

Advies 2016 – 01

Advies inzake huisvesting en crisisopvang

Aan het College van Burgemeester en Schepenen

Ter info
Aan de gemeente- en OCMW-raadsleden
Aan SHM Tuinwijk
Aan de welzijnsinstellingen Lokeren
Aan de Lokerse adviesraden

Samenvatting

Huisvesting is het meest prioritair aan te pakken welzijnsprobleem in Lokeren.

Wellicht kan dit verbazing wekken, omdat Lokeren niet slecht scoort inzake het aanbod van sociale huurwoningen. De stad presteert op dat vlak beter dan de gemiddelde Vlaams gemeente. Uit het overzicht van de bestaande noden blijkt evenwel dat het goed zou zijn om op dat vlak meerdere tandjes bij te steken. Niet alleen de omvang van de wachtlijst van de sociale huisvestingsmaatschappij, maar onder meer ook de forse groei van het aantal huishoudens in de stad, wijzen in die richting.

Daarnaast zijn er nog andere noden die dringend om een oplossing vragen. Problemen op de private huurmarkt in Lokeren, aangepaste huisvesting voor mensen met een beperking, toegankelijkheid van informatie voor zowel huurders als verhuurders met vragen, de mogelijkheid van noodopvang voor wie plots dak- of thuisloos wordt, ...

Het leidt de welzijnsraad tot 8 adviezen:

- 1 – De aansluiting van Lokeren bij het Sociaal Verhuurkantoor Waasland zou een goede zaak zijn om de nood aan betaalbare huisvesting te verkleinen.
- 2 – Het zal een uitdaging blijven om in de komende jaren de inspanningen rond de bouw van sociale huurwoningen minstens gelijk te laten lopen met de toename van het aantal huishoudens
- 3 – Een laagdrempelige woonwinkel zou mensen met vragen rond huisvesting een antwoord bieden
- 4 – Mits passende inspanningen kan discriminatie bij private verhuring weggewerkt worden
- 5 – Dak- en thuisloosheid kan tegengegaan worden via onder meer het bestaan van een nood- en transitwoning
- 6 – Leegstand in Lokeren vraagt een passende aanpak
- 7 – De strijd tegen kwalitatief slechte huurwoningen kan opgevoerd worden
- 8 – Het stimuleren van alternatieve woonvormen zou een pluspunt betekenen

Vooraf

Bij de (her)opstart van de Lokerse welzijnsraad werd een overzicht gemaakt van wat door de leden van de raad als meest dringend ervaren werd. Hierbij kwam de problematiek van huisvesting en crisisopvang naar voor.

Vooraf kan gesteld worden dat het niet om een typisch Lokers probleem gaat. Ook op Vlaams niveau wordt in welzijnskringen vastgesteld dat “**woonbaar wonen**” het meest dringend is. Aan de onderkant van de private huurmarkt is het in heel Vlaanderen duwen en trekken om een betaalbare, kwaliteitsvolle woning te vinden. Het aanbod en de vraag zijn helemaal uit evenwicht. Van een marktwerking is geen sprake meer. Het leidt tot perverse effecten waarbij we zien dat 30% van alle private huurders te weinig overhoudt om menswaardig te leven. Als antwoord bestaat de huurtoelage die ... 2,1% van de private huurders bereikt.

(¹)

Ook de Strategische adviesraad Welzijn, Gezondheid en Gezinsbeleid van de Vlaamse regering stelt het probleem vast. In een recente reflectienota (februari 2016) stellen zij dat de regering van huisvesting “**de allereerste prioriteit**” moet maken. “Er is **nu** al een gebrek aan betaalbare huisvesting in Vlaanderen en “dat probleem zal door de asielcrisis des te meer acuut en zichtbaar worden”.

Het is dan ook dubbel belangrijk dat op plaatselijk niveau alle bestaande mogelijkheden om deze problematiek te verkleinen, maximaal aangewend worden. Dit veronderstelt dat de Stad Lokeren hier niet alleen de regierol op zich neemt, maar ook actief als actor optreedt, wanneer het vinden van een passende oplossing voor de problemen dat vereist.

1 - Bestaande situatie en noden

1.1 Algemene gegevens

Een aantal tabellen verduidelijkt het belang en de gewenste omvang van betaalbare woningen in Lokeren.

Gemiddeld inkomen

Een eerste gegeven bestaat in het feit dat Lokeren in de statistieken van de Vlaamse Overheid ingedeeld wordt bij de “Sterk verstedelijkte gemeenten met lage inkomens.” Uit de recentst beschikbare cijfers (2012) blijkt in elk geval dat - alvast wat het gemiddeld inkomen per inwoner betreft - Lokeren met € 17.088 nagenoeg € 700 beneden het Vlaams gemiddelde van €17.765 ligt.

Bebouwing

Lokeren is met 600 inwoners per ha vrij dicht bewoond. In 2005 was de bouwgrond hier nog beduidend goedkoper dan in vergelijkbare gemeenten (€ 87 tov € 102) Vandaag is dat omgekeerd (€ 185 tov € 168). Ook de gemiddelde verkoopprijs van woonhuizen en appartementen ligt met respectievelijk € 195.074 en € 211.445 een stuk hoger dan in vergelijkbare “verstedelijkte gemeenten met lage inkomens”.

¹ Joy Verstichele op sociaal.net 15/6/2016

Aantal huishoudens

Lokeren	2000	2015	Toename aantal	Toename %
alleenwonend	3506	4560	1054	30,1
eenoudergezinnen	1107	1355	248	22,4
koppels met kinderen	5298	5437	139	2,6
koppels zonder kinderen	4111	4751	640	15,6
Andere	163	236	73	44,8
Totaal aantal private gezinnen	14185	16339	2154	15,2
Aantal inwoners	36574	40544	3970	10,9

De voorbije 15 jaar nam de bevolking in Lokeren dus toe met ongeveer 11 %. Het aantal private gezinnen nam evenwel toe met 15 %.

Meest in het oog springend is hier de stijging van het aantal alleenwonenden. Van 3506 naar 4560, zijnde 30 %.

Ook het stijgend aantal eenoudergezinnen is een gegeven om bij stil te staan. Het is immers een groep waarvan bekend is dat het armoederisico er bijzonder groot is. Stel dat we alle eenoudergezinnen willen steunen door hen een sociale woning aan te bieden, dan hebben we voor deze groep alleen al meer sociale huurwoningen nodig dan Lokeren er ter beschikking heeft.

Niet onbelangrijk is de prognose volgens dewelke het aantal huishoudens in Lokeren over 8 jaar (2024) verder zal stijgen met meer dan 1000 eenheden, tot 17505. Het aantal alleenwonenden zou meer dan de helft van die stijging vertegenwoordigen en aldus oplopen van 4560 tot 5107. Deze cijfers maken in elk geval duidelijk dat het een uitdaging is om het aantal betaalbare huurwoningen in dezelfde mate te laten groeien.

Aantal leefloners in Lokeren

	2004	2014
Aantal leefloners	322	210

In tegenstelling met wat op het eerste gezicht logisch is, bieden cijfers rond het aantal leefloners niet onmiddellijk bruikbare informatie in deze aangelegenheid. Het zijn cijfers die – weliswaar met een vertraging van twee jaar – de cijfers van het aantal werklozen volgen. Voeg daarbij het activeringsbeleid dat vanuit de OCMW's gevoerd werd vanaf 2002, en je komt tot dalende cijfers. Belangrijk om weten is dat de cijfers van Lokeren gelijk lopen met de trend in heel Vlaanderen.

Belangrijk gegeven is dat de cijfers opnieuw duidelijk stijgen. Het gemiddelde OCMW had in 2015 13,1 % meer bezoekers, als gevolg van de maatregelen van de regering Di Rupo, versterkt door deze van de huidige regering Michel. (maatregelen in o.a. de werkloosheidsverzekering, ...). Voor 2016 is momenteel een verdere stijging van 9,6 % per maand bekend en "deze groei zal niet snel afnemen", aldus Julien Van Geertsom, voorzitter POD Maatschappelijke Integratie.

Aantal ouderen met tegemoetkoming

	2010	2014
IGO of GIB	374	436

Het aantal mensen met een "InkomensGarantie voor Ouderen" of "Gewaarborgd Inkomen Bejaarden" nam op vier jaar toe met niet minder dan 17 %. Deze groep vertegenwoordigt aldus 6,4 % van de gepensioneerden in Lokeren.

Aantal kinderen in armoede

2003	2014
6,0 %	11,4 %

Het aantal kinderen dat in kansarme gezinnen geboren wordt werd bijna verdubbeld op 10 jaar tijd. Dit is evenwel geen typisch Lokers verschijnsel: heel Vlaanderen evolueerde in die periode van 6 naar 11,4 %.

Aantal personen met handicap

	2010	2013
Integratietegemoetkoming	543	652
Inkomensvervangende tegemoetkoming	381	425

Bij de Oost-Vlaamse gemeenten komt Lokeren hiermee voor beide tegemoetkomingen op de 5^{de} plaats. Met 652 mensen spreken we over 2,17% van de 21-plussers in Lokeren.

Aantal mensen met voorkeursregeling in de ziekteverzekering

	Aantal
2008	5378
2015	6015

Gezien de voorwaarden om van deze regeling te genieten, geven de aantallen een duidelijk zicht op het aantal inwoners van Lokeren met een beperkt inkomen. Tussen 2008 en 2015 stijgt het procent mensen op wie die regeling van toepassing is van 14 % van de bevolking naar 15 %.

Aantal Dak- en thuislozen

Een sluitende definitie geven van dak- en thuisloosheid is uiterst complex omdat het gaat over een heterogene groep mensen. Hierdoor zijn er geen eenduidige cijfergegevens te vinden. Het is hoe dan ook zo dat de groep van dak- en thuislozen groter is dan het prototype van de clochard. Er zijn mensen die wel een domicilieadres hebben, maar daar door omstandigheden niet terecht kunnen en op straat overnachten. Mensen met een referentieadres bij het OCMW, mensen zonder adres. Sommige daklozen hebben geen familie, vrienden of netwerk. Anderen beschikken wel over een bescheiden netwerk. Sommigen slapen altijd op

straat, anderen wisselen periodes op straat af met periodes van crisisopvang of logeren bij kennissen en vrienden.

Ook al is het niet altijd zichtbaar in het straatbeeld: een kleinere stad als Lokeren heeft er eveneens mee te maken. Diensten signaleren dat mensen komen aankloppen omdat ze niet weten waar de nacht door te brengen, omdat ze nergens terecht kunnen. Ze slapen in het park, in garageboxen, in banken, in de auto, in een tent, ...

Hoewel er geen eenduidige cijfers rond dak- en thuisloosheid zijn, zijn er wel enkele cijfers die richting geven:

De vindplaatsgerichte jeugdwerker van Vzw Jeugdclubs helpt jaarlijks dak- en thuisloze jongeren tussen 16 en 30 jaar zoeken naar een oplossing. In 2014 ging het om 2 thuisloze en 3 dakloze jongeren. In 2015: 3 thuisloze en 2 dakloze jongeren. In 2016: 3 thuisloze en 1 dakloze jongere.

Ook in Ontmoetingshuis De Mozaort worden jaarlijks een 5-tal volwassenen begeleid die thuis- of dakloos zijn.

In het cijferrapport van het CAW van 2015 vinden we terug dat er 24 mensen uit de kleinstedelijke zorgregio Lokeren werden opgevangen in een opvangcentrum. Ook werden er 4 kinderen samen met hun ouders opgevangen. Uit het CAW rapport 2015 leren we ook dat er van de mensen uit Lokeren die bij het CAW in begeleiding waren 38 op straat leefden.

We mogen aannemen dat de cijfers nog hoger liggen, want niet elke persoon die dakloos is geworden doet beroep op de hulpverlening: uit schaamte, omdat men de dienst niet kent, omdat men beroep kan doen op een informeel netwerk, omdat men er bij voorbaat van uit gaat dat men er niet terecht kan...

Vluchtelingen

Op dit moment worden erkende vluchtelingen steeds meer uit de federale asielcentra ontslagen en/of doorverwezen naar plaatselijke LOI's (Lokaal Opvang Initiatief) die dan als transit dienen naar de reguliere woonmarkt.

Het hoeft geen betoog dat dit de druk op betaalbare valabele huurwoningen vergroot. De grootste druk wordt daar naar eind dit jaar, begin volgend jaar toe verwacht.

In Lokeren worden – momenteel - nog geen grote moeilijkheden dienaangaande vastgesteld. De personen die vanuit ons LOI moeten ontslagen worden (na hun gerechtigde verblijfsduur van 2 tot 3 maand) vinden tot nu toe, binnen of buiten Lokeren, nog steeds een woning. Anderzijds wordt een stijging opgemerkt van erkende vluchtelingen die zich rechtstreeks (maw zonder transit via LOI of begeleiding OCMW op woonvlak) in Lokeren komen vestigen. Zij vinden hun adressen via kennissen, familie, ...

In beide situaties (vestigen in Lokeren en verhuis van LOI naar buiten Lokeren) is er bij de welzijnsdiensten geen zicht op de staat van de woningen waarnaar de asielgerechtigden verhuizen. Dat houdt uiteraard een gevaar in van huisjesmelkerij.

1.2 Sociale huisvesting

Dat sociale huisvesting heel belangrijk is kan met een eenvoudige tabel aangetoond worden:

Gemiddelde huurprijzen Lokeren januari 2014			
	Reële huurprijs	Basishuurprijs	Markthuurwaarde
	252,91	453,75	454,33

Dit betekent dat wie via de sociale huisvesting een woning huurt waarvoor op de privé-huurmarkt € 454 gevraagd wordt, gemiddeld 'slechts' € 253 zal betalen. Dat maakt een verschil van € 200 per maand.

Voor mensen met een beperkt inkomen vormt dat het verschil tussen leven en overleven.

Aantal sociale huurwoningen

Wat het aantal beschikbare sociale huurwoningen betreft, kunnen we vaststellen dat Lokeren tot de betere leerlingen van de klas behoort. Met momenteel 1340 verhuurde sociale woningen op een bevolking van 40.494 mensen, betekent dit 1 sociale huurwoning per 30 inwoners. Slechts 6 gemeenten in Oost – Vlaanderen doen beter. We verwijzen graag naar koploper Zelzate dat erin slaagt 1 op 17 mensen die mogelijkheid te bieden. Het gemiddelde voor Oost-Vlaanderen bedraagt 1 op 42 inwoners.

Leeftijd sociale huurders

Als we de leeftijd van de sociale huurders in kaart brengen zien we het volgende:

Jaar	Onbekend	0-19	20-29	30-39	40-49	50-59	>=60	Eindtotaal
2009	1	1	65	140	235	282	663	1 387
2015	1		51	134	189	294	711	1 379

Vooreerst stellen we vast dat slechts een kleine minderheid van de sociale huurders jonger is dan 40 jaar. In 2009 is dat 14,9 %. Dat aantal daalt verder naarmate we opschuiven in de tijd: eind 2015 is dat nog 13,8 %. In de praktijk komt het erop neer dat het aantal beschikbare woningen voor huishoudens met kleine kinderen op vijf jaar tijd daalt van 205 naar 185.

Gezinssamenstelling

In de 1340 sociale huurwoningen worden 2857 mensen gehuisvest als volgt:

Gezinsleden													31/12/2015
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
4	734	332	137	78	65	42	15	9	1	1	1	1	1 379
0	734	664	411	312	325	252	105	72	9	10	11	12	2917

Uit bovenstaande tabel lezen we af dat 734 van de 1379 sociale woningen bewoond worden door slechts 1 persoon. Dat is 53 %.

In 24 % van de woningen wonen er 2 mensen.

Sociale huurders met kinderen of andere inwonende personen zijn bijgevolg beperkt tot de resterende 23%.

Nieuw opgeleverde woningen

Als we de periode 1996 tot 2014 bekijken, dan zien we dat in die tijd 205 nieuwe woningen opgeleverd werden. Dit betekent dat er gemiddeld jaarlijks ongeveer 11 woningen bijkomen.

Inkomen sociale huurders

Ook het inkomen van de sociale huurders is een belangrijk gegeven.

2015																		
0	0,01 - 2.499,99	2.500 - 4.999,99	5.000 - 7.499,99	7.500 - 9.999,99	10.000 - 12.499,99	12.500 - 14.999,99	15.000 - 17.499,99	17.500 - 19.999,99	20.000 - 22.499,99	22.500 - 24.999,99	25.000 - 27.499,99	27.500 - 29.999,99	30.000 - 32.499,99	32.500 - 34.999,99	35.000 - 37.499,99	37.500 - 39.999,99	40.000 en meer	Totaal
1				96	96	425	245	142	74	60	64	56	36	23	18	17	83	1 435

Aan de ene kant zien we dat nagenoeg 200 huurders een inkomen hebben van minder dan €12.500. Concreet moeten die mensen het stellen met € 1042 per maand.

Anderzijds zijn er ook precies 100 woningen verhuurd aan mensen met een inkomen boven de 37.500 euro. Dat is 3125 euro per maand.

Een beslissing van de Vlaamse regering van 28 maart 2016 – op advies van de Vlaamse woonraad – zal deze problematiek voor nieuwe contracten oplossen: contracten van beperkte duur zullen verhinderen dat wie niet meer tot de doelgroep behoort nog langer een sociale huurwoning betreft.

Voor bestaande contracten is een regelgeving in de maak waarbij mensen met een hoger inkomen een solidariteitsbijdrage zullen betalen.

Wachlijsten

Eind 2015 bedraagt het totaal aantal kandidaat huurders 1.122. Het betreft voor 84 % inwoners van Lokeren zelf.

Wanneer we de wachtlijst opdelen volgens gezinssamenstelling is de verdeling als volgt:

❖ Onderverdeling vlgts type gezinnen

Type K-H	Aantal	percentage	Gem. wachttijd
65 plussers	100	9 %	< 1 jaar
Alleenstaanden	475	42 %	4 à 5 jaar
Koppels z. kinderen	107	9 %	5 à 6 jaar
1-ouder gezinnen	235	21 %	6 à 10 jaar
Koppels + kinderen	296	26 %	6 à 10 jaar +

Er zijn dus duidelijk twee groepen die eruit springen: huishoudens met kinderen vormen

26 + 21 = 47 % van de wachtlijst. Dat zijn 527 gezinnen. Deze cijfers sluiten aan bij de hoger vermelde geringe beschikbaarheid van slechts 185 sociale huurwoningen voor mensen beneden de 40 jaar.

Als je al kinderen hebt en je weet dat die kinderen 6 tot 10 jaar ouder zullen zijn voor je effectief in een sociale woning terechtkomt, dan is de beschikbare sociale huisvesting maar een gebrekkig antwoord op de vraag. Reken daarbij dat uit andere cijfers bekend is dat eenoudergezinnen tot de groepen behoren met het grootste armoederisico.

Anderzijds kan moeilijk naast het hoge aantal wachtenden bij de alleenstaanden gekeken worden. In absolute cijfers 475 mensen.

Toewijzingsbeleid

Met het lokale toewijzingsreglement werden ongeveer 7% (95 woningen) voorbestemd voor senioren (+65-ers). Ook bij nieuwbouw- en renovatieprojecten wordt de doelgroep senioren bediend. Zo worden er 34 aanleunwoningen bij een rust- en verzorgingstehuis gerealiseerd en in de renovatie van het complex in de Oudstrijderslaan worden de appartementen op het gelijkvloers en de 1ste verdieping aangepast aan +65-ers. Hierdoor wordt het aantal woningen die prioritair worden toegewezen aan senioren opgetrokken tot 9,4%. Tuinwijk levert hiermee een bijdrage aan het zo lang mogelijk zelfstandig wonen van senioren.

Daarnaast zorgt het toewijzingsreglement er ook voor dat de SHM de optionele voorrangsregel toepast om voorrang te geven aan kandidaat-huurders die minstens drie jaar voor de toewijzing inwoner zijn of geweest zijn van Lokeren, en vervolgens aan kandidaat-huurders die nog geen sociaal huurcontract met de SHM Tuinwijk of een andere SHM afgesloten hebben.

Versnelde toewijzingen

Voor iemand die uit een instelling ontslagen wordt of op straat leeft, is een woning een "kritische succesfactor" om zijn of haar leven terug op de rails te krijgen. Huren op de privémarkt is vaak duur. Het aanbod is beperkt en in de meeste gevallen niet aangepast aan de vereiste behoeften. Een sociale woning geeft deze mensen alvast meer financiële ruimte. In het kaderbesluit Sociale Huur art. 24 §2 is daarom voor daklozen, jongeren met begeleiding en personen met een geestelijk gezondheidsprobleem een versnelde toewijzing voorzien.

Overeenkomstig dit besluit zal SHM Tuinwijk in 2016 vier versnelde toewijzingen voorzien. Omdat de SHM moeilijk kan oordelen wie er het meest in aanmerking komt gebeurt de toeleiding door andere instanties.

- 2 door het OCMW
- 2 door andere organisaties

Nog op de merken is dat vanuit het werkveld vastgesteld wordt dat de criteria op basis waarvan beslist wordt niet erg duidelijk zijn. Er is ook vraag om het aanbod en de procedure versnelde toewijzing af te stemmen op een grotere vraag.

Handicap en sociaal wonen

Tuinwijk heeft weinig woningen die geschikt zijn voor rolstoelgebruikers. Momenteel worden 15 woongelegenheden aangepast voor rolstoelgebruikers, namelijk 4 assistentiewoningen in het project ARGO en 11 appartementen bij de renovatie van Oudstrijderslaan. De visitatiecommissie heeft geconstateerd dat minder mobiele bewoners de aangepaste voorzieningen die ze nodig hebben zelf laten plaatsen, na goedkeuring door de maatschappij. De kosten

van deze voorzieningen worden in de regel door de bewoners gedragen, soms deels gecompenseerd met VAPH-subsidies.

Samenwerking

De SHM ziet voor samenwerking met welzijnsdiensten vooral heil in verhuren buiten het sociaal huurstelsel, en zou dit systeem graag uitbreiden. Zo stelt Tuinwijk 12 woningen ter beschikking van het ONDERSTEUNINGSNET Lokeren (ondersteuning van mensen met een beperking). Alderande Wonen vzw en De Sperwer vzw maken hier dankbaar gebruik van en huren respectievelijk 11 en 1 woongelegenheden in dit verband.

De visitatiecommissie (2013) wijst op andere vormen van samenwerking met welzijnsdiensten, dit binnen het sociaal huurstelsel, zoals een aantal doelgroepprojecten, en raadt de SHM aan om hiervoor haar licht op te steken bij andere SHM's.

Hoewel de samenwerking vrij vlot verloopt, vindt de visitatiecommissie dat de verdere uitbouw van de **sociale dienst een meerwaarde** zou zijn om de samenwerking tussen de verschillende betrokken diensten te verbeteren, gezamenlijke acties te stimuleren en de sociale huurder actiever te ondersteunen in het kader van de woonzekerheid en het betalen van de huur en andere openstaande facturen. Dit werd eveneens bevestigd in de gesprekken met de verschillende welzijnsactoren, die van oordeel zijn dat de dienst verhuur van de SHM nu vooral tot uitsluitend administratief ondersteunend werkt.

Uitbreiding met een gediplomeerd personeelslid vinden ze aangewezen.

1.3 Private huurmarkt

Het aantal Vlamingen met een eigen woning is de laatste tien jaar afgenomen. Dat was de opvallendste conclusie uit een onderzoek van het Steunpunt Wonen. Tien jaar geleden was 75 procent van de Vlamingen huiseigenaar, in 2013 was dat cijfer tot 70,4 procent gedaald. Aldus kwamen we op 20,4 % private huur en 6,7 % sociale huur.

Het uitgetekende groeipad dat in 2025 moet leiden naar 46.000 bijkomende sociale huurwoningen is betekenisvol, maar onvoldoende om de wachtlijsten voor sociale huurwoningen weg te werken. Voor veel mensen is het dus een keuze uit noodzaak. Bij liefst een derde van de private huurmarkt staat de kwaliteit van de woningen niet in verhouding tot de huurprijs of worstelen de huurders met betalingsproblemen. Bij de 20 procent laagste inkomens heeft 9 op de 10 private huurders nog onvoldoende inkomen over nadat de woonkosten betaald zijn.

Belangrijk gegeven hierbij is dat private verhuur ook voor de verhuurder niet probleemloos is. Zij stoten op hindernissen die niet echt een stimulans vormen om een woning te verhuren. Stijgende kwaliteitseisen (conformiteitsattest, dakisolatie, rookmelders, ...) vragen een steeds ingewikkelder administratieve rompslomp. Bovendien levert het fiscale kader rond verhuren zelden het verhoopte rendement op. Als een huurder zijn huur niet tijdig betaalt is dat vaak de aanleiding voor de verhuurder om tot de verkoop van de woning over te gaan. Andere verhuurders schakelen een vastgoedkantoor in, wat ook zijn prijs heeft. Een laatste groep verhuurders wordt bijzonder selectief, waardoor kwetsbare groepen bij hen gewoon geen kans meer maken.

Belangrijk inzake de privé huurmarkt zijn ook de vaststellingen die vanuit de welzijnssector in Lokeren gemaakt worden:

- Mede door het beperkte aanbod liggen de huurprijzen op de privémarkt in Lokeren zeer hoog.

- Vastgesteld wordt dat er geen samenwerking mogelijk is met sommige immo-kantoren wanneer zij vernemen dat de cliënt wordt begeleid door het OCMW of een bewindvoerder heeft.
- Er is ook een groot wantrouwen op het moment dat ze horen dat het gaat over een persoon met een beperking die begeleiding nodig heeft.

Samenvattend kunnen we stellen dat ook de private huurmarkt ondersteuning verdient. Uit de waaier aan mogelijkheden komt vooral het sociaal verhuurkantoor naar voor. Het kan zorgen voor de uitbouw van een symbiose tussen huurder en verhuurder, die het verhuren aan kwetsbare groepen aantrekkelijk maakt.

1.4 Sociaal verhuurkantoor

Lokeren had indertijd een sociaal verhuurkantoor. Het is goed om de historiek hiervan even in herinnering te brengen:

Het SVK situeerde zich in de VFIK periode waarin binnen het project Huisvesting een vzw SVK Lokeren opgericht werd. Op dat ogenblik waren de SVK's nog experimenteel. Er bestond nog geen subsidiëring, geen erkenning. Het basisconcept was om woningen op de private woningmarkt voor 9 jaar in te huren en deze door te verhuren aan mensen die zich in een kwetsbare positie bevonden. Maar het Lokerse model ging nog een stuk verder. Het was de Lokerse VFIK-coördinator Chris Peeters die het model op poten zette. De eigenaar kreeg 85% van de afgesproken huurprijs, de overige 15% werd in een renovatiefonds gestoken. Met de middelen van het renovatiefonds werden door het SVK (beperkte) eigenaarsinvesteringen uitgevoerd aan de woning door de toenmalige leerwerkplaats. De eigenaar was dus zeker van zijn huurprijs én de objectieve kwaliteit van zijn woning ging erop vooruit. De toewijs gebeurde op basis van een puntensysteem.

De huurder betaalde 105 % van de huurprijs. De 5 % extra werd in een waarborgfonds ondergebracht. Op die manier werd een huurwaarborg opgebouwd die kon aangesproken worden indien er betalingsproblemen waren. Zowel voor het renovatiefonds als waarborgfonds werd door het VFIK een startkapitaal ter beschikking gesteld. Door de maandelijkse sponsoring van deze fondsen door eigenaar en bewoner konden deze fondsen beetje per beetje groeien.

Het model was erop gericht om mensen TIJDELIJK als een soort noodopvang van huisvesting te voorzien. Om die reden kreeg men ook kortlopende contracten. Bedoeling was dat huurders op relatief korte termijn doorschoven naar de definitieve sociale huisvesting. Een aantal keer lukte dit ook maar op een bepaald moment hadden we te maken met twee huurders die de omgekeerde weg maakten. Zij waren uitgezet bij Tuinwijk om reden van wanbetaling, kwamen bij het SVK terecht en ook daar betaalden zij niet of nauwelijks.

Op heel korte termijn konden 6 woningen ingehuurd worden. Feit was dat op één woning na het allemaal woningen waren met een té grote renovatie waardoor de leerwerkplaats niet kon volgen. Bij de inkanteling van het VFIK in de stedelijke en OCMW structuur kwam het SVK terecht op de sociale dienst van de stad. De kwaliteit van de woningen en de wanbetaling haalden het SVK uiteindelijk onderuit. Het SVK zag maand na maand haar renovatiefonds en waarborgfonds slinken als sneeuw voor de zon. Enkele contracten moesten opgezegd omdat we de huur niet meer konden betalen. Op een bepaald moment had het SVK nog 2 of 3 woningen. De RvB van vzw SVK besliste toen om de stekker uit te trekken.

Een paar jaar later kwam dan de erkenning en subsidiëring door Vlaanderen. De SVK's kwamen als paddenstoelen uit de grond. De meeste SVK's hadden en hebben wel een patrimonium dat eigendom is van het lokaal bestuur, terwijl het de ambitie moet zijn om woningen van op de private markt in te huren.

Feit is dat we inzake Sociaal Verhuurkantoor vandaag in een totaal andere realiteit zitten, ver weg van wat in de Lokerse pioniersfase onder dit begrip verstaan werd. Als Lokeren besluit om in het verhaal van de Sociale Verhuurkantoren mee te stappen, dan gaat het niet over de heropstart van iets dat indertijd niet lukte, maar om de opstart van iets dat er niet mee te vergelijken valt.

Een Sociaal Verhuurkantoor is momenteel niet opgenomen in de beleidsnota, en het behoort ook niet tot de intenties van het huidige bestuur om er werk van te maken. Uit bovenstaande historiek mag evenwel blijken dat "het verleden" alvast niet als argument kan gebruikt worden om dit niet te doen.

1.5 Personen met een handicap

Het "ONDERSTEUNINGSNET Lokeren" is een samenwerkingsverband van de 4 voorzieningen die erkend zijn door het Vlaams Agentschap voor Personen met een handicap (VAPH). Het betreft de VZW's Alderande, De Hagewinde, Emiliani en De Sperwer. De cliënten van deze voorzieningen hebben eigen specifieke noden inzake woonvoorzieningen.

Vornoemde 4 VAPH-voorzieningen hebben een samenwerking met SHM Tuinwijk en stadsbestuur Lokeren omtrent de verhuur van 12 woongelegenheden voor personen met een beperking die begeleid worden door één van deze VAPH-partners. Deze huurovereenkomsten worden aangegaan met de voorziening en zij verhuren door aan hun cliënt.

Deze samenwerking wordt als positief bevonden en is zeker een meerwaarde in de moeilijke zoektocht naar betaalbare woningen voor deze mensen in Lokeren.

Enig nadeel voor de cliënt aan deze samenwerking: wanneer een cliënt, die een woongelegheden betreft via deze samenwerking, een einde maakt aan zijn begeleidingsovereenkomst, dient hij ook zijn woning te verlaten.

Aanvullend worden volgende noden geconstateerd vanuit de VAPH-voorzieningen:

Voor cliënten die individuele ambulante ondersteuning wensen/krijgen of cliënten die alleen wonen met meer intensieve begeleiding is er vooral een grote nood aan betaalbare studio's, appartementen en kleinere rijwoningen.

Er is er nood aan betaalbare 1-persoonsstudio's voor jongvolwassenen die uitgroeien uit internaat/leefgroep en nog ambulante begeleiding krijgen, niet gehuisvest door een voorziening: ongeveer **een drietal per jaar**.

Betaalbare 2-persoonsappartement/huisjes voor jongvolwassenen die uitgroeien en nog ambulante begeleiding krijgen, niet gehuisvest door een voorziening: eveneens **ongeveer een drietal per jaar**.

Er is ook nood aan woningen voor kleine groepen (3 à 4 personen) met een intensieve begeleidingsnood. Eén voorziening voorziet een dergelijke uitgroei om de 2 à 3 jaar. Hierbij aanleunend: een studio voor 1 persoon die intensieve begeleiding nodig heeft maar waar het niet aangewezen is om in groep te wonen. Vanuit een andere voorziening is hier zeker ook nog nood aan voor een beperkt aantal cliënten. Om permanentie en ondersteuning te kunnen bieden, zal een beperkte clustering van kleinschalige woningen wel belangrijk zijn. De

nabijheid van professionele ondersteuning is voor sommigen toch wel belangrijk. Hier gaat het dan om cliënten die zouden kunnen verhuizen uit de voorziening nu.

Er is eveneens nood aan aansluitende woningen bij ouderenzorg om gedeelde zorgtrajecten voor ouder wordende mensen met een handicap te realiseren. We vermoeden een nood aan **meer dan 10 plaatsen binnen 10 jaar** (bv. Kangoeroe wonen).

Belangrijke vaststelling is dat er nog zeer veel wachtenden zijn: mensen die nood hebben aan ondersteuning binnen een woning in een beschermde omgeving (meer dan 20 wachtenden), ambulante begeleiding binnen een groepswoning (meer dan 10 wachtenden) en individuele ambulante begeleiding voor personen die alleen willen gaan wonen (meer dan 10 wachtenden). **Samen 40 wachtenden.**

Gegeven de onzekere toekomst van VIPA, zeker voor de doelgroep gehandicapten, zou het sterk aan te bevelen zijn dat de stad en SHM inzet op woongelegenheden zoals Alderande bv. gerealiseerd heeft in de Bakkerstraat en nu aan het bouwen is op het Vrijheidsplein: studio's met gemeenschappelijke faciliteiten en ruimte voor begeleiding in de onmiddellijke buurt.

Het bestaan van **een transit-huis** als voorbereiding op "zelfstandig wonen met ambulante begeleiding" wordt eveneens als een nood ervaren.

Een samenvattende tabel van de woonnoden met de cijfers april 2016 ziet er als volgt uit:

WOONNODEN BEKEND BINNEN ONDERSTEUNINGSNET LOKEREN	DOELGROEP	AANTALLEN voor Lokeren	OPMERKINGEN
A - Betaalbare studio's, app., kleine woning Waarvan soms met gemeenschappelijke faciliteiten (vooral keuken en leefkamer)	zowel voor wachtenden als mensen die nu al alleen wonen of alleen willen gaan wonen:		<ul style="list-style-type: none"> • een richtgetal is momenteel moeilijk te geven • betaalbaarheid is een zeer belangrijk element!! • eventueel via een SVK of een sociale woning
	1. waarvan studio's voor jongvolwassenen	ca. 3 studio's /jr.	
	2. anderen die alleen willen gaan wonen	minstens 10 wachtenden	
	3. 2-persoonsflat/huisje	ca. 3 woningen/jr.	
B - Gewone woning voor 3à4 personen	mensen met nood aan minder intensieve ambulante begeleiding	10 wachtenden	dit zijn bij voorkeur betaalbare gewone huizen in de straat of sociale woningen
C - Gewone woning voor uitgroei van groepjes cliënten uit de grote voorziening + studio	voor kleine groepen (3à4p) samenwoners intensieve begeleiding + aansluitende studio voor solo-woner	1 huis om de 2 jr.	soms met clustering in omgeving
D - Woningen aansluitend bij ouderzorg of kangoeroe	Senioren	10 plaatsen tegen 2026	
E – transithuis	uitgroei uit minderjarigenzorg	capaciteit ca. 6	cfr. De Klink met De Hag.
F - Intensieve woonondersteuning in beschermde omgeving	mensen met ernstige verstandelijke beperking of meervoudige beperking	minstens 80 wachtenden die in Lokeren willen geholpen worden of eventueel in Lokeren willen geholpen worden	<ul style="list-style-type: none"> • binnen een voorziening of decentraal (gewoon huis in de straat) • niet alle vragen zijn even dringend, maar ze zijn wel geregistreerd op de Vlaamse digitale wachtlijst met Lokeren als één v/d plaatsen waar men wil wonen.

2. Advies

Vooraf willen we stellen dat de welzijnsraad zich ten volle bewust is van het feit dat voldoende investeren in aangepaste huisvesting handen vol geld kost. Anderzijds is de welzijnsraad ervan overtuigd dat dergelijke investeringen op termijn bezuinigend werken. Wat we investeren om iedereen een volwaardig dak boven zijn hoofd te geven, zorgt immers voor aanzienlijke besparingen op andere domeinen. De maatschappelijke meerkost van slecht wonen is immers bijzonder groot. Als mensen niet meer in een vochtig huis wonen, zullen ze minder bronchitis en chronische astma oplopen. Als kinderen meer plaats hebben en niet meer met 4 of meer op 1 slaapkamer slapen, zullen ze beter in hun vel zitten, hun huiswerk beter doen en hun jaar op school minder moeten overdoen. Ouders zullen hun job beter volhouden, minder gestresseerd zijn en energie over hebben om andere problemen aan te pakken.

Het zijn maar enkele voorbeelden. Een goede, gezonde en betaalbare woning hebben is het begin van alles en van meer toekomstkansen voor iedereen.

Concreet adviseert de welzijnsraad het volgende:

1 – Aansluiten bij een Sociaal verhuurkantoor

Het aantal sociale woningen in Lokeren kan vergroot worden door ook op de private huurmarkt woningen te verhuren aan sociaal tarief via het systeem van een sociaal verhuurkantoor.

Wij adviseren dan ook om deze mogelijkheid in Lokeren te voorzien, door **aan te sluiten bij het SVK Waasland**, met **speciale aandacht** om het ook **voor de verhuurder** aantrekkelijk te maken.

De vrees voor een aanzuigeffect, waarbij mensen uit de ruimere omgeving van Lokeren in een woning van het SVK in Lokeren zouden komen wonen, hoeft ons in deze niet te verontnemen. Het SVK werkt immers met een puntensysteem en je krijgt meer punten als je al in de gemeente woont. Je kan verder ook in de inschrijvingsvoorwaarden toevoegen dat mensen een bepaalde tijd moeten gedomicilieerd zijn in de gemeente vooraleer ze zich kunnen inschrijven. De praktijk leert ook dat er zoveel mensen op de wachtlijst staan, dat er enkel mensen uit de eigen gemeente aan veel punten geraken en dus een woning krijgen. Daarenboven: zowat het hele Waasland is aangesloten bij het SVK, wat eveneens het aanzuigeffect uitsluit.

Het feit dat een sociaal verhuurkantoor de markt zou kunnen verstoren is eveneens een bedenking die in overweging moet genomen worden. De welzijnsraad is op dat vlak van mening dat met ongeveer 10 private woningen per jaar die zullen verhuurd worden aan het SVK, die vrees overbodig is. Woningen die verhuurd worden aan het SVK zijn immers vaak woningen die daarvoor leeg stonden of woningen die geërfd werden van familie. Dus: woningen die niet eens op de huurmarkt aanwezig waren. Volgens ons helpt het SVK juist om ervoor te zorgen dat verhuurders die hun woning zouden willen verkopen, toch nog een alternatief hebben. Mochten ze wel verkocht worden dan zouden ze ook uit de huurmarkt verdwijnen.

Het SVK Waasland werkt bovendien samen met privé ontwikkelaars die nieuwe woningen bouwen. De privé ontwikkelaars verhuren hun woningen aan het SVK omdat ze er voordeel

bij hebben dat ze de verhuur niet zelf moeten doen en zeker zijn van gegarandeerde maandelijkse inkomsten! Deze samenwerking zorgt dus alleen maar voor extra woningen die erbij komen en zorgt dus niet voor minder private woningen.

Het feit dat Lokeren over een aantal sociale woningen beschikt dat boven het Vlaamse gemiddelde ligt, is uiteraard een voor de hand liggende bedenking om de wenselijkheid van een Sociaal Verhuurkantoor in vraag te stellen. De bestaande wachtlijst van meer dan 1000 kandidaat huurders is volgens de welzijnsraad evenwel de reden om te opteren voor het aanwenden van de extra mogelijkheden die op dat vlak geboden worden door de aansluiting bij een SVK. Daarenboven leren de cijfers ons dat we niet alleen iets meer sociale woningen hebben dan het Vlaams gemiddelde, maar dat we ook een iets meer kwetsbare bevolking hebben dan het Vlaams gemiddelde. Er blijft dus nog steeds een nood aan extra sociale woningen.

De mogelijke bedenking dat er in Lokeren geen acute leegstand van huurwoningen is op de private markt en dat een SVK dus niet nodig is om deze leegstaande woningen te kunnen verhuren, is volgens de welzijnsraad niet in overeenstemming met de feiten. Tot 2015 werd de leegstand niet actief opgespoord waardoor er bijna geen woningen op de leegstandlijst stonden. Vanuit de welzijnssector werd daarom vorig jaar aan de alarmbel getrokken. Positief is dat men sinds de zomer van 2015 gestart is om voor één wijk de leegstand in kaart te brengen door een actieve opsporing ervan. In de toekomst wil men dit uitbreiden naar andere wijken.

2 – Verdere uitbouw sociale huisvesting

Ook al scoort Lokeren behoorlijk wat het aantal sociale woningen betreft, de wachtlijst is lang. Daarenboven zien we dat het aantal huishoudens dermate toeneemt dat het een uitdaging wordt om de wachtlijst niet nog te laten groeien.

We pleiten daarom onder meer voor een **versnelde bouw van sociale woningen**. Als Lokeren zijn sociaal objectief voor het aantal sociale woningen heeft gehaald, adviseren we om een woonbeleidsconvenant met de Vlaamse Overheid aan te gaan om op die manier extra subsidies te krijgen voor het bouwen van nog meer sociale woningen.

Verder wil de Welzijnsraad in het kader van sociale huisvesting ook graag het advies van de visitatiecommissie herhalen en bij de SHM Tuinwijk aandringen op de **uitbouw van een sociale dienst** zodat ze nog beter kunnen inzetten op huisvestingsondersteuning. Om specifiek ondersteunings- en begeleidingsnoden in een vroeger stadium te kunnen onderkennen is het volgens de visitatiecommissie zinvol om een maatschappelijk werker bij in dienst te nemen.

Ook een **samenwerkingsprotocol** tussen Tuinwijk en de verschillende welzijnsorganisaties in het kader van de versnelde toewijs wordt door de sector als wenselijk ervaren. We verwijzen hierbij naar Gent, Dendermonde en recent ook Sint-Niklaas, waar met de verschillende welzijnsorganisaties afspraken gemaakt worden met de (verschillende) huisvestingsmaatschappijen over de aanvragen ihkv versnelde toewijs sociale huisvesting. In de huidige situatie in Lokeren zijn de verschillende diensten mekaar eigenlijk aan het beconcurreren.

3 – Oprichten van een woonwinkel

In de jaren '90 was er een woonwinkel in Lokeren. Helaas koos het bestuur om die niet langer open te houden. De welzijnsraad is dan ook vragende partij om opnieuw een woonwinkel te openen. Veel private huurders zijn immers onvoldoende op de hoogte van hun rechten en plichten verbonden aan hun huurcontract, het belang van een goede plaatsbeschrijving, de huurwaarborgregeling... waardoor zij vaak in moeilijkheden komen. Er is wel een woonloket

in het stadhuis, maar in de praktijk is dat vooral een loket waar men uitleg over premies kan krijgen. Ook is er een aparte woondienst in het OCMW, maar veel mensen willen hun vragen rond wonen liever op een 'neutralere' dienst stellen die ze als minder stigmatiserend ervaren.

Wij denken dat er daarom in Lokeren nood is aan een laagdrempelige dienst waar huurders, maar ook eigenaars en verhuurders, terecht kunnen met vragen en problemen rond wonen en energie. Deze lokale woonwinkel is georganiseerd volgens het één-loketprincipe en biedt uitgebreide trajectbegeleiding aan in samenwerking met diverse diensten.

In de regio zijn er verschillende steden die reeds een woonwinkel hebben. In Sint-Niklaas zit de woondienst van het OCMW en de stad samen in de woonwinkel die gelegen is in het welzijnshuis. In Dendermonde is er een woonwinkel in het stadhuis waar verschillende diensten een zitmoment hebben: OCMW, huurdersbond, de verschillende huisvestingsmaatschappijen, het SVK.

Op dit moment is bij de mensen in Lokeren ook niet bekend waar ze met hun energievragen terecht kunnen (zoals bv. hulp bij het veranderen van energieleverancier, hulp bij het berekenen van de goedkoopste energieleverancier, aanvragen van een energiescan,...). Het zou laagdrempelig zijn als mensen voor al deze vragen en hulp op één loket terecht kunnen.

Aangezien vragen of problemen rond wonen en energie vaak niet uiteen te halen zijn, zou het logisch zijn, mochten deze vragen in de woonwinkel kunnen gesteld worden. We spreken dan niet langer van een woonwinkel, maar eigenlijk over een **woon-, water- en energiewinkel. Het zou goed zijn wanneer de bestaande voorzieningen rond wonen verder kunnen uitgroeien in die richting.**

In Lokeren is er 1,5 VTE huisvestingsambtenaar actief. Op basis van een vergelijking met andere steden uit de regio, denken we dat het uitgebreide takenpakket dat de huisvestingsambtenaar heeft (inclusief de dienstverlening naar de burgers) toch minimum twee voltijdse ambtenaren vraagt.

We raden ook aan om een **intergemeentelijke samenwerking rond wonen** aan te gaan met andere Wase steden/gemeenten. Op die manier kan je extra subsidies krijgen van de Vlaamse overheid om je woonbeleid uit te werken.

4 – Aanpakken discriminatie bij private verhuring

Verschillende welzijnsorganisaties stellen vast dat een grote groep mensen discriminatie ervaren tijdens hun zoektocht naar een woning. Om meer gelijke behandeling in de huisvestingssector te stimuleren adviseert de Welzijnsraad om naar het voorbeeld van de stad St-Niklaas en de stad Gent een **'Gelijke behandelingsprotocol' op te stellen voor private verhuurders en immokantoren uit Lokeren**. De ondertekenaars van dit protocol verbinden zich ertoe, bij de uitoefening van hun activiteiten in de dagelijkse praktijk in de huisvestingssector, niet te discrimineren. Verder engageren zij zich ook om jaarlijks een vergadering bij te wonen om een dynamisch en positief huisvestingsbeleid te bewerkstelligen. De praktijk leert dat heel wat eigenaars, lokale besturen, makelaars en huisvestingsmaatschappijen gelijke behandeling genegen zijn. Door het ondertekenen van het protocol tonen ze hun maatschappelijk engagement ten opzichte van gelijke behandeling. De bedoeling van het protocol is enerzijds tegenstellingen te overbruggen en dialoog tussen verschillende huisvestings- en welzijnsactoren te stimuleren, anderzijds de actoren op de huisvestingsmarkt positief te benaderen. Het gelijk behandelingsprotocol is een startpunt om samen met alle verhuurders te werken aan een positief huisvestingsbeleid.

De wet schrijft voor dat verhuurders de **huurprijs** moeten **afficheren** wanneer ze de woning te huur zetten. We merken dat niet alle immokantoren dit toepassen en adviseren daarom dat de stad de immokantoren aanschrijft die dit niet doen.

5 – Aanpakken dak- en thuisloosheid

Op dit moment beschikt noch de Stad, noch het OCMW over een eigen crisis- of noodwoning waar mensen terecht kunnen die door een brand, een ongeschikt/onbewoonbaarheidsverklaring of een andere crisis geen dak meer boven het hoofd hebben. Het OCMW huurt twee plaatsen in de opvang Honingraat van het CAW waar mensen voor maximum 5 dagen kunnen verblijven. **De Welzijnsraad raadt ten stelligste aan dat de Stad en het OCMW eigen nood- of transitwoningen in Lokeren voorziet.**

Bij de suggestie om nood-transitwoningen te voorzien, kan overwogen worden om aan te sluiten bij het Wase opvangnetwerk, waarbij (op dit moment) 4 OCMW's ieder 1 woning inbrengen in een poule, zodat ieder OCMW gebruik kan maken van de woning van ieder ander betrokken OCMW. Elk OCMW doet financieel een bijdrage om woonbegeleiding door CAW te laten opnemen.

Verder adviseert de Welzijnsraad aan de stad Lokeren dat ze het mogelijk maakt voor dak- en thuislozen om een referentieadres bij een natuurlijk persoon te kunnen krijgen. Het niet hebben van een adres heeft ernstige gevolgen. Voor heel veel rechten (kinderbijslag, ziekenfonds, werkloosheidsuitkering,...) moet je immers verplicht ingeschreven zijn in het bevolkingsregister. Vandaar het belang van een referentieadres. In Lokeren is het echter niet mogelijk voor daklozen om een referentieadres bij een natuurlijk persoon te kunnen krijgen op de dienst bevolking, terwijl deze mogelijkheid wel in de wet geschreven staat (en in de meeste steden of gemeenten toegepast wordt). De wet zegt dat een dakloze de vrije keuze heeft tussen een referentieadres bij een natuurlijk persoon of bij een OCMW. De wet van 1991 op de bevolkingsregisters zegt duidelijk dat een dakloze perfect een referentieadres bij een privépersoon kan aanvragen op de dienst bevolking van de gemeente en daarvoor niet naar het OCMW hoeft te gaan. De omzendbrief van 1998 bevestigt dit nog eens expliciet.

Tot slot wijst de welzijnsraad op de mogelijkheid om een project van van "Glijdende huur-overeenkomsten" uit te bouwen naar het voorbeeld van Dendermonde en Sint-Niklaas. Dit is een vorm van woonbegeleiding waar met de cliënt een woning wordt gezocht en zes maanden intensieve woonbegeleiding geboden wordt door het CAW. Bij een positieve evaluatie na 6 maand glijdt het huurcontract van het CAW over naar de cliënt. Het project is in Sint-Niklaas kunnen opstarten door middel van lokale middelen (0,2 VTE voor een jaar).

6 – Tegengaan van leegstand

Sinds de zomer van 2015 wordt leegstaand in Lokeren meer actief in kaart gebracht. Dit is een goede evolutie die aangehouden en nog versterkt moet worden.

We pleiten verder met de Welzijnsraad voor een nog beter uitgewerkt leegstandsbeleid in Lokeren. We zijn voorstander van het idee om eigenaars die hun woningen toch laten leegstaan een boete op te leggen. Nu worden verhuurders immers niet aangemoedigd om hun woning niet langer leeg te laten staan. Het merendeel van de steden en gemeenten in Vlaanderen heeft wél een **leegstandsheffing** en krijgen hierdoor extra middelen. De gemeente Wetteren (een veel kleinere gemeente dan Lokeren) kreeg vorig jaar bijvoorbeeld met 63 panden op de leegstandlijst 26 700 euro in de gemeentekas.

De Stad zou ook een premie kunnen uitreiken om de **ruimtes boven winkels**, die nu meestal leegstaan, te verbouwen tot een woonruimte (de 'premie wonen boven winkels' bestaat bv. in St-Niklaas).

Een ander middel bestaat erin de **leegstand in sociale woningen** aan te pakken door bv. de leegstaande sociale woningen (die lang leeg zullen staan omdat ze bv. wachten op renovatie) te verhuren buiten het sociaal huurstelsel of via een bezettingsovereenkomst. Verschillende huisvestingsmaatschappijen in Gent, Antwerpen en Brussel hebben reeds zo'n projecten lopen.

We verwijzen ook naar het Baenslandproject in Sint-Niklaas, waarbij 4 leegstaande woningen aan 3 welzijnspartners ter beschikking gesteld worden om er gedurende een welbepaalde periode en onder begeleiding daklozen onderdak te bieden.

Tot slot adviseren we ook dat de Stad de bestaande instrumenten als het **sociaal beheersrecht en het voorkepriecht** toepast op leegstaande woningen.

7 – Strijd tegen kwalitatief slechte huurwoningen

De Welzijnsraad adviseert de Stad nog meer preventief te werk gaan om te vermijden dat er woningen ongeschikt of onbewoonbaar (O/O) moeten worden. Naar het voorbeeld van de gemeente Zele en de stad St-Niklaas kan Lokeren dat bijvoorbeeld doen door samen te werken met de sociale huisvestingsmaatschappij en de adressen door te krijgen van kandidaat-huurders die een sociale woning toegewezen hebben gekregen en zullen verhuizen van een private naar een sociale huurwoning. Deze woningen kunnen gecontroleerd worden op woningkwaliteit en de woningen die in orde zijn, kunnen een gratis conformiteitsattest krijgen. Op die manier vermijd je dat je bij het vaststellen van een O/O-verklaarde woning de huurder zijn woning moet verlaten zonder een alternatief te hebben.

Verder pleit de Welzijnsraad ook voor de inrichting van **een noodwoning waar mensen terecht kunnen van wie hun woning ongeschikt- of onbewoonbaar werd verklaard**. We zijn uiteraard ook voorstander dat de kwaliteit van de woningen aan basisregels moet voldoen, maar we vinden wel dat als het stadsbestuur kiest om de woningkwaliteit aan te pakken dat ze dan ook moeten denken aan de gevolgen voor de huurder en voldoende woonbegeleiding moet voorzien. Nu zijn heel wat huurders slechter af als ze op straat komen te staan, dan dat ze in een slecht huis wonen. Het is niet gemakkelijk om direct een nieuwe woning te vinden, waardoor sommige mensen op straat belanden. Om die tijd te overbruggen zou er een noodwoning moeten zijn, zoals in de meeste andere gemeentes of steden wordt voorzien.

8 - Stimuleren van alternatieve woonvormen

De welzijnsraad is ook grote voorstander van het stimuleren door de stad en de sociale huisvestingsmaatschappij van **alternatieve woonvormen**.

De Stad Lokeren kan bijvoorbeeld de inspanningen ondersteunen die mensen met een laag inkomen ondernemen om via vormen van collectief of solidair wonen de hoge woonkosten te drukken en toch een uitkering als alleenstaande te behouden. Soortgelijke vormen van rationeel gebruik van schaarse financiële middelen moeten aangemoedigd worden, eerder dan gesanctioneerd. Zij kunnen opgenomen worden als vormen van aanvullende steun die lokale besturen aan mensen met een minimuminkomen kunnen bieden.

Ook in de tabel met woonvormen bij mensen met een beperking zijn verschillende vragen voor alternatieve woonvormen terug te vinden.”

We willen ook de aandacht vestigen op de mogelijkheid om **coöperatieven** te ondersteunen. Het betreft burgerinitiatieven die zich concentreren op het realiseren van woningen voor financieel zwakkere mensen of mensen met een beperking. Steden kunnen een belangrijke steun geven op allerlei manieren (faciliteren, grond in erfpacht geven, aandelen kopen, art.60

betrekken in eventuele renovatieprojecten, renoveerbare gebouwen inbrengen in ruil voor aandelen...). Dit soort coöperatieven kan helpen om naast sociale huisvesting, SVK en andere het tekort aan betaalbaar wonen voor financieel zwakkeren te helpen lenigen.

We verwijzen naar drie interessante voorbeelden van coöperaties:

- Collectief Goed cvba-so, in Antwerpen. Een initiatief van o.a. Samenlevingsopbouw, vooral bedoeld voor financieel zwakkere gezinnen met kinderen die botsten op de omvangrijke wachtlijsten voor sociale woningen in Antwerpen.
- Inclusie Invest – een cvba met sociaal oogmerk – bouwt voor volwassenen met een beperking – o.m. in Sint-Niklaas en Oostakker - woningen voor 8 à 16 bewoners met elk een eigen studio of appartement. Dit met steun van de Vlaamse Overheid (Van Deurzen). (zie o.a. www.inclusieinvest.be)
- Zo ook de cvba Livinvest (zie www.livinvest.be), die in Eke-Nazareth voornamelijk studio's bouwt voor volwassenen met een beperking.

We denken tenslotte ook aan nieuwe woonvormen: kangoeroewonen, groepswonen, Abbeyfield, studio's met gemeenschappelijke faciliteiten en ruimte voor begeleiding in de onmiddellijke buurt, waar onder meer ook de sociale huisvestingsmaatschappij kan op inspelen. **Op deze mogelijkheden gaan we meer uitgebreid in bij het advies over de wenselijkheid van woonzorgzones, dat de welzijnsraad in het najaar zal uitwerken.**

Belangrijkste bronnen

Gemeentelijke profielschets, update najaar 2015 – www.lokalestatistieken.be

Steunpunt Sociale Planning en Netwerking, www.oost-vlaanderen.be, rubriek sociale planning

CVBA Tuinwijk, jaarverslag 2015

Visitatierapport SHM Tuinwijk – 2013

www.wonenvlaanderen.be, rubriek onderzoek en statistieken