

**Bijlage****ARMOEDEOVERLEG  
ONTWERP DECREET HOUDENDE WIJZIGINGEN IN DIVERSE DECRETEN MET  
BETREKKING TOT WONEN****I. SITUERING OVERLEG**

In het Vlaamse Regeerakkoord en de beleidsnota Wonen 2019-2024 worden diverse beleidsinitiatieven aangekondigd. De omvorming van de sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM'en) en de sociale verhuurkantoren (SVK's) tot woonmaatschappijen wordt hierbij als een cruciale opdracht beschouwd. De omvorming dient de dienstverlening, de transparantie en de efficiëntie van de sociale huisvestingssector ten goede te komen. Verder worden diverse beleidsbeslissingen over het sociaal huurstelsel aangekondigd. Onder meer worden de invoering van een centraal inschrijvingsregister, het opleggen van een taalkennisvereiste, de inschrijving bij de VDAB en een vernieuwd toewijzingsregime aangemeld. Het voorliggend ontwerp van decreet regelt decretaal een aantal van deze beleidsvoornemens. Daarnaast bevat het ontwerp van decreet andere wijzigingsvoorstellen die de woningkwaliteitsbewaking aanbelangen (onder meer de weigering tot afgifte van een conformiteitsattest voor niet-vergunde domiciliekamers, schrapping van de mondelinge hoorzitting in de beroepsprocedure en de implementatie van de bestuurlijke handhaving).

Hoewel het ontwerp van decreet op zich niet rechtstreeks focust op de armoedeproblematiek, staan verschillende onderwerpen van het ontwerpdecreet in relatie tot de armoedeproblematiek en armoedebestrijding. De organisatie van de sociale huur, het sociale huurregime en de woningkwaliteit bieden immers handvaten voor een efficiënte armoedebestrijding. Op 20 november 2020 vond het overleg met een aantal organisaties betrokken op de armoedeproblematiek plaats. Volgende organisaties waren vertegenwoordigd: Samenlevingsopbouw, Netwerk tegen Armoede, Caritas en STA-AN (Samen Tegen Armoede - Antwerps Netwerk). Omwille van de COVID-pandemie werd het overleg digitaal georganiseerd.

Dit verslag geeft de inbreng van betrokken organisaties weer. Het interactieve en dynamische karakter van het overleg resulteert in een meer globale weergave van de argumenten en standpunten (eerder dan dat geopteerd werd de inbreng per stakeholder weer te geven). De mogelijkheid werd geboden om na het overleg nog bijkomende input aan te leveren, wat eveneens in het verslag is verwerkt. Eerst komt de inbreng over de decretale bepalingen over de vorming tot woonmaatschappijen aan bod, gevolgd door deze over de bepalingen over het sociaal huurstelstel en tot slot deze over de bepalingen over de woningkwaliteit.

**II. DECRETALE BEPALINGEN WOONMAATSCHAPPIJEN**

De armoedeorganisaties wensen vooreerst een aantal algemene aandachtspunten te formuleren (van belang voor mensen in armoede). Deze bedenkingen betreffen niet zozeer punctuele bepalingen van het ontwerp van het decreet maar hebben wel globaal

een impact op de toewijzing van sociale woningen, het (aanbod)beleid, de dienstverlening en de kwaliteit. Armoedeorganisaties erkennen dat de omvorming tot woonmaatschappijen opportuniteiten en perspectieven biedt, maar een aantal fundamentele bezorgdheden blijft overeind.

Lokale besturen hebben de regie over het lokale woonbeleid, op zich kan dit als beleidskeuze onderschreven worden. Lokale besturen staan immers dichtbij de problemen en de noden op het terrein. Hoewel de lokale verankering van het woonbeleid toelaat flexibel in te spelen op noden, wordt tegelijkertijd met het behoud van deze keuze een aantal bestaande problemen in stand gehouden (die voor mensen in armoede belastend zijn zoals de lokale keuze van doelgroepen en het deels lokaal uit te stippelen aanbodbeleid – zie verder). Woonproblemen hebben bovendien vaak een bovenlokale dimensie die minder tot niet aan bod kan komen. Ook divergenties tussen regio's of tussen centrumsteden en omliggende gebied worden in stand gehouden. De markt en de huurprijzen zijn regionaal verschillend en creëren verhuisbewegingen (kwetsbare huishoudens zoeken dan noodgedwongen elders goedkoper te wonen). Verhuizen over gemeenten of regio's is evenwel niet zonder gevolgen o.a. door de keuze bij de toewijzing voor lokale binding (wat een extra toegangsdrempel naar de sociale huisvesting inhoudt). Er wordt gesteld dat deze problemen niet nieuw zijn maar het is voor de armoedeorganisaties onduidelijk hoe in dit nieuwe model van de woonmaatschappijen met dergelijke globale problematieken zal worden omgegaan. Zo blijft het een open vraag hoe gedeelde verantwoordelijkheid tussen de werkingsgebieden kan worden bewerkstelligd om dergelijke problemen op te lossen en omgekeerd hoe kan verhinderd worden dat het lokale bestuur ervoor opteert om geen sociaal woonbeleid uit te bouwen (en kwetsbare doelgroepen zoals jongeren, alleenstaanden niet op te vangen, cf. NIMBY). Het niet ontwikkelen van een aanbod heeft dan consequenties voor andere gemeenten (die dan geconfronteerd kunnen worden met toestroom, en mogelijks niet over de financiële middelen beschikken om een antwoord te formuleren). Kortom, beleidsmatig blijft de keuze overeind om de regie van het woonbeleid bij de lokale besturen te leggen, waardoor er minder globale sturing is van bovenaf en de coördinatie ontbreekt om bovenlokale problemen aan te pakken. Het vooropgestelde model keert dit niet (afdoende) en zal op deze vlakken weinig vooruitgang bieden. Het is dan ook de vraag hoe ervoor gezorgd kan worden dat kwetsbare huishoudens een antwoord geboden wordt op hun woonneed. Het voorbeeld van de aanpak dak- en thuisloosheid wordt aangehaald: een aantal gemeenten wenst een beleid op te zetten, andere gemeenten niet of minder waardoor verschillen in aanbod en beleid ontstaan en problemen worden verschoven tussen gemeenten en/of kwetsbare huishoudens door de mazen van het net glippen. In dit kader wijzen armoedeorganisaties erop dat mensen in armoede noodgedwongen vaker verhuizen omwille van persoonlijke redenen (bijvoorbeeld nieuwe start of relationele moeilijkheden) maar ook de prijzen op de woonmarkt dragen hiertoe bij, en kunnen zorgen voor concentratie. Een woonbeleid moet dergelijke noden en mechanismen detecteren en hiertoe een globale aanpak ontwikkelen. Met het voorgestelde model wordt dit niet voldoende gerealiseerd volgens de armoedeorganisaties.

Verder vragen armoedeorganisaties naar de achterliggende principes voor de vorming van de werkingsgebieden van de woonmaatschappijen. Wordt dit aangestuurd vanuit bestaande noden (gemeentelijke en intergemeentelijke) en zal aansluiting / afstemming worden gezocht met andere beleidsvelden (bijvoorbeeld naar zorgzones)? Er wordt benadrukt dat de problematiek van mensen in armoede complex is en diverse

vlakken (en beleidsvelden) omvat. Het is de vraag hoe een integrale aanpak kan worden ontwikkeld (in samenhang met beleidsvelden zoals werk, mobiliteit,... en de daaraan gekoppelde werkingsgebieden). Het realiseren van een dergelijke aanpak zou mede het achterliggende principe moeten vormen voor de woonmaatschappijen, en het is de vraag welke incentives hiertoe kunnen worden verstrekt. Het is voor de armoedeorganisaties tevens niet duidelijk hoe in de vorming van de werkingsgebieden zal worden omgegaan met bovenlokale aspecten (zoals woonregio's, provinciale grenzen, verhouding stad ommeland). Verder wordt gepleit om op lokaal niveau een ruimere betrokkenheid van welzijnsorganisaties (ook kleinere minder gevestigde welzijnsorganisaties) te bewerkstelligen in het voorbereidend werk tot vorming van de woonmaatschappijen, onder meer in de lokale stuurgroepen.

Hoewel erkend wordt dat één actor per gebied naar aanpak ook een opportuniteit inhoudt, worden door de armoedeorganisaties kanttekeningen geplaatst bij deze keuze. Het is de vraag of één actor voldoende zal inspelen op de noden wanneer deze niet wenst mee te werken of wanneer niet wordt uitgegaan van een gedeelde visie. De beperking tot één actor houdt bijgevolg mogelijk het risico op monopolie in (o.a. naar instroom). Hoewel het SVK-model enkele nadelen heeft (op vlak van prijszetting, woonzekerheid, kwaliteit) biedt dit model het grote voordeel dat snel op noodsituaties en woonnood kan worden ingespeeld, en dat een getrapte aanpak in relatie tot de SHM kan worden ontwikkeld (met uitzicht op een meer duurzame woonsituatie voor betrokkene). In een eengemaakt model met één actor moet deze meerwaarde overeind kunnen blijven. Bij voorkeur dient ook meer nadruk te worden gelegd op een preventieve benadering (er wordt gesteld dat momenteel de instroom via SVK vaak maar mogelijk is nadat betrokkenen in hoge nood zitten en een beroep moeten doen op opvang). Daarnaast wordt aangestipt dat deze keuze voor één actor de ontwikkeling van nieuwe modellen en werkvormen kan belemmeren. Vernieuwende modellen zoals het geconventioneerd huren, mengvormen tussen wonen en welzijn of een geïntegreerd woonloket en participatie dreigen moeilijker van de grond te komen wanneer de spelers beperkt worden. Het is onduidelijk wie dit dan wel moet opnemen (private actoren, welzijn of de gemeente) en hoe dergelijke initiatieven gefaciliteerd en gestimuleerd zullen worden. Dit probleem kan nog wordt nog versterkt doordat de financiering voorbehouden wordt voor één en dezelfde actor. De armoedeorganisaties wijzen bovendien op de omvang van voorliggend proces: het betreft niet enkel de omvorming naar één actor met (mogelijk) een nieuw af te bakenen werkingsgebied, tegelijk moet ook de patrimoniumvoorwaarde (minstens 1.000 woningen) worden bewerkstelligd. Hier wordt dan ook gevraagd garanties in te bouwen opdat de sociale doelstellingen (gedurende het proces tot omvorming) gewaarborgd zouden blijven.

Verder pleiten de armoedeorganisaties ervoor om de woonmaatschappijen te laten inzetten op substantiële verruiming van het aanbod (met minstens een verdubbeling van het sociaal aanbod). Hierbij wordt geopteerd voor de uitbouw van een eigen (blijvend) woonpatrimonium dat niet onderhevig is aan de marktwerking (omwille van het duurzaam karakter van het patrimonium en de garanties op betaalbaarheid, woonzekerheid, kwaliteit). De inbreng van sociaal patrimonium via private investeringen is een middel om op korte termijn een afdoende aanbodverruiming te realiseren (maar op termijn minder kostenefficiënt en minder duurzaam). Armoedeorganisaties halen aan dat de noden op het terrein groot zijn en mede daarom wordt de optie om de financiering van het sociaal aanbod te begrenzen tot maximum 15% (cf. artikel 5.52 van de Vlaamse Codex Wonen) niet onderschreven.

Tenslotte dringen de armoedeorganisaties erop aan om klantgerichte dienstverlening en huurdersparticipatie in de toekomstige woonmaatschappijen te verzekeren. Hiertoe moeten voldoende garanties worden ingebouwd. Sociale huurders moeten tevens blijvend geïnformeerd en betrokken worden in de opvolging en evaluatie van de werking van de woonmaatschappijen. Zo wordt voorzien dat één afgevaardigde van de sociale huurders in de Raad van Bestuur mogelijk is (voor zover de woonmaatschappij hiervoor kiest). Er wordt gepleit voor een verplichte en in aantal ruimere vertegenwoordiging van sociale huurders (een coöperatieve vennootschap was in die optiek een betere keuze geweest). Algemeen moet worden nagegaan in welke mate een vertegenwoordiging van mensen in armoede kan worden georganiseerd zowel in de organisaties van het woonbeleid als in het woonbeleid zelf.

### **III. DECRETALE BEPALINGEN SOCIALE HUUR**

Er wordt erkend dat in de sociale huur de samenwerking met het beleidsveld welzijn en de welzijnsorganisaties noodzakelijk is om resultaten te boeken (momenteel is dit op het terrein niet steeds verzekerd). De toegenomen beleidsaandacht hiervoor wordt als positief ervaren. Tegelijk wordt gewezen op mogelijke risico's zoals de onderlinge concurrentie die ertoe leidt woningen toe te wijzen aan cliënten van de dienst en / of het doorgedreven doorschuiven van huurders naar de hulpverlening. Hoewel het betrekken van de woon- en welzijnsactoren bij de samenstelling van het toewijzingscomité (cf. artikel 6.12 van de Vlaamse Codex Wonen) positief wordt onthaald, wordt gewezen op de nood om eveneens armoedeorganisaties en de doelgroepen zelf (desgevallend via vertegenwoordigers) te betrekken. In dit kader wordt verwezen naar het sociaal lokaal beleid waar de samenwerking met partners uit diverse beleidsvelden als standaard wordt opgezet (naast de zorg zijn ook mutualiteiten en vakbonden vertegenwoordigd – wat inspirerend kan werken voor de samenstelling van het toewijzingscomité). Verder wordt gesteld dat het toewijzingscomité een rol moet opnemen in het uitzetten van het lokale sociale woonbeleid naar detecteren van de noden, het ontwikkelen van een aangepast aanbod en het toewijzen aan doelgroepen. Transparantie en informatie zullen hierbij van belang zijn om duidelijkheid naar de kandidaat-huurders te scheppen. Tevens vragen de armoedeorganisaties naar de mogelijkheid voor kandidaat-huurders om gehoord te worden bij het toewijzingscomité.

Verder wordt aangehaald dat in de sociale huur het wonen vaak wordt gekoppeld aan (verplichte) begeleiding (cf. artikel 6.13 van de Vlaamse Codex Wonen). Er wordt op gewezen dat begeleiding niet steeds een gegeven moet zijn, en huishoudens ook enkel een woonnood kunnen hebben. Koppeling aan begeleiding kan ervoor zorgen dat bepaalde huishoudens niet voldoende aan bod kunnen komen en niet naar sociale huisvesting worden toegeleid (ondanks de woonnood). Er wordt verwezen naar Housing First waar in de eerste plaats gezorgd wordt voor een stabiele woonsituatie, en dit in beginsel los van voorwaarden. Op vlak van wonen wordt dan stabiliteit gecreëerd wat een solide basis biedt en perspectieven inhoudt om desgevallend andere problemen aan te pakken (en/of rechten uit te oefenen). Armoedeorganisaties vragen een uitdrukkelijke plaats voor deze manier van werken binnen de sociale huur. Hiertoe

moeten ook binnen de sociale huisvesting de nodige drempels worden weggewerkt (op vlak van regelgeving en mentaliteit).

De armoedeorganisaties plaatsen vraagtekens bij de bijkomende voorwaarden met betrekking tot de uitbreiding van de taalvereiste naar taalkennisniveau A2 en de inschrijving bij de VDAB. Weliswaar wordt erkend dat een werksituatie en het beheersen van de taal voor de sociale huurder voordelen kan inhouden (op vlak van communicatie, samenleven, integratie). Het stimuleren van taalbevordering en de activering naar werk betreffen dan ook legitieme beleidsdoelstellingen. Positief is het feit dat deze voorwaarden niet fungeren als een inschrijvings- of toewijzingsvoorwaarde. Echter, menen de armoedeorganisaties dat in eerste instantie werkactivatie en taalbevordering gerealiseerd moeten worden via positieve ondersteuning en een stimulerend beleid op basis van vrijwilligheid. Er wordt dan ook gevreesd dat een sanctionerend beleid en/of sancties contraproductief werken. De redenen waarom betrokkenen kampen met een probleem op vlak van taal of werk liggen immers vaak buiten de wil van betrokkenen om. Een louter sanctionerende aanpak zal dit probleem niet oplossen. Integendeel, door de boete kan de huurder nog worden achteruitgezet (en de boete weegt voor inkomenszwakke huishoudens financieel zwaar door). Tegelijk wordt in de praktijk vastgesteld dat de boetes vaak betaald worden door overheidsinstanties, wat de aanpak om te werken met boetes ten dele onzinnig maakt. Bovendien stellen zich principiële bezwaren om taal of werk enerzijds en huisvesting anderzijds met elkaar te verbinden. Ook al beletten deze voorwaarden op zich de toegang niet tot sociale huisvesting, het recht op wonen moet volgens de armoedeorganisaties worden losgekoppeld van voorwaarden (en sancties) die weinig tot geen uitstaan met wonen hebben. Terzijde wordt nog opgemerkt dat activering eenzijdig naar arbeid wordt ingevuld, terwijl sociale activering in het voorstel niet aan bod komt. Wat de taalvoorwaarde betreft richt deze zich naar een specifieke (en precaire) groep van sociale huurders, waarbij de vraag zich opdringt of dit niet als een andere behandeling moet worden beschouwd.

De armoedeorganisaties menen dat digitalisering een goede stap voorwaarts inhoudt en automatische toekenning van rechten dichterbij brengt. Tegelijk is het van belang om iedereen 'aan boord' te kunnen houden (o.a. door de digitaal ongeletterden te ondersteunen). Zo kan het centraal inschrijvingsregister ertoe bijdragen dat het recht op wonen meer effectief wordt opgenomen. Momenteel vormt de inschrijving op diverse lijsten / plaatsen immers een drempel of een obstakel voor heel wat kwetsbare huishoudens. Zo wordt gewezen op de mogelijk nadelige gevolgen van de tweejaarlijkse actualisatie zoals een verhoogd risico op schrapping (wanneer niet of niet tijdig wordt gereageerd op herinneringsbrieven) en bijgevolg het opnieuw moeten starten. Er wordt wel aangestipt dat de vervanging van de tweejaarlijkse actualisering door een permanente actualisering op basis van officiële gegevens uit de KSZ ook risico's kan inhouden. Zo wordt gewezen op de ambtelijke schrapping van daklozen (in het KSZ). Armoedeorganisaties dringen erop aan om de mogelijkheid tot regularisatie - met behoud van rechten - te voorzien (en toe te laten dat derden het signaal tot correctie kunnen geven, cf. OCMW's).

De armoedeorganisaties menen dat de inschrijvingsstop (van drie jaar) na rechterlijke beëindiging van het sociaal huurcontract contraproductief zal werken (cf. artikel 6.8 § 1 van de Vlaamse Codex Wonen). Na de uithuiszetting uit de sociale huurwoning zal de nood aan kwaliteitsvolle huurbegeleiding des te groter zijn wat dan niet meer vanuit

sociale huisvesting zal worden opgenomen. Er wordt gevreesd dat hierdoor het probleem gewoonweg zal worden verschoven of afgewenteld.

Armoedeorganisaties vragen naar de draagwijdte van de herwerking van de keuzevrijheid van de kandidaat-huurder naar het gewenste type van sociale huurwoning (artikel 6.10 van de Vlaamse Codex Wonen). De memorie van toelichting haalt aan dat de kandidaat-huurder bij de sociale verhuurder terecht kan om te weten wat de implicaties zijn van de keuze (in afwachting van de digitale koppeling). Armoedeorganisatie stellen dat de kandidaat-huurder op basis van eigen redenen (gezondheid, school, zorg,...) bepaalde locaties moet kunnen blijven weigeren (zeker wanneer het werkingsgebied in omvang toeneemt). Er wordt bovendien aangehaald dat niet alle kandidaat-huurders de reflex zullen hebben om na te gaan wat de gevolgen zijn van de vooropgestelde keuze (en dit kan naar locatie nadelig uitvallen voor betrokkenen).

Verder plaatsen de armoedeorganisaties meerdere vraagtekens bij het opvragen en verwerken van de persoonsgegevens van de sociale huurders en hun gezinsleden (artikel 6.3/1 van de Vlaamse Codex Wonen). Gegevens over de leefgewoontes, het sociaal onderzoek, de lichamelijke of psychische gezondheid betreffen delicate persoonlijke gegevens. Er wordt benadrukt dat de opsomming en de verwerking ervan verregaand is en (mogelijk) gebruikt zal worden om a priori kandidaat-huurders uit te sluiten (wat leidt tot een zwarte lijst). Wanneer de gegevens bovendien in een centraal inschrijvingsregister worden opgenomen bestaat de vrees dat de informatie betrokkenen blijvend zal achtervolgen. Armoedeorganisaties stellen principieel dat het delen van gegevens in functie van de begeleiding moet staan en niet in functie van mogelijke sanctionering. Zo wordt gesteld dat informatie in het kader van een sociaal onderzoek en begeleiding niet gedeeld moet worden (en niet thuishoren in het centraal register). Tevens wordt opgeworpen op of de discretieplicht / beroepspllicht van de sociale verhuurder er niet toe strekt deze gegevens niet te delen / verwerken? Verder worden waarborgen gevraagd om de toegang tot het centraal register en de gegevens afdoende af te schermen. Eveneens wordt aangedrongen op een mate van zeggenschap door de sociale huurder over de eigen gegevens (zonder negatieve gevolgen). Tenslotte wordt benadrukt dat de weigering van de toewijzing op basis van tekortkomingen in een vorig sociaal huurcontract of op basis van de beoordeling van de ernstige bedreiging voor de fysieke of psychische integriteit van andere bewoners verstrekkend is. Er wordt gesteld dat de beoordeling van de impact op de integriteit van anderen politionele diensten toekomt (en niet de sociale verhuurder). Terzijde wordt ook de rechtszekerheid van de vooropgestelde machtiging aan de Vlaamse regering om verder de categorieën vast te stellen bevraagd.

Artikel 6.3/2 van de Vlaamse Codex Wonen bepaalt dat de verhuurder voor de controle op het onroerend bezit in het buitenland beroep kan doen op private en/of publieke partners. Er wordt gepleit voor een 'menselijke' aanpak. Dit houdt niet enkel in dat bij inbreuken proportionele sancties worden getroffen, maar eveneens moet worden nagegaan of het bezit van een (aandeel van een) onroerend goed de sociaaleconomische situatie van betrokken huurder effectief verandert (woonbehoefte-toets). Tevens wordt gevraagd te willen werken met publieke partners (om redenen van privacy).

In de aanpak van het beheer van leegstaande sociale huurwoningen houdt het ontwerp van decreet een vooruitgang in. De mogelijkheid om hierin welzijnsorganisaties sterker

te betrekken wordt positief onthaald. De armoedeorganisaties stippen aan dat het aangewezen is nieuwe modellen voor benutting in functie van welzijnsgroepen te hanteren. Tegelijk wordt erop gewezen dat dergelijke tussenoplossingen en tijdelijke bewoningsvormen voor doelgroepen met een ernstige woonproblematiek niet optimaal zijn (het streven naar een volwaardige oplossing in sociale huur blijft dan ook aangewezen). Hoewel dit mogelijk door het ontwerp van decreet kan wijzigen, wordt vastgesteld dat momenteel de sociale huisvestingsmaatschappij nog teveel de keuze maakt om samen te werken met private instanties (die niet over de nodige begeleidingscapaciteit beschikken). Armoedeorganisaties drukken de voorkeur voor verhuring aan welzijnsorganisaties uit (die opteren voor beschermende huurcontracten). Tenslotte wordt het idee geopperd om de erkenning van de private leegstandsbeheerders te koppelen aan het voorzien van een (verplicht) aanbod aan begeleiding.

#### **IV. DECRETALE BEPALINGEN WONINGKWALITEIT**

Aangaande dit luik van het ontwerp van decreet werden op het overleg geen bemerkingsen geformuleerd. Bij navolgende inbreng werd aangegeven zich te kunnen vinden in de opmerkingen geformuleerd door het Vlaams Huurdersplatform.