Vzw Recht-Op

Werking Kiel
Hendriklei 19
2660 Hoboken
03/825.35.02
rechtop.kiel@antwerpen.be

10 jaar Recht-Op

Dossier:

Over de drempel

Toegankelijkheid van de sociale woning voor mensen die in armoede leven

U kan dit dossier bestellen bij Recht-Op vzw aan 8 euro per dossier.

Alle delen van dit dossier mogen gebruikt en gekopieerd worden mits bronvermelding. Gelieve ons op de hoogte te stellen indien u informatie uit het dossier zelf verspreidt. De groep is graag op de hoogte waar het resultaat van hun werk gebruikt wordt en voor welke doeleinden.

INHOUDSTAFEL

DEEL 1 Algemene inleiding **3**

Recht-Op VZW **3**
Weergave van het projectverloop **5**

DEEL 2 De toegankelijkheid van sociale huisvesting voor mensen die in armoede leven **7**

Inleiding **7**

Knelpunten in het aanbod **9**
Er zijn te weinig sociale woningen **9**
Sociale mix brengt aanbod voor mensen die in armoede leven nog meer in gedrang **10**
Een tekort aan aangepaste woningen voor grote gezinnen **11**
Grote gezinnen in kleine woningen **11**
Kleine gezinnen in grote woningen **12**
Leegstand **13**
Drempels die het ingaan op het aanbod bemoeilijken **14**
De toewijzing **14**
Dubbele huur bij verhuis **15**
Proefcontracten **15**

Dreigingen voor een sociale huurprijs **16**
De huurprijzen zijn te hoog **16**
Renovatie en nieuwbouw doen de huurprijzen nog stijgen **17**
De bijkomende kosten zijn te hoog **19**
De huurwaarborg **19**
Eénmalige extra kosten **20**
Energiekosten **20**
Huurlasten **21**
Publiekprivate samenwerking (PPS) **22**
Huursubsidie **22**

Communicatie met de (kandidaat-) huurder **23**
Kennis van sociale huisvesting **23**
Informatie over de aanvraagprocedure **24**
Bekendmaking van de reden van leegstand **25**
Informatie over huurprijsberekening en mogelijkheid tot herziening **26**

Dienstverlening **26**
Sociale dienstverlening **26**
Dienstverlening voor kandidaat-huurders **26**
Waar maatschappijen samenhokken **26**
De aanvraagprocedure **27**
Actualisatie van de aanvragen **28**
Plaatsbezoeken en plaatsbeschrijvingen **29**
Dienstverlening bij renovaties **30**
Dienstverlening bij verhuizen **30**
Dienstverlening bij huurachterstal **31**

Besluit **33**

DEEL 1
ALGEMENE INLEIDING

RECHT-OP VZW[1]

Recht-Op vzw is een *vereniging waar armen het woord nemen*. Dit is een vereniging van overwegend armen en andere personen met als doel bij te dragen tot de armoede-bestrijding vanuit de eigen ervaring. De vereniging moet beantwoorden aan zes criteria:

Armen verenigen zich
Armen nemen het woord
Maatschappelijke participatie van armen
Maatschappelijke structuren veranderen
Dialoog met de samenleving en het beleid
Armen blijven zoeken

Mensen die in armoede leven komen in groep samen om projectmatig te werken rond zelfgekozen thema's die met armoede te maken hebben om structurele veranderingen te bekomen. Teneinde iedereen de mogelijkheid te bieden om aan de groepswerking deel te nemen wordt er gezins- en individuele ondersteuning geboden voor problemen in het dagelijkse leven. Daarnaast worden acties ondernomen om adviezen, voortvloeiend uit het projectwerk, op de juiste plaats aan te kaarten. De eventuele beloftes van beleidmakers worden nadien opgevolgd.

Recht-Op vzw is actief in Schijnpoort/Dam in Antwerpen Noord, op het Kiel in de Zuidrand en in Borgerhout. Per werking zijn er twee betaalde krachten die in tandem werken: een personeelslid draagt de eindverantwoordelijkheid voor de gezins- en individuele ondersteuning, een ander is eindverantwoordelijk voor het groepswerk en het structurele werk. Daarnaast werken nog vijf personeelsleden in aangehechte projecten voor Recht-Op en staat iemand in voor de algemene coördinatie van de drie werkingen.

Armoede is veel meer dan een gebrek aan voldoende middelen . Het wordt bepaald door een kluwen van problemen en achterstellingen op verschillende cruciale levensgebieden. Basisrechten zoals het recht op een fatsoenlijk inkomen, op gezonde huisvesting, op degelijk onderwijs, op een toegankelijke gezondheidszorg, op adequate hulpverlening en rechtsbijstand, enz. blijven onbereikbaar. Mensen in armoede blijven ten gevolge van deze sociale uitsluiting van hun rechten verstoken. Bovendien intensifiëren de problemen elkaar.

Recht-Op hanteert consequent het *maatschappelijke schuldmodel* inzake armoede.
De organisatie van onze maatschappij, de heersende structuren en regelgevingen veroorzaken armoede en bestendigen of vergroten ze zelfs. Zij zijn verantwoordelijk voor het feit dat mensen in armoede geen aansluiting vinden bij verschillende deelgebieden van het maatschappelijke leven. Een gevolg hiervan is dat velen zich isoleren en de moed opgeven. Sommigen zien zichzelf als schuldigen omdat dat het beeld is dat zij vaak opgedrongen krijgen en schamen zich, zijn onzeker en bang. Kansarmen leveren echter onafgebroken grote inspanningen om ondanks de vele problemen waarmee zij te kampen hebben, elke dag opnieuw te overleven.

In tegenstelling tot velen, beschouwt Recht-Op mensen in armoede bewust niet als de zwakken in de samenleving. Integendeel. Er wordt vooral gefocust op hun kracht,

[1] RECHT-OP vzw, Dossier. De kant van de klant. Over cliëntbetrokkenheid in de hulpverlening van het OCMW Antwerpen. Antwerpen, 2004, p. 8 – p. 12

doorzettingsvermogen en enorme inzet waarmee zij elke dag opnieuw de strijd met hun armoede aangaan. Aangezien kansarme mensen dag in dag uit met de gevolgen van deze sociale uitsluiting geconfronteerd worden, zijn zij de ware deskundigen op het gebied van armoede en het tegengaan ervan. Daarom proberen we met hen verschillende uitsluitingsmechanismen bloot te leggen en uit de wereld te helpen. Op die manier trachten we armoede te voorkomen dan wel te genezen.

Centrale *werkingsprincipes* van de vereniging zijn *participatie* en *erkenning*. De belevingen en de inzet van mensen erkennen, leidt tot meer zelfvertrouwen, zelfrespect en zelfwaardegevoel. Door deelnemers te betrekken en mee te laten denken, spreken, beslissen en doen, krijgen zij een besef van invloed en groeit hun motivatie om deel te nemen aan het maatschappelijke gebeuren.

Recht-Op heeft als *doelstelling* uitsluitingsmechanismen te bestrijden en de integratie van mensen die in armoede leven te bevorderen. Hiertoe stimuleert de vereniging het onderhandelingsproces tussen kansarme mensen, de samenleving en het beleid. Recht-Op wil structurele veranderingen bekomen die de voedingsbodem van kansarmoede doen inkrimpen en de levenskwaliteit van alle mensen die in armoede leven verhogen.
De doelstelling van Recht-Op is dus *tweeledig*. Enerzijds worden mensen die in armoede leven handvatten aangereikt om zelf hun problemen het hoofd te bieden, hun *afhankelijkheidspositie* te doorbreken en hun zelfstandigheid zodoende te vergroten. Anderzijds bestrijdt Recht-Op de armoede op een *structurele* manier door via themagebonden groepswerkingen, projecten, dossiers en vorming het beleid en intermediairen bewust te maken van structuren die de uitsluiting van kansarmen in de hand werken en hun ondergeschikte positie bestendigen en verergeren. Tevens worden voorstellen gedaan om sociale exclusie tegen te gaan en worden deze voorstellen ook opgevolgd.

De dubbele doelstelling rust op *drie pijlers*, als daar zijn thematische groepswerking, gezins- en individuele ondersteuning en sensibilisering en vorming.

Eerste pijler: thematische groepswerking

Een vaste groep van kansarmen vergadert tweewekelijks rond een thema dat met armoede te maken heeft. Dit thema wordt door de groepsleden zelf gekozen. Ervaringen hieromtrent worden uitgewisseld, knelpunten geïnventariseerd en voorstellen tot veranderingen geformuleerd. Alles wordt gebundeld in een dossier als instrument voor de dialoog met de verantwoordelijke overheden teneinde een structurele verbetering te realiseren voor alle mensen die in armoede leven. Tijdens de groepsvergaderingen wordt zowel taakgericht, met als doel de structurele armoedebestrijding, als procesgericht gewerkt, om de individuele ontplooiing van de groepsleden te bevorderen.

Tweede pijler: gezins- en individuele ondersteuning

Recht-Op biedt tevens ondersteuning aan mensen die in armoede leven. Voor deze gezins- en individuele ondersteuning wordt maatzorg gehanteerd als methodiek. Kansarmoede is gekenmerkt door een veelheid aan problemen op verschillende domeinen. Deze intensifiëren en beïnvloeden elkaar negatief. Wanneer mensen hierdoor overspoeld worden, is het moeilijk om deel te nemen aan de groepsvergaderingen. Daarom acht Recht-Op het noodzakelijk te voorzien in de nodige ondersteuning. De klemtoon van deze

ondersteuning ligt niet op het resultaat, maar veeleer op het proces. Bovendien wil Recht-Op geen apart hulpverleningscircuit voor kansarmen organiseren, maar eerder actief toeleiden naar bestaande hulpverleningsdiensten. Indien nodig wordt er bemiddeld of aan sensibilisering gewerkt om een eventueel gestrande hulpverleningsrelatie opnieuw recht te trekken. Met deze ondersteuning wil Recht-Op enerzijds de onafhankelijkheid en zelfredzaamheid van mensen die in armoede leven vergroten. Anderzijds beoogt Recht-Op vanuit de problemen die in de ondersteuning gesignaleerd worden impulsen te geven aan het beleid op verschillende niveaus.

Derde pijler: vorming en sensibilisering

Daar waar het structureel werk de pijlen richt op het beleid, wordt via vorming en sensibilisering de samenleving bereikt, die eveneens een belangrijke verantwoordelijkheid heeft in uitsluitingsmechanismen en armoede. Recht-Op kaart in de media regelmatig aan wat het betekent om in armoede te leven en op welke manier de samenleving mensen die in armoede leven uitsluit. Daarnaast geeft de vereniging vorming aan studenten, hulpverleners en diensten die regelmatig in aanraking komen met kansarmen. Deze vormingen worden principieel samen met enkele groepsleden gegeven. Hetzelfde geldt voor lezingen, toespraken, deelname aan debatten, enzovoort.

WEERGAVE VAN HET PROJECTVERLOOP[2]

[2] Zie bijlage voor een volledig overzicht van alle groeps-bijeenkomsten

Naast de 2-wekelijkse en extra groepsvergaderingen, waarvan in bijlage een gedetailleerd overzicht, participeerden groepsleden ook aan andere informatieve contacten en dialoogmomenten in het kader van het project:

- 5 februari 2004: Forumvergadering van het Vlaams Netwerk van verenigingen waar armen het woord nemen over Huisvesting
- 9 maart 2004: voorbereiding van het bezoek aan de Huurdersbond
- 11 maart 2004: naar de Huurdersbond
- 26 april 2004: interviews voor Het Laatste Nieuws over sociaal wonen met 2 groepsleden
- 16 mei 2004: deelname aan de Woonmanifestatie van het Platform Wonen in Gent met 6 groepsleden en hun gezinnen. 2 groepsleden gaven een interview voor tv.
- 18 juni 2004: met het Platform Antwerpse Sociale Huurders (PASH) naar de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij (VHM)
- 22 september 2004: voorbereiding van de werkgroep “Toegankelijkheid van de sociale huisvesting voor mensen die in armoede leven” tijdens de dag van verzet tegen extreme armoede en sociale uitsluiting
- 27 september 2004: 2de voorbereiding van de werkgroep “Toegankelijkheid van de sociale huisvesting voor mensen die in armoede leven” tijdens de dag van verzet tegen extreme armoede en sociale uitsluiting

- 14 oktober 2004: interview van een groepslid voor de radio

- 15 oktober 2004: 3de voorbereiding van de werkgroep “Toegankelijkheid van de sociale huisvesting voor mensen die in armoede leven” tijdens de dag van verzet tegen extreme armoede en sociale uitsluiting

- 17 oktober 2004:
  - o de werkgroep “Toegankelijkheid van de sociale huisvesting voor mensen die in armoede leven” tijdens de dag van verzet tegen extreme armoede en sociale uitsluiting met o.a. An Beerlandt van de Huurdersbond, directeurs Dirk Luyten van CV Huisvesting en Benny Fourrier van de Goede Woning en schepen Huisvesting Erwin Pairon: inleiding van de werkgroep debat
  - o interview van een groepslid voor de radio

- 2 december 2004: naar de Bewonersraad Kiel met 4 groepsleden

- 3 mei 2005: vergadering met Geert Inslegers van het VOB, Gerd De Keyser van de VHM, Zeger van Besien van de Armoedecel stad Antwerpen, Tinne Op de Beeck en Swa Schijvens van het Vlaams Netwerk van verenigingen waar armen het woord nemen ter voorbereiding van de vergadering van 4 mei op het kabinet van Marino Keulen

- 4 mei 2005: 1ste overleg over het nieuw kaderbesluit sociale huisvesting met Jaak Floridor, kabinetschef van Marino Keulen, Veerle Costermans en Marianne Cochez, aandachtsambtenaar armoede en huisvesting Vlaanderen

- 20 mei 2005: werkgroep Wonen van het Vlaams Netwerk van verenigingen waar armen het woord nemen

- 26 mei 2005: 2de overleg over het nieuw kaderbesluit sociale huisvesting met Jaak Floridor, kabinetschef van Marino Keulen, Veerle Costermans raadgeefster van Marino Keulen en Marianne Cochez, aandachtsambtenaar armoede en huisvesting Vlaanderen

- 23 juni 2005: werkgroep Wonen van het Vlaams Netwerk van verenigingen waar armen het woord nemen

- 14 juli 2005: werkgroep Wonen van het Vlaams Netwerk van verenigingen waar armen het woord nemen

- 25 augustus 2005: werkgroep Wonen van het Vlaams Netwerk van verenigingen waar armen het woord nemen

- 8 september 2005: werkgroep Wonen van het Vlaams Netwerk van verenigingen waar armen het woord nemen

DEEL 2
DE TOEGANKELIJKHEID VAN SOCIALE HUISVESTING VOOR MENSEN DIE IN ARMOEDE LEVEN

"Ieder heeft het recht een menswaardig leven te leiden. Dit recht omvat het recht op een behoorlijke huisvesting." (art. 23 van de Belgische Grondwet)

"Iedereen heeft recht op menswaardig wonen. Daartoe moet de beschikking over een aangepaste woning van goede kwaliteit, in een behoorlijke woonomgeving, tegen een betaalbare prijs en met woonzekerheid worden bevorderd." (art. 3 van het Decreet op de Vlaamse Wooncode)

INLEIDING

Oorspronkelijk waren sociale woningen bedoeld voor mensen uit de lagere middenklasse. Enkele decennia geleden zorgde het solidariteitsprincipe, waarbij de laagste huurprijzen door de hogere gecompenseerd werden, voor financiële stabiliteit van de maatschappijen. Deze situatie veranderde gaandeweg. Momenteel leeft een aanzienlijk deel van de sociale huurders onder de armoedegrens en betalen zij een huurprijs die lager is dan de eigenlijke basishuur. Vooral in de steden is er een concentratie aan mensen met een minimuminkomen waardoor de meeste sociale huurders "met korting" huren. De steeds kleiner wordende groep van mensen die méér dan de basishuur betalen kan niet langer zorgen voor evenwicht. Vermits sociale huurprijzen berekend worden op basis van het gezinsinkomen, heeft deze evolutie tot gevolg dat de sociale huisvestingsmaatschappijen hun inkomen uit huurgelden drastisch zien afnemen. De opgelopen tekorten worden niet door de overheid gefinancierd.

Als gevolg hiervan zijn vele sociale huisvestingsmaatschappijen op dit moment nagenoeg bankroet. Allerlei maatregelen moeten deze situatie omkeren. Het systematisch verhogen van de huurprijzen, publiek-private samenwerking en een sociale mix moeten meer financiële middelen genereren voor de maatschappijen. Er is zelfs sprake van het optrekken van de inkomensgrenzen op basis waarvan men recht heeft op een sociale woning.

Kansarmen zijn bang dat zij door deze maatregelen nog moeilijker een sociale woning zullen kunnen bekomen. Door hun problematische inkomenssituatie hebben ze weinig alternatieven. Private huurwoningen zijn altijd al duurder geweest maar de laatste jaren evolueerden de huurprijzen op deze markt zodanig dat kwaliteitsvolle huurwoningen voor mensen die in armoede leven onbetaalbaar werden. Daardoor zijn zij op de privé-markt meestal het slachtoffer van huisjesmelkers en andere malafide eigenaars die slechte woningen aanbieden – niet zelden zijn ze onbewoonbaar – voor relatief veel geld.

Het recht op een goede woning is nochtans een basisrecht. De realiteit is dat veel kansarme mensen van dit recht verstoken blijven en het al helemaal niet kunnen afdwingen.

De grootste problemen in de sociale huisvestingssector zijn algemeen bekend. Wij willen er in dit dossier in het bijzonder voor ijveren dat er garanties komen dat sociale huisvesting te allen tijde voor mensen met de laagste inkomens toegankelijk blijft. De overheid heeft

de verantwoordelijkheid iedereen het recht op een gezonde en betaalbare woning te garanderen. Ze moet daartoe resoluut kiezen voor een permanente investering in de sector.

Het enorme tekort aan sociale woningen moet dringend weggewerkt worden. Een rigoureuze inhaaloperatie is een allereerste vereiste. Mensen die in armoede leven krijgen het steeds moeilijker om aan een sociale woning te geraken: er zijn veel te weinig sociale woningen. Vooral de meest kwetsbare groepen zijn hiervan het grootste slachtoffer. Naast dit grote tekort, ondervinden mensen die in armoede leven nog andere *knelpunten in het aanbod* van sociale woningen. Doordat kleine gezinnen nog te vaak in grote woningen gehuisvest blijven, zijn deze niet beschikbaar voor die gezinnen die het meest behoeftig zijn. Ook leegstand maakt dat een deel van het al zo schaarse aanbod niet beschikbaar is. Verder brengen sommige procedures en regelgevingen drempels met zich mee die het ingaan op het aanbod bemoeilijken.

Maar het wordt niet alleen moeilijker om aan een sociale woning te geraken; tegelijk ondervinden sociale huurders meer en meer moeilijkheden om hun woning te kunnen behouden. De prijzen die in de sector gehanteerd worden, maken de situatie voor kansarmen alsmaar problematischer. Niet enkel de huurprijzen gaan de hoogte in, maar ook de hoge bijkomende kosten stapelen zich op. De hoogdringendheid van het tegengaan van deze *dreigingen voor sociale huurprijzen* moet benadrukt worden.

Er zijn tekortkomingen in de *communicatie met de huurders* te bemerken die de toegankelijkheid van de sociale huisvestingssector eveneens vooral voor mensen die in armoede leven in gevaar brengen. Mensen die in armoede leven beschikken doorgaans niet over de informatie die zij nodig hebben en weten ook vaak niet waar ze deze kunnen vinden. De regelgeving en de procedures ontbreken nog te vaak aan eenvoud en duidelijkheid. Bovendien zijn mensen die in armoede leven niet steeds op de hoogte van hun plichten noch van hun rechten. Op die manier gaat het schaarse aanbod soms uitgerekend voorbij aan de mensen waarbij de nood het hoogst is.

Ook voor de verbetering van de *dienstverlening* voor sociale (kandidaat)- huurders zijn er suggesties voor handen. Teneinde de toegankelijkheid van de sociale huisvesting voor mensen die in armoede leven te vrijwaren, dient de dienstverlening voor sociale huisvesting ernstig uitgebreid te worden.

Wil men mensen in armoede hun basisrecht op wonen niet ontzeggen, dan moet men eerst in meer en goedkopere woningen voorzien. Maar een verregaande investering in de communicatie met de huurders en de dienstverlening aan de huurders zijn van uitermate belang om ervoor te zorgen dat mensen die in armoede leven in sociale woningen binnen geraken en erin kunnen blijven wonen.

KNELPUNTEN IN HET AANBOD

ER ZIJN TE WEINIG SOCIALE WONINGEN

De wachtlijsten zijn legendarisch. Een kleine *74.000 Vlaamse kandidaat-huurders wachten* momenteel op een sociale woning.
Om niet langer een (slechte) woning op de private markt te moeten huren, *aanvaarden kandidaat-huurders soms een sociale woning die niet is aangepast aan de gezinsgrootte.*

"Ik sta al 3 jaar op de wachtlijst en 'k hoor maar niks!"

"Ik sta al 2 jaar op de wachtlijst voor een huis met 3 à 4 slaapkamers. Ik heb zelfs geen voorkeur opgegeven voor waar, als het maar niet te druk was voor de kinderen."

"Ik wilde eigenlijk een appartement met 4 slaapkamers, maar dat was te lang wachten. Nu heb ik er één met 3, maar dan wel 3 kruipkotten!! Het enige voordeel tegenover het vorige is dat we nu geen vocht hebben. Hout vasthouden. Maar de verwarming is dan wel extra slecht."

"Ik had een huisje aangevraagd maar er waren geen huisjes leeg en de wachtlijst was veel te lang. Ik ging dan vragen voor voorlopig een appartementje met 3 slaapkamers. Die mevrouw zei: 'Ja, dan zetten we u op de lijst voor appartementen, maar dan staat ge niet meer op die voor de huisjes.'"

Enkele cijfers:
6% van de huishoudens huurt bij een sociale woningmaatschappij, 19% huurt op de privé-markt *(DM, 17 juli 2004)*

De wachttijden voor een sociale woning lopen gemakkelijk op tot 5 jaar. Grote gezinnen moeten dikwijls veel langer wachten dan alleenstaanden die een studio wensen.
6% van alle woningen in Vlaanderen zijn sociale woningen. Ter vergelijking: in Frankrijk en Finland bedraagt dit 16%, in Duitsland (excl. DDR) 17%, in Denemarken 19%, in Zweden 20%, in Engeland 21% en in Nederland zelfs 35%. *(www.platformwonen.be)*

Dat komt neer op 130.000 sociale woningen in Vlaanderen
(Canvas, Het Vermogen, Een betaalbaar dak boven je hoofd, 2003)

72.800 mensen staan in Vlaanderen op een wachtlijst
(Persmededeling Vlaams minister van Wonen, Marino Keulen, 26-03-04)

Voorstellen:
Wachtlijsten voor sociale woningen moeten zo snel mogelijk worden weggewerkt. De overheid dient extra middelen te investeren om nieuwe projecten en renovaties mogelijk te maken.
Bovendien vermeldt het regeerakkoord van de Vlaamse overheid het bouwen van 15.000 bijkomende sociale woningen. Daarvan zijn er tot vandaag slechts 8.000 gerealiseerd. Wij vragen dat de overheid de beloften van het regeerakkoord met spoed waarmaakt en de bouw van de overige 7.000 sociale woningen laat uitvoeren.
Omdat het wegwerken van de wachtlijsten pas op lange termijn kan gerealiseerd worden, zouden mensen met een laag inkomen ook in afwachting van een sociale woning, een beroep moeten kunnen doen op huursubsidies (Cfr. ook 2. Dreigingen voor een sociale huurprijs, 2.5. Huursubsidie).

SOCIALE MIX BRENGT AANBOD VOOR MENSEN DIE IN ARMOEDE LEVEN NOG MEER IN GEDRANG

Om een gezonde sociale mix van inkomensklassen te bekomen en de instroom van huurders met meer financiële draagkracht te stimuleren, wordt er gedacht aan het *verhogen van de maximum inkomensgrenzen*. Op die manier moet de sociale mix van huurders de maatschappijen mee uit de rode cijfers halen en staat niet het samenleven centraal. Maar nú reeds komen 60% van de Vlaamse gezinnen in aanmerking voor een sociale woning en zou men 185.000 woningen moeten bijbouwen om al deze potentiële sociale huurders een woning te kunnen aanbieden. *De inkomensgrenzen voor sociale huisvesting zijn dus al erg ruim.*

Een enge economische interpretatie van sociale mix kan er alleen voor zorgen dat de nu reeds veel te lange wachtlijsten alleen maar toenemen. Vooral mensen die in armoede leven zullen hierdoor getroffen worden. Een woning kan immers maar aan één huurder worden verhuurd. Door mensen met een hoger inkomen aan te trekken, blijven er minder woningen over voor mensen die in armoede leven. En zeker in grotere steden hebben uitgerekend zij immers weinig of geen alternatieven voor een fatsoenlijke én betaalbare woning.

Men kan zich trouwens afvragen of een verhoging van de maximum inkomensgrenzen daadwerkelijk kapitaalkrachtigere huurders zal aantrekken. Het negatieve imago van sociale huisvesting wordt in hoofdzaak gevormd door samenlevingsproblemen, technische mankementen, gebrek aan wooncomfort, tekort aan speelruimte en ontmoetingsplaatsen, enz.. In deze omstandigheden is het niet aanvaardbaar dat er aan de inkomensgrenzen gesleuteld wordt. Vooraleer te denken aan het aantrekken van hogere inkomens lijkt het ons zinvoller om te investeren in het oplossen van het imagoprobleem van de sector door de oorzaken ervan aan te pakken.

Voorstel:
De opgebouwde tekorten van de sociale huisvestingsmaatschappijen moeten op de Vlaamse overheid kunnen verhaald worden, niet op de huurders.

"Als ze die sociale mix gaan doen, gaat de drempel voor mensen die in armoede leven ook hoger worden."

"De sociale mix: gaan we zo niet nog méér uit de boot vallen? Is dit niet alleen maar omdat de maatschappijen zo meer geld in kas krijgen?"

"In Antwerpen zijn er 4000 sociale woningen tekort en dan gaat ge ze zo eigenlijk nog 's verdelen over mensen die ze minder nodig hebben."

Er is te veel gettovorming. De meeste sociale woningen, voornamelijk grote appartementsblokken, liggen bij elkaar in minder aantrekkelijke buurten. Grootschalige hoogbouwprojecten zijn reeds langer voorbijgestreefd. Ze werken gettovorming, stigmatisering en samenlevingsproblemen in de hand. Daarnaast zijn sociale "huizen in de rij" een zeldzaamheid evenals eengezinswoningen, al dan niet met een tuintje. Bouwgronden zijn in een stedelijke omgeving doorgaans veel duurder maar investeren in de leefbaarheid van sociale huisvesting in de stad betekent dat er voldoende aandacht moet gaan naar het plannen van stadsinbreidingsprojecten: nieuwe kleinschalige sociale woningprojecten, eventueel in oude stadsbuurten en volkswijken.

Om de concentratie van bepaalde bevolkingsgroepen in sociale woningcomplexen tegen te gaan en dus een sociale mix te bekomen, wil men *lokale overheden en huisvestingsmaatschappijen meer autonomie* toekennen in hun toewijzingsbeleid. Nu reeds kunnen afwijkingen op de toewijzingsregels van het sociaal huurbesluit door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij toegestaan worden. *Betekent meer autonomie vlottere afwijkingen en minder controle? Of gaat de stad deze controle op de toewijzingen op zich nemen?* We vrezen dat onder anderen kansarmen alweer dreigen uitgesloten te worden. Omdat zij een groot deel van de huurders en aanvragers van sociale woningen vormen, zullen zij hun beurt bij de toekenning aan anderen moeten laten.

Voorstellen:
Het is belangrijk dat er een grotere spreiding van sociale woningen komt. Een grotere verscheidenheid in kleinere projecten zoals onder andere rijhuizen, al dan niet onderverdeeld in appartementen en meer stadsinbreidingsprojecten kunnen daartoe bijdragen. Investeren in kleine, geografisch gespreide complexen met oog voor de leefbaarheid en groenvoorzieningen en waarbij de buurt op voorhand wordt betrokken, betekent investeren in een gezonde sociale mix waarbij een betere integratie in de buurt mogelijk wordt.
Leegstaande en verkrotte woningen zouden consequenter door de stad overgenomen moeten worden. Door middel van een sociale beheersovereenkomst kunnen deze woningen als sociale woning worden aangewend. Ook op deze manier kan de sociale mix bevorderd worden.
Als er meer autonomie toegekend wordt aan de lokale overheden en huisvestingsmaatschappijen inzake het toewijzingsbeleid, moet er een controle-orgaan komen dat erop toeziet dat er geen verdoken uitsluitingsmechanismen opduiken.

> *"In plaats van te zeggen: 'We bouwen nieuwe', zouden ze beter huizen opkopen en opknappen."*

EEN TEKORT AAN AANGEPASTE WONINGEN VOOR GROTE GEZINNEN

Grote gezinnen in kleine woningen

Nogal wat mensen die in armoede leven hebben grote en/of samengestelde gezinnen. Er is een groot tekort aan woningen voor grotere gezinnen. Daardoor geraken kansarme grote gezinnen nog moeilijker aan een sociale woning. De stedelijke context is hier een belangrijke factor: in kleinere gemeenten leven doorgaans minder grote gezinnen dan in grotere steden.
Grotere sociale woningen komen veel minder snel vrij. Grote gezinnen wachten dan ook veel langer dan alleenstaanden. De sociale huisvestingsmaatschappij Perisfeer zou slechts over 15 woningen met 4 slaapkamers beschikken.
Gelijktijdig is er een afbouw van bestaande grote woningen: renoveren betekent vaak dat de living groter wordt maar dat een slaapkamer verdwijnt.
Eengezinswoningen voor grote gezinnen, eventueel met een tuintje, zijn nog veel schaarser maar worden door de meeste gezinnen met kinderen boven een appartement verkozen.

Voorstellen:
Bij het ontwerpen van nieuwe projecten is meer aandacht voor de woonbehoeften van grote gezinnen vereist.
De gemiddelde gezinsgrootte zou berekend moeten worden op de plaatselijke situatie, m.a.w. op

basis van de aanvragers van sociale woningen in de regio. Wanneer veel grote gezinnen op de wachtlijsten staan, is het aangewezen bij renovaties de mogelijkheid tot uitbreiding van bestaande woningen te onderzoeken.
De toewijzing van een andere woning bij een gezinsuitbreiding is eveneens een probleem.
Het Sociaal Huurbesluit zegt dat er voorrang wordt verleend aan "de huurder van een woning van dezelfde huisvestingsmaatschappij die niet voldoet aan de rationele bezetting en die wenst te verhuizen naar een woning die aan de rationele bezetting voldoet". Een groepslid verkeerde in deze situatie en moest toch nog drie jaar wachten op haar aangepaste woning…

"Wij moeten al 3 jaar wachten op een grotere woning."

"Ik wacht al 6 jaar! Zelfs nu ik een kamer te weinig heb, maakt da hun niks uit. Ze zeggen mijn zonen bijeen te laten slapen en mijn dochter apart. Den ene is 21 en den andere 4. Den oudste zal lachen! Ik woon nu bij een sociale huisvestingsmaatschappij, maar sta al 6 jaar opgeschreven bij een andere voor een huisje met 3 à 4 slaapkamers. Ge zoudt eerst in de privaat moeten gaan wonen om snel een huisje te krijgen. Dat kan ik toch niet betalen, zeker!! Mijn dochter van 5 slaapt nu bij mij, maar ge wilt toch ook wel is wat privacy als ge bijvoorbeeld een nieuwe relatie hebt. Bij mijne zoon van 21 kan ik ze ook niet leggen hé."

"We zouden 6 jaar moeten wachten om in een huizeke van ons maatschappij te kunnen wonen. Maar daartegen zitten ons twee kinderen in het middelbaar en hebben ze heel hun lagere school in een te klein appartement gewoond."

Kleine gezinnen in grote woningen

Wanneer mensen een groter appartement aanvragen omdat hun woning niet aan hun gezinstoestand is aangepast moeten ze jaren wachten. Nog pijnlijker wordt het wanneer ze in die tijd moeten vaststellen dat andere huurders, *voornamelijk oudere mensen wiens kinderen reeds lang de deur uit zijn, een woning huren met meer slaapkamers dan ze nodig hebben.* Door de vergrijzing kan men er van uitgaan dat dit probleem zich de komende jaren steeds scherper zal stellen.

"Al die bejaarden achter ons hebben wel een groot appartement en wij zitten maar te zoeken en wij krijgen niks groter."

"Ze zullen mensen op leeftijd niet meer willen verzetten."

"Ik ken een mevrouw die woont in een huis gelijk als dat waar ik op aan 't wachten ben. Haar kinderen zijn de deur uit, dus met haar zou ik perfect van woonst kunnen wisselen! Maar het zou niet menselijk zijn haar te dwingen om te verhuizen, zeggen ze. En wij dan? Is het menselijk dat wij met 4 personen leven in een woning die maar geschikt is voor een koppel met een klein kindje?"

Er zijn maatschappijen die zelfs de regel hanteren dat een huurder niet kan verhuizen naar een andere woning, zolang deze huurachterstal heeft.

"Omwille van een huurachterstal wil ik verhuizen naar een goedkoper appartement. Om die achterstal zo snel mogelijk te kunnen goedmaken. En Huisvesting beslist gewoon: eerst uw huurachterstal, vooraleer ge kunt verhuizen. Ondanks het feit dat ik in sociaal beheer ben, blijven ze toch moeilijk doen. Alles wordt nu betaald en afbetaald. Het is in het voordeel van beide partijen dat ik zou verhuizen. Ik ben dan sneller van mijn afbetaling af en zij hebben een grotere woning vrij. Maar ze snijden nog liever in hun eigen vel, dan toe te geven. Wat ze nu aan het doen zijn is echt wel muggenziften."

Voorstellen:
Er is meer aandacht nodig voor veranderende gezinssituaties en voor de mogelijkheid tot verhuizen binnen de maatschappij of naar een andere met een voor het gezin aangepast aanbod.
Wanneer het in het Huurbesluit gaat over het verhuizen naar een woning die wél aan de rationele bezetting voldoet, mag er geen onderscheid meer gemaakt worden tussen dezelfde of een andere huisvestingsmaatschappij in dezelfde regio. Als sociale huurders in een woning leven die niet aangepast is aan hun gezinssituatie, dienen zij voorrang te krijgen bij alle sociale huisvestingsmaatschappijen, met woningen in dezelfde streek of buurt.
Sommige maatschappijen speelden al met het voornemen om huurders van een woning die meer slaapkamers telt dan nodig is, een extra vergoeding te laten betalen. Het tekort aan sociale woningen is echter zo dramatisch, zéker voor gezinnen met kinderen, dat deze maatregel onvoldoende is. Solidariteit is een belangrijk begrip in de sociale huisvesting maar moet ook hier gelden. Huurders wiens kinderen de deur uit zijn terwijl ze méér dan 2 slaapkamers hebben, worden daarom eerst aangemoedigd maar later verplicht om een kleinere woning te aanvaarden. Een extra stimulans wordt voorzien in de vorm van een verhuispremie die de verhuis- en inrichtingskosten volledig dekt. Tevens kan de oudere waarborg meegenomen worden naar de nieuwe woning, op voorwaarde dat er geen huurschade is.
Wanneer een huurder te kampen heeft met een huurachterstal omdat hij in een te grote woning woont, mag die huurachterstal geen reden zijn om een verhuis te weigeren. De huurder zal de huurachterstal immers sneller kunnen afbetalen wanneer hij kan intrekken in een kleinere en dus goedkopere woning. Bovendien zullen de maatschappijen op die manier ook grotere gezinnen sneller een gepaste woning kunnen aanbieden.

LEEGSTAND

Ondanks de lange wachtlijsten, blijven sociale woningen geregeld leeg staan. Leegstand betekent voor kandidaat-huurders het niet ter beschikking stellen van het - al zo schaarse - aanbod. Zij begrijpen dit meestal niet en geraken hierdoor vaak nog meer ontmoedigd of gefrustreerd.

Voorstellen:
Sociale Huisvestingsmaatschappijen moeten erop toezien dat woningen nooit lang leeg staan.
In plaats van slechts één kandidaat-huurder uit te nodigen voor een leegstaande woning kan men meerdere kandidaten tegelijk oproepen. De kans dat één van de kandidaten de woning onmiddellijk aanvaardt waardoor ze minder lang leeg staat, is dan ook groter. Onder meer bij CV Huisvesting worden meerdere kandidaten tegelijk uitgenodigd.

DREMPELS DIE HET BEMOEILIJKEN IN TE GAAN OP HET AANBOD

Naast het grote tekort aan sociale woningen, zijn er drempels vast te stellen die het ingaan op het aanwezige aanbod ernstig belemmeren. Enkele procedures en regelgevingen maken het immers voor mensen die in armoede leven haast onmogelijk in te gaan op het langverwachte aanbod.

De toewijzing

Momenteel moet de maatschappij bij de toewijzing van een sociale woning uitsluitend rekening houden met de in de aanvraag opgegeven buurt en het gevraagde aantal kamers, NIET met de huurprijs en met het gezinsinkomen.
Kandidaat-huurders hebben het recht om eenmalig een aangeboden woning te weigeren. Weigeren ze een tweede aanbod, dan vervalt hun aanvraag. Het is dus mogelijk dat iemand met een laag inkomen twee maal een gerenoveerde woning toegewezen krijgt waarvan hij de huur niet kan betalen. Weigert hij ook de tweede woning (en werd deze minimum drie maanden na de eerste toegewezen) dan wordt de inschrijving geannuleerd. Weinig aanvragers die in armoede leven zijn hiervan op de hoogte. Uit de verhalen blijkt dat sommige maatschappijen nog strenger zijn.
Als een kandidaat-huurder weet dat hij slechts één keer kan weigeren, wordt hij onder druk gezet om een eventueel te dure of ongezonde woning toch te aanvaarden. Zo creëert men van bij de aanvang spanningen. De maatregel om een kandidaat-huurder na een tweede weigering te schrappen is weinig sociaal.

Een groepslid werd door een sociale huisvestingsmaatschappij de eerste keer uitgenodigd voor een appartement waarvan ze wist dat de laatste huurder er wegging omwille van schimmel, vocht, en andere serieuze mankementen. Toch ging ze kijken. Het was er onleefbaar en zeer ongezond. Ze wou er niet wonen met haar 3 jonge kinderen. Dat zei ze tegen de maatschappij maar de reden van haar weigering moest ze niet meedelen, zei iemand aan de telefoon. Een korte tijd daarna kreeg ze een brief van de maatschappij waarin stond dat ze haar niet meer zouden uitnodigen voor een ander appartement. "U blijft op de lijst der kandidaat-huurders staan maar u zal niet meer uitgenodigd worden tenzij op uw uitdrukkelijke vraag", stond er. Ze had geen idee hoe ze zich hiertegen moest verzetten.

In dit toewijzingsbeleid ziet de kandidaat-huurder het schaarse aanbod aan woningen alweer aan zich voorbij gaan.

Voorstellen:
Men kan bij de inschrijving ook méér wensen van de aanvrager noteren dan louter de buurt en het aantal gewenste kamers en hier bij de toewijzing rekening mee houden. Voorbeelden van redelijke wensen kunnen zijn: de maximumhuurprijs die de huurder zou kunnen betalen, de nabijheid van een school, de aard van de woning, de periode van verhuis, nabijheid van openbaar vervoer, enz.
Doet men dit niet dan heeft de kandidaat-huurder het recht om niet in te gaan op het aanbod zonder dat dit als een weigering wordt beschouwd.

Bij huurachterstal kan men er al helemaal niet op rekenen dat men ondanks een uitbreiding van het gezin een grotere woning krijgt toegewezen. *Eerst moet het tekort aangezuiverd worden vooraleer men een aanvraag tot mutatie kan doen, ondanks de regel van de rationele bezetting.*

"Maar as ge nu een derde kindje bij krijgt en ge hebt een groter appartement nodig, hebt ge dan geen recht op een ander appartement, omdat ge achterstal hebt?"

"Ik woon veel te klein en ik kan een huursubsidie krijgen als ik verhuis, maar ik mag niet verhuizen omdat ik een achterstal heb. Ondertussen zeggen die van het Comité wel dat mijn zoontje niet samen met mijn dochtertje op een kamer mag. As ik niet groter woon, mag mijn zoontje niet naar huis komen. En hij vraagt den helen tijd 'Mama, wanneer mag ik terug naar huis komen?' ".

Voorstellen:
Ook al is de maatregel misschien bedoeld als preventie van het oplopen van een schuld, dan nog is het onaanvaardbaar dat huurders, zolang ze met een huurachterstal kampen, geen aanspraak kunnen maken op een woning die wél voldoet aan de rationele bezetting. Dergelijke aanvragen moeten geval per geval bekeken worden. Indien er een schuldbemiddelaar is, zou hij naast de huurder ook deze in de evaluatie van de vraag betrokken moeten worden.

Dubbele huur bij verhuis

Als mensen verhuizen, betalen zij minstens één maand dubbele huur. Meestal worden er *drie maanden lang twee huurgelden* betaald. Voor mensen die in armoede leven, is dit een financiële aderlating die zij slechts met veel moeite kunnen overleven. Dit kan een aanzienlijke drempel vormen voor in te gaan op het langverwachte aanbod van een aangepaste woning.

"Ge zegt een woning pas op als ge er zeker van zijt dat ge een andere woning hebt. Zo zat ik eens met een opzeg van 3 maanden. Dat verhuizen kwam neer op een huurwaarborg plus de huishuur en dan nog eens 3 maanden dubbel huur."

"Als het appartement leeg staat, kunt ge soms wel de chance hebben dat ge er al in moogt schilderen vóór ge huur moet betalen."

Voorstel:
De mogelijkheid dat sociale woningmaatschappijen de eerste maand geen huur vragen aan mensen met een laag besteedbaar inkomen indien zij nog huur betalen aan de vorige verhuurder, zou onderzocht moeten worden.

Proefcontracten

In de context van het nieuwe kaderbesluit sociale huisvesting wordt er gedacht aan het invoeren van proefcontracten. Nieuwe huurders zouden een proefperiode krijgen waarin zij als het ware moeten bewijzen dat zij 'goede' huurders zijn. Hoewel er nog geen duidelijkheid is over de concretisering van deze idee, kan het invoeren van proefcontracten een vrijgeleide worden om mensen die in armoede leven van de sociale huisvestingsmarkt te verstoten.

"Op zo'n manier wordt een recht op een woning eigenlijk een gunst. Want dan zeggen ze 'ga maar schonekes op uw kniekes zitten.' Ze zullen u wel viseren als ze weten dat je een proefcontract hebt. Zo van kuist die wel genoeg, zeemt die haar ramen wel. Die blokken, hé, die hebben ogen. Zelfs de bakstenen hebben ogen. Ge moet dan al zoveel moeite doen om in een sociale woning binnen te geraken en dan nog is een proef."

"Dan ga je niet gerust zitten, hé, want dan denkt ge dat en dat mag niet gebeuren."

"Ja, want anders gaat ge misschien een half jaar op ne stoel zitten. Of dan zijt ge nooit thuis. Ze gaan tussen de mensen meer stress geven."

Voorstellen:
De idee van proefcontracten staat in wezen haaks op het basisrecht op een woning. Het is beter te investeren in intensieve woonbegeleiding, dan mensen hun recht op een woning te ontnemen.
Indien er toch proefcontracten komen, mogen deze niet uitsluitend gelden voor zogenaamde 'risico-huurders'; maar dient iedereen onderworpen te worden aan zo'n contract.
Bovendien is het dan noodzakelijk duidelijk te omschrijven aan welke voorwaarden een huurder moet voldoen teneinde zijn dikwijls lang verwachte woning te kunnen behouden.

DREIGINGEN VOOR EEN SOCIALE HUURPRIJS

DE HUURPRIJZEN ZIJN TE HOOG

De feitelijke huurprijs van een sociale woning is het product van de basishuurprijs en de inkomenscoëfficiënt. De basishuurprijs bedraagt 3 tot 9 % van de kostprijs van de woning. Deze kostprijs wordt jaarlijks herzien. De inkomenscoëfficiënt wordt berekend op basis van het inkomen van 3 jaar geleden waarbij dit inkomen de som is van het netto belastbaar inkomen en eventuele niet-belastbare vervangingsinkomsten. Het inkomen wordt forfaitair verminderd vanaf minimum drie personen ten laste. Personen ten laste zijn kinderen met kinderbijslag, personen met min. 66% invaliditeit. Echtgenoten zonder inkomen zijn NIET ten laste.

De huurprijs mag maximaal 1/5 van het netto belastbaar inkomen bedragen. De meeste kansarme mensen spenderen echter minimaal 1/5 van hun inkomen aan huur en zijn heel vaak een veel grotere hap uit hun budget kwijt. Doordat mensen die in armoede leven een laag inkomen hebben, wordt de financiële marge om te kunnen overleven zo alsmaar kleiner.
Omdat mensen die in armoede leven de nog hogere huurprijzen op de private markt niet kunnen betalen, huren zij noodgedwongen een slechte woonst.
Sommige maatschappijen verhogen nu reeds de laagste huurgelden en verlagen de hoogste. CV Huisvesting deed dit reeds 2 jaren na elkaar. Ze streven een minimale huur na van 105 € (huurders die tot 100 € huur betaalden, kregen een huuropslag van 24 €, een huurverhoging van bijna 25 %!). Op die manier willen huisvestingsmaatschappijen meer middelen krijgen. Maar tegelijk worden mensen met de laagste inkomens nog meer ontmoedigd om een aanvraag te doen. In verhouding betalen zij in de sociale huisvesting hogere huurgelden dan de huurders met meer middelen.

"De prijzen blijven maar stijgen maar ons inkomen niet! Als dat zo voort gaat, kunnen wij ernaar snuiven en liggen wij allemaal op straat! De mensen kunnen nu hun huishuur al niet meer betalen. Wij leven met vier van één inkomen en moeten al 415 EURO huur betalen."

"Die nieuw woningen die ze bij ons gaan zetten hebben een basisprijs van 675 EURO."

De huurprijs mag in principe niet meer bedragen dan 1/5 van het maandelijks inkomen. Maar de huurprijs moet altijd minimum 1/2 van de basishuurprijs zijn (los van het inkomen, het aantal personen ten laste,...) en maximum datgene wat in de privé voor eenzelfde woning wordt betaald. Deze maatregel is vooral voor mensen die in armoede leven asociaal omdat zij op die manier nooit genieten van de begrenzing van 1/5 van het inkomen terwijl mensen met een breder inkomen hier juist wél aanspraak op maken.

Enkele cijfers:
40% van het overheidsbudget voor huisvesting gaat naar de 20% rijkste gezinnen.
De 20% armste gezinnen genieten van 10%.
29,3% van de sociale huurders besteedt meer dan 1/5 van het inkomen aan huur,
3% meer dan 1/3
De gemiddelde eengezinswoning is op tien jaar tijd 67 % duurder geworden.
(vrtnieuws.net, 17 augustus 2004)

Voorstellen:
Bij de aanvraag kan men aan de kandidaat-huurder het aan huur besteedbaar inkomen vragen. Dit is het inkomen na aftrek van de vaste kosten en van de afbetalingen van schulden voor basisvoorzieningen. Bij de toewijzing moet men dan ook rekening houden met dit besteedbaar inkomen.
De overheid is genoodzaakt extra middelen te investeren om een verdere stijging van de huurprijzen tegen te gaan. Gebeurt dit niet dan zullen de sociale huisvestingsmaatschappijen nog meer gedwongen worden om hun financieel tekort op de huurders te verhalen.
De regel dat de huurprijs steeds minimum 1/2 van de basishuurprijs bedraagt, dient afgeschaft te worden wegens het asociale karakter ervan. Ook arme huurders hebben het recht om maximum 1/5 van hun maandelijks inkomen aan huur uit te geven.
Elke persoon die deel uitmaakt van het gezin en die niet over een eigen inkomen beschikt, zou beschouwd moeten worden als persoon ten laste.

RENOVATIE EN NIEUWBOUW DOEN DE HUURPRIJZEN NOG STIJGEN

Na renovatiewerken gaat de basishuurprijs van een woning drastisch omhoog.
Naast gerenoveerde zijn ook nieuwe woningen veel duurder dan oudere veel minder comfortabele woningen.
Het gebeurt dat mensen die in armoede leven, hun gerenoveerd appartement tengevolge van de gestegen huur niet meer kunnen betalen. De vrees van vele armen dat zij steeds meer *in slechte sociale woningen* terecht zullen komen en dat de *betere woningen naar huurders met meer middelen* zullen gaan, lijkt terecht. Op die manier kunnen achtergestelde buurten alleen maar groeien en blijft een gezonde sociale mix veraf.
Het verhaal van een groepslid getuigt van dit gevaar:

"Ik woonde al van 1998 op 't Kiel in een appartement van CV Huisvsting. Toen was ik alleenstaande en betaalde ik een huurwaarborg van 5000 Bef. En mijn huur was toen ongeveer 4000 Bef.
In 2002 begon ik een relatie en is die persoon bij mij komen inwonen. Voor dat zelfde appartement betaalden wij toen 220 Euro.
Ze zijn daar begonnen met renovatie-werken en dan kregen wij te horen dat er zeker 50% bij de huur zou bijkomen. Dat zouden we niet meer kunnen betalen, dus moesten we verhuizen. Als het een gedwongen verhuis is dan kreeg je van Huisvesting een premie van 16.000 Bef voor de camion enzo voor te verhuizen. Plus 1 of 2 maanden gratis huur. Er waren mensen die last hadden van scheuren en verzakkingen in 't gebouw door de werken. Voor hun was het een gedwongen verhuis. Maar mensen die geen verzakkingen hadden, die rekenden ze niet tot gedwongen verhuizen. Maar eigenlijk moesten die toch verhuizen, want in zoiets kunt ge niet blijven zitten. Heel de badkamer en de keuken wordt uitgebroken, alle ramen worden vernieuwd en de elektriciteit en de bullexen worden vervangen. Ge zit er dus gewoon tot op den blote steen. En ge zit 14 dagen zonder water. Ge moogt u dan wel gaan douchen en uwen afwas gaan doen in een leegstaand oud appartement. Maar dat is toch geen doen. Ge moet dan naar buiten voor nen douche en d'r komen dan ook andere mensen. Ge moet dan ook uwe sleutel afgeven aan de werkmannen en die laten dan uw deur heel den dag open staan. Dat kunt ge toch eigenlijk niet vertrouwen. En zeker niet als ge huisdieren hebt, want die kunnen dan gewoon ontsnappen. Ge kunt er echt niet blijven, maar we kregen dus geen premie omdat het geen gedwongen verhuis was.
We kregen dan uiteindelijk een aanbod van een gerenoveerd appartement. Maar wat voor een aanbod. Ze vroegen 463 Euro per maand en een huurwaarborg van 686 Euro. Ik ben in budgetbeheer bij het OCMW en zij wilden dit niet betalen, omdat de kosten te hoog waren. Dit is toch geen sociale woning meer!
Intussen ben ik dan toch verhuisd. Maar wel naar een NIET-gerenoveerd appartement. Bij de toewijzing van dat appartement moesten we wachten op de beslissing van de raad van het OCMW voor het voorschieten van de huurwaarborg. Mijn vriend had wel het geld voor de huurwaarborg in handen, maar hij mocht dat niet betalen omdat ik in budgetbeheer zit bij het OCMW. We hadden dan wel het geluk dat Huisvesting ons toch een maand uitstel heeft gegeven en dat we in afwachting van de beslissing van de raad geen huur moesten betalen voor ons oud appartement. Maar wat hadden we moeten doen als de raad niet op tijd een beslissing had genomen? Of als Huisvesting ons geen uitstel had gegeven?
Nu zitten we in dat appartement dat niet gerenoveerd is en daarom nog te betalen valt. Maar hier gaan ze binnen een paar jaar ook renoveren. Ik betaal nu 365 Euro aan huishuur. Wat gaan ze vragen als het hier gerenoveerd is? Dan moet ik terug van nul beginnen.
Zo worden er vele mensen dakloos.
Op den duur staan wij allemaal op straat. Zo kunnen wij niet meer gerust blijven wonen. Naar de toekomst durven we niet meer kijken. Wij worden verplicht van dag tot dag te leven."

DE BIJKOMENDE KOSTEN ZIJN TE HOOG

De huurwaarborg

Een huurwaarborg van maximum 686 € (bedrag voor 2005) moet bij de toewijzing onmiddellijk door de huurder betaald worden. Naast de eerste maand huur, de registratiekosten, eventuele naamplaatjes en de verhuiskosten zelf, doet de waarborg de rekening soms erg duur uitvallen.
Als het betalen van een huurwaarborg een probleem is, verwijzen de maatschappijen naar het OCMW waar mensen een huurwaarborg kunnen lenen. Het OCMW staat dan in voor de borg en de huurder betaalt aan het OCMW af. Een aanvraag voor een huurwaarborg betekent echter niet dat het OCMW die vraag ook positief evalueert. Een huurwaarborg van het OCMW is geen recht maar een gunst en bijgevolg helemaal geen garantie voor de huurder. Daarnaast doen vele mensen liever geen beroep op het OCMW.
Als een huurder verhuist, wordt de huurwaarborg vaak laat terugbetaald.
Bij verhuizen binnen de maatschappij krijgt de huurder zijn waarborg niet snel terug maar moet hij wél onmiddellijk een nieuwe betalen. Nagenoeg uitsluitend bij een gedwongen verhuis zijn maatschappijen bereid tot een verrekening van de oude met de nieuwe borg.

"Als ge wilt verhuizen, moet ge altijd opnieuw een waarborg betalen, ook al blijft ge bij dezelfde maatschappij."

"Er zijn maatschappijen die voorstellen om de waarborg via het OCMW per maand af te betalen. Bij Beter Wonen is dat zo. Dan moet ge de eerste maand huur betalen en de naamplaatjes. De waarborg werd door het OCMW betaald en ik kon dan daarna maandelijks afbetalen. Als ik niet bij 't OCMW was geweest, geloof ik nooit dat ik daar zo rap was binnengestapt."

"Ik ben bij het OCMW nog nen huurwaarborg aan 't afbetalen en krijg nu gene nieuwe. Wat dan?"

Voorstellen:
Als huurders verhuizen naar een andere sociale woning moet de oude waarborg met de nieuwe verrekend worden waardoor huurders uitsluitend een eventuele opleg moeten betalen. Dit geldt zeker in het geval van een verhuis binnen dezelfde maar eveneens naar een andere huisvestingsmaatschappij op hetzelfde grondgebied.
Bij een verhuis naar een private woning dient de waarborg binnen de maand volgend op het einde van het huurcontract terugbetaald te worden. De huurder heeft immers geld nodig voor de verhuis, de eerste maand huur en een nieuwe huurwaarborg.
Het behoeft mogelijk te zijn om een huurwaarborg met afbetalingen binnen een bepaalde periode, bvb. op 6 maanden, op te bouwen zonder dat de huurder zich tot het OCMW moet wenden. Dit kon vroeger bij sommige maatschappijen.

Eenmalige extra kosten

Als aanvragers een woning toegewezen krijgen, komen boven op de huurwaarborg en de eerste maand huur soms nog enkele kosten. Het betreft hier bijvoorbeeld de registratiekosten (voor het contract), de administratiekosten (voor o.a. het toezicht op het einde van het huurcontract). Soms moeten naamplaatjes voor bel en bus betaald worden, soms moet een waarborg gegeven worden voor de sleutels… *De rekening kan uiteindelijk ernstig oplopen en in het bijzonder voor mensen die in armoede leven een financiële drempel van formaat betekenen.*

"Wij hebben 10 EURO moeten betalen voor de naamkaartjes aan de bel en aan de brievenbus. Op da moment zelf, als ge dat allemaal samen moet betalen: én de waarborg én de naamplaatjes én de sleutels, dan gaat uw haar wel recht staan."

"Ik kan mij niet herinneren welke extra kosten het waren. Het waren er 2, maar het was wel verschieten. Het was veel."

"Ik stel voor da ze u eerst een beetje tijd geven. Da ze die extra kosten pas later aanrekenen. Of binnen de zoveel maand. Ofda we dat kunnen afbetalen."

Voorstellen:
De maatschappij zou nieuwe huurders de mogelijkheid moeten geven om de extra eenmalige kosten pas de volgende maand te betalen.
Voor de berekening van deze eenmalige kosten moet men, net als bij de huurprijs, het inkomen als basis nemen.

Energiekosten

Verwarming met elektriciteit is duur.
Dikwijls ontbreken individuele meters die het eigen verbruik registreren.
De zekeringenkasten bevinden zich niet altijd in de woning (in de gang, enkele verdiepingen lager, in de kelder, …) waardoor het geen kunst is om elektriciteit af te takken.
Gemeenschappelijke rekeningen en de berekeningswijze van de huurlasten zijn onduidelijk.
De verwarmingsinstallatie werkt soms niet t.g.v. van thermostaten die de plaatselijke temperatuur meten, bvb. op het dak van een flatgebouw. De onderste appartementen die minder zonlicht krijgen, zijn vaak veel kouder dan de bovenste. Omdat het dak warmer is, kan men tijdens koude zomernachten geen verwarming aanzetten. Er zijn tal van situaties waarbij dit hoogst oncomfortabel is (een pasgeboren kind, een zieke, een bejaarde, …). Maar dit heeft ook zijn weerslag op de energiekosten. Wanneer huurders de verwarming niet kunnen aanzetten naar hun eigen behoeften, kunnen zij ook de energiekosten niet doen dalen.

"Ze hebben bij ons de elektriciteit eens een tijd lang afgetapt. Wij kregen een enorme rekening, maar de maatschappij staat achter ons, omdat het echt niet kan dat we zoveel verbruikt zouden hebben."

Voorstellen:
Bij nieuwbouw moet men verwarming met aardgas en individuele meters voor energie en water voorzien.
Bij renovaties zou men telkens de mogelijkheid moeten onderzoeken tot het overschakelen naar verwarming op gas en tot het plaatsen van individuele meters. Waar dit mogelijk is, dient dit ook toegepast te worden zonder extra kosten voor de huurders.
Door individuele meters wordt de huurder verantwoordelijk voor het eigen gebruik en is de rekening veel duidelijker.
Het is belangrijk dat de berekeningswijze van de gemeenschappelijke huurlasten transparant is en duidelijk vermeld wordt op de rekening.
De verwarming moet door de huurder individueel aangezet kunnen worden.
Enkel de huurder zelf en de technische dienst mogen bij de meters kunnen.
Om het aftakken van elektriciteit tegen te gaan moeten de zekeringenkasten zich in de woning bevinden.

Huurlasten

Dit zijn de sommen die de huurder naast de reële huurprijs aan de verhuurder moet betalen als vergoeding voor de levering van goederen en diensten. Ze worden maandelijks bij de huur gerekend. Voorbeelden van huurlasten zijn: water- en energiekosten, licht op de gang, poetsdienst, onderhoud van de groenvoorziening, onderhoud van de lift, gebruik van fietsenstalling, …

"Water, elektriciteit, licht van de gang die we niet hebben, poetsen van de trap die we niet hebben. En voor water betaalt iedereen evenveel, of ge nu een gezin hebt met 6 kinderen of ge zijt alleenstaande."

Soms sluit de maatschappij voor elke huurder een *brandverzekering* af en verrekent ze deze kosten in de huurlasten. Dit wordt door velen geappreciëerd.

"Ik vind dat een goed systeem dat uw verzekering in uw huur zit, want ge betaalt minder dan dat iedereen zich apart verzekert. Dat is goed, omdat ge dan zeker zijt dat het betaald wordt. Uw huishuur gaat wel omhoog, maar zo wordt het ook beter verspreid."

"Als het zo gaat blijft ge betalen. Want nu moet ge in mijn maatschappij een bewijs afleveren dat ge verzekerd zijt voor ge erin trekt, maar als ge het een jaar na datum niet meer betaalt, weten ze van niks. Ik moet toegeven dat ik zelf geen verzekering betaal."

"Ik vind het goed dat de maatschappij het verzorgt, dan is het goedkoper, heb je geen geloop en geen kopzorgen."

Voorstellen:
Het is voordeliger dat de huisvestingsmaatschappij zelf een brandverzekering afsluit per huurder en deze kosten verrekent in de huurlasten. Zo is er steeds een verzekering voor het gebouw, is de huurder wettelijk in orde en is de uiteindelijke kost van de brandverzekering voor de huurder lager dan wanneer iedereen zich individueel verzekert.
De huurlasten dienen duidelijk apart opgesomd te worden op de maandelijkse rekening. De huurder moet ook op de hoogte zijn van de berekeningswijze van deze huurlasten.

PUBLIEK-PRIVATE SAMENWERKING (PPS)

Om de enorme achterstand aan sociale woningen in te dijken, wil de overheid een beroep doen op PPS. Dit komt neer op het aanspreken van privé-fondsen voor iets wat tot nu volledig door de overheid werd betaald. Via PPS zouden bankiers, aannemers en anderen kunnen investeren in sociale huisvesting. De overheid garandeert de investeerders gedurende verschillende jaren een zekere opbrengst. Het ligt voor de hand dat de *financieel meest kwetsbare groepen hier weinig baat bij zullen hebben.*

"Ik hoop dat mensen in de toekomst nog een sociale woning zullen toegewezen krijgen, want met diene PPS! Dat is toch niet logisch. Hoe kunnen ze nu winst halen uit maatschappijen die al in 't rood draaien?"

"Als privé-ondernemers winst willen, zullen de prijzen stijgen. En die willen winst. Waarschijnlijk zullen ze ook strenger worden op huurachterstallen. Door PPS gaan de prijzen omhoog en dan gaan wij dat niet meer kunnen betalen."

HUURSUBSIDIE

De Vlaamse administratie kent in bepaalde situaties huursubsidies toe. Deze kunnen tegemoetkomen aan het probleem van de hoge huurprijzen mits de talrijke knelpunten weggewerkt worden:
Veel mensen weten niets af van het bestaan van een huursubsidie.
De procedure tot het bekomen ervan is niet alleen door weinigen gekend, ze is ook ingewikkeld en bijzonder traag. Bovendien zijn de voorwaarden die eraan gekoppeld zijn veel te beperkend (vereiste van verhuizing, van het niet voldoen van de huidige woning aan bepaalde normen, van de maximum huurprijs van de nieuwe woning, huursubsidie kan max. 3 jaar in sociale huisvesting,…).
De huurder moet de subsidie zelf aanvragen en is er dus zelf verantwoordelijk voor.
De huurprijs verandert echter niet door het krijgen van een huursubsidie. De kans bestaat dat de subsidie voor andere dringende rekeningen wordt gebruikt en dat de huurder daarna toch nog problemen krijgt met het betalen van de huur.

"Dat is een heel lange procedure. Ik heb er toch een gans jaar op moeten wachten. Maar het was dan wel met terugwerkende kracht. En ze rekenen maar 5 vierkante meter per kind. Dat is echt niet veel. 't Wordt ook maar om de 3 maanden betaald. Het zou beter elke maand uitbetaald worden."

Voorstellen:
Het bedrag van de premie zou ervoor moeten zorgen dat huurders maximum 1/5 van hun inkomen aan huur besteden.
De premie mag niet gebruikt worden voor een bestaande huurachterstal.
Het is beter dat een individuele huursubsidie rechtstreeks op de rekening van de sociale huisvestingsmaatschappij gestort wordt die de huurprijs dan aanpast.

"Ik vind dat goed want als ge 't zelf trekt, kunt ge het ook voor iets anders gebruiken. Da's dus een goei idee, maar 'k heb schrik dat dat veel te veel administratie is voor de maatschappijen."

"Maar dan hebben ze toch minder kans op wanbetalers?!"

COMMUNICATIE MET DE (KANDIDAAT-)HUURDER

KENNIS VAN SOCIALE HUISVESTING

Mensen die in armoede leven beschikken doorgaans niet over de informatie die zij nodig hebben en weten ook vaak niet waar ze deze kunnen vinden.
Voordat ze een aanvraag voor een sociale woning kunnen doen, moeten zij weten *wat sociale huisvesting inhoudt.*
Tevens moeten zij zich *bewust zijn van hun recht* op een sociale woning.
Veel mensen in armoede weten niet *waar ze voor een aanvraag* tot een sociale woning *terechtkunnen.*

"Wie heeft allemaal recht op een sociale woning? Hoe wordt dat bepaald?"

"Ik wist het niet op voorhand dat ik recht had op een sociale woning en als ge dat dan moet gaan vragen is dat een hoge drempel."

"Ze hebben op ATV verschillende sociale woningmaatschappijen voorgesteld en ze gaven een telefoonnummer van Antwerpen waar ge naar kunt bellen. Ze vertelden in dat programma waar er allemaal sociale woningen zijn en hoe dat allemaal in zijn werk gaat. Dat is al een begin, maar dat is maar eenmalig. Dan moet ge al geluk hebben dat ge dat toevallig ziet."

"Privé huren is zelfs voor 2-verdieners dikwijls al moeilijk. Want de prijzen swingen de pan uit. Daarom moet iedereen weten wat sociale woningen zijn en wie er recht op heeft."

"Als ze erbij zeggen dat er veel te weinig sociale woningen zijn, is info geven wel OK."

Voorstellen:
Ideëel komen er unieke woonloketten die over de stad verspreid zijn en waar overal dezelfde transparante aanvraagprocedure gebruikt wordt. Zo wordt alle informatie samengebracht en hebben mensen slechts één adres waar ze met al hun vragen over huisvesting (sociaal en privé) naartoe kunnen.
Dit is goedkoper voor de huurder want er is geen verrekening in de huurprijzen. Het is ook makkelijker bereikbaar voor alle sociale huurders.
Er zijn reeds gesprekken aan de gang om alle diensten die met huisvesting bezig zijn, onderdak te

geven in de sociale huizen van de stad en het OCMW. Een vlottere doorstroming van informatie tussen andere diensten wordt dan mogelijk: dat is goed voor de samenstelling van het dossier, voor een waarborg via OCMW, voor woonbegeleiding, enz..) Hierbij behoeft men wel waakzaam te zijn over de neutraliteit van de sociale huizen. Men moet voorkomen dat bij een moeizame samenwerking met één dienst, gehuisvest in het sociaal huis, ook de drempel voor andere diensten in het sociaal huis te groot wordt.
Men zou de unieke woonloketten tevens kunnen onderbrengen in de woonwijzers. Momenteel zijn er echter nog veel te weinig woonwijzers. Als men ervoor kiest unieke woonloketten in te richten in de woonwijzers, moet het aantal woonwijzers drastisch opgevoerd worden.
De dienst moet in ieder geval voor iedereen gemakkelijk te bereiken zijn. Het is wenselijk dat alle bewoners van Antwerpen binnen een bepaalde tijd, bvb. op 30 minuten, bij een centraal inschrijvingsloket kunnen zijn.
Bij dergelijke centrale inschrijvingsloketten moet men zich gelijktijdig bij meerdere maatschappijen kunnen inschrijven (eenmalige inschrijving).
Sociale woningmaatschappijen zouden meer promotie moeten voeren. Ze kunnen hun aanbod, de voorwaarden om sociaal te kunnen huren en de bestaande voorrangsregels duidelijk maken in de media en bij verschillende diensten en organisaties. Dergelijke informatiecampagnes zouden regelmatig herhaald moeten worden. De stedelijke en de Vlaamse overheid kunnen hier een belangrijke rol in spelen.
Het zou ideaal zijn dat er een groen (gratis) telefoonnummer komt waar men met vragen omtrent sociale huisvesting terecht kan.

"Je zou één bureau moeten hebben voor alle maatschappijen samen, waar iedereen terechtkan voor inlichtingen."

"Als dat 1 loket wordt ingevoerd op een sociale dienst van bijvoorbeeld een stadskantoor of een wijkkantoor zullen mensen het snel weten, want iedereen moet daar toch komen. En daar kan makkelijk een dienst bijgezet worden. En als het in een wijkkantoor zit, is het bijvoorbeeld gemakkelijker om een attest van gezinssamenstelling aan te vragen. En dan is het ook voor niemand ver lopen"

INFORMATIE OVER DE AANVRAAGPROCEDURE

De meeste kandidaat-huurders weten niet dat het volgnummer van hun aanvraag niets zegt over de plaats in de rij wachtenden.
Evenmin zijn ze op de hoogte van het feit dat men voor woningen in aantrekkelijke wijken meestal veel langer moet wachten dan voor woningen aan de rand van de stad. Hetzelfde geldt naargelang van het aantal kamers: hoe meer men er wil, des te langer men zal wachten.

Dat het aanvraagregister bij elke sociale woningmaatschappij wettelijk openbaar is, wordt niet voldoende gecommuniceerd naar potentiële huurders. Mensen hebben recht op deze informatie. Daarnaast moet het aanvraagregister door de aanvrager makkelijk raadpleegbaar zijn.

"Informatie is heel belangrijk: als je nr. 6432 bent, wat wil dat dan juist zeggen?"

"Bij elke dienst moet ge op een ander moment bellen om te horen waar je op de wachtlijst staat en dat is dikwijls maar 1 uur in de week."

"Ze zouden de wachtlijsten ook op internet kunnen zetten. Dan zijt ge niet gebonden aan de openingsuren van de diensten."

Voorstellen:
Mensen die zich inschrijven voor een sociale woning hebben recht op verstaanbare informatie. Bij die informatie hoort uitleg over het volgnummer, over de geschatte wachttijd (per soort van woning en per aangevraagde locatie), over het inzagerecht in het aanvraagregister van de maatschappij (wanneer inzage? hoe gebeurt dat concreet?)…), over het recht tot weigeren van een aangeboden woning, over de klachtenprocedure, enz... Deze informatie zou mondeling en schriftelijk in een eenvoudige taal gegeven moeten worden. Zo kan men het thuis in alle rust nog eens doornemen of het iemand anders laten lezen.
Het geheel aan rechten en plichten van kandidaat-huurders moeten eenvoudiger en doorzichtiger zijn. Mensen in armoede behoeven niet alleen op de hoogte te zijn van hun plichten en hoe deze na te komen, ze moeten ook hun rechten kennen en weten hoe ze deze kunnen laten gelden.
Naast het recht voor de aanvrager tot inzage van het aanvraagregister kan nagedacht worden over een inlichtingsplicht van de maatschappij. De kandidaat-huurder zou door de maatschappij bij de 2-jaarlijkse actualisatie op de hoogte kunnen gebracht worden van de evolutie van zijn aanvraag.
Misschien kunnen de wachtlijsten op het internet gezet worden maar dan moeten garanties worden ingebouwd ter bescherming van ieders individuele privacy.

BEKENDMAKING VAN DE REDEN VAN LEEGSTAND

Het is pijnlijk voor kandidaat-huurders die reeds een of meerdere jaren op een wachtlijst staan, te moeten vaststellen dat sociale woningen soms leeg staan. Dat heeft o.a. te maken met het feit dat een toewijzing dikwijls heel wat tijd vergt. Men roept soms slechts één kandidaat-huurder op. Als die niet reageert of uiteindelijk de woning weigert, is er al heel wat tijd verstreken. In andere gevallen staat de woning leeg omdat ze gerenoveerd zal worden. Huisvestingsmaatschappijen renoveren hun woningen meestal per appartements- of huizenblok en laten bijgevolg woningen leeg staan zo lang de renovaties niet kunnen starten.

Voorstel:
Men kan een aankondigingbord plaatsen bij woningen die gerenoveerd zullen worden en om die reden leeg staan.

INFORMATIE OVER DE HUURPRIJSBEREKENING EN DE MOGELIJKHEID TOT HERZIENING

De huurprijs wordt berekend op de inkomsten van drie jaar geleden. Als het inkomen plots sterk wijzigt kan men een huuraanpassing vragen. Het in aanmerking te nemen gezinsinkomen moet daarvoor in de loop van het jaar gedurende minstens 3 opeenvolgende maanden met meer dan 20% gedaald zijn t.o.v. het inkomen van drie jaar geleden. Veel kansarme sociale huurders zijn hier niet van op de hoogte.

Voorstellen:
De huurder heeft recht op duidelijke informatie over de huurprijsberekening.
Hij moet eveneens verwittigd worden van de indexering van de huurprijzen.
De maatschappij zou de huurders meermaals op de hoogte moeten brengen van de mogelijkheid tot een huurprijsherziening.

DIENSTVERLENING

SOCIALE DIENSTVERLENING

Sommige maatschappijen hebben *geen sociale dienst*.
In andere gevallen is er *maar één* (aan andere kant van de stad), vaak slechts op beperkte momenten voor publiek bereikbaar.
De sociale dienstverlening is *onvoldoende gesubsidieerd* door de overheid waardoor de kosten worden verrekend in de huurprijs en de huurder uiteindelijk de dienstverlening zelf betaalt.

"Ik woon in Wilrijk en ik moet helemaal naar Deurne en dan moet ge nog goed weten waar het is anders vindt ge het niet."

"Awel ik woon ook in Wilrijk en ik moet naar Berchem, maar da's nog ni 't ergste. Die van Berendrecht mogen ook naar Berchem komen hé!"

Voorstel:
Alle diensten die met (sociale) huisvesting bezig zijn, moeten onderdak krijgen in unieke woonloketten. (cfr. 3.1.) Zo wordt alle informatie samengebracht en hebben mensen slechts één adres waar ze in hun omgeving met al hun vragen over (sociale) huisvesting naartoe kunnen.
Het is noodzakelijk dat de overheid investeert in infrastructuur én in welzijn. Indien het uitbouwen van de dienstverlening in de sociale huisvesting door voldoende overheidssubsidies ondersteund wordt, moet de sociale dienstverlening niet langer verhaald worden op de huurders.

DIENSTVERLENING VOOR KANDIDAAT-HUURDERS

Waar maatschappijen samenhokken

Momenteel zijn de aanvragers die op een wachtlijst staan, kandidaat-huurder van een bepaalde maatschappij. Ze zijn veel minder aanvrager van een bepaalde woning in een bepaalde buurt terwijl dit meestal hun enige bekommernis is. Voor kandidaat-huurders is de maatschappij bij wie ze uiteindelijk huren van veel minder belang dan het snel vinden van een goede en betaalbare woonst. *Om sneller aan een sociale woning te geraken zijn ze bij verschillende maatschappijen ingeschreven.*

De Antwerpse huisvestingsmaatschappijen hebben geen inzage in elkaars aanvraagbestanden met als gevolg dat heel wat aanvragen dubbel gebeuren. Aangezien zij geen weet hebben van elkaars leegstaande woningen *kunnen zij eigen aanvragers niet doelmatig doorverwijzen*. Anderzijds zijn aanvragers hierdoor verplicht zich bij meerdere maatschappijen in te schrijven wat de overzichtelijkheid voor de aanvrager bemoeilijkt.

Mensen schrijven zich in bij meerdere maatschappijen omdat ze denken hierdoor hun kansen op een snellere toewijzing te verhogen. Dubbele inschrijvingen zijn dus een gevolg van het tekort aan sociale woningen. Kandidaat-huurders die hun aanvraag naar andere maatschappijen laten doorsturen, staan er niet steeds bij stil dat niet alle maatschappijen woningen hebben in de buurt van hun voorkeur. Zij krijgen dan een bericht van inschrijving van een maatschappij maar weten niet dat deze hen geen woning kán toewijzen.

Voorstellen:
Maatschappijen met een woningaanbod in eenzelfde regio of buurt voegen hun aanvragen voor die locatie samen. Dergelijke regionale of lokale centrale wachtlijsten voorkomen dubbele inschrijvingen en verhogen de transparantie voor de aanvrager en voor de maatschappij.
Anderzijds vinden we het wenselijk dat een uitwendig controleorgaan toeziet op de correctheid van plaatselijke procedures en elke vorm van uitsluiting tegengaat.
Een maatschappij die een aanvraag krijgt voor een buurt waar zij geen woningen bezit, plaatst de kandidaat niet op haar wachtlijst. De aanvrager wordt hierover ingelicht en vervolgens doorverwezen naar een maatschappij van welke het aanbod wél tegemoet komt aan zijn vraag.

De aanvraagprocedure

De aanvraagprocedure zelf is het volgende obstakel dat kandidaat-huurders moeten overwinnen: *er moeten allerlei papieren en attesten verzameld worden waarvoor men doorgaans op verschillende plaatsen moet zijn.* Zo moet de kandidaat de juiste documenten voorleggen betreffende het inkomen van drie jaar terug. Het gaat hier over het laatste aanslagbiljet of een verklaring dat de kandidaat geen belastbaar inkomen genoot het betreffende jaar. Daarvoor moet men langs de Dienst Belastingen. Het kan echter ook gaan over documenten omtrent vervangingsinkomens waar men elders voor moet aankloppen (mutualiteit, RVA, OCMW, …). Verder is een attest van gezinssamenstelling vereist dat men kan bekomen bij de gemeente. Voor kinderen ouder dan 18 jaar moet een verklaring afgeleverd worden door de Kas voor Gezinsvergoedingen waaruit de uitbetaling van kinderbijslag of wezentoelage blijkt. Sommige maatschappijen maken gebruik van het nationaal register om de gezinssamenstelling te bepalen waardoor de kandidaat dit attest niet zelf moet voorleggen. Zodra de gezinssamenstelling wijzigt, moet de maatschappij hiervan onmiddellijk op de hoogte gebracht worden (en moet er dus opnieuw een attest afgeleverd worden). Als dit van toepassing is, moet ook een bewijsstuk van invaliditeit (van de kandidaat of een gezinslid) ter beschikking gesteld worden van de maatschappij. Dit kan men bekomen bij de Dienst Volksgezondheid of bij de kas die de invaliditeits-vergoeding uitbetaalt.

Het verzamelen van deze attesten is op zich al een hele lijdensweg. Verschillende diensten liggen niet steeds bij de deur of in elkaars buurt en het openbaar vervoer is niet gratis. Er moet bovendien rekening gehouden worden met openingsuren en bij heel wat diensten moet men lang aanschuiven. Als attesten per post worden afgeleverd, moet men heel wat geduld hebben. Telefoneren kost geld en het bekomen van één attest wordt erg duur als men van een GSM naar een vaste lijn belt en daarbij nog ettelijke keren wordt doorgeschakeld.

"Je moet een hoop papieren bijeen krijgen en zelf invullen of dat laten doen."

Voorstel:
De maatschappijen moeten, mits het akkoord van de aanvrager, zelf de nodige attesten kunnen opvragen en verzamelen. Aangezien sommige maatschappijen dit reeds doen wat betreft de gezinssamenstelling, moeten alle maatschappijen op deze manier te werk gaan voor dit attest. Het automatisch opvragen van andere papieren zou onderzocht moeten worden.

VERSCHILLENDE MAATSCHAPPIJEN HANTEREN VERSCHILLENDE REGELS.

Vb. Bij de actualisatie van de wachtlijsten vraagt de Ideale Woning enkel een bewijs van inkomen van 3 jaar geleden en bewijzen van zaken die de laatste 2 jaar gewijzigd zijn. Andere maatschappijen vragen ALLE attesten opnieuw.

Vb. Bij de aanvraag wordt soms formulier B gevraagd (verklaring op eer over het niet bezitten van een eigen woonst), CV Huisvesting vraagt dit pas bij de toewijzing. Dit geeft problemen wanneer iemand vraagt om zijn aanvraag vanuit CV Huisvesting door te sturen naar andere maatschappijen. Er moet plots opnieuw een attest voorgelegd worden terwijl de aanvrager van de eerste maatschappij reeds een bewijs van inschrijving ontving: "Alles was toch in orde?!" .

Vb. Sommige maatschappijen verlenen prioriteit op basis van de verblijfsduur in Antwerpen, andere niet: De Goede Woning geeft voorrang aan kandidaten die de voorbije 6 jaar minimum 3 jaar in Antwerpen woonden.

Vb. Huurders die verhuizen binnen dezelfde maatschappij krijgen meestal voorrang op deze die naar een andere maatschappij overstappen (en op kandidaat-huurders die op de wachtlijst staan).

Voorstel:
Er is reeds overleg over meer samenwerking tussen de verschillende sociale huisvestingsmaatschappijen. Het is immers van groot belang dat alle maatschappijen dezelfde, doorzichtige en eenvoudige procedure gebruiken. De stedelijke overheid moet deze samenwerking stimuleren en vergemakkelijken.

Actualisatie van de aanvragen

Minstens elke twee jaar vraagt de maatschappij per brief of de aanvrager zijn inschrijving wil vernieuwen. Als de kandidaat-huurder hier niet op reageert, wordt zijn aanvraag geschrapt. Heel wat mensen verliezen op deze manier hun inschrijving zonder dat ze daar zelfs van op de hoogte zijn.
Elke 2 jaar moeten *opnieuw alle attesten en papieren verzameld* worden.
Sommige armen kunnen slecht of niet lezen en/of schrijven en reageren daarom niet op brieven van de maatschappij, mensen in armoede zijn soms bang van "officiële enveloppen" en doen ze niet open.

Als een kandidaat-huurder zijn *papieren te laat* binnenbrengt, is de kans groot dat hij *van de lijst geschrapt* is.

"Er is de 2-jaarlijkse vernieuwing van de aanvraag waardoor veel mensen hun aanvraag stopt. Omdat de maatschappij u elke twee jaar een brief moet sturen, moet ge elk nieuw adres doorgeven aan hen. Hier denken we dikwijls niet aan als we verhuizen. Als ge dan ook bij verschillende maatschappijen opgeschreven staat, is het nog moeilijker. Kunnen ze uw adres zelf niet ergens opvragen?"

"Het probleem is dikwijls dat ze niet weten dat ge bij een ander maatschappij woont. Ze geven alles aan elkaar door, maar dat zouden ze dan ineens niet kunnen doorgeven."

Voorstellen:
De maatschappijen moeten voor deze actualisatie een beroep kunnen doen op het bevolkingsregister waardoor zij steeds over de meest recente adressen van hun aanvragers beschikken.
Niet reageren op een schrijven van de maatschappij i.f.v. de tweejaarlijkse actualisatie van de aanvragen mag niet automatisch leiden tot schrapping van de aanvraag. Dit zorgt namelijk voor een systematische uitsluiting van bepaalde groepen aanvragers. Wel kan er een aanduiding komen op de wachtlijst bij de kandidaat-huurders die de eerste keer niet reageerden. Zo kunnen er extra pogingen ondernomen worden om hen per post of telefonisch te contacteren. Pas na meerdere pogingen kunnen deze kandidaat-huurders geschrapt worden van de wachtlijst.

Plaatsbezoeken en plaatsbeschrijvingen

"Vroeger ging iemand van de maatschappij mee naar het appartement. Nu moet ge alleen gaan zien en moet ge voor de sleutel een borg van 20 EURO betalen. Als er mankementen zijn, moet ge die doorgeven aan de Technische Dienst. Maar ge moet soms al ne specialist zijn om mankementen van in 't begin te zien."
"Ik nam een appartement over in de staat dat ik het zag: met behang en vloerbekleding. Maar toen ik nadien opnieuw verhuisde moest ik het behang en de vloerbekleding wegdoen. Dat was verschrikkelijk moeilijk en omdat de maatschappij het op 't einde zelf deed, verloor ik mijn waarborg en moest ik nog opleggen. Dat hadden ze mij in het begin niet gezegd."

Voorstel:
Indien mogelijk zou iemand van de maatschappij mee moeten gaan kijken met de kandidaat-huurders. Die persoon zou zelf tekortkomingen kunnen vaststellen en ze doorgeven aan de Technische Dienst.
Er mag geen borg voor een sleutel gevraagd worden. Een kopie van de identiteitskaart moet volstaan.

DIENSTVERLENING BIJ RENOVATIES

Renovaties terwijl de huurder in de woning blijft wonen, zorgen voor een ernstig gebrek aan comfort.
Mensen met middelen kunnen verhuizen of ondertussen tijdens verbouwingen elders gaan wonen, armen niet. Dat betekent altijd heel wat ongemak en last tijdens de verbouwingen. Niet zelden is de situatie ronduit onleefbaar.

"Ze zeggen dat ge tijdens renovaties thuis kunt blijven zitten, maar die werkmannen hebben dat niet graag en ge zit den hele tijd in het lawaai. Waar moeten mensen dan naartoe die geen familie hebben? Uw voordeur staat ook den helen dag open."

"Bij ons gaan ze renoveren. Ze dwingen ons niet van te verhuizen maar we kunnen bepaalde weken wel niet koken, douchen, naar 't w.c. gaan, enzovoort! Ook staan de werkmannen ongevraagd 's morgens in uw huis en doen ze hun werk niet altijd proper. Hun vuil laten ze soms gewoon liggen. 't Is ni leefbaar, maar verhuizen kost teveel geld! Dat kunnen we niet, want dan moet ge opnieuw nen borg betalen en als 't tegenzit ook een extra maand huur. Ofwel hebt ge geld dat opzij staat en dan ben je dat kwijt om te verhuizen. Ofwel hebt ge geen geld en dan zit ge in de rommel. Ge hebt dan al een klein living en als ze uw badkamer en uw keuken komen renoveren, moet ge uw wasmachine en zo ook nog eens in de living zetten. En ze beginnen al te werken om 7 uur 's morgens."

Voorstel:
Bij ingrijpende en/of langdurige renovaties, moet de maatschappij de huurder ondertussen elders huisvesten en moet de huurder een verhuispremie krijgen. Bij dergelijke werken is het onaanvaardbaar dat huurders in hun woning blijven wonen.

DIENSTVERLENING BIJ VERHUIZEN

Voor een eventuele premie bij een gedwongen verhuis ten gevolge van renovaties moet de huurder bewijsstukken afleveren. De premie wordt pas een hele tijd NADAT men al verhuisd is, uitbetaald. Daardoor moet de huurder de verhuiskosten eerst met eigen middelen financieren.

Voorstellen:
Verhuispremies moeten de verhuis- en inrichtingskosten volledig dekken(vergelijk Nederland € 5000, Duitsland, zie nota van PASH over huurprijzen)
De procedure voor het bekomen van deze premie dient duidelijk gecommuniceerd te worden naar de huurders. Het is belangrijk dat ze eenvoudig en snel is.
De maatschappij kan in de mate van het mogelijke zelf de nodige gegevens hiervoor verzamelen.
De verhuispremie behoeft uitgekeerd te worden vooraleer men verhuist.
Mensen die in armoede leven moeten op de hoogte zijn van de diensten waar ze terechtkunnen voor kosteloze verhuis- en inrichtingswerken. Deze diensten zouden hun aanbod regelmatig onder de aandacht moeten brengen.

Ook mensen die uit een sociale woning vertrekken, hebben het financieel zwaar. Ondanks de ellenlange wachtlijsten moeten zij eveneens drie maanden respecteren bij het opzeggen van hun huurovereenkomst.

"Als ge dan met een opzeg zit van 3 maanden en ge moet die betalen. In de privé moet ge niet betalen als ge nen andere huurder hebt gevonden voor uw appartement. Kan dat bij sociale woningen ook ni? De wachtlijsten zijn toch zo enorm lang, dan moeten ze toch direct ne nieuwe huurder hebben?!"

"Ge moet dubbele huishuur betalen en ne waarborg en ge moet alles terug in 't wit schilderen en ge moet nog verhuizen en zo en da kost allemaal veel geld."

Voorstel:
Er moet sneller worden overgegaan tot toewijzing. Centrale wachtlijsten per regio met één aanvraagprocedure kunnen daarbij helpen. Als toewijzingen sneller gebeuren, betekent dit de mogelijkheid van kortere opzegtermijnen voor de huurder, minder leegstand en minder derving van huurgelden voor de maatschappij.

"Ge geeft dan aan dat ge die duur woning niet kunt blijven betalen en dat ge naar een goeiekopere wilt maar dienen assistent zegt dan dat ge dubbele huur gaat moeten betalen en nog eens ne waarborg dus ge kunt beter niet verhuizen want dan wordt het allemaal nog vele duurder."

DIENSTVERLENING BIJ HUURACHTERSTAL

Veel mensen die in armoede leven ervaren het beleid inzake huurachterstal nu reeds bureaucratisch en hard. Er is weinig gesprek mogelijk over achterstal en een afbetalingsregeling. De sociale dienst treedt in sommige gevallen op als schuldeiser en de maatschappij geeft na één maand achterstal het dossier al door aan een deurwaarder die dan reeds dreigt met uitzetting. Het gevolg is dat de huurder na één maand achterstal opgezadeld wordt met administratiekosten.
Dreigbrieven na 1 maand getuigen niet van klantvriendelijkheid.
De kleinste afbetalingen die men accepteert zijn soms te hoog (100 € i.p.v. 20).
Een maandelijkse afbetaling samen met de huur is financieel zwaar voor mensen die in armoede leven. Als daar dan nog een huurprijsstijging bij komt, betekent dit wel eens de druppel die de emmer doet overlopen.

Men blijft regelmatig aandringen om meer af te betalen, er is soms weinig of geen dialoog mogelijk.

Sommige maatschappijen willen dat een schuld in de loop van hetzelfde jaar wordt aangezuiverd. Dat zou administratief het makkelijkst zijn. Het afbetalingsplan is dan afhankelijk van het moment waarop een achterstal werd opgelopen. Als iemand zijn huur van januari niet betaalde kan hij deze achterstal spreiden over de elf komende maanden. Anders wordt het wanneer een huurder in september zijn huur niet betaalt: de schuld moet dan vergoed worden in drie schijven.

"Hoe sociaal is sociale huisvesting? Ik kon mijn huur ook niet betalen en moest ook 100€ per maand bovenop mijn huur betalen. Ik heb gezegd dat zoiets niet gaat maar 20€ per maand wel haalbaar is. Dat wilden ze niet. Pas toen mijn assistent van de mutualiteit gebeld had, lukte het. Maar dan nog bellen ze elke 3 maanden om te vragen of ge toch niet méér kunt afbetalen. En dus ging ik weer naar de ziekenkas … en was het terug in orde. Diegene die belt om meer te betalen is de sociale dienst zelf!"

"Ge moet er voorzichtig mee zijn om zelf initiatief te nemen een hoger bedrag te betalen. Want dan denken ze dat ge dat sowieso kunt blijven betalen."

"Ze zetten u echt onder druk en dreigen met u buiten te zetten. Ze sturen al na één maand brieven waarvoor je dan administratiekosten moet betalen. En na 1 maand schrijven ze al dat je dossier aan hun advocaat is gegeven. En dan moet je dus zelf de stap zetten naar de sociale dienst… wat helemaal niet gemakkelijk is. Ge probeert er zo weinig mogelijk naartoe te gaan: ze helpen u toch niet!"

Voorstellen:
Een afgesproken afbetaling mag in principe slechts gelden tot de jaarlijkse herziening van de huur. Dan moet de huurder de mogelijkheid krijgen om een actualisatie van de afbetalingen te vragen. Wanneer de maatschappij de huurder op de hoogte brengt van de gestegen huurprijs, moet dit bij huurders met huurachterstal vergezeld gaan van de vraag of de huurder zijn afbetalingen wil herzien. Bij een huurprijsstijging kunnen lopende afbetalingen opnieuw met de huurder bekeken worden.
Als de huurder het nodig acht, zou een nieuw afbetalingsplan opgesteld moeten worden. Het uiteindelijke maandelijkse bedrag mag niet hoger zijn dan wat de huurder reeds betaalde aan huur en afbetaling samen, tenzij de huurder dit uitdrukkelijk wenst en financieel kan dragen. Bvb. een huurder betaalt 100 € huur + 20 € afbetaling. Bij de jaarlijkse herziening van de huurprijs stijgt de huur met 10 €. Actualisatie van de afbetalingen betekent in dit geval dat de huurder geen 20 € maar minimaal 10 € per maand moet afbetalen, maandelijks 120 €.
Ook als de huurder zijn inkomen daalt, moet een actualisatie van de afbetalingen op zijn verzoek mogelijk zijn. De huisvestingsmaatschappij kan hier echter ook proactief mee omgaan. Zodra men weet dat een huurder met achterstal zijn inkomen daalde, kan de huurder uitgenodigd worden tot een gesprek om de afbetalingen te herzien.
In een afbetalingsperiode mag men niet aandringen tot grotere betalingen. Een verhoging van de maandelijkse schuldaflossing is wel mogelijk op verzoek van de huurder.

BESLUIT

De toegankelijkheid van sociale huisvesting is vooral voor mensen die in armoede leven ernstig bedreigd. Menswaardig wonen is echter een basisrecht. Wij willen er met dit dossier voor pleiten dat ook mensen die in armoede leven dit recht kunnen doen gelden. Een resolute keuze van de overheid voor een permanente investering in de sociale huisvestingssector is daartoe noodzakelijk. Er moeten niet alleen veel meer sociale woningen bijkomen, ze moeten ook betaalbaar blijven.

Deze problemen zijn algemeen bekend. Doch moet het benadrukt dat mensen die in armoede leven hiervan de grootste slachtoffers zijn. Bovendien zou het opvolgen van de andere voorstellen weinig voelbaar zijn, wanneer men niet tegemoetkomt aan het grote tekort aan sociale woningen en wanneer men de dreigingen voor een sociale huurprijs niet tegengaat.

De *knelpunten in het aanbod* kunnen niet alleen weggewerkt worden door sociale woningen bij te bouwen; er zijn heel wat *alternatieven* waarmee men het aanbod kan uitbreiden:
Door middel van een sociale beheersovereenkomst kunnen leegstaande en verkrotte woningen bijvoorbeeld als sociale woningen worden aangewend.
Ook door een regelgeving uit te werken waarbij de rationele bezetting optimaal is, kan het aanwezige aanbod aan sociale woningen beter benut worden. Daarbij kan men bij renovaties onderzoeken of het mogelijk is bepaalde woningen te vergroten in plaats van te verkleinen, opdat het tekort aan woningen voor grote gezinnen weggewerkt wordt.

Verder kunnen er heel wat *drempels* voor in te gaan op het aanbod voor mensen die in armoede leven weggenomen worden door regelgevingen en procedures aan te passen:
Wanneer men bij de toewijzing van een woning rekening houdt met verschillende factoren is de kans groter dat de kandidaat hierop kan ingaan. Zodoende wordt het aanbod beter afgestemd op de behoeften van de kandidaten.
Wanneer een huurder geen dubbele huur meer moet betalen bij een verhuis wordt het financieel ook makkelijker om in te gaan op het aanbod.

Om de *dreigingen voor een sociale huurprijs* tegen te gaan is de overheid genoodzaakt extra middelen te investeren. Daarnaast moet de regel dat de huurprijs steeds minimum 1/2 van de huurprijs bedraagt wegens het asociale karakter ervan afgeschaft worden. Ook wanneer men elke persoon die deel uitmaakt van een gezin die niet over een inkomen beschikt beschouwt als persoon ten laste, zal de huurprijs beter afgestemd zijn op het vermogen van de huurders.

De bijkomende kosten kunnen beperkt worden door bijvoorbeeld de oude huurwaarborg te verrekenen met de nieuwe. Ook de energiekosten en de huurlasten kunnen voor mensen die in armoede leven een financiële drempel van formaat betekenen.

Sociale Huisvesting

vzw Recht-Op - werking Kiel

Hendriklei 19, 2660 Hoboken

9 september 2003

nieuwe start
- nieuwe groepsleden en vertrekkers
- afspraken rond uitnodigingen en huisbezoeken
- gesprekje over "armoede"
- nieuwe voorlopige taakverdeling
- *korte gedachtewissel over Sociale Huisvesting*

vraag van ATV
- filmen in de groep en interview met 2 groepsleden?

23 september 2003

afspraken
- ontmoetingsdag van verenigingen in Ganshoren
- takenlijst voor 1ste semester
- gesprekje over "armoede"
- dag van verzet tegen armoede
- varia

ATV !!!
- ATV kwam filmen en interviewde Chantal en Viviane
- nabespreking van het bezoek van ATV

7 oktober 2003

ATV
- opname bekeken en ons gedacht gezegd
- gesprek over kansarmoede en Recht-Op

Sociale Huisvesting - DE START

"welke problemen maakte je zelf al mee?"

varia
- dag van verzet tegen armoede: afspraken overlopen
- vraag van Armoedecel, Elke Deforce : "vergaderingen bijwonen tot eind 2003?"

21 oktober 2003

Sociale Huisvesting
- *wie huurt bij welke maatschappij ?*
- *ervaringen met wachtlijsten*
- *veranderen van maatschappij*
- *verhuizen*
- *bewonersraden*

varia
- dag van verzet tegen armoede : evaluatie
- grote bijeenkomst en persconferentie van APGA

4 november 2003

Sociale Huisvesting

bewonersgroepen en -raden
- *hoe is het nu ? (Melina en CV Huisvesting)*
- *knelpunten en wat willen we anders ?*
- *verschil tussen bewonersraad en -groep ?*
- *voorwaarden voor bewonersgroepen*

varia

in het buurthuis...
- bingo
- uitleg St-Bernardsestwg door de Stad
- Suikerfeest

18 november 2003

Sociale Huisvesting

1. de Sociale Dienst
- *knelpunten*

2. we nodigen Frederik Willems uit die 15 bewonersverenigingen coördineert (PASH, Cel Sociale Huisvesting)

varia
- moedergroep van Inloopcentrum (Bianca en Faïda)
- uitleg St-Bernardsestwg door de Stad
- dialooggroep OCMW in Brussel
- jaarboek Armoede en Sociale Uitsluiting
- forumvergadering van het Vlaams Netwerk

2 december 2003

Sociale Huisvesting

1. de Sociale Dienst
- *informatie : openingsuren, folders, …*
- *huisbezoeken*
- *de ideale sociale dienst: voorstellen*

2. flattoezichters

varia
- bezoek van 40 studenten op 16 december
- de WinkelMIX
- uitleg St-Bernardsesteenweg : evaluatie
- jaarboek Armoede en Sociale Uitsluiting: evaluatie
- forumvergadering van het Netwerk : evaluatie

16 december 2003

Sociale Huisvesting

1. *terugblik*
   - *welke deelthema's hebben we besproken?*
2. *vooruitblik*
   - *welke sporen kunnen we verder uitwerken?*
3. *Elke ging naar een PASH-vergadering*
4. *Viviane werd geïnterviewd voor Radio 1*

varia
- nieuwe regel : géén discriminerende uitspraken
- nieuwe kandidaten voor de groep
- nieuwjaarsreceptie van Recht-Op Kiel

13 januari 2004

Sociale Huisvesting

1. ***vooruitblik***
   - *welke sporen kunnen we verder uitwerken?*
   - *2004 : externen uitnodigen, ons informeren, ...*
2. ***bespreking van de vergadering van 27 januari '04***
3. ***subgroepje ter voorbereiding van contact met Frederik Willems, Cel Sociale Huisvesting***

varia
- studiedag Ervaringsdeskundige in de Armoede in Antwerpen op 3 februari 2004
- cursus Spelen met Taal in buurthuis De Tiret
- Chantal werd gevraagd voor een interview

23 januari 2004

EXTRA VERGADERING met SUBGROEP
(Mieke, Monique en Wim)

Sociale Huisvesting *voorbereiding 27-01-04*

- **onze knelpunten en vragen :**
  - **toegankelijkheid**
    (prijzen, wachtlijsten, aanvraag, toewijzing)
  - **kwaliteit van de WONING**
  - **kwaliteit van het WONEN**
  - **renovaties, (gedwongen) verhuizen, premies**
  - **sociale dienst**
  - **bewonersgroepen**

27 januari 2004

Sociale Huisvesting

bezoek van Frederik Willems, PASH, Stad Antwerpen - Cel Sociale Huisvesting
- ***vragen en knelpunten van groepsleden***
- ***reactie van Frederik : antwoorden, mogelijke samenwerking Cel Sociale Huisvesting en PASH, andere contactpersonen of belangrijke diensten, welke problemen op welke plaats aankaarten?,...***

varia
- overlegvergadering De Link op woe 28-01-04
- forumvergadering **Huisvesting** op don 05-02-04

10 februari 2004

Sociale Huisvesting

1. *nabespreking Forumvergadering 5-02-04 over Huisvesting*
2. *nabespreking contact met Frederik Willems*
   - *wat is PASH?*
   - *andere mogelijke contacten, sporen*
3. *1ste deel video over Sociale Huisvesting*

varia
- bijeenkomst over verhuis van buurthuis De Tiret en De Rits
- 2de handsverkoop van kleding en speelgoed van Gezinsbond
- Grote Samenkomst APGA op 20-02-04 over een schepencollege over armoede

17 februari 2004

Sociale Huisvesting

1. *sociale mix...*
   - *4 stellingen, discussie*
2. *huursubsidie – installatiepremie :*
   - *wat is het? ervaringen...*
3. *ons project*
   - *bezoek van Buurttoezicht*
   - *Bewonersraad Kiel*
   - *bezoek aan Huurdersbond*

varia
- Grote Samenkomst APGA op 20-02-04 : het schepencollege over armoede
- wie gaat mee naar de Werkwinkel op 18-02-04?

2 maart 2004

Sociale Huisvesting

1. *afspraken...*
   - *PASH-vergadering op 2-03-04 : wie?*
   - *naar Huurdersbond op 11-03-04 : wie?*
   - *voorbereiding bezoek aan Buurttoezicht : wie?*
2. *terugbetaling onroerende voorheffing???*
3. *verschil tussen sociale woningen van het OCMW en die van een maatschappij*
4. *2de deel video over Sociale Huisvesting*

varia
- interviews over het OCMW door het Steunpunt : wie?
- gedichten in Buurthuis De Tiret
- Laure gaat weg...

16 maart 2004

Sociale Huisvesting

1. *verslag van...*
   - *de PASH-vergadering op 2-03-04*
   - *bezoek aan Huurdersbond op 11-03-04*
   - *contact met Ombudsdienst van CV Huisvesting*
2. *planning*
3. *preventieve woonbegeleiding*
   - *wat is het? bedenkingen, vragen, meningen,...*

varia
- dossier OCMW 'De kant van de klant' is af !!!
- interviews over het OCMW door het Steunpunt: wie?
- Verbruikersateljee verzamelt negatieve ervaringen met banken: wie?

18 maart 2004

EXTRA VERGADERING met SUBGROEP
(met 8 groepsleden)

Sociale Huisvesting

- voorbereiding van de deelname van de buurttoezichters aan de groepsvergadering van 23 maart 2004

23 maart 2004

Sociale Huisvesting

bezoek van Buurttoezichters :

- *wat is het Buurttoezicht? wat doen jullie wél/niet?*
- *bevoegdheden? moeten we jullie binnenlaten?*
- *met welke problemen kunnen we bij jullie terecht?*
- *wat zien jullie als veel voorkomende problemen van sociale huurders?*
- *open gesprek met vraag en antwoord...*

varia

- Denk- en Dialoogdag van De Keeting: wie gaat mee?
- interviews over armoede door Het Laatste Nieuws: wie?
- voorstelling van ons dossier bij Monica De Coninck: wie gaat mee?

30 maart 2004

Sociale Huisvesting

1. ***nabespreking van bezoek van Buurttoezicht***
2. ***ons project : onze sporen, herschikking van de deelthema's***
3. ***planning na Pasen***

varia

- dossier OCMW 'De kant van de klant' werd voorgesteld aan Monica De Coninck. We gaan het ook aan de Raad presenteren, 30 voorstellen brengen en de video 'Armoede is...' laten zien. Het OCMW koopt 300 dossiers : één voor elke maatschappelijk werker!
- nieuw subgroepje voor het opstellen van een folder, gericht naar kansarme mensen, NIET naar diensten zoals onze gewone folder.. wie?

27 april 2004

Sociale Huisvesting

bezoek van - vorming door An Beerlandt van de Huurdersbond :

- ***de huurprijzen***
- ***het sociaal huurbesluit***
- ***vrij gesprek met vraag en antwoord***

varia

- schepencollege over armoede : wie gaat mee?
- Vooruitgangs- en Toekomstverkennend Congres : wie gaat mee?
- wie wil zich door Annabel laten interviewen voor haar eindwerk?

11 mei 2004

Sociale Huisvesting

voorbereiding van bezoek van Ombudsdienst

- *programma van de vergadering*
- *wat zeggen we? wie?*
- *welke vragen stellen we?*

varia

- het dossier 'De kant van de klant' op de Raad van het OCMW : nabespreking
- schepencollege over armoede : nabespreking
- Vooruitgangs- en Toekomstverkennend Congres : nabespreking
- vorming van de Huurdersbond : evaluatie

12 mei 2004

EXTRA VERGADERING met SUBGROEP
(met 5 groepsleden)

Sociale Huisvesting

- voorbereiding van de deelname van de de ombudsdienst van CV Huisvesting aan de groepsvergadering van 18 mei 2004

18 mei 2004

Sociale Huisvesting

bezoek van Ombudsdienst: Erna Engelen en An Kisbulck van CV Huisvesting

knelpunten die zij zien :

1. ***lange wachtlijsten***
2. ***ergernissen over gemeenschappelijk onderhoud***
3. ***samenlevingsconflicten***

varia

- nalezen van een vragenlijst over de effecten van de nieuwe wet op het leefloon : duidelijk en verstaanbaar? wie?
- studiedag van Recht-Op op 10 juni : wie bereidt mee voor?

1 juni 2004

Sociale Huisvesting

voorbereiding van bezoek van Bewonersraad Kiel op 15 juni

wat hebben we al :

- ***knelpunten, vragen en voorstellen***
- ***wat moet er nog bij?***

varia

- studiedag van Recht-Op op 10 juni : voorbereiding op 3 juni
- PASH gaat naar de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij. Recht-Op gaat mee. wie?
- minigroep van de nieuwe folder vergadert morgenvoormiddag...

9 juni 2004

EXTRA VERGADERING met SUBGROEP
(met 3 groepsleden)

Sociale Huisvesting

- **voorbereiding van de deelname van de Bewonersraad Kiel aan de groepsvergadering van 15 juni 2004**

15 juni 2004

Sociale Huisvesting

bezoek van Bewonersraad Kiel

- ***informatie van de Bewonersraad***
- ***het imago***
- ***wie er (niet) vertegenwoordigd wordt***
- ***het tijdstip, de plaats en de grootte van de vergaderingen***
- ***de verslagen van de vergaderingen***

varia

- hoe moeten hulpverleners omgaan met mensen die in armoede leven : een nieuw project voor de groep???
- 17 juni : Forumvergadering van het Vlaams Netwerk over deelname aan het beleid

22 juni 2004

We namen sportief afscheid van Laure en gingen minigolfen!

14 september 2004

Sociale Huisvesting

1. ***kernthema = toegankelijkheid voor mensen die in armoede leven***
2. ***2 kanten = er in geraken + er in kunnen blijven wonen***
3. ***we moeten alles waar we over spraken, indelen en begrenzen…***

varia

- project Armoede en Hulpverlening : wie wil er aan meewerken?
- forumvergadering over communicatie met de school
- feest van het Netwerk in de Zoo
- opening OKIDO Boomsesteenweg

28 september 2004

Sociale Huisvesting

- *kernthema = toegankelijkheid*
- *3 kapstokken waar we alles aan ophangen*
  1. *aanvraag*
  2. *toewijzing*
  3. *kosten* *en een wasmand voor de rest*
- *Dag van Armoede over HUISVESTING : welke diensten nodigen wij uit? wie bereidt onze werkgroep mee voor?*

varia

- project Armoede en Hulpverlening : deelnemers van 't Kiel
- 80-20 regeling van het OCMW
- nabespreking : feest van 't Netwerk in de Zoo, forumvergadering over communicatie met school, opening OKIDO

12 oktober 2004

Sociale Huisvesting

- *alle deelonderwerpen worden overlopen en aan een kapstok gehangen of in de wasmand gelegd*
- *Dag van Armoede over HUISVESTING : bespreking van onze tekst voor inleiding in werkgroep sociale huisvesting, afspraken, dagorde*

varia

- voetbaltornooi op vraag van Wim
- takenlijst tot januari
- mini-groep Nieuwe Folder
- foto's BBQ
- OKIDO Stekelbees
- Lieve over Hotel Jacuzi en cultuurcafé De Rits

26 oktober 2004

Sociale Huisvesting

- *alle deelonderwerpen verder overlopen en aan kapstok hangen of in de wasmand*
- *planning:*
  afbakenen en structureren van geheel, zoeken naar gaten, werknota opstellen, min. 1 contact met sociale woningmaatschappij (toetsen van voorstellen), netwerk zoeken van beleidsmensen

varia

- Zeger van Armoedecel : opvolgen van onze groepen OK?
- stageaanvraag
- petitie voor een beter woonbeleid van Welzijnszorg
- nabespreking persconferentie Budgetplanner, presentatie in Willebroek, 17 oktober Dag van Armoede (onze werkgroep, …)
- project Armoede en Hulpverlening echt gestart

9 november 2004

Sociale Huisvesting

1. *"Aanvraagprocedure" en "Aanbod" in plaats van "Aanvraag" en "Toewijzing"*
2. *aanvraagformulieren*
3. *informatie*
4. *het imago van sociale woningen*

varia

- Forumvergadering over LOKAAL SOCIAAL BELEID op 18-11
- APGA Grote Samenkomst over meewerken met een vereniging, moeilijke brieven van het OCMW, sociaal huis door Recht-Op Borgerhout op 19-11

23 november 2004

Sociale Huisvesting

1. *bespreking van voorstellen over*
   - *imago van sociale huisvesting*
   - *informatie*
   - *wachtlijsten*
   - *inzagerecht - inlichtingsplicht*
2. *planning 2004, bezoek van maatschappelijk werkers van ABC en van Ideale Woning*

varia

- nabespreking van eerste gesprek met stagiaire, Grote Samenkomst APGA
- mini-groep Nieuwe Folder
- wie gaat mee naar de Bewonersraad Kiel?
- voorstelling programma cultuurcafé De Rits

7 december 2004

Sociale Huisvesting

1. *bezoek van maatschappelijk werkers op 14-12, wie bereidt mee voor?*
2. *we hebben 2 documenten : basisdossier en een nota Bewonersparticipatie*
3. *basisdossier wordt overlopen, tekorten besproken en aangevuld*

varia

- in 2005 bestaat Recht-Op 10 jaar! wat kunnen we allemaal doen?
- wijkforum op 7-12 in Seniorenlokaal
- Karen van stadskantoor komt naar permanentie om enquête af te nemen
- APGA Grote Samenkomst op 10-12: Recht-Op Dam over onderhoudsgeld
- APGA werkgroep Sociaal Huis op 13-12

13 december 2004

EXTRA VERGADERING met SUBGROEP
(met 2 groepsleden)

Sociale Huisvesting

- voorbereiding van de deelname van Greet De Leye van de Ideale Woning en Kurt Standaert van ABC aan de groepsvergadering

14 december 2004

Sociale Huisvesting

bezoek van Greet De Leye (Ideale Woning) en Kurt Standaert (ABC), maatschappelijk werkers

- *voorstelling Recht-Op, onze knelpunten en voorstellen*
- *reacties van Kurt en Greet*
- *open gesprek met* ***vragen en antwoorden***

Greet en Kurt hebben ons basisdossier, zullen het bespreken met anderen, brengen het op een vergadering van maatschappelijk werkers van sociale woningmaatschappijen en houden ons op de hoogte...

21 december 2004

Sociale Huisvesting

nabespreking van het bezoek van Kurt en Greet

- nabespreking van wijkforum, enquête door Karen van stadskantoor, APGA Grote Samenkomst, takenlijst, ...
- **de groep**
  uitnodigingen op tijd?, variapunten en affiches aan de muur, opkomst bij vergaderingen, het thema, ...
- **varia**
  ijssculpturen in 't Stad
  turnen voor vrouwen in Hoboken en joggen op 't Kiel
  zondag 26-12 het meisje met de zwavelstokjes, van 13u tot 19u op de Groenplaats
  vrijdag 21-01-05 : **nieuwjaarsreceptie** van Recht-Op Kiel!

18 januari 2005

Sociale Huisvesting

grondige bespreking van de folder 'Hoe schrijf ik mij in voor een sociale woning?' van de Stad Antwerpen

varia

- coördinatrice van OKIDO-Stekelbees komt op bezoek
- nieuwjaarsreceptie Recht-Op Kiel vrijdag 21-1
- studiedag van Een Paar Apart donderdag 27-1
- Forumvergadering over VAKANTIEPARTICIPATIE op vrijdag 28-1

1 februari 2005

Sociale Huisvesting

bespreking van voorstellen en knelpunten over

- *huurwaarborg*
- *verhuizen*
- *huurprijzen*
- *energiekosten*
- *huursubsidie*
- *afbetaling bij achterstal*

varia

- takenlijst
- bevraging Recht-Toppers
- nabespreking nieuwjaarsreceptie en studiedag van Een Paar Apart

15 februari 2005

Sociale Huisvesting

1. ***bespreking van knelpunten en voorstellen over***
   - *extra bijkomende kosten (registratiekosten, sleutels, naamplaatjes, ...)*
   - *huurlasten, energie en water, gemeenschappelijke kosten, brandverzekering, ...)*
2. ***reactie van Greet en Kurt op onze basisnota***

varia

- diensten voor Annabel

1 maart 2005

Sociale Huisvesting

1. *op 15 maart komt schepen van Huisvesting Erwin Pairon : bespreking van wat we zullen bespreken, hoe, wie bereidt verder voor*
2. *we plannen een gesprek met Roland Syvertsen, hoofd dienst Huisvesting, Stad Antwerpen*
3. *andere contacten : raad van bestuur VHM, Tinne van Vlaams Netwerk*
4. *het sociaal huurbesluit wordt herschreven!*
5. *we bekijken de hele nota en discussiëren, vullen aan*

varia

- diensten voor Annabel én Geert
- [illegible]

11 maart 2005

EXTRA VERGADERING met SUBGROEP
(met 5 groepsleden)

Sociale Huisvesting

- voorbereiding van de deelname van schepen van huisvesting, Erwin Pairon, aan de groepsvergadering

14 maart 2005

EXTRA VERGADERING met SUBGROEP
(met 5 groepsleden)

Sociale Huisvesting

- voorbereiding van de deelname van schepen van huisvesting, Erwin Pairon, aan de groepsvergadering

15 maart 2005

Sociale Huisvesting

1. ***bezoek van schepen Erwin Pairon : voorstelling en bespreking knelpunten en voorstellen, Plannings- en Coördinatieraad, uniek loket, opvraging papieren, sociaal beheerrecht, …***
2. ***25-3 APGA Grote Samenkomst over SOCIALE HUISVESTING, wij presenteren ons dossier, 3 werkgroepen (3 kapstokken)***

varia

- kandidaten voor project Armoede en Hulpverlening
- aanbod Steunpunt Vakantieparticipatie

24 maart 2005

EXTRA VERGADERING met SUBGROEP
(met 5 groepsleden)

Sociale Huisvesting

- voorbereiding van de Grote Samenkomst van het APGA over de toegankelijkheid van sociale huisvesting voor mensen die in armoede leven

apgp

GROTE SAMENKOMST
25 maart 2005

de groep van werking Kiel stelt haar thema voor aan…

de toegankelijkheid van
SOCIALE
HUISVESTING
voor mensen die in armoede leven

19 april 2005

een nieuw thema voor de groep
wat was leuk in de paasvakantie? minder leuk? iets slecht gelopen?

kinderopvang : nabespreking bezoek van Arianne van OKIDO
OCMW : wie leest en bespreekt mee basistekst huisbezoeken van het OCMW?

Sociale Huisvesting

1. *nabespreking APGA Grote Samenkomst over SOCIALE HUISVESTING*
2. *werkgroep WONEN van Vlaams Netwerk : wie doet mee?*
3. *gemeenteraadscommissie over Huisvesting op 21-4 : wie gaat mee?*
4. *gesprek met specialisten Geert Inslegers en Gerd De Keyzer van VHM over ons dossier : wie gaat mee?*

varia

- nabespreking bezoek aan Mensana
- gesprek met Mutsaard over hoe klanten te betrekken op 26-4 : wie gaat mee?
- cultuurcafé De Rits : programma
- student fotografie maakt project rond armoede als eindwerk : wie werkt mee?

3 mei 2005

Sociale Huisvesting

1. *gemeenteraadscommissie Huisvesting op 21-4 : uitgesteld*
2. *Vlaamse Gemeenschap : overlegvergadering uitgangspunten nieuw sociaal huurbesluit op 4-5*
3. *vergadering van werkgroep Wonen van het Netwerk op 20-5*
4. *discussie over domicilie- en sociale fraude, over proefcontracten*

varia

- doorgeven van jullie ervaringen aan andere organisaties
- nabespreking lezing van basistekst huisbezoeken van OCMW Antwerpen en van overleg met Mutsaard
- werkgroep positieve actie van stedelijk wijkoverleg
- gerommel in 't Vlaams Netwerk…
- forumvergadering over PARTICIPATIE op 17-5
- APGA Grote Samenkomst over SPORT in Perrierhal op 27-5
- Antwerpse provinciale ontmoetingsdag 10 jaar Algemeen Verslag Armoede
- werkingsverslagen van Recht-Op

31 mei 2005

een nieuw thema voor de groep

- *wanneer heb je je nog eens goed kwaad gemaakt?*
- *verzamelen van allerlei ergernissen die een nieuw thema kunnen inhouden*

Sociale Huisvesting

1. *het dossier : extra vergadering op 7-6 met Geert Inslegers van het VOB en Gerd De Keyzer van de VHM*
2. *Antwerpen: terugkoppeling van de opmerkingen van het hoofd van de stedelijke huisvestingscel, Roland Syvertsen, over ons dossier*
3. *gemeenteraadscommissie Huisvesting op maandag 13 juni*
4. *Onze Woning vroeg ons het dossier te komen voorstellen aan alle maatschappelijk werkers van de Antwerpse maatschappijen*
5. *briefing van het gesprek met Jaak Floridor, kabinetschef van Marino Keulen*
6. *Werkgroep Wonen van het Vlaams Netwerk*

7 juni 2005

EXTRA VERGADERING met Geert Inslegers (VOB) en Gerd De Keyser (VHM)

Sociale Huisvesting

1. *welkom aan Geert en Gerd*
2. *korte voorstelling van Recht-Op*
3. *hoe hebben we aan dit thema gewerkt?*
4. *het woord aan Geert en Gerd over ons dossier*
5. *vrij gesprek met vragen, opmerkingen, …*

14 juni 2005

een nieuw thema voor de groep

- *de ergernissen worden verzameld rond levensdomeinen/basisrechten*

Sociale Huisvesting

1. ***nabespreking van het bezoek van Geert en Gerd***
2. ***nabespreking van gesprek met Greet De Leye (Ideale Woning) en met Frank Lejeune (Onze Woning) naar aanleiding van hun vraag om ons dossier voor te stellen aan de maatschappelijk werkers van alle Antwerpse maatschapppijen***
3. ***nabespreking gemeenteraadscommissie Huisvesting***

28 juni 2005

Sociale Huisvesting

1. *nabespreking werkgroep Wonen van het Vlaams Netwerk*
2. *een nieuwe werkgroep rond huurwaarborg: wie doet mee?*
3. *gemeenteraadscommissie en uitleg van schepen Pairon en gemeenteraadslid Geldof*
4. *wie gaat mee ons dossier presenteren aan 22 maatschappelijk werkers van de Antwerpse sociale huisvestingsdiensten*
5. *Brandpunt 23 wil ons dossier met hun fotomateriaal ondersteunen... hoe zien we dat?*

Varia : …