



KRACHTLIJNEN VOOR EEN GASTVRIJE GEMEENTE

Werken aan **WONEN**



WONEN IN EEN SUPERDIVERSE CONTEXT WAT IS DE ROL VAN STEDEN EN GEMEENTEN?

Het recht op wonen staat verankerd in artikel 23 en in de regionale wooncodes van de Belgische Grondwet. In artikel 3 van de Vlaamse Wooncode staat: 'Iedereen heeft recht op menswaardig wonen. Daartoe moet de beschikking over een aangepaste woning, van goede kwaliteit, in een behoorlijke woonomgeving, tegen betaalbare prijs en met woonzekerheid worden bevorderd.' Het recht op wonen is vertaald als een inspanningsverbintenis, niet als een resultaatsverbintenis zoals in landen als Frankrijk en de Schotse regio het geval is. De civiele samenleving heeft dan ook de taak om op de beleidsinspanningen te wegen, zodat het recht op wonen maximaal wordt gerealiseerd. We merken immers dat het steeds moeilijker wordt om een betaalbare en kwaliteitsvolle woning te vinden.

Het gebrek aan een kwaliteitsvol en betaalbaar aanbod op de huisvestingsmarkt is niet enkel een probleem voor erkende vluchtelingen en subsidiair beschermden, maar voor alle kwetsbare groepen. De vraag naar betaalbare woningen op de private huurmarkt is dan ook hoog en blijft stijgen. De afgelopen drie jaren stegen de prijzen van het onderste segment aanzienlijk. Er gelden geen uitzonderingsregimes of voorrangregels voor mensen met een vluchtelingenstatuut. Toch is gelijkwaardige behandeling

belangrijk. Drempels zoals het gebrek aan een netwerk en aan lokale verankering zijn tastbare hinderpalen.

De noden vragen om een daadkrachtig beleid: de optimale inzet van alle bestaande woonmogelijkheden en het ontwikkelen van nieuwe woonalternatieven als antwoord op de woonnood van vluchtelingen en andere kwetsbare groepen. Duurzame oplossingen voor de wooncrisis komen iedereen ten goede. Diverse adviezen van de Vlaamse Woonraad wijzen in dezelfde richting.

Lokale besturen worden dagelijks geconfronteerd met het tekort aan degelijke, betaalbare woningen. Vooral kwetsbare groepen zijn de dupe. Het is de verantwoordelijkheid van de Vlaamse en Brusselse regeringen om voor oplossingen te zorgen. Maar ook lokale besturen hebben hefboomen in handen en kunnen een leidende rol spelen in experimenteel en aanvullend woonbeleid.

De wetenschappelijke kennis en praktijkadviezen over 'Housing First' en 'Housing Led'-initiatieven wijzen uit dat stabiele huisvesting een belangrijke voorwaarde is voor integratie. Kortom, de wooncrisis aanpakken is een hefboom voor een geslaagde integratiepraktijk.

DE CIJFERS GEKADERD

Verschillende actoren trekken aan de alarmbel over het recht op wonen. Voor 61% van de burgemeesters en OCMW-voorzitters is betaalbaar en kwalitatief wonen de belangrijkste lokale uitdaging. De Vlaamse woonraad spreekt van een wooncrisis. Tegelijkertijd is er nood aan een woonbeleid dat tegemoetkomt aan nieuwe maatschappelijke uitdagingen. Denk aan de druk op de open ruimte of veranderende gezinssamenstellingen.

De volledige huurmarkt in Vlaanderen omvat ongeveer 700.000 woningen. 75% is in handen van particuliere verhuurders. Dit heeft een enorme impact op de huurprijs en de beschikbaarheid van betaalbare woningen. De huurprijzen op de private huurmarkt zijn immers onderhevig aan de marktwerking. Een vergelijkende studie tussen het jaar 2005 en 2013 toont aan dat de stijging van de huurprijzen het grootst is voor de laagste inkomensgroepen. Zo is de huurprijs van studio's en kamers het sterkst gestegen (+28%) sinds 2005 (Winters et al., Het Grote Woononderzoek, 2013). De huurprijzen stijgen bovendien sneller dan de inflatie. In 2013 had maar liefst 52% van de private huurders een woonquote boven de 30%. Dat is een stijging met 7% ten opzichte van 2005 (Winters et al., 2013). Daarenboven blijkt dat maar liefst 30,4% van de private huurders na het betalen van de huuronvoldoende overhoudt om menswaardig te kunnen leven.

Ook de woonkwaliteit van private huurwoningen is soms ondermaats. Volgens het rapport 'Aanbodbeleid op de private huurmarkt' van de Vlaamse Woonraad is bijna de helft van de private huurwoningen van ontoereikende kwaliteit. Voor 21% van deze woningen zijn ingrijpende werken nodig. Deze ontoereikende woningen worden vooral gehuurd door lage inkomensgroepen, alleenstaanden en éénoudergezinnen.

De overige 25% woningen op de huurmarkt worden via tussenkomst van de overheid verhuurd. Het gaat om ongeveer 8% van de totale huisvesting, wat duidelijk ontoereikend is. Veel kwetsbare huurders die in aanmerking komen voor een sociale woning, zijn genoodzaakt om zich tot de private huurmarkt te wenden. Zo komt het onderste segment van de private huurmarkt enorm onder druk te staan.

De wooncrisis in Vlaanderen bereikt in 2016-2017 een dramatisch hoogtepunt, onder meer doordat erkende vluchtelingen en subsidiair beschermde die een positieve beslissing krijgen, binnen de twee maanden de asielopvang moeten verlaten. Dit betekent dat meer dan 15.000 extra huishoudens voor het eerst een woning moeten vinden op een krappe, overbevroegde huurmarkt. Dat blijkt uit cijfers van het Commissariaat-generaal voor de Vluchtelingen en Staatlozen (CGVS) over de instroom van asielzoekers, beschermingsgraad en de gemiddelde proceduretijd. Op dit moment ontvangen 60% van de vluchtelingen die vorig jaar asiel hebben aangevraagd een verblijfsstatuut. Cijfers uit het verleden hebben aangetoond dat 70% onder hen een woning zoekt in Vlaanderen (Agentschap Integratie en Inburgering, 2016).

Die evolutie zet het onderste segment van de private huurmarkt nog meer onder druk. Het aanbod van betaalbare en kwaliteitsvolle woningen voor huurders met een beperkt inkomen is ontoereikend. Het risico op huisjesmelkerij neemt zienderogen toe. Voor malafide eigenaars wordt de private huurmarkt een 'booming business', dankzij het stijgende aantal kwetsbare huurders. Huurprijzen van meer dan 500 euro voor een kamer met gemeenschappelijk sanitair, of kamers van 20m² waarin drie matrassen liggen die worden verhuurd voor 300 euro per matras, zijn helaas in opmars.

AANBEVELINGEN

1. Grijp de kansen die diversiteit biedt.
2. Verzeker het aanbod en realiseer grondrechten.
3. Verzeker de toegankelijkheid van dienstverlening.
4. Werk outreachend, laagdrempelig en divers-sensitief.
5. Bouw bruggen overheen beleidsdomeinen voor een integrale aanpak.
6. Zet een lokale taskforce op als lerend netwerk.
7. Versterk je ambtenaren en ondersteun vrijwilligers.
8. Innoveer en experimenteer als aanzet voor vernieuwend beleid.
9. Sensibiliseer en informeer je bevolking: bouw aan een solidaire samenleving.
10. Werk in een stedennetwerk.

1. GRIJP DE KANSEN DIE DIVERSITEIT BIEDT

– **Investeer in een “housing first” benadering en praktijk.**

Superdiversiteit dwingt lokale besturen om de woonmarkt te herdenken en te herschikken. Nieuwe antwoorden worden gezocht voor diverse groepen van alleenstaande nieuwkomers en gezinnen. Goede voorbeelden zijn het project ‘Leegstand’ in Gent, ‘Collectief Goed’ in Antwerpen en ‘Leeggoed’ in samenwerking met de Elsense Haard in Elsen. Migratie en nieuwkomers dagen de gangbare visie en praktijk van woonbeleid uit. Het “housing first”-principe, waarbij een stabiele huisvestingssituatie de basis vormt van het integratietraject, wordt het vertrekpunt van nieuwe experimenten.

Nieuwe woonpraktijken komen alle groepen ten goede. Gezinsamenstellingen veranderen, (woon)ruimte wordt schaarser en tegelijkertijd worden steeds meer huizen in verkavelingswijken te groot bevonden door de eigenaars/bewoners. Daarom is het cruciaal dat het lokaal woonbeleid toekomstgerichte woonvormen faciliteert, initieert en ondersteunt.

– **Investeer in het recht op wonen om zelfstandigheid te verzekeren.**

Lokale besturen moeten investeren in reguliere en alternatieve woonvormen om het recht op wonen te garanderen. Wonen vormt het fundament van het streven naar zelfstandigheid van nieuwkomers. Hoe sneller mensen tot zelfstandigheid en integratie komen, hoe breder de basis voor solidariteit.

– **Investeer in diverse woonbuurten.**

Nieuwkomers maken buurten diverser. Daardoor wordt de woonbuurt, net zoals de school, een ruimte voor diversiteit en een ruimtelijke afspiegeling van de samenleving. Diverse mensen leren er met elkaar samenleven.

2. VERZEKER HET AANBOD OM GRONDRECHTEN TE REALISEREN

– **Zet in op het principe ‘Housing First’ voor dakloze burgers of nieuwkomers met woonproblemen.**

Meer dan 90% langdurig daklozen blijken in staat om rechtstreeks een individuele woonst te betrekken en te behouden, mits intensieve begeleiding op maat. Een stabiele huisvesting is essentieel om aan andere grondrechten te werken.

– **Zorg dat iedereen zijn ondersteuningsrechten verzilvert.**

Het is belangrijk dat sociaal werkers worden opgeleid om de rechten die nieuwkomers toekomen, te realiseren. Een automatische rechtentoets bij het OCMW is wenselijk.

De **huurwaarborg** en de **installatiepremie** die door de OCMW’s verstrekt worden aan vluchtelingen zijn belangrijke ondersteuningsrechten.

Daarnaast is er aandacht nodig voor **energiezuinigheid en woonkwaliteit**. Onze woningen behoren tot de slechtst geïsoleerde, meest energievervlindende in Europa. In Vlaanderen zijn sociale woningen en private huurwoningen gemiddeld in slechtere staat dan eigenaarswoningen. Dat stuwt energierekeningen de hoogte in. Huurders verdienen een stabiele woonsituatie. Werk een **lokaal subsidiereglement** uit als aanvulling op Vlaamse renovatiepremies.

– **Zorg voor juridische ondersteuning van zowel huurders als verhuurders.**

Bied juridische ondersteuning aan de verhuurders zodat dat zij eerst te rade gaan bij het lokaal bestuur om allerlei praktische problemen aan te pakken. Door de inbreng van het bestuur kan een eventuele uithuiszetting vaak worden vermeden.

Dienstverlening aan verhuurders kan ook bevorderd worden door de huurwoning toe te voegen aan een Sociaal Verhuurkantoor.

Ga een samenwerking aan met lokale dienstverleners en middenveldactoren als tussenpersonen en bemiddelaars, die dichter staan bij kwetsbare groepen, zoals De Huurdersbond en Samenlevingsopbouw.

– **Versterk de kwaliteit van de private huurmarkt door subsidies voor verhuurder-huiseigenaars en/of bewoner-huurders.**

Hanteer duidelijke regels om te vermijden dat de huurprijs na de werken disproportioneel toeneemt. Bepaal hoe sterk de huurprijs mag stijgen of voer maximaal geldende huurprijzen in voor panden die voor het eerst op de markt worden gebracht en renovatiesubsidies krijgen.

– **Richt een woonkwaliteitscel op die grote woonprojecten integraal beoordeelt en advies geeft aan het college.**

Deze woonkwaliteitscel bestaat uit de betrokken diensten én externe experts. Betrek ook actoren die kwetsbare doelgroepen vertegenwoordigen, zoals mensen in armoede en/of vluchtelingen, om meer openheid te creëren voor hun wensen en noden. Investeren in voldoende sociale huurwoningen blijft prioritair.

– **Behaal het Sociaal bindend objectief voor sociale woningen.**

Dat Sociaal bindend objectief bepaalt dat elke Vlaamse gemeente 9% sociale huurwoningen moet realiseren in de periode 2009-2025. Zet de investeringen verder op basis van de feitelijke noden in de gemeente. Voer een actief grond- en pandenbeleid.

– **Investeer in een groeipad van Sociale VerhuurKantoren.**

Zet woningen van **Sociale VerhuurKantoren** in voor mensen in een **kwetsbare maatschappelijke positie**, niet als kortetermijnoplossing voor het tekort op de (sociale) huurwoningmarkt. Boor ook de commerciële huizenmarkt aan om huizen sociaal te verhuren.

– **Voorzie voldoende transitwoningen.**

Hanteer een lokaal toewijzingsreglement wanneer dit het grondrecht op wonen kan versterken, zoals voor vluchtelingen en niet begeleide minderjarigen, mensen met precair verblijfsstatuut, etc. De provincie Brabant voorziet bijvoorbeeld in kleinschalig wonen om deze maatschappelijke uitdagingen aan te pakken. Firma's als Skilpod en Newcraft suggereren alternatieve toepassingen voor hun kleinschalige woningen. http://www.vlaamsbrabant.be/binaries/publicatie-kleinschalig-wonen-inspiratiegids-2015_tcm5-106646.pdf.

Zorg ook voor voldoende **Lokale Opvanginitiatieven** voor asielzoekers, naargelang de noden.

3. WERK OUTREACHEND, LAAGDREMPELIG EN DIVERS-SENSITIEF

– **Ondersteun kwetsbare groepen bij de zoektocht naar een geschikte woning.**

Dit kan via een systeem van vrijwillige woonbuddy's, die professioneel ondersteund worden door actoren als het CAW of Samenlevingsopbouw.

Zet in op woonwinkels die laagdrempelig en toegankelijk zijn

4. VERZEKER DE TOEGANKELIJKHEID VAN DIENSTVERLENING

– **Werk de negatieve impact van het criterium "lokale binding" weg bij sociale woningen.**

Bijna alle lokale toewijzingsreglementen van sociale verhuurders hanteren het criterium van lokale binding. Het invoeren van dit criterium behoort tot de autonomie van de sociale verhuurder. Volgens dit criterium moet je als kandidaat-huurder een band met de gemeente van een minstens een aantal jaren kunnen aantonen. Dit houdt de algemene woonmobiliteit tegen en hierdoor komen erkende vluchtelingen en subsidiair beschermden moeilijker

of niet in aanmerking voor sociale woningen. Het criterium van lokale binding is nochtans geen verplicht criterium. Men zou hier flexibeler mee kunnen omspringen zodat de negatieve impact op vluchtelingen wordt weggewerkt.

- **Ga discriminatie op de huurmarkt tegen.**

Om het grondrecht op wonen voor iedereen te garanderen, moet **discriminatie** op de woonmarkt verbannen worden. Discriminatie op de private huurmarkt belemmert de toegang voor kwetsbare huurders. Verschillende wetenschappelijke studies hebben al gewezen op het bestaan van discriminatie in de selectie van kandidaat-huurders. Een studie uit 2013 van Heylen & Van den Broeck, brengt deze problematiek op sluitende wijze in kaart. Ongeveer 12% van de Vlaamse kandidaat-huurders ervaart discriminatie op basis van de aard van het inkomen, 5% wordt gediscrimineerd op basis van een handicap en 5,4% op basis van raciale achtergrond. Ook alleenstaande moeders ervaren discriminatie op de private huurmarkt: 5,5% krijgt geen eerste afspraak in hun zoektocht naar een huurwoning.

Onderteken een charter als lokaal bestuur en/of vanuit het intergemeentelijk samenwerkingsverband, waardoor de verschillende woonactoren zich engageren om samen discriminatie te bestrijden.

Werk met praktijktesten wanneer daar de financiële draagkracht voor is, zoals in Gent het geval is. Stimuleer een gepaste omgang van immobiliënkantoren met kwetsbare doelgroepen door met de immobiliënkantoren in overleg te gaan. Voorzie eventueel een aanbrenghpremie wanneer zij een woning toewijzen aan een persoon die zich in een kwetsbare positie op de woonmarkt bevindt.

5. BOUW BRUGGEN OVERHEEN BELEIDSDOMEINEN VOOR EEN INTEGRALE AANPAK

- **Bied informatie op maat aan via één centraal loket, dat ook online raadpleegbaar is.**

Richt bij voorkeur een uniek woon-, water-, en energieloket op. Burgers en verenigingen kunnen er terecht voor kosteloos eerstelijnsadvies inzake renovatie- en nieuwbouwprojecten, energie-audits, goedkope leningen voor energiebesparingsinvesteringen,...

- **Bevestig als gemeente je engagement en onderteken het charter Samenhuizen van Samenhuizen.be.**

Creëer een draagvlak bij de interne diensten, bij de burgers en bij de verschillende woonactoren om aan samenwoonprojecten te werken.

- **Zorg voor voldoende zorgomkadering bij woonprojecten zodat welzijn en wonen vervlochten worden.**

Wonen is niet beperkt tot “huisvesting voorzien”. Voor nieuwkomers is het een meerwaarde dat er woonbuddies worden ingezet en/of vertrouwenspersonen die woonomkadering doen. Dat zorgt voor een goede integratie en sociale cohesie in de buurt.

6. ZET EEN LOKALE TASKFORCE OP ALS LEREND NETWERK

- **Bouw een sterke regie- en dienstverlenende rol uit.**

Lokale besturen bevinden zich in de beste startpositie voor het uitrollen van een sterke regisserende en dienstverlenende functie. Het lokaal bestuur (of de intergemeentelijke samenwerkingsverbanden) heeft het beste zicht op de woonproblematiek in de eigen gemeente. Bovendien is de afstand tot inwoners met woonvragen klein.

- **Maak van het lokaal woonoverleg een plek voor visievorming.**

Formuleer duidelijke en ambitieuze doelstellingen. Betrek als regisseur van bij het begin alle lokale woonactoren. Besteed zeker ook aandacht aan de spelers op de huurmarkt. De verhuurders betrekken is cruciaal om de huurmarkt te versterken. Betrek ook welzijns- en middenveldactoren bij het ondersteunen van nieuwkomers op de woonmarkt.

We zien goede praktijken op het terrein. De Gentse taskforce Wonen die werd opgericht door het Gentse stadsbestuur is een goed voorbeeld. Het lokale bestuur richtte enkele werkgroepen op (rond wonen, integratie en politieke bewustwording), waarin stadsdiensten en bevoegde schepenen actief samenwerkten met actoren uit de civiele samenleving en vrijwilligersinitiatieven die vluchtelingen en subsidiair beschermden ondersteunen.

7. VERSTERK JE AMBTENAREN EN ONDERSTEUN VRIJWILLIGERS

- **Zorg voor de opbouw van expertise binnen de gemeentelijke diensten en/of het intergemeentelijk samenwerkingsverband Wonen.**

Zorg ervoor dat de ambtenaren die zich bezig houden met wonen, ook expertise opbouwen over de woonrechten en drempels voor vluchtelingen. Contact en uitwisseling met basiswerkers die vluchtelingen begeleiden is wenselijk.

- **Leid OCMW-medewerkers op om alle rechten te verstrekken.**

Veel kandidaat-huurders die beroep doen op het OCMW worden door verhuurders afgewezen. Maar ook de administratieve procedure voor het **aanvragen van een leefloon en het verkrijgen van een OCMW-waarborg**, zorgen ervoor dat kwetsbare huurders woningen mislopen. Deze procedure kan immers enkele weken in beslag nemen. Ook de extra voorwaarden die sommige OCMW-diensten opleggen om een huurwaarborg te verlenen, werpen bijkomende drempels op. De verhuurder stelt zijn woning vaak liever ter beschikking van iemand die onmiddellijk de gevraagde waarborg op tafel kan leggen.

- **Werk onderbescherming tegen door professionals en vrijwilligers te versterken.**

Werk actief drempels weg door proactief naar de wijken te gaan ('outreaching werken'). Neem de burger bij de hand om concrete woonvragen stap voor stap samen op te lossen ('ontzorgen'). Vrijwilligerswerkingen zijn laagdrempelige en toegankelijke actoren voor nieuwkomers. Veel vrijwilligers helpen nieuwkomers bij het zoeken naar een woning. Die zoektocht is een lastige taak. Ondersteun en coördineer deze woonbuddies samen met het OCMW of de lokale woondienst.

8. INNOVATIE EN EXPERIMENT ZIJN AANZET VOOR VERNIEUWEND BELEID

- **Investeer in gemeenschappelijk wonen.**

Collectieve woonvormen maken efficiënter gebruik van de beschikbare ruimte, zijn milieuvriendelijker en zorgen voor een sterker sociaal weefsel. Er bestaan veel verschillende soorten van gemeenschappelijk wonen. Bij de verschillende vormen van 'huisdelen' wordt er samengeleefd onder één dak. Bij 'co-housing en co-wonen' worden er verschillende ruimtes met elkaar gedeeld, zoals een tuin, wasruimte, keuken,... en heeft men tegelijkertijd ook een eigen privéruimte. Een belangrijk aandachtspunt is het betrekken van verschillende kwetsbare doelgroepen. Zet in op het wegwerken van administratieve drempels, zorg ervoor dat samenwonen de kwetsbare huurders niet benadeelt wanneer men een leefloon krijgt of andere uitkering. De VZW Samenhuizen is een goede partner voor lokale besturen.

- **Creëer experimenteerruimte voor innovatieve projecten.**

In afwachting van renovatie kunnen ook leegstaande sociale woningen ingezet worden om kwetsbare huurders tijdelijk te huisvesten, om de zoektocht naar een permanente woning te overbruggen. Er zijn al verschillende voorbeelden van dergelijke lokale projecten. Het Antwerpse Housing First project ging in 2013 aan de slag met leegstaande sociale woningen voor een projectduur van twee jaar. Er werden beperkte investeringen gedaan om de woningen tijdelijk bewoonbaar te maken, wat leidde tot een "win-win"-situatie voor alle betrokkenen.

Het Gentse project 'Leegstand', in samenwerking met CAW Oost-Vlaanderen, wil CAW woningen die niet meer kunnen worden verhuurd als tijdelijke huisvesting gebruiken voor haar doelgroep, met omkadering en begeleiding van de aanmeldende hupverleningsinstantie. In Brussel loopt het project 'Leeggoed', een solidair woonproject in leegstaande sociale woningen, in een bezettingsovereenkomst met de SHM de Elsense Haard. Een uitgesproken goede praktijk zien we bij 'Collectief Goed' van Samenlevingsopbouw Antwerpen Stad, CAW Antwerpen, Sociaal Verhuurkantoor en de Ideale Woning.

- **Werk drempels voor experiment en innovatie weg.**

Soms staan regels het samenhuizen in de weg. In de praktijk worden er nauwelijks vluchtelingengezinnen opgevangen bij pleeggezinnen. Niet bij gebrek aan vraag of aanbod, maar omdat men botst op de regels van Ruimtelijke Ordening, die aangeven dat men een vergunning moet aanvragen voor het creëren van een ondergeschikte wooneenheid. Een Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de meldingsplichtige handelingen ter uitvoering van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening op 15/7/2016 heeft de vergunningsplicht recent omgezet in een meldingsplicht in specifieke gevallen. Zo ook wanneer men tijdelijk vluchtelingen zou huisvesten. Neem die meldingsplicht op in de goedkeuring van ondergeschikte woningen.

- **Maak duidelijke richtlijnen over het opsplitsen van woningen.**

Hou rekening met gemeenschappelijk wonen bij de herziening of opmaak van een **stedenbouwkundige verordening**. Zorg voor een goede afstemming tussen de verschillende diensten (ruimtelijke ordening, wonen, OCMW,

wijkagenten, duurzaamheid,...). In Gent heeft het OCMW een duidelijke afbakening gemaakt tussen ‘kamerwonen’ en ‘kostendelend samenwonen’. In het solidair wonen-project van VLOS in Sint Niklaas gingen de initiatiefnemers over tot onderhandelingen met betrokken diensten als de RVA en het lokale OCMW, om de uitkeringen van de diverse bewoners niet in het gedrang te brengen.

- **Zorg voor kwaliteitsonderzoek van het eigen woonpatrimonium en leegstandsbeleid.**
Breng de woonbehoeften in kaart zodat de noden van nieuwkomers worden opgenomen. Neem als lokaal bestuur zelf het heft in handen door zowel stimulerend (ontzorging, premies, ...) als sanctionerend (heffing, bruikbaar sociaal beheersrecht, de wet Onkelinx) te werken aan leegstand.
- **Richt een rollend woningfonds op of werk op basis van CLT-principes.**
Koop verwaarloosde panden aan met de middelen uit het woningfonds, renoveer ze of vervang ze door nieuwbouw. De grond blijft eigendom van de gemeente, de vernieuwde woningen worden via een systeem van erfpacht of recht van opstal aan marktconforme prijzen verkocht aan particulieren. Het project Dampoort Knapt Op is een goed voorbeeld.
Onderzoek de mogelijkheid om via **erfpacht of het Community Land Trust-principe** gronden ter beschikking te stellen aan co-housingprojecten. Meer informatie kun je verkrijgen bij CLT VZW.
- **Zet stappen tegen de huiseigenaar bij overbewoning, huisjesmelkerij en onbewoonbaarheid. Zoek naar een geschikte herhuisvesting, waarvan de kosten verhaald worden op de eigenaar.**
- **Zet tijdelijke woonunits in, in afwachting van een volwaardig woonalternatief.**
Een (verplaatsbare) woonunit kan snel worden geplaatst, wanneer er grond beschikbaar is en het lokaal bestuur meewerkt voor (o.a. inzake de domiciliering). Verplaatsbare woonunits kunnen gemiddeld na drie à vier maanden operationeel zijn. Bovendien zijn ze flexibel.
- **Investeer in vormen van cohousing als Kangoeroewonen met nieuwkomers.**
Steeds meer **senioren** vinden in gemeenschappelijk wonen een alternatief voor een rusthuis of voor het alleen wonen, wanneer de kinderen uit huis zijn of wanneer ze alleenstaand zijn. Promoot als gemeente ‘zorgwonen’ en koppel deze manier van wonen aan zorgopleidingen van nieuwkomers. Op die manier kunnen oudere mensen met zorgnoden gekoppeld worden aan nieuwkomers met zorgcompetenties.

9. SENSIBILISEER EN INFORMEER JE BEVOLKING: BOUW AAN EEN SOLIDAIRE SAMENLEVING

- **Werk vooroordelen weg over wonen.**
Geef duiding over het complexe dossier van wonen, zowel over algemene regels als wat betreft de toegang tot sociaal wonen of over specifieke categoriale en/of tijdelijke woonprojecten voor doelgroepen.
Werk vooroordelen weg bij verhuurders zodat er meer gelijke toegang tot wonen komt op de huurmarkt.

10. WERK IN EEN STEDENNETWERK

- **Zowel op regionaal als op Europees niveau kan men goede praktijken met elkaar delen.**
Er bestaan netwerken zoals EURO CITIES waar vooral steden actief zijn om van elkaar te leren. Ook het Netwerk Cities of Migration biedt heel wat handvaten voor goede praktijken.
<http://citiesofmigration.ca/good-ideas-in-integration/municipal/>
- **Geef duidelijke signalen aan:**
de VVSG of aan actoren zoals SAM VZW (<https://www.samvzw.be/>), het steunpunt Mens en Samenleving om ondersteuning rond woonprojecten te voorzien en goede praktijken uit te wisselen.

COLOFON

Redactie	Pascal De Bruyne & Lore Robeyns, Vluchtelingenwerk Vlaanderen
Eindredactie	Bieke Purnelle
Lay-out	Katrien Annys, www.jacquesbooks.be
Verantwoordelijke uitgever	Charlotte Vandycke, Kruidtuinstraat 75, 1210 Brussel
Publicatiedatum	5 maart 2018

Deze publicatie is een uitgave van
VLUCHTELINGENWERK VLAANDEREN VZW

Kruidtuinstraat 75, 1210 Brussel

T 02 225 44 00 – F 02 201 03 76

info@vluchtelingenwerk.be

www.vluchtelingenwerk.be

Giften

IBAN BE06 5230 8056 2922

VLUCHTELINGENWERK.BE/GIFTEN

