

MEMORANDUM : GOED WONEN IN BRUGGE

De mensen in armoede roepen op tot een sociaal woonbeleid

Goed wonen is belangrijk voor het welzijn van elke mens.

Het wordt echter voor steeds meer mensen, en zeker voor mensen in armoede steeds moeilijker, zelfs bijna onmogelijk om een betaalbare, kwaliteitsvolle woning te vinden.

Ook in stad Brugge is het niettegenstaande de vele maatregelen die het stadsbestuur heeft genomen, steeds moeilijker om het goed wonen voor iedereen te realiseren.

Op initiatief van “Wieder” en “Uze Plekke”, de twee Brugse verenigingen waar armen het woord nemen, samen met *ATD-vierde wereld* en *Samenlevingsopbouw* hebben de mensen in armoede hun ervaringen met wonen in Brugge verzameld en samen gezocht naar voorstellen tot aanpak.

Zij roepen op om in de nieuwe legislatuur werk te maken van een echt sociaal woonbeleid met speciale aandacht voor de mensen met de minste kansen.

Hierbij vindt u een overzicht van hun ervaringen, hun vragen en ook enkele voorstellen van aanpak.

De mensen in armoede hopen dat met hun vragen en voorstellen wordt rekening gehouden. Zij vragen ook dat hun stem kan gehoord worden in het beleid.

Een greep uit hun ervaringen, getuigenissen:

- *Ik ging naar de Huurdersbond voor juridische ondersteuning. Ik ben er maar 1 keer geweest. Ik ging niet terug omdat ik moest betalen..*
- *Ik heb altijd geprobeerd om alles zelf op te lossen. Ik wist niet dat er diensten bestonden, die je kunnen informeren. Bijvoorbeeld dat je aan je huisbaas kunt vragen om bepaalde zaken te herstellen..*
- *Het justitiehuis is ook een plaats waar je kunt gaan met vragen over van alles.. Dat is wel gratis, maar het zijn rare uren (na 16u! Als je kinderen hebt is dat moeilijk) en je moet er altijd lang wachten!.*
- *Dat Brugge een huisvestingsdienst en een huisvestingsambtenaar heeft in de Oostmeers, is voor iedereen in de gespreksgroep ONBEKEND.*
- *Eén mevrouw blijkt dan toch contact te hebben gehad met de huisvestingsdienst: “Mijn huis was zo slecht dat het onbewoonbaar verklaard werd. En dan sta je daar! De stad heeft de plicht om je te herhuisvesten... Je wordt naar het OCMW gestuurd, maar die hebben dan geen woning vrij... Van armoe ben ik met vier kinderen in een caravan moeten gaan wonen! Er zijn te weinig crisiswoningen voor mensen in nood!*
- *Ik betaal 450 euro – elk jaar stijgt de prijs met de index. Ik sta reeds 11 jaar op de wachtlijst voor een sociale woning: ik ben een tijd geschrappt zonder dat ik het wist. Nu heb ik nog 3 jaar te wachten.*
- *Ik huur een woning via het SVK, een grote woning met 4 slaapkamers en een tuin, en betaal 350 euro. Ik ben heel tevreden over de goeie service van het SVK, bijvoorbeeld als er iets kapot is, ook de kachels worden onderhouden*

- *Toen ik aan de eigenaar zei dat ik een waarborg van het O.C.M.W. kreeg was het gesprek direct afgelopen*
- *Ik ben een alleenstaande man en invalide. Ik was op zoek naar een huis te Assebroek. Ik werd bij alle agences geweigerd omdat ik eerlijk opbiechtte dat ik feitelijk alleenstaand was en op dat moment geen inkomen had. Ook bij het SVK en de sociale huisvestingsmaatschappij werd ik geweigerd omdat mijn inkomen te hoog was (drie jaar terug). Ik kreeg er verder geen uitleg bij. Toen ik een nieuwe poging waagde zei ik dat ik nog gehuwd was (wettelijk niet gescheiden) en gaf het inkomen van mijn vrouw op. Ik had direct prijs en huur nu een woning van 500 euro.*
- *Ik huur een appartement voor 330 euro + 50 euro voor de verwarming. De eigenaar vult de mazouttank als die leeg is. Hierdoor zitten we telkens 1 week in de kou. In een winter gebeurt dit drie maal. Ik vond de woning via het halfweghuis. Als je werkzoekende bent maak je bij de agences geen kans.*
- *Ik ben een alleenstaande vrouw met kinderen. Ik huur een kleine woning voor 400 euro. De woning is te klein voor mijn gezin. We hebben twee slaapkamers en dat zorgt voor opstand tussen de kinderen. Hierdoor moeten ze ook veel de straat op, wat dan weer voor klachten van de burens zorgt. Ik zou graag verhuizen naar een grotere woning in een betere straat. Onlangs heeft men een CO-meter komen plaatsen wegens het gevaar.*
- *Ik ben een alleenstaande jonge vrouw. Ik huurde een woning via een agence. In plaats van een waarborg op een geblokkeerde rekening, kreeg ik een verzekering bij Winterthur. Nu huur ik een andere woning. Het stopzetten van het huurcontract was geen probleem, maar mijn geld van de waarborg heb ik nog niet terug. Ze zeggen dat je die verzekering niet zomaar kan stoppen, of dat je dan een verbrekingsvergoeding moet betalen. Van intrest is ook geen sprake. Ik blijf er langsgaan tot ze me het geld geven. De eigenaar is akkoord dat ik de waarborg terug krijg. Hij was tevreden over me.*
- *“Ik bezit een eigen woning die ik nog voor 200 euro afbetaal via een lening.. Door ziekte, operaties enzovoorts hebben we veel kosten. Een nieuw gebit kan ik niet betalen. Ik zou ook een hoorapparaat nodig hebben. De energiefactuur kan ik ook niet betalen. Op de koop toe moeten er dringende herstellingen gedaan worden maar er is geen geld voor. Er is water in de kelder. De trap is rot. In het hout zit het vol houtwormen. Gevolg is dat ik nog slechts in één plaats kan leven en verwarmen. Verhuizen naar een huurwoning is geen oplossing omdat ik dan meer moet betalen aan huur.*
- *Ik heb een inkomen van 646 euro pensioen aangevuld met 300 euro van mijn inwonende meerderjarige zoon . Door echtscheiding ben ik in de problemen geraakt en huur nu een woning voor 245 euro. De woning - die al drie keer doorverkocht werd - moet ik binnenkort verlaten, hoewel ik al 20 jaar trouw de huur betaal. Als ik niet verhuis, moet ik per dag een dwangsom betalen. De toestand van mijn woning is ongezond. De eigenaar deed nooit een inspanning om het noodzakelijke onderhoud uit te voeren. Zo worden emmers geplaatst als het begint te regenen. Het dak van de veranda is ingestort door de insijpeling van water. Omdat de huur betaalbaar is, wil ik hier blijven wonen zolang ik geen betaalbare woning vind Via een agentschap zag ik een woning van 400 euro, maar ze vroegen drie maanden waarborg, een maand commissieloon en daarbovenop nog een maand huur. Te veel dus om een kans te maken. Daarenboven hield het agentschap mij aan het lijntje door geen beslissing te nemen.”*

De mensen in armoede schuiven drie prioriteiten naar voor:

1. DE WOONWINKEL: GOED BEREIKBAAR, AANGEPASTE INFORMATIE, MEER DAN INFORMATIE ALLEEN

U leest het in de getuigenissen: mensen weten niet waar naartoe met hun vragen rond wonen; vaak worden ze van het kastje naar de muur gestuurd. Hierdoor missen ze de nodige ondersteuning, ook financieel: premies, huursubsidie waar ze recht op hebben. Dikwijls ontstaan ook nodeloze conflicten (bvb. tussen huurder en eigenaar) die mits een preventieve aanpak kunnen vermeden worden.

Daarom juichen de mensen in armoede de komst van een woonwinkel in Brugge toe.

Het is belangrijk dat deze woonwinkel

- **gemakkelijk toegankelijk is**
- **alle informatie ivm wonen verzamelt en ook de diensten zoveel mogelijk samen brengt.**
- **de informatie op een aangepaste en verstaanbare manier verspreidt**
- **niet alleen informatie, maar ook begeleiding en allerlei ondersteunende diensten verleent.**

a) gemakkelijk toegankelijk

Het is belangrijk dat de woonwinkel voldoende bekend en makkelijk bereikbaar is.

De mensen in armoede geven volgende tips om de toegankelijkheid te verhogen:

- de winkel is best een aparte locatie, niet gelinkt aan het O.C.M.W. of het stadhuis en heeft zoals een echte winkel grote ramen en een etalage die uitnodigt om binnen te gaan.
- Belang van discretie: je moet er makkelijk je verhaal kunnen doen, zonder dat je voor iedereen te kijk staat
- Liefst geen balie met glas: direct contact aan een tafel.
- De persoon die je ontvangt moet vriendelijk zijn, goed kunnen luisteren, moet respect hebben voor de mensen in armoede
- Een kinderhoekje, koffie enz. maakt de drempel lager
- De openingsuren: het zou goed zijn als het ook eens 's avonds en op zaterdag open is.
- Alle diensten moeten gratis kunnen zijn

b) een verzameling van informatie en diensten

In de woonwinkel moet je terecht kunnen voor àlle informatie over wonen: zowel voor eigenaars en huurders, over sociale woningen en private huur enz.

Het zou daarom goed zijn dat de diensten van de stad én van het O.C.M.W., die rond wonen bezig zijn samen zouden zitten in de woonwinkel. Zo moeten de mensen minder van her naar der.

En waarom zouden ook de Huurdersbond, de SVK's ook geen zitting hebben in de woonwinkel?

Een goed voorbeeld is Izegem, waar alle diensten ivm wonen in de Izegemse huisvestingsdienst zijn onder gebracht. Zo kan bvb. bij een aanvraag tot woononderzoek al onmiddellijk de maatschappelijk werker mee op bezoek om de bewoner in te lichten en te begeleiden bij de mogelijke gevolgen.

In Oostende is er een woonnamiddag: elke dinsdagnamiddag zitten alle diensten omtrent wonen: SVK, huisvestingsdienst, Huurdersbond, de sociale huisvestingsmaatschappijen samen in het gebouw.

c) de informatie wordt op een aangepaste en actieve manier verspreid.

Niettegenstaande de vele affiches en foldertjes die er worden gemaakt, weten vele mensen niet waar ze recht op hebben, wat er allemaal bestaat.

Mensen en vooral mensen met minder kansen lezen weinig.

Wij pleiten dan ook voor gerichte informatie en de nodige creativiteit om mensen te informeren.

Enkele goeie voorbeelden en voorstellen

- in Oostende hebben alle woondiensten samen een stripaffiche gemaakt om de diensten bekend te maken. Deze affiche hangt bij dokters, in mutualiteiten, in cafés enz.
- waarom niet een videoclip maken die kan vertoond worden in cafés, mutualiteiten, wachtzalen..
- als je een folder of affiche maakt: laat die eerst eens bekijken door mensen in armoede: komt hij wel over? Is hij verstaanbaar?
- ga zelf met de affiches en folders naar de plaatsen waar mensen zijn: bij dokters, in wasserettes, via de verenigingen enz.

d) ook begeleiding, advies op maat en allerlei ondersteunende diensten

- advies op maat

Vele woonproblemen zijn zeer complex. Het is dan ook vaak niet voldoende om enkel de informatie aan de mensen mee te geven.

We pleiten ook voor de nodige individuele begeleiding voor het invullen van aanvragen, uitleg over brieven die men niet verstaat, praktische tips hoe je bepaalde zaken moet aanpakken (tips zoals vb. in "Schoon en meedogenloos")

- Mee op stap

Mensen weten niet waar naar toe en hoe aan te pakken: de woonwinkel zou mensen ook moeten kunnen begeleiden bij het zoeken naar een nieuwe woning, mogelijks een huisbezoek om de woonsituatie te kunnen vatten enz.

- Behoud woonbegeleiders

De stad voorziet nu binnen het stedenfonds twee belangrijke functies, die voor mensen in problemen van groot belang zijn, nl.:

- o de woonbegeleider in 'Sas, die als opdracht heeft om mensen die bedreigd zijn om uit hun huis te worden gezet preventief te begeleiden zodat de uithuiszetting kan worden voorkomen.
- o De wooncoördinator bij de twee sociale huisvestingsmaatschappijen die samen met de bewoners een oplossing zoekt indien zij moeilijkheden hebben om hun woning te onderhouden, te betalen enz.

Wij vinden dit zeer belangrijke functies en pleiten dan ook dat zij na het stedenfonds zeker behouden blijven.

- **Praktische hulp**

Daarnaast vragen de mensen in armoede dat er vooral ook praktische tips en hulp wordt gegeven:

- o Het uitlenen van allerlei materiaal voor klusjes aan een zeer schappelijke prijs.

Een voorbeeld: in het Meetjesland kunnen de bewoners allerhande materiaal als betonmolen, drillboor, cirkelzaag voor enkele dagen ontlenen.

- o Voor mensen in armoede is verhuizen een zware financiële dobber. Daarom voorstel: het verhuren van materiaal voor verhuis: vb. dozen, touwen, tussenkomst in een verhuswagen.

2. MEER BETAALBARE WONINGEN VOOR MENSEN MET EEN LAAG INKOMEN

Huren wordt onbetaalbaar. Zeker in een stad als Brugge waar de grond- en woningprijzen heel hoog zijn is het voor mensen, die moeten leven van een vervangingsinkomen van minder dan € 800 haast onmogelijk om een betaalbare woning te vinden.

Zij komen dan ook terecht op het kwalitatief slechtere segment van de huurmarkt.

Gelukkig zijn er nog de sociale huisvestingsmaatschappijen en de sociaal verhuurkantoren.

De wachtlijsten voor een sociale woning zijn zeer lang. Ook voor de sociaal verhuurkantoren is dit zo. Daar komt nog bij dat zij het steeds moeilijker hebben om woningen tegen een betaalbare huurprijs te vinden en te kunnen aanbieden.

Toch vinden de mensen in armoede dat een stadsbestuur mee verantwoordelijk is opdat er voldoende betaalbare woningen zijn voor alle lagen van de bevolking, ook voor de mensen met de minste kansen.

Wij roepen dan ook het stadsbestuur van Brugge op om initiatieven te nemen om het aantal betaalbare woningen te verhogen.

Volgende voorstellen: -

- **verdere uitbreiding van het sociaal verhuurkantoor.** Nu reeds beheert het SVK van het O.C.M.W. 150 woningen. De vraag is echter heel groot. We vragen dan ook bijkomende middelen om nog actiever op zoek te gaan naar woningen en de bewoners beter te kunnen begeleiden.

- **het verlengen van de stedelijke subsidie voor de sociale verhuurkantoren**

In het kader van het Stedenfonds gaf de stad een premie van 20% van de basishuurprijs voor elke bijkomende woning die het sociaal verhuurkantoor kon verhuren. Deze premie geldt echter enkel voor de periode 2005-2006 en loopt eind 2006 af.

Dit is een zeer noodzakelijke premie: immers, het is moeilijk om in Brugge betaalbare huurwoningen te vinden en met deze premie is het mogelijk een huurwoning aan te bieden aan een betaalbare prijs voor mensen in armoede.

Wij vragen dan ook met veel aandrang dat deze premie door de reguliere middelen van de stad worden overgenomen en wordt bestendigd.

- **meer sociale woningen.**

In de stad komen veel panden (vb. kloosters) leeg te staan. De stad kan een actieve politiek voeren om in eigen regie of via de sociale bouwmaatschappijen sociale bouwprojecten te verwezenlijken.

- **een aangepaste huursubsidie**

De huurprijzen zijn te hoog. Al jaren is er sprake dat de Vlaamse huursubsidie voor mensen met een laag inkomen wordt aangepast. Want nu heeft bijna niemand er nog recht op: de maximum huurprijs van de nieuwe woning is € 372; een bewoner heeft enkel recht indien hij verhuist van een slechte naar een goede woning.

De armenverenigingen roepen dan ook alle gemeenten op om mee te ijveren voor een aanpassing van de huursubsidie.

- **wat met de kamerwoningen?**

Stad Brugge heeft een stedelijk kamerreglement dat stelt dat een kamerwoning minstens 33 m² oppervlakte dient te hebben. Het Vlaamse kamerdecreet spreekt van minstens 12 m².

Door de oppervlakenorm zo hoog vast te leggen maakt het Brugse reglement permanent kamerwonen in Brugge de facto onmogelijk. Vele kamers werden gesloten. Niet altijd was er een alternatief voor deze groep mensen.

12 m² is inderdaad klein om permanent in te wonen. Toch ervaren wij bij een bepaalde groep kamerbewoners dat zij tevreden zijn met deze woonvorm. Het zijn vaak mensen, die door omstandigheden in moeilijkheden zijn geraakt en die tevreden zijn dat bij hun kamer alle kosten in de huurprijs zijn begrepen, dat zij kotgenoten en eventueel een conciërge hebben die wat mee controle houden en vooral dat zij iets betaalbaar hebben gevonden.

In Brugge wonen nog steeds een 200-tal mensen permanent op kamer, 200 mensen waarvoor er op vandaag geen alternatief is

Wij vragen de discussie te heropenen of de norm van 33 m² niet te hoog is en of er in Brugge geen plaats moet zijn voor kleine, betaalbare woningen voor deze groep mensen, natuurlijk mits een minimum aan kwaliteit en de nodige veiligheid. .

Wij vinden het immers belangrijk dat een stad een diversiteit van woningen en woonvormen voor elke groep mensen kan aanbieden

Wij vragen ook dat er geen verdere kamers worden gesloten zonder dat er een alternatieve huisvesting is voor deze mensen.

Een voorbeeld: in de stad Genk hebben de stad, het CAW, de bouwmaatschappijen en samenlevingsopbouw een nieuw pand gebouwd met "kamers-met-aandacht" met een gemeenschappelijk toilet en douche (per twee kamers) en met de nodige begeleiding.

3. MAATREGELEN TER BEVORDERING VAN KWALITATIEF WONEN

Mensen in armoede komen terecht in de woningen van slechte kwaliteit. Gelukkig voorziet de Vlaamse wooncode de mogelijkheid om woningen zo nodig ongeschikt of onbewoonbaar te verklaren.

Maar vele bewoners durven niet te reageren uit schrik dat ze zouden buitengezet worden door de eigenaar, uit schrik dat het onbewoonbaar zal verklaard worden en dat ze nergens naar toe kunnen of uit schrik dat de huurprijs na verbeteringen zal opgetrokken worden.

Onze vragen en voorstellen

- **controle op slechte woningen**

De mensen in armoede willen dat de huisvestingsdienst verder werk maakt van de controle van slechte woningen en dat ze meer bekend maakt dat een wooninspectie mogelijk is.

Bewoners moeten voorbereid worden op de gevolgen van een wooninspectie:

- o we vragen dat telkens een maatschappelijk werker de bewoners zou begeleiden en zou helpen in het zoeken van een nieuwe woning.
- o Er dient rechtszekerheid te zijn voor de bewoners: bij een onbewoonbaarverklaring staat de gemeente in voor een herhuisvesting en bij een ongeschiktverklaring krijgt de bewoners de garantie dat hij kan blijven wonen tijdens de herstellingen en dat de huurprijs niet wordt verhoogd.

- **aanpak leegstand**

Er staan veel woningen langdurig leeg in Brugge. Dat moet vermeden worden. De stad kan een eigen heffingssysteem uitwerken. Andere steden hebben dit reeds. Waarom Brugge niet?

- **informatie over premies**

De informatie over de verschillende renovatie- en verbeteringspremies moet bij de mensen geraken. Een informatiecampagne met o.a. een eenvoudige folder, in de taal van de mensen kan hierbij helpen.

- **Een klusjesdienst**

nogal wat mensen in armoede kunnen of willen soms kleine problemen niet herstellen omdat ze het geld niet hebben of omdat ze niet weten waar naartoe.

Kan er niet onderzocht worden of een klusjesdienst (vb. een uitbreiding van de klusjesdienst van het O.C.M.W.) kan worden opgericht die kleine klusjes verricht voor mensen met een laag inkomen (met inkomensplafond)?

ALS SLOT : MENSEN IN ARMOEDE VRAGEN RESPECT EN EEN STEM IN HET BELEID

Hoe goed bedoeld ook, heel wat maatregelen bereiken de mensen in armoede niet. We vinden het belangrijk dat mensen in armoede regelmatig hun stem in het beleid kunnen laten horen. Regelmatig overleg is dan ook noodzakelijk.

Bepaalde mensen in armoede zijn nu opgeleid als ervaringsdeskundigen om te zorgen voor een goed contact en een begrijpelijke taal.

Het zou goed zijn dat in de woonwinkel een ervaringsdeskundige mee deel uitmaakt van de equipe.

Voor meer informatie:

Uze Plekke:

Wieder,

ATD-vierde wereld

Samenlevingsopbouw