



## ADVIES 2302

# Wonen

**Datum:** 1 maart 2023

**Voorzitter:** Franka Foré

**Aanwezigen:** Ellen Volon, Michiel Van Hoof, Loredana Cremery, Lot De Kimpe, Marnik de Bont, Priscilla Keuppens, Paulien Herck, Samuel-Joe Munanga, Lotus Li, Ajar Bentaha, Nick Beerens, Floren Muys, Franka Foré

De Vlaamse Jeugdraad, in vergadering op 1 maart 2023, onder voorzitterschap van Franka Foré, en met bovenvermelde aanwezigen, adviseert unaniem het volgende:

Situering	3
Advies	5
<b>1 Waarover gaat dit advies?</b>	<b>5</b>
<b>2 Wat hebben we nodig op korte termijn?</b>	<b>7</b>
<b>1.</b> Kijk naar kinderen en jongeren met woonnoden in hun geheel. Volg hun verhaal multidisciplinair op en werk samen over domeinen heen. Zorg voor continuïteit, vermijd dat ze hun verhaal steeds opnieuw moeten herbeginnen en verlaag zo de drempels.	7
<b>2.</b> Zorg dat de verschillende beleidsniveaus elkaar versterken, elk hun engagement opnemen en regio-overschrijdend samenwerken. Een jongere blijft ook dak- of thuisloos als die bij drie verschillende gemeenten doorgestuurd wordt en geen oplossing vindt.	8
<b>3.</b> Ondersteun op alle mogelijke niveaus en manieren de bestaande noodopvanginitiatieven voor kinderen en jongeren. Zorg ervoor dat zij nooit gehinderd worden door bestuurlijke criteria of maatregelen.	9
<b>4.</b> Zoek oplossingen voor alle kinderen en jongeren, ook voor wie nog geen lokale binding kan hebben of heeft met een stad, gemeente of regio.	10
<b>5.</b> Zorg voor samenwerking en afstemming tussen huisvestingsbeleid en armoedebeleid. Luister naar kinderen, jongeren en hun organisaties en maak breed herverdelend beleid waar.	11
<b>6.</b> Erken bij de groep met specifieke hulpnoden en multiproblematieken de meerwaarde van de combinatie van begeleiding en een veilige woonplek. Zorg ervoor dat de fusie van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen tot Wonen in Vlaanderen hiervoor geen bijkomende wachttijden oplevert.	12
<b>3 Wat moet er gebeuren met onze woningen?</b>	<b>13</b>
<b>3.1 Aanbod moet vergroten</b> .....	<b>13</b>



<b>7.</b> Moedig lokale woonregio's sterk en dwingend aan om hun bindend sociaal objectief te behalen, werk aan de perceptie van sociale woningen en aan een toekomstgerichte visie van samenleven en wonen.	13
<b>8.</b> Onderzoek samen met bouwpromotoren en projectontwikkelaars hoe bij nieuwe projecten een evenwicht gezocht kan worden tussen betaalbare en duurdere wooneenheden. Werk opnieuw toe naar een gereguleerde, minimale investering in sociale verhuur en verkoop. Kijk hierbij naar de geleerde lessen uit community land trust-projecten.	14
<b>9.</b> Verminder de regelgeving voor alternatieve woonvormen, zet in op leegstand en moedig levensfaseafhankelijk wonen aan.	15
<b>3.2 Betaalbaarheid</b> .....	<b>17</b>
<b>10.</b> Zorg ervoor dat alle kinderen en jongeren na het betalen van hun woonkosten voldoende middelen overhouden om hun rechten te kunnen uitoefenen.	17
<b>11.</b> Voorzie steunmaatregelen voor jonge starters, nieuwkomers of mensen in een kwetsbare situatie om een woning te kunnen huren of kopen.	18
<b>12.</b> Informeer breder over de mogelijkheden van huurpremies, huursubsidies en het Vlaams Woningfonds.	18
<b>13.</b> Zet in op levensfaseafhankelijk wonen en ruimtegebruik, en informeer over de voordelen en nadelen van het aankopen van een woning.	19
<b>3.3 Gelijkwaardigheid</b> .....	<b>20</b>
<b>14.</b> Voer een actief en sterk antidiscriminatiebeleid bij zowel verwerving van sociale woningen, als huurwoningen, als hypothecaire leningen. Zelfregulering binnen de sectoren is onvoldoende.	20
<b>15.</b> Zorg voor rechtvaardige en correcte evaluatie en begeleiding van mensen die sociale woningen huren. Ga stigmatiserende en drempelverhogende beeldvorming actief tegen.	21
<b>16.</b> Iedereen bestaat: zorg ervoor dat het verlies van een woning niet leidt tot een verlies van identiteit.	22
<b>3.4 Toegankelijke hulpverlening en informatie</b> .....	<b>22</b>
<b>17.</b> Ondersteun kinderen en jongeren in kwetsbare situaties zowel via universele en laagdrempelige hulpverlening als via hulp en ondersteuning op maat. Dat is cruciaal bij multiproblematieken en vraagt continuïteit van zorg en communicatie tussen verschillende domeinen en hulpverleners.	22
<b>18.</b> Zorg voor veilige ruimtes, <i>safe(r) spaces</i> voor kinderen en jongeren die opgroeien in een maatschappelijk kwetsbare situatie – zij lopen een hoger risico op dak- en thuisloosheid.	23
<b>19.</b> Vereenvoudig de (digitale) procedures voor kinderen en jongeren met woonnoden en maak ze niet volledig afhankelijk van een domicilieadres.	23



<b>20.</b> Zorg voor laagdrempelige, toegankelijke en gecentraliseerde informatie die voldoet aan de Europese kwaliteitsprincipes voor informatie. Maak gebruik van wat al bestaat.	24
<b>21.</b> Zet tegelijk in op fysieke aanspreekpunten, een duidelijke toegangspoort en destigmatisering.	24
<b>22.</b> Voorzie duidelijke en overzichtelijke informatie over mogelijke premies en ondersteuning rond verbouwen en verduurzamen van woningen.	25
<b>3.5 Woonkwaliteit</b> .....	<b>25</b>
<b>23.</b> Verhoog de kwaliteit van woonplekken en focus op het aanbod goedkopere huurwoningen.	25
<b>24.</b> Zoek bij het onbewoonbaar verklaren van een woonplek naar korte- én langetermijnoplossingen voor wie daar woonde.	27
<b>25.</b> Kijk op een geïntegreerde manier naar stads- en wijkplanning en denk op een toekomstgerichte en levensfaseafhankelijke manier na over wonen, samen mét kinderen en jongeren.	27
<b>3.6 Duurzaamheid</b> .....	<b>28</b>
<b>26.</b> Concentreer steunmaatregelen om huizen duurzamer en energiezuiniger te maken op wie die maatregelen niet kán uitvoeren zonder steun, vermijd mattheuseffecten en ongewenste effecten.	28
<b>27.</b> Zet in op het ontharden en vergroenen van woonruimte en leefruimte van kinderen en jongeren. Luister naar kinderen en jongeren bij het inrichten van groene ruimte, speelinfrastructuur en veilige verbindingswegen tussen jeugdruimte, scholen, vrijetijdsplekken ...	29
<b>28.</b> Werk toe naar verdichting, compactere woonvormen, verminder lintbebouwing en verhoog zo de mobiliteitsmogelijkheden van kwetsbare kinderen en jongeren.	30

## Situering

De cijfers in Vlaamse en Brusselse media over kinderen en jongeren die op straat leven spreken de laatste jaren voor zich en ook ons bereiken steeds vaker de verhalen van kinderen en jongeren die geen thuis kunnen vinden. 20 procent van de dak- en thuislozen is jonger dan 26 jaar.<sup>1</sup> Een kwart van de getelde mensen in brede dak- en thuisloosheid is een kind.<sup>2</sup> Er zijn op dit moment meer dan 182.000 wachtenden voor een sociale woning in Vlaanderen, dat zijn er meer dan dat er sociale woningen zijn. Bij ongeveer één derde van die wachtters gaat het om gezinnen met kinderen volgens cijfers van 2017<sup>3</sup>. De huurprijzen voor de meest betaalbare woningen in de Vlaamse steden gingen met 19 procent omhoog in 2022, in plattelandsgemeentes stegen ze met 9 procent.

De urgentie is duidelijk, en voor organisaties die elke dag kinderen en jongeren zien en horen die in kwetsbare situaties opgroeien, wordt het steeds onbegrijpelijk dat het beleid niet voldoende ingrijpt. Heel wat kinderen en jongeren groeien op met te weinig ruimte, zonder veilige, stabiele en gezonde thuis of zelfs zonder dak boven hun hoofd. Ons doel als

<sup>1</sup> Onderzoek Koning Boudewijnstichting 2022: Dak- en thuisloze jongvolwassenen (18 tot 25 jaar): verschillende profielen, ingewikkelde levensloop

<sup>2</sup> Persbericht Koning Boudewijnstichting 2022: Dak- en thuisloosheid: tellen om de problematiek beter aan te pakken

<sup>3</sup> Beleidsrapport European social policy network (ESPN) 2019: National strategies to fight homelessness and housing exclusion



samenleving moet zijn om alle kinderen en jongeren elke dag en elke nacht een veilige en stabiele woonplek te kunnen geven, en de nodige overheidsdiensten moeten daar op alle niveaus voor samenwerken. **Om alle kinderen en jongeren hun recht op grond, hun grondrecht, waar te maken.**

Dat lukt op dit moment niet, en de symptomen van de huidige woontekorten zien we bij alle kinderen en jongeren terugkomen: te grote aantallen kinderen en jongeren leven in dak- en thuisloosheid, er zijn steeds hogere noden in (crisis)opvang voor jongeren, er is een enorm tekort (en dus lange wachttijden) bij sociale woningen voor gezinnen met kinderen en jongeren, de huurprijzen van de meest betaalbare woningen lopen daardoor op, in veel studentensteden is het aanbod studentenkoten te klein waardoor de prijzen enorm stijgen, en ook de aankooprijzen van huizen stijgen al jaren disproportioneel sterk.

Afhankelijk van je startpositie in je leven, krijg je als jongere met andere problematieken te maken. Groeide je op in kansarmoede, kom je aan als nieuwkomer, ben je net gestart op de arbeidsmarkt of zoek je als jong gezin een woning? De huidige wooncrisis zal je voelen. Bij Waddist, een app van De Ambrassade en Artevelde Hogeschool gaf 73 procent van 697 jongeren in oktober 2021 aan dat ze eraan twijfelden of ze later zouden kunnen wonen hoe ze dat willen of dat ze denken dat dat nooit zal lukken.<sup>4</sup>

We hebben in Vlaanderen en Brussel veel ruimte, veel welvaart, veel plek. Maar die ruimte wordt niet flexibel ingezet. Heel vaak staat woonruimte leeg, worden plekken lange tijd niet of amper gebruikt of is die niet geschikt voor kinderen en jongeren. We moeten onze manier van wonen grondig herdenken om de vervlochten en vaak onzichtbare wooncrisis van kinderen en jongeren het hoofd te bieden. Daar zijn aanpassingen in regelgeving voor nodig, bijkomende investeringen en specifieke aandacht voor kinderen en jongeren met woonnoden. Zij lopen de grootste risico's om hun precare leefsituatie heel hun leven mee te dragen, om die situatie door te geven aan de volgende generaties en hun eigen talenten en potentieel niet te kunnen ontwikkelen. Rekening houdend met het Kinderrechtenverdrag en het recht op opgroeien in een kwaliteitsvol huis en kwaliteitsvolle buurt, het recht op leren, vrije tijd, gezondheid, veiligheid en privacy is de huidige situatie voor kinderen en jongeren niet langer te aanvaarden.

Tot in 2019 bracht de Vlaamse Woonraad de perspectieven samen vanuit het middenveld in dialoog met de Vlaamse Regering en Wonen Vlaanderen (nu Wonen in Vlaanderen). Sinds de afschaffing van de Woonraad is het beleidsadvies rond het woonbeleid in Vlaanderen en Brussel gefragmenteerd vanuit verschillende actoren. Het belang van samenwerking en dialoog over de verschillende beleidsdomeinen heen wordt daardoor alleen maar groter. Acht middenveldorganisaties trokken onder de noemer van de Woonzaak naar het Grondwettelijk Hof tegen de invoering van nieuwe regels die ernstige inbreuken op het recht op wonen inhouden voor sociale huurders en kandidaat-huurders (Uit De Marge, Welzijnszorg, Liga voor Mensenrechten, Vlaams Huurdersplatform, Netwerk tegen Armoede, CAW Groep, SAAMO en ATD Vierde Wereld). Er bestaan daarnaast enkele platformen en actiegroepen met waardevolle insteken en aanbevelingen zoals Dakuzie vanuit het perspectief van jongeren, het Platform Wonen ... maar die worden nergens meer samengebracht. De veelheid aan adviezen onderstreept de nood aan zo'n woonraad. Dit advies kijkt met de blik van kinderen en jongeren naar het complexe thema wonen.

We schreven dit advies in samenwerking met heel wat organisaties op het veld zoals Uit De Marge, Betonne Jeugd, de Kinderrechtencoalitie, Het Netwerk tegen Armoede, SAAMO ... We gingen in gesprek met experts rond kansarmoede en woonbeleid, lokale besturen en beleidsactoren op Vlaams niveau. We trekken mee aan de alarmbel en versterken de signalen van jeugdorganisaties die elke dag kinderen en jongeren een plek geven, een bed en een luisterend oor.

We verwijzen graag veel en sterk naar de adviezen van Uit De Marge (en de samenwerking met Betonne Jeugd onder de naam De Woonpartij) en de Kinderrechtencoalitie, naar de signalen van het Kinderrechtencommissariaat, het Netwerk tegen Armoede en de Woonzaak. We zetten ons mee in om zo snel mogelijk de nodige aandacht voor kinderen en jongeren te verhogen, bij de reorganisatie van Wonen in Vlaanderen, bij nieuwe regelgeving van lokale besturen voor de toewijzing van sociale woningen, maar ook op iets langere termijn met het oog op de verkiezingen van 2024 en het beleid van de volgende Vlaamse Regering.

---

<sup>4</sup> Analytics Waddist – Statistieken (waddist.be)



## Advies

### 1 Waarover gaat dit advies?

Zoals in de situering beschreven draait dit advies niet alleen om kinderen en jongeren in dak- en thuisloosheid, maar om alle kinderen en jongeren in Vlaanderen en Brussel die geen veilige en stabiele woonplek hebben of kunnen vinden. Recent onderzoek van LUCAS, een onderzoekscentrum van de KU Leuven dat tellingen houdt in Vlaanderen rond dak- en thuisloosheid, gebruikt de ETHOS-classificatie om een kwalitatieve en omvattende telling te houden bij onder andere OCMW's, CAW's en andere partners in Vlaanderen.<sup>5</sup> Die werd opgesteld door de Europese federatie van organisaties die met daklozen werken (FEANTSA)<sup>6</sup>. Die federatie definieert een thuisplek als een fysieke en adequate plek (de fysieke ruimte dus) waarover je als enige bezit hebt, privacy en de optie om sociale relaties te kunnen hebben (sociale ruimte) en de wettelijke rechten of wettelijke titel over die ruimte (wettelijke ruimte). Als je een of verschillende van die aspecten niet hebt, heb je een woonnood. Dat kan heel breed gaan.

De classificatie maakt een onderscheid tussen vier categorieën:

1. mensen die dakloos zijn (geen vaste verblijfplaats hebben of in noodopvang leven);
2. mensen die thuisloos zijn (in opvang voor thuislozen, in doelgroepspecifieke opvang, mensen die een voorziening verlaten en nog geen thuisplek hebben, mensen die al langdurig met hulpverlening rond dakloosheid werken);
3. mensen met instabiele huisvesting (met risico op uithuiszetting, geen duurzame leefsituatie, of onder dreiging van huiselijk geweld);
4. mensen in ontoereikende huisvesting (in tijdelijke of niet-conventionele woonvormen zoals garages, kraakpanden, in ongeschikte of onbewoonbaar verklaarde huisvesting, of in extreem overbevolkte ruimtes).

Deze classificatie gaat uiteraard breder dan de heel zichtbare vorm van dak- en thuisloosheid van mensen die je op straat ziet leven. Heel veel van de woonproblematieken in Vlaanderen en Brussel spelen zich af onder de waterlijn. Zo zijn er heel wat kinderen en jongeren die van zetel naar zetel verhuizen (of sofasurfen) bij vrienden, familie of kennissen. Je ziet hen niet op straat, maar ze leven in instabiele situaties en zijn nooit zeker of, hoelang en tegen welke voorwaarden ze nog kunnen blijven. In dit advies kijken we naar zowel kinderen en jongeren in gezinssituaties, als naar andere opvoedsituaties, alternatieve woonvormen, voorzieningen en alleenwonende jongeren.

We weten uit het onderzoek van de Koning Boudewijnstichting dat jongeren nog vaker dan oudere bevolkingsgroepen in verborgen dakloosheid leven (45,9 procent van de dakloze jongeren tussen 18 en 25 jaar leeft in '**verborgen**' **dakloosheid** (tegen 30,8 procent bij 26+)): zij slapen noodgedwongen bij vrienden of familie.<sup>7</sup> We weten uit onderzoek dat zowel jongeren als kinderen in grote mate getroffen worden door dak- en thuisloosheid.<sup>8 9</sup>

Heel wat jongeren leven tijdens een asielpcedure in een opvangcentrum. Ook zij hebben geen eigen plek, hebben niet altijd toereikende ruimte en weten niet voor hoelang ze daar nog zullen (kunnen of moeten) wonen. Daarnaast leven heel wat kinderen en jongeren in hulpverlening zoals in jeugdhulp, waarbij de overgang naar volwassenheid soms nog een harde knip betekent en je zonder veilige plek naar je volgende levensfase vertrekt.

Een belangrijk inzicht over heel België heen als het gaat over jongeren die op een beperkte ruimte met veel mensen samenleven, overbevolkt samenwonen, halen we nog uit onderzoek van FEANTSA. België is het Europese land waar de ongelijkheid het hoogste is tussen Belgische inwoners en nieuwkomers of migranten van niet-EU landen als je kijkt

---

<sup>5</sup> Onderzoeksfile telling 2022: Dak- en thuisloosheid Departement Welzijn, Volksgezondheid & Gezin

<sup>6</sup> ETHOS – Europese Typologie van dakloosheid en sociale uitsluiting

<sup>7</sup> Onderzoek Koning Boudewijnstichting 2022: Dak- en thuisloze jongvolwassenen (18 tot 25 jaar): verschillende profielen, ingewikkelde levensloop

<sup>8</sup> Idem

<sup>9</sup> Persbericht Koning Boudewijnstichting 2022: Dak- en thuisloosheid: tellen om de problematiek beter aan te pakken



naar dat overbevolkte samenwonen.<sup>10</sup> Dat geldt vanzelfsprekend ook voor kinderen en jongeren, terwijl zij echt plek nodig hebben om te kunnen groeien.

“Nazorg kreeg ik niet, ik was 18 jaar en ze zeiden: ‘daar is de deur’” (Jongere, 24 jaar)

“Over de kamertraining vanuit bijzondere jeugdzorg geven een aantal van mijn jongeren aan dat ze daar leren om alleen te zijn en hoe ze op zichzelf kunnen terugvallen. Terwijl ze zelf zeggen dat ze meer zouden hebben aan hoe ze een netwerk kunnen opbouwen” (Jeugdopbouwwerker) – Rapport Woonreporters Uit de Marge en Betonne Jeugd

Er zijn dus heel wat uiteenlopende oorzaken waardoor kinderen en jongeren niet altijd over hun eigen woonplek beschikken. Het kan gaan over gezondheidsaspecten of heel persoonlijke factoren (zoals een functiebeperking, een chronische ziekte, een verslavingsproblematiek), financiële aspecten (ontoereikende middelen om een veilige woonplek te kunnen huren), relationele of sociale/relationele aspecten (conflictsituaties, familie verliezen, je geboorteland verlaten of ontvluchten), een hulpverleningsgeschiedenis (bijvoorbeeld vertrekken uit jeugdhulp of geen plek vinden)... De institutionele en structurele beleidsrealiteiten (de mate van sociale bescherming, tekorten in dienstverlening ...) spelen hierbij ook mee en worden in onderzoek daarnaast gezien als risicofactoren om in dak- en thuisloosheid terecht te komen.<sup>11</sup> Dat geheel geeft het complexe web aan factoren en verhalen goed weer.

In het onderzoek van de Koning Boudewijnstichting worden **drie ‘profielen’ onderscheiden**: ‘jeugdhulpverlaters’ (24,2 procent), ‘Belgen zonder hulpgeschiedenis’ (29,4 procent) en ‘nieuwkomers’ (30,4 procent). Ook het actieplan 2020-2024 ter voorkoming van dak- en thuisloosheid van het Departement Welzijn en Volksgezondheid gaat in op die verschillende profielen.<sup>12</sup>

“Het traject van een niet-begeleide minderjarige vluchteling zou moeten zijn: opvangcentrum, leefgroep, kamertraining en begeleid zelfstandig wonen. Dit kan ervoor zorgen dat de jongeren op hun eigen benen kunnen staan. Maar het schort daar al op veel vlakken, onder andere de lange wachtlijsten, waardoor we merken dat jongeren te snel alleen moeten gaan wonen en uiteindelijk op straat belanden.” (Begeleider begeleid zelfstandig wonen) – Rapport Woonreporters Uit de Marge en Betonne Jeugd

Uit diepte-interviews in onderzoek blijkt dat de situatie van dak- en thuisloze jongvolwassenen het gevolg is van een **reeks negatieve levensgebeurtenissen** (geweld, verslaving, opgroeien in kansarmoede, traumatiserend migratietraject ...) gecombineerd met **structurele uitsluitingsmechanismen** (ontoegankelijke huisvesting, structurele armoede, reproductie van sociale ongelijkheid in het onderwijs ...).<sup>13</sup>

In dit advies gaan we in op beleidsacties die nodig zijn op korte termijn voor kinderen en jongeren, en blikken we daarna ook vooruit op het geheel aan maatregelen die onze woonruimte nodig heeft.

<sup>10</sup> Rapport FEANTSA & Fondation Abbé Pierre 2018: Belgique: 3ème Regard sur le mal-logement en Europe

<sup>11</sup> Busch-Geertsema, V., Edgar, W., O’Sullivan, E. & Pleace, N. (2010). *Homelessness and Homeless Policies in Europe: Lessons from Research, European Consensus Conference on Homelessness*

<sup>12</sup> Departement Welzijn en Volksgezondheid Actieplan 2020-2024 ter voorkoming van dak- en thuisloosheid

<sup>13</sup> Onderzoek Koning Boudewijnstichting 2022: Dak- en thuisloze jongvolwassenen (18 tot 25 jaar): verschillende profielen, ingewikkelde levensloop



## 2 Wat hebben we nodig op korte termijn?

Kijk naar kinderen en jongeren met woonnoden in hun geheel. Volg hun verhaal multidisciplinair op en werk samen over domeinen heen. Zorg voor continuïteit, vermijd dat ze hun verhaal steeds opnieuw moeten herbeginnen en verlaag zo de drempels.

In dit advies kijken we naar het recht op wonen, het grondrecht van kinderen en jongeren in brede zin: ze moeten jong kunnen zijn en een plek hebben om veilig en stabiel groot te kunnen worden. Om te kunnen spelen, vrienden te maken en een netwerk op te bouwen, om te kunnen leren en ontdekken, om kansen te hebben en te grijpen. Net door de breedheid van de onderzochte profielen met woonnoden, is er een aanpak nodig op maat van die kinderen en jongeren. *One-size-fits-all* werkt niet, dat weten lokale besturen al lang, en ook doelgroepspecifieke maatregelen schieten vaak tekort door de complexe en verweven problematieken van jongeren met een woonnod. Heel vaak komen verschillende problematieken en factoren van sociale uitsluiting samen voor.

Hulpverleners, leraren, jeugdwerkers, welzijnswerkers moeten kunnen samenwerken, en multidisciplinair opgeleid kunnen worden, elk vanuit hun eigenheid maar mét respect voor elkaars werk. Kinderen en jongeren verdienen beter dan bij elke hulpverlener opnieuw hun verhaal te moeten herstarten van nul of slechts voor één aspect van hun woonweb bij iemand terecht te kunnen. De Aanstokerij, een jeugdwerkorganisatie gericht op vorming via spel, maakte zelfs een spel ter illustratie van het complexe web van armoede: 'Weg uit dat web!'<sup>14</sup>

Door de jongeren van Betonne Jeugd werd mentaal welzijn als prioriteit nummer één aangeduid binnen de dak- en thuisloosheidsnoden. Je goed in je vel voelen, hangt heel erg samen met je mogelijkheden om je leven op te bouwen. Net als in de enorme uitdaging rond mentaal welzijn, is continuïteit van zorg en hulpverlening dan ook cruciaal. Je hebt iemand nodig die je verhaal opvolgt, de linken legt tussen wie je nodig hebt en ervoor zorgt dat je je niet steeds moet aanpassen om volgens de letter van de regels in een nieuw vakje te passen. Mensen in zorg en hulpverlening geven het beste van zichzelf vandaag, maar er is te weinig ruimte, er zijn te weinig mensen om iedere jongere de tijd te kunnen geven die nodig is.<sup>15</sup> Investeer meer in contextbegeleiding, hulpverlening en organisaties die het totaalplaatje met kinderen en jongeren kunnen opvolgen en hen daarin centraal kunnen houden. Zorg er daarnaast voor dat opgeleide welzijnswerkers, eerstelijnszorgers, psychologen in hun opleiding ook de realiteit en specificiteit van armoede en kwetsbare contexten meekrijgen. De wachtlijsten in de zorg op dit moment dragen alleen verder bij aan de woononzekerheid van heel wat kinderen en jongeren in kwetsbare situaties- die thuis geen plek meer hebben of nood hebben aan specifieke zorg.

Er moet ook ingezet worden op de preventie van uithuiszetting of dak- en thuisloosheid, bv. via het Fonds ter Bestrijding van Uithuiszettingen dat bedoeld is achterstallige huur te recuperen via aanvragen van verhuurders of OCMW's op voorwaarde dat er een afbetalingsplan wordt aangegaan. Dit fonds is ondermaats bekend, getuige ook de amper 101 begeleidingsovereenkomsten via OCMW's. daarnaast geven veldwerkers aan dat de criteria en procedures voor dit fonds te beperkend zijn<sup>16</sup>.

Heb bij preventie in het bijzonder ook aandacht voor de groep van mensen zonder eerdere hulpverlening. Dit is een bijna onzichtbare groep die vaak met drempels kampt omdat ze het hulpverleningslandschap nog niet kent. Zet breed in op preventie via plekken waar alle jongeren doorheen hun leven deel van uitmaken zoals binnen welzijn en onderwijs, via bemiddeling waar nodig en maak begeleiding voor herhuisvesting in geval van een uithuiszetting bekender.

<sup>14</sup> Workshopfiche voor scholen De Aanstokerij geraadpleegd op 22/2/23: Weg uit dat web!

<sup>15</sup> Advies 2301 Vlaamse Jeugd Raad Mentaal Welzijn

<sup>16</sup> Beersmans, 2022: Woonzaak, EPO





Zorg dat de verschillende beleidsniveaus elkaar versterken, elk hun engagement opnemen en regio-overschrijdend samenwerken. Een jongere blijft ook dak- of thuisloos als die bij drie verschillende gemeenten doorgestuurd wordt en geen oplossing vindt.

Er bestaan op dit moment binnen de regelgeving heel wat kaders. Die scheppen mogelijkheden, maar ook drempels. Binnen België is huisvestingsbeleid een volledig gewestelijke bevoegdheid, met enkele specifieke bevoegdheden voor het federale niveau (zoals via de sociale zekerheid, fiscale regelgeving, volksgezondheid) en op Europees niveau ondertekende België in juni 2021 de Verklaring van Lissabon, waarin de ondertekenende lidstaten zich ertoe hebben verbonden om dak- en thuisloosheid weg te werken tegen 2030. Er werd ook een platform opgericht ter bestrijding van dak- en thuisloosheid, maar daar volgt geen bindende regelgeving uit. Wel zijn daar mogelijk wat kansen te grijpen om beleidsmatige initiatieven aan te moedigen tijdens het Europees Voorzitterschap dat België te beurt valt in 2024 en waarbij dak- en thuisloosheid op de agenda zal staan.

We kijken in dit advies dus vooral naar het gewestelijke niveau, naar het Vlaamse huisvestingsbeleid met het nieuw geïntegreerde Wonen In Vlaanderen (een geïntegreerde actor die de vroegere lokale Sociale Verhuurkantoren, de Sociale Huisvestingsmaatschappijen en het vroegere Agentschap Wonen van de Vlaamse overheid combineert). We kijken vanuit kinderen en jongeren in Vlaanderen en Brussel en af en toe komt dus ook het Brussels Hoofdstedelijke beleid en het beleid van de Vlaamse Gemeenschapscommissie en de Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie aan bod. Maar als je vanuit een kind of jongere zelf naar beleid kijkt, is nog een ander niveau heel erg belangrijk: het lokale bestuursniveau. Wanneer jongeren de drempel overwinnen om met een woonnood aan te kloppen bij hun stad of gemeente, komen ze terecht bij een CAW, dat samen met het OCMW en de lokale OCMW-raad zal kijken of er tijdelijke opvang mogelijk is, en onderzoekt welke begeleiding kan helpen.

Die lokale besturen bepalen een aantal beleidslijnen zelf, en worden ook voor een deel aangestuurd en ondersteund door beleid bepaald in de Vlaamse Wooncode van het Vlaamse Gewest, de minister van Wonen van de Vlaamse Regering dus. Die wooncode heeft als doel de realisatie van het grondrecht op wonen. Lokaal wordt er gewerkt met 43 woonregio's, die elk bestaan uit verschillende steden of gemeenten, waarbij de lokale besturen de regie voor een stuk in handen hebben. Zo bestaat er sinds 2023 een nieuw toewijzingsbeleid waarbij lokale besturen drie pijlers kunnen vormgeven: een eerste van minstens 50 procent waarbij lokale binding het belangrijkste criterium wordt, samen met chronologie, een tweede van maximum 20 procent onder de naam 'versnelde toewijzing' gericht op mensen met een extra of acute kwetsbaarheid (zonder lokale binding criterium), en een derde optionele pijler voor maximum 30 procent mét lokale binding opnieuw als verplicht criterium. We komen hier later nog op terug.

Tussen de regionale en federale niveaus in bestaan er interministeriële conferenties rond o.a. maatschappelijke integratie, grootstedenbeleid en wonen, er bestaat sinds 2014 een samenwerkingsakkoord inzake dakloosheid en thuisloosheid en ook de samenwerkingen rond migratie hebben hier uiteraard heel wat belangrijke linken mee. Ook daar komen we later nog op terug.

Het is een heel groot plaatje, maar de grootste beleidskeuzes zitten op het Vlaamse gewestniveau en bij lokale besturen. Jongeren moeten doorheen al die bevoegdheden het eigenaarschap over hun traject kunnen vasthouden.

Verplicht jongeren bijvoorbeeld niet om uit te wijken naar een regio waar ze nog helemaal geen (hulp)netwerk hebben opgebouwd. Laat het Vlaamse en federale beleid vooral aanmoediging, kaders én verplichtingen bieden om woningen te voorzien voor de laagste inkomens, daar zitten de grote noden op dit moment. Zorg voor structureel én flankerend preventief én curatief beleid, naar vervangingsinkomens, kinderopvang, onderwijs, automatische toekenningen van steunmaatregelen, tewerkstellingsbeleid toe, dat mensen versterkt, en hen niet ziet als last of kostenpost voor de samenleving. Welzijn en je thuis voelen zijn twee kanten van één medaille.





Ondersteun op alle mogelijke niveaus en manieren de bestaande noodopvanginitiatieven voor kinderen en jongeren. Zorg ervoor dat zij nooit gehinderd worden door bestuurlijke criteria of maatregelen.

We sluiten ons aan bij heel wat onderzoekers en middenveldorganisaties die vragen om kortetermijnoplossingen voor kinderen en jongeren in zeer precaire woonsituaties. Lokale besturen en woonregio's moeten de mogelijkheden hebben om diepgaande kennis op te bouwen over de woonnoden binnen hun regio, om outreachend en vindplaatsgericht mensen te kunnen ondersteunen, zonder stigma. We leggen hierbij de link naar onderwijs, naar de visie 'Vroeg & nabij' binnen Zorg & Gezondheid, Eén gezin één plan (1G1P) ...

Wanneer kinderen en jongeren toch het risico lopen om zonder stabiele, veilige of gezonde woonplek te leven, hebben we woongerichte oplossingen nodig, afgestemd op kinderen, jongeren en hun eventuele gezinnen. Groepsgerichte opvang kan alleen tijdelijk een oplossing zijn, zowel voor nieuwkomers, als voor mensen die hier al heel hun leven wonen. Zoals in het advies van de Kinderrechtencoalitie benoemd wordt: noodwoningen, transitwoningen en studio-opvang zijn een meer gezins- en kindgericht alternatief. Investeer hierin vanuit elke woonregio en moedig dat op Vlaams en federaal niveau verder aan. De geïnvesteerde bijkomende oproepen voor noodwoningen in 2022 zijn stappen vooruit, maar we vragen om bijkomende maatregelen.<sup>17</sup> Zorg bovendien voor afstemming van bestaand beleid en bestaande woonregio's, CAW's en lokaal OCMW-beleid met bestaande noodopvang voor kinderen en jongeren.

Die noodopvangplekken zijn op dit moment vaak de enige oplossing om jongeren van straat te houden. Zorg er dus voor dat hun werkingen niet dichtslibben door bestuurlijke procedures of criteria (zoals het statuut assistentiewoningen waardoor leegstand niet ingezet kan worden voor bredere doelgroepen), maar ondersteun hen waar mogelijk financieel, met begeleiding of met andere ondersteuning. Heb daarbij ook de nodige aandacht voor genderaspecten en fysieke en mentale veiligheid.<sup>18</sup> Organisaties en burgerinitiatieven zoals VZW Homie<sup>19</sup> hebben al heel wat expertise opgebouwd rond de stem van jongeren in dak- en thuisloosheid zelf, inloopwerkingen, noodopvang en crisisopvang bij gezinnen. Zet die kennis in en investeer in de bestaande werkingen.

Specifiek wat kinderen en jongeren met een vluchtverhaal betreft, zowel in gezinsverband, bij gezinshereniging als bij niet-begeleide minderjarigen, zijn de signalen, cijfers en verhalen pijnlijk duidelijk. Er zijn te weinig opvangmogelijkheden en oplossingen voor jonge nieuwkomers in België. Er bestaan heel wat sterke lokale opvanginitiatieven, maar die verdienen lokale steun (zowel financieel, als voor gebruik van materiaal of infrastructuur). We vragen om hier met bijkomende middelen van het impulsfonds op in te zetten.

Er bestaan ook sterke voorbeelden van organisaties die hun samenwerking met lokale besturen duidelijk maken en/of formaliseren om te vermijden dat mensen uit de boot vallen en te zorgen dat vrijwilligers goed kunnen samenwerken met hun lokale bestuur (bijvoorbeeld Karibu en gemeente Anzegem). Hiertoe kunnen hulpmiddelen zoals de huisvestingstool<sup>20</sup> een rol spelen, zolang organisaties, particuliere gastgezinnen en lokale besturen elkaar voldoende goed kennen en weten te vinden. Ook het herhuisvesten van mensen die een voorlopige of tijdelijke opvangplek (moeten) verlaten verdient de nodige aandacht.<sup>21</sup> Een voorbeeld van het afstemmen van het bredere sociale, en doorgangswoningenaanbod is W13 vanuit Kortrijk en omliggende gemeentes, dat het aanbod van verschillende welzijns- en lokale bestuursactoren samenbrengt om korter op de bal te kunnen spelen en een beter overzicht te bieden.<sup>22</sup>

Daarnaast zijn er te weinig mensen beschikbaar voor de ondersteuning van de opvangcentra (zowel bij de particuliere, als de centra van Rode Kruis Vlaanderen, als die van Fedasil). Zoek hier met alle mogelijkheden naar mensen en

<sup>17</sup> Commissieverslag Vlaams Parlement Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed donderdag 2 februari 2023, 09.30u

<sup>18</sup> Rapport Calameo 2022: Dak- en thuisloosheid bij jongvolwassenen: cijfers en geleefde ervaringen van jongeren

<sup>19</sup> VZW Homie Werking: wat doen we, geraadpleegd 22/2/23

<sup>20</sup> Opleidingsaanbod huisvestingstool Vlaanderen helpt Oekraïne geraadpleegd 22/2/23

<sup>21</sup> VVSG Crisis & duurzame huisvesting Vluchtelingen uit Oekraïne geraadpleegd 22/2/23

<sup>22</sup> Demaerschalck & Hermans, 2020, dak- en thuislozentelling Leuven, KULeuven LUCAS



vermijd zo maximaal dat mensen uit een opvang moeten vertrekken voor ze duurzame alternatieve huisvesting hebben. Mensen hebben naast het grondrecht op een veilige woonplek ook het recht om niet dakloos te worden wanneer ze moeten vertrekken uit een opvangsituatie. Daarvoor zijn alle mogelijke maatregelen nodig, van inzetten op noodopvang, particuliere gastgezinnen, organisaties, inzet van leegstand, alternatieve woonmogelijkheden én een structureel en adequaat opvangbeleid noodzakelijk met ruimte voor mensen én middelen. Alle besturen van dit land zijn daar medeverantwoordelijk voor, het kluwen van bevoegdheden kan daarin geen verontschuldiging zijn.

Zoek oplossingen voor alle kinderen en jongeren, ook voor wie nog geen lokale binding kan hebben of heeft met een stad, gemeente of regio.

Het is duidelijk: er is op dit moment te weinig beschikbare woonruimte. Het aanbod aan kwalitatieve en betaalbare woningen is te klein, er zijn te weinig sociale woningen en er staan enorm veel mensen op de wachtlijsten. Om die situatie het hoofd te bieden, zijn lokale besturen, sociale verhuuractoren en OCMW-raden op dit moment genoodzaakt om voorrangregels af te spreken om tot een verdeling te komen. Daarbij worden de woonnoden van de persoon of het gezin meegenomen, maar ook sinds 1 januari 2023 (voor 2 van de drie lokale toewijzingspijlers) de lokale binding met een regio. Vermijd dat verschillende groepen moeten concurreren voor een sociale woning, zet in op een groter aanbod aan noodwoningen, sociale woningen én private huurmarkt. Door de huidige schaarste in hulpverlening en woningen worden de criteria steeds strenger, in het bijzonder dus deze rond lokale binding. Schrijnend als je weet dat mensen in armoede bij uitstek het vaakst verhuizen door niet-kwalitatieve woonsituaties, sociale relaties of financiële aspecten.<sup>23</sup>  
<sup>24</sup> Ook slachtoffers van familiaal geweld, gedetineerden en instellingsverlaters worden hierdoor getroffen.

Daar staat naast dat je kinderen en jongeren ook niet zomaar hun bestaande lokale binding of netwerk kunt afnemen en ze kunt verplichten om in een heel nieuwe omgeving naar school te gaan, werk te zoeken, vrienden te maken. We vragen aandacht voor het belang van de lokaal opgebouwde leefomgeving van kinderen en jongeren en bijkomende investeringen zodat de toewijzingscriteria niet strenger moeten blijven worden. Discriminatie voor wie nog geen lokale binding kán hebben, veroordelen we ten strengste. De 20% vrije toewijzing onder de tweede pijler waaraan geen lokale binding gekoppeld is, ligt volgens onderzoekers te laag om aan de noden tegemoet te komen<sup>25</sup>.

Ook bij nieuwkomers in Vlaanderen en Brussel kan er immers uiteraard geen sprake zijn van lokale binding. We vragen dan ook aan lokale besturen om daar bij het opstellen van hun woonbeleid en voorrangregels altijd rekening mee te houden en de 20 procent versnelde toewijzingen en het toewijzingsbeleid voor specifieke doelgroepen hier maximaal voor in te zetten.<sup>26</sup> De pijler rond lokale binding houdt anders een enorm risico in op bijkomende structurele discriminatie en dreigt de drempels voor kinderen, jongeren en hun gezinnen in kwetsbare situaties te verhogen.

Daarnaast vraagt het Netwerk tegen Armoede om bij het meenemen van die lokale binding op zijn minst de hele samenwerkende woonregio te belichten, en niet opnieuw naar het gemeenteniveau te kijken. Binnen lokale besturen bestaat vandaag vaak de afweging tussen hulpverlening en politiek draagvlak om de hulpverlening van een persoon die zich verplaatst tussen regio's of gemeentes tijdelijk te houden bij wie die persoon al aan het begeleiden is.

We vragen met aandring om de OCMW-wet (en bijgaande omzendbrieven) op dat vlak te bekijken om optimale hulpverlening mogelijk te maken binnen de regel van de wet, haalbaarheid voor lokale besturen en het beschermen van mensen- en kinderrechten. Beperk bevoegdheidsconflicten en het eindeloos doorsturen van mensen tot een minimum. We onderlijnen graag de actie in het Vlaams Actieplan ter bestrijding van dak- en thuisloosheid rond het maximaal samenwerken en afstemmen tussen zowel intergemeentelijke samenwerkingen, de 43 nieuwe regio's zoals beslist in

<sup>23</sup> Artikel SAAMO 10/10/22 Gezocht: 180.000 woningen voor een warme thuis

<sup>24</sup> Jaarverslag Kinderrechtencommissariaat 2021-2022: Meer gewicht aan kinderrechten

<sup>25</sup> Beersmans, 2022, Woonzaak, EPO

<sup>26</sup> Commissieverslag Vlaams Parlement Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed donderdag 2 februari 2023, 09.30u



2023 en de al bestaande regio's rond woonbeleid.<sup>27</sup> De regio zullen hopelijk meer mogelijk maken, maar blij daarnaast ook het perspectief van kinderen en jongeren centraal houden. Een voorgestelde woonoplossing betekent in een grote woonregio in de praktijk soms een verhuis van tientallen kilometers.

Ook de bijkomende voorwaarden voor sociale woningen in werking sinds 1 januari 2023 voor twee van de drie toewijzingspijlers, zoals de huurdersverplichtingen van een taalvereiste A2 en inschrijving bij de VDAB, dreigen heel wat mensen in kwetsbare situaties uit onze samenleving te stigmatiseren en uit te sluiten: net de groep die het vaakst niet aan een veilige woonplek kan komen. We staan hier niet achter, en benadrukken de nood aan begeleiding, ondersteuning en informatie. We tekenen absoluut verzet aan tegen de criminalisering van kwetsbare groepen – kinderen en jongeren zijn hier de grootste slachtoffers van.

Zorg voor samenwerking en afstemming tussen huisvestingsbeleid en armoedebeleid. Luister naar kinderen, jongeren en hun organisaties en maak breed herverdelend beleid waar.

Wat elke expert in huisvestingsbeleid en armoedebeleid je zal vertellen, is dat dit twee zijdes van dezelfde medaille zijn. Ook bij het rapport van de Kinderrechtencoalitie lazen we dat de samenhang tussen inkomensarmoede en huisvestingstekort in Vlaanderen én België groter is dan in andere landen.<sup>28</sup> In het rapport van de Kinderrechtencoalitie wordt verwezen naar de Kindgarantie, met als Europese doelstelling om 5 miljoen Europese kinderen uit de armoede te halen tegen 2030. In België wordt momenteel één op de vijf kinderen geconfronteerd met kinderarmoede. Voor ons land ligt het streefcijfer op minstens 93.000 kinderen (van 0 tot 18 jaar) uit de armoede krijgen tegen 2030. Adequate huisvesting voorzien is slechts één van de vier criteria om hieraan te voldoen, naast toegang tot onderwijs, gezondheidszorg en voeding.<sup>29</sup> Om uit deze vicieuze cirkel te raken als kind of jongere, en te vermijden dat je thuissituatie de rest van je toekomst bepaalt, is er sterk beleid nodig.

Er wordt in België, Vlaanderen en Brussel onvoldoende herverdelend beleid gevoerd om de bestaande ongelijkheden op te vangen en te corrigeren. Wij vragen naast specifieke hulp, gedifferentieerde aandacht en projecten voor de meest kwetsbare kinderen en jongeren ook breed beleid gericht op kinderen en jongeren. Het moet leiden tot voldoende inkomen voor elke Belg, solidariteit en herverdeling tussen wie kwetsbaar is en wie iets kan missen, tussen mensen die hier al lang wonen en nog maar net aankomen.

Van de lege boterhamdoos op school, tot de onbetaalde energiefactuur thuis, tot de premies als je je huis duurzamer wilt verbouwen. Dat structurele beleid moet welzijn, onderwijs, sociale zekerheid, woonbeleid, armoedebeleid, arbeidsmarktbeleid, jeugdbeleid en meer omvatten, en samenwerking mogelijk maken. Daar zijn investeringen voor nodig, maar die leveren op. Als we nu investeren in preventie en versterking van alle kinderen en jongeren van vandaag, levert ons dat een veelvoud aan winst op in de toekomst. Je leest meer over de visie van kinderen, jongeren en hun organisaties op welzijn, jeugdwerk, arbeidsmarkt enz. via onze adviezen van de voorbije jaren.

Neem bij dit beleid steeds de stem van kinderen, jongeren en hun organisaties zelf mee. Zij zijn expert in jong zijn, maar ook in complexe woningnoden en het web van armoede dat hier vaak mee samenhangt. Luister naar wat kinderen, jongeren, jeugdorganisaties en middenveld vragen om het beleid te verbeteren. Geef gewicht aan de adviezen van organisaties in het veld en zet in op stakeholders als gelijkwaardige beleidspartners.

<sup>27</sup> Departement Welzijn en Volksgezondheid Actieplan 2020-2024 ter voorkoming van dak- en thuisloosheid

<sup>28</sup> Universitaire Stichting voor Armoedebestrijding (USAB) Jaarboek 2018 Armoede & Sociale uitsluiting

<sup>29</sup> POD Maatschappelijke Integratie 2022: Artikel Europese Kindgarantie: het nationaal actieplan van België



Erken bij de groep met specifieke hulpnoden en multiproblematieken de meerwaarde van de combinatie van begeleiding en een veilige woonplek. Zorg ervoor dat de fusie van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen tot Wonen in Vlaanderen hiervoor geen bijkomende wachttijden oplevert.

Om structureel beleid te voeren tegen armoede heb je voldoende en adequate huisvesting nodig voor mensen in kwetsbare situaties. Een veilige en kwalitatieve uitvalsbasis is cruciaal om uit kans- of generatiearmoede te raken, het is vaak de eerste voorwaarde. Je hebt een combinatie nodig van een breed maatschappelijk en woongedreven beleid met specifieke hulpverlening op maat van kinderen, jongeren en hun gezinnen in kwetsbare situaties. Er wordt nog te weinig ingezet op preventief beleid in België, Vlaanderen en Brussel en er ontbreekt een duidelijk regio- en domeinoverschrijdend beleidsplan.<sup>30</sup> Met het samenwerkingsakkoord inzake dakloosheid en thuisloosheid uit 2014 was er een poging om af te bakenen waar welke bevoegdheden zaten en tot waar de verschillende betrokken overheden in ons land konden werken. Dit akkoord heeft tot enkele goede acties geleid, maar het is ondertussen tijd voor een update en vooral voor nieuwe afspraken en een hertekening van het preventieve beleid. Hierbij mag geen enkel deel van onze overheid de verantwoordelijkheid missen, en moeten sterke engagementen uitgesproken én uitgevoerd worden, niet alleen binnen de welzijns- en armoedebestrijdingsbevoegdheden maar ook binnen die van wonen. Zet in op breed preventief én woongedreven beleid via zo'n nieuw samenwerkingsakkoord en via de relevante interministeriële conferenties armoedebestrijding en betrek hiermee alle besturen van dit land.

In Finland werd het concept Housing First gestart vanuit het absoluut onvoorwaardelijk mogelijk maken van huisvesting, zonder voorwaarden rond tewerkstelling, scholing, taal, lokale binding enz. Hoe de term vandaag in Vlaanderen wordt gebruikt, blijkt af te hangen van je politieke ideologie, van de lokale investeringen of de mogelijkheden van de verschillende Housing First-projecten in België en Vlaanderen. Het Finse model van Housing First is een groot succes, maar natuurlijk niet zomaar over te dragen naar onze Vlaamse, Brusselse en Belgische context. We hebben hier andere jongeren, in andere welzijnscontexten en met een heel andere huizenmarkt. We leren uit Housing First wel vooral dat je op maat van je doelgroep en hun problematieken moet kijken naar de woonnoden, zorgnoden én begeleidingsnoden.

In België bestaat het Housing First LAB, dat projecten opzet in steden & gemeenten rond Housing First. De resultaten van het onderzoek dat gebeurde bij Housing First LAB naar de effectiviteit van het model zijn sterk. Na twee jaar opvolging van de betrokken personen bleek nog 90 procent van de huurders gehuisvest.<sup>31</sup> Uit onderzoek van Housing First Nederland blijkt daarnaast dat elke euro geïnvesteerd in grondig *housing first*-beleid, 2,5 euro oplevert op de langere termijn<sup>32</sup> (onder andere indirect door meer netwerk en meer levenstevredenheid, door minder begeleidingsnoden en welzijnszorg, minder druk op zorginstanties, meer werkbijdragen in de samenleving, minder noden binnen de geestelijke gezondheidszorg ...). Laat ons dus zeker lessen leren uit de principes van Housing First modellen in binnen- en buitenland, en streven naar een goede afstemming en engagementen van de betrokken overheden en bevoegdheden in België. Er bestaan ook interessante afstemmingen tussen infrastructuurinvesteringen in woongerichte individuele oplossingen in welzijnsorganisaties gekoppeld aan begeleiding. Via het Vlaams Infrastructuurfonds voor Persoonsgebonden Aangelegenheden vragen we om ook kansen te zien in woongerichte mogelijkheden voor jongeren in kwetsbare contexten. We zijn dan ook blij te zien dat het beleid naar individuele en kleinschalige zorgmogelijkheden evolueert.

We lezen ook graag dat ingezet wordt op de afstemming tussen de beleidsdomeinen Welzijn en Wonen in het 'Actieplan ter bestrijding van dak- en thuisloosheid' maar vragen om hier meer mensen en middelen in te investeren en hier dus een sterke afstemming te zoeken in een update van het samenwerkingsakkoord.<sup>33</sup> Zeker voor de meest kwetsbare profielen blijkt Housing First in het verleden en in het buitenland de beste oplossing. Dat model verdient zichzelf terug.

<sup>30</sup> European Commission European Social Policy Network Thematic Report on National strategies to fight homelessness and housing exclusion Belgium, 2019

<sup>31</sup> Housing First Belgium, Resultatenrapport 2016

<sup>32</sup> Housing First Nederland Maatschappelijke Kosten Baten Analyse Brede aanpak dakloosheid 2022

<sup>33</sup> Departement Welzijn en Volksgezondheid Actieplan 2020-2024 ter voorkoming van dak- en thuisloosheid



Het is goed dat de Housing First-projecten meer opgang krijgen voor specifieke doelgroepen, ook in België, maar die evolutie gaat te traag op dit moment. We vragen om meer te doen dan de vraag te stellen aan lokale besturen en huisvestingsactoren om bijkomende capaciteit te voorzien.<sup>34</sup> Er kan ook onderzocht worden of Europese fondsen via ESF een mogelijkheid zijn om hier bijkomend in te investeren.<sup>35</sup>

Zorg er daarnaast voor dat ingezet wordt op de juiste evenwichten tussen zorg, begeleiding én een woonplek als eerste voorwaarde. Specifieke woonplekken binnen Housing First kunnen helpen voor een specifieke doelgroep, maar kunnen op dit moment in Vlaanderen en Brussel de gigantische woonnoden van de veel bredere groep met woonnoden niet volledig oplossen. De fusie van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen moet dus zo snel mogelijk tot versnelde woningbouw leiden, verlaagde wachttijden en de nodige geïntegreerde begeleiding.

Kinderen en jongeren wachten al te lang en de beloofde verhoogde efficiëntie van de VMSW moet zich nu waarmaken. Daarnaast vragen ook consultants, wijkwerkers en opbouwwerkers om snelle duidelijkheid rond de reeds lopende procedures en uitgestelde projecten.

### 3 Wat moet er gebeuren met onze woningen?

#### 1.1 Aanbod moet vergroten

Moedig lokale woonregio's sterk en dwingend aan om hun bindend sociaal objectief te behalen, werk aan de perceptie van sociale woningen en aan een toekomstgerichte visie van samenleven en wonen.

Met wie je ook spreekt in dit complexe woonlandschap, één ding is duidelijk: door de huidige schaarste op de woonmarkt, verhogen de strenge voorwaarden rond hulpverlening, stijgen de prijzen in huisvesting, vallen mensen door de mazen van het net en kunnen niet-kwalitatieve woningen op de markt blijven. Iets doen aan die schaarste is dan ook enorm belangrijk. We hebben dus meer woningen nodig: meer sociale woningen, meer gerenoveerde woningen, meer woningen die te huur worden gesteld, ook en vooral in de onderste prijsklassen. Want dat tekort zorgt op dit moment voor de scheefgetrokken markt.

Om het aanbod aan woningen op te trekken zijn er verschillende mogelijkheden zoals meer samenwerking tussen publieke en private actoren (daarop gaan we in bij het volgende adviespunt). Een andere mogelijkheid: het bindend sociaal objectief optrekken, dwingend naleven en beperkingen op gemeentes die meer willen doen dan hun sociaal objectief wegwerken zodat ze bijkomende woonbeleidsconvenanten kunnen afsluiten. Wie meer kan investeren in de mensen in de meest kwetsbare situaties, moet daartoe aangemoedigd worden.

Op dit moment bedraagt het gemiddelde percentage sociale huurwoningen in Vlaanderen ongeveer 7 procent van het patrimonium. Dat is heel beperkt in internationale vergelijkingen en in praktijk ook duidelijk te weinig<sup>36</sup>. We sluiten ons dan ook aan bij het advies van het Netwerk tegen Armoede: schaf het plafond van 15 procent sociale woningen per gemeente af. 40 procent van de Vlaamse gemeentes slaagt er niet in om hun Vlaamse doelstellingen voor het groeipad te halen, terwijl ook die ondertussen al bijgestuurd werden<sup>37</sup>. Uit onderzoek van de organisatie Decenniumdoelen bleek daarnaast dat 56 procent van de gemeentes als doelstelling heeft om meer sociale woningen te laten bouwen dan het

<sup>34</sup> Commissieverslag voor Wonen en Onroerend Erfgoed donderdag 2 februari 2023, 9.30 uur | Vlaams Parlement

<sup>35</sup> European Commission European Social Policy Network Thematic Report on National strategies to fight homelessness and housing exclusion Belgium, 2019,

<sup>36</sup> Heylen, K., Steunpunt Wonen, 2023 Woonbeleid en woningmarkt in Vlaanderen vergeleken met de buurlanden en de Belgische regio's

<sup>37</sup> Huurdersplatform.be Artikel 4 op de 10 gemeentes halen doelstelling sociale woningen niet 2022



aantal woningen bepaald in dat sociaal objectief.<sup>38</sup> 67 procent van de bevroegde centrumgemeenten gaat voor meer sociale woningen dan die 15 procent.

Er is dus bijzondere aandacht nodig om de noden in te schatten én de nodige beleidsstappen te bepalen binnen die regio's en bijkomend (financieel) te investeren in deze sociale woningen, ook boven de 15 procent voor een gemeente. We hopen dan ook dat de oproepen vanuit het Vlaamse beleidsniveau voor convenanten een reële en grote impact kunnen hebben en dat het structureel beleid meer ambitie toont. Ook het Kinderrechtencommissariaat benadrukt in zijn jaarverslag 2021-2022 de nood aan bijkomende sociale woningen.<sup>39</sup> Lokale besturen kunnen zelf ook stedenbouwkundige verordeningen inzetten hiervoor, maar die mogelijkheid is te weinig bekend, wordt te weinig ingezet, en is dus niet afdoende om een voldoende grote impact te hebben.

Onderzoek samen met bouwpromotoren en projectontwikkelaars hoe bij nieuwe projecten een evenwicht gezocht kan worden tussen betaalbare en duurere wooneenheden. Werk opnieuw toe naar een gereguleerde, minimale investering in sociale verhuur en verkoop. Kijk hierbij naar de geleerde lessen uit community land trust-projecten.

In 2013 vernietigde het Grondwettelijk Hof de bepalingen over de sociale last uit het Grond- en Pandendecreet. Ironisch genoeg onder meer vanwege de strijdigheid met het Europese vrije verkeer van mensen en kapitaal, maar ook door problemen met de bepalingen rond staatssteun. In heel wat landen bestaan er sterke en functionerende systemen om private bouwpromotoren en projectontwikkelaars een minimum aan bijdragen te laten bouwen voor ons sociale woningaanbod.

Zorg ervoor dat nieuwe woonruimte niet uitsluitend wordt gecreëerd voor de hoogste inkomens, met de grootst mogelijke winstmarges voor bouwpromotoren, maar werk toe naar minimale dwingende regulering. Het fiscale gunstregime voor de bouw van die woningen blijkt onvoldoende stimulerend in de praktijk, er zijn dus bijkomende beleidsinitiatieven nodig. Samen met het Netwerk tegen Armoede pleiten wij ervoor om de sociale last met een degelijke juridische onderbouwing te herintroduceren.<sup>40</sup>

In 2023 investeert minister Matthias Diependaele in projecten van private promotoren waarbij minstens een derde sociale huurwoningen en minstens een derde betaalbare private huurwoningen gebouwd worden. Er zouden zo 6.000 nieuwe betaalbare huurwoningen moeten bijkomen. Die betaalbaarheid blijft relatief, bij de betaalbare woningen wordt gesproken over een korting van 15 procent op de marktprijs. Dat is een stap naar meer woningen, naar meer variatie naar achtergronden van bewoners van een buurt, naar het betrekken van de private markt, maar dit neemt niet weg dat er heel wat kritische vragen te stellen zijn. We vragen regelgeving die structureel voor elk bouwproject een winst situatie afdwingt en het aanbod aan betaalbare woningen opnieuw meer in evenwicht doet komen met de vraag.

Minister Diependaele noemt de recente investering geconventioneerde huren, maar het stemt niet volledig overeen met wat geconventioneerde huur kan zijn. In de recente toewijzing van minister Diependaele wordt onvoldoende rekening gehouden met mensen in kwetsbare situaties. We volgen dan ook de kritiek van het Vlaams Huurdersplatform over de grote doelgroep, waardoor de woningen mogelijk niet terechtkomen bij wie ze het hardst nodig heeft, over de hoge kosten voor bewoners én samenleving, de niet-gegarandeerde sociale oogmerken en de andere aspecten die ze aanhalen.<sup>41</sup> Zet in op geconventioneerde huren (en bijpassende regelgeving) waarbij het evenwicht gezocht én gevonden wordt tussen vraag en aanbod, en waarbij bouwpromotoren niet meermaals aan de kassa kunnen passeren. Middelen bedoeld voor sociale woningbouw zouden voor 100 procent een verschil moeten maken voor mensen met woonnoden,

<sup>38</sup> Decenniumdoelen Lokale Armoedebarmometer deel beleid synthesrapport 2021

<sup>39</sup> Jaarverslag Kinderrechtencommissariaat 2021-2022 Meer gewicht aan kinderrechten

<sup>40</sup> Netwerk Tegen Armoede Beleidsrapport Wat na de pandemie? Signalen en aanbevelingen na 2 jaar corona

<sup>41</sup> Artikel Huurdersplatform Eén reden waarom het geconventioneerde verhuren een goede zaak is en tien redenen waarom het dat niet is 2023





en niet alleen voor twee derde van zo'n woonproject. We verwijzen graag naar het advies van de Vlaamse Woonraad en de recente berichten van het Huurdersplatform rond geconventioneerde huur.

In verschillende steden ontstaan op dit moment *community land trusts (CLT's)*<sup>42</sup>, die door het scheiden van het eigendom van de woning en de grond waarop die staat, betaalbare woningen mogelijk maken. In die vzw's zitten bewoners, middenveld en lokale besturen samen aan tafel om win-winsituaties te creëren met betaalbare woningen voor lagere en gemiddelde inkomens. Onderzoek de mogelijkheden van die CLT's op grotere schaal, samen met verdere samenwerkingen met bouwpromotoren.

Daarnaast bestaan er sterke voorbeelden van woningcoöperaties zoals Wooncoop<sup>43</sup> en partnerorganisatie Woongenoten in Antwerpen.<sup>44</sup> Die initiatieven ontslaan onze besturen niet van hun verantwoordelijkheid, maar ontstaan uit noodzaak. Investeer in die vormen van woningcreatie, koppel er de kracht van structureel beleid aan en zet in op meer woningcreatie.

Verminder de regelgeving voor alternatieve woonvormen, zet in op leegstand en moedig levensfaseafhankelijk wonen aan.

We verwijzen hierbij ook naar het advies van De Woonpartij en de Kinderrechtencoalitie: faciliteer samenwonen door ervoor te zorgen dat personen die ervoor kiezen om samen te wonen hun uitkering niet (gedeeltelijk) verliezen. Moedig projecten aan die aan de slag gaan met leegstaande gebouwen of terreinen als woonoplossing voor kwetsbare personen en gezinnen. Schaal zulke projecten op als ze succesvol blijken.

We weten dat er heel wat ruimte beschikbaar is in Vlaanderen en Brussel, maar dat die op dit moment niet goed verdeeld is. Heel wat mensen leven alleen in hele ruime woningen, ook wanneer hun kinderen het huis uit gaan, ook wanneer ze ouder en hulpbehoevend worden, ook wanneer ze voor hun werk lange afstanden moeten afleggen, ook wanneer mensen met een functiebeperking eigenlijk elke dag zorg nodig hebben, ook wanneer je op openbaar vervoer moet vertrouwen voor al je verplaatsingen. Als we mensen thuis ouder willen laten worden, en willen vermijden dat we massaal veel bijkomende semi-residentiële zorgplekken nodig zullen hebben in deze tijden van vergrijzing, moeten we ons de vraag stellen in welke thuis mensen ouder kunnen worden<sup>45</sup>.

Woningen die niet aangepast zijn aan zorgbehoeften, die plaats en ruimte bieden aan grote gezinnen maar waarbij elke dag de trap moet nemen, die nood hebben aan verduurzaming en renovaties, moeten op het juiste moment een nieuwe eigenaar krijgen. Die woningen moeten gedeeld kunnen worden of opgedeeld in verschillende wooneenheden. Woonplekken delen kan ook leiden tot meer gedeelde zorg. Een goed voorbeeld hiervan is Compassionate Brugge<sup>46</sup> dat *compassionate caring* in de buurt centraal stelt en over verschillende beleidsdomeinen mensen met elkaar verbindt met onder andere lerende netwerken. Op die manier werken geïnstitutionaliseerde organisaties samen met informele helpers en zorgers. We vragen om hier sterk op in te zetten en te onderzoeken hoe dat verder versterkt kan worden, met bijzondere aandacht voor jonge mantelzorgers die soms (nog) geen uitgebreid formeel of informeel netwerk hebben.<sup>47</sup> Sociaal.net geeft heel wat voorbeelden van werkende Brusselse samenwoonprojecten met en zonder zorgcomponent.<sup>48</sup>

<sup>42</sup> Betaalbaar Wonen Van Grond Los Community Land Trust Leuven

<sup>43</sup> Informatiepagina Over Wooncoop - Coöperatief wonen en investeren in Vlaanderen, geraadpleegd op 22/2/2023

<sup>44</sup> Informatiepagina Over de Woongenoten, Geraadpleegd op 22/2/2023

<sup>45</sup> OECD, 2021, Building for a better tomorrow: Policies to make housing more affordable, Employment, Labour and Social Affairs Policy Briefs, Parijs.

<sup>46</sup> Informatiepagina Over Compassionate Brugge, Stad Brugge, geraadpleegd op 22/2/2023

<sup>47</sup> Advies 2208 Vlaamse Jeugdraad Mantelzorg

<sup>48</sup> Artikel Sociaal.net In collectieve woonvormen helpen mensen elkaar 2023





Om levensfaseafhankelijk wonen aan te moedigen hebben we een goed beeld nodig op welke ruimte al ingezet wordt en welke nog niet. Op dit moment is het moeilijk om een actueel beeld te krijgen van de totale leegstand in Vlaanderen omdat steden en gemeenten nu lokaal beleid hebben rond hun leegstandregister. In 2016 ging het nog over meer dan 16.000 leegstaande woningen in Vlaanderen.<sup>49</sup> Sinds 1 januari 2020 bestaat er een nieuw lokaal, bottom-up beleid rond de aanpak van leegstand en de registers die ze daarrond bijhouden. Door een schriftelijke vraag van Maxim Veys aan minister Diependaele krijgen we wel een blik op het aantal dossiers voor woningleegstand dat door lokale steden en gemeenten geopend werd in die context.<sup>50</sup> We missen heel wat cijfers, maar van de steden en gemeenten waarvan we ze hebben, zien we hoge cijfers. Dat schept mogelijkheden.

Er bestaan al enkele erkende leegstandsbeheerders, we vragen om daarbij steeds goed te bewaken dat de commerciële en maatschappelijke doelen elkaar kunnen vinden. Zorg voor voldoende overleg met lokale besturen zodat leegstaande gebouwen op een waardevolle manier kunnen worden ingezet. Stad Leuven nam in 2022 ook zelf initiatief door een beroep te doen op het systeem van sociaal beheersrecht<sup>51</sup>. Hierbij worden leegstaande huizen in samenspraak met het lokale bestuur en de eigenaar in beheer genomen door het lokale bestuur. De eigenaar blijft eigenaar, maar de woning wordt gerenoveerd door het lokale bestuur en sociaal verhuurd aan mensen in een kwetsbare situatie. De kosten voor het lokale bestuur worden terugverdiend in een (eventueel verlengbare) verhuurperiode van negen jaar. We vragen ook aan andere steden en gemeenten om dit soort mogelijkheden te onderzoeken en op te schalen: we moeten het patrimonium gebruiken dat al bestaat.

We verwijzen daarbij ook graag naar de vraag van de Vlaamse Vereniging van Studenten om ook voor studentenhuysvesting te onderzoeken wat de mogelijkheden zijn van leegstand. Ook het versoepelen van studentenhuysvestingsbeleid kan passen in levensfaseafhankelijk en betaalbaar wonen, zonder de minimale kwaliteitseisen los te laten. Er kan bijvoorbeeld gewerkt worden met een 'basiskot' met bijpassende aanmoedigingsmaatregelen om de variatie in studentenkamers aan te moedigen en de groei in de hoogste prijsklassen tegen te gaan.<sup>52</sup> Ook Globelink maakte in zijn Plenum-traject de aanbeveling op om te kijken naar de regelgeving tot het omvormen van braakliggende gronden en leegstaande gebouwen tot nieuwe (sociale) woningen.<sup>53</sup> In Antwerpen werkt SAAMO met zijn Woonlab volgens het model Wo\$nen met Kansen. Daarbij kunnen jongeren (17-25) die in dak- en thuisloosheid dreigen te raken, gedurende één jaar, al dan niet in duo, wonen in een leegstaande sociale woning die wacht op renovatie of afbraak. Het woon- én begeleidingsaanbod biedt hen een opstap naar zelfstandig wonen, leren en werken.<sup>54</sup> SAAMO werkt hiervoor samen met het lokale bestuur en verschillende welzijnspartners.

Daarnaast wordt in sommige steden en gemeenten sterk ingezet op de melding tijdelijk wonen. Orbit vzw verzamelt hierrond heel wat expertise en concrete methoden om er als particulier of lokaal bestuur mee aan de slag te gaan.<sup>55</sup> De melding tijdelijk wonen kent uiteraard ook haar beperkingen, waaronder de kwaliteitsvereisten om ergens te kunnen verblijven, en de maximale duurtijd van drie jaar van zo'n melding. Zonder af te doen aan de inspanningen die lokaal heel sterk kunnen zijn, en de voorbeelden die Wonen in Vlaanderen aanhaalt (denk bijvoorbeeld aan brownfieldconvenanten tussen lokale besturen en de Vlaamse Regering<sup>56</sup>) blijven we ons zorgen maken én het potentieel zien in de duizenden woningen, kantoorgebouwen of industriële panden die leegstaan in Vlaanderen en Brussel.



"Jongeren proberen na een individuele zoektocht, die moeizaam verloopt, op zoek te gaan naar een groter huis om met vrienden te delen. Ze hopen zo meer kans te hebben op een degelijke woning. Maar dan wordt

<sup>49</sup> Artikel De Tijd 13/9/2016 16.000 leegstaande woningen in Vlaanderen

<sup>50</sup> Schriftelijke vraag Maxim Veys aan Minister Matthias Diependaele Leegstand 2021

<sup>51</sup> VLOK Vlaanderen Handboek Woningkwaliteit Lokale Besturen 5.5.2 Wat is het sociaal beheersrecht

<sup>52</sup> Vlaamse Vereniging van Studenten (VVS) Standpunt Studentenhuisvesting 2022 -

<sup>53</sup> Globelink Het Jong Besluit 2022 Globelink Plenum (b)XL

<sup>54</sup> SAAMO Modelpagina Wonen met Kansen geraadpleegd op 22/2/2023

<sup>55</sup> ORBIT vzw Handleiding Melding Tijdelijk Wonen geraadpleegd op 22/2/2023

<sup>56</sup> Departement Kanselarij & Bestuur Vlaamse Overheid: Inspiratieboek kwalitatief huuraanbod 2019



hun leefloon aangepast, waardoor dit ook geen optie meer is.” (Begeleider begeleid zelfstandig wonen) – Rapport Woonreporters Uit de Marge en Betonne Jeugd

We kunnen ons huidige woonaanbod beter verdelen en daarbij ons sociale weefsel versterken (denk aan Toestand vzw), maar dan moet bestaande regelgeving er een aanmoediging toe zijn, geen drempel. Er is ondertussen vooruitgang in de regelgeving rond zorgunits, dat stemt ons hoopvol. Zet in op de mogelijkheden van precair gebruik, terbeschikkingstelling of de bezetting ter bede en zorg voor minder criminalisering van het gebruik van leegstaande gebouwen die acute woningnoden kunnen verminderen. Maak ook werk van duidelijke regelgeving op Vlaams of federaal niveau wat vergunningsplichten, juridische statuten, fiscale gevolgen en domiciliëring betreft. Werk beperkingen weg van alternatieve statuten zoals een bezetting ter bede waarbij je als jongere geen huurpremie of huursubsidie kunt aanvragen.

Kijk toekomstgericht naar de consequenties voor uitkeringen, naar aangepaste minimumvereisten voor woonoppervlaktes van bijvoorbeeld tiny houses, cohousing, woningdelen ... Bij de samenwerking van SAAMO met Stad Antwerpen bestaat binnen het model Wonen met Kansen bijvoorbeeld de mogelijkheid om samen te wonen zonder verlies van leefloon (als de bewoners geen familie zijn van elkaar). We begrijpen de autonomie van steden en gemeenten, maar vragen aan alle steden en gemeenten om die vraagstukken als woonregio aan te pakken, in samenwerking met de andere bevoegdheidsniveaus, en om innovaties vooral als oplossingen te zien voor de enorme woonnoden.

## 1.2 Betaalbaarheid

Zorg ervoor dat alle kinderen en jongeren na het betalen van hun woonkosten voldoende middelen overhouden om hun rechten te kunnen uitoefenen.

Door de schaarste op de woonmarkt, in het bijzonder in het goedkoopste segment, stegen zowel de huur- als koopprijzen de laatste jaren disproportioneel. Een kwestie van vraag en aanbod. We gingen hierboven al even in op het vergroten van het woonaanbod, maar ook op de vraagzijde gaan we even in. Die vraag wordt bepaald door de proportie mensen die een inkomen hebben en de mogelijkheden hebben om een huis te kopen of te huren. In het Jaarboek Armoede uit 2018 van de UA Antwerpen lazen we dat meer dan 30 procent van de huishoudens die huren op de private markt na het betalen van hun woonkosten niet meer de norm bereikt om menswaardig te leven.<sup>57</sup> Dat hangt samen met de kindgarantie en de nood aan voldoende sterk breed herverdelend beleid.

De afgelopen jaren speelden heel wat factoren mee bij de financiële mogelijkheden om een woning te vinden voor kinderen, jongeren en jonge huizenzoekers. Denk hierbij aan de hoeveelheid en percentages aan lage inkomens, vervangingsinkomens of de onzekere inkomens die je verdient als je werkt bij een dienstenplatform. Die spelen immers allemaal rechtstreeks een rol bij de hoeveelheid middelen die je kunt lenen om een woning te kopen of bepalen wat je kunt huren én voldoende inkomen overhoudt om menswaardig te leven. Denk hierbij ook aan de financiële contexten van jongeren die leven met budgetbeheer, in begeleid zelfstandig wonen of contextbegeleidingen autonoom wonen. Hierbij zijn de situaties immers divers naar te spenderen budget, begeleiding naar een woonplek toe en financieel beheer eens de jongere alleen woont. Je rechten kunnen uitoefenen betekent ook meer dan kunnen overleven, maar houdt ook een recht in op ontwikkeling, vrije tijd en ontspanning. In verschillende voorzieningen, opvangcentra voor nieuwkomers en begeleidingscontexten wordt ingezet op meer dan het minimum, we vragen om dit maximaal te ondersteunen met projecten zoals Maak Tijd Vrij<sup>58</sup> en door de geleerde lessen te blijven omzetten in beleid.

<sup>57</sup> Universitaire Stichting voor Armoedebestrijding (USAB) Jaarboek 2018 Armoede & Sociale uitsluiting

<sup>58</sup> Projectpagina De Ambrassade en Bataljong 2021 Maak tijd vrij



Voorzie steunmaatregelen voor jonge starters, nieuwkomers of mensen in een kwetsbare situatie om een woning te kunnen huren of kopen.

In deze tijden van inflatie en indexering van de (vervangings)inkomens stijgen de lonen, maar worden de woningen duurder doordat de prijzen nog sneller stijgen. Je koopkracht voor een woonplek wordt dus kleiner, en tegelijk stijgen de rentes bij de banken waardoor een interessante lening aangaan moeilijker wordt. De interesten op sparen stijgen daarentegen, waardoor investeren in vastgoed opnieuw in vergelijking met sparen iets minder interessant wordt. Het zou kunnen dat de verkoopprijzen hierdoor afgeremd worden, omdat er ook minder in tweede of meerdere woningen geïnvesteerd zal worden, maar de effecten voor de koopkracht van jonge nieuwkomers op de huizenmarkt zijn nog onzeker. Want de prijzen worden ook bepaald door (het stopzetten van) maatregelen zoals de woonbonus, de hervormde registratiekosten en als gevolg daarvan de tijdelijke hitte in de markt waarbij mensen nog snel een woning willen verwerven.

We juichen maatregelen toe die de betaalbaarheid van een eerste woning verhogen. We erkennen de complexiteit van die (globale) marktvorming, maar vragen om hierbij steeds jongeren en de meest kwetsbaren op de woningmarkt centraal te houden. Zet dan ook de bespaarde budgetten van de woonbonus in op deze meer kwetsbare doelgroepen. Een woning kunnen kopen lijkt nu vaak alleen haalbaar in tweeverdienersgezinnen mét veel eigen inbreng of een hoog inkomen- en dus niet voor iedereen die niet aan deze norm voldoet.

Dat vraagfactoren zo'n rol spelen in de bepaling van prijzen hangt sterk samen met de lage elasticiteit van de woningmarkt: er komen niet heel snel heel veel (gerenoveerde) woningen bij.<sup>59</sup> Veel hangt hierbij ook af van de variatie tussen regio's. Wanneer de markt zich zo zet dat de goedkoopste segmenten bevroegd worden door de gemiddelde inkomens, weten we dat de oorspronkelijke vragers van dat segment uit de boot vallen. Daarbij komt dat kleinere en oudere woningen sterker in prijs gestegen zijn dan die van grotere of recentere woningen.<sup>60</sup> Met als resultaat op dit moment de verschillende symptomen van een woonmarkt in crisis: overbelaste crisisopvang, wachtlijsten voor sociale woningen, weinig aanbod op de huurmarkt en hoge huur- en koopprijzen. Dat zijn geen signalen van een gezonde economie; alleen wie al veel heeft, kan meer verwerven, er wordt minder geïnvesteerd in menselijk kapitaal en banken zullen minder investeren in kansen voor wie nog geen kapitaal heeft opgebouwd. Er zijn dus steunmaatregelen nodig zodat opnieuw geïnvesteerd wordt in jonge mensen.

Informeel breder over de mogelijkheden van huurpremies, huursubsidies en het Vlaams Woningfonds.

We verwijzen naar het advies van de Kinderrechtencoalitie en van het Netwerk tegen Armoede. Wanneer je kijkt naar de samenstelling van de huizenmarkt in Vlaanderen geldt een tekort aan financiële mogelijkheden niet alleen voor wie een huis koopt, maar ook voor wie huurt. Een kleine 73 procent is eigenaar van een woning in Vlaanderen, 20 procent huurt op de private huurmarkt en 7 procent is sociale huurder.<sup>61</sup> We pleiten samen met de Kinderrechtencoalitie voor de automatische toekenning van de huurpremie voor wie al te lang op een sociale woning wacht en de nodige ondersteuningscapaciteit bij het Vlaams Woningfonds (zowel wat leningen betreft als voor de huurwaarborgmogelijkheden).

<sup>59</sup> Winters, S., Sansen, J., Heylen, K., Van den Broeck, K., Vanderstraeten, L., & Vastmans, F. 2021 Vlaamse Woonmonitor 2021 Steunpunt Wonen

<sup>60</sup> Winters, S., Sansen, J., Heylen, K., Van den Broeck, K., Vanderstraeten, L., & Vastmans, F. 2021 Vlaamse Woonmonitor 2021 Steunpunt Wonen

<sup>61</sup> Verslag Plenaire zitting Vlaams Parlement 19/2/2022



Aangezien de huurwaarborg in 2019 opgetrokken werd van maximaal twee maanden naar drie maanden (zie ons advies uit 2017 om dat niet te doen<sup>62</sup>), is de nood aan bekendmaking van de mogelijkheden van huurwaarborgleningen immers nog groter. Zet daarop in om de perverse effecten van de verhoging van de waarborg tegen te gaan en het evenwicht tussen woningaanbieders en verhuurders en woningvragers te bewaken. Zorg voor oplossingen voor jongeren die geen gebruik kunnen maken van de huurpremie of huursubsidie door hun statuut of hulpverleden.

We zien daarnaast sinds eind 2022 te weinig capaciteit bij het Vlaams Woningfonds nu de kredietaanvragen daar stijgen.<sup>63</sup> We zijn blij dat in het 'Actieplan ter voorkoming en bestrijding van dak- en thuisloosheid 2020-2024' gericht gesproken wordt over de *non-take-up* van de rechthebbenden voor huursubsidies en rekenen erop dat hier resultaat uit komt.<sup>64</sup> Richt je daarbij specifiek tot jongeren en kwetsbare gezinnen. Een belangrijk signaal hierbij is dat de huurpremie steeds aangevraagd moet worden voor een specifiek adres. We begrijpen dat dat kan bijdragen tot de kwaliteitsverhoging van het aanbod van huizen, maar willen waarschuwen voor perverse effecten. Dat mensen in kwetsbare situaties, en dus ook kinderen en jongeren, veel verhuizen, zorgt ervoor dat huursubsidies geen hefboom kunnen zijn om vanuit een heel onzekere woonsituatie te verhuizen, omdat je dan naar een nieuwe regio gaat en je een specifiek adres moet ingeven terwijl je die huurprijs zonder huursubsidie niet kunt betalen. Kijk ook hierbij naar de noden rond huurwaarborgleningen.

Onderzoek daarnaast de waarde van righthuurprijzen. Sinds december 2021 moet in het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest bij elke huurovereenkomst de referentieprijzen voor een soortgelijk huurpand vermeld worden. Onderzoek of een dergelijk systeem waardevol kan zijn in het Vlaamse Gewest zoals dat van de [Vlaamse Huurschatter](#) en zet er dan ook de nodige communicatie tegenover.

Zet in op levensfaseafhankelijk wonen en ruimtegebruik, en informeer over de voordelen en nadelen van het aankopen van een woning.

We willen ook een pleidooi houden voor een flexibelere blik op de woonmarkt. We gingen er hierboven al even op in: onderzoek de mogelijkheden van alternatieve woonruimte, en promoot levensfaseafhankelijk wonen. Dat hoeft zeker niet voor elke gezinssamenstelling of voor elke persoon de aankoop van een huis in te houden. In Vlaanderen in het bijzonder leven veel mensen met het idee dat een huis 'je spaarpot' of 'je pensioen' is. Een investering dat meer vertrouwen of zekerheid geeft dan onze sociale zekerheid. Die baksteen in de maag zit er alleen niet zonder reden, de laatste eeuw moedigde het beleid in België vooral aan om een eigen huis te hebben (via fiscale en financiële voordelen), terwijl dat voor veel mensen misschien niet het ideale scenario is<sup>65</sup>. Zorg voor de juiste informatie voor mensen over de kosten en baten van investeren in een koopwoning, en de voordelen van levensfaseafhankelijk wonen. Alleen zo kunnen we de bestaande ruimte in Vlaanderen en Brussel beter herverdelen. Ook in een advies van de SERV voor de plannen rond Fit for 55 lezen we een pleidooi voor een meer dynamische woonlogica<sup>66</sup>.

Natuurlijk zijn er ook stappen te zetten in betaalbaarheid door verder naar het aanbod te kijken op het vlak van duurzaamheid, efficiëntere woonruimteverdeling, bereikbaarheid van openbaar vervoer en verdichting binnen stadskernen. We gaan daar verder op in bij 1.3.6.

<sup>62</sup> Advies 1707 Vlaamse Jeugd Raad Tussentijds Rapport Jeugd- en Kinderrechtenbeleidsplan

<sup>63</sup> Vlaams Parlement Commissieverlag voor Wonen en Onroerend Erfgoed donderdag 2 februari 2023, 9.30 uur

<sup>64</sup> Departement Welzijn en Volksgezondheid Actieplan 2020-2024 ter voorkoming van dak- en thuisloosheid

<sup>65</sup> Beersmans, 2022: Woonzaak, EPO

<sup>66</sup> Sociaal-Economische Raad Vlaanderen 2021, Met Fit for 55 naar een fit Vlaanderen krachttoeren om de co2 trends snel om te keren.



### 1.3 Gelijkwaardigheid

Voer een actief en sterk antidiscriminatiebeleid bij zowel verwerving van sociale woningen, als huurwoningen, als hypothecaire leningen. Zelfregulering binnen de sectoren is onvoldoende.

De afgelopen jaren werd in verschillende Vlaamse centrumsteden en Brussel heel wat onderzoek gevoerd rond discriminatie op de huurmarkt door makelaars en private verhuurders. Dat gebeurde met behulp van onder meer mysteryshoppers, correspondentietesten, focusgroepen en diepte-interviews. In onderzoek wordt gewerkt met een nettodiscriminatiegraad. Die drukt het percentage uit waarin de testpersoon systematisch wordt benadeeld door makelaars of verhuurders ten opzichte van de controlepersoon, en er wordt ook gekeken of het verschil in behandeling toevallig kan zijn of net statistisch significant is.

In onderzoek van onder meer Verhaeghe e.a. uit 2020 bleek dat etnische achtergrond nog steeds een significante grond van structurele discriminatie is in verschillende centrumsteden in Vlaanderen en Brussel. Daarnaast bleken de inkomstenbron (bijvoorbeeld een vervangingsinkomen in plaats van een loon uit werk), soms in combinatie met etnische achtergrond, en de gezinssamenstelling in verschillende fases van een zoekproces naar een woning structurele gronden van discriminatie.<sup>67</sup>

“Ik heb een achternaam die anders klinkt, maar ik ben gewoon Belg en ik merk dat ze niet reageren op mijn mails.” (Jongere, 25 jaar) – Rapport Woonreporters Uit De Marge en Betonne Jeugd

Ook in een onderzoek van de Koning Boudewijnstichting bij personen in België met een Afrikaanse migratieachtergrond, geeft 92 procent van de respondenten aan dat mensen in België het slachtoffer zijn van ongelijke behandeling, discriminatie of beledigingen wegens hun zwarte huidskleur. 77 procent geeft aan om die reden zelf al gediscrimineerd te zijn, voornamelijk binnen de domeinen wonen, onderwijs, werk, goederen en diensten, en in de publieke ruimte.

Dat er nog steeds structurele discriminatie bestaat bij de verhuur van woningen is duidelijk. Daarnaast bestaan er onderzoek en ervaringen die erop wijzen dat mensen ongelijkwaardig behandeld worden bij de verwerving van leningen bij banken om een huis te kopen, bij het afsluiten of onderhandelen van de schuldsaldoverzekering en ook bij de aanvraag van een sociale woning. Uiteraard bestaan er ook goede voorbeelden op lokaal niveau met bijvoorbeeld praktijktesten in Leuven, Kortrijk, Antwerpen, Mechelen, Brussel en Gent.

We rekenen er ook op dat de nieuwe procedures binnen de woonregio's voor de toewijzing van sociale woningen discriminatie actief zullen tegengaan. Wat de hypothecaire leningen betreft, zijn cijfers nog schaars, en zien we mooie aanzetten in het plan tegen racisme van federaal staatssecretaris Sarah Schlitz waarin een doelstelling zit rond het objectiveren van discriminatie bij de toegang tot bankleningen.<sup>68</sup> We vragen om hier ook actie rond te ondernemen met bindende maatregelen wanneer de feiten bekend zijn.

Globelink stelt voor om op lokaal niveau te werken met een formulier om in te vullen wanneer je afgewezen wordt als huurder of koper voor een woning.<sup>69</sup> Er moet in elk geval nagedacht worden én actie ondernomen worden binnen een totaalaanpak waarbij iemand op een duidelijke en laagdrempelige manier melding kan doen wanneer die discriminatie ervaart.

67 Verhaeghe, P.P., Verstraete, J., Vermeir, D., De Decker, P. (2020). Discriminatie, toegankelijkheid en betaalbaarheid op de huurwoningmarkt in Mechelen. Brussel: Vakgroep Sociologie, Vrije Universiteit Brussel.

68 Federale Maatregelen Nationaal Actieplan Tegen Racisme 2021-2024

69 Globelink Het Jong Besluit 2022 Globelink Plenum (b)XL



We sluiten ons aan bij de beleidsaanbevelingen voor een geïntegreerde totaalaanpak van discriminatie en sociale uitsluitingsmechanismen op de woonmarkt in Vlaanderen en Brussel van onderzoekers Verhaeghe e.a.<sup>70</sup> Die gaan van actieve informatiecampagnes, een ondersteuningsaanbod voor huurders én verhuurders en het bekendmaken van initiatieven en groeperingen zoals de Huurdersbond, tot het bekendmaken van meldingsmogelijkheden van ervaringen met discriminatie.<sup>71</sup> Het actiever verspreiden van brochures<sup>72</sup> rond discriminatie zoals die van Wonen in Vlaanderen kan daarbij een stap zijn.

Praktijktesten an sich als beleidsinstrument gebruiken is volgens onderzoek onvoldoende. Het kan wel de basis zijn als de Vlaamse coördinatie en regulering voor praktijktests en mysteryshopping, geflankeerd worden door bovenstaande informatiemaatregelen. De verplichting bij intergemeentelijke samenwerkingssubsidies rond wonen om een meldpunt op te richten is daarbij een start.<sup>73</sup>

Uit recent onderzoek van de VUB en de UGent bleek duidelijk dat er in Vlaanderen een groot draagvlak bestaat om op die manier aan discriminatie op de woningmarkt te werken. 50 procent van de representatieve bevraagde groep gaat akkoord met sensibiliserende praktijktests om het bewustzijn over discriminatie te vergroten, en 48 procent zelfs met juridische praktijktests om discriminerende makelaars en verhuurders indien nodig te bestraffen. 18 en 16 procent van de ondervraagden staat neutraal tegenover deze twee types praktijktests, dus hier kan zeker een sterk en actief (beleids)gesprek rond gevoerd worden.<sup>74</sup>

Zorg voor rechtvaardige en correcte evaluatie en begeleiding van mensen die sociale woningen huren. Ga stigmatiserende en drempelverhogende beeldvorming actief tegen.

Heel wat groepen in onze samenleving ondervinden al discriminatie om een woonplek te vinden. Op een schaarse woningmarkt wordt dat probleem alleen maar groter en zichtbaarder en worden bepaalde doelgroepen extra kwetsbaar zoals alleenstaande(n) (ouders), jongeren, woonwagenbewoners, mensen met een fysieke of psychische kwetsbaarheid, mensen zonder een vaste verblijfplek of voorgaand adres mensen met een vervangingsinkomen, mensen met een hulpverleningsverleden ... (zie ook advies Kinderrechtencommissariaat<sup>75</sup>)

We hoorden in ons traject geregeld dat een juiste beeldvorming over de mensen in precare woonsituaties een belangrijke rol speelt voor een draagvlak van beleidsmaatregelen. Zowel voor het draagvlak bij de bouw van extra sociale woningen, als bij het samenwerken met private bouwpromotoren of verhuurders, als voor maatregelen op Vlaams en federaal niveau telt beeldvorming dubbel door. We vragen dan ook met aandrang, op korte én lange termijn, om correct en niet-sturend beleid. We eisen correcte beeldvorming met, over en door mensen in precare woonsituaties. Foutieve en gekleurde beeldvorming over controles op fraude of onterecht gebruik van sociale woningen draagt niet bij tot de woonnoden van mensen in kwetsbare situaties, integendeel. Ook onderzoek bevestigt deze vicieuze cirkel<sup>76</sup>. We vragen om actief bij te dragen aan niet-stigmatiserende beeldvorming rond mensen die in sociale woningen huren in media en campagnes.

Ook de kwaliteit, het uitzicht en de uitstraling van de woning en woonomgeving zelf zijn belangrijk voor de beeldvorming. Uit heel veel participatie- en speelweefselprojecten van Kind & Samenleving in kwetsbare wijken (zie bijvoorbeeld de [Antwerpse speelweefselplannen](#)) horen we een sterk bewustzijn bij kinderen en jongeren van hun specifieke woon-situatie. Tussen kinderen en jongeren wordt bijvoorbeeld vaak over 'de blokken' of de '(sociale) wijk' gesproken.

<sup>70</sup> Verhaeghe, P.-P., & Van der Bracht, K., (2017), Praktijktesten : van onderzoeksmethode naar beleidsinstrument tegen discriminatie? UGent

<sup>71</sup> Verhaeghe, P.P., Verstraete, J., Vermeir, D., De Decker, P. (2020). Discriminatie, toegankelijkheid en betaalbaarheid op de huurwoningmarkt in Mechelen. Brussel: Vakgroep Sociologie, Vrije Universiteit Brussel.

<sup>72</sup> Agentschap Wonen Vlaanderen Discriminatie op de huurmarkt geraadpleegd op 23/2/23

<sup>73</sup> Vlaams Parlement Commissieverslag voor Wonen en Onroerend Erfgoed donderdag 9 februari 2023, 10.00u

<sup>74</sup> Persbericht 2021 VUB Groot draagvlak voor antidiscriminatiebeleid

<sup>75</sup> Kinderrechtencoalitie Standpunt 2022 'Ver van (t)huis: wonen vanuit kinderrechtenperspectief

<sup>76</sup> Artikel 'Sociaal wonen heeft een imago probleem', 2021, Vansevenant, M., in Sociaal.net.





Jongeren zelf uit die wijken formuleren als wens dat ze later graag in een 'gewoon' huis zouden willen wonen. Indirect zeggen ze daarmee dat ze het gevoel hebben dat ze afwijken van het normale.

Iedereen bestaat: zorg ervoor dat het verlies van een woning niet leidt tot een verlies van identiteit.

De vicieuze cirkel ziet er ongeveer zo uit: wie geen thuisadres heeft, wordt ambtelijk geschrapt en verliest zijn identiteitskaart en rechten. Zonder thuisadres is het moeilijk om werk of een vaste verblijfplaats te vinden. Thuislozen die sofasurfen of op een tijdelijk adres verblijven, kunnen een referentieadres aanvragen en zo hun rechten terugkrijgen. Maar die procedure blijkt in de praktijk onrealistisch en ingewikkeld. We hebben het gevoel continu te worden tegengewerkt. De enige manier om hieruit te geraken is véél chance hebben: chance dat je de juiste begeleider vindt, de juiste organisaties, een goede huurbaas, dat je er lief uitziet, blank bent, een vrouw, geen beperking hebt, een job vindt. Behalve 'véél chance' is persoonlijke begeleiding cruciaal. (Getuigenis Snow) – Rapport Woonreporters Uit de Marge en Betonne Jeugd

We sluiten ons aan bij het advies van de Woonpartij. We horen signalen van jongeren wier identiteit afgepakt lijkt te worden door een ambtelijke schrapping uit de bevolkingsregisters (kan bij beslissing van de gemeenteraad als je langer dan zes maanden niet op een bepaald adres woont) als je niet meteen een nieuwe herinschrijving kunt doen. Hier is echt een oplossing nodig voor kinderen en jongeren in kwetsbare situaties, het zou nooit zover mogen komen. Jongeren die dak- of thuisloos zijn, verliezen op die manier de toegang tot hun rechten. Dat geldt uiteraard niet alleen voor jongeren, maar we vragen om extra aandacht voor jongeren die zich in een soortgelijke situatie bevinden, gezien de cijfers rond verborgen dak- en thuisloosheid uit het onderzoek van de Koning Boudewijnstichting.

#### 1.4 Toegankelijke hulpverlening en informatie

Ondersteun kinderen en jongeren in kwetsbare situaties zowel via universele en laagdrempelige hulpverlening als via hulp en ondersteuning op maat. Dat is cruciaal bij multiproblematieken en vraagt continuïteit van zorg en communicatie tussen verschillende domeinen en hulpverleners.

Kinderen en jongeren met een woonnood hebben vaak geen toegang tot de nodige informatie en ondersteuning. Zij en hun eventuele gezin hebben geen kennis over de mogelijkheden of steun via hun lokale bestuur, worden afgeschrikt door de hoge administratieve drempels of kennen de laagdrempelige inlooplekken niet. Onderschat hierbij de kracht van een sterk netwerk niet: zonder de juiste mensen of plekken te kennen, lopen we allemaal verloren in de bevoegdheidsniveaus, criteria en wachtlijsten in dit land.

Wanneer kinderen en jongeren de weg vinden naar een leraar, jeugdwerker of hulpverlener, moet er minimale informatie en doorverwijzing te vinden zijn, zowel voor de puur praktische aspecten als voor de vaak aanwezige multiproblematieken waarmee kinderen en jongeren geconfronteerd worden. Denk bijvoorbeeld aan jongeren die in een voorziening groot worden, en geen zachte overgang ervaren van hun tijd in een voorziening naar volwassenheid. Op hun 18 jaar staan ze plots buiten zonder de nodige informatie of ondersteuning om een veilige plek te vinden.<sup>77</sup>

Die jongeren worden vaak geconfronteerd met discriminatie, hun gebrek aan netwerk en vertrouwenspersonen, of het onderbreken van hun zorg. We horen nog te vaak over praktijken van huisjesmelkers, zeker bij kinderen en jongeren

<sup>77</sup> Uit De Marge & Betonne Jeugd: Standpunt 2022 6 wooneisen van de Woonpartij





die nog niet lang in België zijn. Denk aan nieuwkomers in België, Roma, woonwagenbewoners, kinderen en jongeren zonder vast domicilieadres, kinderen en jongeren met een functiebeperking, chronische ziekte, of iemand in hun gezin met zorgnoden. We kregen doorheen onze gesprekken ook uiteenlopende signalen rond de situaties in landelijke gemeentes, centrumsteden en de grootste steden in Vlaanderen en Brussel: Niet elk lokaal bestuur heeft dezelfde mogelijkheden noch noden, maar de kennis en informering over wat er wél kan moet afgestemd zijn op kinderen en jongeren in de lokale context.

Zorg voor veilige ruimtes, *safe(r) spaces* voor kinderen en jongeren die opgroeien in een maatschappelijk kwetsbare situatie – zij lopen een hoger risico op dak- en thuisloosheid.

Bekijk samen met het middenveld de mogelijkheden binnen het preventieve beleid en monitor de risicofactoren bij kinderen en jongeren die dreigen in dak- en thuisloosheid te belanden. Zorg voor plekken waar kinderen en jongeren vrijuit kunnen praten, jong kunnen zijn, kunnen ontspannen en zichzelf kunnen zijn. Waar ze hun zorgen kunnen delen of ze even kunnen vergeten. Daarvoor heb je de eigenheid nodig van *safe(r) spaces*, rustplekken en veilige havens, van zorg en hulpverlening, van warm onderwijs en van jeugdwerk, sportwerkingen en sociaal-culturele ontmoetingsplekken. Zorg daarbij ook voor handvatten voor de tussenpersonen zelf, aangezien de verhalen over precare woonsituaties ook bij hen steeds vaker bovenkomen en een grote hypotheek leggen op de trajecten die ze lopen met jongeren. Investeer in het bijzonder ook in preventie en begeleidingsmogelijkheden voor de groep mensen zonder hulpverleningsverleden, zij hebben een nog grotere afstand tot zorg en hulpverlening dan nieuwkomers en instellingsverlaters door hun gebrek aan ervaring met hulpverlening. We sluiten ons voor dit adviespunt aan bij het werk van de Woonpartij<sup>78</sup>. Ook bij dit adviespunt vragen we bijzondere aandacht voor de verschillen tussen landelijke gemeentes en steden.

Mind the Gap<sup>79</sup>, dat werkt volgens het model van A Way Home, werkt participatief aan een *coalition of the willing* om samen naar beleidsmatige verandering te streven. De kracht van jongeren, jeugdorganisaties, welzijnspartners én overheidsinstanties wordt hier lokaal ingezet om verandering mogelijk te maken. Zet in op bestaande initiatieven zoals deze, en zorg ervoor dat elk lokaal bestuur zich daarvoor engageert. De eigenheid van jeugd(werk)organisaties is daarbij heel belangrijk. Zorg ervoor dat jeugdwerk geen hulpverlening moet zijn, maar wel de link kan leggen met hulpverlening om elkaar op de juiste momenten en plekken te kunnen vinden.

Ga met de jongeren zelf op weg en maak hen eigenaar van hun traject om hier sterk en geïnformeerd in te groeien. Dat is in het bijzonder belangrijk wanneer ook naar preventieve factoren en ondersteuning gekeken wordt om dak- en thuisloosheid tegen te gaan, zoals in het project Upstream, dat onderzoekt hoe bij jongeren in de tweede graad van het secundair onderwijs versterkend en preventief gewerkt kan worden.

Vereenvoudig de (digitale) procedures voor kinderen en jongeren met woonnoden en maak ze niet volledig afhankelijk van een domicilieadres.

Zorg voor de juiste ondersteuning, continuïteit in hulpverlening en handvatten voor kinderen en jongeren: om opnieuw een verblijfplek te vinden, heb je vaak een inkomen nodig.<sup>80</sup> Daarvoor is dan weer een adres noodzakelijk, zodat heel wat jongeren in een vicieuze cirkel belanden. De administratieve winkel om tot een tijdelijk referentieadres te komen om tewerkstelling vast te krijgen, is voor veel jongeren niet evident, duurt soms lang (afhankelijk van de beslissingssnelheid van het bijzonder comité voor de sociale dienst) en hangt ook hier vast aan strenge regiovoorwaarden. Bovendien zorgt

<sup>78</sup> Uit De Marge & Betonne Jeugd: Standpunt 2022 6 wooneisen van de Woonpartij

<sup>79</sup> A Way Home Vlaanderen en Brussel, geraadpleegd op 22/2/2023

<sup>80</sup> Rapport Calameo 2022 Dak- en thuisloosheid bij jongvolwassenen: cijfers en geleefde ervaringen van jongeren



het referentieadres bij kwetsbare kinderen en jongeren voor bijkomende belemmeringen, zelfs zodra ze het daadwerkelijk hebben.<sup>81</sup>

Vereenvoudig procedures waar mogelijk, maak de toegang ertoe niet afhankelijk van een domicilie (zeker ook bij digitale aanmeldingen is er vaak geen alternatief voor wie geen adres heeft) en zorg voor heldere communicatie. Zorg voor extra aandacht voor informatie en drempels verlagen in gemeenten waar deze situaties minder vaak voor komen.

Zorg voor laagdrempelige, toegankelijke en gecentraliseerde informatie die voldoet aan de Europese kwaliteitsprincipes voor informatie. Maak gebruik van wat al bestaat.

Wat in heel veel gesprekken met kinderen en jongeren aan bod kwam, was de nood aan duidelijke en laagdrempelige informatie over wonen, huren, de mogelijke steunmaatregelen, de drempels die ontstaan wanneer te veel ambtenarentaal gesproken of geschreven wordt ... Kinderen en jongeren, en vaak ook huiseigenaars en verhuurders, hebben behoefte aan klare, niet-sturende en laagdrempelige informatie. Informatie die goed leesbaar is voor kinderen en jongeren, is dat ook voor oudere mensen. Zet dus bij lokale, Vlaamse, provinciale en federale informatie, regelgeving en campagnes in op de kwaliteitsprincipes naar Europese standaard, zoals uitgewerkt door jongereninformatie-expert WAT WAT (op maat, correct en volledig, empowerend, transparant, effectief, participatief, evaluatief).

Zorg daarnaast voor een duidelijke toegangsplek online waar je alle informatie kunt terugvinden en waar je kunt doorklikken naar de nodige specifieke informatie. In Vlaanderen hebben we het jongereninformatieplatform WAT WAT, dat samen met jeugdinformatiepartners inzet op niet-sturende informatie voor alle kinderen en jongeren. Met dit platform vermijden we de fragmentatie van heel wat verschillende jeugdinformatiespelers. Want op dit moment zorgen uiteenlopende spelers voor zeer goede informatiebronnen zoals een Heyday-app van CAW Antwerpen, organisaties zoals SAAMO die binnenloopwerkingen doen waarbij je informatie kunt vragen of samen opzoeken, en een veelheid aan overheidspagina's.

Zet tegelijk in op fysieke aanspreekpunten, een duidelijke toegangspoort en destigmatisering.

Heel wat kinderen en jongeren hebben geen idee waar ze terecht kunnen met hun vragen en kwetsbaarheden rond wonen. Naast de verrijking van online aanbod zijn fysieke punten en loketten nodig waar jongeren naartoe kunnen met hun vragen en waar ook tijd is om in te gaan op die vraagstukken. Te veel jongeren geven aan dat ze van het kastje naar de muur worden gestuurd en komen daardoor in steeds kwetsbaardere situaties terecht.

Creëer daarom binnen elke stad of gemeente duidelijke aanspreekpunten, waar kinderen en jongeren voor uiteenlopende vragen naartoe kunnen. Dat kan voortbouwen op de expertise binnen de CAW's, maar onderschat niet dat er stigma rust op dit soort van centrum. Zorg voor afgestemde openingsuren voor kinderen en jongeren, brede loketwerking en onderzoek ook de opties van sensibiliserend en jongereninformerend werk op een vindplaatsgerichte manier. Zorg ook voor de nodige informatie rond gezondheidsrisico's van wonen in een niet-kwalitatieve woning en bijbehorende campagnes die ook jongeren aanspreken – neem hierbij ook eventuele oplossingen mee en zet de lokale aanspreekpunten centraal. Wees volledig en verwijs bijvoorbeeld ook door naar de aanspreekpunten voor groepen zoals studenten, nieuwkomers ...

<sup>81</sup> Robben, L-L.& Hermans, K. 2021 "Zonder adres heb je geen rechten". 25 jaar het referentieadres bij een OCMW voor dak- en thuislozen in België



Voorzie duidelijke en overzichtelijke informatie over mogelijke premies en ondersteuning rond verbouwen en verduurzamen van woningen.

In een onderzoek van Verhaeghe in Mechelen (2020)<sup>82</sup> werd duidelijk gesteld dat er in Vlaanderen een tekort bestaat aan kwalitatieve informatie over wonen en woonbeleid zoals over kwaliteitsnormen, bescherming voor huurders, privacy van huurder, prijzen, rechten en plichten. Welke huurpremies of subsidies bestaan er? Welke mogelijkheden heb je als je geen betaalbare woonplek vindt? We willen benadrukken dat er naast fysieke aanspreekpunten of loketten ook duidelijke, niet-sturende en laagdrempelige informatie nodig is, zonder overheidsjargon. Volgens onderzoek zijn deze mogelijke succesfactoren belangrijk: een praktische insteek, laagdrempeligheid (bijvoorbeeld het principe van een 'onestopshop') en betrokkenheid van diverse actoren die op de huurmarkt actief zijn (eigenaarsorganisaties, huurdersbonden, vastgoedmakelaars, bouwsector enz.). Zet hier op in bv. voor de renteloze leningen die Vlaanderen voorziet voor energetische verbouwingen, die worden nu nog te weinig ingezet<sup>83</sup>.

Het moeilijke aan dit alles is dat je als jongere er heel vaak je weg niet meer in terugvindt, tenzij iemand je bij de voordeur afzet. Dat geldt niet alleen voor jongeren met zeer acute woonnoden, maar ook voor wie zoekt naar informatie rond verbouwen, verhuren, studentenaccommodatie of woonalternatieven. De informatie is complex, vaak in vakjargon en niet altijd even makkelijk te vinden. We vragen dan ook aan alle overheidsactoren (op alle niveaus) om zo veel mogelijk de kwaliteitsprincipes rond informatie toe te passen én in te zetten op WAT WAT als verzamelpunt van toegankelijke informatie gericht op kinderen en jongeren. Wat voor jongeren leesbaar is, is dat ook voor volwassenen.

## 1.5 Woonkwaliteit

Verhoog de kwaliteit van woonplekken en focus op het aanbod goedkopere huurwoningen.

Een veilige, stabiele én gezonde woonplek voor alle kinderen en jongeren houdt ook heel wat kwaliteitsvoorwaarden in. Een kind of jongere moet ruimte hebben om te groeien en te leven, de mogelijkheid hebben om veilig naar school te kunnen, te kunnen spelen, en vrienden te leren kennen. Er moet aan de basisvoorwaarden voldaan zijn zoals water, een veilige elektriciteitsinstallatie, en er moet bereikbaarheid mogelijk zijn via aansluitingen als internet of telefoon en een gezonde leefomgeving. Bij heel wat kinderen en jongeren voldoet de woonsituatie vandaag niet aan deze voorwaarden. In een advies van de Vlaamse Woonraad lezen we dat de woningkwaliteit tussen 2013 en 2018 gemiddeld gezien verbeterd is, maar dat er een omvangrijk deel van de woningvoorraad van slechte kwaliteit blijft.<sup>84</sup>

“Het is een moeilijk evenwicht: kiezen tussen een studio die helemaal niet in orde is (geen water, isolatie, of zelfs elektriciteit) of op straat leven. Daardoor kiezen we die studio's in slechte staat en durven we dat ook niet aan te klagen uit schrik dat jongeren op straat belanden.” (Begeleider begeleid zelfstandig wonen) – Rapport Woonreporters Uit de Marge en Betonne Jeugd

Bijna 16 procent van de private huurwoningen verkeert in slechte of zeer slechte staat en private huurwoningen tekenen het grootste percentage op van woningen zonder klein comfort (5,5 procent, tegenover 0,4 procent eigendomswoningen

<sup>82</sup> Verhaeghe, P.P., Verstraete, J., Vermeir, D., De Decker, P. (2020). Discriminatie, toegankelijkheid en betaalbaarheid op de huurwoningmarkt in Mechelen. Brussel: Vakgroep Sociologie, Vrije Universiteit Brussel.

<sup>83</sup> Beersmans, 2022, Woonzaak, EPO

<sup>84</sup> Vlaamse Woonraad. Advies over de wooncrisis in de onderste lagen van de private huurmarkt, 2017/06 van 27 april 2017. Brussel, Vlaamse Woonraad.



en 1,5 procent sociale huurwoningen). Die gegevens tonen dan ook aan dat niet de hele private huurmarkt problematisch is.<sup>85</sup> Vooral in het onderste segment concentreren zich de problemen van betaalbaarheid en kwaliteit, wat ook duidelijk naar voren kwam in het advies over de wooncrisis in de onderste lagen van de private huurmarkt.<sup>86</sup> We bespraken het hierboven al: het grote probleem is de enorme schaarste op de woonmarkt van betaalbare woningen.

Die lage kwaliteit toont zich onder andere in lekkende daken, vochtproblemen, problemen met vloeren of fundering, rot in raamwerk of in vloeren. In 2017 leefde in België 18,5 procent van de bevolking in een woning met zulke problemen. De studiedienst van de Vlaamse Regering volgt daarnaast de brede insteek van woningnoden die we ook hierboven bespraken, door een gebrek aan woonkwaliteit te zien als woningen met woondeprivatie (zonder elementair comfort, met structurele gebreken aan het dak, de ramen, deuren en muren of te donkere huizen) of met een gebrek aan ruimte. In 2015 (laatst beschikbare cijfer) leefde 18,9 procent van de Vlamingen in een dergelijke woning<sup>87 88</sup> en in de beleidsnota Jeugd van minister Benjamin Dalle werd in 2020 geschreven dat in Vlaanderen bijna 260.000 kinderen opgroeien in een huis met woningdeprivatie.<sup>89</sup>

We vragen dan ook bij het verhogen van de kwaliteit van woningen de betaalbaarheid centraal te houden. Een meer kwalitatieve woning moet op lange termijn opbrengen voor zowel huurder als verhuurder, maar zorg ervoor dat oorspronkelijke huurders hun verbouwde woningen kunnen blijven huren. Kijk hiervoor bv. naar fiscale voordelen voor verhuurders die investeren in de kwaliteit van hun verhuurde huizen.<sup>f</sup> Ook het systeem van geconventioneerd huren kan hierbij een verschil maken, wanneer het met het juiste evenwicht tussen vraag- en aanbodzijde toegepast wordt. Ga hiermee de gentrificatie van hele wijken ook tegen, zorg dat kinderen en jongeren in kwetsbare situaties in hun woning kunnen blijven wonen en verbeter tegelijk de kwaliteit en duurzaamheid ervan. We hebben te weinig beschikbare woningen om hierop te wachten dus zorg dat de gelijktijdige evolutie van onze woonmarkt zowel huurder als verhuurder ten goede komt.



“Het relatief te beperkte aanbod aan betaalbare en kwalitatieve woningen tegenover de grote vraag ernaar resulteert zowel in het tot stand houden van de slechte woonkwaliteit en relatief hoge huurprijzen als in het opduiken van (toegelaten of nodige) selectie en bepaalde discriminatiepraktijken. Daarnaast geven praktijkwerkers aan dat er ook een tekort is aan grote woningen (waardoor grote gezinnen meer en meer in situaties van overbewoning kunnen belanden).”<sup>90</sup>

Het advies van de Kinderrechtencoalitie<sup>91</sup> gaat uitgebreid in op wat een gezonde woonplek betekent voor kinderen en jongeren, we ondersteunen dat advies. We kijken hieronder naar het vormgeven van stads- en wijkplanning om met een kinderrechtenbril naar de toekomst te kijken, maar daarnaast gaat het ook om gezondheid. We weten uit onderzoek dat vochtproblemen, een gebrek aan ruimte of stilte, energiearmoede, de blootstelling aan schadelijke stoffen zoals lood of asbest, verontreiniging in de buurt of het gebrek aan groene ruimte een enorme impact hebben op de gezondheid van kinderen en jongeren. Vandaag én morgen, want je lichaam herstelt niet van alles, sommige effecten draag je heel je leven mee.

<sup>85</sup> Winters S. (2016). Een nieuwe rol voor de private huur. Deel 4: van vaststellingen naar beleidskeuzes. Leuven, Steunpunt Wonen

<sup>86</sup> Vlaamse Woonraad. Advies over de wooncrisis in de onderste lagen van de private huurmarkt, 2017/06 van 27 april 2017. Brussel, Vlaamse Woonraad.

<sup>87</sup> SERV Advies Alle stekkers uit energiearmoede 2016

<sup>88</sup> Universitaire Stichting voor Armoedebestrijding (USAB) Jaarboek 2018 Armoede & Sociale uitsluiting

<sup>89</sup> Vlaamse Regering Beleidsnota Jeugd 2019-2024

<sup>90</sup> Advies Vlaamse Woonraad Geconventioneerd verhuren 2019

<sup>91</sup> Kinderrechtencoalitie Standpunt 2022 'Ver van (t)huis: wonen vanuit kinderrechtenperspectief',



Zoek bij het onbewoonbaar verklaren van een woonplek naar korte- én langetermijnoplossingen voor wie daar woonde.

Heel wat kinderen, jongeren, gezinnen of mensen in kwetsbare situaties durven of willen geen alarm slaan over hun ongezonde leefsituatie door het risico op onbewoonbaarverklaring van hun woonplek. Wanneer dat gebeurt en de personen die er wonen geen zicht hebben op een woonalternatief (al dan niet tijdelijk), blijven ze liever wonen in een onkwalitatieve plek dan dat ze op straat komen of in een instabiele woonsituatie terecht komen. Daarnaast leven heel wat jongeren in kwetsbare situaties onder de druk van een huiseigenaar of huurbaas die hen verbiedt klacht in te dienen. Door de enorme tekorten op de woonmarkt, hebben die kwetsbare profielen dus geen keuze dan te blijven waar ze kunnen wonen, en verdwijnen de absoluut onkwalitatieve woonsituaties niet of heel traag uit de woonmarkt. Het is enorm belangrijk om het aanbod te vergroten, het aanbod op te waarderen en gezondheidsrisico's te verminderen via renovatie. Kwalitatieve woningen voorzien en het aanbod vergroten moet deel uitmaken van een preventief woonbeleid.

De verschillende werkingen van conformiteitsattesten, voor specifieke doelgroepen zoals studentenhuisvesting en in algemeen lokaal woonbeleid, verschillen sterk. In sommige steden en gemeenten wordt er heel actief op ingezet, met structurele controles. In andere is er beperkt budget voor, en worden de controles vooral bij melding uitgevoerd omdat men ook wéét dat er weinig alternatieven bestaan op de markt<sup>92</sup>. Een actief handhavingsbeleid moet dus hand in hand gaan met meer woningaanbod.

Zoek bij een wooncontrole en het niet behalen van het conformiteitsattest altijd naar een goede dialoog tussen eigenaar, huurder en lokaal bestuur, met haalbare termijnen om de conformiteit te behalen, en vermijd dat kinderen en jongeren op straat belanden. Ook het Kinderrechtencommissariaat vraagt om een kindtoets bij het gebruik van conformiteitsattesten en verhuurvergunningattesten.<sup>93</sup>

Een situatie waarin kinderen, jongeren en hun gezin niet zeker kunnen zijn van een kwalitatieve en duurzame woonplek is wanneer ze een huursubsidie aanvragen en daarbij door het criterium van conformiteit controle krijgen van de wooninspectie. Daardoor wordt een woning vaak ook terecht, maar onbedoeld, onbewoonbaar verklaard, waardoor de huurders zonder huis én zonder huursubsidie zitten (subsidie is aan te vragen op basis van het gehuurde adres). We sluiten ons aan bij de vraag van het Kinderrechtencommissariaat om alternatieve huisvesting te voorzien bij een onbewoonbaarverklaring, zeker als er kinderen betrokken zijn.<sup>94</sup>

Er zou een systeem uitgewerkt moeten worden van tijdelijke woningen om die situatie op te vangen, en de drempel voor zowel huurder als verhuurder om niet-kwalitatieve woningen aan te pakken, te verlagen. Kwaliteitsverhogende maatregelen moeten als impact hebben dat kinderen en jongeren niet meer in niet-kwalitatieve woningen wonen, niet dat ze elke vorm van (t)huis verliezen. Richt de maatregelen op verhuurders en eigenaars, en zorg dat de kosten van die ingreep niet bij de huurders terechtkomt.

Kijk op een geïntegreerde manier naar stads- en wijkplanning en denk op een toekomstgerichte en levensfaseafhankelijke manier na over wonen, samen mét kinderen en jongeren.

Zoals we besproken hebben, moeten we naar meer levensfaseafhankelijke woningen toewerken. Dat geldt voor alle mogelijke groepen en lagen van de bevolking. De perceptie van wonen en je woning kopen of huren, moet veilig en

<sup>92</sup> Steunpunt tot bestrijding van armoede, bestaansonzekerheid en sociale uitsluiting, burgerschap en armoede? Een bijdrage aan politiek debat en politieke actie. Tweejaarlijks verslag 2016-2017

<sup>93</sup> Jaarverslag Kinderrechtencommissariaat 2021-2022 Meer gewicht aan kinderrechten

<sup>94</sup> Jaarverslag Kinderrechtencommissariaat 2021-2022 Meer gewicht aan kinderrechten



duurzaam zijn, maar mag niet levenslang beslag leggen op een woonplek. We moeten de bestaande ruimte zo efficiënt en kwalitatief mogelijk inzetten. Door de juiste dynamiek te creëren in de woningmarkt, ontstaat ook meer ruimte voor renovatie, innovatie, alternatieve woonvormen, stads- en wijkplanning.

We weten uit onderzoek dat kinderen en jongeren steeds minder buiten spelen en hun ruimte gebruiken.<sup>95</sup> In 2019 speelden er 37 procent minder kinderen op straten, op pleinen en in parken dan in 2008. Tegelijk zijn speelplekken niet altijd veilig bereikbaar en worden aanwezige jongeren op pleinen en in straten vaak als hangjongeren of overlast gezien.

Denk bij ruimtelijke planning samen met kinderen en jongeren na over veilige toegangswegen, speelruimte, toegang tot basisvoorzieningen van kinderen en jongeren. We vragen ook in te zetten op duidelijke afspraken op federaal niveau rond wat 'overlast' is, complementaire lokale reglementen en vooral veel meer tolerantie en communicatie rond de publieke ruimte. Publieke ruimte is er ook voor jongeren, en liefst intergenerationeel, duurzaam en participatief ingericht en gedeeld. We verwijzen graag naar het onderzoek en de principes van Kind & Samenleving rond speelweefsel, participatie bij lokaal ruimtegebruik en ruimtelijke planning.<sup>96 97</sup>

Laat ons gaan voor ruimte die gebruikt kan worden van 9 tot 99 jaar. We vragen ook de nodige participatie van de lokale jeugdraad, kinderen, jongeren en hun organisaties bij investeringen, besparingen of andere beleidskeuzes in de publieke ruimte. Een voorbeeld hiervan is Ketmet, een deel van Kultureghem in Kuregem<sup>98</sup>. Denk in het kader van publieke ruimte ook aan tijdelijke maatregelen zoals het dimmen van straatverlichting. Dat soort van beleidskeuzes heeft een impact op het veiligheidsgevoel van kinderen en jongeren, en heeft een inclusieve bril nodig.

## 1.6 Duurzaamheid

Concentreer steunmaatregelen om huizen duurzamer en energiezuiniger te maken op wie die maatregelen niet kán uitvoeren zonder steun, vermijd mattheuseffecten en ongewenste effecten.

We kunnen niet toekomstgericht kijken naar hoe kinderen en jongeren kwalitatief moeten kunnen wonen zonder duurzaamheid mee te nemen in dit verhaal. Bij elke woonplek die extra gecreëerd wordt, verbouwd wordt of heropgedeeld wordt, moet duurzaamheid centraal staan. De energiecrisis in 2022 maakte nogmaals duidelijk hoe belangrijk energiekosten zijn voor kwetsbare kinderen, jongeren en hun gezinnen. De signalen over CO-vergiftigingen spraken boekdelen: elke woonplek moet op een veilige en duurzame manier verwarmd kunnen worden, we moeten op een energieduurzame manier kunnen leven. De beste manier om dat op middellange termijn overal waar te maken zijn uiteraard energiezuinige renovaties en duurzame nieuwbouw of woonalternatieven waar mogelijk.

We kijken hierbij ook naar wat er Europees beweegt rond verduurzaming en de nieuwe regelgeving die voort kan stromen en stroomt vanuit de Energy Performance of Buildings Directive. De nood aan een sociaal rechtvaardige verduurzaming van onze huizen werd zeer duidelijk gemaakt in deze brief van de Right to Energy Coalition over de nieuwe Energy Performance of Buildings Directive<sup>99</sup>. De brief geeft aan dat nog 75 procent van de huizen in Europa niet energiezuinig zijn en dat vooral voor de groepen met lagere inkomens en in kwetsbare situaties nog een enorme winst te boeken is. We benadrukken mee de nood aan Europese inspanningen en de nood om uitvoering in bindende regelgeving om te zetten zoals de renovatieverplichting sinds 2023.

<sup>95</sup> Kind & Samenleving, 2020, Het Grote Buitenspeelonderzoek

<sup>96</sup> Kind & Samenleving, 13 principes voor kindvriendelijke woonprojecten ~ geraadpleegd op 22/2/2023

<sup>97</sup> Kind & Samenleving, Artikel 2019 "Kinderen gestapeld: 4 principes om hoogbouw kindvriendelijker te maken". .

<sup>98</sup> Cultureghem Over ons aanbod - geraadpleegd op 22/2/2023

<sup>99</sup> EPB Center, The Energy Performance of Buildings Directive (EPBD) — EPB Standards — geraadpleegd op 22/2/2023





Onbedoelde effecten op mensen in kwetsbare situaties moeten worden vermeden. We vragen om heel grondig én op korte termijn steunmaatregelen uit te werken en in te voeren die mattheuseffecten vermijden, en vooral ten goede komen aan wie in een kwetsbare situatie leeft. Steunmaatregelen kunnen ook ten goede van een verhuurder zijn, zolang de verhuur na de renovatie betaalbaar blijft en bewoners zo niet weggerenoveerd worden. Financiële premies van de overheid moeten ten goede komen aan wie zonder steun niet kan renoveren, voor wie een niet-duurzame woonplek huurt of voor wie de informatiekloof te groot is.

Volgens het Netwerk tegen Armoede gaat er nog veel geld naar eigenaars met een hoog inkomen, terwijl die investeringen perfect kunnen doen zonder premies. We vragen samen met het Netwerk om die middelen te heroriënteren richting eigenaars met een laag inkomen en de private huurmarkt.<sup>100</sup> We volgen hierbij ook hun advies om de renovatiepremie onder voorwaarden toegankelijker te maken voor de private huurmarkt. Ook bij verhuurders zijn bijkomende (financiële en informerende) inspanningen nodig aangezien zo'n grote groep mensen in private huurwoningen leeft (20 procent<sup>101</sup>). Geef hierbij extra aandacht aan aanmoediging voor noodzakelijke verbouwingen die op lange termijn wel winst opleveren voor mens en leefmilieu, maar op korte termijn heel weinig winst opleveren. Heel wat investeringen merk je immers niet of amper op in je leefkwaliteit of op je factuur, terwijl die wel nodig zijn. Zorg steeds voor een dialoog en een menselijke aanpak om deze verbouwingen aan te moedigen, af te dwingen en te bespreken. Let op met sanctionering. In het bijzonder voor mensen in kwetsbare situaties en dus ook de kinderen en jongeren die in die situatie leven, kan het afschrik-effect anders groter zijn dan de aanmoedigingswaarde.

Let daarbij ook op regelgeving die soms bouwtechnische of juridische drempels opwerpt om de kwaliteit van woningen te verhogen of om woningen te verduurzamen rond mede-eigendom. Voor grotere investeringen is immers vaak een akkoord nodig binnen de vereniging van mede-eigenaars binnen een gebouw, terwijl niet iedereen in zo'n mede-eigendom dezelfde aanmoediging heeft om te verduurzamen (bijvoorbeeld niet voor wie zelf een woning bezit, al verandert dat wel bij de nieuwe renovatieverplichting sinds 2023 waarbij elke residentiële woning met energielabel E of E verbouwd moet worden binnen de vijf jaar).<sup>102</sup> Wie heeft er recht op een premie en wie niet van de medebewoners? Zorg ervoor dat de maatregelen mensen in kwetsbare situaties helpen om een kwalitatieve, duurzame en betaalbare woning te vinden, waarbij het aanbod verduurzaamd wordt, en niet alleen duurder.

Zet in op het ontharden en vergroenen van woonruimte en leefruimte van kinderen en jongeren. Luister naar kinderen en jongeren bij het inrichten van groene ruimte, speelinfrastructuur en veilige verbindingswegen tussen jeugdruimte, scholen, vrijetijdspotsplekken ...

We benadrukken samen met de Kinderrechtencoalitie en Kind & Samenleving de nood aan kindvriendelijke buurten en een duurzaam perspectief, weg van verharding. De afgelopen zomers werd jammer genoeg pijnlijk voelbaar dat beton en een gebrek aan groen een directe en duidelijke impact hebben op de leefbaarheid binnen steden en verharde dorpskernen.<sup>103</sup> We kijken terug naar de overstromingen in Wallonië en de enorme impact van die ramp op mens en natuur. In steden wegen hittegolven veel zwaarder door dan op het platteland door hitte-eilandeffecten. Zelfs binnen steden zijn de verschillen tussen de hetere en koelere buurten aanzienlijk, en die verschillen hangen sterk samen met de sociaal-economische samenstelling van die buurten. Het aantal dagen waarop de gemiddelde temperatuur hoger is dan 25 graden ligt bij de huidige klimatologische omstandigheden ruim twee keer zo hoog in de 10 procent warmste buurten als in de 10 procent koudste. Uit prognoses voor 2030 en later blijkt dat verschil alleen maar verder op te lopen. In de toekomst krijgen we meer, langere en intensere hittegolven. In de warmste buurten en wijken wordt dat effect nog versterkt.

<sup>100</sup> Artikel Netwerk Tegen Armoede Vlaams woonbeleid moet dringend roer omgooien om wachtlijsten in te korten 2022

<sup>101</sup> Verslag Plenaire zitting Vlaams Parlement 19/2/2022

<sup>102</sup> Verhaeghe, P.P., Verstraete, J., Vermeir, D., De Decker, P. (2020). Discriminatie, toegankelijkheid en betaalbaarheid op de huurwoningmarkt in Mechelen. Brussel: Vakgroep Sociologie, Vrije Universiteit Brussel.

<sup>103</sup> Artikel De Tijd 2022 Hittegolf slaat hardst toe in armste en meest diverse wijken





Die buurten kennen lagere gemiddelde inkomens, verouderde gebouwen en meer inwoners met een migratieachtergrond en een meer kwetsbare woningpositie. Het aantal woningen met een bouwjaar voor 1970 ligt in de warmste en meest kwetsbare buurten anderhalve keer hoger, het aandeel appartementen stijgt van 36 procent in de koelste naar dik 58 procent in de warmste buurten. Eerder onderzoek van *De Tijd* toonde aan dat de renovatiegraad van die oude gebouwen in de steden vrij beperkt is. De warmte buitenhouden uit zulke woningen is des te moeilijker.

*Quote: "De warmste wijken zijn dus de armste wijken."<sup>104</sup>*

De inkomens in deze buurten spreken boekdelen. In centrumsteden zoals Kortrijk, Antwerpen, Gent, Leuven, Sint-Niklaas of Genk is het verschil in gemiddeld netto belastbaar inkomen tussen de warmste en koudste buurten meer dan 20 procent. In het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest gaat het zelfs om meer dan de helft verschil. In die buurten wonen mensen met meer bij elkaar, en zijn er voor kinderen en jongeren minder mogelijkheden om letterlijk verkoeling te zoeken, gezond op te groeien, een eigen plek te hebben, te spelen en te leren. We hebben dan ook klimaatgerichte stadsplanning nodig, compactere woonmogelijkheden om ruimte vrij te houden, aangepaste infrastructuur, schaduwplekken, ontharding en meer groen.

Afgelegen en weinig ontsloten groen heeft vaak weinig betekenis voor jongeren.<sup>105</sup> Parken die nabij scholen, winkels en andere voorzieningen liggen, hebben wél veel kans om druk te worden bezocht. Het is daarom aangewezen om de groenstructuur als geheel te bekijken. Als groengebieden met elkaar verbonden zijn, ontstaat er een meerwaarde, want rondhangende jongeren zwerven vaak van de ene plek naar de andere. We verwijzen naar de expertise van Kind & Samenleving voor het toekomstgericht plannen van leefomgevingen met en voor kinderen en jongeren. Er zit heel veel expertise bij de provincies, zie erop toe dat deze niet verloren gaat en op een transparante manier ingezet kan blijven worden.

Ook de toegankelijkheid van (zwem)water bewijst haar populariteit en noodzaak steeds vaker nu de zomers heter worden. We moedigen dan ook nieuwe zwemplekken aan zoals het Flow project in Brussel<sup>106</sup> of de nieuwe aanleg van een zwembad op de Abbatoir-site<sup>107</sup>. Zet daarnaast ook in op flexibelere regelgeving rond open zwemwater en investeer in meer toegankelijke zwemplekken voor kinderen en jongeren. Op dit moment kun je niet in open water zwemmen door lokale politiereglementen en de gewestelijke milieureglementering. Je kunt dus alleen zwemmen waar het expliciet toegestaan is. We staan met die regelgeving eenzaam in Europa. We steunen hierin de oproep van Outdoor Swimming Belgium om de regelgeving om te draaien en zwemmen overal toe te laten, met uitzondering van plekken waar het expliciet verboden is.<sup>108</sup>

Werk toe naar verdichting, compactere woonvormen, verminder lintbebouwing en verhoog zo de mobiliteitsmogelijkheden van kwetsbare kinderen en jongeren.

Nu de steden vaak gegentrificeerd worden en steeds duurder worden om in te wonen, zijn ook heel wat mensen in kwetsbare situaties genoodzaakt om uit te wijken naar buitenwijken en naar gemeentes die zijn opgebouwd volgens het typische Vlaamse lintbebouwingsmodel. We weten dat in de loop van de jaren Vlaanderen doorkruist is door steenwegen, met daarrond een lang lint aan rijhuizen bebouwd, om de paar kilometer een dorpskern en dus een gigantische opdeling van onze open ruimte en natuurdomeinen. Die manier van ruimtegebruik is ontzettend duur (door de noodzaak aan infrastructuur, mobiliteitsmogelijkheden, basisvoorzieningen om de paar kilometer ...) en we

<sup>104</sup>Artikel De Tijd 2022 Hittegolf slaat hardst toe in armste en meest diverse wijken

<sup>105</sup> Kind & Samenleving Tienvriendelijke publieke ruimte Inspiratieboek voor ruimtelijke professionals en pleitbezorgers van tienvriendelijke geraadpleegd op 22/2/2023

<sup>106</sup> Informatiepagina Over FLOW, Geraadpleegd op 22/2/2023

<sup>107</sup> Artikel Eerste steenlegging Manufaktur Abattoir 2023

<sup>108</sup> Outdoorswimming Standpunt Tussen droom en daad geraadpleegd op 22/2/2023



gebruiken er ook veel meer ruimte mee dan nodig. Met 14 procent verharding doet Vlaanderen het dubbel zo slecht als het Europese gemiddelde (7 procent). Twee derde daarvan wordt gevormd door wegen, terrassen, opritten ... Op het andere derde staan gebouwen. Een op de vier Vlamingen woont in 'een lint', waarvan Vlaanderen er in totaal 13.000 kilometer heeft.<sup>109</sup>

We hebben meer woningen nodig om onze bevolkingsgroei op te vangen, we moeten anders, flexibeler, compacter en meer levensfaseafhankelijk gaan wonen. In 2016 heeft de Vlaamse Regering een strategisch plan voorgesteld om vanaf 2040 niet meer op nieuwe stukken grond te bouwen, maar alleen nog op de al ingenomen ruimte. Dat plan werd lang de *betonstop* genoemd, maar het plan houdt niet in dat er vanaf 2040 niet meer gebouwd kan worden. Het plan gaat immers voor een bouwshift, een andere manier van ruimtelijk ordenen, namelijk verkerning: dichter bij elkaar bouwen, in dorpskernen, in steden en bij knooppunten van het openbaar vervoer. Dat plan in combinatie met vergoedingen voor wie bouwgronden had, moet dus een effectieve stop betekenen van in de inname van open ruimte en tegelijk mogelijkheden geven om de bestaande woningen anders te gaan inzetten.

We vragen dat die bouwshift effectief ten voordele zal komen van de open ruimte, van kinderen en jongeren en van mensen in kwetsbare situaties. Want ook hier is het risico op mattheuseffecten groot. Een bouwshift realiseren kan niet van dag op dag en de oplossing is ook niet om elke persoon of elk gezin in een ministudio te laten wonen of in hoogbouw te doen werken. Wel vragen we om nu eindelijk vaart te zetten achter de nodige maatregelen en die financieel sterk aan te moedigen. Grote woningen zijn ondertussen vaak verouderd en we hebben niet meer zulke grote oppervlaktes nodig door vergrijzing en kleinere gezinnen. Zet die dus in voor herverdeling van wooneenheden of voor grotere gezinnen. In Vlaanderen is onze gemiddelde woning nog 130 vierkante meter, in onze buurlanden maar 70 à 80 vierkante meter en tegelijk is 40 procent van de vrijstaande woningen onderbenut (te veel kamers/slaapkamers voor het aantal inwoners). Stimuleer dus de evoluties naar meer compacte woonvormen in verdichte woonkernen met basisvoorzieningen in de buurt.<sup>110</sup>

Woningen die herverdeeld gerenoveerd worden of gronden waarop meer woningen kunnen worden voorzien dan eerst berekend door meer compacte wooneenheden, brengen meerwaarde op voor projectontwikkelaars. Zorg met die meerwaarde voor kwalitatieve wijkontwikkeling en publieke kwalitatieve investeringen in verdichting van wijken, dorpen en steden. Werk toe naar een win-winsituatie waarin alle kinderen, jongeren en hun gezinnen bereikbaarder wonen, in de buurt van basisvoorzieningen. Waar ze zich veilig kunnen bewegen en kunnen leven in gezonde en duurzame buurten. We houden meer open ruimte open, bewaken plek voor voedselproductie, biodiversiteit, open water en ontharde grond, er is een betere afstemming tussen vraag en aanbod in woningen en er zijn minder mobiliteitsproblemen.

---

<sup>109</sup> Artikel Netwerk Architecten Vlaanderen Tom Coppens over betonstop: 'Gemeenten die het beter willen doen, hebben geen been om op te staan' 2019

<sup>110</sup> Artikel De Standaard Vlaming bouwt veel te groot 2014