



Verslag Werkgroep Kansarmoede 5 september 2022

Aanwezig: Katrien Kiekens (ambtenaar Welzijn), Nele De Baets (Auxilior), Anne-Line Vanhoutteghem (DVK & ACV), Sylvie Verhellen (Wiegwijs), Kristel Vandenhende (woonwinkel), Andrée De Bruycker (ambtenaar Huisvesting), Joakim Lepere (SOLVA), Cindy Stam (Woonwinkel), Ellen De Bock (Fiola), Bruno Cappelle (Huis van de Mens), Danny Vanavermaete (KVG), Cynthia Cornelis (Kind en Gezin), Katty Van Belleghem (Huurdersbond), Stijn Ovaere (SAAMO), Leen Vandenhoute (DVK)

Verontschuldigd: Virginie Carless (Amon), Barbara Verhaeghe (SAAMO), Piet Clottens (SAAMO), Eveline Goossens (SAAMO), fabienne Vandecasteele (Kaboes)

Agenda:

Kennismakingsrondje

1. Signalen:

Huisvesting: toelichting door medewerkers cel huisvesting over de controle op conformiteit en daaraan eventueel gekoppelde toekenning huurwaarborg

Sinds 2021 is men gestart met de conformiteitscontrole van huurwoningen te Ronse. Men is begonnen met de oudste woningen en geleidelijk aan zullen alle huurwoningen gecontroleerd worden. Het gaat daarbij over nieuwe huurcontracten.

Bij deze opvolging van de woonkwaliteit in Ronse worden de taken verdeeld tussen stad en het OCMW. Dit om de werkdruk te verdelen

- Stad: opvolging kwaliteitseisen
- OCMW: opvolging persoon

De wooncontrole ifv huurwaarborg gebeurt flexibel. Om een huurwaarborg toegekend te krijgen, moet niet per se een conformiteitsattest (CA) afgeleverd worden. Maar er wordt wel gelet op veiligheid.

Indien er geen reële gevaren zijn voor de veiligheid van de huurders, kan de huurwaarborg toch toegekend worden. De eigenaar wordt in dat geval wel op de hoogte gebracht en komt in een systeem terecht waardoor hij opnieuw zal worden gecontroleerd. De eigenaar krijgt een brief + fiches met info over hoe hij zijn woning in orde kan brengen.

- Bij veel gebreken wordt verder opgevolgd.
- Bij kleine gebreken, stuurt eigenaar vaak foto's door waarna eigenaar toch CA krijgt.

--> **Vorig jaar 25 aanvragen huurwaarborg waarvan 20 goedgekeurd.**

In geval een gecontroleerde woning erg slecht wordt bevonden, wordt de huurder niet uit huis gezet en blijft hij best zijn huur betalen. Hij kan wel een dossier openen waarin hij de slechte staat van de woning aanklaagt.

Wanneer de eigenaar in dit geval niets onderneemt, kan de stad ervoor zorgen dat de woning niet meer verder kan worden verhuurd. Ook kan een boete worden opgelegd.

Bij de wooncontrole wordt ook gelet op: isolatie, dubbele beglazing, ...

De normen mbt energie liggen nog niet erg hoog. Vaak zijn woningen die aan de normen voldoen nog niet erg energiezuinig. Vanaf 2025 zullen de energienormen strenger worden. Stad Ninove kent energielabels toe aan gecontroleerde woningen.

Al heel wat woningen werden gescreend, met volgende vaststellingen:

- Eigenaars die nog niet verplicht zijn vragen soms ook zelf naar controle ifv attest om te kijken waar ze staan.
- Veel eigenaars doen hun best maar er zijn 'achterblijvers'.
- Eigenaars die minder investeren in het verbeteren van de woning gaan er stilaan uit terwijl aantal huurwoningen niet daalt.
- Bij lage huurprijzen (minder dan €550) zijn woningen vaak niet in orde. Huisjesmelkers blijven net op de grens van geschikt. Huurders zijn bang om op te komen voor een betere woonkwaliteit omdat ze geen alternatief hebben (betere woningen zijn te duur) --> belang van huursubsidie aan te vragen
- Indexering van de huurprijs wordt stilaan meer en meer toegepast.

Voordelen conformiteitscontrole:

- Energiezuinige woning voor de huurder. Zeker nu belangrijk, nu de prijzen zo stijgen.
- Verhuurder en huurder hebben een bewijs dat de woning in orde is

Ervaringen Geraardsbergen:

- Prijzen gaan niet echt omhoog. De hoogste en laagste prijzen gaan er wel uit waardoor we op een gelijke gemiddelde huurprijs komen. Dit komt niet enkel door conformiteit. Ook de energienormen maken dat de laagste prijzen eruit gaan.
- Slechte woningen gaan eruit

Bij onbewoonbaarheidsverklaring is er een herhuisvestingsinspanning van de burgemeester. De onbewoonbaar verklaarde woningen worden opgevolgd door Wonen Vlaanderen en de huurder heeft in principe 6 maanden om iets anders te zoeken. Er kan

samen met de huurder worden gekeken voor een plaats in de crisisopvang. Maar daar zit al een tijdje alles vast. Ook kunnen mensen woonnoodpunten krijgen en daarmee sneller een woning toegekend krijgen via SVK. Vanaf januari zal dit ws niet meer kunnen als SVK en SHM samensmelten in de Woonmaatschappij.

Vragen:

Kunnen we niet extra inzetten op ondersteuning van mensen om woning te vinden?

--> Er zijn gewoon onvoldoende betaalbare, kwalitatieve woningen te vinden in Ronse.

Kan leegstand een oplossing bieden?

Veelal gaat het niet om leegstand maar is het pand gewijzigd van bestemming. Woningen die echt leeg staan krijgen boete. Ronse zet momenteel fel in op renovatie (onder andere in Scheldekouter). Het aanbod vermindert hierdoor niet maar er staat momenteel veel leeg. Er komen ook heel veel nieuwe woningen bij, ook voor grotere gezinnen (Stookt, Floreal). Het aanbod zou binnen 3 à 4 jaar moeten vergroten. We hopen dat de wachtlijsten hierdoor wat verminderen en er een inhaalmanoeuvre kan gebeuren.

Kan beheersrecht een oplossing zijn? Dit is de mogelijkheid voor een stad om leegstaande panden in beheer te nemen gedurende bepaalde tijd en sociaal te verhuren.

Administratief erg complex en moeilijk haalbaar voor lokale besturen om dit toe te passen. Dit zou in de toekomst wel vereenvoudigd worden.

Moeten we mensen stimuleren om melding te maken van een slechte woning?

Dit is dubbel. De slechte woonkwaliteit is vaak ook gelegen aan slecht onderhoud van de woning door de huurder

--> Belangrijk om in te zetten op sensibilisering. Mensen leren hoe ze hun woning kunnen onderhouden, verluchten, ...

Hoe worden mensen opgevolgd eens ze in een noodwoning terechtkomen?

Om de 2 weken afspraak op OCMW om samen te zoeken op internet, maar maatschappelijk werkers gaan niet mee naar immokantoren. Ook doet OCMW geen telefoon naar immokantoren omdat dit niet altijd als iets positiefs wordt gezien door de verhuurder die een grote keuze aan huurders heeft?

Welke mogelijke ondersteuning / oplossingen zijn er momenteel:

- **Gratis renovatiecoach bij SOLVA** voor mensen die in aanmerking komen voor 'mijnverbouwlening' en die renovaties willen doen. Verhuurders kunnen hier ook bij

terecht. De aanvraag kan wel enkel digitaal gebeuren. Hiervoor kunnen mensen terecht bij het OCMW.

- Door fusie SHM en SVK, renovaties en nieuwbouw zal Ronse boven zijn SBO komen.
- Vorig jaar zijn mensen herhuisvest in woningen die onteigend waren.
- **Huursubsidie:**
 - Het moet hier gaan om een verhuisbeweging van een niet-geschikte naar een geschikte woning. Pas toekenning na wooncontrole Wonen Vlaanderen.
 - Wie huurt via SVK krijgt automatisch huursubsidie
- **Huurpremie:**
 - Voor wie 4 jaar op de wachtlijst staat.
 - Mensen krijgen hun brief maar vaak wordt er niet op gereageerd.
 - Heel veel mensen op wachtlijst
 - Vraag naar sociale woning moet jaarlijks geactualiseerd worden. Mensen weten dit vaak niet en zijn dan geschapt, terwijl zij vaak denken dat ze nog op de lijst staan. Zo mislopen veel mensen de kans op een huurpremie
 - Plafond huurprijs is niet realistisch meer. De prijzen op de huurmarkt liggen te hoog waardoor mensen geen aanspraak meer kunnen maken op de huurpremie.
 - Aantal aanvragen en toekenningen voor Ronse (***zie bijlage, bezorgd door Wonen Vlaanderen***)

2. Energie:

Katrien stelt de vraag aan de werkgroep welke signalen we ontvangen. Lokaal bestuur wil graag met ons nadenken over wat ze kunnen doen om mensen te ondersteunen in de huidige energiecrisis.

Voorstellen:

- **Mensen ondersteunen bij opmaak en opvolging betaalplannen**
- **Sensibilisering energieleveranciers:** Vraag om zich flexibeler op te stellen ifv afbetalingsplannen. Voor grote spelers is dit redelijk ok(ENGIE is meest soepel). Het zijn vooral de kleinere spelers die hier minder flexibel in zijn omdat zij minder financiële buffer hebben.
- **Voorbeeld Gent:** *In 2021 nam het Gentse OCMW bij 48 gezinnen de energiefactuur deels of volledig ten laste. "We passen dan bij en stellen een begeleidingsplan op om te voorkomen dat die mensen als wanbetalers afgesloten worden van het net. Dat aantal dossiers ligt nu, na iets meer dan een half jaar, al op 106. Dus meer dan het dubbel. Ook onze energicel, waarbij tien medewerkers instaan om Gentenaars te begeleiden met hun energiefacturen, ziet de toestroom spectaculair stijgen. En het*

zijn steeds dezelfde verhalen: mensen die hun spaargeld opgebruiken om facturen te betalen en dan bij de minste tegenslag in de problemen komen.

- **Inzetten op preventie en sensibilisering:** Energiescans aanbieden?
- **Infomomenten/acties in kwetsbare wijken.** Inzetten op ondersteuning
- **Aanbod SOLVA?** Stimuleren om zonnepanelen te leggen
- Logo Gezond Plus hebben een **voorbeeldwoning** ter bewustmaking rond woonkwaliteit, energie besparen. Dit is zeer interessant en leerrijk. Maar zij rekenen heel sterk op lokale partners om dit vorm te geven en uit te werken.

Veel mensen weten nog niet wat boven hun hoofd hangt. Het sociaal tarief voor gas en elektriciteit is verlengd tot 31/3 maar is ook gestegen. Het zal dus nog moeilijker worden voor kwetsbare huurders om de rekening te blijven betalen. Maar het probleem zal zich ook meer stellen bij de lagere middenklasse.

Aandachtspunten om mee te geven aan de mensen die we bereiken:

- **Belang van ventilatie!** Om te besparen zijn mensen geneigd om ramen en deuren goed gesloten te houden. Zo denken ze energie (en dus kosten) te besparen. Maar dit is een misverstand! Het is zeer belangrijk om te blijven verluchten. Dit zorgt niet voor extra energieverbruik gezien het minder energie kost om droge, verse lucht op te warmen dan om vuile lucht op te warmen.
- **Petroleumvuurtjes:** Mensen zullen nu vaker teruggrijpen naar petroleumvuurtjes. Maar deze zijn zeer onveilig, trekken vocht aan (schimmel) en zorgen voor zeer ongezonde lucht.

3. Werkgroep 17 oktober: zie bijlagen (planning 17/10 + dialogotafels)

4. e-inclusie:

Vraag aan sociale partners: Wat gebeurt er al ikv e-inclusie bij de partners? Zijn er signalen? Kunnen we samenwerkingen uitbouwen?

Wie doet wat op dit moment:

- **Huis van de Mens:** Ter beschikking stellen van PC kan, begeleiding hierin niet

- **SAAMO**: Vroeger al lessen doorgegaan in Botaniek ism Avanza. Er kan altijd gebruik gemaakt worden van de PC. Bij koffie met papieren worden mensen ondersteund om zelf digitaal hun administratie in orde te brengen.
- **Computerles in DVK** :met ondersteuning van vrijwilliger die mensen ondersteunt in het leren werking met courante toepassingen: WORD, EXCEL, e-mail

Extra voorstellen/mogelijkheden:

- **Vouchers**: Er is nu een vast aanbod van vouchers door Telenet en Proximus: Sociale partners kunnen €5 of €10 per maand verdelen.
- **e-Repair Café**: Initiatief dat mensen ondersteund om hun PC te onderhouden, te beveiligen, op te kuisen, ...
- **Vormingen** rond omgaan met bv. banking app
- **Maximale dekking internettoegang**: Kan de stad hierop inzetten door bv publieke hotspots, free wifi overal?

Volgende WGKA dinsdag 27 september van 12u tot 14u + Groepsfoto voor 17/10