

# Focus op wonen

*Beleidsvoorstellen lokale verkiezingen*

08.05.2024 NOTA

Iedereen heeft recht op een betaalbare en kwaliteitsvolle woning, in een goede woonomgeving, met de nodige woonzekerheid. Toch blijven veel huishoudens worstelen met hun woonsituatie. Een lokaal bestuur heeft een belangrijke regierol op het gebied van huisvesting. Met deze nota wil SAAMO Limburg steden en gemeenten inspireren om het recht op wonen te realiseren.

## 1. Meer sociale woningen

Al meer dan een eeuw biedt sociale huisvesting een degelijk en betaalbaar woonaanbod in Vlaanderen. Sociale huisvesting doet echter veel meer dan dat. Ze draagt op veel manieren bij tot het welzijn van haar bewoners, tot de transitie naar energiezuinige woningen, de aanleg van kwaliteitsvolle publieke ruimte, de nodige verdichting en versterking van kernen en steden ... We kunnen dus stellen dat sociale huisvesting de beste oplossing is voor mensen in maatschappelijk kwetsbare posities. Als lokaal bestuur inzetten op voldoende sociale huisvesting is dus een zeer kosteneffectief beleidsinstrument.

### Bouw sociale woningen

Elk lokaal bestuur moet voldoende sociale woningen realiseren op hun grondgebied en kreeg daarvoor een bindend sociaal objectief (BSO) opgelegd van Vlaanderen. Beschouw dit bindend sociaal objectief niet als maximum maar als minimum om de toegang tot betaalbaar en kwaliteitsvol wonen te vergroten.

### Vergroot het aanbod ingehuurde woningen

Naast eigen sociale woningen hebben woonmaatschappijen ook ingehuurde woningen (het voormalige SVK-model). Als lokaal bestuur is het belangrijk om eigenaars die meerdere eigendommen hebben, erop te wijzen dat ze die ook op een sociale manier kunnen verhuren.

Woningen verhuren via een woonmaatschappij heeft veel voordelen voor een huurder (lagere huurprijs), voor de verhuurder (geen risico op huurachterstallen en uitgevoerde klussen in de woning) als voor een stad of gemeente. Die kript hiermee namelijk haar percentage aan sociale woningen op.

### Werk aan positieve beeldvorming rond sociaal wonen

We merken dat mensen over het algemeen een negatief beeld hebben over sociaal wonen. Bewoners vertellen vaak niet dat ze in een sociale woonwijk wonen, bang om een stempel te krijgen, om anders bekeken te worden.

Een stad of gemeente kan via artikels in haar infoblad of via sociale media meewerken aan positieve beeldvorming rond sociaal wonen. Breng mooie projecten en activiteiten in sociale woonwijken in beeld, laat sociale huurders die zich inzetten voor de gemeenschap aan het woord ....



## 2. Verwerkersovereenkomst voor huurpremies

### Slechts 54% huurpremie-aanvragen

Gezinnen met een laag inkomen die al minstens 4 jaar wachten op een sociale woning en een private huurwoning huren met een huurcontract, kunnen in aanmerking komen voor een maandelijkse huurpremie. Deze huurpremie zorgt voor meer financiële ademruimte bij mensen met een laag inkomen die huren op de private huurmarkt.

Uit onderzoek van het Steunpunt Wonen blijkt dat 46% van de huurders die aanspraak maken op een huurpremie deze om verschillende redenen niet opnemen. Via een verwerkersovereenkomst kan een gemeente deze mensen proactief helpen.

### Opvolging van huurpremie-aanvragen door OCMW

Het agentschap Wonen in Vlaanderen stuurt automatisch een aanvraagformulier naar wie mogelijk in aanmerking komt voor een huurpremie. Jammer genoeg dient niet iedereen het aanvraagformulier in.

Om beter op te volgen of potentieel rechthebbenden het aanvraagformulier invullen en terugsturen, kunnen OCMW's en Wonen in Vlaanderen een samenwerking aangaan. Het OCMW sluit dan met Wonen in Vlaanderen een verwerkersovereenkomst af.

Het OCMW ontvangt dan halfjaarlijks een lijst van de rechthebbenden in de stad of gemeente die het aanvraagformulier nog niet terugstuurden. Het is dan aan het OCMW om deze rechthebbenden te contacteren en hen waar nodig te ondersteunen om hun aanvraag in te dienen.

Het aangaan van zo'n verwerkersovereenkomst is een goede manier om op een proactieve manier ervoor te zorgen dat mensen hun rechten benutten. Het voorkomt ook dat mensen niet in de problemen komen met het betalen van hun huur.

### Voor meer informatie:

[Opvolgen rechthebbenden huurpremie: verwerkersovereenkomst | Vlaanderen.be](#)

## 3. Conformiteitsattesten

### Minimale woningkwaliteitsnormen

Wie in Vlaanderen een woning verhuurt, moet ervoor zorgen dat deze volledig in orde is en voldoet aan bepaalde normen. Het conformiteitsattest is een officieel document dat de stad of gemeente aflevert en dat aantoonst dat een woning aan de minimale woningkwaliteitsnormen voldoet.

Om na te gaan of een woning veilig en gezond is, voert een woningcontroleur een conformiteitsonderzoek uit. Deze 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. Het conformiteitsattest vermeldt ook het maximale aantal toegelaten bewoners.

### Verplicht het conformiteitsattest

In de meeste Vlaamse steden of gemeenten moeten verhuurders nog geen conformiteitsattest voorleggen als ze een woning willen verhuren. Een lokaal bestuur mag het conformiteitsattest wel verplichten via een gemeentelijk reglement. Steeds meer steden en gemeenten doen dit ook daadwerkelijk.



Sommige steden en gemeenten willen geen verplichting omdat ze willen vermijden dat de huurprijzen stijgen. Nochtans blijkt uit ervaringen van steden en gemeenten die het conformiteitsattest verplichten, dat de huurprijzen niet aanzienlijk stijgen.

Ook vrezen steden en gemeenten zonder verplichting dat verhuurders sneller geneigd zijn om een woning te verkopen. Met een aanspreekpunt kunnen lokale besturen dit vermijden: iemand die verhuurders goed begeleidt en mee nadenkt over de renovatie en de aanvraag van premies. Dan maken verhuurders de woning sneller conform de Vlaamse Wooncode.

**Voor meer informatie:**

<https://www.vlaanderen.be/conformiteitsattest-voor-huurwoningen>

## 4. Housing First

### **Minstens 1.285 Limburgse dak- en thuislozen**

Uit de Limburgse dak- en thuislozentelling van 2020 blijkt dat er in Limburg 1.285 dak- en thuislozen zijn. Dat is nog maar het topje van de ijsberg. Heel wat dak- en thuislozen blijven onder de radar.

De situatie van deze kwetsbare doelgroep verbeteren kan op verschillende manieren. Housing First is er één van.

### **Huisvesting als eerste stap naar re-integratie**

Housing First streeft op een innovatieve manier naar sociale integratie van de meest kwetsbare daklozen: zij die een groot deel van hun leven op straat doorbrachten en problemen ervaren met fysieke/mentale gezondheid en/of verslaving. Voor deze mensen is het re-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 is niet onderworpen aan bijkomende voorwaarden (buiten de voorwaarden die gelden voor alle huurders: de huur betalen en de voorwaarden van het huurcontract naleven). De huurder wordt tijdens het verblijf in de woning begeleid door een team.

Housing First toont aan dat deze daklozen in staat zijn om rechtstreeks van de straat in een woning in te trekken dankzij intensieve en multidisciplinaire begeleiding op maat van hun behoeften.

**Voor meer informatie:**

<http://www.housingfirstbelgium.be/>

## 5. Wonen met Kansen

Er is een groot tekort aan betaalbare en kwaliteitsvolle woningen. Daar tegenover staat dat sociale huisvestingsmaatschappijen leegstaande huurwoningen hebben die soms maanden of jaren wachten op een verbouwing. Het SAAMO-project Wonen met Kansen is een model waarin mensen met een acute woonnod tijdelijk en op een sociaal verantwoorde manier gehuisvest worden in sociale woningen die leegstaan in afwachting van sloop of renovatie. Het uitgangspunt van dit model is: wie een dak boven het hoofd heeft, kan beter openstaan voor nieuwe kansen.



### Sociaal leegstandsbeheer

Een vierde van de dak- en thuislozen in Vlaanderen zijn jongeren tussen 18 en 25 jaar. Tegelijkertijd staan er heel wat sociale woningen leeg. SAAMO zag een kans om met die twee zaken aan de slag te gaan. Het model Wonen met Kansen benut de leegstand om jongeren op weg te helpen.

Dreigende dak- en thuisloze jongeren kunnen gedurende één jaar, al dan niet in duo, wonen in een leegstaande sociale woning. Het woon- en begeleidingsaanbod biedt hen een opstap naar zelfstandig wonen, leren en werken.

Leegstaande huizen en appartementen worden opgeknapt en deels bemeubeld. Zo voldoen ze aan de Vlaamse wooncode en is het basiscomfort van de bewoners gewaarborgd. De panden worden aan een betaalbare prijs aangeboden.

### Groepsbegeleiding

SAAMO biedt de bewoners van Wonen met Kansen groepsbegeleiding aan die bestaat uit 3 pijlers:

- Informele ontmoetingsmomenten: samen koken, boodschappen doen met een beperkt budget ...
- Info- en vormingsmomenten: een basispakket over rechten en plichten op de woonmarkt, budgetteren, energiezuinig leven en gezond koken ... aangevuld met een vraaggericht aanbod op basis van de vragen en noden van de jongeren
- Ondersteuning bij de zoektocht naar een duurzame woning

### Individuele begeleiding

Externe welzijnspartners begeleiden de jonge huurders individueel: de zogenaamde toeleiders/begeleiders. Zij kunnen jongeren aanmelden en lijsten in samenspraak met de jongeren doelstellingen op die ze nastreven gedurende de periode dat ze er wonen.

Daarnaast zorgen SAAMO en partners voor 6 maanden nazorg. De jongeren van Wonen met Kansen worden in hun nieuwe woning nog een half jaar opgevolgd.

### Voor meer informatie en het draaiboek:

<https://www.saamo.be/antwerpen/model/wonen-met-kansen-2/>

## 6. Preventie als beste maatregel tegen dak- en thuisloosheid

### 6.1. Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen

Langdurige huurachterstal kan ertoe leiden dat de huurder de woning verplicht moet verlaten. Om uithuiszetting te vermijden is er het Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen. Het Fonds geeft een tegemoetkoming aan het OCMW om huurder en verhuurder te ondersteunen bij huurachterstal.

#### Begeleidingsovereenkomst met OCMW

Huurders of verhuurders met huurachterstand kunnen naar het OCMW voor begeleiding. Het OCMW beslist na onderzoek of begeleiding van de huurder mogelijk is om de huurachterstal af te betalen.

Het OCMW, de huurder en de verhuurder sluiten dan een begeleidingsovereenkomst. Het OCMW begeleidt de huurder om de achterstallige huur te betalen. Het OCMW kan daarbij beslissen het Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen in te schakelen. Huurders en verhuurder kunnen namelijk niet



rechtstreeks ondersteuning vragen van het Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen. Het is het OCMW dat een tegemoetkoming van het Fonds krijgt.

Dankzij het Fonds en de begeleiding van het OCMW kunnen huurder en verhuurder de huurachterstal wegwerken en uithuiszetting vermijden.

**Voor meer informatie:**

<https://www.vlaanderen.be/fonds-ter-bestrijding-van-de-uithuiszettingen>

## 6.2. Proactieve samenwerking tussen welzijn en justitie

Een verhuurder mag huurders niet eenzijdig uit de woning zetten wanneer ze de huurprijs of kosten niet betalen, zelfs niet als de uithuiszetting uitdrukkelijk als sanctie in de huurovereenkomst wordt vermeld. Enkel een bevoegde rechter mag een uithuiszetting bevelen.

De vrederechter brengt het OCMW van de betrokken gemeente preventief op de hoogte wanneer een vordering tot uithuiszetting bij de rechtbank wordt ingediend. We moedigen OCMW's aan om op dit moment actief stappen te ondernemen. Neem contact op met de huurder, liefst niet via brief, maar telefonisch of via een huisbezoek. Probeer te achterhalen welke problemen nog allemaal spelen en start begeleiding op als de huurder hiervoor openstaat. Ga in gesprek met de verhuurder om samen tot een oplossing te komen. Een proactieve samenwerking kan ervoor zorgen dat een uithuiszetting vermeden wordt. Zorgen dat mensen niet op straat belanden is de beste preventie van dak- en thuisloosheid.

## 6.3. Voorzie voldoende noodwoningen

Een noodwoning is een kamer, appartement of woning die een tijdelijke woonoplossing biedt als antwoord op een plotse of urgente materiële woonbehoefte. Personen en gezinnen moeten er zelfstandig kunnen wonen. Het verblijf is beperkt in duur en gericht op doorstroming naar duurzame huisvesting.

Zoek samen met omliggende gemeenten naar een visie rond noodwoningen en werk samen om voldoende noodwoningen te voorzien.

## 7. Sociaal woonloket

Een sociaal woonloket in een stad of gemeente is een netwerkorganisatie waar alle inwoners terecht kunnen met alle woonvragen. Het woonloket past het progressief universalisme toe en is zeer toegankelijk en laagdrempelig.

Inwoners moeten met diverse vragen bij het woonloket terecht kunnen: technische vraagstukken, vragen over ruimtelijke ordening, hulp bij zowel renovatieaanvragen, energievragen als sociale vragen, hulp bij vragen over sociale huisvesting en de huurpremie ....



## 8. Lokaal woonoverleg

Bij de invulling van de regisseursrol voor het lokaal woonbeleid neemt het lokaal woonoverleg een centrale plaats in. Het lokaal woonoverleg is het overleg tussen de lokale woonactoren onder verantwoordelijkheid van het lokaal bestuur, voor de uitwerking, sturing, afstemming en uitvoering van het lokaal woonbeleid.

Een lokaal woonoverleg kan heel wat betekenen voor het sociaal lokaal beleid waarin verder gekeken wordt dan ruimtelijke ordening. Heel wat aspecten kunnen op het lokaal woonoverleg ter sprake komen: sociale huisvesting, de wachtlijsten, doelgroepenplannen, een visie op dak- en thuisloosheid, een beleid rond noodwoningen, discriminatie op de private huurmarkt, ...

## 9. Discriminatie op de private huurmarkt

We weten uit onderzoek dat discriminatie op de huurmarkt nog steeds een prangend probleem is. Er wordt gediscrimineerd op basis van herkomst, gearardheid, inkomen en handicap. Kandidaat-huurders worden bijvoorbeeld geweigerd omdat ze steun krijgen van het OCMW of omdat ze van vreemde origine zijn. Een verhuurder laat zich soms leiden door vooroordelen of stereotypes, al dan niet uit negatieve ervaringen met een vorige huurder. Een kandidaat-huurder op basis daarvan weigeren is echter nooit te rechtvaardigen.

### Ga de strijd aan tegen discriminatie en voer praktijktesten in

Aan de hand van praktijk- en correspondentietesten kunnen onderzoekers nagaan of er sprake is van discriminatie op de huurmarkt. Een onderzoek in 2021 in de Limburgse mijngemeenten stelde vast dat kandidaten met een Turkse naam significant minder worden uitgenodigd voor een plaatsbezoek dan kandidaten met een Belgische naam.

Naast etniciteit discriminatie worden mensen in armoede ook vaak gediscrimineerd omdat de verhuurder te horen krijgt dat de kandidaat-huurder in begeleiding is bij een OCMW of in een traject van collectieve schuldenregeling zit. We horen ook verhalen van mensen in armoede dat ze geweigerd werden om dat ze alleenstaande ouder zijn. Gezien deze mensen aangewezen zijn op de private huurmarkt omwille van een te kort op de sociale huurmarkt, moet deze discriminatie ook aangepakt worden.

### Ga in dialoog met immo-kantoren

Veel huurpanden worden via een immo-kantoor verhuurd. Uit onderzoek weten we dat er minder gediscrimineerd wordt door immo-kantoren, maar is toch niet helemaal uitgesloten. Naast praktijk- en correspondentietesten, is een dialoog vanuit het lokaal bestuur met de immo-sector een must om discriminatie een halt toe te roepen door bijvoorbeeld samen met de immo-sector een diversiteitslabel of charter uit te werken.

### Voor meer informatie:

<https://www.vlaanderen.be/publicaties/discriminatie-op-de-huurmarkt>

<https://www.vvsg.be/kennisitem/vvsg/praktijktesten>

**Nathalie Pirenne**  
Opbouwwerker Wonen

**E** nathalie.pirenne@saamolimubrg.be  
**M** 0495 241 541

**SAAMO Limburg**  
Wonen

Marktplein 9 bus 21  
3550 Heusden-Zolder  
[www.saamolimburg.be](http://www.saamolimburg.be)