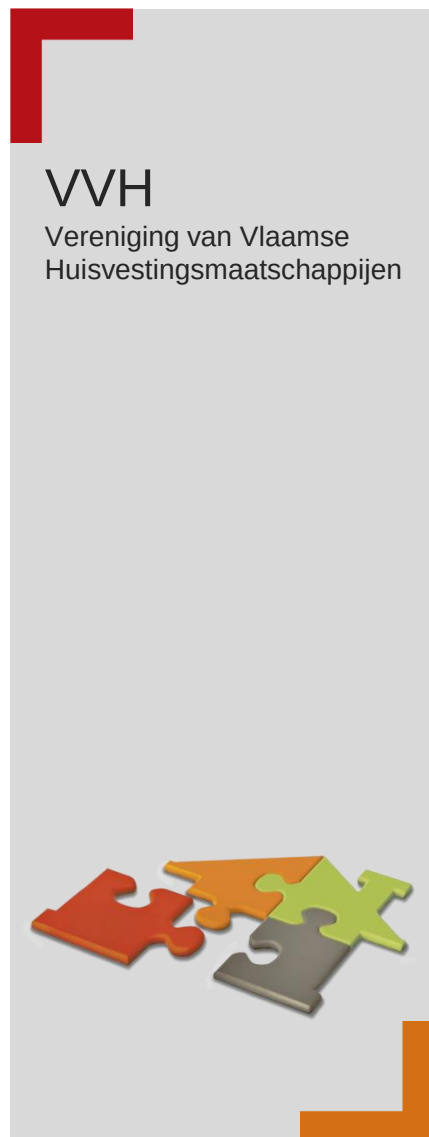




(n)ergens kind aan huis
Dak- en thuisloosheid
vanuit kindperspectief

Reflectie Björn Mallants (VVH)



VVH

De Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen (VVH) is de koepelorganisatie van de sociale huisvestingsmaatschappijen in Vlaanderen (150.000 sociale woningen op een totaal van 160.000)

Ledenvereniging – Belangenvereniging – Communicatie

Directeur

Björn Mallants

Voorzitter Vlaams Overlegplatform Sociaal Wonen, lid Vlaamse Woonraad, lid SARO,...

bjorn.mallants@vvh.be (0484 07 41 80)



VVH

Vereniging van Vlaamse
Huisvestingsmaatschappijen



Inleiding

We maken een aantal ‘kritische kattekening’ bij

- enerzijds de problematiek zelf (en de bestaande instrumenten – gekaderd in de Wooncode)
- anderzijds bij de voorstellen zoals geformuleerd in de nota (anekdotisch – op basis van een aantal aandachtspunten)

We behandelen deze niet strikt gescheiden maar door mekaar in wat (hopelijk) een coherente insteek vormt, met focus op aanbeveling 7 ‘uitstroom’ – in geval van sociale huur is dat vooral ‘instroom’



VVH

Vereniging van Vlaamse
Huisvestingsmaatschappijen



Problematiek

In de schets van de uitdagingen die aan de basis liggen van de studiedag valt op dat een aantal aspecten door mekaar lopen

(Dreigende) dak- en thuisloosheid

&

Kinderen en jongeren en (dreigende) dak- en thuisloosheid



VVH

Vereniging van Vlaamse
Huisvestingsmaatschappijen



Dak- en thuisloosheid

Het valt op dat veel van de oorzaken van dak- en thuisloosheid (zoals opgenomen in het rapport) het gevolg zijn van

1° een weinig betaalbare (en kwalitatieve) private huurmarkt met een gebrek aan woonzekerheid

2° een te beperkt aanbod aan 'sociaal woonaanbod' (of andere sociale maatregelen ikv woonbehoefte)

> De tweede vaststelling versterkte de eerste, ook en vooral in geval van 'acute woonnood' (zoals dak- en thuisloosheid, dreigende uithuiszetting,...)

VVH

Vereniging van Vlaamse
Huisvestingsmaatschappijen



Kinderen en jongeren

Hier valt het rapport uiteen in twee groepen (waar vb. in het 'ervaringsluik' vooral de eerste groep wordt gedocumenteerd)

1° kinderen en jongeren in (dreigende) dak- en thuisloosheid als deel van een gezin

2° de concrete situatie (veel meer uitgewerkt in het beleidsdeel) van kinderen en jongeren als 'individueel' getroffen door dak- en thuisloosheid

VVH

Vereniging van Vlaamse
Huisvestingsmaatschappijen



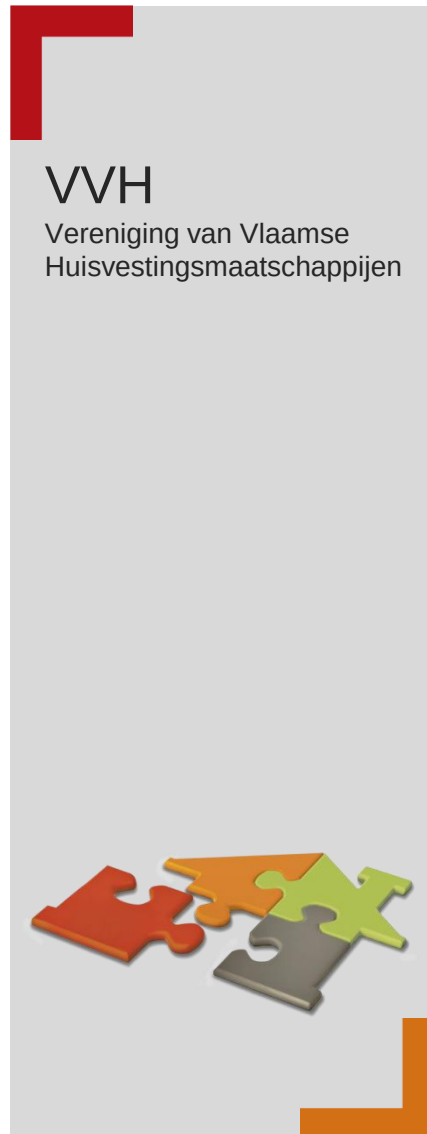
Vlaamse Wooncode

Art. 3

‘Iedereen heeft recht op menswaardig wonen.

*Daartoe moet de beschikking over een **aangepaste** woning, van goede **kwaliteit**, in een **behoorlijke woonomgeving**, tegen een **betalbare prijs** en met **woonzekerheid** worden bevorderd.’*

Vaststelling: dit recht raakt **niet voor iedereen** op eigen kracht ingevuld. Het (sociaal) woonbeleid treedt remediërend op voor woonbehoeftige gezinnen.



Vlaamse Wooncode

Het uitgangspunt is dus

Betaalbaarheid

Kwaliteit (woning en woonomgeving – dit laatste wordt wel eens vergeten, maar is zeker in kader van kinderen en jongeren uitermate belangrijk)

Voor iedereen (dit impliceert 'gelijke toegang' – transparant en eerlijk)



VVH

Vereniging van Vlaamse
Huisvestingsmaatschappijen



Vlaamse Wooncode

Sociale huur heeft met een gemiddelde huurprijs van 280 euro per maand hierin een groot effect ('sociale correctie' gemiddeld 260 euro)

Het armoederisico daalt met 40% door sociale woningen

Door de inkomensafhankelijke huurprijsberekening is het systeem ook zeer degressief ifv de correctie

Sociale huur bedient de juiste doelgroep (80% uit q1&2)

Sociale huur zorgt voor een betaalbare woning voor wie het nodig heeft, en dit degressief ifv van 'nood'



VVH

Vereniging van Vlaamse
Huisvestingsmaatschappijen



Vlaamse Wooncode

Zoals alle woningen in Vlaanderen moeten sociale woningen voldoen aan minimale kwaliteitsnormen

Enorme renovatie-operatie bezig met extra focus op reductie energiekost (van 1/2 naar 1/3 'mindere kwaliteit op 4 jaar tijd)

Kwaliteit is ook 'afgestemd op gezin': rationele bezetting houdt hier rekening mee (60.000 kinderen hebben geen plaats om 'huiswerk' te maken = niet mogelijk in sociale huur)

Meer en meer ook aandacht voor de woonomgeving



VVH

Vereniging van Vlaamse
Huisvestingsmaatschappijen



Vlaamse Wooncode

Door de grote woonbehoefte (meer dan 200.000 gezinnen zonder sociale woning) is de druk groot

Wachttijden zijn hier het gevolg van, maar het systeem zorgt voor een eerlijke toegang

Transparantie vooral in globale regels (die wel veel te gedetailleerd zijn) – dit is niet hetzelfde als transparantie over de ‘eigen’ plaats op de lijst (te veel focus op chronologie)

‘Discriminatie’ op de sociale woonmarkt is gevolg van verdringen (door voorrangen van doelgroepen)



VVH

Vereniging van Vlaamse
Huisvestingsmaatschappijen



Vlaamse Wooncode

Sociale huur vult het 'woonrecht' zoals uitgewerkt in de Vlaamse Wooncode zeer goed in

Door beperkt aanbod kan echter niet altijd (snel) op de bal gespeeld worden

Een onderscheid tussen woonbehoefte en acute woonnood is nodig in functie van aanpak

Dak- en thuisloosheid is een zodanig frappante inbreuk op het recht op wonen dat een samenleving hier altijd een oplossing moet voorzien (en hier kan sociale huur zeker een rol spelen), ook zonder kinderen en jongeren



VVH

Vereniging van Vlaamse
Huisvestingsmaatschappijen



Sociale huur

Globaal (b)lijkt dat in sociale huur het probleem zich vooral situeert aan de aanbodzijde

De woonzekerheid van de sociale huurder is groot (de 'nieuwe' tijdelijke huurcontracten gaan daar ook geen kentering veroorzaken – mogelijk wel als nieuwe mindset)

De opgestarte procedures en effectieve uithuiszettingen zijn veel beperkter dan op de private markt (in dit kader: het valt wel op dat dit niet klopt voor SVK's)

Een moeilijkheid is gebrek aan statistische data

VVH

Vereniging van Vlaamse
Huisvestingsmaatschappijen



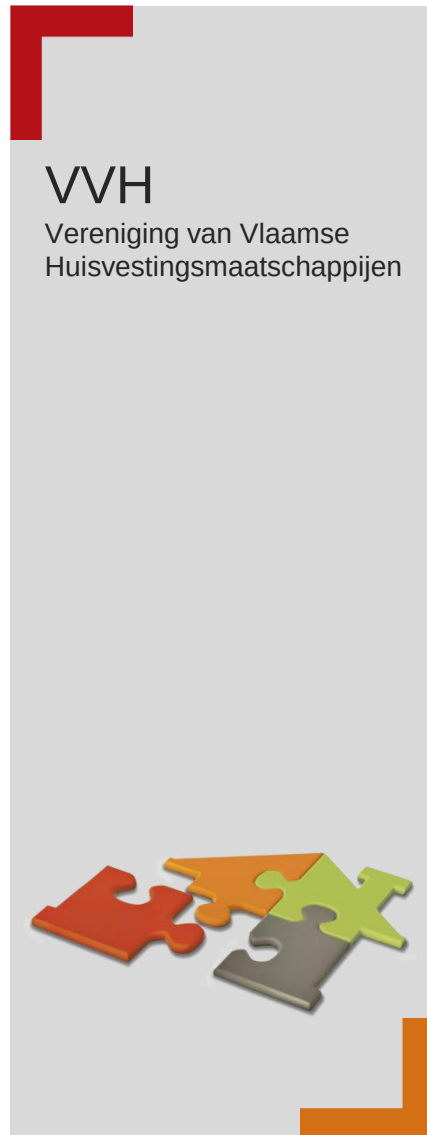
Sociale huur: wat we wel weten

Aantal procedures/uithuiszettingen 2014-2015

	2014	2015
totaal aantal opgestarte procedures gerechtelijke uithuiszetting	1542	1431
totaal aantal effectieve gerechtelijke uithuiszettingen	499	496
Percentage effectieve/procedures	32,36%	34,66%

Dit is 'ongeveer' 3 effectieve uithuiszetting per 1000 sociale huurwoningen per jaar – private markt minimaal 8 per 1000 – SVK 20 (!) per 1000

Belangrijke rol OCMW (onder '16.000 €') – lokale initiatieven (bemoeizorg,...) – vrederechter – maar vooral preventie huurachterstal (!)



Sociale huur: wat we wel weten

Dit is (sinds 2010) een eerste volledige inventaris

Echter: onmiddellijk blijken ook 'tekortkomingen' van eender welke 'statistische' analyse: wie zit achter de dossiers? Wat is er achteraf mee gebeurd?

De complexiteit van individuele situaties, lokale contextfactoren, de regelgeving,... maken het niet mogelijk om dit allemaal via statistische dataverzameling 'aan te pakken' (laat staan op te lossen)

Overigens meten is weten, maar laten we ook de administratieve belasting niet vergeten!



VVH

Vereniging van Vlaamse
Huisvestingsmaatschappijen



Sociale huur: wat we vooral niet w(m)eten

Instroom op basis van 'doelgroepen' of andere
voorrangsregels: door de complexiteit (zie verder) van
het KSH (maar regels zeer dwingend – weinig ruimte)

Maar ook een vooral: uitstroom, van die doelgroepen,
van andere huurders en hun kenmerken,...

Aan de andere kant: de sector zelf heeft een schat aan
informatie op basis van praktijkervaring

Deze is waardevol en kan (mee) een basis vormen om
beleid op te baseren

VVH

Vereniging van Vlaamse
Huisvestingsmaatschappijen



Sociale huur: voorrangsregels

In het rapport wordt een pleidooi gehouden voor ‘transparante’ toewijzingsregels...

Dat botst dan weer met bepaalde ‘simpele’ voorrangen die gevraagd worden voor kinderen en jongeren in dak- en thuisloosheid (kiezen is verliezen – management van de schaarste) – altijd in combinatie met voorkeuren, lokale binding, rationele bezetting,...

Ook botst dit met andere pleidooien in functie van woonzekerheid en stabiele woonsituatie (hier zit overigens ook een ‘gevaar’ door tijdelijke huurcontracten)



VVH

Vereniging van Vlaamse
Huisvestingsmaatschappijen



Sociale huur: voorrangsregels

Sociaal wonen is geen wiskundige oefening: achter dossiers zitten mensen, woonzekerheid botst met optimale bezetting van het patrimonium, voorrangen verdringen,...

Er is geen simpele oplossing en als we dat erkennen dan vinden we misschien simpel een oplossing...

Een ander 'cliché-oplossing' is overigens het inzetten van leegstand (wat terecht niet is opgenomen in het rapport): daar blijkt de complexiteit van een dossier zeer sterk

VVH

Vereniging van Vlaamse
Huisvestingsmaatschappijen

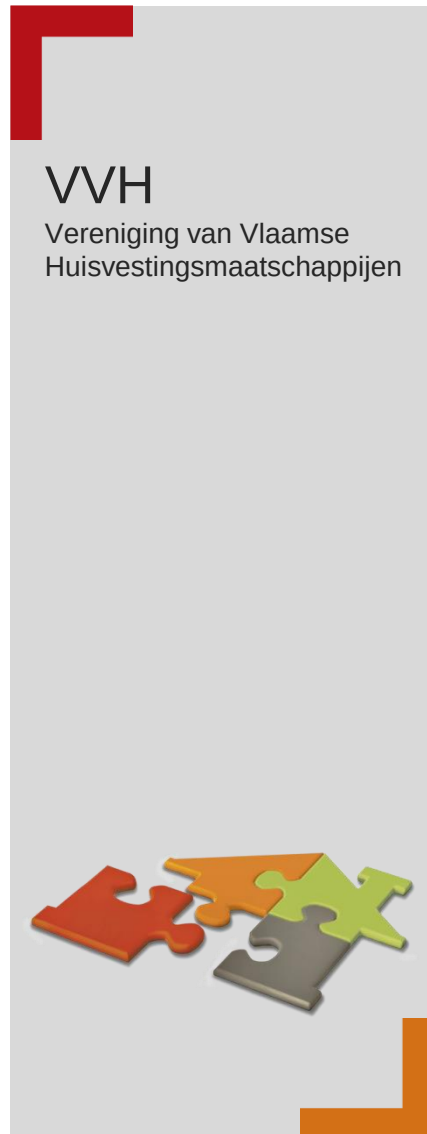


Sociale huur: kinderen en jongeren

Zoals eerder gesteld zijn enerzijds kinderen en jongeren betrokken bij (dreigende) dak- en thuisloosheid van hun ouders, anderzijds soms zelf individueel dak- en thuisloos

Bepaalde situaties ten gevolge van de huidige maatschappelijke realiteit (co-ouderschap) zijn 'op papier' opgelost... echter in vb. overbezettingsnormen,... vormt de regelgeving hier ook obstakels

Toch ook belangrijke dat in de voorrangsregels ook de rationele bezetting speelt (wat vb. bij complexe gezinssamenstelling problemen oplevert)



Sociale huur: kinderen en jongeren

De bedenking over 'minderjarige' kinderen bij overlijden van de 'ouders' is terecht (wat niet klopt is dat dit ook geldt voor 'meerderjarige' kinderen: zij hebben minstens 6 maanden 'opzeg' en dit kan tot vijf jaar oplopen)

Ontvoogde minderjarigen kunnen zich overigens niet enkel inschrijven maar hebben ook 'absolute voorrang'

Voor begeleid zelfstandig wonen geldt inderdaad een versnelde toewijzing ikv art. 24 (met een contingent van 5%)



VVH

Vereniging van Vlaamse
Huisvestingsmaatschappijen



Sociale huur: toewijzing en begeleiding

Dak- en thuisloosheid (of dreiging) van kinderen en jongeren is in alle scenario's een woonsituatie met acute nood

Vaak (niet altijd) is het echter (ook) het gevolg van andere 'problemen', waardoor begeleiding nodig is (schuldbemiddeling, woonbegeleiding, andere begeleiding,...)

De SHM's heeft daarin een rol te spelen (de zgn. basisbegeleidingstaken) maar kan dit niet opvangen – expliciet engagement in driehoeksoverleg nodig (huurder-verhuurder-begeleidende instantie)

VVH

Vereniging van Vlaamse
Huisvestingsmaatschappijen



Sociale huur: toewijzing en begeleiding

Het valt wel op dat de figuur van de versnelde toewijzing in het kader van daklozen zich hoofdzakelijk lijkt te enten op een nogal clichématig beeld (alleenstaande dakloze met bijkomende problematiek)

Terwijl we weten (en het rapport dit duidelijk onderstreept) dat er ook veel gezinnen mee geconfronteerd worden – waar problemen vaak vb. louter betaalbaarheid zijn, mogelijk in combinatie met weinig woonzekerheid – discriminatie - ...

Gros van ‘versnelde toewijzingen’ lijkt overigens naar ‘daklozen’ te gaan – cijfers niet ‘zonder ruis’



VVH

Vereniging van Vlaamse
Huisvestingsmaatschappijen



Sociale huur: toewijzing en begeleiding

Het KSH heeft overigens een eigen definitie van dakloze

Deze houdt zeker geen rekening met de complexiteit van veel van de situaties

Het lijkt ons weinig zinvol om deze te behouden

Belangrijk: niet alle kandidaat-huurders hebben een 'problematische' woonsituatie (woonbehoefte is generiek) en niet alle (bedreigd door) 'dak- en thuislozen' staan op straat...

Beste aanpak is het voorkomen!

VVH

Vereniging van Vlaamse
Huisvestingsmaatschappijen



Sociale huur: typologie

In een 'statistische' benadering wordt vaak typologie naar voor geschoven als oplossing voor dit of dat 'probleem' (meestal als gevolg van te beperkt aanbod)

Het rapport pleit ook voor 'meer grote woningen'

Aan de andere kant zijn op onze wachtlijsten 'alleenstaanden' oververtegenwoordigd (statistische benadering biedt hier geen oplossing)

Ook botst goede bezetting (zeker voor doelgroep waar dit vaak wijzigt) met pleidooi stabiele woonsituatie...

VVH

Vereniging van Vlaamse
Huisvestingsmaatschappijen



Sociale huur: typologie

Concreet: zonder lokaal maatwerk levert benadering van 'typologieën' niets op: meer drieslaapkamers is niet relevant in veel landelijke gemeentes,...

Naast lokaal maatwerk is ook flexibiliteit nodig

Gemiddelde wachttijd zegt niets over concrete situatie (afhankelijk van voorkeuren, al dan niet weigeren,...)

We moeten oppassen met een globale en structurele oplossing voor woonbehoefte te herijken in functie van acute woonnood

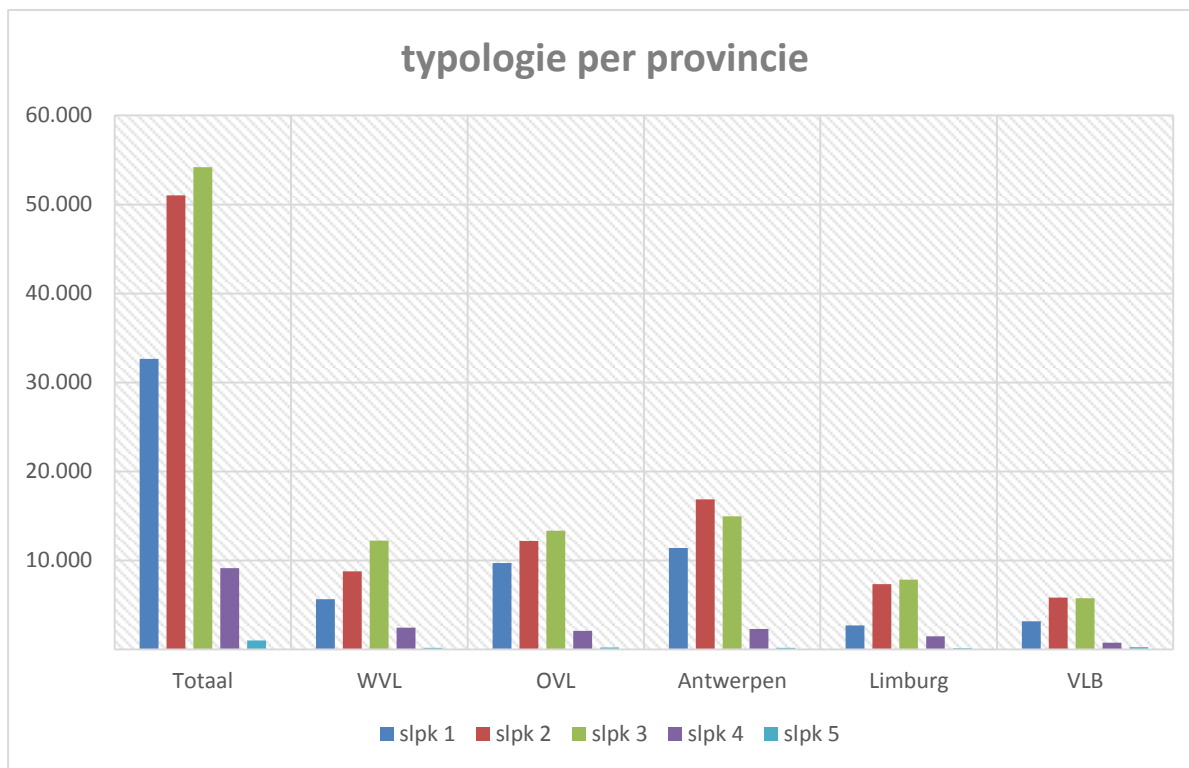
VVH

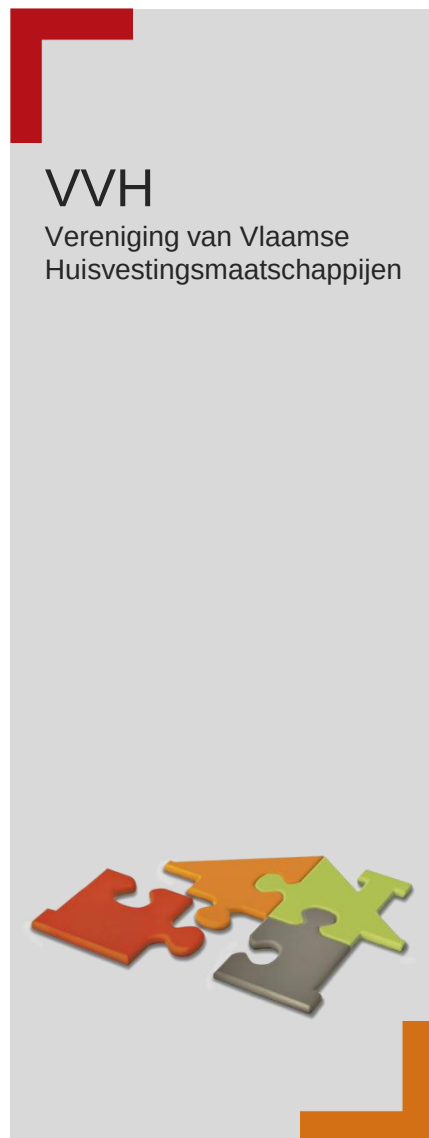
Vereniging van Vlaamse
Huisvestingsmaatschappijen



Sociale huur: typologie

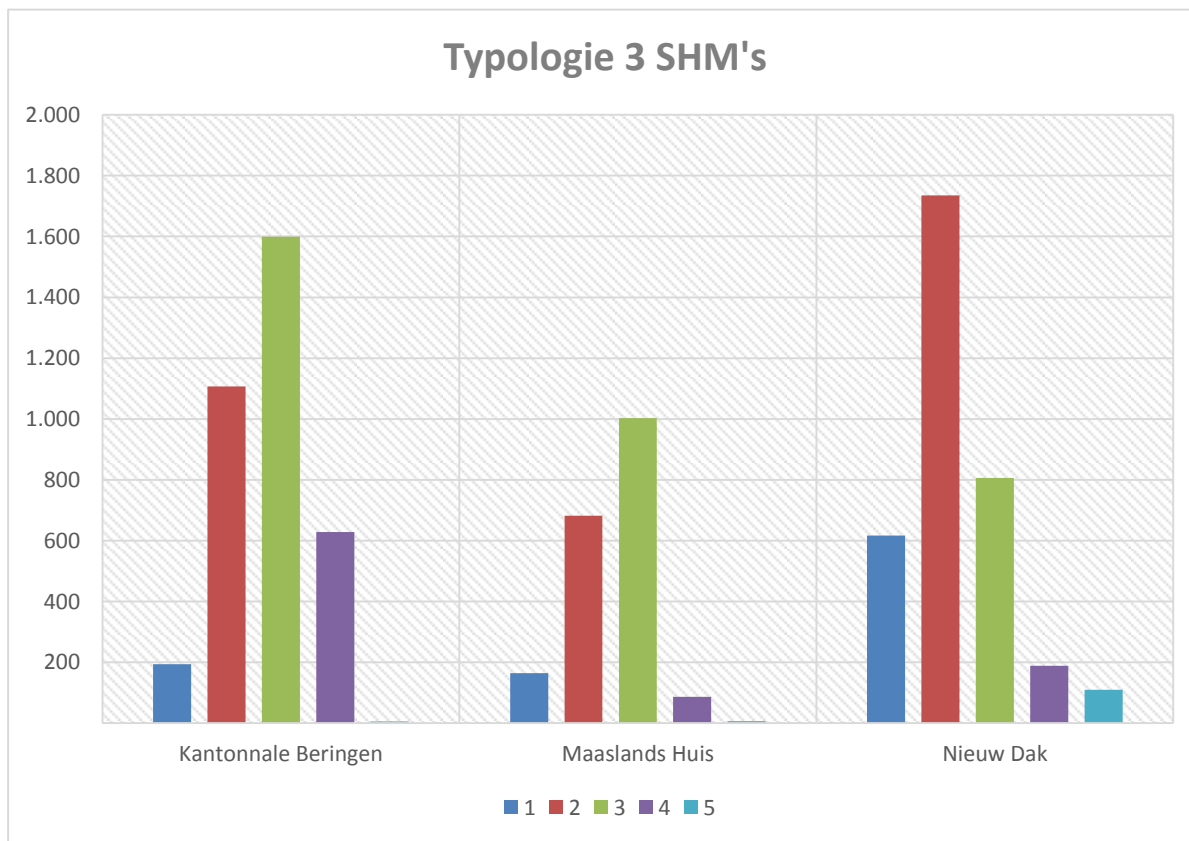
Statistische data typologie





Sociale huur: typologie

Statistische data typologie



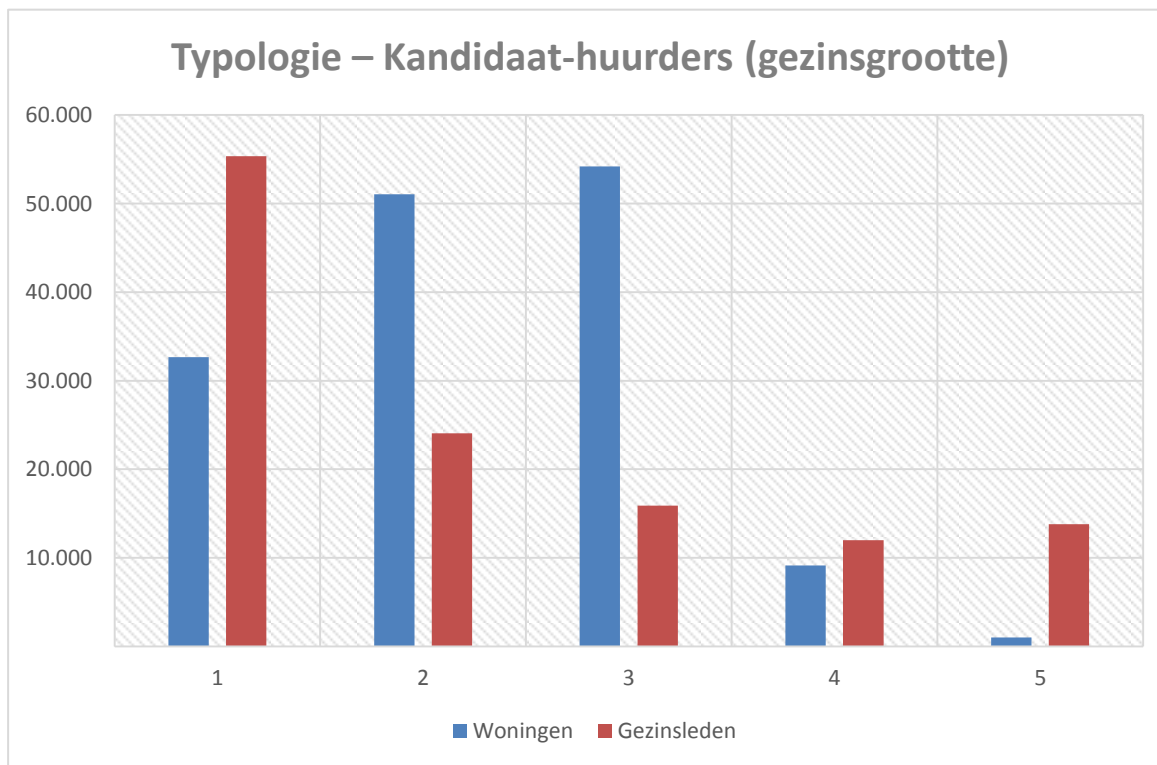
VVH

Vereniging van Vlaamse
Huisvestingsmaatschappijen



Sociale huur: typologie

Statistische data typologie



VVH

Vereniging van Vlaamse
Huisvestingsmaatschappijen



Sociale huur: typologie

Statistische data typologie, conclusie

Oppassen met conclusies trekken op basis van gemiddeldes

Lokaal maatwerk en flexibiliteit nodig

Extra aandacht voor dynamische gezinssituatie: co-ouderschap, volwassen kinderen die terug thuis komen wonen (ook vaak element in dak- en thuisloosheid !), grote gezinnen,...

Rationele bezetting en onderbezetting/overbezetting



VVH

Vereniging van Vlaamse
Huisvestingsmaatschappijen



Sociale huur: ander aspecten

Via de verhuring buiten het sociaal huurstelsel (max 1% - liefst hoger) bieden de SHM's ook veel woningen aan die op andere manieren worden ingezet voor problematiek

Ook woningen in afwachting van renovatie worden vaak voor dergelijke zaken ingezet

Hier pleiten we voor meer mogelijkheden om op maat en flexibel samen met andere actoren (tijdelijke) oplossingen te zoeken (transitwoningen, housing first,...)

Daarnaast is er specifiek een mogelijkheid gecreëerd voor winteropvang in dit kader binnen het KSH



Sociale huur: ander aspecten

Wat we ook nog moeten aanstippen is dat heel vaak binnen sociale huur andere elementen van (dreigende) dak- en thuisloosheid aan bod komen (dus naast kandidaat-huurders, huurders of inzet sociale woning als transit, opvang,...) – rekening mee houden in KSH (vb. ik inkomenstoets voor opzeg, bezettingsnorm,...)

Voorbeeld:

- kinderen van dak- en thuisloze gezinnen die bij grootouders (in sociale woning) gaan wonen
- Dochter (of zoon) die met kinderen na vb. partnergeweld terug thuis komt wonen
- Reguliere instroom van dak- en thuislozen
- Schuldbemiddeling - budgetbegeleiding
- ...

VVH

Vereniging van Vlaamse
Huisvestingsmaatschappijen



Sociale huur: samengevat

De problematiek is zeer complex aangezien ze speelt bij in- en uitstroom (en zelfs mogelijk cyclisch: hoewel hier onderscheid is tussen profielen)

Instroom: pleidooi voor duidelijkheid toewijzing botst op gelaagde realiteit, voorrangen leiden tot verdringing

Dit allemaal nog los van voorkeuren, rationele bezetting, lokaal doelgroepenbeleid,... Statistiek is een basis voor discussie, geen einddoel

Uitstroom: sterk inzetten op preventie loont, maar kan nog verder uitgewerkt worden – ikv uitstroom owv stopzetten (intense) begeleiding dringt zich een snelle aanpassing op



VVH

Vereniging van Vlaamse
Huisvestingsmaatschappijen



Sociale huur: samengevat

Meer aanbod is de beste remedie om het probleem ten gronde aan te pakken

Zo kan sneller ingespeeld worden (zonder verdringing) op acute nood

Maar

Zo zal ook en vooral de problemen die ontstaan op de private (huur)markt ingeperkt worden, waar 250.000 gezinnen eigenlijk niet 'thuishoren' (nog abstractie makend van de 120.000 'noodkopers')



VVH

Vereniging van Vlaamse
Huisvestingsmaatschappijen



Sociale huur: laatste bedenking

Vluchtelingenproblematiek werd in het rapport een aantal keer aangehaald, niet in deze uiteenzetting...

Enerzijds zal dit enorme druk zetten op de private en sociale huurmarkt

Anderzijds is het huidige sociale huursysteem (SHM) hier niet op afgestemd...

Tenzij via een voorrang als dak- en thuisloze

VVH

Vereniging van Vlaamse
Huisvestingsmaatschappijen



Afsluitend

1. Maak dak- en thuisloze kinderen zichtbaar
2. Versterk woonrecht van kinderen
3. Werk samen
4. Zorg voor sterk lokaal woon- en welzijnsbeleid
5. Werk aan oorzaken van dak- en thuisloosheid bij kinderen
6. Kindvriendelijke opvang: wat is er nodig?
7. Maak snelle uitstroom mogelijk