



Taskforce Wonen en Opvang

23 juni 2021

23 juni 2021

Programma

- > **Verwelkoming**
- > **Aanpak TFWO**
- > **Impact van corona op het wonen**
- > **Dienstverlening aan private verhuurders**
- > **Sociale huur**
- > **Varia**

TASKFORCE
WONEN
EN
OPVANG

Technische afspraken

Check even of je **micro** zeker uitgeschakeld staat

Indien je **verbinding** niet ideaal is, zet dan ook je camera uit

In de menubalk bovenaan zie je een **tekstballonnetje** staan, dat is de chatfunctie

Deze vergadering wordt om **privacy**-redenen niet opgenomen, en kan dus niet herbekeken worden

AANPAK V&A na elke presentatie

1. Vragen stellen in de chat
2. Moderator overloopt vragen met spreker/schepenen
3. Niet beantwoorde vragen worden meegenomen en achteraf beantwoord

gent:

Toekomstige werking TFWO

Evaluatie vorige legislatuur Taskforce Wonen

- > Sterke analyse van signalen en problemen inzake wonen en opvang
- > Sterke structurele beleidsaanbevelingen
- > Focus op snelle oplossingen = tijdelijk en kleinschalig
- > Samenstelling middenveld: meer welzijnsactoren dan woonactoren

Opzet TFWO nieuwe legislatuur

- > Beleidsaanbevelingen opgenomen in beleidsnota's = regulier beleid
- > Focus op structurele oplossingen = lange termijn en grootschalig
- > Blijvende nood aan signalering, maar focus op oplossingsgerichte aanpak
- > Brede samenstelling deelnemers bij dialoog en signalering; meer gerichte samenstelling bij uitwerking van oplossingen

Opzet TFWO nieuwe legislatuur

Open vergadering = jaarlijks dialoog tussen beleid en middenveld mbt wonen en opvang
→ 23 juni 2021 (voormiddag)

Thematische vergaderingen = ad hoc op vraag van Stad of middenveld

Woondialoog = dialoog tussen burgers in preciaire (woon-)omstandigheden en beleid
→ georganiseerd vanuit middenveld
→ uitnodiging volgt

Opzet TFWO nieuwe legislatuur

Co-creatie trajecten = specifieke tijdelijke samenwerkingstrajecten tussen Stad en middenveld

→ ROOF

→ Opvang & Oriëntatie

→ Projectoproep

→ ... screening beleidsnota's

Nieuwsbrief = informeren over lopende acties vanuit beleid en middenveld

Vragen, ideeën? → taskforcewonenenopvang@stad.gent

Vervolg werkgroepen

Werkgroep Afstemming

Afstemming tussen de diverse tijdelijke woon- en opvanginitiatieven wordt verder opgenomen binnen de reguliere werking van de stedelijke diensten en bepaalde aspecten zullen aan bod komen in de ROOF werkgroep.

Klankbordgroep Opvang en Oriëntatie (O&O)

Doelstelling O&O: Informeren, feedback krijgen op de uitwerking, samenwerkingsverbanden identificeren of initiëren

Timing: opstart O&O najaar 2021

Trekkerschap en deelnemers: W&S trekker, iedereen kan aansluiten

Resultaat Project: Duurzame toekomstoriëntatie voor dak- en thuisloze mensen zonder wettig verblijf

Werkgroep ROOF

Doelstelling ROOF werkgroep: Realiseren van een lange termijn visie en actieplan voor het wegwerken van chronische dakloosheid in Gent vanuit een huisvestingsgerichte benadering

Timing: Oplevering draft tegen eind 2021

Trekkerschap en deelnemers: W&S trekker in nauwe samenwerking met Dienst Wonen, deelnemers zijn partners uit middenveld wonen en welzijn, stadsdiensten en beleid

Resultaat: Realistisch en breed gedragen actieplan dat ertoe leidt dat chronische dakloosheid op langere termijn kan worden weggewerkt in Gent.

Werkgroep Case-Management

2 vragen achterliggend:

1) een aanpak voor de types cases die tussen de mazen van het net glippen

→ erg diverse onderliggende structurele vragen (cf. Poolse dakloze versus problematiek van huursubsidies)

→ signaleren hiervan blijft belangrijk maar niet via een werkgroep

→ signaleren via diverse platformen, waaronder ook dialoogvergaderingen TFWO en via ons adres

Taskforce.WonenEnOpvang@stad.gent

Werkgroep Case-Management

2 vragen achterliggend:

2) een helder kader voor het aanbrenge van concrete cases bij de bestaande diensten en dienstverlening in de stad. Deze vraag situeert zich eerder op niveau van vrijwilligers die met concrete personen en problemen vaak niet (meteen) bij de juiste diensten terecht komen

→ vraag is breder dan problematiek wonen en opvang

→ vraag wordt verder opgenomen vanuit Lokaal Sociaal Beleid

→ men onderzoekt een oplossing hiervoor, eventueel in de vorm van een verbindingspersoon tussen vrijwilligers en diensten

Projectoproep huisvesting voor kwetsbare doelgroepen

Doelstelling:

bijkomend betaalbaar woonaanbod realiseren voor kwetsbare doelgroepen op de huisvestingsmarkt.

De opzet van de oproep wordt samen met middenveldpartners vorm gegeven

Timing:

- 1^e oproep is afgerond : 2 projecten opgestart
- 2^e oproep wordt gelanceerd op 1/12/2021.
- Vandaag wordt het reglement geoptimaliseerd op basis van reacties bevraging.

Trekkerschap: Dienst Wonen

Resultaat:

bijkomend betaalbaar woonaanbod voor kwetsbare doelgroepen op de Gentse huisvestingsmarkt.

gent:

Impact van corona op het wonen

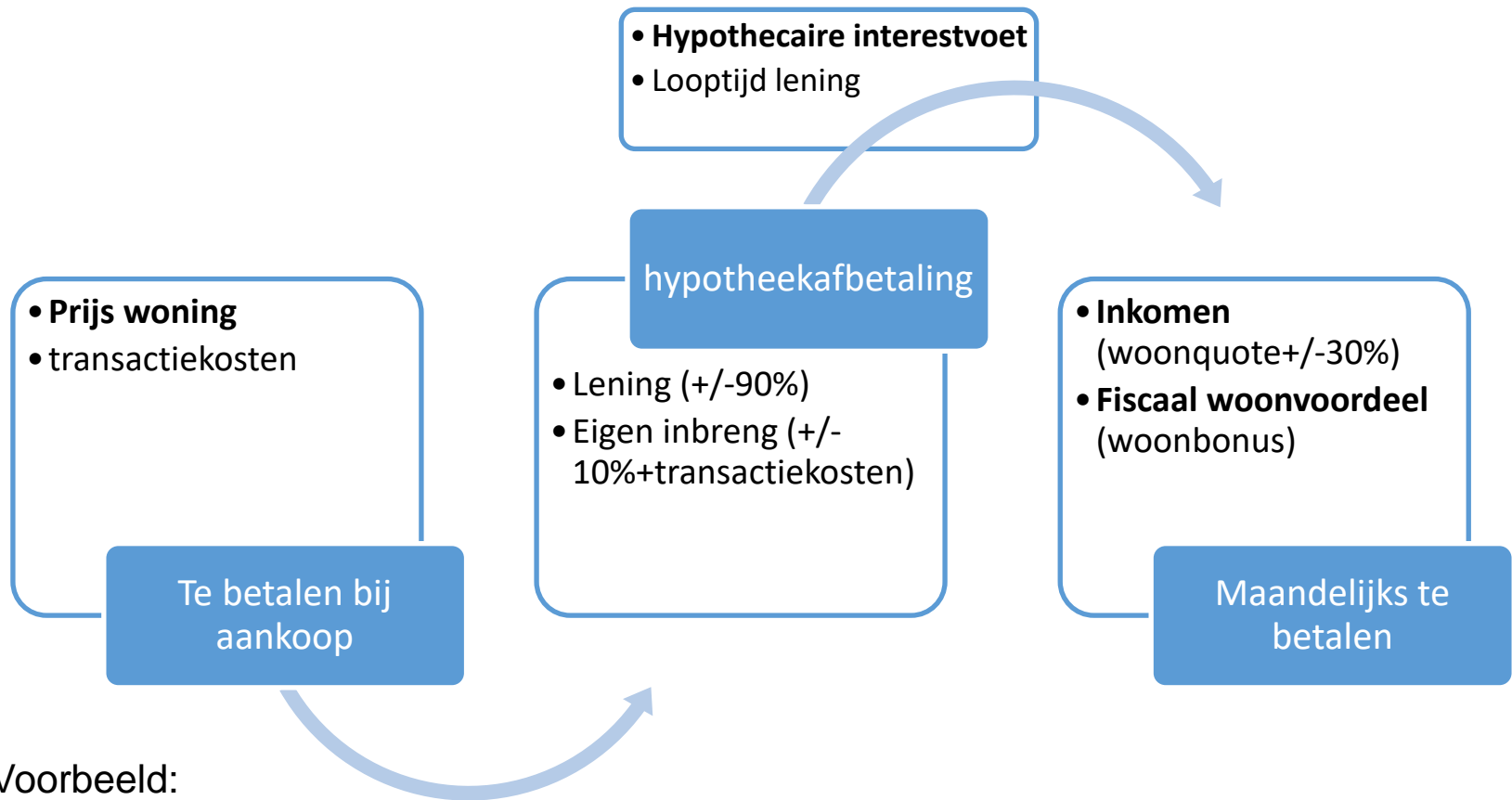
De woningprijsevolutie : regionale verschillen, corona, uitdoven woonbonus

Steunpunt Wonen, 29/04/2021

Frank Vastmans

- De verklaring van de woningprijzen
 - Concept ontleningscapaciteit (inkomen, interestvoeten, fiscale woonvoordelen)
 - Empirische resultaten
 - Rol van fiscale woonvoordelen
- 2020
 - Mediaan woningprijs in Vlaanderen van 262.500 in 2019 naar 275.000 in 2020 (+4,8%)
 - Dalende interestvoeten
 - Inkomensevolutie & Corona
 - Uitdoven woonbonus

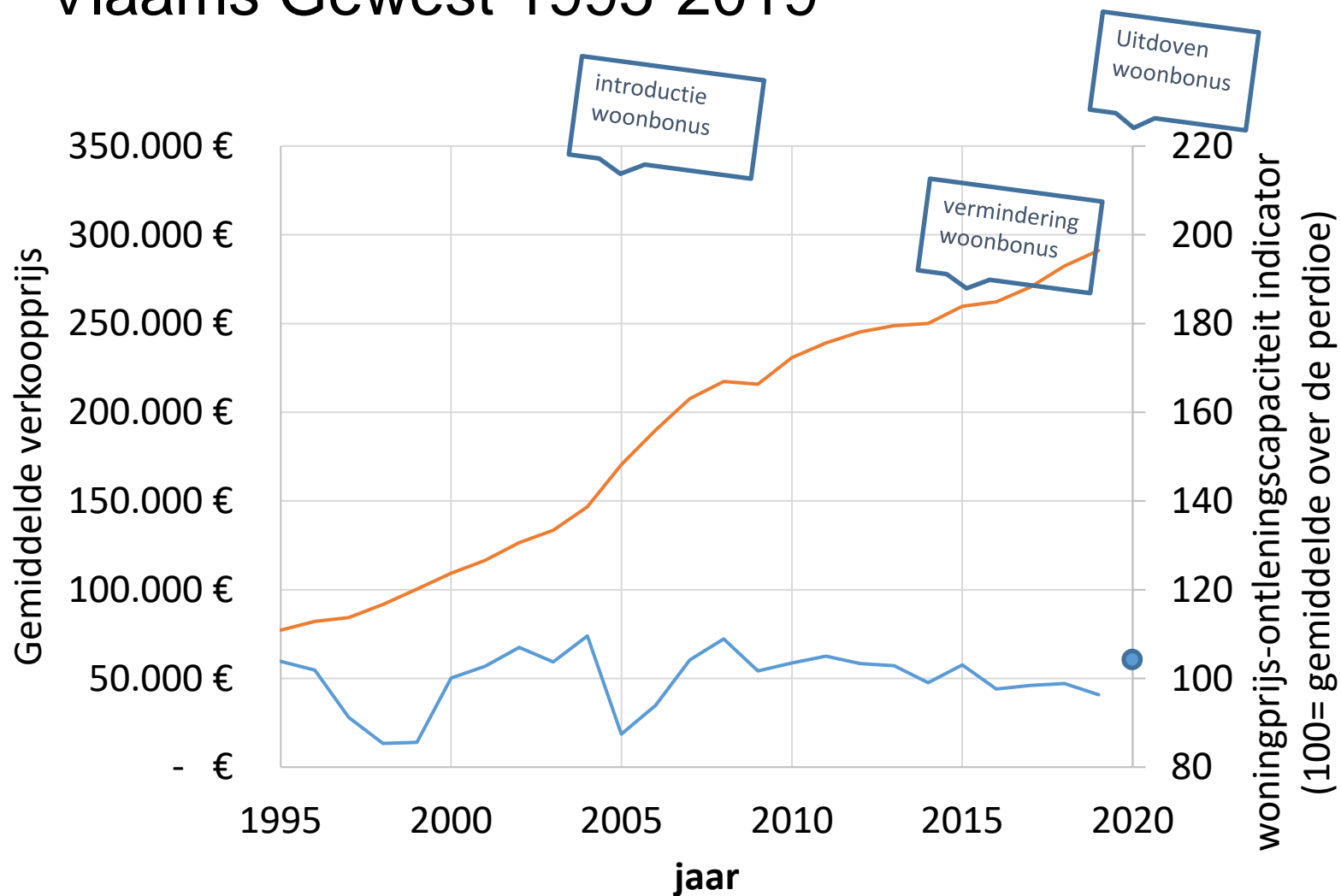
Illustratie ontleningscapaciteit (van startend koppel)



Voorbeeld:

Mediaan woningprijs (Vlaanderen 2020) :	275,000 euro
Lening (90%) :	250,000 euro
Maandelijks afbetaling (looptijd 25 jaar, i=1,4%):	985 euro

Woningprijs ontleningscapaciteit Vlaams Gewest 1995-2019



- gemiddelde woningprijs (links)
- woningprijs-ontleningscapaciteit ratio (rechts)
- Schatting 2020 woningprijs-ontleningscapaciteit ratio

EMPIRISCHE EVIDENTIE: ontleningscapaciteit

- **Ontleningscapaciteit verklaart woningprijs:** getest voor 8 landen waaronder België, Damen e.a.(2016)
- Illustreert het belang van de **interestvoet**
- Gebruik woningprijs/ontleningscapaciteit ipv price to income & price to rent ratio's
- **Lange termijn relatie** (korte termijn & andere elementen: => andere econometrische modellen, maar opletten voor interpretatie van coëfficiënten bij dergelijke modellen)

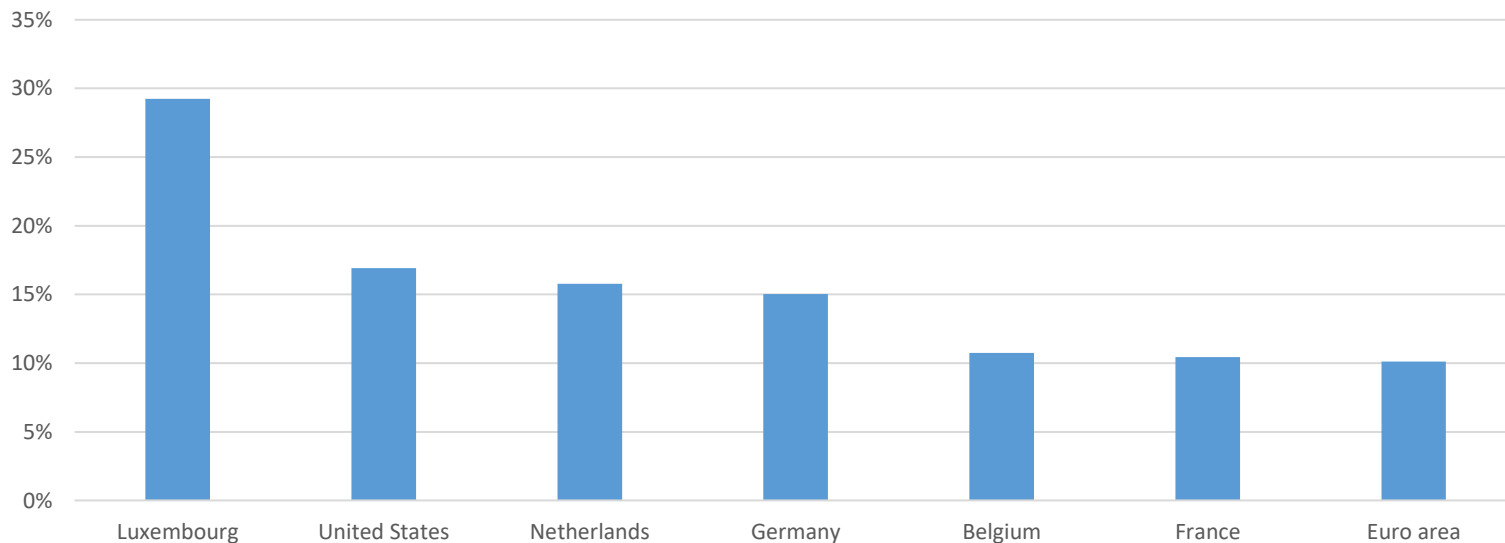
Recente evolutie : 3 elementen

- Uitdoven woonbonus
- Corona
- The urban revival (and crisis?)

Prijsstijgingen 2018q4-2020q4

Buurlanden België kenden sterkere prijsstijgingen

Prijsstijgingen in België eerder beperkt in vergelijking met andere landen

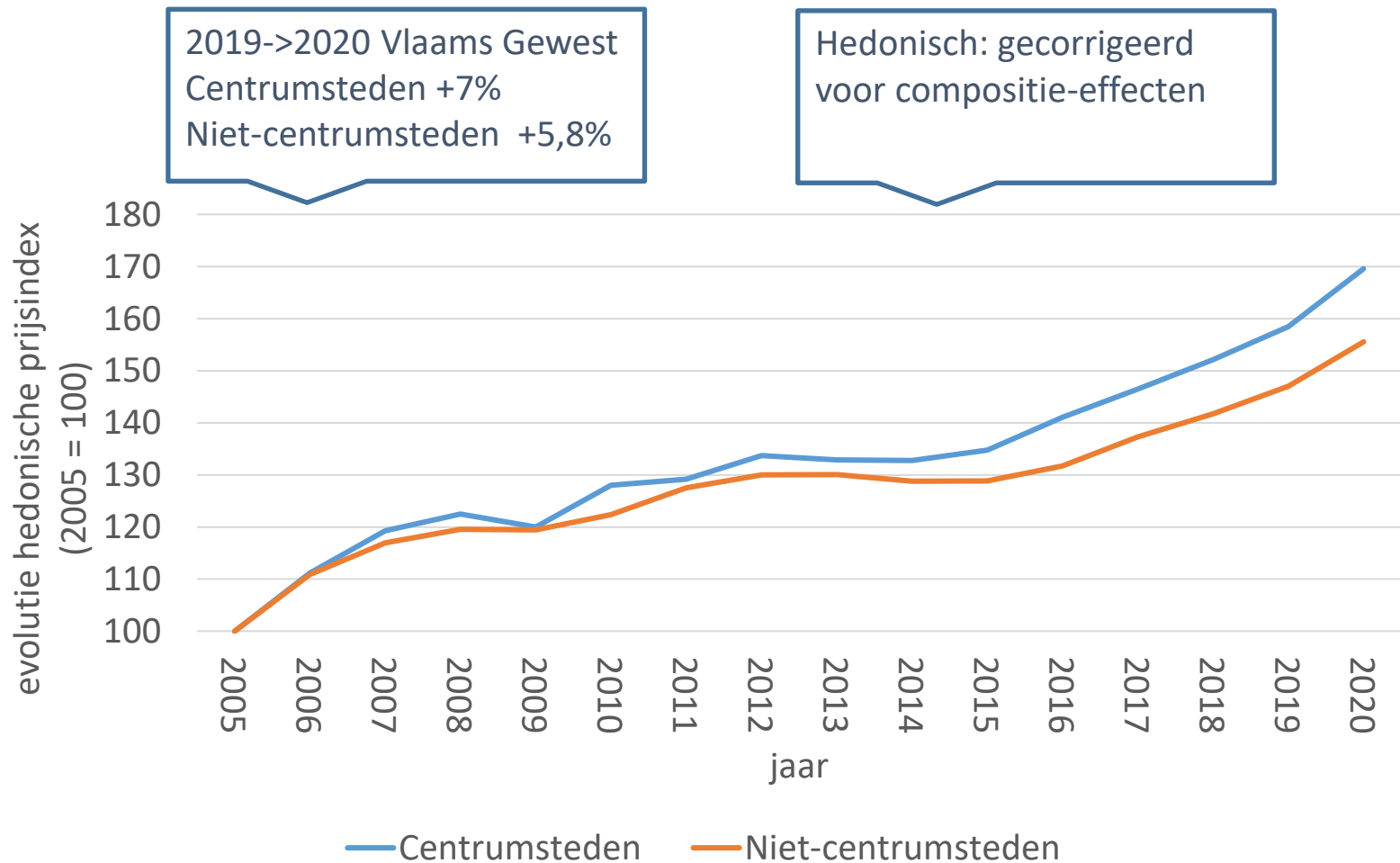


Verklaring woningprijsevolutie 2020

- Hypothecaire interestvoet
 - Jan 2019 : 1,96% -> dec 2020 : 1,37%
 - => Ontleningscapaciteit + 7,3%
- Inkomen*
 - + 1,4% 2020 t.o.v. 2019 (geschat, 0,7% in reële koopkracht)
 - BBP: -6,2% => inkomensverlies meer dan gecompenseerd door financiële steunmaatregelen.
 - Gemiddelde toont niet de toegenomen ongelijkheid
- Uitdoven woonbonus in Vlaanderen
 - 150 euro netto minder per maand voor starters
 - Prijsdempend effect van > -10% (komende jaren)
 - Evidentie prijsdempend effect van vermindering woonbonus (2015) : work in progress (Damen en Goeyvaerts)
 - Ten dele gecompenseerd door daling verkooprechten (7%->6%)

* Bron : Jaarverslag 2020 NBB

Hedonische prijsindex



Bron: ERA Belgium, berekeningen door Sven Damen

1) uitdoven woonbonus

- Timing goed: best wanneer interestvoet verder daalt.
- Uitgebreide studie in 2014
- Woonbonus nadelig voor **alleenstaanden**.
 - Prijsopdrijvend effect is nadelig voor alleenstaanden die slechts de helft van het fiscaal voordeel genieten.
- Prijseffecten het grootst in **dynamische urbane regio's**, waar het **aanbod** het minst kan reageren (Hilber).
 - Algemene vraagstimuli werken niet indien aanbod niet kan reageren
 - Zie Vastmans & Dreesen (2021) voor een uitgebreide analyse van regionale woningprijverschillen in Vlaanderen.

https://steunpuntwonen.be/Studiedagen/Woonfiscaliteit_24_juni_2014

Vastmans F., & Dreesen S. (2021) . *Woningprijzen: algemene trends en regionale verschillen.*

Vaststellingen in Vlaanderen en verklaringen uit de literatuur van urban economics. Steunpunt Wonen.

Dreesen S. & Vastmans F. (2021) *De werking van de Vlaamse woningmarkt. Een synthese van vijf jaar woningmarktonderzoek.*, Steunpunt Wonen.

2) CORONA

- Effecten ? Een paar onverwachte:
 - Steden stijgen sterker (maar de huizen, met tuin)
 - Appartementen stijgen sterker dan huizen
- Op te volgen : trend van suburbanisatie/telewerk
- Nu prijsevoluties op basis van bevindingen urban economics...

3) Regionaal : Verklaringen

- Megatrends (OECD 2019):
 - many cities continue to attract young and well-educated residents (+ affordable housing issues)
- Richard Florida:
 - The Rise of the Creative Class (2002)->the new urban crisis (2018).
- Worldbank (2018):
 - Governments could emphasize strategic investment projects in greenfield housing and transportation to facilitate commuting to the centers of economic activity
- Zelfde bevindingen voor Vlaanderen (Vastmans & Dreesen)

Conclusie in een notedop en toegepast op GENT

- Vaak focus op investeerders als prijszetters. Is dit wel zo? Grootste deel van huizen werd gekocht door eigenaar-bewoners (jonge startende koppels, vaak hogeropgeleiden) in 2011.
- Aandeel eigenaars blijft gelijk tussen 2011 en 2021 in Gent: 50% (vgl census– provincie in cijfers) => indicatie dat aandeel investeerders/verhuurders niet gestegen is.
- Vraag groter dan aanbod => niet alleen prijzen stijgen, maar een groter deel van huishoudens zal zich ook elders dienen te vestigen. (huishoudvooruitzichten <> vraag naar woningen, want huishoudvooruitzichten worden ook beïnvloed door beperkt aanbod)
- Onbeantwoorde vragen:
 - Wonen in Gent => omwille van werkgelegenheid of omwille van aantrekkelijkheid voorzieningen ?
 - Welk aanbod van nieuwbouw? En waar?

De impact van de COVID-19 crisis op de woonsituatie van Vlamingen

Stijn Dreesen

Kristof Heylen

KU LEUVEN

VUB VRIJE
UNIVERSITEIT
BRUSSEL

 Universiteit
Antwerpen

TU Delft Delft
University of
Technology

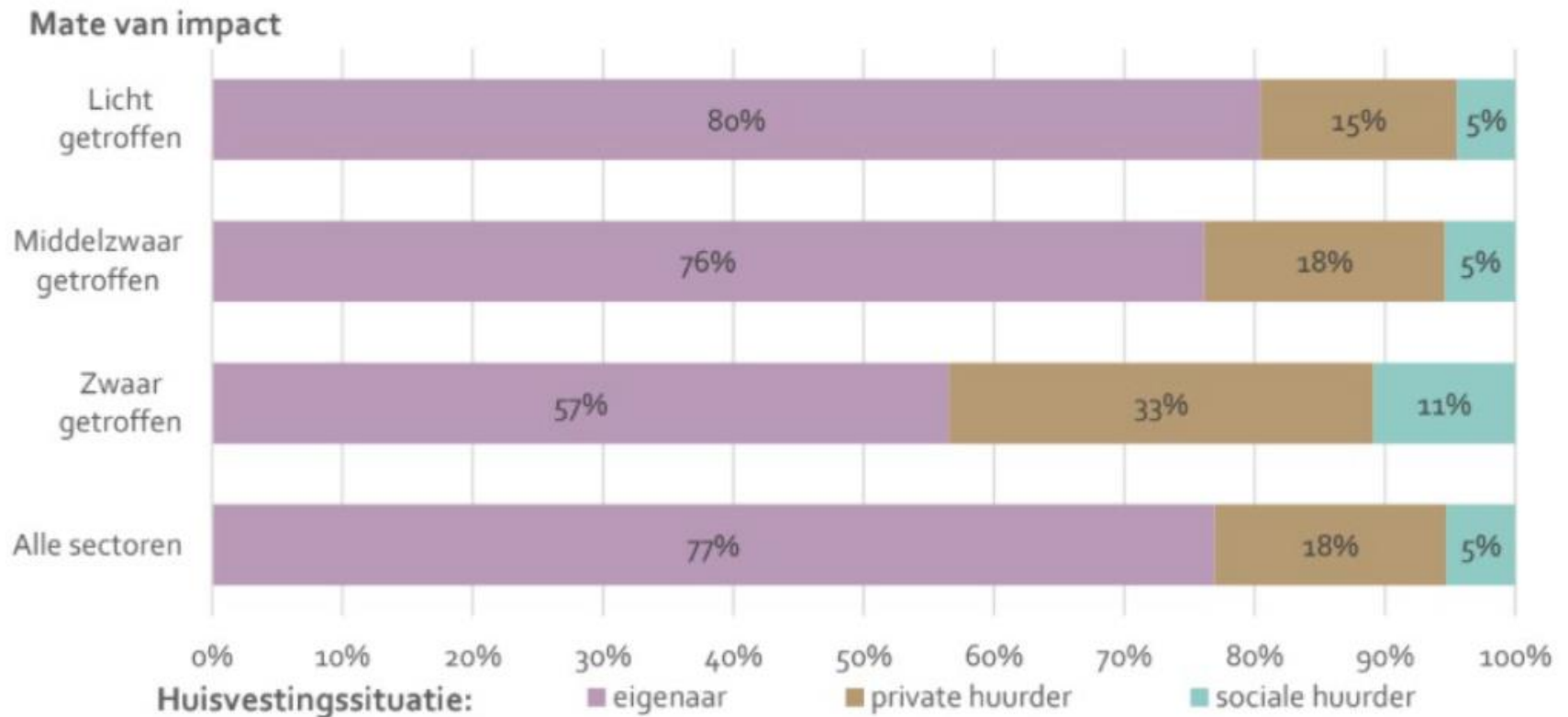
Relatief **bepaalde** impact op de werkloosheids/werkzaamheidsgraad (Lens, Marx & Mussche, 2020)

MAAR:

- Transitie werkloosheid naar inactiviteit
- Toename technische werkloosheid
- Afname gewerkte uren
- Inkomensverlies:
 - Meer dan een op vijf Vlaamse huishoudens had een inkomensverlies van meer dan 10%

Mate van impact naar huurders en eigenaars (Decoster et al., 2020)

Figuur 4 Verdeling van de huisvestingssituatie naar mate van impact van de lockdown



Bron: Decoster et al. (2020, p. 15) o.b.v. EU-SILC (2018)

Weinig data over rechtstreekse impact op **woonsituatie van Vlaamse huishoudens**

- Grote Coronastudie: (twee)wekelijkse initiatief van UA (en U Hasselt)
- Stellingen toegevoegd aan de survey:
 - *Moeilijkheden met aflossing lening tijdig te betalen*
 - *Moeilijkheden met huur tijdig te betalen*
 - *(gedeeltelijke) kwijtschelding of uitstel huur*
 - *Problemen met beperkte grootte woning*
 - *Onzekerheid om te kunnen blijven wonen in huidige woning*
 - *Risico op dakloosheid*

Impact op de woonsituatie

Tabel 1 Aandeel in woonsituatie, eigenaars en huurders, enquête 05/05/20

Woonsituatie	% bij eigenaars (N=55 787)	% bij huurders (N=9 006)	Totaal	p-waarde t-test (verschil≠0)
Betalingsmoeilijkheden	3	9	4	0,00
Problemen met beperkte grootte woning	5	20	7	0,00
Woononzekerheid	1	7	2	0,00
Risico op dakloosheid	0	1	0,3	0,00

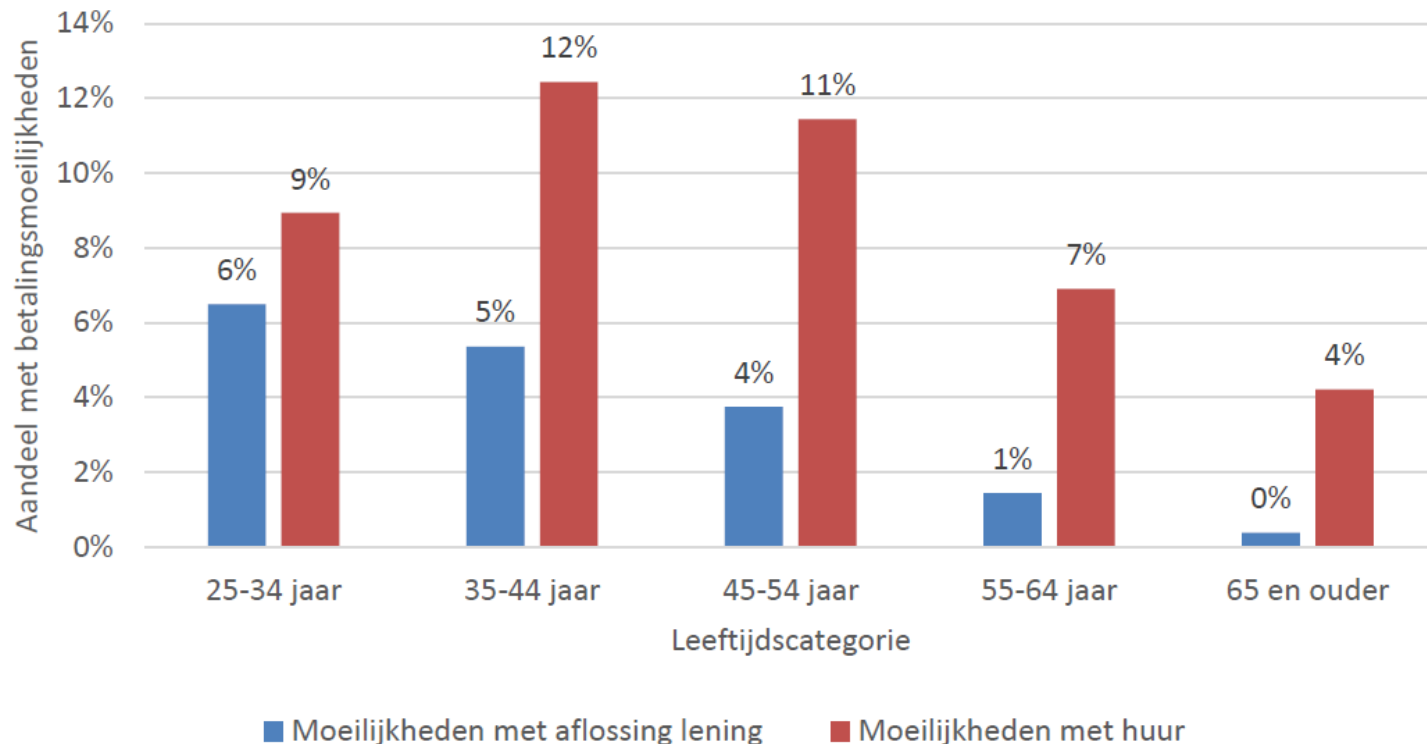
Noot: P-waarde van een 2 sample t-test voor het verschil in aandeel tussen eigenaars en huurders.

Bron: Grote Coronastudie

→ Grote verschillen tussen eigenaars en huurders

Betalingsmoeilijkheden naar leeftijd

Figuur 9 'Door de crisis heb ik moeilijkheden om mijn huur/aflossing van de lening tijdig te betalen', in rij %, naar leeftijdsgroep, enquête 05/05/20

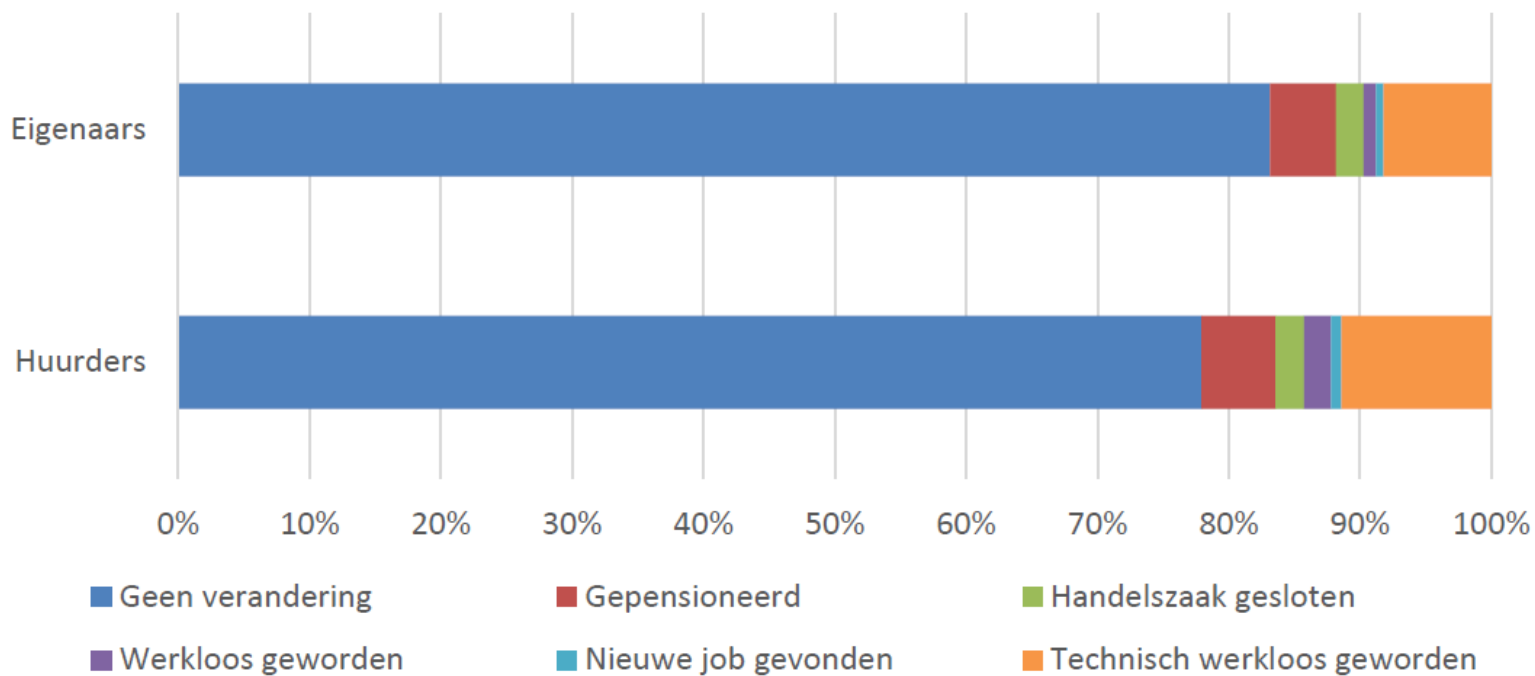


Noot: χ^2 -test voor samenhang naar leeftijdsgroepen bij eigenaars: $\chi^2=889$; $p=0,00$; $N=55\ 818$.
Bij huurders: $\chi^2=96$; $p=0,00$; $N=9\ 030$.

Bron: Grote Coronastudie

Verband verandering arbeidssituatie en betalingsmoeilijkheden

Figuur 11 Verandering in arbeidssituatie van huurders en eigenaars t.o.v. voor de COVID-19 crisis, in kolom %, enquête 05/05/20



Bron: Grote Coronastudie

Kwijtschelding van de huur

- 1,3% van de huurders zag de betaling van de huur uitgesteld of kwijtgescholden
- Aandeel hoger bij kwetsbare huurders
- Geen specifieke regeling op private huurmarkt

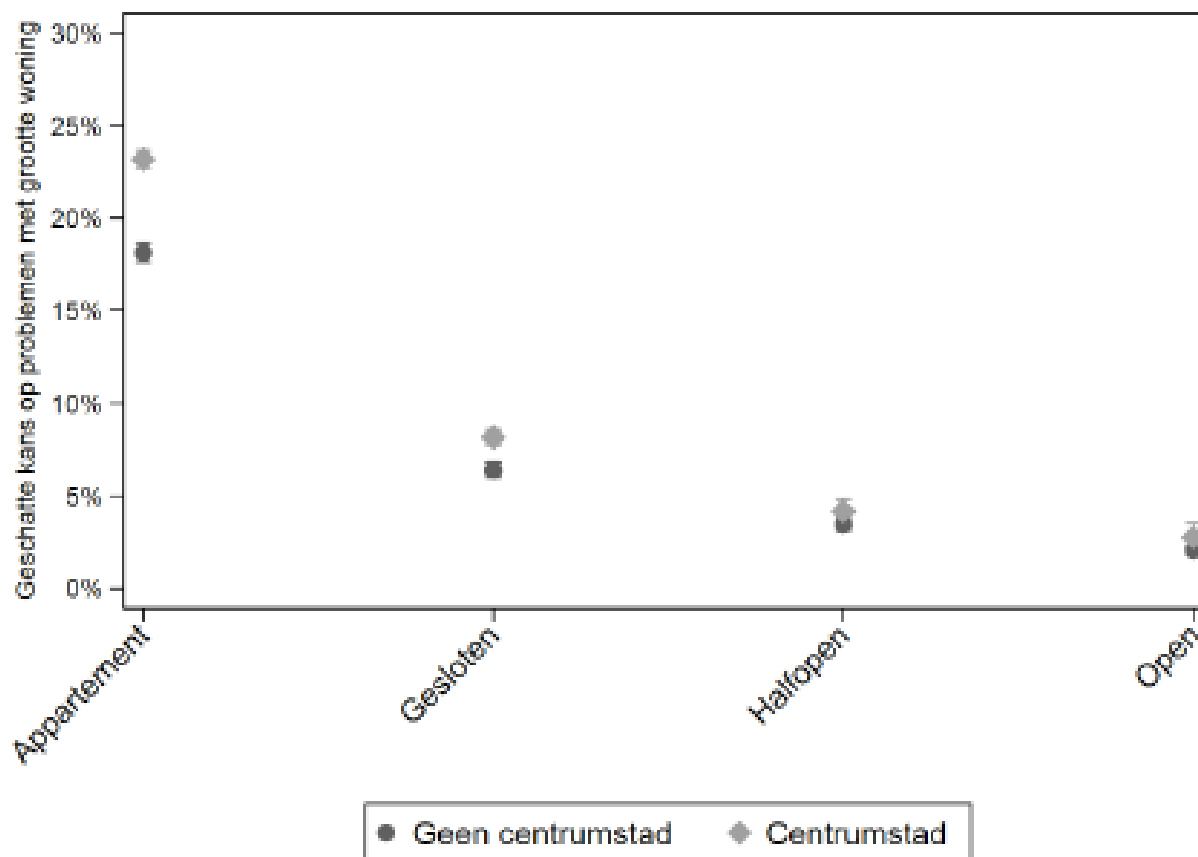


- Betalingsuitstel hypothecair krediet (max 6 maanden)
- 125.000 uitstellen (BVK, 2020), oftewel 8% van eigenaars met hypotheek

Problemen met beperkte grootte van de woning ten gevolge van de crisis

Figuur 16 Voorspelde kans en gemiddeld marginaal effect van interactie woningtype en centrumstad

A. Voorspelde kans



- 3% eigenaars heeft betalingsmoeilijkheden, 9% huurders
- Problemen met grootte woning worden uitvergroot door COVID-19, ook in steden
- Onzekerheid en risico op dakloosheid bij (kwetsbare) huurders
- Huurders relatief harder getroffen door crisis



Impact Corona-maatregelen?

Dienst Sociale woonbegeleiding

2020 – mei 2021

We blijven inzetten op bemiddeling, begeleiding en ondersteuning om de woonzekerheid te kunnen blijven verzekeren voor kwetsbare huurders, in het bijzonder voor kansarmen en lage inkomensgroepen.

OD10003 - Verhogen van de woonzekerheid en de toegankelijkheid tot de woningmarkt

Dienst sociale woonbegeleiding



Woonbemiddeling



**Wooncoaching
(Sociale huur)**



**Woonbegeleiding
(SVK huurders)**

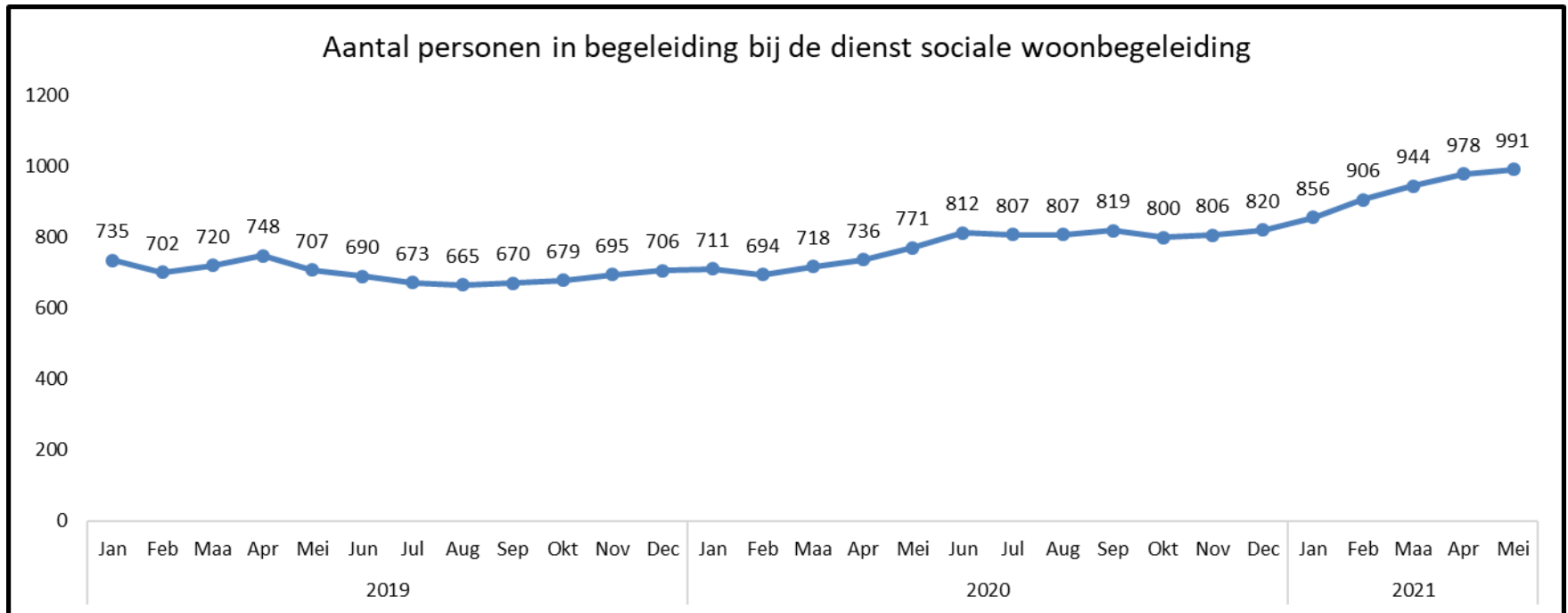


**Woonondersteuning
(Private huur)**



De Baai

Aantal begeleidingen dienst Sociale Woonbegeleiding



Stijging van bijna 40% (jan 2020 tot op heden):

- Team Woonbemiddeling (+ 2 mw's sinds 5/2020)
- Team Woonondersteuning (+2 mw's sinds 10/2020)



1. Woonbemiddeling (WOB)

Woonbemiddelaar als aanspreekpunt voor de welzijnsbureaus:

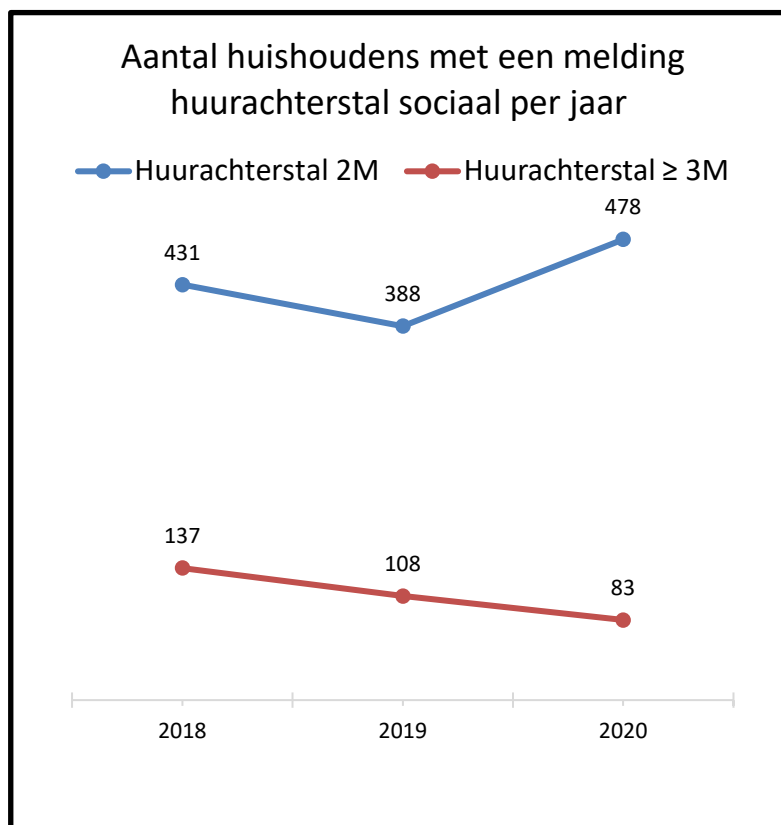
- Algemene adviserende, ondersteunende en doorverwijzende rol
- **Advies en ondersteuning bij huurachterstallen sociaal laatste fase (3m)**
- **Huurachterstalbemiddeling op de private huurmarkt**
- **Advies en ondersteuning bij uithuiszetting**

Infosessies op zoek naar een (t)huis (voor cliënten welzijnsbureaus)

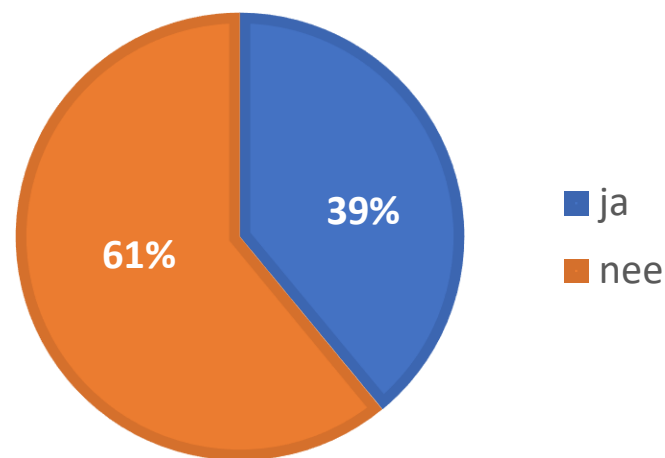
Administratieve opvolging huurachterstallen (sociale huurders) en uithuiszettingen

Administratieve opvolging zekerheidstellingen (sociale huurders)

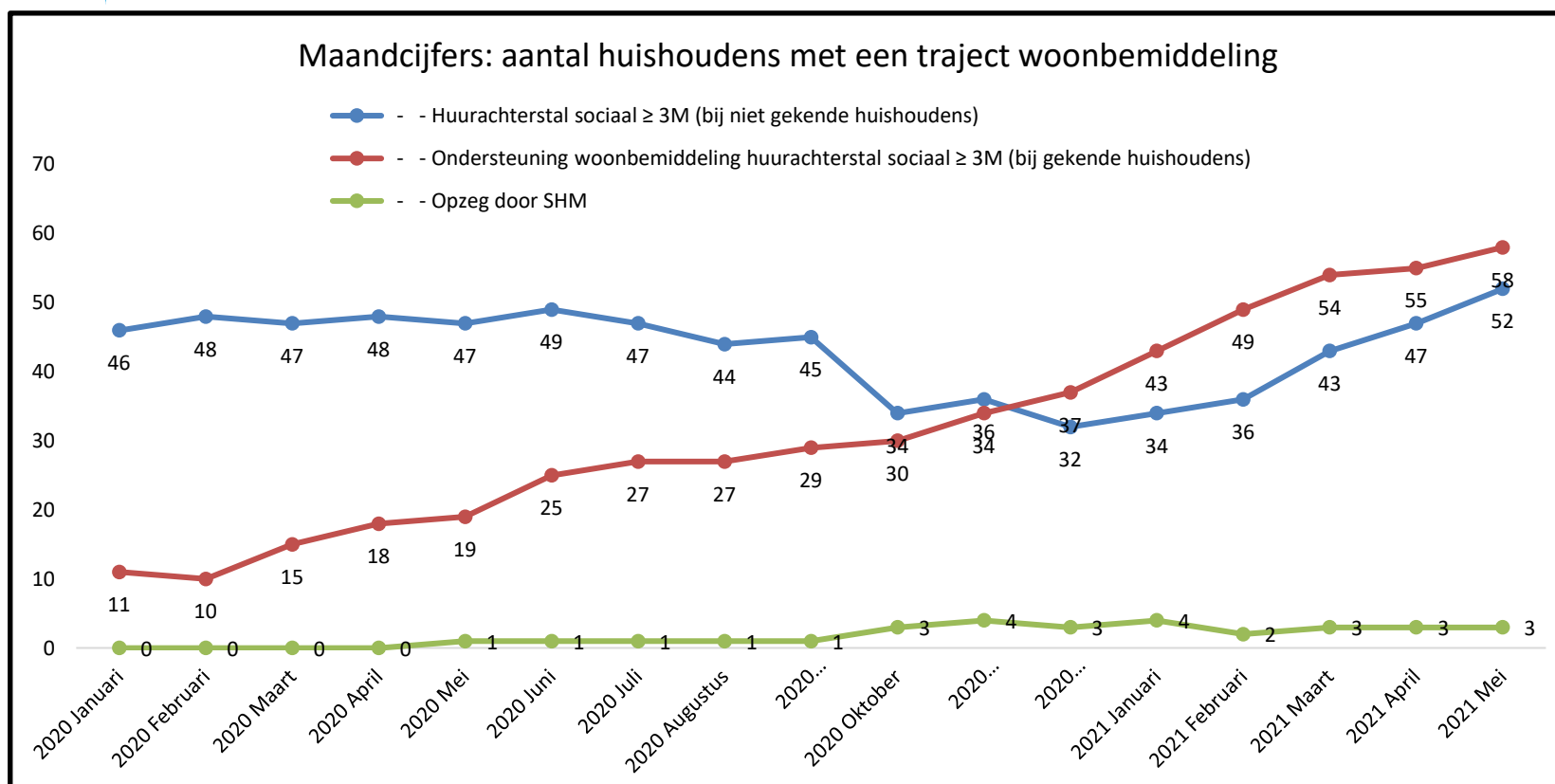
Huurachterstalbemiddeling sociale huur



Huurder met HA & actief dossier OCMW Gent (2020)

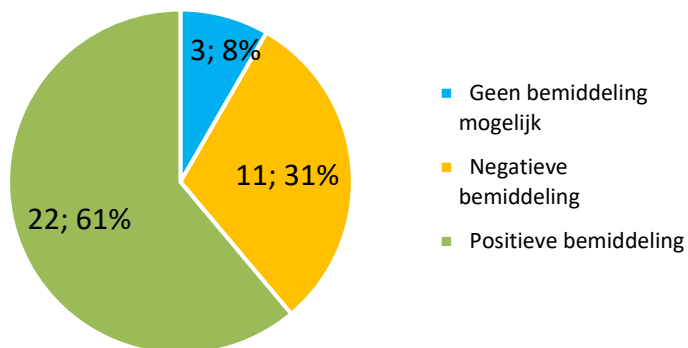


Ondersteuning HA door team WOB

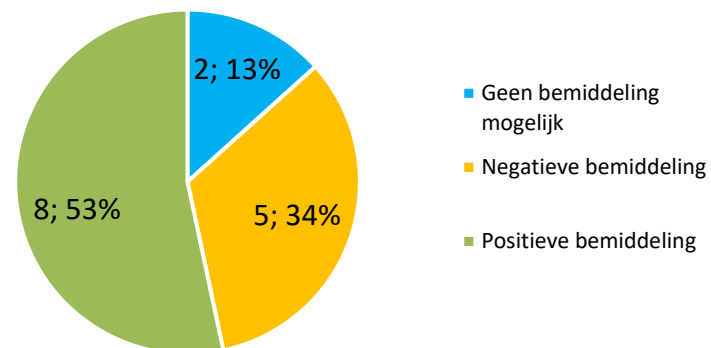


Resultaat bemiddeling HA 3m (reactie)

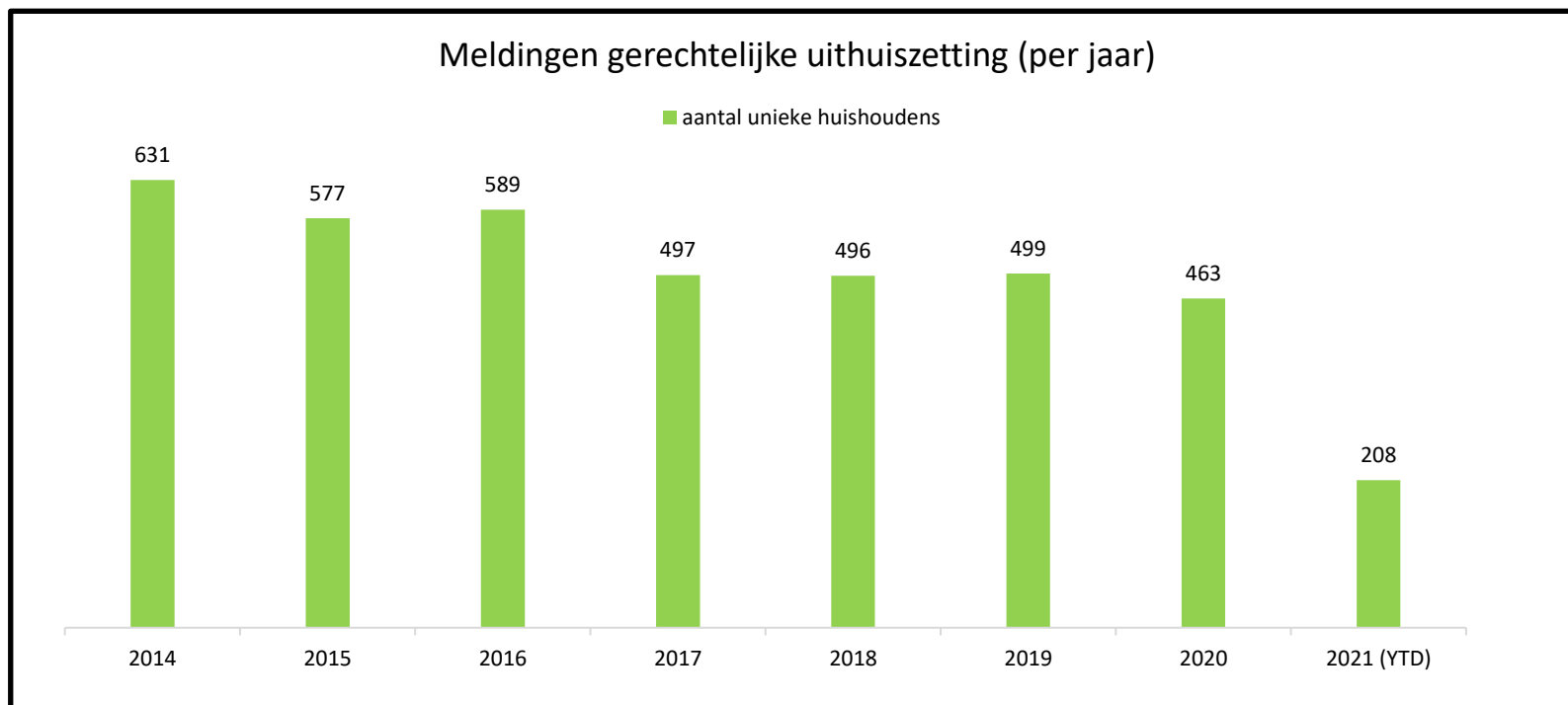
2020: resultaat traject bemiddeling
huurachterstal sociaal \geq 3M (bij **niet**
gekende huishoudens)



2020: resultaat traject ondersteuning
huurachterstal sociaal \geq 3M (bij **gekende**
huishoudens)

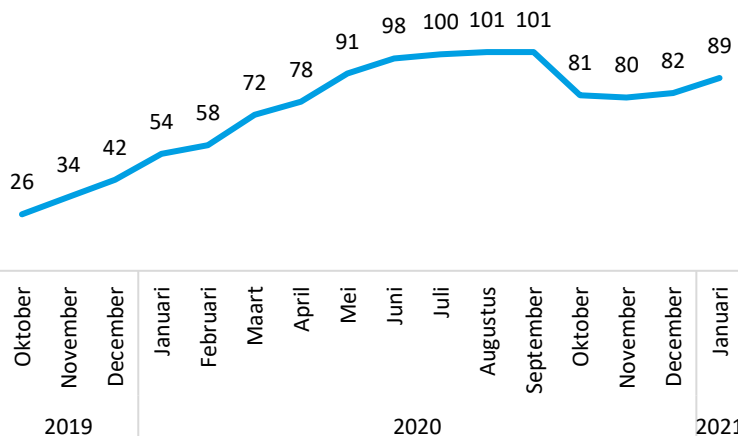


Opgestarte procedures UHZ

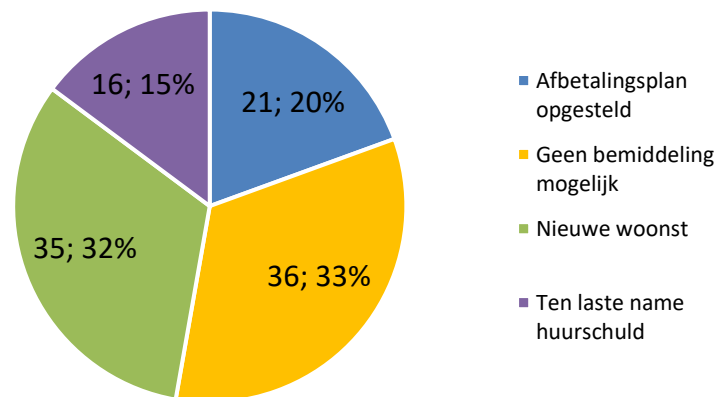


Preventie uithuiszetting: ondersteuning

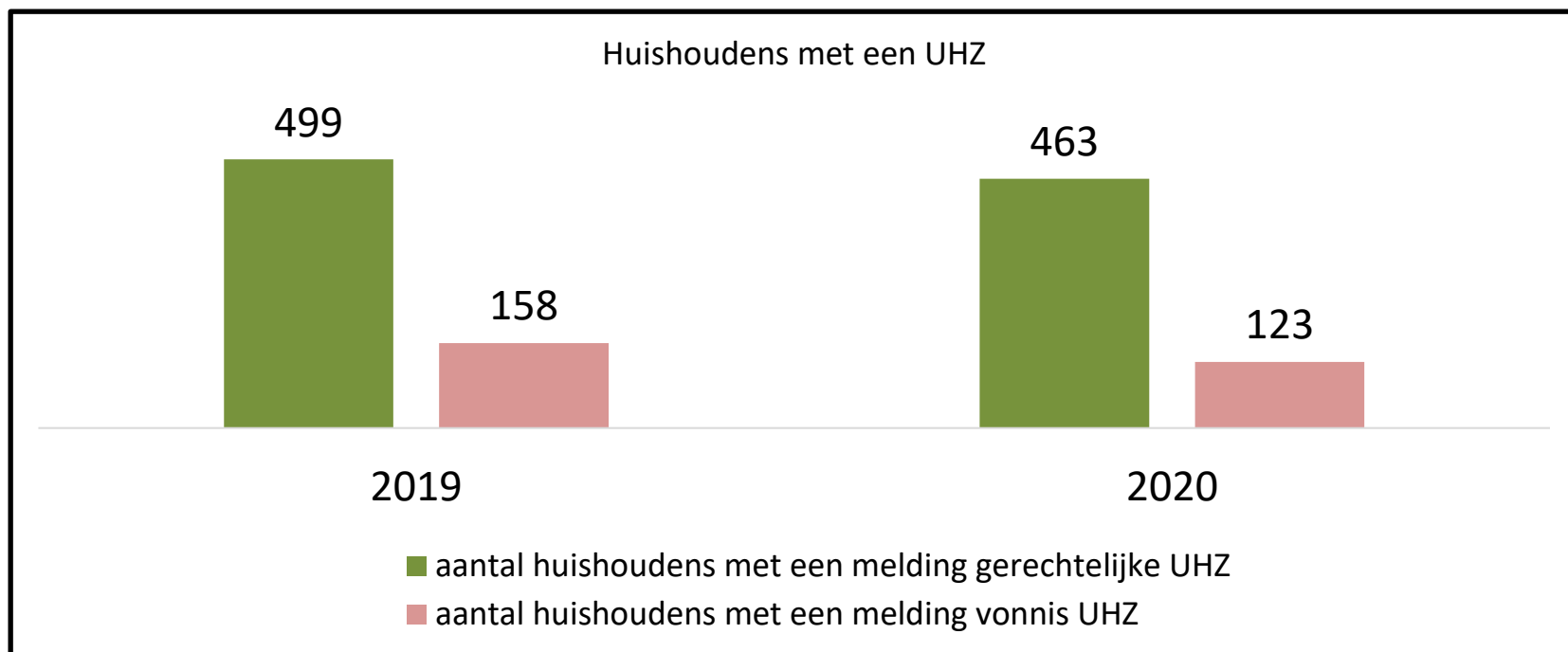
Maandcijfers: aantal huishoudens met ondersteuning woonbemiddeling bij preventie uithuiszetting op de private huurmarkt



2020: resultaat traject ondersteuning door woonbemiddeling bij preventie uithuiszetting op de private huurmarkt



Procedure gerechtelijke uithuiszetting



2. Woonondersteuning private huur

Corona relance plan (tot juni 2022)



Herhuisvestingsbegeleiding:

herhuisvestingsbegeleiders staan in voor het intensief mee helpen zoeken naar huisvesting voor

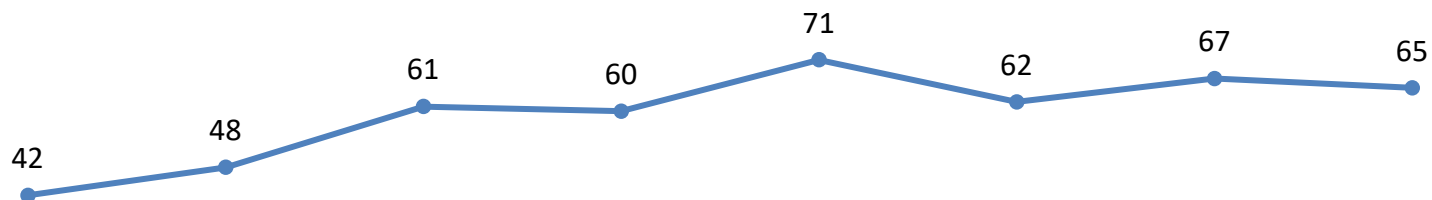
- > *Huurders noodwoningen*
- > *Cliënten waarbij de woonbemiddeling jammer genoeg niet succesvol was (en een uithuiszetting zich aandient)*
- > *Cliënten die na de groepssessie Op zoek naar een ('t)huis individuele intensieve begeleiding nodig hebben.*

Wooncoaching op de private huurmarkt

- > *in functie van woonstbehoud (dossiers via opvolging vanuit WOB en/of wijkwerk)*
- > *Conventie Fedasil hervestigde vluchtelingen*

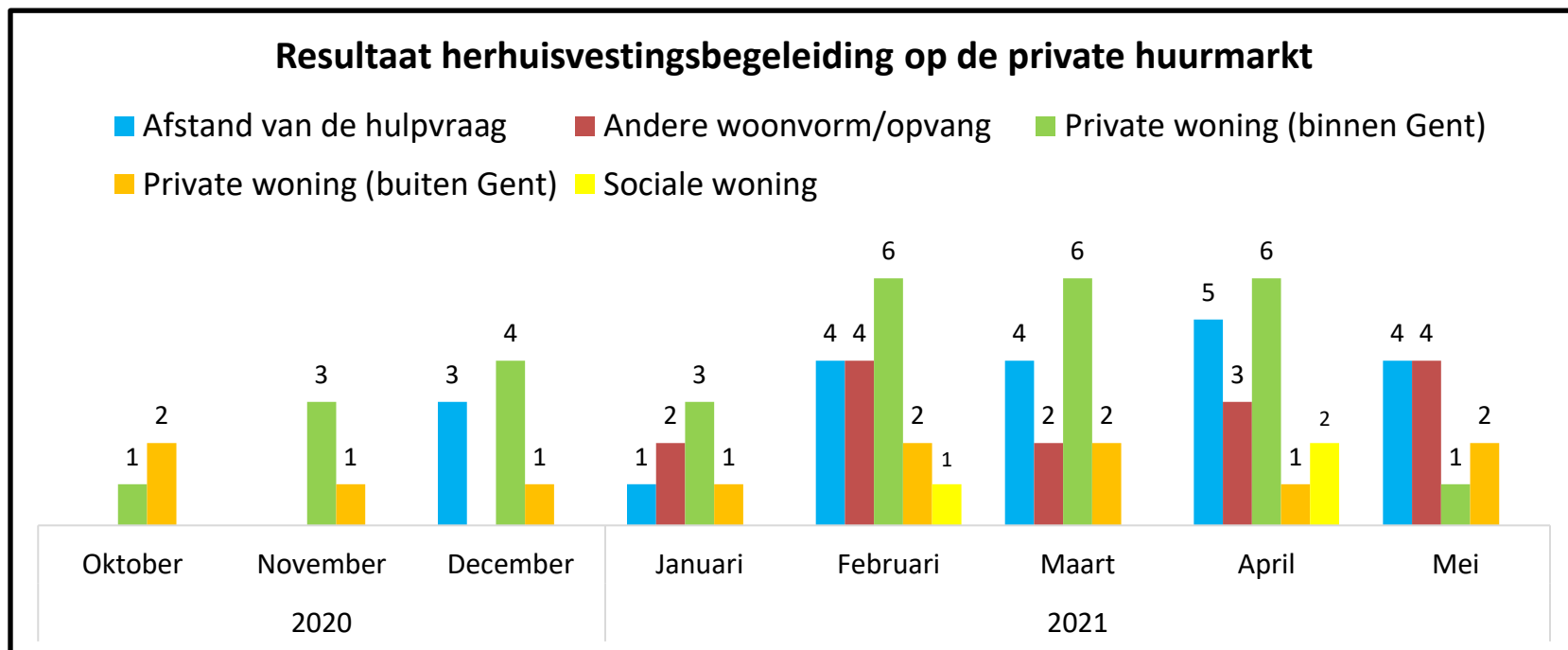
Herhuisvestingsbegeleiding vanaf 10/2020

Maandelijks aantal huishoudens met een traject herhuisvesting begeleiding op de private huurmarkt

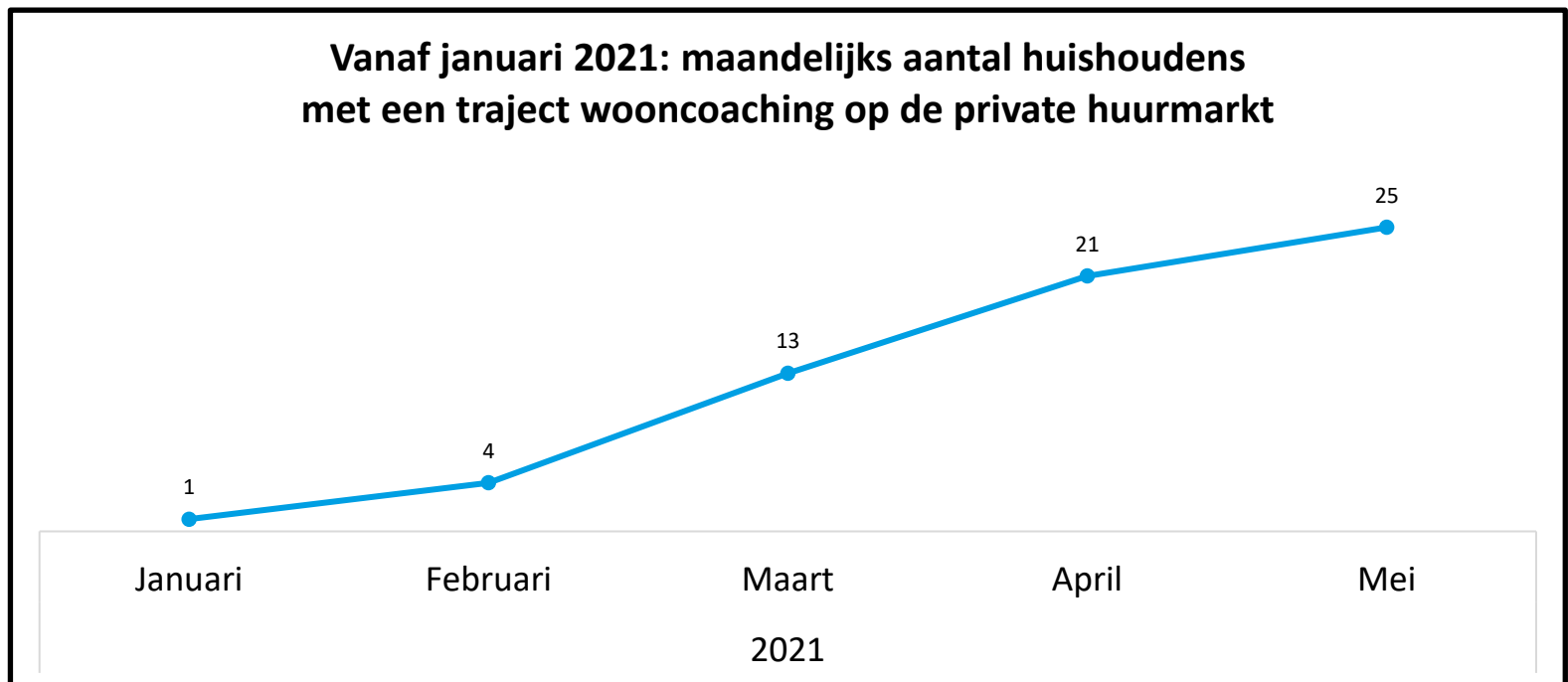


Oktober	November	December	Januari	Februari	Maart	April	Mei
2020			2021				

Herhuisvestingsbegeleiding: Resultaten



Wooncoaching op private huurmarkt





Contact

Geraldine Serras
Diensthoofd
Sociale woonbegeleiding
Geraldine.serras@ocmw.gent



Impact corona- maatregelen

Bart De Waele, CAW



ALS JIJ GEEN OPLOSSING
MEER ZIET, DAN ZIJN WIJ ER

CAW

versterkt welzijn

Wie ben ik?

- **Jeugdwelzijnswerk**

- 2000-2009 → Vzw Lejo
- 2009-2015 → Vzw Jong

- **CAW**

- 2015 tot 31.03.2021

Teambegeleider woonbegeleidingsteam Ronse-Oudenaarde-Zottegem
(Vlaamse Ardennen)

- 1.04.2021...:

Themaverantwoordelijke wonen, met focus op

- Preventie van uithuiszetting (vroeger: preventieve woonbegeleiding)
- Netwerken van noodwoningen (acute opvangnetwerken ism OCMW's en politie)
- Ambulante woonbegeleiding
- Projecten bvb. TANGO
- ...



Bart Dewaele



CAW

Route

67

CAW Oost-Vlaanderen reorganiseert en slaat 'Route 67' in

- ▷ Omdat we dichterbij de **lokale besturen en eerstelijnszones** willen en moeten aanleunen,
- ▷ omdat we onze **cliënten** beter en sneller willen helpen en
- ▷ omdat we nog meer willen gaan voor **werkbaar werk**
 - ⇒ **kieszen we voor Route 67.**

6 = we werken in 6 **werkingsgebieden**, gebaseerd op de 12 eerstelijnszones van Oost-Vlaanderen. In elk werkingsgebied hebben we verschillende vestigingen en telkens 1 CAW-huis.

7 = onze dienst- en hulpverlening wordt onder 7 **hulpcontinua** ondergebracht. Binnen die continua passen onze thema's en modules en bundelen we alles wat we doen van preventie tot ingrijpende hulpverlening.

6 werkingsgebieden



7 hulpcontinua

1 Dak- en thuisloosheid

2 Familiaal geweld

3 Conflictueuze scheidingen

4 Slachtoffers

5 Daderschap en detentie

6 Precaire verblijfssituaties

7 Kwetsbare jongeren en kinderen

Elke week belanden tweehonderd gezinnen (bijna) op straat

In coronajaar 2020 dreigden in Vlaanderen tweehonderd gezinnen per week een dak boven hun hoofd te verliezen. Betaalbaar huren blijft een verre droom voor de laagste inkomens.

Filip Rogiers

Zaterdag 12 juni 2021 om 3.25 uur



Een uithuiszetting in Zaventem van een gezin met drie kinderen (zie *DS Weekblad*). © Kristof Vadino

Ruim tienduizend gezinnen zagen zich in 2020 bedreigd met een uithuiszetting. Dat zijn gemiddeld tweehonderd gezinnen per week, waaronder vele met kinderen. Doorgaans gaat het om gezinnen die de huur niet meer kunnen betalen. Dat blijkt uit een recente bevraging van de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten (VVSG), waarvan *De Standaard* de resultaten kon inkijken. 'Het gebrek aan goede, betaalbare huurwoningen blijft het grootste pijnpunt', zegt VVSG-woordvoerder Nathalie Debast. 'Wonen is een grondrecht. Verschillende maatregelen dringen zich op, vooral op de private huurmarkt.'

Preventie van uithuiszetting

... is een kortdurende, aanklampende begeleiding voor kwetsbare huurders die dreigen hun woning te verliezen omwille van huurachterstal, problematische wooncultuur (overlast, vervuilde woonsituatie...), samenlevingsproblemen of omwille van een ontwrichte relatie huurder-verhuurder.

De medewerker preventie uithuiszetting zoekt samen met de huurder en de verhuurder naar oplossingen om de woning te kunnen behouden of als dat niet (meer) lukt probeert hij/zij finaal dakloosheid te vermijden.

Preventie van uithuiszetting

Een aantal belangrijke pijlers waarop de werking gestoeld is:

- actief en aanklampend werken (wekelijkse huisbezoeken)
- preventief/vroegtijdig ingrijpen
- empowerend
- mobiel/outreachend
- vanuit een integrale kijk
- bemiddelingsrol
- bieden van zorg/begeleiding op maat
(in samenwerking met andere betrokken hulp- en dienstverlening)
- versterken van netwerk

Preventie van uithuiszetting

Gent 2020 =
3 nieuwe
aanmeldingen
+ 9 lopende

Private huurmarkt

REGULIERE WERKING

- Instroom: via onthaal CAW (verhuurder of cliënt zelf)
- Looptijd: 3-6 maanden
- Focus: uithuiszetting vermijden (en...)

LOKALE MIDDELEN (niet in Gent!)

- Instroom: via OCMW/Vrederegerecht
- Looptijd: 3 maanden
- Focus: vonnis bij versterk vermijden...



Sociale huurmarkt

REGULIERE WERKING

- instroom: via SHM's en SVK's
- looptijd: 6-9 maanden
- focus: uithuiszetting vermijden + voorkomen in de toekomst voorkomen

TANGO

- instroom: via SHM's en SVK's
- looptijd: 6-9 maanden+
- Focus: uithuiszetting vermijden + voorkomen in de toekomst voorkomen door netwerk
- Project o.l.v. PAKT, dedicated teams

Gent 2020 =
30 nieuwe
aanmeldingen
+ 17 lopende

Gent 2020 =
30 begeleidings-
trajecten

D
o
e
i

Uithuiszetting voorkomen. In die gevallen waar een uithuiszetting onontkoombaar is, dakloosheid vermijden.

W
i
e

Sociale huurders die woning dreigen te verliezen omwille van problemen met onderhoud woning, huurachterstal, betalingsmoeilijkheden, conflict huurder-verhuurder, overlast of samenlevingsproblemen.

H
o
e

Aanpak van de woonproblematiek via aanklappende begeleiding, motiverende gesprekken, bemiddeling en waar nodig toeleiding naar zorg-, dienst- en/of hulpverlening.

33 nieuwe
aanmeldingen in 2020
(3 privaat en 30 sociaal)

Waarvan **32**
opgenomen

59 trajecten
(12 privaat en 47 sociaal)

Waarbij altijd
contact met huurder
kunnen leggen
(100%)

58 begeleidingen
opgestart (97%)

18
begeleidingstrajecten
afgerond in 2020

16 uithuiszettingen
vermeden
1 vrijwillig uit de
woning vertrokken
= **94 %** van afgeronde
begeleidingen



Preventie van uithuiszetting

Trends...

- **Minder aanmeldingen zowel op sociale als private huurmarkt in 2020 en 2021**
Via de sociale huurmarkt: o.a. omwille van minder huisbezoeken door SHM's en SVK's.

Via de private huurmarkt → moratorium op UHZ
We verwachten de grote toestroom nog, in najaar '21?

Wat daar tegenover zetten?

- Meer inzetten op de private huurmarkt!
Want: 80% van de UHZ speelt zicht daar af.

Preventie van uithuiszetting

Trends...

- Minder aanmeldingen zowel op sociale als private huurmarkt in 2020 en 2021
 - Algemeen:
 - * ↑ huurprijzen
 - * steeds complexere situaties
 - * + Covid-pandemie
- = meer en meer mensen die in de problemen komen
- tijdelijke opvangcapaciteit kraakt in z'n voegen en staat (overal trouwens) onder druk.

Wat daar tegenover zetten?

Preventie van uithuiszetting

- **Housing first**
- **Housing first**
- **Housing first!**



**THANK YOU FOR
YOUR ATTENTION!
ANY QUESTIONS?
NO? GREAT!
BYE.**



Eenmalige Gentse Huurpremie

7 juli 2021

Inhoudstafel

- > 1. De Gentse Huurpremie?
- > 2. Voorbereiding
- > 3. Resultaten
- > 4. Vaststellingen



1. De Gentse Huurpremie

Waarom een Gentse Huurpremie?

- > impact van corona op de huurmarkt.
- > inzetten op betaalbaarheid bij kwetsbare gezinnen op de private huurmarkt

Voor wie is de premie bedoeld?

- > Voor elke kandidaat-huurder
 - van een domiciliemaatschappij
 - die langer dan 2 en minder dan 4 jaar ingeschreven is
(= ingeschreven tussen 1 oktober 2016 en 1 oktober 2018)
 - ongeacht inkomen, gezinslast, huurprijs
 - voor burgers die in Gent een private woning huren
 - die ouder is dan 18

Hoeveel bedraagt de premie?

- > 40 euro per maand
- > voor maximum 12 maanden
(= periode van oktober 2020 tot en met september 2021)
- > maximum bedrag is 480 euro
- > tot het bereiken van 4 jaar inschrijving bij de
domiciliemaatschappij



2. Voorbereiding

Vorbereiding

- > potentieel rechthebbenden werd bepaald door dataset van VMSW & Wonen-Vlaanderen
- > onderscheid:
 - (equivalent)-leefloongerechtigden
 - niet-(equivalent) leefloongerechtigden

Vorbereiding

- > (equivalent)-leefloongerechtigden
 - automatische rechtentoeakening
 - maandelijkse uitbetaling via OCMW
- > niet-(equivalent) leefloongerechtigden
 - administratieve verwerking en uitbetaling door Dienst Wonen.
 - met een aanvraagformulier
 - actief contacteren van potentieel rechthebbenden
 - uitbetaling in 2 keer



3. Resultaten

Een aantal cijfers op een rijtje:

- > 1.515 potentieel rechthebbenden, niet leefloon-gerechtigd
 - 884 aanvragen
 - × 796 goedkeuringen waarvan 536 voor een volledig jaar
 - × 58 weigeringen
 - × 30 onvolledige dossiers

- > 282 potentieel rechthebbenden, wel leefloon-gerechtigd
 - 192 lopende uitbetalingen
 - 21 stopzettingen
 - 69 stopzettingen na actualisatie

Conclusie

- > 1.105 gezinnen kregen extra financiële ondersteuning, waarvan meer dan 50% gedurende een volledig jaar
- > Goed voor zo'n 280.320 euro voor niet-leefloongerechtigden
- > 110.000 euro werd overgedragen aan het OCMW voor leefloongerechtigden



4. Vaststellingen

Vaststellingen:

- > Veel potentieel rechthebbenden niet bereikt
 - Verhuis binnen en buiten Gent
 - Moeilijk aanvraagformulier
 - Huurovereenkomst als bijlage
 - Klein bedrag
- > Uitbetalingen verliepen moeizaam
 - Veel foute rekeningnummers
- > Weinig digitale aanvragen (6%)
- > Taalbarrière waardoor communicatie en aanvragen moeizaam verliepen



Vragen?

7 juli 2021

gent:

Dienstverlening aan private verhuurders

gent:

Welkom in het verhuurderspunt

Advies en premies onder 1 dak

Voorstelling dienstverlening aan
verhuurders

Taskforce Wonen en Opvang

Inhoudstafel

- > Wat?
- > Wat niet?
- > Voor wie?
- > Wat maakt het verhuurderspunt uniek?
- > Hoe verloopt een renovatietraject?
- > Hoe zit de premie in elkaar?
- > Praktisch



gent:

Wat?

Context & doelstellingen van het Verhuurderspunt

Context

Beleidsnota Wonen 2020-2025

woonkwaliteit op de
private huurmarkt
realiseren

aanbod van betaalbare
huurwoningen
verruimen

Context

Strategische meerjarenplanning 2019-2025

SD10011 'Gent verruimt het woonaanbod en maakt bestaande woningen kwaliteitsvoller en energiezuiniger'

OD10001 'Verhogen van de woonkwaliteit en energiezuinigheid van de Gentse woningen'

ACTIE: de op- en inrichting van het verhuurderspunt

Doelstellingen

**De private huurmarkt
professioneel versterken
en ondersteunen**

**De woonkwaliteit op de
private huurmarkt
verbeteren**

**Integraal informeren en
adviseren** over alle aspecten
van het verhuurproces

Objectief en laagdrempelig
aanspreekpunt voor
verhuurders

Promoten en ontsluiten van
dienstverlening van
samenwerkingspartners

Ondersteunen bij het
reoveren van de huurwoning

Inzetten op **betaalbare
huurwoningen**

gent:

Wat niet?

Wat niet?



gent:

DE
ENERGIE
CENTRALE



CIB
OOST-VLAANDEREN

gent:

Voor wie?

Naar wie richt het verhuurderspunt zich?

Voor wie?

Huurders in
renovatie-
traject

Particuliere
verhuurders
in Gent

Gentse
Kotbazen*
Kot@Gent blijft bestaan

gent:

DNA 

Wat maakt het verhuurderspunt uniek?

SPOC

één contactpunt voor
verhuurders
spil voor samenwerking

Woonkwaliteit

actief inzetten op
verbeteren van de
private huurmarkt

Gratis

De dienstverlening is
volledig gratis en zonder
verplichtingen, van
begin tot einde

gent:

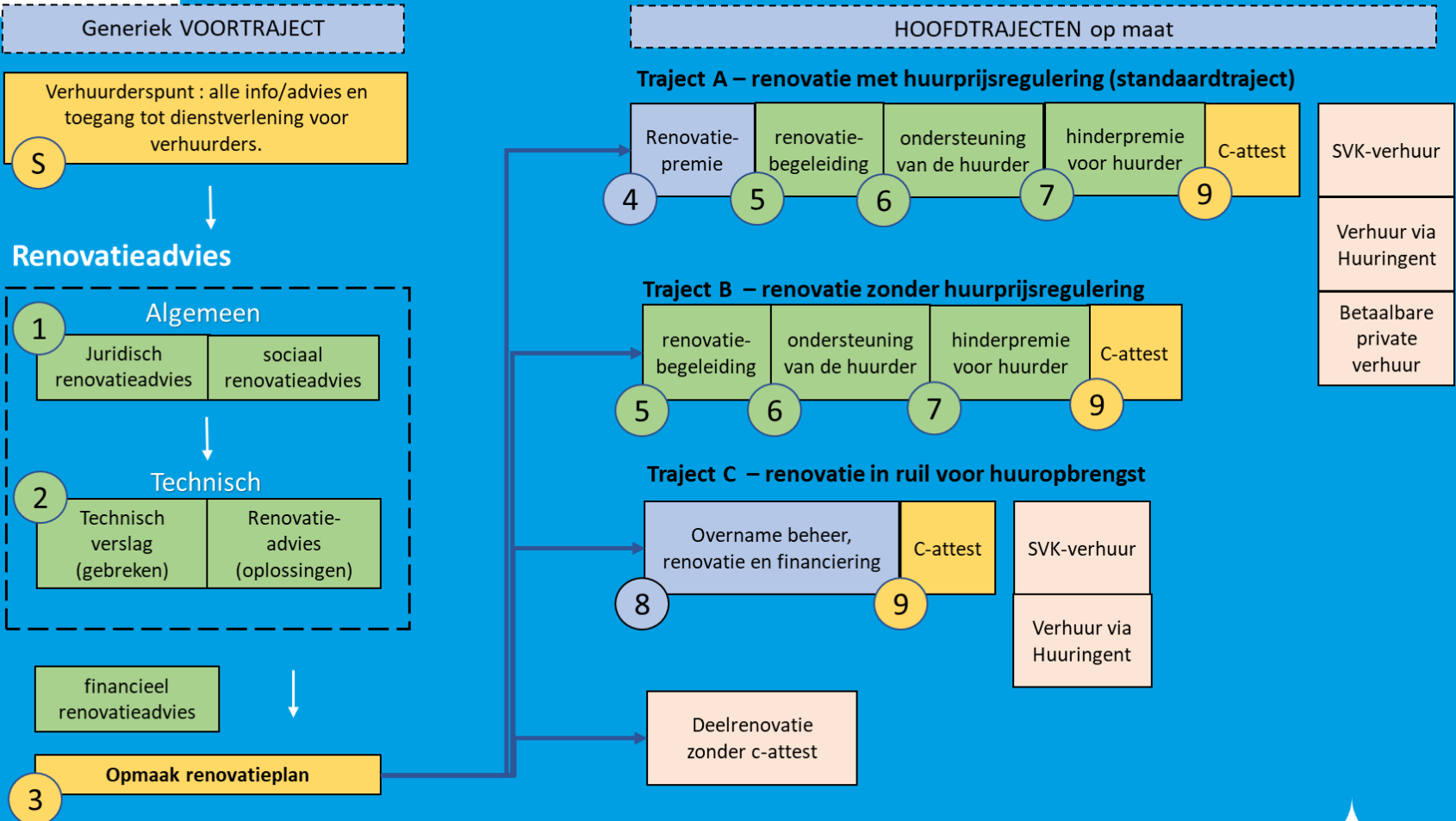
Focus op woonkwaliteit

Hoe verloopt een renovatietraject?*

* Voorlopig niet voor kamerwoningen

ONTZORGINGSTRAJCTEN VOOR DE PRIVATE HUURMARKT

gent:



1 - Algemeen (niet-technisch) renovatieadvies

15 min tot 1 uur

Consulent

Telefonisch of fysiek in het
verhuurderspunt
(eventueel per mail)

De verhuurder krijgt informatie en advies (op maat) over het juridisch kader waarbinnen de woningkwaliteit en renovatie van een huurwoning zich bevindt (Vlaamse Codex Wonen, Vlaams Huurdecreet, huurovereenkomst). De verhuurder krijgt uitleg over de mogelijkheden en verplichtingen, haalbaarheid en zinvolheid, basiswoonkwaliteit en energiezuinigheid.

De verhuurder krijgt, als de woning al verhuurd is, informatie en advies over de mogelijkheden om de woning te renoveren rekening houdend met de huurder en de huurovereenkomst. De verhuurder krijgt een overzicht van de voor hem belangrijkste ondersteuningsmodules waarvan hij gebruik kan maken om de woning te renoveren, en wat de meerwaarde hiervan is. Minstens het 'technisch renovatie-advies' en de 'opmaak renovatieplan' worden toegelicht.

De verhuurder krijgt een of enkele ontzorgingstrajecten voorgesteld. Minstens het voortraject ('technisch renovatie-advies' en 'opmaak renovatieplan') en traject A (met renovatiepremie) wordt toegelicht.

De verhuurder wordt uitgenodigd om op het 'technisch renovatie-advies' in te gaan. Hij krijgt uitleg over de vrijblijvendheid van deze module, met uitzondering van ernstige woon- en bouwinbreuken.

2 - Technisch renovatie-advies

3 uur

controleur en renovatieadviseur
(bijvoorkeur samen)

In de huurwoning

Een controleur en renovatie-adviseur bezoeken samen de huurwoningen.

De verhuurder krijgt een overzicht van de gebreken aan de woning. Er wordt een technisch verslag opgemaakt waarin deze gebreken zijn opgenomen en het belang/noodzaak om deze te verhelpen is aangeduid.

De verhuurder krijgt een overzicht van de mogelijkheden/opties om deze gebreken te herstellen, inclusief een eerste elementaire kostenraming. Er wordt aangegeven op welke manier de renovatie best wordt uitgevoerd.

De verhuurder krijgt een overzicht van de mogelijke energie-besparende maatregelen (isolatie en hoogrendementsbeglazing) en een eerste elementaire raming van de energie-besparing die hierdoor op jaarbasis wordt gerealiseerd.

De verhuurder krijgt een renovatie-adviesrapport met een samenvatting van het technisch verslag, de renovatie-mogelijkheden met kostenraming en de mogelijke energiebesparende maatregelen met raming van energie-besparing.

3 - Opmaak renovatieplan

15 min tot 1 uur

Consulent en renovatieadviseur

fysiek in het verhuurderspunt

Op basis van het renovatie-adviesrapport wordt een renovatieplan voor de woning opgemaakt waarin aangeduid wordt welke gebreken zullen worden aangepakt, op welke manier dit zal gebeuren, welke energie-besparende maatregelen worden genomen. De kostenraming en jaarlijkse energiebesparing komen hierbij ter sprake.

De verhuurder krijgt gedetailleerde uitleg over het gebruik van de 'renovatie-begeleiding' (4) en indien de woning verhuurd is, de impact van de voorgenomen renovatie op de huurder en de huurovereenkomst, en ook de eventuele ondersteuning voor de huurder. (Kan de huurder blijven, moet hij tijdelijk verhuizen, kan ik de huurovereenkomst opzeggen, is opzeggen zinvol, is er derving huurgenot, gebruik van transitwoning,) Indien nodig wordt de huurder uitgenodigd om hier rond zijn mening, voorkeur te geven, en samen met de verhuurder naar een werkbare oplossing te zoeken.

De verhuurder krijgt gedetailleerde uitleg over de relevante financiële ondersteuningsmodules (stedelijk, Vlaams, energie) zodat hij het totale financiële plaatje van de renovatie kan maken. De verhuurder krijgt ook een indicatie over de meerwaarde van de renovatie voor de woning en een indicatie van de marktconforme huurprijs na renovatie. Indien de woning verhuurd is, wordt het bestaande huurcontract en het perspectief van de huurder hierin betrokken. Het renovatieplan wordt formeel opgemaakt, maar is niet bindend. (wel voorgenomen engagement en communicatie)

4 – renovatiepremie private huurmarkt

50 % van de kosten Maximum 8000 euro	Consulent	online of fysiek in het verhuurderspunt
<p>De verhuurder krijgt een premie voor de renovatiewerken die nodig zijn om de woning conform te maken of om isolatie aan te brengen die het energiepeil van de woning verbetert.</p> <p>Premie bedraagt 50 % tot 60 % van de gemaakte kosten en is maximaal 8000 euro (afhankelijk van de grootte van de woning). Oude premies worden hiervan afgetrokken.</p> <p>Voorwaarde is wel dat de verhuurder de woning gedurende 9 jaar verhuurd aan een huurprijs lager dan het maximum van de huurprijs voor de Vlaamse Huursubsidie. Geen inkomensvoorwaarden, geen voorwaarden of waarde woning. Ook rechtspersonen komen in aanmerking.</p> <p>Bij een laag energiepeil (en dus relatief meer energiekosten voor de huurder) ligt de maximum huurprijs tot 10 % lager. (koppeling aan EPC-label).</p> <p>Sociale woningen en kamerwoningen komen niet in aanmerking. Cumulatie met Vlaamse SVK-premie, Fluvius-premie en Vlaamse Energielening is mogelijk.</p>		

Maximale huurprijzen

De maximale huurprijzen (in euro, zonder kosten en lasten) zijn hierbij de volgende

Maximale maandelijkse huurprijzen subsidiereglement renovatie private huurmarkt (index okt 2020)							
		woning / EGW			appartementen / MGW		
Slaapkamer	EPC	E of F	D	C, B, A of A+	D, E of F	C	B, A of A+
KWH/m ² jaar		400 of meer	300-399	minder dan 300	300 of meer	200-299	minder dan 200
0					577	607	639
1		612	646	680	612	646	680
2		734	775	816	734	775	816
3		857	905	952	857	905	952
4 en 4 plus		918	969	1.020	918	969	1.020

Deze huurprijzen zijn gekoppeld aan

- het E-peil van de woning wat moet blijken uit een geldig Energieprestatiecertificaat voor de woning (10 jaar geldig). Indien geen EPC aanwezig is, wordt dit gelijkgesteld met label F.
- het aantal slaapkamers zoals gedefinieerd in het subsidiereglement bij art 2.
- de typologie van de woning (eengezinswoningen en appartementen)

5 - Renovatiebegeleiding

Gemiddeld 12 u,
geen maximum

renovatiebegeleider

In de woning, telefonisch, per
mail of fysiek in het
verhuurderspunt

De verhuurder krijgt ondersteuning in zijn rol als bouwheer bij de uitvoering van de renovatiewerken uit het renovatieplan.

- De verhuurder wordt ondersteund
- in het zoeken van een professionele aannemer voor de uitvoering van de werken
- in het opvragen en beoordelen van de offertes.
- bij het nazicht op de renovatiewerken (worden ze correct uitgevoerd conform het renovatieplan en de offertes)
- bij de controle van de facturen.

De renovatieadviseur is bij voorkeur ook de renovatiebegeleider.

Het gebruik van de renovatiebegeleider is een voorwaarde voor het bekomen van een renovatiepremie bij zelfbouw of bij 'niet-geregistreerde' aannemers.

6 - Ondersteuning huurder

Min 15 min, geen maximum.

Consulent

telefonisch of fysiek in het verhuurderspunt (eventueel per mail)

De huurder krijgt ondersteuning in het zoeken van een tijdelijk verblijf tijdens de renovatie-werken aan de huurwoning. In eerste instantie zal gekeken worden binnen het netwerk van de huurder. De huurder krijgt ook een overzicht van lokale logie-mogelijk die openstaan voor een tijdelijke huisvesting van de huurder.

Daarnaast zal de huurder gebruik kunnen maken van de stedelijke transitwoningen. Het verhuurderspunt voorziet ook in overleg en bemiddeling tussen verhuurder en huurder over een opschorten van de huurgelden (door derving van het huurgenet) voor de termijn dat de huurder niet in de huurwoning kan blijven.

De periode van derving huurgenet en onmogelijkheid om in de woning te blijven gedurende een deel van de renovatiewerken, is opgenomen in het renovatieplan.

7 – financiële oplossingen voor huurders

Financiële ondersteuning

consulent

Online of fysiek in het
verhuurderspunt

Soms is het onmogelijk dat huurders tijdens een renovatie in een huurwoning blijven wonen. Een huurovereenkomst beëindigen naar aanleiding van een renovatie is niet eenvoudig en aan een heel aantal voorwaarden gebonden. Dit verhoogt de drempel voor verhuurders om intensief te renoveren. Daarom gaan we huurders die dan tijdelijk moeten verhuizen, ondersteunen. Dit kan financieel, als een soort van compenserende hinderpremie.

Deze premie zal ingaan op 1/1/2022.

8 - Overname beheer, renovatie en financiering

Renovatie max x maand
Verhuur minimaal 9 jaar
Kostprijs max xxx

Externe opdrachthouder

In de woning, telefonisch of
fysiek in het verhuurderspunt
(eventueel per mail)

De verhuurder draagt het beheer van de woning tijdelijk over aan een 'bouwheer' die de woning renoveert (volgens het renovatieplan) en na renovatie aan het SVK verhuurt gedurende minimum 9 jaar. De financiering van de renovatie gebeurt door de 'bouwheer'. De huurinkomsten van de woning gaan naar de bouwheer voor minimum 9 jaar, en zolang als nodig om de renovatiekosten te dekken.

Na afloop van de 9 jaar of langer, komt de woning terug in beheer van de verhuurder. Hij krijgt het saldo van de huurinkomsten.

De renovatiepremie wordt verrekend in de looptijd van de overname en in het saldo verrekend. De verhuurder heeft dus recht op de renovatiepremie.

Start 1/1/2022

9 - Bekomen conformiteitsattest

3 uur

controleur

In de woning

De verhuurder krijgt na de renovatie een conformiteitsattest waaruit blijkt dat de woning voldoet aan de elementaire woningkwaliteitsvereisten, die vereist zijn om de woning te verhuren.

Wanneer de verhuurder gebruik maakt van de renovatiebegeleiding, is - bij het correct uitvoeren van het renovatieplan - het bekomen van een conformiteitsattest evident.

Verhuurders die geen gebruik maken van de renovatie-begeleiding zullen zelf een correcte uitvoering van het renovatieplan moeten opvolgen.

gent:

Praktisch

Praktisch (vanaf 1 juni)

Consultatie op afspraak

EGW-gebouw

Woodrow Wilsonplein 1

9000 Gent

Telefoon

09 266 76 80

Mail

verhuurderspunt@stad.gent

Website

www.stad.gent/verhuurderspunt

Dinsdag van 16.30 tot
19.00 uur

Vrijdag van 9.00 tot 12.30
uur

maandag tot vrijdag van
9.00 tot 12.30 uur



Vragen?



SOCIALE HUUR



Realisatiegraad sociale huur: investeringssubsidies SHM's

voorbereiding TFWO 23.06.2021

Investeringsubsidies SHM's

Bestuursakkoord 2019-2024 (p.12)

- > *Voor de laagste-inkomensgroepen moeten er meer kwalitatieve sociale woningen beschikbaar komen. Dat vraagt een evenwichtige en gelijktijdige inzet van bijkomende budgetten voor bestrijding van leegstand, onderhoud, renovatie, vervangingsbouw en nieuwbouw. We nemen als stad onze verantwoordelijkheid op, maar vragen ook met aandrang dat de Vlaamse overheid het financieringsmodel voor sociale woningbouw en de gewestelijke sociale correcties herbekijkt voor huisvestingsmaatschappijen die geconfronteerd worden met een stedelijke armoedeproblematiek. In afwachting ondersteunen we de Gentse sociale huisvestingsmaatschappijen met een investeringssubsidie voor nieuwe sociale huurwoningen.*

Beleidsnota Wonen 2020-2025

- > Doelstellingen sociale huurmarkt (p.18)
 - 1.200 nieuwe sociale woningen van SHM's
 - 2.200 gerenoveerde of vervangen sociale woningen van SHM's
 - 17.500 sociale huurwoningen tegen 2030



Investeringsubsidies SHM's

Realisatiegraad sociale huurmarkt

> **Verhogen** = meer aanbod => scope 2020-2030

– Aanbod (SHM+SVK+VWF):

15.000 (2020) > **17.500** (2030) = + **2.500** (netto)

– Sociale verhuringen (SHM+SVK+VWF):

12.800 (2020) > 16.800 (2030) = + **4.000**

– Structurele leegstand (SHM+SVK+VWF):

15% (2020) > 4% (2030)

> **Versnellen** = sneller meer aanbod => scope 2020-2025

– Nieuwbouw (SHM; **1.200**):

95 WE/j (2011-2019) > 262 WE/j (2022-2025) = **x 2,8**

– Renovatie/Vervanging (SHM; **2.200**):

290 WE/j (2011-2019) > 465 WE/j (2022-2025) = **x 1,6**



Investeringsubsidies SHM's

Knelpunten

- > Financiering
- > Capaciteit
- > Toekomstig bouwpotentieel



Investeringsubsidies SHM's

Vaststelling: financiering: FS3 actieve stedelijke SHM's

- > Tussenkost in de leninglast (-1%-lening)
 - Financieel tekort per woning en per jaar (Gent 2020):
 - × 1.500 Euro (nieuwbouw incl. grondverwerving)
 - × 750 Euro (vervangingsbouw / structurele renovatie)
 - > GSC (gewestelijke sociale correctie)
 - Onvoldoende dekking tekorten GSC-uitgaven vs. GSC-inkomsten
 - × Uitgesteld effect bij GSC-tekort na 5 boekjaren
 - × Reële inkomsten/uitgaven vs forfaits GSC-inkomsten/uitgaven
 - > Tussenkost in de prefinanciering (bulletlening)
 - Gedeeltelijke dekking = financieringskost
 - Voortraject cruciaal: uitgaven zonder inkomsten
-

Investeringsubsidies SHM's

Vaststelling: financieel vs. behoefte aanbod

- > Ook SHM's met GSC door verhoogde activiteit in financiële begeleiding VMSW
- > Financiële druk voor openbare verkoop neemt toe
- > Vernieuwing en uitbreiding hand in hand

Bijkomend aanbod (nieuwbouw)

- > Behoefte: wachtlijst, demografie, buffer vernieuwing, ...
- > Vlaamse Projectenlijst
 - Sociaal woonbeleidsconvenanten, Ronde v. Vlaanderen
 - woningen in schetsontwerp
- > Alternatieve uitvoeringswijzen: CBO, AGW, D&B, ...



Investeringsubsidies SHM's

Maatregel

- > Investeringssubsidie Stad Gent: basis = 1.500 €/j x 5 j
 - Nieuwbouw (per woning)
 - × 8.000 Euro (1,2-slaapkamer-entiteit)
 - × 9.000 Euro (3-slaapkamer-entiteit)
 - × 10.000 Euro (4-slaapkamer-entiteit)
 - × 11.000 Euro (5-of-meer-slaapkamer-entiteit)
 - Vervangingsbouw / structurele renovatie (per woning)
 - × 4.000 Euro (1,2-slaapkamer-entiteit)
 - × 4.500 Euro (3-slaapkamer-entiteit)
 - × 5.000 Euro (4-slaapkamer-entiteit)
 - × 5.500 Euro (5-of-meer-slaapkamer-entiteit)
 - Geen impact op FS3 (tussenkost/GSC)
-

Investeringsubsidies SHM's

Maatregel

> Investeringsubsidie Stad Gent

- Subsidieovereenkomst per SHM – 4 SHM's
 - Uitbetaling
 - × 90% bij gunning/ 100% bij verwerving 2021-2025
 - × 10% bij oplevering
 - Stappenplan voor aanpak + Jaarplanning
 - ca. 21,6 mio Euro
 - Vertrekkende SHM: aftrek subsidie bij overdracht patrimonium naar Woonmaatschappij
-

Investeringssubsidies SHM's

Conclusie

> Bereik:

- Nieuwbouw/verwerving: 1.340
- Renovatie/vervanging: 2.436

> Besluitvorming

- GR + RvB juni
 - × ABC – 1.077.000 Euro
 - × De Gentse Haard – 1.692.500 Euro
 - × Volkshaard – 1.795.000 Euro
- GR + RvB september
 - × WoninGent – ca. 17.000.000 Euro





Bedankt. Vragen?

Kristof Gielen
Dienst Wonen



Vorbereiding overleg sociaal wonen



Varia