

Kwaliteitsvol wonen op de private huurmarkt: niets doen is geen optie!
Inspiratiemoment met kleinschalige vernieuwende projecten
Enkele beleidsaanbevelingen uit de praktijk

Lerend Netwerk Private Huurmarkt van de Provincie Antwerpen
14 mei 2019, Antwerpen



Vier Projecten en lerend Netwerk

In het najaar van 2015 deed Wonen Provincie Antwerpen een thematische projectoproep voor kleinschalige, vernieuwende projecten gericht op de verbetering van de kwaliteit van de woningen aan de onderkant van de private huurmarkt (PH). Ondanks de goede wil van vele verhuurders laat de kwaliteit immers vaak te wensen over.

Vier projecten werden geselecteerd en gedurende drie jaar uitgewerkt. De goede praktijken werden met elkaar uitgewisseld via een lerend netwerk. Deze projecten waren drie zogenaamde 'ontzorgingstrajecten', waarbij verhuurders op de private huurmarkt - al dan niet intensief - begeleid werden bij het renovatieproces. Bij een vierde project stelde de centrumstad Herentals op een participatieve manier een reglement 'kamerwonen' op.

Op basis van de resultaten formuleren we enkele aanbevelingen aan Vlaanderen, aan lokale besturen (gemeente/OCMW), hun Intergemeentelijke Samenwerkingsverbanden (IGS'en) en andere woonactoren in brede zin om in te zetten op de verbetering van de kwaliteit van het woningaanbod onderaan de woon/huurmarkt. En we gaan dieper in op concrete aanbevelingen die naar boven kwamen tijdens de uitvoering van deze projecten.

Vlaams Woonbeleid

1. Hervorm de woonbonus naar andere beleidsaccenten die meer gericht zijn op de onderkant van de woon/huurmarkt, zoals de bouw van sociale woningen en de ondersteuning van verhuurders op de private huurmarkt.

De woonbonus in zijn huidige vorm is gericht op eigendomsverwerving (de zogenaamde 'baksteen in de maag') en veel kritische stemmen argumenteren dat deze de woningprijzen kunstmatig opdrijft. De vraag rijst of de huidige ondersteuning van eigenaars via het systeem van de woonbonus wel op deze manier moet blijven voortbestaan. Kunnen de middelen die vrijgemaakt worden door het hervormen/afschaffen van de woonbonus, gezien de huidige wooncrisis, niet beter aangewend worden voor enerzijds sociaal wonen en anderzijds een beleid van ondersteuning van huurders aan de onderkant van de woon/huurmarkt, een doelgroep die deze steun meer nodig heeft?

2. Creëer, naast het eigen overkoepelend Vlaams woonbeleid, ook een beleidskader om een lokaal woonbeleid mogelijk te maken.

Uiteraard moet de Vlaamse overheid in de eerste plaats een aantal grote principes op Vlaams niveau organiseren, om zo huurders overal op dezelfde manier te beschermen. Een uniforme bescherming, die overal dezelfde rechtsgeldigheid biedt aan de huurders moet door Vlaanderen opgelegd worden, en kan je niet laten afhangen van de goodwill van een lokaal bestuur.

Maar naast die broodnodige uniforme regelgeving denken wij ook aan het creëren van een beleidsmatig - en als gevolg daarvan ook een passend juridisch - kader dat een lokaal en bovenlokaal woonbeleid mogelijk maakt. Het versterken van de SVK's, de huidige regelluwte voor geselecteerde

projecten voor experimentele woonvormen, het versterken van de rol van de IGS 'en, geconventioneerde huur, ... het zijn maar enkele voorbeelden hoe de Vlaamse overheid het lokaal woonbeleid en de lokale regierol actief moet mogelijk maken, zonder daarnaast haar eigen overkoepelende verantwoordelijkheid, bijvoorbeeld qua sociaal wonen en betaalbaarheid van de private huurmarkt, te willen ontlopen.

Lokaal Woonbeleid

1. Niets doen aan de woonkwaliteit aan de onderkant van de woon/huurmarkt is geen optie. Neem als lokaal bestuur je verantwoordelijkheid op als regisseur van het lokaal woonbeleid en meer specifiek voor het verbeteren van de woonkwaliteit onderaan de woon/huurmarkt.

Kleine dorpen, grote steden, ... overal zijn er problemen op de private huurmarkt. De geringe kwaliteit van woningen aan de onderkant van de woon/huurmarkt is geen situatie die zichzelf zal opheffen zolang de wooncrisis voortduurt. De blijvende krapte op de huurmarkt maakt dat de huurvraag steeds groter zal blijven dan het aanbod, met alle gevolgen van dien voor kwaliteit en betaalbaarheid. Je kan ook als lokaal bestuur wel degelijk initiatieven nemen om iets te doen aan de woonkwaliteit. Lokale beleidsmakers moeten zich bewust zijn van hun verantwoordelijkheid. Werk aan het creëren van een aanbodbeleid op de private huurmarkt. Dit zou een permanent aandachtspunt voor het lokale bestuur moeten zijn: 'Hoe kan het woningaanbod voor kwetsbare bewoners verhoogd worden?'

De verschillende toekomstmogelijkheden en plannen op korte en lange termijn moeten onderzocht worden. Een eerste gesprek kan gevoerd worden op het lokaal woonoverleg.

2. Er is een arsenaal van lokale beleidsmaatregelen wonen beschikbaar.

Je beschikt als lokaal bestuur over heel wat mogelijkheden en instrumenten: je kan werken aan een eigen lokaal beleid ter versterking van de aanbodzijde op de private huurmarkt. Je kan een beleid voeren om verhuren aantrekkelijker te maken voor eigenaars. Je kan leegstand en verkrotting tegengaan door inventarisatie, reglementering en een handhavingsbeleid (zie punt 7). Het systeem van geconventioneerde huren kan gestimuleerd worden. Je kan de Vlaamse renovatiepremie voor verhuurders aan SVK's ook lokaal aanvullen voor andere verhuurders op de PH, op voorwaarde dat zij kwaliteitsvol betaalbaar verhuren aan kwetsbare huurders. Je kan lokaal personeel vrijstellen voor ontzorgingstrajecten voor kleine verhuurders. Je kan ook met lokale middelen SVK's verder ondersteunen. Je kan – lokaal óf bovenlokaal via een IGS - verplichte conformiteitsattesten invoeren voor verhuurders (zie punt 4). Je kan bonussen geven bij renovaties. Maar vooral: géén grote verklaringen, liever kleinschalige, desnoods beperkte maatregelen die effecten ressorteren.

3. Werk aan lokale (steden) of bovenlokale (kleinere gemeenten of stadsregio's) visievorming op woonbeleid.

Onderga als verkozen politiek bestuur de dynamiek van de lokale woon/huurmarkt niet passief en machteloos! Het is té gemakkelijk deze dynamiek af te doen als 'enkel afhankelijk van de wet van vraag en aanbod' op de vrije woonmarkt. Integendeel: grijp actief in door de bovenlokale woonmarkt trachten vorm te geven, door lokale belangen te overstijgen en een strategische woonvisie te ontwikkelen op een relevante geografische schaal. Kleinere gemeenten geven immers zelf aan dat ze beleidsmatig niet uitgerust zijn om de woonproblematiek aan te gaan, omdat deze de gemeentegrenzen ver overstijgt. De IGS 'en zijn daartoe een ideaal overlegorgaan om deze uitdaging aan te gaan.

4. Conform is de norm. Evolveer met je lokaal bestuur, of via bovenlokale afspraken in een IGS, naar het afleveren van *verplichte conformiteitsattesten voor verhuurders*.

Doe het nodige om, eventueel op het niveau van het IGS, tot een bovenlokaal politiek akkoord te komen om in de toekomst – gefaseerd - verplichte conformiteitsattesten in te voeren. De IGS 'en Zuidrand en Rivierenland zijn hierin pioniers. Maar dit is slechts één kant van het verhaal. Investeer naast een 'repressief' beleid van verplichte conformiteitsattesten, met als stok achter de deur een besluit ongeschiktheid en/of onbewoonbaarheid, een 'OO', en een beleid leegstand en verwaarlozing, ook in een *positief* beleid van informatie en begeleiding, de 'wortel'. De intensiteit van geboden info en begeleiding hangt dan af van de personeelskracht die een lokaal bestuur bereid is hiervoor in te zetten. Maar laat deze projecten alvast een pleidooi zijn om op een positieve manier zélf als gemeente te investeren in kwaliteitsverbetering van het onderste segment van de private huurmarkt.

Minimale kwaliteitsvereisten moeten de norm worden, waarvan de verplichting tot conformiteitsattesten slechts de laatste logische stap is. In se gaat het over een fundamentele houding/visie/verantwoordelijkheidszin die bij iedereen zou moeten aanwezig zijn. Politieke beleidsmakers én inhoudelijke medewerkers moeten het begrip 'kwaliteit' internaliseren. Je mag als overheid niet de andere kant opkijken bij zichtbare wantoestanden. Je kan, zoals bijvoorbeeld de stad Herentals met het project Klein en Goed Wonen, ook een eigen beleid ontwikkelen om deze wantoestanden te keren. Ook in Turnhout levert een doordacht kwaliteitsbeleid resultaten op. Zelfs bij de OO 's gaat de eigenaar in 80 % van de gevallen ermee aan de slag voor renovatie. "We kunnen niets verhelpen aan de kwaliteit, want dan verdwijnen de panden uit de huurmarkt" blijkt dus uit de praktijk van deze projecten, een nepargument, een drogreden te zijn.

5. Betrek de doelgroepen bij lokale overlegstructuren voor wonen/welzijn

Gezien het hoog en nog steeds stijgend aantal mensen in kansarmoede aan de onderkant van de woon/huurmarkt is het zeker nuttig om de bekommernissen van deze economisch zwakkere doelgroepen mee te nemen in het overleg over het lokaal woonbeleid. Het betrekken van lokale welzijnsorganisaties en -actoren, zoals een lokale Vereniging Waar Armen Het Woord nemen (VWAHWN), de (boven)lokale Geestelijke Gezondheidszorg (GGZ), of een organisatie ter verdediging

van de belangen van adolescenten/jongvolwassenen/instellingverlaters in de lokale overlegstructuren Wonen/Welzijn leidt tot een hogere participatiegraad van deze doelgroep. Dit kan bijvoorbeeld in het Lokaal Woonoverleg of - waar die aanwezig is - de lokale Welzijnsraad of het Welzijnsoverleg. Denk niet te snel in termen van 'de onmondige doelgroep'! Bijvoorbeeld: in het project in Herentals leidde de actieve participatie van de VWAHWN en de bewoners zelf tot héél concrete, onderbouwde beslissingen voor het nieuwe reglement kamerwonen. Door een degelijk participatieproces groeien mensen en beleid naar elkaar toe en hebben zo'n beslissingen ook draagkracht en legitimiteit.

6. Neem lokale initiatieven voor een antidiscriminatiebeleid op de private huurmarkt.

De huurmarkt is overbevraagd zodat verhuurders, in hun eigen woorden, 'selectief' kunnen zijn. De lijn tussen selectie en discriminatie is in dit segment héél dun en leidt tot veel ideologische discussie.

Gezinsverdunding, een verhoogde migratie-instroom en de vermaatschappelijking van de zorg veranderden in grote mate het huurderspubliek. Discriminatie op basis van inkomen, etnisch-culturele achtergrond en gezinssamenstelling blijken dan schering en inslag op de private huurmarkt. Ook als lokaal bestuur kan je initiatieven nemen om discriminatie tegen te gaan. Een meldpunt discriminatie op lokaal vlak is een verplichting, maar het is de taak van de lokale politiek om meer te doen dan louter registreren en aan schendingen ook effectief gevolg te geven. Een niet-gedoogbeleid dus. Denk in deze context bijvoorbeeld ook aan de veelbesproken praktijktesten van Stad Gent.

7. Voer als gemeente een actief beleid voor inventarisatie en reglementering van leegstand en verwaarlozing.

Ook hiertoe kan een lokaal bestuur zelf initiatieven nemen. Alles begint met het in kaart brengen van leegstand en verwaarlozing. Een gemeente kan (al dan niet in regionaal overleg via een IGS) verder gaan door het invoeren van een reglement tot beboeting hiervan, op voorwaarde dat er in de praktijk een handhavingsbeleid wordt gevoerd en geen de facto gedoogbeleid. Dit wordt op heel wat plaatsen al gecoördineerd en op sommige plaatsen wordt er een actief bovenlokaal gecoördineerd beleid gevoerd via het IGS.

Ontzorgingstrajecten voor verhuurders

1. Investeer als lokaal bestuur (stad/gemeente) of IGS (kleinere gemeenten) zélf in gelijkaardige ontzorgingstrajecten of begeleidingstrajecten van verhuurders bij renovaties aan de onderkant van de huurmarkt.

Maak als lokaal bestuur zelf personeelskosten vrij om eigenaars – afhankelijk van de beschikbare middelen - al dan niet intensief bij te staan met raad en daad bij renovatie. Of doe dit op bovenlokaal niveau via je IGS. Visievorming bij beleidmakers en ambtenaren en ontwikkelen van verantwoordelijkheidszin is noodzakelijk. Dit kost geld en het gaat niet vanzelf. Het is een bewuste

keuze van een lokaal bestuur, als gevolg van zijn politieke verantwoordelijkheidszin. Er is wel degelijk een grote groep welwillende eigenaars/verhuurders, die zeker niet allemaal 'huisjesmelkers' of 'matrassenverhuurders' zijn. Vaak hebben deze mensen goede bedoelingen maar hebben ze niet genoeg kennis om zelf vernieuwingen te doen. Er is veel amateurisme. Begeleiding kan voor deze verhuurders uitkomst bieden.

2. Begeleiding bij renovatie moet op maat gebeuren en kán, maar hoeft niet noodzakelijk, een arbeidsintensief proces zijn.

Het niveau van begeleiding kan variëren al naar gelang de gewenste intensiteit van de begeleiding van de verhuurder en de beschikbare personeelsinzet. Kwaliteit zou moeten primeren op tijd. Elke verhuurder vraagt een andere aanpak. De kostprijs van dergelijke begeleiding is daarom een gemiddelde van de dure intensieve begeleiding en het eerder vrijblijvende advies. Niet alle begeleiding moet dus per sé duur te zijn. Vaak is ook de *mogelijkheid tot* verdergaande begeleiding voor een verhuurder al voldoende en geeft hem zekerheid, om met een algemeen technisch bouwkundig advies zélf aan de slag te gaan, wetende dat er steeds de mogelijkheid blijft tot verdergaande ondersteuning. In die zin werken dergelijke trajecten zelfs empowerend.

3. Technische expertise en sociaalvoelendheid moeten hand in hand gaan voor een begeleider.

Het gaat hier over expertise op bouwkundig-technisch vlak, over juridische kennis van de minimale kwaliteitsvereisten in de Vlaamse Wooncode én over expertise op het vlak van armoede, maatschappelijke context, participatie en opbouwwerk. Ook kennis van de complexiteit van de private huurmarkt is onontbeerlijk. Een begeleider moet ook sociaalvoelend zijn, moet verstand hebben van de technische kant van renoveren, én iets af weten over mogelijke premies waar de renoveerder aanspraak kan op maken. Goed kunnen omgaan met huurders én verhuurders dus. Uiteraard kan je niet overal dergelijke witte raven vinden die van beide markten thuis zijn, maar het kan ook voor de medewerker een groeiproces zijn om zich verder te bekwamen in sociale dan wel technische vaardigheden en kennis.

4. Communiceer duidelijk, open en eerlijk met iedereen.

Een open communicatie is het sleutelwoord om dergelijke renovatietrajecten al dan niet te doen slagen, zowel naar verhuurders, huurders, aannemers, lokaal bestuur, OCMW, VWAHWN, GGZ, kortom naar iedereen die (zijdelings) betrokken kan zijn bij dergelijke renovatietrajecten. Een open gesprek met alle partners waarbij moeilijke zaken ook gezegd worden, leidt op termijn alleen maar tot meer eerlijkheid, openheid en transparantie. Een renovatiebegeleider heeft idealiter ook kennis van participatie en zoekt manieren om zowel huurders als verhuurders actief te laten deelnemen aan het proces.

5. Vergeet de basisrenovatie niet alvorens energetisch te renoveren!

Een slogan: 'Eerst BAS en dan BEN'! Of 'Basics first!' Eerst moet je zorgen dat de basisvoorwaarden voor menswaardig en kwaliteitsvol wonen in orde zijn en pas als die voorwaarde voldaan is kan BENOveren (= beter renoveren) aan bod komen. Je kan géén hoge energierendementseisen stellen als de basisvoorwaarden van een fatsoenlijk verwarmde, veilige en propere woning niet vervuld zijn. En uiteraard zijn de minimum kwaliteitseisen in de Vlaamse Wooncode niet meer dan een minimum en moet er om menswaardig te kunnen wonen heel wat meer voorwaarden vervuld zijn dan enkel juridisch in orde zijn met het puntensysteem van de O&O-regelgeving. En dan komt BENOveren, dat uiteraard ook erg belangrijk is, pas aan bod.

6. Enkele voorbeelden van tools van deze projecten worden online aangeboden op de site van Wonen Provincie Antwerpen om je op pad te zetten om lokaal aan het werk te gaan.

De **(lege) verslagen** van de huisbezoeken die gebruikt werden in deze ontzorgingstrajecten staan online. Je kan ze als voorbeeld, richtlijn of inspiratie gebruiken voor eigen scans van te renoveren woningen.

Ook een **voorbeeld voor het inventariseren van het actueel huuraanbod** voor mensen in een preciaire woonsituatie staat hier online. Doel is het in kaart brengen van het huidige aanbod aan huurwoningen, maar dit vooral vanuit het standpunt van de kandidaat-huurder, vanuit de bril van armoede en de wooncrisis, met een focus op de huidige huurprijzen. Dit gebeurt niet noodzakelijk met hetzelfde doel als bij de inventarisering van de private huurmarkt zoals die gebeurt in een IGS in het kader van de IGS-subsidiëring, maar gebeurt met eigen accenten: betaalbaarheid en een goede prijs-kwaliteitverhouding voor de huurder.

We verwijzen ook graag naar enkele **websites** en tools die handig kunnen zijn bij de begeleiding van renovatietrajecten, zoals bijvoorbeeld (zie webpagina voor een meer uitgebreide lijst):

- www.huurschatter.be
- www.warmhuis.be
- de zonnekaart
- zelfscan EPC

Participatief opstellen van een reglement kamerwonen

1. Ook hier: neem als gemeente- of stadsbestuur je verantwoordelijkheid voor menswaardig wonen ernstig.

De Vlaamse Wooncode is duidelijk: 'Iedereen heeft het recht op menswaardig wonen. Daartoe moet de beschikking over een aangepaste woning, van goede kwaliteit, in een behoorlijke woonomgeving, tegen een betaalbare prijs en met woonzekerheid worden bevorderd'. Aan de onderkant van de privémarkt worden echter heel wat woongelegenheden te huur gesteld, met mogelijk gebrekkige kwaliteit en onveiligheid, in studio's of kamerwoningen. In onze case Herentals bestaan de

kamerwoningen uit een beperkt aantal complexen, vaak vroegere ééngezinswoningen, die later werden opgesplitst om zo te verhuren aan een zwakkere doelgroep. Deze huurders waren omwille van een beperkte financiële draagkracht niet in staat om een hogere huishuur te betalen, of waren niet gewenst bij andere eigenaars. Maar ook hun welzijn is de verantwoordelijkheid van gemeente/stadsbestuur.

2. Houd rekening met de ambivalente rol die OCMW/Sociale Dienst in deze materie *verplicht is te spelen*.

Eenzijds vindt het OCMW het onverantwoord om voor dergelijke ronduit slechte woongelegenheden een huurwaarborg voor te schieten. Anderzijds belanden kwetsbare huurders in de daklozenopvang, matrassenverhuur, in kraakpanden of effectief op straat als die huurwaarborg niet wordt voorgeschoten. Daarom schiet het OCMW voor die mensen tóch vaak de huurwaarborg voor, goed wetende dat zij in zéér slechte omstandigheden zullen wonen. Alles is immers beter dan acuut dakloos te zijn. Bovendien raken deze woningen sowieso verhuurd, vaak aan té hoge prijzen, omwille van de groeiende krapte onderaan de huurmarkten en de scheefgetrokken relatie vraag/aanbod.

3. Ga, eenmaal je beslist hebt tot het opstellen van een kamerreglement, in dialoog met *alle betrokken woonactoren die te maken hebben met de onderkant van de woon/huurmarkt*. Ga voor participatie van *alle betrokkenen*.

Participatie is een proces waarbij verschillende actoren samen vorm geven aan plannen en keuzes, elk met een verschillende maar gelijkwaardige inbreng. De stuurgroep van dit project koos resoluut voor dit participatieve uitgangspunt en stond versted van de meerwaarde.

In onze case betekende dit vertegenwoordigers van:

- een begeleidende organisatie, gespecialiseerd in opbouwwerk en participatie
- Politiek verkozenen van gemeente/stadsbestuur en/of directeur gemeente/OCMW
- dienst sociale zaken en/of (hoofd-)maatschappelijk werker(s) van het OCMW
- de dienst Stedenbouw
- het begeleidend CAW
- het sociaal verhuurkantoor
- De VWAHWN
- één of meerdere kamerbewoners (doelgroep)
- De adviseur brandveiligheid
- Andere betrokken lokale actoren, bv. GGZ, detentiecentra, vluchtelingencentrum, VAPH-instellingen, Bijzonder Jeugdzorg, ...)

4. Ga vooral ook in dialoog met de verhuurders/eigenaars om hen op een positieve manier te betrekken bij het proces, maar wees ook kordaat, met als laatste houvast een repressief beleid via de O&O, wanneer zij weigeren hun woningen op een aanvaardbare kwaliteit op te krikken.

Ook hier geldt de regel van openheid, communicatie en eerlijkheid tegenover alle betrokken partijen.

5. Implementeer de resultaten en de ontstane participatieve overlegcultuur in het lokaal woonoverleg.

Het lokaal woonoverleg is een gemeentelijk overleg als vermeld in artikel 28 van de Vlaamse Wooncode, waarbij de gemeente, samen met sociale woonorganisaties en in voorkomend geval andere woon- en welzijnsactoren die op haar grondgebied werken, de doelstellingen bespreekt op het vlak van wonen op korte of middellange termijn en de relatie daarvan met sociale en andere woonprojecten. Het kamerproject moet na afronding een inbedding krijgen. De specifieke problemen en wensen van kamerbewoners moeten blijvend onderkend en opgevolgd worden. Ze moeten zelfs in een breder doelgroepen kader geplaatst worden en regelmatig onderzocht en bijgestuurd worden. Dit moet gebeuren in het lokaal woonoverleg. Op die manier wordt dit overleg een dynamisch overleg met een sociale woon-doelgroepen-reflex.

6. Hanteer een consequent handhavingsbeleid.

Een efficiënt lokaal woonbeleid vereist dat diverse diensten op elkaar zijn afgestemd en aangewezen. Het is belangrijk dat diensten Stedenbouw (Ruimtelijke Ordening), Milieu en Bevolking elkaars bevoegdheid kennen en optimaal samenwerken, om de goede kwaliteit, de energie efficiëntie en het woningaanbod minstens te stabiliseren, te verbeteren en problemen op te lossen.

Voorbeelden van handhaving zijn:

- Stedenbouwkundige vergunningen en/of overtredingen opvolgen;
- Uitschrijven van conformiteitsattesten;
- Huisbezoeken naar aanleiding van aanvraag ongeschikt – onbewoonbaarheid of aanvraag huursubsidie;
- Inspectie en controle naar aanleiding van reglementen of verordeningen, bv. het kamerreglement;
- Doorverwijzing van bewoners naar gespecialiseerde diensten;
- Onderzoek naar woonbehoeften van bepaalde kwetsbare bewonersgroepen;
- Maar ook een samenwerking tussen met de dienst Bevolking en de wijkagent voor het opsporen van (huur)panden van gebrekkige of ontoelaatbare kwaliteit.