



VERKIEZINGSKRANT

**SOCIAAL WONEN ALS
OPLOSSING: RECHT OP
WONEN VOOR IEDEREEN!**

PAGINA 2



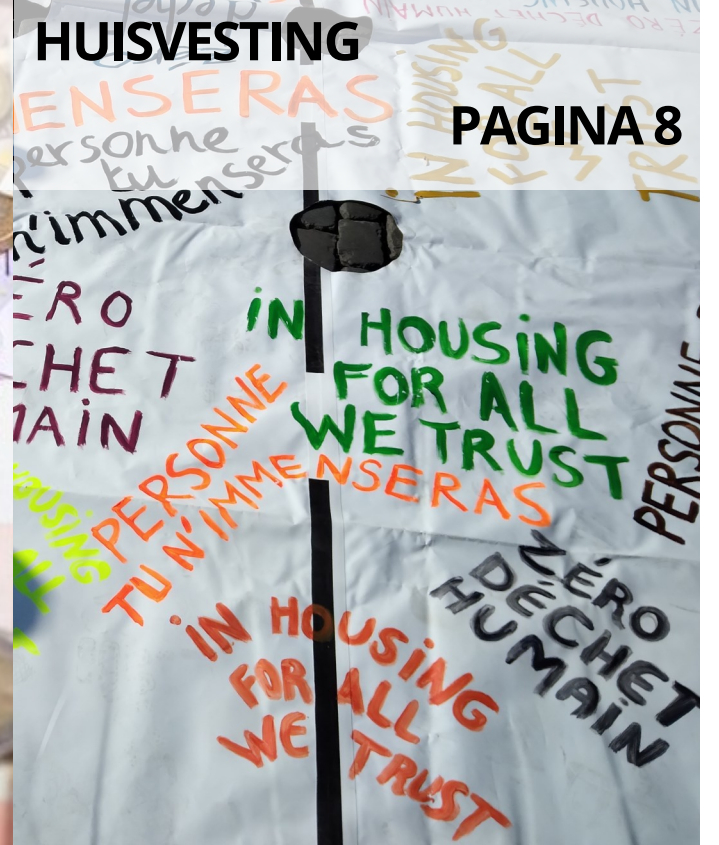
**IS SOCIALE HUUR WEL
ALTIJD BETAALBAAR?**

PAGINA 4



**11 EISEN VOOR EEN
STERKE SOCIALE
HUISVESTING**

PAGINA 8



SOCIAAL WONEN: VAN EEN RECHT NAAR VOORAL VEEL PLICHTEN

DANIELLE VERNIMMEN, WOORDVOERDER VIVAS -
Door de discussies rond spaarboekjes, buitenlands eigendom, renovaties en ongebruikte budgetten, gaat er vaak een cruciaal punt verloren: sociaal wonen is geen probleem, maar net een oplossing. In België staat het sociale huurbeleid onder druk door het argument dat meer sociale woningen armoede zouden aantrekken. Een mythe die wij willen ontkrachten.

Sociale woningen zijn geen oorzaak van armoede, maar werken eerder als een medicijn. Mensen in armoede zijn er al, worstelend in ongezonde en mensenwaardige omstandigheden. Het 'recht op wonen' is geen nietszeggende slogan, maar een oproep tot actie. Sociale huisvesting biedt stabiliteit, een basis om een betere toekomst op te bouwen. Het

is tijd om af te rekenen met de vooroordelen die sociale huurders en sociaal wonen dragen.

Een sociale woning biedt niet alleen onderdak, maar opent ook deuren naar nieuwe kansen. Het geeft gezinnen de tijd om rust te vinden en om hun kinderen zien op te groeien zonder de extra last van onzekerheid over een veilige woonplaats. Toch lijkt het belang van sociaal wonen niet voldoende doorgedrongen in de politiek.

In dit verkiezingsjaar moet sociaal wonen bovenaan op de politieke agenda staan. Het is geen luxe, maar een noodzaak. Wij roepen op tot een duidelijke inzet en betrokkenheid van alle politieke partijen. Het is tijd om sociaal huren niet te zien als een gunst maar als een vaststaand recht.



SOCIAAL WONEN ALS OPLOSSING: RECHT OP WONEN VOOR IEDEREEN!

Ondanks de groeiende behoefte staat het recht op betaalbaar en kwaliteitsvol sociaal wonen in Vlaanderen onder druk. Sociaal wonen moet centraal staan in het beleid en niet verder worden uitgesteld: het recht op wonen mag niet enkel een theoretisch concept zijn.

SOCIALE WONINGEN ALS ANTWOORD OP DE WOONNOOD

Het tekort aan betaalbare en passende woningen dwingt meer mensen richting sociale woningen. Veel mensen kunnen geen hypotheek krijgen en de huurprijzen op de private huurmarkt zijn vaak hoog, de woonkwaliteit is laag en de huurders leven in onzekerheid. De groeiende wachtlijsten voor sociale woningen zijn een duidelijk signaal van de stijgende vraag. Het is dan ook teleurstellend dat de wachtlijsten sneller aangroeien dan het aantal beschikbare sociale woningen.

Lorenzo, een langdurige huurder in een sociale woning, kan deze veranderingen goed benoemen: "Ik zie alleen maar nieuwe burens komen die helemaal aan de grond zitten. Toen ik begon met sociaal huren, was dat toch anders."

HET SOCIAAL HUISVESTINGSMODEL ONDER DE LOEP

Volgens de huurders evolueerde het sociaal huisvestingsmodel de laatste jaren naar 'armenhuysvesting'. Sociale woningen lijken nu alleen beschikbaar voor de meest hulpbehoevenden en voor een beperkte periode. De voorwaarden voor sociale huurders zijn strenger geworden, een gevolg van een groeiend wantrouwen vanuit de overheid.

Het is dan ook enorm belangrijk dat beleidsmakers sociaal wonen beschouwen als een recht, geen gunst. Een sterk sociaal huisvestingsmodel is de sleutel.

"Ik begrijp niet waarom mijn gemeente denkt dat ze al genoeg sociale woningen hebben."

AMBITIEUS GROEIPAD NODIG VOOR SOCIAAL WONEN

Het gebrek aan nieuwe sociale woningen heeft ervoor gezorgd dat er aan sociaal huren meer en meer voorwaarden vasthangen. Het blijft nochtans de meest doeltreffende oplossing voor het recht op wonen.

Hugo, een huurder die dankzij een sociale woning zijn leven herstelde, deelt zijn kijk op de zaak: "Ik begrijp niet waarom mijn gemeente denkt dat ze al genoeg sociale woningen hebben. Er ligt hier grond van de woonmaatschappij, en er moet nog veel worden gerenoveerd. Maar ik hoor dat de centen voor sociale huur niet opgebruikt raken. Hoe kan dat?"

In 2009 stelde de Vlaamse regering een groeipad voor sociale huur op. Tegen 2020 moest elke gemeente een vooropgesteld aantal sociale woningen hebben. Die deadline werd later naar 2025 verlegd maar ook dat minimum aantal zal niet elke gemeente halen. Een nieuw, ambitieus groeipad is nodig, met daarin specifieke doelen per stad of gemeente en straffen als de doelen niet behaald zijn.

"Ik ben ingegaan op dit aanbod voor een sociale woning, maar niet met volle goesting. Nu woon ik ver weg van vrienden en familie."

MINDER HINDERNISSEN VOOR DE BOUW VAN SOCIALE HUISVESTING

Natuurlijk zijn er budgetten nodig om sociale verhuur te voorzien, maar ook de hindernissen voor de bouw van sociale woningen moeten verdwijnen. Bij elke nieuwe woonontwikkeling zouden enkele sociale woningen verplicht moeten zijn. Elke sociale woning moet ook voldoen aan zowel de minimale normen als aan normen voor duurzaam wonen. Zo kunnen sociale woningen een voorbeeldrol spelen in de klimaattransitie.

ZORGEN VOOR EEN AANGEPAST EN DIVERS AANBOD

Het recht op wonen kan alleen bestaan met maximale keuzevrijheid, ook in de sociale huur. Wanneer huurders positief kunnen kiezen voor een woning en zich ermee identificeren, stellen ze zich verantwoordelijker op. "Ik ben ingegaan op dit aanbod voor een sociale woning, maar niet met volle goesting. Als ik weigerde, verloor ik mijn huurpremie. Nu woon ik ver weg van vrienden en familie. Hoewel ik blij ben met mijn sociale woning, voelt dat toch wrang", vertelt Tess, een huurder die duidelijk aangeeft hoe belangrijk deze keuzevrijheid is.

Het is dan ook belangrijk dat sociale huisvestingsmaatschappijen wachtlijsten analyseren om zo ook oplossingen te bieden aan bijvoorbeeld de behoeften van een groot gezin of een persoon met een beperking. Het creëren van een divers en aangepast aanbod is essentieel. Nu het recht op wonen zo onder druk staat, moet Vlaanderen een krachtige stap zetten naar een rechtvaardiger sociaal huisvestingsbeleid. Sociaal wonen mag geen onhaalbaar sprookje zijn, maar een tastbare realiteit voor iedereen.



NIET ALLES LOOPT VERKEERD IN DE SOCIALE HUUR

Voor mensen met een laag inkomen of in moeilijke woonomstandigheden biedt sociaal huren een kans op betaalbare en kwaliteitsvolle huisvesting. Toch komt sociaal huren vooral negatief in het nieuws, waardoor het draagvlak kleiner wordt. Dit staat ook de verdere uitbreiding van sociale bouwprojecten in de weg.

Er bestaan veel vooroordelen over sociaal huren, het heeft een bedenkelijk imago. Hierdoor schamen huurders zich voor hun woonsituatie en potentiële kandidaten twifelen om zich in te schrijven. Zoervaart Veronique, een alleenstaande vrouw van 30, het ook: "Ik voel me ongemakkelijk als ik mijn wijk moet noemen. Ik nodig niet snel mensen uit en het helpt ook niet op mijn CV. Als het over sociale huurders gaat, worden we altijd afgeschilderd als profiteurs en fraudeurs. Maar zijn die er niet overal?" Problemen in sociale woonwijken worden uitvergroot. Een eenzijdige focus op de fraudebestrijding in het beleid en de pers draagt bij aan het negatieve beeld. De eisen waaraan (kandidaat) sociale huurders moeten voldoen, benadrukken hun plichten meer dan hun rechten, waardoor de steun nog verder afneemt.

(KANDIDAAT-)HUURDERS: DE WEG KWIJT IN REGELS

De regels voor sociale huur in Vlaanderen zijn de afgelopen jaren sterk veranderd. Er worden telkens meer voorwaarden opgelegd om sociale huurder te kunnen worden én blijven. Het is hoog tijd om het tij te keren en terug te keren naar de kern van sociale huisvesting.

De voorwaarde om aan te tonen dat je niet 'te veel' spaargeld hebt is één van de nieuwe voorwaarden om een toewijzing voor een sociale woning te krijgen. Maar ook het erven van een klein deel in eigendom kan al voor een probleem zorgen. Daarnaast worden er ook vragen gesteld bij sommige huurdersverplichtingen, zoals de verplichte inschrijving bij de VDAB. "Ik begrijp het belang van taal en werk, maar ik zit hier omdat ik een dak boven mijn hoofd nodig heb. Dat zou prioriteit moeten zijn," getuigt een kandidaat-huurder. Een andere getuige benadrukt het financiële: "Waarom zou mijn spaargeld bepalen of ik recht heb op een betaalbare woning? Ook ik wil graag een cent opzij leggen voor mijn pensioen later."

In de miniserie "[Zoom op sociale huur](#)" van VIVAS wordt ingezoomd op de woonsituatie van sociale huurders. In acht video's maak je kennis met Khalil, Clarisse, Dirk, Lindsay, Fitije, Isabelle, Anja, Agnes en Patrick.

Zij vertellen je over het samenleven in hun buurt, over de kwaliteit van hun woning, de betaalbaarheid en de woonzekerheid. Ze vertellen ook hoe de communicatie met en de dienstverlening van hun sociale huisvestingsmaatschappij loopt.

"Als het over sociale huurders gaat, worden we altijd afgeschilderd als profiteurs en fraudeurs. Maar zijn die er niet overal?"

Het is hoog tijd voor een meer evenwichtige kijk op sociale huurders. Zet de vele voordelen van sociale woningen eens in de schijnwerpers. "Ik zag de miniserie 'Zoom op sociale huur', waar de échte sociale huur in naar voor kwam. In het boek 'Trots op mijn roots' kan je lezen hoe voormalige sociale huurders nu bekende personen zijn. Hoe fantastisch is dat?", zegt een fan van sociaal wonen.

Het is een verantwoordelijkheid die we samen moeten dragen, ook journalisten en beleidsmakers. Een menselijk gezicht geven aan de sociale huurmarkt en samenwerken aan een positiever imago.

"Ik zit hier omdat ik een dak boven mijn hoofd nodig heb. Dat zou prioriteit moeten zijn."

Ook het invoeren van het vernieuwd toewijsmodel roept veel vragen op. Waarom ligt er zoveel nadruk op verblijfsduur in een gemeente? Moet het recht op een betaalbare woning niet gewoon gebaseerd zijn op woonbehoefte?

De regelgeving moet dringend vereenvoudigd worden en teruggebracht tot de essentie. Sociale huisvesting moet een middel zijn dat een antwoord biedt op de woonbehoeften van personen die dit niet op eigen kracht kunnen. Zonder onnodige drempels die het proces bemoeilijken. Tijd voor een kerntakendebat in de sociale huisvesting.

MINISERIE: ZOOM OP SOCIALE HUUR



IS SOCIALE HUUR WEL ALTIJD BETAALBAAR?

Sociale huurders betalen een huurprijs die gekoppeld is aan hun inkomen. Desondanks ervaren zij ook problemen met betaalbaarheid. Onderzoek van Steunpunt Wonen toont aan dat 34% van de sociale huurders onvoldoende budget overhoudt voor een menswaardig leven, na betaling van de huur.

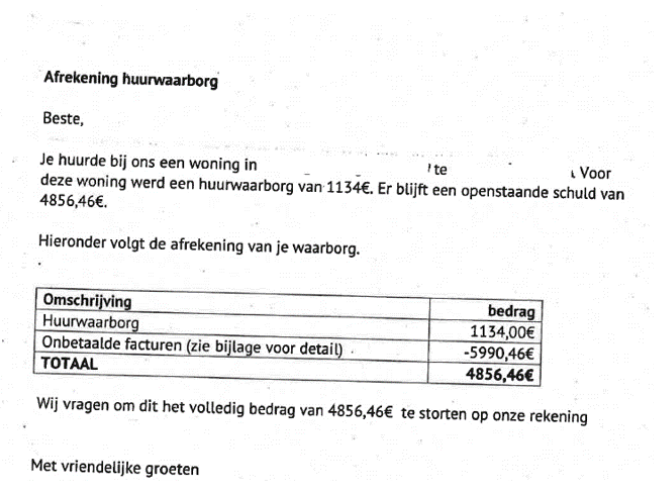
Janine, alleenstaande moeder van twee kinderen, deelt haar zorgen: “Mijn huurprijs is officieel laag, maar door bijkomende kosten wordt het toch nog zwaar. En de berekening van de huurprijs is de laatste jaren twee keer veranderd. Ik begrijp er niks meer van.”

“Mijn huurprijs is officieel laag, maar door bijkomende kosten wordt het toch nog zwaar.”

De twee huurprijsstijgingen bovenop de indexaties troffen vooral de meest kwetsbare huurders. De aanpassingen van de huurprijs in 2020 zorgden voor een netto stijging van 11,50 euro per maand. Op 1 januari 2024 werd de huurprijsberekening opnieuw aangepast, met een stijging van gemiddeld 6 euro per maand. Voor mensen met een beperkt inkomen is dit zorgwekkend.

Peter, een gepensioneerde huurder, reageert dan ook gefrustreerd: “Ik begrijp niet waarom mijn huurprijs altijd verandert. Hierdoor is het lastig om mijn uitgaven goed te plannen. Er moet meer duidelijkheid en standvastigheid komen.”

Het is natuurlijk nodig dat woonmaatschappijen financieel gezond zijn, maar het uitpersen van sociale huurders is geen duurzame oplossing.



DUIDELIJKE HUURLASTEN

Bovenop de huur betalen sociale huurders ook huurlasten, maar waar dit bedrag vandaan komt is voor hen niet altijd duidelijk.

Hamid, bejaardenverzorger, worstelt hier ook mee: “Elk jaar krijg ik een afrekening van de huurlasten in mijn brievenbus. Het is altijd een gedoe om zeker te zijn dat het klopt. Kunnen ze dat niet gewoon duidelijker doen?”

“Elk jaar krijg ik een afrekening van de huurlasten in mijn brievenbus. Het is altijd een gedoe om zeker te zijn dat het klopt.”

De onduidelijkheid over welke kosten worden aangerekend en waarom zorgt voor verwarring bij sociale huurders. Sommige woonmaatschappijen rekenen een totaalbedrag aan, zonder verdere uitleg. Dit kan zo niet doorgaan. Huurders eisen een gedetailleerde, duidelijke en controleerbare factuur van de huurlasten. Dit geeft hen het vertrouwen dat ze correct behandeld worden en kan discussies achteraf vermijden. Openheid en communicatie over deze kosten is onmisbaar voor een rechtvaardige behandeling van sociale huurders.

VERHUIZEN NAAR EEN SOCIALE WONING

Elke, de buurvrouw van Hamid, verhuisde recent van de private huurmarkt naar een sociale woning: “Ik woon hier nu enkele maanden. Maar momenteel houd ik niet meer over dan op de privé. Elke maand moet ik afbetalen voor de opzegging van mijn vorig huurcontract, de kosten van mijn verhuis en de huurwaarborg. Ik hoop dat dit binnen een jaar beter is.”

De maximale waarborg is niet in verhouding met het inkomen, waardoor het voor veel sociale huurders bijna onmogelijk is om deze op een leefbare manier te betalen. Hoewel het wettelijk mogelijk is om de waarborg in schijven te betalen, is dit bij (kandidaat-) huurders vaak onbekend. Zelfs wanneer men hiervan wel op de hoogte is, blijft het voor velen een uitdaging.

Door de korte periode tussen de toewijzing en de aanvang van de sociale huurovereenkomst, kampen veel huurders ook nog eens met dubbele huur. Zo ontstaan huurschulden net op het moment dat mensen een woonoplossing zouden vinden. Sommige kandidaten weigeren hierdoor zelfs een sociale woning.

WOONZAAK

Woonspraak is een maandelijkse podcast van **Woonzaak** waarin bewoners, academici en middenveldorganisaties aan het woord komen over de woonthematiek in Vlaanderen. Doorheen acht afleveringen zoomen we in op de structurele wooncrisis. We zoeken meteen ook uit hoe een fundamenteel rechtvaardig woonbeleid er dan wel kan uitzien. De podcast kan je beluisteren op alle podcastkanalen, zoals Spotify, Apple en YouTube.

Lees meer en luister via www.woonspraak.be.

Luister naar
Woonspraak!



LAAT ONS NIET IN DE KOU STAAN

De roep om meer sociale huurwoningen klinkt luid en duidelijk, maar het is van groot belang dat er niet enkel meer, maar ook kwalitatieve woningen bij komen. Helaas is de kwaliteit van veel beschikbare sociale woningen laag, en laten de energieprestaties van de woningen vaak te wensen over. In 2020 voldeed 17% van de sociale woningen niet aan één of meerdere normen voor dakisolatie, isolerende beglazing of centrale verwarming.

Voor sommigen, zoals Lindsay, brengt sociaal huren nochtans geluk: "Ik ben echt blij met mijn woning. Het is er ruim, licht en ik betaal veel minder dan op de private huurmarkt," deelt ze enthousiast. Haar woning scoort ook hoog op energiezuinigheid, dankzij dubbel glas, goede isolatie en een modern verwarmingssysteem. "Ik draag niet alleen bij aan het klimaat, het geeft me ook financiële gemoedsrust."

Helaas kan niet elke huurder delen in dit geluk. Een anonieme huurder klaagt over onbehandelde vochtproblemen in zijn woning, die gezondheidsproblemen veroorzaakten. Hij wijst ook op andere noodzakelijke herstellingen en onderhoudstaken die de woonmaatschappij negeert. "Sociale woningen zijn vaak oudere gebouwen," erkent de huurder, "maar de woonmaatschappij moet het beter onderhouden en sneller renoveren."

"Sociale woningen zijn vaak oudere gebouwen, maar de woonmaatschappij moet het beter onderhouden en sneller renoveren."

Financiële middelen worden vaak als beperking aangehaald, maar de huurder gelooft dit niet. "Hoe kan het dat ik lees dat de budgetten voor sociale woningen niet op geraken? Daarnaast betaal ik me blauw aan verwarmingskosten. Waarom krijg ik geen korting op de energiekosten voor al die jaren in een slechte woning met enkel glas?"

Deze twee uitersten onderstrepen het belang van kwaliteitsvolle woningen. Investeren in de duurzaamheid van sociale woningen biedt niet alleen meer comfort en een aangename leefomgeving, het draagt ook bij aan financiële gemoedsrust, gezondheid en algemeen welzijn van de huurders. Het bekomen van meer sociale huurwoningen moet samen gaan met een versnelde renovatiecapaciteit. Eenvoudig gezegd: zolang een woning wordt verhuurd, moet ze in orde zijn. Huurders in de kou laten staan, kan echt niet langer.

KORT NIEUWS

- Dit jaar hebben we twee keer verkiezingen. Op zondag 9 juni zijn er **federale, regionale en Europese** verkiezingen. Op zondag 13 oktober zijn er **provinciale en gemeenteraadsverkiezingen**.
- De verkiezingen in juni zijn verplicht voor iedereen van 18 jaar en ouder. Je moet dus naar het stembureau gaan en je stem uitbrengen.
- De provinciale en gemeenteraadsverkiezingen in oktober zijn voor het eerst **niet langer verplicht** in Vlaanderen. Je kunt dus vrij kiezen of je naar het stembureau gaat en of je stemt.

- **Waarom zou je gaan stemmen?** Door te stemmen laat je zien welke partij volgens jou een beleid moet voeren waar je het mee eens bent. Met je stem heb je invloed op de vorming van het lokaal bestuur, het beleid dat ze voeren en wat dat voor jou betekent.
- Een niet uitgebrachte stem heeft geen invloed en zal niet worden meegerekend.
- Vanaf 18 maart 2024 kunnen kandidaat-huurders zich online inschrijven in het centraal inschrijvingsregister. Ze kunnen hiervoor ook nog altijd terecht

bij een woonmaatschappij. Meer informatie over de werking van het inschrijvingsregister: via www.vlaanderen.be/sociaalhuren.

- Er zijn in totaal **41 woonmaatschappijen**, allemaal werkzaam in een specifiek werkingsgebied.

Scan deze code voor een compleet overzicht van alle woonmaatschappijen en de gebieden waarin ze actief zijn.



VOORKOM LEEGSTAND

Er staan meer dan 175.000 gezinnen en alleenstaanden op de wachtlijst. Zij hebben geen dak boven hun hoofd, wonen in woningen van slechte kwaliteit of betalen te veel geld voor een te kleine woning. De langdurige leegstand van sociale woningen is dan ook een echte doorn in het oog van velen. Mensen begrijpen dit niet. Bovendien gaan buurten hierdoor verloederen.

Deze leegstaand staat ook haaks op de behoefte aan betaalbare en kwalitatieve huisvesting. Het is onaanvaardbaar dat, terwijl duizenden op zoek zijn naar een thuis, zo veel woningen ongebruikt blijven. Het resultaat is niet alleen een grotere druk op de wachtlijsten, maar ook de negatieve impact op de buurten waar deze panden staan.

De roep om actie is duidelijk: pak de leegstand aan! Het is van cruciaal belang dat de beschikbare sociale woningen snel en correct worden toegewezen aan zij die het nodig hebben. Daarnaast moet er een plan worden gemaakt en uitgevoerd om leegstand te beperken en de verloedering van wijken tegen te gaan.



Hoeveel staan er nog voor mij in de rij?



WIJ HEBBEN OOK IETS TE VERTELLEN

Bewonersbetrokkenheid: het staat bij veel woonmaatschappijen niet bovenaan de agenda. Gelukkig zijn er enkele sociale verhuurders die hier wel werk van maken. Maar het blijft moeilijk zonder een duidelijk Vlaams kader en richtlijnen. Het belang mag niet onderschat worden, zeker nu woonmaatschappijen groter zijn geworden en de afstand tot de huurders is toegenomen.

Betrokken kunnen zijn geeft mensen het gevoel ergens bij te horen en draagt bij aan de leefbaarheid van wooncomplexen, wijken en buurten. Denise, huurder: "Ik heb de wijk sterk zien veranderen. Vroeger werd er hier regelmatig iets georganiseerd, dat was iets waar huurders naar uitkeken. Ook de woonmaatschappij was dan aanwezig. Je kon ze gewoon aanspreken. Nu is dat anders. Er zijn geen wijkfeesten meer, er is minder contact met de burens. Als de medewerkers van de woonmaatschappij langskomen doen ze hun job en zijn ze meteen weer weg."

Door bewonersparticipatie is er niet alleen de mogelijkheid tot het creëren van een draagvlak bij het nemen van beslissingen, ook huurders kunnen er gehoord worden als experts in hun woonsituatie. Selma bevestigt dit: "Bij een grote renovatie was er een bewonersvergadering. Maar het was te laat; alles was al beslist. Achteraf bleek dat we onze eigen ra-

men niet konden poetsen en we moesten allemaal gordijnen op maat laten maken."

Op lokaal niveau krijgt bewonersparticipatie vorm door het opbouwen van een vertrouwensband tussen huurders en verhuurders. Kevin wijst op het voorbeeld van Brussel: "Er zijn daar radiospotjes om huurders op te roepen om betrokken te worden bij de woonmaatschappij. Hier zijn we eerder een noodzakelijk kwaad."

"Bij een grote renovatie was er een bewonersvergadering. Maar het was te laat; alles was al beslist."

Om bewoners actief bij het beleid te betrekken, is advies- en overlegrecht in de regelgeving noodzakelijk. Een kader dat richting geeft maar ook ruimte laat voor lokale invulling. Een verplicht participatieplan kan een eerste stap zijn, op voorwaarde dat Vlaanderen hier voldoende middelen voor vrijmaakt. Bewonersparticipatie moet een onmisbaar onderdeel van



de werking van woonmaatschappijen worden. Niet alleen omdat het wettelijk moet, maar vooral omdat alle betrokken partijen er beter van worden: de huurders, de woonmaatschappijen en de hele samenleving.

WIJ ZIJN KLANT, VERRE VAN KONING

Bij het vormen van de woonmaatschappijen was één van de centrale doelstellingen: zorgen voor een betere dienstverlening voor de (kandidaat-) huurders. Uit de vele signalen blijkt dat dit tot nu toe nog niet zo is.

Sinds de recente fusies en uitbreiding van werkingsgebieden zien we een toename van klachten over trage herstellingen, gebrekkige communicatie en moeilijke bereikbaarheid van de woonmaatschappijen.

"Soms lijkt het alsof de medewerkers meer bezig zijn met het handhaven van regels, dan met het begrijpen van onze noden als huurders."

Dit blijkt ook uit reacties van de sociale huurders zelf. Louis is erg tevreden met de snelheid waarmee kleine herstellingen worden gedaan, maar benadrukt dat meer ingewikkelde problemen dikwijls onnodig lang aanslepen. "Mijn oproepen worden soms niet serieus genomen, waardoor ik maanden moet wachten op een oplossing," klaagt hij.

Louis is niet de enige met dat gevoel. Ook Amina ervaart dit zo: "Als er iets stuk is in de gemeenschappelijke delen wordt er pas actie ondernomen als dit door meer dan één huurder gemeld wordt."

Een ander pijnpunt is de communicatie. Het valt Theo en Fatma vooral op dat er weinig transparantie is over geplande werken en renovaties. "We worden niet op de hoogte gebracht van belangrijke informatie, waardoor we in het duister tasten over veranderingen in ons woongebouw," vertellen ze.

Sommige woonmaatschappijen zijn ook erg moeilijk bereikbaar, of worden als onvriendelijk en afstandelijk ervaren. "Soms lijkt het alsof de medewerkers meer bezig zijn met het handhaven van regels, dan met het begrijpen van onze noden als huurders," klaagt een alleenstaande ouder. "Niet elke woonmaatschappij toont even veel empathie. En dan hebben ze ook nog liefst dat we alles digitaal melden. Lastig hoor als je geen computer hebt."

Deze getuigenissen benadrukken de noodzaak voor woonmaatschappijen om hun dienstverlening te herzien. De focus op de huurders mag niet verloren gaan in de wirwar van interne processen en regelgeving. Klantgerichtheid en persoonlijk contact is belangrijk om een stabiele en gezonde woonomgeving voor sociale huurders te waarborgen.

WONING GEZOCHT!
Ik zoek een betaalbare woning voor mij en mijn vier kinderen. Graag in een veilige buurt dicht bij voorzieningen en scholen.

IK BEN KANDIDAAT VOOR DE RAAD!
Er wordt altijd maar beslist over ons, niet met ons. Daarom ben ik kandidaat voor mijn lokale adviesraad.

Veel succes! Helaas hebben wij geen lokale adviesraad. Ik hoop dat ze ook bij ons snel werk maken van bewonersparticipatie!



BOUWEN AAN EEN LEEFBARE SOCIALE WIJK

Iedereen wil een schone, veilige woonomgeving waar kinderen zorgeloos kunnen spelen en burens elkaar niet storen. Helaas beseft niet iedereen altijd dat hun doen en laten gevolgen heeft voor hun omgeving en de mensen erin. Het onderhouden van een aangename buurt is niet enkel de verantwoordelijkheid van bewoners maar ook van de sociale verhuurders.

Meryem, huurder in een appartementencomplex met ongeveer 100 eenheden, vertelt: “De vuiligheid hier stoort mij enorm. Niet iedereen ruimt op, maar velen proberen er het beste van te maken. Toch begrijp ik dat dit niet altijd eenvoudig is. We hebben kleine appartementen zonder balkon en de vuilbakken zitten vaak propvol. Mensen zetten hun afval er gewoon naast en voor je het weet, is het een chaos.”

Om een aangename woonomgeving zo te houden, moet er een evenwicht bestaan tussen voorzieningen, verenigingsleven, werk, mobiliteit, groen en uitnodigende publieke ruimtes voor buurtcontacten.

Gustaaf, 78 jaar en huurder, benadrukt het gebrek aan faciliteiten in zijn wijk: “Na het postkantoor en het krantenwinkeltje, is zelfs het buurtwinkeltje gesloten. Ik hou altijd wat achter de hand voor als de trams staken, want ik kan nergens heen. Enfin, ik mag niet klagen natuurlijk. Ik heb nog het geluk dat hier vlakbij openbaar vervoer is. Ik probeer geregeld wat korte wandelingetjes te doen, maar echt aangenaam is het hier niet.”

Een lokaal aanspreekpunt, zoals een buurtwerker of een sociaal assistent van de woonmaatschappij, kan een brug slaan tussen huurders en verhuurders. Zij verwelkomen nieuwe bewoners, luisteren naar hun behoeften en signaleren problemen. Hierdoor kunnen nodige herstellingen sneller gebeuren en kan er ook doeltreffend worden ingegrepen bij vandalisme of overlast van zwerfvuil.

Meryem erkent het belang van een aanspreekpunt, maar benadrukt: “Er is een sociaal werker specifiek



voor deze wijk, maar vraag me niet wie het nu is. Het is altijd iemand anders. Maar daar kan je tenminste tegen zeggen wat er beter kan. Daarmee heb ik niet gezegd dat het dan ook meteen is opgelost hé.”

Ook bij conflicten kunnen buurtwerkers of medewerkers van de woonmaatschappij een belangrijke rol spelen. Van bemiddeling tot doorverwijzing naar andere diensten. Preventief kunnen zij buurtactiviteiten aanmoedigen en ondersteunen, maar ook samenwerken met politie en andere diensten.

Leefbaarheid vraagt om een investering in bewonersbetrokkenheid. Bewoners zijn waardevolle bronnen van informatie en feedback over mogelijke verbeteringen in hun buurt of complex voor de woonmaatschappijen. Samenleven in een sociale woonwijk bloeit wanneer alle betrokkenen zich inzetten voor een harmonieuze en leefbare omgeving.



Ik sta ook op de **wachlijst** voor een sociale huurwoning. En voor iedereen in deze krant die in deze rij staat zijn er nog eens **duizend** wachtenden: een wachtlijst van **176.026** om precies te zijn!

De **gemiddelde wachttijd** voor een sociale woning was 1497 dagen. Dat is **meer dan vier jaar!** En dat is de afgelopen jaren alleen maar toegenomen...

Hoeveel woningen er per jaar bijkomen? Dat valt tegen. De afgelopen jaren schommelde dat tussen de 1000 en 2000, ondertussen werden er in 2022 ook bijna 500 verkocht!

Zo raken we nooit van die wachtlijst af...



11 EISEN VOOR EEN STERKE SOCIALE HUISVESTING

1. Zorg voor een **verdubbeling van het aantal sociale woningen** met specifieke doelen per gemeente en sancties voor het niet halen van doelstellingen.

2. Zet in op initiatieven die de **positieve impact van sociaal wonen benadrukken** en die vooroordelen tegengaan.

3. **Verbeter de dienstverlening** en klantgerichtheid van woonmaatschappijen, met focus op snelle respons, transparante communicatie en empathisch contact met huurders.

4. Zorg voor **financieel gezonde woonmaatschappijen** zonder dat dit ten koste gaat van de betaalbare huur.

5. Garandeer een **huurprijs die niet hoger is dan 1/3 van het inkomen** van sociale huurders en voorkom buitensporige en onvoorziene stijgingen.

6. Zorg voor een duidelijke, transparante en **correcte afrekening van huurlasten**, zodat huurders weten waarvoor ze betalen en er geen discussies zijn.

7. Implementeer een **structureel en verplicht participatiekader** dat huurders betreft bij beslissingen en het beheer van sociale huisvesting, zowel op lokaal als op Vlaams niveau.

8. Zorg dat alle sociale huurwoningen waar het nodig is zo snel mogelijk **energetisch gerenoveerd** worden.

9. Zorg voor een **goede inbedding van de sociale woningen** met voldoende openbaar vervoer en een goede mix van voorzieningen in sociale woonwijken, zoals winkels, groene ruimtes en recreatieve mogelijkheden.

10. **Bestrijd langdurige leegstand** van sociale woningen om het aanbod te vergroten en verloedering van buurten te voorkomen.

11. **Vereenvoudig de regelgeving** voor sociale huur, elimineer onnodige drempels en baseer het recht op een betaalbare woning op woonbehoefte. Controleer op de correcte toepassing hiervan.

WOORDZOEKER

H M A F L A A I C O S F C C U K K M A T
N H P E I T A P I C I T R A P F Q A O V
E K P I D K K E R N X U G U E C S R K Q
T R E T G A V O V W B H Q D U Q O K W R
H G N I T T E Z E B R E D N O V O T A L
C M C S G S L A I Z R D N U N M L W C C
I H O O S R E D R U U H A F T J K A H S
L G M P R M E G M M M U P S E B A A T A
P N F C J F V N V N K U M K M G D R L V
R Q O C D V F A E D T R P S I Y J D I I
K W R J H R S F X W C D G I N G J E J V
L V T H A F A Z N L K E O Z I T D E S F
K B S U R A V K N W O R N E S N A K T G
C Z D U B E N A J G G S N E T T E I J T
T E G R L C C T S I B B B W E J O K N O
H X H P Y D C H O V W O Q H R Z E G H U
B Y P R K Z Y A T X G N T N T W F Q S T
T H U I S D W U T E R D O K A J I M Q X
S M N J I P F P O G N V U O V D A Z U C
Q C R S O E J N A F L P G S W Y T Q S Z

COMFORT
DAKLOOS
ENERGIE
FRAUDE
HUURDERS
HUURDERSBOND
HUURPRIJS
KANSEN
MARKTWAARDE
MINISTER
ONDERBEZETTING
PARTICIPATIE
PLICHTEN
POSITIEF
RECHTEN
SOCIAAL
THUIS
VIVAS
WACHTLIJST
WOONWIJK



VIVAS is een netwerk in Vlaanderen voor sociale huurders. Het doel van VIVAS is om op te komen voor de gezamenlijke belangen van deze huurders. Ze bundelen en bespreken problemen die veel mensen in sociale huurwoningen ervaren. Vervolgens brengen ze voorstellen en oplossingen naar voren in de vorm van beleidsadviezen. Ben je zelf sociale huurder en wil je graag deel uitmaken van VIVAS of meer weten over de werking? Of wil je meer exemplaren van deze krant? Kijk op www.vivas.be, stuur een mailtje aan info@vivas.be of contacteer ons via **0456160203**.

Als je een huurder bent en vragen hebt over je huurcontract, de kwaliteit van je woning, je huurprijs of andere huurzaken, neem dan contact op met de **Huurdersbond** bij jou in de buurt. Zij kunnen je informeren over je rechten en plichten en helpen bij het oplossen van je huurproblemen. Voor een jaarlijks lidmaatschap van €12 tot €20 kun je een heel jaar lang rekenen op de ondersteuning van de huurdersbond en ontvang je vier keer per jaar het huurdersblad. Meer informatie is te vinden op www.huurdersbond.be.

Verantwoordelijke uitgever:
Joy Verstichele, Gasstraat 12, 2060 Antwerpen