

## **Woonproblematiek in Lier**

### **Een woning zoeken**

#### ***Hoge huurprijzen***

- Een betaalbare huurwoning is ook in Lier een probleem en dit probleem is de afgelopen maanden steeds groter geworden. Woningen die betaalbaar zijn, zijn vaak in een slechtere staat. Als een woning gerenoveerd wordt, gaat de huurprijs ook omhoog.

#### ***Huursubsidie maximale huurprijzen***

- In gemeenten waar er volgens Wonen in Vlaanderen een hogere gemiddelde huurprijs is, gelden er andere, hogere maximale huurprijzen. Bv. Boechout en Lint staan wel op deze lijst van gemeenten, Lier niet.
- We hebben weet van verschillende casussen waarbij de huursubsidie plots geweigerd wordt om redenen die onafhankelijk van de wil van de huurder (bv. indexering huur; appartement niet aangepast aan persoon met een handicap;...).

#### ***Strenge eisen / discriminatie***

- Regelmatig komen alleen mensen met een 'vast' arbeidscontract in aanmerking. Het kunnen voorleggen van loonfiches is noodzakelijk. Sommige immokantoren vragen zelfs belastingfiches. Mensen met een leefloon, een vervangingsuitkering, of die interimarbeid verrichten, worden vaak afgewezen.
- Huisdieren worden heel vaak niet toegelaten, nochtans mag men ze wettelijk niet verbieden.
- We merken regelmatig afwijzing of discriminatie van alleenstaanden, mensen met een andere origine, jongeren, (grote) gezinnen met kinderen.
- Stad en OCMW Lier verhuren woningen per opbod. Op deze manier komen minder kapitaalkrachtige huurders nooit in aanmerking.

*"Voor dit pand heb ik tijdens onze vakantiesluiting rond de 100 reacties gekregen. Hierdoor hebben we de luxe om enkel de sterkste profielen te selecteren en helaas is uw profiel te zwak om te kunnen concurreren tegen de andere kandidaten die reeds op de agenda staan. Ik ga u hiervoor dus helaas niet kunnen verder helpen."*

#### ***Wachlijsten***

- Er is een groot tekort aan sociale woningen voor grote gezinnen.
- Voor veel mensen zijn de wachtlijsten niet transparant. Ze verschuiven van plaats zonder dat ze weten waarom.

### ***Ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring***

- Bij een ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring komt er alleen een officiële brief van de stad dat de mensen er niet meer mogen wonen, maar er worden geen oplossingen voorzien.

### ***Factcheck***

- Er zijn steeds minder huurwoningen beschikbaar door de nieuwe kwaliteitseisen.

### ***Andere***

- Bovengrens voor huursubsidie 718€, bijna geen appartementen te vinden.

### **Een woning huren**

#### ***Huurcontracten van bepaalde duur***

- Huurcontracten zijn vaak van korte duur, vaak 1 jaar. Hierdoor moeten mensen na 9 maanden weer dezelfde zoektocht starten.

#### ***Huurwaarborg***

- Het aanvragen van een huurwaarborglening via het Vlaams Woningfonds is ingewikkeld. Er worden heel veel documenten gevraagd. Het vraagt veel tijd om een dossier in te dienen. De procedure duurt te lang. Als er al een principiële goedkeuring van het Vlaams Woningfonds is, zou het OCMW de huurwaarborg moeten kunnen voorschieten. De procedure bij het Vlaams Woningfonds zou echter ook vereenvoudigd moeten worden en er zou een versnelling moeten komen in de behandeling van de dossiers.

#### ***Woonkwaliteit***

- Een huurder heeft weinig drukkingsmiddelen om de huisbaas te overtuigen om problemen aan de woning aan te pakken. Als een procedure 'woonkwaliteit' opgestart wordt, is het resultaat vaak dat er een ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring komt, maar geen nieuwe woning voor de huurder.
- Een slechtere woonkwaliteit staat meestal ook gelijk met een woning die niet energiezuinig is. Uit angst voor hun energierekening zitten mensen letterlijk in de kou. De huurder heeft weinig hefboomen om de energiezuinigheid van zijn/haar woning te verbeteren.

## **Verhuizen**

- Onze doelgroep heeft vaak weinig middelen en geen netwerk voor een verhuis. Praktisch een verhuis regelen, een verhuis betalen, nadien de woning inrichten lukt voor velen niet. Alleen Mondiale Werken Regio Lier biedt voor een aantal mensen een betaalbare ondersteuning.

## **Uithuiszettingen**

- Er is weinig tot geen proactieve aanpak, zoals huisbezoeken van een sociaal werker, om een uithuiszetting te voorkomen.
- Bij een effectieve uithuiszetting worden vaak dure spullen op de container gegooid, nochtans zou alles wat bruikbaar is 6 maanden bewaard moeten worden. Deurwaarders doen die moeite niet. Ook is er bij Stad Lier te weinig plaats voorzien voor bewaringen.
- Er zijn te weinig crisiswoningen en mogelijkheden voor noodopvang.

## **Dakloosheid**

- Er zijn geen door de overheid gefinancierde opvangmogelijkheden in Lier, er is wel crisisopvang in Mechelen of in Antwerpen.
- Een hotel of de jeugdherberg in Lier worden te weinig als alternatief voorgesteld.
- Daklozen hebben geen huur te betalen en worden dus verwacht zelf een hotel te kunnen betalen als ze een inkomen hebben. Hierbij wordt zwaar onderschat hoeveel moet uitgegeven worden als dakloze om in leven te blijven.
- Er zijn nergens lockers of veilige plekken voorzien om spullen op te bergen.
- Bij vrienden of kennissen verblijven geeft veel problemen. Zowel op administratief als op relationeel vlak.
- Binnen de bestaande systemen is er weinig creativiteit mogelijk. Bv. cohousing wordt voor onze doelgroepen niet gestimuleerd en wordt vaak gezien als domiciliefraude.