



Jos Verdegemstraat 19 | 9040 Sint-Amandsberg
info@vzwsvivi.be

3^{de} woondialoog

30 november 2016

1. Auteur

Samenlevingsopbouw Gent vzw

Deelnemende organisaties:

BMLIK - vzw SIVI - KRAS - JGIA - De Sloep - Samenlevingsopbouw Gent vzw - CAW Oost Vlaanderen - Straathoekwerk

Beleidsverantwoordelijken:

Tom Balthazar: Schepen van Stadsontwikkeling, Wonen en Openbaar Groen
Rudy Coddens: OCMW-voorzitter en Schepen Armoedebestrijding, Werk en Senioren

2. Samenvatting

Eind 2016 werd de derde woondialoog georganiseerd. Organisaties uit het middenveld gingen samen met mensen in armoede voor de derde keer in dialoog met de beleidsverantwoordelijken omtrent het thema wonen. De bedoeling was enerzijds om belevingen en problemen omtrent het thema vanuit mensen in armoede in kaart te brengen. Anderzijds werden oplossingsvoorstellen geformuleerd en geëvalueerd. De thema's die tijdens de derde woondialoog uitvoerig besproken werden, zijn aanpak van discriminatie op de huurmarkt; kosten delend samenwonen; verbeteren van de toegang tot sociale huisvesting en leven en wonen in de sociale woningbouwcomplexen.

3. Trefwoorden

Huisvesting; Discriminatie; Kostendelend samenwonen.

4. Verwante uitgaven

-  [1^{ste} woondialoog: OCMW Gent](#)
-  [2^{de} woondialoog: Stad Gent en OCMW Gent](#)



Verslag

3^{de} woondialoog Vredeshuis, St Margrietstraat 30/11/2016

Aanwezigen :

Deelnemers en begeleiders uit de organisaties :

SIVI – BMLIK – JGIA- De Sloep - Samenlevingsopbouw Gent -CAW Oost Vlaanderen – Straathoekwerk :

Tijl Meheus, Ann Van hoof, Sophie Bekaert, Yves Deboudt, Ellemieke Winten, Marjolijn Lemahieu, Natasja, Stijn, Andy, Michael, Ashley Alberto, Kelly, Michael, Tom Dutry, Frank Vandepitte, Emma Van Mullem, Natan Hertogen, Karolien Vermeulen, Leen Baeke

Deelnemers kabinet, Dienst Wonen en OCMW :

Neelke Vernailen, Hilde Reynvoet, Annemie Van Hoecke, Tamara Blieck, Kobe Debosscher, Joris Beaumon, Trees Debruycker, Geraldine Serras

Beleidsverantwoordelijken

Tom Balthazar: Schepen van Stadsontwikkeling, Wonen en Openbaar Groen
Rudy Coddens: OCMW-voorzitter en Schepen Armoedebestrijding, Werk en Senioren

Inleiding :

- Joris Beaumont, coördinator armoedebeleid Gent, neemt de verwelcoming op zich: de agenda, verloop en doel van de dag.
- Hilde Reynvoet, directeur dienst Wonen geeft een overzicht van een aantal markante cijfers omtrent wonen in Gent.
- Daarna worden de 7 thema's per onderwerp besproken, onder begeleiding van Tom Dutry (gespreksleider), Lieve Debosscher (live-verslagname) en Frank Vandepitte (tijdsbewaking).
- Vooraf is afgesproken dat het 7^{de} thema niet werd behandeld, wegens tijdsgebrek. Er wordt in het voorjaar 2017 een opvolgmoment georganiseerd, waarbij dit thema wel zal worden meegenomen.
- Het verslag is als volgt opgebouwd : per onderwerp wordt een korte stand van zaken in telegramstijl weergegeven, gebaseerd op de voorbereiding van de administraties en kabinetten. Daarna het korte verslag van de bespreking. Op het eind van het verslag worden de afspraken opgelijst.

THEMA 1. Aanpak van discriminatie op de huurmarkt 4 voorstellen :

1.1 Praktijktest rond discriminatie + bekendmaking meldpunt discriminatie

1.2 Huurwaarborg

1.3 charter gelijke toegang en Ethisch verhuren (informereren)

1.4 Verplicht afficheren van de huurprijs controleren

1.1 Praktijktest rond discriminatie + bekendmaking meldpunt discriminatie

Praktijktests

Stand van zaken 2016 :

- Onderzoek uitgevoerd (1 op 3 gevallen discriminatie op vreemde naam ; 1 op 2 gevallen bij sociale uitkering ; 2 op 3 gevallen bij combinatie van beide). Het onderzoek wordt in bijlage opgenomen.
- Gemeenteraadsbesluit juni 2016: Afsprakenkader uitvoering en opvolging van praktijktesten op de Gentse huurmarkt' met UNIA is goedgekeurd.
- Dit valt onder de bevoegdheid van schepen Tapmaz. Herhaaldelijke communicatie zal in elk geval nodig zijn. Verder kunnen ook alle organisaties een rol op zich nemen om de burgers en onze eigen achterban te informeren.
- In de convenant met het Welzijnsoverleg Regio Gent rond het intersectoraal woonzoekteam werd opgenomen om discriminatie te melden en te monitoren.
- Voorstel om de werking van het meldpunt discriminatie opnieuw bekend te maken bij de partners en op de woondialoog te bespreken hoe de verschillende partners dit kunnen ondersteunen (cfr actie 5.5.2 uit het GAP).

Bespreking/vragen/verduidelijking/voorstellen

- Wat blijkt uit praktijktesten: Bij professionele verhuurders is discriminatie verminderd wanneer men weet dat er praktijktesten gevoerd zullen worden.
- Geen zicht op effect op individuele verhuurders. Discriminatie komt nochtans vermoedelijk het meest voor bij individuele verhuurders.
- Voorlopig is dit voornamelijk een onderzoek, geen beleidsinstrument.
- Belangrijk om de resultaten bekend te maken.
- Vraag/voorstel van het middenveld om vrijwilligers aan te bieden om praktijktesten uit te voeren.

Bekendmaking discriminatie

Bespreking/vragen/verduidelijking/voorstellen

- Voorstel Straathoekwerk: kan men gebruik maken van het alom gekende telnummer van Gentinfo die kan doorschakelen naar meldpunt discriminatie=> wordt onderzocht wat mogelijkheden zijn. Aanvulling vanuit Unia: best rechtstreekse melding bij Unia. Gentinfo geeft wel meldingen door naar Unia.
- Woonzoekers van het intersectoraal woonzoekteam worden via de convenant gevraagd om discriminatie te melden.

- Intersectoraal Woonzoekteam, vraag van de Sloep om samen te werken. Géraldine neemt mee naar stuurgroep.
- Wat zijn de randvoorwaarden om woonzoeken te kunnen uitbreiden om succes te halen ?
- Zijn cijfers gekend over het aantal meldingen bij Unia ? (dienst wonen zoekt de cijfers op)
- Wat kan het middenveld doen om meldpunt meer bekend te maken ?
- Vraag naar meer duidelijkheid over werking van Unia (ID Kobe: actie GAP middenveld samenbrengen met Unia) dit gaat vooral over de vragen/verwachtingen van burgers die een melding doen en op welke manier het middenveld hen kan ondersteunen.
- Eigenaars moeten ook op de hoogte worden gebracht wat wettelijk kan : het gaat over de spanning tussen keuzevrijheid en discriminatie.
- Op welke manier kan discriminatie op inkomen worden aangepakt ? Vooral op basis van de aard van het inkomen (uitkering) en de grootte van het inkomen. Hierbij wordt verwezen naar referentiebudgetten. (ipv maximaal 1/3 van het inkomen).
(referentiebudgetten voor maatschappelijke participatie zijn korven goederen en diensten, met een bijhorend prijskaartje, die noodzakelijk worden geacht om menswaardig te leven)
- SLO contacteert Unia om samen te brengen met partners om breder bekend te maken

1.2 Huurwaarborg

Stand van zaken 2016

- Er werd een verstrenging gesignaleerd op de vorige woondialoog voor het toekennen van een huurwaarborg door het OCMW Gent. We zien in de organisatie geen oorzaken van dit aanvoelen. Er werden geen wijzigingen doorgevoerd op het vlak van het toekennen van huurwaarborgen. Er werden binnen de lijnbewaking geen andere (afwijkend van vroeger) standpunten ingenomen of wijzigingen doorgevoerd.
- Een borg wordt verleend na een sociaal onderzoek waarin zowel financiële, sociale als woonst aspecten aan bod komen.
- We zien een systematische stijging van het aantal uitbetaalde huurwaarborgen (zowel BO als Bankwaarborg of zekerheidstoelage) .
- De actie rond huurwaarborg is opgenomen in het GAP. (zie actie 5.1.1: OCMW Gent zorgt er voor dat iedereen die recht heeft op een huurwaarborg die krijgt wanneer hij/zij er nood aan heeft, bv. Door het voeren van gerichte communicatie) Deze actie werd nog niet opgestart (gepland in 2017).
- Het aantal uitbetaalde huurwaarborgen stijgt : in '13 gaat het om 578 uitbetaalde dossiers, in '14 over 774, in '15 naar 844, en in '16 ging het om 901 dossiers. Het is voorlopig nog niet mogelijk om het totaal aantal aangevraagde waarborgen (dus ook de niet goedgekeurde) weer te geven. Het nieuwe digitale systeem moet dit wel mogelijk maken.

Bespreking/vragen/verduidelijking/voorstellen

- Het afwegingskader voor het al-dan-niet verkrijgen van een borg is niet duidelijk voor de aanvrager omdat een borg geen recht is maar het resultaat is van een afweging van verschillende elementen.
- Voorstel om de beargumenteerde beslissing ook mee te geven. De maatschappelijk assistent zal samen met de aanvrager bekijken en motiveert waarom men al dan niet in aanmerking komt.=> dit is nu zo, wanneer er een gemotiveerde beslissing genomen is, wordt deze bezorgd aan de aanvrager.
- Het is altijd mogelijk om een derde (hulpverlener) mee te nemen als ondersteuning.
- Voorstel van Joris om duidelijkheid te scheppen wat de situaties zijn waarop huurwaarborg niet verstrekt wordt. => OCMW wil het algemene afwegingskader (geen bespreking van individuele gevallen) toelichten aan geïnteresseerden, op deze manier kan duiding gegeven worden.

1.3 Charter gelijke toegang en Ethisch verhuren (informereren)

het charter

Stand van zaken 2016

- juni 2016: eerste overleg verhuurdersplatform ging van start, tweede overleg op 30 november 2016.
- Het charter gelijke toegang tot huisvesting is goedgekeurd in het college, voorjaar 2016.
- het charter is een plechtige overeenkomst tussen de stad Gent en een aantal actoren van de huisvestingsmarkt (CIB, BIC, confederatie van immobiëlen groepen O-VL en VL en de huurdersbond). Dit charter is vooral symbolisch en werkt sensibiliserend.
- In het charter worden volgende zaken benoemd : geen discriminatie, duidelijk afficheren met alle wettelijke bepalingen, niet ingaan op discriminerende vragen van eigenaars, Unia bekend maken, de tuchtkamer bekend maken zodat individuen weten waar naartoe met een klacht.
- Dit charter is vooral gericht op immokantoren. Er worden wel infoavonden georganiseerd voor de private eigenaar-verhuurders
- Het Verhuurdersplatform is ook voor private verhuurders.

Bespreking/vragen/verduidelijking/voorstellen

- Vraag Tijn: Hoe verloopt samenwerking met individuele verhuurders?
- Soms moet hard worden opgetreden tegen private eigenaars vb. kwaliteitseisen

Het label ethisch verhuren

- Men is nog niet tot een protocol gekomen. De sector is niet gemakkelijk te overtuigen. Politiek is het ook geen gemakkelijk thema: sommige partijen willen daar niet op inzetten uit angst dat een té strenge aanpak een negatief effect zou hebben op de woningmarkt
- Er wordt ingezet om meer sensibilisatie en het gestructureerd samenwerken met de sector.

- Er zijn een aantal proefprocessen in het kader van discriminatie lopende.
- In 2017 wordt een event georganiseerd voor eigenaar-verhuurders

Getuigenissen van de jongeren van JGIA :

Zie extra bijlage.

Antwoorden beleid op de getuigenissen van de jongeren :

- Het blijft belangrijk om je in te schrijven als kandidaat huurder bij de SHM !
- Via versnelde toewijs werden 59 personen een woning toegewezen. Hiervoor komen drie doelgroepen in aanmerking: daklozen, mensen met psychische problemen of jongeren uit bijzondere jeugdzorg of jongeren in een systeem van begeleid wonen. Zij moeten evenwel drie maanden voldoen aan het criterium dakloosheid of meer dan drie maanden in een instelling verblijven.
- Nachtopvang/winteropvang : er waren in 2015 minder weigeringen.
- Project leegstand (35 woningen)
- Uithuiszettingen voorkomen
- Uitbreiding van de werking van het SVK

1.4 VERPLICHT AFFICHEREN HUURPRIJS

Controle affichering

Stand van zaken 2016

- De controle is een feit : (in '14 werden 163 vaststellingen, waarvan er 87 een boete hebben gekregen, in '15 ging het over 130 bevindingen, waarvan 85 een boete en in '16 gaat het voorlopig over 101 bevindingen, waarvan 44 een boete kregen)

Bespreking/vragen/verduidelijking/voorstellen

- De controles worden uitgevoerd door dienst toezicht.
- Je kunt als melder altijd een melding doen aan Gent Info.
- Of je kunt dus steeds een melding doorgeven aan toezicht@stad.gent (middenveld, gemeenschapswachten, wijkinspecteurs.). let wel : het is enkel dienst toezicht die de vaststelling kan doen.
- De werkwijze is als volgt : de controleur gaat ter plaatse, neemt een foto. Een jurist neemt contact op met de eigenaar. Indien er geen aanpassing komt, wordt de eigenaar beboet.
- Voorstel om een actiemaand 'controle op affichering' op te zetten, waarbij alle partners extra aandacht besteden.

Promotie nieuwe affiche :

- De affiches bij Hubo, Brico en AVA worden gedrukt bij het Nederlandse bedrijf Pick up, die ook een 'bureau' hebben in Brussel. Pick up is de grootste die de affiches verdelen.

- Mits een akkoord (liefst op Vlaams niveau, aangezien de regels algemeen geldend zijn en de affiches over heel Vlaanderen verspreid worden) dat de affiches aangepast mogen worden, is dit met één mailtje gebeurd (pickup@smssolutions.biz, tav Julie, telefoon 02/2715240).
- Intussen is nagevraagd bij de Vlaamse overheid wat er precies op de affiche moet staan (er is toch wat tegenstrijdige info over EPC).
- Kobe spreekt af met Annemie wie dit opvolgt. (antwoord kabinet)
- Daarna is een mail/telefoon naar Pickup voldoende om de affiches aan te passen.
- Ook de online-affiche moet worden aangepast.

THEMA 2. Kostendelend samenwonen

Stand van zaken 2016

- We hebben de werkloosheidsuitkeringen en de uitkeringen voor personen met een handicap niet in de hand. Er zijn momenteel wel een aantal proefprocessen bezig waarbij het soms al aanvaard wordt dat de hogere categorie kan behouden blijven terwijl mensen eigenlijk in groep wonen.
- Hospitawonen kan in Gent. Er is zicht op de financiële en fiscale gevolgen van hospitawonen op huurder en verhuurder. Het bestaande project is overgegaan in de eerstelijnswerking in de Woonwinkels. Er zijn een aantal drempels die zouden moeten weggewerkt worden. Dit blijft een werkpunt. Op het VVSG wordt dit ook verder opgenomen.
- Het is een uitdaging om de leeflooncategorieën aan de hedendaagse samenlevings- en woonvormen aan te passen. De POD Maatschappelijke Integratie stuurt momenteel een onderzoek aan naar de leefloon-categorieën (uitgevoerd door HIVA). OCMW-Gent heeft actief geparticipeerd in dit onderzoek. Actuele stand: het HIVA zal op korte termijn aanbevelingen formuleren aan de POD MI.
- Dit punt is dus op gang gezet maar lang nog niet gefinaliseerd. We blijven dit op de voet volgen.
- Bij hospitawonen in Gent kan het leefloon als alleenstaande trouwens behouden blijven op voorwaarde dat er een huurcontract is op naam van de hospitahuurder, dat de kamer slotvast kan en dat de huurder hoofdzakelijk op zijn kamer leeft. Dit kunnen we op lokaal niveau beslissen.
- Natuurlijk is dit ook van belang bij andere uitkeringen zoals werkloosheid en uitkeringen voor personen met een handicap, maar dat is onze bevoegdheid niet.

Bespreking/vragen/verduidelijking/voorstellen

- Het project hospitawonen probeert een antwoord te formuleren. Intussen zijn er 45 'vergunningen voor hospitawonen. Er zijn ook tal van gezinnen die aan hospitawonen doen, zonder daarvoor een stedenbouwkundige vergunning te hebben. We noemen dit het 'grijs' circuit.

Men verwacht hier ook geen spectaculaire stijgingen : het gaat nog steeds over een vorm van samenwonen in iemands huis, wat niet zo evident is.

De voorwaarde is dat de verhuurder ook eigenaar moet zijn.

- De stad heeft is een brochure rond zorgwonen en één rond hospitawonen.
- Intussen wordt op Vlaams en federaal vlak gewerkt aan de regels om een aantal belemmeringen weg te nemen. (dit gaat o.a. over het herdefiniëren van de leeflooncategorieën.)
- Beleidsuggesties zijn overgemaakt aan 4 bevoegde ministers:
 - Hospitawonen decretaal verankeren en melding plichtig maken ipv vergunningsplichtig (cfr. Zorgwonen)
 - *Huurinkomsten van 1 hospitakamer voor een bepaald bedrag fiscaal vrijstellen
 - Eén hospitakamer en twee financieel onafhankelijke gezinnen!
 - Veralgemenen, bekendmaken, faciliteren en sensibiliseren van de eigenaar-bewoner voor hospitawonen
- Men kan elke dinsdag tussen 9u en 12u terecht in AC Zuid om info omtrent samenhuizen. (vzw samenhuizen)
- Voorstel : er wordt een werkgroep opgericht die de situatie in kaart brengt (via cases), bestaande mogelijkheden kenbaar maakt, en zoekt naar nieuwe mogelijkheden.

THEMA 3. Verbeterde toegang tot sociale huisvesting

2 voorstellen :

3.1 Centraal inschrijvingsregister

3.2 Ondersteuning actualisatie SHM

3.1 Centraal inschrijvingsstelsel

- Er is een budget vrijgemaakt om een IT programma ifv centrale inschrijving te schrijven (100.000€)
- Schepen contacteert nog de raden van bestuur (Voorstel : er wordt ook een brief verstuurd vanuit de organisaties van 'ieder stemt telt' aan raden van bestuur van sociale huisvestingsmaatschappijen.

3.2 Ondersteuning actualisatie SHM

- Net zoals bij de vorige actualisatie zijn er afspraken gemaakt tussen de SHM's en de stad Gent en het OCMW : elke SHM heeft een eigen kleur, de diensten hebben afspraken gemaakt ifv de ondersteuning, de timing is duidelijk.
- Dan is het zeer spijtig dat de actualisatie van WoninGent al gestart is.
- WoninGent heeft vroeger geactualiseerd, eerste fase, actualisatievraag, is al verlopen !?

- de afspraken omtrent timing tussen de 4 partners wordt beter afgestemd (actualisatie 2019)

THEMA 4. Leven en wonen in de sociale woningbouwcomplexen

- gezien de grootte van dit thema, de beperkte tijd en de moeilijke situatie die in een aantal hoogbouwblokken heerst, focussen we vooral op de individuele en collectieve ondersteuning van de huurders.

Stand van zaken 2016

- (verhoogde) inzet op bewonersondersteuning meest kwetsbare sociale huurders door samenwerking tussen SHM en bevoegde diensten en organisaties met focus op:
 - onderhoud woning
 - herstellingen
 - welzijn/welbevinden
 - en met als doelstelling:
 - vermijden uithuiszetting
 - vermijden leegstand
 - vermijden samenlevingsproblemen
- De lokale dienstencentra kunnen ook ondersteunen bij een verhuis. Het OCMW heeft bovendien een eigen verhuisploeg + klusjesdienst bij het OTC. Het betreft hier een opleidingsproject waarbij mensen kunnen doorstromen naar een reguliere tewerkstelling.
- Dit zijn allemaal alternatieven voor mensen die het niet zo breed hebben.
- OCMW Gent zorgt ervoor dat mensen met een beperkt inkomen ondersteuning krijgen bij een verhuis, bv door het verder bekendmaken van de mogelijkheden van de verhuisploeg bij de leerwerkplekken. (opgenomen als actie 5.1.2. in het GAP)

Bespreking/vragen/verduidelijking/voorstellen

- De situatie in een aantal hoogbouwcomplexen gaat van moeilijk naar explosief. Het is meestal een combinatie van weinig draagkrachtige huurders, een instroom van huurders met complexe individuele problematieken, vermaatschappelijking van de zorg, te weinig preventie, te weinig hulpverlening...
- Dit leidt tot scherpe reacties van de huurders tav de nieuwe huurders.
- In Gent zijn er heel wat diensten die individuele personen ondersteunen (in vergelijking met andere steden). Er wordt dikwijls pas ingegrepen bij overlast. We moeten veel meer preventief gaan werken. Is sociaal wonen wel afgestemd op

deze mensen, zijn deze mensen wel afgestemd op sociaal wonen?
Woonbegeleiding schiet in deze tekort.

- Er is nood aan samenwerking tussen de SHM, hulpverlening en het beleid om hierop een antwoord te kunnen bieden. Flexibiliteit en preventie ipv remediëren.
- Bv. het project aan Jan Yoens, waarbij een aantal huurders samenwonen in een SHM met begeleiding. Dit betreft het project Focus Wonen, waarbij mensen met een beperking kunnen rekenen op 24u/24u ondersteuning.
- Is er mogelijkheid om beschut wonen voor psychiatrische patiënten te realiseren? Er bestaan reeds dergelijke projecten, ook in sociale huisvesting, maar vaak beperkt in aantal.
- Project burens voor burens.
- Voorstel om een werkgroep samen te stellen die hieraan wil meewerken (SHM, (psychiatrische) hulpverlening, buurtwerk, straathoekwerk, SLO, Dienst Wonen
- Wordt er voldoende preventief gewerkt? Waarom niet rechtstreeks bij nieuwe projecten ondersteunen. Suggestie om bij nieuwe woningbouw rekening te houden met een specifieke doelgroep.

THEMA 5. Leegstand in sociale woningen

2 voorstellen :

5.1 Aanpakken leegstand

5.2 Project Leegstand

5.1 Aanpakken leegstand

Stand van zaken 2016

- De Volkshaard heeft 9 woningen extra ter beschikking gesteld als doorgangswoning voor erkende vluchtelingen/subsidiar beschermden die de materiële opvang in Gent moeten verlaten en geen woonoplossing hebben. O.a. was de instroom van asielzoekers een extra reden om in een breder project rond leegstand te stappen. Er is ook een advocatenkantoor dat een budget wil vrijstellen om herstellingen te doen, de herstellingen zullen door de leerwerkplekken van het OCMW worden uitgevoerd. We zien hier een vorm van solidariteit ontstaan.
- Leegstand is onaanvaardbaar, maar soms onvermijdelijk (bij renovatie).
- Normaal 300 woningen meer verhuurbaar wegens bijkomend budget, vrijgemaakt met stadsmiddelen (5 mio euro). Dit heeft ook negatieve neveneffecten : de tijdelijke leegstand stijgt door het leegmaken voor renovatie.
- Het gaat wel over een ander 'soorten' leegstand : Complexen die grondig moeten gerenoveerd worden (Tichelrei, Rabot, Winston Churchill-plein, moeten eerst worden ontruimd.

- Zelfs met de extra middelen blijft het een titanenwerk om alle woningen te renoveren. Alternatieven zullen dus noodzakelijk zijn. (zie niet behandeld thema 7)

5.2 Project Leegstand

- Project CAW: woningen van SHM die leegstaan maar nog kunnen in orde gebracht worden met de normen van de Vlaamse Wooncode, worden woonklaar gemaakt (beperkt budget per woning). De woningen worden toegewezen aan gezinnen via doorverwijzing. De doorverwijzers staan in voor de begeleiding.
- Er zijn momenteel 32 'units' beschikbaar, minder dan gehoopt.
- Het project werkt : (De sloep) omdat tegelijk op andere levensdomeinen kan gewerkt worden.
- Dit is een duidelijke vraag om geen project te blijven, maar een langlopend engagement.
- Voorstel om nieuwe renovaties toe te voegen. Maatschappijen screenen de woningen. Maar moet betaalbaar zijn. (moet lang genoeg ter beschikking zijn, renovatiekost mag niet te groot zijn).

THEMA 6. Collectieve wijkrenovatie

Momenteel lopen er 2 projecten met 2 verschillende uitgangspunten.

6.1 Wijk in de steigers (Rabot-Blaisantvest)

6.2 Dampoort knapt Op (Dampoort)

6.1 Wijk in de steigers

- Mikt op eigenaar-bewoners en eigenaar-verhuurders, waarbij de woningen met de premies in de wijk Rabot-Blaisantvest verbeterd worden op gebied van basiskwaliteit en veiligheid. (idee om de bestaande woningen in het Rabot op te knappen.)
- Kent moeilijke start, raakt nog niet voldoende bekend.
- STERKTE: We doen dit in oude wijk die komt naast nieuwe wijk. Subsidiesysteem voor eigenaar en eigenaar-verhuurder met ondersteuning op maat.
- Teleurstellend dat het aantal aanvragen zeer traag binnen komt. Redenen ? taal ? premies te laag?
- Constatatie : veel echt slechte woningen, waarbij de premies niet voldoende zijn om die aan te pakken.

6.2 Dampoort knapt op

- Mikt op Noodkopers/noodeigenaars. De 10 deelnemende eigenaars hebben het ganse traject doorlopen, dankzij de goede begeleiding (vanuit SIVI en Domus Mundi.)

- Mogelijkheden voor uitbreiding van het project: (zoeken naar uitbreiding met andere premies)
- Er wordt budget vrijgemaakt om 11 extra woningen toe te voegen aan het project.
- We zien sneeuwbaaleffect, andere mensen starten ook met woningaanpassingen
- Vlaanderen heeft interesse in project

De voorlopige conclusie is dat beide projecten een eigen doelstelling hebben, hun eigen dynamiek en verloop. De beide 'modellen' zijn aanvullend. Een complementaire werking, zowel gericht aan eigenaar-bewoners als naar eigenaar-verhuurders is noodzakelijk in Gent om structurele antwoorden te bieden op de huisvestingsproblematiek.

THEMA 7. Werken aan betaalbaar wonen: huurprijsregulering en alternatieve woonvormen

- Dit thema is niet aan bod gekomen, wegens tijdsgebrek. (vooraf afgesproken)
- In het voorjaar wordt een opvolgmoment in het voorjaar gepland, waarbij dit thema wordt meegenomen.

Afspraken/opvolging/to do's

- de resultaten van de praktijktests bekendmaken.
- Vraag/voorstel van het middenveld om vrijwilligers aan te bieden om praktijktesten uit te voeren. (hoe, bij wie, wat)
- kan men gebruik maken van het alom gekende telnummer van Gentinfo dat kan doorschakelen naar meldpunt discriminatie=> wordt onderzocht wat mogelijkheden zijn
- Intersectoraal woonzoekteam :vraag van de Sloep om samen te werken. Géraldine neemt mee naar stuurgroep.
- Zijn cijfers gekend over het aantal meldingen bij Unia ? (dienst wonen zoekt de cijfers op)
- Vraag naar meer duidelijkheid over werking van Unia bij middenveld (ID Kobe: actie GAP middenveld samenbrengen met Unia). => Unia samenbrengen met middenveld in Gent
- SLO contacteert Unia om samen te brengen met partners om breder bekend te maken
- Voorstel van Joris om duidelijkheid te scheppen wat de situaties zijn waarop huurwaarborg niet verstrekt wordt. => OCMW wil het algemene afwegingskader (geen bespreking van individuele gevallen) toe lichten aan geïnteresseerden, op deze manier kan duiding gegeven worden.
- In 2017 wordt een infodag georganiseerd voor eigenaar-verhuurders
- Voorstel om een actiemaand 'controle op affichering' op te zetten, waarbij alle partners extra aandacht besteden.

- Mits een akkoord (liefst op Vlaams niveau, aangezien de regels algemeen geldend zijn en de affiches over heel Vlaanderen verspreid worden) dat de affiches aangepast mogen worden, is dit met één mailtje gebeurd (pickup@smssolutions.biz, tav Julie, telefoon 02/2715240).
- Intussen is nagevraagd bij de Vlaamse overheid wat er precies op de affiche moet staan (er is toch wat tegenstrijdige info over EPC).
- Kobe spreekt af met Annemie wie dit opvolgt. (antwoord kabinet)
- ihkv kosten delend samenwonen wordt er een werkgroep opgericht die de situatie in kaart brengt (via cases), bestaande mogelijkheden kenbaar maakt, en zoekt naar nieuwe mogelijkheden
- Voorstel ivm centraal inschrijvingsstelsel: er wordt ook een brief verstuurd vanuit de organisaties van 'ieder stemt telt' aan raden van bestuur van sociale huisvestingsmaatschappijen.
- Actualisatie : de afspraken omtrent timing tussen de 4 partners wordt beter afgestemd (actualisatie 2019)
- Voorstel om een werkgroep samen te stellen die hieraan (waaraan?) wil meewerken (SHM, (psychiatrische) hulpverlening, buurtwerk, straathoekwerk, SLO, Dienst Wonen
- Intersectoraal woonzoekteam, vraag van de Sloep om samen te werken =Géraldine neemt mee naar stuurgroep