



## **Wat kan een gemeente betekenen voor de huisvesting van erkende vluchtelingen en tijdelijk beschermden?**

**Elementen van lokaal structureel woonbeleid naar nieuwe statushouders**

## Ter inleiding

De wooncrisis is een feit en groeit van dag tot dag. Het tekort aan betaalbare en aangepaste woningen was sinds de tweede wereldoorlog niet meer zo nijpend. Terwijl meer dan 180.000 kandidaat-huurders op de wachtlijst staan voor een sociale woning is het drummen voor de weinige betaalbare woningen op de private huurmarkt. De gevolgen voor erkende vluchtelingen en tijdelijk beschermden zijn nefast.

Vluchtelingen hebben na erkenning twee tot maximaal vier maanden de tijd om op eigen houtje een woning te vinden. Hun zoektocht wordt specifiek bemoeilijkt door een beperkte kennis van de taal, discriminatie bij eigenaars en makelaars, een beperkt inkomen, een beperkt netwerk etc. Daardoor belanden vele alleenstaanden en vluchtelingengezinnen met kinderen op straat, op de zetel bij vrienden of familie, of ze vallen ten prooi aan huisjesmelkers en malafide tussenpersonen.

De Vlaamse overheid en andere gewesten – die de volle bevoegdheid hebben in het woonbeleid - nemen tot vandaag ongelijkmatig hun regierol op in deze. In Vlaanderen blijft het heel erg stil. Het aandeel sociale woningen stukt en er worden steeds meer voorwaarden verbonden aan sociaal huren. Het sociale huurstelsel evolueert zo steeds meer richting een systeem van 'armenhuisvesting'. Een kwalijke evolutie die ook impact heeft op de levens van vluchtelingen, want zij komen helemaal onderaan de wachtlijst terecht. Wanneer zij na jaren wachten dan toch een sociale woning mogen betrekken, belanden zij in een huis van wantrouwen: verplichtingen die niets te maken hebben met het recht op wonen, zoals taal- en werkvereisten, zijn schering en inslag en hebben een stigmatiserend effect.

De Federale overheid – bevoegd voor asiel en migratie – en met haar de lokale besturen en de hele bevolking, zou gebaat zijn bij een meer daadkrachtig woonbeleid voor erkende vluchtelingen door de gewesten. Terwijl duizenden verzoekers internationale bescherming op straat staan, zitten meer dan 2800 vluchtelingen met een erkenning geblokkeerd in de lokale en bovenlokale opvangstructuren. Hier bovenop worden her en der lokale opvanginitiatieven geschrapt omwille van een tekort aan startwoningen. We moeten de woon- en opvangcrisis dus unisono aanpakken.

Sinds de invasie van Rusland in Oekraïne heeft zich bovendien een nieuw woonvraagstuk gesteld: de duurzame huisvesting van tijdelijk beschermden uit Oekraïne. Het lijkt erop dat alles in orde zou zijn met deze groep, maar niets is minder waar. Ook daar stellen zich dezelfde problemen als bij erkende vluchtelingen, hoewel hun startpositie iets beter georganiseerd werd. Er is voor deze doelgroep ook meer omkadering voorzien vanuit bijv. de Vlaamse Overheid.

### **Nood aan een gedegen lokale aanpak**

Deze algemene analyse en de politieke realiteit kunnen geen excuus zijn voor lokale besturen om te laten betijen. Lokale overheden hebben veel instrumenten in handen om een sociaal woonbeleid te voeren. Dat is trouwens naast een uitdaging vooral ook een opportuniteit. Want nieuwe statushouders zijn voor een belangrijk deel ook de werknemers van morgen, maar daarvoor is een duurzaam dak boven het hoofd een belangrijke voorwaarde. Geen integratie op de arbeidsmarkt zonder domicilie.

In deze werknota zetten wij enkele handvatten samen voor een lokaal woonbeleid dat perspectief biedt aan alle betrokken partijen. Dit doen we vanuit de expertise die we opbouwden uit onze jarenlange uitwisselingen met solidaire burgers, vrijwilligersinitiatieven, administraties en lokale en bovenlokale overheden.

## 1. Versterk verenigingen in hun solidariteit

Onze lokale aanwezigheid in tal van gemeenten leert ons dat erkende vluchtelingen onvoldoende ondersteund worden in hun zoektocht naar een woning. Het is zeker niet zo dat er in elke gemeente toegang is tot een LOI medewerker, een CAW of buddy die helpt zoeken. Een enkele LOI medewerker is vaak verantwoordelijk voor tientallen asielzoekers en erkende vluchtelingen waarbij de ondersteuning in de zoektocht naar een woning maar een fractie van hun takenpakket is. LOI buddy's worden her en der expliciet gevraagd niet te helpen zoeken naar een woning. De financiering voor woonbegeleiding bij de CAW's is enkele jaren terug stopgezet.

De onbeantwoorde hulpvraag bij het zoeken naar een woning wordt op veel plekken in Vlaanderen opgevangen door enthousiaste vrijwilligers en burgerinitiatieven. Zij worden nog te weinig erkend en ondersteund in de belangrijke maatschappelijke rol die zij opnemen. Hierdoor beschikken zij niet over middelen om te professionaliseren en is hun aantal ontoereikend om aan elke hulpvraag tegemoet te komen. Lokale burgerwerkingen zijn nochtans ideaal geplaatst om een vertrouwensbrug te vormen tussen erkende vluchtelingen en verhuurders vanwege hun flexibele beschikbaarheid en hun lokale netwerken.

- Versterk en financier bestaande werkingen in uw gemeente en stimuleer de oprichting van nieuwe 'woonbuddy'-projecten in samenwerking met gemeentelijke actoren.
- Vraag aan de Vlaamse Overheid om een projectoproep te lanceren voor woonbuddy-projecten naar het model van de actuele integratiebuddy-projecten van minister Somers.
- Gebruik ondersteuning van overkoepelende middenveldactoren zoals ORBIT/De Nieuwe Buren omwille van de jarenlange kennis en ervaring op dit vlak.

## 2. Sociaal wonen als voorwaarde voor integratie & participatie

Het aantal (grote) gezinnen en anderen woningzoekers op een wachtlijst voor sociale woningen in Vlaanderen is hallucinant. Als aandeel van het totale patrimonium bedraagt de sociale huurmarkt slechts 6%. Daarmee komen we niet eens toe aan de helft van de reële woonbehoefte. Wie onderaan de lijst staat wacht zo gemiddeld 4 jaar om een sociale woning te mogen betrekken. Dat terwijl sociaal wonen een dam is tegen armoede en maatschappelijke uitsluiting.

Nieuwkomers zijn omwille van de lange wachttijden al bij voorbaat enkele jaren toegewezen op de private huurmarkt. De drempels zijn hier gekend: beperkte kennis van de taal, een beperkt netwerk en discriminatie op basis van inkomen(sbron), huidskleur en etniciteit etc.. De gevolgen zijn, vanuit zowel mensenrechten-, economisch- en gezondheidsperspectief, vaak desastreus voor erkende vluchtelingen.

- Schaal als gemeente de sociale huurmarkt fors op om de woonkansen voor alle kwetsbare huurders, ook vluchtelingen, te vergroten. Het bindend sociaal objectief, dat vastlegt hoeveel sociale woningen een gemeente moet realiseren op diens grondgebied, bedraagt 9%. Dat is een weinig ambitieus cijfer, maar toch slagen veel besturen er niet in om hieraan tegemoet te komen. Dat kan en moet absoluut beter. Zet daarom naast het bouwen van extra woningen ook in op het kopen van panden via het voorkeepsrecht en overtuig particuliere eigenaars om hun woning sociaal te verhuren.
- Houd bij het uitwerken van een doelgroepenbeleid en het verfijnen van de voorwaarden voor versnelde toewijzing omwille van (dreigende) dak- en thuisloosheid voldoende rekening met mensen die het opvangnetwerk dienen te verlaten. Dit zal de transitie bevorderen en vermijden dat LOI plaatsen onnodig geschrapt moeten worden en terug kunnen gebruikt worden waarvoor ze werden opgericht.
- Bied publieke gronden prioritair aan aan de woonmaatschappij en verkoop geen gemeentelijke bouwgronden of woongebouwen meer aan de private sector, maar geef ze in erfpacht.

### 3. Durf in te grijpen op de private huurmarkt

Door het ontoereikende aandeel sociale woningen moeten erkende vluchtelingen zich noodgedwongen beredderen op de private huurmarkt. Het beperkte betaalbare aanbod op deze private huurmarkt werkt concurrentie tussen kwetsbare huurders in de hand. Hierdoor geraken niet kwalitatieve woningen alsnog verhuurd, worden te hoge huurprijzen gevraagd en is er vaak weinig woonzekerheid.

Meer dan 30% van de private huurders houdt onvoldoende over om nog menswaardig te kunnen leven na het betalen van de huur. Bij de allerlaagste inkomens, waar meeste erkende vluchtelingen toe behoren, ligt dit aandeel nog een pak hoger. Panden met allerhande kwaliteitsproblemen, zoals overbezetting, vochtproblemen en slechte isolatie, geraken zo alsnog verhuurd. Dat dit gezondheidsproblemen veroorzaakt bij de bewoners spreekt voor zich.

Daarnaast krijgen erkende vluchtelingen, mensen met een migratieachtergrond en leefloners al te vaak af te rekenen met discriminatie bij eigenaars en makelaars. Dat blijkt uit zowel uit onderzoeken op basis van praktijktesten alsook bevragingen bij mensen met een migratieachtergrond.

- Verplicht eigenaars een conformiteitsattest voor te leggen voorafgaande aan elke tehuurstelling als hoofdverlijfplaats, studentenkot of huisvesting voor arbeidsmigranten.
- Voer proactieve, academische en juridische praktijktesten uit op de huurmarkt. Schakel acteurs in om discriminatie tijdens de verschillende stadia van kandidaatstelling voor een woning te kunnen blootleggen. Leg bij herhaaldelijke overtredingen sancties op.
- Zorg dat het OCMW tijdig en gepast gebruik maakt van de aanwezige Vlaamse instrumenten zoals de installatiepremie, de huurwaarborglening, de huursubsidie en het fonds ter bestrijding van uithuiszetting.

## 4. Kraak het leegstandbeleid

Overall in Vlaanderen staan woningen en gebouwen leeg. Gesloten rolluiken en onkruid in het deurgat zijn onmiskenbare symptomen. Zij zijn een doorn in het oog van zij die, alle moeite ten spijt, maar geen betaalbare huurwoning vinden. Het is een trieste realiteit waar vooral lokaal op kan worden ingegrepen. Het grond- en pandendecreet van 2010 maakte gemeenten namelijk bevoegd voor het bijhouden van een gemeentelijk leegstandregister. Dit register is een instrument om verloedering en verwaarlozing van het lokale patrimonium tegen te gaan. Een accurate registratie van de lokale leegstand ligt aan de grondslag van een daadkrachtig leegstandbeleid. Want wat niet zichtbaar is kan niet aangepakt worden.

Daar wringt het schoentje echter. Het bijhouden van het leegstandregister is niet verplicht. Daarbovenop zijn de bereidwilligheid en ICT-vaardigheden van gemeenten vaak onvoldoende om tot een correct en *up to date* register te komen. Hiernaast vormt een gebrek aan middelen en informatie een bijkomstige drempel in een correcte registratie. In plaats van actieve opsporing komt leegstand lokaal daarom eerder toevallig aan het licht. Zo blijft het vaak tasten in het duister voor gemeenten.

Maar er is nog meer leegstand. Met name in recent gebouwde assistentiewoningen en -appartementen. De reglementering maakt het lastig die leegstaande panden nu in te zetten voor de woningnood van erkende vluchtelingen.

- Doe extra inspanningen om leegstand pro-actief op te sporen:
  - (1) Gemeenten kunnen de kadastrale databank, waar onder andere alle woningen waar niemand gedomicilieerd staat worden geregistreerd, naast de databanken van nuts- en distributiemaatschappijen leggen.
  - (2) Zet een meldpunt op waar burgers en organisaties (vermoedelijke) leegstand kunnen rapporteren. De gesignaleerde woningen kunnen dan eveneens worden gekoppeld aan de kadastrale databank. Deze koppelingen moeten het startpunt zijn naar verder onderzoek of een woning al dan niet bewoond is.
- Eenmaal de leegstand is vastgesteld pleiten we voor een wortel en stok benadering. Eigenaars moeten enerzijds worden ondersteunt in het verhuurklaar maken van hun woning. Zij moeten voldoende geïnformeerd worden over premies of fiscale voordelen voor renovaties met het oog op sociale verhuur. In Gent is een ambtenaar aangesteld als leegstandcoach. Deze praktijk kan in steden en via regionale samenwerkingen worden overgenomen.
- Maak als gemeente gebruik van de bestaande instrumenten om leegstand te bestrijden. Een oplopende leegstandsheffing kan eigenaars aansporen om structurele leegstand aan te pakken. Indien dat niet volstaat kunnen gemeenten na enkele jaren het sociaal beheersrecht activeren. Het beheer van een woning wordt zo tijdelijk overgeheveld aan een sociale woonorganisatie. Zo vermijden we dat woningen langdurig onbewoond blijven.
- Vraag vanuit gemeenten om de regelgeving rond de bewoning van assistentiewoningen aan te passen, zodat ook erkende vluchtelingen (en andere kwetsbare groepen) er hun startwoonplaats kunnen vinden.

## 5. Ondersteun solidaire eigenaar-bewoners in het samenhuizen

Als antwoord op de verhoogde aankomst van Oekraïense vluchtelingen riep voormalig staatssecretaris voor Asiel en Migratie Sammy Mahdi burgers op om hun woningen open te stellen als tijdelijke opvanglocatie. Met de #plekvrij campagne werd de particuliere opvang zo een belangrijke pilaar van de opvanginfrastructuur voor tijdelijk ontheemden. Een groot deel van de Belgische bevolking stelde zich ongezien gastvrij op tegenover een nieuwe groep mensen op de vlucht.

De campagne haalde zodoende een onderbelichte realiteit uit het duister: Heel wat woningen in België staan gedeeltelijk leeg. Om tegemoet te komen aan de woningnood van erkende vluchtelingen en tijdelijk ontheemden zullen we deze woonruimtes bij eigenaar-bewoners ten volste moeten benutten. Dat is zowel vanuit sociaal- als vanuit duurzaamheidsperspectief een absolute plus.

Particuliere opvang heeft sinds kort aan zichtbaarheid gewonnen, maar dateert al van voor de aankomst van Oekraïense vluchtelingen. In Vlaanderen bestaat sinds 2016 de stedenbouwkundige Melding Tijdelijk Wonen. Hiermee kunnen eigenaar-bewoners hun woning op een eenvoudige manier opsplitsen in het kadaster. Op het ondergeschikte adres kan dan een erkende vluchteling of tijdelijk ontheemde zich laten domiciliëren. Omdat beide partijen apart gedomicilieerd zijn heeft het samenhuizen geen impact op eventuele vervangingsinkomens. Voor de vluchteling is het bevorderlijk voor de integratie en een springplank naar een duurzame woonsituatie.

Steden en gemeenten zijn echter vaak niet goed thuis in de wetgeving rond de Melding Tijdelijk Wonen en Zorgwonen. Uit die onwetendheid worden soms eisen gesteld die geen deel uitmaken van het wettelijk kader. Dat bemoeilijkt het doen van een Melding onnodig en schrikt eigenaars af om hun woning open te stellen voor mensen op de vlucht. Zo gaat heel wat woonpotentieel verloren.

- Zet met de gemeente actief in op het vergroten van de lokale bekendheid van de Melding Tijdelijk Wonen. Dat kan bijvoorbeeld door het verspreiden van onze flyers en posters op strategische locaties of door het organiseren van een infoavond voor eigenaars.
- Geef instructie aan ambtenaren 'omgeving/ruimtelijk ordening' om de Meldingen Tijdelijk Wonen en Zorgwonen correct en welwillend te behandelen.
- Steek als gemeente de hand uit naar vrijwilligersinitiatieven om te voorzien in de begeleiding van alle samenhuizers. Zo wordt de duurzaamheid van het samenwonen versterkt.

## Tot slot

Wonen is een grond- en mensenrecht. Toch vinden erkende vluchtelingen en tijdelijk ontheemden maar moeilijk hun weg naar betaalbare en kwalitatieve woningen in Vlaanderen, met alle gevolgen van dien. Daar moet en kan verandering in komen. Want elke verloren dag in de opvang is voor een erkende vluchteling of een tijdelijk ontheemde een verloren dag voor de hele samenleving.

Lokale overheden worden onvoldoende ondersteunt door de Vlaamse overheid, die de volledige bevoegdheid heeft op vlak van wonen. Toch kan ook lokaal een politiek gevoerd worden die extra woonkansen biedt. Deze werknoot reikt daarom enkele handvatten aan voor een daadkrachtig lokaal woonbeleid voor erkende vluchtelingen en tijdelijk ontheemden. Erkende vluchtelingen en ontheemden kunnen en willen meewerken aan de samenleving. Zij willen participeren, maar zonder woning lukt dat niet.

Wij staan besturen graag bij in de implementatie en praktische uitwerking van bovenstaande voorstellen. Want deze tekst is slechts een beginpunt. Aarzel dus niet om contact op te nemen.

### Contact:

**ORBIT/De Nieuwe Buren**

[julien@orbitvzw.be](mailto:julien@orbitvzw.be)

[www.denieuweburen.be](http://www.denieuweburen.be)

