

## **Verticaal Permanent Armoedeoverleg Wonen**

**Donderdag 8 december 2016, 14.00 uur.**

Aanwezig: Andy Vandaele (Jong Gent in Actie); Alberto De Weird (Jong Gent in Actie); Kelly De Baerdemacker (Jong Gent in Actie); Frederic Vanhauwaert (Netwerk tegen Armoede); Klaas Poppe (Samenlevingsopbouw Vlaanderen); Kristel De Vos (sector Samenlevingsopbouw); Thijs Callens (Netwerk tegen Armoede); Wendy Knaepen (Onderdak / Netwerk tegen Armoede); Magda Remans (Onderdak / Netwerk tegen Armoede); Dierick Germaine (Onderdak / Netwerk tegen Armoede); Lief Vogels (Samenlevingsopbouw Antwerpen Stad); Maimmar Kasmi (Arm in Arm / Collectief Goed); Mohamed Bihi (Arm in Arm / Collectief Goed); Lore Baexen (Caritas Vlaanderen); Thijs Smeyers (Caritas Vlaanderen); Laurens Van Dorpe (kabinet Homans, Armoedebestrijding); Maarten Vanholle (kabinet Homans, Wonen); Goele Mondelaers (kabinet Homans, Wonen); Ronald van Paassen (agentschap Wonen-Vlaanderen).

Voorzitter: Maarten Vanholle

Verslaggever: Ronald van Paassen

---

De aanwezige vertegenwoordigers van de lokale armoedeverenigingen stellen kort hun respectievelijke werking / aandachtspunten voor.

### **Jong Gent in Actie**

- Goedkopere / betere woningen
- Waarborg anonimiseren
- Controle op woningkwaliteit opvoeren
- Financiële ondersteuning voor wonen

### **Werkgroep Onderdak**

- Kennis over de huurwetgeving
- Inzicht in hoe mensen wonen, ook in niet klassieke woonvormen, zoals woonwagens, kraakpanden, ...
- Organiseren laagdrempelig Infopunt Wonen
- Aandacht voor dak- en thuisloosheid en dienstenaanbod voor daklozen

### **Arm in Arm Antwerpen / Collectief Goed**

- Werkt vooral met grote gezinnen
- Sinds 2011 actief rond woonproblematiek op private huurwoningmarkt en in het bijzonder voor grote gezinnen
- Coöperatieve Collectief Goed opgericht, renoveren woningen ingebracht door de SHM en daarna verhuurd aan het SVK

#### **1. Conceptnota private huur**

Het Netwerk tegen Armoede was betrokken bij de evaluatie van de woninghuurwet. Naar aanleiding van de conceptnota private huur wil het Netwerk tegen Armoede een aantal zaken benadrukken.

#### Huurwaarborg

Het kabinet Wonen licht kort het voorstel toe: een waarborgfonds waarvoor een kandidaat-huurder zich kan inschrijven op een wachtlijst. Van zodra de kandidaat-huurder een woning kan huren, wordt de waarborg voorgefinancierd. Het geld wordt uitbetaald aan de huurder, die op zijn beurt de waarborg overmaakt aan de verhuurder. Daarna dient de huurder, binnen een bepaalde termijn, de waarborg gespreid af te betalen. De specifieke modaliteiten moeten nog worden uitgewerkt. Het Netwerk tegen Armoede benadrukt het belang van betrokkenheid van de doelgroep bij het uitwerken van de modaliteiten en doet het aanbod om dit samen uit te werken. Daarnaast wordt het belang benadrukt van een laagdrempelige en heldere informatieverstrekking door lokale partners aan de doelgroep.

#### Aanpak discriminatie

Het Netwerk tegen Armoede geeft aan dat de bestaande klachtenprocedure een maat voor niets is. Het kabinet Wonen benadrukt het belang van het informeren en sensibiliseren van zowel de verhuurders als de huurders. Daarnaast wordt verwezen naar de mogelijkheid van een checklist met de zaken die een verhuurder mag opvragen bij de kandidaat-huurder. Het kabinet Wonen ziet weinig heil in sanctionering via de wooninspecteurs. Het ontbreekt zowel bij de wooninspecteurs als bij het parket aan voldoende capaciteit om hier op in te zetten. Er wordt wel gedacht aan mystery-calls door de sector zelf. Maar dit moet voldoende breed gedragen zijn, met ondersteuning door het Steunpunt Wonen en in samenwerking met de andere organisaties (zoals bijvoorbeeld Verenigde Eigenaars).

#### Huurgarantiefonds – verzekering gewaarborgd wonen

Er is een parlementair initiatief genomen rond een verzekering gewaarborgd wonen voor huurders. Maar dit is zeker niet evident, gelet op de omvang van de doelgroep, de te dekken risico's en het grote verloop. Dit zou resulteren in zeer hoge verzekeringspremies. Het is niettemin opgenomen in de conceptnota vanuit het meerderheidsoverleg.

#### Ontzorging bij huren en verhuren

Aandacht voor professionalisering van verhuurders is zeker nodig, maar het Netwerk tegen Armoede benadrukt ook de nood aan ontzorging voor de huurder. In de conceptnota wordt bij de aanpak van punt 6.5 "Ontzorging bij huren & verhuren" als actiepoint enkel verwezen naar verhuurders. Het kabinet Wonen geeft aan dat het luik huurders daar inderdaad te weinig benadrukt werd.

Het kabinet Wonen verwijst naar éénloket-werking op lokaal niveau, waar zowel huurder als verhuurder terecht kunnen voor informatie en met vragen over private huur. Er wordt verwezen naar de IGS-werking in Izegem als goede praktijkvoorbeeld. Werkgroep Onderdak vraagt om de ondersteuning gericht op kwetsbare huurders op de private huurmarkt als verplichte activiteit op te nemen in het kader van de IGS-projecten. Het kabinet Wonen wijst erop dat aandacht voor de private huurmarkt reeds als verplichte activiteit is voorzien. Het Netwerk tegen Armoede benadrukt dat bijvoorbeeld ook in het kader van het effectueren van het recht op huursubsidie / huurpremie begeleiding zeer belangrijk is en vraagt naar meer sturing vanuit Vlaanderen op vlak van ondersteuning / ontzorging op lokaal niveau.

Het Netwerk vraagt om een grondig oefening te starten omtrent verantwoordelijkheden naar huurders toe. Wie begeleidt wie, wat verstaan we onder begeleiding & wat is wiens verantwoordelijkheid (SHM, SVK, OCMW, huurdersbond, ... )

#### Huursubsidie / huurpremie

Arm in Arm benadrukt het belang van de huurpremie om de betaalbaarheid van de huurprijs te verbeteren, maar hekelt de verplichting om in te gaan op een aanbod van een SHM voor een sociale huurwoning. Als men dit niet doet, verliest men de huurpremie en is de huurprijs niet langer betaalbaar. Het kabinet Wonen verwijst naar het onderzoek dat momenteel loopt waarbij gekeken wordt naar de mogelijkheden voor een meer algemeen stelsel, met ook een budgettair ruimere oefening. In dit kader zal ook de link met de inschrijving op de wachtlijst in vraag worden gesteld.

### Geconventioneerd huren

Er wordt gevraagd of er al meer duidelijkheid is over de huurprijs in het kader van geconventioneerd huren? Dit is nog niet het geval. Met het geconventioneerd huren wordt gemikt op het lagere middensegment van de private huurwoningmarkt, maar complementair met blijvend inzetten op sociale huisvesting en SVK's. Het Netwerk tegen Armoede wijst erop dat zowel op vraag- als aanbodzijde kan worden ingespeeld, met name via respectievelijk huurtoelage of geconventioneerd huren.

De opvolging van de conceptnota private huur verloopt via diverse trajecten. De timing is opgenomen in de regelgevingsagenda bij de beleidsbrief.

## **2. Nieuwe Woonvormen**

Een ontwerpdecreet en een uitvoeringsbesluit werden opgemaakt, met het oog op het creëren van experimenteeruimte voor nieuwe woonvormen. Er is eveneens een armoedetoets voorzien. Het doel van dit regelgevend initiatief is tegemoet te komen aan een maatschappelijke vraag en in antwoord op een resolutie over nieuwe woonvormen. De focus ligt op wonen: welke regels beletten / bemoeilijken de realisatie van nieuwe woonvormen. Er zal een projectoproep gelanceerd worden. Het advies van de raad van state is binnen, met onder meer vragen rond staatssteun en de afzwakking van de kwaliteitseisen. Samenlevingsopbouw staat positief tegenover het initiatief, maar vraagt of er voldoende ruimte is voor een brede waaier van nieuwe woonvormen, zoals 'tiny houses', containerwoningen, ... Het kabinet Wonen benadrukt dat de opzet ruim is, maar dat de ruimtelijke bestemming permanent wonen mogelijk moet maken. Het Netwerk tegen Armoede vraagt of er een bepaalde ambitie is op vlak van te realiseren aanbod? Zeker in kader van een armoedetoets is het belangrijk voldoende te focussen op het armoedebestrijdend effect (extra sociale woningen? Extra betaalbaar huuraanbod?). Hier is momenteel geen zicht op of duidelijkheid over. Dit zal afhangen van de respons op de projectoproep. De voorziene armoedetoets is eerder ingeschreven met het oog op de veralgemeende invoering op langere termijn. Samenlevingsopbouw vraagt om eveneens de knelpunten op andere beleidsdomeinen te inventariseren en deze aan te kaarten. Het kabinet Wonen geeft aan dat de lijst van de projecten als mededeling op de Vlaamse Regering zal komen.

## **3. VAPA-fiches**

De geactualiseerde actiefiches worden overlopen. Het Netwerk heeft een aantal gelijkaardige opmerkingen als vorige keer: zoals de omvang en uitbreiding van de huursubsidie / huurpremie, het opnemen van de investeringen in sociale huisvesting. Het kabinet Wonen geeft aan dat de evolutie in de middelen voor huursubsidie / huurpremie kan worden opgenomen. Daarnaast kan eventueel een bijkomende fiche worden opgenomen over de investeringen in de sociale huisvesting. De actualisatie van het VAPA zal uiterlijk eind maart 2017 worden geagendeerd op de Vlaamse Regering.