

Situeringsnota WERKGROEP HUISVESTING KAN

Inleidend

Deze situeringsnota van de Werkgroep Huisvesting vindt zijn wortels in de themawerkgroep wonen van de armoedevereniging De Lage Drempel. We bespraken in 2019/2020 (6 themawerkgroepen met gemiddeld 10 mensen in armoede) o.m. de effectiviteit van de winteropvang Mechelen, het moeilijk bekomen van een referentie-adres, de problematiek van uithuiszettingen/ tijdelijke bezettingen, maatregelen m.b.t. wonen in bestuursakkoord Mechelen 2018-2024, de voorbereiding van een advies voor de Vlaamse Woonraad, het oprichten van een woonclub, de instap in het project Enchanté, de opmaak van een enquête rond huisvestingsproblemen, ...

Uit de antwoorden van deze enquête kwam o.m. naar voor :

- veel bezoekers huren nog steeds op de privéhuurmarkt met hoge huurprijzen ten gevolge voor een klein appt, studio of zelfs kamer;
- veel bezoekers hebben een leefloon of ziekte-uitkering en kunnen dit met moeite betalen;
- een kwart van de respondenten zei ook (tijdelijk) thuisloos te zijn geweest en vindt dat de Stad meer inspanningen daarrond moet doen;
- er was ook veel ervaring met discriminatie m.b.t. inkomen;
- er waren minder problemen met de staat van hun huurwoning, wél veel last van lawaai, geurhinder en hangjongeren in de buurt;
- veel bezoekers verhuizen ook (te) veel, wat weer financiële problemen geeft

De Lage Drempel signaleert deze knelpunten naar het lokaal en Vlaams beleid (o.m. via deze situeringsnota), maar wil dit ook concreet maken, samen met zijn bezoekers/ mensen en gezinnen in armoede : enerzijds wordt er in 2021 een **woonclub** opgericht (met inhoudelijke steun van CAW en financiële steun van Welzijnzorg) maar anderzijds willen we ook een Mechelse pijler van het **Enchanté**-project (Netwerk hartelijke handelaars) oprichten, via een werkgroep met De Keeting, steunpunt Asiel & Migratie, CAW . Hierbij worden telkens mensen in armoede bij betrokken (als ambassadeurs, als ervaringsdeskundigen).

Op 17 oktober 2020 was het Internationale Dag van Verzet Tegen Armoede. Dit jaar focuste het Mechels armoedecollectief Geknipt (waarin o.m. De Lage Drempel en De Keeting) eveneens op de problematiek rond huisvesting. Er vond een online gesprek plaats over de private huurmarkt, ingeleid en gemodereerd door Joy Verstichele (Vlaams Huurdersplatform). Aan het woord kwamen Arthur Orlans (voorzitter Woonpunt), Elisabeth Okmen (voorzitter SVK), Gabriella De Francesco (schepen voor armoedebestrijding), Annick thienpont (Welcome in Mechelen) en Polle Polfliet (teamverantwoordelijke Woonbegeleiding Acute Opvang, CAW). Dit debat was onlinegewijs een groot succes; de knelpunten en conclusies werden opgelijst en mee in deze situeringsnota opgenomen.

Situatie in Vlaanderen

Zo'n 50 % van de private huurders betaalt meer dan 30 % van het inkomen aan wonen, voor sociale huurders gaat het om 23 % . Ongeveer 155.000 gezinnen staan op de wachtlijst voor een sociale woning. Drie op tien private huurders houdt na het betalen van de huur onvoldoende over om menswaardig te kunnen leven. Zo'n 30 % van de private huurwoningen zijn in slechte staat . 44 % van

die woningen voldoen niet aan de normen...Wekelijks worden 232 huurders bedreigd met uithuiszetting. Het recht op wonen voor mensen in armoede wordt nog steeds niet gerealiseerd...

Situatie in Mechelen

De gemiddelde huurprijs in Mechelen is € 841 voor rijhuizen, en € 777 voor appartementen (Verhaeghe et al., 2020). Dit maakt dat Mechelen de derde duurste centrumstad is in Vlaanderen om een woning te huren, na Antwerpen en Leuven en gevolgd door Gent.

Het huuraanbod op Immoweb is zeer beperkt voor de lage inkomensgroepen. Voor de laagste inkomensgroepen is het aanbod quasi onbestaande wanneer de 1/3-regel wordt gevolgd. Aangezien quasi alle sociale uitkeringen (ver) onder het inkomensniveau van €1600 vallen, betekent dit dat kandidaten met een sociale uitkering zeer moeilijk een woning kunnen vinden op Immoweb ofwel meer dan 1/3 van hun uitkering aan huur dienen uit te geven.

Er staat op de Mechelse huurmarkt veel druk. Er is vooral een grote vraag naar relatief goedkope appartementen in de prijsklasse tussen 400 en 600 euro. Die huurprijzen motiveren de eigenaars niet echt om te renoveren. In de hogere huurmarkt is er meer leegstand omdat deze huurders het budget benaderen waarmee ze een hypotheek kunnen aangaan en dus kopen.

Wel is te zien dat Mechelen één van de goedkoopste Vlaamse grootsteden is om een woning te kopen. De prijzen liggen er lager dan in Antwerpen en Brussel, maar ook lager dan in Gent, Brugge of Leuven.

Gemiddeld betaal je in Mechelen 255.000 euro voor een koopwoning (exclusief villa's) en 240.000 euro voor een appartement. Voor bouwgrond betaal je in Mechelen en z'n deelgemeenten gemiddeld 259 euro per vierkante meter.

In 2019 stonden 2476 kandidaat-huurders op de wachtlijst voor een sociale woning in Mechelen. Van deze 2476 kandidaat-huurders hadden zelfs 709 kandidaten een jaarlijks inkomen van €10000 of minder, of omgerekend een maandelijks inkomen van €834 of minder. Onder de kandidaat-huurders voor een sociale woning in Mechelen blijkt er voornamelijk veel vraag te zijn naar appartementen of huizen met 2 of meer slaapkamers (Verhaeghe et al., 2020).

Erkende IMMOSCOOP- makelaars te Mechelen

Vanuit Stad Mechelen wil men zich meer pro-actief richten op immokantoren, o.m. door vorming aan te bieden m.b.t. het werken met de doelgroep mensen in armoede (zie recent onderzoek VUB/UA m.b.t. discriminatie op de Mechelse Woningmarkt, 2020).

Nu komt onze doelgroep hier sporadisch mee in contact, en zijn de ervaringen eerder negatief. We hebben geen duidelijk beeld van de inspanningen van de immokantoren naar de lage inkomensgroepen en/of dit wel een goede ingangspoort is voor mensen in armoede om op korte termijn een studio of appartement te zoeken. Er moet dringend in debat gegaan worden met de sector.

In Mechelen zijn volgende kantoren actief : Carl Mariën, Copandi Vastgoed, De Boer & Partners, De Makelaardij, Dewaele Vastgoed, Domoxim, ERA Peeters & Verboven, ERA Vijfhoek, HFS IMMO, IMMO ID, IMMO Vercammen, IMMO Vos, Living Stone, Quares, State in Real Estate, Vastgoedservice Mechelen, VDB IMMO, Woningzorg

Sociale huisvesting

De visie op sociale huisvesting is enorm veranderd t.o.v. vroeger: waar men vroeger sociale woningen als vangnet zag voor mensen die niet op de private huurmarkt terecht konden, is er een

stroming in de samenleving die sociale huisvesting negatief percipieert (als “een hangmat waarin mensen blijven steken”).

Voordelen sociale huisvesting

- Wonen wordt weer betaalbaar
- Huurprijs aangepast aan inkomen en gezinssituatie
- Sommige gemeenten bouwen er meer dan moet (normen vastgelegd door de Vlaamse overheid)
- Nieuwbouw hierbinnen meestal in orde op energievak
- Meer en meer mix van woontypes in 1 gebouw
- Goede buurtwerking aan koppelen

Maar het kan beter!

- Ellenlange wachtlijsten
- Begeleiding van sociale verhuurders voelt vaak eerder controlerend aan ipv helpend
- Omslachtige inschrijving in sociale huisvestingsmaatschappijen
- Soms te moeilijke taal!
- Afschaffing levenslange contracten zorgt voor veel onzekerheid!
- Enorm strenge voorwaarden

Nieuwe wetgeving sociale huur

- Automatische stop van een huurovereenkomst bij overlijden: bijwoners mogen hierna nog minstens 6 maanden in de woning wonen. Moet wel een bezettingsovereenkomst afgesloten worden met Woonpunt Mechelen!
- Huurovereenkomst kort en eenvoudig met een document met extra uitleg over de rechten en plichten voor nieuwe huurders.
- Huurprijsberekening wordt berekend naargelang het inkomen, je gezin en je woning. Dit wordt in een aparte brief verder uitgelegd die je krijgt bij je huurprijsberekening.
- Bij verhuis binnen Woonpunt Mechelen heb je soms recht op voorrang (doordat er bij geboorte, adoptie of pleegzorg een extra persoon kwam bi je gezin). Niet wanneer iemand komt bijwonen dus!
- Sociaal huren mag niet wanneer je een woning of bouwgrond bezit, in erfpacht of opstal hebt of weggegeven hebt. Vruchtgebruik hebben of geven mag ook niet meer.
- Verplicht je woning laten bezichtigen door kandidaat-huurders of kandidaat-kopers. Afspraken hierrond worden met de huurder gemaakt.

Sociale grondrechten

Er zijn veel rechten m.b.t. huisvesting die onvoldoende gekend zijn bij de doelgroep en niet of te laat worden opgenomen; sommige rechten/ maatregelen zijn ook gekoppeld aan onduidelijke criteria of strenge voorwaarden. Een overzicht:

A. Energiescan

Het is een snelle doorlichting van het energieverbruik van een gebouw. Voor bepaalde doelgroepen is zo'n energiescan gratis. Je krijgt dan een verslag met daarin een overzicht van uw huidige energiesituatie, bijbehorende energietips en een berekening hoeveel je met die tips zou kunnen besparen.

B. Huurpremie voor kandidaat-huurders van een sociale woning

Een maandelijks premie die wordt gegeven als je 4jaar op de wachtlijst staat voor een sociale huurwoning. Deze premie helpt je om de huur te betalen van je private woning.

C. Huursubsidie = tegemoetkoming in de huurprijs

Als u een bescheiden inkomen hebt en u verhuist naar een nieuwe huurwoning, dan kunt u mogelijk een huursubsidie krijgen van de Vlaamse Overheid. Een tegemoetkoming in de huurprijs.

D. Installatiepremie dakloze- en thuislozen OCMW

Een installatiepremie kan je krijgen wanneer je dak- of thuisloos bent geweest en opnieuw een woning (een kamer of appartement huren of mogen gebruiken als hoofdverblijfplaats, waarin je alleen woont of samen met personen die je vrij hebt gekozen) hebt gevonden.

E. Onbewoonbaar of ongeschikt verklaren van een woning

Als bewoner van een ongeschikte of onbewoonbare woning kunt u bij de gemeente een onderzoek tot ongeschiktheid of onbewoonbaarheid aanvragen

De gemeente moet elke klacht over woningkwaliteit of overbewoning beschouwen als een verzoek om de procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring op te starten.

De gemeente beschikt over modelbrieven waarin de bewoner zijn klachten aan de eigenaar kan overmaken.

F. Sociale lening aankoop of verbouwing woning

Gezinnen en alleenstaanden, met of zonder kinderen, en met een beperkt inkomen kunnen terecht bij de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en bij het Vlaams Woningfonds voor een goedkope woonlening

G. Vermindering van de onroerende voorheffing

- Vermindering voor het gezinshoofd met een handicap
- Vermindering voor de grootoorlogsverminkte
- Vermindering voor kinderen ten laste
- Vermindering voor personen met een handicap ten laste
- Vermindering voor andere personen dan kinderen of personen met een handicap ten laste

Gebruikte overlevingsstrategieën (met diens nadelen) door mensen in armoede

Zie : “(Over)leven in armoede: het woonverhaal van mensen in armoede” van de Vlaamse Woonraad, https://www.wonenvlaanderen.be/sites/wvl/files/wysiwyg/vwr-wonen_en_armoede.pdf

Zowel het vinden als het behouden van een betaalbare woning is voor mensen in armoede een zeer moeizaam proces . De woonmarkt kan onvoldoende tegemoet komen aan de woonnoden van mensen in armoede. Hierdoor worden ze genooddaakt om zelf op zoek te gaan naar alternatieven of manieren om met hun precare woonsituatie om te gaan. Het gaat hierbij niet steeds om bewust gewilde keuzes maar om keuzes opgedrongen door de context, en deze zijn bovendien doorgaans beperkt ...

Bij mensen in armoede gaat het dan ook eerder om het kiezen van de minst slechtste oplossing (als laatste reddingsboei om te vermijden in de opvang of op straat terecht te komen). De oplossing

situeert zich eerder op korte dan op lange termijn. Ook chronische stress (door de zware emotionele en cognitieve last die gepaard gaat met het leven in armoede) tast het vermogen aan om problemen doelmatig aan te pakken en langetermijn-doelen te behalen. Op individueel niveau kunnen de gemaakte keuzes of overlevingsstrategieën (tijdelijk) soelaas bieden, en getuigen ze vaak van een zekere weerbaarheid en zelfs creativiteit, maar evenzeer leggen ze een deficit op macroniveau bloot (Steunpunt Armoedebestrijding, 2017), namelijk het gebrek aan volwaardige opties en het uitblijven van structurele oplossingen.

- **Te duur huren** → Negatieve invloed op woonzekerheid en gezondheid door te weinig budget over te houden.
- **Onaangepaste/ Slechte woning als enige initiatief** → Gebreken zorgen soms voor meer geldverlies, ruimtes in te slechte staat gebruikt men niet waardoor het woonbare deel verkleint,...
- **Wonen op camping, kamers, tijdelijke bewoning, dak en thuisloos leven 'verkiezen',...** → Leven in menonwaardige omstandigheden.
- **Puzzelen met kosten en budget**, lenen bij vrienden of familie,... → Veel opgebouwde schulden, terechtkomen in slechte milieus om deze te kunnen financieren, meer kans op uithuiszettingen,...
- **Wantrouwen in- en dus geen gebruik maken van hulpverlening (meerdere negatieve ervaringen, schaamte,...)**. → Mensen kunnen minder opgespoord en geholpen worden, Vinden van uitweg wordt moeilijker en moeilijker.

Enkele concrete knelpunten

(n.a.v. conclusies werkgroep huisvesting DLD, conclusies Woongroep Mechelen (Welcome in Mechelen), debat 'Blijf in je k(r)ot 17/10, ...)

1. **Het aanbod van woningen is zeer beperkt voor de lagere inkomensgroepen en dan voornamelijk het aanbod van woningen met twee of meer slaapkamers.** Wanneer dit naast de wachtlijst voor sociaal wonen in Mechelen gelegd wordt, wordt duidelijk dat **het aanbod op zowel de private als de sociale huurmarkt ontoereikend is in Mechelen.** Dit wordt ook bevestigd tijdens de bevraging van verhuurders, makelaars en huurders. Zij geven aan dat de vraag en het aanbod op de private en sociale markt uit balans zijn en ervaren vooral een groot tekort aan betaalbare maar kwaliteitsvolle huurwoningen en woningen die voldoende ruim zijn en voldoende slaapkamers hebben voor (grote) gezinnen.
2. **Het bestaan van uitsluitingsmechanismen.** Doordat de vraag het aanbod overtreft, worden situaties gecreëerd waarin bijna steeds meerdere kandidaat-huurders zich aanmelden. De selectie die hierop volgt betekent dat de meest kwetsbare kandidaat-huurders bijna steeds uit de boot vallen (bvb. diegenen die leven van een uitkering). Zowel particuliere verhuurders als makelaars geven aan dat bijna steeds voor de financieel sterkste kandidaten – of toch zij die zo worden gepercipieerd – wordt gekozen. Al of niet geoorloofde praktijken zoals het vragen van een bewijs van inkomen of uittreksels , komen vrij vaak voor.

Majid: "Ik woon in een opvanghuis. Er zijn veel ruzies en ik kan hier maximum 3 maanden blijven. Het is moeilijk om een appartement te vinden, ofwel is het te duur, is men racistisch of accepteert men niemand van het OCMW. Ik zou willen dat men de prijs verlaagt, dat men mensen van het OCMW aanvaardt en dat het OCMW niet zo traag werkt."

3. Ontstaan van een ongelijke machtsrelatie tussen verhuurders en huurders, waardoor discriminatie beter kan gedijen. Onredelijke, discriminatoire verwachtingen betekenen, door een 'overschot' aan kandidaten, namelijk niet dat de woning moeilijk verhuurbaar is.

- a. **Discriminatie op vlak van etniciteit:** in Mechelen worden kandidaat-huurders met een Marokkaans klinkende naam significant minder uitgenodigd voor een plaatsbezoek dan kandidaat huurders met een Belgisch klinkende naam (Verhaeghe et al., 2020). Ook wanneer beide kandidaten expliciet een vergelijkbaar loon vermelden, is er nog steeds etnische discriminatie.

De 36-jarige Farid kwam in maart 2020 met zijn vrouw en twee kinderen naar Mechelen. Hun zoektocht naar een huis om te huren liep niet van een leien dakje. Farid verwachtte geen moeilijkheden aangezien zijn engels perfect is en hij een hoger diploma heeft. De realiteit bleek echter anders.

"Ik was werkelijk geschokt over de moeilijkheden die we ondervonden. Eerst was ik zelf beginnen zoeken, wat niet eenvoudig was omdat ik immobiliën kantoren moest contacteren. Als ik hen belde en ze hoorden dat ik engels sprak, deden sommigen wel moeite om ook engels te praten, maar hun volgende vraag was steeds of ik een job had van onbepaalde duur. Ze vroegen ook of mijn vrouw werkte en wat mijn loon was. Toen werd me ook verteld dat de maandelijkse huurprijs maximum een derde mijn loon mocht bedragen. Vanaf toen begon de moed me in mijn schoenen te zakken. Ik kreeg enkel voorwaarden en afwijzingen te horen. Ik werd nooit uitgenodigd om naar huizen te gaan kijken en begon me serieus zorgen te maken. Ik bedacht het plan om een vriendin die Nederlands spreekt om hulp te vragen. Met haar hulp werd het gemakkelijker om afspraken te maken voor een bezoek. Maar vanaf dat ik effectief interesse toonde in een huis kreeg ik alsnog nooit een antwoord. Na lang zoeken heb ik uiteindelijk een huis gevonden, maar ik spendeer nu meer dan de helft van mijn inkomen aan huur. Met daarbij de vele rekeningen die bij een gezin horen, zijn mijn zorgen dus nog niet voorbij."

- b. **Discriminatie op basis van inkomensbron:** tijdens de eerste fase van het verhuurproces blijkt het inkomen ook een belangrijke bron van discriminatie te zijn bij kandidaten van Marokkaanse origine en dan voornamelijk door particuliere verhuurders, maar niet bij kandidaten van Belgische origine. Kandidaat-huurders met een Marokkaanse naam worden veel minder per mail uitgenodigd om de woning te bezoeken wanneer ze een werkloosheidsuitkering hebben dan wanneer ze een loon van vergelijkbare hoogte hebben. Ook bij een vervangingsinkomen dat even hoog is als een inkomen uit arbeid gaf men aan het inkomen uit arbeid te verkiezen.

Jef: "Toen ik opnieuw alleen ging wonen, ben ik bij zowat alle immokantoren langsgegaan op zoek naar een betaalbare woning. Ik ben gaan kijken naar een

woning met een huurprijs van €425 per maand. Toen vroegen ze mijn loonstrookje en zeiden: 'Meneer, uw inkomen is niet groot genoeg, want de huurprijs mag maar een derde van je inkomen bedragen.'"

Yvonne: "Ik ben dakloos geweest en heb in een appartement moeten leven waar het heel erg tochtte. We moesten het heel veel verwarmen om het warm te maken. Maar dat lukte amper en kostte enorm veel geld. Nu woon ik samen met mijn dochter op een nieuw appartementje. We zijn hier tevreden maar de maandelijkse huurprijs van 660 euro is ruim boven één derde van mijn inkomen."

- c. **Discriminatie op basis van gezinssamenstelling:** De uitnodigingskansen zijn het hoogste voor alleenstaande vrouwen zonder kinderen, gevolgd door koppels met twee kinderen. Alleenstaande moeders met twee kinderen worden dan weer het minste uitgenodigd voor een plaatsbezoek. Deze bevoordeling van alleenstaande, kinderloze vrouwen en de benadeling van alleenstaande moeders waren opnieuw wat meer uitgesproken bij particuliere verhuurders in vergelijking met vastgoedmakelaars. In de contactfase van het verhuurproces weegt het niet hebben van kinderen dus zwaarder door bij verhuurders dan het hebben van slechts één inkomen.

Margareta: "Na mijn scheiding, ben ik opzoek gegaan naar een nieuwe woning voor mij en mijn kinderen. We zijn eerst gaan zoeken op de huurmarkt. Ik stond reeds meer dan een jaar op een wachtlijst voor een sociale woning. Ik was op dat moment invalide met drie jongere kinderen. Op de huurmarkt werd ik daarom overal geweigerd. Ze vonden dat niet kunnen."

4. **Weinig geloof in IMMO kantoren.** Weinigen uit de doelgroep gaat hier naartoe en men wordt geweigerd als alleenstaande of als klant met een uitkering. Er is heel weinig info over het beleid van immokantoren naar de doelgroep van mensen in armoede toe, anderzijds is er ook weinig vorming/info over armoede naar de immokantoren...
5. **De woonkwaliteit dient voortdurend bewaakt:** bvb. via een verplicht conformiteitsattest, transparante procedures ter bescherming van huurders, minimale kwaliteitsnormen ,...Ook huisjesmelkers dienen aangepakt en pro-actief benaderd door de woninginspectie.

Bij onbewoonbaarverklaringen is dikwijls de huurder zelf de pineut; als deze een klacht indient bij de stad, en de woning wordt onbewoonbaar verklaard, is er soms niet direct een andere oplossing/ herhuisvesting... Er is een grote angst onder de doelgroep om zélf een klacht in te dienen : er is geen garantie dat de eigenaar de woning zal verbeteren én er is een kans dat de huurprijs stijgt...

Mahmoud: "Momenteel woon ik samen met andere personen omdat ik op zoek ben naar een appartement. Dus momenteel leef ik hier en weer daar. Het appartement is erg smal en somber. Het is eigenlijk een plaats die ze voor niets anders gebruiken. Er zijn muizen en het is erg duur."

6. **Er is veel leegstand in Mechelen.** Is tijdelijke huisvesting hier mogelijk? De stad kan hier ook **pro-actief eigenaars op de hoogte brengen van verhuren via SVK en van subsidies en fiscale voordelen van renovaties...** Dit gebeurt nu veel te weinig.
7. **Ondanks de inzet op het voorkomen van uithuiszettingen (lokaal gezien) komt dit alsnog redelijk vaak voor.** Preventievere oplossingen zijn op komst zoals de ondersteuning gerechtsprocedure uithuiszetting vanuit het Sociaal huis (met uitleg procedure, samen zoeken naar oorzaak en mogelijkheden, voorstel uitwerken om uithuiszetting te proberen voorkomen,...) Er is ook onduidelijkheid over de werking van het (Vlaams) 'Fonds ter bestrijding van uithuiszettingen'. Er worden ook te veel tijdelijke alternatieven voorzien waarmee je op lange termijn niet ver komt (tijdelijke bezetting van te renoveren sociale huisvesting, ...)

"Krista had het moeilijk om dingen weg te doen, waardoor het huis en de tuin na verloop van tijd vol lagen. Een van haar burens klaagde bij de sociale huisvestingsmaatschappij over rommel in haar tuin. De sociale huisvestingsmaatschappij kwam bij haar langs om na te gaan of die klacht terecht was. Ze lieten haar weten dat ze haar hele huis moest opruimen, omdat er anders een uithuiszetting dreigde. Na de waarschuwing kwam de sociale huisvestingsmaatschappij opnieuw langs, maar dan samen met een hulpverlener bij het CAW en doet onder andere preventieve woonbegeleidingen. Tussen Krista en de hulpverlener klikte het goed, en het werd al snel duidelijk dat er meer aan de hand was dan wat rommel."

8. **Enorm veel herenhuizen en flatgebouwen worden omgebouwd tot studentenkamers n.a.v. veranderde wetgeving** (zeer hoge belasting op domiciliekamers , zodat omvorming tot studentenkamers de enige mogelijkheid is) . Hierdoor komen veel mensen op straat te staan met maar bitter weinig tijd en budget om iets nieuw én betaalbaars te zoeken.

"Tina is een 50-jarige alleenstaande vrouw die met haar leefloon net overleefde; doordat haar huisbaas zijn studio's wil omvormen tot studentenkamers, was ze gedwongen op 2 maanden tijd iets anders te zoeken; Tina is heel mondig en zelfredzaam maar slaagde er niet in om iets betaalbaars te vinden. Op de valreep vond ze een domiciliekamer van 12 m² voor 450 €... haar meubels dient ze echter te stockeren in een garagebox van 150 €/ maand.... Ze betaalt nu maandelijks 600 € (200 meer dan voordien). Gezien ze een uitkering van 980 € heeft, is dit zeer problematisch"

9. **Veel woonalternatieven** (bezettingscontract ter bedde, coöperatieven, melding tijdelijk wonen, samenHuizen/ cohousing, ..) **zijn omslachtig voor onze doelgroep , kunnen nadelig zijn voor hun uitkering (bvb. bij samenwonen) en zijn niet op de lange termijn gericht.** Een sterk gereguleerde formule als 'melding van tijdelijk wonen' / hospita-formule' vond ook geen bijval bij ons publiek : te veel korte termijndenken, te veel onzekerheid over medehuurd, ... Wij pleiten voor een **goede begeleiding en toeleiding van deze bewoners naar een kwalitatieve huisvesting** (met opvolging via bvb. SVK) ; tegelijkertijd dient er momenteel ook een goede handhaving te komen op deze woonvormen (en indien er een huurverbod komt, ook acute opvang en begeleiding te voorzien voor de huurders).

Rudy: "Ik heb een motorongeval gehad toen ik 35 jaar was. Ik lag toen 3 maanden in een coma en had een zware revalidatie. Ik spendeerde 3 jaar in de psychiatrie van Duffel, maar

toen werd ik niet beschouwd als inwoner van Duffel waardoor ik geen recht had op een sociale woning. De huurprijs was een groot probleem. Als je vertelt dat je een waarborg hebt bij het OCMW maak je geen schijn van kans. Ik kon een tijdje bij iemand een kamer huren, maar die dame was ook invalide. We werden beschouwd als samenwonend, waardoor één iemand als hoofd van het gezin werd beschouwd en de ander 450 euro verloor aan invaliditeitsuitkering. Ik vind dat niet correct.”

- 10. De automatische rechtentoekenning m.b.t. huisvesting loopt mank ! Er is te weinig communicatie naar de doelgroep omtrent wat men rond huisvesting doet**, welke criteria er bestaan rond deze zaken e.d. Steunmaatregelen (bvb. huursubsidies/premies) zijn niet altijd gekend of staan bol van de voorwaarden! Hierdoor neemt men niet altijd de eigen rechten op.
- 11. Woonbegeleiding eerder in samenspraak en overleg met de doelgroep, niet betuttelend en met een expert-leek relatie.** Zo komt het nu voor veel mensen namelijk over. Het is positief dat er een samenwerking wonen-welzijn is, zodat diverse vaste welzijnspartners preventief en curatief kunnen worden ingezet om mensen met precaire huisvesting te begeleiden op diverse problematieken (psychische kwetsbaarheid, schuldenlast, ...). We staan volledig achter **de idee van snelle interventie m.b.t. huisvesting om opnames te voorkomen en zijn ook gewonnen voor meer begeleiding m.b.t. huurdersvaardigheden** (o.m. via multiteam) .
- 12. In sociale huisvesting zijn er nog veel te lange wachtlijsten (10 jaar!) voor een sociale woning.** Er zijn wel al zaken verbeterd : minder omslachtige (her)inschrijvingen, begrijpbare taal, ... maar ook nog veel minpunten. **Onder meer het vasthouden aan de lokale binding zorgt voor grote drempels** (voorrang aan kandidaat huurders die gedurende laatste 6 jaar min. 3 jaar in Mechelen hebben gewoond). Dit is niet evident voor onze doelgroep: mensen die in het onderste segment van de huurmarkt terecht komen verhuizen vaak noodgedwongen en verliezen op die manier telkens weer de lokale binding...

Eric: “We stonden jarenlang op de wachtlijst voor een sociale woning. Ons huis was erg klein maar we kregen toen geen enkele woning toegewezen. We kregen er pas één toen mijn vrouw door een trombose verlamd werd en we een aangepaste woning nodig hadden voor een rolwagenpatiënt.”

- 13.** We merken dat van de 40 begeleide kansarme gezinnen in het gezinsondersteunend project ‘Steun op Maat’ meer dan de helft alleenstaande moeders zijn , met een ondermaatse , te krappe huisvesting en diverse verhuizingen. Dit geeft ontegensprekelijk een invloed op de mentale en fysieke gezondheid van de kinderen. Via onze buddywerking worden er regelmatig huisvestingsproblemen opgelost of verhuizingen geregeld , maar we merken dat **deze buddy’s niet altijd voldoende de complexe woonmaterie kennen en een directe lijn behoeven naar de Dienst Wonen of andere diensten van Stad Mechelen.**

Enkele concrete aanbevelingen

- 1. Breid het aanbod uit:** maak bestaande panden beschikbaar en creëer nieuwe panden. Bekijk het potentieel van leegstaande panden, neem ze als stad in beheer (het sociaal verhuurkantoor heeft veel interesse om de mogelijkheden te onderzoeken). Leegstaande

gebouwen die wachten op een herbestemming/ afbraak kunnen gebruikt worden als tijdelijke woonprojecten.

2. Schep een **kader voor nieuwe woonvormen**; met het oog op nieuwe initiatieven zullen sociale interactie en overlegmomenten met bepaalde wijken en organisaties belangrijk zijn. Richt ook een **werkgroep innovatieve woonvormen, met experts, de stad en woonactoren** op. Om over deze innovatieve vormen na te denken: betrek scholen en maak gebruik van sociale tewerkstellingsmogelijkheden en opleidingen voor renovaties. Afstemmend op de behoeften en wensen van de buurt, moet ook bekeken worden hoe men de **regelgeving kan aanpassen** (ook statuten kunnen een aanpassing gebruiken, bv. het huidige samenwoonstatuut).
3. **Stel een woonintendant aan**. Deze functie heeft een belangrijke, verbindende rol tussen woonactoren, de stad en alle betrokkenen. Vanuit deze rol worden projecten gecoördineerd, wordt er gekeken naar welke deelprojecten er lopende zijn en deze communiceert naar alle partners. Deze cel kan en moet 'out of the box' denken om nieuwe plannen een kans te geven. De woonintendant kan een woonactor, een cel of een aparte functie zijn. Dit valt te bekijken. De focus van de intendant ligt op het creëren van een innovatief woonbeleid dat gedragen kan worden door alle partners en regelgeving.
4. **Voorzie betere huurtoelagen en meer transparantie/ flexibele criteria bij specifieke maatregelen t.v.v. huren op de private markt**. Er moet tout court worden gestreefd naar **automatische rechtentoekenning en snellere en betere toegang tot het juridisch systeem**. Zorg ook voor **meer financiële ondersteuning bij renovatie van zogenaamde noodkoopwoningen**
5. Ook **huisjesmelkers dienen meer pro-actief benaderd en aangepakt worden door de woninginspectie/ Dienst Wonen**. De procedure moet vooral **veilig** gemaakt worden voor de benadeelde huurder (hoog risico om buitengezet te worden...)
6. **Onder meer het vasthouden aan de lokale binding zorgt voor grote drempels** (voorrang aan kandidaat huurders die gedurende laatste 6 jaar min. 3 jaar in Mechelen hebben gewoond); **deze lokale binding dient minder rigide worden toegepast**.
7. **Nodig IMMO kantoren uit in armoedeverenigingen** waar ze kunnen vertellen waarvoor ze staan en waarvoor mensen bij hen terecht kunnen en geef ook aan deze kantoren **vormingen over armoede en de problematiek m.b.t. huisvesting**.
8. **Zorg voor betere coördinatie en ondersteuning van middenveldorganisaties**. De overlegstructuren (o.m. Kansarmoedenetwerk en lokaal woonoverleg) draaien al goed, maar deze kunnen nog versterkt worden. De stad heeft de verantwoordelijkheid om zijn ambities en plannen duidelijk en goed te communiceren naar zijn bewoners.
9. **Het nieuw lokaal toewijzingsreglement voor sociale huisvesting is positief**: De Lage Drempeel gaf hier een advies dd. 26/05/20 over dit aangepaste lokale toewijzingsreglement voor de sociale huisvesting én de gekozen nieuwe doelgroepen. Dit reglement wordt reeds toegepast; **transparantie over de procedure en de aanmelding is zeer noodzakelijk**.

- 10. De stad dient een garantie op huisvesting te voorzien via versnelde toewijzing aan sociale huisvesting of doorstroomwoningen** (voor gezinnen in een situatie van dreigende/weerkerende dakloosheid tot ze voldoende zelfredzaam zijn) **mét een intensief begeleidingstraject** voor zowel alleenstaanden als gezinnen. **Huurovereenkomsten koppelen aan een begeleidingsaanbod (bvb. in sociale huisvesting) lijkt ons zeer effectief, maar mag niet verplichtend en éénrichtingsverkeer zijn.**
De woonbegeleiding eerder in samenspraak en overleg met de doelgroep opstarten.
- 11. Wij wensen vanuit de armoedeverenigingen een regelmatig en structureel contact met het multidisciplinair team (ID-team, GO –team, Huis vh Kind) en het centraal aanmeldpunt van de sociale huisvesting;** we vragen hierbij om een omzichtige , niet-rigide intake door het team en het centraal aanmeldpunt, waarbij de informele begeleiding (van bvb. onze buddy's) mee betrokken wordt hierin. Veel van de kansarme' gezinnen beschikken over niet voldoende kennis van het Nederlands, hebben beperkte sociale vaardigheden en een wantrouwen t.o.v. officiële instanties. Zij hebben een bondgenoot nodig om hen beter gewijs te maken in de te nemen stappen.
- 12. Het sterk inzetten op bemiddeling én op instroom op doorstroomwoningen (hoewel te weinig aanbod) én op het inzetten op Housing First** (zowel vanuit Stad Mechelen als vanuit CAW) stemt ons positief, maar vragen dat dit aanbod sterk uitgebreid zou worden én omkaderd door een integrale begeleiding . Het tijdelijk karakter kan de eerste nood lenigen, maar er is sterke nood aan langetermijnoplossingen (via SVK, via private huurmarkt). Vooral voor gezinnen met kinderen is een delicate integrale aanpak vereist , waarbij de uitstroom uit doorstroomwoningen goed moet gemonitord worden
- 13. Het invoeren van een woonclub** waarbij een vrijwilliger als bondgenoot kan optreden bij de zoektocht naar een woonst . Deze kan de situatie van elke bezoeker nagaan, bevragen wat de woonwensen zijn en checken welke huurwoningen in de situatie van de huurder betaalbaar en geschikt zijn. De vrijwilliger kan actief mee op zoek gaan (contact leggen met private eigenaars en IMO kantoren, doorverwijzen naar welzijnsorganisaties indien nodig,...)