



Taskforce Wonen en Opvang

Thematische vergadering: Sociale huisvesting

13 oktober 2021 Verslag

Entiteit

Departement Stedelijke ontwikkeling (Dienst Wonen) en Departement Welzijn en Samenleving (POOW-cel)

Contactpersoon

Patricia Vanderbauwhede – Dienst Wonen
Steven Vanden Broucke – Precair verblijf, Opvang en Overgang naar Wonen (POOW-cel)
Taskforce.wonenenopvang@Stad.Gent

Voorzitters

Tine Heyse	Schepen van Milieu, Klimaat, Wonen en Internationale Solidariteit
Rudy Coddens	Schepen van Sociaal beleid, Armoedebestrijding, Gezondheid, Zorg, Seniorenbeleid en Financiën

Moderator

Patricia Vanderbauwhede

Verslaggever

Steven Vanden Broucke

Aanwezigen:

Zie bijlage: deelnemerslijst

Agenda

1. **11u30-11u35** verwelcoming door moderator Patricia Vanderbauwhede
2. **11u35-11u45** verwelcoming door schepen Heyse en schepen Coddens + moment ter nagedachtenis van Rudi Van Landeghem
3. **11u45-13u00** toelichting werking sociale huisvestingsmaatschappij WoninGent door Marc Heughebaert en Karin Wouters + vraag & antwoord
4. **13u00-13u45** lunch in het Oostenrijks Salon
5. **13u45-14u10** toelichting werking sociale huisvestingsmaatschappij De Gentse Haard door Tine Van Hooland + vraag & antwoord
6. **14u10-14u40** toelichting werking Sociaal Verhuurkantoor Gent door Koen Van der Jeugt + vraag & antwoord
7. **14u40-15u10** stand van zaken traject Woonmaatschappij door Gerd De Keyser, Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen + vraag & antwoord
8. **15u10-15u20** conclusie door schepen Heyse
9. **15u20-15u30** varia

Dit verslag dient gelezen te worden met de presentaties van de sprekers.

1. Verwelkoming

Patricia verwelkomt de aanwezigen en overloopt de agenda.

2. Verwelkoming door schepen Heyse en schepen Coddens

Omwille van het onverwachte overlijden van Rudi Van Landeghem wordt een minuut stilte gehouden ter nagedachtenis. Zijn vriend Kader geeft ons nog een gevat beeld van wie Rudi was. We zullen Rudi altijd blijven meedragen in ons werk als een gedreven burger met een niet aflatbare inzet voor diegenen in moeilijkheden. Samenwerken was daarbij zijn handelsmerk. Bedankt Rudi voor wie je was.

Schepen Heyse leidt de vergadering in. Met deze vergadering willen we het middenveld informeren omtrent de werking van sociale huisvesting in Gent. In het licht van de voortdurende wooncrisis is sociaal wonen de enige oplossing voor de 20% laagste inkomens van de Gentse bevolking. We kunnen het belang van sociale huisvesting voor wonen in onze stad niet onderschatten. Sociaal wonen is een Vlaamse bevoegdheid. In Gent willen we daarop aanvullend werken en vinden we dit erg belangrijk. We geven er daarom ook financieel een stevige duw aan.

We hebben het vandaag enerzijds over een stand van zaken van sociale huisvesting in Gent. Tegelijk zullen we het hebben over de eenmaking van de woonmaatschappij vanaf 2023.

3. Toelichting werking sociale huisvestingsmaatschappij WoninGent door Marc Heughebaert en Karin Wouters + vraag en antwoord

Vraag vanuit KRAS: Als wij vragen/klachten doorkrijgen van sociale huurders omtrent de huisvestingsmaatschappij, zien wij dat het vaak gaat om communicatieproblemen. De presentatie zoals hier gegeven maakt veel duidelijk, maar naar huurders toe zelf kan er misschien meer verstaanbare/duidelijke communicatie gevoerd worden. Kunnen we daar geen winst boeken?

Antwoord vanuit WoninGent: Communicatie naar huurders is moeilijk omwille van de diverse profielen van huurders. Zaken komen verschillend binnen bij mensen. Daarbij staan wij zelf ook soms voor gesloten deuren waardoor communicatie wordt bemoeilijkt. Binnen onze budgetten zijn wij beperkt in onze aanpak daarin.

Daarnaast geven we mee dat wij nu een (vernieuwde) klachtendienst hebben. Gebruik die. We verspreiden daaromtrent kaartjes met info. Help gerust de mensen om tot de klachtendienst te geraken. Het is een nieuw systeem en werkt dus beter dan vroeger.

We zijn altijd bereid om samen te zitten over dergelijke problemen. Maar help dus vooral toeleiden naar onze klachtendienst.

Vraag vanuit Straathoekwerk: Bereikbaarheid van mensen op terrein is erg belangrijk. Veel mensen hebben omwille van taalproblemen moeilijk toegang tot klachtendienst. Jullie mensen zouden misschien meer bereikbaar kunnen zijn op het terrein.

Antwoord 1 vanuit WoninGent: Dat is onmogelijk. Wij hebben 10 mensen voor 9000 woningen. We zullen moeten samenwerken met jullie (cf. sociaal middenveld). Je kan niet wachten tot er iemand

langskomt. Ook in de toekomst zal dat niet kunnen. Wij vragen jullie om hierin mee te zoeken naar oplossingen.

Woningent moet van 100 herhuisvestingen naar 300 per jaar. Dat is een enorme belasting. Wij hebben gewoon geen geld noch subsidies daarvoor. We moeten dus echt naar samenwerking hierin.

Antwoord 2 vanuit Schepen Heyse: Als overheid moeten we goed beseffen wat een SHM kan, en waarvoor ze gefinancierd zijn. Dat is een Vlaams kader. Dat is een Vlaamse keuze. Wij moeten daar als lokale overheid mee omgaan. Als we samen zeggen Housing First, is het eerste de huisvesting. En dat kunnen wij verwachten van de SHM. Al de rest behoort niet tot hun taken en verantwoordelijkheid. De problemen zijn daarmee niet opgelost, maar we moeten kijken wat we aan wie vragen en in die zin ook bekijken wie dit dan wel kan/moet opnemen.

Vraag vanuit SoGent: Jullie patrimonium is verouderd doorheen de tijd + er is een onderhoudsaspect. Is er ook een nieuwe onderhoudsstrategie? Werken jullie daarbij met een formule als *design and build*, of *design build and maintain*. Kan dit een formule zijn voor jullie?

Antwoord vanuit WoninGent: We zijn inderdaad bezig met een onderhoudsstrategie. We hebben een investeringsmeerjarenplanning en ook een onderhoudsmeerjarenplanning. Die tweede staat binnenkort op de agenda. Als antwoord op je tweede vraag: Er zijn al diverse experimenten geweest, we willen vermijden dat we met teveel systemen werken. Op de schaal waarop wij werken, moeten we naar een generiek werkmodel. Dus we kunnen daarover denken, maar ik kan mij er niet meteen over uitspreken. Ik vermoed wel dat er een aantal kanttekeningen zullen zijn.

Vraag vanuit OCMW Gent: Als OCMW werken wij samen rond Housing First, maar ook andere zaken worden opgevolgd. Die samenwerking verloopt heel goed. WoninGent heeft een zeer menselijk gelaat in situaties van huurachterstal en procedure uithuiszetting. Bij toewijs van een nieuwe woning wordt soms beroep gedaan op zekerheidsstelling vanuit OCMW. Dit moet echter vaak heel snel gaan voor de SHM, en dat is lastig voor de maatschappelijk werkers omdat daar een financieel onderzoek voor moet gebeuren. We nodigen jullie uit tot samenwerking om tot systeem te komen die voor ons beider partijen werkt en haalbaar is in de praktijk, vooral wat betreft die timing.

Antwoord vanuit WoninGent: zeker, graag. We zullen dit samen bekijken.

Vraag vanuit vrijwilliger: Ik zit met een bezorgdheid: er zijn 150 woningen die leegstaan. Rudi Van Landeghem toonde aan dat die huizen met een kleine investering toch gebruikt kunnen worden. Kan de technische dienst niet worden uitgebreid om dat breder te doen?

Antwoord vanuit schepen Heyse: Rond de frictieleegstand is er werk en we zullen dat opnemen. Bij andere leegstand (vb in functie van renovatie) wordt al gekeken hoe we hierop kunnen anticiperen. Het gaat dan vaak om werkingen die de Stad financiert. Het gaat vaak om tijdelijk wonen en dat is een ander perspectief. We moeten onze investeringen hierin goed afwegen tegenover de baten en de kosten (namelijk minder inzet op structurele oplossingen). De technische dienst moet vooral werken in functie van renovatie tot volledige kwalitatieve woningen. De structurele inzet hierin is belangrijk.

Er zijn momenteel 50 woningen in het Project Leegstand in plaats van vroeger 25. We vinden dat dus wel belangrijk. Maar dat is geen verantwoordelijkheid van de SHM. En de Stad heeft ook maar beperkte middelen hiervoor, willen we niet vervallen in volledige tijdelijkheid van wonen.

4. Lunch in het Oostenrijks Salon

5. Toelichting werking sociale huisvestingsmaatschappij De Gentse Haard door Tine Van Hooland + vraag en antwoord

Vraag vanuit de Huurdersbond: zijn de andere SHMs ook uitgenodigd? Vb Volkshaard. Waarom De Gentse Haard?

Antwoord vanuit de Dienst Wonen: Er zijn inderdaad 7 sociale verhuurders in Gent. Wij opteerden om er 2 aan het woord te laten en het SVK. Wij wilden vooral de context tonen waarin de SHM's moeten werken. Die context is Vlaams plus de Gentse context van armoede. Het gaat hier niet zozeer om de SHM's afzonderlijk. Er zit niet meteen een inhoudelijke keuze in diegenen die hier nu spreken.

Alle SHM's zijn ook uitgenodigd en zijn ook aanwezig als deelnemer van deze vergadering

Vraag vanuit de stedelijke adviesraad voor personen met een handicap: Wonen is ook voor personen met een handicap een belangrijk gegeven. Wordt er ook rekening gehouden met hun behoeften rond mobiliteit, bereikbaarheid enzo?

Antwoord 1 vanuit WoninGent: We zetten hier inderdaad op in. Maar het is moeilijk om kandidaat huurders te vinden bij het opleveren van woningen die integraal toegankelijk zijn. Een doelgroepenbeleid is voor ons erg moeilijk. Het gaat daarbij vaak niet over de aantallen waarover men denkt dat het gaat.

Antwoord 2 vanuit De Gentse haard: Wij voorzien dat ook (vb in Hogeweg). Wij voorzien 10% voor doelgroepen, maar dat is erg moeilijk.

Tussenkomenst vanuit de Dienst Sociale Woonbegeleiding: Wij krijgen inderdaad altijd die vragen door als er zo'n woningen worden opgeleverd.

Antwoord 3 vanuit Schepen Heyse: Voor doelgroepen in het nieuwe toewijzingsreglement zullen we goed moeten onderbouwen voor welke doelgroepen we wat willen aanbieden. De noden moeten hiervoor in beeld komen. Mensen met een beperking horen daar ook bij. Als er signalen zijn voor wonen voor die groep, gelieve die ook te melden aan de taskforce, zodat dit in de analyse kan worden opgenomen.

Aanvulling vanuit WoninGent: Als het gaat om inschattingen maken van de noden voor doelgroepen: In deze stad is er een groot probleem van kinderarmoede. Onze wachlijsten tonen dat niet, want we hebben geen woningen voor grote gezinnen. Wij doen een inhaalbeweging om die woningen te voorzien. Wij hebben 200 gezinnen die vast zitten in te kleine appartementen. Het is dringend nood om dat goed in kaart te brengen, zodat we weten voor wie we moeten bouwen en hoe we moeten bouwen. Voor de kinderen is sociaal wonen erg belangrijk. De ouders kunnen er niet altijd meer sociaal opklimmen. Maar stabiliteit voor de kinderen is erg belangrijk.

6. Werking Sociaal Verhuurkantoor door Koen Van der Jeugt + vraag en antwoord

Vraag vanuit deelnemer (naam niet gekend): Zal het systeem van huurprijsberekening SVK in een tweede fase verdwijnen?

Antwoord vanuit SVK: Voorlopig geeft Vlaanderen aan dat die twee systemen naast elkaar blijven bestaan.

Vraag vanuit de stedelijke adviesraad voor personen met een handicap: Is het systeem van cohousing mogelijk bij SVK voor volwassenen met een beperking? Waar kunnen mensen hiervoor terecht? Mensen die het hebben zijn daar zeer tevreden over.

Antwoord vanuit SVK: SVK is er geen voorstander van omdat wij met een erg preciaire doelgroep werken. Wij hebben een screening gedaan. Geen enkele huurder kan wonen zonder woonbegeleiding. Ik spreek enkel voor SVK.

Vraag vanuit deelnemer (naam niet gekend): Voor begeleid zelfstandig wonen, is daar ruimte voor binnen SVK?

Antwoord 1 vanuit SVK: Enkel in De Baai kan dit momenteel.

Antwoord 2 vanuit WoninGent: Bij sociaal wonen zijn er toewijzingsregels dus we kunnen geen gemeenschappen zelf gaan samenstellen. In sociaal wonen loop je snel vast in de toewijzingsregels. Je kan dus mensen ook niet betrekken in het uitwerken van hun woning en buurt... je weet niet wie er zal komen wonen.

Antwoord 3 vanuit de Dienst Wonen: In Vlaanderen is er 1 project in het Antwerpse (Turnhout), bij SHM De Ark waar men dat wel doet. Dat is een experiment dat voortvloeit uit een Vlaamse projectoproep.

Antwoord 4 aanvulling op antwoord 3 vanuit VMSW: In 2017 is er een oproep geweest voor experimenten rond samenwonen en erfpacht. Er zijn SVK's die een vorm van co-housing hebben (de Ark is naast dat experiment). Men stond toen regelluwte toe en men kon dus de toewijzingsregels aan de kant schuiven. Het zou interessant zijn mocht Vlaanderen daaruit leren en die regels hiervoor wat aanpassen.

Vraag vanuit Huurdersbond: SVK werkt met wachtlijsten. Na 4 jaar krijgt men een huurpremie. Blijkt dat veel mensen die premie niet aanvragen. Wat kan SVK hieraan doen om mensen hierbij te helpen? Jullie zijn onderdeel van het OCMW.

Antwoord vanuit schepen Heyse: De premie is niet toegankelijk voor mensen die in SVK wonen. Daarnaast nemen wij de toegankelijkheid tot die premie wel op als actie in ons beleidsplan. Dit is niet eenvoudig want daar hangen veel criteria aan vast (vb kwaliteitsvereisten).

7. Stand van zaken traject Woonmaatschappij door Gerd De Keyser vraag en antwoord

Vraag vanuit de Dienst Wonen: Er is een ondersteuning voor de vorming van de woonmaatschappij. Is dat ook bruikbaar voor lokale besturen?

Antwoord vanuit VMSW: De externe ondersteuning is vooral bedoeld voor de SHMs.

Vraag vanuit de Dienst Wonen: Ik heb schrik voor het financieel evenwicht van de Gentse woonmaatschappij. Als ze hun patrimonium buiten Gent kwijt zijn, en in Gent zijn er vooral kansarme huurders, leidt dit dan niet tot een overmatig verlies op inkomsten?

Antwoord 1 vanuit VMSW: Dat klopt, buiten Gent is er meer reserve. Ik kan hier echter verder niet op antwoorden. We kunnen nu nog niet financieel gaan plannen.

Antwoord 2 vanuit schepen Heyse: Op basis van de presentaties die we hier zagen van de 2 SHMs is het duidelijk dat de huidige sociale huurders in Gent zeer beperkte middelen hebben en dat de situatie bij de kandidaat huurders nog schrijnender is. Gent zal 1 regio worden vanaf 2023. Je zou al heel veel randgemeenten moeten meehebben om het onevenwicht in het profiel van huurders te kunnen compenseren. Maar het is wel de vraag van miljoenen. Wat zal er gebeuren bij de vorming. Over hoeveel geld gaat de overdracht van patrimonium. Hierover is er momenteel nog geen duidelijkheid vanuit Vlaanderen.

Antwoord 3 vanuit WoninGent: Het gaat ook over type woningen (stad vs platteland), ook de kwaliteit, de ouderdom, enzovoort. Da's een aanvulling.

Vraag vanuit OCMW Gent: De financiële situatie wordt toch enorm bezwaard bij overdracht van patrimonium aan venale waarde?

Antwoord 1 vanuit VMSW: wij kunnen daar momenteel jammer genoeg geen antwoord op bieden.

Antwoord 2 vanuit WoninGent: Je moet dan een lening aangaan, waarvoor je geen huurinkomsten hebt, want die moeten de eerste lening (bouw) dekken... Er zal dus iets moeten komen.

Vraag vanuit het solidariteitsfonds: Waarom doet Vlaanderen dit? Wat zijn de voordelen voor huurders, wachtlijsten,...

Antwoord vanuit VMSW: Het voordeel is dat er 1 loket komt voor inschrijving. Men gaat ervan uit dat de schaalvergroting economische voordelen biedt voor de SHM's. Dit zou zich moeten afstralen op de huurders.

De Vlaamse regering wil ook dat de SHM de werking van SVK kan overnemen en dat men dus ook dat begeleidingsmodel een stuk kan overnemen. Maar we kunnen ons hier vragen bij stellen of dat zo zal werken.

8. Conclusie door schepen Heyse

Bedankt iedereen om hier aanwezig te zijn. We hopen dat de situatie van de sociale huisvesting voor iedereen wat duidelijker is nu. De taakafbakening is scherp gezet en dat is belangrijk. Zodoende weten we goed wat een sociale huisvestingsmaatschappij kan doen en wat niet. Bijkomend hebben we nu ook zicht op wat er nog nodig is, en waar bepaalde werkpunten liggen. Over de vorming van de woonmaatschappij is het laatste woord nog niet gezegd. We gaan daar de komende maanden en jaren verder mee aan de slag.

9. Varia

Wijziging! Deze vergadering wordt uitgesteld omwille van nieuwe regels mbt corona. We bekijken of deze toch live kan doorgaan op een later moment. Indien niet zal de meeting online georganiseerd worden begin 2022. ~~Op 24 november tussen 11u en 14u organiseert de Taskforce Wonen en Opvang een thematische vergadering rond Housing First in Gent. Dit gaat door in het Stadhuis, Botermarkt 1 9000 Gent.~~

~~We nodigen daarbij 2 Finse experts uit die ons vertellen hoe Finland erin is geslaagd om Housing First op grotere schaal te realiseren. Er is tevens ruimte voor dialoog waarbij we onderzoeken op welke manier Gent hiervan kan leren. We bespreken hierbij zowel het luik wonen als het luik begeleiding. Al jouw vragen hieromtrent kunnen worden ingebracht.~~

~~Inschrijven voor deze vergadering kan via mail naar Taskforce.wonenenopvang@stad.gent~~