



Het project Klein en Goed wonen in Herentals.

Niet zomaar een kamerreglement.

Sneuvelttekst voor stuurgroep op 13 december 2018.

1. Het grondrecht op een behoorlijke huisvesting. (°)

Het grondrecht op een behoorlijke huisvesting is een onderdeel van het **recht op een menswaardig leven**.

Artikel 23 van de Grondwet zegt:

“Ieder heeft het recht een menswaardig leven te leiden. Daartoe waarborgen de wet, het decreet of de in artikel 134 bedoelde regel, rekening houdend met de overeenkomstige plichten, de economische, sociale en culturele rechten, waarvan ze de voorwaarden voor de uitoefening bepalen.

Die rechten omvatten inzonderheid:

3° het recht op een behoorlijke huisvesting”

De Vlaamse Wooncode neemt deze doelstelling expliciet over in artikel 3 en koppelt dit aan het recht op **menswaardig wonen** in uitvoering van het grondrecht op een behoorlijke huisvesting:

“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.”

Ook artikel 4 van de Vlaamse Wooncode (bijzondere doelstellingen van het woonbeleid) verwijst uitdrukkelijk naar het belang van een goede woonkwaliteit.

De goede woonkwaliteit is dus essentieel voor de verwezenlijking van het grondwettelijk gewaarborgde recht op een behoorlijke huisvesting. De grondwetgever stelde onder meer dat het recht op een behoorlijke huisvesting niet enkel betrekking heeft op een dak boven het hoofd te hebben, maar dat de overheid er naar moet streven dat iedereen gehuisvest is in een woning die in verband met veiligheid, kwaliteit en omvang aangepast is aan de sociale en economische toestand van de maatschappij: er kan inderdaad **geen sprake zijn van behoorlijke huisvesting wanneer die ongezond of onveilig is**.

(°) uit Jaarverslag 2017 van de Vlaamse Wooninspectie.

De lokale overheid in Herentals wil zijn taak opnemen. En ervoor zorg dragen dat, door het leveren van een aantal inspanningen, dit grondrecht kan gerealiseerd worden.

2. Er wringt iets aan de kwaliteit van de kamerwoningen in Herentals.

De stad Herentals ligt in het centrum van de Kempen in het arrondissement Turnhout en telt bij benadering 28.000 inwoners. Wat betreft sociale huisvesting zijn op haar grondgebied de sociale huisvestingsmaatschappij De Woonbrug (fusie van Eigen Haard en De Heibloem) en ISOM-Sociaal Verhuurkantoor actief.

Op de privémarkt worden diverse woonegelegenheden te huur gesteld. De lokale overheid – stadsbestuur en OCMW – maakte zich ernstige **zorgen over de mogelijk gebrekkige kwaliteit en onveiligheid van studio's en kamerwoningen.**

Het beleid wil aan deze situatie iets verhelpen.

De kamerwoningen in Herentals zijn een beperkt aantal complexen, vaak vroegere ééngezinwoningen, die later werden opgesplitst om zo te verhuren aan een zwakkere doelgroep. Deze huurders waren omwille van een beperkte financiële draagkracht niet in staat is om een hogere huishuur te betalen. Of waren niet gewenst bij andere eigenaars.

De sociale dienst van het OCMW speelt al jarenlang een ambivalente rol. Enerzijds vindt men het bijna onverantwoord om voor dergelijk slechte woonegelegenheden een huurwaarborg voor te schieten. Anderzijds gebeurt het toch omdat dit voor de mensen die zich aan de onderkant van de huurmarkt bevinden, vaak de enige betaalbare oplossing is, en alles beter is dan dakloos te zijn. Bovendien zijn deze kleine woonegelegenheden ook aantrekkelijk voor zwakke huurders uit omliggende gemeenten en steden. Dus zelfs mocht het OCMW van Herentals beslissen om principieel geen huurwaarborgen meer te betalen voor deze woonegelegenheden, dan nog zouden de eigenaars moeiteloos deze kamers en studio's kunnen verhuren. Het lokaal woonoverleg zocht daarom naar mogelijkheden om dit probleem structureel aan te pakken. Dankzij ondersteuning van de provinciale overheid kon een project kwaliteitsvol kamerwonen ondersteund worden. De provincie verleent financiële middelen via haar Impulssubsidie voor de tewerkstelling van een halftijdse opbouwwerker, van het voorjaar van 2016 tot einde 2018.

3. Samenlevingsopbouw wordt partner .

Het project Klein en Goed wonen in Herentals gaat van start, begeleid door Samenlevingsopbouw Antwerpen provincie vzw. De opbouwwerker krijgt feedback van een gedreven stuurgroep, samengesteld uit een diversiteit van actoren:

- De burgemeester en de schepen van wonen/ruimtelijke ordening.
- Een ambtenaar van dienst Stedenbouw.
- De directeur van het OCMW.
- Het diensthoofd sociale zaken en hoofdmaatschappelijk werker van het OCMW
- Een kaderlid van CAW Kempen
- De coördinator van SVK-ISOM
- De coördinator van De Fakkel, vereniging tegen uitsluiting en armoede
- De medewerker afdeling wonen van de Provincie Antwerpen
- Twee kamerbewoners (ingestapt in de loop van het project)
- De adviseur brandveiligheid van de zone Netevallei (ingestapt in de loop van het project)

De methodiek van Samenlevingsopbouw focust zich op twee kernopdrachten, die ook in het project Klein en Goed wonen van essentieel belang waren.

Enerzijds de politiek / structurele kant. Klein en Goed wonen Herentals wil dat alle kamerbewoners in een kwalitatief goede woonst gehuisvest zouden zijn. De stuurgroep maakte zich sterk dat geen enkele kamerbewoner zijn huisvesting zou verliezen als effect van het project.

Anderzijds de agogisch / participatieve kant. Klein en Goed wonen Herentals wil dat de kamerbewoners betrokken worden in de werking. Dat hun inspraak in het verloop en in de

beslissingen die de stuurgroep neemt kan gegarandeerd worden. Ook de eigenaars van de woonpanden worden geïnformeerd en betrokken.

De structurele kant.

Verschillende instrumenten werden ingezet om dit doel te bereiken.

De panden werden doorgegeven door OCMW en stad. Contact met eigenaar voor bezoek ter plaatse .

Plaats bezoek door de opbouwwerker, coördinator SVK , dienst Stedenbouw en brandweer.

Inschakelen van de diensten Wonen Vlaanderen om een mogelijke procedure van ongeschikt- of onbewoonbaarheid op te starten.

Opmaak kamerreglement (zie later)

De participatieve kant.

Met de kamerbewoners.

Het OCMW zocht per kamerwoning een aanknopingspunt via haar hulpverlening. De kamerbewoner gaf toestemming tot een gesprek. De OW ker ging op huisbezoek.

Aandachtspunt: vertrekkende vanuit recht op wonen en duidelijk onderscheid maken tussen hulpverlenings- of controlerende instantie.

Na contact met de eerste kamerbewoner werd geprobeerd elke andere bewoner te bereiken.

Aandachtspunt: regelmatig langsgaan. Ook op niet evidente uren, geen kantooruren. Verschillende mogelijkheden gebruiken om 'aan te dringen' . briefjes in de bus, onder de deur, bezorgdheid tonen bij situaties die zich voordoen in huis, uitnodigen bewonersvergadering.

Op bezoek bij wissel van kamerbewoners. *Aandachtspunt:* flyer van de OWker met uitleg project, kaartje met gegevens, afspraak maken voor volgende keer.

Regelmatig op huisbezoek. *Aandachtspunt:* herhuisvesting, achterstal huur, ongeschiktverklaring, problemen drukgebruik, burenruzie, verbinding zijn tussen kamerbewoner en eigenaar.

Individuele bezoeken om de (on)zin van een kamerreglement te bespreken. *Aandachtspunt:* zeer functioneel met didactisch materiaal.

Bewonersvergaderingen per pand. *Aandachtspunt:* wat kan verbeterd worden in het gebouw, op je kamer, met de eigenaar. Na goedkeuring van het kamerreglement voor mededelen stand van zaken.

Infomoment rond sorteren van afval. *Aandachtspunt:* externe spreker met didactisch materiaal.

Bewonersvergaderingen per pand en met alle panden samen. Om de inhoud van het kamerreglement en het huishoudelijk reglement te bespreken. *Aandachtspunt:* met vertaling naar de taal van de bewoners.

Met de eigenaars.

Bij de start van Klein en Goed wonen werden de eigenaars geïnformeerd over het project. met een schrijven werden ze uitgenodigd voor een gesprek. Iedere eigenaar ging hierop in. op het gesprek waren aanwezig: de burgemeester, de dienst stedenbouw en de opbouwwerker. Op een constructieve wijze werd erop gewezen dat de overheid niet langer accepteerde dat bewoners in een kwalitatief onverantwoorde omstandigheid zouden wonen. Hun inspraak zou medebepalend worden voor een controlerend toekomstig lokaal beleid.

In de loop van het project werd op verschillende manieren met de verhuurders contact gehouden. De opbouwwerker hield hen op de hoogte van het verloop. De eigenaars werden betrokken bij de bewonersvergaderingen en werden gecontacteerd voor individuele problemen van de huurders. De bevoegde stadsdiensten en politiek verantwoordelijke contacteerden hen voor de procedures van Wonen Vlaanderen.

Vooraleer het kamerreglement definitief werd goedgekeurd ontvingen de eigenaars het ontwerp. Met de vraag bedenkingen of vragen mee te delen op een speciaal hiertoe bijeen geroepen bijeenkomst.

De stedelijke diensten contacteerden de eigenaars na de goedkeuring van het kamerreglement met de vraag hun uitbatingsvergunning eventueel in te dienen.

4. Niet ‘zomaar’ een kamerreglement.

De voorbereiding had heel wat voeten in de aarde.

Het principe. Waarom kiezen voor een kamerreglement?

enerzijds

- De problematiek wees uit: kamers zijn kwalitatief niet oké, eigenaars doen zomaar wat, verhuren slaapkamers voor volwaardige kamerwoningen,
- er zijn problemen met statuut en inkomensverlies kamerbewoners.
- Meer controle vereist, maar ook verscherping van de bestaande regelgeving door lokaal reglement.

Anderzijds

- Kamerwonen is geen ideale situatie, kiezen bewoners hiervoor? Hoe komen ze hier terecht?
- Als kamerwonen niet de woon-visie waar het beleid voor kiest waarom dan een kamerreglement?

Daarom werd een bevraging georganiseerd. Individueel en in groepsverband. Bij de leden van de stuurgroep en de kamerbewoners zelf. Methodiek: vragenlijst /ppp / vergadering bij stuurgroep. huisbezoek met kaartjes/ ppp / bewonersvergadering met vertaling bij bewoners

5. Beleidsaanbevelingen.

5.1. Implementatie 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.

In Herentals zijn volgende actoren betrokken: de schepenen van wonen, de directeur van de SHM, de coördinator van het SVK, de secretaris en sociale dienst van het OCMW, de vereniging tegen uitsluiting en armoede, de ambtenaren van stedenbouw en wonen Vlaanderen.

Het lokaal woonoverleg heeft een belangrijke plaats binnen de regisseursrol die de gemeente kreeg toegewezen. Aan de diverse betrokken partijen wordt bijvoorbeeld elk nieuw sociaal bouwplan voorgelegd.

De problematiek van kamer wonen kwam oorspronkelijk op dit overleg ter sprake. Het werd uit dit overleg losgeweekt, waarna het OCMW en de stad een project indienden bij de provinciale overheid. Het kamerproject moet na afronding een inbedding krijgen. De specifieke problemen en wensen van kamerbewoners moeten onderkend en opgevolgd blijven. 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.

5.2. De goedkeuring van een kamerreglement lost het woonprobleem niet op.

Voor kamer bewoners is wonen op een kamer eerder een ‘gedwongen’ keuze uit noodzaak. Ze weten niet waar ze – op dat moment in hun leven – elders naartoe moeten. Hun situatie is vaak

multi-problematisch. Te laag inkomen, een andere etnische afkomst, discriminatie ervaringen, middelengebruik, plots alleenstaand, ... Een dak boven het hoofd brengt dan enig soelaas. Het goedgekeurde kamerreglement wil de goede kwaliteit van de kamers bewaken. Sommige eigenaars zagen de bui al hangen. Een kamerreglement ? Een uitbatingsvergunning? Daar hadden deze eigenaars niet op gerekend. Zij stopten met het verhuren van kamers en verkochten hun woning. Een pervers effect voor de huurders. Ondanks de intentie om de kwaliteit van de bestaande woonegelegenheden te verhogen, verdwijnen de opgedeelde woningen. En de kamerbewoners die participeerden aan het projectproces vallen zonder woonst en hervatten een moeizame zoektocht naar betaalbare huisvesting.

5.3. 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 een gelijkwaardige inbreng. De stuurgroep koos resoluut voor dit participatieve uitgangspunt en stond versted van de meerwaarde.

Met de bewoners verliep het proces in drie fasen:

- Een wederzijdse kennismaking waarin informatie centraal stond. Binnen deze wisselwerking, op huisbezoek, leerde de opbouwwerker de bewoners kennen en hun eventuele vragen en problemen. De bewoners kregen informatie over de doelstelling van Klein en Goed Wonen.
- In een tweede stap werden ze betrokken bij het inhoudelijke werk, het kamerreglement zelf. Vinden zij een reglement een gewenst instrument? Wat zijn de aanvullingen, wijzigingen van de bewoners aan het ontwerp van kamerreglement en het huishoudelijk reglement? Twee kamerbewoners namen sindsdien deel aan de vergaderingen van de stuurgroep. Ze ervoeren dat ook de andere actoren hun verhaal en voorstellen ernstig namen. Ze voelden zich gerespecteerd.
- In een laatste fase volgen de bewoners op hoe de eigenaar de aanvraag voor zijn officiële uitbatingsaanvraag richt naar het lokale bestuur, hoe de controle zal gebeuren en welke wijzigingen zich in hun voordeel ontwikkelen. Ze hopen ook op een continuering van de bewonersvergadering.

Participatie realiseren is een nieuwe cultuur installeren. Een cultuur van erkenning, van wederzijds begrip en leerproces. Het is een groeiproces dat als een evidentie moet geïntegreerd worden in elk lokaal sociaal (woon)beleid.

5.4. Een efficiënt handhavingsbeleid ... bewoners verblijd.

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.

Illustraties van handhaving:

- 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 vb 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.

5.5. Verhogen van het woningaanbod.

Een permanent aandachtspunt voor het lokale bestuur. Hoe kan het woningaanbod voor lage inkomens, met specifieke aandacht 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.

5.6. Een 'nee' tegen discriminatie op de woonmarkt.

Mieke Clymans

mieke.clymans@samenlevingsopbouw.be

T 014 43 09 44 | M 0473 34 24 11

Samenlevingsopbouw Antwerpen provincie vzw

Brusselsepoortstraat 8 | 2800 Mechelen

T 015 20 13 75

www.samenlevingsopbouw-ap.be

Projecten Wonen op maat & Klein en Goed Wonen in Herentals

Otterstraat 116 | 2300 Turnhout

T 014 43 09 44