

# **De post-covid-19 stad**

**de huisvestingscrisis  
vanuit een nieuw  
perspectief**

# De post-covid-19 stad: de huisvestingscrisis vanuit een nieuw perspectief.

Jekaterina Roslevitch

Studentennummer: 01503895

Promotor: prof. dr. ir. arch. Luce Beeckmans

Begeleider: Tom Broes

Masterproef ingediend tot het behalen van de academische graad van  
Master of Science in de ingenieurswetenschappen: architectuur

Academiejaar 2020-2021

## Dankwoord

Eerst en vooral wil ik Luce bedanken voor het uitdagend en interessant onderwerp en de gevatte, kritische opmerkingen. Bedankt voor je inzichten en richtlijnen op, voor mij, cruciale momenten. Ook Lise-Lotte, jij bedankt voor de nodige steun en advies.

Bedankt liefste vriendjes en vriendinnetjes voor jullie liefde, steun en enthousiasme. Arne, voor de liefde, het absolute vertrouwen en de nodige afleiding en ontspanning. Mama, voor je onvoorwaardelijke liefde en nog zoveel meer.

“De auteur geeft de toelating deze masterproef voor consultatie beschikbaar te stellen en delen van de masterproef te kopiëren voor persoonlijk gebruik. Elk ander gebruik valt onder de bepalingen van het auteursrecht, in het bijzonder met betrekking tot de verplichting de bron uitdrukkelijk te vermelden bij het aanhalen van resultaten uit deze masterproef.”

Katia (Jekaterina) Roslevitch, juni 2021

## Abstract

Al ruim een jaar beheerst de coronapandemie ons dagdagelijks leven. Hoewel er nog niet met zekerheid kan gesteld worden welke impact dit zal hebben op de samenleving, toch zijn er bepaalde tendensen die voor zich spreken. Zoals bij voorgaande gezondheids crisissen, zijn het vooral de meest kwetsbare groepen die er het zwaarst onder lijden. Daarbovenop heeft de “blijf in uw kot”-maatregel de waarde van de eigen woning nog sterker benadrukt, waar opnieuw vooral de meest kwetsbaren geconfronteerd worden met zowel betalings- als kwaliteitproblemen. De coronapandemie stelt met andere woorden de sluimerende huisvestingscrisis op scherp. Tegelijkertijd zochten middenklasse gezinnen massaal hun geluk buiten de stad. Ruimere woningen met buitenruimte om de lockdown gezamenlijk thuis te kunnen uitzitten, waren enorm in trek. Ook lokale besturen merkten deze tendens op, met gevaar op een eenzijdige huisvestingsbeleid gericht op de middenklasse. Deze masterthesis heeft als doel de urgentie te benadrukken van degelijke en betaalbare huisvesting voor lagere inkomensgroepen, voortkomend uit hetgeen de coronapandemie aan het aanrichten is. Het zal in eerste instantie de effecten op de meest kwetsbare inwoners onderzoeken, om vervolgens structurele antwoorden te bieden op het huisvestingsvraagstuk.

Het onderzoek start verkennend door middel van afgenomen interviews die peilen naar inzichten en conclusies van experts. Dit opent perspectieven van waaruit de thesis zich verder ontwikkelt op basis van een literatuurstudie naar de effecten op lagere inkomensgroepen, de ondersteunende maatregelen en mogelijke structurele uitwegen. Het creëren van betaalbare en kwaliteitsvolle huisvesting wordt daarbij aangegrepen als een fundamenteel te realiseren recht. De verworven inzichten worden afgetoetst aan de doelstellingen van de stad Gent met betrekking tot het waarmaken van betaalbaar en kwaliteitsvol wonen aan de hand van de Beleidsnota Wonen van de stad. Samen met deze bevindingen resulteert het onderzoek in de vorm van drie uitgewerkte scenario's die toegepast worden op een deel van de Dampoortwijk.

De huisvestingscrisis is al langer een gekend fenomeen, hoewel er maar weinig vooruitgang wordt geboekt om dit structureel aan te pakken. Sociale huisvesting wordt telkens aangegrepen als de best mogelijke oplossing voor de huisvestingscrisis, maar daar wordt er vanuit de Vlaamse overheid weinig gehoor aan gegeven. De middelen laten op zich wachten, terwijl de hoge woonnood snellere interventies eist. De scriptie bekijkt daarom verschillende woonvormen en hun capaciteit om te beantwoorden aan het betaalbaarheids- en kwaliteitsvraagstuk. Dit wordt vervolgens toegepast op de schaal van het bouwblok. De schaalverkleining creëert nieuwe condities waarbinnen de woonvormen tot uiting komen om de onderzochte instrumenten te evalueren en tot nieuwe inzichten te komen. Instrumenten worden gecombineerd, obstakels en pijnpunten blootgelegd en innovaties en verbeterpunten voorgesteld. De scenario's willen een nieuw uitgangspunt aanreiken om de legitimiteit en uitvoerbaarheid van het post-covid huisvestingsbeleid kracht bij te zetten en het gevaar voor een huisvestingsbeleid gericht op de zelfredzame middenklasse te voorkomen.

## Extended abstract

For over a year now, the corona pandemic has been dominating our daily lives. Although we can't say with certainty what impact this will have on the society, there are certain trends that are clear. As in previous health crises, mainly the most vulnerable groups suffer the most. In addition, the 'stay at home' measurement has further emphasised the value of one's own home, where once again it is mainly the most vulnerable who are confronted with both affordability and quality problems. In other words, the corona pandemic is bringing the latent housing crisis to a head. At the same time, middle-class families sought their fortune outside the city. Spacious houses with outdoor space to spend the lockdown period were in huge demand. Local governments also noticed this trend, with the danger of a one-sided housing policy aimed at the middle classes. This master thesis aims to emphasise the urgency of decent and affordable housing for lower income groups, resulting from what the corona pandemic is causing. It will first examine the effects on the most vulnerable residents, in order to offer structural answers to the housing issue.

The research starts in an exploratory manner by means of interviews that probe the insights and conclusions of experts. This opens perspectives from which the thesis develops based on a literature study regarding the effects on lower income groups, the supporting measures and possible structural solutions. The development of affordable and qualitative housing is seized upon as a fundamental right to be realised. The insights obtained are compared with the objectives of the city of Ghent with regard to realising affordable and high-quality housing based on the city's Policy Document on Housing. Together with these observations, the research will lead to three scenarios that will be applied to the Dampoort district.

The housing crisis has been a known phenomenon for some time, although little progress has been made in tackling it structurally. Social housing is always seized upon as the best possible solution to the housing crisis, but the Flemish authorities pay little heed to it. The resources are not forthcoming, while the high housing need demands quicker interventions. The thesis therefore looks at different forms of housing and their capacity to meet the affordability and quality issue. This is then applied to the scale of the building block. The reduction of scale creates new conditions in which the housing forms can be evaluated and new insights gained. Instruments are combined, obstacles and pain points are exposed and innovations and improvements are proposed. The scenarios aim to provide a new starting point to reinforce the legitimacy and viability of post-covid housing policies and to avoid the danger of a housing policy aimed at the self-reliant middle class.

# Inhoudstafel

## DEEL EEN / inleiding

1	Introductie	15
2	Onderzoeksvragen	17
3	Onderzoeksmethodologie	18
3.1	Interviews en discoursanalyse	18
3.2	Literatuurstudie	19
3.3	Casestudy Dampoortwijk	19

## DEEL TWEE / analyse

<i>HOOFDSTUK 1 wat betekent corona voor kwetsbare inwoners? Een discoursanalyse gebaseerd op interviews</i>		
1.1	Financiële kwetsbaarheid en dakloosheid	24
1.2	Teleurstellend woonbeleid	26
1.3	Kenteringen op vlak van huisvesting en stedenbouw	30

### *HOOFDSTUK 2 welke structurele problemen legt corona bloot?*

2.1	Armoede en kwetsbaarheid	36
i.	OCMW bijstand	37
ii.	Middenveldorganisaties en burgerinitiatieven	37
iii.	Dakloosheid	38
2.2	Gezondheid en woonkwaliteit	40
2.3	Betaalbaarheid woningmarkt	43

### *HOOFDSTUK 3 bestaande steunmaatregelen op vlak van huisvesting*

3.1	Steunmaatregelen vanuit de overheid op vlak van wonen	47
i.	Federale overheid	47
ii.	Vlaamse overheid	47
iii.	Lokale Gentse overheid	49
3.2	Steun door middenveldorganisaties en burgerinitiatieven	50

### *HOOFDSTUK 4 conclusie*

## DEEL DRIE / bestaande instrumenten om segment betaalbaar wonen uit te breiden

### *HOOFDSTUK 1 inleiding*

1.1	Basisinkomen versus basishuisvesting	61
1.2	Huurtoelages: een garantie om tegemoet te komen in de betaalbaarheid	62
1.3	Woonvormen die betaalbaarheid garanderen	63
1.4	Doelstelling Beleidsnota Wonen Gent	63

### *HOOFDSTUK 2 sociale huisvesting*

2.1	Laagste inkomensklasse	67
2.2	Vlaamse investering	67
2.3	Financiering	68
2.4	CLT-model	69
2.5	Beleidsnota Gent	70
2.6	Conclusie	70

### *HOOFDSTUK 3 sociale verhuurkantoren*

3.1	Werking	73
3.2	Investering	73
3.3	Kosteneffectiviteit	74
3.4	Het sociale verhaal	76
3.5	Fusie	76
3.6	Beleidsnota Gent	77

### *HOOFDSTUK 4 private huurmarkt*

4.1	Slechte kwaliteit en duur	79
4.2	De ontbrekende schakel	80
4.3	Verdienmodel	81
4.4	Verantwoordelijkheid overheid	81
4.5	Beleidsnota Gent	82
4.6	Conclusie	83

### *HOOFDSTUK 5 geconventioneerd verhuren*

5.1	Werking	87
5.2	Beleidsnota Gent	88

### *HOOFDSTUK 6 community land trust*

6.1	Missie	91
6.2	Laagste inkomens	92
6.3	Huurwoningen	93
6.4	Partners	93

### *HOOFDSTUK 7 wooncoöperaties*

7.1	Wooncoop	97
7.2	Collectief Goed	100
7.3	De Gelukkige Haard	101
7.4	Betaalbaarheid binnen wooncoöperaties	102
7.5	Beleidsnota Gent	103

### *HOOFDSTUK 8 conclusie*

**DEEL VIER / nieuwe  
perspectieven voor  
kwaliteitsverbetering  
huisvesting**

<i>HOOFDSTUK 0 introductie</i>	
<i>HOOFDSTUK 1 leegstand</i>	
1.1 Vastgoedmarkt	113
1.2 Recht op wonen	114
1.3 Projecten die leegstand tegengaan	114
1.4 Beleidsnota Gent	115
<i>HOOFDSTUK 2 kwaliteitsverbetering eigendomssituatie</i>	
2.1 Dampoort KnapT OP!	119
2.2 Kluswoning	121
2.3 Beleidsnota Gent	123
<i>HOOFDSTUK 3 kwaliteitsverbetering private huurmarkt</i>	
3.1 Conformiteitsattest	125
3.2 Beleidsnota Gent	127

*HOOFDSTUK 4 conclusie*

**DEEL VIJF / nieuwe  
ruimtelijk scenario's  
voor betaalbaar wonen**

<i>HOOFDSTUK 0 introductie</i>	
0.1 Doelstelling	133
0.2 Case Dampoort	133
<i>SCENARIO I sociaal bouwblok</i>	
1.1 Sociale huisvesting	137
1.2 Uitwerking	137
1.3 Voorbeeld	143
<i>SCENARIO II schakelbouwblok</i>	
2.1 Investering in de vastgoedmarkt	145
2.2 Uitwerking	145
2.3 Voorbeeld	149
<i>SCENARIO III renovatiebouwblok</i>	
3.1 Noodeigenaars	151
3.2 Uitwerking	151
3.3 Voorbeeld	155

**DEEL ZES /manifest**

**DEEL ZEVEN /addendum**

1 Bibliografie	
1.1 Persoonlijke communicatie	160
1.2 Webinars en film	160
1.3 Beleidsdocumenten en overheidswebsites	160
1.4 Literatuur	160
1.5 Afbeeldingen	161
2 Bijlagen	
2.1 Uitgeschreven interviews	168

# DEEL EEN / inleiding

- 1 **Introductie**
- 2 **Onderzoeksvragen**
- 3 **Onderzoeksmethodologie**
  - 3.1 **Interviews en discoursanalyse**
  - 3.2 **Literatuurstudie**
  - 3.3 **Casestudy Dampoort**



## 1 Introductie

Al jaren is er in België een sluimerende wooncrisis aan de gang die zich uit in een tekort aan betaalbare en kwaliteitsvolle woningen. Deze huisvestingscrisis treft *in concreto* meer dan 300.000 gezinnen (De Bruyne, 2020). De wachtlijsten voor sociale woningen spreken voor zich. Zo'n 150.000 huishoudens staan er op ingeschreven en dat aantal zal nog niet direct zakken (Holemans, 2020). Vele daarvan zijn genoodzaakt op de private huurmarkt te huren, risico lopend op te hoge huurprijzen voor een slechte woonkwaliteit. Niet verwonderlijk misschien, als je weet dat de huurprijzen sneller stijgen dan de inkomens en de gemiddelde maandelijkse huurprijs op de private huurmarkt in 2020 778 euro bedroeg (Luysterman, 2021). Daarbovenop zijn ongeveer de helft van de private huurwoningen niet conform de woningkwaliteitsnormen (Verstichele, 2018). Al jaren wordt er gepleit voor meer sociale huisvesting, een betaalbare huurmarkt en een kwaliteitsvol woonaanbod, maar het is en blijft noch een maatschappelijk, noch een politiek probleem<sup>1</sup> (De Decker, persoonlijke communicatie, 4 december 2020).

De economische crisis van 2007 trof vooral de laagste inkomensgroepen (Heughebaert, 2020). Wat deze coronacrisis ons leert, is net hetzelfde. Niet alleen op gezondheidsvlak zijn de laagste inkomensgroepen het meest kwetsbaar, de crisis heeft op hen ook een zwaardere financiële weerslag (Dreesen & Heylen, 2021). Ze zijn oververtegenwoordigd in de zwaarst getroffen sectoren, waarbij hun werk al snel bestempeld wordt als “niet noodzakelijk”. Het zijn precies deze laagste inkomens die hoofdzakelijk sociaal of privaat huren<sup>2</sup> (Dreesen & Heylen, 2021). Hun inkomensverlies zorgde in sommige steden in Europa al voor grote *rent strikes*, waarmee bewoners wilden aantonen dat ze de huur niet meer konden betalen.

Een woning huren is één iets, een leefbare woning huren is voor sommigen nog iets helemaal anders. De *blijf in uw kot* leuze is daarom gemakkelijker gezegd dan gedaan. Dat woningen met opstijgend vocht, kapotte boilers of verouderde verwarmingstoestellen geen pretje zijn om in te verblijven, is een eufemisme. Als je bovendien met een groot gezin klein woont, zonder een, al is het maar een kleine buitenruimte, is thuisblijven veel moeilijker. Tegelijkertijd vertoonde de Vlaamse vastgoedmarkt een opmerkelijke trend: ruime huizen met een tuin werden populairder, wat een stadsvlucht van middenklassegezinnen veroorzaakte (Oosterlynck & Beeckmans, 2020). Wat opvallend was aan het beleid tijdens de coronapandemie, was juist dat geprivilegieerde middenklassenperspectief. Het is misschien een onzichtbare wooncrisis<sup>3</sup>, de coronapandemie maakt haar alsmaar zichtbaarder. Zal deze crisis eindelijk de urgentie van de woonproblematiek aankaarten en zorgen voor een herstructurering van het woonbeleid of keren we terug naar een *business as usual* waarbij de achterstallige huur opgebouwd tijdens de crisis mensen tot dakloosheid dwingt? Om te voorkomen dat het relancebeleid zich op de middenklasse blijft focussen, is het van zeer groot belang om de urgentie van een huisvestingsbeleid gericht op de lagere inkomensklassen te benadrukken en zo gentrificatie in armere stadswijken tegen te gaan.

Deze masterthesis onderzoekt de effecten van de coronacrisis op de meest kwetsbare stedelingen, om vervolgens met de verworven inzichten te kijken naar de huisvestingsmarkt. Ik probeer een antwoord te formuleren door verschillende woonvormen en mechanismen te bestuderen die zouden kunnen beantwoorden aan de betaalbaarheids- en kwaliteitskwestie. Hoewel sociale huisvesting telkens aangegrepen wordt als de beste oplossing, is het van groot belang om de andere woonmarkten te evalueren naar hun capaciteit om betaalbaar wonen mogelijk te maken aangezien zich overal problemen voordoen, maar zich ook overal mogelijkheden stellen.

1. Toelichting: de meerderheid van de bevolking is eigenaar-bewoner en ondervindt geen betalings- of kwaliteitsproblemen. Hierdoor wordt het probleem niet op de politieke agenda geplaatst.

2. Sommige zijn ook eigenaars, noodkopers/eigenaars.

3. Verwijzing naar het boek *De onzichtbare wooncrisis* van Joy Verstichele (2018)

Met behulp van drie uitgewerkte scenario's worden aanbevelingen vormgegeven en toegepast op een deel van de Dampoortwijk, telkens vanuit de doelstelling om een kwaliteitsverbetering door te voeren en de woningen betaalbaar te maken of te houden. Dit zal eerst en vooral aangepakt worden door woonvormen en bijbehorende instrumenten te combineren. Door te werken op de Dampoortwijk en de schaal van het bouwblok te hanteren, creëert dit bepaalde randvoorwaarden die de bestaande instrumenten bevragen en uitdagen. De scenario's zullen daarom in tweede instantie pijnpunten lokaliseren om vervolgens innovaties voor te stellen. Het gegeven van het bouwblok draagt enerzijds bij tot nieuwe inzichten, maar steekt anderzijds met behulp van gerichte ingrepen verbeteringsmechanismen in gang. Dit zal ten goede komen aan de bewoners, als aan de sociale cohesie in de wijk. Deze scriptie wil hiermee de coronacrisis aangrijpen als een legitimatie om de oplossingen voor de huisvestingscrisis te herdenken vanuit een meer lokaal, globaal, inclusief en actief perspectief.

## 2 Onderzoeksvragen

Deze thesis onderzoekt de impact van de coronacrisis op kwetsbare stedelingen om vandaaruit stedenbouwkundige aanbevelingen voor de post-covid-stad aan te reiken. Daarbij is een eerste en belangrijke onderzoeksvraag:

- *Welke structurele problemen heeft de coronacrisis blootgelegd en hoe heeft dit zich voor de meest kwetsbare stedelingen geuit?*

Op basis van de resultaten van de eerste onderzoeksvraag heb ik bewust gekozen om het vraagstuk rond betaalbare huisvesting als aangrijpingspunt te nemen. Dit voornamelijk om het middenklassenperspectief dat nu reeds doorklinkt in de coronamaatregelen te verleggen naar de essentiële noden van kwetsbare inwoners. Om de getroffen mensen bij te staan, werden er verschillende maatregelen uitgevaardigd, zowel vanuit de federale, Vlaamse als lokale overheid. Een kritische blik op dergelijke maatregelen vormt een eerste aandachtspunt. Daarnaast snelde ook de maatschappij ter hulp. Een tweede onderzoeksvraag behandelt de ondersteunende maatregelen vanuit de gemeenschap. Aangezien de thesis zich uiteindelijk in de scenario's zal richten op Gent en de Dampoortwijk, wordt er gekeken naar de ondersteunende maatregelen specifiek in Gent.

- *Hoe werden mensen vanuit het beleid op Vlaams, federaal en lokaal niveau ondersteund tijdens de coronacrisis op vlak van huisvesting?*
- *Hoe hebben (specifiek in Gent) middenveldorganisaties en burgerbewegingen zich ingezet om, afgezien van huisvesting, kwetsbare stedelingen te ondersteunen?*

De eerste onderzoeksvraag peilde naar de coronacrisis en bijbehorende structurele problemen waarbij huisvesting als hoofdzaak naar voren kwam. Vervolgens kwam er een reflectie op de ondersteunende maatregelen zowel top-down als bottom-up. In de derde soort onderzoeksvragen verschuift het vraagstuk van tijdelijke maatregelen naar permanente oplossingen. De permanente oplossingen worden onderzocht op basis van woonvormen en instrumenten die enerzijds het segment betaalbaar wonen uitbreiden en anderzijds de kwaliteit verbeteren. Dit wordt telkens vergeleken met de ambities van stad Gent op basis van de Beleidsnota Wonen. Hieruit komen aanbevelingen in de vorm van representatieve scenario's.

- *Welke woonvormen creëren mogelijkheden om het segment betaalbaar wonen voor de laagste inkomensgroepen uit te breiden?*
- *Welke interventies en instrumenten bestaan er om een kwaliteitsverbetering door te voeren in het bestaande patrimonium?*
- *Hoe zet de Gentse lokale overheid dergelijke woonvormen en instrumenten in?*

Het laatste deel bestaat uit de ruimtelijke representaties van de structurele oplossingen. De Dampoortwijk wordt gekenmerkt door een lage dichtheid maar een hoge verhardingsgraad met weinig kwaliteitsvolle publieke ruimte. Deze en andere specifieke condities in de wijk vragen een aangepaste aanpak van de bestudeerde strategieën. Drie scenario's trachten een antwoord te bieden op basis van de onderzochte instrumenten door deze op de schaal van het bouwblok toe te passen. Om te komen tot een structurele verbetering worden de bestaande instrumenten gecombineerd, probleempunten aangekaart en innovaties voorgesteld. De scenario's richten zich op volgende vragen:

- *Hoe kan betaalbaar en kwaliteitsvol wonen geïntegreerd worden in het bestaand patrimonium?*
- *Welke drempels tonen de bestaande instrumenten en welke innovaties kunnen hier een antwoord op bieden?*
- *Welke partners en stakeholders zijn cruciaal bij de uitwerking ervan?*

## 3 Onderzoeksmethodologie

De essentie van deze masterthesis is het onderzoeken van en oplossingen proberen aan te reiken voor de effecten die de coronacrisis heeft op de meest kwetsbare stedelingen, specifiek op vlak van huisvesting. Aangezien de covid-19 pandemie een nieuw gegeven is, werd dit het afgelopen jaar vanuit verschillende invalshoeken bekeken en bestudeerd. Om dit onderzoek te staven, heb ik me daarom gebaseerd op zowel wetenschappelijk onderbouwde studies, reflecties en bedenkingen van mensen in het veld, alsook persberichtgeving. Deze onderzoeksmethodes dragen de structuur van de thesis om dan samen te komen in drie uitgewerkte scenario's die een nieuw perspectief werpen op eventuele structurele uitwegen. Om de aanbevelingen ruimtelijk zichtbaar te maken, werden de scenario's toegepast op een deel van de Dampoort.

### 3.1 Interviews en discoursanalyse

Ik ben het onderzoek begonnen met mezelf in te lezen in de actualiteit en de problematiek rond huisvesting, wat een eerste literatuurstudie opleverde. Met deze eerste inzichten vatte ik de interviews aan om deze vervolgens te gebruiken als leidraad voor het vervolg van het onderzoek. Hiermee peilde ik naar de bedenkingen en inzichten van medewerkers en beleidspersoneel van de stad Gent, medewerkers van middenveldorganisaties en academici. In het totaal nam ik 10 online interviews af, waarbij 1 interview niet werd opgenomen en er geen documentatiemateriaal van is. Zo interviewde ik volgende experts:

- Nils Luyten, projectmedewerker ORBIT vzw;
- Patricia Vanderbauwhede, Dienst Wonen en Taskforce Wonen en Opvang stad Gent;
- Rudy Coddens, Schepen van (o.a.) Sociaal Beleid en Armoedebestrijding en voorzitter van het Bijzonder Comité Sociale Dienst (BCSD) van het OCMW;
- Elke Vervoort, teambegeleider CAW Oost-Vlaanderen;
- Pascal De Decker, professor aan de Faculteit Architectuur van KU Leuven;
- Rudi Van Landeghem, voorzitter Woongift Gent vzw;
- Philippe Van Wesenbeeck, diensthoofd Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning stad Gent;
- Hannes Schotte, projectleider postmobiel wonen stad Gent;
- Stefan Dhondt, hoofdmaatschappelijk werker departement Samenleven en Welzijn OCMW Gent en
- Ilse van Wambeke en Johan Geldof, respectievelijk wijkregisseur Dampoort Sint-Amandsberg en sociaal regisseur Dampoort Sint-Amandsberg (dit interview is niet opgenomen).

De afgenomen interviews werden vervolgens per thema ontleed, om uiteindelijk een discoursanalyse te bekwamen. Daarin werden telkens vier hoofdvragen gesteld. Een eerste vraag was wat de coronacrisis volgens hen had aangetoond. Deze vraag werd beantwoord op basis van zowel eigen persoonlijke bevindingen, alsook vaststellingen binnen hun werkveld. De tweede vraag was hoe de maatschappij (overheid en bevolking) er op gereageerd heeft, met betrekking tot overheidsmaatregelen en burgersteun. De derde vraag peilde naar de mogelijkheid tot structurele veranderingen die de coronapandemie zou kunnen bewerkstelligen. De vierde vraag tenslotte trachtte te zoeken naar structurele oplossingen met betrekking tot het ondersteunen van de meest kwetsbare stedelingen. Hieruit ontleedde ik drie thema's: *financiële kwetsbaarheid en dakloosheid*, *teleurstellend woonbeleid* en *kenteringen op vlak van huisvesting en stedenbouw*. Op basis van deze eerste bedenkingen, vulde ik de scriptie aan met een literatuurstudie.

### 3.2 Literatuurstudie

De literatuurstudie is na de interviews verder uitgediept geweest en heeft het gehele traject vormgegeven. Deze is gebaseerd op primair en secundair bronnenmateriaal. Aangezien de coronapandemie een nieuw gegeven was en het praktisch heel de wereld aanbelangde, werden er tal van webinars gehouden. Dit gaf me de kans om op een heel toegankelijke manier op de hoogte te zijn van reflecties buiten mijn gangbaar bronnenmateriaal.

Om de effecten van covid-19 pandemie te staven, baseerde ik me voornamelijk op rapporten en studies van onder andere Steunpunt Wonen en Steunpunt Werk. Daarnaast gebruikte ik krantenartikelen en opiniestukken die bepaalde maatschappelijke effecten duidelijk aantoonde. Ook in de interviews werden aangrijpingspunten aangereikt tot verder onderzoek. Het onderzoek naar de verschillende woonvormen werd verricht op basis van reeds bestaande studies (van o.a. Steunpunt Wonen, Architectuurwijzer en Oikos Tijdschrift), de beschikbare documentatie van de organisaties zelf (SVK, wooncoöperaties, CLT), informatiesessies (*bewoner worden bij Wooncoop*) en aanvullende e-mailcorrespondentie bij onduidelijkheden. De vergelijkende studie met de doelstellingen van stad Gent werd gedaan op basis van de Beleidsnota Wonen van stad Gent.

### 3.3 Casestudie Dampoort

De doelstelling van de thesis is om beleidsmakers attent te maken op de effecten die de coronacrisis met zich meebrengt en op basis van bestaande instrumenten het woonbeleid te herdenken. De geprivilegieerde positie van middenklasse Vlaanderen wordt al te vaak aangegrepen als norm van waaruit het beleid zich ontplooit. De kans dat het post-corona stedelijk beleid hetzelfde doel zal nastreven, is reëel, aangezien middenklasseninkomens nu reeds een stadsvlucht in gang zetten. Deze thesis wil daarom de noodzaak en de ernst van het probleem voor lagere inkomens aankaarten en tegelijkertijd haalbare uitwegen voorstellen voor de inclusieve, post-covid-stad. Om de uitvoerbaarheid van de aangereikte oplossingen aan te tonen, convergeert het onderzoek naar een implementatie van drie verschillende scenario's in de Dampoortwijk.

De keuze om op de Dampoortwijk te werken verliep relatief gemakkelijk. In de interviews werd de vraag gesteld in welke wijk er zich door de coronacrisis de meeste problemen voordeden op basis van huisvesting en een tekort aan publieke ruimte. Zowel Nieuw Gent, de Brugse Poort als de Dampoort werden aangekaart. Mijn keuze ging al snel uit naar de Dampoortwijk omwille van de kleinschaligheid van de woningen, de densiteit in de wijk, de grote verhuismobiliteit en het tekort aan kwaliteitsvolle private en publieke buitenruimtes.

De implementatie en uitwerking van de scenario's werd voorafgegaan door een analyse van een deel van de Dampoortwijk. De classificatie van de verschillende soorten bebouwingen werd gedaan op basis van de staat van de gevel en de grootte van de private buitenruimte. Hierbij werd er een onderscheid gemaakt tussen 10 verschillende soorten bebouwingen: arbeiderswoningen, gerenoveerde arbeiderswoningen, drierdiepwoningen en herenhuisen, woningen met handelspand, handelspanden, appartementen, gemeenschapsvoorzieningen, sociale huisvesting, cohousingsprojecten en leegstaande panden. Daarnaast werden ook de gronden van Groep Gent gelokaliseerd. De leegstaande panden werden gelokaliseerd door middel van het aangevraagde leegstandregister. Op dezelfde manier werden de gronden van Groep Gent in kaart gebracht. Deze werkwijze hielp om een zicht te krijgen op eventuele ontwikkelingsmogelijkheden in de wijk. Voor de keuze van implementatie was het aantal arbeiderswoningen per bouwblok die in slechte staat waren of met amper of geen private buitenruimte, de doorslaggevende factor. Ik koos daarom vier bouwblokken die begrensd zijn door de Dendermondsesteenweg, de Heilig-Hartkerk en het Banierpark. De twee stadsvernieuwingsprojecten de Wasserij en de Heilig-Hartkerk liggen aan weerszijde van de bouwblokken. De schaal van het bouwblok maakte het mogelijk om gericht te werken en de nodige aanpassingen betreffende de realisatie van betaalbaar en kwalitatief wonen te belichten.

# DEEL TWEE / analyse

## *HOOFDSTUK 1 wat betekent corona voor kwetsbare inwoners? Een discoursanalyse gebaseerd op interviews*

- 1.1 Financiële kwetsbaarheid en dakloosheid
- 1.2 Teleurstellend woonbeleid
- 1.3 Kenteringen op vlak van huisvesting en stedenbouw

## *HOOFDSTUK 2 welke structurele problemen legt corona bloot?*

- 2.1 Armoede en kwetsbaarheid
  - i. OCMW bijstand
  - ii. Middenveldorganisaties en burgerinitiatieven
  - iii. Dakloosheid
- 2.2 Gezondheid en woonkwaliteit
- 2.3 Betaalbaarheid woningmarkt

## *HOOFDSTUK 3 bestaande steunmaatregelen op vlak van huisvesting*

- 3.1 Steunmaatregelen vanuit de overheid op vlak van wonen
  - i. Federale overheid
  - ii. Vlaamse overheid
  - iii. Lokale Gentse overheid
- 3.2 Steun door middenveldorganisaties en burgerinitiatieven

## *HOOFDSTUK 4 conclusie*

## ***HOOFDSTUK 1 wat betekent corona voor kwetsbare inwoners? Een discoursanalyse gebaseerd op interviews***

In hetgeen volgt peil ik eerst en vooral naar de inzichten en bedenkingen van experts over het voorbije jaar. Hoe de meest kwetsbaren getroffen zijn geweest, hoe dit zich heeft gemanifesteerd, en hoe er daar op moet geanticipeerd worden. Dit uit zich in een discoursanalyse waarbij vier hoofdvragen vanuit verschillende vakgebieden beantwoord worden. Vervolgens worden deze hoofdvragen verder onderzocht op basis van een literatuurstudie om te eindigen in een conclusie die op haar beurt ruimtelijk wordt afgetoetst.

Tijdens het afnemen van de interviews werd eerst gepeild naar de onderwerpen die met betrekking tot de covid-19 crisis aangekaart zouden worden door de geïnterviewden. Dit gaf verschillende ingangspunten tot discussie, meestal in lijn met de expertise van de geïnterviewden.

Volgende tien interviews werden afgenomen:

- Nils Luyten, projectmedewerker ORBIT vzw;
- Patricia Vanderbauwhede, Dienst Wonen en Taskforce Wonen en Opvang stad Gent;
- Rudy Coddens, Schepen van (o.a.) Sociaal Beleid en Armoedebestrijding en voorzitter van het Bijzonder Comité Sociale Dienst (BCSD) van het OCMW;
- Elke Vervoort, teambegeleider CAW Oost-Vlaanderen;
- Pascal De Decker, professor aan de Faculteit Architectuur van KU Leuven;
- Rudi Van Landeghem, voorzitter Woongift Gent vzw;
- Philippe Van Wesenbeeck, diensthoofd Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning stad Gent;
- Hannes Schotte, projectleider postmobiel wonen stad Gent;
- Stefan Dhondt, hoofdmaatschappelijk werker departement Samenleven en Welzijn OCMW Gent en
- Ilse van Wambeke en Johan Geldof, respectievelijk wijkregisseur Dampoort Sint-Amandsberg en sociaal regisseur Dampoort Sint-Amandsberg (dit interview is niet opgenomen).

De analyse heeft zich vervolgens georganiseerd rond de volgende vier vragen:

- wat heeft de coronacrisis aangetoond?
- hoe is er gereageerd vanuit de samenleving?
- zal dit iets structureels veranderen?
- welke structurele oplossingen zouden er moeten komen?

Hieruit werden drie thema's ontleed:

- financiële kwetsbaarheid en dakloosheid
- teleurstellend woonbeleid
- kenteringen op vlak van huisvesting en stedenbouw

## 1.1 Financiële kwetsbaarheid en dakloosheid

### KWETSBAARHEID STEDELINGEN

“Er is heel wat verdoken armoede naar boven is gekomen tijdens de pandemie”, vertelt Rudi Van Landeghem, voorzitter van Woongift vzw en huisbewaarder bij de sociale huisvestingsmaatschappij De Gentse Haard. Voor vele mensen vallen bepaalde aanvullende inkomens weg, mede door onzekere economische situaties zoals interim jobs of tijdelijke contracten. De werkonzekerheid en -verlies gaan gepaard met de mogelijkheid je woonst te verliezen en duwen mensen in de armoede.

Hannes Schotte, projectleider Postmobiel Wonen waarbij mensen met een Roma afkomst geherhuisvest worden, ziet hoe mensen die in het project stappen het ook financieel moeilijk hebben door de pandemie. De meesten leven van bedelen, maar door de omstandigheden is dit niet meer mogelijk. Diegenen die wel werken hebben, werken meestal met interim contracten en zij zijn waarschijnlijk diegenen die hun plek als eersten zullen verliezen.

Daarenboven stelt Stefan Dhondt, hoofdmaatschappelijk werker departement Samenleven en Welzijn OCMW Gent, vast dat het cliché beeld van mensen die bij een OCMW aankloppen helemaal is bijgesteld. De doelgroep is door de coronapandemie zeer divers geworden.

*“Je hebt mensen met een precair verblijf, die op zich wel wat jobkes bij elkaar kunnen rijgen, die zo wat hun hoofd boven water kunnen houden. Een gezinsbijslag krijgen. Zij wonen, niet kwaliteitsvol, maar wonen wel en zij zien plotseling stuk voor stuk die inkomens wegvallen waardoor ze hun huur niet meer kunnen betalen! Dat archetype is dan het Bulgaarse gezin in de Dampoort dat je voor ogen hebt. Maar tegelijkertijd zien we nu ook studenten, muzikanten, artiesten, die heel snel door hun middelen zaten en heel snel bij de OCMW hebben aangeklopt. En de doelgroep zelf zag dit ook niet aankomen!”*

“We hebben gereageerd zoals je van een welvaartstaat verwacht”, stelt Pascal De Decker, professor aan de KU Leuven, tijdens het bespreken van de economische situatie. “Op het topmoment zijn er 1,5 miljoen uitkeringen betaald geweest, met andere woorden compensaties aan werknemers en zelfstandigen die als gevolg van de coronapandemie hun inkomen zagen wegvallen”. Zij die werk hebben, worden goed beschermd in ons land. Zij die het daarentegen moeilijk hadden, hebben het nog steeds moeilijk en daar zal weinig aan veranderen. Dit ziet ook Elke Vervoort, teambegeleider CAW Oost-Vlaanderen, maar ze voegt eraan toe dat onze welvaartstaat zijn gebreken heeft. “Velen zijn nog steeds aan het wachten op een uitkering voor tijdelijke werkloosheid. Dit is voor hulpverleners iets dat altijd aan de orde is. Deze mensen zijn ook heel kwetsbaar op de arbeidsmarkt en dit is nu nog extra met wat er gebeurt tijdens corona”. Net zoals Pascal De Decker, ziet ook Rudy Coddens, Schepen van (o.a.) Sociaal Beleid en Armoedebestrijding en voorzitter van het Bijzonder Comité Sociale Dienst (BCSD) van het OCMW, de tijdelijke steunmaatregelen werken voor diegene die zonder werk vallen, maar merkt tegelijkertijd ook op dat er alsmaar meer mensen hun weg zoeken naar het OCMW. “Meestal zijn dit mensen die te trots waren om hulp in te roepen, maar uiteindelijk geen andere keuze hadden”, stelt Rudi Van Landeghem, voorzitter van Woongift vzw en huisbewaarder bij de sociale huisvestingsmaatschappij De Gentse Haard.

Rudi Van Landeghem ziet de problemen van dichtbij en stelt vast dat er wel veel mensen in Gent hulp nodig hebben, maar merkt op dat het dankzij het sociale bestuur is dat ze goed ondersteund worden. Zo zijn er tal van initiatieven die hun werking hebben veranderd tijdens de coronacrisis om de meest getroffen mensen uit de nood te helpen. Tijdens het gesprek met Rudi Van Landeghem, wordt de werking van zo’n initiatief verder uitgeklaard:

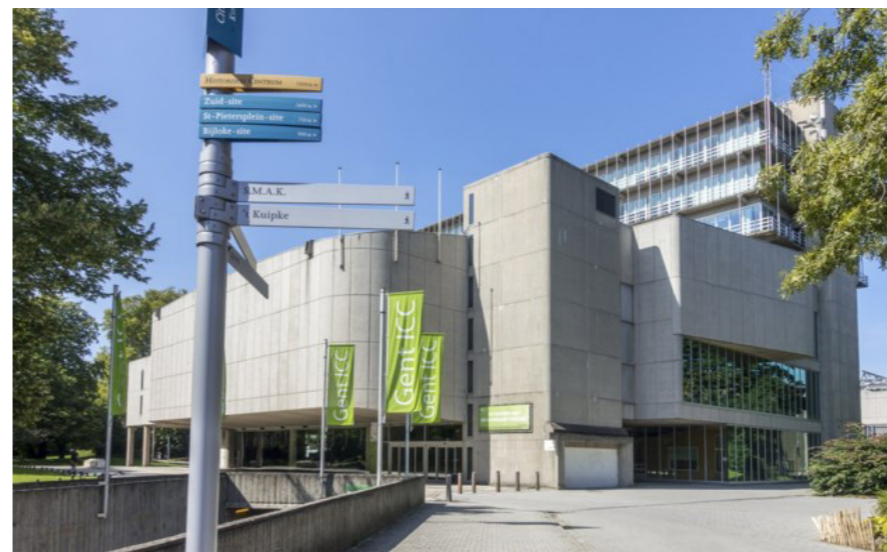
*“De Woongift heeft drie doelstellingen. Een ervan is geld verzamelen via een rekening van de Koning Boudewijnstichting om leegstaande panden, zowel sociale huurwoningen, als ook op de private huurmarkt, te renoveren en ter beschikking te stellen van zwakkeren. Per keer worden er 1 à 3 panden gerenoveerd, maar dit kon niet meer tijdens de pandemie. Dus heeft de stichting de organisaties gesteund door op een aparte rekening elk 10.000 euro te doneren. Samen met deze 14 andere organisaties binnen het solidariteitsfonds hebben ze dit geld samen gesmeten en zo 150.000 euro verzameld om mensen in nood te helpen. Dit ging dan over het huren van huizen om mensen in onder te brengen, medische kosten betalen, maskers betalen enzovoort. Natuurlijk is deze rekening niet zo groot dat je er alles mee kan betalen, maar hebben we toch een aantal mensen kunnen bereiken”.*

### DAKLOOSHEID

Het CAW helpt alle mensen die een woonproblematiek hebben. Zij stelden immers tijdens de pandemie vast dat die groep ongelooflijk groot is gebleken. Veel verdoken problemen treden nu op de voorgrond en er werd met man en macht gezocht naar passende oplossingen voor de verscheidene problemen. Of er nu effectief sprake is van een stijging in dakloosheid, daar kunnen we volgens Elke Vervoort, teambegeleider bij CAW Oost-Vlaanderen, nog niet over spreken aangezien we daar geen cijfers van hebben (november 2020)<sup>4</sup>.

Rudi Van Landeghem stelt vast dat ook het overleven op straat voor veel mensen moeilijker was dan anders. “In het begin moest men zelf mondkmaskers en gel kopen, omdat zij dit nog niet voorradig hadden. Men moest dan de keuze maken tussen ofwel geld besteden aan deze hygiënische voorzorgsmaatregelen of aan voedsel. Daarom hebben we besloten om bij te springen en geld in te zamelen om voedselbonnen, etenswaren en drank aan te kopen”. Helaas kwam daar bovenop het hamstergedrag van sommigen, wat zorgde voor een vermindering aan afgeprijsde producten en een meerkost voor mensen met een lager inkomen.

De moeilijke problematiek van dak- en thuislozen gedurende de pandemie wordt ook door Rudy Coddens, voorzitter van het Bijzonder Comité Sociale Dienst (BCSD) binnen het OCMW, bevestigd. Hij stelde zich de vraag hoe mensen moesten voldoen aan de opgelegde regels van de bovenlokale overheid als er geen sprake was van een woonst. Met andere woorden, hoe kan je in je kot blijven als je geen kot hebt? Zo vertelt hij:



Abbeelding 1. De inloopcentra in Gent werden tijdelijk ondergebracht in evenementhal ICC

4. Ondertussen is er wel al een telling geweest.

*“Bepaalde voorzieningen zijn belangrijk, waaronder huisvesting. Dan moet men de vraag stellen: ‘wat met mensen die dit niet hebben?’. Daarvoor zijn er in de stad enkele inloopcentra of nachtopvangen beschikbaar, maar deze zijn door de coronapandemie onderworpen geweest aan moeilijkheden ten gevolge van de maatregelen. Er waren locaties waar men met 8 sliep. Daar werd er opgelegd dat dakloze mensen alleen moesten slapen of maximaal met twee, indien het coronaproof georganiseerd kon worden. Een tweede punt dan waren mensen die in precaire omstandigheden leven, zoals vele Roma in barakken leven. Hoe moet er daar mee omgegaan worden? Er moesten dus groter inspanningen geleverd worden om iedereen een dak boven het hoofd te geven”.*

Om dan actief hulp te bieden aan dak- en thuislozen, merkte Elke Vervoort, teambegeleider bij CAW Oost-Vlaanderen, op hoe fragiel de band is tussen hulpverlener en dak- of thuislozen. Het was ongelofelijk makkelijk om mensen opnieuw kwijt te raken als er geen continue opvolging is. De coronacrisis verbrak de banden tussen hulpverlener en hulpbehoevende. De meesten werden weggejaagd van het publieke domein, zonder een plek om naartoe te gaan. Er was nood aan meer en betere opvangplekken.

Tijdig iedereen die dakloos is of precair woont een woning verschaffen om de pandemie te doorstaan, is onbegonnen en misschien zelfs onmogelijk werk. Daklozen werden vooral geholpen door een aantal lokale initiatieven. Zo werden er attesten gegeven aan daklozen om hen zonder verdere problemen buiten te laten zijn. Daarbovenop werden er in de eerste lockdown in Gent drie tijdelijke inloopcentra opengesteld. Dit bleek niet voldoende te zijn en er werd gekozen om alleen effectieve daklozen op te vangen. Daar kon men zich douchen, eten, de was doen, iets drinken en wat praten. Nu is dit allemaal samengenomen in het ICC in Gent om een soort van centrale en voldoende ruime plek te creëren, hoewel men nog steeds ziet dat dit niet voldoende is. Er werd ook gezocht naar bijkomende infrastructuur in Gent om er daklozen te laten verblijven. Deze locaties werden in kaart gebracht om te kijken welke er in aanmerking konden komen, zo vertelt Rudy Coddens.

## 1.2 Teleurstellend woonbeleid

### GEEN POLITIEK PROBLEEM

Voor Pascal De Decker, professor aan de KU Leuven, is vooral duidelijk geworden dat we tijdens deze gezondheidspandemie zeer gebonden zijn aan ons huis. Hij stelt dat de dingen die problematisch waren, nu sterk geaccentueerd worden, vooral voor diegene die klein en slecht wonen. Door de verplichting om thuis les te volgen of van thuis uit te moeten werken, botsen we op de beperkingen van onze woning, wat volgens De Decker een stedelijke uittocht zal teweegbrengen voor hen die het zich kunnen permitteren. De suburbanisatie biedt een antwoord op de verplichte *blijf in uw kot* roep, met de nodige geïndividualiseerde ruimte en vrijetijdsbestedingen.

Wat we hiermee vooral te weten komen, en wat Pascal De Decker ook vooral benadrukte, is dat de meerderheid van de bevolking een eigenaar-bewoner is. Het is dus ook vanuit dit klassieke middenklasse perspectief dat de covid-19 maatregelen genomen zijn. “Het is stigmatiserend dat als maatregel wordt verkondigd dat men geen bezoek mag hebben in de tuin aangezien je daarvoor door het huis moet”. Daarenboven stelt De Decker vast dat de relancemaatregelen geen enkele betrekking hebben op wonen. Bedrijven worden financieel gesteund, uitkeringen worden betaald aan diegene die tijdelijk werkloos zijn, maar over hoe men woont en of men de woonst al dan niet kan betalen, wordt niet ter discussie gesteld.

“Om een beleid te hebben”, stelt De Decker, “heb je twee zaken nodig. 1 het moet een maatschappelijk probleem zijn, en dat is het bij ons niet. Zij die weten dat het een probleem is, zijn diegene die ofwel slecht gehuisvest zijn, of diegene die er zelf mee bezig zijn. 2 moet het ook een politiek probleem zijn, en dat is het ook niet”. Daarnaast merkt Pascal De Decker op dat de enige maatregel op federaal niveau die te maken heeft met huisvesting, een betalingsuitstel voor hypothecair krediet is, over eventuele huurachterstanden wordt er gezweven. Pascal De Decker gelooft hierdoor niet in een systematische verandering op vlak van woningbeleid door de coronacrisis.

De Vlaamse Regering vaardigde daarentegen enkel een verbod op uithuiszettingen uit. De geïnterviewden vonden dit zeker een positief gegeven, vermits plaatsbezoeken niet mogelijk waren, huurcontracten niet ondertekend konden worden, immokantoren niet werkten, enzovoort. Coddens bemerkt dat de bovenlokale overheid goed heeft gedaan door de uithuiszettingen niet te laten doorgaan. Dit mag ondertussen wel weer en stad Gent probeert de hulpinstanties bij te staan door “in te zetten op de bemiddeling en goodwill van de eigenaars om hierover te onderhandelen om bijvoorbeeld mensen niet uit het huis te laten zetten”. “Er wordt nu eigenlijk veel on hold gezet, maar eenmaal dat dit zal doorkomen, zullen we de gevolgen van de gevolgen pas echt te zien krijgen”. Zo zijn er nu extra budgetten voorzien om mensen te helpen hun huurschuld weg te werken, “onafhankelijk gemaakt van je statuut, dus of je nu een werkloosheidsuitkering krijgt of een invalidenuitkering, iedereen kan deze aanvullende uitkering verkrijgen”.

Een andere stem in dit debat is deze van Nils Luyten, projectmedewerker bij ORBIT vzw, een sociaal-culturele middenveldorganisatie die mensen met een andere afkomst ondersteunt. Ook hij denkt dat er geen beleidsverandering zal komen ten gevolge van de coronapandemie op vlak van huisvesting. Hij stelt vast dat dezelfde aanbevelingen nu gelden zoals in de jaren '80 en dat er geen verandering is in kwaliteit of betaalbaarheid. “De meeste mensen zijn zelf eigenaar. Er is misschien wel meer aandacht gekomen, maar het is dan vooral een middenklasse die uitkijkt naar een woning met een tuin, niet de overheid die kijkt naar hoe de kwetsbaren te helpen”. Huizen met een tuin, zien we nu al, zijn fors gestegen qua prijs door de grote vraag ernaar. Wat ze wel proberen te doen is empathie te creëren bij de bevolking voor de problematieken van de meest kwetsbaren, maar structurele veranderingen zitten daar niet bij. Dat heeft hij ook gemerkt tijdens zijn werk. Als middenveldorganisatie konden ze beleidsaanbevelingen voorleggen voor de commissie die de relancemaatregelen ging opzetten voor Vlaanderen. Daarin was zijn voorstel om de melding tijdelijk wonen uit te breiden:

*“In 2016 is het ingevoerd geweest en het is maar 3 jaar geldig, wat zeer absurd is qua woonkapitaal. Voor een heel kort termijn is er een kwalitatief voordeel om samen te wonen, om te verdichten, zowel op sociaal als economisch vlak. Maar na 3 jaar mag je het nooit meer doen, aangezien het vast hangt aan het adres. Als het tijdelijke belangrijk is, dan kan je inzetten op contracten van 3 jaar en ben je dat woonkapitaal tenminste niet kwijt. Daarbovenop komt dat de meeste mensen een melding gezet hebben in 2017 en dit dus in 2020 stopgezet moest worden. Hierdoor kreeg je een grote groep mensen die geen woning hadden. De aanvraag was om het dan op z'n minst 1 jaar te laten doorlopen, of tot de mensen iets anders hadden gevonden, maar dit werd niet goedgekeurd. (...) Ze willen dit niet omwille van kwaliteitsredenen, maar dit kan dan met controles of een conformiteitsattest verholpen worden”.*

## GROTER WORDENDE KLOOF

Pascal De Decker stelt vast dat de meest kwetsbare stedelingen deze gezondheids crisis het hardst te verduren hebben. “Voor de kwetsbaren is deze coronacrisis dubbel zo erg want zij wonen in huisvesting waar weinig beweegruimte is. De dingen die problematisch zijn, worden nu zeer sterk geaccentueerd”. Daarenboven zal de kloof tussen zij die middelen hebben en diegene zonder middelen alleen maar groter worden. Alles wat zal veranderen, zal individueel gebeuren. Hij onderbouwt zijn stelling door de zichtbare anti stedelijke tendens onder de middenklasse. Zij zijn degene die het zich kunnen permitteren om te verhuizen, naargelang hun noden. “Al in de 19e eeuw is er gekozen geweest om de woonnoden op te lossen via eigendom”. Zo heeft de Belg zichzelf kunnen verrijken en worden problemen individueel opgelost.

Op de Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning van de stad Gent wordt deze voorspelling bevestigd. Van Philippe Van Wesenbeeck hoor ik namelijk hetzelfde. Ze zien dat de stedenbouwkundige aanvragen in Gent vermeerderd zijn tijdens de lockdown. Daarenboven volgt de toename volledig de coronacurve. In de eerste lockdown in maart zagen ze een vermeerdering, daarna is het wat gaan liggen in de zomer en met het begin van de tweede lockdown zijn de aanvragen weer de hoogte ingegaan waarbij ze nu zelfs tot 200% meer aanvragen hebben dan voordien. Philippe Van Wesenbeeck, diensthoofd Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning stad Gent, ziet hier een aantal redenen voor. Ten eerste is er de groei van de stad. Alsmear meer mensen betekent ook alsmear meer aanvragen voor bouwprojecten. En ten tweede is er het effect van de woonbonus. Door de afschaffing ervan in 2020 heeft deze ervoor gezorgd dat er in de jaren ervoor veel woningen gekocht werden en dat deze nu verbouwd worden. Daar komt nog bij dat de meeste mensen ook ondervonden wat het betekende om in de warmte thuis te zitten en bovendien meer tijd hadden om over hierover na te denken, waardoor de aanvragen in verband met renovatie en het isoleren van de woning populair zijn geworden. Van Wesenbeeck benadrukt ook de link tussen stedenbouw, vastgoed en de spaarboekjes. “Er staat 300 miljard op de spaarboekjes en dit wordt vooral in vastgoed gestoken als investeringsobject. In het laatste jaar is er nog 22 miljard bij gekomen en ik ben zeker dat dit nu wordt gebruikt voor al die aanvragen en verbouwingen”. Dit past ook in het verhaal dat Pascal De Decker vertelt, namelijk dat het vooral een geïndividualiseerd proces is als het gaat over wat de coronacrisis heeft teweeggebracht. Wat we nu zien is dat de pandemie geen drive vormt om de woonkwaliteit en betaalbaarheid structureel aan te pakken, maar dat het de mensen met middelen zijn die zichzelf helpen.

## SOCIALE HUISVESTING

*“De enige maatregel die een substantiële uitbreiding van de betaalbare woningvoorraad kan opleveren, is de bouw van sociale woningen. Al de rest is show en levert niet veel op. Het CLT-project bevat maar 34 woningen en wordt ook nog een gebouw door de sociale woningdienst. Je kan zeker inzetten op sociale huisvesting in een beleidsnota, maar wie is er daarvoor bevoegd? De Vlaamse overheid, Gent heeft daar niets over te zeggen. En twee; de renovatievraag is zo groot dat de overgrote meerderheid van de woningen zal gebruikt worden om de bewoners daar te huisvesten. In Gent zullen er op het einde van deze legislatuur voor de derde maal op rij minder sociale woningen zijn in de stad. Dat komt omdat je alle verouderde woontorens eerst gaat afbreken, vooraleer er nieuwe gebouwd worden”.*

Pascal De Decker

*“Het probleem van de betaalbare woningen zit bij de Vlaamse overheid. De sociale huisvestingsmaatschappijen zijn virtueel failliet. Bij iedere woning die gebouwd wordt, lijden ze alsmear meer verlies. Hiermee bedoel ik dat wanneer WoninGent een woning oplevert en het de huur vraagt om uit de kosten te raken op 30-35 jaar, dan moeten ze een huur vragen van 400 euro. Vandaag is de mediaan huur van sociale woningen 280 euro. Dus hoe meer je bouwt, hoe meer verlies er geleden wordt en dit heeft te maken met de onderfinanciering van Vlaanderen. (...) Dus de huisvestingsmaatschappij zit aan de onderkant van de inkomensgroep maar moet bouwen met een hogere bouwkost dan wat de huurders kunnen betalen. Dat gat dat daar tussen zit, moet iemand bijleggen namelijk het sociaal beleid. De 90 miljoen die door stad Gent geïnvesteerd wordt, wordt dus niet gebruikt om dat gat te dichten, maar om gronden aan te kopen”.*

Philippe Van Wesenbeeck

We horen zowel Pascal De Decker als Philippe Van Wesenbeeck de problemen opsommen die te maken hebben met de sociale woningbouw, aangezien zich hier de mogelijkheden stellen met betrekking tot huisvesting. De kosten voor de verhuur van een sociale woning worden aangepast naargelang de economische situatie van de huurder, wat zorgt voor een zekerheid van woonst bij financiële problemen. En dit is iets waar we meer rekening mee moeten houden. Sociale woningen worden verhuurd aan de meest kwetsbaren in de samenleving, maar wat als deze groep groter wordt? Om vandaag de dag te voldoen aan het aantal gevraagde sociale huurwoningen, is de bouw van minstens 240.000 woningen nodig, maar aangezien de enige relancemaatregel die werd uitgevaardigd met betrekking tot wonen op federaal niveau het betalingsuitstel voor hypothecair krediet is, is er daar op dat vlak geen oog voor. 240.000 woningen zijn er nodig, zonder de effecten van de vermoedelijke economische tegenslagen, die hoogstwaarschijnlijk het aantal zullen doen stijgen.

Rudy Coddens, schepen in Gent van onder andere sociaal beleid en armoedebestrijding, sluit zich aan bij De Decker en Van Wesenbeeck als het gaat over de lange termijn visie op vlak van wonen.

*“Op vlak van huisvesting moet dit op Vlaams niveau uitgewerkt worden. Er is meer sociale huisvesting nodig omdat dit iets is wat goed geregeld is. Het Gents stadsbestuur heeft 92 miljoen euro extra bijgestoken voor het segment betaalbaar wonen. Dit doen we voor de mensen die dit het meest nodig hebben, maar dit zijn maar een paar druppels op een hete plaat. Je kan hiermee niet alle problemen oplossen”.*

Zoals we al enkele keren gehoord hebben, is het niet het lokaal bestuur dat zich uitspreekt over wat de sociale huisvestingsmaatschappij kan bouwen. Zoals Van Wesenbeeck uitlegde, is het de taak van de sociale huisvestingsmaatschappijen om dit proces in gang te zetten. De taak van de bevoegde overheid is dan dit bouwproces mee helpen financieren, anders blijven de huisvestingsmaatschappijen bouwen met een alsmear groter wordend financieel deficit. Het enige dat een stad kan verschaffen zijn gronden die aangekocht zijn door de stad. De 90 miljoen euro kan dus niet ingezet worden op meer sociale huisvesting, maar eerder op kleinere initiatieven die mee proberen het betaalbaar woonpatrimonium uit te breiden. Zo zijn er de SVK's, wooncoöperatieven, vzw's die zich bezighouden met het verbouwen of verbeteren van woningen om die voor een bepaalde duur onder te verhuren aan kwetsbaren. “Daarnaast is het ook de taak van de stad om gronden aan te kopen”, volgens Rudy Coddens, “en daar ook een bepaalde visie voor te maken. Daarvoor hebben we dan de structuurplannen als instrument waarbij verschillende zaken en partijen bij betrokken zijn”.



Tijdens het interview met Pascal De Decker wordt duidelijk dat de woonnoden veel groter zijn dan wat allerhande alternatieve woonvormen al samen hebben kunnen realiseren. “De SVK’s zijn ontstaan uit de woonproblematiek van de jaren ’80. Toen waren er effectief heel veel mensen die werkloos werden. Dit heeft een boost gegeven om SVK’s op te richten. Na lang een experimenteel bestaan geleefd te hebben, zijn ze in de wooncode erkend. Dit is een beetje symbolisch. Er zijn al heel veel initiatieven en cohousingsvoorstellen de revue gepasseerd, maar het zijn allemaal maar druppels op een hete plaat”.

### 1.3 Kenteringen op vlak van huisvesting en stedenbouw

#### HUISVESTING

Tijdens het gesprek met Philippe Van Wesenbeeck werd uitgelegd hoe de Dienst Stedenbouw leefbaarheid in steden interpreteert. Dit werd bekeken vanuit verschillende schaalniveaus, waarbij het begon met het kleinste schaalniveau, namelijk; de woning. Leefbaarheid wordt daarin beschreven als een inclusieve leefbaarheid, wat wil zeggen dat het een stad moet zijn waar verschillende soorten huishoudens in de binnenstad kunnen wonen. “We moeten woonomgevingen aanbieden om ook die groep [gezinnen met kinderen] in de stad te laten wonen”, aldus Van Wesenbeeck. Dit is wat nu onder vuur ligt. “Private partners gaan er vanuit dat gezinnen met kinderen niet in de stad willen wonen, maar dit is nog erger geworden door corona”. Zowel grotere woningen als woningen met een tuin buiten de stadskern, zijn ongelooflijk in trek nu. De prijzen van deze woningen zijn daarom ook veel gestegen, in vergelijking met afgelopen jaren.

Waar de vorige Vlaamse Bouwmeester, Leo Van Broeck, nog voor opteerde, is nu volledig van tafel geveegd. We willen en kunnen niet kleiner wonen en dat heeft de pandemie duidelijk gemaakt. Met drie kinderen in één slaapkamer slapen, lukte misschien nog, maar van zodra iedereen ook thuis les moet beginnen volgen, met elk zijn eigen toegang tot het internet, wordt het een andere zaak en zijn het vooral de meest kwetsbare gezinnen die het moeilijk krijgen.

Stad Gent had voor de pandemie al enkele strengere regels vastgelegd betreffende de woningbouw, waarbij ze in hun algemeen bouwreglement oppervlaktenormen vastlegden. Hiervoor gebruiken ze de normen in de sociale woningbouw, wat sowieso al het minimale is. Van Wesenbeeck ziet dat deze normering duidelijk nodig was en dit toont nu ook zijn nut door de pandemie. Ontwikkelaars vinden deze te streng, aldus Van Wesenbeeck, maar hij benadrukt dat de normen dezelfde zijn zoals in de sociale woningbouw en dat in de private woningbouw vroeger de oppervlaktes veel kleiner waren. “Ook bestuurders en private actoren komen hierop terug, hierin is er een kentering teweeg gebracht”.

Patricia Vanderbauwhede, die de Taskforce Wonen en Opvang trekt, zegt dat er nu nog geen duidelijke impact is van de coronapandemie op wonen en dat er ook nog geen structurele veranderingen zijn gekomen in de werking. Voor daklozen daarentegen is er veel gedaan om hen op te vangen en te helpen, zoals reeds vermeld. Het Gentse stadsbestuur zette reeds voor de pandemie grote stappen in het verwerven van een draagvlak voor ROOF, een huisvestgerichte aanpak voor het bestrijden van dakloosheid (afbeelding 2a en 2b). Tijdens de pandemie is deze aanpak reeds uitgetest geweest en heeft die zijn nut bewezen. “Eén initiatief ervan zal misschien een blijvend karakter krijgen waar daklozen die wat extra zorg nodig hebben, deze ook kunnen krijgen. Dit zijn een soort van zorgstudio’s met begeleiding, geïnstalleerd in het Leeuwenhof”, horen we van Elke Vervoort.

Afbeeldingen 2a en 2b. De aanpak van het ROOF project volgens de principes van Housing First

#### From managing homelessness...

##### Past policy



ROOF Final meeting Phase 1 - Housing and homelessness policy

11 February 2020

6

#### ... to ending homelessness...

##### New policy



ROOF Final meeting Phase 1 - Housing and homelessness policy

11 February 2020

7

De bedoeling hiervan is om een soort van Housing First principe toe te passen bij daklozen die al gedurende een lange periode dakloos zijn. Dit houdt in dat daklozen in plaats van in tijdelijke opvangplaatsen te verblijven, ze een permanente opvangplaats toegewezen krijgen om zo te beginnen vanuit een goede basis. Daarbij worden ze begeleid en stappen ze uit de overlevingsmodus om gestructureerd hun problemen aan te pakken.

#### BURGERINITIATIEVEN

Om dan toch veranderingen te kunnen invoeren en mensen te helpen, zet ORBIT vzw vooral in op burgerinitiatieven. Nils Luyten stelt dat het zeer moeilijk is om huisvesting te vinden voor grote gezinnen van meer dan 7 gezinsleden. Daarvoor kunnen deze mensen niet meer terecht bij de sociale huisvesting en zijn er andere wegen nodig om een gepaste woonst te vinden. Dit doen ze door ofwel rond te bellen en een soort van band tussen de verhuurder en de huurder op te bouwen. Een tweede manier is door een woonst door een vzw te huren en deze dan onder te verhuren aan het gezin. Ten derde kan men op zoek gaan naar leegstand en dit renoveren en gebruiken als tijdelijk verblijf, zoals project leegstand of de Woongift doen. Een vierde optie is door samen te werken met een coöperatieve. Dit betekent dat een wooncoöperatie een lening aangaat bij de bank met reeds ingezameld geld van het burgerinitiatief. De wooncoöperatie koopt met die lening een huis en dit verhuren ze aan het burgerinitiatief om het op zijn beurt te verhuren aan erkende vluchtelingen. Nils Luyten stelt vast dat dit de beste manier is om grote woningen te vinden voor grote gezinnen, hoewel er maar 3 zulke initiatieven bestaan.

## PUBLIEKE RUIMTE

“De nood aan publieke ruimte is zeer belangrijk en dat is wat ik denk dat de bestuurders vandaag ook inzien”. Daarbij verwijst Van Wesenbeeck naar de private buitenruimte, maar ook en vooral de direct aangrenzende publieke ruimte. Over het algemeen waren de andere geïnterviewden minder op de hoogte van de positie van de publieke ruimte tijdens de pandemie, de mogelijkheden of de beperkingen ervan. Vooral werd aangekaart dat de nieuwe groene plekken door velen zijn ontdekt en dat men meer buiten heeft gewandeld dan ooit te voren. Tevens is men er zich bewust van dat de private buitenruimte extreem belangrijk is geworden tijdens de lockdown en dat zien we in de stijgende prijs van woningen met een tuin.

Wat Pascal De Decker opmerkt is dat we nood hebben aan kwalitatieve groene ruimtes, maar tegelijkertijd stelt hij ook vast dat diegene die er het meeste nood aan hebben, diegene met de lagere inkomens, meestal op plekken wonen waar er minder kwalitatief groen is. “Als overheid moet je de grond in bezig hebben of je moet dat opleggen aan projectontwikkelaars. In het eerste geval zien we dat overheden bij ons heel weinig grond in bezit hebben. In het tweede geval, dus wanneer je het vraagt aan private ontwikkelaars, betekent dit dat ze de prijs zullen opdrijven van het project. Hierdoor zal men ofwel hoger bouwen, ofwel zullen de appartementen kleiner worden, en laat dat nu iets zijn dat positief zal veranderen, het feit dat we kleiner zullen bouwen”.

Dit is een groot probleempunt als we weten dat groenruimtes zeer belangrijke plaatsen zijn voor kwetsbaren. Elke Vervoort: “De publieke ruimte wordt vaak gebruikt door kwetsbaren. Het zijn ontmoetingsplaatsen aangezien mensen in kwetsbare situaties vaak in eenzaamheid zitten. Deze mensen hebben veel steun aan lotgenotencontact, maar ook hulpverleners vinden in de publieke ruimte sneller de kwetsbaren. Dit botste op een onzichtbaarheid tijdens de lockdown”. Ook Rudi Van Landeghem ziet hoe moeilijk het is voor oudere bewoners om in die eenzaamheid te moeten blijven zitten. “Als ze ook maar even de mogelijkheid hebben om buiten elkaars klaagzang te aanhoren, heeft dit zeker een meerwaarde”. Philippe Van Wesenbeeck legde uit dat toen ze hun structuurvisie 2030 aan het opstellen waren, mensen uit het wijkgezondheidscentrum De Sleep mee in de denktank waren gestapt waardoor “er daar toen sterk de nood aan gezondheid en de link met beweging naar boven is gekomen. Het te voet gaan is in die groep toen sterk naar boven gekomen als iets zeer belangrijks. We hebben daar toen veel aandacht aan besteed en het begrip microcentraliteit en nabijheid uitdrukkelijk naar voren gebracht”.

Philippe Van Wesenbeeck concludeerde dat hetgeen stad Gent op vlak van stedenbouw en ruimtelijke ordening vóór corona percipieerde als doeltreffende stedenbouw, nu alleen maar herbevestigd is door de pandemie. Termen als microcentraliteit en nabijheid kregen de laatste jaren in Ruimte voor Gent, het ruimtelijk structuurplan van Gent, een prominente rol. Tijdens het interview legde Van Wesenbeeck enkele principes uit onder het motto ‘Werken aan een gezond Gent’.

*“Als we op de schaal van de buurt kijken, is het de bedoeling dat we streven naar microcentraliteit, ook in de 20e-eeuwse wijken want daar zal groei zitten. We moeten nadenken over het ruimtelijk rendement, wat betekent dat we niet mogen smossen met ruimte. Hieronder valt ook het combineren van functies. (...) Zo kunnen rond deze soort centra nieuwsoortige centrale plekken ontstaan. (...) Ook het nabijheidsprincipe is van zeer groot belang, namelijk dat je overal te voet of met de fiets naartoe kan. Wijkparken zijn daarin heel belangrijk omdat ze dicht in de omgeving liggen. Daarnaast is die nabijheid ook van zeer groot belang voor kwetsbare groepen. We moeten veel aandacht hebben voor de economie in de stad, zodat iedereen er kan geraken en mensen niet afhankelijk moeten zijn van een wagen om*

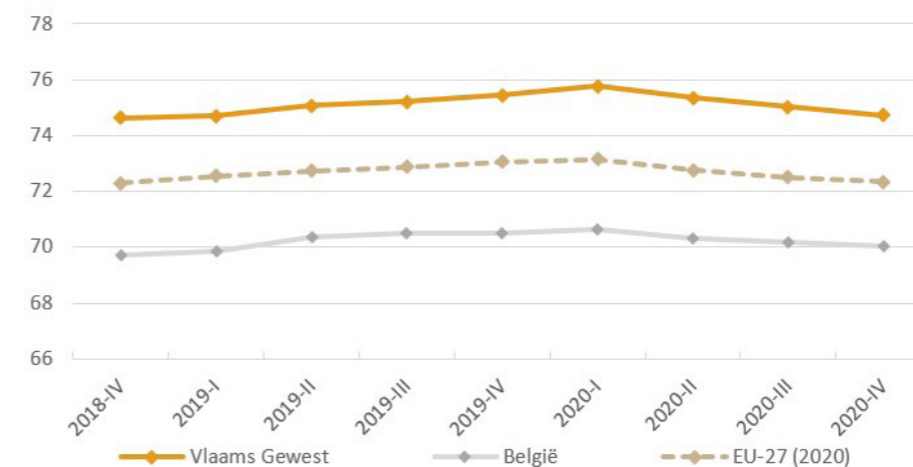
*een bepaalde job te verwerven. (...) Als we kijken naar in en tussen de wijken, moeten we fietsers en voetgangers op de voorgrond krijgen. Nadenken over het maken van interessante plekken die afgestemd zijn op de voetganger, aangevuld met grote groene linten en open groene ruimtes waar de fiets als leidraad kan dienen. (...) Dit is wat je nu tijdens corona ziet, dat de groene zones in de harten en de hoofden van de Gentenaren verworven zijn”.*

Al deze principes waren doelstellingen die al voor de coronapandemie waren opgesteld, maar nu eigenlijk sterker en misschien ook dwingender zijn geworden. Architectuur, maar vooral stedenbouw anticipeert vooral op wat komen zal, maar heeft daarom weinig onmiddellijke invloed. Wat nu door de pandemie duidelijk is geworden, is het feit dat we ons meer bewust zijn geworden van onze buitenruimte en dat dit een prominente plaats verdient in onze planning voor steden.

## HOOFDSTUK 2 welke structurele problemen legt corona bloot?

Het Steunpunt Werk verschaft ons cijfers met betrekking tot de economische toestand van ons land. Daarin zien we duidelijk dat er ten opzichte van andere kwartalen, geen grote veranderingen zijn teweeg gebracht door de aanhoudende coronacrisis. De werkloosheidsgraad in Vlaanderen steeg lichtjes tijdens de coronacrisis<sup>5</sup> (afbeelding 3) terwijl de werkzaamheidsgraad over dezelfde periode maar met 0,5% gedaald is<sup>6</sup> (Steunpunt Werk, 2021). Dit bevestigt ook Pascal De Decker tijdens ons interview. Hij stelt vast dat er weinig ontslagen zijn gevallen en dat we “hier gereageerd hebben zoals je van een welvaartstaat verwacht”, wat betekent dat de staat uitkeringen heeft betaald aan hen die hun werk (tijdelijk) zijn kwijtgeraakt (De Decker, persoonlijke communicatie, 4 december 2020). Aangezien deze cijfers de toestand zeer ruim bekijken, krijgen we geen correct beeld van wat er gebeurt bij de laagste inkomensgroepen. Het Steunpunt Wonen heeft daarom aan de hand van een consumentenenquête, uitgaande van de Universiteit van Antwerpen, bepaalde veranderingen in de arbeidssituatie proberen in kaart te brengen. De financiële toestand werd daarbij in verband gebracht met de woonsituatie en de effecten er van. Zo stelt Steunpunt Wonen vast “dat meer dan één op vijf Belgische huishoudens een inkomensverlies had van meer dan 10%. Meer dan één op drie huishoudens komt niet meer dan 3 maanden toe met hun huidig spaargeld” (Dreesen & Heylen, 2021). Ook Stefan Dhondt, hoofdmaatschappelijk werker bij het departement Samenleven en Welzijn van het OCMW Gent, ziet dat de coronacrisis zwaar toeslaat bij de bevolking. Zo is de getroffen doelgroep uitgebreid door de crisis. Hij stelt vast dat we ons al snel een archetype voorstellen van de mensen die financiële problemen ervaren, maar dat dit juist veranderd is. Het zijn niet langer enkel kwetsbare grote gezinnen, want ook straatmuzikanten, studenten of horecawerkkrachten klopten aan bij het OCMW. Zij zagen dit zelf ook niet aankomen (Dhondt, persoonlijke communicatie, 10 maart 2021).

Trendniveau werkzaamheidsgraad (%) | 20- tot 64-jarigen  
2018-IV tot 2020-IV | Vlaams Gewest, België, EU-27 (2020)

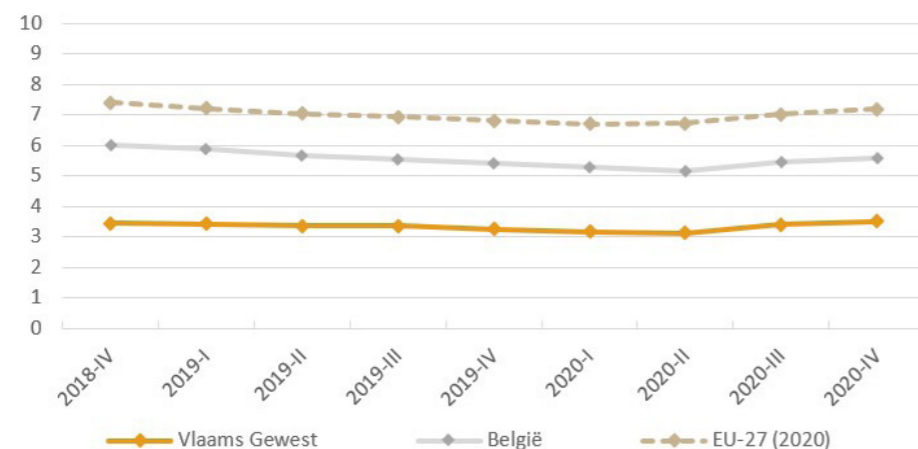


Afbeelding 3

5. 3,4% in het 3e kwartaal van 2019, 3,4% in het 3e kwartaal van 2020 en 3,5% in het 4e kwartaal van 2020

6. 75,2% in het 3e kwartaal van 2019, 75,0% in het 3e kwartaal van 2020 en 74,7% in het 4e kwartaal van 2020

Trendniveau werkloosheidsgraad (%) | 15- tot 64-jarigen  
2018-IV tot 2020-IV | Vlaams Gewest, België, EU-27 (2020)



Afbeelding 4

In hetgeen volgt onderzoek ik welke maatschappelijke problemen door de pandemie zichtbaarder zijn geworden, om van hieruit een ingang te vinden naar mogelijke structurele stedenbouwkundige en architecturale oplossingen.

## 2.1 Armoede en kwetsbaarheid

Een eerste aandachtspunt is financiële kwetsbaarheid en armoede. Hoewel het onderwerp al geruime tijd een programmapunt is bij overheden en politieke partijen, is de problematiek nogmaals op scherp gesteld. Niet verwonderlijk natuurlijk als de neveneffecten van de coronacrisis werk- en inkomstenverlies zijn, wetende dat reeds in 2019 bijna 15% van de Belgische bevolking in armoede leefde (Statbel, 2020).

De Koning Boudewijnstichting, een stichting die als motto heeft “samenwerken aan een betere samenleving”, maakte op 17 oktober, niet toevallig de Werelddag van Verzet tegen Armoede, enkele cijfers bekend van vaststellingen van armoedeorganisaties tijdens de coronacrisis. Zo stellen 67% van de organisaties vast dat de problemen van mensen in armoede verergerd zijn door de coronacrisis. Enerzijds gaat armoede in deze gevallen gepaard met sociaal isolement, verzwakte mentale gezondheid en familiale spanningen. Anderzijds zijn de cijfers betreffende geen toegang hebben tot voedsel (73%) en hygiëne (35%) ook zeer dramatisch. Ook zichtbare als verborgen dak- en thuisloosheid is toegenomen met respectievelijk 25 en 29% (Persbericht KBS, 2020). In de media, maar ook in persoonlijke kringen worden financiële problemen aangekaart. In de volgende puntjes bespreek ik hoe armoede nog tastbaarder is geworden tijdens de pandemie.

## i. OCMW bijstand

Het meest directe en effectieve aanspreekpunt bij maatschappelijke problemen is zonder twijfel het OCMW en dat is tijdens de coronapandemie nog maar eens duidelijk geworden. Zo is het dat sinds de corona uitbraak meer mensen een beroep deden op de diensten van het OCMW volgens bevragingen van UAntwerpen, UGent en KU Leuven (Knack, 2020). De aangevraagde hulp had vooral te maken met voorschotten op uitkeringen, voedselhulp en ondersteuning bij eenzaamheid. Zo zijn er mensen die door het statuut van tijdelijke werkloosheid maar 70 procent uitbetaald krijgen van hun loon, wat soms zelfs minder is dan het minimumloon. Het nieuwe cliënteel dat aanklopt bij het OCMW zijn mensen die daar geen recht op hebben zoals flexi’s, mensen die werken met dagcontracten en stagiairs (Peuteman, 2020).

In het interview met Stefan Dhondt, hoofdmaatschappelijk werker bij het departement Samenleven en Welzijn van het OCMW Gent, werd deze tendens bevestigd. “Er worden veel doelgroepen niet bereikt door ons. We zijn daar altijd wel van bewust, maar nu is deze doelgroep heel snel heel zichtbaar geworden”, aldus Stefan Dhondt. “Vanaf eind maart werden we geconfronteerd met mensen die ook zeer kwetsbaar zijn, en dat is heel divers! Je hebt mensen met een precair verblijf, die op zich wel wat werkjes aan elkaar kunnen rijgen en die zo hun hoofd boven water kunnen houden. Ze krijgen daarnaast een gezinsbijslag en wonen, misschien niet kwaliteitsvol, maar wonen wel. En plotseling zien ze stuk voor stuk die inkomens wegvallen en kunnen ze hun huur niet meer betalen” (Dhondt, persoonlijke communicatie, 10 maart 2020). Het OCMW kijkt dan of de persoon in kwestie een vervangingsinkomen toegewezen kan krijgen en ze helpen daarnaast met het uitputten van de rechten zoals een aanvraag indienen voor een werkloosheids- of ziekte-uitkering. In sommige gevallen neemt het OCMW ook de huishuur ten laste, maar enkel als er geen uitstel van betaling mogelijk is (Dhondt, persoonlijke communicatie, 10 maart 2020). “Tijdens de coronapandemie zijn er ook enkele lokale initiatieven ontstaan rond bijvoorbeeld het dichten van de sociale kloof. Vanuit OCMW Gent hebben we 2.500 laptops die afgeschreven waren van Digipolis, terug opgeknapt en ter beschikking gesteld van onze cliënten”.

## ii. Middenveldorganisaties en burgerinitiatieven

Een andere parameter die ons vertelt hoeveel mensen er in nood zijn, is de ondersteuning van middenveldorganisaties en burgerinitiatieven. Deze hebben tijdens de coronacrisis de nodige hulp aangeboden aan kwetsbare stedelingen, gaande van voedselbedelingen en taalondersteuning tot het aanbieden van een knipbeurt. In Gent is er het ‘Solidariteitsfonds voor moeilijke tijden’ opgericht waarbij 13 organisaties de krachten gebundeld hebben en zo zorgden voor een opvangnet voor de meest kwetsbare stedelingen<sup>7</sup>. Het sociaal beleid van de stad Gent ondersteunde dit initiatief, samen met het OCMW. Dat dit ondersteund werd door de lokale overheid is zeker geen overbodige luxe. Zo blijkt dat er sinds de coronacrisis maar liefst 15% meer Gentenaren afhankelijk zijn geworden van hulpinstanties (Salumu, 2020). Zowel voedselhulp als materiële hulp zorgen er zo voor dat de mensen hun geld kunnen gebruiken om de huur te betalen. “De Stad maakte extra middelen en personeel vrij – goed voor een bedrag van minstens 100.000 euro verspreid over twee jaar.” (Salumu, 2020).

Een kritische noot hieromtrent lees je bij Geertje Franssen, beleidsmedewerker bij Samenlevingsopbouw Oost-Vlaanderen vzw, in het magazine Samenleving & Politiek (Franssen, 2020). In het artikel *Het virus genaamd solidariteit* schrijft Franssen enkele bedenkingen vanuit haar eigen werkveld. Zo stelt ze vast dat de impact van de coronacrisis op de meest kwetsbare mensen zeer groot is en dat ze als opbouwwerkers hun uiterste best doen om toch maar op

7. Zie verder onder DEEL TWEE 3.2 Steun door middenveldorganisaties en burgerinitiatieven.

een creatieve manier dicht bij de mensen te geraken. Solidariteit heeft het de laatste tijd voor het zeggen gehad, waarbij vrijwilligers en organisaties samenwerkten om zij die het nodig hebben, te bereiken. Het is een goeie en efficiënte manier om op hulpkreten van kwetsbaren in te spelen. Ze stelt in haar artikel:

“Wat dikwijls als een bedreiging gezien werd, burgers die de samenleving van onderuit vormgeven met participatieve en politiserende projecten, wordt nu plots een noodzakelijke meerwaarde om de samenleving in deze coronacrisis structuur en een solidaire ruggengraat te geven. Maar er is een b-kant aan dat plaatje. Het is voor de overheid té gemakkelijk wanneer burgers het overnemen. We mogen best scherp zijn voor de politici en partijen die al jaren zwaar besparen op gezondheid, welzijn, basiswerk en alles wat in onze samenleving weerloos maar van grote waarde is, maar nu wel applaudisseren voor onze helden en witte lakens uit het raam hangen.” ... “Maar in de wereld na corona kan het hier niet bij blijven. Dat burgerinitiatieven hun werking snel en breed uitrollen bewijst hoe groot de nood is aan solidaire structuren, diep ingebed in volkswijken en woonbuurten”.

Ze stelt vast dat het niet allemaal op de schouders van de hulpinstanties kan en mag belanden. De overheden zijn moreel verplicht om middenveldorganisaties en burgerinitiatieven te ondersteunen, zowel financieel, materieel als administratief, want zij begrijpen de problematieken het best van al. “*Niet besparen, maar investeren*” is hopelijk de les die getrokken is uit de crisis.

### iii. Dakloosheid

Een belangrijk punt dat enkele geïnterviewden aanhaalden was de dak- en thuislozenproblematiek. Het was immers moeilijker dan anders om te overleven op straat, stelde Rudi Van Landeghem vast. Niet alleen moesten daklozen zien te overleven op straat, daarbovenop moesten ze zich ook zien te beschermen tegen het virus, wat zonder middelen quasi onmogelijk is. In Gent hebben daarom middenveldorganisatie geld ingezameld voor de aankoop van voedselbonnen, vertelt Van Landeghem (Van Landeghem, persoonlijke communicatie, 4 december 2020). Elke Vervoort voegt er aan toe dat de coronapandemie vooral een invloed heeft gehad op de daklozenwerking. Het contact met de hulpverleners viel heel snel weg doordat de werkvorm helemaal veranderd was (Vervoort, persoonlijke communicatie, 3 december 2020). De pandemie maakte vooral de onzichtbare dakloosheid zichtbaar. Plaatsen waar sofaslapers<sup>8</sup> terechtkonden vielen weg en meer mensen belandden op straat (Vervoort, persoonlijke communicatie, 3 december 2020).

#### DAKLOZENTELLING

In oktober 2020 werd er door de Koning Boudewijnstichting, KU Leuven en Universiteit de Liège een daklozentelling georganiseerd in enkele steden, waaronder ook Gent. Zo weten we nu dat er in Gent 1.472 volwassen dak- en thuislozen zijn, waaronder veel verdoken daklozen. “Behalve in Luik slaapt tussen de 26,8 en 38,4% van deze mensen tijdelijk bij familie of vrienden. Dat zijn de zogenoemde sofaslapers. Je hebt ook mensen die slapen in kraakpanden, auto’s en garages, of in opvangcentra. Dan heb je nog personen die bijna een instelling kunnen verlaten zonder woonoplossing en mensen die dreigen uit huis gezet te worden. Door samen te werken met tal van organisaties en vrijwilligers hebben we die verdoken thuisloosheid kunnen opsporen”, aldus Koen Hermans, professor aan de KU Leuven en expert in het realiseren van daklozentellingen in een interview met VRT Nieuws (Vanmeldert, 2021). Daarbovenop zijn er ook veel kinderen geteld, zo’n 401 in Gent, hoewel Evelyn Huughe, coördinator van de vzw Een Hart voor Vluchtelingen Gent, dit een onderschatting

8. Sofaslapers zijn dakloze mensen, meestal jongeren, die tijdelijk kunnen logeren bij familie of vrienden.

noemt. “En dan zijn er nog 312 kinderen die niet in die cijfers worden meegenomen omdat een van hun ouders wel nog een vaste verblijfplaats heeft” (Peuteman, 2021). Woongift Gent heeft ondertussen genoeg geld om een bouwvallig pand te renoveren en dit ter beschikking te stellen van de jongeren als alternatief voor een woning, waar ze ook begeleiding aangeboden krijgen, hoewel dit nog steeds niet voldoende opvangcapaciteit is (Van Landeghem, persoonlijke communicatie, 4 december 2020).



Atbeelding 5. Zorghotel het Leeuwenhof in Drogen zal nog voor minstens 1 jaar lang daklozen onderbrengen.

#### DAKLOZENOPVANG

In het begin van de epidemie (eind maart) had de stad Gent beslist om naast de reeds bestaande opvangcapaciteit, nog extra plaatsen te voorzien. Zo werden er 3 hostels, een zorghotel en twee extra inloopcentra, naast de reeds bestaande twee, in gebruik genomen (Persruimte Gent, 2020c). De teller van het totaal aantal bedden kwam zo op 100 te staan, terwijl er normaal gezien ruimte is voor 120 plaatsen in de bestaande twee inloopcentra als de coronamaatregelen niet toegepast moeten worden. “Om de daklozenopvang deze winter coronaveilig te organiseren, is de Stad Gent op zoek gegaan naar een grotere locatie als alternatief voor de twee inloopcentra. Het ICC sprong in de bres: overdag en ’s avonds kunnen daklozen er terecht voor een maaltijd en douche. ’s Nachts zijn er 100 bedden beschikbaar op 3 andere locaties in de stad”, zo klinkt het artikel op de website van de stad Gent (Persruimte Gent, 2020b). Van 16 november tot 28 maart werd zo de hulp voor daklozen geconcentreerd in het ICC, waarbij zeker 70 mensen er tegelijkertijd konden zijn, wat een verdubbeling betekent in vergelijking met de vorige inloopcentra. Het aantal bedden bleef wel nog steeds beperkt tot een 100 tal (Matthys, 2021a).

Tijdens de coronacrisis hebben gemeenten getoond hoe snel er soms alternatieven op tafel kunnen komen. Zo heeft de stad Gent in het begin van de crisis het zorghotel Het Leeuwenhof ter beschikking gesteld van daklozen. 17 daklozen konden daar verblijven, waarbij 85% een vaste woning gevonden heeft, klinkt het van Rudy Coddens aan HLN (Matthys, 2021b). 17 is natuurlijk niets in vergelijking met wat de telling heeft aangetoond. Maar het is een mooie glimp op wat er kan gerealiseerd worden of hoe alternatieven kunnen aangeboden worden in tijden van crisis.

## 2.2 Gezondheid en woonkwaliteit

Met de coronapandemie werd het thema gezondheid opnieuw een *hot topic*, en dit op veel verschillende domeinen. Een gezondheids crisis brengt dit onderwerp met zich mee, zowel bekeken vanuit de medische kant van het verhaal, alsook alles wat daar indirect mee verbonden is. Zowel vanuit de vraag hoe we hierin verzeild geraakt zijn, alsook hoe dit in het vervolg te voorkomen is. Er werden maatregelen en crisiswetten ingevoerd om ons te helpen het virus te overwinnen, *blijf in uw kot* werd daarvoor de slagzin. De medische kant van het coronaverhaal laat ik voor wat het is en bespreek liever gezondheid in relatie tot de woonkwaliteit bij zowel eigenaars als huurders.

Steunpunt Wonen heeft op basis van de analyse van de Grote Coronastudie van de Universiteit van Antwerpen, een eigen analyse gemaakt over de impact van de crisis op de woonsituatie van Vlamingen. Daarin werd het volgende vastgesteld: “Tot slot zijn de woning en de kwaliteit daarvan tijdens een pandemie des te belangrijker geworden. Problemen met de kwaliteit of de grootte van de woning kunnen tijdens de COVID-19 crisis uitvergroot worden, gegeven dat in een lockdown huishoudens een groter deel van de tijd in de woning spenderen”. Door de lockdown die mensen verplichtte thuis te blijven, botsten velen op de limieten van de woning en het gebrek aan ruimte ervan. “Dit komt vooral voor bij respondenten met jonge en grote gezinnen alsook werklozen en thuiswerkers. Het type woning is de belangrijkste voorspeller voor dergelijke problemen, maar we vinden ook dat wonen in een centrumstad deze problemen ietwat vergroot”, concludeert het Steunpunt Wonen in hetzelfde analyserapport (Dreesen & Heylen, 2021). Door de hoge huurprijs van 3- en meer slaapkamerwoningen zijn kwetsbare gezinnen ook genoodzaakt kleiner te wonen, wat benoemd wordt met de term *overbewoning*. Op de website van Wonen Vlaanderen lezen we volgend gegeven: “Als een woning door een te groot aantal personen wordt bewoond, waardoor er veiligheids- en gezondheidsrisico’s of onmenswaardige levensomstandigheden ontstaan, dan kan deze overbewoond worden verklaard. De procedure om een woning overbewoond te verklaren is in grote mate gelijk aan de procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring” (*En Wat Bij Overbewoning?*, n.d.)

### VERBOUWINGEN

Een jaar lang in je kot zitten resulteert dus logischerwijs in een grotere focus op je nabije leefomgeving, zodoende dat de Vlaming massaal aan het verbouwen geslagen is. Zoals in de discoursanalyse aangehaald, stelde Philippe Van Wesenbeeck, diensthoofd Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning Stad Gent, vast dat de stedenbouwkundige aanvragen in Gent helemaal de coronacurve volgen, waarmee bedoeld wordt dat de momenten van strenge lockdown overeenkomen met meer verbouwingsaanvragen. “Alle vragen, duizenden per maand, volgen perfect de lockdown. In de zomer wat minder en nu (december 2020) zijn we helemaal verdronken, waarbij we sommige dagen tot 200% meer aanvragen hebben” (Van Wesenbeeck, persoonlijke communicatie, 21 december 2020). Ze proberen daar nu vat op te krijgen en vermoeden dat er twee redenen zijn. Ten eerste is er de groei van de stad. Alsmear meer mensen betekent ook alsmear meer aanvragen voor bouwprojecten. En ten tweede is er

het effect van de woonbonus. Door de afschaffing ervan in 2020 heeft deze ervoor gezorgd dat er in de jaren ervoor veel woningen gekocht zijn geweest en dat deze nu verbouwd worden. Daar komt nog bij dat de meeste mensen ook ondervonden hebben wat het betekent om in de warmte thuis te zitten en meer tijd hadden om over hierover na te denken, waardoor de aanvragen in verband met renovatie en het isoleren van de woning populair zijn geworden. Van Wesenbeeck benadrukt ook de link tussen stedenbouw, vastgoed en de spaarboekjes. “Er staat 300 miljard op de spaarboekjes en dit wordt vooral in vastgoed gestoken als investeringsobject. In het laatste jaar is er nog 22 miljard bij gekomen en ik ben zeker dat dit nu wordt gebruikt voor al die aanvragen en verbouwingen.” (Van Wesenbeeck, persoonlijke communicatie, 21 december 2020).

### NOODKOPERS

Thuis geconfronteerd worden met de nodige werken en daar eventueel de tijd, maar er vooral het geld voor hebben, is niet vanzelfsprekend voor iedereen. Zoals eerder aangehaald, werkt deze coronacrisis als uitvergroter van de reeds bestaande maatschappelijke problemen, waaronder ook de ongezonde thuissituatie van kwetsbare doelgroepen, als ook zij genoodzaakt zijn om in hun kot te blijven. Hoewel bijna 80% van de Vlamingen huiseigenaar is, betekent dit niet dat deze 80% er warmpjes bijzit. Zo’n 4% hiervan is noodkoper of noodeigenaar. Noodkoper zijn betekent dat men een goedkope en meestal vervallen woning koopt uit noodzaak omdat dit voordeliger is dan huren maar niet het geld heeft om de eigen woonsituatie te verbeteren. Een noodeigenaar is iemand die bij aankoop nog geen financiële problemen heeft, maar deze later ontwikkeld door bepaalde omstandigheden zoals een echtscheiding of ontslag (Annemie Morbee & Klaas Maes et al., 2016). De coronacrisis heeft zoals besproken vooral financiële gevolgen voor de lagere inkomensgroepen. Hoewel deze noodeigenaars bij inkomensverlies door de crisis een beroep konden doen op een uitstel van betaling van hun hypothecair krediet, zijn er nog steeds geen middelen om de woonkwaliteit van de woning te verbeteren. *Dampoort KnapT OP!*, een project dat ontstaan is als pilootproject om kwetsbare huiseigenaars te ondersteunen in de renovatie, en terzelfdertijd verbetering, van de eigen woonsituatie, nam hieromtrent poolshoogte en schiep een kader voor een structureel beleid<sup>9</sup>.

### ONGEZONDE WONINGEN OP DE PRIVATE HUURMARKT

*“De kwaliteit van de woningen op de eigenaarsmarkt is anno 2018, net zoals in het verleden, beter dan op de huurmarkt. Het aandeel woningen met vochtproblemen, alsook deze van slechte tot zeer slechte staat en deze met een gebrek aan ruimte is er opmerkelijk lager dan op de huurmarkt. Het aandeel woningen van goede staat is er remarquabel hoger. Er blijft, met andere woorden, een aanzienlijk segment slechte woningen op de huurmarkt”* (Heylen & Vanderstraeten, 2019).

Dit lezen we als conclusie over de kwaliteit van de woningen in het woononderzoek van 2018 door het Steunpunt Wonen. Dat er al langer problemen zijn op de private huurmarkt, is geen geheim. Zo documenteerde ook Pano recentelijk in een reportage de problemen van betaalbaarheid en woonkwaliteit op de private huurmarkt. Kwaliteitsproblemen zoals insijpelend vocht met natte muren, vochtplekken en schimmels tot gevolg, kapotte boilers, het ontbreken van verwarming of dubbele beglazing zijn daarbij veelvoorkomend.

Wat in theorie een vermijdbaar of oplosbaar probleem lijkt, is in de praktijk niet altijd even simpel. Een schets van de situatie en de positie van de bewoners is daarbij nodig. Het gaat vooral om mensen met een zwak socio-economisch profiel, waaronder eenoudergezinnen, jongeren uit de bijzondere jeugdzorg en mensen met een vervangingsinkomen (Hubeau, 2018). Velen van hen hebben recht op een sociale woning, maar staan al jaren op de wachtlijst en moeten daarom noodgedwongen huren op de private huurmarkt, waar de laagste

9. Zie verder onder DEEL VIJF 2.1 *kwaliteitsverbetering eigendomssituatie*.

huurprijzen nog steeds te hoog zijn en de kwaliteit gebrekkig is. Verhuizen lijkt dan een logische oplossing voor de kwalitatieve problemen, maar ook dat is niet vanzelfsprekend. “Te veel mensen wonen in barslechte omstandigheden. Verhuizen lukt niet omdat ze botsen op hoge huurprijzen. En als ze een andere plek vinden dan vangen ze soms bot omwille van hun achtergrond. Ze hebben geen andere keuze dan te blijven wonen in hun slecht huis”, aldus Joy Verstichele van het Vlaamse Huurdersplatform aan sociaal.net (Bogaerts, 2019).

#### HET AANKLAGEN VAN DE WOONKWALITEIT

Een mogelijkheid om een verhuurder te wijzen op zijn nalatigheid om de woning kwaliteitsvol te verhuren, is hem in gebreke stellen. De woning moet namelijk voldoen aan de minimale kwaliteitseisen vooraleer deze verhuurd kan worden. In werkelijkheid wordt dit nauwelijks gedaan. Kwetsbare huurders die aan lage marktprijzen een woning huren, voelen zich meestal afhankelijk van de ‘goodwill’ van de verhuurder. Deze heeft immers de mogelijkheid om de huurprijzen te laten stijgen, wat de huurder zijn woning kan kosten. Het omgekeerde is zelfs eerder waar. Er zijn tal van gevallen waarbij de zwakkere positie van de huurder misbruikt wordt door de verhuurder om betalingsproblemen gerechtelijk te sanctioneren. De Brusselse Bond voor het Recht op Wonen heeft hierover een studie gestart waarbij verschillende gerechtelijke cases gedocumenteerd werden om de aard van het probleem scherp te stellen. Zo kwamen er enkele opmerkelijke vaststellingen naar boven waaronder het feit dat het overgrote deel van de huurgeschillen betrekking heeft op huurachterstal en uithuiszettingen (Dumont et al., 2020). Daarbij is het zo dat voor 93% van de gevallen de verhuurder de initiatiefnemer is en bijna 9 van de 10 eist deze de betaling van de onbetaalde huur (Dumont et al., 2020). Daarbovenop eist de verhuurder 3 op de 4 keren ook nog eens een uithuiszetting. De helft van de keren komt de huurder niet eens opdagen op de



Afbeelding 6. De studie van de Brusselse Bond voor het Recht op Wonen met een aanklacht op het sanctioneren van de huurder omwille van wanbetaling, terwijl het werkelijke probleem zich situeert bij de ontoereikendheid van de woningkwaliteit op de private huurmarkt.

hoorzitting, wat betekent dat het vonnis bij verstek wordt uitgesproken ten voordele van de aanvragen, de verhuurder in dit verhaal (Dumont et al., 2020). De redenen waarom de huurder niet aanwezig is zijn heel divers. Dit kan komen omdat de persoon in kwestie geen weet had van de hoorzitting<sup>10</sup>. In andere gevallen is het omdat de huurder een gevoel van onmacht ervaart en veronderstelt dat hij niets kan veranderen aan de rechtspraak, wat voor het merendeel van de cases niet het geval is (Dumont et al., 2020). De Brusselse Bond voor het Recht op Wonen wilde met het onderzoek vooral aantonen wat de problemen zijn binnen deze rechtspraak. Het is namelijk zo dat de geschillen te maken hebben met de huurachterstand van de huurder, terwijl er meer aan de hand is. Deze huurachterstanden stapelen zich niet op omwille van intentionele bedoelingen, maar zijn een symptoom van de onbetaalbaarheid van private huurwoningen. De meest kwetsbare huurders huren een woning niet met het oog op kwaliteit, maar eerder om een dak boven het hoofd te hebben. Bij deze goedkope woningen is de woonkwaliteit meestal zo slecht, dat ze zelfs niet op de markt mogen verhuurd worden. Toch wordt in dergelijke rechtszaken niet de verhuurder aangeklaagd, maar wel de huurder omwille van de huurachterstanden. Doordat de aangeklaagden meestal niet de moed hebben om op dergelijke rechtszaken aanwezig te zijn, wordt de woonkwaliteit niet aangekaart en spreken de rechters het vonnis uit ten voordele van de aanklager. Een vicieuze cirkel die dringend dient verbroken te worden.

Het probleem ligt bij de te hoge huurprijzen voor ongezonde huurwoningen die sowieso op de markt verhuurd raken, de onwil van sommige verhuurders om de woning te renoveren en de onwetendheid van de huurders over hun rechten. Velen durven een directe confrontatie met de verhuurder in verband met de woningkwaliteit niet aan door de kans om op straat gezet te worden maar zelfs bij eigen initiatief om een kwaliteitscontrole van de woning te laten uitvoeren, bestaat de mogelijkheid op een onbewoonbaarheidsverklaring en staan ze ook op straat. In het hoofdstuk over de kwaliteitsverbetering van huisvesting gaan we verder in op hoe dit aangepakt zou kunnen worden.

### 2.3 Betaalbaarheid woningmarkt

Een derde structureel probleem dat de coronacrisis benadrukt, en tevens ook de hoofdzaak van de huisvestingscrisis, is de betaalbaarheid ervan. Het gebrek aan kwaliteit in het onderste segment van de private verhuurmarkt en de onwil van sommige verhuurders om daar iets aan te veranderen, hangt meestal samen met de vraagprijs van de woning. De goedkoopste huurwoningen worden gehuurd door kwetsbare stedelingen die genoodzaakt zijn meer te betalen dan wat voor hen haalbaar is en ze zijn op deze manier afhankelijk van de ‘goodwill’ van de verhuurder. Ze hebben namelijk de keuze om ofwel het gebrek aan kwaliteit van de woning te accepteren, ofwel de verhuurder hierover aan te spreken en een verbetering te eisen, risico lopend op een verhoging van de huur of nog erger, een uithuiszetting. Daarnaast worden ook de voorwaarden van immokantoren alsnog strenger, merkt de Woonwijzer op (Vanderbauwhede, persoonlijke communicatie, 30 november 2020). Immokantoren hantieren de onbeschreven 30% regel waarmee bedoeld wordt dat de huishuur niet meer kan bedragen dan 30% van het inkomen van de huurder (Vanderbauwhede, persoonlijke communicatie, 30 november 2020). Kwetsbare huurders worden bijgevolg niet alleen uit noodzaak verplicht om op de private huurmarkt te huren, ze worden ook nog eens gediscrimineerd in de zoektocht naar een woning door hun lage inkomsten.

Zoals reeds besproken, zijn het vooral de verhuurders die juridische stappen ondernemen door de huurachterstal die huurders oplopen, hoewel het probleem van de kwaliteit van de

10. Verhuurders onderscheppen de post van de huurder om ervoor te zorgen dat de aangetekende brief niet terecht komt.

woningen niet of nauwelijks besproken wordt. De gezondheidscrisis veroorzaakt daarbovenop ook nog eens een financiële verslechtering van de situatie van kwetsbare huishoudens, die onmiddellijk verrekend wordt in de betaalbaarheid van de woonst. Zo concludeert het Steunpunt Wonen in hun analyse van de Grote Coronastudie dat “de twee meest kwetsbare segmenten op de woningmarkt, private en sociale huurders, sterk oververtegenwoordigd zijn in de zwaarst getroffen sectoren in de arbeidsmarkt.” ... “Daarnaast kan die economische schok mogelijk een effect hebben op de woonzekerheid van Vlaamse huishoudens. In bepaalde gevallen kan de precare situatie van huishoudens leiden tot een hoger risico op dakloosheid” (Dreesen & Heylen, 2021). “Van de huurders zonder betalingsmoeilijkheden heeft meer dan 80% geen verandering van de arbeidssituatie ervaren tijdens de crisis. Bij de huurders met betalingsmoeilijkheden is dat minder dan de helft. Een groot aandeel van die groep is technisch werkloos geworden (28%), gevolgd door een gesloten eigen handszaak (10%) en werkloosheid (8%)” (Dreesen & Heylen, 2021).



## HOOFDSTUK 3 bestaande steunmaatregelen op vlak van huisvesting

Uit de interviews kwam vooral het verbod op uithuiszettingen naar boven als goed getroffen maatregel. Wel werd er aangehaald dat deze maar van tijdelijke aard was en tevens nu terug ingetrokken is. Een aanbeveling zou daarom kunnen zijn om dit verbod door te trekken tot de crisis effectief ‘over’ is. Nu werden verhuurders in Gent aangespoord om uit *goodwill* te onderhandelen met de huurder om een uithuiszetting tegen te gaan. Daarnaast werden de maatregelen betreffende de ondersteuning van daklozen vermeld, waaronder het collectief inloopcentrum het ICC in Gent en de attesten voor daklozen om zich buiten te begeven. Rudi Van Landeghem, voorzitter Woongift Gent vzw, benadrukte dat het sociaal Gents stadsbestuur zich op een zeer goede manier heeft ingezet om de meest kwetsbare stedelingen bij te staan. Ook de middenveldorganisaties en burgerinitiatieven in Gent hebben hun uiterste best gedaan om zoveel mogelijk geld in te zamelen om mensen in nood te helpen. Pascal De Decker concludeerde dat de overheid gereageerd heeft zoals je in een welvaartstaat zou verwachten, namelijk dat ze uitkeringen hebben betaald aan diegene die inkomensverliezen hebben geleden. Eerst overloop ik de maatregelen uitgevaardigd door de overheid om mensen tegemoet te komen op vlak van wonen. Vervolgens bekijken ik hoe burgerbewegingen en middenveldorganisaties in Gent kwetsbare inwoners hebben ondersteund en waar specifiek nood aan was.

### 3.1 Steunmaatregelen vanuit de overheid op vlak van wonen

#### i. Federale overheid

**Uitstel van betaling van het hypothecair krediet voor diegene van wie het inkomen weggevallen is door de pandemie.** (initieel max 6 maanden, maar werd verlengd tot maart 2021).

#### ii. Vlaamse overheid (Protocol Woningmarkt, 2020)

- 1) Het tijdelijk verbod op **uithuiszettingen** omwille van de coronavirusmaatregelen (vanaf 27 maart 2020 tot en met 17 juli 2020) (Omzendbrief Betreffende Het Tijdelijke Verbod Op Uithuiszettingen Omwille van de Coronavirusmaatregelen, 2020)
- 2) Private huur: **De huurder moet steeds de huurprijs blijven betalen.** *Omwille van de bijzondere omstandigheden is het echter aangeraden dat (...) de verhuurder zich soepel en menselijk opstelt.*  
Private huur - huurwaarborglening: *Vlaams Woningfonds kent op vraag van de ontlener een uitstel van betaling toe indien de inkomsten van de ontlener dalen ten gevolge van de coronacrisis.*  
Private huur – einde van de huurovereenkomst: *De huurder kan de verlenging van de huur overeenkomst vragen wegens buitengewone omstandigheden via de standaardprocedure (art 11 Woninghuurwet)<sup>11</sup>.*  
Private huur – huursubsidie: *Er wordt afgeweken van de voorwaarde dat de bewoner in de woning moet wonen op de datum van de ongeschikt-, overbewoond- en/of onbewoonbaarverklaring als het noodzakelijke contact met de bewoner en de andere bij de woning kwaliteitsprocedure betrokken actoren niet kan doorgaan met inachtnaam van de toepasselijke veiligheidsmaatregelen.*  
Private huur – inschrijving domiciliemaatschappij: *De teller van de termijn om zich uiterlijk 9 maanden na de aanvraagdatum in te schrijven bij een domiciliemaatschappij wordt bevroren gedurende de periode tijdens dewelke de code rood geldt.*

11. Maar blijkbaar is dit niet in werking kunnen treden in code rood doordat er geen nooddecreet bestond (Huurdersblad, 2020f).

Private huur – indienen aanvragen huursubsidie: *De termijn om aanvragen in te dienen wordt verlengd van 9 naar 12 maanden. Geldt over het hele grondgebied zodra code rood in een regio van toepassing is.*

Private huur – stopzetting huursubsidie: *De teller van de termijn waarbinnen de aanvrager die na een nieuwe verhuis niet langer ingeschreven is bij een domiciliemaatschappij, zich alsnog in regel moet stellen, wordt bevroren gedurende de periode tijdens dewelke de code rood geldt.*

Private huur – transitwoning, verhuizen binnen 6 maanden: *Als de transitermijn van toepassing is op een aanvraag, wordt de teller hiervan bevroren gedurende de periode tijdens dewelke de code rood geldt.*

Private huur – vier jaar ononderbroken inschrijving: *Met een onderbreking van de inschrijving die het gevolg is van een verhuis naar een huurwoning buiten het werkgebied van de oorspronkelijke domiciliemaatschappij wordt geen rekening gehouden voor zover de aanvraag zich binnen een periode van minder dan 9 maanden inschrijft in het inschrijvingsregister van een nieuwe domiciliemaatschappij. De termijn van 9 maanden wordt verlengd met een te bepalen periode of opgeschort tijdens de periode dat code rood van toepassing is.*

Private huur – stopzetting huurpremie: *Een huurpremie wordt in normale omstandigheden stopgezet wanneer de uitbetaling gedurende 9 maanden is opgeschort als gevolg van een verhuis buiten het werkgebied van zijn oorspronkelijke domiciliemaatschappij.*

*Deze termijn dient aansluitend op de verlenging van de termijn om zich herin te schrijven eveneens met een te bepalen periode te worden verlengd of er wordt gewerkt met een opschorting van de termijn gedurende de periode dat code rood van toepassing is.*

- 3) Studentenuur: **De huurder moet steeds de huurprijs blijven betalen.** *Omwille van bijzondere omstandigheden is het echter aangeraden dat, naargelang de concrete omstandigheden, de verhuurder zich soepel en menselijk opstelt, zeker wanneer de student door de coronamaatregelen gedurende een bepaalde periode geen gebruik maakt van het studentenverblijf.*
- 4) Sociale huur: **De huurder moet steeds de huurprijs blijven betalen.** *Omwille van bijzondere omstandigheden is het echter aangeraden dat, naargelang de concrete omstandigheden, de verhuurder zich soepel en menselijk opstelt. De huurder van een SHM kan een tussentijdse aanpassing van de huurprijs vragen wanneer zijn inkomen gedurende drie maanden met minstens 20% gedaald is ten opzichte van het referentieinkomen of het huidige inkomen dat voor de huurprijsberekening is gehanteerd<sup>12</sup>.*

Sociale huur – huurwaarborglening: *Het Vlaams Woningfonds kent op vraag van de ontlenaar een uitstel van betaling toe indien de inkomsten van de ontlenaar dalen ten gevolge van de coronacrisis (enkel relevant voor SVK's).*

Sociale huur – huurdersverplichtingen: *De huurder moet blijvend voldoen aan de eigendomsvoorwaarde. De termijn van 1 jaar om onroerend bezit te vervreemden kan verlengd worden wegens gegronde redenen. De sociale verhuurder beschouwt code rood als een gegronde reden. De huurder moet voldoen aan de taalkennisvereiste 1 jaar nadat men huurder is geworden. Huurders krijgen een uitstel van 1 jaar als de verhuurder bij controle vaststelt dat de huurder de opleiding nog niet heeft gestart of heeft kunnen afronden omwille van o.a. medische redenen of om dat een gepaste opleiding niet tijdig beschikbaar was. Code rood wordt eveneens beschouwd als een reden voor uitstel.*

Sociale huur – einde van de huurovereenkomst: *De huurder kan de verlenging van de huurovereenkomst vragen wegens buitengewone omstandigheden via de standaardprocedure. De huurder en verhuurder kunnen na de beëindiging van de huurovereenkomst een tijdelijke bezettingsovereenkomst sluiten.*
- 5) Sociale leningen – regelgeving besluit Vlaamse regering: *Er wordt betalingsuitstel verleend bij inkomensverlies door coronacrisis of ziekte.*

12. Dit werd later gecorrigeerd door Vlaams minister van Wonen Matthias Diependaele. De huurder kon onmiddellijk een huurprijsaanpassing aanvragen in plaats van eerst drie maanden inkomstenverlies te moeten lijden (Bollen, 2020).

### iii. Lokale Gentse overheid (Persruimte Gent, 2020a), (Stad Gent, 2020):

- 1) Op 17 april 2020 ontvingen 1.000 Gentse gezinnen met een leefloon 60 euro crisissteun. Dit was bedoeld om kosten die erbij kwamen, op te vangen.
- 2) Vanaf 1 mei zullen alle Gentenaren die in financiële problemen terecht komen, financiële steun kunnen aanvragen via het OCMW Gent, onafhankelijk van welk statuut die persoon heeft.
- 3) Om bij te staan in betalingsproblemen heeft OCMW Gent 60.000 euro bijkomend budget gekregen.
- 4) Kwetsbare huurders die op de wachtlijst staan voor een sociale woning gedurende een periode van minimum 2 en maximum 4 jaar en die daardoor net niet in aanmerking komen voor een huurpremie, worden door de stad Gent ondersteund doormiddel van een maandelijke huurpremie van 40 euro voor maximum 1 jaar lang. Daarvoor is in het totaal 1 miljoen euro voor voorzien.
- 5) Om mensen die dreigen hun woning te verliezen te ondersteunen, zal het aanbod tijdelijke huisvesting voor kwetsbare huurders uitgebreid worden. Er wordt een budget voorzien van 100.000 euro om leegstaande panden te renoveren en deze ter beschikking te zetten.
- 6) Om het aanbod SVK's en huuringent uit te breiden, wordt een extra personeelslid aangevraagd om verhuurders warm te maken om via deze weg te verhuren.

Hetgeen het meest opvalt is het verschil tussen de maatregelen voor eigenaars en huurders. België wordt sowieso al gekenmerkt door een hoog eigenaarschap in onroerend vastgoed, en dit wordt alleen maar meer ondersteund. Een “*uitstel van betaling van het hypothecair krediet voor diegene van wie het inkomen weggevallen is door de pandemie*” tegenover een “*de huurder moet steeds de huurprijs blijven betalen*” is het mooiste bewijs hiervan.

Ook Steunpunt Wonen *De impact van de COVID-19 crisis op de woonsituatie van Vlamingen* stelt enkele dingen vast omtrent de maatregelen die genomen zijn op de Vlaamse woningmarkt. Ten eerste is de enige maatregel op federaal niveau het uitstel van betaling van het hypothecair krediet. Sociale leningen daarentegen genoten een verlaging van de minimumrentevoet van 2% naar 1,6%. Daarnaast konden de maatschappijen een vermindering van de huurprijs toestaan aan huurders met een verlies van inkomen (Dreesen & Heylen, 2021).

Ten tweede is er geen verandering op de private huurmarkt opgelegd, behalve de mogelijkheid om de huurovereenkomst te verlengen. Een vermindering in huur voor personen die hun inkomsten door de coronacrisis zagen wegvallen, konden daarom niet rekenen op een wettelijk kader dat hen beschermde, tenzij tegen uithuiszettingen gedurende een bepaalde periode. Het Steunpunt Wonen stelt daarnaast vast dat er wel degelijk maatregelen waren voorgesteld om kwetsbare huurders tegemoet te komen met behulp van een coronatoelage. “Die toelage zou, alleszins tijdelijk, kunnen vormgegeven worden via een vervroegde toekenning van de Vlaamse huurpremies. Die worden normalerwijs toegekend aan private huurders die al meer dan 4 jaar ononderbroken op de wachtlijst staan voor een sociale huurwoning. Heylen (2019) berekende op basis van de Woon survey 2018 dat 248.900 huishoudens in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Bijna de helft van de private huurders geeft bovendien meer dan 30% van het inkomen uit aan het betalen van de huurprijs” (Dreesen & Heylen, 2021).

Wat de Vlaamse overheid daarentegen wel heeft ingevoerd, was het verbod op uithuiszettingen, hoewel dit maar van tijdelijke aard was. Dit ging in op 31 maart 2020 en liep tot en met 17 juli 2020 (Omzendbrief Betreffende Het Tijdelijke Verbod Op Uithuiszettingen Omwille van de Coronavirusmaatregelen, 2020). Het Huurdersplatform stelde, net zoals de VN-ambassadeur voor het recht op wonen, voor ze te verlengen met 6 maanden na de opschorting van de coronamaatregelen en deze tijd te gebruiken om een degelijk beleid te

voeren ter ondersteuning van huurders (Huurdersblad, 2020e). Aangezien dit niet werd ingevoerd schreven onder andere het Vlaams huurdersplatform, het Netwerk tegen Armoede en het CAW, samen met nog elf andere organisaties, om dit tenminste opnieuw in te voeren gedurende de winter om extra uithuiszettingen te vermijden. De CAW Groep-directeur Anita Cauters concludeert namelijk dat er dagelijks 30 gezinnen dakloos dreigen te worden. Ook hier werd geen gehoor aan gegeven, maar de minister zou wel vragen aan de rechtbanken om mild te zijn in dergelijke dossiers (Torbeyns, 2020).

Zoveel als de overheid de economie ondersteunt, zoveel wordt er gezwegen over betaalbare huisvesting. “Dus nee, regeringen doen niet genoeg om ons te redden. Hoeveel regeringen hebben tot nu toe de bevrozing van huurprijzen gesteund? Hoeveel regeringen hebben tot nu toe uitstel van huurbetalingen ondersteund? Sommigen hebben uitzettingen tijdelijk stopgezet. Maar als we bereid zijn om banken te steunen en als we nu ook huiseigenaren die moeite hebben om de vereiste betalingen te doen ondersteunen, moeten we ook bereid zijn om meer te doen om huurders te steunen die nu al met hoge huren geconfronteerd worden en moeite hebben om in hun levensonderhoud te voorzien”, constateert Manuel Aalbers, professor stedelijke en economische geografie aan de KU Leuven (Aalbers, 2021).

Zo stelt ook Marc Heughebaert dat “alle overheden van strategie moeten wisselen, willen ze effectief de betaalbaarheid binnen de woonproblematiek aanpakken. Ze moeten stoppen met de eigendomsverwerving financieel te ondersteunen ook op het lokale vlak. Het levert niets positiefs op en het versterkt alleen op termijn de vermogende middenklasse in Vlaanderen, die dat op zich niet nodig heeft” ... “Ze moeten een alternatief ontwikkelen voor de huursector want daar is de betaalbaarheid wel sterk in het geding” (Heughebaert, 2020). Dat dit zelfs tijdens de coronacrisis, waarbij de kwetsbare positie van huurders nog duidelijker is geworden, niet doorweegt in de besluitvorming van overheden, is geen positieve noot. Meer verregaande overheidsmaatregelen zouden dus op hun plaats zijn om huurders tegemoet te komen in de betaalbaarheid van hun woning.

Als we daarentegen kijken naar de uitgevaardigde beslissingen van de stad Gent, zien we een mooie focus om de meest kwetsbare inwoners. Een maandelijkse huurpremie, en eenmalige crisissteunpremie en bijkomend budget voor OCMW Gent tonen aan dat er weldegelijk aandacht gevestigd wordt op de doelgroep die in nood is. Een snelle en doelgerichte aanpak is hetgeen de coronacrisis eist. Maar hebben deze maatregelen ook veel te betekenen op lang termijn? Tijdens de afgenomen interviews bleken de geïnterviewden op de hoogte te zijn van de mogelijke problemen op vlak van huisvesting en dakloosheid die zich zouden stellen nadat de gezondheids crisis opgelost zou zijn. De maatregelen daarentegen lijken deze problematiek amper te benaderen, hoewel er weldegelijk kansen liggen voor de lokale overheid om hierop in te spelen.

### 3.2 Steun door middenveldorganisaties en burgerinitiatieven

Ondanks het feit dat de overheden enkele maatregelen opgesteld hebben om mensen bij te staan die getroffen zijn door de crisis, bereiken ze niet de groep die het juist zeer zwaar te verduren heeft. Om hen toch een beetje te helpen zijn er tal van initiatieven ontstaan of hebben reeds bestaande organisaties hun werking wat aangepast om coronaproof de nodige hulp te verlenen. Middenveldorganisaties en burgerinitiatieven weten namelijk het beste met welke problematieken kwetsbare mensen te kampen hebben en kunnen daar heel snel op inspelen.

Als we specifiek kijken naar Gent, zien we volgende sociale initiatieven voor de ondersteuning van kwetsbare stedelingen<sup>13</sup>:

- het aanvragen van een gratis of een goedkope computer en bijhorende diensten (Kras Gent, Digipunt);
- voedselsteun door bedelingen (Let's save food, sociale kruidenier, sociale restaurants,...);
- mogelijkheden tot verkrijgen van meertalige informatie omtrent de crisis en uitlegfilmpjes in gebarentaal voor doven en slechthorenden;
- helpen in het verkrijgen van je recht op financiële steun door het OCMW en juridische ondersteuning;
- individuele hulpvraag door het Lokaal Dienstencentrum in je buurt;
- aanmeldpunten voor jongeren in moeilijke situaties (vzw Jong, Jong Gent in Actie, JELO);
- ouderenzorg;
- psychologische hulp (Tele-Onthaal, CAW Gent);
- nachtopvang en inloopcentrum voor dak- en thuislozen en
- onder de noemer het **Gents Solidariteitsfonds** werden de krachten gebundeld van tal van initiatieven en vzw's om samen kwetsbaren tijdens de coronacrisis te ondersteunen. Deze 13 werkingen maken er deel van uit:

Abbeiding 7. Het Gents Solidariteitsfonds ondersteunde kwetsbare inwoners door middel van onder andere gedoneerde goederen.



13. Op basis van wat er uit de interviews naar boven is gekomen, maar ook wat aangereikt wordt via de website van de stad Gent.

Sociaal9050/voedselbedeling Ledeberg - *Vers en gezond voedsel! Een babbel, traan en lach en dat rekening houdend met de afstandsregels!*

Een Hart Voor Vluchtelingen VZW - *Ehvv vzw en haar vrijwilligers ondersteunen honderden mensen van in en rond Gent. Hoe doen we dat? We hebben De Olijfboom, een warme plek waar we hulp bieden aan nieuwkomers en kwetsbare Gentenaars, we ontmoeten hen, zij ontmoeten ons, en ze ontmoeten elkaar. Daarnaast voorzien we hen van een startpakket en maandelijkse materiële noodhulp. Dit is voornamelijk kledij, huisraad en verzorgingspullen.*

Werkgroep Vluchtelingen Gent VZW - *Werkgroep Vluchtelingen Gent zet zich in voor mensen die elders uit de boot vallen, zoals vluchtelingen en mensen zonder verblijfspapieren.*

Hand in Hand Gent VZW - *Hand-in-Hand Gent is een veelkleurige, pluralistische groep: sterk gemotiveerde mensen (oude en nieuwe Belgen) en vluchtelingen (met en zonder papieren) samen. De groep bestaat uitsluitend uit vrijwilligers (een 30-tal in totaal) die samenwerken in wederzijds respect. Ze geloven in solidariteit en een menselijker samenleving.*

WoonGift Gent VZW - *Met onze vzw gaan we de strijd aan tegen de Gentse wooncrisis.*

Victoria Deluxe VZW - *Victoria Deluxe bestaat sinds 2002 en kiest sinds het prille begin om sterk in te zetten op het doorbreken van de stereotiepe beeldvorming die er t.a.v. talloze onderwerpen en minderheidsgroepen wordt gehanteerd.*

De Rode Lotus - *We willen de solidariteit aanwakkeren van iedereen die het goed heeft en die kan delen met iemand die het net iets minder heeft.*

VZW De Sloep - *De Sloep biedt gezinsondersteuning aan kwetsbare gezinnen met jonge kinderen, in al hun diversiteit. We doen dit laagdrempelig en steeds met zelfredzaamheid als uiteindelijke doelstelling.*

LetsSaveFood Gent - *Let's save food! wil op een consequent duurzame manier voedselverlies voorkomen. Door lokaal voedseloverschotten te verzamelen en te verdelen, strijden we tegen de klimaatwijziging, tegen armoede en vóór meer sociale verbinding.*

Refu Interim - *Refu Interim zoekt vrijwilligerswerk binnen de brede sociale en culturele sector voor mensen die nieuw in België zijn.*

Enchanté - *Enchanté! Wij zijn het netwerk van hartelijke handelaars & burgers die kleine diensten aanbieden aan eender wie er nood aan heeft. Van een glas water tot een kop koffie, van een haarknipbeurt tot een plek om even uit te rusten. Wees welkom bij ons.*

Kookploeg Gent Solidair - *Kookploeg Gent Solidair bereidt gratis maaltijden voor mensen die omwille van tijdelijke (crisis)omstandigheden niet kunnen koken voor zichzelf of hun gezin en geen financiële middelen hebben voor een (sociaal) restaurant of maaltijddienst.*

VOEM VZW - *Wij, de Vereniging voor Ontwikkeling en Emancipatie van Moslims, geloven in de positieve kracht van sociaal-culturele ontmoeting in superdiversiteit. Als bruggenbouwer willen we maximaal inzetten op eenheid in verscheidenheid én verscheidenheid in eenheid.*

De noden die hieruit blijken, wijzen op het feit dat er een significant deel van de bevolking niet genoeg overhoudt van zijn of haar loon om een menswaardig leven te leiden. De dertien organisaties onder de noemer het Gents Solidariteitsfonds helpen waar nodig de meest kwetsbare burgers. *Let's save food*, *sociaal9050* en *Kookploeg Gent Solidair* houden zich bezig met het aanbieden van gratis maaltijden. *WoonGift Gent* vzw helpt in het voorzien van onderdak aan daklozen door leegstaande sociale woningen te renoveren en in ruil daarvoor gedurende 36 maanden enkele woningen te mogen gebruiken. *De Rode Lotus* en *Enchanté* creëren een platform voor het aanbieden van diensten bij burgers onderling. *Een Hart Voor Vluchtelingen*, *Werkgroep Vluchtelingen Gent*, *Hand in Hand Gent*, *Victoria Deluxe*, *VZW De Sloep* en *VOEM VZW* ondersteunen kwetsbare groepen in de vorm van materiële, juridische en sociale ondersteuning.

## HOOFDSTUK 4 conclusie

De neveneffecten van de coronacrisis op de maatschappij zijn zeer uiteenlopend, maar ze zijn vooral het zwaarst te verduren voor de meest kwetsbare stedelingen. De bedenkingen en conclusies die getrokken waren tijdens de interviews worden met de literatuurstudie bevestigd. Hoewel er nog geen grote veranderingen zichtbaar zijn in de economie op nationaal vlak, toch werden lagere inkomensgroepen zwaar financieel getroffen door de uitgevaardigde maatregelen. Dit heeft zich geuit in een groter wordende groep hulpbehoevenden die onder andere een beroep doet op het OCMW. Ook voedselhulpinstanties zagen het aantal mensen zienderogen vermeerderen. Niettegenstaande dat de overheid financiële tegemoetkomingen heeft uitgekeerd aan gerechtigden, toch bleven velen met betalingsproblemen zitten. Sommigen omdat ze hiervoor niet in aanmerking kwamen en anderen omdat de uitbetaling op zich liet wachten. De betalingsproblemen creëerden huurachterstallen en in het slechtste geval zelfs woononzekerheden. Mensen balanceerden op het randje van dakloosheid en dit is tijdens de daklozentelling bevestigd. Veel onzichtbare daklozen, waaronder sofaslapers, kwamen op straat te staan omwille van de gezondheidspandemie.

Bovendien huren lagere inkomensgroepen vooral op de sociale of private markt, waar de grootste woonkwaliteitsproblemen zich situeren. Aangezien iedereen tijdens de lockdown meer aangewezen was op de eigen woning, kregen kwaliteitsproblemen een grotere invloed op de gezondheid en het mentale welzijn. Vocht- en schimmelproblemen waar veel woningen op de private huurmarkt meer te kampen hebben, hebben immers een correlatie met longziekten. Ook overbewoning zorgde voor de nodige stresssituaties thuis. Armoede, ongezonde leefsituaties en onbetaalbare huisvesting raken zo aan de meest fundamentele noden van mensen en duwen hen ongewild in erbarmelijke situaties.

We zien dat de enige maatregel uitgevaardigd om huurders tegemoet te komen in de betaalbaarheid van de woning, het verbod op uithuiszettingen was. Een noodoplossing om de ergste vorm van bewoning tegen te gaan, namelijk dakloosheid. Twee kanttekeningen hieromtrent. Een eerste kanttekening is dat het verbod op uithuiszettingen reeds ingetrokken was op 17 juli 2020. Een tweede kanttekening is dat deze maatregel het onderliggende probleem van de betaalbaarheid niet aankaart. Als er ruimte is om de hypothecaire lening uit te stellen, moet er ook ruimte zijn om huurders in een precaire situatie die hun werk (tijdelijk) zijn verloren tegemoet te komen in de betaalbaarheid van hun huur. Zoals eerder al aangegeven stelt ook het Steunpunt Wonen meer verregaande maatregelen voor om huurders bij te staan in hun betalingsmoeilijkheden. Dit zou vorm kunnen krijgen door onder andere te werken met een coronatoelage zoals de huurtoelages, maar dan met behulp van een vervroegde toekenning (Dreesen & Heylen, 2021).

Als huisvesting een grondrecht is, dan kunnen sowieso dergelijke situaties zoals betalingsproblemen en uithuiszettingen niet voorkomen op de huisvestingmarkt, of toch niet zo systematisch. Meer verregaande maatregelen zijn dus wel degelijk nodig om te voorzien in de betaalbaarheid van de woning van kwetsbare groepen die daarbovenop nog eens getroffen worden door de coronacrisis. Als we dan toch iets uit de coronacrisis geleerd hebben, is het dat mensen kwetsbaar zijn bij grote tegenslagen, maar dat is te verhelpen door in te zetten op dat basisrecht. In deel drie worden woonvormen en stedenbouwkundige instrumenten beke-

ken die kunnen ingezet worden om het segment betaalbaar wonen in de stad uit te breiden. Daarbij worden sociale huisvesting, de private huurmarkt en het eigendomsmodel bekeken en geëvalueerd om te komen tot aanpakgerichte modellen die vervolgens toegepast zullen worden op de Dampoortwijk.

# DEEL DRIE / bestaande instrumenten om het segment betaalbaar wonen uit te breiden

## *HOOFDSTUK 1 inleiding*

- 1.1 Basisinkomen versus basishuisvesting
- 1.2 Huurtoelages: een garantie om tegemoet te komen in de betaalbaarheid
- 1.3 Woonvormen die betaalbaarheid garanderen
- 1.4 Doelstelling Beleidsnota Wonen Gent

## *HOOFDSTUK 2 sociale huisvesting*

- 2.1 Laagste inkomensklasse
- 2.2 Vlaamse investering
- 2.3 Financiering
- 2.4 CLT-model
- 2.5 Beleidsnota Gent
- 2.6 Conclusie

## *HOOFDSTUK 3 sociale verhuurkantoren*

- 3.1 Werking
- 3.2 Investering
- 3.3 Kosteneffectiviteit
- 3.4 Het sociale verhaal
- 3.5 Fusie
- 3.6 Beleidsnota Gent

## *HOOFDSTUK 4 private huurmarkt*

- 4.1 Slechte kwaliteit en duur
- 4.2 De ontbrekende schakel
- 4.3 Verdienmodel
- 4.4 Verantwoordelijkheid overheid
- 4.5 Beleidsnota Gent
- 4.6 Conclusie

## *HOOFDSTUK 5 geconventioneerd verhuren*

- 5.1 Werking
- 5.2 Beleidsnota Gent

## *HOOFDSTUK 6 community land trust*

- 6.1 Missie
- 6.2 Laagste inkomens
- 6.3 Huurwoningen
- 6.4 Partners

## *HOOFDSTUK 7 wooncoöperaties*

- 7.1 Wooncoop
- 7.2 Collectief Goed
- 7.3 De Gelukkige Haard
- 7.4 Betaalbaarheid binnen wooncoöperaties
- 7.5 Beleidsnota Gent

## *HOOFDSTUK 8 conclusie*

### 1.1 Basisinkomen versus basishuisvesting

We weten nu dat de coronacrisis enkele grote maatschappelijke problemen nog verder heeft uitvergroot. Kwetsbaarheid in onze samenleving hangt vooral af van je financiële toestand, en net die kwetsbaarheid is groter geworden wat resulteerde in huurachterstallen, moeilijke leefomstandigheden, armoede en in het ergste geval, dakloosheid. Deze thema's en de mogelijke oplossingen ervan zijn al gedurende lange tijd voer voor discussie. Waaraan liggen al deze problemen en hoe kunnen we dit systematisch oplossen? Welke rol speelt huisvesting binnen dit debat en hoe zou het kunnen zorgen voor een verandering? In dit deel worden verschillende woonvormen besproken die telkens op een andere manier beantwoorden aan het thema betaalbaar wonen. Aangevuld met voorbeelden van projecten en beleidsaanbevelingen, is het de bedoeling de haalbaarheid van betaalbaar wonen uit te klaren.

Uit het voorgaande deel werd duidelijk dat de coronacrisis een grote invloed heeft gehad op de financiële toestand van de lagere inkomensgroepen. De vraag is natuurlijk hoe dit te voorkomen. Hoe kan er voor gezorgd worden dat bij een economische crisis, burgers geen schrik moeten hebben voor grote inkomensverliezen? Een eerste denkpiste daarbij is de introductie van het basisinkomen.

De discussie over een basisinkomen is ons welbekend. Naast het enthousiasme van sommigen dat het gaat over 'gratis' geld, rijzen ook vragen of dit wel een structurele oplossing is voor armoede, dan wel of het betaalbaar is. Roland Duchâtelet, voorzitter van Melexis, legt uit dat dit wel degelijk betaalbaar is in België. Zo stelt hij dat 73 miljard euro gebruikt wordt als 'cashgedeelte' van alle uitkeringen, waaronder sociale zekerheid, het ziekenfonds en het OCMW (Duchâtelet, 2017). Als het basisinkomen voor iedereen zou toegepast worden, zou het op de volgende manier verdeeld worden, namelijk 200 euro per maand voor jongeren onder de 17 jaar, 550 euro voor jongvolwassenen tussen de 18 en 25 jaar, volwassenen tussen 26 en 65 jaar zouden 750 euro krijgen en ouderen vanaf 65 jaar 1 300 euro per maand (Duchâtelet, 2017). "Die bedragen vermenigvuldigen met het aantal personen per leeftijdsgroep komt uit op 94,5 miljard euro per jaar. De kosten van het aanvullende voorwaardelijke bijkomend inkomen worden geschat op 14,5 miljard euro. Het 'uitkerings' gedeelte van de vernieuwde sociale zekerheid kost in totaal dus 109 miljard euro" (Duchâtelet, 2017). Voor zij die werken verandert er in feite niets, aangezien het deel van het basisinkomen dat door de werkgever betaald wordt samen met het inkomen uit werk uiteindelijk hetzelfde het loon blijft dat de werknemer nu ontvangt. Dit zorgt er daarentegen wel voor dat werkgevers 41 miljard van het totale basisinkomen zelf uitbetalen aan hun werknemers. "Dan blijft er nog 68 miljard euro (109 min 41 miljard) te financieren. Dat is minder dan de 73 miljard euro die de overheid nu uitgeeft aan uitkeringen. Er is dus geen financieel probleem om een basisinkomen in te voeren" (Duchâtelet, 2017). Als men daartegenover het voordeel plaatst dat mensen zelf kunnen kiezen om niet te werken, rijst de vraag natuurlijk of dat wel haalbaar is met 750 euro per maand. "De bestaande voorstellen voor Duitsland, Spanje en Finland spreken allemaal over bedragen in dezelfde grootteorde als wat voor België wordt voorgesteld. Niemand stelt een bedrag voor dat op het niveau van de armoedegrens ligt (voor België: 1000 euro per maand). Dat is duidelijk te hoog gegrepen. En het betekent ook dat het lang niet zeker is dat de armoede er mee kan worden uitgeroeid", concludeert Francine Me-



strum, coördinator netwerk Global Social Justice (Mestrum, 2014). In een artikel in Knack stelt dezelfde Francine Mestrum het volgende: “Mijn belangrijkste argument tegen het basisinkomen blijft wat we ermee op het spel zetten: onze sociale bescherming, een unieke combinatie van individuele en collectieve vrijheid die ook meer gelijkheid creëert.” ... “In tegenstelling tot zo’n universeel basisinkomen lijkt het me stukken eenvoudiger en goedkoper op te beginnen met een inkomensgarantie. Schaf al die vernederende en stigmatiserende voorwaarden voor arme mensen af en geef ieder individu dat geen arbeidsinkomen heeft een bedrag dat minstens gelijk is aan de armoedegrens. Dat kost niet veel geld, wellicht zijn de 3,2 miljard euro genoeg die volgens de denktank UNU-Wider naar de fiscale optimalisatie van multinationals gaan. Dan hebben we alvast één doel al bereikt: de armoede is uitgeroeid” (Mestrum, 2017).

Deze denkoefeningen moeten leiden tot een antwoord op hoe armoede aangepakt zou kunnen worden. Maar waarom wordt een basisinkomen dan naar voren geschoven, als je weet dat het een maatregel is voor iedereen? Iedereen kan dan genieten van een basisinkomen, betaald door de staat of door je werkgever. In het licht van de coronapandemie zijn andere invalshoeken gekomen op armoede en wat daarbij hoort. Zo is het kunnen betalen van je huisvesting die daarenboven kwalitatief is, een grote parameter geweest in de afgelopen periode. Joeri Colson, docent economie aan de Odisee Hogeschool Brussel, stelt daarom voor om liever te pleiten voor een universele huisvesting, in plaats van voor een universeel basisinkomen (Colson, 2020). In het artikel haalt hij enkele voordelen aan die zouden verwezenlijkt kunnen worden, mocht er op huisvesting ingezet worden, namelijk tewerkstelling in de bouw, het aanpakken van leegstand, ‘huiszekerheid’ voor mensen met psychosociale problemen, het aanpakken van de klimaatdoelstellingen door klimaatgericht te bouwen en renoveren, maar vooral “zal het ervoor zorgen dat deze kost van woonst, die de grootste hap uit het familiebudget van vele gezinnen is, hierdoor wordt verlaagd. Niet alleen zijn de huurprijzen van deze sociale woningen uiteraard lager dan de reguliere markt, dit groter aanbod drukt tevens de huurprijzen van de reguliere markt. Hierdoor kan een groter deel van het familiebudget besteed worden aan andere uitgaven wat op zich de reguliere economie ook weer ten goede komt” (Colson, 2020). Een bredere discussie die niet enkel gaat over het verdelen van geld maar inzet op een basisrecht, lijkt in deze crisis met “blijf in je kot”-maatregelen op zijn plaats. De vraag is natuurlijk hoe dit zou kunnen verwezenlijkt worden.

## 1.2 Huurtoelages: een garantie om tegemoet te komen in de betaalbaarheid

De betaalbaarheid van huisvesting garanderen is een zeer efficiënte manier om kwetsbare inwoners te ondersteunen, zeker tijdens een financiële crisis. Een van de meest efficiënte manieren om dat te verwezenlijken is door voldoende sociale woningen te hebben. Jammer genoeg is het daar waar het schoentje wringt. Door het tekort aan sociale woningen is het niet mogelijk om aan iedereen die aan de voorwaarden voldoet om een sociale woning te verkrijgen, er effectief één te verhuren. Daarom bestaan er Vlaamse huurtoelages, waaronder een huurpremie en een huursubsidie. De huursubsidie wordt uitbetaald aan huurders die een bescheiden inkomen hebben en verhuizen naar een kwaliteitsvolle woning, dit kan een SVK woning zijn of een private huurwoning. Om huurders bij te staan in de prijsverhoging door de kwaliteitsverbetering, wordt zo’n huursubsidie uitbetaald (*De Vlaamse Huursubsidie*, n.d.). Een huurpremie daarentegen wordt gegeven aan huurders die recht hebben op een sociale woning maar uit noodzaak (tekort aan sociale woningen) op de private huurmarkt moeten huren. Daarnaast gelden er nog enkele andere voorwaarden om in aanmerking te komen voor een huurpremie, namelijk; je moet minstens 4 jaar ononderbroken ingeschreven zijn op

de wachtlijst én de woning die je huurt moet conform de kwaliteitsnormen zijn (*Voor Wie Is de Vlaamse Huurpremie?*, n.d.). Een wachttijd van 4 jaar is ongelooflijk lang om dan pas bijgestaan te worden in de betaalbaarheid. Daarom pleit Lies Corneillie, schepen voor Wonen in Leuven, voor een snellere toewijzing van de huurpremie en dat is wat voor haar ook duidelijk geworden is tijdens de coronapandemie: “Het is dus hoog tijd dat alle kandidaat-sociale huurders een Vlaamse huurpremie krijgen, in plaats van na 4 jaar wachten. In Leuven geven we aan gezinnen met kinderen na 2 jaar op de wachtlijst al een stedelijke huurpremie, een broodnodige tussenkomst voor wie eigenlijk recht heeft op een sociale woning” (Corneillie, 2021). Ook het huurdersplatform staat achter dergelijke beslissing en vindt dat de urgentie hoog is naar aanleiding van de coronapandemie. Zo schrijven ze in een artikel: “De huurdersbonden en de Verenigde Eigenaars vragen daarom een maandelijkse huurtoeslag voor huurders die aan de inkomens- een bezitsvoorwaarde voldoen voor sociale huur maar ondertussen op de private huurmarkt huren. **Het gaat over zowat 220.000 extra huishoudens.** We vragen dat huurders die aan de voorwaarden voldoen een bedrag krijgen gelijk aan dat van de huurpremie van april tot juli (of tot zolang de beschermende crisismaatregelen duren). Iedereen die nu reeds is ingeschreven bij een sociale huisvestingsmaatschappij zou het bedrag automatisch moeten ontvangen, aangezien zij al zeker aan de voorwaarden voldoen” (Huurdersblad, 2020c).

Er bestaan tal van verschillende soorten woonsubsidies, zowel voor eigenaars als voor huurders. Zo heeft Filip Canfyn, senior advisor bij Rebel Group, onderzocht in hoeverre deze subsidies tegemoetkomen in de betaalbaarheid van huisvesting, waarbij zijn conclusie luidde: “De overheid ondersteunt de huisvestingsnood in Vlaanderen in de eerste plaats door het verstrekken van verschillende types woonsubsidie. Een analyse van de subsidies, en wie hiervan geniet, leert ons dat zij allereerst terechtkomen bij de hoogste inkomens, terwijl private huurders, die doorgaans een veel lager inkomen hebben, uit de boot vallen” (Canfyn, 2020a). Zo krijgt de hoogste inkomenskwintiel (Q5) 27,5% van het totaal bedrag, terwijl voor Q1, Q2 en Q3 dit respectievelijk 18,5%, 14,6% en 14,4% bedraagt (Canfyn, 2020a). Een herverdeling van de subsidies voor hen die er het meeste nood aan hebben, zou zeker gepast zijn.

## 1.3 Woonvormen die betaalbaarheid garanderen

Naast de financiële ondersteuning met huurtoelages, zijn het de woonvormen die vooral een rol spelen in het aanbieden van betaalbare huisvesting. Sociale huisvesting is daarbij de meest efficiënte manier aangezien de sociale huisvestingsmaatschappijen goedkoop kunnen bouwen en een huur aanbieden in lijn met het inkomen van de bewoner. Het grootste pijnpunt van de sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM) ligt in de betrekkelijk kleine voorfinanciering van de Vlaamse overheid. Daarom is het van belang in deze crisistijden te kijken naar andere mogelijkheden om dat segment betaalbaar wonen voor de meest kwetsbare stedelingen uit te breiden. Deze masterthesis zal daarom naast sociale huisvesting, ook kijken naar andere vormen zoals de private huurmarkt en de eigendomsmarkt om, in samenwerking met verscheidene partners, toch te komen tot de essentiële uitbreiding van dat aanbod.

## 1.4 Doelstelling Beleidsnota Wonen Gent

De haalbaarheid van de verschillende woonvormen om betaalbaar wonen te introduceren in een stad, hangt natuurlijk ook af van de doelstellingen van het beleid in die stad. Daarom wordt er in de volgende hoofdstukken over de verschillende woonvormen stilgestaan bij de vraag of de besproken aandachtspunten in dezelfde lijn liggen met de vernieuwde beleidsnota. Is de stad Gent op de hoogte van innovaties binnen bepaalde instrumenten, zet ze er

genoeg op in en wat kan er nog beter?

Op 3 februari 2021 was de definitieve Beleidsnota Wonen van de stad Gent klaar. Onder leiding van schepen voor Wonen, Tine Heyse, beweert de stad vooral te willen inzetten op de betaalbaarheid van de woningmarkt. Een eerste grote aandachtspunt binnen de beleidsnota is de keuze om te investeren in de huurmarkt en de laagste inkomens. Daarbij wordt vooral de sociale huurmarkt naar voren geschoven als dé oplossing om de meest kwetsbare stedelingen te helpen in hun woonnood, waarbij de stad vooral wil investeren in de sociale woningbouw om 1) de woningkwaliteit en energiezuinigheid te garanderen in het bestaande aanbod sociale woningen, 2) het aanbod sociale woningen uit te breiden en 3) mensen met de grootste woonnood te kunnen huisvesten in sociale huisvesting op basis van het Housing First-principe (Dienst Wonen, 2021). Daarnaast is ook de private huurmarkt van groot belang om betaalbaar wonen te creëren, hoewel “de vraag overstijgt het aanbod, kwaliteit en betaalbaarheid komen in het gedrang”. De stad wil ook hierin investeren om 1) het aanbod in het algemeen uit te breiden en 2) het aanbod van betaalbare woningen voor de lagere inkomens in het bijzonder uit te breiden. Ze stellen vast dat er een gebrek is aan sociale huisvesting en om toch de betaalbaarheid te kunnen garanderen, wil de stad inzetten op budgethuurwoningen (i.p.v. de budgetkoopwoningen die vroeger naar voren werden geschoven).



Afbeelding 8. Cover Beleidsnota Wonen Stad Gent

Daarnaast is ook gebleken dat in het onderste kwaliteitssegment van het bestaand patrimonium maar weinig is verbeterd in de afgelopen jaren. De stad wil hierin een verandering teweegbrengen door verhuurders en eigenaars eerst en vooral te ondersteunen en te begeleiden bij de renovatie van hun woningen, pas in tweede instantie denken ze aan meer dwingende maatregelen. Dit doen ze door 1) in te zetten op informatie, advies en ontzorging, 2) aanklampend te werken en 3) pas in laatste instantie willen ze overgaan tot toezicht en handhaving.

De stad merkt een grote verandering tussen hetgeen gevraagd en gebouwd wordt. Zo delen studenten meer en meer gezinswoningen gezamenlijk en doen de prijs van de huur de hoogte ingaan. Daarnaast worden in nieuwbouwprojecten maar weinig gezinswoningen opgenomen waardoor de hoeveelheid aanzienlijk vermindert. Deze trend zet zich al gedurende enkele jaren verder, wat vooral gezinnen met kinderen uit de stad jaagt (Van Wesenbeeck, persoonlijke communicatie, 21 december 2020). De stad wil daarom 1) bijkomend aanbod realiseren door o.a. in de groeistad te verdichten, 2) het aanbod studentenhuisvesting uitbreiden, 3) gezinswoningen vrijmaken en die voorbehouden voor gezinnen met kinderen, 4) het aanbod aan gezinswoningen verhogen in nieuwbouwprojecten en 5) nieuwe woonvormen zoals CLT, hospitawonen, ... mogelijk te maken.

Een laatste belangrijke pijler in het woonbeleid is de aandacht naar dak- en thuisloosheid. Waar vroeger de aanpak bestond uit het beheersbaar houden van de dakloosheid, wil de stad er nu volledig van af geraken. Ze willen dit waarmaken door in te zetten op permanente huisvesting van waaruit de mensen verder begeleid kunnen worden, het Housing First principe als het ware.

### 2.1 Laagste inkomensklasse

Tijdens de afgenomen interviews werd sociale huisvesting meerdere malen aangehaald als de beste manier om de laagste inkomensklasse te voorzien van degelijke huisvesting. Dit komt namelijk omdat de huurprijsberekening voor sociale woningen gebeurt op basis van het inkomen en het aantal personen ten laste. Ook de waarde en de energiezuinigheid hebben er invloed op (“De Huurprijs van Een Sociale Huurwoning,” n.d.). De huurder betaalt zo ongeveer 22% van zijn inkomen aan de sociaal verhuurder, terwijl dit op de private huurmarkt 30 tot zelfs 50% kan bedragen (“De Huurprijs van Een Sociale Huurwoning,” n.d.). Ook Marc Heughebaert, ingenieur-stedenbouwkundige en redactielid van Oikos Tijdschrift, pleit hier voor. Hij schreef tijdens de coronacrisis een artikel in het Oikos Tijdschrift getiteld *Betaalbaar wonen: er ontbreekt een schakel in de Vlaamse woonmarkt*, waarin hij voor elke inkomensgroep de gepaste woonvorm toelichtte (Heughebaert, 2020). Hij stelt een woonbeleid voor dat gebaseerd is op de Q-benadering. De Q-benadering is een manier om de bevolking in te delen volgens inkomenscategorie. Het eerste inkomenskwintiel bevat 20% van de volledige bevolkingsgroep met het laagste inkomen, het tweede inkomenskwintiel de 20% daarboven, Q3 de 20% daar nog eens boven, enzovoort. Per inkomenskwintiel moet men dan kijken welke huisvesting nodig is en hoe dit betaalbaar te realiseren. “We moeten eindelijk durven stellen dat wie in aanmerking komt voor een Q4/Q5-inkomen op relatief korte termijn (ook al is het nog niet zo ver) autonoom de nodige koopkracht kan en zal ontwikkelen om in Vlaanderen een woning te verwerven.”...“Ook voor Q3 staat de weg naar eigendomsverwerving in principe open, zij het dat het daar even kan duren.”...“Voor de Q1 is uiteindelijk enkel de sociale woningbouw een oplossing. Het armere deel van onze bevolking zal de markthuursprijzen ook in de toekomst niet autonoom aankunnen. Misschien zal een klein deel uit betere tijden (voor pensionering, voor echtscheiding) nog een eigen woning bezitten, maar hoe dan ook zal het voor hen dikwijls problematisch zijn om die woning op langere termijn in goede staat te houden. Daarom moeten we het aandeel sociale woningen globaal optrekken naar 15 à 20 procent afhankelijk van de rijkdom van de gemeente/streek, dus ver boven de nu gehanteerde 9 procent als richtcijfer” (Heughebaert, 2020).

### 2.2 Vlaamse investering

Jammer genoeg ontbreekt het bij de overheden aan wilskracht om daar meer in te investeren. Zo is te horen in de meeste zelf afgenomen interviews dat de Vlaamse overheid te weinig investeert in sociale huisvesting.

*“De betaalbare woningen, daar zit het probleem bij de Vlaamse overheid. Al die sociale huisvestingsmaatschappijen zijn virtueel failliet. Bij iedere woning die gebouwd wordt, lijden zij meer verlies. Als WoninGent een woning oplevert en het de huur vraagt om uit de kosten te geraken op 30/35 jaar, dan moeten ze een huur vragen van 400 euro. Vandaag is de mediaan huur 280 euro. Dus hoe meer je bouwt, hoe meer verlies er geleden wordt. En dit heeft te maken met de onderfinanciering van Vlaanderen”*

Philippe Van Wesenbeeck, persoonlijke communicatie, 21 december 2020

*“Ons woonbeleid is een effect van keuzes die in het verleden gemaakt geweest zijn. En er zijn gewoon te weinig sociale woningen, 6 procent ten opzichte van 40 procent in Nederland. In Duitsland zijn er nog andere manieren. Wij hebben een woningmarktmodel dat voor iemand die in de private huur terecht komt, op zijn minst altijd in een onzekere situatie zit plus verhoudingsgewijs telkens te veel betaalt. Statistisch is er een tekort van 250 000 sociale woningen. Het aantal zal door corona niet wegvallen”*

Pascal De Decker, persoonlijke communicatie, 4 december 2020

*“Op vlak van huisvesting moet dit op Vlaams niveau uitgewerkt worden. Er is meer sociale huisvesting nodig omdat dit goed geregeld is. We hebben 92 miljoen extra bijgestoken voor het segment betaalbaar wonen voor de mensen die dit het meest nodig hebben. Maar dit zijn maar een paar druppels op een hete plaat, je kan hiermee niet alle problemen oplossen. We proberen hiermee het SVK te steunen, private-publieke samenwerkingen en woonco-operatieven uit te werken, maar dit zijn zeer kleinschalige initiatieven. Het moet vooral uit Vlaanderen komen want het sociaal wonen komt uiteindelijk van daar”*

Rudy Coddens, persoonlijke communicatie, 2 december 2020

In zijn paper van 2002 *On the Genesis of Social Rental Agencies in Belgium* schetst Pascal De Decker de huisvestingsgeschiedenis van België samen met de structurele problemen ervan (De Decker, 2002). Zo stelt hij vast dat de private huurmarkt in se geen aantrekkelijk alternatief biedt aan huurders, maar eerder een tijdelijke oplossing is voor mensen die nog geen eigendom kunnen verwerven, of voor hen die wat meer verdienen dan het minimumloon en daarom geen recht hebben op een sociale woning. Voor hen die daarentegen wel voldoen aan de voorwaarden om een sociale woning te betrekken, is het effectief verkrijgen van een sociale woning zoals het winnen van de loterij (De Decker, 2002). Om het absolute minimum te bereiken, werd er in de paper gesteld dat er zo'n 90.000 extra sociale huurwoningen zouden moeten gebouwd worden. Dit zou zo'n 40 jaar in beslag nemen, op het tempo dat er toen gebouwd werd (De Decker, 2002). Nu is het aantal wachtenden voor een sociale woning opgelopen tot meer dan 150.000 Vlamingen omdat de huurprijs van de private markt niet meer te betalen is (“Na 'Pano'-Reportage over Gebrek Aan Betaalbare Woningen: 'Minister Diependaele Moet Dringend Het Recht Op Wonen Garanderen,’” 2021).

## 2.3 Financiering

Daarom dat op 21 januari 2020 de Woonzaak van start ging. 30 organisaties zetten zich achter het initiatief om de overheid ter verantwoording te roepen omwille van haar nalatigheid met betrekking tot het regeerakkoord 2019-2024. Ze vinden dat de doelstellingen om iedereen goed te laten wonen niet ambitieus genoeg zijn en willen bijgevolg naar het Europees Comité voor Sociale Rechten bij de Raad van Europa stappen. De Woonzaak is nu nog volop bezig met een onafhankelijk onderzoek om de klachten en wensen zo goed mogelijk te kaderen (Huurdersblad, 2020a).

De Woonzaak wil er natuurlijk voor zorgen dat huisvesting rechtvaardig is voor iedereen, maar zoals eerder al aangehaald, zijn het vooral de meest kwetsbare groepen die hier het meeste nood aan hebben. Sociale huisvesting wordt daarom aangehaald als de beste manier om deze doelgroep te helpen in het voorzien van een kwaliteitsvolle en betaalbare woning. “Sociale huisvestingen worden gebouwd door de sociale huisvestingsmaatschappij, dat is WoninGent en de Volkshaard. Zij worden gefinancierd vanuit Vlaamse middelen”, legt Pascal De Decker uit in ons interview. Vanaf het moment dat de maatschappij initiatief neemt om iets te bouwen, start de procedure en komen de budgetten vanuit Vlaanderen (De Decker,

persoonlijke communicatie, 4 december 2020). De 92 miljoen euro die stad Gent heeft vrijgemaakt in de Beleidsnota Wonen, zullen dus niet gebruikt kunnen worden voor de bouw van sociale woningen. Het enige dat een stad kan doen, is gronden ter beschikking stellen van de huisvestingsmaatschappijen (De Decker, persoonlijke communicatie, 4 december 2020). “De enige subsidie die je hebt voor de rechtstreekse bouw waren tot in de jaren '80, leningen tot 66 jaar. Hoe langer dat je leent, hoe goedkoper dat de lening wordt. Daarmee dat ze die woningen aan een laag tarief kunnen verhuren. Het is niet dankzij de subsidie, in het beste geval is dat prefinanciering, maar dat wordt altijd terugbetaald” (De Decker, persoonlijke communicatie, 4 december 2020). Nu is het zo, zoals Philippe Van Wesenbeeck ook al stelde, dat om de lening terug te betalen, de huurprijzen van de sociale woningen te laag zijn en de sociale huisvestingsmaatschappijen virtueel failliet zijn. Hier is het dat de vraag voor meer Vlaamse middelen zich stelt.

Joy Verstichele van het Vlaams Huurdersplatform stelt daarentegen vast dat er een terugverdienmogelijkheid bestaat voor sociale huisvesting. Hij spreekt over een slechte beeldvorming die gecreëerd wordt van sociale huisvesting, - het wordt gezien als huisvesting enkel voor de aller armsten - terwijl er juist daar een opportuniteit ligt in het terugbetalen van de bouwlening. Mocht sociale huisvesting uitgebreid worden tot de brede bevolking, met daarbovenop de garantie op kwaliteitsvol en gezond wonen, dan zou het zowel de afbetaling alsook de huisvestingscrisis ten goede komen. “Mensen met een hoog inkomen betalen ook meer huurgeld. Sociale huisvestingsmaatschappijen maken er zelfs winst op aangezien deze huurders een huur betalen in lijn met de private huurprijzen. Dat betekent meer geld voor de sociale huisvestingsmaatschappij. Geld dat ze kunnen investeren in nieuwe sociale woningen. Op die manier vergroot je het sociaal woningaanbod. Als je mensen uit de sociale huisvesting duwt omdat ze meer verdienen, dan maak je de sector steeds meer afhankelijk van subsidies”, aldus Joy Verstichele in een interview met sociaal.net (Bogaerts, 2019).

## 2.4 CLT-model

Michel De Bruyne pleit in het Oikos Tijdschrift ook voor een vernieuwing en verademing van sociale huisvesting en wonen tout court. Samen wonen en gemeenschappelijk wonen blijken alsmaar aantrekkelijker te worden bij de middenklasse door de toegevoegde waarde ervan zoals de verminderde koopprijs en de grote gemeenschappelijke voorzieningen. Michel De Bruyne stelt vast dat samenwonen ook in sociale huisvestingsprojecten gekend is, hoewel misschien eerder experimenteel (M. De Bruyne, 2020). Om dit opnieuw wat aan te wakkeren, ziet hij grote voordelen in het CLT-woonmodel. Bij CLT<sup>14</sup> verwerft de trust gronden door subsidies of giften en blijven deze gronden eigendom van de trust (Vandepitte, 2015). Hierdoor wordt de grondwaarde gesplitst van de waarde van de woonunits om de betaalbaarheid ervan te garanderen. “CLT-huurders zijn ook aandeelhouders en participeren mee in de organisatie. Ze zijn niet alleen huurder: de huurprijs bevat ook een deel koop. Zo spaart de huurder een klein vermogen die zij/hij bij einde contract kan verzilveren. CLT zorgt voor een andere, volwassen relatie tussen huurder en verhuurder. CLT kan een inspiratie zijn voor sociale huisvestingen. Een grotere betrokkenheid bij het reilen en zeilen van de maatschappij en een grotere verantwoordelijkheid voor de woning zijn de meerwaarden”, stelt Michel De Bruyne (M. De Bruyne, 2020). Zo is er al een CLT project opgestart in samenwerking met de sociale huisvestingsmaatschappij WoninGent. Het betreft de bouw van 34 sociale koopwoningen op grond van het stadsontwikkelingsbedrijf sogent (Sogent, n.d.).

14. CLT staat voor Community Land Trust.

## 2.5 Beleidsnota Gent

Over het algemeen is iedereen het er over eens dat sociale huisvesting de manier is om huisvesting te voorzien voor de meest kwetsbare inwoners. Waarom dit dan nog niet deftig is uitgerold is een politieke zaak, op het hoogste beleidsniveau. De nood voor meer sociale huisvesting was in het verleden al zeer groot, maar wordt door de coronapandemie alleen nog maar groter. Het lokaal beleid in Gent is zich bewust van de hoge woonnood en probeert daarom zoveel mogelijk in te zetten op het betaalbaar wonen segment. In de Beleidsnota Wonen 2020-2025 wordt beschreven hoe de stad Gent 1.200 extra nieuwe sociale woningen zal realiseren. Zoals al eerder aangehaald, kan sociale huisvesting enkel gecreëerd worden door de sociale huisvestingsmaatschappijen zelf. Dit is daarenboven een Vlaamse bevoegdheid, wat wil zeggen dat de lokale overheden niet kunnen bijspringen in de financiering ervan (De Decker, persoonlijke communicatie, 4 december 2020). Daarom wil stad Gent eerst en vooral ondersteuning bieden aan de maatschappijen om de realisatie ervan te vergemakkelijken. De stad heeft namelijk al 12,8% sociale woningen, wat hoger is dan het gevraagde minimum van 9% om sociale huisvesting te verplichten. Om toch financiering te ontvangen van de Vlaamse overheid voor de bouw van bijkomende sociale woningen, is het sluiten van een sociale woonbeleidsconvenant<sup>15</sup> noodzakelijk.

Een tweede gerechtigde manier om extra sociale woningen te verkrijgen, is via het stelsel ‘aankoop goede woning’. Hierbij bouwt een externe bouwheer sociale huurwoningen en deze worden na realisatie overdragen aan de sociale huisvestingsmaatschappij. Dit wordt de Design & Build procedure genoemd. Stad Gent wil dit gebruiken om het stadsontwikkelingsbedrijf sogent 60 extra sociale woningen te laten bouwen. Daarnaast worden ook binnen de stadsontwikkelingsprojecten die gebouwd worden, 20% sociale woningen voorzien, die samen voor 274 extra sociale woningen moeten zorgen.

Wat de lokale overheid daarnaast ook kan doen om de sociale huisvestingsmaatschappijen te ondersteunen in de bouw van sociale woningen, is het voorzien van bouwgrond. Dit wil de stad Gent verwezenlijken door op de vastgoedmarkt geschikte locaties te zoeken. Ook wat reeds in de portefeuille van de Groep Gent aan bouwgrond beschikbaar is, wil de stad hiervoor inzetten.

## 2.6 Conclusie

De bouw van sociale woningen is de allerbelangrijkste en tevens ook meest efficiënte manier om te beantwoorden aan de woonnood van de laagste inkomensklasse. Aangezien de Vlaamse overheid de prefinanciering van de sociale woningen in handen heeft, heeft de stad Gent niet veel te zeggen over de bouw van bijkomende sociale woningen. Tijdens het interview met Pascal De Decker stelde hij vast dat de dingen die de stad Gent financiert, vooral experimenten en kleine aantallen zijn (De Decker, persoonlijke communicatie, 4 december 2020). “Via het stadsontwikkelingsbedrijf sogent werken ze voor de bouw van dure appartementen. Het eigen woonbeleid focust zich op de middengroep, ofwel op experimenten. Er is dus geen structureel huisvestingsbeleid in de stad Gent. Ze kunnen wel gronden voorzien, maar dit is niet echt veel”, stelt De Decker vast. Wat de stad dus vooral doet is experimenteren met mogelijkheden om een aantal woningen via een alternatieve manier te verkrijgen, zoals de bouw van 60 extra sociale woningen door sogent of de stedenbouwkundige last<sup>16</sup> opleggen van 20% sociale woningen binnen nieuwbouwprojecten, maar dit beantwoordt de vraag naar

sociale woningen niet. Als we weten dat er nu 13.000 huishoudens in Gent kandidaat staan voor een sociale woning, en dat dit aantal zeer veel zal toenemen door de coronapandemie, is de doelstelling om 1.200 nieuwe sociale woningen te bouwen verwaarloosbaar. Ook stelt De Decker vast dat “het voor de derde maal op rij zal zijn dat er niet meer maar minder sociale woningen zullen zijn in de stad Gent”. Dit komt doordat de stad te kampen heeft met een verouderd sociaal woonpatrimonium en elk jaar worden er meer woningen afgebroken dan dat er gebouwd worden. Een dwingend en vooral sneller beleid moet gevoerd worden op vlak van wonen en daarvoor moeten we zeker richting de hogere overheden kijken.

15. Steden en gemeenten die een sociaal huuraanbod hebben van meer dan 9% zijn niet verplicht nog sociale woningen bij te bouwen. Als ze dit toch wel willen uitbreiden, kunnen ze een sociale woonbeleidsconvenant afsluiten met het Vlaams Gewest dat zorgt voor de zekerheid op financiering ervan (Deleenheer, 2020).

16. Een stedenbouwkundige last is iets wat vanuit de overheid opgelegd kan worden aan projectontwikkelaars om aan te voldoen, zoals een minimum sociaal woonaanbod van 20% in grote woonprojecten.

## HOOFDSTUK 3 sociale verhuurkantoren

*“De SVK’s zijn erop gericht het beheer van particulier huurwoningen te onttrekken aan de mechanismen van de markt en te vervangen door “sociaal” beheer. Daartoe verhuren de SVK’s particuliere huurwoningen voor onderverhuur. De SVK’s garanderen de verhuurder de betaling van de huur en de kwaliteitscontrole van de woning. De huurder krijgt een redelijke huurprijs, een min of meer zeker huurcontract en, indien nodig, de hulp van welzijnswerk. De kantoren werden in de loop van de jaren negentig in alle gewesten in België geïnstitutionaliseerd.” (De Decker, 2002)*

### 3.1 Werking

De reden waarom de SVK’s ontstaan zijn, ligt in de aard van hun werking: het mogelijk maken van betaalbare huisvesting door het uit de private markt te halen en in te zetten op kwaliteit waarbij de verhuurder renovatiepremies en andere fiscale voordelen krijgt. Het toewijzingsstelsel daarentegen is anders dan de toewijzing van sociale huurwoningen via een sociale huisvestingsmaatschappij, aangezien SVK’s niet chronologisch werken, maar aan de hand van een puntensysteem (De Decker, persoonlijke communicatie 4 december 2020). Hierdoor wordt de urgentie om een woning te vinden de belangrijkste parameter, wat ten goede komt voor dak- en thuislozen. Pascal De Decker stelt in zijn paper (2002) *On the Genesis of Social Rental Agencies in Belgium* de vraag of sociale verhuurkantoren nodig zullen zijn in de toekomst om de woonmarkt te verbeteren en wat deze dan te bieden hebben (De Decker, 2002). De eerste vraag beantwoordt De Decker met een ja op basis van drie bevindingen. Ten eerste omdat het huiseigenaarschap zijn limieten aan het bereiken is, ten tweede omdat de private huurmarkt niet in staat is kwaliteitsvolle en betaalbare huisvesting aan te bieden voor kwetsbare inwoners zonder enige vorm van staatssteun en ten derde omdat sociale huisvesting het gat tussen eigenaarschap en de private huurmarkt niet kan dichten (De Decker, 2002). Daarom stelt De Decker vast dat enkel de private huurmarkt het betaalbaar huursegment kan uitbreiden, maar niet zonder de hulp van nieuwe wooninitiatieven zoals sociale verhuurkantoren (De Decker, 2002). Als we dan kijken naar hoe de SVK’s door de overheden gefinancierd worden, blijft dit toch aan de lage kant, waardoor De Decker concludeert dat ze klein gehouden worden en dus geen kans hebben om grote veranderingen te garanderen. “Hun succes zal afhangen van hun integratie in de huisvestingsmarkt”, stelt De Decker waarbij zowel het wooninitiatief voldoende financiële ondersteuning moet verkrijgen, alsook een goede samenwerking met de andere grote spelers op de huisvestingsmarkt (De Decker, 2002).

### 3.2 Investing

Bijna 20 jaar later schrijft de Brusselse Bond voor het Recht op Wonen een opmerkelijke analyse over hoe het met de sociale verhuurkantoren is gesteld in Brussel (Bauwelinckx et al., 2018). Het aantal woningen onder SVK’s is gegroeid tot 7.000 woningen, wat te danken is aan het overheidsbeleid dat gezorgd heeft dat het rendabel is voor investeerders en promotoren “door een vermindering van de onroerende voorheffing en sinds 2018 zelfs een volledige ontheffing ervan” (Bauwelinckx et al., 2018). Daarnaast is de fiscaliteit verlaagd voor nieuwbouw (21% btw) als men de woning afstaat aan een SVK (12% btw). Hierdoor werden sociale verhuurkantoren een interessante investering voor promotoren, investeerders en verkopers. “De vraag is er, de rendementen ook en de kopers zijn op afspraak. De wonin-

gen worden snel verkocht, wat een belangrijke vereiste is voor een promotor”... “En bij de huidige bevolking zijn er nu al 40.000 gezinnen ingeschreven voor een sociale huurwoning. De markt van de bescheiden, betaalbare woning heeft dus, cynisch gezegd, een ‘mooie toekomst’ voor zich. Terzelfdertijd dreigt de luxewoningmarkt verzadigd te raken. De vraag loopt terug, de prijzen stagneren. De verkoop van prestigieuze projecten verloopt moeilijk” (Bauwelinckx et al., 2018). Als deze dan ook nog eens met gelobby de btw-voet proberen te verlagen tot 6%, is dit voor hen mooi meegenomen.

**OVERHEIDSSTEUN VOOR SOCIALE HUISVESTING EN VOOR DE SVK'S (PER JAAR/PER WONING).<sup>62</sup>**

Overheidssteun	Woning verhuurd via svk (5.500 woningen)	Sociale huisvesting (39.500 woningen)
Gewestssubsidie (budget huisvesting)	2.960 €	1.610 €
Verminderde inkomsten onroerende voorheffing	1.000 €	561 €
Verminderde inkomsten BTW	1.320 €	938 €
Bouwkost (sociale huisvesting)		3.326 €
<b>TOTAAL</b>	<b>5.280 €</b>	<b>6.435 €</b>

Abbeiding 9. Overheidssteun voor sociale huisvesting en voor de SVK's (per jaar/per woning). BBRoW

Twee jaar later maakt de Brusselse Bond voor het Recht op Wonen een nieuwe analyse van hoe het gesteld is met de SVK's in Brussel. Na enkele jaren fiscale voordelen aan te reiken aan investeerders “bij gebrek aan een bevredigende sociale overheidsproductie”, komt er een plafond voor het aantal wooneenheden (BBRoW, 2020). “De belangrijkste reden die door de regering wordt gegeven is de begroting. De SVK's wegen steeds zwaarder op de gewestbegroting, gezien hun exponentiële groei. In 2021 ontvangen de SVK's 23,5 miljoen euro aan subsidies, d.w.z. slechts 4% van het huisvestingbudget, daar komt nog eens tussen de 3,5 en 6 miljoen aan minderinkomsten bij als gevolg van de vrijstelling van de onroerende voorheffing voor alle SVK-woningen” (BBRoW, 2020). Een opmerkelijke analyse toont dat de overheidssteun voor 5.500 SVK-woningen bijna dubbel zoveel is als voor 39.500 SHM-woningen (afbeelding 9) (BBRoW, 2020).

### 3.3 Kosteneffectiviteit

Om te snappen hoe de betaalbaarheid gegarandeerd wordt bij een SVK-woning, is het belangrijk om de kosteneffectiviteit te bekijken en dit te vergelijken met een SHM-woning. Een SVK-woning wordt uit de markt gehaald door overeen te komen met een private verhuurder om zijn woning onder te verhuren en hem tegelijkertijd te ontlasten van de administratieve taken. In ruil daarvoor krijgt de verhuurder de zekerheid van een maandelijkse huur<sup>17</sup>, en fiscale voordelen zoals een renovatiepremie van 30% van de kost (*Advies Geconventioneerde Verhuren*, 2019). Voor de prijs van de onderverhuurde woning zal overeengekomen worden om ongeveer 15% onder de marktprijs te verhuren (Van den Broeck & Winters, 2018). Dit is de verhuurprijs. Dus als de oorspronkelijke marktprijs €544/maand was, is de verhuurprijs €463/maand. Daarvan mag het SVK nog eens 3 à 5% aanrekenen aan de huurder. De huurder betaalt dus €463/maand, 3% daarvan houdt het SVK voor zich en de resterende €449/maand wordt uitbetaald aan de oorspronkelijke verhuurder. Dit is de inhuurprijs. Om de betaalbaarheid van de woning en de werking van de SVK te garanderen, springt ook de overheid bij. €30/maand aan premies en fiscale voordelen gaat naar de verhuurder. €178/maand gaat naar het SVK voor zijn werking<sup>18</sup> en €104 aan huurtoelages gaat naar de huurder om deze bij te staan in de maandelijkse huurprijs (Van den Broeck & Winters, 2018). Uiteindelijk betaalt

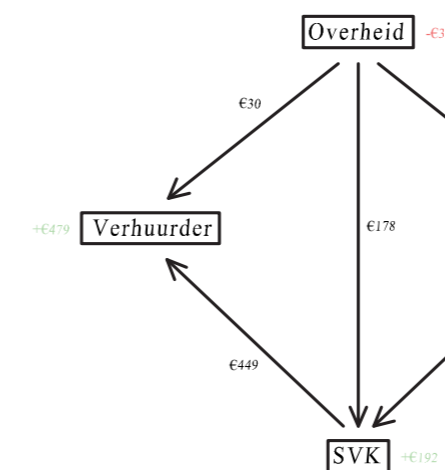
17. Ook wanneer deze niet verhuurd wordt.

18. De werking omvat ook het begeleiden van de zwakkere huurders.

de huurder €359/maand (€463 - €104), betaalt de overheid €312/maand, krijgt het SVK €192/maand en krijgt de verhuurder €479/maand (zie fig 1 en 2).

De prijsberekening voor een SHM-woning is ietwat anders. Daarbij is de gemiddeld geschatte marktwaarde van een SHM-woning €585/maand. De gemiddelde overheidssteun daarbij is €252/maand en de kost voor de SHM €39/maand, waardoor de maandelijkse huurprijs voor de sociale huurder €295 wordt (Van den Broeck & Winters, 2018). Uiteindelijk komt het er op neer dat de overheidssteun voor SVK-woningen groter is dan voor SHM-woningen. Dit is enerzijds te verklaren door de hogere werkings- en personeelskosten van SVK's en anderzijds door de verrekenende huurtoelages voor de huurders. Voor SHM-woningen is de grootste overheidsuitgave de gesubsidieerde financiering voor de realisatie van de woningen. Dit is een lening die na 33 jaar is afbetaald (Van den Broeck & Winters, 2018). Daarenboven wordt het sociale woonpatrimonium verder uitgebouwd.

SVK



SHM

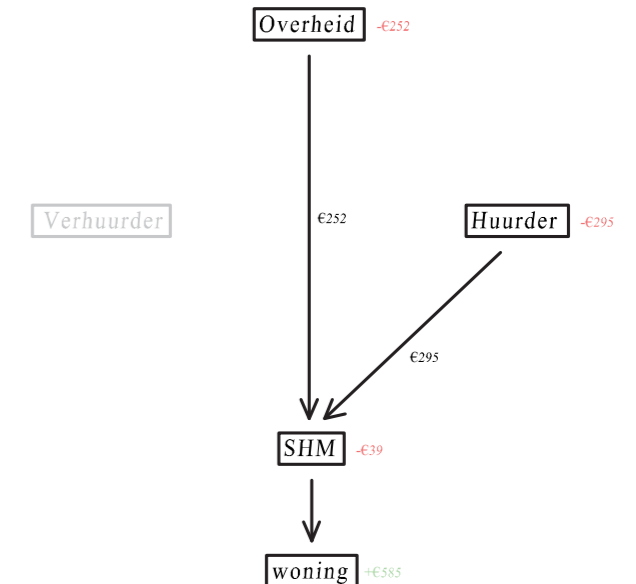


fig 1 en 2. Kostenefficiëntie van respectievelijk een SHM en SVK, eigen schema

We kunnen concluderen dat hoewel de kostenefficiëntie voor de bouw van SHM-woningen beter is dan voor SVK-woningen, beide systemen belangrijk zijn in de uitbouw van het sociaal woonaanbod. Het Steunpunt Wonen benadrukt dat er naast de financiële verschillen van de woonvormen ook gekeken moet worden naar de werking. Zo staat het SVK ook garant voor een individuele begeleiding van de huurders, wat sowieso al een meerkost met zich meebrengt (Van den Broeck & Winters, 2018). Daartegenover zetten de onderzoekers enkele andere voordelen van investeren in SHM-woningen, zoals de uitbreiding van het eigen woonpatrimonium en de energiezuinigheid ervan in vergelijking met SVK-woningen. Aangezien voor overheden de hoge investeringskost voor sociale woningen van de huisvestingsmaatschappijen meestal de doorslaggevende factor was om in de richting van SVK's te kijken, werden private investeerders in Brussel aangemoedigd om woningen te verhuren aan SVK door hen fiscale voordelen te geven. De aantrekkelijkheid ervan zorgde inderdaad voor grote investeringen, maar de overheidskost bleef hoog. Deze beslissing werd uiteindelijk teruggeschroefd, ten koste van de verdere uitbouw van het sociaal woonaanbod.

### 3.4 Het sociale verhaal

Het voorstel van BBRoW is dan ook “In plaats van alsmear meer steunmaatregelen te voorzien om nog meer eigenaars aan te trekken, zou de overheid vooral meer garanties moeten vragen voor het sociaal aspect van de private woningen, door bijvoorbeeld de minimale termijn van socialisering te verlengen of door een deel van de meerwaarde van de woning bij verkoop te recupereren. De overheid heeft met haar maatregelen ervoor gezorgd dat privé-eigenaars via een sociaal verhuurkantoor een rendement kunnen halen dat dicht bij de rendementen ligt op de niet gesubsidieerde privéhuurmarkt. Een markt die voor ons te veel ongelijkheden bevat en waar de overheid zou moeten ingrijpen via een huurprijsomkadering” (Bauwelinckx et al., 2018).

Verhuren via sociale verhuurkantoren blijft een goede manier om mensen in woonnood te huisvesten. Door de financiële aantrekkelijkheid die de overheid geïntroduceerd heeft in Brussel, zien we dat projectontwikkelaars nieuwe spelers worden in het bouwen van nieuwbouw woningen die op hun beurt afgestaan worden voor een periode van 15 jaar. De keerzijde van dit markt gedreven verhaal is het feit dat er veel subsidies gebruikt moeten worden om dit op te starten en er geldt door financiële voordelen kwijtgespeeld wordt. Overheden willen daarom een rem zetten op de bouw van dergelijke woningen. Private investeerders aantrekken werkt dus wel degelijk productief, maar eist ook een grote overheidsinvestering.

### 3.5 Fusie

Qua investeringskost zijn daarom SHM-woningen een betere keuze, aangezien deze ook garant staan voor zekerheid van het woonpatrimonium. Niettegenstaande dat SVK-woningen ook een zeer grote rol spelen in het opkrikken van het aantal sociale woningen met de mogelijkheid tot begeleiding en moeten beide woonvormen complementair bekeken worden. Nu heeft de Vlaamse overheid beslist om beide woonvormen samen te voegen onder één sociale woonverhuurder. Dit zou zowel de toegang tot een woning vergemakkelijken, alsook de kennis van zaken van beide partners verzoenen (van Ekert, 2021). Maar er verdwijnen ook enkele zeer belangrijke werkmethode, zoals het puntensysteem van de SVK's. Dit was bedoeld om mensen met een hoge woonnood voorrang te verlenen bij de toewijzing van een woning. Bij de fusie verdwijnt het puntensysteem en worden de SVK-woningen ook chronologisch toegekend, wat een vermeerdering van dakloosheid en huisjesmelkerij zou kunnen betekenen (van Ekert, 2021). Als daarentegen de fusie zou kunnen zorgen voor een grotere efficiëntie van de bestede overheidsmiddelen door onder andere het sociaal patrimonium verder uit te bouwen, kan dit mogelijks wel een positief verhaal worden.

In Gent bestaan er 2 gelijkaardige werkingen, namelijk huuringent en vzw Thope. Huuringent ontzorgt, net zoals een SVK, de verhuurder door zijn woning te huren en vervolgens onder te verhuren aan een iets lagere, overeengekomen prijs. In ruil daarvoor wordt de verhuurder niet alleen ontzorgd van zijn administratieve taken, ook compenseert de lagere huur eventuele leegstand en beschadigingen aan de woning. Met andere woorden, de verhuurder blijft een maandelijks huur ontvangen van huuringent, ook wanneer de woning leegstaat en daarbovenop komt de garantie dat de gebreken aan de woning door huuringent betaald en weggewerkt worden. Huuringent wordt gefinancierd door de lokale overheid en kan zo zorgen voor een kleine maar effectieve prijsvermindering ten voordele van de huurder. Huuringent mikt op een gemiddelde prijs van rond de €750/maand (Vanden Abeele, persoonlijke communicatie, 26 mei 2021). Vzw Thope daarentegen wordt niet financieel bijgestaan door de lokale overheid, maar door schenkers en sponsors. Zo kunnen zij een woning huren en vervolgens onderverhuren aan kwetsbare mensen door met de schenkingen bij te springen in de huurprijs.

Een verschil met het SVK is de doelgroep en de bijbehorende huurprijs. Zoals eerder aangegeven is de richtprijs voor een huuringent woning ongeveer gelijk aan de marktconforme prijzen. Dit is omdat huuringent zich niet richt op een sociale doelgroep, zoals het SVK dat wel doet. De vermindering in huurprijs bij een SVK daarentegen is enerzijds de afgesproken huurprijs met de verhuurder, die ongeveer 15% lager ligt dan wat de marktprijs is en anderzijds de huurtoelages die de sociale huurder geniet als deze bij een SVK huurt. De gemiddelde prijs voor een SVK woning ligt dan rond de €350/maand (Vanden Abeele, persoonlijke communicatie, 26 mei 2021). Thope vzw daarentegen mikt wel degelijk op sociale huurders en probeert zoals eerder gesteld, aan de betaalbaarheid tegemoet te komen met schenkingen.

### 3.6 Beleidsnota Gent

De stad wil het aanbod aan SVK-woningen verdubbelen tot 532 woningen. Dit moet verwezenlijkt worden door campagne te voeren en verhuurders attent te maken op de voordelen van verhuren via de SVK formule. Daarnaast wil de stad Gent gebruik maken van het zakelijk recht erfpachtrenovatie. Dit recht zorgt ervoor dat woningen gerenoveerd kunnen worden door een intermediaire organisatie en achteraf verhuurd worden aan SVK Gent voor minstens 27 jaar. In het totaal zullen zo 24 woningen via erfpachtrenovatie aangepakt worden. Een andere manier om SVK-woningen te verkrijgen, is op basis van een zakelijk recht een aantal woningen laten bouwen, financieren en beheren door een private onderneming en die dan voor 27 jaar te verhuren aan SVK Gent. Een belangrijk punt hierbij is dat de grond waarop gebouwd wordt, in de handen van de stad blijft en dus niet doorgerekend wordt in de huurprijs van de woningen. Een laatste groep SVK-woningen moet gerealiseerd worden in het kader van de woonnood van langdurig daklozen. Deze woningen worden bestempeld als robuuste woningen, wat wil zeggen dat het stevige woningen zijn met een minimum aan prikkels en een maximum aan rust en kalmte. De subsidiering van de woningen gebeurt door het agentschap Binnenlands Bestuur Vlaanderen en Provincie Oost-Vlaanderen en de woningen worden op hun beurt verhuurd aan SVK Gent.

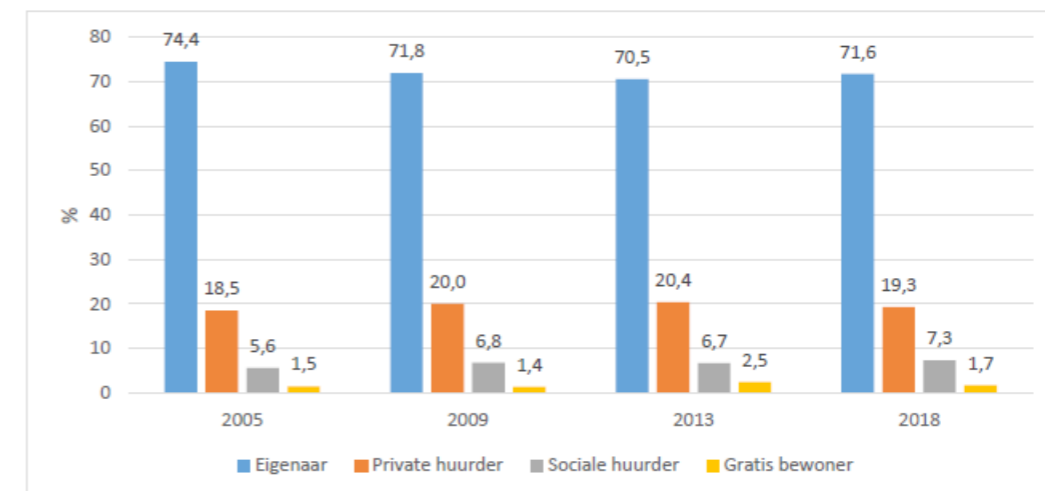
De geplande verdubbeling van het SVK aanbod is terecht, maar nog steeds niet genoeg. Het grootste verschil tussen de toewijzing van een sociale woning en een SVK-woning is dat het respectievelijk chronologisch of via een puntensysteem gebeurt. Zo worden stedelingen die met de hoogste woonnood te kampen hebben, vooral dak- en thuislozen, sneller aan een woning geholpen met behulp van de SVK toewijzing. Wat we nu zien is dat de dakloosheid door de coronapandemie ongelooflijk hard de hoogte is ingegaan. Er zijn met de daklozen-telling maar liefst 1.472 volwassen dak- en thuislozen geteld. Als de stad dakloosheid wil voorkomen, is inzetten op meer SVK-woningen van zeer groot belang, zeker als je weet dat maar 75% van de 532 woningen bedoeld zijn voor daklozen. Daarbovenop komt ook dat er 2.640 kandidaat-huurders zijn voor een SVK-woning. Als we deze 532 vergelijken met de 7.000 SVK woningen in Brussel, zien we een groot verschil. De 7.000 Brusselse SVK-woningen zijn ontstaan door de vele fiscale voordelen voor projectontwikkelaars en het besef bij ontwikkelaars dat er weldegelijk een markt is voor het betaalbaar wonen segment. Gent zet hier duidelijk niet op in en probeert het aandeel SVK-woningen te verdubbelen door vooral in te zetten op campagne. Dit terwijl er wel degelijk mogelijkheden zijn om in een bepaalde tijdsspanne, zoals de periode 2020-2025, dat aanbod sterk te vermeerderen door projectontwikkelaars te stimuleren in de bouw van SVK-woningen. Zeker na een dergelijke drastische gezondheids- en financiële crisis.



## HOOFDSTUK 4 private huurmarkt

Een derde mogelijkheid, naast sociale huisvesting en SVK, is inzetten op kwaliteitsvolle en betaalbare woningen op de private huurmarkt. Aangezien er maar een kleine 20 procent van de bevolking huurt en de huurmarkt vooral gepercipieerd wordt als een tijdelijke – en betaalbare – oplossing voor de meesten en een noodgedwongen – en onbetaalbare – keuze voor anderen, zijn zowel steden als projectontwikkelaars niet happig om er zich voor in te zetten (afbeelding 10). De private huurmarkt huisvest veel verschillende doelgroepen waaronder huurders die eigenaar kunnen worden, jonge starters die sparen voor een eigen woning, mensen die op de wachtlijst staan voor een sociale woning en noodgedwongen huren op de private huurmarkt, en een tussengroep die de huurprijzen maar net aankan.

Figuur 4 Evolutie eigendomsstatuut in Vlaanderen, 2005-2018



Bron: Woonsurvey 2005, SILC 2009, GWO 2013, Woonsurvey 2018

Afbeelding 10

### 4.1 Slechte kwaliteit en duur

In een studie van 2007 in opdracht van stad Gent werd onderzoek gedaan naar de kwaliteit en betaalbaarheid van private huurwoningen in Gent. Slechts 12% van alle private huurwoningen voldoen aan alle kwaliteitsnormen tegelijkertijd (!) waarbij geldt dat hoe meer een woning voldoet aan de normen, hoe duurder deze is (Vandewiele et al., 2008). Daarnaast werd ook de betaalbaarheid onder de loep genomen en kwam men tot de conclusie dat “hoe lager het inkomen, hoe zwaarder de kost van huishuur doorweegt op het inkomen” (Vandewiele et al., 2008).

*“Om dit te duiden moeten we naar de huurprijzen per inkomensquintiel kijken. De mediaan van de huurprijs van het laagste quintiel bedraagt €306, van het hoogste quintiel €562. Dit is minder dan het dubbele, terwijl het mediaan inkomen van het hoogste quintiel 3,5 keer hoger is: een inkomen van €875 tegenover een inkomen van €3.125. De verschillen tussen de huurprijs zijn veel kleiner dan de verschillen tussen de inkomens. De huurprijzen in*

*Gent zijn al bij al weinig gediversifieerd, en blijkbaar kunnen de hogere inkomensgroepen op de private huurmarkt terecht in voor hen relatief goedkope woningen, terwijl de lagere inkomensgroepen geen woningen kunnen huren tegen een prijs die in verhouding staan met hun inkomen. Met andere woorden, we stellen een vlakke huurprijssetting vast. Mogelijks is dit een gevolg van de vrije marktwerking op twee fronten: een tekort aan goedkope woningen waardoor een vraagarantie gecreëerd wordt met als resultaat een opgedreven prijs van goedkope woningen, tegenover een geringe vraag naar duurere woningen waardoor die prijs zakt”.* (Vandewiele et al., 2008)

Huurders uit een lage inkomensgroep ervaren tijdens de coronacrisis nog een extra klap bovenop de betaalbaarheidsmoeilijkheid. In de analyse van de Grote Coronacrisis werd vastgesteld dat een significant deel van de huurders die werkloos zijn geworden (één derde) problemen heeft met het tijdig betalen van de huur (Dreesen & Heylen, 2021). Bij de eigenaars die hun werk zijn verloren is dit 15% (Dreesen & Heylen, 2021). “De oorzaak hiervan ligt in de combinatie van de kwetsbare financiële positie van huurders en hun inkomensverlies omwille van de crisis. De crisis vergroot op deze manier reeds bestaande ongelijkheden en de reeds zwakke socio-economische situatie van huurders uit. Maar ook eigenaars ervaren betalingsmoeilijkheden bij het betalen van de aflossing van de lening. Huisvestingskosten zijn een belangrijke uitgavepost in het gezinsbudget en bepalen in grote mate of de sociale minima voldoende zijn om het inkomen van huishoudens op een aanvaardbaar niveau te houden (Cantillion et al., 2020)” (Dreesen & Heylen, 2021).

## 4.2 De ontbrekende schakel

De private huurmarkt wordt afgeschilderd als een noodoplossing omwille van de onbetaalbaarheid ervan voor de laagste inkomensklasse en het gebrek aan kwaliteit in het onderste huursegment, hoewel dit zo niet hoeft te zijn. Marc Heughebaert schrijft daarover in het Oikos Tijdschrift: “Het is niet moeilijk om te duiden dat we meer sociale woningen nodig hebben voor de laagste inkomensgroepen. Uiteindelijk zullen we uitkomen op de noodzaak van een gedegen private huurmarkt voor de tussengroep van de lagere middenklassen. Dat zijn de gezinnen waar het inkomen niet toelaat om een woning te kopen maar die teveel verdienen om toegang te hebben tot een sociale woning” (Heughebaert, 2020). Hij stelt vast dat alternatieve oplossingen<sup>19</sup> enerzijds niet het juiste probleem aanpakten en gebruikt werden door een andere doelgroep en anderzijds niet op een grote schaal konden uitgerold worden waardoor ze geen structurele oplossing boden. Het antwoord op betaalbaarheid en kwaliteit voor mensen die geen sociale woonst toegewezen kunnen krijgen, zit voor Marc Heughebaert in de private huurmarkt. Hoewel hij niet heel optimistisch klinkt over de toekomst van de private huurmarkt door het gebrek aan goedkope en kwaliteitsvolle huurwoningen in de afgelopen jaren, toch gelooft hij in een verandering op dat vlak. “Voorlopig zijn er geen spelers op die markt van de nieuwbouw aanwezig. Wij hebben ook geen grote verhuurders die actief zijn op de woonmarkt buiten de sociale huisvestingsmaatschappijen. Kortom, die markt is er niet. We moeten durven vaststellen dat dit de ontbrekende schakel is in onze woonmarkt en ons woonbeleid. Waarom zou het niet anders kunnen? Waarom kunnen pensioenfondsen niet zoals in het buitenland investeren in duurzame woningbouw voor de private verhuur aan een groep die het net aan kan? Het zou een enorme duurzame en maatschappelijke belegging zijn. Het kan bovendien zonder financiële tussenkomst van de overheid. Ook de woningbouw (vastgoed en bouwbedrijven) kan zich dan eens met een ander gezicht tonen dan enkel te gaan voor winstmaximalisatie in een vooruit hollende woonmarkt” (Heughebaert, 2020).

19. Cohousing, CLT en SVK wordt specifiek vermeld.

## 4.3 Verdienmodel

Filip Canfyn, senior advisor bij Rebelgroup, stelt inderdaad het zelfde vast: “(Q1 – soc) + Q2 + (Q3 – kop)<sup>20</sup> zitten met hun huurbehoefte gekneld tussen de glazen vloer van het gelimiteerde sociale aanbod en het glazen plafond van het selectieve nieuw bouwaanbod. Deze knelpositie kent bovendien twee schadelijke neveneffecten in en voor de stad: de woonvlucht buiten de stad en de woonverdringing binnen de stad. Willen of moeten huren wordt er zo niet makkelijker op.” (Canfyn, 2020a).

Daarom stelt Filip Canfyn voor om te kijken naar waar het schoentje knelt. Het verdienmodel van betaalbare woningen lijkt eerst en vooral een toepasselijk economisch alternatief voor de huidige praktijk, hoewel het door projectontwikkelaars en woonproviders amper gebruikt wordt (Canfyn, 2020a). “Het verdienmodel van betaalbare woningen heeft veel gemeen met wat de Dacia-logica kan genoemd worden. Een auto, die efficiënt geproduceerd wordt, eenvoudig maar genoeg uitgerust wordt, attractief ontworpen wordt en de kwaliteitsgarantie van een sterk merk (Renault) meekrijgt, resulteert in een hoge omzet met een voldoende winstmarge. Dit denken vertrekt niet van ‘ideal car’ of ‘luxurious car’ maar van ‘basic car’, omdat dit altijd beter is dan ‘no car’ of ‘bad car’ en omdat zo een veel groter klantenbestand kan opgebouwd worden” (Canfyn, 2020a). Hoewel dit verdienmodel met gemak het betaalbaarheids-, kwaliteits- en hoeveelheidsprobleem zou kunnen aanpakken, ligt het toch niet binnen het interesseveld van projectontwikkelaars.

Volgens Filip Canfyn zijn daar enkele redenen voor. Eerst en vooral is er onder ontwikkelaars een soort risico-angst en koudwatervrees voor veranderingen aan het product. Ze gebruiken daarom het liefst van al de gekende marktmodellen. Dit hangt samen met het feit dat er nog niet voldoende innovatieve good practices zijn uitgewerkt op een grote schaal om de economische voordelen ervan te bewijzen. Daarenboven is innovatief ontwerpen veel arbeidsintensiever, terwijl de standaardtweepersoonswoning zijn voordelen al bewezen heeft. Ten tweede blijven sommige kosten hoog en wordt er niet nagedacht over terugverdieneffecten. De btw op nieuwbouw is namelijk 21%, terwijl dit voor sociale woningen 12% bedraagt en voor vervangingsnieuwbouw 6%. Tevens blijven de bouwkosten gelijk, ondanks dat er veel vooruitgang is geboekt op vlak van prefabricatie en standaardisatie, maar blijft de grondprijs wel stijgen. Ook terugverdieneffecten van energiebeheersingsinvesteringen worden te weinig in rekening gebracht. De betaalbaarheid voor alleenstaanden komt tevens in het gedrang aangezien de prijsstandaard bepaald wordt volgens een tweeverdienersnorm, wat eigenlijk al jaren aan het veranderen is. Ten derde heeft de trend om compacter te bouwen niet bijgedragen tot een goedkopere woning, maar werden dit dure luxewoningen. Ook andere nieuwe woonvormen speelden vooral in op aspecten zoals duurzaamheid en gemeenschappelijkheid en minder op de betaalbaarheid ervan waardoor deze niet de bedoelde doelgroep bereikten. Tenslotte, merkt Canfyn op, blijkt betaalbaarheid geen urgentie te zijn, noch voor lokale besturen, noch voor ontwikkelaars (Canfyn, 2020a). Hiermee bevestigt Canfyn de stelling van Heughebaert, namelijk dat er geen spelers zijn op de markt die zich met betaalbaar wonen bezighouden, hoewel dit wel degelijk een rendabel marktmodel is.

## 4.4 Verantwoordelijkheid overheid

Al deze elementen zorgen er volgens Canfyn voor dat ontwikkelaars het pad van de betaalbaarheid nauwelijks bewandelen, net zoals Heughebaert stelt dat er geen spelers zijn op de markt die zich bezighouden met betaalbaar wonen, hoewel er volgens Canfyn wel de mogelijkheid bestaat om er een lucratief model van te maken. In tegenstelling tot Marc

20. (Q1 – soc) staat voor inkomenskwintiel Q1 zonder de sociale huurders. (Q3 – kop) voor inkomenskwintiel Q3 zonder de sporadische kopers (Canfyn, 2020a).

Heughebaert, richt Canfyn zich naar de overheden die volgens hem de maatschappelijke verantwoordelijkheid dragen om betaalbaar wonen uit te spelen. “Dit betekent concreet dat een lokale overheid (pro-)actief een eigen beleid in die richting moet aansturen en dat een lokale overheid zelf (meer) initiatief in die richting moet nemen binnen de krijtlijnen van het bovenlokaal beleid”...”Het kerntakendebat niét voeren sluit per definitie en a priori een concreet engagement pro betaalbaar wonen uit. Het debat wél voeren maakt dat engagement alleen mogelijk, meer niet. Dan moet dat engagement nog concreet ingevuld worden. Een lokale overheid heeft immers instrumenten om zelf dat betaalbaar wonen te induceren en op te schalen en om zo een voorbeeldfunctie te vervullen. Een lokale overheid heeft ook instrumenten om de marktpartijen te stimuleren, zelfs te dwingen om de business opportunity van betaalbaar wonen in praktijk te brengen” (Canfyn, 2020a). Wat dus niet vanzelf gebeurt binnen de markt, kan opgelegd worden door de overheid, klaart Canfyn uit, door onder andere een eigen woonontwikkelingsbedrijf in te zetten om betaalbare woningen te bouwen, of gronden vermarkten aan projectontwikkelaars met de voorwaarde dat er betaalbare woningen in gerealiseerd worden (Canfyn, 2020a). Wat vooral eerst moet gebeuren is onderkennen dat betaalbaar wonen haalbaar is als marktmodel met daarnaast een maatschappelijke meerwaarde waarbij het recht op huisvesting ingewilligd wordt.

Hetzelfde horen we van Joy Verstichele. Hij staat helemaal achter het idee dat de overheid moet ingrijpen aangezien de huurmarkt helemaal uit balans is (Bogaerts, 2019). “We moeten de woonkwaliteit dringend aanpakken, maar opletten dat huurprijzen hierdoor niet verder de hoogte ingaan. Je moet als overheid veel meer controleren en desnoods sanctioneren, maar je moet verhuurders ook ondersteunen en stimuleren. Anders vraag je om nog grotere problemen. Zorg dat verhuurders hun woningen kwaliteitsvol op de markt brengen. Geef hen een renovatiepremie als ze daarna hun woning betaalbaar en kwaliteitsvol verhuren”, aldus Joy Verstichele.

#### 4.5 Beleidsnota Gent

Betaalbaar wonen garanderen op de private huurmarkt zou het efficiëntst vorm kunnen krijgen door te werken met een huurprijsregulering. Deze sturende rol die de lokale overheid zou kunnen opnemen, zou in het voordeel van vele huurders kunnen werken. Het probleem hierbij is dat dit niet op lokaal niveau opgelegd kan worden, maar dat je Vlaamse en federale regelgevingen nodig hebt hiervoor. De stad Gent onderzoekt daarom hoe dit verwezenlijkt zou kunnen worden doormiddel van een bepaalde beloning. Zo kan een verhuurder bijvoorbeeld financieel bijgestaan worden om de verhuurde woning te renoveren, waarvoor deze ter compensatie voor 9 jaar lang een bepaalde verlaagde huurprijs hanteert voor de woning. Daarover stelt Tine Heyse in een interview met het Oikos Tijdschrift: “Maar zoals gezegd hebben we op Vlaams niveau een kader nodig, wat kan bestaan uit de invoering van geobjectiverde huurprijzen. Die houden rekening met zowel de kwaliteiten als de gebreken van een woning. Die kunnen huurders helpen om in te schatten of ze niet te veel huur betalen. Voor woningen in slechte staat kan je dan zo’n geobjectiverde huurprijs verplichten als de verhuurder de gebreken niet wegwerkt” (Heyse, 2020).

Daarnaast wil de stad Gent de private huurmarkt bijstaan in het verwezenlijken van een voldoende groot aanbod aan betaalbare huurwoningen. De stad bevestigt de nood aan een degelijke huurmarkt aangezien zeker 40% van de bevolking in Gent huurt en de prijzen alsmaar meer stijgen. Vooral voor diegene die geen eigen eigendom kunnen verwerven, moet de huurmarkt een betaalbaar alternatief vormen. Deze betaalbaarheid moet deels gecreëerd

worden door onder andere in te zetten op het stedelijk huurkantoor, huuringent<sup>21</sup>. We lezen dat huuringent in 2018 zo’n 207 woningen in beheer had en dat dit moet verdrievoudigd worden tegen 2025. Hoe dit concreet zal verlopen is niet beschreven, aangezien het particuliere verhuurders zijn die naar huuringent stappen om hun verhuring uit handen te geven. Waarschijnlijk zal dit met behulp van een sensibilisatiecampagne verlopen. Misschien dat dit wel degelijk genoeg is om verhuurders aan te trekken, aangezien huuringent prijzen opstelt die marktconform zijn. De gemiddelde prijs bij huuringent is namelijk €750/maand (Vanden Abeele, persoonlijke communicatie, 26 mei 2021). Dit zijn natuurlijk geen prijzen voor de aller laagste inkomensgroepen.

We lezen in de Beleidsnota dat de stad Gent vooral wil inzetten op betaalbare huurwoningen voor lagere inkomens door zelf extra aanbod te creëren op de huurmarkt. Ze willen dit doen door ten eerste de budgetkoopwoningen in lopende projecten van Groep Gent om te zetten naar budgethuurwoningen. Ten tweede zetten ze hun eigen grondpositie in om dat aanbod nog meer te vergroten met behulp van erfpachtformules en andere niet-traditionele zakelijke rechten. Waarschijnlijk wordt hiermee bedoeld dat externe actoren op basis van de erfpachtformule woningen zullen kunnen bouwen op stadsgronden en deze vervolgens verhuren via stedelijke verhuurkantoren. Daarnaast willen ze inzetten op stedenbouwkundige instrumenten om bijvoorbeeld een stedenbouwkundige last op te leggen aan grote projectontwikkelaars of om samenwonende studenten die de huurprijzen op de markt verstoren tegen te gaan.

Naast het feit dat een verruiming van het aanbod nodig is, is een ondersteuning van de huishoudens die noodgedwongen moeten huren op de private huurmarkt ook noodzakelijk. De stad Gent wil hierbij helpen door de reeds bestaande stedenbouwkundige instrumenten onder de loep te nemen en eventuele drempels of moeilijkheden weg te nemen. Dit gebeurt enerzijds door de uitkering van huurtoelages te vergemakkelijken. De stad wil daarom kijken naar hoe gezinnen die op de wachtlijst staan voor een sociale woning, een huurpremie kunnen krijgen, ook als ze bijvoorbeeld nog geen 4 jaar wachten. Deze wachtperiode als voorwaarde hanteren om al dan niet een huurpremie te krijgen, is onnodig. De stad compenseert dit deels door een corona huurpremie toe te kennen aan huishoudens die tussen de 2 en 4 jaar op de wachtlijst staan. Ook voor de huursubsidie willen ze hetzelfde doen om zoveel mogelijk mensen hiermee te ondersteunen. Anderzijds door alternatieve manieren om betaalbaar te wonen, zoals verschillende vormen van samenwonen, toe te staan, zodanig dat lagere inkomens “kostendelend” kunnen samenwonen zonder hun leefloon kwijt te raken. Sommige huurders zouden er baat bij hebben om samen te wonen met anderen en te delen in de kosten, maar de huidige wetgeving staat dit niet toe. Zo wil de stad Gent kijken welke regelgevende kaders er nodig zijn om dit te stimuleren in plaats van te bestraffen.

#### 4.6 Conclusie

Het moeilijke aan de private huurmarkt blijkt dus het markt-gedeelte te zijn. Doordat het onderworpen is aan processen die niet of nauwelijks gestuurd worden, gaat het de weg op van de minste weerstand en de hoogste winstmarge. Projectontwikkelaars investeren duizelingwekkende bedragen in appartementen voor de *wealthy few* die bewoond of onbewoond geld genereren, terwijl de onderkant van de markt getekend wordt door slechte en onbetaalbare huisvesting (Gertten, 2019). Hoewel bouwen voor het gros van de bevolking een grotere winstaccumulatie zou teweegbrengen, een maatschappelijke meerwaarde zou betekenen. Huuringent is het stedelijk verhuurkantoor dat verhuurders ontlast van de verhuurtaak. Het werkt als een tussenschakel tussen huurder en verhuurder en werkt voor allebei in het voordeel. De verhuurder is zeker van de maandelijkse prijs waarbij huuringent de kwaliteitskosten op zich neemt en de huurder geniet een verlaagde huurprijs. Waar SVK’s verhuren aan sociale huurders aan een gemiddelde prijs van €350/maand, verhuurt huuringent aan iedereen waarbij de gemiddelde prijs rond de €750/maand bedraagt.

kenen door armoede en dakloosheid te bestrijden en kwaliteitsvolle woningen aangeboden zouden worden, blijkt dit toch geen stimulans te zijn voor projectontwikkelaars. Twee spelers kunnen hier het heft in handen nemen, de overheid en private investeerders. Pas als er wordt ingezien dat het betaalbaar wonen segment rendabel is, maatschappelijk maar vooral economisch, zullen private investeerders geneigd zijn om het risico te nemen. Maar hier kunnen we niet op wachten. De coronacrisis heeft namelijk aangetoond dat de urgentie hoog is. Wat we lezen in de Beleidsnota is positief. De stad Gent wil gronden aankopen en laten ontwikkelen en inzetten op het stadsverhuurkantoor, hetgeen Filip Canfyn ook aanmoedigt. Als het niet van de ontwikkelaars zelf komt, moet de overheid tussenkomen. Ook de Vlaamse overheid heeft een rol te spelen in het betaalbaar houden van huisvesting. Daarvoor zou een geobjectiveerde huurprijsregulering kunnen uitgevaardigd worden die vasthangt aan de kwaliteit van de woning. Het feit dat de stad Gent hierop een alternatief probeert toe te passen door te werken met een renovatiepremie gelinkt aan een verlaging van de huurprijs is zeker hoopgevend. Een dergelijke model is het geconventioneerd verhuren.

### 5.1 Werking

Verdergaand op hetzelfde elan, is geconventioneerd verhuren hiervan een uitwerking. Het is namelijk een betaalbaarder alternatief voor de private huurmarkt, waarbij een renovatietegemoetkoming vasthangt aan een geobjectiveerde huurprijsovereenkomst. Deze vorm tracht de private huurmarkt in te zetten om het segment betaalbaar wonen uit te breiden voor lagere inkomensklassen waarbij een deel van de huur niet doorgerekend wordt aan de huurder. Om de werking en het principe uit te leggen van geconventioneerd wonen, kijken we naar het advies van de Vlaamse Woonraad daarover (*Advies Geconventioneerd Verhuren*, 2019). Dit advies werd opgemaakt in 2019 en wil een eerste aanzet tot uitwerking aanbieden (*Advies Geconventioneerd Verhuren*, 2019).

Het stelsel van het geconventioneerd verhuren tracht een antwoord te bieden op de betaalbaarheidsproblematiek van de private huurmarkt. De woonquote<sup>22</sup> wordt door de laagste inkomensgroepen, die tevens recht hebben op een sociale woning, heel snel overschreden, wat zich vertaalt in een te laag resterend inkomen om menswaardig te kunnen leven. Dit komt het meeste voor bij private huurders (Heylen & Vanderstraeten, 2019). Daarom is het van belang om na te denken hoe private huurders bijgestaan kunnen worden in de betaalbaarheid van hun woonst. Geconventioneerd verhuren ent zich op het bestaande patrimonium van de private huurmarkt en biedt als randvoorwaarde een verbetering van de woonkwaliteit aan.

Geconventioneerd wonen richt zich voornamelijk op diegenen die financiële moeilijkheden ondervinden op de private huurmarkt. Daarom is er voor de doelgroep gekozen van sociale huurders, net zoals het SVK (*Advies Geconventioneerd Verhuren*, 2019). Anders dan het SVK is hier de manier van toewijzing en de bepaling van de huur. Een geconventioneerde huurovereenkomst wordt namelijk gesloten met de persoon in kwestie en niet, zoals een SVK, met een organisatie. De huurder gaat een rechtstreeks contract aan met de verhuurder op basis van een wilsovereenstemming van beide partijen. De verhuurder heeft hierdoor de vrijheid om te kiezen aan wie hij verhuurt, maar wel aan de afgebakende doelgroep. Daarbovenop ligt de gemiddelde huurprijs van een SVK lager dan de huurprijs die overeengekomen wordt met de geconventioneerd verhuurder. Meestal onderhandelt een SVK een prijs die 15% lager ligt ten opzichte van de objectieve marktprijs voor de woning. Deze lagere opbrengst wordt namelijk gecompenseerd door het feit dat de verhuurder ontzorgd wordt van de administratieve taken. Bij geconventioneerd verhuren is dit niet het geval en kan de verhuurder maximum de objectieve marktprijs vragen.

Om geconventioneerd verhuren aantrekkelijk te maken enerzijds voor de verhuurder en anderzijds betaalbaar wonen te garanderen voor de huurder, wordt de werking ervan geënt op het huursubsiestelsel. Doordat de doelgroep van geconventioneerd huren sociale huurders zijn die recht hebben op huurtoelages<sup>23</sup>, wordt een deel van de huurtoelage uitbetaald aan de verhuurder. De bedoeling hiervan is om de verhuurder te verzekeren van een deel van de huur. Tegelijkertijd wordt dit bedrag afgetrokken van de huur, zodat de huurder, aan wie de

22. De woonquote is de verhouding tussen de woonuitgaven en het besteedbaar inkomen (Van den Broeck & Winters, 2018).

23. Met huurtoelages wordt zowel de huursubsidie als de huurpremie bedoeld. Voor beide vormen worden de toewijzingsprincipes vergemakkelijkt om meer mensen te bereiken die er nood aan hebben.

huurtoelage toekomt, dit verwerkt ziet in de huurprijs. De huurtoelage wordt onderverdeeld in een vast en een variabel gedeelte. Het vaste gedeelte wordt uitbetaald aan de verhuurder en het variabele gedeelte wordt ofwel ook uitbetaald aan de verhuurder als de huurder een zwak inkomen heeft, ofwel gegeven aan de huurder als dit niet het geval is. Het variabele gedeelte uitbetalen aan de verhuurder heeft als voordeel dat zwakkere inkomens misschien prioritair gekozen zullen worden en zo uitsluiting voorkomen.

Het verschil tussen geconventioneerd huren en huurtoelages is enerzijds het wegvallen van de onwetendheid over de overheidssteun voor de huurder. De verhuurder is er namelijk van op de hoogte en profiteert ook mee van de overheidssteun doordat een deel direct uitbetaald wordt aan de verhuurder, wat gecompenseerd wordt in de huurprijs. Anderzijds wordt de reikwijdte van de overheidssteun vergroot bij het geconventioneerd verhuren. Een huursubsidie wordt verleend aan een huurder om tussen te komen in de hogere huurprijs van kwaliteitsvolle woningen, na het verlaten van een woning die niet conform de kwaliteitsnormen is. De subsidie wordt dan uitbetaald als effectief ook blijkt dat de nieuwe woning de kwaliteitsnormen respecteert. In de praktijk is dit niet altijd het geval, waardoor vele huurders verhuizen naar een duurere woning, maar toch de subsidie niet kunnen krijgen aangezien het niet kwaliteitsvol genoeg is. Bij geconventioneerd verhuren wordt dit obstakel weggevoerd door ervoor te zorgen dat de woningen die verhuurd worden, sowieso voorafgaand aan de verhuring, een conformiteitsattest moeten bezitten.

In het Oikos Tijdschrift bevestigt Michel De Bruyne de positieve werking van dit systeem. “Geconventioneerd verhuren is een dergelijke hybride vorm waarbij de verhuurder aan bepaalde groepen aan een bepaalde huurprijs verhuurt tegen een vergoeding. De verhuurder verbindt zich ertoe sociale doelen te realiseren. Het is een variant op het SVK-model. Ook dit model verandert de verhouding tussen de huurder en verhuurder, net zoals het CLT-model. Geconventioneerd verhuren past perfect in ons model van investeren in sociale huisvesting” (M. De Bruyne, 2020). Ook Joy Verstichele van het huurderplatform ziet geconventioneerd huren als een antwoord op de huidige werking van de private huurmarkt. Hij pleit voor een manier van huren/verhuren dat meer gereguleerd kan werken. Zo kunnen verhuurders een financieel voordeel krijgen van de overheid als de huurwoning aan bepaalde criteria voldoet om te verhuren (Bogaerts, 2019).

## 5.2 Beleidsnota Gent

In de Beleidsnota Wonen van de stad Gent wordt geconventioneerd verhuren niet genoemd. Wel wordt er verwezen naar het stedelijk verhuurkantoor huuringent. Hierbij wordt, zoals eerder al uitgelegd, de woning gehuurd van een particuliere verhuurder en op zijn beurt onderverhuurd aan een geïnteresseerde huurder. Er zijn wel enkele verschillen op te merken. Eerst en vooral is de doelgroep verschillend. Geconventioneerd verhuren is geënt op het subsidiestelsel aangezien de doelgroep sociale huurders zijn die recht hebben op dergelijke tegemoetkomingen. Hoewel de huurprijs de marktconforme prijzen mag benaderen, toch kan de betaalbaarheid voor sociale huurders gegarandeerd blijven. Dit komt doordat de huurprijs gereduceerd kan worden met maximaal het volledige huursubsidiebedrag. Bij huuringent zijn de huurprijzen ook marktconform, maar wordt dit subsidiestelsel niet rechtstreeks toegepast om een huurvermindering te verkrijgen, waardoor het mikt op hogere inkomensgroepen. Daarnaast wordt bij huuringent de verhuurder ontzorgd door de tussenkomst van het verhuurkantoor, terwijl dit bij geconventioneerd verhuren niet zo is. De verhuurder is en blijft de verhuurder en moet zijn verhuurderstaken blijven vervullen. Tenslotte wordt de geconventioneerde verhuurder bijgestaan in de financiële last van een renovatie, wat bij huuringent niet het geval is.

We kunnen stellen dat geconventioneerd verhuren zijn introductie nog niet gemaakt heeft in Gent. Waarschijnlijk is dit zo aangezien de Vlaamse Woonraad alleen nog maar een advies heeft opgemaakt hierover en er nog geen concrete lokale uitwerkingen zijn gebeurd. Wel toont geconventioneerd verhuren zijn voordelen om op een sturende wijze zowel huurder als verhuurder bij te staan in het ontwikkelen van een betaalbare woonvorm. We horen van Tine Heyse dat de stad Gent vormen aan het uitwerken is om een verhuurder bij te staan in de renovatiekost door een huurprijsregulering overeen te komen, wat zeer dicht aanleunt bij het geconventioneerd verhaal, hoewel dit nog niet helemaal duidelijk is in de Beleidsnota. Het is waarschijnlijk hoofdzakelijk wachten op richtlijnen van de Vlaamse overheid vooraleer er een wettelijk kader is om op verder te werken.

Community Land Trust (CLT) is een relatief nieuw woonmodel waarbij betaalbaarheid via een alternatieve vorm van eigenaarschap gerealiseerd wordt. Waar cohousing de kosten probeert te drukken door bepaalde zaken te delen, scheidt CLT de eigendom van de grond van de eigendom van de woning (CLT Gent, 2014). De bedoeling hiervan is om grondspeculatie tegen te gaan. De CLT bezit de grond, terwijl de bewoner eigenaar wordt van het gebouw. Aangezien de bewoner enkel het gebouw aankoopt, wordt de prijs van de grond niet meegerekend en betekent dit een grote vermindering van de aankoopprijs. Bij verkoop krijgt de eigenaar 25% van de eventuele meerwaarde bovenop de prijs van het gebouw. De overige 75% stroomt terug naar de trust om nieuwe eigenaars bij te staan bij de aankoop van hun woning (CLT Gent, 2014). Daarbovenop investeert ook de overheid om de aankoopprijs van de woning betaalbaar te houden. Dit is een eenmalige investering die telkens bij verkoop terugvloeit naar de trust om opnieuw bij de volgende eigenaars gebruikt te worden. We spreken hierbij over een subsidieretentie waarbij een rollend fonds ontstaat om telkens met dezelfde middelen toekomstige bewoners bij te staan in de betaalbaarheid (CLT Gent, 2012).

Naast de financiële voordelen, wil CLT ook instaan voor gemeenschapsopbouw (Redactie CLT Gent, 2013). Zowel bewoners, burens als vertegenwoordigers van de CLT kunnen lid worden en hierdoor meebeslissen over de buurtwerking ervan. Door te werken als open ledenorganisatie kan de CLT gehoor geven aan bepaalde noden en wensen, wat zelfs de realisatie van niet-residentiële zaken kan bewerkstelligen (Redactie CLT Gent, 2013).

### 6.1 Missie

Sinds de woningnood in 1945 werd er besloten om de bouw van goedkope woningen over het volledige grondgebied België te stimuleren met behulp van de in 1948 uitgevaardigde wet ‘Wet De Taeye’. Eigenaarschap werd toen verkozen boven het huren van een woonst en dit werd ondersteund door tal van premies<sup>24</sup>. Vandaag de dag zien we nog steeds dat eigenaarschap belangrijk is onder de bevolking (Heylen & Vanderstraeten, 2019). De belangrijkste reden is dat er ‘dan geen huur moet betaald worden, want dat is weggesmeten geld’, naast het feit dat ‘een eigen woning een goede vorm van sparen is of een goede investering voor de toekomst’ (Heylen & Vanderstraeten, 2019). Eigenaar worden van een woning is daarom zeer belangrijk voor de emancipatie van bewoners, en dat is waar CLT vooral op mikt (Redactie CLT Gent, 2013). “Ze bieden de kans aan arme bewoners om een kapitaaltje op te bouwen, maar ze bieden hen ook een plek waar ze samen met hun burens zelf kunnen meebouwen aan een betere buurt” (Redactie CLT Gent, 2013). CLT wil hiermee de mogelijkheid aanreiken aan lagere inkomensgroepen om zelf een eigendom te verwerven.

24. Het basisbedrag was 24.200 BEF en werd opgetrokken met 4.400 BEF afhankelijk van de regio en met hetzelfde bedrag opgetrokken per extra kind in het gezin (Theunis, 2006).

## SUBSIDIERENTIE

Een voorbeeld van hoe subsidierentententie werkt en hoe dit de marktwerking deels beïnvloedt.

Een huis bij een CLT wordt verkocht aan €150.000. Aan het gezin dat de woning koopt, wordt een premie toegekend van €40.000. Het gezin betaalt uiteindelijk €110.000. Na 10 jaar verkoopt het gezin de woning terug aan de CLT. Ondertussen is de woning al €200.000 waard. Dit betekent een meeropbrengst van €50.000. Hiervan gaat 25% naar het gezin, wat gelijk is aan €12.500. Zij krijgen in het totaal €122.500 voor de verkochte woning. 75% van de meerwaarde gaat terug naar de CLT (=€37.500), samen met de €40.000 aan premie. In het totaal heeft de CLT nu €77.500 waarmee ze het volgende gezin financieel kunnen ondersteunen. De woning die nu €200.000 waard is, wordt uiteindelijk door het volgende gezin gekocht voor €122.500 (€200.000 - €77.500). De €12.500 euro winst die het eerste gezin heeft gekregen op de woning, wordt de vermeerdering van prijs voor het volgende gezin. (CLT Gent, 2012)

## 6.2 Laagste inkomens

Als we voorgaand voorbeeld beschouwen, lijkt een aankoopprijs van €110.000 betaalbaar. Als we een simulatie van een hypothecaire lening doen waarbij de rentevoet 1,6% bedraagt<sup>25</sup> over een periode van 20 jaar, zien we dat de afbetaling op maandbasis €535,28 euro bedraagt (*Vlaamse Woonlening: Hoeveel Kan Je Lenen?*, 2021). Op 25 jaar is dit €444,51 en op 30 jaar €384,31. Kijken we daarentegen wat de gemiddelde huurprijs bedraagt van een sociale woning in Vlaanderen, dan is dit €306/maand (Grommen, 2019). De laagste inkomens lijken met een CLT woning niet helemaal bijgestaan te worden in de betaalbaarheid van hun woonst. Wat we daarentegen lezen op de website van CLT Gent is dat het juist wél haalbaar is. Op de vraag of je eigenaar kunt worden met een bescheiden inkomen wordt volgend antwoord gegeven:

*“Ja, het principe van de CLT is de scheiding tussen eigendom van de grond en van het gebouw. Dit zorgt ervoor dat de aankoopprijs van de woning heel wat lager ligt dan de reguliere marktprijs. Daarnaast gaan we op zoek naar extra financiering zodat ook mensen met de laagste inkomens (bv. een vervangingsinkomen) mogelijk een eigen huis te kopen. De koper wordt volle eigenaar van de woning dankzij een betaalbaarheidstoelage..*

*Als we spreken over bescheiden inkomens, verwijzen we naar de inkomensgrenzen van sociale koopwoningen”* (Redactie CLT Gent, 2018a).

De reden waarom het haalbaar is omdat de voorwaarden voor een sociale huurwoning en een sociale koopwoning verschillend zijn. Voor een sociale koopwoning mag je als alleenstaande niet meer verdienen dan €39.229, terwijl dit voor een sociale huurwoning €25.557 bedraagt. Als je dan kijkt naar hoeveel de gemiddelde koopwoning bedroeg<sup>26</sup> is dit €170.000, de gemiddelde huurprijs van een sociale woning was daarentegen €306/maand<sup>27</sup> (Grommen, 2019). We kunnen hieruit besluiten dat de sociale koopwoningen van CLT projecten niet de aller laagste inkomens bereiken. Wat we daarentegen wel zien is de vermindering in aankoopprijs. Waar het gemiddelde €170.000 bedraagt voor een sociale koopwoning, kan in CLT projecten bijna 30% van de prijs gedrukt worden door de grondprijs niet door te rekenen en zorgt subsidierentententie voor nog een bijkomende sterke daling van de aankoopprijs. Zo'n CLT woning kan daarom als budgetkoopwoning bestempeld worden, wat vooral voor de hogere Q2 en de Q3 inkomensgroepen betaalbaar is.

25. Voor een sociale lening.

26. Dit was de gemiddelde prijs voor sociale koopwoning in 2012. (Heylen & Vanderstraeten, 2019).

27. Dit was de gemiddelde huurprijs voor sociale woningen in 2019.

Naast het financiële aspect, is ook de opstart en opvolging van een CLT woonproject een bijzonder moeilijk gegeven voor lagere inkomens.

De studie van Steunpunt Wonen *Nieuwe wooninitiatieven: de tweede golf* zegt daar het volgende over:

*“Het proces om een CLT op te starten is niet altijd gemakkelijk voor mensen met inkomensonzekerheden. Het opstarten van een CLT gaat gepaard met een lang voortraject, ondertussen moeten gezinnen veelal blijven huren op de private woonmarkt. Voor mensen met een laag inkomen is het al moeilijk om de eigen woning te behouden, laat staan om nog energie over te hebben voor een tweede woning”* (Brusselmans et al., 2019)

## 6.3 Huurwoningen

De tweedeling tussen grond en woning is niet altijd een vereiste voor de werking van een CLT. De trust kan evengoed eigenaar zijn van zowel de grond als van de woningen erop (Redactie CLT Gent, 2013). Zo kunnen er huurwoningen voor lagere inkomens gerealiseerd worden door de CLT. De haalbaarheidsstudie van 2012 van CLT Gent onderzocht de balans en haalbaarheid van een dergelijk project in de Dampoortwijk (CLT Gent, 2012). Er werd gekeken naar drie operaties waaronder *koop*, *huur* en *noodkoop*. Er werd een financieel plan opgesteld voor de laagste inkomensgroepen binnen elke operatie. Daarbij werd er uitgegaan van een afbetalingscapaciteit van 33% van het aangenomen inkomen over een periode van 20 jaar<sup>28</sup>. Het betrof de bouw van 99 woningen, 33 per operatie waarbinnen een onderscheid gemaakt werd tussen één-, twee-, drie- en vier slaapkamerwoningen. De overheidssteun was voor alle operaties dezelfde aangezien het over dezelfde woningen ging. De conclusie was dat de kapitaalbehoefte het grootst was bij de operatie *huur* aangezien de investering daarbij zowel de aankoop van grond, als de bouw van de woningen betreft. Daarbovenop hadden de huurders een maximaal tekort van €1.942 in een jaar ten opzichte van de budgetstandaard<sup>29</sup>. Enkel de operatie *noodkoop* was succesvol met een positieve liquiditeit<sup>30</sup>. Dit onderzoek was de aanleiding voor het Dampoort KnapT OP!-project om noodkopers te helpen in de renovatie van hun woning (CLT Gent, 2012). De conclusie van deze studie is dat CLT het meeste kan inzetten op betaalbaar wonen als het zo weinig mogelijk zelf moet investeren in grond of stenen. Daarom dat *noodkoop* het meest rendabele was, de bewoners zijn en blijven immers eigenaar van de grond en de woning, en *huur* het minst rendabele, aangezien zowel de grond aangekocht moest worden alsook de woningen nog moesten gebouwd worden.

## 6.4 Partners

Zelf huurwoningen realiseren is daarom voor een CLT geen haalbare financiële opgave als daarbij de woningen verhuurd worden aan sociale groepen. De focus blijft daarom vooral op koopwoningen, hoewel ook daar de prijzen kunnen gedrukt worden door onder andere samen te werken met steden en sociale partners. Hoe meer sociale partners en steden investeren in CLT, des te meer de betaalbaarheid gegarandeerd kan worden. “De middelen die een overheid in een CLT investeert door bijvoorbeeld het schenken van een grond of het subsidiëren van de bouw van de woningen gaan in principe voor eeuwig mee. De gronden blijven in eigendom van de CLT. Verschillende opeenvolgende generaties kunnen deze gronden gebruiken zonder dat ze de stijgende meerwaarde ervan moeten betalen”<sup>31</sup> (Redactie CLT Gent, 2018b).

28. De maandelijkse aflossing per woningtype met één, twee, drie of vier slaapkamers was respectievelijk €317,71/maand, €420,11/maand, €525,14/maand en €567,15/maand, (CLT Gent, 2012).

29. budgetstandaard was gerekend op €800/maand, dit betekent dat men dit bedrag elke maand moet kunnen overhouden na de betaling van de lening of huur

30. De liquiditeit is het verschil tussen geld dat instroomt en uitstroomt van alle betrokken partijen (CLT, overheid en bewoners) na 31 jaar.

31. We zagen in het subsidierentententievoorbeld dat er wel een meerwaarde gerekend wordt, maar wat er uiteindelijk betaald wordt is aanzienlijk minder in vergelijking met de reële meerwaarde.



Een SVK is bijvoorbeeld een goede partner om enkele woningen in een project aan te verhuren om deze op hun beurt onder te verhuren aan lage inkomensgroepen (CLT Gent, 2012). Ook de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen is een geschikte partner waarbij een samenwerking als volgt tot stand zou kunnen worden gebracht:

- “ - de stad verleent opstalrecht aan een SHM dat woningen bouwt op grond van de stad*
- de woning wordt verstrekt aan een woonbehoeftige. De grond wordt in erfpacht gegeven aan de CLT*
- De CLT verleent een erfpacht aan de woonbehoeftige ” (CLT Gent, 2012).*

Een voorbeeld hiervan is het nieuwbouwproject Meulestede van CLT Gent. Daarbij worden 34 sociale koopwoningen gerealiseerd. Sogent, die eigenaar is van de bouwgrond, geeft dit in erfpacht aan de sociale huisvestingsmaatschappij WoninGent. WoninGent treedt vervolgens op als bouwheer en realiseert de 34 woningen. Na oplevering worden de woningen verkocht aan de kandidaat-kopers. Tenslotte wordt de grond overgedragen aan de Stichting CLT Gent (Sogent, n.d.).

Ik bekijk eerst nog de werking van een wooncoöperatie vooraleer over te gaan op de Beleidsnota Wonen, vermits beide vormen gezien worden als ‘nieuwe woon-, eigendoms- en beheersvormen’ om te beantwoorden aan de woonvraag.

## HOOFDSTUK 7 wooncoöperaties

Een andere manier om eigenaarschap aan te pakken in het voordeel van betaalbaarheid is instappen in een wooncoöperatie. Een wooncoöperatie is een vorm van wonen waarbij de bewoners gezamenlijk instaan voor de invulling van hun woonbehoefte. Dit maken ze waar door een vereniging op te richten waarbij de bewoners samen eigenaar zijn en iedereen er inspraak heeft. Door vervolgens aandelen te kopen, krijgen ze het recht om een woning te huren bij de wooncoöperatie (Jacobs et al., 2020). Een derde bouwsteen, naast de inspraak en het woonrecht, is dat de wooncoöperatie geen winstmaximalisatie nastreeft, maar doel-maximalisatie. Dit betekent dat de wooncoöperatie niet ontstaan is om geld op te brengen, maar eerder het geld dat verworven wordt<sup>32</sup>, investeert om de doelen, namelijk duurzaam, kwaliteitsvol en vooral betaalbaar wonen, te verwezenlijken (Jacobs et al., 2020). De financiering van het project verloopt deels met de verkoop van aandelen. Een deel daarvan wordt gekocht door de bewoners zelf en hun achterban, een deel wordt gefinancierd door sociale investeerders en organisaties en ten slotte wordt het resterende bedrag geleend bij de bank. De maandelijkse huur die de bewoners betalen, wordt gebruikt om de lening bij de bank af te betalen. Pas na de afbetaling kan de huurprijs lager uitvallen dan de huurprijzen van de private markt (Jacobs et al., 2020).

De coöperatie zorgt er voor dat de bewoners zowel eigenaar, als huurder van hun woning zijn. Dit resulteert verder in een zekere flexibiliteit en mobiliteit binnen het woonproject, wat één van de grote troeven is van de wooncoöperatie. Ze spelen in op de verschillende leeftijdscategorieën en maken het mogelijk om, anticiperend op bepaalde veranderingen in gezinssituaties, door te schuiven naar andere woonentiteiten binnen het project.

### 7.1 Wooncoop

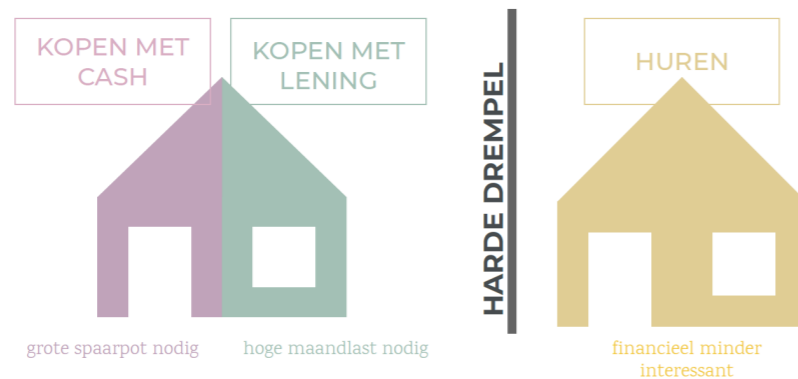
Net zoals er verschillende projecten bestaan, zijn er ook verschillende vormen van coöperatief wonen met elk hun eigen klemtoon en werkwijze. Een van de snelst groeiende wooncoöperaties in Vlaanderen en Brussel is Wooncoop. Wooncoop probeert een antwoord te bieden op de verdeeldheid tussen het eigenaarschap en de private huurmarkt door een betaalbaar alternatief aan te reiken dat, afhankelijk van je financiële situatie, zich situeert tussen het coöperatieve eigenaarschap en de coöperatieve verhuur. “Hoe meer kapitaal een bewoner kan inbrengen, hoe groter zijn korting op de huur. Indien een bewoner bij aanvang geen kapitaal kan storten, kan gewerkt worden met een hogere huur en wordt een deel van de huur beschouwd als zijn kapitaal, en per vijf jaar omgezet in aandelen.” (Totté, 2018). Wooncoop heeft ondertussen al 22 lopende projecten, waaronder enkele bewoond en andere nog in ontwerpfase.

In een verslag van Architectuurwijzer wordt we de typische financieringswijze beschreven door Karel Lootens, medeoprichter van Wooncoop.

*“Om het project te financieren, vormen de bewoners de belangrijkste coöperanten die garant staan voor 1/3de van de aandelen. Zij kopen hun aandeel bij aanvang, en krijgen in ruil een korting van 4% (jaarlijks rendement op hun aandeel) op hun huurprijs. Ook betrokken vrienden en familieleden kunnen zo coöperant worden, en 4% huurkorting afstaan aan een bewoner, of 2% huurkorting en 2% eigen rendement. Naast de bewoners en aanverwanten,*

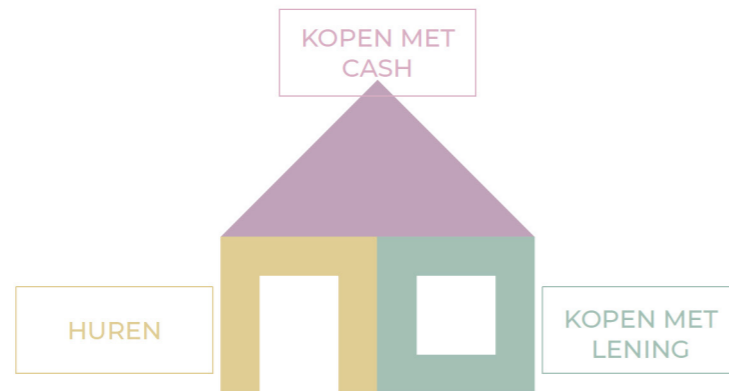
32. Op basis van huurinkomsten.

## \_HET KLASSIEKE MODEL



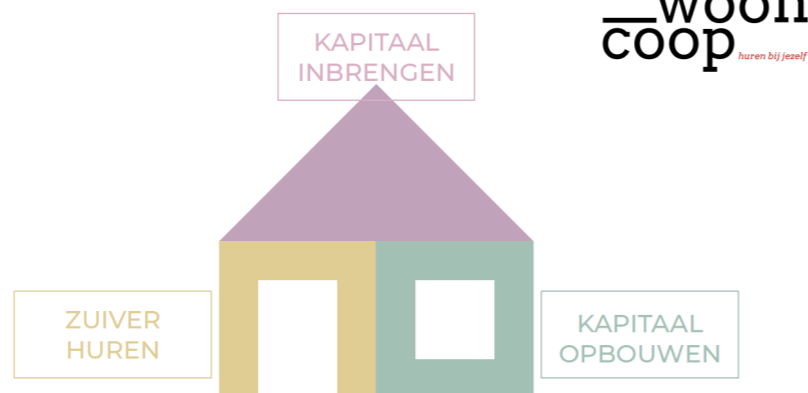
Afbeelding 11. Het klassieke model – infosessie bewoners worden bij wooncoop.

## \_WAT ALS



Afbeelding 12. Wat als.

## \_DE OPLOSSING



Afbeelding 13. De oplossing.

zoekt wooncoop naar maatschappelijke investeerders die hun geld ‘beleggen’ aan 2% rendement bij wooncoop. Bij voorkeur financieren zij samen ook één derde van elk project. Tot slot gaat wooncoop één derde lenen bij de bank.” (Totté, 2018)

Naast het minimum van €750 aan aandelen<sup>33</sup>, betaalt ook elke bewoner zijn of haar woning. Afhankelijk van de grootte van de woning, wordt de prijs bepaald. Bij projecten die nog niet gebouwd zijn, wordt de prijs soms achteraf nog aangepast, maar wordt er een bepaald bedrag vastgelegd voor de prefinanciering. De prijzen van de woningen komen min of meer overeen met de marktprijzen voor nieuwbouwwoningen. Om de kosten te drukken is Wooncoop op zoek gegaan naar een financieringsmodel dat het klassieke model van kopen en huren combineert. Wil men – bij het klassieke model – een lening aangaan bij de bank, dan wordt men verondersteld een bepaald percentage van de totaalprijs zelf te kunnen betalen. Meestal rekent men op 20% van het aankoopbedrag. Daar is dus een “grote spaarpot voor nodig”. Daarbovenop komt nog eens de afbetaling van de lening, wat meestal ook neerkomt op een relatief hoog maandbedrag. Huren op de private woonmarkt wordt daarentegen gezien als een goedkoper alternatief, maar is financieel minder interessant. Wooncoop kiest daarom voor een systeem dat al deze elementen combineert, waarbij de toekomstige bewoner voor een deel kapitaal inbrengt, voor een ander deel kapitaal opbouwt en voor het derde deel zuiver huurt. Het voorbeeld toont hoe men, als de prijs van de woning €360.000 bedraagt, de drie delen zou kunnen verdelen en hoeveel dit maandelijks zou bedragen. Als men €120.000 aan kapitaal inbrengt, voor €120.000 aan kapitaal wil opbouwen en de resterende €120.000 wil afbetalen door te huren, komt men aan een bedrag van €950/maand. Dit systeem is daarenboven zeer flexibel en men kan kiezen hoe het totaalbedrag van €360.000 ingezet wordt. In onderstaande tekening worden de verschillende mogelijkheden verduidelijkt. Bij uitstap van het project worden de aandelen (huurwaarborg), het geïnvesteerde kapitaal en het opgebouwd kapitaal terugbetaald<sup>34</sup> (wooncoop, 2021).

De vraag is natuurlijk of dit systeem een betaalbaar alternatief zou kunnen bieden voor de reeds bestaande marktmodellen. Tijdens een seminarie over “bewoner worden” bij Wooncoop, werd er uitgelegd dat het 1/3 financieringsaandeel door de bewoners een flexibel gegeven is. Als groep moet dit natuurlijk bereikt worden, maar hoeveel iedereen hiervoor oplegt, is een financiële keuze. Op mijn vraag via e-mail antwoordt Anne Verdoodt, verantwoordelijke HR en Werkorganisatie Communicatie en projectverantwoordelijke regio Leuven van Wooncoop: “We passen een solidariteitsprincipe toe waarbij de groepsinbreng telt. Dat kan dus een mix zijn van mensen met behoorlijk wat kapitaal (tot de volledige waarde van de woning = inbrengen rond de €2-300.000) waardoor mensen met minder centen kunnen instappen (het minimum is €1.500 voor de huurdersprofielen)”. Anne Verdoodt haalt daarbij nog een ander voorbeeld aan, waarbij burgers kapitaal investeren in ‘charity’ projecten ten voordele van woningen voor vluchtelingen<sup>35</sup> (Verdoodt, persoonlijke communicatie, 3 mei 2021).

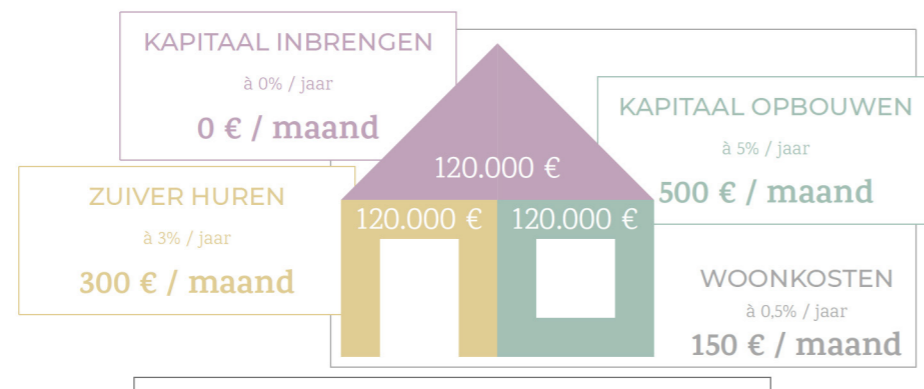
Wat blijkt uit voorgaande voorbeelden, is dat de vermindering in maandelijkse huurprijs vasthangt aan de initiële inbreng in het project. Hoe minder je inbrengt, des te meer je huur zal bedragen. Kwetsbare bewoners, die geen grote financiële bedragen kunnen inbrengen, blijven dus steken op een huurprijs die gelijkaardig is aan de huurprijs van private huurwo-

33. 1 aandeel kost €250. €750 voor 3 aandelen.

34. Op de website van Wooncoop lezen we daarentegen dat de mogelijkheid bestaat dat het kapitaal niet onmiddellijk kan worden terugbetaald, maar dat dit in schijven gedurende een langere periode zou kunnen gespreid worden. Daarnaast kan het zijn dat de nominale waarde van het kapitaal omwille van externe factoren zou kunnen gezakt zijn over de tijd heen (wooncoop, 2021).

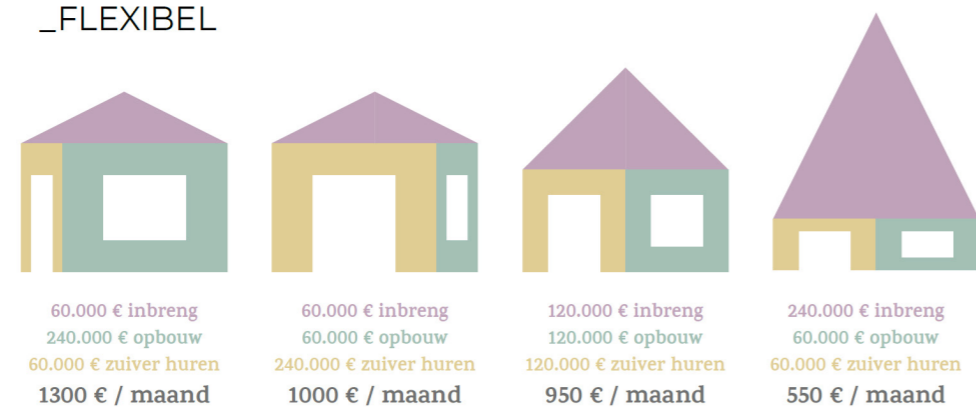
35. De volle aflat en de woongenoten.

## \_VOORBEELD



Afbeelding 14. Het voorbeeld.

## \_FLEXIBEL



Afbeelding 15. Flexibel.

ningen. Hieruit concludeer ik dat het Wooncoop-verhaal nog niet op punt staat om effectief een betaalbaar alternatief te vormen voor lagere inkomensgroepen. Voor middenklassengezinnen daarentegen is Wooncoop een volwaardig alternatief op de eigendomsmarkt.

## 7.2 Collectief Goed

Een andere vorm van wooncoöperatie is de ‘sociale onderneming met de structuur van een coöperatieve vennootschap’ (CVSO), waar het coöperatief *Collectief Goed* voor gekozen heeft. De coöperatie is ontstaan door een aaneenschakeling van gebeurtenissen en ervaringen. Het is namelijk zo dat er in Vlaanderen een tekort is aan sociale woningen, maar in het bijzonder voor grote gezinnen. Deze gezinnen huren doorgaans slecht, duur en klein, door het ontbreken van een degelijk alternatief. Enkele vaders van dergelijke grote gezinnen hebben zich daarom verenigd in een organisatie genaamd Arm in Arm. Samenlevingsopbouw Antwerpen heeft samen met de vereniging gezocht naar mogelijke oplossingen om te beantwoorden aan hun woonneed. De oplossing werd gevonden in een tijdelijke bezettingsmogelijkheid van leegstaande sociale woningen. De tijdelijkheid van het project was te betreuren en daarom beslisten Samenlevingsopbouw Antwerpen, CAW Antwerpen en andere partners<sup>1</sup> om de coöperatie *Collectief Goed* op te richten (Jacobs et al., 2020).

1. Verschillende bronnen vermelden telkens andere partners. Dienstenthuis, onderzoekslab Oksigen Lab en SHM De Ideale Woning worden ook vermeld in andere bronnen.

De sociale huisvestingsmaatschappij De Ideale Woning in Antwerpen heeft een aanzienlijk aantal panden in haar bezit die voor de maatschappij te duur zijn om te renoveren. Velen van die panden worden hierdoor noodgedwongen verkocht op de private markt, wat een vermindering van het aandeel sociale wooneenheden met zich meebrengt (Jacobs et al., 2020). Met de opstart van de coöperatie besluit De Ideale Woning mee te investeren door de leegstaande panden in te brengen. Eerst overweegt men een erfpachtovereenkomst, maar bij nader inzien is ‘inbreng in natura’ de betere beslissing, aangezien *Collectief Goed* de eigendom verwerft en ze de panden via een SVK kunnen doorverhuren (Van Geel et al., 2020). In ruil voor de inbreng van de panden krijgt de sociale huisvestingsmaatschappij aandelen gelijk aan de waarde van de panden. Door deze inbreng van de sociale huisvestingsmaatschappij valt er een grote financiële last van de schouders van de coöperatie. Om het woonproject tot een goed einde te brengen, hebben ze enkel een lening nodig om de renovatie te financieren. Deze lening wordt verworven bij andere organisaties en terugbetaald door 2/3e van de huur van de bewoners te gebruiken (Van Geel et al., 2020). Zo kan de lening van zo’n €150.000 betaald worden na 15 jaar (Jacobs et al., 2020).

De reden waarom er gekozen werd voor een coöperatief model met sociale onderneming is dat *Collectief Goed* hierdoor panden kan verwerven, renoveren als verhuren en ondersteund kan worden doormiddel van subsidies en giften (Jacobs et al., 2020). Daarnaast heeft dit ook positieve gevolgen voor de bewoners, aangezien zij aandelen bezitten en hierdoor zeggenschap verwerven (Jacobs et al., 2020). Dit is belangrijk om de initiële oprichtingsredenen van Arm in Arm niet uit het oog te verliezen en vooral in te spelen op de behoeftes van deze gezinnen. Er is een verplichting om per gezin minimum 2 aandelen aan te kopen, ter waarde van €25/aandeel, om naast bewoner ook coöperant te zijn.

De huurprijs van de woningen binnen deze wooncoöperatie bedraagt gemiddeld €630. Dit is berekend geweest volgens de aanname dat de huurprijs niet hoger mag zijn dan 1/3e van het leefloon, aangevuld met de nodige huurtoelages (Jacobs et al., 2020). Dat de huurprijs zo gedrukt is kunnen worden, is te danken aan de inbreng van de panden en bijbehorende gronden door De Ideale Woning (Jacobs et al., 2020). Dit heeft een zeer grote invloed gehad op het te lenen bedrag, aangezien enkel de renovatie gefinancierd moest worden.

In vergelijking met de formule van Wooncoop, is *Collectief Goed* een meer betaalbare keuze voor mensen met een laag inkomen. Zowel de samenwerking met een SVK, als de inbreng van panden door de sociale huisvestingsmaatschappij zorgen ervoor dat de huurprijs gedrukt wordt. Anders dan Wooncoop focust *Collectief Goed* zich ook enkel op één bepaalde doelgroep en engageren ze zich volledig om een goede huurprijs te bereiken. Kopen is namelijk niet aan de orde als het basisrecht op wonen eerst deftig vervuld moet worden. Daarnaast steunen beide wooncoöperaties op het principe van mede-eigenaarschap door aandelen te verkopen aan de bewoners waarvoor deze woonrecht en beslissingsrecht in de plaats krijgen.

## 7.3 De Gelukkige Haard

Een laatste voorbeeld van een wooncoöperatie is de Gelukkige Haard in Oostende. Dit is een coöperatieve vennootschap met sociaal oogmerk en staat in voor iets meer dan 50% van de sociale huurwoningen in zowel Oostende als Bredene. De Gelukkige Haard is erkend als sociale huisvestingsmaatschappij maar werkt volgens het principe van een vennootschap waarbij ongeveer 98% van de aandelen toebehoren aan kandidaat-huurders, huurders en kopers (Coucke et al., 2016). De huurders zijn verplicht om 15 aandelen van €25 te kopen, wat gelijk is aan €375. Daarnaast zijn ook de stad Oostende en het Vlaams Gewest aandeelhouders (Jacobs et al., 2020). Het feit dat de SHM een huurderscoöperatie is, zorgt voor een gro-

te inspraak van de bewoners tijdens algemene vergaderingen. De meeste projecten worden gerealiseerd op gronden die reeds in het bezit zijn van de sociale huisvestingsmaatschappij. Voor andere projecten heeft de Gelukkige Haard een voorkeepsrecht op gronden gelegen in het centrum van Oostende. Hiermee wil de SHM een mix creëren van verschillende woonprojecten ter aanvulling van het bestaand sociaal patrimonium (Coucke et al., 2016).

#### 7.4 Betaalbaarheid binnen wooncoöperaties

In Vlaanderen blijkt de huurprijs van een wooncoöperatie niet veel te verschillen van de reguliere marktprijs (Jacobs & Totté, 2020). Een doorslaggevende factor in dit verhaal is de bouwgrond. “Bijgevolg moet wooncoop blijven zoeken naar wat ook de bouwkost of aankoopprijs van grond of pand kan drukken. Het werken met erfpacht is zeker een interessante optie. Een uitstel voor het betalen van de grondprijs (op grond van sogent bijv) kan ook belangrijke impact hebben. Ook hoopt Karel (Lootens) toekomstige grondeigenaars te overtuigen om mee te stappen in het verhaal, en bereid zijn om de effectieve aankoop van de grond uit te stellen” (Totté, 2018). Het feit dat de grondprijs doorgerekend moet worden in de betaalbaarheid van het project, zorgt er uiteindelijk voor dat de meeste wooncoöperaties in Vlaanderen gericht zijn op de middenklasse (Totté, 2018). “Zolang het huidige systeem in België eigendom blijft belonen en huren afstraft, is het heel moeilijk om hiervoor een oplossing te vinden. Wooncoop kan vandaag wel voordeliger wonen aanbieden aan mensen die vandaag geen lening bij de bank kunnen krijgen, geen groot kapitaal direct ter beschikking hebben, ... Iedereen is het er wel over eens dat het heel interessant is om in deze projecten de stenen van het geld los te koppelen.” (Totté, 2018).

Marc Heughebaert stelt vast dat wooncoöperaties op dit moment vooral goedkopere alternatieven voor inkomenskwintiel 3 zijn (Heughebaert, 2020). Dit is de inkomensgroep die vooral gekenmerkt wordt door het feit dat ze wel degelijk eigendomsverwerving kunnen bekomen, zij het op lange termijn (Heughebaert, 2020). Om effectief betaalbaarheid na te streven voor diegenen die er nood aan hebben, zijn wooncoöperaties zoals Wooncoop nog niet bereid volgens Marc Heughebaert (Heughebaert, 2020).

De voorbeelden van Collectief Goed en de Gelukkige Haard zetten deze uitspraken in perspectief. Dat is natuurlijk niet onlogisch, aangezien zowel Collectief Goed, als de Gelukkige Haard werken met bepaalde randvoorwaarden die het makkelijker maken om betaalbaar uit de hoek te komen. Bij Collectief Goed zijn dit de panden en hun grond die door de SHM De Ideale Woning in natura worden ingebracht. De Gelukkige Haard daarentegen is een SHM die geniet van veel aandeelhouders (kandidaat-huurders, huurders en kopers), alsook gefinancierd wordt door de Vlaamse overheid. Zoals eerder aangehaald, is de grondprijs een cruciale factor in de berekening van de prijzen. Bij aftoetsing van deze opmerking bij Anne Verdoodt, blijkt dit inderdaad een rol te spelen. Dit zou zomaar een verschil kunnen betekenen van 10% op het hele project, mocht de coöperatie niet moeten instaan voor de aankoop van gronden, maar mochten deze bijvoorbeeld door de stad aangereikt worden via erfpacht (Verdoodt, persoonlijke communicatie, 3 mei 2021). Dit stelt de mogelijkheden van de coöperatie om toch betaalbaar uit te groeien in een mooi daglicht.

#### 7.5 Beleidsnota Gent

We lezen in de Beleidsnota maar weinig over CLT en wooncoöperaties. De voornaamste zorg van de stad Gent betreffende de private eigendomsmarkt is de afstemming van vraag en aanbod. Er worden alsmaar minder woningen voor grote gezinnen gebouwd en dat wil de stad tegengaan. De stad wil stadsvlucht van gezinnen vermijden door in te zetten op grondgebonden woningen in de stad en moedigt de bouw van grotere gezinswoningen aan. Het is in dit verhaal dat deze nieuwe woonvormen geïntroduceerd worden. Ze vermelden in de Beleidsnota het CLT project in Muide-Meulestede waarbij 34 CLT woningen gerealiseerd zijn. Daarnaast wordt ook het coöperatief woonmodel onderzocht om te beantwoorden aan de woonnoden van middenklasse gezinnen, hoewel ze opteren voor een instapprijs gelijkwaardig aan de huurprijzen.

Dit mogelijk maken van ‘nieuwe woonvormen’ wordt nergens echt verder uitgewerkt in de Beleidsnota. Het is vooral een onderzoek naar het creëren van stedenbouwkundige kaders om deze vormen mogelijk te maken. Wat we daarentegen zien is dat de stad een grote rol kan spelen in de omschakeling van dergelijke woonvormen tot betaalbare alternatieven voor lagere inkomensgroepen. Vooral de grondpositie en het inbrengen van panden kunnen ten goede komen van zulke initiatieven. In samenwerking met sociale partners kan dit patrimonium zelfs uitgebreid worden tot nog lagere inkomensgroep, zoals ook te zien is in het CLT project Muide-Meulestede.

## HOOFDSTUK 8 conclusie

We kunnen concluderen dat de pre-corona Vlaamse overheid, de urgentie voor betaalbaar wonen voor de laagste inkomens niet inzag. Te weinig middelen werden aan de sociale huisvestingsmaatschappijen toegekend en de financiële voordelen door de afschaffing van de woonbonus werden niet ingezet op het betaalbaar wonen segment (wat wel degelijk nodig is). De woonbonus bleek om besparingsredenen afgeschaft te worden (Heughebaert, 2020). Bovendien blijken de toegekende woonsubsidies vooral de hoogste inkomensklassen tegemoet te komen, waarbij zo'n 27,5% van het totaalbedrag naar Q5 gaat, en maar 18,5% naar Q1 (Canfyn, 2020b). Een ander heikel punt is de huurprijsverhoging die doorgevoerd werd voor mensen die een sociale woning huren. Dit komt doordat de marktwaarde van de sociale huurwoningen anders berekend wordt waarbij meer inkomens worden meegeteld en voor sommigen ook een energietoeslag wordt aangerekend (Huurdersblad, 2020d). Dit resulteert in een prijsstijging van gemiddeld 11,50 euro, wetende dat we hier spreken over diegene die zich geen prijsstijging kunnen veroorloven binnen hun maandelijks budget.

Wat we nu zien gebeuren is dat de coronacrisis nog meer kwetsbare mensen in de armoede duwt, met als resultaat een meer urgente en grotere woonnood. De betaalbaarheid van de woonst van mensen komt in het gedrang en tevens hun basisrecht. Terwijl de coronacrisis middenklassenhuishoudens naar suburbaan Vlaanderen duwt, dreigt het gevaar dat lokale overheden hun huisvestingsbeleid daarop zullen focussen en de urgentie voor kwetsbare gezinnen uit het oog zouden verliezen. Om ervoor te zorgen dat de betaalbaarheid van lagere inkomensgroepen gegarandeerd blijft, is het noodzakelijk overheden hierop te wijzen en alternatieven aan te reiken.

In de Gentse Beleidsnota Wonen zien we dat de lokale overheid zich daarentegen wel wil inzetten om de woonnood aan te pakken, maar tegelijkertijd botst op een te kleine realisatieschaal. Nog geen 10% van de sociale huisvesting die nodig is, dé manier om betaalbaar wonen te garanderen voor de laagste inkomensgroep Q1, zal in de komende 5 jaar gerealiseerd worden. Enerzijds begrijpelijk aangezien het een Vlaamse bevoegdheid is, anderzijds spelen lokale overheden een sleutelrol in het detecteren van de lokale noden en kunnen ze hier kort op de bal spelen.

Om toch tegemoet te komen in de betaalbaarheid, kan ook ingezet worden op de private huurmarkt, waar sociale huurders noodgedwongen terechtkomen. Deze woonmarkt wordt in het laagste segment gekarakteriseerd door kwaliteits- en betaalbaarheidsproblemen, waar er door de coronacrisis alleen maar meer druk op zal komen. Hier is een sleutelrol weggelegd voor zowel private ontwikkelaars als voor lokale overheden. Er werd vastgesteld dat private ontwikkelaars te weinig investeren in het betaalbaar woonsegment door verscheidene redenen, hoewel dit weldegelijk lucratief is. Van de stad Gent horen we beloftevolle inspanningen zoals het inzetten van de eigen grondpositie om projectontwikkelaars op te laten bouwen en onderzoeken hoe een stedenbouwkundige last zou kunnen opgelegd worden om het sociaal woonaanbod nog te vergroten. Daarnaast worden ook nieuwe wooninitiatieven in de strijd gegooid. Zo wordt er volop ingezet op de uitbreiding van het aanbod aan SVK-woningen, hoewel ook daar de vraag hoger is dan het aangekondigde aanbod, wat in plaats van verdubbeld, verzesvoudigd zou moeten worden, alleen al om de dakloosheid

op te vangen. Het systeem van de geconventioneerde huur kan daarentegen nog niet worden toegepast, aangezien er alleen nog maar een advies voor gegeven is en geen wettelijk kader voor bestaat. Daartegenover staat het stedelijk verhuurkantoor huuringent, maar dit beoogt een hogere inkomensgroep.

Tenslotte kunnen we kijken richting nieuwe woonvormen zoals CLT en wooncoöperaties. Beide vormen zijn ontstaan vanuit een alternatieve vorm van eigenaarschap om lagere inkomensgroepen bij te staan in de betaalbaarheid ervan. Wat we zien is dat deze vormen nog steeds vooral middenklasse inkomensgroepen aanbelangen, hoewel er wel degelijk ruimte is voor meer betaalbare alternatieven, en daarbij is een rol voor de lokale overheid weggelegd. In de Beleidsnota wordt deze piste nog niet bewandeld, terwijl er verscheidene mogelijkheden zijn om mensen die misschien nog in armoede dreigen te belanden, toch financieel te ondersteunen met dergelijke woonvormen en tegelijkertijd het emanciperende eigenaarschap ook bij lagere inkomensgroepen te introduceren. Waar bij wooncoop bewoners aandelen kopen, een deel investeren, een deel sparen en een deel huren, moeten bij Collectief Goed of woningen van De Gelukkige Haard de bewoners alleen aandelen kopen en voor de rest huren ze aan lagere prijzen. Het verschil ligt in het feit dat Collectief Goed en De Gelukkige Haard zowel de grond als andere grote kosten niet moeten betalen<sup>36</sup>, terwijl wooncoop dat wel moet doen, en dat wordt doorgerekend in de prijs. Investeren door het ter beschikking stellen van panden of gronden, is een rol weggelegd voor onder andere lokale overheden.

Er zijn dus verschillende constructies en manieren om betaalbaar wonen in de stad te garanderen. Het valt vooral op, en dat is ook waar de stad Gent voor wil gaan, dat ze zo weinig mogelijk dwingende maatregelen willen opleggen, maar eerder sturend en proefondervindelijk te werk gaan. Wat de coronacrisis daarentegen vooral heeft aangetoond, is dat de wooncrisis die al jaren stilletjes sluimert onder de meest kwetsbare inwoners, nu een veel grotere omvang aan het aannemen is waarbij mensen die voorheen geen betalingsproblemen ondervonden, deze nu wel hebben. Als de stad Gent effectief een betaalbaar woningaanbod op poten wil zetten voor de zovele getroffen huishoudens, is een urgentere en dwingendere aanpak noodzakelijk om betaalbaarheid te garanderen. Zoals al meerdere malen aangehaald, moet veel van de Vlaamse en federale regering komen, maar ook de lokale politiek heeft een sleutelrol te vervullen.

36. Collectief Goed krijgt panden in natura en De Gelukkige Haard is een sociale huisvestingsmaatschappij die bouwt met een negatieve lening.

# DEEL VIER / nieuwe perspectieven voor kwaliteitsverbetering huisvesting

## *HOOFDSTUK 0 introductie*

### *HOOFDSTUK 1 leegstand*

- 1.1 Vastgoedmarkt
- 1.2 Recht op wonen
- 1.3 Projecten die leegstand tegengaan
- 1.4 Beleidsnota Gent

### *HOOFDSTUK 2 kwaliteitsverbetering eigendomssituatie*

- 2.1 Dampoort KnapT OP!
- 2.2 Kluswoning
- 2.3 Beleidsnota Gent

### *HOOFDSTUK 3 kwaliteitsverbetering private huurmarkt*

- 3.1 Conformiteitsattest
- 3.2 Beleidsnota Gent

## *HOOFDSTUK 4 conclusie*



## HOOFDSTUK 0 *introdactie*

Kwaliteit en betaalbaarheid gaan hand in hand. Daarom werd niet alleen de onbetaalbaarheid van huisvesting voor kwetsbare stedelingen pijnlijk duidelijk, ook het gebrek aan kwaliteit van vele woningen werd door de pandemie sterker benadrukt. Zoals eerder vastgesteld, zijn de kwaliteitsgebreken vooral zichtbaar in de private huurmarkt, maar ook sociale woningen en noodkoopwoningen hebben hiermee te kampen. Deze periode heeft menigeen laten stilstaan bij wat *gezond* is, maar ook wat een *gezonde stad* is of een *gezonde woning*. Deze gezondheids crisis moet daarom aangegrepen worden als reden om gezondheid op alle vlakken aan te pakken, vooral voor hen die er niet de middelen voor hebben. In het volgende deel bespreek ik hoe op verschillende manieren kwaliteits- en, bijgevolg, gezondheidsverbeteringen kunnen nagestreefd worden in de stad op schaal van de woning en hoe dit in Gent aangepakt wordt. Ik bekijk welke mogelijkheden er zijn om aan kwaliteitsverbetering te doen op drie niveaus, namelijk leegstand, op de eigendomsmarkt en op de private huurmarkt. Het onderzoek naar deze verschillende mogelijkheden is bedoeld om later in deel vijf kwaliteitsverbeteringen toe te passen in de Dampoortwijk op basis van drie scenario's.

## HOOFDSTUK 1 Leegstand

*“Een woning wordt als leegstaand beschouwd wanneer zij gedurende een termijn van ten minste twaalf opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming hetzij met de woonfunctie hetzij met elke andere functie die een effectief en niet-occasioneel gebruik van de woning met zich meebrengt”*

Reglement opmaak leegstandsregister stad Gent

Leegstand wordt in Gent vastgesteld door in het woonregister te kijken of er bepaalde aanwijzingen te vinden zijn in verband met leegstand (*Leegstand*, n.d.). Als dit zo is, wordt een beroep gedaan op de wooncontroleur van de Dienst Toezicht. Deze bekijkt vanaf de straat of er bepaalde zaken op te merken zijn die leegstand doen vermoeden. Hierbij wordt gekeken of de woning bemeubeld is of niet, in welke staat de brievenbus zich bevindt en of de woning er in het geheel verlaten uitziet of niet (*Leegstand*, n.d.).

### 1.1 Vastgoedmarkt

Het onderwerp ‘leegstand’ trekt een hele maatschappelijke discussie open waarbij verschillende pijnpunten bloot komen te liggen. Eerst en vooral moeten we kijken naar de vastgoedmarkt. In 2016 waren er 23.037 woningen opgenomen in het leegstandsregister (“OVERZICHT. Zoveel Woningen Staat Leeg in Uw Gemeente,” 2016). In 2016 was de laatste Vlaamse telling en destijds een recordaantal waardoor we kunnen veronderstellen dat dit aantal alleen maar is toegenomen. De reden daarvan wordt gelegd bij vastgoedspeculatie (Huurdersblad, 2020b). Vastgoed stijgt namelijk telkens in waarde, waardoor panden die niet gebruikt worden, toch rendabel kunnen zijn. Hoewel “een woning laten leeg staan is een overtreding en kan juridisch worden aangevochten. Dit gebeurt vandaag nog veel te weinig, wat de vrije loop geeft aan vastgoedspeculatie op grote schaal” (*Persbericht 3 Mei '18: Grondwettelijk Beroep Tegen Een Zinloze Anti-Kraakwet*, 2018).

Leegstand wordt namelijk beboet waarbij de eigenaar van de woning voor elk bijkomend jaar dat een woning leegstaat, een belasting verschuldigd is (*Reglement Opmaak Leegstandsregister - Belasting Op Leegstaande Woningen En Gebouwen*, 2019). In Gent is dit jaarlijks een bedrag van om en bij de 3.500 euro, afhankelijk van de gevelbreedte en het aantal bouwlagen. Enkele organisaties zijn daarvan vrijgesteld, onder andere de Sociale Woonorganisaties (SHM en SVK) (*Reglement Opmaak Leegstandsregister - Belasting Op Leegstaande Woningen En Gebouwen*, 2019). De stad Gent inde in 2015 €517.000, in 2016 was dit nog maar €350.000 (De Troyer, 2017). Volgens Veli Yüksel, Gents gemeenteraadslid, is het voor eigenaars zeer gemakkelijk om te ontsnappen aan dergelijke taksen, aangezien er 12 redenen bestaan om deze niet te moeten betalen, waarbij onder andere het wachten op de voltooiing van renovatiewerken (De Troyer, 2017).

Gent telde op 31 december 2019, 543 woningen die opgenomen waren in het leegstandsregister. Tegelijkertijd zijn er ongeveer 23.000 woningen waar niemand gedomicilieerd is (Dienst Wonen, 2021). Veel van deze woningen zijn daarentegen wel bewoond door onder andere studenten of toeristen, maar een groot deel daarvan staat waarschijnlijk effectief leeg. Zo is de vzw Woongift Gent in maart dit jaar gestart met een leegstandtelling waarbij 64 vrijwilligers 800 Gentse straten gingen aflopen (Van Waeyenberghe, 2021). De telling daarvan is



Afbeelding 16. De leegstandtelling van Woongift Gent vzw onder leiding van Rudi Van Landeghem (bron Nieuwsblad).

niet vrijgegeven. Daarenboven zijn er waarschijnlijk veel van deze woningen die nog geen 12 maanden leegstaan en daardoor niet in het leegstandsregister opgenomen kunnen worden.

## 1.2 Recht op wonen

Een tweede maatschappelijke discussie die met betrekking tot leegstand op tafel komt te liggen is het recht op wonen. Kraken van leegstaande panden wordt door verschillende organisaties, waaronder armoedeorganisaties en organisaties die opkomen voor het recht op wonen, gezien als een belangrijke strijd. Hiermee wordt niet alleen de leegstand aangekaart, maar ook het gebrek aan voldoende betaalbare huisvesting voor iedereen.

In oktober 2017 werd een wet ‘betreffende het onrechtmatig binnendringen in, bezetten van of verblijven in andermans goed’, goedgekeurd die ervoor zorgde dat kraken strafbaar werd (Huurdersblad, 2018). Kraken was zagezegd altijd al strafbaar, maar dit gebeurde via een burgerrechtelijke procedure. De wet van 18 oktober werd daarentegen toegevoegd aan het Strafwetboek. Bovendien verbiedt de wet ook het kraken van panden die al geruime tijd leegstaan (Huurdersblad, 2018). Enkele organisaties en een 15-tal krakers verenigden zich om de vernietiging van de wet te vorderen. Hier werd gehoor aan gegeven en de wet werd door het Grondwettelijk Hof gedeeltelijk vernietigd op 12 maart 2020. Jammer genoeg werden alleen maar enkele kleine wijzigingen aangebracht en bleven de korte uitzettingstermijnen gelden (Huurdersblad, 2020b). Ook bleef het kraken van leegstaande gebouwen strafbaar. Het Vlaams Huurdersplatform reageerde daarop ontgoocheld: “De uitspraak van het Grondwettelijk Hof toont aan dat het recht op eigendom nog steeds ruimschoots primeert op het recht op wonen, nochtans erkend in artikel 23 van de Grondwet. De wet verhindert voor velen het recht op wonen terwijl terzelfdertijd het recht op misbruik van eigendom door leegstand tot in het absurde beschermd blijft. Het besluit van het Grondwettelijk Hof vormt voor veel mensen die leven in een precare situatie een enorme belemmering voor hun recht op wonen” (Huurdersblad, 2020b).

## 1.3 Projecten die leegstand tegengaan

Leegstand legt precies de vinger op de wonde. Niet alleen kaart het de vastgoedspeculatie met de winstgevende verwaarlozing aan, maar toont het ook de rechtspraak hieromtrent met een focus op het bestraffen van diegene die opkomen voor hun woonrecht. Enkele organisaties gaan daarom de strijd aan met de structurele leegstand om diegenen die nood hebben aan een thuis bij te staan.

**Woongift Gent vzw** is een organisatie die als doel heeft leegstaande panden te renoveren en deze te gebruiken om kwetsbare groepen in te huisvesten (Van Landeghem, persoonlijke communicatie, 4 december 2020). Woongift Gent verzamelt daarvoor eerst geld in op een rekening van de Koning Boudewijnstichting. Daarmee renoveren ze verschillende leegstaande panden, meestal samenwerkend met sociale huisvestingsmaatschappijen. Per pand gebruiken ze ongeveer €25.000 om deze op te knappen volgens de wooncode. Eenmaal gerenoveerd, gaat de woning naar de eerste op de wachtlijst van de SHM. In ruil hiervoor krijgt Woongift een nieuw pand ter beschikking voor 36 maanden voor hun project. Dit gebruiken ze om een jongere in te huisvesten en ondertussen ook te begeleiden (Van Landeghem, persoonlijke communicatie, 4 december 2020).

**Project Leegstand** is een project van CAW Oost-Vlaanderen. Zij kaarten ze de leegstand aan van sociale woningen. Ze gebruiken namelijk de woningen die leegstaan en wachten op een renovatie om bepaalde mensen met woonproblemen tijdelijk te huisvesten. De woning wordt gedurende een periode van maximaal 6 maanden gebruikt (CAW Oost-Vlaanderen, n.d.). In vergelijking met Woongift, keren de woningen na gebruik niet gerenoveerd terug.

**Het Pandschap** is een project dat bedoeld is voor eigenaars van leegstaande, te renoveren panden. Het Pandschap ontlast deze eigenaars van de renovatiewerken en ze spreken een bepaalde prijs voor renovatie af. Na renovatie wordt de woning verhuurd door een sociaal verhuurder (SVK) en wordt er een prijs overeengekomen met de eigenaar-verhuurder (Pandschap, n.d.).

Het grootste gebrek aan kwaliteit is aanwezig bij leegstaande panden. Ze hebben meestal verwaarloosde gevels die veel interne gebreken verbergen. Als steden kwaliteitsverbeteringen willen invoeren op vlak van huisvesting, mag men niet wegstijven van leegstaande panden. Hoewel er heffingen bestaan op leegstand, worden deze maar met mondjesmaat betaald. Leegstaand vastgoed brengt toch op, zelfs wanneer er jaarlijkse belastingen betaald moeten worden. Zij die daarentegen de leegstand aanklaarten, krakers voornamelijk, worden hiervoor bestraft. Niet alleen kaarten zij leegstand aan, ze wijzen de overheid ook op het fundamentele recht op wonen waar zij geen toegang tot krijgen. Door leegstaande panden te kraken kunnen bijvoorbeeld daklozen die geen toegang hebben tot daklozenopvang, toch beschut overnachten. Onze rechtstaat criminaliseert deze groep, in plaats van het egoïstische winstbejag te bestraffen.

In steden zoals Gent zijn er tal van organisaties die toch proberen werk te maken van het structureel aanpakken van leegstand, zij het op de sociale of de private woonsector.

## 1.4 Beleidsnota Gent

Ook de stad Gent is zich bewust van het grote aantal leegstaande woningen, zowel op de private vastgoedmarkt, als in de sociale huisvestingssector. Om leegstand op de sociale huurmarkt tegen te gaan, zal de lokale overheid vooral een ondersteunende rol innemen. Ze zullen de SHM bij vernieuwingsoperaties ondersteunen om zoveel mogelijk leegstand tegen te gaan. Daarnaast willen de stad project leegstand van CAW Oost-Vlaanderen optimaliseren. Hoe dit effectief zal gebeuren, wordt niet beschreven.

Op de vastgoedmarkt neemt de stad Gent een meer actievere rol in. Hiervoor beroept de stad Gent zich op het Besluit van de Vlaamse Regering van 17/05/2019 betreffende het sociaal beheer van woningen (Rooze, 2019). Het sociaal beheersrecht geeft gemeenten de toestemming om woningen die minimum twee jaar in een leegstandsregister zijn opgenomen en waarvan de eigenaar geen renovatieplannen heeft, in eigen sociaal beheer te nemen en de

woning te renoveren. Na renovatie wordt de woning verhuurd via een SVK en worden de huurinkomsten gebruikt om de renovatie terug te betalen. Hiervoor is een periode van negen jaar uitgerekend. Als de renovatiewerken daarentegen nog niet zijn terugbetaald, kan de termijn van negen jaar nog verder worden verlengd. Het sociaal beheersrecht heeft als doel de kwaliteit van het bestaand patrimonium te verbeteren en tegelijkertijd te zorgen voor een uitbreiding van het betaalbaar woonaanbod. Met het sociaal beheersrecht heeft de stad Gent een juridisch kader waarmee het actief leegstaande of onbewoonbaar verklaarde panden kan reactiveren en zo kan bijdragen tot een beter woonpatrimonium.

## HOOFDSTUK 2 kwaliteitsverbetering eigendoms-situatie

Hoewel de meeste kwaliteitsproblemen zich situeren op de private huurmarkt, zien we ook problemen op de eigendomsmarkt, afgezien van leegstand. Huishoudens die te maken hebben met grote kwaliteitsproblemen en niet het geld hebben om de eigen woning te renoveren, worden noodkopers genoemd. Uit noodzaak werd een lening aangevraagd voor een woning, maar is er geen ruimte voor renovatiewerken. In het eerste deel wordt Dampoort KnapT OP! uitgelegd, een project dat deze noodkopers bijstaat in hun renovatiewerken. In het tweede deel worden kluswoningen toegelicht. Dit zijn woningen in het beheer van de sociale huisvestingsmaatschappij maar die verouderd zijn en dreigen verkocht te worden op de vastgoedmarkt. Kluswoningen moeten daarom een antwoord bieden op de kwaliteitsverbetering van dergelijke woningen en tegelijkertijd in het sociaal patrimonium blijven door ze aan te bieden als sociale koopwoningen. Beide projecten zijn een voorbeeld van hoe lagere inkomensgroepen zowel aan eigendomsverwerving als aan kwaliteitsverbetering kunnen doen.

### 2.1 Dampoort KnapT OP!

Het idee is afkomstig van het principe van de CLT (Community Land Trust) waarbij enkele basisprincipes van kracht zijn zoals de scheiding van woning en grond, hergebruik van subsidies, ondersteuning van bewoners en community-building (Annemie Morbee & Klaas Maes et al., 2016). Dampoort KnapT OP! is gebaseerd op deze principe, behalve dat grond en woning niet gescheiden worden en beide dus in handen blijven van de eigenaar waarbij de grond geen eigenkom wordt van de trust.

#### Dampoort knapT OP! MISSIE

Een innovatief en inclusief renovatieproject met als doel:

- tien woningen van noodkopers in een afgebakend bouwblok in de Dampoortwijk
- kwalitatief, veilig, energiezuinig en gezond renoveren
- binnen een tijdspanne van twee jaar.

De deelnemende eigenaars kunnen een beroep doen op een financiële tussenkomst van 30.000 euro, een bedrag dat ze moeten terugbetalen wanneer de woning wordt verkocht of weggeschonken, met daar bovenop eventueel een gedeelte van de meerwaarde.

Het project voorziet in een intensieve sociale en bouwtechnische begeleiding en community-building.

#### Dampoort knapT OP! DOELSTELLINGEN

Kwantitatieve doelstellingen:

- renovatie van tien woningen (budget: 30.000 euro/woning)
- maximaal gebruikmaken van het bestaande premiestelsel
- na renovatie scoort elke woning minder dan 15 strafpunten op de Vlaamse Wooncode<sup>4</sup>.
- na renovatie verbetert de energieprestatie van elke woning
- na renovatie zijn de woningen veiliger en gezonder

Kwalitatieve doelstellingen:

- ontwikkelen van een concept dat betaalbare renovaties voor noodkopers realiseert en toepasbaar is in andere wijken
- ontwikkelen van een financieel model en juridisch kader
- uitwerken van de nodig tools (voorwaardenkader, reglement, overeenkomst ...)
- intensieve bouwtechnische en sociale begeleiding van de bewoners
- community-werking om de verbondenheid tussen de bewoners, de sociale cohesie te versterken
- na renovatie is het wooncomfort verhoogd

Abbeiding 12. Missie en doelstellingen van Dampoort KnapT OP!

Enkele belangrijke bouwstenen zorgden voor de verdere uitwerking van het project om zowel de beoogde doelstellingen te realiseren, alsook bepaalde spelregels op te stellen. Ten eerste werd er gekozen om een periferie te bepalen waarbinnen men kandidaten ging selecteren. Zo werd er gestreefd naar een zekere vertrouwelijkheid en collegialiteit tussen de bewoners. Velen onder hen zaten gevangen in een soort eenzaamheid, maar door de connectie te leggen met anderen die in dezelfde positie zaten, voelden ze zich gesterkt en begrepen. Een tweede bouwsteen was de subsidierentite. Dit houdt in dat het project niet zomaar gesubsidieerd wordt, maar dat het eerder voorfinanciering is. Het project rekent daarvoor 30.000 euro uit per woning (300.000 euro in het totaal) dat betaald werd door het OCMW Gent. Dat geld ging nooit rechtstreeks naar de bewoners of naar de partners, maar pas na de oplevering naar de aannemer. “Dit bood verschillende voordelen: het OCMW Gent behield de controle; het geld werd gebruikt voor de juiste zaken en de aannemers werden snel en correct betaald en gaven hiervoor korting” (Annemie Morbee & Klaas Maes et al., 2016). Wanneer de bewoners de woning zouden verkopen, rolt de 30.000 euro terug naar het fonds met eventueel een financiële meerwaarde. Dit systeem zorgt er voor dat men geld kan gebruiken voor dringende herstellingswerken wanneer dat geld er normaal gezien niet zou zijn, en eenmaal men geld krijgt bij de verkoop van het huis, kan de schuld terugbetaald worden. De derde bouwsteen was dat het renovatieplan op maat werd opgesteld. Er waren wel enkele verbouwingswerken die overal nodig waren, maar alles werd eerst en vooral geconcipieerd vanuit de noden van de bewoners. Zo kon men een gepersonaliseerde aanpak hanteren en doelgericht handelen met het toegewezen budget. De vierde bouwsteen is community-building. Groepsbijeenkomsten werden georganiseerd waarbij informatie werd verstrekt en mensen elkaar leerden kennen. Daarnaast ontstond ook het idee om een uitleendienst voor doe-het-zelvers op te richten speciaal voor de wijk om kwetsbare bewoners te ondersteunen met het gepaste materiaal bij klusjes. Een laatste en zeer belangrijke bouwsteen is begeleiding. De doelgroep van het project is die groep mensen die naast de problemen van een slechte huisvesting, ook tal van andere problemen hebben waardoor zelf een renovatie leiden bijna onmogelijk is. Dampoort KnapT OP! helpt daarom niet alleen met de praktische kant van het verhaal, maar stelt ook ‘ontzorgers’ aan die op verschillende vlakken de bewoners bijstaan bij het aanvragen van premies, bijstand, het wegwerken van individuele drempels en concrete bouwtechnische begeleiding (Annemie Morbee & Klaas Maes et al., 2016). Daarnaast was het project bedacht vanuit de insteek dat de bewoners de touwtjes wel zelf in handen moesten hebben. Zo werd er hen de nodige informatie verstrekt in verband met de verschillende soorten materialen, de verschillende aannemers in de buurt en op welke manier er keuzes konden worden gemaakt. Het zorgde ervoor dat de bewoners inspraak hadden in wat er gebeurde in hun woning en dit creëerde meer betrokkenheid en inzet.

De vraag is natuurlijk tot wat heel dit project leidt. De brochure van Dampoort KnapT OP! overloopt de resultaten van de tien gerenoveerde woningen waarbij zowel kwalitatieve als ook kwantitatieve punten besproken worden. Het lijkt vanzelfsprekend dat de woonkwaliteit en de energieprestatie van de woningen er fors op zijn verbeterd. Maar daarnaast heeft het project ook mooie uitkomsten op meer psychosociaal vlak waarbij empowerment, energiebewustzijn, gezondheid en buurtbetrokkenheid als thema’s uit de bus zijn gekomen. En het is dat gezondheidsaspect dat nu even de aandacht krijgt.

*“En dan is er ook nog de positieve impact op de gezondheid. Hoewel artsen en bewoners niet altijd zelf de verklaring in de woning zoeken, is hierover al bijzonder veel onderzoek verricht. Volgens de Vlaamse Milieumaatschappij brengen mensen gemiddeld 85 % van hun tijd binnenshuis door, waarvan een groot deel in de eigen woning. Bij de noodkopers zijn er in verhouding meer mensen die niet (meer) actief zijn op de arbeidsmarkt, waardoor zij nog een groter deel van hun tijd in de eigen woning doorbrengen. Binnenhuismilieuver-*

*vuiling als gevolg van een slechte kwaliteitswoning kan zorgen voor hinder, een verminderde gezondheid en levenskwaliteit. Vocht en schimmel kunnen luchtwegenaandoeningen veroorzaken of verergeren. De Wereldgezondheidsorganisatie wijst erop dat veel gezondheidseffecten gesitueerd zijn in het ademhalingsstelsel. Onderzoek toont verder aan dat energie-inefficiëntie en de daaraan verbonden energiearmoede tal van nefaste effecten heeft op de gezondheid. Veel deelnemers van Dampoort KnapT OP! hadden vochtproblemen en kampten met energie-inefficiëntie. Vocht en energiearmoede hebben daarenboven negatieve mentale gevolgen en leiden tot stresstoestanden. Het verminderen van de koude en het reduceren van de blootstelling aan vocht en schimmels zou een absolute winst betekenen voor de publiek gezondheid. Bewoners vinden het moeilijk om de invloed op hun gezondheid in te schatten. Het gevaar van vergiftiging door koolstofmonoxide was duidelijk aanwezig bij enkele deelnemers, maar alhoewel het gezondheidsrisico groot is, ervaart men dit zelden op de dagelijkse gezondheid. Ademhalingsproblemen en stress worden wel erkend. De deelnemers ervaren nu wel een stijging van het algemeen welbevinden en geestelijke gezondheid en sommige vermoeden een positieve invloed op de fysieke gezondheid.” (Annemie Morbee & Klaas Maes et al., 2016).*

Deze problematiek terugkoppelen naar de situatie waarin we nu zitten, betekent ten eerste erkennen dat dit een reëel probleem is, maar ten tweede ook beseffen dat de coronapandemie dit alleen maar verergerd heeft. Niet zozeer de fysieke gebreken van de woning, maar wel de mentale weerbaarheid van de bewoners, wetende dat de lockdown iedereen gedwongen heeft thuis te blijven. Daarenboven zijn deze kwetsbare stedelingen meestal diegenen die als eerste hun inkomen kwijt zijn geraakt of zullen raken, door de onzekere werksituaties waarin ze zitten<sup>37</sup>. De waarde van dit soort projecten is daarom zeer groot en een uitrol op grote schaal, deels gefinancierd door de staat, deels door private partners, zou in een post-covid-19-stad cruciaal zijn om ongezonde huisvesting voor kwetsbare noodeigenaars aan te pakken.

## 2.2 Kluswoning

Een tweede groep woningen die met een groot renovatieprobleem zit, zijn sociale woningen. Een groot aantal sociale woningen zijn na vele jaren hun kwaliteit kwijt, waardoor het verhuren ervan via een sociale huisvestingsmaatschappij niet meer mogelijk is. Deze woningen worden nu meestal verkocht op de private markt, wat ervoor zorgt dat ze uit de portefeuille van de huisvestingsmaatschappijen verdwijnen en door aannemers gerenoveerd en dubbel zo duur verkocht worden (Totté, 2018). Daarom dat de sociale huisvestingsmaatschappij De Ideale Woning de verouderde woningen voortaan verpacht aan toekomstige bewoners, met een renovatieplicht eraan verbonden (Totté, 2018). De aankoopprijs wordt dan berekend enkel en alleen op de grondwaarde om het betaalbaar te houden. De aankoop van een woning met een grondwaarde van 70.000 euro wordt dan betaald als een eenmalige instapcanon van 35.000 euro (de helft van de grondwaarde) plus een jaarlijkse erfpachtcanon van 500 euro (35.000/70), gedurende een periode van 70 jaar (Totté, 2018). Na het aflopen van de erfpacht kan het instapcanon teruggevorderd worden als de huisvestingsmaatschappij de woning terug wil (Totté, 2018). De doelgroep voor deze kluswoningen zijn mensen die in aanmerking komen voor een sociale koopwoning. Ook dit zijn mensen die niet minder mogen verdienen dan jaarlijks 42.000 euro met 1 persoon ten laste, wat reeds een degelijke wedde is (VMSW, n.d.). Hiermee spreekt de sociale huisvestingsmaatschappij niet de laagste inkomens aan, maar verzekert het wel deels de kwaliteit van zijn eigen patrimonium. Daarnaast legt het verslag van Architectuurwijzer een ander interessant idee op tafel: “Bij grotere nieuwbouwontwikkelingen lijkt deze formule van de kluswoningen wel interessant om te vermengen met de klassieke sociale huurwoningen, en zo te streven naar een sociale mix. Dit biedt het

37. Mensen die werken met een dagcontract of seizoenarbeiders hebben geen recht op een uitkering van de staat.



*Afbeelding 18. Een beeld achter het project Dampoort KnapT OP!*

voordeel dat de SHM ook bij grotere sociale huisvestingsprojecten op langere termijn kan ingrijpen op grote schaal omwille van behoud van grondpositie, en zo niet gehinderd wordt door enkele private eigenaars. Het werken met een coöperatie voor de renovatie kan wel een schaalvoordeel opleveren en ontzorgt de SHM” (Totté, 2018). De kluswoning kan hierdoor een goede buffer zijn voor het behoud van grond binnen de sociale huisvestingsmaatschappijen met een belangrijke kwaliteitsverbetering.

In dit verhaal zien we een kleine gelijkennis met wat Woongift Gent vzw doet. Zij knappen verouderde woningen – zowel private als sociale – op waarvoor ze 25.000 euro gebruiken voor de renovatie van 1 woning (Van Landeghem, persoonlijke communicatie, 4 december 2020). Dit zijn enkel interne renovaties die de woonbaarheid verbeteren. Na de renovatie komen de woningen terug in omloop bij de sociale huisvestingsmaatschappij om de eersten op de wachtlijst te huisvesten. Voor de geleverde diensten krijgt Woongift 3 panden ter hun beschikking gedurende een periode van 36 maanden om daklozen of andere hulpbehoevenden van onderdak te voorzien. Hiervoor vragen ze huurgeld dat afhankelijk is van de financiële situatie van de tijdelijke bewoner, waarna het geld opgenomen wordt in het rollend fonds om opnieuw andere woningen te renoveren (Van Landeghem, persoonlijke communicatie, 4 december 2020). Het uithanden geven van de renovatie, maar de woningen nog steeds in eigen bezin hebben, is het succes van beide verhalen. Dit zorgt voor een kwaliteitsverbetering waarin de sociale huisvestingsmaatschappij ontzorgd wordt.

## 2.3 Beleidsnota Gent

De stad Gent ziet veel potentieel in het Dampoort KnapT OP! project en ziet dit zelfs als een pilotproject voor het verder uit te werken Gent knapt op. Niet alleen is de kwaliteitsverbetering de grote troef ervan, het pakt ook bepaalde administratieve problemen aan in het voordeel van lagere inkomensgroepen. Een drempel om de eigen woning te renoveren is het feit dat de premies voor renovaties meestal pas na de werken toegekend worden. De stad Gent wil daarom deze drempel wegwerken door aan eigenaars reeds voor de werken de premie voor te schieten of te lenen bij de bank. En dit is juist waar Gent knapt op zo innovatief uit de hoek komt, ze werken namelijk met behulp van een rollend fonds om de woningrenovaties te verwezenlijken, waarbij de financiële bijstand reeds in het begin van de renovatie toegekend wordt. Pas bij verkoop van de woning wordt het geïnvesteerde bedrag terugbetaald. De stad Gent wil tegen 2025 300 woningen gerenoveerd hebben met behulp van het Gent knapt op project.

De renovatieaanpak van het sociaal patrimonium wordt in de Beleidsnota enkel toegepast op verhuurde woningen. Daarbij lezen we dat de stad Gent de huisvestingsmaatschappijen vooral wil ondersteunen om de kwaliteit van het sociaal patrimonium te verbeteren. Het principe van de kluswoning, die bedoeld is voor sociale kopers, wordt niet aangekaart, hoewel dit zeker een bewandelbare piste is voor verouderde sociale woningen.

## HOOFDSTUK 3 kwaliteitsverbetering private huurmarkt

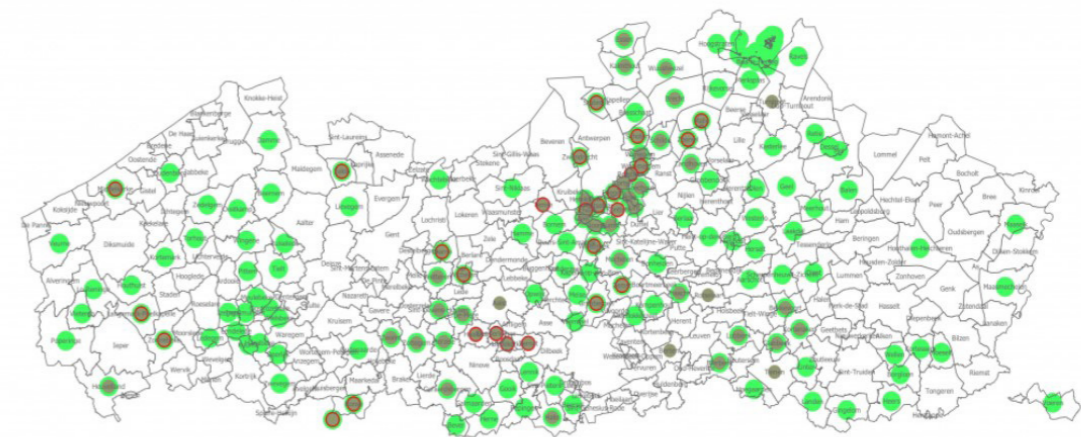
In een studie van 2007 in opdracht van de stad Gent werd onderzoek gedaan naar de kwaliteit en betaalbaarheid van private huurwoningen in Gent. De meest frappante cijfers zijn: 26% van de private huurwoningen zijn van slechte kwaliteit, 45% van de huurwoningen heeft vochtschade en 30% stabiliteitsproblemen. 57% heeft geen goede keuken, 46% heeft geen goede badkamer, 36% geen centrale verwarming, 28% geen dubbele beglazing en 35% geen buitenruimte. Slechts 12% van alle private huurwoningen voldoen aan alles tegelijkertijd (!! ) waarbij geldt dat hoe meer een woning voldoet aan de normen, hoe duurder deze is (Vandewiele et al., 2008).

### 3.1 Conformiteitsattest

De meest efficiënte manier om er zeker van te zijn dat de kwaliteit gewaarborgd wordt op de private huurmarkt is door te werken met een conformiteitsattest. Als eigenaar-verhuurder moet je er namelijk voor zorgen dat de woning die je verhuurt, conform de wooncode is. Om dit te bewijzen kan de eigenaar-verhuurder een conformiteitsattest aanvragen bij de gemeente. Het attest kent een geldigheid van 10 jaar (Afdeling Woningkwaliteit, n.d.).

#### Gemeentelijke regelgeving conformiteitsattest

Woningkwaliteitsbewaking



Stand van zaken bekend bij Wonen-Vlaanderen (op 17.5.2021)

- CA verplicht (36)
- CA verplicht - voorwaardelijk goedgekeurd door WoVI (26)
- CA beperkte duurtijd (136)

Afbeelding 19



Daarentegen is een conformiteitsattest, die verklaart of een woning voldoet aan de kwaliteit-normen of niet, geen verplichting om te kunnen verhuren (Afdeling Woningkwaliteit, n.d.). Sommige gemeenten leggen dit wel op, maar zoals te zien is op afbeelding 13, legt geen enkele Vlaamse provinciehoofdplaats dit op<sup>38</sup>. Niettegenstaande dat woningen die verhuurd worden in theorie altijd moeten voldoen aan de kwaliteitsnormen, is dit in werkelijkheid duidelijk anders. Door het tekort aan betaalbare woningen is het zeer gemakkelijk voor eigenaar-verhuurders om woningen die niet kwaliteitsconform zijn toch te verhuren aan marktconforme of zelfs hogere prijzen. Huurders die de kwaliteit toch willen aanpakken en een gemeentelijk woningcontroleur de woning laten inspecteren, zijn meestal zelf de dupe van het systeem (Pano, 2021). Als blijkt dat de woning niet in orde is, krijgt de verhuurder een periode van 3 maanden om de woning te renoveren en kan die termijn nog eens met 3 maanden verlengd worden door de Vlaamse waarschuwingsprocedure (Dienst Wonen, 2021). Sommige verhuurders weigeren daarentegen om verbouwingen aan te vangen waardoor de woning onbewoonbaar verklaard wordt en de huurders op straat belanden (Huurdersblad, 2021b). Net zoals bij de talrijke rechtszaken tegen kwetsbare huurders, is ook in dit verhaal de machtspositie voelbaar van de verhuurder ten opzichte van de huurder. De private huurmarkt mag geen markt worden waar de huurder telkens moet vrezen voor zijn woonsituatie.

Daarom stelt het Vlaams Huurdersplatform voor om te werken met een voorafgaande controle vooraleer de woning verhuurd wordt (Huurdersblad, 2021b). Uithuiszettingen worden vermeden en de woonkwaliteit op de private huurmarkt is verzekerd. Wat hier natuurlijk belangrijk is om op te merken, is dat er moet toegezien worden op de eventuele (maar hoogstwaarschijnlijk) prijsverhoging. Aangezien het juist de huurders zijn met de minste middelen die slecht huren, is het des te belangrijker om te voorzien in betaalbare alternatieven eenmaal slechte huurwoningen van de markt gehaald worden.

Joy Verstichele van het Vlaamse Huurdersplatform ziet veel potentieel door in te grijpen op de private huurmarkt (Bogaerts, 2019). Hij stelt dat een huurprijsomkadering noodzakelijk is als men alle gerechtigden voor een huurtoelage deze huurtoelage ook uitbetaalt. Dit zou namelijk de prijs op de private huurmarkt beïnvloeden. “Regulering is een woord dat ik Vlaanderen altijd slecht valt. Maar kijk naar Duitsland. Daar is een gigantische private huurmarkt die ook veel meer gereguleerd is. Wat daar kan, moet ook bij ons kunnen. Laten we erover nadenken. Er is in Vlaanderen veel wetenschappelijk onderzoek naar de private huurmarkt, maar over hoe je prijs en kwaliteit kunt koppelen, daarover weten we amper iets. Dat moet anders”, volgens Joy Verstichele (Bogaerts, 2019).

Ik stel dat hetzelfde kan gebeuren met een verhoging in woonkwaliteit en dat, zoals Verstichele zegt, een prijs-kwaliteit regeling noodzakelijk is. BBRoW, Brusselse Bond voor het Recht op Wonen, wijst in zijn analyse over justitie en de verhuur van ongezonde woningen op het volgende<sup>39</sup>: “Het is de verantwoordelijkheid van de overheid om het evenwicht op de particuliere huurmarkt te herstellen. Door de huurprijzen echt te reguleren, door woningen echt te controleren en zo de verhuur van ongezonde en gevaarlijke woningen te vermijden” (Dumont et al., 2020).

## 3.2 Beleidsnota Gent

Eerste en vooral wil de stad Gent inspelen op de kwaliteit van de private huurmarkt door verhuurders te ondersteunen en te begeleiden. Dit willen ze realiseren door onder andere een samenwerking tot stand te brengen tussen verschillende diensten en externe partners en dit te vertalen in een verhuurpunt. Verhuurders kunnen daar alle nodige informatie en ondersteuning vinden om hun woningen te renoveren. Daarnaast wil de stad Gent ook inspelen op de financieringsnoden voor verhuurders. Zoals daarnet besproken, kunnen verhuurders ondersteund worden met een renovatiesubsidie in ruil voor het vastleggen voor ten minste 9 jaar van een vast huurprijsbedrag. Een ander pad dat de stad Gent wil bewandelen, is om voor verhuurders die het geld niet hebben om te renoveren, de renovatie over te nemen in ruil voor hun woning gedurende 9 jaar. De woning wordt dan verhuurd via SVK Gent of Huuringent en met de opbrengsten wordt de renovatie terugbetaald.

Een andere methode om de kwaliteit van de woningen op de private huurmarkt te verzekeren is door actief kwaliteitscontroles uit te voeren. De stad wil maar in laatste instantie een sanctionerende rol oppakken, dus enkel als het niet anders kan. Hiervoor voorziet de stad Gent extra budget en tijdelijke opvangmogelijkheden voor bewoners waarvan de woning onbewoonbaar verklaard is. Een kanttekening hierbij is het feit dat door deze actieve onderneming om slechte woningen te bestrijden, veel huisjesmelkers ontmaskerd zullen worden. Dit is een goede zaak, hoewel de bewoners van dergelijke woningen meestal geen andere oplossing hebben, tenzij naar de daklozenopvang gaan. Veel migranten verblijven ook zo in steden en voor hen zouden er alternatieven moeten bestaan. Zo pleiten Pascal De Decker, Harm Deleu en Mieke Schrooten in een artikel van sociaal.net voor een nieuw soort infrastructuur “waar rust, respect en ruimte de regels vormen. Kortom, plaatsen van permanente tijdelijkheid die functioneren als opvangcentra of -huizen waar mensen structureel en waardig kunnen verblijven” (P. De Bruyne et al., 2020). Het is dus zeer belangrijk dat wanneer de huisjesmelkers en anderen aangepakt worden, er een degelijk alternatief komt voor mensen die niet de middelen hebben om te kunnen huren op de private huurmarkt.

Een ander instrument dat ongeschikte en onbewoonbaar verklaarde woningen opnieuw kan herstellen is het instrument snelherstel. Dit wordt specifiek toegepast op huurwoningen die niet beantwoorden aan de kwaliteitsvereisten en die tegelijkertijd een veiligheidsrisico inhouden voor de bewoners. Hiermee kan de gemeente snel actie ondernemen om bepaalde woningen te herstellen, om uithuiszettingen door onbewoonbaarheidsverklaring te vermijden. De kosten van de renovatie zijn voor de eigenaar-verhuurder.

38. Zowel Brugge, Gent, Antwerpen, Hasselt als Leuven doen dit niet.

39. Zie onder DEEL TWEE 2.2 *Gezondheid en woonkwaliteit*.

## HOOFDSTUK 4 conclusie

De meest kwetsbare inwoners werden in deze coronacrisis niet alleen financieel het zwaarst getroffen, ook waren het vooral zij die geconfronteerd werden met een ongezonde woning, zowel eigenaar-bewoners alsook huurders op de particuliere huurmarkt. De coronacrisis dwingt ons na te denken over hoe deze groep stedelingen te helpen in het verbeteren van hun woonkwaliteit, in het kader van een gezonde post-covid-stad. In dit deel werden oplossingen besproken om een kwaliteitsverbetering tot stand te brengen op de drie verschillende niveaus van de leegstand, eigendom en verhuring. Daarnaast werd de Gentse Beleidsnota als spiegel gebruikt om te kijken in hoeverre de lokale overheid in dezelfde richting kijkt en waar er eventuele punten van verbetering liggen om vervolgens een testcase uit te werken op Dampoort.

Leegstand wordt gezien als een groot probleem, zowel in Gent alsook in andere grote steden. Actievoerders die dit probleem aankaarten en tegelijkertijd opkomen voor hun recht op wonen, worden bestraft en gecriminaliseerd. Tegelijkertijd biedt leegstand ons een blik op de vastgoedmarkt die al slapend geld genereert. Als we weten dat steden te kampen hebben met een groot aandeel daklozen, dan kan leegstand geen (amper) onbestraft fenomeen blijven. Met het inzetten van het sociaal beheersrecht, toont de stad Gent zich zeer strijdlustig en aanpakgericht.

Ook voor noodkopers en noodeigenaars zet de lokale overheid zich positief in. Door het succesvol pilootproject Dampoort KnapT OP! is de financiële haalbaarheid aangetoond van het rollend fonds en het gunstige effect op de bewoners ervan. Hierdoor toont de stad Gent zich vastberaden om het verdere Gent knapt op project mee te ondersteunen. De piste van de niet te renoveren sociale woningen<sup>40</sup> daarentegen wordt niet bewandeld, hetgeen de sociale huisvestingsmaatschappij De Ideale Woning doet door de woningen te verpachten aan sociale kopers met gevoel voor renovatie.

Daar waar de grootste problemen zich situeren neemt stad Gent daarentegen in eerste instantie een ondersteunende, en pas in tweede instantie een sanctionerende rol op. Verhuurders worden eerst geïnformeerd en bijgestaan door advies bij de renovatie van de verhuurde woning. Pas in laatste instantie, waarbij de verhuurder niet van plan is om te renoveren en er een veiligheidsrisico is voor de bewoners, gaat de stad zelf over tot snelherstel waarbij de kosten voor de verhuurder zijn. Daarnaast hebben gemeenten de mogelijkheid om een conformiteitsattest verplicht te maken vooraleer woningen verhuurd worden op de private huurmarkt. Een conformiteitsattest zou een positieve invloed hebben op de huurders van woningen, aangezien zij dan niet moeten vrezen voor een uithuiszetting gedurende het contract mocht de woning onbewoonbaar verklaard worden. Om hierdoor geen prijsverhoging in gang te zetten is het belangrijk om een Vlaams kader te krijgen omtrent geobjectiveerde huurprijsberekeningen, klinkt het.

40. Lees kluswoningen.

# DEEL VIJF / ruimtelijke scenario's voor betaalbaar wonen

## *HOOFDSTUK 0 introductie*

- 0.1 Doelstelling
- 0.2 Case Dampoort

## *SCENARIO I sociaal bouwblok*

- 1.1 Sociale huisvesting
- 1.2 Uitwerking
- 1.3 Voorbeeld

## *SCENARIO II schakelbouwblok*

- 2.1 Investering in de vastgoedmarkt
- 2.2 Uitwerking
- 2.3 Voorbeeld

## *SCENARIO III renovatiebouwblok*

- 3.1 Noodeigenaars
- 3.2 Uitwerking
- 3.3 Voorbeeld

## HOOFDSTUK 0 introductie

### 0.1 Doelstelling

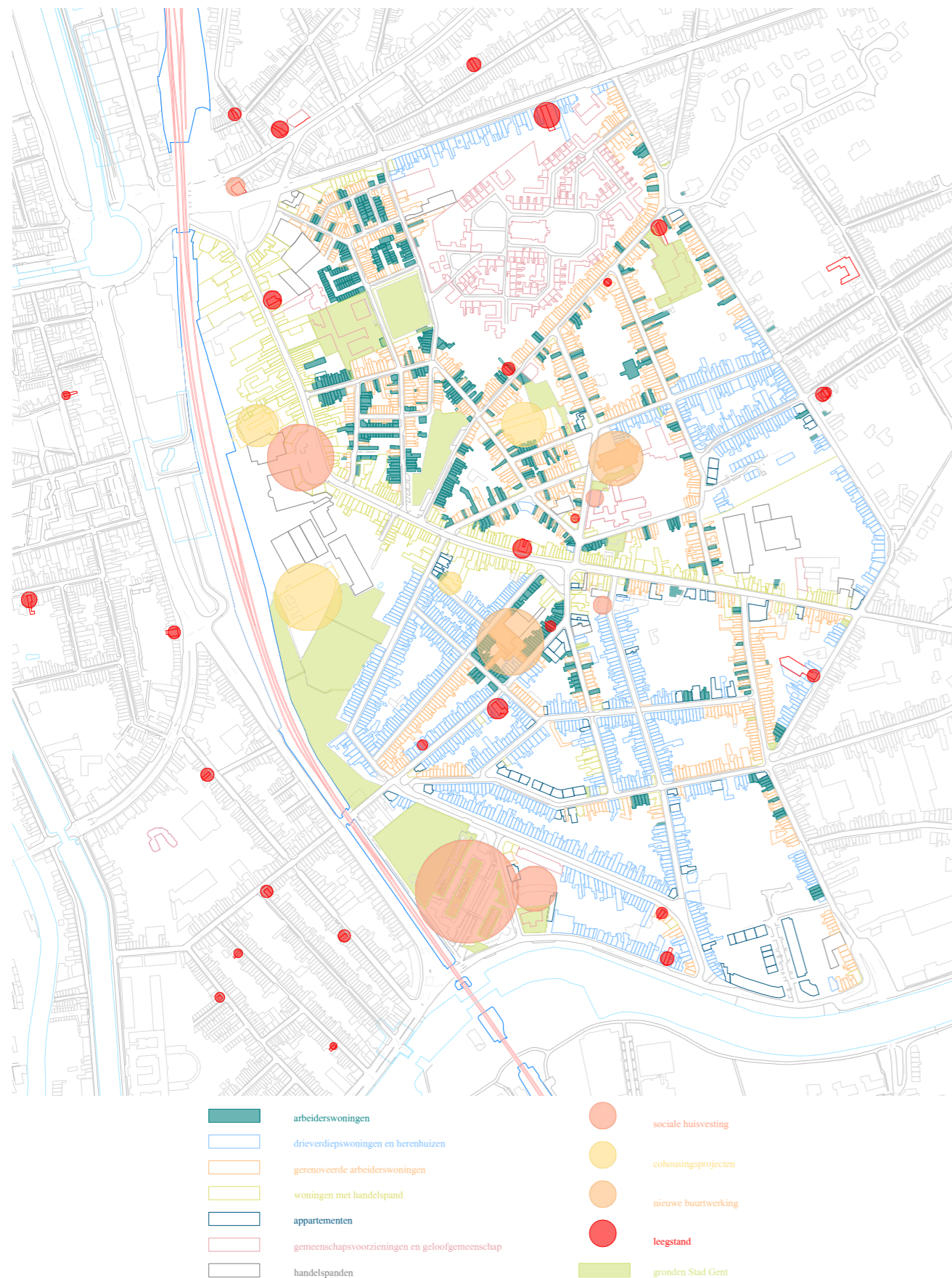
De scenario's zijn het slotstuk van deze masterthesis. Hierin worden de verworven inzichten en conclusies uitgedaagd met als doelstelling pijnpunten te detecteren. De thesis wil een uitnodiging zijn om vanuit een nieuw perspectief te kijken naar de urgentie van de huisvestingscrisis en om op maat daarvan oplossingen aan te reiken. In de voorgaande delen werden de thema's betaalbare en kwaliteitsvolle huisvesting grondig besproken, telkens vanuit de financiële realiteit is voor lagere inkomensgroepen, welke instrumenten er daarvoor voor handen zijn en welke aanpassingen er moeten gebeuren om die te verwezenlijken. De scenario's zijn daarom vertrokken vanuit de onderzochte bestaande instrumenten om vandaaruit die te combineren, pijnpunten ervan bloot te leggen en vervolgens innovaties en verbeteringen voor te stellen.

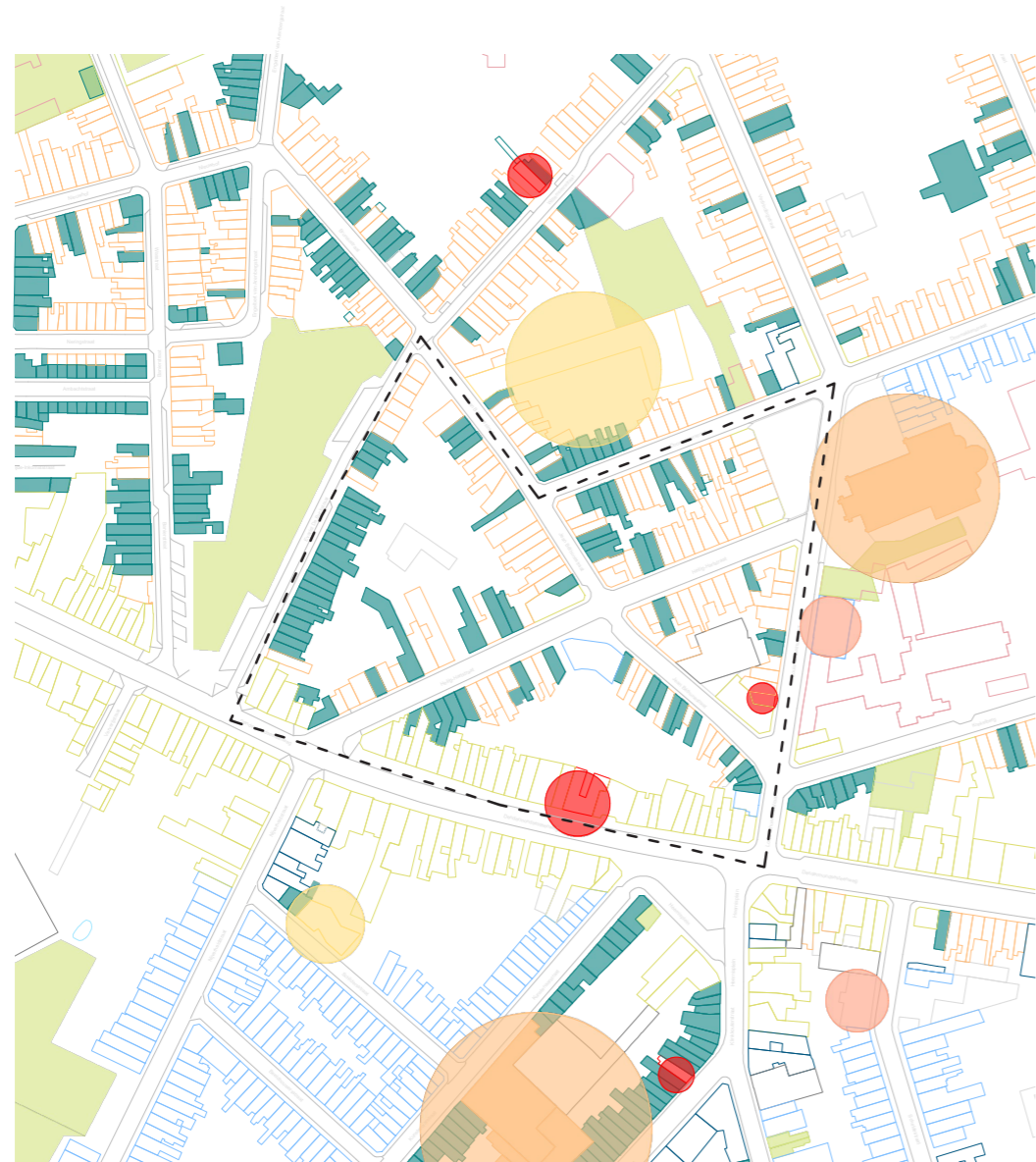
Het gevaar van het lokale post-covid huisvestingsbeleid zit hem immers in de mogelijke focus op de middenklasse, net zoals die van de bovenlokale overheid tijdens de pandemie wat betreft ondersteunende maatregelen. Het tegenhouden van de stadsvlucht wordt aangegrepen als een geldige reden om opnieuw het eigenaarschap van de gegoede middenklasse te begunstigen, hoewel zij dit niet nodig hebben. Om de betaalbaarheid voor lagere inkomensgroepen daarentegen te garanderen, wordt vooral gekeken in de richting van sociale huisvesting, wat een Vlaamse bevoegdheid is. De coronacrisis laat echter een dergelijke afschuifpolitiek niet toe, waarmee ik bedoel dat ook lokale overheden creatief uit de hoek zullen moeten komen om snelle, efficiënte, kwaliteitsvolle en betaalbare alternatieven aan te reiken. Het is dus van belang om kwetsbare stedelingen niet uit het oog te verliezen en tevens andere manieren om betaalbaar wonen uit te denken.

De troef die lokale besturen kunnen uitspelen is een beter zicht op mogelijke probleempunten en een gerichtere aanpak op wijkniveau. Deze kleinere schaal wordt daarom doorgetrokken in de scenario's en wordt de schaal van het bouwblok. Door de implementaties op schaal van het bouwblok te organiseren, worden er concrete condities gecreëerd wat het mogelijk maakt om bestaande instrumenten te bevragen en innovaties voor te stellen. Verbeteringen op vlak van betaalbaarheid en kwaliteit worden de drijfveer voor verandering en de aanzet tot verdere ruimtelijke ontwikkelingen. Daarenboven ligt het belang van het bouwblok in de zichtbare verbeteringen voor de wijk en het behoud van de sociale cohesie ervan. Stadsontwikkeling voor de lokale bewoners door de uitbreiding van het segment betaalbaar wonen in de wijk.

### 0.2 Case Dampoort

De coronacrisis trof vooral huishoudens die het minder breed hadden, letterlijk en figuurlijk. Niet alleen vielen inkomens weg, daarbovenop werd iedereen verplicht zoveel mogelijk thuis te blijven, met alle gevolgen van dien. Waar de gegoede middenklasse zijn geluk zocht in een nieuwe ruime woning met tuin, werden lagere inkomens nog harder geconfronteerd met de ruimtelijke tekortkomingen. Kwetsbare gezinnen rekenen daarom veel meer op de publieke buitenruimte ter aanvulling van hun leefruimte, maar wat als die ook maar beperkt is?





Op basis hiervan is de Dampoortwijk uit de bus gekomen. De wijk wordt op bepaalde plekken gekarakteriseerd door kleine grondgebonden eengezinswoningen met amper of geen private buitenruimte. De woningen in de wijk zijn niet alleen klein, maar bovendien ook minder kwaliteitsvol en huisvesten jonge mensen met een migratieachtergrond, ouderen en kwetsbare gezinnen (*Dampoort | Met Hoeveel in - Stad Gent*, 2021). Daarenboven is het een dichtbebouwde wijk met maar weinig kwaliteitsvolle publieke buitenruimte.

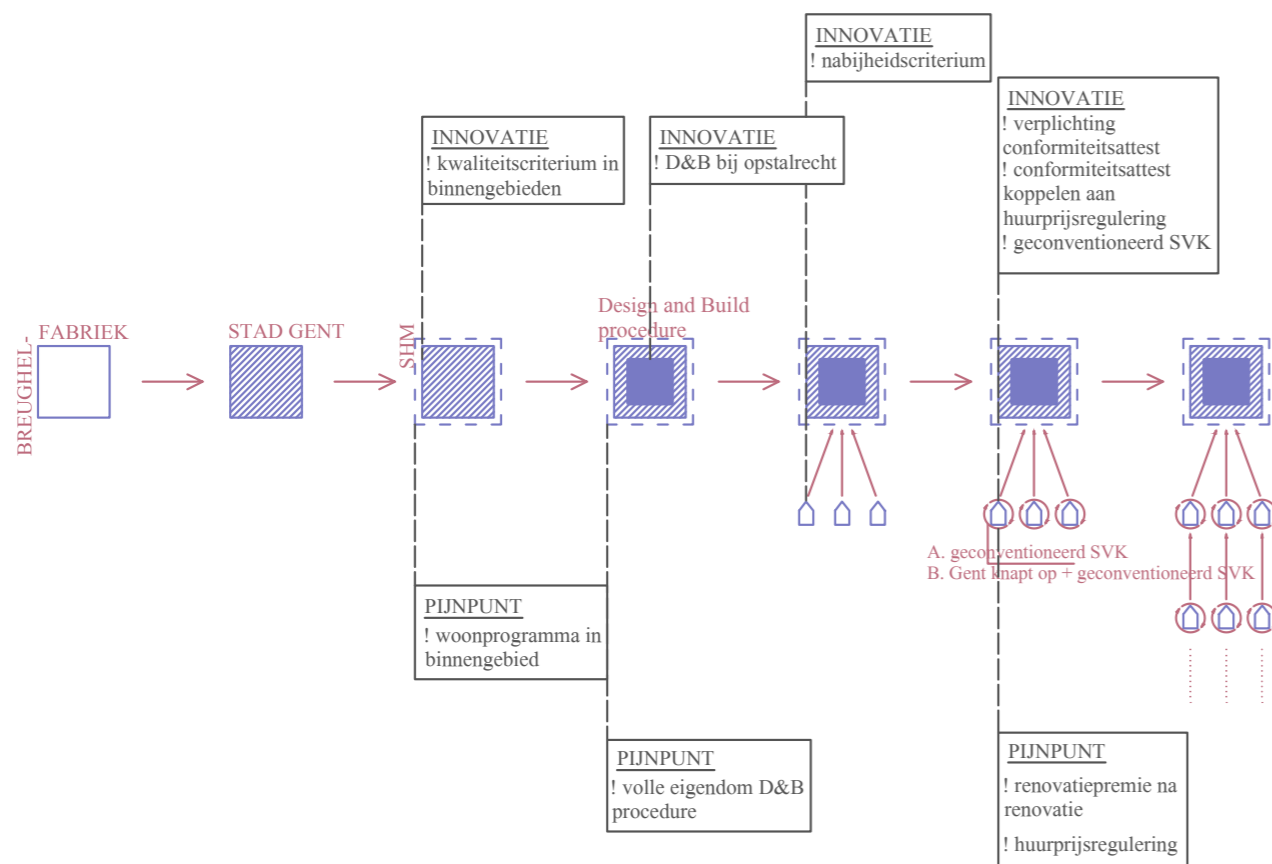
Op basis van deze criteria, heb ik de Dampoortwijk geanalyseerd om vooral de probleempunten met betrekking tot huisvesting in kaart te brengen (zie kaart 1). Ik was op zoek naar een groot aantal huizen van slechte kwaliteit<sup>41</sup> die daarenboven geen of nauwelijks een private buitenruimte hadden. Mijn aandacht ging naar de bouwblokken in de buurt van de Heilig-Hartkerk, aangezien daar de grootste concentratie niet kwalitatieve huisvesting te vinden was. De gekozen vier bouwblokken zijn gelegen tussen de Dendermondsesteenweg, het Banierpark en de Heilig-Hartkerk. Daarnaast worden de Heilig-Hartkerk en de Wasserij gerenoveerd in het kader van het stadsvernieuwingsproject *En Route*. Ik anticipeer hierbij op de mogelijkheid tot gentrificatie van deze buurt door de stadsvernieuwingsprojecten en probeer dit te voorkomen door de kwaliteitsverbetering van de huisvesting te koppelen aan de uitbreiding van het segment betaalbaar wonen voor kwetsbare gezinnen in de wijk.

De scenario's moeten hierop een antwoord bieden door vormen van betaalbaar wonen te integreren in de vier bouwblokken en vervolgens, door middel van doorschuifoperaties, geleidelijk aan alles aan te pakken. Aangezien de woonvormen voor de helft bestaan uit eigenaars en voor de andere helft uit huurders, zullen de scenario's beide vormen aankaarten. De schaal van het bouwblok maakt het mogelijk om met behulp van kleine interventies een volledige woonverbetering te realiseren voor de wijk, met oog voor het behoud van de sociale cohesie, de garantie op betaalbaarheid, mogelijkheden tot een woonmobiliteit en het creëren van ruimte voor de buurt.

41. Dit is een aanname die gemaakt is op basis van de staat van de gevel en de private buitenruimte.

# SCENARIO I sociaal bouwblok

*Implementatie van sociale huisvesting als startpunt voor een doorschuifstelsel van kwaliteits- en betaalbaarheidsverbeteringen*



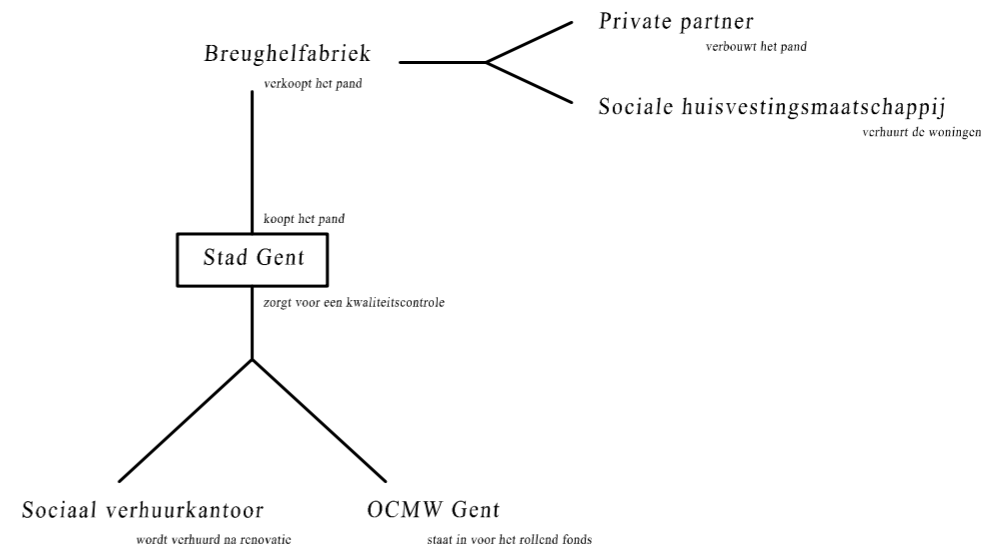
## 1.1 Sociale huisvesting

Zoals in het onderzoek vastgesteld, is sociale huisvesting de meest efficiënte, duurzame en betaalbare huisvestingsvorm om de laagste inkomensgroepen te voorzien van een woning. Jammer genoeg is de subsidiëring ervan aan de lage kant en worden hierdoor maar weinig nieuwe sociale woningen gebouwd, hoewel dit in een post-covid-19 huisvestingsbeleid prioritair zou moeten zijn. Deze scriptie heeft reeds het belang aangetoond van betaalbare huisvesting voor kwetsbare stedelingen door de effecten van de coronacrisis die hen het hardst van al raken, te benadrukken. Daarnaast is het ook van belang om beleidsmakers attent te maken op zowel de waarde van sociale huisvesting, alsook de opportuniteiten die ermee gepaard gaan, waar dit scenario dan ook de nadruk op zal leggen.

Het eerste scenario richt zich op het beantwoorden van de betaalbaarheids- en kwaliteitsnood door de realisatie van sociale huisvesting op de schaal van het bouwblok. De implementatie ervan zal niet alleen de nieuwe sociale bewoners begunstigen, het zal ook gevolgen hebben voor de omliggende bouwblokken. Dit zal bewerkstelligd worden door bewoners door te laten schuiven van ongezonde en dure, naar gezonde en betaalbare woningen, binnen de aangeduide perimeter. Op basis van reeds bestaande instrumenten zal het scenario zijn validiteit krijgen, aangevuld met opmerkingen en verbeterpunten om de uitwerking ervan te optimaliseren.

## 1.2 Uitwerking

1) De stad Gent zoekt een gepaste plaats waar sociale woningen zouden kunnen ondergebracht worden. Hierbij stelt de Breughelfabriek zich kandidaat, aangezien zij al een voorstel voor reconversie hebben uitgedacht waarbij de fabriek en bijbehorende handelspanden verbouwd kunnen worden tot woningen. Dit voorstel werd door de stad Gent op moment van aanvraag afgekeurd, doordat de fabriek gelegen is in een binnengebied van een bouwblok en op basis van de structuurvisie *Ruimte voor Gent* het verboden is om binnengebieden verder te verdensen in functie van een extra woonprogramma (van Wambeke, persoonlijke communicatie, 27 mei 2021). Ik stel voor om dit vooralsnog toe te laten en dit te combineren met het ontharden van de open ruimte errond. De kwaliteitsverbetering van het bouwblok door er sociale huisvesting in te injecteren, compenseert de aan te pakken overbewoning in de wijk. Hiervoor moet de stad Gent het pand en de grond overkopen van de Breughelfabriek



Betrokken stakeholders

## VOCABULARIUM

**Opstalrecht:** het opstalrecht is een zakelijk recht waarbij de opstalhouder het eigendom, het gebruik en het genot krijgt van een onroerend goed. De opstalhouder kan doen met het onroerend goed wat hij wil. Na het overlijden van de akte gaat het onroerend goed terug naar de opstalgever. Dit zakelijk recht zorgt er voor dat het onroerend goed niet hoeft betaald te worden om het te gebruiken.

**Design & Build:** dit is een procedure die het mogelijk maakt voor een sociale huisvestingsmaatschappij om sociale woningen te laten bouwen door een externe ondernemer op grond van de sociale huisvestingsmaatschappij. De sociale huisvestingsmaatschappij maakt een raamovereenkomst en gunt de opdracht aan de meest gepaste ondernemer (VMSW, 2015).

**Conformiteitsattest:** dit is een attest dat een eigenaar-verhuurder kan aanvragen bij de gemeente om aan te tonen dat de verhuurde woning voldoet aan de verplichte kwaliteitsnormen. Het attest is geen verplichting om te verhuren, hoewel sommige gemeenten dit wel opleggen (Afdeling Woningkwaliteit, n.d.).

**Huurprijsregulering:** een geobjectiveerde huurprijsbepaling zorgt ervoor dat er op een huurwoning een correcte huurprijs wordt geplakt in lijn met de grootte en kwaliteit van de woning. Dit voorkomt woningen met te hoge huurprijzen van slechte kwaliteit.

**Geconventioneerd verhuren:** dit is een regeling die toegepast kan worden op de private huurmarkt. Het omvat een contract tussen een verhuurder en een sociale huurder, waarbij er een verlaagde huurprijs wordt overeengekomen in ruil voor financiële voordelen voor de verhuurder. Deze geniet enerzijds een renovatiepremie en anderzijds de toewijzing van een deel van de huurtoelage van de sociale huurder. Zo is de verhuurder zeker van een deel van de gevraagde huur. De huurtoelage die de verhuurder krijgt, wordt afgetrokken van de huurprijs voor de huurder. De huurprijs kan gaan tot de markthuurprijs.

fig 1. Breughelfabriek (roze) verkoopt zijn gebouwen aan de stad



fig 2. De parking wordt deel van de binnentuin.



fig 3. Verhuisbeweging eenmaal de sociale woningen klaar zijn.



2) Om er sociale woningen mogelijk te maken, krijgt de sociale huisvestingsmaatschappij het **opstalrecht**. Hierdoor blijft de stad Gent blote eigenaar van de grond, kan de SHM (sociale huisvestingsmaatschappij) verbouwingen realiseren en hebben zij er het volle genot van voor een periode van maximum 50 jaar (deze termijn kan na het contract nog verlengd worden door een nieuwe overeenkomst te sluiten) (Teccon Databank, n.d.). De SHM sluit vervolgens met behulp van de **Design & Build** procedure een overeenkomst met een private ontwikkelaar om de fabriek te verbouwen tot sociale woningen (kader met betekenis wat D&B is) (VMSW, 2015). Zo wordt de opdracht, bestaande uit “de opmaak van het (voor-)ontwerp, het verwerven van de nodige vergunningen en gunstig advies voorontwerp VMSW en de realisatie van sociale huur- of koopwoningen”, gerealiseerd door een externe partner. Hier stelt het probleem zich betreffende de realisatie van de D&B procedure op gronden die de SHM in opstalrecht heeft verkregen. Het is namelijk zo dat de D&B procedure alleen op gronden die de sociale huisvestingsmaatschappij in volle eigendom heeft, mag toegepast worden. “Het is dus niet mogelijk om een D&B te realiseren op een grond die de sociale huisvestingsmaatschappij in erfpacht of opstal heeft”, informeert mij Annegreet Borrenbergen, expert vastgoed bij VMSW. Hier stel ik een tweede aanpassing voor, namelijk de optie om dit toch mogelijk te maken, aangezien dit in het voordeel van de SHM kan spelen om met minder investeringen, toch sociale huisvesting te realiseren. De grond kan hierdoor in eigendom van de stad blijven en moet bijgevolg niet aangekocht worden door de SHM, waardoor een grote investeringskost vermeden wordt. Daarenboven blijft de stad het zeggenschap en de regie houden over de gronden.

3) Na afwerking en oplevering van de woningen worden gezinnen die recht hebben op een sociale woning geherhuisvest in de nieuwe woningen. Een derde aanpassing van de spelregels is de introductie van het nabijheidsprincipe voor de toewijzing van sociale woningen. Het is namelijk zo dat de toewijzing chronologisch gebeurt per huisvestingsmaatschappij die werkzaam is in een bepaalde gemeente. Ik stel voor om ook een nabijheids criterium toe te passen. Dit wil zeggen dat de toewijzing nog steeds chronologisch gebeurt, maar binnen de afgesproken periferie. Dit impliceert natuurlijk dat er minder stedelingen de kans krijgen op herhuisvesting, maar tegelijkertijd verschaalt het de implementatie van sociale huisvesting in de wijk en maakt het de realisatie van kleine, gerichte ingrepen mogelijk. Meerdere inplantingen in een wijk complementeren elkaar waarbinnen sociale huisvesting op het volledige gebied gedekt is. Daarenboven moet de verschaling van de sociale huisvesting resulteren in een meer pragmatische aanpak voor de uitbouw van het segment betaalbaar wonen door in te spelen op de specifieke noden van een bepaalde wijk met zichtbare verbeteringen. Ook houdt het de bestaande sociale cohesie in de wijk in stand en vermijdt het bijgevolg gentrificatie.

4) Na deze verhuisbeweging zullen de verhuurders van de woningen waaruit de huurders vertrokken zijn, een bezoek kunnen verwachten van de kwaliteitscontrole van de Dienst Toezicht Wonen Bouwen en Milieu van de Stad Gent. Die stap wordt ondernomen omwille van twee redenen. Ten eerste om ervoor te zorgen dat woningen die verhuurd worden kwaliteitsvol genoeg zijn. Ten tweede omdat men zo een kwaliteitsinspectie kan uitvoeren, zonder gevolgen voor de bewoners. Het kan namelijk zijn dat de woning na inspectie onbewoonbaar wordt verklaard en hierdoor de bewoners uit het huis worden gezet zonder alternatief. Om dit te voorkomen, zouden conformiteitsonderzoeken moeten gebeuren tussen twee verhueringen in om zo weinig mogelijk last te veroorzaken. Met een **conformiteitsattest** zou ik voorstellen om ook een **huurprijsregulering** verplicht te maken. Jammer genoeg kan dit niet vanuit de lokale overheid opgelegd worden en moet er een Vlaams kader voorzien worden waarbinnen dit mogelijk kan gemaakt worden. De enige manier om een huurprijsbepaling of

**SVK:** dit is een sociaal verhuurkantoor. Anders dan bij geconventioneerd verhuren sluit de verhuurder een overeenkomst af met het SVK. Dit neemt de verhuurderstaak over van de verhuurder, in ruil voor een verlaagde huurprijs, die ook bij leegstand uitbetaald wordt. De huurders zijn sociale huurders en genieten een huursubsidie als ze bij een SVK huren. De huurprijs is gemiddeld €350.

**Gent knapt op:** Gent knapt op is een uitbreiding van het pilootproject Dampoort KnapT OP!. Daarbij worden noodeigenaars bijgestaan in de renovatie van hun woning door middel van een rollend fonds. Het fonds geeft hen €30.000 voor de renovatie en dit bedrag wordt terugbetaald bij verkoop van het huis om zo vervolgens andere huishoudens te helpen.

SVK

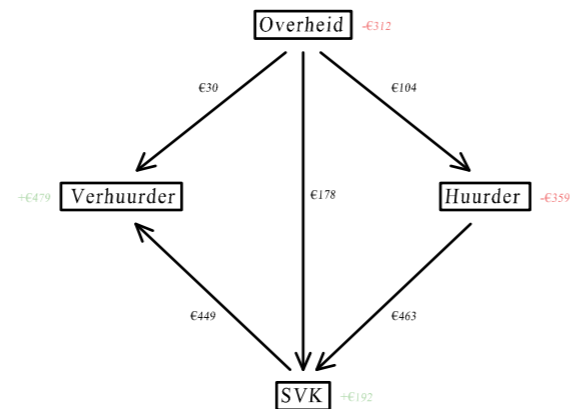


fig 4. Financiering SVK.

geconventioneerd SVK

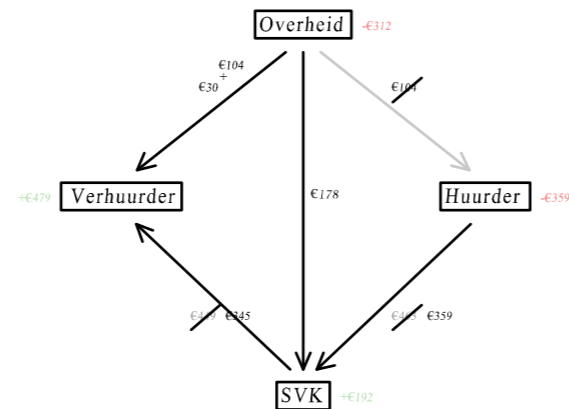


fig 5. Financiering geconventioneerd SVK.

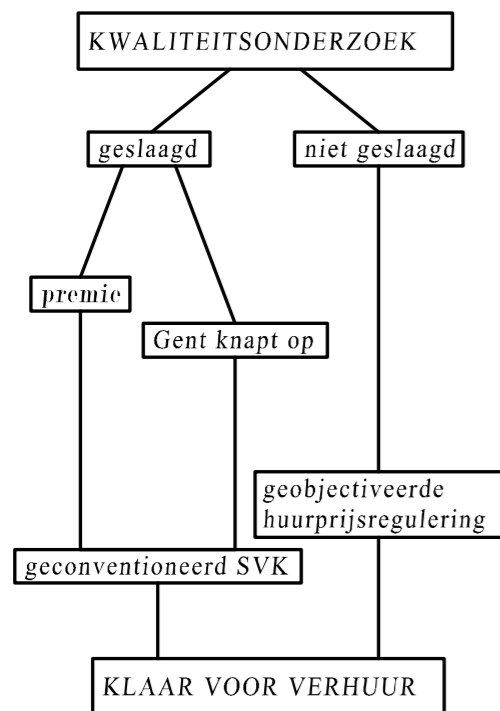


fig 6. Bepaling nodige investering.

-limiet in te voeren, is door deze te koppelen aan een renovatie (Heyse, 2020). Ik vind dat het post-covid-19 huisvestingsbeleid daarentegen dwingender mag te werk gaan om de betaalbaarheid van huisvesting te garanderen. Daarom stel ik voor om woningen die onderworpen worden aan een conformiteitsattest, ook te onderwerpen aan een huurprijsregulering.

5) Als het kwaliteitsonderzoek toont dat de woning niet voldoet aan de minimale kwaliteitsnormen, moet er overgegaan worden tot renovatie. Eigenaar-verhuurders die geconfronteerd worden met kwaliteitsproblemen van hun pand hebben meestal zelf niet de middelen om te renoveren (Dienst Wonen, 2021). Ik maak hier een onderscheid tussen verhuurders die met een renovatiepremie zelfstandig kunnen renoveren en verhuurders die hiervoor de middelen niet hebben. Voor de eerste groep verhuurders stel ik voor om een soort **geconventioneerd verhuren + SVK** verhaal te gebruiken. De verhuring en premietoewijzing gebeurt via een SVK, de huurtoelages daarentegen worden direct uitbetaald aan de verhuurder en verrekend in de uiteindelijke huurprijs. Het is zo dat de eigenaar-verhuurder een belastingvermindering kan krijgen voor de uitgevoerde renovatiewerken als de woning voor minimum 9 jaar verhuurd wordt aan een SVK. Het SVK onderhandelt meestal om een prijs van 85% van de gevraagde huurprijs te betalen. Hiervoor krijgt de verhuurder de zekerheid van een maandelijkse huur en toezicht op het onderhoud van de woning. De belastingvermindering kan oplopen tot een terugbetaling van 45% van de uitgevoerde renovatiewerken met een minimum van 11.990 euro aan werken (*Belastingsvermindering Voor Verhuurders Die Renoveren En Hun Woning Verhuren Aan Een Sociaal Verhuurkantoor*, 2021). Een SVK helpt daarnaast de rechten van de huurder uit te putten door te kijken of de huurder in aanmerking komt voor een huurpremie of huursubsidie, waarbij de huurder het bedrag gestort krijgt. Bij geconventioneerd huren daarentegen krijgt de verhuurder een deel van de huurtoelage en wordt dit verrekend in de huurprijs. Zo is de verhuurder zeker van de afbetaling van een deel van de huur en moet de huurder een verlaagde huurprijs betalen. De huurder moet sowieso behoren tot de groep die recht heeft op een sociale woning. Afhankelijk van de situatie van de huurder, wordt er gewerkt met een vaste en veranderlijke vergoeding. De vaste vergoeding wordt afgetrokken van de huurprijs, de veranderlijke vergoeding wordt, naargelang de woonnod van de huurder, ook doorgerekend naar de verhuurder en op zijn beurt afgetrokken van de huurprijs, of uitbetaald aan de huurder.

Dit verhaal zou zich vertalen in een renovatiepremie die de verhuurder (van de overheid) krijgt bij aanvang van de renovatie, in plaats van nadat zijn woning gerenoveerd is. In ruil daarvoor wordt de verhuurder verplicht te verhuren via een SVK gedurende een periode van 9 jaar aan een verlaagde huurprijs die mikt op een sociale doelgroep. Ik stel voor om hier het principe van geconventioneerde verhuring toe te passen, waarbij de verhuurder rechtstreeks de huurtoelages van de huurder krijgt, om de huurprijs voor de huurder nog meer te drukken. Eenmaal dat de woning gerenoveerd is, worden dus nieuwe verhuurders gezocht die ook ofwel recht hebben op een sociale woning, of in woonnod verkeren, gebaseerd op het nabijheidsprincipe.

Werken met een renovatiepremie is voor de tweede groep verhuurders niet mogelijk aangezien de renovatie reeds een aanzienlijke investeringskost inhoudt. Voor deze groep stel ik voor om de verbouwingswerken te financieren met behulp van een rollend fonds, net zoals **Gent knapt op**. Aangezien Gent knapt op een uitbreiding is van Dampoort KnapT OP!, is de beoogde doelgroep reeds uitgebreid van enkel eigenaars, naar ook eigenaar-verhuurders. Hierdoor hebben verhuurders zonder middelen ook de mogelijkheid om hun woning te renoveren. Ook bij dit scenario wordt er ingegrepen in de kwaliteit van een woning tussen verhuringen in, wat ten goede komt van de huurders. De verhuurders krijgen 30.000 euro



## PIJNPUNTEN VAN HET INSTRUMENTARIUM

- \* woonprogramma in binnengebied bouwblok is niet toegelaten volgens de structuurvisie *Ruimte voor Gent*;
- \* een sociale huisvestingsmaatschappij kan geen D&B procedure opstarten op gronden die ze niet in volle eigendom heeft;
- \* huurprijsregulering heeft een Vlaams reguleringskader nodig en kan niet opgelegd worden vanuit de lokale overheid en
- \* renovatiepremies worden pas toegekend nadat de woning gerenoveerd is.

## VOORGESTELDE INNOVATIES

- \* het woonprogramma in binnengebieden van bouwblokken programmeren, mits kwaliteitscriterium;
- \* Design & Build toepassen op gronden die in erf-pacht, opstalrecht of vruchtgebruik zijn van een sociale actor;
- \* extra nabijheidscriterium naast de chronologische toewijzing voor sociale woningen van SHM;
- \* conformiteitsattest verplichten;
- \* conformiteitsattest koppelen aan een huurprijsregulering;
- \* renovatiepremie bij aanvang van de renovatie uitbetalen en
- \* huurtoelage zoals bij geconventioneerd verhuren toepassen op SVK.



fig 7. Renovatie van de woningen die leeg komen te staan.



fig 8. Verbetering van kwaliteit en betaalbaarheid in de wijk.

van het fonds om de renovatie aan te pakken, mits begeleiding en ondersteuning. De verhuurder betaalt het bedrag terug op het moment dat de woning van eigenaar verandert, om zo vervolgens andere verhuurder te ondersteunen in de renovatie van hun woning. Omdat het OCMW Gent een van de financiële partners is van Gent knapt op, zou de overeenkomst en de terugbetaling geregeld kunnen worden met het OCMW Gent. Vervolgens wordt ook hier een geconventioneerd SVK verhuren toegepast. Dit zal de betaalbaarheid van de woning voor de huurder ten goede komen, maar daarnaast heeft de verhuurder ook de zekerheid van een deel van de maandelijkse betaling. Eenmaal dat de woning gerenoveerd is, worden dus nieuwe huurders gezocht die ook ofwel recht hebben op een sociale woning, of in woonnood verkeren, gebaseerd op het nabijheidsprincipe. Met 19 sociale woningen kunnen in 4 verhuis- en renovatiebewegingen alle problemen in de woningen opgelost zijn.

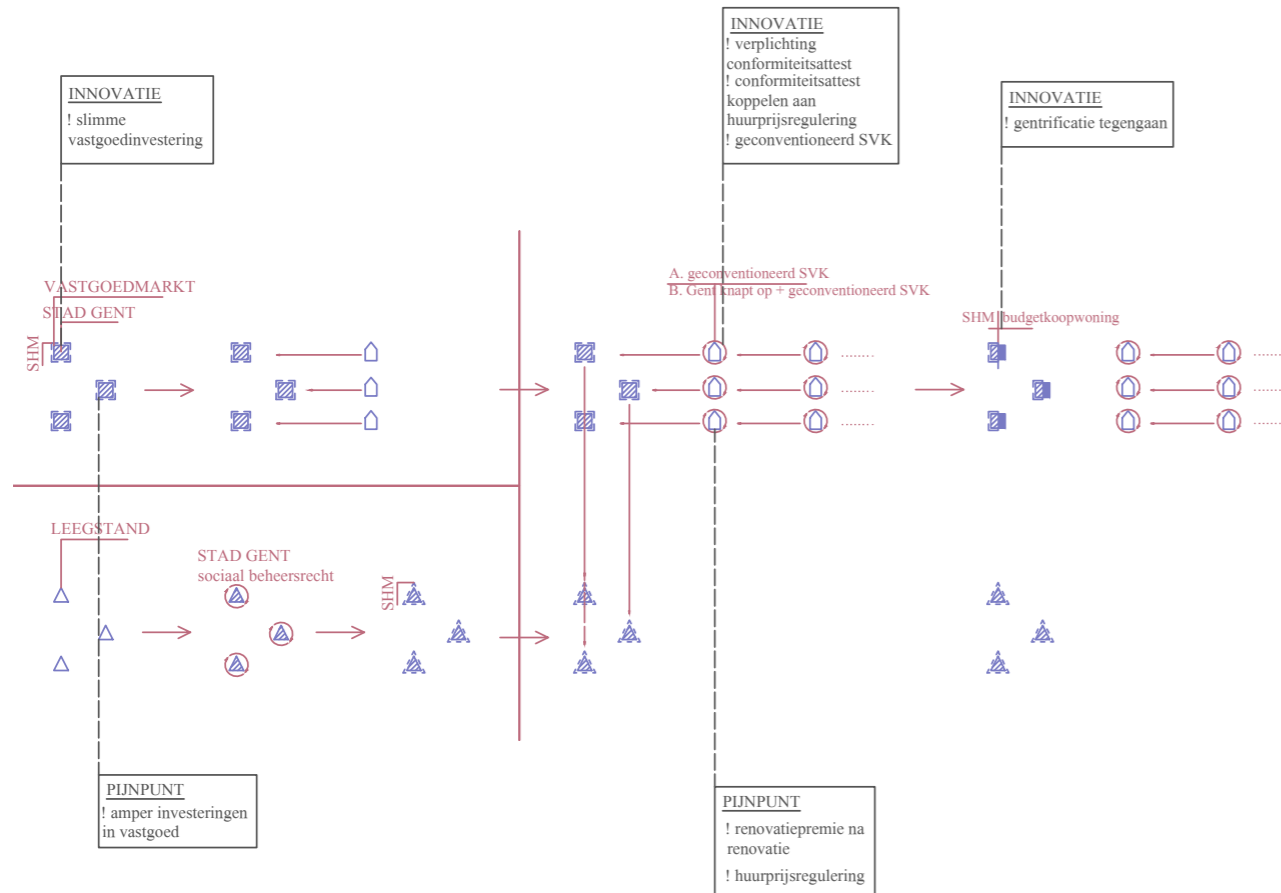
### 1.3 Voorbeeld

Voorbeeld groep 1: renovatie van 12.000 euro (€6.000 wordt bij aanvang van de renovatie toegekend aan de verhuurder). In ruil daarvoor wordt de verhuurder verplicht om de woning te verhuren via een SVK. De SVK ontlast de verhuurder en zorgt voor een verlaagde, maar consequente huurprijs. Zoals in 3.3 kosteneffectiviteit van deel 3 betekent het dat de gemiddelde huurprijs die betaald moet worden aan het SVK €463 bedraagt. De huurtoelage van €104 wordt daarentegen niet uitgekeerd aan de huurder, maar onmiddellijk aan de verhuurder om de te betalen huurprijs te drukken voor de huurder. De uiteindelijke huurprijs wordt hierdoor €359 (zie fig 5)

Voorbeeld groep 2: de verhuurder krijgt €30.000 euro om de woning te renoveren. Het bedrag van €30.000 moet bij verkoop van de woning terugbetaald worden aan het OCMW Gent. Ondertussen is de verhuurder verplicht tot geconventioneerd verhuren via een SVK. De huurder betaalt, net zoals in voorgaand voorbeeld, €359/maand aan het SVK, het SVK betaalt €345/maand aan de verhuurder en de verhuurder krijgt daarbovenop nog eens €104/maand aan huurtoelages.

# SCENARIO II schakelbouwblok

## Investing in vastgoed en leegstand als startpunt voor een doorschuifstelsel van kwaliteits- en betaalbaarheidsverbeteringen



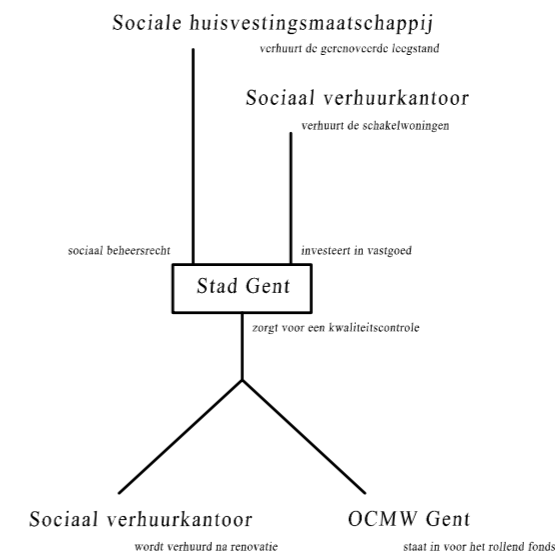
## 2.1 Investering in de vastgoedmarkt

Net zoals in het eerste scenario, ligt de nadruk op het creëren van extra woonegelegenheden voor sociale huurders. De coronacrisis heeft de urgentie van betaalbare woningen benadrukt, aangezien alsmaar meer huishoudens op de rand van dakloosheid balanceren. Daarom is het van belang als stad snel te handelen om dit tegen te gaan. Het scenario van het schakelbouwblok moet een antwoord bieden op dit probleem door woningen die te koop staan op de vastgoedmarkt in te zetten als tijdelijke huisvesting voor huishoudens in nood. De stad vergroot zijn patrimonium door te investeren in losse eigendommen die vervolgens voor verschillende doeleinden kunnen ingezet worden. Ondertussen worden leegstaande panden gerenoveerd om er later diezelfde huishoudens permanent te laten wonen. Telkens wanneer gezinnen kunnen verhuizen naar de gerenoveerde eerder leegstaande panden, kunnen er nieuwe gezinnen tijdelijk verblijven in de schakelwoningen van de stad.

## 2.2 Uitwerking

1) Het tweede scenario kan bij wijze van spreken morgen al toegepast worden. Daarbij wordt betaalbaar wonen gerealiseerd door in te zetten op de vastgoedmarkt enerzijds en op leegstand anderzijds. Om mensen met een urgente woonnood te helpen, gaat de stad Gent op zoek naar gepaste woningen die te koop zijn op de vastgoedmarkt. Een eenmalige investering zou nodig zijn om een aantal woningen te vinden binnen de aangeduide bouwblokken. De woningen zouden moeten voldoen aan de kwaliteitsnormen, om renovaties en andere aanpassingen te vermijden, wat de toekomstige tijdelijke bewoners ten goede zou moeten komen, aangezien de wachttijd hierdoor beperkt wordt.

2) Deze woningen worden vervolgens verhuurd aan een SVK, om op hun beurt te worden onderverhuurd aan sociale huurders. Dit zijn de schakelwoningen. De verkregen huur wordt gebruikt om de investering in de vastgoedpanden terug te betalen. Door het beheer van de woningen uit te besteden aan een SVK, wordt de stad ontlast van de verhuurtaak, genereert de stad inkomsten om de investering terug te vorderen en kunnen de huurders genieten van de huurtoelages.



## VOCABULARIUM

**Sociaal beheersrecht:** het sociaal beheersrecht geeft de gemeente het recht om leegstaande panden, waarvan de eigenaar niet de intentie heeft om te renoveren, in beheer te nemen en die met eigen middelen te renoveren. Na renovatie wordt de woning 9 jaar verhuurd via een sociale woonactor (SVK, SHM). Met de inkomsten van de verhuring worden de renovatiekosten terugbetaald. Nadat de kosten afbetaald zijn, heeft de gemeente een voorkeepsrecht op de woning.

## PIJNPUNTEN VAN HET INSTRUMENTARIUM

- \* lokale overheid investeert amper in de vastgoedmarkt om haar portefeuille aan woonpatrimonia uit te breiden;
- \* huurprijsregulering heeft een Vlaams reguleringskader nodig en kan niet opgelegd worden vanuit de lokale overheid en
- \* renovatiepremies worden pas toegekend nadat de woning gerenoveerd is.

## VOORGESTELDE INNOVATIES

- \* de stad Gent laten investeren in de vastgoedmarkt;
- \* conformiteitsattest verplichten;
- \* conformiteitsattest koppelen aan een huurprijsregulering;
- \* renovatiepremie bij aanvang van de renovatie uitbetalen;
- \* huurtoelage zoals bij geconventioneerd verhuren toepassen op SVK;
- \* de aangekochte woningen kunnen uiteindelijk verkocht worden als budgetkoopwoningen, om gentrificatie tegen te gaan.

fig 9. Leegstand (rood) wordt gerenoveerd d.m.v. beheersrecht.



fig 10. Kandidaat-sociale huurders verhuizen tijdelijk.



fig 11. Renovatie van de woningen die leeg komen te staan.



fig 12. Nieuwe kandidaat-huurders verhuizen naar gerenoveerde woningen.

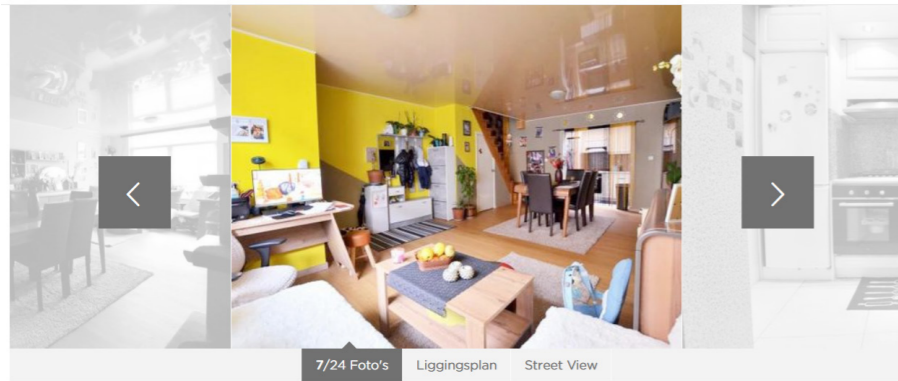


fig 13. Eenmaal de leegstand gerenoveerd is, betrekken de kandidaat-sociale huurders de nieuwe sociale woningen. De door de stad aangekochte woningen kunnen later verkocht worden als budgetkoopwoningen.

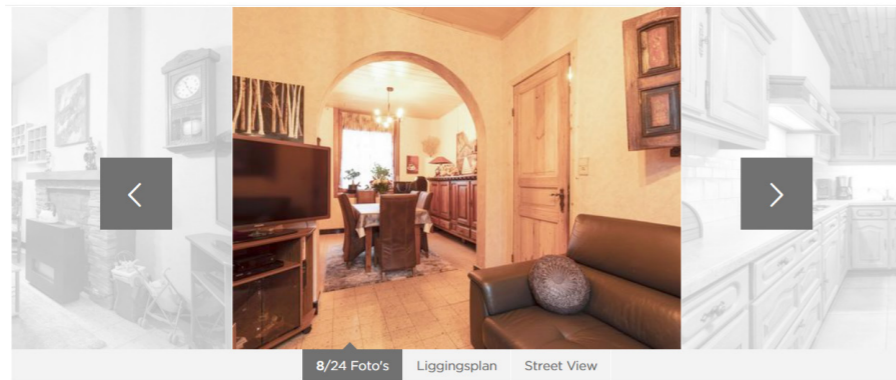
3) Opnieuw worden de woningen van de verhuurders waaruit de gezinnen vertrokken zijn, onderworpen aan een kwaliteitscontrole. Afhankelijk van het feit of de verhuurder de renovaties zelf kan betalen of niet, wordt zoals in scenario één de woning verhuurd via een SVK met toewijzing van het volledige bedrag van €30.000 van de huurtoelages aan de verhuurder en wordt dezelfde SVK geconventioneerd huurprijsregulering opgelegd (zie vorig scenario). Eenmaal dat de woning gerenoveerd is, worden dus nieuwe verhuurders gezocht die ook ofwel recht hebben op een sociale woning, of in woonnood verkeren, gebaseerd op het nabijheidsprincipe. Dit creëert een doorschuifstelsel in de wijk waarbij woningen telkens enerzijds verbeteren in kwaliteit en er anderzijds een prijsverlaging doorgevoerd wordt.

4) Ondertussen wordt er in de buurt gezocht naar leegstaande en onbewoonbaar verklaarde woningen. Met behulp van het **sociaal beheersrecht**, krijgt de gemeente het recht om het desbetreffende pand in beheer te nemen. Hierdoor is de gemeente gemachtigd om de woningen te renoveren en worden ze op hun beurt gebruikt om het sociaal woonaanbod te vergroten. De sociale huisvestingsmaatschappij, net zoals het sociaal verhuurkantoor, kan hiervoor instaan door de juiste kandidaat-huurder aan te stellen. Gedurende een periode van ongeveer 9 jaar worden de huurinkomsten geïnd door de sociale huisvestingsmaatschappij maar gebruikt om de renovatie terug te betalen aan de stad Gent. Na deze periode heeft de stad, en de sociale huisvestingsmaatschappij ook, het recht op voorkoop en kunnen de leegstaande woningen opgenomen worden in het sociaal patrimonium.

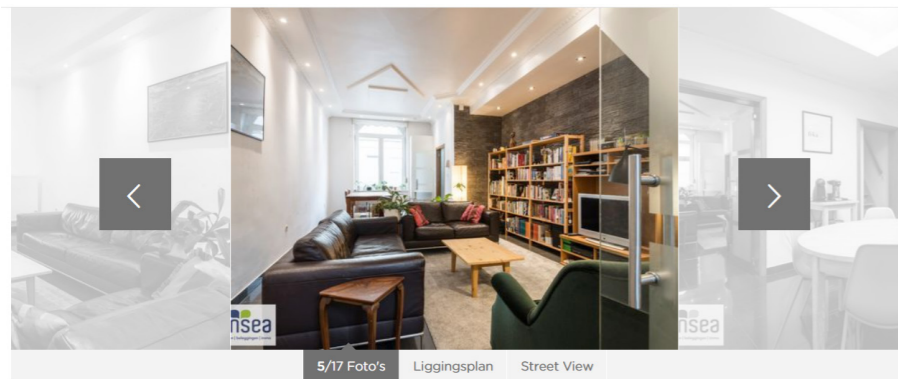
5) Eenmaal de leegstaande woningen gerenoveerd zijn, kunnen de gezinnen die verhuisd waren naar de schakelwoningen, permanent verblijven in de nieuwe sociale huurwoningen. De schakelwoningen die eigendom zijn geworden van de stad Gent, kunnen daarnaast blijvend ingezet worden om gezinnen met een hoge woonnood tijdelijk op te vangen in afwachting van een gerenoveerd leegstaand pand.



Afbeelding 20. Woning 1 voor €260.000, Kunstenaarstraat.



Afbeelding 21. Woning 2 voor €299.000, Destelbergenstraat



Afbeelding 22. Woning 3 voor €345.000, Gentbruggestraat

De woningen die hier gekozen zijn, liggen niet in de aangeduide bouwblokken. Om dit wel te bereiken moet men wachten tot beschikbare woningen om de markt komen. Om het voorbeeld duidelijk te maken, heb ik daarom gekozen voor willekeurige woningen in de Dampoort.

### 2.3 Voorbeeld

Een voorbeeld: de stad koopt 3 woningen aan die op dit moment op de vastgoedmarkt verkocht worden. Woning 1 voor €260.000 met 3 slaapkamers, woning 2 voor €299.000 met 3 slaapkamers en woning 3 voor €345.000 met 4 slaapkamers. Deze woningen worden verhuurd via een SVK als schakelwoningen aan lage inkomensgroepen voor een huurprijs van rond de €350/maand. Ondertussen worden 3 leegstaande woningen met behulp van het sociaal beheersrecht gerenoveerd door de stad Gent. De renovatie van elke woning kost ongeveer €30.000. Na een jaar zijn de woningen gerenoveerd en kunnen de schakelwoning-gezinnen er naartoe verhuizen. In dat jaar hebben de schakelwoning-gezinnen ondertussen een klein deel van de aangekochte woningen van op de vastgoedmarkt terug kunnen betalen met de gevraagde huur, waardoor de woningen nu op een bedrag van respectievelijk €255.800, €294.800 en €340.800 zijn beland. De gezinnen verhuizen vervolgens naar de nieuw gerenoveerde vroeger leegstaande woningen en zullen met hun huur (die dezelfde blijft als bij de vorige woningen) de renovatie in 7 jaar afbetaald hebben. De schakelwoning-gezinnen hebben plaats gemaakt voor nieuwe gezinnen die de schakelwoningen betrekken en kunnen helpen bij het afbetalen van een deel van de aankoopprijs. Na ongeveer 20 jaar dienst te hebben gedaan als schakelwoningen, kunnen ze uiteindelijk verkocht worden als budgetkoopwoningen, voor gezinnen in de buurt. Deze schakelwoningen zullen tegen dan afbetaald zijn tot respectievelijk €180.200, €219.200 en €265.200.

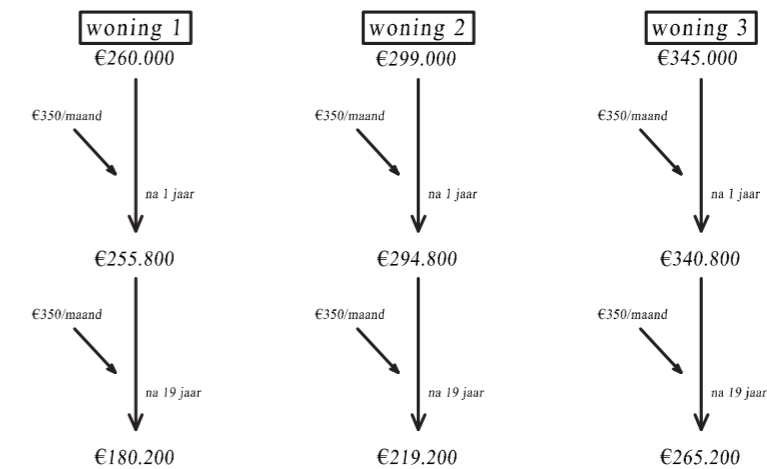
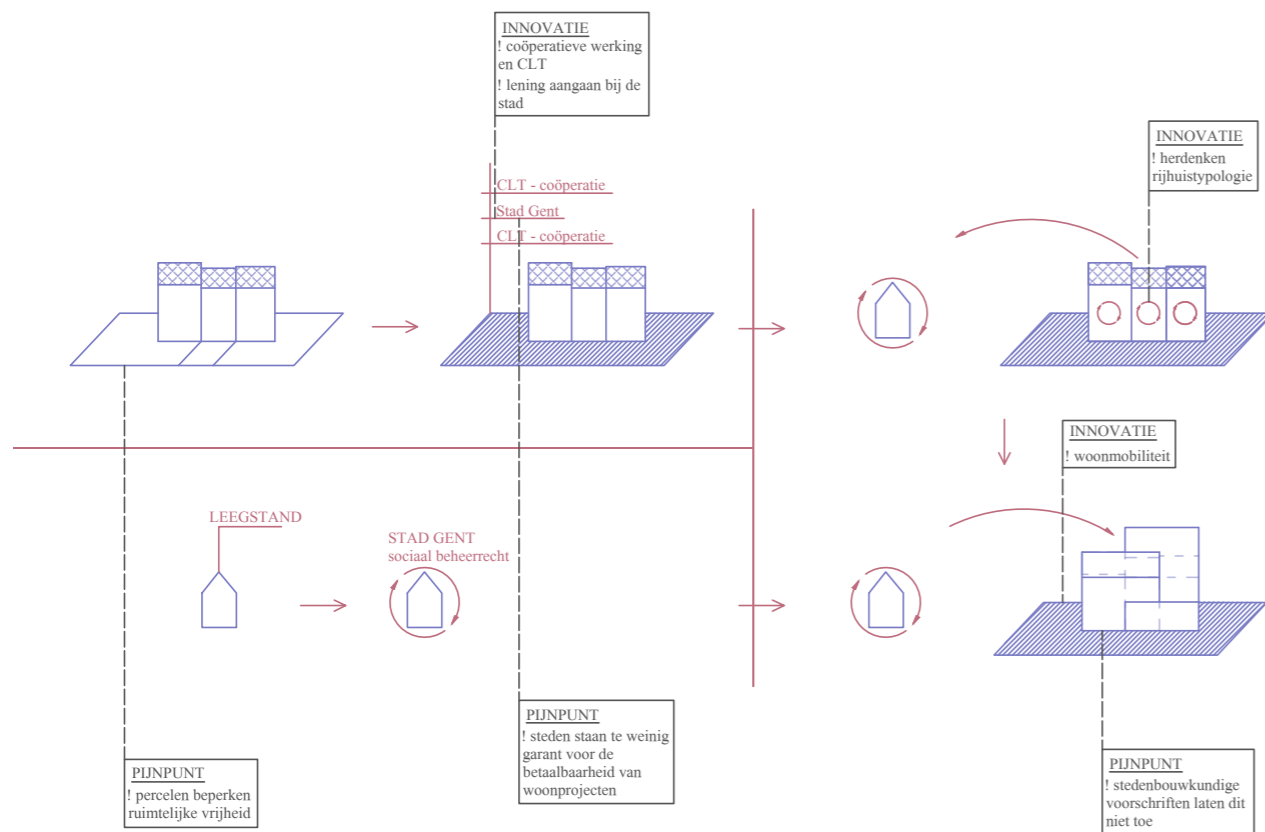


fig 14. Rekenwaarde woningen.

# SCENARIO III renovatiebouwblok

## Oprichting van een coöperatieve CLT voor de groepsrenovatie van noodkoopwoningen



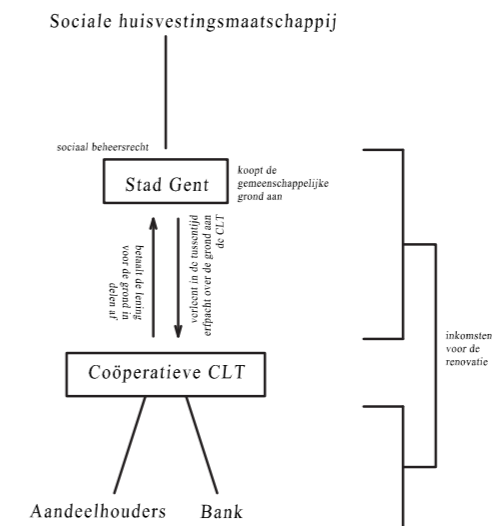
## 3.1 Noodeigenaars

De Dampoortwijk wordt gekarakteriseerd door grondgebonden eengezinswoningen. Daarvan is ongeveer de helft verhuurd en de helft in eigen bezit. Het derde scenario wijkt af van de vorige twee omdat het deze keer eigenaar-bewoners aanspreekt om hun woonkwaliteit te verbeteren. In dit scenario bekijk ik hoe de situatie van huiseigenaars op vlak van kwaliteit kan verbeterd worden, met oog op een uitbreiding van het betaalbaar woonaanbod.

Sommige huiseigenaars hebben uit noodzaak een woning aangekocht omwille van een gebrek aan alternatieven op de markt. Zij beschikken daarnaast niet over de middelen om hun woning te renoveren en blijven in een ongezond huis wonen. Ik ga er van uit dat deze woningen kunnen gelokaliseerd worden en stel een groepsrenovatie voor, voor clusters van noodkoopwoningen volgens het principe van Dampoort KnapT OP!. Dit passen we nu op een grotere schaal toe om extra mogelijkheden te creëren, waaronder een uitbreiding in woninggrootte en een vermeerdering van de bestaande woonunits. Dampoort KnapT OP! is ontstaan uit de gedachtegoed van een **CLT** en daar bouw ik op verder. Ik stel voor om de noodkopers te laten instappen in een coöperatieve die werkzaam is als CLT. Hierdoor zijn de bewoners leden van de **coöperatie** en is de coöperatie eigenaar van de grond (Jonckheere, 2018). De coöperatie kan vervolgens aandelen uitschrijven om geld in te zamelen voor het bekostigen van de renovatie.

## 3.2 Uitwerking

1) De groep noodkopers wordt aangemoedigd om gezamenlijk in de **coöperatieve CLT** te stappen. Net zoals bij Dampoort KnapT OP! is het de bedoeling om geld te genereren voor de renovatie van de woning door de verkoop van de grond (CLT Gent, 2014). De trust staat voor de tweedeling tussen grond en woning, waarbij de gronden in het beheer van de CLT zijn en de woningen eigendom zijn van de bewoners. De werking van een coöperatie zorgt er voor dat er aandelen kunnen uitgeschreven worden en de bewoners aandeelhouders zijn. Hierdoor krijgen ze beslissingsrecht over het project. Daarnaast kunnen ook niet-leden aandeelhouder worden zoals familieleden, burens, sympathisanten of organisaties zoals een SVK, om zeggenschap te hebben over enkele verhuurde woningen binnen het project. Naast het geld dat verkregen wordt door de verkoop van aandelen, wordt ook de grond ingezet om de renovatie te bekostigen. De stad kan een soort uitgestelde lening toekennen aan de coöpe-



## VOCABULARIUM

**CLT:** CLT staat voor Community Land Trust. Dit is een relatief nieuw woonmodel dat betaalbaar wonen wil garanderen door de prijs voor de aankoop van een woning te verminderen door de grondwaarde niet aan te rekenen. De grond blijft zo in handen van de trust, terwijl de bewoners eigenaars zijn van hun eigen woning. Telkens wanneer een woning verkocht wordt, gaat die terug naar de trust. CLT wil hiermee zowel betaalbare woningen op de markt aanbieden, alsook grondspeculaties tegengaan.

**Wooncoöperatie:** Een wooncoöperatie is een vereniging die als doel heeft het invullen van de woonbehoefte van de bewoners. De bewoners zijn aandeelhouders en krijgen op deze manier het recht op wonen en inspraak. De coöperatie verzamelt geld door aandelen te verkopen en te lenen bij de bank. Met dat geld wordt een woonproject gebouwd. De bewoners investeren enerzijds in het project door zichzelf in te kopen, en anderzijds betalen ze maandelijks een 'huurprijs' om de lening af te betalen. Een bewoner is zowel een eigenaar als een huurder.

**Coöperatieve CLT:** Voor een coöperatieve CLT stel ik voor om de CLT eigenaar te maken van de grond en de woningen eigendom te laten blijven van de bewoners. Om de extra verbouwingskosten te financieren werkt de CLT als een coöperatie die aandelen kan uitschrijven en een lening kan aangaan.

fig 15. Lokaliseren groep noodeigenaars (hypothetisch).



fig 16. Eerste cluster woningen verhuist tijdelijk naar leegstand.



fig 17. Groepsrenovatie rijhuizen eerste cluster.

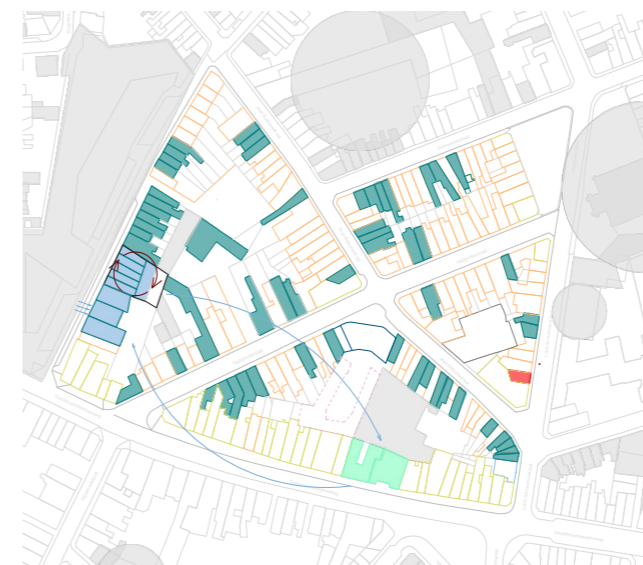


fig 18. Tweede cluster woningen verhuist tijdelijk.



fig 19. Groepsrenovatie rijhuizen tweede cluster.

ratieve CLT, in ruil voor de gemeenschappelijke grond. De stad verleent wel erfpacht aan de organisatie, zodat deze er beheer over blijft behouden. Telkens als er een bewoner uit de coöperatieve CLT stapt en zijn woning (zonder grond) terug verkoopt aan de coöperatie, gaat een deel van dat geld naar de gemeente om de lening zo geleidelijk aan af te betalen. De lening van de stad, samen met de aandelen, dekken voor het grootste deel de kosten voor de renovatie. Het laatste deel wordt geleend bij de bank en terugbetaald op basis van de huuropbrengsten van het project. De renovatie houdt daarom niet alleen een kwaliteitsverbetering in, maar verandert de configuratie van de woningen waardoor er een nieuwe woontypologie ontstaat, een soort van in elkaar geweven rijhuizen, met extra woonegelegenheden.

2) De woningen worden in kleine groepjes gerenoveerd en ondertussen verblijven de bewoners in een tijdelijke woning. Deze tijdelijke woning is, net zoals in scenario twee, leegstand die via het sociaal beheersrecht door de stad Gent verbouwd is en in erfpacht gegeven is aan de sociale huisvestingsmaatschappij. De bewoners betrekken deze woningen kosteloos tot de renovatie af is, nadien verhuizen ze terug naar hun woning. Op hun beurt wordt de tweede groep bewoners tijdelijk ondergebracht in de in sociaal beheersrecht gehouden woningen en ondergaan ook hun woningen dezelfde renovatie. Dit gaat zo door tot alle woningen gerenoveerd zijn.

3) Bij de renovatie wordt het rijhuis in zijn typologie herdacht. Woningen lopen in elkaar door, over perceelgrenzen heen, waardoor de grootte van woningen variëren. Dit laat toe om verschillende gezinssamenstellingen een passende plek te geven in de in elkaar geweven rijhuizen. Daarnaast worden ook extra woonegelegenheden gecreëerd door op sommige plaatsen de dakverdieping uit te breiden. Deze extra plaatsen worden door het SVK, die ook aandeelhouder is, beheerd en onderverhuurd aan lagere inkomensgroepen die in woonnood zijn. Met de inkomsten uit huur wordt een deel van het resterende bedrag van de renovatiewerken dat geleend was bij de bank, afbetaald.

4) Door de grond in het beheer van de CLT te brengen, ziet de CLT toe op de betaalbaarheid van de woningen. Als eigenaars hun woning willen verkopen, doen ze dat aan de CLT en zoekt de CLT nieuwe geïnteresseerde eigenaars. Doordat de grondwaarde niet

## PIJNPUNTEN VAN HET INSTRUMENTARIUM

- \* steden en gemeenten zien nog te weinig in hoe zij garant kunnen staan voor de betaalbaarheid van projecten door leningen toe te kennen aan woonorganisaties met een lange afbetaalduur;
- \* perceelgrenzen beperken te veel de vrijheid van architectuur die vormen van samenwonen kan realiseren en
- \* stedenbouwkundige voorschriften zorgen ervoor dat op sommige plaatsen uitbreidingen in de hoogte van bestaande woning belemmert worden.

## VOORGESTELDE INNOVATIES

- \* coöperatieve werking koppelen aan de werking van een CLT;
- \* een organisatie een lening laten afsluiten met de stad. De stad koopt de grond op en de organisatie betaalt dit op eigen tempo terug;
- \* door de groepsrenovatie komt er ruimte vrij om de typologie van het rijhuis te herdenken, zelfs over perceelsgrenzen heen en
- \* het creëren van een woonmobiliteit binnen het project voor de bewoners.



fig 20. Laatste bewoners verhuizen terug naar gerenoveerde woningen.



fig 21. Groepsrenovatie en gemeenschappelijke buitenruimte.

meer in de prijs verrekend wordt, is de aankoop van de woning een stuk betaalbaarder. Een deel van de verkoopprijs wordt allereerst gebruikt om de lening van de stad Gent terug te betalen en bijgevolg de gronden terug aan te kopen. Daarbovenop sluit de werking van CLT vastgoedspeculatie uit, om eigenaars met beperkte middelen bij te staan in hun huisvestingszoektocht. Een ander groot voordeel is dat er door met de grond te investeren in CLT een vorm van mobiliteit ontstaat. Bewoners maken in hun leven verschillende fases mee, waardoor de gezinsgrootte telkens mee verandert. Net zoals bij een wooncoöperatie, luistert de CLT naar de wensen van de bewoners en kan er naargelang de situatie geruild worden van woning, mits financiële compensatie.

### 3.3 Voorbeeld

Een voorbeeld: De totale grondoppervlakte van het gearceerde terrein is 3.017 m<sup>2</sup>. Tegen een gemiddelde grondprijs van €300/m<sup>2</sup>, verkoopt de CLT de grond voor een bedrag van €905.100 euro aan de stad Gent. Dit bedrag wordt gebruikt om de renovatie te bekostigen. Dit moet gezien worden als een lening van de stad Gent aan de coöperatieve CLT die over een lange periode terugbetaald kan worden. Telkens bij de verkoop van een woning, gaat een deel van de aankoopprijs naar de stad Gent.

De te renoveren oppervlakte (grondoppervlak) bedraagt 1.568 m<sup>2</sup>. Als we uitgaan van een bedrag van €750/m<sup>2</sup> aan renovatiekosten (*Renovatiewerken Gent*, 2021), komen we op een totaalrekening van €1.229.250. De resterende €324.150 kan verkregen worden door enerzijds de verkoop van aandelen en anderzijds de huurinkomsten van de extra bewoners. Één aandeel is €50 waard. 3.543 aandelen worden zo verkocht onder bewoners, sympathisanten, buurtbewoners, het SVK en andere geïnteresseerde instanties<sup>42</sup>. De extra huurders (verdensing van 1/3, wat zich vertaalt in ongeveer een 7tal extra bewoners), die zullen huren via het SVK, betalen een gemiddelde huurprijs van €350/maand, waarbij de eerste 5 jaar de huurprijs gaat naar de afbetaling van het resterende renovatiebedrag<sup>43</sup>.

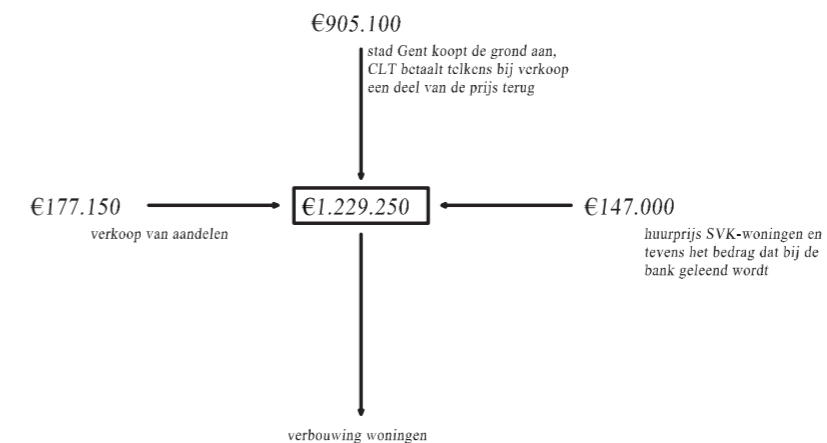


fig 22. Investerings van de betrokken partijen.

42. €50 x 3.543 = €177.150

43. 5 jaar x 7 inwoners x €4.200/jaar = €147.000

## DEEL ZES / manifest

Aan het Gents stadsbestuur wil ik het volgende meedelen:

Hoe mooi en beloftevol de Beleidsnota wonen ook klinkt, fundamentele wijzigingen zal het niet teweegbrengen en laat dit nu juist hetgeen zijn wat er verwacht wordt. Kleinschalige experimenten en voorzichtige ingrepen zullen later zeker hun waarde aantonen, maar ze zullen de noden die zich vandaag de dag stellen niet beantwoorden, laat staan anticiperen op toekomstige noden. Ik laat even enkele cijfers voor zich spreken:

Jullie zullen **1.200** sociale woningen creëren, terwijl er **13.000** wachtenden zijn. Jullie zullen het aantal SVK-woningen verdubbelen tot **532**, terwijl er **2.640** wachtenden en **1.472** daklozen zijn. **23,2%** van de private huurders wacht op een sociale woning terwijl de gemiddelde huurprijs van een private huurwoning **€762** bedraagt. De coronacrisis heeft het daarenboven niet beter gemaakt, integendeel.

Dit moet en kan beter, maar vooral meer doelgericht en probleemoplossend. Het huisvestingsbeleid heeft nood aan een nieuw perspectief van waaruit het antwoorden zal aanreiken aan kwetsbare stedelingen. Daarom wil ik de aandacht op het bouwblok richten. Door te werken op deze schaal worden bepaalde zaken duidelijk en groeien jullie vooropgestelde actiepunten uit tot veelbelovende methodieken. Het mikt daarenboven op het snel en efficiënt vervullen van specifieke noden in de wijk. Het beschikbare instrumentarium kan hierop losgelaten worden en een geheel nieuwe blik werpen op de haalbaarheid van betaalbare huisvesting in de stad.

Dat er een tekort is aan sociale woningen maar de bouw ervan besteed is aan de sociale huisvestingsmaatschappijen en de prefinanciering aan de Vlaamse overheid, betekent niet dat het verhaal van betaalbaar wonen daar stopt. Integendeel! Enerzijds zitten jullie als lokale overheid in een luxepositie om gronden te beheren en deze doelgericht in te zetten. Op de schaal van het bouwblok kunnen specifieke gronden en panden gevonden en aangekocht worden. Door deze vervolgens te verpachten aan sociale woonactoren, reduceren jullie de kost van een bouwproject, wat ten goede komt aan alle betrokken partijen en kunnen meer dan de vooropgestelde 1.200 wachtenden van een sociale woning voorzien worden. De schaalverkleining heeft daarnaast als positief gevolg dat sociale huisvesting en inclusief verhaal wordt zonder stigmatisering of stedelijke uitsluiting. Niet alleen kunnen sociale partners bouwen op jullie gronden, ook alternatieve woonactoren zullen hier baat bij hebben om het segment betaalbaar wonen mee te helpen uitbreiden. Investerings zullen moeten gedaan worden en daarbij is de investering in grond de meest belangrijke en duurzame voor een stad.

Anderzijds is het belangrijk om kwetsbare huurders niet over te laten aan het geldgewin van de markt. Door de implementatie van onder andere het sociaal beheersrecht in de context van het bouwblok te plaatsen, kan een volledig mechanisme van doorschuif- en renovatieoperaties in gang gezet worden. Gerenoveerde leegstand wordt met andere woorden gebruikt om het aanbod van sociale woningen uit te breiden, wat een perspectief in verhuismogelijkheden biedt aan sociale profielen in de wijk. Hierdoor ontstaat er ruimte voor kwaliteitsverbeteringen op de private huurmarkt door te investeren in renovatiebijstand voor kwetsbare verhuurders. Dit kan zo tussen verhuringen in georganiseerd worden. Om daarbovenop tegemoet te komen aan de betaalbaarheid kan de renovatiebijstand op zijn beurt gelinkt worden aan huurprijsreguleringen, wat alleen maar ten goede komt van de wijk en zijn inwoners.

Grijp daarom deze crisis aan als startpunt van grootse veranderingen, maar doe het elegant en menselijk. Heb oog voor nuances, verschillen en kansen. Maak van jullie wijken robuuste wijken met een sterke sociale cohesie en creëer menswaardige huisvesting voor elke Gentenaar, want dit is gebleken waar er nood aan is.



# DEEL ZEVEN / addendum

- 1 Bibliografie**
  - 1.1 Persoonlijke communicatie**
  - 1.2 Webinars en film**
  - 1.3 Beleidsdocumenten en overheidswebsites**
  - 1.4 Literatuur**
  - 1.5 Afbeeldingen**
  
- 2 Bijlagen**
  - 2.1 Uitgeschreven interviews**

## 1. Bibliografie

### 1.1 Persoonlijke communicatie

Luyten, N., (30 november 2020) – interview  
Vanderbauwhede, P., (30 november 2020) – interview  
Coddens, R., (2 december 2020) – interview  
Vervoort, E., (3 december 2020) – interview  
De Decker, P., (4 december 2020) – interview  
Van Landeghem, R., (4 december 2020) – interview  
Van Wesenbeeck, P., (21 december 2020) – interview  
Schotte, H., (19 januari 2021) – interview  
Dhondt, S., (10 maart 2021) – interview  
van Wambeke, I., & Geldof, J., (11 maart 2021) – interview  
Verdoodt, A., (3 mei 2021) – e-mailverkeer  
Borrenbergen, A., (25 mei 2021) – e-mailverkeer  
Vanden Abeelde, P., (26 mei 2021) – bespreking scenario's

### 1.2 Webinars en film

(6 november 2020). "Innovative Approaches and Creative Practices". 2020 A Year Without Public Space. <https://www.publicspace-covid19.com/symposium>

Gertten, F. (2019). Push. (24 november 2020). "Doc City • PUSH: Watch online + Aftertalk". Stadsform. [https://www.facebook.com/events/414936586186976/?acontext=%7B%22event\\_action\\_history%22%3A\[%7B%22surface%22%3A%22page%22%7D\]%7D](https://www.facebook.com/events/414936586186976/?acontext=%7B%22event_action_history%22%3A[%7B%22surface%22%3A%22page%22%7D]%7D)

(26 november 2020). Online Sofa Talk: over de stad als ontmoetingsplaats in de tijden van corona. Vlaams Bouwmeester, Collectief Noord, Universiteit Antwerpen.

(7 december 2020). "Buitenstaanders". Stad Gent.

### 1.3 Beleidsdocumenten en overheidswebsites

Advies geconventioneerd verhuren. (2019).

Afdeling Woningkwaliteit. (n.d.). Conformiteitsattest voor (huur)woningen. Wonen-Vlaanderen. <https://www.vlaanderen.be/conformiteitsattest-voor-huurwoningen>

Belastingsvermindering voor verhuurders die renoveren en hun woning verhuren aan een sociaal verhuurkantoor. (2021). Vlaanderen. <https://www.vlaanderen.be/belastingvermindering-voor-verhuurders-die-renoveren-en-hun-woning-verhuren-aan-een-sociaal-verhuurkantoor>

Coucke, W., van Bortel, G. & Vandekerckhove, B. (2016). Visitatierapport De Gelukkige Haard, Oostende.

Dampoort | Met hoeveel in - Stad Gent. (2021). <https://hoeveelin.stad.gent/wijken/dampoort/>

De huurprijs van een sociale huurwoning. (n.d.). In Wonen-Vlaanderen. <https://www.wonenvlaanderen.be/sociale-woonactoren/de-huurprijs-van-een-sociale-huurwoning>

De Vlaamse huursubsidie. (n.d.). Wonen-Vlaanderen. <https://www.vlaanderen.be/de-vlaamse-huursubsidie>

Dienst Wonen. (2021). Beleidsnota 2020-2025.

En wat bij overbewoning? (n.d.). Wonen-Vlaanderen. <https://www.wonenvlaanderen.be/woningkwaliteit/en-wat-bij-overbewoning>

Omzendbrief betreffende het tijdelijke verbod op uithuiszettingen omwille van de coronamaatregelen, 4 (2020).

Leegstand. (n.d.). Stad Gent. <https://stad.gent/nl/wonen-bouwen/woon-en-bouwproblemen/leegstand>

Persruimte Gent. (2020a). Extra financiële en materiële steun voor Gentenaars tijdens coronacrisis. [https://persruimte.stad.gent/188012-extra-financiele-en-materiele-steun-voor-gentenaars-tijdens-coronacrisis?utm\\_source=flexmail&utm\\_medium=e-mail&utm\\_campaign=nieuwsbriefftaskforcewonenopvangapril2020&utm\\_content=over+de+extra+financile+en+materile+steu](https://persruimte.stad.gent/188012-extra-financiele-en-materiele-steun-voor-gentenaars-tijdens-coronacrisis?utm_source=flexmail&utm_medium=e-mail&utm_campaign=nieuwsbriefftaskforcewonenopvangapril2020&utm_content=over+de+extra+financile+en+materile+steu)

Persruimte Gent. (2020b). ICC zet deze winter deuren open voor coronaveilige opvang daklozen. <https://persruimte.stad.gent/193186-icc-zet-deze-winter-deuren-open-voor-coronaveilige-opvang-daklozen>

Persruimte Gent. (2020c). Nieuw zorghotel en 2 extra inloopcentra voor opvang daklozen. <https://persruimte.stad.gent/187342-nieuw-zorghotel-en-2-extra-inloopcentra-voor-opvang-daklozen>

Reglement opmaak leegstandsregister - Belasting op leegstaande woningen en gebouwen. (2019).

Rooze, H. (2019). Draaiboek Sociaal beheersrecht.

Stad Gent. (2020). 1,2 miljoen euro relancemaatregelen voor huurders na corona. Stad Gent. <https://stad.gent/nl/wonen-bouwen/nieuws-evenementen/12-miljoen-euro-relancemaatregelen-voor-huurders-na-corona>

Statbel. (2020). Belgische armoede-indicatoren 2019 volgens regio en provincie. Statbel. <https://statbel.fgov.be/nl/nieuws/belgische-armoede-indicatoren-2019-volgens-regio-en-provincie#print>

Vandewiele, D., Van Assche, J., Maes, T. & Reynaert, H. (2008). Huren in Gent.

Voor wie is de Vlaamse huurpremie? (n.d.). Wonen-Vlaanderen. <https://www.wonenvlaanderen.be/premies/voor-wie-de-vlaamse-huurpremie>

Protocol Woningmarkt, 35 (2020).

### 1.4 Literatuur

Aalbers, M. (2021). De huisvestingscrisis en corona. Denktank Minerva. <https://www.denktankminerva.be/opinie/2020/4/27/de-huisvestingscrisis-en-corona>

Annemie Morbee & Klaas Maes, Van Hoof, A., Claes, K., Hertogen, N., Denorme, C., Maelstaf, H. & Vandepitte, F. (2016). Dampoort KnapT OP! Wijkrenovatie Met Noodkopers. [https://samenlevingsopbouwgent.be/wp-content/uploads/sites/6/2016/12/Brochure\\_Dampoort\\_knapt\\_op\\_v4.pdf](https://samenlevingsopbouwgent.be/wp-content/uploads/sites/6/2016/12/Brochure_Dampoort_knapt_op_v4.pdf)

Bauwelinckx, A., Dumont, C., Dupont, A., Evrard, L., Thomson, A. & Van Mieghem, W. (2018). Privé- kapitaal bestormt het sociale. Brusselse Bond Voor Het Recht Op Wonen, 23(68), 18.

BBRoW. (2020). De sociaal verhuurkantoren in het oog van de storm.

Bogaerts, N. (2019). "Te veel mensen wonen in een barslecht huis." Sociaal.Net. <https://sociaal.net/achtergrond/de-onzichtbare-wooncrisis/>

Bollen, N. (2020, March 27). Sociale huurder kan onmiddellijk lagere huurprijs vragen. De Tijd. <https://www.tijd.be/vastgoed/woning-huren/sociale-huurder-kan-onmiddellijk-lagere-huurprijs-vragen/10217353.html>

Brusselmans, L., Depraetere, A., De Decker, P., Hubeau, B., Ryckewaert, M., Van Damme, W., Van den Broeck, K., Van den Houte, K., Vermeir, D. & Verstraete, J. (2019). Nieuwe wooninitiatieven: de tweede golf. Analyse van de schriftelijke enquête over sociale wooninnovaties met een focus op co-wonen en gemeenschappelijk wonen. Leuven: Steunpunt Wonen.

Canfyn, F. (2020a). Betaalbaar huurvastgoed ontwikkelen als verdienmodel met maatschappelijke meerwaarde. Oikos Tijdschrift, 96(4), 93–105.

Canfyn, F. (2020b, December). Woonsubsidies in Vlaanderen: "Wie heeft zal nog meer krijgen, en wel in overvloed." (Mattheus 25:29). Minerva Paper, 7.

- CAW Oost-Vlaanderen. (n.d.). Project leegstand Oost-Vlaanderen.
- CLT Gent. (2012). CLT Gent: Blauwdruk pilootproject Coöperatief Ondernemen.
- CLT Gent. (2014). Mogelijkheden van Community Land Trust in Stadsvernieuwing en Klimaatneutraal Wonen.
- Colson, J. (2020, April). “Pleit niet voor een universeel basisinkomen, maar voor universele huisvesting.” Knack. <https://www.knack.be/nieuws/belgie/pleit-niet-voor-een-universeel-basisinkomen-maar-voor-universele-huisvesting/article-opinion-1589323.html>
- Corneillie, L. (2021, February). “Laat het grondrecht op wonen niet over aan een losgeslagen markt.” Knack. <https://www.knack.be/nieuws/belgie/laat-het-grondrecht-op-wonen-niet-over-aan-een-losgeslagen-markt/article-opinion-1702459.html>
- De Bruyne, M. (2020). De wooncrisis vraagt meer dan herverdelen. *Oikos Tijdschrift*, 96(4), 48–63.
- De Bruyne, P., Deleu, H. & Schrooten, M. (2020). Corona maakt het onzichtbare zichtbaar: migratie verandert dak-en thuisloosheid. *Sociaal.Net*. <https://sociaal.net/achtergrond/migratie-verandert-dak-en-thuisloosheid/?fbclid=IwAR3UJs8FINQFbHIQZzMI80FaEQzTIdPY3qGD5JG-YRWXisMoh5LavH-Ow9U>
- De Decker, P. (2002). On the genesis of social rental agencies in Belgium. *Urban Studies*, 39(2), 297–326. <https://doi.org/10.1080/00420980120102984>
- De Troyer, E. (2017, December). Leegstandtaks omzeilen? Fluitje van een cent. *Het Laatste Nieuws*. <https://www.hln.be/gent/leegstandtaks-omzeilen-fluitje-van-een-cent~a13f7d0a/>
- Deleenheer, J. (2020). 56 gemeenten kunnen een sociaal woonbeleidsconvenant afsluiten. *VVSG Kennisnetwerk*. <https://www.vvsg.be/nieuws/56-gemeenten-kunnen-een-sociaal-woonbeleidsconvenant-afsluiten>
- Duchâtelet, R. (2017, June 21). Het basisinkomen in België is wél betaalbaar. *De Tijd*. <https://www.tijd.be/opinie/algemeen/het-basisinkomen-in-belgie-is-wel-betaalbaar/9906133.html>
- Dumont, C., Bauwelinckx, A., Dupont, A.-S., Evrard, L., Thôme, C., Thomson, A. & Van Mieghem, W. (2020). *Vrederecht Verhuurders welkom! Huurders welkom?*
- Franssen, G. (2020). Het virus genaamd solidariteit. *Samenleving & Politiek*, 27(5), 72–76. <https://www.sampol.be/2020/05/het-virus-genaamd-solidariteit>
- Grommen, S. (2019, November 30). Grote herziening huurprijzen sociale woningen baart huurders zorgen: “Soms 400 tot 600 euro per maand extra.” *Vrt NWS*. <https://www.vrt.be/vrtnws/nl/2019/11/29/huurprijzen-sociale-woningen/>
- Heughebaert, M. (2020). Betaalbaar wonen: er ontbreekt een schakel in de Vlaamse woonmarkt. *Oikos Tijdschrift*, 96(4), 30–47.
- Heylen, K. & Vanderstraeten, L. (2019). *Wonen in Vlaanderen anno 2018*. Leuven: Steunpunt Wonen.
- Heyse, T. (2020). Het Gents woonbeleid: meer en betere woningen, in het bijzonder voor de laagste inkomens. *Oikos Tijdschrift*, 96(4), 64–69.
- Hiroux, D. (2020). Belgen met laag loon krijgen korting op energiefactuur armoedenetwerk: “Meer nodig dan tijdelijke coronamaatregel.” *Vrt NWS*. <https://www.vrt.be/vrtnws/nl/2020/12/07/aanpassing-voorwaarden-sociaal-tarief/>
- Holemans, D. (2020). Het roer omgooien in het woonbeleid. *Oikos Tijdschrift*, 96(4), 2–4.
- Hubeau, B. (2018). Een wooncrisis in de onderste lagen van de private huurmarkt. 16.
- Huurdersblad. (2018). Grondwettelijk beroep tegen een zinloze anti-kraakwet. *Huurdersplatform*. <https://huurdersplatform.be/hb/actualiteit-hb/grondwettelijk-beroep-zinloze-anti-kraakwet/>
- Huurdersblad. (2020a). De Woonzaak is afgetrapt. *Huurdersplatform*. <https://huurdersplatform.be/hb/actualiteit-hb/de-woonzaak-is-afgetrapt/>
- Huurdersblad. (2020b). Grondwettelijk Hof spreekt zich uit over de “anti-kraakwet”: een halve overwinning ... met een nare bijmaak. *Huurdersplatform*. <https://huurdersplatform.be/vhp/actualiteit-vhp/grondwettelijk-hof-spreekt-zich-uit-over-de-anti-kraakwet-een-halve-overwinning-met-een-nare-bijmaak/>
- Huurdersblad. (2020c). Huurders- en verhuurdersverenigingen pleiten voor tijdelijke coronahuurtoelage. *Huurdersplatform*. <https://huurdersplatform.be/vhp/actualiteit-vhp/huurders-en-verhuurdersverenigingen-pleiten-voor-tijdelijke-coronahuurtoelage/>
- Huurdersblad. (2020d). Nieuwe sociale huurprijzberekening nefast voor meest kwetsbare sociale huurders. *Huurdersplatform*. <https://huurdersplatform.be/vhp/actualiteit-vhp/nieuwe-sociale-huurprijzberekening-nefast-voor-meest-kwetsbare-sociale-huurders/>
- Huurdersblad. (2020e). Opschorting uithuiszettingen moet verlengd worden. *Huurdersplatform*. <https://huurdersplatform.be/hb/actualiteit-hb/opschorting-uithuiszettingen-moet-verlengd-woorden/?cn-reloaded=1>
- Huurdersblad. (2020f). Sommige coronamaatregelen voor de woonmarkt in code rood kunnen niet ingaan. *Huurdersplatform*. <https://huurdersplatform.be/hb/actualiteit-hb/sommige-coronamaatregelen-voor-de-woonmarkt-in-code-rood-kunnen-niet-ingaan/>
- Huurdersblad. (2021a). Het onderschatte probleem van energie-armoede. *Huurdersplatform*. <https://huurdersplatform.be/hb/actualiteit-hb/het-onderschatte-probleem-van-energie-armoede/>
- Huurdersblad. (2021b). Woonzaak reageert op Pano-reportage Te huur/te duur. *Huurdersplatform*. <https://huurdersplatform.be/hb/actualiteit-hb/woonzaak-reageert-op-pano-reportage-te-huur-te-duur/>
- Jacobs, L. & Totté, P. (2020). Gezocht: lefgozers voor wooncoöperaties. *Oikos Tijdschrift*, 96(4), 70–80.
- Jacobs, L., Totté, P., Denoo, J., Devos, T. & Balen, M. Van. (2020). “Coöperatief wonen in Vlaanderen.”
- Jonckheere, L. (2018). *Coopkracht - Samenhuizen - Wooncoop*.
- Knack. (2020, May). Meer mensen kloppen aan bij OCMW’s en voedselbanken voor hulp. *Knack*. <https://www.knack.be/nieuws/belgie/meer-mensen-kloppen-aan-bij-ocmw-s-en-voedselbanken-voor-hulp/article-belga-1596615.html>
- Luysterman, P. (2021). Hoeveel kost het huren van een woning in uw gemeente? *De Tijd*. <https://www.tijd.be/ondernemen/vastgoed/hoeveel-kost-het-huren-van-een-woning-in-uw-gemeente/10284613.html>
- Matthys, C. (2021a, January 14). Gentse daklozen vinden de weg naar inloopcentrum in Citadelpark: “Er komt ook één gezin met kinderen over de vloer.” *Het Laatste Nieuws*. <https://www.hln.be/gent/gentse-daklozen-vinden-de-weg-naar-inloopcentrum-in-citadelpark-er-komt-ook-een-gezin-met-kinderen-over-de-vloer~a3d72b87/>
- Matthys, C. (2021b, March 19). Gentse daklozen kunnen nog een jaar langer in zorghotel Het Leeuwenhof terecht: “85 procent heeft intussen een vaste woning.” *Het Laatste Nieuws*. [https://www.hln.be/gent/gentse-daklozen-kunnen-nog-jaar-langer-in-zorghotel-het-leeuwenhof-terecht-85-procent-heeft-intussen-een-vaste-woning~a6969aa9/?utm\\_campaign=app\\_gate\\_social&utm\\_medium=social&utm\\_source=hln&utm\\_content=6969aa9](https://www.hln.be/gent/gentse-daklozen-kunnen-nog-jaar-langer-in-zorghotel-het-leeuwenhof-terecht-85-procent-heeft-intussen-een-vaste-woning~a6969aa9/?utm_campaign=app_gate_social&utm_medium=social&utm_source=hln&utm_content=6969aa9)
- Mestrum, F. (2014). Pro’s en contra’s van het basisinkomen. *Samenleving & Politiek*, 21(2), 20–28. <https://www.sampol.be/2014/02/pro-s-en-contra-s-van-het-basisinkomen>
- Mestrum, F. (2017, March). “Basisinkomen: Wat met onze strijd voor gelijkheid?” *Knack*. <https://www.knack.be/nieuws/belgie/basisinkomen-wat-met-onze-strijd-voor-gelijkheid/article-opinion-834865.html>

Na 'Pano'-reportage over gebrek aan betaalbare woningen: "Minister Diependaele moet dringend het recht op wonen garanderen." (2021, February 18). Nieuwsblad. [https://www.nieuwsblad.be/cnt/dmf20210218\\_92406270](https://www.nieuwsblad.be/cnt/dmf20210218_92406270)  
Oosterlynck, S. & Beeckmans, L. (2020). Stad na corona: lessen trekken uit de lockdown. Sociaal.Net. <https://sociaal.net/achtergrond/stad-na-corona-lessen-trekken-uit-de-lockdown/>

OVERZICHT. Zoveel woningen staat leeg in uw gemeente. (2016). Nieuwsblad. [https://www.nieuwsblad.be/cnt/dmf20160915\\_02469701](https://www.nieuwsblad.be/cnt/dmf20160915_02469701)

Pandschap. (n.d.). Onze werking. Pandschap. <https://pandschap.be/index.php/onze-werking/>

Pano. (2021). Te huur/te duur. <https://www.vrt.be/vrtnu/a-z/pano/2021/pano-s2021a2/>

Persbericht 3 mei '18: Grondwettelijk beroep tegen een zinloze anti-kraakwet. (2018).

Persbericht KBS. (2020). Covid-19 versterkt armoede: wat armoedeorganisaties ons zeggen. In Koning Boude-wijnstichting. <https://www.kbs-frb.be/nl/Newsroom/Press-releases/2020/20201016NDPovertyDay>

Persbericht KBS. (2021). Renovatie van sociale woningen: huurders betrekken en begeleiden Aanbevelingen van het Platform tegen Energiearmoede. <https://www.kbs-frb.be/nl/Newsroom/Press-releases/2021/20210323A-JEnergie>

Peuteman, A. (2020, March). Coronacrisis treft mensen met beperkt inkomen dubbel: "In het OCMW zien we een heel nieuw cliëntèle." Knack. <https://www.knack.be/nieuws/belgie/coronacrisis-treft-mensen-met-beperkt-inkomen-dubbel-in-het-ocmw-zien-we-een-heel-nieuw-clientele/article-normal-1582423.html>

Peuteman, A. (2021, March). Meer dan 700 kinderen (half) dakloos in Gent. Knack. <https://www.knack.be/nieuws/belgie/meer-dan-700-kinderen-half-dakloos-in-gent/article-normal-1712815.html>

Redactie CLT Gent. (2013). "Stapstenen tussen huur en koop Community Land Trust."

Redactie CLT Gent. (2018a). Veelgestelde vragen. CLT Gent. <http://cltgent.be/clt/veelgestelde-vragen>

Redactie CLT Gent. (2018b). Wat is CLT. CLT Gent.

Renovatiewerken Gent. (2021). Renovatiewerken. <https://www.renovatiewerken-dj.be/gent/>

Salumu, T. (2020, September 23). Tot 40 procent meer Gentenaars in de rij voor voedselhulp: "Zelfs sekswerkers komen aankloppen." Nieuwsblad. [https://www.nieuwsblad.be/cnt/dmf20200922\\_96711181](https://www.nieuwsblad.be/cnt/dmf20200922_96711181)

Sogent. (n.d.). CLT Meulestede. Sogent. <https://sogent.be/projecten/clt-meulestede>

Steunpunt Werk. (2021). Kwartaalbericht Vlaamse arbeidsmarkt.

Teccon Databank. (n.d.). Wat is een recht van opstal. Teccon. <https://teccon.be/teccon-databank/wat-is-een-recht-van-opstal/>

Theunis, K. (2006). De wet De Taeye. De individuele woning als bouwsteen van de welvaartstaat. 67–77.

Torbeyns, A. (2020, November 6). Geen nieuw tijdelijk verbod op uithuiszettingen. De Standaard. [https://www.standaard.be/cnt/dmf20201105\\_98127629?&articlehash=gssdTvpEYI16pFLByNRhz-byyGwWE%2BE7GGMM5zPQ1vqDKY5F%2BbR96DEfAl6mwaqvmlfUgbu0QvCTN4owY%2FQtI-HOyT5r82gnqdCEIP9qnBZFyYih6fo9iDNFZodrThKQiF%2BKHuMPf1nBcC5W5igI6ZYsNRxYXscLaOP-wrM712M9s2G3%2Fv1MNA7bU](https://www.standaard.be/cnt/dmf20201105_98127629?&articlehash=gssdTvpEYI16pFLByNRhz-byyGwWE%2BE7GGMM5zPQ1vqDKY5F%2BbR96DEfAl6mwaqvmlfUgbu0QvCTN4owY%2FQtI-HOyT5r82gnqdCEIP9qnBZFyYih6fo9iDNFZodrThKQiF%2BKHuMPf1nBcC5W5igI6ZYsNRxYXscLaOP-wrM712M9s2G3%2Fv1MNA7bU)

Totté, P. (2018). Seminarie: Betaalbaar wonen in de stad.

van Ekert, W.-J. (2021, March). Werkt fusie wachttijd sociale woning weg? Dossier Sociale Woningen ACV, 6–9.

Van den Broeck, K., & Winters, S. (2018). Evaluatie van de kosteneffectiviteit van SHM's en SVK's. Leuven: Steunpunt Wonen.

Van Geel, A., Zwaenepoel, H., Janssens, J., Baert, E., Claes, S., Belmahi, J. & Verdeyen, M. (2020). Collectief Goed: Een coöperatief woonmodel op maat van grote gezinnen met lage inkomens.

Van Waeyenberghe, S. (2021, March 30). "Er zijn zo veel meer leegstaande woningen in Gent": Rudi loopt samen met een 60-tal vrijwilligers 800 straten af om ze allemaal te tellen. Het Laatste Nieuws. <https://www.hln.be/gent/er-zijn-zo-veel-meer-leegstaande-woningen-in-gent-rudi-loopt-samen-met-een-60-tal-vrijwilligers-800-straten-af-om-ze-allemaal-te-tellen~a7d2ee51/>

Vandepitte, F. (2015). Kiezen voor Community Land Trust. In CLT Vlaanderen.

Vanmeldert, D. (2021, March 17). Nieuwe daklozentelling: "Cijfers liggen stuk hoger dan verwacht, 1 op de 5 is tussen 18 en 25 jaar." Vrt NWS. <https://www.vrt.be/vrtnws/nl/2021/03/16/resultaten-daklozentelling/>

Verstichele, J. (2018). De onzichtbare wooncrisis. EPO.

Vlaamse woonlening: hoeveel kan je lenen? (2021). Vlaamse Woningfonds. <https://vlaamswoningfonds.be/woonkrediet/bedrag-en-rentevoet>

VMSW. (n.d.). Aankoop van een sociale woning of bouwgrond bij een sociale huisvestingsmaatschappij (SHM). Vlaanderen. <https://www.vlaanderen.be/aankoop-van-een-sociale-woning-of-bouwgrond-bij-een-sociale-huisvestingsmaatschappij-shm>

VMSW. (2015). Bestek D&B Limburg.

wooncoop. (2021). Vragen over en voor bewoners. Wooncoop. <https://www.wooncoop.be/faq/>

## 1.5 Afbeeldingen

1. BELGAIMAGE. (2020). Nieuwsblad. [https://www.nieuwsblad.be/cnt/dmf20201113\\_94126403](https://www.nieuwsblad.be/cnt/dmf20201113_94126403)

2a en 2b. Taskforce Wonen en Opvang Stad Gent. (2020) From managing homelessness...to ending homelessness. Uit de presentatie: "ROOF Final meeting Phase 1 – Housing and homelessness policy"

3. Statbel (Algemene Directie Statistiek – Statistics Belgium) – EAK, Eurostat – LFS (Bewerking Steunpunt Werk). Geraadpleegd op: Excel-toepassing Trendindicatoren Vlaamse arbeidsmarkt. <https://www.steunpunt-werk.be/node/3959>

4. Statbel (Algemene Directie Statistiek – Statistics Belgium) – EAK, Eurostat – LFS (Bewerking Steunpunt Werk). Geraadpleegd op: Excel-toepassing Trendindicatoren Vlaamse arbeidsmarkt. <https://www.steunpunt-werk.be/node/3959>

5. FVV Nieuwsblad. Zorghotel Het Leeuwenhof. (2020). Nieuwsblad. [https://www.nieuwsblad.be/cnt/dmf20200407\\_04915524](https://www.nieuwsblad.be/cnt/dmf20200407_04915524)

6. Dumont, C., Bauwelinckx, A., Dupont, A.-S., Evrard, L., Thôme, C., Thomson, A. & Van Mieghem, W. (2020). Vrederegerecht Verhuurders welkom! Huurders welkom?

7. Redactie Nieuwsblad. (2020). Nieuwsblad. [https://www.nieuwsblad.be/cnt/dmf20200407\\_04915610](https://www.nieuwsblad.be/cnt/dmf20200407_04915610)

8. Dienst Wonen Stad Gent. (2021) Cover Beleidsnota 2020-2025.

9. BBRoW. (2020). Overheidssteun voor sociale huisvesting en voor de SVK's (per jaar/per woning), uit De sociaal verhuurkantoren in het oog van de storm

10. Evolutie eigendomsstatuut in Vlaanderen, 2005-2018. Woonsurvey 2005, SILC 2009, GWO 2013, Woon-survey 2018 in Heylen, K. & Vanderstraeten, L. (2019). Wonen in Vlaanderen anno 2018. Leuven: Steunpunt Wonen.

- 11, 12, 13, 14, 15. Wooncoop. (2020). Het klassieke model, Wat als, De oplossing, Voorbeeld, Flexibel. Info-sessie – voor bewoners.
16. DVH en BDW Nieuwsblad. Rudi Van Landeghem en zijn vrijwilligers gaan op zoek naar leegstaande woningen. Nieuwsblad. [https://www.nieuwsblad.be/cnt/dmf20210328\\_95803378](https://www.nieuwsblad.be/cnt/dmf20210328_95803378)
17. Dampoort knapT OP! – missie en doelstellingen uit Annemie Morbee & Klaas Maes, Van Hoof, A., Claes, K., Hertogen, N., Denorme, C., Maelstaf, H. & Vandepitte, F. (2016). Dampoort KnapT OP! Wijkrenovatie Met Noodkopers. [https://samenlevingsopbouwgent.be/wp-content/uploads/sites/6/2016/12/Brochure\\_Dampoort\\_knapt\\_op\\_v4.pdf](https://samenlevingsopbouwgent.be/wp-content/uploads/sites/6/2016/12/Brochure_Dampoort_knapt_op_v4.pdf)
18. Afbeelding uit Annemie Morbee & Klaas Maes, Van Hoof, A., Claes, K., Hertogen, N., Denorme, C., Maelstaf, H. & Vandepitte, F. (2016). Dampoort KnapT OP! Wijkrenovatie Met Noodkopers. [https://samenlevingsopbouwgent.be/wp-content/uploads/sites/6/2016/12/Brochure\\_Dampoort\\_knapt\\_op\\_v4.pdf](https://samenlevingsopbouwgent.be/wp-content/uploads/sites/6/2016/12/Brochure_Dampoort_knapt_op_v4.pdf)
19. Gemeentelijke regelgeving conformiteitsattest uit Afdeling Woningkwaliteit. (n.d.). Conformiteitsattest voor (huur)woningen. Wonen-Vlaanderen. <https://www.vlaanderen.be/conformiteitsattest-voor-huurwoningen>
- 20, 21 en 22. Zimmo. (2021). Huizen te koop in Gent. <https://www.zimmo.be/nl/>

## 2. Bijlagen

### 2.1 Uitgeschreven interviews

INTERVIEW NILS LUYTEN (ORBIT VZW) (30 november 2020)

Wat het de crisis volgens u blootgelegd? En hoe ziet u dit tijdens uw werk? Vooral dat er geen afstemming is tussen het migratiebeleid en het Vlaamse woonbeleid. Bijvoorbeeld erkende vluchtelingen, als zij erkend worden zitten zij in opvangcentra en krijgen ze 2 tot 4 maanden de tijd om een woning te vinden. Maar tijdens corona werd de Vlaamse huurmarkt gewoon stopgezet. Er werden geen nieuwe huurcontracten opgesteld of plaatsbezoeken georganiseerd, hoewel die periode van 2 tot 4 maanden om een woning te vinden wel doorliepen. Zo kregen de mensen geen kans om een woning te vinden. We hadden misschien wel het geluk, maar dat vind ik een raar woord. De asielinstanties hadden er toen voor gekozen om af te zien van die 2 tot 4 maanden door mensen gewoon maar toe te laten uitstel aan te vragen. Maar dit had als gevolg dat wanneer het terug geactiveerd werd, heel veel erkende vluchtelingen toen tegelijkertijd op de woonmarkt gedumpt werden wat betekende dat er een overrompeling was voor de burgerinitiatieven om hen te helpen, want vanuit de overheid is er geen ondersteuning naar het zoeken van een woning. Het had ook een impact op mensen zonder een wettig verblijf hier. Er zijn ook gesloten centra waar mensen inzitten, die wachten op terugkeer. Zodra corona toesloeg zijn heel veel van die mensen op straat gezet omdat ze de afstandsregels in de gesloten centra niet konden behouden. Dus enorm veel dakloosheid gekend. Dit lijkt dan juist tegengesteld aan het algemeen belang van de bevolking.

Wat zou dan wel een goede aanpak geweest zijn? Mensen die in gesloten en open asielcentra buiten werden gezet (heel raar want er zijn op dit moment heel veel leegstaande panden, kerken, scholen,...) er werd niet gekeken naar alternatieven en het was direct buiten. Terwijl er in andere landen wel veel flexibeler wordt omgegaan met leegstaande goederen. Wat betreft erkende vluchtelingen is het zo dat hier in België de voorkeur werd gegeven aan collectieve opvangcentra. Het plan was om individuele opvang door OCMW's eigenlijk af te bouwen en terug te gaan naar terug collectieve opvang. Maar het probleem bij collectieve opvang is dat de ondersteuning van burgers eigenlijk zeer laag en onpersoonlijk is, terwijl in kleinere OCMW-woningen, daar is het nog ok om langer te verblijven. Moesten ze nu in die lokale kleine opvangcentra zitten, zou dat uitstel van het zoeken van een woning niet veel impact hebben, maar vanuit een collectieve met kinderen is dat niet te doen. Dus terugkeer naar lokale opvanginitiatieven! Ze deden dit eerst door de verrechtsing van de bevolking en afkeer om asielzoekers in je gemeente te hebben, terwijl het voor de mensen die in deze situatie zitten veel beter is, zo worden ze gemakkelijker ondersteund en geïntegreerd. Puur een klacht van mensen dat er teveel nieuwkomers waren.

Wat is het verschil tussen de collectieve asielcentra en individuele opvang? Als je hier toekomt in de eerste fase in de asielpprocedure, wordt je geplaatst in collectieve opvang. Dat is letterlijk een groot gebouw of een loods of een kazerne, die meestal niet gevestigd is in een stad maar eerder ver buiten de stad. Die collectieve plaatsen worden zoveel mogelijk buiten de rest van de samenleving gehouden. En zodra je erkenning krijgt, wordt je overgeplaatst naar een lokaal opvanginitiatief en dat is letterlijk een woning beheerd door de OCMW, waar je nog 2 tot 4 maanden de tijd hebt om van daar iets te vinden op de huurmarkt. Dus die collectieve zijn bijna met opzet in het midden van nergens geplaatst. Om zoveel mogelijk asielzoekers te scheiden van de rest van de Vlaamse bevolking.

Het project dat u mee begeleid Woning gezocht burens gevonden, hoe is dat gedurende de pandemie veranderd? Voor de burgerinitiatieven is er veel veranderd. Ze konden in de periode dat de Vlaamse regeling de huurmarkt stopzette, hun werking niet verderzetten. Dus ze hebben zich vooral geconcentreerd op contact onderhouden met mensen die ze voordien wel al geholpen hebben met het vinden van een woning. Dat is één, en dat is dan via digitaal, drempelbezoek, telefoon. En twee is dat ze zich vooral geconcentreerd hebben op het zoeken van subsidies om toch maar iets van bezigheid te hebben. En natuurlijk blijven we ons focussen op beleidsaanbevelingen. In die periode hebben we dus ook de ruimte gehad om na te denken wat we van beleidsaanbevelingen kunnen activeren in de volgende periode.

Zijn er veranderingen zichtbaar geweest in de melding tijdelijk wonen? De melding tijdelijk wonen, daar zijn we ook beleidsmatig veel mee bezig geweest, zonder succes jammergenoeg. Tijdens de crisis zijn er een aantal relanceringscommissies opgezet door Vlaanderen voor wonen. Als middenveld konden wij beleidsaanbevelingen voorleggen voor de commissie. En één van die voorstellen was dat de melding zou moeten uitgebreid worden. Het is namelijk zo dat de melding vanaf 2016 is ingegaan en maar 3 jaar geldig is. Zeer absurd qua woonkapitaal! Voor een heel kort termijn is er een kwalitatief voordeel om samen te wonen, te verdichten, sociaal en economisch, maar daarna mag het niet. Het hangt vast aan het adres. Als het tijdelijke belangrijk is; dan kan er bijvoorbeeld ingezet worden op contracten van 3 jaar. Maar je kapitaal van

wonen ben je niet kwijt als je er iets eenmaligs van maakt. Plus de eerste mensen hebben een melding gezet in 2017 en in 2020 werd het gestopt en de huurmarkt was op dat moment ook stopgezet, waardoor je een grote groep mensen kreeg die geen woning hadden. De aanvraag was dan om het op z'n minst 1 jaar te laten doorlopen, of tot dat de mensen iets anders hadden gevonden, maar dit werd niet goedgekeurd. Daarnaast had je een verbod op uithuiszettingen dus bleven mensen vluchtelingen irregulier opvangen. Gelukkige hebben ze een heel deel aantal meldingen kunnen omzetten naar een melding zorgwonen. Omdat vooral oudere mensen die plaats over hebben en die mensen zijn meestal ook boven 65 jaar en daarom kon het omgezet worden naar zorgwonen en hier staat geen termijn op. Een andere aanbeveling is dat ze in die melding zouden moeten afstappen van het idee dat het vluchtelingen of mensen in woonnood zijn die dit vragen, want er zijn eigenlijk zoveel andere mensen die ervoor zouden kiezen maar dat het stedenbouwkundig niet mag (1 zonder en 1 met huurcontract, dus 2 gezinseenheden). Ze willen dit niet omwille van kwaliteitsredenen, maar dit kan dan met controles of een conformiteitsattest verholpen worden. Je zou eigenlijk geen tijdelijkheid moeten zetten op stedenbouwkundige meldingen want dan ben je zeker dat het kwalitatief is.

Zijn er veranderingen in huurprijs gedurende de pandemie zichtbaar geweest? Ja je mocht niet verhuren tijdens de pandemie dus als het zo is, is het nog niet opgevallen. Ik heb enkel gelezen dat het zou kunnen dat woningen met een tuin duurder zullen worden.

Hoe kwalitatief zijn de woningen die vluchtelingen bewonen na hun 2 tot 4 maanden zoektocht? We zetten heel hard in burgerinitiatieven in op het kwalitatieve woningen, maar er zijn heel veel vluchtelingen die niet aankloppen bij burgerinitiatieven. Op het moment dat ze dan bij ons toekomen, dan wonen ze vaak in complete huisjesmelkerij. Meestal zien wij die mensen pas in een tweede fase, nadat ze uitgestroomd zijn uit die lokale opvanginitiatieven, worden ze slachtoffer van huisjesmelkerij. Dus dan gaat het effectief over appartementen of woningen die de wooncode absoluut niet halen, schimmel op de muren, problemen met elektriciteit, wateroverlast, ook gewoon veel te kleine woningen. Ook voor een gezin met 7 kinderen, vind je gewoon niets. Er is ook geen sociale huisvesting voor hen. Die komen dan terecht in compleet onaangepaste woningen, overbewoning vaak. Dus dat is wel opvallend. Die mensen komen dan na dat ze verhuisd zijn en daar wonen, komen ze pas bij de burgerinitiatieven. Daarna worden ze geholpen in verschillende werkvormen: de meest voorkomende is samen rondbellen naar private eigenaars, in communicatie de brug vormen tussen een verhuurder en erkende vluchteling. Plus als burger van hier weet je wat goeie plekken zijn om te zoeken, waar er scholen zijn, enzovoort. Een andere werkvorm is dat er vzw's worden opgericht en zij gaan een woning huren en vervolgens onderverhuren aan erkende vluchtelingen, zij staan borg voor de inkomsten. 3: opzoek naar leegstand om te renoveren om te gebruiken als doorgangswoning. 4: samenwerken met een coöperatieve, wooncoop in gent waarbij een burgerinitiatief aandelen koopt bij wooncoop, doen dan een inzamelactie bij hen in de wijk, met die aandelen stapt de wooncoop dan naar een bank en vraagt een lening voor een bepaalde woning en met die lening kopen ze dan een woning om dan op zijn beurt te verhuren aan het burgerinitiatief en zij verhuren het dan zo aan erkende vluchtelingen. Dit is de beste manier op woningen te vinden voor grote gezinnen. Maar hiervoor zijn maar 3 initiatieven die een woning hebben gekocht voor vluchtelingen.

Wat kan de crisis betekenen voor de kwaliteit van de woningen? Ik denk niet dat het een beleidsverandering zal teweegbrengen op vlak van wonen. Dezelfde aanbevelingen in de jaren 80, geen verandering in kwaliteit en betaalbaarheid. Geen nieuws bijgekomen. Ziet niet in dat er daar een grote verandering zal komen. De meeste mensen zijn eigenaars meestal. Er is wel meer aandacht gekomen, maar dan zal een middelklasse vooral uitkijken naar een woning met een tuin, niet de overheid die kijkt naar de kwetsbaren om hen te helpen. Ze proberen wel meer empathie te creëren.

Ziet u een verschil in de werking van de stad Gent? Gent staat veel dichterbij de burgers en dat zie je ook wel. Burgerinitiatieven worden gesteund door de stad. Niet in andere gemeenten. Maar in 2015 - 2016 veel vzw's opgestart voor de vluchtelingen en nu lijkt het alsof de crisis weg is maar die is eigenlijk gewoon minder populair geworden. Was sowieso beter. Gent heeft een andere kleur van bestuur natuurlijk. Het zal eerst in steden gebeuren. Anders heel veel weerstand ook tegen alternatieve manieren van wonen. De melding tijdelijk wonen bijvoorbeeld ook krijgt alsnog meer weerstand, en ze proberen het terug te schroeven. Dus hij probeert te lobbyen en zoveel mogelijk meldingen er nog door te halen zodat het een algemeen iets wordt, zorgwonen wordt gepromoot en de overheid kijkt eerst hoe er gereageerd wordt en als het positief is wordt dat een beetje gesteund. Om goeie voorbeelden te hebben.

Ziet u veranderingen in perceptie of gebruik van de openbare ruimte? Ik heb daar nog niet echt op gelet. Omdat ik geen eerstelijnswerker ben, heb ik daar niet echt zicht op en kan ik me daar ook niet echt over uitspreken.

Wat denkt u dat er kan gebeuren om geïsoleerd wonen te verminderen? Dat zal het promoten van die projecten bij steden en ontwikkelaars zijn. Als ik praat met beleidsmakers starten zij vanuit de veronderstelling dat mensen enkel samenwonen uit noodzaak of om de kosten te drukken. Ze doen dat om leefloofraude te doen, dat ze met twee in een woning zitten en allebei een leefloof hebben, of omdat ze niets anders kunnen vinden. Dus die perceptie moet omgedraaid worden. Er is ook vanuit erkende vluchtelingen een vraag om samen te huizen. Niet allemaal maar toch wel een aantal omdat dit ook voor hen praktisch is aangezien dat wanneer ze samenhuizen met een Vlaming, de integratie veel sneller gebeurt.

De maatregelen die genomen worden in naam van de pandemie houden amper rekening met de meest kwetsbaren. Hoe ziet u jullie rol als middenveldorganisatie in dit debat? Onze rol is inderdaad al die signalen die we opvangen van burgerinitiatieven te koppelen aan het beleid. We doen dit door gesprekken aan te sturen op kabinetten bij de ministers zelf. Door informatie door te geven aan onderzoekscellen van de politieke partijen. Sommige partijen sturen zelf hun regeringsvoorstellen naar ons zodat zij input kunnen geven. En dan is er natuurlijk campagne voeren. Je hebt welzijnzorg die voor 2 jaar campagne zal voeren, daarin geven wij knelpunten van erkende vluchtelingen aan om in die campagne te steken. En dan heb je ook de Woonzaak, op die manier proberen wij te wegen op het beleid om effectief die knelpunten in de schijnwerpers te zetten. Samenwerken met De Standaard en De Morgen om af en toe artikels te publiceren daarrond.

INTERVIEW PATRICIA VANDERBAUWHEDE (TASKFORCE WONEN EN OPVANG) (30 november 2020)

Wat heeft de crisis blootgelegd volgens u? Het heeft een bestaande situatie nog duidelijker gemaakt, zijnde dat er een wooncrisis is en dat er een groot tekort is aan betaalbare en kwaliteitsvolle woningen en mensen die met de corona alsmear meer financieel in de problemen komen, ja voor zij die dreigden uit huis te worden gezet, daarvoor werd er een verbod op uithuiszetting verkondigd, maar dat probleem zal niet opgelost zijn, zelfs niet nadat corona opgelost zal zijn. Dan begint het nog maar. Dus ik denk dat dit al een eerste ding is. Ten tweede is er ook de dakloosheidsproblematiek en dat zij in de publieke ruimte verblijven en moeilijk kunnen voldoen aan de regels rond corona. Dat heeft de coronacrisis ook duidelijk gemaakt. We hebben nu heel wat steunmaatregelen uitgewerkt, zowel met het OCMW als bij ons. Ik denk dat vanaf het moment dat dit zal wegvallen, dat er dan wel schrijnende situaties naar boven zullen komen. Er bestaat zoiets als de Woonwijzer, wij hebben ons best gedaan om die zo snel mogelijk en zo lang mogelijk die dienstverlening te regelen zodanig dat de mensen daar nog altijd terecht konden. En zij ervaren dat de immokantoren strenger worden rond de voorwaarde om dat er maximum 30% van het inkomen mag besteed worden aan huishuur. Maar dat is tegenwoordig voor sommige mensen onmogelijk om maar 30% van hun inkomsten aan huishuur te betalen. Een alleenstaande ouder met 1.800 euro en je wil een appartement van 700 euro, dat gaat al niet. Dat is echt wel een probleem. De 30% regel is de dag van vandaag ook gewoon niet meer realistisch.

Welke steunmaatregelen op vlak van wonen zijn er uitgevaardigd geweest tijdens de coronapandemie? De steunmaatregelen werden via chat doorgestuurd. Er zijn er die via het sociale oogpunt zijn bekeken, maar ook maatregelen die tussenkomen in de huur. In SVK iemand aangenomen om meer verhuurders aan te sporen om hun huis te verhuren via SVK, omdat ze wel verwachten dat dit meer zal gebruikt worden, want een hele groep die te veel verdient voor een sociale woning maar te weinig om op de private huurmarkt te huren.

Zijn er bepaalde veranderingen zichtbaar in de projecten van de Taskforce Wonen en Opvang? We zien nog geen veranderingen. De impact moet nog duidelijk worden. Rond daklozen is er wel veel gedaan, sterk ingespeeld op het acute probleem. ICC heeft zijn deuren opengezet, ook hotels. Voedselbedeling, daklozen een pasje geven. ROOF met huisvestingsgericht oplossen. De oplossing zit vooral in Housing First en dit heeft de crisis wel aangetoond, dus de focus daarvan moet vooral gericht zijn op permanente huisvesting in plaats van tijdelijke. Daarnaast is er ook 90 miljoen geïnvesteerd in wonen, vooral met de focus om kwetsbare groepen te helpen en met de focus ook op dat mensen die dreigen kwetsbaar te worden. Zo werken we op lang termijn ook op preventie om ervoor te zorgen dat mensen niet in de dakloosheid belanden. Versnelde toewijzing voor daklozen bijvoorbeeld ook. Er zijn 3 keer zoveel middelen voorzien om het aanbod voor SVK en huuringent te verdubbelen en te verdriedubbelen.

Ziet u de coronacrisis als een opportuniteit om te beantwoorden aan de problematiek die zich de dag van vandaag stelt? Ik denk dat er een opportuniteit zit op dat vlak dat het een lokaal, nationaal en Europees probleem is. En op Europees vlak beweegt er redelijk wat rond dakloosheid. Europa heeft geen bevoegdheid rond huisvesting en heeft ook geen daklozenbeleid, maar er gaan meer en meer stemmen op om daar toch iets aan te doen en zeker ook aan het huisvestingsbeleid voor de kwetsbare burger, de betaalbaarheid van de huisvesting. En ik denk dat het ganse coronaverhaal dit in een stroomversnelling zal brengen. Dus ik hoop dat er meer middelen van Europa beschikbaar zullen zijn om dat te doen, om dat ook op lokale schaal op te kunnen lossen.

Kan de crisis iets betekenen op vlak van de kwaliteit van woningen? Ik denk dat er gewoon veel meer mensen in slechte woningen zullen belanden en daar te veel zouden betalen omdat ze ouderwets zijn. Dus ik denk dat het erger zal worden en dat er een gebrek zal zijn aan kwaliteitsvolle woningen. Het is een spel van vraag en aanbod. Iemand die geld heeft zal geen woning nemen van slechte kwaliteit. Waarschijnlijk meer huisjesmelkerij.

Denkt u dat corona een gelijkmaker zou kunnen zijn? Waarschijnlijk niet want mensen zoeken, dat zien we nu vooral in het buitenland, maar mensen zoeken vooral woningen in de randgemeentes van grootsteden. Woningen met een tuin zijn daar gegeerd maar dat is voor mensen met het nodige budget daarvoor. De kwetsbaren zullen dat niet doen. Het zal een grotere kloof creëren.

Zullen alternatieven woonvormen een aan populariteit winnen na corona? Woningen met tuin zijn het meeste in trek, misschien dat cohousing daarom meer vraag zal kennen, maar het is nog te vroeg om daar een tendens in te zien.

Introductie door Rudy Coddens zelf: De vraag die vooral gesteld is geweest tijdens de pandemie is hebben mensen een woning of hebben ze geen woning en ten tweede: hoe is die woning? Met de pandemie kwam dit naar boven. Er werden regels opgelegd door de bovenlokale overheid maar wat moeten diegene doen die daar niet aan kunnen voldoen? Je kon niet meer bewegen in de publieke ruimte, wat als je geen huis hebt niet evident is. De nachtopvang heeft ook zijn beperkingen getoond. Samen slapen met twee of drie kon niet meer en moest beperkt worden in de nachtopvang. Bepaalde voorzieningen zijn belangrijk waaronder huisvesting en dan moet men de vraag stellen wat met mensen die dit niet hebben. Daarvoor zijn er dan inloopcentra of nachtopvang, hoe zijn die architecturaal opgebouwd? En wat zien we, dat dit botst met de maatregelen rond corona. Er zijn dus locaties waar men met 8 slaapt in huize triest, ook waar men 3 of 4 sliep. Daar hebben ze opgelegd dat deze dakloze mensen alleen moesten slapen, nadien aangepast naar max met 2 slapen en maatregelen om het coronaproof te maken. Dus hoe zitten die voorzieningen in elkaar? Een tweede groep zijn dan bijvoorbeeld ook mensen die in preciaire woonomstandigheden leven, zoals de Roma in barakken. Als er daar een uitbraak is, hoe moeten we daar dan mee omgaan? Dit zijn ook mensen die veel te klein wonen. Er zijn dus gewoon te weinig betaalbare kwaliteitsvolle woningen overal. De uitdaging was dus dat er grotere inspanningen moesten gebeuren om iedereen een dak boven zijn hoofd te bieden. Maar deze woningen zullen veel grond innemen dus hoe plan je dit? Want de groene ruimte in de publieke ruimte wordt opnieuw ontdekt en moeten ook kwalitatief blijven.

Hoe werden daklozen geholpen tijdens de pandemie? Aantal lokale initiatieven; attest gegeven om aan te tonen dat ze dakloos zijn om begrip te vragen dat ze buiten rondlopen, ook om de nachtklok te kunnen negeren. Sommigen wilden niet in de nachtopvang dus zij moesten niet nog meer in de miserie raken door nog een boete te krijgen. Ook zijn er initiatieven geweest rond bijvoorbeeld contactloos betalen. Er waren daarnaast in Gent twee inloopcentra om naartoe te gaan maar we hebben gemerkt dat de m<sup>2</sup> te beperkt waren en wat ervoor zorgde dat de capaciteit ingeperkt werd. Om dit op te lossen hebben we gebruik gemaakt van het ICC om die twee inloopcentra te centraliseren.

Zal dit een verandering opleveren op langer termijn? Als het ICC niet meer nodig zal zijn, dan kan je terugvallen op de vroegere capaciteiten in de nachtopvangen en inloopcentra. Maar natuurlijk zullen wel de infrastructures herbekeken worden. We willen dus nieuwe locaties verwerven om die kwaliteit wel te garanderen en daarbij zal zeker gekeken worden naar onder andere compartimentering om opvangplaatsen coronaproof te kunnen organiseren.

Hoe werden mensen geholpen die hun werk waren kwijtgeraakt door de coronacrisis? Vooral door tijdelijke steun. Het OCMW blijft toegankelijk en er zijn dus meer nieuwe mensen hier naartoe gegaan, dus een aantal steunmaatregelen genomen om hen te helpen. De bovenlokale overheid heeft daar ook in geholpen. Zoals voor mensen die hun huishuur niet meer konden betalen. Ook waren er geen uithuiszettingen meer. Hierin probeerden we te helpen door te bemiddeling bij private eigenaars om mensen niet uit het huis te laten zetten. Maar daarvoor heb je het beleid niet in de hand. Deze uithuiszettingen zijn nu weer opnieuw actief, dus hebben we vooral moeten inzetten op bemiddeling en de goodwill van de eigenaars om hierover te onderhandelen. Er werd ook gezorgd dat er bepaalde vonnissen niet gingen doorkomen, deze werden on hold gezet. Maar eenmaal dat dit zal doorkomen zullen we de gevolgen van de gevolgen pas echt te zien krijgen. We moeten extra budgetten voorzien om mensen met huurschulden te helpen. Aanvullende financiële hulp werd hiervoor vervroegd. Zij die al van een leefloon moesten leven, werden meestal ook bijgestaan door nog een aanvullende financiële hulp. Maar dit hebben ze onafhankelijk gemaakt van het statuut, dus of je nu een werkloosheidsuitkering krijgt of een invalidenuitkering, iedereen kon deze aanvullende uitkering verkrijgen. En daardoor kan je ook extra mensen helpen.

Welke lange termijn visies zouden hierin kunnen helpen? Dan moet in de regering gedaan worden wat ze beloven te doen en dat is de uitkeringen optrekken tot een menswaardig inkomen. Lokaal kan je dit niet doen. Lokaal proberen we vooral de problemen op te lossen. Menswaardig inkomen moet opgelost worden op federaal niveau. Op vlak van huisvesting moet dit op Vlaams niveau uitgewerkt worden. Er is meer sociale huisvesting nodig omdat dit goed geregeld is. We hebben 92 miljoen extra bijgestoken voor het segment betaalbaar wonen. Voor de mensen die het meest nodig hebben, specifiek voor deze groep mensen. Maar dit zijn maar een paar druppels op een hete plaat, je kan hiermee niet alle problemen oplossen. We proberen hiermee onder andere het SVK te steunen, private-publieke samenwerkingen te bevorderen en wooncoöperatieven uit te werken maar dit zijn zeer kleinschalige initiatieven. Het moet vooral uit Vlaanderen komen want het sociaal wonen komt uiteindelijk van daar. Gent doet serieuze inspanningen voor een extra duw in de rug, maar het zijn geen structurele oplossingen. Die 90 miljoen wordt vooral gebruikt om sociale huisvestingsmaatschappijen te helpen, SVK's en ook de kwaliteit van de woningen. Ook veel sociale woningen die leegstaan door het gebrek aan kwaliteit. Dit moet aangepakt worden. Op vele vlakken zijn we er op lokaal niveau wel in geslaagd zoveel mogelijk te helpen en te ondersteunen, maar dat

ze telkens weer botsen op hetzelfde probleem en dat is dat aantal betaalbare woningen.

Hoe wil de Beleidsnota Wonen ervoor zorgen dat er meer sociale woningen verkregen worden? Voor sociale woningbouw is de Vlaamse regering bevoegd en de sociale woonmaatschappij is verantwoordelijk voor de bouw ervan. Maar je moet ook grond hebben om op te bouwen. Ze hebben meestal wel wat gronden maar daar speelt de overheid ook een rol, namelijk mee helpen kijken waar sociale woningen gebouwd kunnen worden. Er moet daarbij bijvoorbeeld gelet worden op het feit dat je ze niet te geconcentreerd bouwt, want dan heb je het risico dat er getto vorming ontstaat. Je hebt eerder een sociale mix nodig. Met daarenboven moeten er ook de nodige voorzieningen zijn zoals scholen en winkels. In deze zin zijn er daar structuurplannen en verschillende zaken bij betrokken, woningtoets bijvoorbeeld ook. Ook kwaliteitsvol openbaar groen plukt je de vruchten van het Structuurplan van Gent, water, verbindingen van fiets enzo. Je begint met een groot plan van hoe de stad er moet uitzien, hoe willen we dat de stad groeit, hoe regelen we huisvesting en andere voorzieningen, welk gebied gebruiken we waarvoor. RUP Groen zorgt er bijvoorbeeld voor dat we belangrijke groene plaatsen bestendigen en samenwerken met verschillende partners hiervoor zoals Natuurpunt. Het hangt allemaal samen. Wat bijvoorbeeld ook met water in de stad.

Zal het belang van sociale huisvesting groter worden na corona? Lokaal is er al veel geïnvesteerd, de rest zou van Vlaanderen moeten komen, en er is binnen de stad ook al gekeken waar te implementeren. Dit stond eigenlijk al vast vóór corona dus dit zal geen grote verandering ondergaan. De visie rond huisvesting en ruimtegebruik, we worden erin gesterkt door corona. Dus de visie waarmee wij bezig zijn is nu aangetoond geweest dat dit weldegelijk de juiste visie is en dit heeft zijn tijd nodig; Waarom hebben we het niet vroeger geïmplementeerd is dan eerder de vraag. Wel mag er wat bijsturing gebeuren, zoals wat er nu aan het gebeuren was rond de woonzorgcentra. Vroeger waren er kleine woonzorgcentra, maar deze zijn verdubbeld, en daar bots je nu op de crisis en we moeten hierbij zeker nadenken over de architectuur en kleinere deeltentiteiten. Anders niet coronaproof. Dit heeft ook te maken met de voedselvoorzieningen voor daklozen, dus het gaat over de infrastructuur, ook voor jeugdzorg is het hetzelfde.

Hebben alternatieve woonvormen ook een plaats binnen dit verhaal? Ik hoop dat dit wel zal kunnen uitgerold worden maar ook hier botsen we de op bovenlokale regelgeving. Ik pleit bijvoorbeeld om vormen van samenwonen eerder te ondersteunen dan te sanctioneren. In het OCMW Gent bekijken ze het zeer ruim en proberen ze dat ook waar te maken, waar het in andere OCMW's niet zo is. De bovenlokale overheden zouden eigenlijk uitkeringen individueel moeten bekijken en niet in combinatie van hoe mensen wonen. En hiervoor is er al enkele keren voor gepleit. Bijvoorbeeld met een leefloon kan je dit wel lokaal nog laten werken, maar bijvoorbeeld niet als je een werkloosheidsuitkering krijgt. Dus bijvoorbeeld mensen die samenwonen en werkloos worden, geraken in de miserie als dit gebeurt. Ook een initiatief voor bijvoorbeeld zorgwonen in de tuin te laten gebeuren. Maar wat als de bejaarde komt wonen in de tuin van een dochter en die dochter ook een pensioen krijgt, dan begint plots dat pensioen af te hangen van die moeder omdat ze plots op hetzelfde adres wonen. Dit klopt niet. Dus als je het risico loopt om je uitkering te verliezen, dan nog mag het idee zeer mooi zijn, dit kan niet gebeuren! Ook hospitawonen, klein initiatief en zal hierdoor niets structureels kunnen veranderen. Wat er ook moet gebeuren is de leegstand van sociale woningen. Sommige mensen die sociaal wonen vormen koppels en slapen in 1 appartement en krijgen daarbij ook elk een uitkering van alleenstaande, want moesten ze ervoor kiezen om effectief samen te wonen, raken ze allebei een groot deel van hun geld kwijt doordat ze dan samenwonend zijn. Dit doen ze daarom niet en dit zorgt er dan ook voor dat er appartementen zijn die leegstaan. Ook de vraag wie zijn woonst dan zou afstaan als je weet dat je zeker 7 jaar wacht op een woonst. Dat tekort van woningen zorgt hier dus ook voor... Dus samenleven moet gestimuleerd worden.

Heeft u enig idee of er bepaalde ingrepen zijn gebeurd op de publieke ruimte tijdens de coronapandemie? Hierbij denk ik dan aan de terrassen buiten. In de zomer werden er ook wel speelstraten en zomerpleinen gecreëerd aangezien er daar veel vraag naar was en dit iets is wat in kwetsbare wijken van groot belang was. In wijken waar het zeer druk is, is dat eens een verademing voor de kinderen. Er was daarnaast ook een tijdelijke maatregel verkondigd die autowegen veranderde in fietsstraten.

Wat zou een goede case study zijn voor het vervolg van de thesis? Nieuw Gent. Daarbij kan bijvoorbeeld gekeken worden naar of het nieuw ontwerp ook coronaproof is? Of misschien zijn er dingen waar we nog rekening mee moet houden. Er zijn nog veel andere stadsvernieuwingsprojecten. Het En Route project in de dampoortwijk bijvoorbeeld. Dat is een dichtbevolkt wijk met veel huizen. Daarnaast zijn er een aantal projecten die echt hun potentieel getoond hebben tijdens de coronacrisis, zoals Zuurstof voor de Brugse poort en Ledeberg leeft. Dit had wel een verdringingseffect van de kwetsbaren, ze verhuisden naar andere buurten, de prijzen gingen naar omhoog. Ook nieuwe projecten zoals aan Dok, veel nieuwe projecten, maar dit is ook ongelooflijk duur! De meest kwetsbaren zitten dan vooral in de Dendermondsesteenweg, de Dampoortwijk, Rabot en Nieuw Gent.



Wat heeft de crisis blootgelegd volgens u? Zeer veel eigenlijk. Alles was wel al zeer gekend maar werd nu zichtbaarder voor een breder publiek. Dan gaat dit over kwetsbaar zijn op niveau van welzijn, op niveau van wonen, inkomen. Dus op alle levensdomeinen dat er wel dingen duidelijker zijn geworden, waarbij de kwetsbaarheid zo pijnlijk duidelijk is geworden. Hoe er in inderdaad veel gezinssituaties, hoe weinig dat er moet gebeuren om mensen nog meer in de kwetsbaarheid te duwen. Of ook mensen die eigenlijk op het randje zaten, bij wie dat het nu allemaal niet meer lukt. De verhalen zijn gekend over mensen die nood hebben aan OCMW steun, voedselpakketten, stijging van partnergeweld en intra familiaal geweld. Dat is allemaal én zichtbaar geworden én gestegen.

Hoe ervaren dak en thuislozen de coronapandemie? Alles viel weg, voor de lockdown waren er veel plaatsen om zich te wassen, kleren te wassen, spullen te laten staan, om een babbeltje te doen, mensen te ontmoeten, contact met hulpverleners, dat viel allemaal weg. Mensen werden weggejaagd. Waar moet je daar dan naartoe? In het Gentse zijn er veel inloopcentra gekomen (2) maar plaatsen waren beperkt. En niet iedereen konden ze bereiken. Ze zagen bijvoorbeeld ook in dat ze heel snel mensen kwijtraakten. Mensen verdwijnen, de vertrouwensrelaties zijn zeer belangrijk en presentie ook in die relatie en plots kreeg dat een andere vorm. Het was moeilijk om mensen te laten aanhaken aan die hulpverlening.

Heeft u weet of er nu meer daklozen bijgekomen zijn? Er werd opgeroepen om inderdaad meer begeleidingscapaciteit vrij te maken, om meer mensen te bereiken en hen op te vangen in inloopcentra. Geen cijfers nu of er een stijging is. De uithuiszettingen wel on hold gezet geweest, wat een zeer goede beslissing was. Maar we zagen wel een dubbele beweging. Het was moeilijker om aan een woning te geraken. Geen bezichtigingen, de immokantoren werkten niet, ook de doorverwijzers met OCMW en SVK verliep moeilijk, waardoor de administratieve zaken niet lukten, handtekeningen krijgen om bijvoorbeeld contracten te ondertekenen, heel creatief wel mee omgegaan. Voor iedereen was het wel zoeken. De samenwerking ging wel goed. Iedereen zocht meer naar oplossingen. De doorstroom zoals naar SVK woningen en versnelde toewijzing zijn zaken die heel belangrijk zijn. Ook zoeken op de private huurmarkt was het belemmerd. Maar langs aan de andere kant was het toch heel gemakkelijk om kwetsbaren een woning te vinden. Gemakkelijker omdat ze begeleid werden, dus het contact was goed, maar daarnaast waren er ook geen andere kandidaten! Het had daardoor twee kanten. Ze weten wel heel goed welke clientprofielen moeilijker of makkelijker zijn en dat zelfs zij die een moeilijk profiel hadden, dat ook zij vrij snel een woning vonden.

Hoe zat dat met sofaslapers? Bij heel wat mensen die zulke adressen weggefallen. Daarbij horen we zeer individuele verhalen (nachtopvang, ook gewoon op straat door de weersomstandigheden dus in de open lucht of in een tentje).

Hoe werd de tijdelijke opvang voor daklozen georganiseerd? In de eerste lockdown waren er 3 tijdelijke inloopcentra (in samenwerking met het CAW, OCMW en stad Gent), 1 permanent inloopcentra in de Pannestraat, 1 in het sportcentrum van de tolhuislaan en 1 in de Parnassuskerk. Normaal is dit bedoeld voor een ruimere doelgroep, nu enkel voor effectieve daklozen die werden toegewezen door iemand zoals een straathoekwerkers. Daar konden ze douchen, wassen, eten,... De vraag was groter dan het aanbod, je moest je strikt houden ook aan de coronamaatregelen, dus dan is er ook gezocht geweest naar oplossingen van hoe we mensen konden laten wassen. Steeds echt ad hoc ingespeeld. En nu is dat gecentreerd in het ICC. Ook de nachtopvang is uitgebreid naar 2 locaties. In de eerste lockdown waren er ook andere locaties opengestaan zoals jeugdherbergen, en 1 initiatief dat nu misschien een blijvend karakter krijgt waar daklozen die wat extra zorg nodig hadden. Dit zijn een soort van zorgstudio's met begeleiding, dit was in het Leeuwenhof. Dat was een samenwerking tussen verschillende groepen volgens het principe van Housing First.

Kan jullie project leegstand een oplossing bieden aan diegene die dakloos zijn geworden door de pandemie? Binnen project leegstand, maar dat staat los van corona, is wel een project dat zich aan het uitbreiden is, om nog meer woningen beschikbaar te krijgen en er zo meer opvangcapaciteit is om mensen vanuit die tijdelijke huisvesting eigenlijk verder te helpen. Want het blijft wel tijdelijke huisvesting. Dit is dan eerder het Housing Left principe en de begeleiding die daar dan ook aan gekoppeld is waarbij Housing First gaat om een duurzame woning. Het project kan niet gekoppeld worden aan permanente woonst. Dat is niet de insteek want dat zijn ook woningen die aan het wachten zijn op renovatie. Die worden eigenlijk tijdelijk conform de kwaliteitsnorm gerenoveerd maar dat zijn sociale woningen die wachten op een grotere renovatie dus dat is sowieso tijdelijk. Dat patrimonium verandert zo wel wat.

Kent u de melding tijdelijk wonen en wordt er hierop ingezet? Er wordt daar niet op ingezet, omdat het onbekend is. Het is misschien ook vooral voor vluchtelingen, maar voor daklozen is dat misschien niet even makkelijk. Het heeft zeker

zijn meerwaarde, maar dat er heel wat mensen uit hun doelgroep, dat dit voor hen niet zo gemakkelijk is. Dat zijn meestal meervoudig gekwetste mensen en naar samenleving vraagt dit meer dan enkel taal ondersteunen.

Hoe werden mensen geholpen die hun werk waren kwijtgeraakt door de coronacrisis? Helaas zijn er nog steeds velen aan het wachten op een uitkering tijdelijke werkloosheid. Dit is voor hulpverleners iets dat altijd aan de orde is. Mensen zijn ook heel kwetsbaar op die arbeidsmarkt, altijd eigenlijk maar nu nog extra met wat er gebeurt tijdens corona. Het was belemmerend om uitkeringen te krijgen en in de mate van het mogelijk om een zoektocht naar werk. Men kwam in jobs terecht die sowieso al kwetsbaar zijn dus die dan meestal ook stopgezet werden. Wel een vermeerdering, zeker een stijging van werkloosheid.

Welke lange termijn visies zouden hierin kunnen helpen? Het eerste zou zijn is dat als de huurprijzen niet zo hoog zouden mogen zijn. Het inkomen ook van mensen en het deel dat naar huur moet gaan heeft zo'n grote discrepantie. Ofwel moeten we de inkomens verhogen naar boven de armoedegrens bijvoorbeeld en ik geloof ook echt dat er vanuit de overheid stappen moeten mogelijk zijn voor die prijzen van de woninghuurmarkt. En uiteraard de uitbreiding van het patrimonium sociale huur en SVK. Ik geloof ook zeer hard in SVK woningen omdat ik denk dat dit zowel de huurder als de verhuurder ten goede komt. En op moment dat we in crisissen zoals dit terecht komen, dan denk ik wel dat een eerste reactie moet zijn, en natuurlijk is de economie ook zeer belangrijk, maar het is een pijnlijk verhaal als je hoort dat eigenaren van horeca dat ze hun huur voor hun panden konden kwijtschelden maar dat huur niet kwijtgescholden of bijvoorbeeld gehalveerd kon worden op de private huur. Uiteraard zijn dat ook andere spelers, iemand die dat ook de woning van zijn overleden ouders verhuurd, waarschijnlijk kan hij het ook niet redden door te zeggen dat de huurders 2 maanden hun huur niet zouden moeten betalen, want hij moet ook leven. Maar nu is er daar zo wat kort door de bocht op gereageerd. Er moet gekeken worden hoe we daar de kwetsbare verhuurders kunnen beschermen.

Ziet u een voordeel in gemeenschappelijk wonen op lang termijn? Er zitten daar wel mogelijkheden in, maar dat moet zeer goed geregeld worden! Eigenaren van woningen drijven daarvoor de huurprijs zodanig op dat gezinnen die prijzen niet meer kunnen betalen. Dus mensen zoeken anderen om mee samen te wonen, waardoor eengezinswoningen worden opgesplitst voor woonentiteiten voor meerdere alleenstaanden of koppels. Dit zijn al heel lang studenten geweest, maar heel veel jonge mensen wonen op die manier. Maar het aanbod wordt kleiner en de prijzen gaan omhoog omdat ze wel verhuurd geraken aan die hogere prijzen doordat alleenstaanden dit wel samen kunnen huren. Er zitten daar wel mogelijkheden in, maar mensen moeten wel nog kunnen betalen. In kader van het individueel welzijn van alleenstaanden kan dit zeker een voordeel hebben en ook een voordeel om ondersteunend te zijn naar elkaar toe. Gemeenschapsinitiatieven daar moeten we zeker naartoe, maar dit mag niet ten koste gaan van anderen. Een aantal spelregels opstellen.

Welk effect heeft de coronapandemie gehad op de woningkwaliteit van kwetsbare bewoners? Tijdens de coronagolf zijn er geen onderzoeken geweest naar kwaliteit van de woningen en of er daar een achterstand op gelopen is. Zeer veel woningen die niet voldoen aan de minimale woonkwaliteit. En daar is er zeker een inhaalbeweging voor nodig maar ik vrees dat dit een enorme vertraging opgelopen heeft.

Denkt u dat corona een gelijkmaker zou kunnen zijn? Het had lang geduurd tegen dat dit aan bod was gekomen in de media. Op een bepaald moment is de frank wel gevallen dat het niet voor iedereen even gemakkelijk is. Maar hopelijk gaan we wel naar een soort van regelgeving omtrent woningbouw, sociale woningbouw onder andere om aan de kwaliteit en grootte te voldoen. Maar hoe is natuurlijk de vraag want we zijn al zo volgebouwd en we willen niet nog van onze groene ruimtes afpakken. We zullen meer in de hoogte moeten gaan. Niet enkel in steden, maar bijvoorbeeld ook in dorpskernen, tot bijvoorbeeld 4 verdiepingen hoog. De betonstop die men belooft zou er eigenlijk nu al moeten zijn in plaats van in 2040.

Welke invloed heeft de openbare ruimte gehad tijdens de coronacrisis? Voor kwetsbare groepen is dit zeer belangrijk, omdat ze maar een beperkte private ruimte hebben. Wat we daarentegen zagen is dat mensen overal werden weggejaagd. Je kon niet meer in speeltuintjes en jongeren mochten niet meer rondhangen. Ook etnische profilering heeft hierin een rol gespeeld en dat is zeer problematisch. Voor kwetsbare inwoners is de publieke ruimte ook vooral een ontmoetingsplaats want mensen in kwetsbare situaties zitten vaak in eenzaamheid. Mensen hebben ook steun aan lotgenotencontact. Mensen vinden elkaar ook in die openbare ruimte. Ook qua diensten. Het zijn vindplaatsen voor hulpverleners. Zo botsten we weer op die onzichtbaarheid tijdens de lockdown.

Heeft u enig idee of er bepaalde ingrepen zijn gebeurd op de publieke ruimte tijdens de coronapandemie? Scheldekraacht, en breder ook ingezet op troostplekken, vanuit de organisatie FERM. Dit zijn plekken waar mensen rust kunnen

vinden, stilte kunnen vinden en waar ze kunnen rouwen om hun verdriet en verlies. Iets waar lokale besturen mee bezig zijn. Ook koffieplekken waar ze elkaar kunnen ontmoeten. Ook zijn de speeltuinen opengebleven en ook een aantal individuele verhalen van tuindelen.

Wat is jullie rol als CAW? Wij hebben een zeer belangrijke rol. Vanuit maatschappelijk werk hebben we sowieso de functie om die zaken zichtbaar te maken die andere mensen of instanties niet zien. Om die aan de kaak te stellen en te signaleren naar de overheid toe. En dit heeft sowieso ook zijn effect gekend nu op de tweede lockdown. Een aantal maatregelen genomen waarbij bijvoorbeeld eerst contacten niet mochten doorgaan, dat dit hulpverlenerscontact nu wel is mogen blijven doorgaan.

Wat zou een goede case study zijn voor het vervolg van de thesis? De 19e eeuwse gordel, de Brugse poort door de spanningen daar, of ook Dampoort. Eigenlijk daar waar mensen dicht op elkaar wonen, die niet voldoen aan de normen. Daar zijn er veel uitdagingen ook op vlak van de publieke ruimte.

INTERVIEW PASCAL DE DECKER (4 december 2020)

Wat heeft de crisis blootgelegd? Mensen zijn veel meer aan hun huis gebonden. Voor de kwetsbaren is het dubbel zo erg want zij wonen in huisvesting waar weinig beweegruimte is. De dingen die problematisch zijn, worden nu zeer sterk geaccentueerd. Dingen die we wisten zijn veel duidelijker geworden.

Wat heeft de crisis getoond op vlak van huisvesting? Dat de woningen voor mensen die slecht en klein wonen, dat er daar zeer stressvolle situaties ontstaan. Dit zullen we pas echt weten als er testen zijn en zo, nu weten we dat eigenlijk nog niet met 100 procent zekerheid. Het is nu nog in een hypothese vormende fase. De gevolgen zijn duidelijkst voor iedereen die thuisactiviteiten moet doen. De tendens van antistedelijk wonen zal versterkt worden. Je hebt meer ruimte nodig om thuis te werken, de kinderen ook om thuis les te volgen. De vrijetijdsactiviteiten zijn ook gesloten. We wonen in een rijke samenleving waarin heel veel problemen door het individu kunnen opgelost worden. De meeste Belgen zijn in staan om een zwembad te bouwen. Zij die het zich kunnen veroorloven zullen zeker de drang hebben om groter te gaan wonen. Omdat de mogelijkheid bestaat om het individueel op te lossen. Want wat we nu vooral zien is dat alle dingen die we samen deden, dat deze in de crisis niet meer mochten. Gaan werken, ontspannen, school lopen is ook collectief. Dit is allemaal geïndividualiseerd geweest. Als je dan kijkt naar de onderkant van de samenleving, dit zijn allemaal dingen waar zijn niet aan kunnen voldoen. Dus die kloof tussen zij die middelen hebben en de rest zal toenemen.

Hoe is er omgegaan met de groep mensen die hun huur niet meer konden betalen tijdens de pandemie? Dat valt eigenlijk nog mee. Er zijn al studies die aantonen dat werk verliezen in België, dat dit nog meevalt. Omdat er toch wel serieuze compensaties zijn geweest. Er zijn in principe weinig ontslagen gevallen. Op het topmoment zijn er 1,5 miljoen "uitkeringen" betaald geweest, met andere woorden, compensaties aan mensen en zelfstandigen die als gevolg van corona hun inkomen zagen wegvallen. Met andere woorden, we hebben hier gereageerd zoals je van een welvaartstaat verwacht. We hebben mensen die het slachtoffer zijn van een accident, hebben we ondersteund, en dit is het basisprincipe van een welvaartstaat ook, mensen helpen als ze iets verliezen. Dus dat basisprincipe heeft in deze heel goed gewerkt. Er loopt onderzoek (samen met het Steunpunt), hebben ze vragen laten meestellen met de wekelijkse enquête van de UA Antwerpen en het blijkt dat inzake verlies en betaling van woningen mee te vallen. Dat betekent niet dat het niet voorkomt maar we spreken van over percentages van lager dan 10 procent. Dus nog wat voorzichtig maar dit valt mee te vallen. Zij die in werk zaten en tijdelijk uit werk zitten zijn redelijk goed beschermd. En diegene die naast het systeem zitten zullen inderdaad diepere problemen hebben. Die zullen als extra probleem hebben dat ze in een slechte woonomstandigheid moeten blijven. Het ziet er niet naar uit dat de mensen die uit de boot vallen, dat die groep zal groeien. Het effect zullen we pas in de loop van volgend jaar zien en zal uitkomen welke bedrijven er niet zullen uitkomen. Daar hebben we nu nog geen zicht op. Voor iedereen die voor de overheid werkt (onderwijs, gezondheidszorg,...) daar zal weinig aan de hand zijn. De vraag is dan, hoeveel bedrijven gaan er over kop (cafebazen, kleine KMO's)?

Zouden er rent strikes kunnen komen in België? Wij hebben een ander systeem. België is een volwassen welvaartstaat. Maar dit kan niet gezegd worden van Spanje. Het algemeen welstandniveau is lager en de buffer is dus veel minder groot. En dit komt door corona duidelijk naar voor. Spanje is een mooi voorbeeld want zij waren ook 1 van de grote slachtoffers van de financiële crisis in 2008. Toen vele mensen die hun huizen zijn verloren.

Huurders waren bij ons vooral aangewezen op goodwill van de verhuurders, denkt u dat dit een weerslag zal hebben? Neen dat zal goed meevallen. Je hebt natuurlijk als je naar de huursector kijkt, heeft ie 2 gezichten. 25 procent huurt van de gezinnen, een gedeelte daarvan wordt bewoond door mensen waarvan hun inkomen eigenlijk hoog genoeg is om eventueel ook eigenaar te worden. Voor die groep is er geen probleem. Voor hen die niet anders kunnen dan huren, is er altijd een probleem. Zij die eigenlijk al aan de onderkant zaten en van allerlei uitkeringen moesten genieten, die zijn daar van blijven genieten. Het grootste effect was vooral, en dat geldt voor iedereen van ons, is dat ze moesten binnenblijven. Je kan er geen deftig leven van leiden, je blijft arm, maar het is er wel.

Zal de coronapandemie een extra effect hebben op het tekort aan betaalbare woningen? De corona crisis heeft hier geen extra effect op gehad, het heeft het enkel duidelijker aangetoond. Het heeft de kloven in de samenleving duidelijker aangetoond.

Hoe zou dit probleem opgelost moeten worden? Ons woonbeleid is een effect van keuzes die in het verleden gemaakt geweest zijn. En er zijn gewoon te weinig sociale woningen; 6 % in België ten opzichte van 40 % in Nederland. In Duitsland gebruiken ze nog andere manieren. Wij hebben een woningmarktmodel dat voor iemand die in de private huur te

recht komt, op zijn minst altijd in een onzekere situatie zit plus verhoudingsgewijs telkens te veel betaalt. Steunpunt Wonen heeft vastgesteld dat er een structureel tekort is van zo'n 250.000 sociale woningen. Het aantal zal niet weg vallen.

Kan corona een opportuniteit zijn om aan de vraag te voldoen? Nee, ik denk het niet nee. Je hebt hier twee dingen. Als je een analyse maakt van de ruimtelijkheid van de coronamaatregelen dan zie je dat dit volledig gedacht wordt vanuit het klassieke middenklassegezin die in een woning met een tuin leven. Het feit dat uw bezoek al niet door je huis naar de tuin mag lopen is al het potsierlijke voorbeeld. Alles wordt gedacht vanuit die groep en al de rest wordt gewoon vergeten. Als de maatregel wordt verkondigd dat men geen bezoek mag hebben in de tuin aangezien je daarvoor door het huis moet, wil dit eigenlijk botweg zeggen "je telt niet mee". Twee: er zijn een aantal relance plannen gemaakt en als je kijkt naar die plannen, komt wonen daar nauwelijks in voor. Dus in plaats van een deftig woonbeleid op te zetten, een woonbeleid betekent tegelijkertijd een ruimtelijk beleid, betekent tegelijkertijd een woningvernieuwing beleid. Daar kan je heel veel aan hangen, maar dat zit er niet in. Op hogere bestuursniveaus zijn enkel de hypotheaire leningen uitgesteld, dit is het typische middenklasse verhaal. Geen huuruitstel op de private huurmarkt, op de sociale huurmarkt. Er zijn geen intenties om nieuwe sociale huurwoningen te gaan bouwen. Het wordt ook niet populair want het is geen issue. Vooral in de eerste golf van corona, werd arm wonen sterk gelinkt aan het krijgen van corona maar ook aan stress situaties. Het heeft niets opgeleverd. Het wonen in Vlaanderen is wonen met een tuin en de rest kent men ook niet. Dit is 1 vaststelling, dat de middenklasse die het beleid voert, zij daar geen notie van hebben. En ten tweede, zij die met kansarmen bezig zijn, die zijn daar zodanig mee bezig dat ie geen tijd hebben om dat in de aandacht te zetten. Het wordt gewoon geen politiek of maatschappelijk probleem. Anders was er al lang een sociaal bouwbedrijf opgestart. Als je dat op een goeie manier doet, architecturaal, los je armoede op, doe je dat op de goeie plek, los je krotten op, ruimtelijk beleid, klimaatbeleid, je helpt er de bouwsector mee. Om een beleid te hebben heb je 2 zaken nodig, 1 het moet een maatschappelijk probleem zijn, en dat is het bij ons niet. Zij die weten dat het een probleem is, zij diegene die slecht gehuisvest zijn en degene die er mee bezig zijn. De rest weet het niet. 2 het is ook geen politiek probleem. Geen enkele partij zegt van "kijk, we willen hier een deftig huisvestingsbeleid voeren." Dus doen ze wat het gemiddelde van de bevolking doet en wil.

Beleidsnota Wonen stad Gent zet toch in op de bouw van sociale huisvesting? Wel, dat is schijn. De enige maatregelen die een substantiële uitbreiding van de betaalbare woningen voorraad kan opleveren, is de bouw van sociale woningen. Al de rest is show, die experimenten enzovoort, dat levert niet veel op. CLT is maar 34 woningen en ze hebben er 10 jaar over gedaan veel heeft het niet opgeleverd. En ironie, op het einde van de rit zal het de sociale huisvestingsmaatschappij zijn die ze bouwt. Maar als je dan kijkt naar de sociale huisvesting in de beleidsnota, je kan daar zeker op inzetten, maar wie doet dat? Dat is de Vlaamse overheid, Gent heeft daar niets over te zeggen. Dat is een eerste punt. Een tweede punt is dat de renovatievraag zodanig groot is dat de overgrote meerderheid van de woningen zal gebruikt worden om de bewoners die in afgebroken flats zitten, daar te huisvesten. Waarschijnlijk zal in Gent op het einde van deze legislatuur het voor de derde maal op rij zijn dat er minder sociale woningen zullen zijn in stad Gent. Dat komt omdat je alle verouderde woontorens gaan afbreken. Je moet ze dus eerst bouwen vooraleer je ze kan afbreken.

De sociale huisvestingen worden gebouwd door de sociale huisvestingsmaatschappij, dat is WoninGent en de Volkshaard. Zij worden gefinancierd vanuit Vlaamse middelen. Dus 1; de maatschappijen zelf moeten initiatief nemen! De stad kan niet zeggen tegen de sociale huisvestingsmaatschappij dat zij er meer moeten bouwen, zij hebben daar geen zeggenschap over. Als die dan initiatief nemen, dan komen de budgetten en de procedures. De goedkeuring wordt door Vlaanderen gegeven. Dat hangt af van de Vlaamse begroting. De dingen die de stad Gent financiert zijn ofwel experimenten, kleine aantallen. Via het stadsontwikkelingsbedrijf (sogent) werken ze voor de bouw van dure appartementen. Het eigen woonbeleid focust zich op de middengroep, ofwel op experimenten. Dus geen structureel huisvestingsbeleid in de stad Gent. Ze kunnen wel gronden voorzien, maar dit is niet echt veel.

Is er dan een rol weggelegd voor sociale verhuurkantoren? Ja maar deze zijn ook klein. Die zijn ontstaan uit het welzijnswerk, zelfs uit de daklozenwerking. Als je de sociale huurwoningen hebt, je hebt er 155.000 ongeveer in Vlaanderen. En de wachtlijst zal stilletjes aan hetzelfde zijn. Sociale verhuurkantoren, dat zijn er een stuk of 10.000 in Vlaanderen. De wachtlijsten zijn al veel langer 20.000 ongeveer. Deze Vlaamse regering heeft beslist om deze te fusioneren met de sociale huisvestingsmaatschappijen. De effecten daarvan zijn nog niet gekend, maar het gezicht en de werkingswijze zal veranderen. Misschien dat de fusie nog niet erger is. Het probleem is, hoe zal de toewijzing gebeuren? Sociale huurwoningen worden verhuurd volgens chronologie en de bezettingsgraad van de woning. SVK's op basis van nood; een daklozen krijgt 20 punten en schiet direct ophoog. Maar een dakloze in een sociale huisvestingsmaatschappij moet achteraan wachten. Ze gaan waarschijnlijk dit toewijzingssysteem gebruiken met een paar extra aandachtspunten. Toewijzen door nood zal niet volledig verdwijnen, maar het zal minder gewicht krijgen. En minder gericht op onmiddellijke nood. Dit zal meer in het nadeel werken dan in het voordeel voor mensen met een onmiddellijke woonnood.

In de 19e eeuw is er gekozen geweest om de woonnoden op te lossen via eigendom. Om een lening af te betalen moet je naar je werk gaan en hang je er zo aan vast. Bij latere beslissingen is dat herbevestigd. Telkens dat er een opening was om iets anders te doen, werd de deur zeer snel gesloten. Twee dingen die fundamenteel zijn in onze branche, 1: debat over De Taeye en Brunfaut, over hoe die twee zich tot elkaar verhouden. Meestal wordt het uitgelegd dat De Taeye staat voor de huisvestingspremie en Brunfaut voor sociale huisvesting. Maar Brunfaut is een uitgekledde versie van wat Brunfaut wou en is dan uiteindelijk de financiering van infrastructuur geworden. De bouw van de huizen zelf is altijd met leningen gebeurd. Het is de minister die de koepelorganisatie de toelating gaf om op de markt te gaan lenen en die leningen werden aan huisvestingsmaatschappijen gegeven, en eigenlijk worden de leningen terugbetaald door de bewoners van de sociale huurwoningen. Voor de rechtstreekse bouw is de lening de enige subsidie die je hebt. Tot in de jaren '80 had men leningen tot 66 jaar. Hoe langer dat je leent, hoe goedkoper dat de lening wordt, dus daarmee dat ze die woningen aan een laag tarief kunnen verhuren. Het is niet dankzij de subsidie. In het beste geval is dat prefinanciering, maar dat wordt altijd terugbetaald. Discussie tussen de twee, is dat Brunfaut gecapituleerd heeft. Woningnood lossen we op door eigendom en sociale huisvesting is aanvullend. Ze hebben toen vrede gesloten, en sindsdien is er geen discussie meer gevoerd over huisvesting. Dit werd een soort woonpact, maar hebben ze nooit zo genoemd. Nu ook is er geen enkele partij die zegt van "kijk, we gaan sociale huurwoningen prioritair stellen". En dan het tweede element is dat het bij de gewestplannen net hetzelfde is. Daarin heeft iedereen een stukje grond gekregen. Daar werd een soort ruimtelijk pact gesloten. Dit zijn 2 cruciale zaken om het woonbeleid te voeren, maar dit zit vast!

Denkt u dat er een opportuniteit zit in vormen zoals de melding tijdelijk wonen? SVK is hier symbolisch voor. Deze zijn ontstaan uit de woonproblematiek van de jaren '80. Er was een zware woonproblematiek en toen waren er effectief mensen werkloos. Dit heeft een boost gegeven om SVK's op te richten. Na lang experimenteel bestaan zijn ze in de wooncode erkend. Vlaamse overheid heeft ze dus erkend, zegt A, maar zegt geen B. Waardoor dat je maar 10.000 woningen in beheer hebt. En dit is een beetje symbolisch, er zijn heel veel initiatieven en cohousingsvoorstellen maar het zijn druppels op een hete plaat. Als we betaalbare woningen willen realiseren, zal er altijd geld van de overheid nodig zijn, zal er altijd een wettelijk kader nodig zijn en tot op vandaag, na De Taeye- Brunfaut, is er niets structureels meer gekomen. Met Steunpunt Wonen is er een inventaris gemaakt van de nieuwe wooninitiatieven. 300 nieuwe wooninitiatieven leveren ongeveer 6.000 woningen op. Dit kan ook niet anders, er is daar geen wettelijk kader voor. Dan blijft het klein.

Er is 90 miljoen geïnvesteerd door stad Gent, wat vindt u daarvan? Maar 90 miljoen doet niet veel op de woningmarkt. De woonbonus die nu afgebouwd wordt, is op jaarbasis 1,5 miljard. Het zou interessant zijn om de vergelijking te maken met wat sogent doet en investeert en welke budgetten er gebruikt worden. In Gent wordt vooral het bakfietsbeleid gevoerd. Het zou veel meer effect hebben moest de stad Gent dat geld gebruiken om gronden op te kopen en dan te verkopen voor een symbolische frank aan sociale huisvestingsmaatschappijen, dat zou een veel efficiëntere uitkomst hebben. (Zoals er eigenlijk gedaan wordt in Brugge).

Denkt u dat er bepaalde tendensen zullen voortkomen uit de problematiek van geïsoleerd wonen? Er zal heel veel denkwerk gebeuren maar dat zal niet opgepikt worden. Ruimtelijke planning en architectuur is een traag proces. We zijn bezig met iets voor te bereiden in de toekomst. Maar wat er vandaag gebeurt zijn onmiddellijke noden. Diegenen die corona ervaren hebben en die er iets aan kunnen doen zijn de middenklassers en zij zullen het ook effectief doen door bijvoorbeeld te verhuizen naar een buiten stedelijke woning en zelf zorgen voor een zwembad. Wij zitten per definitie in iets traags terwijl de noden onmiddellijk zijn en binnen 2 à 3 jaar zelfs vergeten.

En uit de problematiek van de ontoereikende kwaliteit van woningen? Alles wat zal veranderen zal te maken hebben met klimaat en wat Europa zal opleggen in functie van de klimaatdoelstellingen. En ook dat zal individueel gebeuren. We zijn niet instaat om dingen collectief te organiseren. Er zijn een aantal factoren hierin. Tijdens de industrialisering bestond de eerste oplossing erin om een dicht spoorwegnet aan te leggen om ervoor te zorgen dat mensen buiten de stad bleven. Een tweede belangrijke maatregel was de huisvestingwet van '81 dat het eigen woningbezit individualiseert. Dit is heel doelbewust gekozen om socialisme weg te werken. De randvoorwaarde was om dat te kunnen laten slagen mochten we geen ruimtelijke ordening hebben. Ruimtelijk ordening hebben, in een land waar dat de gronden geprivatiseerd zijn, betekent krimp en betekent duurdere prijzen. Als je ruimte inkrimpt en de prijzen stijgen, wil dat zeggen dat je de woonnoden van mensen die het niet kunnen betalen, niet kan realiseren. Dus geen ruimtelijke ordening! Alles werd zo in feite bouwgrond! Dat model heeft zich gewoon gevestigd. Men heeft eigenlijk samenlevingen uit elkaar gelegd, en wat wij vandaag zien (files, verkeersongevallen, klimaat, duurdere gsm masten) is daar een gevolg van! Je legt dat niet zomaar op elkaar! Gans je systeem, de immobiliën sector, alles is daar op geënt! En je draait dat zomaar niet om. Men bouwt geen dingen die mensen willen.

Welke tendensen heeft u gezien op vlak van publieke en openbare ruimte? De herontdekking of misschien eerder de ontdekking van groen. Dat zet een bijzondere druk op stedenbouw en ruimtelijke ordening. Er zal meer vraag zijn naar kwalitatieve grote groene ruimtes, en daar zijn er ook minder van in de buurt daar waar mensen met een lagere inkomen wonen. Maar ook daarvoor moet je je gronden in bezit hebben. Als overheid moet je de grond in bezig hebben of je moet dat opleggen aan projectontwikkelaars. In het eerste geval, overheden hebben bij ons heel weinig grond in bezit. Als je het daarentegen aan private partijen vraagt betekent het dat je de prijs opdrijft. De totaalprijs zal stijgen. Ofwel gaat men hoger bouwen, ofwel zullen het kleinere appartementen die zullen gerealiseerd worden. Kleiner wonen is niet duurzaam. Dit stuk van het bouwmeesterverhaal zal waarschijnlijk wel veranderen door corona.

Hoe staat u tegenover de 15 minuten stad? Dat bestaat al, in Gent is dat al. De bereikbaarheid stelt zich niet in de steden. In de meeste steden is dat zo. In Parijs, kernstad Parijs, niet de banlieues, in het centrum van Parijs, is dat zo. Al wat erbij gekomen is onbetaalbaar. De grote steden zijn er voor de key workers alleen betaalbaar als men in een van de historische erfenissen, in de sociale huisvesting kan wonen, of als men in het verleden een contract heeft ondertekend voor onbekende duur, wat bij ons niet bestaat, maar in vele andere buurlanden wel. Wat vrijkomt is onbetaalbaar of is ongelooflijk klein. Key workers moeten uit de banlieues pendelen. Dat is niet nieuw. De grote steden heeft men verkocht aan het kapitaal. Op dit moment kunnen die prijzen ook niet gedrukt worden, er is ongelooflijk veel geld op de markt. In de technologiesector heeft men ongelooflijk veel cash, veel sneller, een gsm zit veel sneller in elkaar dan een auto. Men verdient diensten met het product maar ook met de diensten die er aan gekoppeld zijn. Dit zorgt ervoor dat de leningen goedkoop worden. David Harvey heeft dit ook al besproken, in het begin van een economische cyclus is er groei, niemand heeft iets en op het einde van een economische cyclus heeft iedereen het. Dit betekent dat een groei-economie vervangen wordt door een vervangingseconomie. Dus er wordt niet meer geïnvesteerd is datzelfde product, de autofabrieken bijvoorbeeld begonnen minder rendabel te worden, er staat veel geld op de bank, waar gaat dit naartoe, een deel daarvan gaat naar vastgoed. Er worden gigantische winsten gemaakt en zitten in de vastgoed. En dit geldt voor alle mensen en zolang er zoveel geld is, vooral in universiteitssteden, zal dat niet veranderen.

Kent u eventueel enkele ontwerpvoorstellen die door de crisis zijn ontstaan die inspelen op de publieke ruimte? Niet meer dan wat er in de pers is verschenen.

Vind u dat stedenbouwkundigen en architecten deze crisis moeten gebruiken? Dat is eigenlijk altijd al zo geweest. Er zal niet veel veranderen. Bijsturing om 1: meer groen in de stad te krijgen, maar dat was al even bezig. 2: de grootste bijsturing van de bouwmeester is dat klein wonen. Al wat klein wonen en cohousing is zal veel moeilijker worden. Een positieve correctie is het klein wonen. Al dat met co te maken heeft zal minder co worden. Het bestrijdt inderdaad het isolement, maar ik denk dat er minder kandidaten zullen gevonden worden. Uit schrik voor de potentiële maatregelen aangezien we nu gezien hebben hoe snel de overheid kan schakelen. Wat we hieruit vooral gaan zien is dat mensen veel meer dan vroeger gaan kiezen voor geïndividualiseerde oplossingen.

Wat zou een goede case study zijn voor het vervolg van de thesis? 19e eeuwse gordel. Muide of de Rabotwijk.

INTERVIEW RUDI VAN LANDEGHEM (WOONGIFT/ HUISBEWAARDER) (4 december 2020)

Wat heeft de coronacrisis volgens u blootgelegd? Dat er heel wat verdoken armoede naar boven is gekomen. Ook onzekere werksituaties zoals interim jobs of tijdelijke contracten hebben we gezien dat dat een probleem was op een lange tijd.

Hoe ervaren de meest kwetsbaren de coronacrisis? Bepaalde inkomens vielen weg, maar voor daklozen was het een ongelooflijk moeilijke periode. Zij hadden namelijk de keuze om ofwel zichzelf te beschermen of om te overleven. In het begin moest men zelf mondkapen en gel kopen, omdat wij dit nog niet voorradig hadden. Ofwel besteedden ze hun geld aan voedsel. Dan hebben wij snel kunnen inspringen om geld in te zamelen voor voedselbonnen om zo etenswaren en drank te kunnen kopen. Maar ook omwille van het feit dat sommigen aan het hamsteren waren, waren er geen kortingen meer in winkels en betekende dit een meerkost voor sommige huishoudens. Daarnaast zagen we ook dat sommige mensen te trots waren om naar het OCMW te stappen en kwamen ze pas hulp zoeken wanneer ze echt in de problemen zaten. Dus dit was een hele uitdaging om hen dan snel, snel nog te helpen.

Welke impact had de coronacrisis op huisvesting? We zien dat er heel wat mensen dakloos zijn geworden. We hebben daaromtrent net een telling achter de rug, we weten het precieze resultaat er nog niet van maar zien wel dat er toch heel wat meer zijn bijgekomen. Door de besparingen van de overheid was het inloopcentrum van de CAW gesloten, maar gelukkig heeft ons sociaal stadsbestuur kunnen helpen werden er kamers vrijgemaakt voor daklozen. Daarbovenop is er een inloopcenter ingericht geweest en zelfs nog een 2e in een sporthal. De wetgeving was ook zo dat men een boete gaf als je rondliep buiten, dus hebben ze ook een papier gegeven aan de daklozen dat ze vrij konden bewegen op straat. Voor de daklozen is er dan ook een zorghotel opengegaan en nog een andere slaappleats opengesteld voor nog een 100 bedden.

Heeft uw vzw De Woongift veranderingen meegemaakt of gevoeld gedurende de coronacrisis? Ik zal je eerst vertellen wat de drie doelstellingen zijn van de vzw. 1: We verzamelen geld via de Koning Boudewijnstichting op een rekening om leegstaande panden (sociale woningen en woningen op de private markt) te renoveren en ter beschikking te stellen van zwakkeren. Zo renoveren we 1 à 3 panden per keer. We werken samen met een huisvestingsmaatschappij. Deze duidt enkele panden aan die mogen gerenoveerd worden en daarvoor maken we een technische fiche. Daarvoor krijgen we 25.000 euro per pand voor de interne renovatie. Het gaat dus niet over daken of ramen of elektriciteit, maar eerder opkuiswerk volgens de wooncode. Eenmaal dit gedaan is gaat dit naar de eerste op de wachtlijst. Maar wij krijgen in de plaats daarvan 3 andere panden die ook leegstaan en die mogen we gedurende 36 maanden gebruiken voor ons project. Daarmee helpen we jongeren van 18 jaar, een jeugdgroep die ook veel problemen heeft, door ze te laten verblijven in de toegewezen panden. Project leegstand is nog iets helemaal anders. Bij het CAW krijgen mensen opvang en wordt er niets gerenoveerd. Na een bepaalde tijd worden die woningen terug in slechte staat teruggegeven aan de maatschappij, terwijl wij die leegstand proberen weg te werken. We vragen huurgeld, in het begin weinig, maar erna krijgen de mensen een ondersteuning en moeten ze 1/3 afstaan en genereren ze dus inkomens volgens een rollend fonds om erna weer nieuwe woningen te kunnen renoveren. Het blijft sociale huisvesting, maar de huur is terug voor de fonds. Dit is tijdens de pandemie stopgezet. Op een andere rekening daarentegen heeft de Koning Boudewijnstichting onze organisatie, samen met nog zoveel andere organisaties) financieel gesteund door aan elk 10.000 euro te doneren. We hebben het geld van alle 15 organisaties samen gesmeten en hebben zo 150.000 euro samengeraapt. Hiermee hebben we enkele initiatieven ondernomen zoals woningen gehuurd en mensen in ondergebracht, medische kosten betaald, maskers aangekocht. De rekening is niet zo groot dat je er alles mee kunt betalen, natuurlijk. Deze week, omdat de warmste week niet doorgaat, heeft een kunstorganisatie covitesse 6 opgericht om zo ook extra geld in te zamelen voor het Gents Solidariteitsfonds.

Merkt u dat er veel problemen betreffende de betaalbaarheid van woningen zichtbaar zijn geworden? Ja! Er zijn namelijk veel mensen die bijvoorbeeld een OCMW ondersteuning krijgen, maar daarnaast ook wat bijklussen in bijvoorbeeld een kringloopwinkel waardoor ze een klein bedrag bovenop de steun hebben. Dit viel allemaal weg waardoor de groep hulpbehoevenden heel groot werd. Anderen die in collectieve schuldbemiddeling zitten, die schuldbemiddelaars namen soms de telefoon niet op. Mensen die geen volwaardige job hadden, kregen geen inkomsten meer. Maar de maatschappij is daar zeer solidair in geweest. Niet dwingende maatregelen voor het betalen van huishuur, ook aflossingsplannen die opgesteld zijn geweest. Dus dit is wel positief.

Hebben de maatregelen iedereen kunnen bereiken? Niet 100 procent. Met het Gents Solidariteitsfonds zagen we dat er op een bepaald moment oudjes die moeilijk te been zijn zich ook aanmelden voor ondersteund te worden. Toen is er Kookploeg Gent Solidair ontstaan en hebben we 7.000 maaltijden laten maken die vervolgens aan huis werden geleverd. Dus

nee, niet iedereen is vanaf het begin geholpen kunnen worden, niet 100 procent, maar wel een dikke 90 procent door allerlei andere initiatieven en dergelijke.

Welke rol heeft het beleid gespeeld in de opvang van daklozen? Het beleid vanuit Vlaanderen was zeer teleurstellend. Op lokaal vlak daarentegen zijn we zeer trots op wat zij gedaan hebben. Er is 25 miljoen euro meer uitgetrokken voor hulpverlening en ondersteuning. Maar Vlaanderen is daar tekort in geschoten.

Bestaan er alternatieven woonvormen die kunnen bijstaan in de betaalbaarheid van huisvesting? Er zijn cohousing-projecten maar een bepaald percentage wordt maar opgestart. In de praktijk heb ik er nog geen zien slagen, wel al ontwikkeld worden, maar er zijn ook bepaalde projecten zoals de Aflaat. Zij hebben een huis gekocht en ter beschikking stellen voor vluchtelingen, ook Thope verhuurt huizen onder. 100Huizen kopen ook panden op om ze vervolgens te verhuren. Je hebt het Pandschap die huizen zoekt die vervallen zijn, verbouwt en volgens via een SVK verhuurt. Ook de melding tijdelijk wonen wordt gebruikt. Dit is maar een druppel op een hete plaat. Er is wel een project ROOF opgestart zodanig dat ze een ketting hebben, en zo kunnen alle druppeltjes een plas worden.

Waren er mensen tijdens de pandemie sociaal geïsoleerd in de sociale woningen? Er was zeker sociaal isolement. Oudjes konden niet meer buitenkomen en werden benadeeld op hun leeftijd. Gelukkig werden ze langs alle kanten gebeld door onder andere medewerkers van de gemeenschapshuizen De Vlashaard en de Waterspiegel. Maar dit is natuurlijk niet hetzelfde als wanneer ze buiten kunnen komen. Dus het isolement was er en zeker als je mentaal niet sterk staat. De buitenruimte heeft daar zeker een rol in te spelen aangezien veel mensen alleen zijn en als ze de mogelijkheid hebben om buiten elkaars klaagzang te aanhoren, heeft dit zeker een grote meerwaarde.

Hoe kan corona een gelijkmaker worden? Als er vanuit Vlaanderen een verplichting zou zijn naar projecten toe om bijvoorbeeld 20 procent van de wooncapaciteit zeker naar sociale sector te laten gaan. Er moet meer geïnvesteerd worden, maar niet met de Vlaamse minister die we nu hebben.

Zag je een verandering van perceptie op publieke ruimtes? Vooral dat het een grote meerwaarde is. Dat was heel duidelijk aangezien de parken en de pleintjes meer werden bezocht. Het afsluiten speelpleintjes was jammerlijk. Veel meer gewandeld. Dit is nu al meegenomen in het beleid om een route aan te duiden om zoveel mogelijk ontmoetingen te voorkomen.

Wat zou een goede case study zijn voor het vervolg van de thesis? Nieuw Gent, Rabot is aangepakt, Meulestede zijn ze bezig, aan de kliniek zijn ze bezig. De Brugse poort heeft het misschien het meeste nodig. Er is daar een grote concentratie van veel mensen met verschillende origines dicht op elkaar.

Wat heeft de crisis volgens u blootgelegd? Er zijn in de stedenbouw 2 dingen die naar boven gekomen zijn. Dat is dat de nood aan publieke ruimte zeer belangrijk is. Dit was al zeer belangrijk, maar ik denk dat bestuurders vandaag ook inzien dat het nog belangrijker is. De private buitenruimte voor een stuk maar ook de direct aangrenzende publieke ruimte (straat, de binnenruimte, het woongroen, de parken zodanig dat men kan gaan wandelen) die vraag voel ik, de vraag om te kunnen wandelen. Wandelen, en nu maak ik een link met de kwetsbaren, toen ze hun Structuurvisie 2030 maakten, Ruimte voor Gent, hebben we gewerkt met een denktank, met onder andere een aantal mensen van het wijkgezondheidscentrum de Sleep, in de sleepstraat, in het noorden van de stad. Mensen met een lager inkomen zitten meestal in de noordkant van de stad. Daar is toen sterk naar boven gekomen de nood naar gezondheid en de link met beweging. Het te voet gaan is in die groep zeer sterk naar boven gekomen als iets zeer belangrijks. We hebben daar toen veel aandacht aan besteedt en het begrip microcentraliteit en nabijheid uitdrukkelijk naar voren gebracht.. Nabijheid is in zeer veel opzichten belangrijk. Dat was sowieso al in de architectuur, maar de laatste jaren met Ruimte voor Gent is dat er toch zeer expliciet ingekomen. Dus bij het inplanten van voorzieningen, nadenken waar woonzorgcentra, waar assistentenflats kunnen komen, waar dat kleine gemeenschapsvoorzieningen kunnen zijn. En dat is nu met de corona NOG explicieter naar boven gekomen. Kunnen wandelen in een aangename en gezonde omgeving. Dit is de publieke kant, als we kijken naar de private kant, dan zien we dat de strenge regels die wij als stad hebben voor woningbouw, alle ontwikkelaars zeggen dat de woningen veel te groot zijn, maar in ons algemeen bouwreglement leggen we oppervlakenormen vast. Deze lijken klein te zijn, maar deze waren in de private woningbouw, vóór de vastlegging van het bouwreglement, nog kleiner, nog lager. We gebruiken nu de normen van de sociale woningbouw, deze gebruiken we vandaag voor de private woningbouw. Die normen zijn sowieso al klein, maar daarvoor waren de private woningen nog kleiner! Dus je moet je nu maar voorstellen dat je met heel je gezin samenleeft in zo'n kleine woning. Dit wilden we al langer, normen vastleggen in de woningbouw om die minimale oppervlakte te hebben, en corona heeft ook aangetoond dat dit inderdaad nodig is! Ook bestuurders en private actoren, komen daarop terug. Dat er een kentering teweeg is gebracht. Ik heb voor de eerste webinar voor de VRP in maart een presentatie gegeven als een reflectie op het UN habitatrapport over een gezonde en leefbare stad, met Jens Aerts, die voor UN Habitat werkt. Men wilde eigenlijk een reactie vanuit de stad, van hoe zij daarop reageren op een leefbare/gezonde stad.

Er is daar toen veel aandacht naar leefbaarheid gegaan. We vatten gezondheid zeer breed op. We hebben gediscussieerd toen in het kader van Ruimte voor Gent over gezondheid. En dat lag toen in 2018 zeer moeilijk in het college omdat de schepen van gezondheid dat zeer smal interpreteerde, alles in de medische betekenis van het woord, maar een gezonde stad is een stad waar je niet ziek wordt van de uitlaatgassen. Dus gezondheid werd niet in die breedte geïnterpreteerd dus hebben ze leefbaarheid wel zo breed mogelijk opgevat. Dus dit was dan aandacht voor de fysieke ruimte, voor het welbevinden, ook het 8/80 principe van Penalosa (alles wat goed is voor een 8 en 80 jarige is goed voor de stad!), ook aandacht voor de meest kwetsbaren. Het tweede is: proberen een switch te introduceren van systeemgericht naar mensgericht. Daar bestaan er jammer genoeg weinig methodieken voor. Daarvoor hebben we een samenspel van verschillende actoren nodig (kompas, sterke administratie...) De presentatie is dan opgedeeld vanuit verschillende schaalniveaus. Hoe kunnen we de leefbaarheid verbeteren op al die vlakken? 1. De woning; onze stad mag niet enkel een stad worden van 1-persoonshuishoudens. We worden er telkens door aangevallen door de private partners omdat ze zeggen ja maar gezinnen met kinderen willen niet in de stad wonen. En door corona is dat nog erger. Dus we moeten woonomgevingen aanbieden om die groep ook in de stad te laten wonen. Ons beleid moet dus inzetten om gezinsvriendelijke woningtypes en ook op die kwetsbare groepen om ervoor te zorgen dat de stad niet enkel een 1-persoonshuishouden ondersteunt. Er bestaat ook een woningtoets, dit dient voor de bescherming van eengezinswoningen, zodat dit geen meergezinswoningen worden (dit staat ook op hun site normaal gezien). Dit heeft er voor gezorgd dat zeker in de 19e eeuwse wijken niet alles wordt omgezet naar appartementen. Ten derde bestaat er ook een algemeen bouwreglement. Daarin staat er onder andere beschreven dat een opdeling pas vanaf 220 m<sup>2</sup> kan, invoering van een schakelwoning pas bij een grootte van min 75m<sup>2</sup>, mix appartementen, min opp. terras 10 procent, ook een fietsenberging dit is zeer belangrijk want ze geloven dat de stad stilletjes aan een stad zal worden waarin de fiets dominant zal zijn en waar al de rest daar ondergeschikt aan zal zijn. Bicycle urbanism noemt dit, je moet dan ook je gebouwen op zo'n manier ontwerpen met bijvoorbeeld fietsenstallingen, toekomen waar je fietsen staan. Een vierde punt is een lage parkeer-norm en een 5e punt is dat er een uitrol zal zijn van het programma sociaal wonen. Daarvoor is er 90 miljoen vrijgemaakt bovenop het geprogrammeerd aantal sociale woningen om ook huurwoningen voor de meest kwetsbaren te hebben. 2. Is net buiten de woning: openbaar groen, er is een groennorm dat gebruikt wordt bij de bouw van grote woningbouwprojecten. (30 m<sup>2</sup> publiek groen dat moet overgedragen worden naar het openbaar domein. Nu wordt dit enkel bij projecten met meer dan 30 woningen toegepast, ze willen dat dit eigenlijk voor elke woning die erbij komt wordt toegepast = stedenbouwkundige last?), het voorzien van pocket park. Ook hebben ze een team bij de Dienst Stedenbouw die nadenkt over het ontwerp van het openbaar domein (alle straten en pleinen) ze kunnen dus al die principes laten toepassen. Het 360 graden-principe legt

op dat je ergens in 360 graden rond je een boom moet kunnen zien. Dit is soms heel erg puzzelen! De doorwaarderbaarheid is ook zeer belangrijk. Dit is het gevolg van te voet gaan. Dat je overal blokje om kan gaan. Dit is gebleken zeer essentieel te zijn tijdens corona, de aandacht voor de voetgangers. De verluchting ook. Een bouwblokvisie opgesteld en de bedoeling is om een strengere reglementering te verkrijgen voor het verdichten in binnenblokken, eigenlijk willen ze de 19e -eeuwse gordel woonvrij houden, dus alleen openbaar groen, eventueel economie of een kleine voorziening maar geen wonen. Ook water als een structurerend element! Min 7% bovenop het openbaar groen moet water zijn. En een beleidskader over lucht en geluid. Voor crèches bestaat dat al, dat er ofwel iets moet gebeuren aan het geluid ofwel kan dat gebouw met die functie daar niet komen te staan! Dus dat is een zeer krachtig kader dat vertrekt vanuit dat begrip van gezondheid. 3. In de buurt zoeken naar microcentraliteit, ook in de 20e -eeuwse wijken want daar zal groei zitten volgens hen. Ruimtelijk rendement = om een groter rendement op het bouwen te krijgen, niet smossen met ruimte. Dus ook functies te combineren, ook zorgfuncties, zoals de wijkgezondheidscentra en Gent heeft een vrij uitgebreid wijkgezondheidscentra en dat komt omdat Jan Demae-seneer dat heeft uitgerold in heel Gent. En ze denken dat rond dit soort centra, nieuwsoortige centrale plekken kunnen ontstaan. Ze zien dit ontstaan op andere plekken ook al. Bijvoorbeeld in Ledeberg heb je De Knoop en daar worden verschillende instanties ondergebracht. En de omgeving errond wordt in de bouwblokken opengebrouwen om er te voet naartoe te kunnen gaan. Het nabijheidsprincipe, dat je overal te voet naartoe kan of met de fiets (dit is de 15 min stad van Parijs) Ook wijkparken, dicht in de omgeving. Veel aandacht voor de economie, en dit in de stad houden is belangrijk. Ook voor kwetsbare groepen, ze zien dat het niet hebben van een wagen een probleem is om een bepaalde job te verwerven, dus economie moet ook in de stad zitten zodat iedereen er aan kan geraken. Ze zien dit probleem ook in de haven waarbij ze nu dus werken met shuttlebussen om de werknemers te laten pendelen. Ook stadslandbouw is een interessante. Hij gelooft daar zeer sterk in. Het brengt een zeer interessant sociaal weefsel. Je krijgt een mix die je nooit ergens anders zou kunnen hebben. Plus de volkstuinten komen voort uit de arbeidersbeweging uit de tweede helft van de 19e eeuw. Het waren de arbeidersbewegingen die vroegen om de gronden die niet gebruikt werden, deze op te delen in percelen en dit ter beschikking te stellen van een vereniging 'werk van de akker' om te laten gebruiken door arbeiders en kwetsbare gezinnen. Het moest 100 m<sup>2</sup> zijn en dit moest dan voldoende zijn om een jaar lang een gezin te voeden. In de jaren 90 is da bijna volledig verdwenen, en nu is dat terug hot item! Nu is het tussen de 3 en de 4 jaar wachttijd voor een tuintje!! Het werkt ook therapeutisch en ont stressend. Volkstuincomplexen voorzien om dat ook een plaats te geven. Bicycle urbanism ook. Ook ontharding volgens 50 % van Bordeaux, eerst de straten en parkeerplaatsen, dus dat er max 50% verhardt is. 4. In/tussen de wijken fietsers en voetgangers op de voorgrond. Voetgangers nog te weinig! Zij moeten ook interessante plekken hebben! Afstemmen op de voetganger. Ook vandaag maken ze wijkstuctuurschetsen op, al een aantal bezig, zowel in de groeistad als andere plekken, zoeken naar hoe zal de wijk evolueren, nadenken over hoe de ruimte ingericht moet worden, samen met verschillende partners. Een grote visie op de schaal van wijken. 5. In de stedelijke ruimte. Grote groene linten, publieke groene ruimtes, met de fiets als leidraad van het parelsnoer. Dat je met de fiets van in dense wijken tot in de groene open ruimte kunt geraken (zoals het groene lint in Oostende). Groen en klimaatassen, dus ook blauw netwerk om te zorgen dat je langs water kunt fietsen en zo verkoeling in de steden brengen. Zo zijn er al een paar, parkbos Brugge, groene as 3 ook. De bedoeling is om de volgende legislatuur nog 8 zulke assen uit te bouwen, ook van die groenpolen buiten de stad uit te bouwen waar je kan gaan wandelen. Dit is ook wat je ziet nu tijdens corona dat de groene zones zijn verworven in de harten en hoofden van de Gentenaars. Zoals de Gentbrugse Meerse, de Vinderhoutse bossen ook en het vroegere vliegveld van Oostakker. Dit is ook belangrijk voor de verluchting, voor de gezondere lucht want het zijn grotere bosgebieden. Water in de stad ook als een verkoeler te gebruiken. Ook rasterstructuur van de fietsnetwerk. En ook een RUP groen (90 deelgebieden, waar 255 ha zone eigen worden en ook 140 ha nog wordt toegevoegd) ze hopen dat ze dit kunnen houden. Ook tot en met de woning. Dit heeft wel van pas gekomen tijdens corona! Dit zijn dingen voor corona, maar nu zien we dat een aantal bestuurders van andere diensten het belang ervan inzien. De waardebeoordeling ervan is gemaakt nu. De stedenbouw is een moeilijke dienst want veel verder in de tijd, en nu is het wel aangetoond geweest dat het zijn waarde heeft.

Wat bedoelt u met microcentraliteit? Er zijn twee tendensen in de zorg (als we het enkel over de zorg hebben). Er is een dubbele tendens aan de gang. Er is een efficiëntieverhoging waardoor dingen clusteren en groter worden en tegelijkertijd gebeurt er een op een zeer lage schaal brengen van die dingen. De woonzorgcentra komen onder grote koepels terecht van de OCMW, ook private koepels, er gaan een aantal zaken clusteren zoals een keuken, men maakt 1 keuken en dat wordt gedeeld door andere centra zodat zij dat niet meer moeten installeren. De volgende tendens is de plekken waar men de maaltijden zal verdelen zullen vermeerderen. Er is eenzelfde tendens in ziekenhuizen, alle ziekenhuizen clusteren samen onder 1 koepel in Gent, behalve 1 en dan zie je dat die zorg verdeeld wordt, er komen antennes in de deelgemeentes. Dus zo moet je niet naar het hoofdziekenhuis om een test te laten doen, maar je kan naar een lokaal ziekenhuis om daar je test te laten doen. Waarin een medisch centrum zit die voor jou de test doet. Niet enkel door de covid, maar ook die wijkgezondheidscentra spelen daarop in, op die microcentraliteit. Heel verdeelt in alle wijken maar wel in een netwerk zodanig dat je je dokters wel overal kan gebruiken en dus die kennis gedeeld wordt. Dat is iets dat zij overal zien, een efficiëntiewinst door te clusteren,

schaalvergroting maar tegelijk schaalverkleining als het gaat over de zorg en dat is wel een tendens die ze zien. Een vorm van efficiëntie van het centraal te beslissen maar lokaal uit te rollen, ook voor de covid contract-tracing enzovoort. Ze willen dat als stedenbouwers ondersteunen die microcentraliteit. Vroeger was de kerk de centrale plaats met het kerkplein, nu is dat niet meer, nu is de maatschappij veel meer divers, iedereen gaat naar andere plekken, dus de centrale plaatsen zijn weg, dat betekent dat je moet gaan zoeken naar plekken, korrels die centraliteit in zich dragen en waar verschillende mensen naartoe kunnen gaan. Dit zijn andere types centrale functies! Bijvoorbeeld die welzijnsknoop is iets zeer belangrijks daarin! Je kan daar ook naartoe om je papieren te gaan halen, sommigen kunnen naar de jeugdendienst of de sociale dienst, of gaan eten in een sociaal restaurant, er zijn daar vergaderruimtes, dus dit is zeer interessant! Een wijkgezondheidscentrum is daarvoor ook een zeer interessante! Want daar is er bijvoorbeeld ook een kinderopvang. Dus we gaan opzoek naar korrels, functies die centraal kunnen zijn. En dat noemen we microcentraliteit. Dit zullen niet de grote pleinen meer zijn, dit zullen huizen zijn waarrond dan een aantal voorzieningen zitten, waar je je voedselpakket, of je groentepakket kunt gaan halen, of een postplaats.

Is dit ook wat het Stadsgebouw om doet? Ja dat is ook wat het stadgebouw in zich draagt. Dit zou ook een centrale plek moeten worden, nu is dit het Wilsonplein. En eigenlijk zouden de dienstencentra van vroeger zich moeten omvormen tot zulke centrale plekken. Op sommige plekken zal dat gebeuren en op sommige plekken niet. In Ledeberg is de kans verkleinen, en wordt het gebouw enkel voor 15% van de tijd gebruikt. De Knoop heeft een gebruiksregime van 85% ongeveer. En in Ledeberg is er niet genoeg nagedacht want daar zit nu enkel burgerzaken en de politie dus niets aantrekkelijks. De jonge stedelingen gaan liever naar de standardsite, dit is een oude doe-het-zelfzaak geweest. Dat is gekocht geweest door de stad, het is gerenoveerd geweest en er wordt daar van alles gedaan, en het is in het beheer gegeven van de civiel society en deze noemt Ledeberg doet het zelf. Zij beheren dat, en alle dagen is er daar van alles te vinden. En dat is microcentraliteit. En de winkels die daar rond zouden kunnen komen, er is veel mogelijkheid om daar iets van te maken. Dus meezoeken naar die microcentraliteit is zeer belangrijk voor de stad. Ook willen ze wat meer doorwegen op het vastgoedbeleid van de stad en willen kijken welke gebouwen ze willen afbouwen, welke herinrichten voor nieuwe functies om te kijken voor die microcentraliteit.

Is er door de coronacrisis een tendens in huisvesting zichtbaar? Wij kijken vooral naar de ruimtelijke dingen, dus naar de woningen kijken we niet echt. Pas later zichtbaar, de huisvestingsproblematiek zal pas later duidelijker worden. Maar wat ik wel zeker kan zeggen is dat de stedenbouwkundige aanvragen in Gent, sterk de coronacurve volgt! Alle vragen (1000en per maand) volgen perfect de lockdown, in de zomer wat minder en nu zijn we helemaal verdrongen, dat we sommige dagen tot 200% meer aanvragen hebben. We proberen daar nu vat op te krijgen, we vermoeden dat er twee redenen zijn. Eerste reden; mensen hebben ondervonden door de warmte wat het betekent om thuis te zitten en sommige plannen zijn in een stroomversnelling terecht gekomen. Er is veel meer tijd om er over na te denken, dat heeft daar waarschijnlijk mee te maken. Hetzelfde met het aantal bouw aanvragen, dit ligt al 15% hoger dan vorig jaar. Dus daar zien we twee tendensen, 1: de groei in de stad, van het aantal mensen en het aantal aanvragen voor bouwprojecten. En twee; je krijgt wellicht de uitstel van de woonbonus, die heeft meegebracht dat er vorig jaar enorm veel woningen gekocht zijn geweest en nu verbouwd worden. En 3; de problematieken in de stad gevoeld door de warme zomers. Want ze willen dit niet meer meemaken en ze beginnen hun woning te verbouwen om daaraan tegemoet te komen. En nog een vierde ding; je moet ook weten dat alles wat met stedenbouw gelinkt is, gelinkt is aan vastgoed en dit is op zijn beurt sterk gelinkt aan sparen. Er staat 300 miljard op de spaarboekjes en dit wordt vooral in vastgoed gestoken als investeringsobject. In het laatste jaar is er nog 22 miljard erbij gekomen en hij is zeker dat dit nu wordt gebruikt voor al die aanvragen en verbouwingen. Niet allemaal maar toch een zeer groot deel! Ik zag het ook aan de dakwerker die bij me was komen werken. Opgespaard en nu wordt het gebruikt. Dit zal sowieso voor een grotere kloof zorgen. Maar kan je een deel van dat geld gebruiken voor de huurmarkt? Door misschien wat meer subsidies te geven? De 6 % btw (die vanaf 1 jan ingaat, voor alles van de bouw blijkbaar? Ook voor sloop!) voor afbraak nu zal leiden tot meer afbraken sowieso en tot een andere soort woningen. Dit zal een sloopreactie teweegbrengen en slechte woningen zullen afgebroken worden en sowieso zullen er dus ook nieuwe huurwoningen gebouwd worden. Dus een deel daarvan zou kunnen gebruikt worden om een betere huurmarkt te krijgen. (zal dit zorgen voor duurdere woningen?) de huurmarkt is niet zo groot, dus de vraag is of ze wel de vooropgestelde huur zullen krijgen? Dat weet ik niet. In Gent hebben we een verkeerde markt want heel veel studenten zitten op die huurmarkt! Dus alle nieuwe huurwoningen zullen naar de studenten gaan. In plaats van dat het naar grotere gezinnen gaat, is het voor studenten. Een piste die we nu dus bekijken is hoe we al die studenten uit die huurwoningen kunnen krijgen.

Zal corona iets teweegbrengen op vlak van samenwonen? We zijn bezig met een nota samenhuizen, onder welke vorm dat dit kan en niet kan. Want dat is ook een probleem. Afgestudeerden leggen samen met 3 en geven 1200 euro huur en er is geen gezin die dit zou betalen. Dus we drijven daardoor ook zelf de markt omhoog te krijgen. Als stedenbouwers kijken wij daarnaartoe en we steunen dat op voorwaarde dat de woning fundamenteel niet wordt aangepast. Dus in het samenwoon-

verhaal mag er geen structureel aangepast mogen worden. Want als we dat laten gebeuren, dan drijven we ter plaatse de prijzen op. Als je een studio in je woning maakt, neemt de totale woning 90 tot 100 000 euro toe. Dit is een meergezinswoning. Dit is een opbrengstwoning want er zit een studio in. Dus een woning die eerst een eengezinswoning was en verbouwd is geweest, kan daarna nooit meer betaald worden door een gezin met 4 kinderen. Hoe zorgen we ervoor dat ons patrimonium van eengezinswoningen niet wordt opgesoupeerd door meergezinswoningen door het te laten opdelen. Voor studenten is het hospita-wonen ontstaan en dat betekent dat je de woning mag gebruiken voor een student maar dat er geen structurele werken mogen gebeuren, behalve een kookhoek, maar al de rest moet gedeeld worden. Want als je dat opdeelt dan weet je dat die woning uit een gezinsverhaal wordt gehaald en wordt het een opbrengstwoning. Dus de woning moet altijd terug omgezet kunnen worden naar een gezinswoning. Het mag niet onherroepelijk zijn. Wat is nu het effect? Dat dit bijna niet wordt aangevraagd! En dat is niet ok! Er zitten teveel drempels in en dat zijn dan Vlaamse drempels, voor hospita-wonen bijvoorbeeld moet er een bouwvergunning aangevraagd worden, dat moet van de Vlaamse overheid, de stad wil liever een melding. Dus wat we dan doen is dat er een personeelslid is vrijgemaakt om de particulier te helpen bij die vergunningsaanvraag. De samenhang tussen stedenbouwbeleid, woonbeleid, burgerzaken, en het sociaal beleid, dat moet 1 keten zijn en als er 1 zwakke schakel is, dan werkt het niet.

Zal corona een impact hebben op het probleem van het aantal betaalbare woningen? Het zal zeker een extra effect hebben. De betaalbare woningen, daar zit het probleem bij de Vlaamse overheid want wat zien we? Dat de sociale huisvestingsmaatschappijen virtueel failliet zijn. Bij iedere woning die gebouwd wordt, lijden zij meer verlies. Als WoninGent een woning oplevert en het de huur vraagt om uit de kosten te geraken op 30/35 jaar, dan moeten ze een huur vragen van 400 euro om eruit te geraken. Vandaag is de mediaan huur 280 euro. Dus hoe meer je bouwt, hoe meer verlies er geleden wordt. En dit heeft te maken met de onderfinanciering van Vlaanderen. Een huisvestingsmaatschappij leent want het heeft niet zelf het geld om te bouwen. Ze hebben geen eigen vermogen dus zij lenen. Hun eigen vermogen zit in grond. Ze lenen het budget van de bouwkost en ze krijgen huuropbrengsten, die huuropbrengsten dekken de kosten niet! 120 euro per maand is er dus te kort. Dus dat betekent dat men tekorten opbouwt. Dus dan heb je 2 mogelijkheden, ofwel laat je het failliet gaan (net zoals ABC, Antwerpse bouwcoöperatie). Bij WoninGent is het net hetzelfde. Dus die zijn eigenlijk virtueel failliet dus als de overheid daar niet jaarlijks wat tekort bijlegt, dan is dat gedaan. En eigenlijk is dat al gedaan want je kan dat niet blijven bijleggen. Want hoe meer je bouwt, hoe groter dat gat wordt, terwijl je eigenlijk meer zou moeten bouwen. Of je zou moeten bouwen voor een andere groep, maar dan kom je in een moeilijke discussie. Kijk we gaan dan niet meer voor die groep die maar 280 euro kan betalen, die misschien 400 euro kan betalen, dus het uiterste van de huisvestingsmaatschappij, oke maar dan vallen de kwetsbaren eruit en dan komen ze zelf terecht op de reguliere markt waar het nog erger is. Dus de huisvestingsmaatschappij zit aan de onderkant van de inkomensgroep, moet bouwen maar met een hogere bouwkost dan wat de huurders kunnen betalen. Dat gat dat daar tussen zit, moet iemand betalen. Wie moet dat bijleggen? Het sociaal beleid moet da bijleggen. Niet het lokaal bestuur maar eerder hetzij het federale of het Vlaamse bestuur. De 90 miljoen die geïnvesteerd wordt nu is niet om dat gat te dichten, maar om gronden aan te kopen, gebouwen aan te kopen om juist de sociale verhuurkantoren te verdubbelen. Als je 90 miljoen gebruikt om de maatschappij recht te houden, dan heb je het jaar erop weer een probleem. Ze gebruiken die 90 miljoen om het aanbod toe te laten nemen en om renovaties te versnellen zodat de woningen oke zijn. Want als je 280 euro moet betalen maar daarbovenop ook een hoge energiekost hebt, moesten we nu net die energiekost kunnen drukken, dan is er alweer wat meer over en dan kan je bijvoorbeeld niet maar 280 betalen maar misschien 360 betalen. (dus vooral aanbod en kwaliteitsverbeteringen).

Zullen de reeds bestaande projecten (gent knapt op,...) wat meer aandacht krijgen na de coronacrisis? Mogelijks, de coronacrisis hebben ze niet afgewacht om een forse input te geven qua woonbeleid, die 90 miljoen was eigenlijk al voor de coronacrisis onderhandeld. Ze gaan al heel veel moeten werken om die 90 miljoen en plus om die tegen het einde van de legislatuur (2024) uitgegeven te hebben. Dat gaat bijna niet. Omdat de doorlooptijden veel te lang duren. Nu spreken we over het efficiëntie probleem. Je kan wel een boost geven, en zeggen dat je daar meer geld in zal steken gedurende 3 jaar, maar op 3 jaar staat er nog geen sociale woningbouw recht natuurlijk. Met andere woorden moet er nagedacht worden over een aantal zaken met 1) er moet eerst en vooral geïnvesteerd worden in de lage inkomensgroepen (sociale huisvesting en SVK om uit de armoede te komen, maar dat moet wel lang duren (5 jaar) want zolang duurt het om van een concept tot uitvoering te komen) Dus sociale verhuurkantoren zijn wel diegene die sneller zouden kunnen schakelen, hoewel dit ook wel wat vergt. Ze willen op het einde van de legislatuur een verdubbeling van het aanbod, van 500 naar 1000 woningen, ze kunnen dat wel doen, maar hij is er niet zo gerust in aangezien de druk op de woningmarkt zo groot is door de vooraf behandelende dingen. Dus de meest structurele manier is sociale woningen bouwen. Dat moet Vlaanderen doen, als maatschappij is dat niet mogelijk. Dus de nood is door corona wel hoger geworden.

Kunnen alternatieve manieren van wonen tegemoet komen aan de betaalbaarheid van huisvesting? Ja, voor een deel is dat zo maar de inkomensgroepen worden verdeeld in Q's, in quintielen. Als stedenbouwkundige kom je terecht in het 3e quintiel, Q3. Q4 zijn de betere inkomens. Ze kunnen onmiddellijk een woning kopen, zonder problemen. Q5 nog hoger. Vandaag in de sociale woningbouw zijn dat de Q1 mensen. De alternatieve vormen zitten allemaal in de Q2 en Q3. Dus zowel het coöperatieve woonvormen en cohousing zijn voor de Q3's en Q4's. Dus de hoofdopdracht is, hoe zorg ik ervoor dat ik een woning aanbied voor de Q1 en Q2. Voor de Q1 is dat zonder twijfel de sociale woningbouw, voor de Q2 is dat de budgethuur. Dus het laten bouwen door private partners van woningen, oneerbiedig wordt dit ook wel "woonkazernes" genoemd, gewoon heel simpele gebouwen waarvoor je huur vraagt van 550 euro tot max 600 euro per maand. Zonder franjes, ook niet te groot, ook allemaal met de minimumnormen, dit is bouwen voor Q2. Voor de Q2 hebben ze nu een project lopen en dat noemt het CODAK-project, dat betekent dat je als stad... Ah ja, het is ook wel belangrijk om te weten dat als je voor deze groep zal bouwen, dan zal je de grond moeten aanbieden, je zal dan de grondprijs niet kunnen doorrekenen. Of een heel lage grondprijs, anders kan je nooit voor een huur van 550 verhuren. Dus ze gaan dat als stad bouwen. Want al de rest is voor Q3 en Q4 en dat zijn er allemaal die zelf op de private markt kunnen kopen of huren. Gent zal dan dus gronden beschikbaar stellen om private partners te laten bouwen voor budgethuur en ze geven die grond 27 jaar in erfpacht. Die grond blijft van de stad, het gebouw blijft van de eigenaar, dat wordt verplicht in de SVK gestoken en de SVK zorgt dat ze bij de juiste huurders terecht komen. Het wordt terugbetaald door op het einde van die 27 jaar de restwaarde op te kopen als stad. Dus wat hebben we gezien: zelfs het coöperatief bouwen met wooncoop (nog steeds niet voor de Q1, de meest kwetsbare groepen, eigenlijk ook niet voor de Q2, want dat halen ze ook niet) maar dat is dus voor de Q3.

Denkt u dat de 15 minuten stad de woningprijzen zou doen stijgen? Nee, ik zie de link niet. Want het verhaal van de microcentraliteit... We hebben dit eigenlijk vertaald door na te denken over nabijheid, dus ik zie niet goed hoe dit een verhogend effect zou hebben. Want we vertrekken daarbij uit het bestaande patrimonium van de stad. We proberen in alle wijken die nabijheid na te streven met behulp van voorzieningen. Want de stad is al gemixt qua inkomens en groepen, dus waarom zou dat dan gebeuren? Het hangt ervan af hoe je die 15 min ziet. Voor hen gaat het over nabijheid. Dus stel dat je in Nieuw Gent woont, wat een sociale woonwijk is, dan is nabijheid voor hen dat je vanuit die wijk bekeken, nabije infrastructuur hebt. Of dat dit nu in de binnenstad is of in de sociale woonwijk of in de sub urbane wijk, dat doet er niet toe. We bekijken de term nabijheid telkens plek per plek, waardoor je een microcentraliteit creëert in alle soorten omgevingen. Denk dat dat ook is wat de Parijse burgemeester bedoelde, dat het er niet toe doet waar je woont, dat juist die microcentraliteit overal toegepast wordt. Maar niet dat we ons allemaal moeten verplaatsen.

Enkele ontwerpvoorstellen op de publieke ruimte gemerkt door de coronapandemie? Het meest structurele is het terugdringen van de wagen, dat is versneld en daar is geen discussie meer over. Het terugdringen van het parkeren. Dit is nu ook minder een discussiepunt. Ook het feit dat er meer groen en meer bomen in de stad moeten komen. Ook meer speelplekken. Dit is allemaal verworven, daar is geen discussie meer over. Maar specifieke ontwerpen niet echt. Die terrassen zijn ook geen ontwerpvoorbeeld, maar eerder een politieke keuze. Wij steunen dat ook niet altijd om overal maar terrassen te voorzien. Wat wel is, zijn plekken die afgesloten worden voor de wagen, waar dit aan fietsers en voetgangers wordt gegeven. Dat is wel een belangrijke. Dat is een blijvertje, zeker! Openbaar vervoer is niet zo duidelijk welke trend er daar zal zijn. Ik ben niet overtuigd dat ze veel zullen oprapen na de coronacrisis. Ik denk dat ze veel klanten verloren hebben. Het zal misschien eerder een ander soort openbaar vervoer worden, hogere frequentie maar misschien niet overal meer. Maar goed, dat moet je zien he, het is nog te vroeg.

Moeten architecten en stedenbouwkundigen deze crisis aangrijpen? Ja, we zitten in de cockpit om na te denken over volgende jaren en generaties, we moeten kijken wat er in de leefwereld gebeurt of verandert van de verschillende groepen en van daaruit proberen een planning op te bouwen.

Wat zou een goede case study zijn voor het vervolg van de thesis? Oud Sint-Amansberg, achter Dampoort. Heel de Dampoortwijk is een transitwijk ook dus daar komen mensen met migratieachtergrond toe en dan afhankelijk van of ze stijgen op de sociale ladder, verhuizen ze of verhuizen ze niet. Daar is een zeer grote woningnood ook, ze zijn ook niet kwaliteitsvol, publieke ruimte is daar ook niet, die moet nog gemaakt worden. Er liggen een paar dingen op tafel, er is ook net een stadsvernieuwingsproject in stand gezet, dat noemt Sint-Amansberg En Route. Muide-meulestede ook, maar daar is er al veel publieke ruimte. In Sint-Amansberg is er veel uitvergroot geweest tijdens de crisis. De woning, de woonomgeving, de buurt, alles staat op rood.

Hoe zit het project in elkaar? De reden was dat het stadsbestuur beslist had dat ze niet meer wilden dat mensen clandestien in preciaire omstandigheden op openbaar terrein binnen de stad verbleven. Het stadsbestuur wilde dit niet meer en ze zullen dit ook handhaven zodat dit niet meer gebeurt. Maar voor de mensen die op dat moment zo woonden, dat ze voor die groep mensen wel een aanbod wilden voorzien. Dus voor die groep een aanbod voorzien en eenmaal die groep geïnstalleerd is, een soort verbod handhaven om nog op andere plekken op openbaar terrein zich te begeven. Het aanbod is dat er op een gecentraliseerde plek iets aangeboden wordt waar de mensen kunnen verblijven gedurende drie jaar. Het voordeel is dat ze in betere omstandigheden kunnen verblijven en daaraan gekoppeld is dat als ze zich hiervoor engageren, dat er heel wat voorwaarden aan verbonden zijn. Samengevat zijn er een aantal terreinregels zijn die het goed samenleven moeten bevorderen en men engageert zich ertoe zich eraan te houden door het ondertekenen van een gebruiksovereenkomst en ten tweede dat men zich engageert om in een verplicht begeleidingstraject stappen. Dit wil zeggen dat ze een begeleider toegewezen krijgen die met hen een traject opstart en dat ze zich ook engageren om zich te laten begeleiden. Dat ze zich engageren in aan aanbod aan taal en integratielessen, dat er een opvolging is van de aanwezigheid van de kinderen op school.

Max 3 jaar, bestaat er een toekomstperspectief? Nee, dit is een politieke kwestie. Ons project wordt vooral geframed als een Roma project maar eigenlijk is dat niet perse zo. De doelgroep zijn mensen die zo precair wonen en zij komen in aanmerking en feitelijk gezien is dat wel 80 à 90 % mensen met een Roma afkomst. Maar dat project is niet perse opgemaakt voor die doelgroep en dus is dit een politieke beslissing om dat maar 3 jaar te doen, ook al weten we dat we met die groep geen 100% resultaat of zelfstandigheid kunt verwachten na 3 jaar tijd. Maar dit is het politieke gegeven. Dit is een project met middelen die daarvoor uitgetrokken worden en dat stopt na 3 jaar dus mensen die hierna nog niet klaar zijn kunnen wel nog terugvallen op de reguliere werking, op zaken die al langer lopen, ondersteuning van de stad Gent, maar dit specifieke aanbod vervalt wel na 3 jaar. Hij wil hiermee zeggen dat niet alles stopt na 3 jaar, begeleiding van andere diensten blijven wel nog bestaan, maar dit specifieke project stopt wel na 3 jaar. Er bestaat een dienst bij de stad Gent Outreachend werk, die al heel lang werkt met de doelgroep van Roma (IM- intra-Europese migratie) dus zij werken al lang met die doelgroep en zij hebben extra middelen gekregen voor dit project, maar dit betekent niet dat wanneer dit project stopt, niet meer zullen werken met de doelgroep. Maar stel dat ze na die 3 jaar, ik weet niet waar ze zullen verblijven, maar dus die begeleiders zullen die doelgroep niet zomaar loslaten. Maar het project zelf, de woonsituatie zal wel eindigen.

Ziet u daar ook een kans in voor daklozen? Er zijn meer daklozen dan dat er mensen in hun project zijn ingestroomd. Maar dus eigenlijk wat wij hebben nu zijn 2 soorten groepen, families die op een aantal vaste plekken zaten, zoals de Hurstweg en de Aziëstraat. Die er in grote groep samen verbleven. Maar daarnaast waren er ook plekken voor alleenstaanden die alleen of met twee in bijvoorbeeld een stacaravan verbleven. Of een mobilhome of zo. Wat ze gezien hebben is dat er van die mensen heel weinig zijn ingestroomd. De redenen zijn dat het voor hen niet evident is om in zo'n project met zoveel anderen in mee te stappen omdat ze er effectief voor gekozen hadden om alleen te verblijven. En omdat de woonvorm ook een issue was want ze moesten hun woonvorm achterlaten om dan in te stappen in een containerunit. Dus de mensen die in barakken woonden vonden dat niet zo erg, maar anderen die in een mobilhome woonden op een verlaten terrein die wel interesse hadden maar die dan hoorden dat er hun mobilhome moesten achterlaten, dit zagen ze niet zitten. Dit waren de contouren van het project, zo was het georganiseerd.

Hoe tijdens de coronapandemie? Qua inkomsten; er zijn heel veel mensen die moeten leven van bedelen. En die hebben minder inkomsten door de minder mensen op straat, ook is de groep een kwetsbare groep, dus zij die wel werken zijn degene die interim contracten hebben in bijvoorbeeld fabrieken, en zij zullen de eersten zijn die dan waarschijnlijk hun plek verliezen. Door hun precair arbeidsstatuut. Dus als de economie slechter gaat zal dit een groter impact hebben op die kwetsbaren. Ze hebben het sowieso al moeilijk en dat wordt moeilijker. Als het dan gaat over handhaving; is dit geen evident gegeven om dat altijd te handhaven. De kijk naar corona bijvoorbeeld is soms verschillend dus het is wel vrij moeilijk om dat goed te laten naleven. Het is niet 1 grote familie maar er zijn onderling wel veel connecties want we zitten daar met 3 generaties samen op een site. Onderlinge familiebanden ook. Dus als er iemand besmet zou zijn op de site, is de kans heel groot dat een grote groep besmet zou zijn. Daarnaast is het ook wel een groep die net ver staat van de samenleving, dus veel contacten onderling maar weinig met de rest van de samenleving, niet veel mogelijkheden om het op te lopen. Er is al 1 keer een besmetting geweest.

Wordt de economische kant van hun levenswijze ook mee ondersteund in het project? Het is wel zo dat, er zijn wel zeker heel aantal mensen aan de slag. Ook is het zo dat de mensen een bijdrage moeten betalen op de site, een minimumbijdrage en dat dit groter wordt naarmate hun loon ook stijgt. Zo is het niet gratis, maar moeten ze wel een bijdrage leveren,

want na die 3 jaar zal het ook niet gratis zijn dus dat is wel heel belangrijk als uitgangspunt en ze houden ook rekening met de mogelijkheden. Zij die geen structurele inkomsten hebben uit werk betalen de minimumbijdrage en dan vanaf dat er inkomsten zijn vanuit regulier werk verhoogt dat stelselmatig. Het is zo dat de mensen wel hun weg kennen naar de hulpverlening zoals de voedselverdeling via de middenveldpartners. Ze worden daar ook naartoe geleid door hun begeleider maar ze kennen die weg ook wel al.

Wat vinden de bewoners ervan? Ze zijn zeker heel blij met de verbeterde levensomstandigheden, ze kunnen zich verwarmen, zitten niet in de regen, zitten niet in de vuiligheid, ze kunnen zich douchen. Dus de pure basisbehoeften zijn wel veel verbeterd en de coronacrisis heeft hier niet zo'n grote impact op. Een verbetering in levensomstandigheden. Dit is zeker een plus, we zagen ook in de eerste weken de blijdschap om daar te kunnen zijn. Wat we ook wel zien is dat ze ook wel iets verliezen, namelijk doordat ze in dit project stappen, worden ze van veel dichter opgevolgd. Eigenlijk kon je op vorige plekken doen wat je wil, maar nu is dit veel strikter gereguleerd, zoals bij nachtlawaai. Sommigen zijn heel blij, zoals mensen met kinderen, maar de "feestvierders" nu misschien niet. Ook met bijvoorbeeld de taallessen, je bent verplicht om die te volgen en als je er niet bent dan wordt je gesanctioneerd. Er zijn plots dus wel veel verwachten naar hen toen, ze zijn ook wel blij met het aanbod maar het is wel een nieuw gegeven voor hen, het is veel meer structuur.

Wie is die groep? Ik ben de projectleider en tot vorig jaar had ik ook nog nooit met die groep gewerkt. Terwijl de individuele begeleiders, zij werken al jarenlang met die groep. Het zijn niet enkel Roma die op de site verblijven. Maar als we het dan over die groep hebben, zijn ze allemaal afkomstig uit 1 bepaalde regio in Roemenië en zijn er zo ook wel wat banden. Het is zo dat sommigen al heel lang in gent zijn, sommigen al 10 jaar, anderen wat minder lang. Ze zijn hier omdat er vrij verkeer is binnen Europa dus ze mogen zich hier vestigen, maar anderzijds omdat ze niet sterk genoeg zijn om op de arbeidsmarkt te raken en zo ook aan verblijfspapieren te raken en op die manier ook een uitkering te kunnen krijgen. Ze hebben dus onvoldoende middelen om een deftig bestaan op te bouwen. Het komt erop neer dat ze hier mogen zijn, maar is het voor hen te moeilijk om via de arbeidsmarkt hier vlot een bestaan op te bouwen en beredden ze zich door in een caravan of in een barak te gaan wonen. En voor de stad is dit ook een nieuw gegeven. Hoe moeten we daar nu mee omgaan? Ze leven hier ook in erbarmelijke omstandigheden juist omdat het in hun thuisland niet veel beter is meestal, ook omdat ze daar gemarginaliseerd zijn en gediscrimineerd worden en dat ze hier niet zo racistisch behandeld worden. Maar nogmaals, dit is niet mijn expertise. Er zijn ook Roma vanuit Slovee, Bulgarije, Roemenië dus er zijn ook heel wat Roma, ik had gehoord zo'n 7.000 tal, die in Gent verblijven en die wel regulier wonen. En het is eigenlijk die groep waarmee we samenwerken, zij zijn het minst sterk en het minst is slaagt om het op die manier te doen en dus in het project meestappen, want dat is net de bedoeling van het project, om hen een duwtje in de rug te geven, weliswaar beperkt in tijd, in de hoop dat ze zelf die weg vinden. Nu zijn er zo'n 90 mensen in het project gestapt.

Kan de crisis iets betekenen op vlak van wonen? Natuurlijk is wonen heel belangrijk, maar nogmaals, dit is niet mijn expertise, ik manage vooral dit project. Maar ik weet sowieso dat dit al een heel groot probleem is in Gent, dat er al heel wat middelen zijn ingezet op vlak van wonen in deze legislatuur, maar dat de nood zodanig groot is dat het moeilijk is om hieraan te voldoen. Door de crisis is dit natuurlijk veel duidelijker geworden, maar er zijn ook veel andere woonprojecten in Gent die hierop een antwoord proberen te bieden. Housing First bijvoorbeeld ook, het is belangrijk om hier eerst op in te zetten, een keer dat dit goed zit, heb je een goede basis om op andere levensdomeinen te werken. Dat is ook wel uiteindelijk de insteek geweest van ons project. De stad heeft een beetje geëxperimenteerd, de mensen hebben eerst op andere plekken verbleven, maar dat was wel telkens nog in preciaire omstandigheden en zonder de mogelijkheden tot domiciliëring. We zagen zo dat de mensen zodanig bezig waren met overleven door de preciaire woonsituatie dat het niet mogelijk is om verdere stappen te zetten op vlak van onderwijs of tewerkstelling en dat het ook wel nodig is om gedurende die drie jaar een stabiele woning, ook al is het een container, aan te bieden op een plek waar domiciliëring mogelijk is om op die manier en met die stabiliteit ook stappen te kunnen zetten op andere domeinen.

Jammer natuurlijk dat het maar 3 jaar duurt: Ja jammer natuurlijk maar het is een politieke keuze. Maar anderzijds zou je ook wel kunnen zeggen dat de stad Gent zijn nek uitsteekt om net voor dergelijke groep een project opgezet wordt die veel geld kost en met een intens begeleidingsproject. Dus het is ook wel vernieuwend van de stad om daarop in te zetten. Enig idee van hoe de openbare ruimte wordt gebruikt door de groep? Dit is inderdaad een pijnpunt merken we nu. Want ons terrein is relatief klein dus we hebben gekeken hoe we voldoende woonunits konden inplanten zodanig dat de mensen voldoende ruimte hebben om te wonen want dat is ook wel relatief klein. Maar we merken ook wel op de site nu dat toch wel wat ontbreekt aan leuke plekjes, maar dat is natuurlijk moeilijk ook, het is nu koud. Bovendien hebben we ook om de site gebruiksklaar te maken de site moeten omwoelen voor onder andere elektriciteit en dergelijke en dat zorgt nu ook voor veel vuiligheid en modder. Dus eenmaal het wat warmer wordt, zullen we ook al eens wat gras kunnen zaaien en zal de site



dan ook al wat meer leuke plekjes hebben. Plus de mensen hebben ook een bepaalde buitencultuur dus er zijn zeker wel wat plekken op de site waar mensen buiten samen kunnen zijn, maar de ruimte is wel beperkt. Er zijn ook wel een paar containers voorzien als gemeenschappelijke ruimte, maar dit is ook gewoon binnenruimte. We moeten het nog even bekijken hoe we de buitenruimte kunnen organiseren met bijvoorbeeld een speeltuintje of een kippenren.

Dingen die ik niet mag publiceren

INTERVIEW STEFAN DHONDT (10 maart 2021)

Wat is er door de coronapandemie benadrukt geweest? Dat mensen die hun best doen om te overleven, dat zij heel kwetsbaar zijn. Dus dat het niet moeilijk is om die mensen in de kwetsbaarheid te duwen. Je hebt altijd in je hoofd het cliché beeld of archetype van mensen die snel kwetsbaar kunnen worden maar door deze pandemie is dat archetype wel bijgesteld en hebben we gemerkt dat er wel nog andere groepen zijn die verdoken zijn en die zo'n tegenslag geraakt worden. En worden er veel doelgroepen niet bereikt. We zijn daar altijd wel van bewust maar deze doelgroep is heel snel heel zichtbaar geworden. Vanaf eind maart werden we geconfronteerd met mensen die ook kwetsbaar zijn. En dat is heel divers! Je hebt mensen met een precair verblijf, die op zich wel wat jobkes bij elkaar kunnen rijgen, die zo wat hun hoofd boven water kunnen houden. Een gezinsbijslag krijgen. Zij wonen, niet kwaliteitsvol, maar wonen wel en die plotseling stuk voor stuk die inkomens zien wegvallen en hun huur niet meer kunnen betalen! Dat archetype is dan het Bulgaarse gezin in de Dampoort dat je voor ogen hebt. Maar tegelijkertijd zien we nu ook studenten, muzikanten, artiesten. Die heel snel door hun middelen zaten en heel snel bij de OCMW hebben aangeklopt. En de doelgroep zelf zag dit dan ook niet aankomen.

Wat doet een OCMW dan? Een OCMW kan een vervangingsinkomen verschaffen. Een leefloon en vrij snel. Of helpen met hun rechten uitputten, dus helpen met die aanvraag voor werkloosheid te doen of de ziekte-uitkering. Het probleem is alleen dat de mensen die precair verblijven, dat ie vaak een risico over zich afroepen wat betreft het verblijfsrecht als ze terugvallen op de sociale zekerheid. Je hebt burgers, EU onderdanen die een verblijfsdocument hebben en zich verbinden ten aanzien van de Vlaamse overheid en zeggen van 'het is goed, ik zal niet ten laste vallen van de sociale zekerheid om te werken, zelfs al verdien ik onder het leefloon' en de miserie is, vanaf dat mijn leefloon opstart, na verloop van tijd, vanaf dat de gegevens gekruist worden, komt de dienst vreemdelingezaken ertussen en merken ze op dat de voorwaarden voor verblijf niet langer gelden. Dus er is altijd wel een risico voor een aantal groepen, zeker zij die precair verblijven en die dan kiezen om geen aanvraag leefloon te doen. Dus je hebt die mensen, en dan heb je de groep studenten of straatartiesten, daar ligt het al wat makkelijker. Daar kan je het leefloon snel opstarten, sommigen werken als semizelfstandigen, maar daar kunnen we wel een mouw aan aanpassen, het probleem bij die mensen is dat zij al een zekere levensstandaard gewoon zijn en bijvoorbeeld, stel dat je als student een kot huurt en in het weekend wat bijklust om dat te kunnen betalen, maar dat valt dan weg, dan is die huishuur van 500 euro niet meer te betalen. Dit zijn de problemen die we dus gezien hebben.

Hoe wordt dit dan opgelost? Het leefloon wordt niet aangepast, we kijken naar wat je kinderbijslag is, naar wat je misschien nog verdient, en wij toppen af tot op een bepaalde barema. Op zich heeft de OCMW wel wat armslag om met niet gesubsidieerde steun (leefloon is gesubsidieerd) aan de slag te gaan, maar daar wegen we af wat we doen, want je moet het dan evenwichtig doen en bij iedereen dan zo redeneren. En de verantwoordelijkheid om zelf iets te kiezen, dat zijn trajecten die we niet kunnen aangaan. De woonmarkt in Gent is zo verzadigd dat je kan aan een gezin een huishuur van 1.200 euro vragen, niet zeggen dat ze iets goedkopers moeten zoeken bijvoorbeeld rond Dampoort. De kinderen moeten wel een eigen kamer behouden, een huis zeg je ook niet zomaar op.

Nu wat er wel geholpen heeft (en dit past dan waarschijnlijk beter bij de tweede vraag), en dit gaat dan niet uit van de OCMW, het verbod van uithuiszettingen, dat helpt, je wordt structureel beschermd, zelfs al is er een huurachterstal. Natuurlijk is dit niet meer van toepassing en is de schuld niet weg. Dus vroeg of laat moet er daar ingelopen worden. Hoe worden de schulden dan afgelost? Idealiter kan je een overeenkomst afsluiten met de schuldeiser, voor diegene die voldoende mondig en sterk in hun schoenen staan. Dit is het eerste dat we aanraden, om iets af te spreken met je huisbaas, stel nu dat je 2 maand achterloopt met de huur, stel nu dat je vanaf een bep. moment 200 euro bovenop je huur betaald. Maar als je bijvoorbeeld met tweeën in die situatie zit en je verliest maandelijks 1000 euro aan loon, dan is dat een zeer precare situatie. Wij nemen natuurlijk ook huishuur ten laste, maar in regel doen we dat als er geen afstelbetaling meer mogelijk is, voor bijvoorbeeld sociale woningen, want dat is van zo'n fundamenteel recht dat we zeggen van als je je sociale woning ook nog eens kwijtraakt, zitten we nog dieper in de problemen. En dakloosheid kost ook wel iets aan de samenleving. In regel doen we dat niet voor privé woningen. Maar natuurlijk in sommige situaties zoals een moeder die een huis afbetaald en met 2 kindjes zit en normaal gezien een geen problemen heeft met de betaling van haar lening, maar nu wel door corona, dan kunnen we dan wel ten laste nemen en we vorderen dat wel terug, en de schuld is daarmee niet weg, maar er ontstaat een nieuwe schuld, niet aan de huisbaas, maar aan OCMW Gent. Wij kunnen aan een veel menselijker tarief terugvorderen dan een huisbaas. Ik zou dat ook doen als huisbaas.

Zijn er nog andere steunmaatregelen geweest? Er zijn toch wel wat mensen die nu een dossier hebben bij de OCMW voor de afbetaling van een lening, die dus nu eigenlijk niet de middelen hebben om dat te betalen. Rechtstreekse tussenkomsten, ja enerzijds is er alles wat betreft de echte sociale zekerheid, maatregelen tijdelijke werkloosheid enzovoort

die ook altijd maar verlengt worden, wellicht zitten we bijna op het einde ervan denk ik. Al hebben we gemerkt dat de uitbetalingsinstellingen, zoals de banken en hulpkassen, dat die ook wel gekraakt hebben in hun voegen en nu waarschijnlijk nog steeds. In het begin had je mensen die eind maart geen inkomsten meer hadden maar hun eerste betaling pas eind juli gekregen hebben. Dat zijn een heleboel mensen die stel nu dat je 1.600 euro technische werkloosheid zou gehad hebben, en wij verlenen voorschot op die uitkering want je krijgt het maar niet, onze voorschotten zijn van het barema leefloon, dus aan een gezin betalen we geen 1600 euro maar betalen we een dikke 1300 euro uit; dat is ons gezinsbarema, dus dat is alweer een pak minder. Maar dus enerzijds heb je dus die uitkeringen, anderzijds heb je dan vanaf juni denk ik, heb je de covid premies daarbovenop gekomen, zowel voor mensen die werkloos zijn, (denk ik, dat is nu zo maar uit het hoofd gezegd), ziekenuitkering, leefloners, kregen 50 euro premie er boven op. Nu dat lijkt misschien maar weinig, maar als je op het einde van de maand moet scharten, is dat toch wel goed meegenomen. Goed, de overheid heeft natuurlijk ook geen onuitputtelijke zak geld. Dus zo'n zaken zijn er gebeurd, ook lokale initiatieven rond bijvoorbeeld het dichten van de sociale kloof. Het feit dat wij vanuit OCMW Gent, (groep Gent), 2.500 laptops die waarschijnlijk afgeschreven waren van digipolis kwamen die terug opgeknapt waren en ter beschikking werden gesteld aan onze cliënten. Het is natuurlijk wel kiezen en verliezen voor wie wel en wie niet. Dit zijn geen maatregelen die de huur helpen betalen, maar wel die helpen voor de kindjes.

Er zijn burgerinitiatieven ontstaan, zoals het Gent Solidariteitsfonds dat een koepeltje is van 10 of 11 vzw's. Dat is vrij snel uit de grond gestampt geweest. Ze bereiken ook een doelgroep die het risico niet aandurfd om een leefloon aan te vragen. Of gerechtelijk niet durfd, omdat ze hier onwettig verblijven bijvoorbeeld. Hoe jammer dat ook is. Zij hebben voor die doelgroepen wel een verschil kunnen maken. Het CAW bijvoorbeeld als rechtstreekse hulp mogelijk is, is er in Gent de gewoonte om te kijken of ze het middenveld niet kunnen ondersteunen om dan met die doelgroep aan de slag te gaan. En dat is dan niet in de vorm van financiële hulp, wel voedselondersteuning, materiele ondersteuning, misschien dan toch een ten laste name. Er is een vzw Woongift in Gent die heel af en toe (moeten ook kiezen natuurlijk) of ze de uithuiszetting kunnen vermijden en dan toch een stukje financieel tussenbeide komen. Er zijn dus wel burgerinitiatieven ontstaan, en je merkte ook dat er mensen vrijwillig zijn beginnen helpen, er is solidariteit ontstaan die geen initiatief kan genoemd worden, beetje burenzorg, wat heel goed is natuurlijk! Er is vooral samenwerking, afspraken om zoveel mogelijk ervoor te zorgen dat ze niet overlappen en dat ze vooral gebiedsdekkend en doelgroepsdekkend zijn. Het is niet de bedoeling dat het middenveld enerzijds of het bestuur anderzijds in de problemen komt hierdoor.

Wat waren de problemen in verband met huisvesting? Vooral het betalen van de vaste kosten, betalen van de huur. Dit is geen moeilijkheid op vlak van huisvesting maar op vlak van de huur. Traditionele moeilijkheden in huisvesting hebben eigenlijk niets te maken met corona. Deze waren er al ervoor, zoals de betaalbaarheid, de kwaliteit, de ligging bijvoorbeeld ook, niet aangenaam om te wonen aan een steenweg. Je merkt eigenlijk dat de pandemie zich ontwikkelde, maar vooral in wijken waar de huisvesting niet kwalitatief is. Hoe dichter je op elkaar leeft, hoe groter de kans op besmetting. Maar als je dan eens naar buiten kan, of onvoldoende je huis kan verluchten, dan brengt dat problemen met zich mee zoals je gezondheid, maar ook veiligheid. Het feit dat er nu meer geweldincidenten zijn is daar een teken van. Als je dan als 16jarige dan nog eens wordt beboet omdat je buiten rondhangt en niet thuis wil zijn, maar je kan dat dan ook niet eens betalen omdat ze al in zoveel problemen zitten, dat zet een aantal zaken op scherp. Ik trek dit wel in mijn huis met tuin, maar niet als je dat allemaal niet hebt.

Wat zou een goede steunmaatregel kunnen zijn? Een verlenging van het verbod op uithuiszettingen zou wel een goeie zijn. Maar tout court, eigenaarschap van een woning is natuurlijk ook zeer belangrijk en ik zou het ook zeer zuur vinden moest ik mijn eigendom verhuren en ik krijg mijn huur niet en ik kan de persoon ook niet uit het huis zetten, maar tegelijkertijd moet ik ook mijn lening afbetalen of mijn verbouwing, dat is ook niet ideaal natuurlijk. Maar een beleid dat wat meer gericht is op preventie van niet uit huis zettingen, in plaats van die uithuiszettingen. Natuurlijk heb je daar nooit alleen het perspectief van die cliënt, ook van de eigenaar natuurlijk, die ook moet werken voor zijn centen. Wat er wel gebeurt, en voor sociale huisvesting doen we dat sowieso, we krijgen stelselmatig de huurachterstallen doorgegeven, er is een jaar of twee geleden een project opgestart rond huurbegeleiding en woonbegeleiding in privé woningen waar dat we eigenlijk veel meer met de betrokken partijen dus met de verhuurder en de huurder gaan bekijken of we tot een vergelijk kunnen komen. Dat zit niet in de core business van een welzijnsbureau op zich, maar wel binnen de dienst sociale woonbegeleiding. Je kan niet verder zonder een minimum akkoord tussen de twee partijen, dus zowel de huurder als de verhuurder. Onze Dienst Sociale Woonbegeleiding doet ook aan woon coaching, dus mensen die langdurig dakloos zijn geweest, moeten eerst weer begeleid worden in het kunnen wonen of het loopt fout.

Zie je daar een kans in voor het patrimonium van de huisvesting? Bestaat er iets tussen sociaal huren en privaat huren dat kan werken? Het is geen echte sociale huur zoals SHM, maar SVK is een heel mooi voorbeeld hiervan. Dat is ook

zeer sterk gereguleerd, een aantal van die regels zijn van die aard dat mensen sneller van wachtlijst vallen dan dat ze er op kunnen en dat is op zich ook jammer. Maar het is een zeer waardevol instrument, want je kan in beide richtingen werken, je kan een woning aanbieden en je biedt de garantie aan iemand dat het verhuurt, de garantie op een billijke huur. Moesten er meer zulke initiatieven zijn, vanuit het commerciële zou het misschien iets meer succes kennen van gewoon. Tot op heden bestaat er denk ik niet zoiets in Gent. (er bestaan wel wooncorporaties, maar daarvoor moet je wel wat eigen inbreng in hebben, dus moest dit eventueel door de overheid kunnen opgevangen worden, zou dat misschien wel iets kunnen zijn). Betaalbaarheid en een verouderd patrimonium, daar knelt al heel lang het schoentje.

Heeft u weet van andere alternatieve woonvormen? Ja, er zijn mensen die aankloppen bij ons en zij wonen dat bijvoorbeeld in dezelfde kleine huisjes zoals in de 19e eeuwse gordel, die wel wat opgeknapt zijn. En dat wordt dan al snel cohousing genoemd. Wij gaan wel mee in die verhalen. Vroeger, werd je als 1 gezin beschouwd als je 1 bel had. Ondertussen zijn we daar al van geevolueerd. Want nu heb je kostendelend samenwonen en dat is effectief samenwonen om de kosten voor je woonst samen te kunnen betalen. En je hebt ook cohousing in kleine huisjes en daar kijken we dan hoe ze samenleven. Is dat een persoon die je kent? Heb je een apart contract? Hoe organiseren jullie het cohousen? Is dat een pot die jullie leggen om dan boodschappen te doen? Maar dat is ook maar inspelen op de woonmarkt in Gent. Dat heeft te maken met het feit dat je als alleenstaande geen huishuur van 700 kan betalen en als je dan voor 350 kan huren, ook al ken je de ander niet, is dat wel aangenamer. Dus wij beschouwen hen dan als alleenstaanden, maar stel dat er een recht moet zijn op werkloosheidsuitkering, naderhand kijkt de RVA naar de twee namen op het adres en zo verlies je het. Er is veel goeie wil, maar het lukt dan gewoon niet.

Wat kan er dan veranderen? Dat is dat als wij twijfels hebben, gaan wij er eens naartoe en kijken we hoe het daar is, ook al is het vrij intrusief, maar dan is het wel om de situatie te begrijpen. Dus het zou niet slecht zijn moesten andere instellingen ook zo naar de situatie kijken. Een situatie bekijken in een kruispuntbank van de sociale zekerheid is niet een situatie kennen zoals het weldegelijk is. Dat is hetzelfde met kinderbijslag, dat is hetzelfde. Moesten meer organisaties effectief ter plaatse kijken in plaats van enkel op hun scherm te kijken. Het feit dat je kan werken met een bevolkingsregister heeft zijn voor en nadelen. Je kan niet elk huis 26a en 26b noemen. Dus dit is misschien wel iets dat je kan meenemen als aanbeveling. Er loopt nu een doctoraat van een student van de universiteit van Antwerpen denk ik, en er wordt onderzocht wat een maatschappelijk werker uit zijn client haalt, door vraagvergadering en intake, en wat zou iemand anders er uit kunnen halen door een ksz (kruispunt sociale bank) onderzoek. Er is een gigantische overlap, anderzijds merk je dat iemand wel of niet met een mens gesproken heeft. Dat levert vaak een genuanceerder beeld op dan op basis van uitzonderingen die je leest.

Wat vind je van de functie van een wijkregisseur? Op zich denk ik dat dat een heel goede functies is want je kan voor een stukje de lijn zijn tussen uw geïnstitutionaliseerde voorzieningen in de wijk, uw vrijwilligersvoorzieningen, uw voorzieningen die wel aan hulpverlening doen maar uit Vlaanderen gesubsidieerd worden, zoals wijkgezondheidscentra, kind en gezin enzovoort. Je kan het heel mooi linken, voor een stukje het kleiner en bevattelijker maken. Nu ik zie vooral onze wijkregisseur loopt zich het vuur uit zijn sloffen. Om dat geregeld te krijgen en dankzij dat lukt dat ook wel, maar er hangt daar veel van af, hoe hard de wijkregisseur er op werkt. Alle ja ze werken allemaal hard natuurlijk. Je krijgt ook niet elke doelgroep mee, zelfs al is er veel goeie wil zowel bij de wijkregisseur als bij alle organisaties. Sommige groepen krijg je niet betrokken op dat weefsel in de wijk, ook omdat en in het Rabot is dat ook zo, dat is een stop and go wijk. Je kan daar naartoe omdat het vrij goedkoop wonen is, maar hoe snel mogelijk willen de mensen daar ook weer weg, en na de 10e keer zijn die huizen al afgeleefd. Het is heel moeilijk om iemand die van plan is snel te verhuizen, om die te motiveren om mee te doen met het verenigingsleven, in het weefsel van de wijk. En dat geldt voor die organisaties ook, elke keer opnieuw medewerkers aantrekken die met de beste wil van de wereld aan de slag gaan, maar die na 4, 5 jaar nog steeds willen blijven trekken aan die kar. En vanuit een OCMW is dat anders, wij werken individueel, wij hebben onze cliënten en sommige blijven in steun, anderen gaan er uit enzovoort en dat zijn individuele trajecten, wij werken niet met weefsel. Organisaties die met weefsel werken, buurtwerkers en opbouwwerkers, dat is echt trekken en sleuren en chapeau voor hun werk!

Is de Dampoortwijk dan ook zo'n stop and go wijk? Er zijn wat hotspots, een aantal wijken waarvan je denkt, dat is niet... Je hebt zo het stukje Oud Sint-Amandsberg, het stukje richting het oud gemeentehuis van Sint-Amandsberg, meest naar links toe, zonder het water over te steken nog, waar dat je zo helemaal in het begin de spijkstraat, dat is zo'n wijkje waar dat er toch geregeld mensen toekomen en terug vertrekken. Het begin van de halve maan straat. Een aantal van de beluikjes tussen de Dendermondsesteenweg en de Land van Waaslaan. Daar zo af en toe, dat is wel aan het verbeteren. (Hoe?) Het is al wat stabiel, minder vervuild, maar dat is gewoon perceptie. Ik kan dat niet hard maken. Wat minder conflictjes, dat krijg je omdat dat weefsel stabiel wordt. Maar again, dat is mijn eigen perceptie natuurlijk, dat is niet onderbouwd of iets dergelijks. Op de Dendermondsesteenweg, ter hoogte van de Colruyt, dat zijn daar ook appartementen waarvan wij zien van

iemand die daar iets heeft gehoord en vraagt om te helpen de huurwaarborg te betalen, waarvan je weet van oei dat adres of die blok opnieuw. Maar betaalbaarheid gaat vaak hand in hand met een zekere graad van problematiek.

Hoe wordt de publieke ruimte vooral gebruikt? Ik weet niet of je dat kent maar je hebt heel dat traject van En Route. Dat is een stadsvernieuwingsproject van de toekomststraat over de Dendermondsesteenweg, waar de oude wasserij is, tot aan het Heilig-Hartplein, en dan op het Heilig-Hartplein heb je dan de kerk die ontwijd is en dat dan ook publieke ruimte moet worden. Er komen daar ontmoetingsplekken en coworkingsplaatsen en een sociaal restaurant enzovoort. Een heel fantastisch initiatief. Je merkt dat de grootse bezorgdheid van de bewoners is, dat het plein de parking is voor hun auto en ze vragen zich af waar ze dan moeten parkeren. En dat is een zeer billijke vraag, als je eigenaar bent van een wagen want het is niet omdat je een wagen hebt dat je een groot loon krijgt of zoiets. Je merkt dat de bezorgdheid is van de buurt, en dat staat dan haaks op meer groen of minder verdichting, dingen die ik en jij ook heel belangrijk vinden, maar je zult er maar wonen en je auto nergens kunnen parkeren of geen garage hebben. Als je met je kindje van de crèche komt en je moet 5 straten wandelen, dat is ook een gedoe natuurlijk. Dus de vraag hoe de publieke ruimte gebruikt wordt, in Dampoort heb je daar dat speelpleintje maar dat is verzadigd zoals je zelf ook zegt en dat wordt niet altijd op de juiste manier gebruikt. En het ander deel van de publieke ruimte wordt gewoon gebruikt als parking. Zo simpel als dat. Er wordt op straat soms wel wat gespeeld en gedaan, en naast het welzijnsbureau zijn er wel altijd wat kindjes die steppen en af en toe eens binnenlopen, dat is allemaal oke, maar dat is als je klein woont en geen private buitenruimte hebt is de straat dat je hebt.

Hoe kunnen mensen geholpen worden in verband met hun huisvesting? Vooral de huur denk ik dan. Er is een heel mooi project binnen OCMW Gent, “Gent knapt op” en dat komt van Dampoort knapT OP!, een uitbreiding daarvan. En daar kan je werkelijk, het is een iet wat beperktere doelgroep dan de huurders, je moet eigenaar zijn van de woning die je wil opknappen. Maar dat is een super waardevol project. Op het ogenblik dat je eigenaar bent kunnen worden van een woning maar je kan de woonkwaliteit niet verbeteren, dan is dat een zeer waardevol project. (van waar komt het geld?) het is een rollend fonds, op dit moment rolt er daar momenteel niet veel geld in terug, dat is omdat we nog maar in de beginfase zitten, dat zal wel komen. Ik weet dat we daar wellicht subsidies hebben voor gekregen van het esf (Europees sociaal fonds) en voor een stuk de keuze van het stadsbestuur om dat met eigen middelen te doen.



**Katia Roslevitch**  
**2020-2021**