



**OPEN DE DEUR NAAR
BETAALBAAR WONEN!**

21 oktober, 19u, Steenberg



samenarmoedestoppen.org

Welzijnsschakel Ommakeer vzw

Advies

betaalbaar en degelijk wonen

in Erpe-Mere

Welzijnsschakel Ommakeer vzw - oktober 2021



samenarmoedestoppen.org

Welzijnsschakel Ommakeer vzw

Inhoud

1. Inleiding
2. Getuigenissen van mensen in armoede & voorstelling van onze drie sleutels die de deur naar betaalbaar wonen openen
 - a. Sleutel 1 : Een ambitieus sociaal woonplan voor Erpe-Mere dat streeft naar 6% sociale woningen
 - b. Sleutel 2 : Voorrang voor kwetsbare huurders
 - c. Sleutel 3 : Intensieve huurbegeleiding voor kwetsbare huurders
3. Kunstwerk ' Huizen op overschot'

1. Inleiding

In de periode van 17 oktober, de werelddag van verzet tegen armoede, organiseren we jaarlijks een actie om de slachtoffers van armoede in de kijker te zetten bij het brede publiek en extra aandacht te vragen voor armoede op de politieke agenda. Dit jaar ligt de focus op het recht op wonen. In het gevecht om in de maatschappij een plaats te vinden is wonen een eerste essentiële stap: menswaardig leven in een goede en betaalbare woning. Dat is vandaag niet eenvoudig.

Zelf een huis kopen of bouwen is voorbehouden voor wie een flinke reserve meekrijgt. De huurprijzen op de private huurmarkt liggen ver boven beschikbaar gezinsbudget, zeker voor woningen die aan enige standaard voldoen. En hoe ook de overheid, en we mogen zeker zeggen onze lokale overheid, zijn best doet om meer sociale woongelegenheden te voorzien, de vraag is niet in verhouding met het aanbod wat leidt tot jarenlange wachtlijsten. Daarom is er nog veel werk aan de winkel voor wie vandaag op zoek is naar een betaalbare woongelegenheden.

Toegang tot een sociale woning kan het risico op armoede met 40% doen dalen. Sociaal woonbeleid is een van de belangrijkste instrumenten die een lokaal bestuur in handen heeft om armoede aan te pakken.

Het lokaal bestuur van onze gemeente heeft de afgelopen jaren inspanningen gedaan : Er is een toename van het aantal sociale woningen, er werd een verplicht conformiteitsattest ingevoerd en huisbazen worden actief opgezocht voor verhuur via het Sociaal verhuurkantoor.

Toch blijft wonen een groot probleem voor een grote groep van kwetsbare huurders. Vanuit de ervaringen van mensen in armoede uit Erpe-Mere stellen we drie symbolische sleutels voor die de deur naar betaalbaar en degelijk wonen kunnen openen.

2. Getuigenissen van mensen in armoede & voorstelling van onze drie sleutels die de deur naar betaalbaar wonen openen

Sleutel 1 : Een ambitieus sociaal woonplan voor Erpe-Mere dat streeft naar 6% sociale woningen

Een ervaring van een lid van Ommekeer :

'Ik sta al 3 jaar op de wachtlijst voor een sociale woning. In afwachting huur ik een prive woning, maar er zijn veel mankementen aan. Het is een echt tochtgat! Enkel glas, geen CV, ik heb enkel een gasvuur in de living en op één slaapkamer, een afgeleefde keuken en badkamer, geen dakisolatie. Ik heb een inkomen van 1250 euro en 675 euro gaat naar de huur. Dat is de helft van mijn inkomen!'



'Ik heb een inkomen van 1250 € en 675 € gaat naar de huur'

In 2007 heeft het gemeentebestuur beslist tegen 2025, 140 extra sociale huurwoningen te voorzien in onze gemeente. Dankzij de inspanningen ziet het er naar uit dat het doel zal bereikt worden en dat juichen we toe. De inspanning is een bewijs dat een lokaal bestuur de mogelijkheden heeft om het aanbod van sociale woningen te verhogen. Er blijft echter een tekort. Erpe-Mere heeft net als de rest van Vlaanderen te weinig sociale woningen.

Een bewijs daarvan zijn de meer dan 1900 gezinnen op de wachtlijst, waarvan 180 nu woonachtig in Erpe-Mere.

We vragen aan de gemeente voor de toekomst een ambitieus gemeentelijk sociaal woonplan te maken met meer sociale woningen dan het voorziene minimum. In Vlaanderen heeft een gemeente gemiddeld 6% sociale huurwoningen. We vragen dat de gemeente het aantal sociale woningen verhoogt van nu bijna 3% of 350 sociale huurwoningen naar 6% of 700 sociale huurwoningen.

Het is positief dat de gemeente investeert in het actief opzoeken van private verhuurders die hun woning kunnen verhuren via het sociaal verhuurkantoor. Het aantal sociale woningen via het sociaal verhuurkantoor neemt toe, maar de groei blijft beperkt.

We zijn voorstander van kleinschalige sociale woonprojecten verdeeld over de verschillende dorpen. Het aantal sociale woningen verhogen kan door bij nieuwe bouwprojecten steeds een percentage sociale woningen te voorzien, actief op zoek te gaan naar bouwgronden en andere opportuniteiten, door bij leegstand actief gebruik te maken van het recht op voorverkoop of het sociaal beheersrecht.



Open de deur naar betaalbaar wonen

We vragen aan het gemeentebestuur :
***Een ambitieus gemeentelijk sociaal
woonplan dat streeft naar 6% sociale
woningen***

Sleutel 2 : Voorrang voor kwetsbare huurders

Een ervaring van een lid van Ommekeer:

'Ik ben een alleenstaande mama met twee kinderen. Mijn vorige huis is onbewoonbaar verklaard. Zoeken naar een huurwoning is vaak de hel. Ik heb vaak gehoord : 'Jij bent niet van hier,... ' of 'Je staat op invaliditeit, je bent lui, jou moet ik niet hebben in mijn huis'. Je wordt door de huisbaas aanzien als een profiteur. Na een lange zoektocht heb ik een huis gevonden in Erpe-Mere. Ik betaal 750 euro. Het huis heeft veel problemen. Ik heb een chronische spierziekte en de slechte woning heeft een grote impact op mijn gezondheid. De huisbaas zegt dat hij herstellingen wil doen, maar dat de huurprijs dan wel zal stijgen.'



'Zoeken naar een huurwoning is vaak de hel'

De gemiddelde wachttijd voor een sociale woning bij de SHM Denderstreek is 5 jaar. De lange wachtlijst is een gevolg van het tekort aan sociale woningen. Het is drummen op de wachtlijst. Met als gevolg concurrentie en frustratie in de wachtrij. Frustratie bij diegenen die een hoge nood hebben, maar ook frustrerend voor diegenen die wegzakken op de lijst omdat andere voorrang krijgen. Prioriteit blijft het wegwerken van de wachtlijsten. Prioriteit blijft meer sociale woningen.

Ondertussen vragen we de helft van de sociale woningen toe te wijzen aan kwetsbare huurders.

- We vragen voorrang voor gezinnen waarvan 50% of meer van het beschikbaar inkomen naar huur gaat.
- Voorrang voor eenoudergezinnen.
- Voorrang indien het gezin dakloos is of gebruik maakt van de nachtopvang of noodwoning



Open de deur naar betaalbaar wonen

We vragen aan het gemeentebestuur :

*Bij de toewijzingsregels van een sociale woning te werken met **voorrangsregels voor kwetsbare huurders***

Sleutel 3 : Intensieve huurbegeleiding voor kwetsbare huurders

Een ervaring van een lid van Ommekeer:

'Ik ben alleenstaande. Ik heb één kindje en mijn tweede is op komst. Ik sta op het punt te verhuizen, maar alles is misgelopen. Het contract is al getekend en de borg heb ik al betaald. De gemeente is komen controleren en het huis is ongeschikt verklaart. De huisbaas zegt dat hij het niet ziet zitten de woning in orde te zetten. Hij wil het huis slopen. Ik had ondertussen wel al de opzeg gegeven van mijn oude huurwoning. Binnen drie weken moet ik er buiten en ik heb geen huis! In mijn oude huis heb ik vanaf nieuwjaar geen verwarming meer omdat er een nieuwe mazouttank moet komen. Mijn enige verwarming is een petroleum vuurtje. Ik betaal 750 huur.'



'Binnen drie weken moet ik buiten en ik heb geen huis'

Wanneer mensen op de wachtlijst staan, dan kunnen ze niet anders dan privaat huren. De zoektocht naar een huurwoning is moeilijk. Er zijn te weinig huurwoningen en mensen ervaren vaak discriminatie omwille van hun inkomen, omdat ze alleenstaande zijn of van andere origine zijn.

Mensen betalen te veel huur en wonen vaak in een woning van mindere kwaliteit. Niet iedere huurder heeft de nodige vaardigheden of kent zijn/haar rechten. Als huurder bevindt je je vaak in een kwetsbare positie en ben je bang je huurwoning te verliezen en beslis je vaak te blijven waar je bent.

We vragen dat de gemeente investeert in de mensen op de wachtlijst. De gemeente kan o.a. vanuit de middelen van de leegstandsbelasting een huurbegeleider aanstellen.

Op de eerste plaats kan de huurbegeleider intensief huurders begeleiden die te maken hebben met ongeschikt of onbewoonbaarverklaring van de woning, uithuiszetting of gezinnen waarvan 50% of meer van het inkomen naar huur gaat of alleenstaande ouders. Maar het moet ook kunnen op aanvraag van iedere huurder die er nood aan heeft.

Om de begeleiding zo toegankelijk mogelijk te maken, gebeurt de begeleiding op vrijwillige basis. Er is geen sociaal onderzoek, er zijn geen verplichtingen of voorwaarden voor het gezin.



Open de deur naar betaalbaar wonen

We vragen aan het gemeentebestuur :

*Een systeem van **intense** huurbegeleiding voor kwetsbare huurders op zoek naar een huurwoning*

Concreet kan de huurbegeleider samen op weg met de huurder bekijken of hij/zij recht heeft op een huursubsidie of huurpremie van de Vlaamse overheid, toegang heeft tot een huurwaarborg via het OCMW of tot een noodwoning.

De huurbegeleider kan zij aan zij met de huurder de zoektocht starten naar een nieuwe huurwoning. Ondersteunen bij het inschrijven voor een sociale woning. Samen zoeken op het internet, vervoer regelen bij woningbezoek, het bezoek aan een mogelijke huurwoning voorbereiden. Het zijn vaak bij die concrete stappen dat er ondersteuning nodig is.

De huurbegeleider kan helpen bij de communicatie met de verhuurder in geval van conflicten of indien nodig bij gerechtelijke stappen.

3. Kunstwerk 'Huizen op overschot'

De afgelopen twee jaar hebben we met Ommekeer gewerkt rond het recht op wonen. Via groepsbijeenkomsten en huisbezoeken hebben we ervaringen rond wonen verzameld bij mensen in armoede. Met een groep van 10 mensen hebben we keramische huisjes gemaakt, die verwekt werden in een kunstwerk met als titel 'Huizen op overschot'.



De berg huisjes zijn een symbool voor de honderden huurders die wachten op een sociale woning. De sleutels zijn de mensen in volle verwachting van de sleutel op de deur van een volwaardige gezonde en betaalbare woning, maar ook van een beter en menswaardig leven. Met dit kunstwerk roepen we het Vlaams en lokaal beleid op tot een ambitieus sociaal woonbeleid waarbij we op termijn de situatie omkeren van mensen op de wachtlijst naar sociale woningen op de wachtlijst.

Voor onze vereniging is het zeer waardevol te kunnen deelnemen aan het lokaal woonoverleg. Het lokaal bestuur vindt het belangrijk dat mensen in armoede ook een stem krijgen in het sociaal woonbeleid. Graag nodigen we schepen De Vuyst en Van Vaerenbergh uit voor een dialoog rond de opmaak van de visienota sociaal wonen van Erpe-Mere. We zijn er van overtuigd dat alle partners van het woonoverleg de ambitie hebben meer mensen in armoede toegang te geven tot een degelijke betaalbare woning, tot een menswaardig leven. Graag overhandigen we de schepen van wonen, Reinold De Vuyst, en schepen van armoedebestrijding, Johan van Vaerenbergh, ons advies.

