.
- Vlaanderen zet in op diverse vormen van betaalbare, kwaliteitsvolle huisvesting en begeleiding op maat voor alle mensen in een kwetsbare situatie die een instelling verlaten.





## #GENT, VLAANDEREN EN FEDERAAL

### 24. Gent, Vlaanderen en de federale overheid zetten in op duurzame huisvesting via Housing First.

*Housing First is een innovatieve manier om te streven naar sociale integratie van de meest kwetsbaarste daklozen. Voor deze mensen is het integratieproces vaak een lange lijdensweg. Er zijn te veel voorwaarden en de kleine stappen die mensen zetten worden niet gezien. Hierdoor belanden zij aan de zijkant van de samenleving. Housing First gooit de logica om: huisvesting is de eerste stap en de toegang tot een woning is niet onderworpen aan bijkomende voorwaarden (buiten de voorwaarden die gelden voor alle huurders: de huur betalen, geen overlast en de voorwaarden van het huurcontract naleven).*

#### Toelichting en uitwerking

- Finland, maar ook Denemarken en Portugal, behaalde toonaangevende resultaten door radicaal in te zetten op Housing First, zowel qua huisvesting (vb Y-foundation) en ACT-begeleiding. Voor mensen in kwetsbare situaties betekent het dat ze veel sneller kansen kunnen opnemen tot sociale integratie. Voor de maatschappij is er grote 'win' vanuit cultureel, maar ook vanuit economisch perspectief. De resultaten in verschillende Europese landen en het HF -project Belgium valideerden deze beleidskeuze.
- Maak een omslag van de 'opvanggerichte benadering' naar een 'woongerichte benadering'. Alle beleidsniveaus en alle partners en organisaties die werken met dak- en thuislozen dienen deze omslag samen te maken. We verwijzen hierbij naar het "Roof – Actieplan: het geïntegreerd plan voor het beëindigen van dakloosheid van wettig verblijvende Gentenaars tegen 2040"; april 2022".

#### Quote

*Een dak boven je hoofd is de eerste vereiste. Van daaruit kan al de rest vertrekken. Het is de basis om je als mens te kunnen ontwikkelen, te werken, samen te leven, ...*

### 25. Iedereen, die niet weet waar of hoe te wonen, heeft zolang als nodig recht op kwalitatieve opvang.

*In 2021 werden meer dan 1870 dak- en thuislozen geteld in Gent, waaronder 400 kinderen en 250 jongvolwassenen. Dit aantal ligt in 2022 alweer een stuk hoger. Het Housing First plan (ROOF) oogt mooi, maar komt onvoldoende tegemoet aan de huidige noden van de diverse groep mensen in dakloosheid.*

#### Toelichting en uitwerking

- Er wordt blijvend ingezet op kwalitatieve tijdelijke opvang. Deze opvangcapaciteit is blijvend nodig voor diegenen die – om een of andere reden – tijdelijk dakloos worden.
- De Vlaamse en federale overheid bieden voldoende ondersteuning aan lokale overheden om op korte termijn extra opvangcapaciteit te creëren.



- De Stad Gent maakt van de strijd tegen dakloosheid een prioriteit. Indien nodig, creëert de Stad Gent een nooddorp voor opvang (cfr. advies Gentse Woonraad, 2022 – Beleidsnota Wonen). Wat voor mensen uit Oekraïne mogelijk was/is, moet ook mogelijk zijn voor al die mensen die nu door de opvang- én wooncrisis op straat staan.
- Opvang is niet hetzelfde als wonen, maar moet de drie dimensies die een thuis maken (FEANTSA) zo goed mogelijk invullen:
  - i. Zekerheid en continuïteit over de beschikking van de plek.
  - ii. Aangepast zijn aan de fysieke, psychologische en mentale noden van de gebruikers.
  - iii. Het mogelijk maken vol en actief vorm te geven aan een rol in de maatschappij, familie of andere subjectief waardevolle relaties.

#### Quotes

*Een doorwinterde en vrij goed menende immomakelaar/verhuurder bekennt: 'Ik wil wel aan leefloners verhuren, maar mijn ervaring leert dat ik op die manier armoede in huis haal met alle daarmee gepaard gaande problemen, waar deze mensen ook niets kunnen aan doen. Je kan op die manier deze mensen niet helpen.' Verbaast het u als ik dan verbijsterd ben als ik recent lees: 'Nooddorp voor Oekraïense vluchtelingen in Gent, niet meer nodig!' Niet voor Oekraïense vluchtelingen misschien. Maar wat met de 1800 daklozen in Gent, waaronder 400 kinderen? Waarom kan dit niet dienen voor gezinsherenigers in afwachting van een grotere woonst? Een nooddorp, als noodzakelijk kwaad voor het falend woonbeleid, hadden we 6 jaar geleden al nodig. Helaas een gemiste kans, Gent!*

*Onlangs ging ik naar de Ledebergse zondagsmarkt. Op nog geen twee uur tijd spraken vier daklozen mij aan, met hun verhaal. Een realiteit voor veel te velen in Gent. Ben er nog altijd niet goed van!*



#### 26. Stad Gent zorgt voor voldoende variatie in vormen van opvang.

*Binnen de groep mensen die noodgedwongen aangewezen zijn op opvang is er een grote variatie aan wensen en noden: wonen in groep, zelfstandig(er) wonen, al dan niet met extra ondersteuning...*

#### Toelichting en uitwerking

- De Stad Gent zorgt voor voldoende varianten in vormen van opvang voor iedereen.
- De Stad Gent zet in op diverse, kleinschalige en verspreide initiatieven waarbij rekening gehouden wordt met de diversiteit van de doelgroep en mobiliteit en inplanting in de openbare ruimte.
- De Stad Gent doet dit in partnerschap met het middenveld.

#### Quote

*Het vooruitzicht om opnieuw een nacht in de regen te slapen zinde hem niet. Maar naar de nachtopvang ging hij niet meer. Daar vond hij geen rust. Het was er te rumoerig. En 's avonds moest hij ook steeds vroeg binnen zijn.*

#### 27. Stad Gent begeleidt erkende vluchtelingen bij de overstap van opvangcentrum naar de sociale en private woningmarkt.

*Erkende vluchtelingen worden opgevangen in Lokale Opvanginitiatieven. Eens ze erkend zijn, is er een transitieperiode van 2 maanden, waarbinnen de vluchtelingen een woning dienen te zoeken en*



te vinden. Vele vluchtelingen slagen niet in dit opzet, bij gebrek aan netwerk en de krapte van betaalbare, kwaliteitsvolle woningen op de private woonmarkt.

#### Toelichting en uitwerking

- Verleng de transitieperiode van 2 naar 6 maanden na erkenning.

Quote

Moet ik getuigen over jonge niet-begeleide vluchtelingen die op hun 18 jaar alleen op zoek moeten naar een kamer of studio op een oververzadigde huurmarkt waar meer bemiddelde ouders nu heel graag zelf de woontax of huurtax tweede woning betalen om nog aan een studio voor hun studerende kind te geraken? 600 tot 650 euro voor 18 m<sup>2</sup>, EGW niet inbegrepen. Die EGW en een beetje voeding betaal je dan wel van de resterende 300 euro leefgeld. Ik kan getuigen hoe ik al deze jonge mensen door een inzinking zie gaan als ze uiteindelijk wel een schamel dak boven hun hoofd hebben. Maar ik kan evenzeer getuigen over de enorme veerkracht waarmee ze toch binnen de kortste keren een nieuw leven opbouwen eens de woonproblematiek opgelost is.



#VLAANDEREN

28. Vlaanderen steunt steden en gemeenten bij de uitbouw van meer en betere opvang van mensen in dakloosheid.

Waar het om 'opvang' gaat, wordt de hete aardappel al snel eens doorgeschoven. Tussen gemeenten onderling, tussen diverse beleidsdomeinen.

#### Toelichting en uitwerking

- Een stevige coördinatie vanuit Vlaanderen over alle beleidsdomeinen heen is topprioriteit.
- Vlaanderen stuurt aan op verplichte solidariteit tussen alle steden en gemeentes bij het voorzien van opvang zoals hierboven omschreven.

29. De persoonlijke bijdrage voor mensen die noodgedwongen gebruik moeten maken van een opvangcentrum, vermindert.

Mensen in dakloosheid betalen nu 29 €/dag (dd 1/07/2022) voor een plaats in de opvang. Dit geldt ook voor minderjarige kinderen boven 12 jaar. Kinderen onder 12 jaar betalen 18,37 euro. De huidige financieringsstructuur zorgt ervoor dat grote gezinnen geen inkomen overhouden doordat het volledige inkomen naar de opvang gaat.

#### Toelichting en uitwerking

- Herbekijk dit systeem en zorg voor een haalbare bijdrage van dak- en thuisloze gezinnen, die minder impact genereert op hun budget. Zorg ervoor dat maatschappelijke deelname en ontplooiing niet compleet 'on hold' worden gezet. Doe dit zeker voor minderjarigen die hun ouders vergezellen (en zo ook een stevige financiële last betekenen). Overweeg om de kosten voor minderjarige kinderen (cfr. de bijzondere jeugdzorg) door de overheid te laten dragen.



## #FEDERALE OVERHEID

30. De federale overheid garandeert en organiseert opvang voor alle minderjarigen zonder een wettelijk verblijf en hun ouders.

*Vluchtelingen die aan het wachten zijn op officiële verblijfsdocumenten moeten een heel lange procedure doorlopen. Het besluit van 2004 zegt dat ze tijdens die procedure recht hebben op opvang en dat ze goed begeleid worden. Maar in de praktijk is dat niet zo. Veel vluchtelingen (ook kinderen) blijven daardoor dakloos.*

### Toelichting en uitwerking

- Voor opvang van gezinnen zonder wettig verblijf en minstens 1 minderjarig kind, is er al een wettelijk kader, met name de Opvangwet 2007, de Organieke OCMW wet van 1976 en het KB 26/04/2004. Het bevoegde OCMW is hierbij toegangspoort en doorgeefluik naar Fedasil. Tijdens de opvang worden zowel verblijfsmogelijkheden als terugkeer onderzocht.
- Biedt een menswaardige opvang aan met een volwaardig tweesparentraject aan gezinnen zonder wettig verblijf. Het huidige beleid is er in de praktijk op gericht om gezinnen te ontmoedigen. In de huidige praktijk focust men vooral op de piste 'terugkeer' en quasi niet op de piste 'verblijfsrecht'.



## #Lijst van ondertekende organisaties

- Gents Solidariteitsfonds: De Rode Lotus, Een Hart Voor Vluchtelingen, Sociaal 9050, Erigent, Hand in Hand, Woongift Gent, Voem, Refu-Interim, Lets Save Food, Enchanté
- Kras vzw: Baby Nest, Koninklijke Dekenij Bloemekenswijk, De Sluis – Onze Thuis, De Fontein, De Helpende Hand, De Tinten, Dienst-Centrum Gent Noord, Geraarke, Huize Nieuwpoort, Open Plaats, Sint Antoniuskring, Toontje, SIVI, Welzijnsschakel De Borluut, Welzijnsschakel Drogen – Mariakerke, Welzijnsschakel Kans, Werkgroep Vluchtelingen.
- Gents Collectief Tegen Armoede: de Zuidpoort, SIVI, Beweging van Mensen met een Laag Inkomen en Kinderen.
- Saamo Gent
- CAW Oost-Vlaanderen
- Orbit
- Thope vzw
- Straathoekwerk Gent
- Dienst outreachend werk Gent
- Volksraad
- Huurdersbond
- Jong vzw
- ABVV
- ACV
- Hart Boven Hard
- De partners van geWOONdoen: Community Land Trust Gent, Endeavour, Labland, Samenhuizen Gent, Het Pandschap, Domus Mundi, Pandfonds en Pandemisten, Stappen, Wooncoop
- Nest Woonrecht
- De Woonzaak: Home | Woonzaak

