

T'ANTWOORD

VERENIGING WAAR ARMEN HET WOORD NEMEN

PRESENTEERT EEN

MEMORANDUM

NAAR AANLEIDING VAN DE GEMEENTERAADSVERKIEZINGEN OKTOBER 2012

OMTRENT HET THEMA

WONEN



Inleiding

Decenniumdoelen 2017, het samenwerkingsplatform van twaalf organisaties die de krachten bundelen om de leefsituatie van mensen in armoede structureel te verbeteren, presenteerde dit jaar zijn vierde Armoedebaarometer. Centrum OASeS van de Universiteit Antwerpen actualiseerde voor de derde keer de cijfers voor de indicatoren van de Armoedebaarometer. De barometer geeft wederom aan dat heel wat mensen in onze welvaartsstaat niet in benijdenswaardige omstandigheden leven.

Vanuit de barometer doen we de harde vaststelling dat er nog steeds heel wat mensen in armoede leven. De federale regering stelde een federaal plan armoedebestrijding op dat opgevolgd wordt door de staatssecretaris voor armoedebestrijding. Op Vlaams niveau werd het Vlaams Actieplan Armoedebestrijding ontwikkeld (VAPA).

Er worden dus door verschillende overheden al heel wat initiatieven genomen op vlak van armoedebestrijding. Toch kan armoedebestrijding slechts doeltreffend zijn, als het een zaak van iedereen is en dus ook van elke overheid op elk beleidsniveau. Zo kunnen er op het lokale niveau ook heel wat initiatieven genomen worden om mensen uit de armoede te halen. Het is immers lokaal dat mensen hun armoedesituatie het meest direct ervaren en waarbij er door bestuur en diensten het meest direct toenadering kan gezocht worden. Als verenigingen waar armen het woord nemen, hebben we een zesledige opdracht:

- mensen in armoede verenigen,
- mensen in armoede het woord laten nemen,
- mensen in armoede maatschappelijk emanciperen,
- maatschappelijke structuren veranderen,
- in dialoog treden met de samenleving en het beleid,
- mensen in armoede blijven zoeken.

T'ANtWOORD brengt mensen samen om met hen in gesprek te gaan over hun situatie, om zo vanuit de collectiviteit van deze situaties voorstellen te doen tot duurzame oplossingen naar het beleid toe. Het is in het kader van deze opdracht dat we in aanloop naar de lokale verkiezingen 2012 polsten naar de ervaringen en aanbevelingen van mensen in armoede.

Om deze ervaringen en aanbevelingen te destilleren, organiseerde SPAAK – het samenwerkingsverband van de Kempische verenigingen waar armen het woord nemen – een forumdag. Op deze forumdag werden mensen bevroegd inzake verschillende thema's. Binnen T'ANtWOORD gaven de mensen aan heel wat problemen te ervaren op vlak van wonen. Wij hebben dan ook gekozen om dit thema te verdiepen. Het resultaat hiervan is terug te vinden in dit memorandum. Als vereniging waar armen het woord nemen, willen we erop wijzen dat dit memorandum geen finaliteit op zich kent. Deze ervaringen en aanbevelingen vormen een startpunt om in dialoog te gaan met het lokale bestuur om zo samen een doeltreffend armoedebestrijdingsbeleid op poten te zetten. Dit memorandum werd ook reeds voorgelegd aan de werkgroep wonen van het Sociaal Forum Kempen (SFK). Daarnaast zullen we in de verdere aanloop naar de gemeenteraadsverkiezingen de boer op gaan met dit memorandum om het samen met andere organisaties en partners te verfijnen en het draagvlak te vergroten.

T'ANtWOORD ressorteert onder Samenlevingsopbouw Antwerpen provincie. Samenlevingsopbouw is een instituut voor maatschappelijk opbouwwerk en wil grondrechten garanderen voor maatschappelijk kwetsbare groepen. In die zin zijn er heel wat linken tussen de vereniging en Samenlevingsopbouw. Vanuit T'ANtWOORD zetten we dan ook mee in op het project 2012 – 'Ieders stem telt'. Naar aanleiding van de nakende gemeenteraadsverkiezingen gaat de sector Samenlevingsopbouw in gesprek met haar doelgroepen, partners en doelgroepen van partners. Dit met de bedoeling om breed gedragen prioriteitennota's en memoranda in alliantie met partners naar het beleid te brengen om zo sociale thema's bovenaan de beleidsagenda te krijgen. Dit memorandum zal daar deel van uitmaken.

De stad Turnhout kent in het kader van haar Lokaal Sociaal Beleid middelen toe voor één voltijdse werkkraacht binnen T'ANtWOORD. Daarnaast stellen zij ons een ontmoetingsruimte ter beschikking om onze mensen samen te brengen en activiteiten op te zetten. Wij danken de stad dan ook alvast voor het vertrouwen en om in te zetten op armoedebestrijding.

Wonen hangt nauw samen met andere dimensies van armoede. Gezinnen in armoede hebben weinig of geen keuze in hun huisvesting, en komen vaak terecht in ongezonde en/ of onveilige woonomgevingen.'

Opvolgingsrapport Armoedebaarometer 2011

Situatieschets

De woonproblematiek is de laatste jaren volop in de aandacht gekomen. Voor mensen met een bescheiden inkomen is het vinden van een degelijke betaalbare woning die voldoende woonzekerheid biedt geen vanzelfsprekendheid. Het beperkte aanbod van betaalbare woningen is niet alleen problematisch voor mensen met een leefloon of een sociale uitkering. Ook gezinnen met één inkomen hebben het dikwijls moeilijk om betaalbare huisvesting te vinden. Het tekort vertaalt zich in lange wachtlijsten bij de sociale huisvestingsmaatschappijen, sociaal verhuurkantoren en OCMW's.

1 Private woonmarkt

1.1 Private huurmarkt

Leegstand

'Leegstaande panden zouden door het OCMW of stad kunnen aangewend worden als transitwoonst. Een huisvestingsmaatschappij of sociaal verhuurkantoor kan ze inkopen of inhuren om zo meer betaalbare woningen te realiseren. Een leegstandsreglement kan een boete opleggen waardoor eigenaars hun pand weer op de markt brengen en er meer aanbod is.'

Enkele citaten van mensen in armoede

ONZE AANBEVELINGEN:

- Het Grond- en pandendecreet¹ maakt dat gemeenten verplicht een leegstandsinventaris dienen op te maken en op te volgen. Een stipte opvolging, gekoppeld aan strenge boetes, zal de leegstand terugdringen.
- De modaliteiten inzake leegstandsbeleid en leegstandheffing kunnen door de lokale overheid bepaald worden. Op die manier kan de leegstand strenger aangepakt worden.
- De gelden die geïnd worden ten gevolge van leegstand, dienen door de lokale overheid geïnvesteerd te worden in woonbeleid dat ten goede komt aan mensen met een beperkt inkomen.

Huurprijzen

'De huurprijzen op de private huurmarkt swingen de pan uit. Daarenboven vindt er heel wat discriminatie plaats. Wie geen loonfiches kan voorleggen, zijn waarborg via het OCMW laat betalen of een kleurke heeft, valt uit de boot.'

Enkele citaten van mensen in armoede

ONZE AANBEVELINGEN:

- Huurprijzen komen tot stand op basis van vraag en aanbod. Deze huurprijs staat echter vaak niet in verhouding tot de kwaliteit van de woning. Het energieprestatiecertificaat (EPC) kan

¹ Het decreet Grond- & pandenbeleid ging in voege op 1 september 2009. Het decreet reikt gemeenten tools aan om een slagkrachtig woonbeleid op maat te voeren. Zo dienen gemeenten voortaan een leegstandsregister op te maken en bij te houden en kan er een leegstandsheffing ingevoerd worden. Daarnaast is er het bindend sociaal objectief waarbij de gemeenten bijdragen tot de 64 000 extra sociale woningen die de Vlaamse overheid wil realiseren tegen 2020.

als basis dienen om de energiezuinigheid maar ook de volledige kwaliteit van de woning in kaart te brengen via een 'woonprestatiecertificaat (WPC)' waarna deze gekoppeld wordt aan een prijzenbeleid. Dit vergt echter een overheveling van beleidsbevoegdheden van het federale naar het Vlaamse niveau. Gemeenten en provincie kunnen dit aankaarten op Vlaams en federaal niveau. Een ander instrument dat zou kunnen gehanteerd worden om de woonkwaliteit in kaart te brengen is het conformiteitsattest². Anno vandaag zijn verhuurders niet verplicht om dergelijk attest aan te vragen en voor te leggen aan potentiële huurders. Net als het EPC kan dit verplicht worden en vervolgens gekoppeld aan een prijzenbeleid.

- In het kader hiervan kan een lokale overheid incentives geven aan eigenaars-verhuurders om hun woningen te renoveren in functie van energiezuinigheid. Dit kan bijv. via een verlaging van het kadastraal inkomen. Niettemin moeten er vervolgens afspraken gemaakt worden omtrent het zetten van de huurprijzen.
- Huurprijzen moeten verplicht geafficheerd worden. Gemeenten dienen hun woonambtenaar, iemand van de huisvestingsdienst, gemeenschapswachten of iemand van een andere lokale instantie erop laten toe te zien dat eigenaars deze verplichting naleven. Indien er inbreuken vastgesteld worden, kunnen deze bestraft worden met gemeentelijk administratieve sancties (GAS). Deze gelden kunnen dan weer geïnvesteerd worden in woonbeleid dat ten goede komt aan mensen met een beperkt inkomen.
- Discriminatiepraktijken kunnen actief bestreden worden in samenwerking met het meldpunt discriminatie.

Woonkwaliteit

'Kwaliteit en betaalbaarheid dienen hand in hand te gaan. We moeten nadenken over alternatieve woonvormen.'

Enkele citaten van mensen in armoede

ONZE AANBEVELINGEN:

- Huisjesmelkerij, waarbij mensen gehuisvest worden in te kleine woningen van slechte woonkwaliteit, dient door lokale overheden (al dan niet in samenspraak met de wooninspectie) aan banden gelegd te worden. Een dak boven het hoofd hebben is echter wezenlijk. Daarom dienen woningcontroles en ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring niet ondoordacht te gebeuren en zonder perspectief op tijdelijke opvang in transitwoningen, woonbegeleiding en een perspectief op duurzame herhuisvesting.
- De maatschappij telt steeds meer alleenstaanden en gezinnen met slechts één inkomen. In het licht van deze evoluties dienen we na te denken over alternatieve woonvormen als co-housing en kamerwonen.

Huursubsidies

'De Vlaamse huursubsidie (tegemoetkoming in de huur, red.) laat soms lang op zich wachten. Het OCMW zou deze kunnen voorschieten. Daarnaast zou OCMW of stad een bijkomende huursubsidie kunnen toekennen.'

Enkele citaten van mensen in armoede

² Een conformiteitsattest geeft aan dat een woning voldoet aan de kwaliteitsbepalingen in de Vlaamse wooncode.

ONZE AANBEVELINGEN:

- Indien de Vlaamse tegemoetkoming in de huur toegekend wordt, kan deze gefinancierd worden door het OCMW zodat de wachttijd overbrugd wordt.
- We vragen een gemeentelijke huursubsidie die duidelijk, eenduidig en transparant is. Er moeten duidelijke richtlijnen zijn welke groepen van mensen recht hebben op dergelijke noodzakelijke steun. Duidelijke communicatie is hierbij cruciaal. OCMW Turnhout is hier mee bezig. T'ANTWOORD gaat graag mee rond de tafel zitten om dit verder uit te werken.

Lokaal woonoverleg

'Goede doorverwijzing is belangrijk. Evenals goede samenwerking tussen verschillende diensten actief op vlak van wonen.'

Enkele citaten van mensen in armoede

ONZE AANBEVELINGEN:

- Het Grond- en Pandendecreet gebiedt lokale overheden om lokaal woonoverleg in te richten. In deze woonraad zetelen niet enkel woonactoren maar ook welzijnsactoren. In die zin is het wezenlijk om organisaties die werken met en vanuit mensen in armoede te betrekken in dit overleg. Wij ijveren voor woonoverleg onder de vorm van een officiële, adviserende woonraad waarin een ruime waaier aan betrokken organisaties met uiteenlopende belangen in dialoog gaan en samen standpunten innemen.
- In de Kempische gemeenten wordt dit overleg ondersteund door het Kempisch woonplatform (IOK), in Turnhout is er het project 'Wonen in de stadsregio'. Gemeenten kunnen samen met deze projecten een signalerend en beleidsbeïnvloedend beleid voeren naar hogere overheden.

Aanbevelingen naar hogere beleidsniveaus waarin de lokale overheid een signalerende rol kan opnemen

- Overheveling van bevoegdheden van het federale naar het Vlaamse niveau om het voeren van een prijsbeleid mogelijk te maken.
- Hervorming en uitbreiding van de Vlaamse tegemoetkoming in de huur.
- Samen met regionale woonprojecten en intercommunales bij de Vlaamse overheid ijveren voor middelen om te experimenteren met alternatieve woonvormen zoals co-housing en kamerwonen (al dan niet gekoppeld aan een spreidingsbeleid).

1.2 Private eigendom

Goedkope energieleningen

'Ik heb een huis kunnen kopen, maar er staat nog steeds enkel glas in en de isolatie stelt niets voor.'

Enkele citaten van mensen in armoede

ONZE AANBEVELINGEN:

- Goedkope energieleningen zoals het Fonds ter Reductie van Globale Energiekost (FRGE) zijn goede initiatieven. Lokale overheden kunnen er in samenwerking met hun diensten en welzijnsorganisaties echter voor zorgen dat zij toekomen aan mensen die het financieel moeilijk hebben. In dit kader is het wezenlijk dat deze leningen ruim bekendgemaakt worden

bij kansengroepen. Dit kan in samenwerking met organisaties die in contact komen met deze groepen. In Turnhout worden deze leningen reeds gekoppeld aan het OMNIO-statuuat.

- Goedkope energieleningen dienen vaak om grotere, duurzame investeringen te doen. Kansengroepen zijn er echter ook bij gebaat om kleine energiebesparende investeringen te doen. Daarnaast zijn zij vaak geen eigenaar van hun woning dus kan het interessanter zijn dat zij kunnen investeren in roerend materiaal dat ze kunnen meenemen bij verhuis (bijv. goed isolerende diepvriezer).
- Naast de leegstandsheffing kan een lokale overheid een activeringsheffing invoeren om onbebouwde percelen te activeren (dit is sowieso aan de orde als de woonbehoefte het bouwpotentieel in een welbepaalde mate overschrijdt). De geïnde gelden kunnen vervolgens geïnvesteerd worden in woonbeleid voor mensen met een beperkt inkomen.
- Naast goedkope energieleningen, zou het interessant zijn om tevens goedkope renovatieleningen te verschaffen. Mensen met een beperkt inkomen slagen er soms wel in om eigendom te verwerven, maar hebben geen geld om noodzakelijke renovaties te doen.

2 Sociale woonmarkt

Aanbod en wachtlijsten

'We staan al zo lang op de wachtlijst. Soms gaan we vooruit en dan zakken we weer. Ik begrijp er helemaal niks van.'

Enkele citaten van mensen in armoede

ONZE AANBEVELINGEN:

- Om de 64 000 extra sociale woningen te realiseren, legt de Vlaamse overheid gemeenten een 'Bindend Sociaal Objectief (BSO)' op. Daarnaast hebben ze in het kader van het grond- en pandendecreet de mogelijkheid om een toewijzingsreglement met doelgroepen- en leefbaarheidsplannen op te maken. Dit maakt dat in sommige gemeenten bepaalde groepen 'gefavoriseerd' worden ten nadele van andere. Daarnaast hebben ze zelfs de mogelijkheid om de inkomensgrenzen te verhogen of mensen die werken in de gemeente te bevoordelen. Gezien het feit het totaal aanbod sociale huisvesting veel te klein is, waarschuwen we er dan ook voor dat deze favorisering een mattheuseffect teweeg kan brengen.
- Wat de wachtlijsten betreft, pleiten we ervoor om een centrale wachtlijst in te voeren voor sociale huisvestingsmaatschappijen, sociaal verhuurkantoren en eventueel OCMW's. Op die manier verhogen we de transparantie en de duidelijkheid van deze systemen. In Turnhout kan er reeds op één centrale plaats ingeschreven worden, een centrale wachtlijst is er niet. De wachtlijsten kunnen niet centraal ingekeken worden.
- Daarnaast is duidelijke en verstaanbare communicatie naar kandidaat-huurdere van wezenlijk belang. Veel mensen zien immers door het bos de bomen niet meer.
- De wachtlijsten zijn ellenlang. De Vlaamse huursubsidie voor mensen die op de wachtlijst voor een sociale woning staan na vijf jaar kan misschien aangevuld worden met een lokale premie na drie jaar.

Sociaal verhuurkantoren

'Leegstaande panden zouden door het OCMW of stad kunnen aangewend worden als transitwoonst. Een huisvestingsmaatschappij of sociaal verhuurkantoor kan ze inkopen of inhuren om zo meer betaalbare woningen te realiseren. Een leegstandsreglement kan een boete opleggen waardoor eigenaars hun pand weer op de markt brengen en er meer aanbod is.'

ONZE AANBEVELINGEN:

- Leegstaande panden kunnen via voorkooprecht of sociaal beheersrecht in gebruik genomen worden door stad en OCMW. De Sociaal Verhuurkantoren (SVK's) kunnen vervolgens ingeschakeld worden om de nodige renovaties te doen (zij beschikken over subsidies) waarna de woningen goedkoper kunnen verhuurd worden aan mensen met een beperkt inkomen.
- Eigenaars kunnen gestimuleerd worden om hun woning in beheer van het SVK te brengen door hen een premie te verstrekken (beleidsintentie in Turnhout).
- De stad kan panden inhuren van eigenaars en die vervolgens renoveren met premies waarna deze woningen een aantal jaren beheerd en verhuurd kunnen worden door het SVK.

Lokaal woonoverleg

Idem private huurmarkt.

Aanbevelingen naar hogere beleidsniveaus waarin de lokale overheid een signalerende rol kan opnemen

- Er is ongeveer 6 procent sociale huisvesting in Vlaanderen. Naar schatting komen inkomensgewijs meer dan 15 procent van de mensen in aanmerking voor een sociale woning. De intentie van de Vlaamse overheid om 64 000 extra sociale woningen te realiseren tegen 2020 is nobel, maar komt niet tegemoet aan de vraag van Decenniumdoelen om 75 000 extra sociale woningen te realiseren tegen 2017. Gemeenten dienen een krachtig signaal te geven naar de Vlaamse overheid dat er nog meer middelen moeten geïnvesteerd worden in sociale huisvesting.
- Meer eenduidigheid of alleszins meer stroomlijning in de toewijzingsregels van sociale huisvestingsmaatschappijen, sociaal verhuurkantoren en OCMW's. Dit kan de duidelijkheid van wachtlijsten voor kandidaat-huurders verhogen. Daarnaast zou het eventueel mogelijk zijn om een centrale wachtlijst in te voeren.
- Jongeren kunnen pas inschrijven vanaf 18 jaar. Zij hebben het vaak heel moeilijk om een betaalbare woning te vinden. Het zou voor hen dan ook een sterke meerwaarde zijn, mochten zij zich vanaf de leeftijd van 16 jaar reeds kunnen inschrijven op de wachtlijst.
- Een standaardbrief voor alle huisvestingsmaatschappijen om mensen op te roepen in verband met de actualisatie van de wachtlijsten.

3 Leefbaarheid in wijken

'In Den Brand is er altijd wel wat gaande... Er komen mensen van overal in onze wijk wonen en dat geeft de wijk een slecht imago.'

Enkele citaten van mensen in armoede

Naast het (harde) grondrecht wonen is er het belang van aangenaam samenleven in sociale maar ook in private woonwijken. Hierbij wordt verwezen naar de term leefbaarheid, die zowel duidt op de woonomgeving van mensen (fysieke leefbaarheid), alsook op het gevoel van tevredenheid en welbehagen in de wijk (sociale leefbaarheid). De stad Turnhout spreekt in haar beleidsintenties over het belang van het uitbouwen van dienstverlenende faciliteiten (zoals

onderwijs) in de wijken. Daarbij wordt ook gewag gemaakt van wijkcoaches, die een rol spelen in het buurtleven. Vanuit T'ANtWOORD, en bij uitbreiding vanuit Samenlevingsopbouw, willen we de aandacht vestigen op het belang van een professionele, buurtgerichte werking. Daar schuilt immers een sterke meerwaarde om mensen actief te betrekken bij de totstandkoming van nieuwe wijken, aanleg openbaar domein, speelpleintjes... (participatie)

ONZE AANBEVELINGEN:

- Buurtgerichte inzet, bij voorkeur in aandachtswijken. Het gaat hier meestal over sociale woonwijken die zich doorheen de jaren een minder positief imago aangemeten hebben. Dit heeft te maken met de achterstelling en sociale uitsluiting die zich manifesteert in deze wijken, gepaard gaande met een groeiende diversiteit die het samenleven tussen mensen complexer maakt. Buurt(opbouw)werkers kunnen een brugfunctie vervullen tussen wijken en het bestuur van de stad, daarnaast kunnen ze bruggen slaan tussen (groepen) mensen. Vanuit deze werkzaamheden kunnen buurt(opbouw)werkers in samenwerking met de sociale huisvestingsmaatschappij en de stad werken rond positieve beeldvorming van aandachtswijken.
- Buurtgerichte inzet kan het aangenaam samenleven in wijken bevorderen. Daarnaast kan het een meerwaarde betekenen naar de betrokkenheid van verschillende groepen op het bestuur van de stad. Zo kunnen wijkbewoners actief betrokken worden bij de renovatie of heraanleg van hun wijk. Daarnaast kunnen zij betrokken worden bij de uitbouw van wijkgerichte faciliteiten.
- Een ander aspect dat de leefbaarheid in wijken ten goede kan komen, is het inzetten op woonbegeleiding. Zowel bij private eigenaars-verhuurders als bij sociale huisvestingsmaatschappijen kunnen conflicten met huurders in de kiem gesmoord worden door mensen te begeleiden in hun woonsituatie. Dit kan al dan niet gepaard gaan met budgetbegeleiding en ondersteuning op andere vlakken.