



vlaams netwerk
van verenigingen
waar armen
het woord
nemen

onder andere(n)

Vlaams Netwerk van verenigingen waar armen het woord nemen vzw
Aromagebouw / Vooruitgangstraat 323 bus 6 (3^{de} verdieping) / 1030 Brussel /
tel. 02-204 06 50 / fax. 02-204 06 59
info@vlaams-netwerk-armoede.be / <http://www.vlaams-netwerk-armoede.be>

Memorandum Vlaamse verkiezingen 2009 Huisvesting

VOLDOENDE KWALITEITSVOLLE BETAALBARE WONINGEN IN VLAANDEREN

In Vlaanderen staan er momenteel 58.000 mensen op de wachtlijst voor een sociale woning. In totaal zijn er 180.000 mensen in Vlaanderen die nu op de private huurmarkt huren en eigenlijk in aanmerking komen voor een sociale woning. Deze mensen betalen nu vaak meer dan 30% van hun inkomen aan huur en moeten zich dan nog tevreden stellen met een woning die dikwijls problemen heeft op vlak van kwaliteit.

Daarom dienen er op verschillende domeinen inspanningen te gebeuren:

1. Er moeten voldoende sociale woningen "met een sociale huurprijs" beschikbaar zijn in elke gemeente

Er zijn niet genoeg sociale woningen beschikbaar in elke gemeente. In de steden is de vraag naar betaalbare huurwoningen nog groter dan in de meer landelijke regio's, en is het tekort nog nijpender. Er moet ook voldoende aangepaste huisvesting zijn voor de diversiteit aan gezinsvormen: voor alleenstaanden, voor eenoudergezinnen met een co-ouderschapsregeling, maar ook voor grote gezinnen, groepswonen, aanleunwoningen voor derde leeftijd en alles ertussen. Er moet ook een variatie van woonvormen zijn: huizen, appartementen, ... Momenteel heeft de Vlaamse Regering 45.000 nieuwe sociale huurwoningen beloofd tegen 2020. Deze streefdatum is voor het Vlaams Netwerk veel te laat. Het lijkt ons een gezonde ambitie om die 45.000 nieuwe sociale woningen te realiseren in de komende legislatuur, dus tegen 2014. We vragen voorts uitdrukkelijk aan de Vlaamse overheid dat de prijs van een sociale woning met inbegrip van de energiekost en de huurlasten niet boven 1/3 van het inkomen van de bewoner mag liggen. Nu is dat helaas té vaak het geval. We pleiten voor een onmiddellijke en automatische verlaging van de prijs indien dit wel het geval is.

- *45.000 NIEUWE SOCIALE WONINGEN TEGEN 2014 REALISEREN*
- *EEN AUTOMATISCHE EN ONMIDDELIJKE VERLAGING VAN DE PRIJS BINNEN DE SOCIALE HUISVESTING ALS DE HUURPRIJS, MET INBEGRIJ VAN DE ENERGIEKOST, BOVEN 1/3 VAN HET INKOMEN VAN DE BEWONER LIGT*

2. Uitbreiding huursubsidies voor mensen die 1 jaar op de wachtlijst voor een sociale woning staan en alle personen met een OMNIO-statuut

Om zowel de Vlaamse Regering aan te porren snel werk te maken van de nodige kwaliteitsvolle en betaalbare woningen (onder andere door de 45.000 nieuwe sociale

woningen te realiseren tegen 2014), alsook om mensen in armoede de kans te geven zich beter te wapenen op de private huurmarkt, stellen we voor om het systeem van huursubsidies uit te breiden. Iedere persoon die langer dan 1 jaar op de wachtlijst voor een sociale woning staat of geniet van het OMNIO-statuut, zou ook een huursubsidie van de Vlaamse overheid moeten krijgen. Hiermee wordt de huursubsidie ook losgekoppeld van de nood aan een verhuisbeweging.

De bedoeling is dat dit langzaam uitdooft doordat Vlaanderen over voldoende kwaliteitsvolle en betaalbare woningen zal beschikken. Bij mensen die leven van het OMNIO-statuut of nog steeds op een wachtlijst voor een sociale woning staan, kan het bovendien niet de bedoeling zijn dat de huursubsidie degressief is. Uiteraard moet erover gewaakt worden dat dit systeem niet zorgt voor een verhoging van de prijzen door eigenaars.

- *UITBREIDEN VAN DE HUURSUBSIDIES VOOR MENSEN DIE 1 JAAR OP DE WACHTLIJST VOOR EEN SOCIALE WONING STAAN EN VOOR ALLE PERSONEN MET EEN OMNIO-STATUUT*

3. Grotere stimulansen voor het systeem van de sociale verhuurkantoren

Een sociaal verhuurkantoor huurt woningen op de private huurwoningmarkt om ze, na eventuele renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken, tegen een redelijke huurprijs te verhuren aan woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden. Dit biedt heel wat voordelen aan zowel verhuurders als huurders. Momenteel zijn er ongeveer 4.000 woningen in Vlaanderen verhuurd via een sociaal verhuurkantoor. De volgende Vlaamse Regering zou er onder andere via een grootscheepse campagne naar eigenaars, via een ondersteuning voor de werking van sociale verhuurkantoren en via het optrekken van de fiscale voordelen voor eigenaars in moeten slagen om te komen tot 10.000 woningen die door sociale verhuurkantoren verhuurd worden.

- *TEGEN 2014 WORDEN ER IN VLAANDEREN 10.000 WONINGEN VERHUURD DOOR SOCIALE VERHUURKANTOREN*

4. De kwaliteit van slechte woningen op de huurmarkt aanpakken

Vele woningen voldoen momenteel niet aan de nodige kwaliteitsvereisten. Het is daarom noodzakelijk om op dit terrein een doeltreffend beleid voor deze woningen uit te stippelen. Belangrijke voorwaarde hierbij is wel dat een verbetering op vlak van kwaliteit van de woning via Vlaamse of lokale subsidies niet mag leiden tot prijsverhogingen. In veel gevallen is de huurprijs die betaald wordt voor de aanvang van de verbeteringswerken al veel te hoog in vergelijking met de kwaliteit van de woning.

- *ONTWIKKELING VAN EEN DOELTREFFEND BELEID DAT DE KWALITEIT VAN SLECHTE WONINGEN VERBETERT ZONDER HIERMEE DE HUURPRIJS OP TE DRIJVEN*

DE STIMULATIE VAN LOKALE BESTUREN INZAKE WOONBEGELEIDING

Kwetsbare huurders hebben het vaak moeilijk om een woonst te vinden. Ze hebben dikwijls onvoldoende kennis van de wetgeving en missen vaardigheden om een goede woonst te zoeken. Een dienst voor huurbemiddeling -waar mogelijk eventueel als onderdeel van een woonwinkel- kan extra inspanningen doen voor mensen die het moeilijk hebben om een woonst te vinden:

- Extra ondersteuning op maat van de cliënt bij het zoeken van een huurwoning
- Een centraal adviespunt inzake huurwetgeving, rechten en plichten
- Vorming en opleiding in het zoeken naar een woning
- Vorming en opleiding in het onderhouden van een woning als huurder
- Verzamelen van het aanbod aan huurwoningen

- De woningmarkt in de gaten houden in functie van het beleid
- Een klussendienst met doelgroepwerknemers (analoog aan het project energiesnoeiërs) uitbouwen voor kleine herstellingen in de huizen

De huurder kan hier op vrijblijvende basis een beroep op doen.

De Vlaamse regering kan via regelgeving minimumvereisten voor woonbegeleidingsdiensten opstellen en lokale besturen op dit vlak stimuleren.

- *MINIMUMVEREISTEN VOOR WOONBEGELEIDING EN WOONBEGELEIDINGSDIENSTEN UITWERKEN EN LOKALE BESTUREN OP DIT VLAK STIMULEREN*

OPTREDING TEGEN LEEGSTAND EN VERKROTTING

1. Er mag geen uitzetting gebeuren zonder herhuisvesting.

In België heeft de federale wetgever minimumnormen voorgeschreven en de regionale overheden hebben de normen meer uitgewerkt (in het bijzonder de Huisvestingscodes). Eén van de huidige prioriteiten van de wetgevers is de strijd tegen de huisjesmelkers die de miserie uitbuiten door "woningen" in schandalige omstandigheden te verhuren.

Deze woningen zouden pas gesloten mogen worden als er ook een herhuisvesting voorzien is. Nu heeft een burgemeester slechts de plicht om mee op zoek te gaan naar herhuisvesting (dus een inspanningsverplichting, geen resultaatsverplichting) en zien we in sommige gevallen nog steeds dat mensen op straat komen zonder alternatief en de krotwoningen snel terug verhuurd worden, vaak aan mensen in nog zwakkere posities.

- *DE AANPAK VAN HET FEIT DAT UITZETTING NIET ALTIJD GEPAARD GAAT MET HERHUISVESTING*

2. Leegstaande huizen moeten aangepakt worden en aan de gemeenschap gegeven worden in functie van renovatie en gebruik van deze woning voor noodlijdenden. Er is nood aan een stimulerend beleid naar lokale besturen.

Het is beledigend dat er zoveel woningen leegstaan, terwijl er zoveel nood is aan (degelijke) huisvesting. Deze huizen moeten voor een lange periode in beheer genomen worden door de overheid. De overheid moet ze (laten) renoveren zodat ze in gebruik kunnen genomen worden door huurders met een laag inkomen. In België bestaat er wetgeving (onder andere de wet Onkelinx uit 1993 en het sociaal beheersrecht uit de Vlaamse Wooncode) met betrekking tot de opeising van leegstaande gebouwen. Helaas worden deze zo goed als niet toegepast. We vragen een toepassing van deze regelgeving. Het is daarom noodzakelijk dat lokale besturen door de Vlaamse overheid beloond worden indien ze inspanningen doen op dit vlak: beter opvolgen waar deze leegstaande woningen zich precies bevinden en deze dan ook aanpakken. Lokale besturen die te weinig inspanningen leveren op dit vlak dienen geresponsabiliseerd te worden.

- *EEN STIMULERINGSBELEID UITWERKEN ZODAT LOKALE BESTUREN DIE INSPANNINGEN LEVEREN OP VLAK VAN LEEGSTAND BELOOND WORDEN. LOKALE BESTUREN DIE TE WEINIG INSPANNINGEN LEVEREN OP DIT VLAK DIENEN GERESPONSABILISEERD WORDEN*

MAATREGELEN BIJ EEN STAATSHERVORMING

Indien er een staatshervorming op vlak van wonen (o.a. de regionalisering van de huurwetgeving) komt, zijn ook volgende zaken van essentieel belang voor de toekomstige Vlaamse Regering:

1. We pleiten voor een gelijkschakeling van het bedrag van de huurwaarborg en de oprichting van een centraal huurwaarborgfonds als neutrale tussenpersoon:

Voor de betaling van de huurwaarborg bestaan er twee mogelijkheden. Ofwel wordt twee maanden huurwaarborg in één keer betaald op een geblokkeerde rekening, ofwel wordt drie maanden huur betaald via een banklening (die enkel op papier werkzaam is) of via het OCMW. Eigenaar verhuren liefst aan personen die de huurwaarborg in één keer kunnen betalen, wat tot discriminaties leidt.

Wij stellen voor om een centraal huurwaarborgfonds op te richten. Hierbij worden alle huurwaarborgen verzameld. Mensen in armoede kunnen dan beroep doen op dit fonds om de huurwaarborg voor te schieten en betalen dit terug in termijnen. Ze krijgen hierbij hetzelfde bewijs als de andere huurders. Op dit systeem betaalt iedereen evenveel huurwaarborg en weet de verhuurder niet of de huurder al dan niet een laag inkomen heeft. Op deze manier kan discriminatie op basis van inkomen vermeden worden.

➤ *DE OPRICHTING VAN EEN CENTRAAL HUURWAARBORGFONDS*

2. We pleiten voor controle en sancties bij niet-naleving op volgende reeds besliste maatregelen:

- De wet voorziet al dat er duidelijke, gestandaardiseerde, geschreven huurovereenkomsten zijn, met toegevoegde plaatsbeschrijving. Deze moeten ook geregistreerd worden.
- De wet voorziet al dat alle openbare en officiële communicatie over een te verhuren woning (affichering, internet, kranten, televisie) de gevraagde huurprijs en de gezamenlijke lasten moet vermelden.

➤ *STRENGERE CONTROLES EN SANCTIES OP NIET-NALEVING VAN BESTAANDE MAATREGELLEN*