



ORBIT^{vzw}

THUIS IN DE WERELD VAN
DIVERSITEIT & MIGRATIE

Analyse Vlaams regeerakkoord 2019-2024

MENSWAARDIG WONEN: NIET IEDEREEN IS NOG GELIJK VOOR DE WET

ORBIT vzw ondersteunt met het project '**Woning Gezocht, Buren Gevonden**' burgerinitiatieven in gans Vlaanderen die op zoek gaan huisvesting voor erkende vluchtelingen. **Grote gezinnen en gezinsherenigingen zijn hun grootste uitdagingen.** Maandenlange zoektochten naar gezinswoningen brengen weinig op en doorgangswoningen die bedoeld zijn als tijdelijke opvangprojecten slippen vast en worden permanente woonplaatsen. Bij de start van de Vlaamse regeringsonderhandelingen **scheen ORBIT vzw een licht op deze problematiek in samenwerking met [De Standaard](#).** Samen met Vluchtelingenwerk Vlaanderen bundelden we de ervaringen van deze vrijwilligers en vluchtelingengezinnen in een nota '[Gezinshereniging en Wonen](#)' en maakten we een aantal krachtige beleidsvoorstellen.

De nood aan een **doelgroepgericht woonbeleid voor erkende vluchtelingen** is namelijk groot. 89% van de erkende vluchtelingen die in Vlaanderen erkend worden blijven er nadien ook wonen, op een woonmarkt waar het tekort aan betaalbare en kwaliteitsvolle huisvesting al jarenlang aansleept. Daarbovenop verhuist ook nog eens 20% en 38% van de erkende vluchtelingen respectievelijk vanuit Brussel en Wallonië naar Vlaanderen. In contrast blijft amper 46% van de in Wallonië erkende vluchtelingen er nadien ook wonen. **Deze ongelijke verdeling wordt nog verder uitvergroott als gevolg van gezinshereniging.** Van de 6.951 verblijfsdocumenten die in 2017 in het kader van gezinshereniging werden afgeleverd aan familieleden van vluchtelingen of personen met een subsidiaire beschermingsstatus, werden 63% aan Vlaamse gemeentes afgeleverd in tegenstelling tot amper 16% aan het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en 21% aan het Waalse gewest.

Om de druk op haar woonmarkt gelijkmatig te verspreiden, verplicht de Nederlandse Rijksoverheid elke gemeente om huisvesting te voorzien voor erkende vluchtelingen en legt men sancties op indien dit niet snel genoeg gebeurt. In plaats van een gelijkaardige interfederaal coördinatie tussen de Belgische gewesten te vragen, **pakt de nieuwe Vlaamse regering uit met een schokkend ontradingsbeleid.** Erkende vluchtelingen en andere nieuwkomers worden de eerste jaren systematisch uitgesloten van sociale huisvesting. Gemeenten die gezinnen met kinderen op straat zetten krijgen geen sancties, nieuwkomers die er alsnog in slagen sociaal te huren maar niet snel genoeg de taal leren wél. Burgerverenigingen die trachten deze extra kwetsbare doelgroep uit de dakloosheid te redden, kunnen binnenkort ook niet meer rekenen op overheidssubsidies.

De nieuwe regering voedt zo de **illusie dat het huizentekort een gevolg is van de verhoogde aankomst van erkende vluchtelingen**. Het recht op menswaardig wonen voor nieuwkomers bemoeilijken zal echter geen verschil maken voor wie zijn heil zoekt op de Vlaamse huurmarkt. Integendeel, **de ware oorzaak achter de Vlaamse wooncrisis is wederom een gebrek aan een ambitieus woonbeleid**.

Kwaliteit

Net als in de vorige legislatuur gaat er veel aandacht naar het verbeteren van de kwaliteit van onze woonmarkt. Dat men in het bijzonder de private huurmarkt wil aanpakken, is positief en noodzakelijk. Heel wat erkende vluchtelingengezinnen betalen zich namelijk blauw aan mensonwaardige krotten. De nieuwe regering legt echter **bijna uitsluitend de nadruk op het bestraffen van inbreuken tegen de woonkwaliteit** van huurwoningen. Bijkomende subsidies, fiscale voordelen of andere vormen van ondersteuning voor verhuurders die deze inbreuken willen voorkomen of remediëren, ontbreken volledig. Hoe zal men voorkomen dat deze renovatiekosten de nu reeds onbetaalbare huurprijzen verder de hoogte in duwen? **Geconventioneerd huren krijgt geen vermelding**, een systeem waarbij verhuurders fiscale voordelen of huurgaranties krijgen indien zij verhuren aan mensen met een laag inkomen.

Ondanks haar intentie om huisjesmelkerij te bestrijden, vereist de nieuwe regering **geen conformiteitsattest** bij nieuwe huurcontract. In praktijk zal er daardoor meestal pas een inspectie over de vloer komen wanneer huurders een huursubsidie aanvragen. Als gevolg zullen verhuurders steeds weigerachtiger staan ten opzichte van mensen met een laag inkomen.

Dat men beoogt om bij een kwaliteitsbeoordeling rekening te houden met nieuwe woonvormen juichen we toe. Momenteel leeft hierrond nog teveel verwarring bij de ambtenarij. Men zal echter geen conformiteitsattesten meer uitgeven voor domiciliekamers die niet vergund zijn. De ervaring leert ons nochtans dat **in veel gemeenten het permanent inrichten van domiciliekamers of het opdelen van een woning nooit vergunbaar is**, onder geen enkele voorwaarde. De verwachting is dus dat heel wat domiciliekamers, ook zij die kwalitatief in orde zijn en vaak de enige betaalbare optie mensen met lage inkomens, van de huurmarkt zullen verdwijnen. Dit terwijl de **vraag naar gemeenschappelijk wonen stijgt, net als de nood aan ruimtelijke verdichting**. De gehoopte promotie en uitbreiding van de bestaande stedenbouwkundige uitzondering '[Tijdelijk Wonen](#)', waarmee huiseigenaars gedurende 3 jaar alsnog een deel van hun eigen woning tijdelijk kunnen opdelen en verhuren aan erkende vluchtelingen, is ook niet voorzien. Meer nog, men lijkt in het regeerakkoord te vergeten dat er voor domiciliekamers die met deze melding verhuurd worden, geen vergunning nodig is.

Noodwoningen

De huidige wanverhouding tussen het beleid rond gezinshereniging en het woonbeleid veroorzaakt momenteel een **structurele overbewoning en uithuiszetting bij vluchtelingengezinnen**. Om tegemoet te komen aan herhuisvesting voor gezinnen die hun woning dienen te verlaten wegens een onbewoonbaarheidsverklaring of uithuiszetting, zal Vlaanderen een **open oproep** uitschrijven voor lokale besturen die willen investeren in noodwoningen. Ook zal een herwerking van het 'Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen' volgend jaar in werking treden. We zijn blij dat deze problematiek aandacht krijgt. De vraag is echter **hoeveel budget** Vlaanderen voor deze open oproep zal vrijmaken

en **hoeveel gemeenten deze vrijblijvende inspanning willen maken**. Wie uit huis wordt gezet, zal dus geluk moeten hebben in de juiste gemeente te wonen. Wil men écht een antwoord bieden op uithuiszettingen dan **verplicht men elke gemeente een minimumaantal noodwoningen te voorzien**, analoog aan het bindend sociaal objectief voor sociale huisvesting. Erkende vluchtelingen die wachten op gezinshereniging kunnen hier dan tijdelijk in worden opgevangen.

Sociale woningen

ORBIT pleit al langer voor een grotere betrokkenheid van de private sector bij de uitbouw van onze sociale woonmarkt. We zijn dan ook tevreden dat het [SVK-pro-model](#) verder zal worden uitgerold. Tegelijkertijd **schroeft de Vlaamse regering haar eigen financieringskraan voor sociale huisvesting weer dicht**. Waar men voordien het Bindend Sociaal Objectief interpreteerde als een minimumaantal sociale woningen in elke gemeente, wordt dit nu een bovengrens. **Gemeenten die nog bovenop het BSO wil bouwen zullen maar voor 15% bijkomende huisvesting financiële steun krijgen** van Vlaanderen. Dit ondanks het algemeen geweten is dat de wachtlijsten met het huidige BSO niet zullen verkleinen.

De **toewijzing van een sociale woning** zal onder de nieuwe regering drastisch wijzigen. Zo zal men **niet langer rekening houden met o.a. de woonsituatie en het inkomen** van de kandidaat, maar met hun plaats in de wachtlijst. Men zal daarnaast ook **absolute voorkeur verlenen aan wie de jongste tien jaar minstens vijf jaar onafgebroken in de desbetreffende gemeente woont**. Zo zal in praktijk een koppel met één kind dat een private woning huurt mogelijks voorrang krijgen op een dakloze moeder met twee kinderen die minder lang in dezelfde gemeente woont. **Deze ideologische keuze gaat regelrecht in tegen het rechtvaardigheidsprincipe** dat mensen met de grootste noden eerst komen, zeker in volle wooncrisis. Ongetwijfeld is de intentie hierachter de toegang van erkende vluchtelingen en andere nieuwkomers tot de sociale huurmarkt te bemoeilijken. Men vergeet echter dat ook veel Vlaamse huurders met lage inkomens noodgedwongen verhuizen naar een andere gemeente, wegens werk, relaties of omdat er in hun eigen gemeente geen betaalbaar huuraanbod is. Om alsnog dakloosheid te voorkomen had men de **huidige 5% versnelde toewijzingen aan sociale huisvesting in noodgevallen kunnen optrekken**. Dit percentage laat men echter ongewijzigd.

Voor erkende vluchtelingen die wachten op gezinshereniging zal de wachttijd op sociale huisvesting nog verder oplopen. Bij de toewijzing van een sociale woning zal men voortaan rekening houden met hun gezinsgrootte inclusief de familieleden die nog in het buitenland verblijven. Tijdelijk alleenstaande vluchtelingen zullen dus niet langer toegang hebben tot kleine sociale woningen in afwachting van hun gezinshereniging. Aan grote gezinnen lijkt men verder niet tegemoet te komen. Hoewel men een budget reserveert om aangepaste sociale woningen te bouwen voor mensen met een beperking en senioren, is er geen sprake van een **noodzakelijke verhoging van het aanbod grote sociale gezinswoningen**.

Voor nieuwkomers die een sociale woning kregen toegewezen, **verstrenkt men de taalvereisten Nederlands tot het niveau A2**. Wie dit niveau niet haalt, mag een geldboete verwachten. **Menswaardig wonen is nochtans een voorwaarde voor een succesvolle integratie**, niet omgekeerd.

Richting de steden

Momenteel trekt de grote meerderheid van erkende vluchtelingen in Vlaanderen naar de centrumsteden. Zo woont 1 op 4 van alle door België erkende vluchtelingen in Antwerpen. De redenen hiervoor zijn divers, maar het gebrek aan ondersteuning in de zoektocht naar huisvesting telt zeker mee. Wie vanuit het OCMW in het platteland niet wordt toegeleid naar de lokale woonmarkt, kan enkel nog beroep doen op de eigen gemeenschap of burgerverenigingen die voornamelijk in steden actief zijn. Het is dan ook opvallend dat de **nieuwe regering geen oog heeft voor het herfinancieren van de CAW woonbegeleiding**. Meer nog, men vergroot de lokroep van steden nog meer door de vervoersonkosten die inburgeraars maken in het kader van hun inburgeringstraject, niet langer terug te betalen. Daar het inburgeringsaanbod het grootst is in de steden, kunnen inburgeraars deze extra kosten enkel vermijden door uit het platteland weg te trekken.

Conclusie

Onder de nieuwe regering zal **kwalitatief en betaalbaar huren voor geen éneke inwoner van Vlaanderen de komende vijf jaar een evidentie zijn**. De private huurmarkt wordt nog steeds stiefmoederlijk behandeld en ook de wachtlijsten op de sociale huurmarkt worden niet weggewerkt. Het ontradingsbeleid ten opzichte van nieuwkomers zal zijn doel volledig missen. Zolang de wooncrisis onder erkende vluchtelingen niet interfederaal wordt aangepakt blijven we vastzitten in een **neerwaartse spiraal die vluchtelingengezinnen verder richting huisjesmelkers en de straat duwt**. De integratie van nieuwkomers waar men zoveel eisen van stelt, wordt zo al vanaf de start ondergraven.

ORBIT maant de nieuwe regering aan om deze spiraal alsnog te doorbreken en te kiezen voor een **ambitieuw woonbeleid dat streeft naar een gelijkwaardig recht op menswaardig wonen**. Door de onmiddellijke afschaffing van de Vlaamse Woonraad vragen we ons echter af of de stem van burgers hierin nog wenselijk is. **We geven Vlaams minister Diependaele de kans om het omgekeerde signaal te geven**. We nodigen hem uit om samen met ons en de tientallen burgerinitiatieven die we ondersteunen in gesprek te gaan over de toekomst van de Vlaamse woonmarkt.

Contact

Nils Luyten | Projectmedewerker 'Woning gezocht, burens gevonden' | nils@orbitvzw.be

www.woninggezocht.be

