



Hoe kan het Vlaamse beleid burgers en verenigingen beter ondersteunen in hun zoektocht naar huisvesting voor erkende vluchtelingen en andere kwetsbare medeburgers?

Parlementair panel: Marc Hendrickx (N-VA), An Moerenhout (Groen), Katrien Partyka (CD&V), Maxim Veys (sp.a)

Moderator : Joy Verstichele, coördinator van het Vlaams Huurdersplatform en auteur van 'De onzichtbare wooncrisis'

DISCRIMINATIE

- Werd je reeds geconfronteerd met discriminatie op de woonmarkt?
- Welke rol kan Vlaanderen spelen in de bestrijding hiervan?
- **Moet Vlaanderen een decretaal kader uitschrijven dat ook Vlaamse overheidsinspecties toelaat om systematisch praktijktesten uitvoeren te voeren?**

Inleiding Joy Verstichele: Onderzoek bevestigt grote percentage discriminatie op basis van inkomen (20%) en afkomst (60%). Toch zijn in verhouding weinig ingediende klachten bij Unia (2017: 115). Voor en tegenstanders van praktijktesten hebben verschillende argumenten of zij zinvol zijn. Voor de eersten zijn ze noodzakelijk voor de tweede groep zinloos. Toch laat het project in Gent zien dat als de gemeten discriminatie besproken wordt via praktijktests discriminatie duidelijk vermindert als immo's en verhuurders daar op worden aangesproken.

Getuigenis Babette (Mondiale Werken Regio Lier): Immo kantoren veralgemenen hun houding op basis van vooroordelen en het recht op keuze van de verhuurder. 'Hij mag kiezen wie hij wil'. Vaak wordt de 1/3 regel aangehaald (1/3 van het inkomen is voor huur). Soms lukt het in een directe confrontatie van huurder en verhuurder de eerste te overtuigen toch te verhuren na een initiële weigering. Immo doen meestal eerst een intake en nemen pas later een beslissing en dit is dus een veel afstandelijkere regeling, waarbij ze vanwege de krappe huurmarkt kunnen kiezen voor een huurder met de minste risico of die in hun plaatje past.

Nog reacties uit de zaal:

- Als je belt wordt er direct gevraagd 'Is het voor jou of iemand anders'.
- De resultaten zijn erg deprimerend en ontmoedigend, ook voor OCMW-assistenten.
- Studentenmakelaar uit Gent laat weten dat hun ervaring is dat de praktijktesten goed werken in Gent.
- In een dorp kent iedereen elkaar en worden mogelijkheden en kandidaten aan elkaar door gegeven. Nieuwkomers starten vanuit een moeilijke positie als ze geen lokaal netwerk hebben, waar ze beroep op kunnen doen
- Verhuurders werken met Immo kantoren om zichzelf te beschermen voor kritiek

MAXIM VEYS (SP.A): Discriminatie is een realiteit. Voor gezinnen van 4-10 personen is het erg moeilijk iets betaalbaar te vinden. 20 kandidaten voor één woning verhoogt de huur, vraag groter dan het aanbod van betaalbare woningen. Voorstellen voor Vlaams beleid: Nood aan een Vlaams kader om op basis van de huidige praktijk en realiteit te reageren /

Praktijktest kunnen wel degelijk een verschil maken / Kleine verhuurders hebben ook steun nodig / Meer investeren in sociale huisvesting

MARC HENDRICKX (N-VA): Er zullen beste redenen voor klachten zijn maar niet om hen op zo'n manier af te schilderen. Het beeld van de verhuurder als racist is niet correct. Er moet voorkomen worden dat huiseigenaars gedemoniseerd worden door de praktijktesten om te kunnen samen werken in de toekomst. Een verhuurder mag ervan uit gaan dat hij zijn huur ontvangt en dat zijn pand goed onderhouden wordt. Daarvoor moet hij kunnen communiceren met de huurder. Het is dus normaal dat je als verhuurder verwacht dat je huurder Nederlands spreekt. Immokantoren hebben ook al een deontologische code i.v.m. discriminatie. Er wordt nu meer geïnvesteerd in Sociale Huisvesting dan voordien. Men gaat in Mechelen beginnen met praktijktests.

AN MOERENHOUT (GROEN): Vanuit de praktijk ervaar ik dat discriminatie een maatschappelijk probleem is bij het zoeken van een woning. Er is meer nodig dan nu gedaan wordt om daar verandering in te brengen. Het hebben van een woning is de basis om met het leren van de taal te starten en werk te zoeken. Er is veel onzekerheid bij verhuurders en huurders. De grootte van het probleem wordt bepaald door de schaarste van het aanbod. De discussie rond praktijktesten is te gepolariseerd. Praktijktesten zijn het efficiëntste middel om te handhaven bij immo's. In Gent zijn er hele positieve resultaten behaald. Er is nu wel ongelijke behandeling tussen verschillende gemeentes. Vlaanderen moet eigenlijk volgen.

KATRIEN PARTYKA (CD&V): Radeloosheid is een goede omschrijving van het gevoel van kwetsbare kandidaat-huurders bij het zoeken naar een betaalbare woning van de kandidaten. Dakloosheid is een bevestiging van die hopeloze situaties. Praktijktesten zijn op zich geen totaaloplossing, want gelden voor de Immo's en niet de privaat verhuurders. Precaire huurders zouden meer ondersteuning moeten krijgen. Vaak is er meer aan de hand wat hun kwetsbare situatie bepaald dan enkel herkomst of inkomen. Het is belangrijk te vertrekken vanuit de concrete realiteit van kwetsbare huurders. Er moet meer ingezet worden op woonbegeleiding die rekening houdt met vaak complexe problematieken.

Publiek

- **Najib (La Belle Syrie):** Discriminatie is ook veroorzaakt door vroegere ervaringen van verhuurders, vooroordelen (lawacai, veel bezoek,..) maar ook veel huurders zijn nooit eerder huurder geweest en kennen de regels niet die hier normaal zijn. Som komt de vraag van hen 'waarom moet ik elke maand huur betalen?'. Zij moeten begeleiding krijgen.
- **Marcel Prins (GROSHerent)** De reacties van makelaars zijn heel verschillend, Misschien kan gevraagd/afgesproken worden een percentage ter beschikking te stellen aan kwetsbare huurders. We zien in Herent dat er bij sommige immo-kantoren positieve reacties zijn op de krantjes van ORBIT. We mogen immo-kantoren niet bij voorbaat als 'verloren' zien.
- **Andrea (Buren Zonder Grenzen Leuven):** Weinig resultaat in de samenwerking met IMMO kantoren. Privé verhuurders willen soms het doen als ze een mogelijkheid hebben iemand van de vrijwilligers te kunnen contacteren.

HUURSUBSIDIE

- Welke knelpunten ervaren jullie bij het aanvragen van een huursubsidie? Wat moet er anders?
- **Is het huidige systeem van de huursubsidies voor verbetering vatbaar?**
- **Kan men voorkomen dat gezinsuitbreiding leidt tot een verlies van huursubsidie?**

Inleiding Joy Verstichele: Ontzorgen van verhuurders vraagt de nodige aandacht om de bereidheid van verhuurders te vergroten. Het is de realiteit dat leefloon te laag is en de huursubsidies te voorwaardelijk. 30% hebben te weinig inkomen om rond te komen, 4% kan maar gebruik maken van bv. huurpremie/subsidie. De regeling van huurtoelage en de aankomst van andere gezinsleden in het kader van gezinshereniging geeft te veel problemen en maakt dat betrokkene geen beroep kan doen op de huursubsidie als hij naar een groter huis verhuist. Het is juist voor grote gezinnen moeilijk om iets betaalbaar te vinden.

Getuigenis Johan (Huizen Van Vrede Brugge): Elk gewest heeft zijn eigen regeling. Als mensen uit Brussel naar Vlaanderen verhuizen komen ze voor verschillende ondersteuningsmaatregelen niet in aanmerking. Wooncontroles zijn absurd streng. De huursubsidies wordt soms niet toegekend om kleine mankementen. Voor wiens verantwoordelijkheid zijn de renovaties? Ook de vereiste m² per persoon bij de toekenning van subsidies/toelages is een onnodig struikelblok als het maar om klein verschil gaat.

Publiek:

- NBMV zijn vaak onbekend met huren en regelgeving om hen te helpen bij het zoeken van betaalbare huisvesting. Begeleiding na hun 18° is nodig.
- Didier geeft mee dat er 4 verschillende systemen worden gehanteerd bij huisvestingsbeleid/subsidies maar dat een overleg op Federaal vlak ontbreekt om het beter op elkaar af te stemmen. Ook kan Fedasil betrokken worden wat betreft pas erkende vluchtelingen en het toeleiden van vluchtelingen naar de huisvestingsmarkt. De opvangperiode na erkenning in LOI's is nu te kort. Overleg is nodig. De besteding van de bijkomende middelen in 2015 vanwege de verhoogde instroom van vluchtelingen werd overgelaten aan steden en gemeentes en niet direct vanuit een federale of Vlaamse visie op het huisvesten van nieuwkomers

MARC HENDRICKX (N-VA) Gezinssamenstelling wordt in de toekomst jaarlijks herbekeken en aangepast wat betreft huursubsidie. Op het vlak van sociale Huisvesting moet samengewerkt worden ook om fraude aan te pakken

MAXIM VEYS (SP.A) Huursubsidie zou beter verhuissubsidie kunnen zijn. De overheid zou moeten bekennen dat er te weinig betaalbare woningen zijn en dit omzetten in huurtoelages op basis van inkomen en woonsituatie bij mensen met huurproblemen. Nu is het plafond van het inkomen voor een huurtoelage 18.000 € en dat voor Sociale huisvesting 24.000 €. In 2013 stelde men vast dat 47% van de privéwoningen niet in orde waren om in aanmerking te komen voor huursubsidie.

KATRIEN PARTYKA (CD&V) 26 miljoen toegevoegd aan het budget voor huisvesting/huursubsidie, maar administratief te moeilijk aan te vragen. Men botst op kwaliteitsvereisten en zwakke huurders botsen op de weigering van huisbazen die de nodige reparaties niet willen (laten) uitvoeren. Er is een fenomenale non-pickup van mensen die op een wachtlijst staan. Er zou een automatische toekenning van rechten moeten zijn. De woonbonus is een grote ondersteuning voor eigenaars, maar die is er niet voor huurders.

AN MOERENHOUT (GROEN) Ondersteuning van zwakke huurders moet prioriteit zijn in de volgende legislatuur. Er zijn vragen rond de betaalbaarheid van de huurpremie. Er staan 135.000 wachtenden op de wachtlijst van Sociale Huisvesting. 70% van het woonbudget gaat echter naar eigenaars, 30% naar huurders.

Suggesties uit het publiek:

- Er is politiek nood aan een positieve beeldvorming rond huurders en niet enkel als een probleemgroep.
- De nieuwe wetgeving moet uitgaan van de dag van aanvragen en niet van de dag van toekennen.

PRIJS / KWALITEIT

- kwetsbare huurders voldoende toegang tot kwaliteitsvolle en betaalbare woningen? Wat is volgens jou de rol van Vlaanderen hierin?
- **Kan de Vlaamse Overheid verhuurders aanmoedigen om betaalbare te verhuren, bijvoorbeeld door premies of fiscale voordelen te voorzien aan eigenaars die kwaliteitsvolle woningen verhuren aan kwetsbare profielen?**
- **Gegeven dat de huurprijzen sneller stijgen dan de inflatie, dient Vlaanderen aan een vorm van huurprijsregulering vast te leggen?** B.v. door een maximaal prijsverschil tussen opeenvolgende huurcontracten, of door de kwaliteitsvereisten te koppelen aan een maximale huurprijs?

Inleiding Joy Verstichele: Huurprijs zou gelinkt moeten worden aan kwaliteit zodat niet enkel vraag en aanbod de huurprijs bepaald. Op de sociale woningmarkt worden huurprijzen gerelateerd aan het inkomen maar niet aan de kwaliteit van de woning. Verhuurders geconventioneerd laten verhuren aan kwetsbare huurders (zoals bij SVK's). ¼ van de huizen vragen structurele renovaties die eigenaars kunnen laten doen als ze daartoe meer gemotiveerd worden door de overheid. Een lokaal bestuur kan proactief huisbazen aanzetten tot noodzakelijke renovaties via het wel of niet toekennen van een conformiteitsattest als voorwaarde om te mogen verhuren.

MARC HENDRICKX (N-VA): Subsidies die via een ééngemaakt systeem en op een transparante manier aangevraagd kunnen worden zijn ok voor privéwoningen

MAXIM VEYS (SP.A) SVK's mogen huren zonder conformiteitsattest en kunnen in overleg de renovaties laten doen. Hoe dan ook zijn op middellange termijn meer sociale woningen nodig. Kwaliteitseisen loslaten is moeilijk maar ze opleggen veroorzaakte verkoop. Terughoudend naar subsidies voor verhuurders. Als er teveel vraag is naar woningen kan men vragen wat men wil. Er moeten op middellange termijn heel veel meer sociale woningen bijkomen.

AN MOERENHOUT (GROEN) Zwakke huurders vechten voor slechte panden. Er moeten stevige premies voor renovatie gegeven worden die beperkt zijn in de tijd, dat creëert een doe het nu - incentive.

KATRIEN PARTYKA (CD&V) Er moet gewerkt worden aan ontzorging van de verhuurders. Volgende legislatuur moeten er belangrijke keuzes gemaakt worden. SVK's en sociale huisvestingsmaatschappijen moeten hun expertise delen. De kwaliteitseisen maken dat de huurmarkt nog kleiner wordt. De ontzorging van verhuurders geeft meer toegankelijkheid aan kwetsbare huurders te verhuren.

SAMENHUIZEN

- Hebben jullie ervaring met samenhuizen? Wat waren hier de gevolgen van?
- **Kan de Vlaamse overheid komaf maken met de gemeentelijke willekeur door een eenduidige definitie van samenhuizen vast te leggen, zowel binnen het beleidsdomein Wonen, Ruimtelijke Ordening als Burgerzaken?**
- **Kan Vlaanderen voorkomen dat samenhuizen tot een verlies van inkomsten leidt?**

Getuigenis Marcel (GROSHerent): Stimuleren van samenhuizen door het beschikbaar stellen van een gedeelte van een woning via ondergeschikte wooneenheden in (veel te) grote woningen. Waarom is deze formule maar voor 3 jaar toepasbaar? De gemeentes zijn hierover slecht en te weinig geïnformeerd. Sommigen zeggen dat het enkel digitaal kan worden ingediend. De digitale loketten zijn te ingewikkeld.

Reacties Publiek:

- NBMV moeten de mogelijkheid krijgen om eens ze 17,18 jaar zijn samen te wonen en hun leefloon als zelfstandige bewoner te behouden. Op die manier zijn er meer mogelijkheden voor hen om iets betaalbaar te vinden. Jongeren zouden zich al vanaf hun 17 jaar moeten kunnen inschrijven.
- Als iemand een kwetsbare huurder bij hem laat inwonen moet er voor de eigenaar of hoofdverhuurder duidelijkheid gegeven worden wat de gevolgen zijn voor de uitkering bij werkloosheid of ziekte.
- Verdichting/ kangoeroe wonen vraagt Interfederaal overleg. Autonomie van de gemeente maakt een ander woonbeleid onmogelijk.
- De regel van het toekennen van een sociale woning op basis van sociale binding moet herbekeken worden. Nu is het te veel een systeem om eigen inwoners voorrang te geven en andere buiten te houden zonder dat naar kwetsbaarheid gekeken wordt. Sommige mensen wonen in bij een ander waar ze niet ingeschreven kunnen worden en zo hun aanwezigheid kunnen bewijzen. Wanneer wordt er werk gemaakt van een gemeenschappelijk regulatief kader. Lokale autonomie mag niet langer worden ingezet als defensief wapen. Lokale binding is uitgevonden om nieuwkomers te weren en brengt het slechtste van lokale autonomie naar boven. Het is een problematisch criterium dat ongelijkheid creëert. Het enige criterium zou sociale kwetsbaarheid moeten zijn.

GROEITRAJECT SOCIALE HUISVESTING

• **Moet het groeitraject voor sociale huisvesting ambitieuzer?**

LOKALE BINDING / INSCHRIJVING

- Zijn er nog knelpunten rond sociale huisvesting in Vlaanderen waarmee jij geconfronteerd werd? Wat kan er beter?
- **Moet Vlaanderen gemeenten verplichten om criterium 'lokale binding' evenredig en uniform toe te passen?** B.v. door alle inwoners van een gemeente een gelijkwaardige 'lokale binding' toe te van zodra zij in het lokale bevolkings- of vreemdelingenregister staan ingeschreven, ongeacht de startdatum van hun verblijf. In gemeenten met collectieve asielcentra kan een intergemeentelijke of provinciale 'lokale binding' worden toegepast.
- **Moet Vlaanderen een gecentraliseerd inschrijvingsstelsel voor sociale huur creëren zodat men zich maar op één locatie kan inschrijven en daarbij aangeven welke gemeenten of regio's de voorkeur genieten?**

Inleiding Joy Verstichele: Er is een aanbod van 155.000 woningen op de privé markt, er zijn 145.000 woningen verhuurd, 135.000 staan op de wachtlijst voor een sociale woning. In België is een aanbod van slechts 6,7% aan sociale woningen op de huurmarkt, terwijl dit percentages 30% bedraagt in Nederland en 18% in Frankrijk. De nieuwe huurwaarborg regeling van 3 maanden biedt de mogelijkheid om te lenen maar de afbetalingswijze is te hoog en niet op de realiteit geënt van het inkomen van betrokkene. Het zou enkel toegankelijk zijn voor mensen ingeschreven in het bevolkingsregister en niet in het vreemdelingenregister, wat mensen die ook deze steun nodig hebben uit de boot doen vallen.

MAXIM VEYS (SP.A) Er is nood aan een groeipad tot 2025: Wat zijn de ambities om het teveel aan armoede en het tekort aan huisvesting aan te pakken. Er is nood om qua inrichting van

huizen te zien wat de vraag is en wat het aanbod in de praktijk (grote gezinnen, alleenstaanden) in stad en platteland. Het gemiddelde van sociale huisvesting per gemeente zou nu moeten stijgen naar 9%. Kortrijk kent nu 8,2% sociale huisvesting en 0,8% via Sociaal verhuurkantoor. Ook na extra inspanningen bleef de wachtlijst hetzelfde als voor dien. Er zijn nog altijd gemeentes (16%) die daar niet aan willen meewerken en niet gebruik maken van de aangeboden voorzieningen. Om het recht op wonen te kunnen garanderen moeten er 100.000 woningen bijgebouwd worden binnen 15 jaar. Voor het huidige aanbod van Sociale huisvesting is renovatie nodig bij het oudste patrimonium vooral in de steden. Daarvoor moet het bedrag verdubbeld worden om dat te kunnen realiseren. Dit geldt voor al in steden als Antwerpen en Gent waar de wachtlijsten het grootst zijn. Er moet geanalyseerd worden hoeveel dakloosheid kost aan de samenleving qua noodopvang etc. Jongeren zoals NBMV vragen meer inzet van begeleidingsdiensten (OCMW etc...) die er nu in de praktijk niet aan toekomen. Erkende vluchtelingen kunnen langer onderdak krijgen via het LOI-systeem

AN MOERENHOUT (GROEN) Er zijn positieve inspanningen geleverd maar te weinig. Er moet meer ambitie zijn maar er moet ook aandacht zijn voor welk soort woningen er nodig zijn voor welk doelpubliek (bijvoorbeeld voor grote gezinnen) er kan daarvoor met incentives gewerkt worden. Er zijn verschillen tussen stad en platteland. De vraag in centrumsteden is groter, het groeipad zal daar ook groter moeten zijn.

KATRIEN PARTYKA (CD&V) : In grote lijnen ben ik het daarmee eens. Er is nu een recordinvestering nodig in sociale woningen. Het duurt te lang. De procedures moeten ook korter kunnen. Er is niet alleen meer geld nodig, maar ook een versoepeling van de regelgeving.

MARC HENDRICKX (N-VA): We moeten gaan naar één Vlaamse wachtlijst. Verschillende actoren moeten goed samenwerken en fraude moet veel straffer aangepakt worden. De laatste 5 jaar is er een recordinvestering gedaan in sociale woningen. In Antwerpen ging die investering naar broodnodige renovatie in plaats van naar nieuwbouw.

Reacties Publiek:

- Er is nood aan een Interfederaal overleg rond Wonen i.v.m. superdiverse samenleving, beeldvorming met politici en middenveld.
- Er wordt werk gemaakt van de beschikbare leegstand om te zetten in wooneenheden.