



caritasstandpunt
Vlaanderen

2016



**HUISVESTING
VOOR MEEST KWETSBAREN**

Brussel, april 2016
© Caritas Vlaanderen vzw
Liefdadigheidstraat 39
1210 Brussel

Verantwoordelijke uitgever

Dominic Verhoeven

Hoofredactie

Thijs Smeyers

Redactie

Lina D'Amico
Tom Devriendt
Steven Valckx

Layout & druk

Licap
Guimardstraat 1
1040 Brussel
T 02 507 05 20
www.licap.be

Foto cover en binnenwerk: © Layla Aerts

Caritas Standpunt

HUISVESTING

Het is absoluut noodzakelijk aandacht te schenken aan nieuwe vormen van armoede en broosheid, waarin wij geroepen zijn de lijdende Christus te herkennen, ook als dit ons blijkbaar geen tastbare en onmiddellijke voordelen brengt: de daklozen, de drugsverslaafden, de vluchtelingen, de noodlijdende volken, de steeds eenzamere en in de steek gelaten ouderen enz. (...) Hoe mooi zijn de steden die ongezond wantrouwen weten te overwinnen en hen die anders zijn, integreren en die van die integratie een nieuwe factor van ontwikkeling maken! Hoe mooi zijn de steden die ook in hun architectonisch plan vol ruimtes zijn die verbinden, relaties tot stand brengen, de erkenning van de ander bevorderen!

Franciscus

Paus Franciscus
Evangelii Gaudium, art. 210

INHOUDSOPGAVE

INLEIDING	3
ACHTERGROND	4
Armoede op de woningmarkt	5
Betaalbaarheid van wonen	8
Discriminatie op de huurmarkt	10
AANBEVELINGEN	14
Huurmarkt	15
> Kwaliteitsvolle huurmarkt	15
> Huurwaarborg	16
> Discriminatie tegengaan	17
Sociale huurmarkt	18
> Onderbezetting en leegstand op de sociale huurmarkt	19
> Woonbegeleiding	19
Dak- en thuisloosheid	20
> Nacht- en winteropvang	20
> Referentieadressen	21
> Housing first	21
Innovatie	22
> Experimenteerruimte	22
> Wonen-Welzijn	23
> Community Land Trust	23
Bibliografie	24



INLEIDING

Huisvesting is, in het nastreven van welzijn voor elke persoon, een belangrijke pijler. Geen of gebrekkige huisvesting hakt in op elke mens. Gedwongen op straat leven, vreet je eigenwaarde en zelfrespect weg. In een slechte woning loop je dan weer risico op gezondheidsproblemen en jouw onderkomen verblijf staat tegelijk ook een uitgebouwd sociaal leven in de weg.

Kinderen die verblijven in slechte woningen – met vochtproblemen, gebrekkig sanitair, kleine kamers – nodigen minder vaak vrienden uit. Daardoor worden zij op hun beurt ook minder vaak uitgenodigd door klasgenoten. Bij de ouders, die wéten dat het huis waar ze noodgedwongen in verblijven nefast is voor hun gezondheid, is het nogmaals slikken wanneer ze merken dat hun kinderen in een sociaal isolement dreigen terecht te komen. Geld om een verjaardag buitenshuis te vieren, is er echter ook niet voorhanden.

Toen Helmut Lotti in het kader van het VRT-programma *Ook getest op mensen* in 2014 gedurende 48 uur op straat verbleef, zei hij dit: “De eerste nacht heb ik gehuild in het park. Het

ergste was de doelloosheid. Eens ik eten had gevonden, had ik geen doel meer. Niemand wil met je praten en iedereen denkt dat je een besmettelijke ziekte hebt. We leven met heel veel mensen samen, maar eigenlijk leven we vooral naast elkaar.”

De woonsituatie van mensen in armoede in België werd al uitvoerig in kaart gebracht. Er is het boek *Leven aan de onderkant* uit 2005 en recenter zijn er de publicaties rond het Grote Woononderzoek 2013, *Wonen in Vlaanderen anno 2013. De bevindingen uit het Grote Woononderzoek 2013 gebundeld* (2015) en *Woonnood in Vlaanderen. Feiten/Mythen/Voorstellen* (2015).

Refererend aan deze werken en aan talloze andere onderzoeken die de jongste jaren uitgevoerd werden rond het thema huisvesting, geeft Caritas Vlaanderen haar visie en aanbevelingen op de belangrijkste problemen in dit domein. Kort en kernachtig, zodat dit een bruikbaar document kan zijn voor beleidsmakers. Tegelijk ook uitdagend, zodat wie wil ook kan teruggrijpen naar brondocumenten en -onderzoeken.

ACHTERGROND





ARMOEDE OP DE WONINGMARKT

In alle bestaande publicaties zijn dezelfde lijnen vast te stellen. Zo weten we, door de cijfers uit 2005 en 2013 te vergelijken, dat de meeste Vlamingen eigenaar zijn van een eigen woning. Tegelijk zien we dat dit aantal afneemt, ten voordele van het aantal Vlamingen in een huurdersstatuut.

Tabel 1

Evolutie eigendomsstatuut (in %) van 1981 tot 2013, Vlaanderen

	2005	2013
Eigenaar	74,4	70,5
Huurder	24,1	27,1
Private huurder	18,5	20,4
Sociale huurder	5,6	6,7
Gratis bewoner	1,5	2,5
N	5211	9955

χ^2 -test voor verschil 2005-2013: $p < 0,001$.

Bron: Woonsurvey 2005, GWO 2013

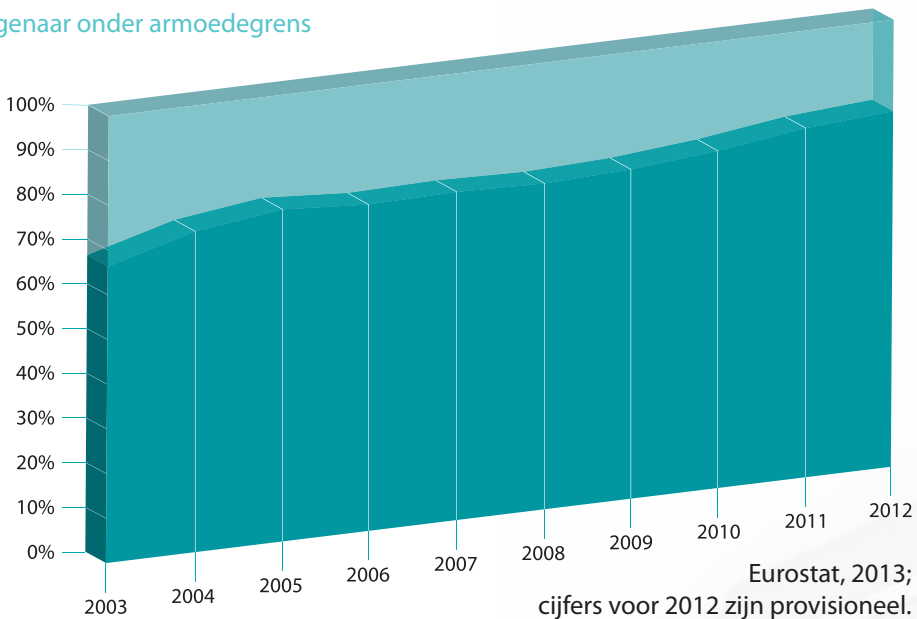
Kijken we naar het armoederisico volgens eigenaarsstatuut, dan zien we dat een groter aantal huurders zich onder de armoedegrens bevindt in vergelijking tot het aantal huiseigenaars. Hier-

uit wordt afgeleid dat mensen die huren een groter armoederisico lopen dan huiseigenaars en dat deze tendens over de jaren heen verder toeneemt.

Figuur 1

Evolutie van het armoederisico naar eigendomsstatuut in België, 2003-2012.

- Huurder onder armoedegrens
- Eigenaar onder armoedegrens



In het Grote Woononderzoek 2013 wordt uitgebreid stilgestaan bij de achtergrondvariabelen die een rol spelen in het eigendomsstatuut van Vlamingen. We geven ze in dit Caritas Standpunt graag mee, zonder er al te diep op in te gaan. Enkele opvallende gegevens zijn dat in het laagste inkomenskwintiel minder eigenaars terug te vinden zijn en meer sociale huurders in vergelijking met het hoogste inkomenskwintiel. Een zelfde correlatie vinden we terug wanneer we tewerkgestelden vergelijken met mensen die

op zoek zijn naar werk. Nog een opvallende vaststelling is dat, vergeleken met de overige sociale huurders, éénoudergezinnen hier oververtegenwoordigd zijn. De correlatie tussen een verhoogd armoederisico en éénoudergezinnen indachtig, hoeft dit niet te verwonderen. Tot slot vestigen we aandacht op de correlaties inzake nationaliteit. Dit is belangrijk om mee te nemen in het licht van de instroom van vluchtelingen uit conflictgebieden: de meesten onder hen zullen terecht komen op de private en sociale huurmarkt.

Tabel 2

Eigendomsstatuut naar achtergrondvariabelen (in rij %), Vlaanderen, 2013 en 2005

Bron: Woonsurvey 2005,
Grote Woononderzoek 2013

	2013			2015
	Eigenaar	Private	Sociale	Eigenaar
Totaal	70,5	20,4	6,7	74,4
Inkomensquintiel				
1	54,5**	26,2	15,0	63,1
2	60,9**	24,3	12,8	69,8
3	71,2	23,5	3,5	71,9
4	80,1	15,7	1,9	80,9
5	84,3	13,3	0,9	85,1
Leeftijdsgroep				
18-34	56,8*	33,5	5,5	51,4
35-44	67,1**	25,2	6,2	78,0
45-64	74,0**	17,0	7,3	80,0
65 en ouder	75,1	15,0	6,8	75,8
Activiteitsstatus				
Tewerkgesteld	72,8**	21,1	4,0	76,7
Brugpensioen	75,8	14,9	6,7	77,2
Werkloos	39,0	42,1	17,7	45,7
Ziek/arbeidsgechikt	44,6**	34,1	18,6	56,7
Overige	67,0	18,3	9,7	60,6
Opleidingsniveau				
Lager onderwijs	64,6*	19,2	14,2	69,3
Lager middelbaar	66,3**	21,3	9,1	72,7
Hoger middelbaar	68,3**	23,5	5,9	73,4
Hoger onderwijs	78,9	16,8	2,2	81,2
Huishoudtype				
Alleenstaand	53,6**	34,0	9,6	57,8
Eenoudergezin	56,5	24,9	15,2	57,7
Koppel zonder kind	80,3	13,8	4,2	80,1
Koppel met kind	83,2*	11,6	3,7	85,8
Andere	55,2	32,9	11,3	57,1
Aantal werkenden in huishouden				
Geen	67,2**	20,2	9,7	71,0
1	61,3**	29,1	7,1	67,5
2	85,5	11,8	1,3	85,2
Nationaliteit				
Belg	72,3**	18,8	6,4	75,0
Niet-Belg, EU-burger	53,7**	39,0	4,4	66,3
Niet-EU	21,4	57,4	18,3	33,7
N	7561	1561	622	3952

χ^2 -test voor verschil tussen 2005 en 2013 van % eigenaars per categorie: *p<0,05, **p<0,01.

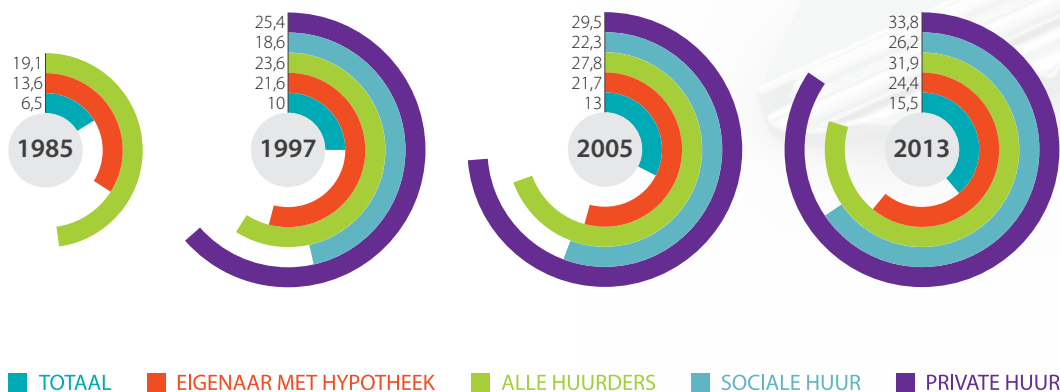
BETAALBAARHEID VAN WONEN

Om de betaalbaarheid van wonen te analyseren, worden de woonuitgaven in relatie geplaatst tot het inkomen van de gezinnen. Dat kan op twee manieren: door een ratio te berekenen van de bruto woonuitgaven t.o.v. besteedbaar inkomen (woonquote) en door het verschil tussen beide te nemen (resterend inkomen). We focussen ons in dit Caritas Standpunt op de woonquote. De woonquote geeft het aandeel van het inkomen weer dat wordt besteed aan woonuitgaven. Wanneer de woonquote te hoog uitvalt, dreigt er bijgevolg een probleem met de betaalbaarheid. Momenteel is de meest gehanteerde vuistregel voor het bepalen van deze grens 30%.

Onderstaande figuur, ontleend aan het Grote Woononderzoek 2013, toont de evolutie van de gemiddelde woonquote tussen 1985 en 2013. We zien dat voor private en sociale huurders dit gemiddelde continu is gestegen in deze tijdspanne. In 2013 bedraagt de woonquote gemiddeld 34% voor private huurders en 32% voor sociale huurders. Voor eigenaars met hypotheek was er een status quo tussen 1997 en 2005, maar sindsdien is de woonquote verder gestegen tot gemiddeld 24% in 2013. Voor alle gezinnen samen, inclusief eigenaars zonder hypotheek, bedraagt het gemiddelde 15%.

Figuur 2

Gemiddelde woonquote, naar eigendomsstatuut, Vlaanderen, 1985-2013



1985: n=6 471; 1997: n=2 731; 2005: n=5 005; 2013: n=9 285.

Bron: Sociaal-Economisch Panel (SEP) 1985 en 1997 (Pannecoucke et al., 2001), Woonsurvey 2005, Grote Woononderzoek 2013

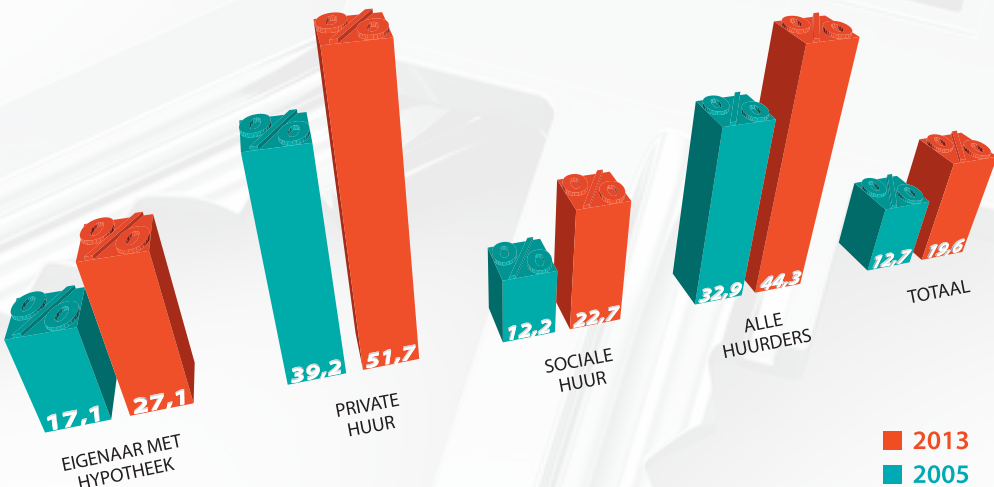
De volgende figuur, eveneens ontleend aan het Grote Woononderzoek 2013, toont de evolutie van de groep met een woonquote boven 30%, voor de verschillende deelmarkten. Voor alle gezinnen samen is dit aandeel toegenomen, van 13% in 2005 naar 20% in 2013. De stijging is terug te vinden in elke deelmarkt. In 2013 heeft 52% van de private huurders een woonquote boven 30% en 23% van de sociale huurders. Dit is aanzienlijk meer dan de respectievelijke aandelen van 39 en 12% in 2005. Voor de eigenaars met

een hypotheek is er een stijging van 17 naar 27% in de periode 2005-2013. Deze evoluties zijn voor elk deelsegment sterk significant (χ^2 -test, $p < 0,01$).

De onderzoekers van het Grote Woononderzoek 2013 merken hier wel op dat de huurprijs voor sociale huurders vermoedelijk overschat is. Bijgevolg zijn ook de betaalbaarheidsproblemen in de sociale huur waarschijnlijk overschat. Als de woonquote berekend was met administratieve data, dan zou de groep met betaalbaarheidsproblemen kleiner uitgevallen zijn, besluiten de onderzoekers.

Figuur 3

Aandeel met woonquote boven 30% (%), naar eigendomsstatuut, Vlaanderen, 2005-2013



Bron: Woonsurvey 2005 (n=5 005), Grote Woononderzoek 2013 (n=9 285)



DISCRIMINATIE OP DE HUURMARKT

De private huurmarkt blijft het toneel van discriminatie van potentiële huurders op basis van diverse karakteristieken. Onder meer het televisieprogramma Volt (één) bracht dit thema onder de aandacht van het brede publiek. Aan de hand van telefonische contacten en verborgen camera bij een plaatsbezoek (praktijktesten dus), schetste het programma een ontnuchterend beeld van de huurmarkt.

In 2013 werd een studie uitgevoerd over discriminatie op de private huurmarkt in België. Deze studie werd het uitgangspunt van het hoofdstuk *Discriminatie op de private huurmarkt uit het*

donker gelicht (Heylen & Van den Broeck) in het reeds vermelde *Woonnood in Vlaanderen*. Om tot resultaten te komen, gingen de onderzoekers op twee manieren te werk. Enerzijds namen ze telefonisch of per mail contact met mensen die hun woning te huur aanboden via immowebistes, zich uitgevend als potentiële huurders. Anderzijds werd, als potentiële verhuurders, contact genomen met immokantoren met de expliciete vraag te discrimineren. We bespreken de belangrijkste resultaten hieronder, maar verwijzen graag verder naar het eigenlijke onderzoek voor meer informatie over het opzet en de resultaten.

Discriminatie op basis van raciale grond

Tabel 3

Marginale effecten raciale grond op het krijgen van een afspraak

Raciale achtergrond	Telefoon			E-mail
	Totaal	Mannen	Vrouwen	Mannen
Raciale grond beller/mailler (t.o.v. controlegroep)	-0,054	-0,138*	0,022	-0,127**
Observaties	377	193	184	707

* significant op 5%, ** significant op 1%.

Bron: *Woonnood in Vlaanderen*

Uit de tabel hiernaast zien we vooreerst dat vrouwen van Turkse of Marokkaanse afkomst niet gediscrimineerd worden tegenover vrouwen met een Belgisch klinkende naam. Bij mannelijke kandidaat huurders is er daarentegen een discriminatiegraad terug te vinden van 14%. De Turkse of Marokkaanse kandidaat-huurder heeft een kans die 14 procentpunt lager

ligt dan de kans op een Belgische kandidaat-huurder om een afspraak te krijgen.

Een vraag tot het krijgen van een afspraak per e-mail geeft ongeveer hetzelfde beeld. Het onderzoek besluit een discriminatiegraad van 13% tegenover mannen met een typisch Belgische naam.

Discriminatie op basis van vermogen en geslacht

Tabel 4

Marginale effecten alleenstaande moeder op het krijgen van een afspraak

Vermogen + geslacht	Telefoon	E-mail
Alleenstaande moeder t.o.v. mannelijke controlegroep	-0,055*	-0,061**
Observaties	353	690

* significant op 5%, ** significant op 10%.

Bron: *Woonnood in Vlaanderen*

Op basis van de resultaten in de tabel hierboven, besluiten de onderzoekers dat er een discriminatiegraad bestaat van ongeveer 6% tegenover alleenstaande moeders, bij zowel telefonische als e-mailcontactname. De onderzoekers waarschuwen er echter voor omzichtig om te sprin-

gen met dit resultaat, gezien de controlegroep een man is. De discriminatie kan te wijten zijn aan het geslacht (vrouw tegenover man), de gezinssituatie (het hebben van een jong kindje) of het inkomen (het vermoeden van een lager vermogen van een alleenstaande ouder).

Discriminatie op basis van handicap

Tabel 5

Marginale effecten van handicap op het krijgen van een afspraak

Handicap	Telefoon			E-mail
	Totaal	Mannen	Vrouwen	Mannen
Blinde/slechtziende t.o.v. controlegroep	-0,049	-0,080	0,022	-0,072*
Observaties	364	187	177	653

* significant op 5%.

Bron: *Woonnood in Vlaanderen*

Opmerkelijk wanneer we kijken naar effecten van een handicap, in casu een blinde of slechtziende persoon, is dat er per telefoon relatief weinig discriminatie merkbaar is, maar bij contactname per e-mail wel. Hier zien we immers een discriminatiegraad van 7% bij blinde of slechtziende mannen. Mogelijk, zo stellen de onderzoekers, is de drempel om een negatief antwoord te geven of niet te reageren via e-mail makkelijker dan rechtstreeks per telefoon.

Discriminatie op basis van vermogen

Tabel 6

Marginale effecten vermogen op het krijgen van een afspraak

Vermogen	Telefoon			E-mail
	Totaal	Mannen	Vrouwen	Mannen
Vermogen beller/mailer (t.o.v. controlegroep)	-0,124*	-0,082	0,170**	-0,135*
Observaties	282	134	148	719

* significant op 1%, ** significant op 5%.

Bron: *Woonnood in Vlaanderen*

Vergeleken met de andere achtergronden, vinden we de grootste discriminatiegraad wanneer we kijken naar het vermogen van kandidaat-huurders. In één op de acht gevallen wordt een persoon die leefloongerechtigd is of een arbeidsongeschiktheidsuitkering ontvangt, nadelig behandeld in het krijgen van een afspraak om een woning te bezichtigen.

Verder valt op dat vrouwen sterker gediscrimineerd worden dan mannen. In 17% van de gevallen worden zij hiermee geconfronteerd en krijgen ze geen afspraak, in tegenstelling tot de controlegroep.

Bij contactname via e-mail wordt één op zeven gediscrimineerd: de onderzoekers stellen een discriminatiegraad vast van 13,5% voor mannen met een leefloongerechtigd of arbeidsongeschikt statuut.

Besluit

% discriminatie	Telefoon			E-mail
	Totaal	Mannen	Vrouwen	Mannen
Raciale achtergrond	5,4%	-2,2%	13,8%	12,7%
Alleenstaande moeder	5,5%	5,5%	-	6,1%*
Handicap	4,9%	2,2%	8%	7,2%
Vermogen	12,4%	17%	8,2%	13,5%

* vrouwen.

Een algemene conclusie kan zijn dat kandidaat-huurders vooral gediscrimineerd worden op basis van hun vermogen (statuut leefloongerechtigde en arbeidsongeschiktheid), waarbij vooral mannen het slachtoffer zijn. Daarnaast wordt, nadrukkelijk bij mannelijke kandidaat-huurders, gediscrimineerd op basis van raciale achtergrond.

Een belangrijke vraag die open blijft is wat er gebeurt met een combinatie van deze groepen. Vaak zijn het immers mensen met een andere raciale achtergrond die geen plaats vinden op de arbeidsmarkt en dus afhankelijk zijn van een uitkering. In de voorliggende statistiek komt deze combinatie niet aan bod. Maar, met de opvangcrisis voor oorlogsvluchtelingen in het achterhoofd, is het wel deze groep die het meest geconfronteerd wordt met moeilijkheden in het zoeken naar een woning.

Ook alleenstaande moeders en mensen met een handicap ondervinden discriminatie op de private huurmarkt, maar in minder sterke mate dan de overige groepen.

Tot slot kunnen we stellen dat voor sommige achtergronden het makkelijker blijkt te discrimineren wanneer via e-mail contact genomen wordt.

AANBEVELINGEN



HUURMARKT

Met de voorgaande cijfers in het achterhoofd, staan we vooral stil bij de huurmarkt. De meest kwetsbare mensen op de woningmarkt, bevinden zich immers op de huurmarkt, privaats én sociaal. Daarom is het noodzakelijk om als overheid voldoende aandacht te hebben voor dit segment.

Kwaliteitsvolle huurmarkt

Een opmerkelijke vaststelling van het Grote Woononderzoek 2013 is de hoeveelheid huurwoningen die niet blijkt te voldoen aan de Vlaamse Wooncode. Nochtans is een kwaliteitsvolle huurwoning van groot belang. Een vochtige woning geeft bijvoorbeeld aanleiding tot een slechte gezondheid. Ook het gebrek aan sanitaire voorzieningen in huurwoningen

heeft een negatieve invloed op het welzijn van de bewoners.

Als overheid is het moeilijk om enerzijds eigenaars aan te sporen hun woningen te verhuren en anderzijds hen streng te reguleren. In het maatschappelijk debat horen we regelmatig de stelling dat teveel regel drift eigenaars zal weerhouden de huurmarkt te betreden. Aan de andere kant moeten kwetsbare mensen ook beschermd worden tegen wanpraktijken en huisjesmelkerij. Wij geloven er sterk in dat de overheid eigenaars kan stimuleren, zonder hen veel sterker te reguleren. Dit kan bijvoorbeeld door het instellen van extra subsidies of extra belastingaftrek voor eigenaars die besluiten te verhuren (via een sociaal verhuurkantoor) en die renovatie- of verbeterwerken uit willen voeren.

Caritas Vlaanderen reikt daarom volgende beleidsaanbevelingen aan:

- > Om kwaliteitsvolle woningen op de huurmarkt te brengen en te houden, voorziet de overheid in een fiscale korting op inkomsten uit verhuuropbrengsten, mits de verhuurde woning beschikt over een maximaal EPC van 300 kWh/m² en het verhuurbedrag onder € 600 per maand blijft. Huurwoningen worden onderworpen aan een strengere regelgeving, die borg staat voor een betere kwaliteit. Aandachtspunten zijn minimale woonoppervlakte, aantal bewoonbare kamers, hygiëne en energie.
- > Aan verhuurders worden energievoorwaarden opgelegd, waarbij het gebruik van milieuvriendelijke energiebronnen gestimuleerd wordt en woningisolatie een kernpunt is.
- > Eigenaars die woningen verhuren via sociale verhuurkantoren hebben recht op extra subsidies en belastingaftrek bij renovatie van huurwoningen of bij doorvoeren van energiebesparende maatregelen in hun huurwoningen.

Huurwaarborg

Wanneer men een betaalbare huurwoning gevonden heeft, komt de huurwaarborg bovendien. Een totaalbedrag van twee maanden huur (indien gestort op een geblokkeerde rekening) of drie maanden huur (indien via bankwaarborg of betaling in schijven). In één keer over te maken. Voor circa een kwart van de huurders is de huurwaarborg een (te) zware last om in één keer te moeten betalen.

Er zijn vandaag verschillende oplossingen voor deze mensen. Zo kan het OCMW tussenkomen en de waarborg overmaken. Een OCMW-waarborg schrikt verhuurders echter af. Zij stellen zich vragen bij de overige financiële mogelijkheden van de huurders en kiezen voor andere huurders.

Een andere mogelijkheid is de bankwaarborg. Een bankwaarborg houdt in dat de bank de huurwaarborg voorschiet, en de huurder zich ertoe verbindt het bedrag binnen drie jaar terug te betalen. Sinds 2007 hebben banken de wettelijke verplichting door middel van een bankwaarborg de huurwaarborg voor te schieten, via een renteloze lening. Uit een recent onderzoek van de UGent blijkt dat slechts een kwart van de bankkantoren zonder meer ingaat op de vraag van een huurder om een

bankwaarborg te geven. Bijna de helft stelt regelrecht dat het niet kan, of reageert niet op de vraag.

Daarnaast worden kandidaat-huurders ook meermaals geweigerd door verhuurders wanneer blijkt dat een OCMW zich borg stelt, de waarborg betaald wordt door een sociale organisatie of de regeling van de huurwaarborg gebeurt via een bankwaarborg. Tot slot heeft Caritas Vlaanderen ook weet van huiseigenaars die aan potentiële huurders in een kwetsbare positie, zoals jongeren die de bijzondere jeugdzorg verlaten, cash tot vijf maanden huur vragen.

Een Centraal Huurwaarborgfonds kan op deze problemen een antwoord bieden. De huurder stort zijn of haar bijdrage in dit fonds, al dan niet in schijven. Wanneer de huurder zelf onvoldoende middelen heeft, stort een derde deze waarborg. Dit kan een OCMW zijn, of een sociale organisatie of vzw die dit op vraag van de huurder doet. De verhuurder spreekt het Fonds aan en bekomt zo de garantie dat er wel degelijk een waarborg voorhanden is, zonder te weten door wie de waarborg betaald werd. Wanneer na afloop van de huurperiode aanspraak gemaakt moet worden op de huurwaarborg, spreekt de verhuurder het Centraal Huurwaarborgfonds aan en wordt alles verder tussen verhuurder en Fonds in orde gebracht.

Caritas Vlaanderen reikt daarom volgende beleidsaanbevelingen aan:

- > Om ieders mogelijkheid op het huren van een woning te garanderen, wordt een Centraal Huurwaarborgfonds opgericht.
- > Er wordt beter gecontroleerd op het naleven van de wetgeving rond huurwaarborgen. De overheid richt, in samenwerking met de huurdersbonden, een duidelijk en eenvoudig te bereiken meldpunt in waar mensen terecht kunnen met klachten rond huurwaarborgen. Bij overtreding van de wetgeving treedt de overheid streng op.
- > Om erkend vluchtelingen en asielzoekers meer kansen te geven op de huurmarkt, wordt hun leefloon meteen na het toekennen van een statuut uitgekeerd. De rechthebbenden wenden deze middelen vervolgens aan om een huurwaarborg te kunnen financieren.

Discriminatie tegengaan

Discriminatie blijft aanwezig op de huurmarkt. Dat werd in de achtergrondanalyse duidelijk gesteld aan de hand van recent wetenschappelijk onderzoek. Met een toename van het aantal vluchtelingen op de huurmarkt, is het noodzakelijk streng op te treden tegen discriminatie. Op basis van deze resultaten en andere relevante publicaties, schuiven we enkele concrete beleidsaanbevelingen naar voren.

De meest duidelijke aanbeveling is de invoering van praktijktesten. Bij deze testen worden makelaars of particuliere verhuurders naar aanleiding van een huurwoningadvertentie gecontacteerd door twee of meerdere kandidaat-huurders. De kandidaat-huurders en de contacten verschillen niet van elkaar op zoveel mogelijk relevante

kenmerken, behalve op vlak van de te testen discriminatieachtergrond(en). Achteraf wordt dan nagegaan of deze quasi-identieke kandidaat-huurders al dan niet ongelijk behandeld werden.

Ook een te strikte hantering van een maximale woonquote van 30% belemmert kandidaat-huurders bij het huren van een woning. In navolging van een recent onderzoek van IDEAS (Universiteit Gent), wil Caritas Vlaanderen de mogelijkheid om in plaats van de 1/3-regel referentiebudgetten te hanteren verder laten uitwerken. Een voorbeeld hier is een alleenstaande vrouw met een inkomen van 1200 euro. Volgens de 1/3-regel mag zij maximaal 400 euro spenderen aan huur. Kijkend naar het referentiebudget kan dit maximaal 714 euro zijn.

Caritas Vlaanderen reikt daarom volgende beleidsaanbevelingen aan:

- > Verhuurders moeten voldoen aan non-discriminatiecriteria. Via sensibiliseringscampagnes wordt hier uitgebreid op ingezet, zowel naar huurders als verhuurders.
- > Praktijktesten gaan na of verhuurders zich aan de non-discriminatiecriteria houden. Deze praktijktesten gebeuren proactief en (bij immokantoren of makelaars) op herhaalde basis.
- > Indien verhuurders zich niet aan de non-discriminatiecriteria houden, treedt de overheid in een eerste fase corrigerend op door de verhuurder bijkomende informatie te geven rond de door hem gepleegde discriminatie. In een tweede fase, indien de discriminatie stand houdt, treedt de overheid bestraffend op en streeft ze zo de handhaving van de anti-discriminatiewetgeving na.
- > Referentiebudgetten geven een realistischer beeld van de solvabiliteit van een gezin dan de eenvoudige 1/3-regel. Verder onderzoek naar het toepassen van referentiebudgetten en het opzetten van een eenvoudige online-tool moeten verder onderzocht worden.



SOCIALE HUURMARKT

De Vlaamse sociale huurmarkt staat onder druk. Dat is op zich niets nieuws, het tekort aan sociale woningen is er al jaren. Het sociaal objectief is onvoldoende en wordt door verschillende lokale besturen niet verwezenlijkt. Gemiddeld ging tussen 2011 en 2013 aan een toewijzing van een sociale woning een wachttijd van drie jaar vooraf, met uitschieters tot 8 jaar.

Gedurende deze periode blijven kwetsbare mensen en gezinnen vaak in moeilijke situaties. Zij huren een woning die niet aangepast is aan hun behoefte betalen een te groot maandelijks bedrag aan huishuur in verhouding tot hun

beschikbare inkomen of huren noodgedwongen een woning die kwalitatief niet voldoet.. Om hen tegemoet te komen, hebben mensen op een wachtlijst voor een sociale woning op dit moment recht op een huurpremie. Wel maken zij hier pas aanspraak op zodra zij minstens 4 jaar ingeschreven zijn op een wachtlijst.

Daarnaast stellen we vast dat de Sociale Verhuurkantoren te weinig middelen hebben om zelf initiatieven te kunnen nemen om de markt uit te breiden. Ook de verschillende regels voor SVK's blijkt problematisch.

Caritas Vlaanderen reikt daarom volgende beleidsaanbevelingen aan:

- > Om te kunnen voldoen moet het woonpatrimonium in Vlaanderen 15% sociale huurwoningen omvatten in plaats van de huidige vooropgestelde 6%. Het huidige sociaal objectief wordt dan ook verhoogd en onverkort uitgevoerd. Gemeenten die niet voldoen aan het aangepaste objectief worden hier financieel op belast.
- > Wie in aanmerking komt voor een sociale woning en hier, wegens een wachtlijst, niet meteen aanspraak op kan maken, krijgt onmiddellijk en automatisch een Vlaamse huurpremie toegekend. Deze blijft lopen tot de gemeente een sociale woning kan toewijzen.
- > Een lokaal woonbeleid heeft aandacht voor een sterke sociale mix, die bijdraagt aan de integratie van mensen aan de rand. Dit doen lokale overheden onder meer door sociale woningen niet af te zonderen van andere woningen, maar hen sterk te integreren.
- > Sociale Verhuurkantoren krijgen voldoende middelen ter beschikking om hun woningaanbod te vergroten.
- > Er wordt een uniforme regelgeving uitgewerkt voor alle Sociale Verhuurkantoren.

Onderbezetting en leegstand op de sociale huurmarkt

Sociale woningen worden voorzien op basis van de gezinssamenstelling op het moment van de aanvraag. Gezinnen zijn echter in ontwikkeling en worden groter of kleiner. Contracten voor sociale woningen moeten hier rekening mee houden. Om onzekerheid te vermijden, blijven we ijveren voor contracten van onbepaalde duur, maar met ruimere opzeggemogelijkheden.

Ervaringen op het terrein leren daarnaast dat niet enkel de gezinssamenstelling van de huurder een rol mag spelen in het opzeggen van een contract. Bij scheidingen hebben beide partners voldoende slaapkamers nodig voor de kinderen. Ook grootouders in kansarmoede moeten in de mogelijkheid zijn de kleinkinderen op te vangen en te laten bijslapen of overnachten. Daarom pleiten we ervoor om bij het opzeggen van contracten op basis van onderbezetting uit te gaan een 'structurele onderbezetting', waarmee we doelen op een onderbezetting die permanent van aard is.

Caritas Vlaanderen reikt daarom volgende beleidsaanbevelingen aan:

- > Om de beschikbare sociale huurwoningen optimaal te benutten, zet de overheid in op een voldoende bezetting van deze woningen. Om deze te bereiken worden de opzeggemodaliteiten uitgebreid, waarbij onderbezetting mee wordt opgenomen als mogelijkheid tot opzegging van het contract.
- > Zogeheten 'onderbezettingsboetes' zijn geen goede methode om de bezettingsgraad te verhogen en worden niet ingevoerd.
- > Bij het vaststellen van onderbezetting, wordt uitgegaan van 'structurele onderbezetting', dit wil zeggen dat de onderbezetting van permanente aard moet zijn om als grond gehanteerd te worden om contracten op te zeggen.
- > Leegstaande sociale woningen die aan renovatie toe zijn, worden snel en grondig gerenoveerd. Leegstand omwille van renovatie wordt zo sterk mogelijk beperkt in de tijd.

Woonbegeleiding

Op dit moment worden er al middelen voorzien om mensen woonbegeleiding aan te reiken. Echter, om deze noodzakelijke begeleiding te versterken, zijn extra middelen nodig.

In de praktijk zien we duidelijk de positieve impact van woonbegeleiding. Mensen hebben een duidelijker zicht op hun rechten en kunnen deze ook makkelijker aanvragen. Ze vinden sneller een gepaste woning en zijn ook beter op de hoogte van bepaalde procedures in geval van geschillen of problemen..

Caritas Vlaanderen reikt daarom volgende beleidsaanbevelingen aan:

- > De overheid voorziet in voldoende en laagdrempelige woonbegeleiding bij de procedures voor een sociale woning, lening en huursubsidies. Deze begeleiding stimuleert de opname van niet-automatisch toegekende rechten.
- > De woonbegeleiding wordt verder uitgebouwd en versterkt, zodat huurders er gemakkelijk terecht kunnen met problemen tijdens een huurperiode.



DAK- EN THUISLOSHEID

Nacht- en winteropvang

Ook in 2016 zijn er mensen die noodgedwongen op straat leven. Zij hebben vaak veel problemen, waar geen eenduidig antwoord voor voorhanden zijn. Om hen te ondersteunen tijdens hun verblijf op straat, is nachtopvang belangrijk. Niet alleen zorgen we voor een overnachtingsplaats, ook de infrastructuur voor basishygiëne die op een nachtopvangplaats voorhanden zou moeten zijn, is belangrijk. Deze hygiëne stimuleert de eigenwaarde en vergroot de kansen van de thuisloze bij het zoeken naar oplossingen. Daarnaast kunnen thuislozen via nachtopvang bereikt worden met initiatieven rond gezondheidszorg, zoals gratis consulten, inentingen, verslaafdenzorg of preventieve geneeskunde.

Het spreekt voor zich dat tijdens de wintermaanden extra maatregelen noodzakelijk zijn. Uit onderzoek blijkt dat er nog steeds plaatsen zijn in België waar geen enkele winteropvang voorhanden is of waar tekorten aan plaatsen zijn.

Sommige OCMW's of organisaties sturen thuislozen die een plaats zoeken door naar andere steden of gemeenten. Volgens hen hebben deze mensen enkel recht op opvang in de stad of gemeente waar ze 'verblijven'. Zo zijn er gemeenten die enkel opvang voorzien voor thuislozen in het bezit van een referentieadres in die gemeente. Echter, in de grote steden is er al vaak een tekort aan opvang, wat zorgt voor een bijzonder kwetsbare situatie. Daarnaast zijn thuislozen ook vaak onderweg, zonder zich vast te zetten op één bepaalde plaats.

Caritas Vlaanderen reikt daarom volgende beleidsaanbevelingen aan:

- > De overheid voorziet voldoende nachtopvang voor daklozen, als noodmiddel. De overheid ondersteunt initiatieven rond gezondheidszorg en hygiëne voor mensen zonder verblijfplaats.
- > Om voldoende winteropvang te realiseren, brengt de overheid in kaart waar tekorten zijn en bekijkt ze samen met de lokale overheden op welke manier deze tekorten kunnen opgevangen worden.
- > De nacht- en winteropvang is niet gebonden aan een referentieadres. In barre omstandigheden (winterweer) is een noodplaats steeds mogelijk.

Referentieadressen

Een adres is van bijzonder groot belang voor elke burger, ook voor mensen zonder verblijfplaats. Voor hen werd de wetgeving rond referentieadressen in het leven geroepen. Mensen zonder verblijfplaats kunnen hetzij bij een persoon hetzij bij een OCMW een referentieadres vragen en opgeven. Via dit adres zijn deze mensen bereikbaar en worden hen documenten opgestuurd. Een adres is nodig, om bijvoor-

beeld recht te kunnen hebben op een leefloon, op sociale rechten, om werk te kunnen zoeken, enzovoort.

Toch zien we dat in de praktijk bepaalde OCMW's mensen die een referentieadres aanvragen, doorverwijzen naar andere OCMW's. Zij beroepen zich op de wetgeving die stelt dat een referentieadres aangevraagd moet worden daar waar de thuisloze verblijft. Thuislozen zijn vaak echter minder sedentair, net omdat ze niet gebonden zijn aan een vaste verblijfplaats.

Caritas Vlaanderen reikt daarom volgende beleidsaanbevelingen aan:

- > De wetgeving rond referentieadressen moet door alle lokale besturen gevolgd worden: een dakloze heeft recht op een referentieadres bij een OCMW in de stad of gemeente waar hij of zij het meest verblijft. OCMW's mogen daklozen dan ook niet doorverwijzen naar OCMW's in andere steden of gemeenten.

Housing First

Het *Housing First* concept is sinds kort, in de vorm van pilootprojecten, van start gegaan in België. En de eerste resultaten zijn positief. Het concept voorziet vooreerst in een snelle toegang tot huisvesting (letterlijk: eerst huisvesting), gekoppeld aan intensieve begeleiding. Dit model gaat ervan uit dat, anders dan bij de klassieke woonladder, niet eerst allerlei treden moeten beklommen worden (nachtopvang, gemeenschappelijk wonen, enz.) alvorens iemand volledig zelfstandig kan gaan wonen.

Housing First slaagt er in om een stabiele woon-situatie te realiseren voor chronisch daklozen - dat bewijst onderzoek in de Verenigde Staten en Europa. Voor de eerste Belgische resultaten is het nog wachten op de geplande evaluaties in 2016, maar de huidige signalen zijn positief. Dankzij de intensieve begeleiding lukt het om integratie in de samenleving mogelijk te maken. De snelle huisvesting vergroot het gevoel van eigenwaarde en doorbreekt de cirkel waar chronisch daklozen zich in bevinden.

Caritas Vlaanderen reikt daarom volgende beleidsaanbevelingen aan:

- > Het *Housing First*-concept wordt de standaard om mensen zonder verblijfplaats te begeleiden in de zoektocht naar een eigen woning.
- > De *Housing First*-proefprojecten worden volwaardige hulpprogramma's met voldoende financiële omkadering.



INNOVATIE

Experimenteerruimte

Innoveren is belangrijk, in elk domein. Ook in het domein wonen worden antwoorden op problemen gezocht in het herdenken van woonconcepten. Co-housing, kangoeroe-wonen, gemeenschappelijk wonen, solidaire leefprojecten,... allemaal kennen ze grote mogelijkheden.

Innovatie schept zelf ook nieuwe uitdagingen. Eén daarvan ligt in de wetgeving. Onze wetgeving rond wonen is gebaseerd op een klassiek beeld. Om nieuwe woonvormen kansen te geven, moet daarom voldoende regelluwe experimenteerruimte voorzien worden zodat woonvormen kunnen uitgetest worden. Via deze experimenten kan tegelijk nagegaan worden wat de impact is of kan zijn van nieuwe woonvormen op het leven van mensen in armoede.

Caritas Vlaanderen reikt daarom volgende beleidsaanbevelingen aan:

- > Om de impact van alternatieve woonvormen te kunnen meten bij groepen in kansarmoede, is voor proefprojecten een regelluwe experimenteerruimte nodig. Bij positieve evaluatie worden wetgevende initiatieven genomen die de uitrol van deze projecten vergemakkelijken.
- > Alternatieve woonvormen zoals co-housing, houden niet rechtstreeks een vermindering van sociale rechten in. Er wordt, op basis van de ervaringen in regelluwe experimenteerruimte, wetgeving uitgewerkt die rekening houdt met nieuwe woonvormen.

Wonen-Welzijn

Van de 11 projecten die Vlaanderen in 2011 opstartte onder de noemer 'Wonen-Welzijn', werden er in 2015 10 verlengd. Deze verlening beklemtoont het succes van deze projecten, die focussen op verschillende doelgroepen. Gaande van zorg bij uithuiszettingen, woonzorg- en training, hulp bij het uitbouwen van netwerken tot een specifiek project gericht op ex-gedetineer-

den: elk van de projecten heeft een impact op zij die er een beroep op mochten doen.

Dergelijke projecten, waarbij verschillende actoren samenwerken, beklemtonen de aanwezige multiproblematiek bij mensen in kansarmoede. Het volstaat niet enkel in te zetten op een woning, ook andere problemen moeten aangepakt worden. De integrale benadering die met deze projecten nagestreefd werd, wordt dan ook verder uitgerold.

Caritas Vlaanderen reikt daarom volgende beleidsaanbevelingen aan:

- > De overheid blijft innoverende projecten, zoals de Experimenten Wonen-Welzijn, stimuleren en ondersteunt de eventuele uitrol van deze projecten mits een positieve evaluatie na afloop van de proefperiode.

Community Land Trust

Community Land Trusts (CLT's) bezitten bijzonder veel potentieel om koopwoningen betaalbaar te maken. Anders dan bij gewone koopwoningen, verwerft de Trust de grond en betaalt de koper enkel de woning die op die grond gebouwd wordt. Bij verkoop van de woning, wordt ook weer enkel het pand verkocht aan de nieuwe eigenaar, de grond blijft eigendom van de Trust.

Met een hoge prijs voor bouwgrond, kan dit woonmodel tegemoet komen aan jonge gezinnen die het moeten stellen zonder een grote lening of een grote inbreng aan eigen kapitaal

bij het verwerven van een woning. Tegelijk biedt het model ook een grote meerwaarde in de wijze waarop we wonen. Zo kan de Trust, bij grotere domeinen, zelf op zoek gaan naar of instaan voor noodzakelijke diensten, zoals een lokaal dienstencentrum, een kinderdagverblijf, een wijkgezondheidscentrum, enzovoort.

Voor lokale overheden, waar de gemeente zelf slapende gronden heeft of waar een samenwerking opgezet kan worden met privé-eigenaars, kerkfabrieken, sociale organisaties of kapitaal-krachtige privépersonen, biedt CLT een belangrijke kans in het opzetten van betaalbare (sociale) koopwoningen of (sociale) huurwoningen.

Caritas Vlaanderen reikt daarom volgende beleidsaanbevelingen aan:

- > De Vlaamse en Federale overheden stimuleren CLT-projecten en participeren ook actief in de uitbouw van CLT-projecten in Vlaanderen en België. Daarnaast worden ook lokale overheden opgeroepen hieraan te participeren en samenwerkingen op te zetten op lokaal niveau.
- > De Federale overheid creëert duidelijkheid over de fiscale omstandigheden waarin CLT's kunnen ontstaan en ontwikkelen.

BIBLIOGRAFIE

- > *Advies over de wijzigingen betreffende sociale verhuur*, Vlaamse Woonraad, Brussel, 2016.
- > *Beloftevolle aanpak dakloosheid. Eerst een huis, de rest komt later*, E. De Maerschallck, in *Alert* 40 (1), 44-50, 2014.
- > *Dossier. Een toekomst zonder armoede*, Welzijnszorg vzw, Brussel, 2015.
- > *Gelijke toegang tot huisvesting voor elke Gentenaar: onderzoeksrapport*, K. Van der Bracht, P.-J. Verhaeghe, B. Van de Putte, IDEAS, Universiteit Gent, 2015.
- > *Memorandum Federale en Regionale Verkiezingen 2014*, Caritas International.be, Brussel, 2014.
- > *Memorandum Federale en Regionale Verkiezingen 2014*, Caritas Vlaanderen, Brussel, 2014.
- > *Memorandum Wonen*, Steunpunt tot bestrijding van armoede, bestaansonzekerheid en sociale uitsluiting, Brussel, 2015.
- > *Nota betreffende de piste van een centraal huurwaarborgfonds*, Steunpunt tot bestrijding van armoede, bestaansonzekerheid en sociale uitsluiting, Brussel, 2015.
- > *Nulmeting dak- en thuisloosheid*, E. Meys & K. Hermans, Steunpunt Welzijn, Volksgezondheid en Gezin, Leuven, 2014.
- > *Wonen aan de onderkant*, P. De Decker, K. Goossens & I. Pannecoucke, Garant, 2004.
- > *Wonen in Vlaanderen anno 2013. De bevindingen uit het Grote Woononderzoek 2013 gebundeld*, P. De Decker, I. Pannecoucke, S. Winters, et al., Garant, 2015.
- > *Woonnood in Vlaanderen, Feiten/Mythen/Voorstellen*, P. De Decker, B. Meeus, I. Pannecoucke, E. Schillebeeckx, J. Verstraete, E. Volckaert (red), Garant, 2015.



De 'Caritas Standpunten' geven inzicht in specifieke thema's aan de hand van recente onderzoeken, publicaties, gesprekken met experts of eigen ervaring. Aan de hand van die kennis bundelen de Belgische leden van de Caritas familie standpunten en aanbevelingen naar de verschillende overheden toe.

Een dak boven het hoofd. Een stevig dak. Betrouwbaar en betaalbaar. Een dak dat bescherming biedt. Dat mensen welkom heet. Een dak, klaar voor de toekomst.

Het recht op wonen is in België, Vlaanderen, Wallonië en Brussel zeker niet voor iedereen gerealiseerd. Wie huisvesting heeft is er, zeker op de huurmarkt, niet altijd goed aan toe. Zo is 16% van de private huurwoningen en 17% van sociale huurwoningen in slechte staat. Discriminatie blijft een probleem. Mensen in dak- en thuisloosheid hebben nood aan meer ondersteuning.

De situatie is ernstig.

Aan de hand wetenschappelijk onderzoek en eigen ervaringen, schetsen de leden van de Belgische Caritas-familie een beeld van de problemen en tendenzen op enkele deelvlakken van het huisvestingsbeleid. Om het beleid te ondersteunen, reiken we daarnaast mogelijke oplossingen aan. Zo wil Caritas Vlaanderen, geïnspireerd door de sociale leer van de Kerk, bijdragen aan een woonbeleid dat aangepast is aan de sociale en ecologische uitdagingen van deze eeuw.



Liefdadigheidstraat 39
1210 Brussel
www.caritas.be