



HET MECHELS WOONZEKERHEIDSPAN

18 instrumenten

2025





WAAROM DIT WOONZEKERHEIDSPAN?	5
CONTEXT - DREMPELS VOOR BEWONERS EN BELEID	8
PLAN VAN AANPAK	12
1 PROBLEMEN VOORKOMEN	12
Preventieve woonbegeleiding	12
Bankgarantie voor huurwaarborg	14
Woningscans	15
Begeleiding voor kwetsbare jongeren met een focus op wonen	18
Systematische infosessies voor verhuurders	20
leegstaande panden renoveren met “het Pandschap”	22
2 PROBLEMEN NIET LATEN ESCALEREN	23
Multidisciplinair overleg	23
gerechtelijke verzoening sociale huurders	24
Ondersteuning tijdens de gerechtssprocedure	25
Poule pro-deoadvocaten + eigen rechtsbijstand	27
Toepassing van de ‘Exceptio non adimpleti contractus’ (ENAC)	31
fonds ter bestrijding van uithuiszetting (FBU)	33
Tijdelijke herhuisvesting met een driepartijenovereenkomst	35
Noodkoopfonds - Mechelen Knap Op	38
Toewijzingsmodel Sociale huur	40
Casussen - Problemen niet laten escaleren	42
3 CRISISSITUATIES AANPAKKEN	52
Aanbod van crisis- en doorstroomwoningen	52
Signaalfunctie naar handhavingsinstanties en politie voor panden met een malafide verhuurder	53
terugvorderen van huisvestingskosten bij eigenaar na een gedwongen verhuis	54
Casus - Crisissituaties aanpakken	55
4 BIJLAGE - OVERZICHT JAARCIJFERS	62
5 BRONNENLIJST	63

WAAROM DIT WOONZEKERHEIDSPAN?

Het realiseren en faciliteren van een betaalbaar en kwalitatief woningaanbod is één van de belangrijkste uitdagingen van de toekomst. Overal in Vlaanderen en Europa zijn de woningprijzen de laatste jaren toegenomen. Dat geldt zeker ook voor Mechelen, een stad die de laatste jaren veel aantrekkelijker is geworden. Wanneer het woningaanbod de vraag niet kan volgen, stijgen de prijzen. De schaarste zorgt voor extra uitdagingen.

“Bouw extra sociale woningen” is dan vaak het credo. In Mechelen doen we dat. De laatste jaren zijn er meer dan 1.000 sociale woningen vernieuwd of bijgebouwd. Het Bijzonder Sociaal Objectief (het opgelegde percentage sociale woningen) hebben we al lange tijd geleden behaald. Daarbovenop sluiten we elk jaar nieuwe Vlaamse woonconvenanten af. Met de ambitie om tegen 2030 maar liefst 750 extra sociale woningen te realiseren zetten we die inspanningen verder.

Maar extra sociale woningen creëren is niet voldoende. Allesbehalve. Het overgrote deel van de mensen maakt volgens de Vlaamse wetgeving zelfs geen aanspraak op een sociale woning. En zij die wel aanspraak maken, staan de eerste jaren op een wachtlijst. Wie het meent met de uitdagingen op de woningmarkt, geeft toe dat extra sociale woningen slechts een deel van de oplossing zijn.

De komende jaren zet het stadsbestuur extra in op het realiseren van betaalbare woonheden. We werken daarvoor een “kader betaalbaar wonen” uit om de uitdagingen en de maatregelen ook beter te objectiveren. Maar ook dit is slechts een deel van de oplossing.

Inzetten op “Woonzekerheid” is een ander belangrijk deel van de puzzel. Eén uithuiszetting op de private markt vermijden is één sociale woning die naar iemand anders kan gaan. Eén succesvolle preventieve woonbegeleiding is het voorkomen van één extra dakloze. Eén nuttige woningscan betekent een jarenlange besparing op de energiefactuur en de woonkost.

In Mechelen staan we op dat vlak verder dan de andere centrumsteden. Nergens zijn de cijfers in verband met uithuiszettingen zo laag als in Mechelen. Dit is het resultaat van een doorgedreven beleid met een focus op huurders én verhuurders. Toch voelen we de noodzaak om de acties te bundelen en scherper te krijgen. Sociaal beleid is vaak zeer persoonlijk en individueel, want elke situatie is anders. Context zegt veel. Maar sociaal beleid mag geen “ad hoc beleid” zijn zonder rode draad, visie, of doel. Ondertussen weten we wat werkt en niet werkt. Maar het kan altijd beter. Dit Woonzekerheidsplan kan een inspiratiebron zijn voor andere steden en gemeenten, maar vooral een spiegel voor onszelf. Het laat ons toe om de acties te inventariseren, te becijferen, te monitoren, jaarlijks te rapporteren, te evalueren, bij te sturen en te versterken.

Het Woonzekerheidsplan bestaat uit 18 concrete instrumenten.

Eerst en vooral trachten we hiermee problemen te voorkomen. We zetten in op preventieve woonbegeleiding, een bankgarantie voor de huurwaarborg, woningscans, begeleiding van jongeren bij zelfstandig wonen, we geven systematische infosessies voor (potentiële) verhuurders, en we renoveren leegstaande panden met het “Pandschap”.

Wanneer problemen zich onvermijdelijk toch voordoen, proberen we escalatie te vermijden. Bestaande

problemen hoeven niet noodzakelijk verder te escaleren. Panden van eigenaar-bewoners in slechte staat renoveren we met het project “Mechelen Knap Op”. Daarnaast zetten we in op pandenoverleg op wijkniveau en een Netwerktafel Geestelijke Gezondheidszorg. Uithuiszettingen proberen we maximaal te vermijden via het Fonds ter Bestrijding van Uithuiszetting en juridische ondersteuning die zeer ver kan gaan. Wanneer iemand toch dakloos dreigt te worden, is er het Lokaal Toewijzingsreglement dat voorrang geeft aan de meest kwetsbaren.

Ondanks alle inspanningen blijft ook onze stad niet gespaard van situaties waar mensen in crisissituaties moeten leven. Deze crisissituaties mogen we niet negeren. Samen met externe partners hebben we een aanbod van crisiswoningen en nachtopvang, en stellen we politie en handhavingsinstanties op de hoogte als mensen in erbarmelijke omstandigheden verblijven. Als laatste redmiddel zal stad Mechelen het daarbij ook niet laten om de juridische strijd aan te gaan met malafide verhuurders.

Het zwaartepunt van dit plan ligt bij instrumenten die dak- en thuisloosheid trachten te vermijden. We willen de woningkwaliteit verbeteren en woonzekerheid garanderen in huurder-verhuurdersituaties. Deze inventaris geldt als aanvulling op andere bestaande instrumenten zoals de administratieve wooncontrole, het premiestelsel rond duurzaam renoveren, zorgcoaches voor ouderen die probleemsituaties signaleren, ondersteuning aan syndici en verenigingen voor mede-eigenaars bij de renovatie van appartementsgebouwen, housing first, het activeringsbeleid dat mensen een hoger inkomen bezorgt, enzovoort..

Schepen van Wonen, Arthur Orlans

CONTEXT - DREMPELS VOOR BEWONERS EN BELEID

WAAROM BLIJFT HET BELEID EN BEWONERS EEN UITDAGING OM SLECHTE HUISVESTING EN DAKLOOSHEID AAN TE PAKKEN? - VIJF DREMPELS OP DE WONINGMARKT

Kwaliteitsvol wonen is essentieel voor ieder mens. Wonen voorziet in de basisbehoefte aan onderdak maar indirect beïnvloedt het alle levensdomeinen. Een kwalitatieve en stabiele woonomgeving draagt immers bij aan de fysieke gezondheid en veiligheid. Het verschaft persoonlijke ruimte om te leven, te ontspannen. De stabiliteit stelt mensen in staat om routines te ontwikkelen, wat belangrijk is voor onderwijs, werk en opvoeding. Vanuit een fierheid over hun eigen woonplek zullen mensen positieve verhalen vertellen over hun wijk, meer zorgzaam zijn voor hun woonomgeving, wat verbondenheid en sociale cohesie creëert. Kortom, om volwaardig deel te nemen aan de samenleving is een kwalitatieve woning essentieel.

Helaas wonen heel wat mensen niet in een kwalitatieve woning. Volgens een onderzoek uit 2017 geeft 15% van de Mechelaars aan dat er structurele problemen aan zijn woning zijn (Cijfers geciteerd in Woonbeleidsstudie over Mechelen en Lier, Hiva).

Er bestaan veel drempels waar bewoners (zowel huurders als eigenaar-bewoners) tegenaan lopen wanneer zij de woningkwaliteit willen verbeteren of dakloosheid proberen te voorkomen.

Ten eerste ontbreekt het sommige mensen simpelweg aan financiële middelen. Een lage huurprijs houdt mensen in een slecht pand en vormt een drempel om uit te kijken naar een alternatief.

Daarnaast zijn er eigenaar-bewoners die een woning hebben kunnen kopen maar die door omstandigheden (bv.: echtscheiding, ziekte, werkverlies, etc.) moeite hebben om hun woning te onderhouden waardoor de woning niet meer in goede staat is. Verhuurders die willen renoveren worden geconfronteerd met stijgende renovatiekosten.

Ten tweede is er een schaarste op de private en sociale huurmarkt. Mensen zijn blij dat ze na lang zoeken iets vinden. Ook al voldoet de woning niet (helemaal) aan de kwaliteitsnormen. Afgeschrikt door de moeizame zoektocht, zijn ze vervolgens beperkt bereid om de huisbaas aan te spreken, laat staan om een woningcontrole aan te vragen. Want 'beter een slecht dak, dan geen dak'. Voor grote gezinnen (3 of meer kinderen) is de schaarste het grootst. Als gevolg van deze schaarste beslissen mensen soms om een slechte woning aan te kopen. Ze hebben bij de aankoop het idee om later te renoveren maar deze renovatie blijkt te kostelijk als het zover is. Zo blijven mensen soms jarenlang in een slecht pand zitten.

Ten derde worden mensen soms tegengehouden door angst en schaamte. Er heerst schaamte om mensen binnen te laten en te laten zien hoe zij en hun kinderen leven. Bovendien is er de angst om dakloos te worden als ze stappen zetten richting de verhuurder om hun woningkwaliteit te verbeteren. Dergelijke vragen kunnen immers leiden tot conflicten in de rechtbank.

Ook het starten van een administratieve procedure tot ongeschiktheid- of onbewoonbaarheid¹ kan leiden tot verlies van de woning, zonder garantie op een andere woning. Een eigenaar kan namelijk overgaan tot de verkoop als hij de renovatie niet ziet zitten of zelf niet kan betalen. Hierdoor verdwijnt er weer een private huurwoning uit de markt. Als een eigenaar toch besluit te

1 Over deze procedure: zie <https://www.vlaanderen.be/administratieve-procedure-ongeschikt-en-onbewoonbaarheid>.

renoveren, bestaat het risico dat hij nadien de huurprijs optrekt, dat de huurder minstens tijdelijk niet in die woning kan verblijven of dat het huurcontract wordt stopgezet. Het resultaat van concrete stappen richting verhuurder is met andere woorden steeds onzeker waardoor mensen vaak niets doen.

Ten vierde hebben mensen soms niet de nodige kennis en vaardigheden. Opnieuw geldt dit zowel voor huurders, verhuurders als eigenaar-bewoners. Huurders moeten overtuigd zijn dat de situatie waarin ze leven niet oké is en dat de verhuurder bepaalde verplichtingen heeft. Daarnaast weten mensen niet altijd wat de beste aanpak is om hun rechten als huurder op te eisen. Voor verhuurders en eigenaar-bewoners is de zoektocht naar betrouwbare en betaalbare aannemers een struikelblok.

Tenslotte kan er in sommige situaties sprake zijn van een split incentive tussen huurder en verhuurder. Verhuurders investeren niet altijd in energiezuinige maatregelen, want de energiefactuur wordt door de huurder betaald. Anderzijds willen de huurders geen energiezuinige maatregelen uitvoeren, want ze zijn geen eigenaar van de woning.

VIJF TYPES VAN PROBLEMATISCHE WOONSITUATIES

Er vallen vijf types van mogelijk problematische woonsituaties te onderscheiden. Binnen de afdeling Sociale Zaken focussen we ons op de huurders en verhuurders en eigenaar-bewoners (noodkopers). Woningen die leegstaan of verwaarloosd worden, worden opgevolgd door dienst Wonen van de stad.

1. Leegstaande of verwaarloosde woningen
2. Huurwoning waarvan de huurder niet in staat is om ze goed te onderhouden

3. Woning waarvan eigenaar niet in staat is dit zelf te renoveren tot minimaal kwaliteitsniveau (financieel, technisch,...) - Noodkopers of noodbewoners
4. Huurwoning waarvan verhuurder niet in staat is dit in goede staat te brengen/houden (bonafide verhuurder)

Het gaat over een huurwoning waarvan de eigenaar zijn verhuurdersverplichtingen niet nakomt, maar waarbij wordt ingeschat dat de eigenaar zijn verantwoordelijkheid wil nemen mits ondersteuning of goed advies. Een typisch voorbeeld hiervan zijn verhuurders die de ouderlijke woning hebben geërfd. Ze zijn deze woning beginnen verhuren zonder stil te staan bij de verdere (juridische) consequenties. Ze zijn zich niet bewust van hun verplichtingen of schatten de gebreken van het pand slecht in. Ze missen de vaardigheden om hun verplichting na te komen of weten niet hoe te beginnen.

5. Huurwoning dat verhuurder niet in goede staat wil brengen of houden (malafide verhuurders)

Knipperlichten die mogelijk wijzen op dit type verhuurder zijn:

- Terugkerend karakter van de gebreken
- Aard van de gebreken
- Onwil om stappen te zetten richting herstel
- Onvermogen om eigen verantwoordelijk te zien 4
- Vaststelling dat de verhuurder zich systematisch op het kwetsbaar huursegment begeeft
- Groot verloop huurders

PLAN VAN AANPAK

1 PROBLEMEN VOORKOMEN

1.1 PREVENTIEVE WOONBEGELEIDING

In het verleden kwam Sociale Zaken (pas) in actie als mensen letterlijk op straat stonden. Dan werd een dak boven hun hoofd gezocht. De laatste jaren is de preventieve werking uitgebreid zodat de woningkwaliteit verbeterd kan worden en conflicten met de huisbaas of uithuiszetting zoveel mogelijk vermeden kunnen worden. Hieronder leest u een overzicht van deze instrumenten.

“Ik was radeloos aan het worden. Ik werd steeds meer gebeld door de politie met klachten over mijn huurder. Lawaai, vuil in de trappenhal, enz. Ik stond op het punt naar de vrederechter te gaan. Je doet dat niet graag, hè, een gezin op straat zetten, maar ja, wat moet je op den duur? Via google ben ik dan terecht gekomen bij dienst huurbegeleiding. Zij hebben met mijn huurder gepraat en we hebben samen afspraken gemaakt. Hout vasthouden, maar voorlopig gaat het goed”

Anonieme verhuurder wiens huurder in preventieve woonbegeleiding terechtkwam

De preventieve woonbegeleiding heeft als doel het voorkomen van uithuiszetting op de huurwoningmarkt. De woonbegeleider fungeert als brugfiguur tussen de huurder en de verhuurder, en gaat met beide partijen in gesprek. Hij geeft de huurder inzicht over zijn rechten en plichten en licht eventuele verwachtingen van de verhuurder toe. De woonbegeleider zal de huurder ondersteunen in het nakomen van zijn huurdersverplichtingen met het oog op een stabiele woonsituatie.

Huurders met vragen over hun woonsituatie kunnen ook terecht bij de Huurdersbond. De Huurdersbond geeft hen juridisch advies over de vrijgave van de

huurwaarborg, de berekening van kosten en lasten, indexering van de huurprijs, de aanpak van de gebreken van hun woning, enz. Heel waardevol en heel preventief. Door mensen te informeren en te adviseren over hun rechten en plichten, worden veel misverstanden en conflicten vermeden.

De Huurdersbond heeft een wekelijks spreekuur zonder afspraak in het Sociaal Huis in Mechelen. Ze geeft informatie en advies over de huurwetgeving en bemiddelt met de verhuurder. Op doorverwijzing van de afdeling van Sociale Zaken mag een cliënt op afspraak bij de Huurdersbond zonder een ledenbijdrage te betalen. Verder nemen maatschappelijk assistenten regelmatig contact op met de Huurderbond om informatie in te winnen voor een cliënt.

Daarnaast geeft de woonbegeleider ook de verhuurder inzicht in zijn rechten en plichten. Hij benadrukt het belang van goede afspraken en licht eventuele verwachtingen van de huurder toe. De gesprekken tussen cliënt en huurder behoren tot het beroepsgeheim. Daarom vragen we de huurder toestemming om met de verhuurder te praten over de gemaakte afspraken. Omgekeerd geldt dat ook, al is dat vaak minder delicaat: we checken bij de verhuurder welke info we mogen delen met de huurder.

De woonbegeleider onderneemt samen met beide partijen concrete stappen om de woonsituatie op korte termijn te verbeteren. Het versterken van de vaardigheden en zelfredzaamheid van de cliënt staat hierbij voorop. Het inschakelen van een (hulpverlenings-) netwerk kan belangrijk zijn op langere termijn.

Om zoveel mogelijk mensen vroegtijdig op onze radar te krijgen, kunnen verschillende partijen een aanmelding doen. Dit kan gebeuren door de huurder, de verhuurder, of een externe hulpverlener. Het is wel noodzakelijk

dat de huurder wordt ingelicht over de aanmelding. Zijn instemming of goedkeuring daarvoor niet nodig, een kennisgeving volstaat. De intensiviteit van een traject kan verschillen, maar een woonbegeleidingstraject is steeds eindig. De begeleiding stopt als beide partijen weer samen verder kunnen. Concreet kan dit zijn wanneer huurachterstallen zijn terugbetaald, een herstelling is gebeurd of de huurdersvaardigheden verbeterd zijn. Een begeleiding kan later weer opgestart worden als daar aanleiding voor is. De woonbegeleiders zijn actief op de private en sociale woningmarkt.

Jaarcijfer: Preventieve Woonbegeleiding

2024	23 uithuiszettingen voorkomen
------	-------------------------------

1.2 BANKGARANTIE VOOR HUURWAARBORG

Voor mensen met lage inkomens en weinig spaargeld is een huurwaarborg betalen geen evidentie. Deze mensen kunnen bij de afdeling Sociale Zaken terecht om dit bedrag 'te sparen'. De afdeling Sociale Zaken kan namelijk een huurwaarborg in de vorm van een bankgarantie aanvragen. Bij goedkeuring verbindt de bank zich om de huurwaarborg te betalen, voor bewezen schade die voortvloeit uit de huursituatie. De bank betaalt dit op rekening van afdeling Sociale Zaken. De laatst genoemde staat met andere woorden via de bank garant voor de huurwaarborg. Er wordt in dit systeem geen bedrag gestort op een geblokkeerde rekening. De afdeling Sociale Zaken beheert een wedersamenstellingsrekening op naam van de huurder, die hierop een maandelijks bedrag stort tot de volledige huurwaarborg bij elkaar gespaard is.

Er wordt een lijst bijgehouden met panden die ongeschikt of onbewoonbaar werden verklaard. Deze

lijst wordt steeds geraadpleegd vooraleer goedkeuring voor deze steun wordt toegekend. Voor ongeschikt of onbewoonbaar panden wordt evident geen huurwaarborg afgeleverd.

Jaarcijfer: Bankgarantie voor huurwaarborg

2024	334 dossiers opgestart
------	------------------------

1.3 WONINGSCANS

Een energiescan is een screening van de woning en resulteert in een advies om energie te besparen. De focus ligt op rationeel energieverbruik. Een zogenaamde 'Energiesnoeier' kijkt met andere woorden vooral naar besparingsmogelijkheden die je als bewoner zelf kan realiseren door je gedrag aan te passen of door beperkte investeringen. Kleine energiebesparende maatregelen worden meteen uitgevoerd. Bijvoorbeeld het uitvoeren van de V-test om het beste energiecontract te vinden voor de bewoners. De bewoner krijgt een besparingspakket ter waarde van € 25. Daarin zit bijvoorbeeld een ledlamp, spaardouchekop, enzovoort.

Sinds een aantal jaren is de energiescan alleen beschikbaar voor mensen onder een bepaald inkomen of op basis van de aanvraag van een OCMW of Lokale Adviescommissie. Vanuit de afdeling Sociale Zaken worden dus op regelmatige basis mensen aangemeld voor een energiescan. Dit geeft de cliënt laagdrempelige ondersteuning en geeft de hulpverlener bijkomend inzicht over de woonkwaliteit. Er werd hiervoor een samenwerking opgezet tussen stad Mechelen en Natuur- en Landschapszorg.

Daarnaast moet elke centrale verwarmingsketel verplicht periodiek worden gekeurd door een erkende installateur.

Dit is een verplichting voor de huurder. Heel wat mensen zijn hier niet van op de hoogte of kunnen dit niet betalen. Via het project 'check je ketel' kunnen mensen een gratis onderhoud laten uitvoeren. Dit project is een samenwerking tussen Stad Mechelen en IGEMO. IGEMO stelde daarvoor een poule van erkende installateurs uit de regio samen die op afroep een onderhoud uitvoeren en voor de nodige attesten zorgen. Het gratis onderhoud is voorbehouden voor mensen met een laag inkomen.

Het onderhoud zorgt voor een kleine energiebesparing voor de gezinnen en verhoogt de veiligheid. Mensen die zich aanmelden krijgen ook standaard een energiescan. Dit geeft mensen met een laag inkomen ook meteen besparingstips mee. In een bemiddeling met een verhuurder kan het ook werken als hefboom voor een constructief gesprek.

In het kader van het wijkverbeteringscontract wordt ook gestart met een rapport over het binnenklimaat, opgemaakt door een renovatiebegeleider van Energiepunt Mechelen. Het rapport is bedoeld om inzicht te geven in de vochtproblemen in een woning. Vochtproblemen, de aanwezigheid van schimmel zorgt regelmatig voor discussie tussen huurder en verhuurder zonder een eenduidige oplossing. Vocht, met schimmel tot gevolg kan immers verschillende oorzaken hebben (condensatie, lekkages, opstijgend vocht (vanuit de grond), doorslaand vocht (via buitenmuren), slecht ventileren, ... en daarbij ook een andere oplossing. Zonder eensgezindheid over de oorzaak komen huurder en verhuurder moeilijk tot een oplossing.

Het rapport binnenklimaat heeft de bedoeling een neutraal rapport te zijn in deze discussie. De renovatiebegeleider gaat ter plaatse en inspecteert de woning op zichtbare gebreken. Tegelijk worden de bewoners geïnformeerd over correct ventileren. Ze

krijgen een woonmeter (hygrometer) waarmee ze elke dag metingen moeten uitvoeren. Dit toestel meet de luchtvochtigheid. Daarnaast krijgen ze ook een tracker die automatische metingen uitvoert.

Een maand later haalt de renovatiebegeleider de gegevens op en stelt het rapport op met de meetgegevens en de informatie uit het plaatsbezoek. Het rapport bevat informatie over de gebouwschil, het binnenklimaat en de verluchtingsgewoonten van de bewoners en een concrete plan van aanpak voor een eventuele renovatie van de woning. Dit technisch verslag wordt, met goedkeuring van de huurder bezorgd aan de huisbaas-eigenaar. De belangrijkste betrachting van dit rapport is een welles-nietes discussie over de oorzaak van vocht en schimmelproblemen verhelpen door een neutraal advies in te brengen. Het geeft de huurder en verhuurder een objectieve kijk op de situatie. Hopelijk versterkt dit de bereidheid tot actie. Daarnaast heeft het advies nog enkele voordelen. Ten eerste staan in het rapport zowel grote en dure ingrepen als kleine en betaalbare acties (bv. plaatsen van mechanische ventilatie, ontvochtigers,...). Afhankelijk van het probleem wordt ook verder doorverwezen naar bijvoorbeeld technische renovatiebegeleiding van Energiepunt.

Jaarcijfer: [Woningscan](#)

2023 - 2024	8 dossiers opgestart
-------------	----------------------

1.4 BEGELEIDING VOOR KWETSBARE JONGEREN MET EEN FOCUS OP WONEN

“Als er op een grotere schaal en structureel wordt nagedacht over het probleem, zal men merken dat de maatschappelijke kost voor deze doelgroep veel lager wordt. Iemand die een stabiele en gezellige eigen plek heeft, komt veel minder terecht in het ziekenhuis en in de psychiatrie. We zullen alles blijven proberen om op dat vlak iets te doen bewegen.”

L. Troch, Kaizen

Jongeren die opgroeien in de jeugdhulp staan er op hun 18e verjaardag plots alleen voor. Tijdens deze overgang naar zelfstandigheid hebben ze een aantal opties. Voor een kleine groep jongeren uit de jeugdhulp is hun 18de verjaardag het moment waarop ze de hulpverlening de rug toe keren met het risico om daarna door de mazen van het hulpverleningsnet te vallen en in de marge van de samenleving terecht te komen. Anderen kiezen ervoor om een beroep te doen op voortgezette jeugdhulp. En nog anderen kiezen ervoor om de jeugdzorg achter zich te laten en ondersteuning te krijgen binnen het hulpaanbod voor volwassenen.

Het is evident dat jongeren tijdens deze overgang erg kwetsbaar zijn.. Deze jongeren hebben meestal geen uitgebreid netwerk om op te steunen en zijn – gezien hun verleden – meer kwetsbaar voor mentale problemen zoals eenzaamheid, depressie en verslavingen.

Om zoveel mogelijk ondersteuning te bieden zet de afdeling Sociale Zaken een aantal maatschappelijk assistenten

van het algemeen begeleidingsteam specifiek in om jongeren uit Mechelse jeugdhulpvoorzieningen te ondersteunen². Deze maatschappelijk assistenten noemen we ‘referentiemaatschappelijkwerkers’. Een jongere kan met zijn begeleider vanuit de jeugdhulp rechtstreeks contact opnemen met een referentiemaatschappelijkwerker, bijvoorbeeld in verband met vragen en noden over huisvesting. Op deze manier moeten de jongeren niet het reguliere traject doorlopen en zelf de stap zetten naar het OCMW om een hulpvraag te stellen. Een rechtstreeks contact via de voormalige jeugdhulp verlaagt de drempel.

Voor deze en andere kwetsbare jongeren willen we het systeem van cohousing maximaal ondersteunen. Bij de aanvraag van een leefloon, kunnen ze beschouwd worden als alleenstaande als uit het sociaal onderzoek blijkt dat het samenwonen geen economisch-financieel voordeel biedt. Een alleenstaande krijgt een hoger bedrag leefloon³. Dit systeem wordt bij de toepassing van het leefloon consequent toegepast bij de afdeling Sociale Zaken.

Jaarcijfer: Referentie Maatschappelijk werker

2024	53 lopende begeleidingen
------	--------------------------

2 Voor een toelichting van alle acties voor jongvolwassenen met een verleden in de jeugdhulp:

Zie <https://www.agorawebzine.be/artikels/wanneer-het-geheel-groter-is-dan-de-som-der-delen>.

3 Zie ook <https://sociaal.net/ opinie/kloof-tussen-jeugd-en-volwassenhulp-oplossingen-liggen-klaar/>

1.5 SYSTEMATISCHE INFOSESSIES VOOR VERHUURDERS

“Nu weet ik ten minste waar ik mijn vragen als verhuurder kan stellen. We wonen zelf niet in Mechelen dus al de info via het krantje of Hopler (n.v.d.r. dit is het digitale communicatiekanaal voor buurtbewoners) zien we nooit passeren”

Mechelse verhuurder na de infosessie

Verhuren is een complexe aangelegenheid. Je moet als verhuurder de kwaliteit en de veiligheid van de huurwoning garanderen, een huurcontract opstellen, de betalingen opvolgen, het contact met de huurder verzorgen, Dit vraagt naast technische know-how ook communicatieskills, juridische kennis en administratieve vaardigheden. De Stad Mechelen heeft vanuit verschillende diensten een aanbod dat verhuurders hierin ondersteunt. De stad organiseert infosessies waarin de verschillende aspecten van verhuring aan bod komen. De stad informeert verhuurders over hun rechten en plichten, en brengt het aanbod van stad Mechelen tot bij de verhuurders.

Verhuurders worden per wijk uitgenodigd door de Dienst Wonen. De provincie Antwerpen bezorgt de stad Mechelen een lijst met bewoonde panden op adresniveau, waaraan informatie over de verhuurder is gekoppeld. Er werd een samenwerkingsovereenkomst gesloten tussen beide partijen om deze informatie uit te wisselen. Er wordt expliciet gekozen voor een kleinschalige aanpak: een infosessie in het wijkhuis. De infosessies vinden telkens 's avonds plaats om zoveel mogelijk

verhuurders te bereiken.

Hieronder een niet-exhaustieve lijst met mogelijke agendapunten:

- Hoe zien de nieuwe normen rond woningkwaliteit er uit? (lezing)
- Hoe kan u zorgen voor een comfortverhoging en een waardestijging van uw huurwoning? (lezing)
- Hoe kan u de renovatie van uw appartement aanpakken? Wat met de mede-eigenaars?
- Op welke premies en begeleiding kan u een beroep doen als u wil verbouwen? (lezing)
- Wat als de huur niet tijdig betaald wordt? Wat met overlast door je huurder?
- Een sofa-gesprek met een huurbegleiter (afdeling Sociale Zaken) en een verhuurder die beroep deed op het team Huurbegleiding. Tijdens dit gesprek komt enerzijds het aanbod van huurbegleiding aan bod. Anderzijds getuigt de verhuurder over het traject dat hij aflegde met zijn huurder en het gelopen traject met team huurbegleiding.
- Wie draait op voor welke kosten?
- In het boekje Ziezo! staat een overzicht van wie voor welke kosten moet instaan. Elke verhuurder krijgt een exemplaar mee naar huis⁴.

4 <https://www.vlaanderen.be/publicaties/ziezo-handig-boekje-voor-huurders>

- Toelichting van het Pandschap.
- Een tweede sofa-gesprek is met een medewerker van Pandschap Rivierenland, een medewerker van de Woonmaatschappij Woonland (sociale huur) en een verhuurder die een beroep deed op het Pandschap.

Jaarcijfer: Infosessies voor verhuurders

2024	4 sessies met 210 aanwezige verhuurders
------	---

1.6 LEEGSTAANDE PANDEN RENOVEREN MET “HET PANDSCHAP”

“De eigenaar moet niet wakker liggen van de renovatiewerken, wij doen dat wel in zijn plaats”.

Patrick, toenmalig verantwoordelijke van Pandschap in 2023.

Het initiatief van Pandschap Rivierenland⁵ vergroot het woningaanbod door eigenaars van leegstaande panden te ondersteunen bij hun renovatie. Het Pandschap ondersteunt en ontzorgt de eigenaars tijdens het volledige renovatieproces:

- De aanvraag en vergelijking van offertes
- De aanvraag van premies (er gelden hogere premies bij sociale verhuring)
- Coördinatie van de werken
- Aanvraag vergunningen inname openbaar domein, omgevingsvergunning,... .

⁵ <https://pandschap.be/>

- Prefinanciering van renovatiekosten via de Mijnverbouwlening of door het Pandschap zelf

In ruil voor de praktische en eventuele financiële hulp, verhuurt de eigenaar het pand voor minstens 9 jaar via de sociale woonmaatschappij Woonland. Woonland selecteert een huurder, zorgt voor het huurcontract, de contacten met de huurder en volgt de betaling van de huur op.

2 PROBLEMEN NIET LATEN ESCALEREN

Preventieve woonbegeleiding, ondersteuning en advies zijn essentieel om problemen te vermijden. Toch is het in een centrumstad als Mechelen onrealistisch te denken dat alle problemen te voorkomen zijn. Het beleid moet ze erkennen en vermijden dat ze escaleren.

2.1 MULTIDISCIPLINAIR OVERLEG

Elke maand organiseert het Mobiel Herstelteam (Emergo) de netwerktafel Geestelijke Gezondheid. Vertegenwoordigers van CAW, het Centrum voor Geestelijke Gezondheidszorg, de woonmaatschappij en Sociale Zaken bespreken hier complexe eerstelijnsdossiers. Het vertrekpunt is vaak geestelijke gezondheid, maar de focus ligt op mensen en gezinnen met ernstige problemen op verschillende levensdomeinen, zoals precare huisvesting. Dankzij de multidisciplinaire aanpak werken

hulpverleningsorganisaties efficiënter samen en vinden ze sneller gerichte oplossingen.

Daarnaast is er het Pandenoverleg op wijkniveau. Gemeenschapswachten, SAAMO en buurtbewoners signaleren problemen zoals achterstallig onderhoud of onveilige situaties. Stadsdiensten bespreken deze meldingen en grijpen snel in om verdere problemen te voorkomen. Sociale Zaken, Wonen, Preventie en Veiligheid werken hierbij nauw samen. Door meldingen goed te analyseren en gericht op te volgen, worden woonproblemen sneller en efficiënter opgelost. Deze aanpak voorkomt dat kleine gebreken uitgroeien tot grote problemen. Het resultaat? Betere woonkwaliteit en meer woonzekerheid voor huurders en eigenaars.

2.2 GERECHTELIJKE VERZOENING SOCIALE HUURDERS

Ook sociale huurders kunnen geconfronteerd worden met een dreigende uithuiszetting. Om dit te voorkomen, bundelen de afdeling Sociale Zaken en de woonmaatschappij hun krachten. Door vroegtijdig in te grijpen en intensieve begeleiding aan te bieden, proberen ze huurachterstal en escalatie te vermijden

Bij huurachterstal neemt de woonmaatschappij eerst contact op met de huurder. Blijft een oplossing uit of wordt het afbetalingsplan niet gevolgd, dan gaat het dossier naar het ID-team van Sociale Zaken. Maatschappelijk assistenten zoeken opnieuw contact en werken een haalbaar afbetalingsplan uit. Ze beoordelen ook

de leefsituatie en controleren of de huurder alle sociale rechten benut.

Als er nog steeds geen oplossing komt, volgt een oproeping voor gerechtelijke verzoening, een laatste kans vóór een formele uithuiszettingsprocedure. Dit gratis gesprek op de rechtbank maakt huurders duidelijk dat actie nodig is om een uithuiszetting te vermijden. Vaak werkt dit als een wake-up call.

Jaarcijfer: **Gerechtelijke verzoening sociale huurders**

2024	64 uithuiszettingen voorkomen
------	-------------------------------

2.3 ONDERSTEUNING TIJDENS DE GERECHTSPROCEDURE

Wanneer een verhuurder een uitzettingsprocedure start, moet de dagvaarding en het verzoekschrift worden doorgestuurd naar de afdeling Sociale Zaken. Dit is verplicht volgens de wet op de humanisering van de uithuiszettingen. Elke gemeente bepaalt zelf hoe ze deze meldingen opvolgt. In Mechelen neemt de dienst Huurbegeleiding deze taak op zich.

Bij elke aanvraag tot ontbinding van een huurcontract komt een woonbegeleider in actie. Hij probeert zo snel mogelijk contact te leggen via een huisbezoek, met of zonder afspraak. Is de huurder niet thuis, dan laat hij een brief achter met een uitnodiging voor een gesprek in het Sociaal Huis. Indien mogelijk zoekt hij ook contact via telefoon of e-mail.

Als er contact wordt gelegd, informeert de woonbegeleider de huurder over de juridische procedure en de mogelijke gevolgen. Daarnaast voert hij een sociaal onderzoek uit. Indien haalbaar, zoeken ze samen naar een oplossing om uithuiszetting te voorkomen.

Dit kan een afbetalingsplan zijn of andere vormen van ondersteuning. Ook wordt bekeken welke extra hulp nodig is, zoals budgetbegeleiding of sociale dienstverlening, om woonstabiliteit op lange termijn te verzekeren.

Voor veel mensen is een bezoek aan de rechtbank een grote drempel, zelfs wanneer ze gedagvaard worden. Wat gebeurt er tijdens zo'n zitting? Wat wordt er verwacht? Hoe kan een uithuiszetting worden voorkomen?

De woonbegeleider op de rechtbank biedt hier ondersteuning. Hij spreekt huurders zonder begeleiding aan en helpt cliënten bij wie al een traject loopt. Indien nodig licht hij voorstellen toe en zoekt hij mee naar oplossingen.

Zijn aanwezigheid heeft ook een ander voordeel: verhuurders leren het ondersteuningsaanbod kennen. Ze kunnen bij lopende of toekomstige conflicten een beroep doen op preventieve woonbegeleiding (zie 1.1). Dit helpt om juridische procedures, kosten en ingrijpende gevolgen voor huurders te voorkomen.

Jaarcijfer: Ondersteuning tijdens de gerechtsprocedure

2024	22 uithuiszettingen voorkomen
------	-------------------------------

2.4 POULE PRO-DEOADVOCATEN + EIGEN RECHTSBIJSTAND

“Ik heb ontelbare keren met de verhuurder gebeld. Hij beloofde altijd dat hij het ging repareren. Maar ik heb nog nooit een brief of mail gestuurd”.

“Ik heb whatsappberichten gestuurd met mijn huisbaas. Veel. Maar nu ben ik mijn telefoon kwijt.” “Goed dat je komt kijken naar hoe we hier wonen. Ik heb de schimmels afgewassen voor je kwam.”

Om woonproblemen te voorkomen, biedt de afdeling Sociale Zaken hulp en begeleiding met focus op ondersteuning, zorg en preventie. Toch is dit niet altijd voldoende en kan juridische tussenkomst nodig zijn. Net zoals een verhuurder de vrederechter inschakelt bij huurachterstal of overlast, kan een huurder dit doen wanneer andere oplossingen niet volstaan.

Huurders kunnen via een verzoening of een gerechtelijke procedure hun rechten laten gelden. De vrederechter, als meest toegankelijke rechter, behandelt geschillen zoals onbetaalde facturen, huurproblemen en uithuiszettingen. Zijn rol is bemiddelen en, waar nodig, een bindende uitspraak doen om conflicten op te lossen.

Toch blijft de stap naar justitie voor veel mensen een grote drempel. Financiële, praktische en psychologische obstakels maken deze weg niet vanzelfsprekend. Daarom is begeleiding en ondersteuning cruciaal om juridische procedures toegankelijker te maken.

Niet alleen kwetsbare huurders ervaren de stap naar justitie als groot, ook hulpverleners stuiten op onzekerheden rond huurrecht en juridische procedures. Generalistische hulpverleners moeten verschillende levensdomeinen van hun cliënten opvolgen, maar voelen zich niet altijd voldoende voorbereid om in gesprek te gaan met verhuurders. Soms uit angst, soms door een gebrek aan kennis over de rechten en plichten van beide partijen.

Contact opnemen met de advocaat van de huurder gebeurt met terughoudendheid, laat staan met die van de verhuurder. Verschillende werelden, andere accenten, een andere taal. Daarnaast vrezen hulpverleners dat een direct gesprek met de verhuurder hun vertrouwensband met de cliënt kan schaden.

Door deze onzekerheid bij zowel huurders als hulpverleners bleef de situatie soms onopgelost. Vaak bleef enkel de begeleiding naar een andere woonst over als enige optie. Daarom werd de dienstverlening van de afdeling Sociale Zaken uitgebreid met juridische ondersteuning bij woningkwaliteit. Een aanpak die verder gaat dan louter advies en concrete hulp biedt bij juridische stappen.

ENKELE ACTIES:

- **Advies aan huurders** over mogelijke acties bij slechte woningkwaliteit en het voorkomen van dakloosheid.
- **Hulp bij dossieropbouw:** Welke documenten zijn nodig? Werd de huisbaas op de hoogte gebracht? Hoe verloopt de communicatie? Wat staat er op papier? Schriftelijk bewijs is

cruciaal, want zonder bewijs kan een rechter niet oordelen. 'Gelijk hebben' is niet hetzelfde als 'gelijk krijgen'.

- **Uitleg over juridische documenten**, zoals regelingen bij de verkoop van een onvergund opgedeeld appartement of communicatie met een deurwaarder bij een uithuiszetting.
- **Advies over strategie**: Welke aanpak is het meest effectief? Is verzoening bij de vrederechter een optie? We maken een risicoanalyse en wegen kansen en risico's af. (Zie: kosten-baten analyse van een wooncontrole vanuit huurdersperspectief)
- **Bemiddeling tussen huurder en verhuurder** binnen het wettelijk kader om de woningkwaliteit te verbeteren.
- **Ondersteuning** bij de toepassing van de ENAC (zie II.7).
- **Begeleiding bij juridische stappen** na een onbewoonbaarverklaring, zoals het vorderen van de nietigheid van het huurcontract.
- **Vorming rond de huurwetgeving** en de aanpak van slechte woningkwaliteit

OPRICHTING POULE VAN GEDREVEN PRO-DEOADVOCATEN IN HUURZAKEN

Om rechtsbijstand bij de vrederechter vlot te regelen, kunnen huurders terecht bij een netwerk van advocaten. Deze advocaten hebben expertise in woninghuurrecht en woonkwaliteit. Ze treden pro deo op in huurzaken.

Via een oproep in de nieuwsbrief van Balie Antwerpen meldden verschillende advocaten zich aan. Zij zijn bereid om cliënten bij te staan en, indien nodig, consultaties te houden in Mechelen, bijvoorbeeld in het Sociaal Huis.

De lijst met advocaten wordt aan cliënten doorgegeven, zodat zij snel een pro-Deoadvocaat kunnen inschakelen. Zo krijgen huurders toegang tot juridische ondersteuning op een toegankelijke locatie.

Jaarcijfers: Poule van pro-Deoadvocaten + eigen rechtsbijstand

Poule met pro-Deoadvocaten	2024	5 advocaten tekende in en namen al 19 zaken op
Eigen tweedelijs-rechtsbijstand	2024	1 voltijdse jurist

2.5 TOEPASSING VAN DE 'EXCEPTIO NON ADIMPLETI CONTRACTUS' (ENAC)

Een rechtszaak met een (pro-deo) advocaat kan de relatie tussen huurder en verhuurder ernstig verstoren. In sommige gevallen biedt Exceptio Non Adimpleti Contractus (ENAC) een beter alternatief. Dit principe voorkomt lange juridische procedures en helpt escalatie te vermijden.

Bij ENAC, ook wel de exceptie van niet-uitvoering genoemd, mag een huurder tijdelijk (een deel van) zijn verplichtingen opschorten als de verhuurder zijn plichten niet nakomt. Dit betekent dat een huurder een deel van de huur kan inhouden totdat de verhuurder bijvoorbeeld noodzakelijke herstellingen uitvoert.

Dit instrument is een krachtig drukkingsmiddel voor een huurder:

- Het is minder ingrijpend dan het vorderen van ontbinding of nietigheid van de huurovereenkomst. Dit voorkomt dat de huurder plots moet verhuizen of, in het ergste geval, dakloos wordt.
- Toegankelijk en kostenefficiënt, aangezien er geen advocaat of rechter nodig is. Enkel de kosten van een aangetekende brief zijn van toepassing.
- Drukmiddel voor de verhuurder, die de ernst van de situatie voelt en sneller in actie komt wanneer zijn huuropbrengst daalt.

Verder wordt de relatie tussen huurder en

verhuurder niet helemaal opgeblazen: De verhuurder ontvangt nog steeds een deel van de huur, terwijl de huurder laat zien dat hij tot een oplossing wil komen zonder tussenkomst van een rechter of toezichthoudende instantie.

Bij de toepassing van ENAC zijn enkele aandachtspunten belangrijk:

- De exceptie moet zorgvuldig worden ingezet. De huurder mag niet zelf verantwoordelijk zijn voor de tekortkoming die hij de verhuurder verwijt.

De opschorting van de eigen verplichting moet in verhouding staan tot de nalatigheid van de verhuurder. Het volledig inhouden van de huur omdat er geen rookmelders zijn, is bijvoorbeeld niet redelijk.

Voorts moet de huurder de verhuurder vooraf op de hoogte brengen van het voornemen om (een deel van) de huur in te houden. Pas daarna kan hij deze maatregel effectief toepassen. Neemt de verhuurder na deze melding het initiatief om het probleem op te lossen, dan moet de huurder hieraan meewerken, bijvoorbeeld door een aannemer toegang te geven voor herstellingen.

Het bepalen van het exacte bedrag dat mag worden ingehouden, is niet eenvoudig. Hoe vermijd je als huurder dat je te ver gaat? Het is aanbevolen om het 'mingenot' te schatten en dit bedrag opzij te zetten op een aparte rekening. Bijvoorbeeld: als een gebrek leidt tot hogere energiekosten, kan die meerkost tijdelijk van de huur worden afgehouden tot de verhuurder de nodige herstellingen uitvoert. De extra kosten

kunnen worden berekend op basis van het gemiddeld verbruik van een vergelijkbaar gezin in een vergelijkbare woning.

ENAC is geen garantie op succes, maar het biedt wel een wettelijk en onderbouwd alternatief. Het kan een effectief middel zijn om een verhuurder tot actie aan te zetten.

Jaarcijfer: Toepassing ENAC

2024	8 keer toegepast
------	------------------

2.6 FONDS TER BESTRIJDING VAN UITHUISZETTING (FBU)

Sommige huurders hebben moeite om hun huishuur op tijd te betalen en bouwen zo huurachterstal op. Dit vergroot het risico op uithuiszetting. Om dit te voorkomen, richtte de Vlaamse overheid in 2020 het Fonds ter Bestrijding van Uithuiszetting⁶ (FBU) op. Dit fonds biedt lokale besturen de mogelijkheid om financieel tussen te komen en een begeleidingsplan op te stellen.

Binnen het FBU wordt een begeleidingsovereenkomst afgesloten tussen de afdeling Sociale Zaken, de huurder en de verhuurder. Sociale Zaken betaalt een deel van de achterstallige huur en biedt begeleiding aan de huurder. De huurder lost de resterende schuld in kleine bedragen af en volgt de begeleiding. De verhuurder verbindt zich ertoe geen uithuiszetting door te voeren.

⁶ In een filmpje: <https://www.vlaanderen.be/fonds-ter-bestrijding-van-de-uithuiszettingen#ontdek-wat-het-fonds-voor-u-kan-betekenen>.

Info voor professionals: <https://www.vlaanderen.be/lokaal-woonbeleid/fonds-ter-bestrijding-van-de-uithuiszettingen-voor-lokale-besturen>.

Daarnaast wordt steeds vaker aandacht besteed aan woningkwaliteit.

In de overeenkomst kunnen afspraken worden opgenomen over onderhoud en gedrag van de huurder, zoals ventilatie, en over de verplichting voor de verhuurder om de woning aan de minimale kwaliteitsnormen te laten voldoen.

Wanneer de drie partijen een akkoord bereiken, kan de verhuurder binnen tien dagen 50% van de achterstallige huur ontvangen, met een maximum van €1.482 (2024). Lokale besturen kunnen ervoor kiezen om voor een hoger bedrag tussen te komen, zoals in Mechelen regelmatig gebeurt. Dit verlaagt de financiële druk op de huurder, waardoor verdere afbetalingen haalbaarder worden.

Het FBU kan ook worden ingezet als er al een gerechtelijke procedure loopt (OGP). De vrederechter kan de zaak tijdens de inleidingszitting tijdelijk uitstellen om de mogelijkheden van het FBU te verkennen. Als meteen duidelijk is dat een FBU-regeling haalbaar is, kan de rechter de zaak voor meerdere weken schorsen en later nagaan of de afspraken correct worden nageleefd.

Jaarcijfer: FBU

2024	26 lopende trajecten
------	----------------------

2.7 TIJDELIJKE HERHUISVESTING MET EEN DRIEPARTIJENOVEREENKOMST

Wanneer een woning ongeschikt of onbewoonbaar wordt verklaard, zijn vaak ingrijpende herstellingen nodig. Dit leidt meestal tot het beëindigen van de huurovereenkomst. Waarna de bewoners een nieuwe woonst moeten zoeken en de eigenaar op zoek gaat naar nieuwe huurders. Maar er is een alternatief.

Huurders kunnen tijdelijk worden herhuisvest in een pand van de stad tijdens de renovatiewerken. Na voltooiing kunnen ze terugkeren naar hun vernieuwde woning. De afdeling Sociale Zaken stelt hiervoor een driepartijen-oplossing voor, waarin huurder, verhuurder en de stad/Sociaal Huis elk een engagement aangaan. Deze overeenkomst bevat afspraken en instrumenten die eerder al werden toegepast.

ENGAGEMENT VAN AFDELING SOCIALE ZAKEN/STAD

- De wooncontroleur vertaalt het technisch verslag dat heeft geleid tot de onbewoonbaarverklaring. Wat zijn de vastgestelde gebreken? En belangrijker: welke concrete ingrepen zijn nodig om de woning weer conform te maken?
- Ondersteuning door een renovatiebegeleider: hoe pak je de werken best aan, ook met het oog op de toekomst? Op welke premies heeft de verhuurder recht? Hoe kan hij de woning ook comfortabel renoveren?

- Tijdelijke huisvesting van de bewoners in een crisiswoning voor de duur van de renovatiewerken.
- Na de werken, op het moment dat de huurders opnieuw hun intrek nemen, stellen we mee een nieuwe plaatsbeschrijving op.
- Registratie van het huurcontract zodat de huurders beter beschermd zijn bij een eventuele verkoop van het pand (bv. een opzegtermijn van 6 maanden in plaats van 3 maanden).
- De wooncontroleur staat in voor de ‘nazorg’ en bekijkt of de woning klaar is voor de controle.
- Formaliseren van de afspraken in een driepartijen-overeenkomst.

ENGAGEMENT VAN DE VERHUURDER

- De huurders kunnen na de renovatiewerken, opnieuw, en tegen dezelfde voorwaarden het pand betrekken voor de resterende duur van huurcontract.
- Hij vraagt na de werken een conformiteitsattest aan.

ENGAGEMENT VAN DE HUURDER

- De huurder verhuist na de werken meteen terug naar het gerenoveerde huis
- De huurder laat zich begeleiden op het vlak van onderhoud van de woning en het binnenklimaat van de woning (ventileren)

(door preventieve woonbegeleiding – zie 1.1, en de hulp van een energiescanner – zie 1.3)

We zien dit als een win-winsituatie voor alle betrokkenen:

- De huurders kregen tijdelijk onderdak terwijl ingrijpende renovatiewerken aan hun woning plaatsvonden. Na afloop kunnen ze terugkeren naar hun vernieuwde thuis. Tijdens de herhuisvesting betalen ze geen huur aan de verhuurder, maar wel een bezettingsvergoeding voor de crisiswoning. Via de afdeling Sociale Zaken werd nagegaan of het gezin alle sociale rechten volledig benut.
- De verhuurder kan de grote renovatiewerken uitvoeren in een leegstaande woning en zo sneller vooruitgang boeken. Een renovatiecoach begeleidt hem bij de uitvoering, het stellen van prioriteiten en de aanvraag van premies.
- De dienst Huurbegeleiding voorkomt met een korte tussenkomst dat kwetsbare huurders hun opzeg krijgen vanwege renovatiewerken en mogelijk uit huis worden gezet. Tegelijk wordt er sneller een conforme woning toegevoegd aan de huurmarkt.

Deze driepartijenovereenkomst heeft maar kans op slagen als:

- De relatie tussen de verhuurder en de huurder niet (helemaal) verzuurd is. De huurder moet kunnen terugkeren, tegen dezelfde voorwaarden.

- De verhuurder heeft de intentie om te renoveren en heeft een concrete timing (eventueel met/na begeleiding van de renovatiecoach)

Kritische succesfactoren zijn:

- Zicht houden op de duur van de renovatie. Wat als de renovatie langer duurt dan gepland ?
- Crisiswoning moet voorhanden zijn.

Jaarcijfer: Tijdelijke herhuisvesting

2023	1 keer toegepast
------	------------------

2.8 NOODKOOPFONDS - MECHELEN KNAPT OP

Mechelen Knapt Op helpt noodkopers bij de renovatie van hun woning. Noodkopers zijn eigenaars- bewoners die uit noodzaak een huis hebben gekocht, maar door een beperkt inkomen geen renovaties kunnen uitvoeren. Hierdoor blijven ze vaak lange tijd wonen in een huis met een lekkend dak, onveilige elektriciteit of gebrekkige verwarming. Dit project biedt hen de nodige ondersteuning om hun woning veilig en gezond te maken.

Een renovatiebegeleider zorgt voor de nodige technische ondersteuning. Hij stelt prioriteiten, zoekt aannemers, vergelijkt offertes en volgt de werken op. Daarnaast voorziet de afdeling Sociale Zaken financiering via een renteloze lening. Gezinnen kunnen tot €50.000 lenen,

terug te betalen na 20 jaar of bij verkoop van de woning. Na 20 jaar wordt de lening gespreid terugbetaald over maximaal 25 jaar.

Tijdens individuele infosessies worden gezinnen geïnformeerd over het project. Wie in aanmerking komt, krijgt technische begeleiding bij de renovatie. Indien nodig wordt samengewerkt met specialisten zoals een architect, stabiliteitsdeskundige of EPC-expert. De renovatiebegeleider stelt een renovatieplan op, onderhoudt contact met aannemers, vraagt offertes op en regelt vergunningen zoals de inname van openbaar domein.

Daarnaast wordt een financieel plan opgesteld op basis van ramingen, offertes en facturen. Mechelen Knapt Op volgt dit plan op en zorgt voor rechtstreekse betaling aan aannemers. Gezinnen krijgen ook ondersteuning bij de aanvraag van Mijn VerbouwPremie, zodat ze maximaal gebruik kunnen maken van beschikbare renovatiepremies.

Na afloop van de renovatie ontvangt de woning een conformiteitsattest. Dit attest bevestigt dat de woning voldoet aan de minimale kwaliteitsnormen van de Vlaamse Codex Wonen

Wat begon als een experiment, is intussen uitgegroeid tot een volwaardig project. Mechelen Knapt Op dient als inspiratie voor andere lokale initiatieven en speelde een belangrijke rol in het opstellen van het draailboek op de VVSG-website⁷. De komende jaren is het de bedoeling nog tientallen gezinnen te begeleiden bij de renovatie van hun woning.

⁷ Zie draailboek "Hoe starten met een noodkoopfonds?" met praktische handvaten, te raadplegen op de site van VVSG.

Cijfer februari 2025	18 woningen in werffase, 7 woningen afgerond
-------------------------	---

2.9 TOEWIJZINGSMODEL SOCIALE HUUR

Sinds januari 2024 geldt een uniform toewijzingsmodel voor sociale huur, waarbij lokaal en regionaal maatwerk mogelijk is. Dit laat toe om de toewijsregels af te stemmen op specifieke noden en het lokaal beleid. In Mechelen betekent dit dat het grootste deel van de toewijzingen voorbehouden is voor (dreigend) dak- en thuislozen, gezinnen met een hoog risico op kinderarmoede en jongvolwassenen die zelfstandig (gaan) wonen.

De toewijzingsraad, bestaande uit woon- en welzijnsactoren en het lokaal bestuur, speelt een centrale rol in de opmaak van het toewijzingsreglement. Kandidaten kunnen via drie instroommogelijkheden een sociale woning toegewezen krijgen.

- 1. Standaardtoewijzing** Hierbij wordt de chronologie van inschrijving gevolgd, met voorrang voor mantelzorgers en personen die een aangepaste woning nodig hebben. Daarnaast krijgen kandidaten met een lokale woonbinding voorrang: wie in de afgelopen tien jaar minstens vijf jaar onafgebroken in de gemeente of het werkingsgebied woonde, komt hoger op de wachtlijst. Gemeenten kunnen ervoor kiezen deze binding verder te verstrengen.

2. Versnelde Toewijzing: twintig procent van de sociale woningen is voorbehouden voor vijf vaste doelgroepen:

- Jongeren die begeleid zelfstandig (gaan) wonen
- Personen met geestelijke gezondheidsproblemen die zelfstandig (gaan) wonen
- Mensen in een bijzondere sociale situatie
- Personen die (dreigend) dak- en thuisloos zijn
- Huurders in een woning die niet voldoet aan de Vlaamse Codex Wonen

Voor deze toewijzingen geldt geen lokale woonbinding. De toewijzingsraad bepaalt op basis van cijfers hoe de verdeling over de doelgroepen verloopt en wie binnen elke groep voorrang krijgt. Daarbij wordt gekeken naar de begeleidingsnood en de ernst van de woonsituatie. Dit biedt welzijnsorganisaties een voorspelbare jaarlijkse uitstroom uit woonbegeleidingstrajecten en laat hen toe hun capaciteit beter af te stemmen op de instroom. Zo wordt het toewijzingsreglement een cruciaal instrument in de aanpak van dak- en thuisloosheid.

3. Voorrang voor Specifieke Doelgroepen:

Tot één derde van de sociale huurwoningen kan toegewezen worden aan specifieke doelgroepen op basis van lokale of regionale noden. In Mechelen gaat een groot deel van deze woningen naar (alleenstaande) ouders met een verhoogd risico op kinderarmoede. Volgens cijfers

van Kind en Gezin leeft twee op de drie gezinnen in Mechelen in precare woonomstandigheden, zoals een woning van lage kwaliteit, dakloosheid of dreigende uithuiszetting. Van de gezinnen die niet in deze situatie zitten, heeft 90% een verhoogd risico op betaalproblemen.

Jaarcijfer: toewijzingsmodel sociale huur

2024	97 toewijzingen
------	-----------------

2.10 CASUSSEN - PROBLEMEN NIET LATEN ESCALEREN

Casus 1 - Win-Win: Huisbaas krijgt zijn geld en uithuiszetting werd vermeden

Leonie (24 jaar) huurt als alleenstaande een klein maar gezellig appartement in centrum Mechelen. Ze betaalt elke maand 850 euro huur en 50 euro vaste kosten. De dampkap werkt niet en is er geen ventilatie in de badkamer maar verder is het appartement in orde. Leonie is enkele maanden aan de slag als orderpicker met interimcontracten maar dan verliest ze haar job. Omdat ze nog niet lang genoeg aan het werk was, heeft ze geen recht op een werkloosheidsuitkering en valt ze terug op een leefloon van €1263,17 per maand.

De gevolgen laten zich raden: Leonie slaagt er niet meer in om de huishuur elke maand te betalen. Ze laat haar huisbaas, Jules, weten hoe de situatie ervoor staat. Hoewel hij begrip toont, blijft hij erop rekenen dat de huur betaald wordt. Hij geeft haar nog enkele weken als laatste

kans, maar als er tegen die tijd geen oplossing is, zal hij zich genoodzaakt zien om naar de vrederechter te stappen en een uithuiszetting aan te vragen.

De maatschappelijk assistent van Leonie meldt de huurschulden aan het team Huurbegeleiding. De dienst Huurbegeleiding neemt contact op met Leonie om preventieve woonbegeleiding op te starten (zie 1.1). Leonie gaat hiermee akkoord. De woonbegeleider helpt haar om een overzicht te maken van haar inkomsten en uitgaven. Zo wordt duidelijk wat mogelijk is voor de afbetaling van haar huurschuld. Hieruit blijkt dat haar huur te hoog is in verhouding tot haar inkomen. Er blijven weinig opties over: ofwel zoekt Leonie opnieuw werk om haar inkomen te verhogen, ofwel moet ze op zoek naar een goedkoper appartement. Deze conclusie wordt zowel aan Leonie als aan de huisbaas meegedeeld.

Intussen loopt de huurachterstal op tot 2550 euro. Voor Jules is de maat vol. Hij stapt naar de vrederechter en vraagt de ontbinding van het huurcontract en een uithuiszetting. Daarnaast wil hij de achterstallige huur terugvorderen. Hij brengt de woonbegeleider op de hoogte. Enkele dagen later ontvangt de woonbegeleider een afschrift van het verzoekschrift via de rechtbank. Hij neemt opnieuw contact op met Leonie om haar te informeren over het verdere verloop en de voorbereiding op de zitting (zie 2.2).

Op de inleidende zitting bij de vrederechter zijn Leonie, de woonbegeleider en de huisbaas aanwezig. Leonie heeft op korte termijn uitzicht

op een hoger inkomen. Ze kan starten met een tijdelijke werkervaring via het OCMW. Met deze informatie stelt de vrederechter de zaak een week uit. De woonbegeleider krijgt de opdracht om een voorstel uit te werken voor de afbetaling van de huurschuld. Dankzij haar hogere inkomen wordt het voor Leonie mogelijk om zowel de maandelijkse huur te betalen als de achterstallige huur af te lossen.

Daarnaast wordt het Fonds ter Bestrijding van de Uithuiszettingen (FBU) ingeschakeld. De afdeling Sociale Zaken betaalt de helft van de huurschuld (€1275) rechtstreeks aan de huisbaas. De andere helft betaalt Leonie zelf af via een plan van €100 per maand. Ondertussen blijft ze onder begeleiding van de afdeling Sociale Zaken. De huisbaas wordt gevraagd om de dampkap te herstellen en ventilatie in de badkamer te voorzien. Alle afspraken worden vastgelegd in een begeleidingsovereenkomst tussen de huurder, verhuurder en de afdeling Sociale Zaken.

De vrederechter gaat akkoord en stelt de zaak nog een keer uit om de betalingen op te volgen. De verhuurder krijgt zo de garantie dat de afspraken worden nageleefd. Als bij de opvolgzigting blijkt dat Leonie correct betaalt, wordt de zaak afgesloten. Zo is er een win-win voor alle partijen. De huurder behoudt haar woning, de gebreken worden hersteld en de verhuurder krijgt zijn geld. Bovendien vermijdt men extra gerechtskosten zolang er geen procedure was opgestart.

“Ik huur samen met mijn vrouw een appartement op de Mechelse ring. We wonen er graag. Tot er 12 maanden geleden geen druppel koud water meer uit de kraan kwam. Onze kleren krimpen in de was, onze energiefactuur swingt de pan uit en onze kinderen verbranden zich tijdens het wassen. We spreken erover met de verhuurder. En nog eens. Hij belooft iemand te sturen. Maar er verandert niets. Na nog een paar whatsappjes over en weer, krijgen we de reactie dat we dan maar iets anders moeten zoeken als we niet tevreden zijn. Een koude douche. Het voelt alsof hij ons in ons gezicht uitlacht. Hij weet dat we niet zomaar snel iets anders zullen vinden.”

Karim komt bij ons, en we stellen een stapsgewijze aanpak voor, niet te hard, maar ook niet te zacht. Samen maken we brief om zijn huisbaas nog een laatste keer tot de orde te roepen. Als er geen stappen vooruit gezet worden, betalen we vanaf volgende maand minder huur.

Spannend... de deadline die we de verhuurder gegeven hadden, nadert.... Hij belt ons op. Hij stuurt morgen een loodgieter. En of wij hem kunnen binnen laten? Zijn toon lijkt veranderd. Hopelijk kunnen we dit hoofdstuk gauw achter ons laten.”

Casus 3 - Tijdelijke herhuisvesting met een driepartijenovereenkomst

“Ibrahim woont al een paar jaren in het huis van zijn verre oom Abdel in het centrum van Mechelen. Hij vroeg een huursubsidie aan. Hierop volgde een wooncontrole. Oom Abdel is verontwaardigd. Hoe is het mogelijk dat Ibrahim een controle op hem afstuurde, zelfs zonder te verwittigen? De woning wordt onbewoonbaar verklaard. Oom Abdel blijft met een wrang gevoel achter: hij wist dat het geen paleis was maar hij verhuurde aan zijn neef Ibrahim, aan een redelijke huurprijs omdat Ibrahim niets anders kon vinden op de markt. Bovendien vindt hij dat ze de woning niet goed onderhouden. Ze gebruiken nooit de dampkap en afval blijft lang in het huis opgestapeld.

En nu dit....Abdel wil het huis snel in orde maken en start meteen met de werken, zonder zich te bekommeren om Ibrahim en zijn gezin. Gyproc, verwarming en elektriciteit. Alles wordt aangepakt. Ibrahim en zijn gezin wonen op een bouwval en zitten met de handen in hun stoffige haar.

We stelden een drie-partijen overeenkomst op. Ibrahim verhuisde met behulp van familie tijdelijk naar een crisiswoning van ons waar we werken aan een aantal huurdersvaardigheden (belang van ventileren en onderhoud). Intussen ging oom Abdel verder aan de slag met de verbouwingswerken. We ondersteunden hem hierin met een renovatiebegeleider en hielpen hem zodat duidelijk was hoe hij zijn woning conform kon krijgen. Tijdens hun verblijf in de crisiswoning kreeg Ibrahim te horen dat hij in

aanmerking kwam voor een sociale woning.

Hij ging hier op in: de woning was beter aangepast aan zijn noden en dichter in de buurt van zijn familie.

Casus 4 - Ventileren vs isoleren?

Brigitte woont al 6 jaar in een appartement in de wijk met haar 3 kinderen. Ze woont er graag in de wijk maar de laatste tijd denkt ze vaker aan verhuizen. Ze heeft immers last van een vochtprobleem in de badkamer en slaapkamers. Ze is daarom bezorgd over de gezondheid van haar kinderen. Brigitte heeft de huisbaas meermaals mondeling laten weten dat er een schimmelprobleem is in bad- en slaapkamer maar de huisbaas onderneemt geen actie.

De maatschappelijk assistent meldt de woonsituatie aan het juridisch team van de afdeling Sociale Zaken. Het eerste probleem is dat de gebreken enkel mondeling werden gemeld. Daarom helpt een medewerker om een brief op te stellen voor de huisbaas. In deze brief worden alle gebreken opgelijst.

De brief wordt met de gewone post verstuurd. Er wordt vermeld dat dezelfde brief ook aangetekend zal volgen. Dit zorgt ervoor dat de melding minder aanvallend overkomt dan een aangetekend schrijven zonder waarschuwing. Tegelijkertijd heeft de huurder een bewijs dat de problemen schriftelijk zijn doorgegeven. Zo kan ze zich verdedigen als de situatie later escaleert.

De reactie van de huisbaas laat vervolgens niet lang op zich wachten. Hij verwijt Brigitte dat ze

niet voldoende ventileert en ze geen last zou hebben van vocht en schimmel als ze de ramen vaker zou open zetten. Op die manier zijn we beland in dé huurder-verhuurder discussie. We willen absoluut vermijden om te vervallen in (dure) expertises en tegenexpertises of gerechtelijke procedures waar deskundigen aangesteld worden. En eerst op andere manieren proberen om uit deze patstelling te geraken.

Er wordt daarom voorgesteld aan Brigitte om een renovatiebegeleider project Pro Arsenaal samen met de maatschappelijk assistent of iemand van SAAMO op huisbezoek te laten komen. De renovatiebegeleider informeert de huurster over het belang van ventileren en legt uit hoe je dat best doet. Hij laat materiaal achter om de temperatuur en de luchtvochtigheid te monitoren. En onderzoekt de staat van de woning en maakt een rapport op over het binnenklimaat. Het rapport vormt een neutrale observatie over de gebouwschil, het binnenklimaat, de verluchtingsgewoonten van de bewoners en een concreet plan van aanpak voor de renovatie van de woning. Dit rapport wordt na goedkeuring van Brigitte aan de huisbaas bezorgd.

Het plaatsbezoek en het rapport maakte duidelijk dat Brigitte de ventilatie in de slaapkamer had afgeplakt. De renovatiebegeleider heeft haar geïnformeerd dat dit contraproductief werkt. Het rapport gaf als suggestie om een mechanische ventilatie te voorzien in de badkamer. De huisbaas ging hiermee akkoord omdat hij ook zijn badkamer intact wilde terugvinden binnen een paar jaar.

En hij laat weten dat hij de suggestie voor verdere renovatiewerken zijn achterhoofd houdt voor wanneer hij Batibouw bezoekt volgend jaar.

Casus 5 - "Eindelijk kreeg ik de kans mijn leven te verbeteren

De houten voordeur is wat kromgetrokken en opent daardoor moeizaam. Een groot verschil met de vlotheid waarmee Sandra haar huis met al zijn gebreken toont en over haar leven in armoede vertelt. "Geld om te renoveren was er lange tijd niet. Met het project Mechelen knapt Op kan ik nu eindelijk wat beter wonen. Dit is een artikel uit Weliswaar.

Sandra behoort tot de groep van eigenaar-bewoners die een woning hebben gekocht uit noodzaak om een dak boven hun hoofd te hebben. Ze hebben een slechte woning (stabiliteit, veiligheid, gezondheid) gekocht en zijn van plan om ooit te renoveren (als ze budget hebben), maar dit budget komt er nooit.

Ik heb het moeilijk om financieel rond te komen, maar ik schaam me daar niet voor", zegt Sandra. "Ik weet dat ik altijd mijn best heb gedaan. Maar als je arm bent, is het moeilijk om het tijd te keren. In 2004 werd het huurhuis waarin ik samen met mijn vier kinderen en partner woonde verkocht. Wij konden de vraagprijs niet betalen, dus moesten we op zoek naar een andere huur- of koopwoning. Ons oog viel op dit rijhuis aan het water. We konden het net kopen. Het huis dateert uit 1899 en heeft veel gebreken. Die zouden we gaandeweg aanpakken."

"Na tien jaar vertrok mijn partner. Ik bleef in het

huis en kocht hem uit. Vanaf dat moment stond ik er alleen voor met vier volwassen kinderen. Hoewel ik fulltime werkte, kwam ik niet rond. Laat staan dat ik kon sparen om het huis te renoveren. Dat was nochtans nodig. Doordat het aanpalende huis gesloopt was, vloog de warmte langs die vrijstaande en nauwelijks geïsoleerde muur gewoon het huis uit. Mijn energiefactuur was hoog, maar binnen bleef het koud en vochtig. Ook het dak van de badkamer lekte. Als het regende moest je tussen de druppels door naar het toilet. Op de vloer stonden kommen om het regenwater op te vangen. 's Nachts hield het getik ons wakker."

"Mijn kinderen en ik hebben vaak rond de tafel gezeten. Hoe konden we onze situatie verbeteren? We overwogen om ons in te schrijven voor een sociale woning. Maar dan mag je geen eigendom hebben. Ik zou dit huis moeten verkopen. Vervolgens kom ik op een wachtlijst voor enkele jaren. In die periode moet ik dan huren. Maar de huurprijs van een woning bedraagt meer dan de maandelijkse hypotheek die ik nu aflos. Het is geen optie."

"Als je in armoede leeft, gaat er geen dag voorbij zonder zorgen. Toen twee jaar geleden het project Mechelen Knapt Op aan mij werd voorgesteld, kreeg ik eindelijk een kans om mijn wooncomfort te verbeteren. Ik zou met de financiële hulp van stad Mechelen mijn huis gedeeltelijk kunnen opknappen. Ik stelde me kandidaat en was euforisch toen de goedkeuring kwam: mijn huis kon voor 30.000 euro (opm. dit bedrag is nu opgetrokken tot 50 000 euro) gerenoveerd worden. Een technische begeleider bepaalde welke werken

het dringendste waren. Hij kon voor dat geld de zij- en achtergevel isoleren en een nieuw dak leggen boven de badkamer. In de budgettering werd ook rekening gehouden met renovatiepremies. Daardoor was er nog ruimte voor twee nieuwe ramen en een glazen achterdeur zodat ik meer licht in de keuken zou hebben. De afbetaling zou pas over 20 jaar starten, als de hypotheek van de woning is afgelost.”

“De werken zijn een aantal keren uitgesteld. Dan kwam de sociale begeleidster langs om uit te leggen waarom iets vertraging opliep. Ik kon bij haar ook altijd terecht met vragen en bezorgdheden. Die ondersteuning was nodig, want tussen het moment van intekenen en de volledige afwerking zit ongeveer twee jaar. De zijgevel werd ondertussen al geïsoleerd en het dak van de badkamer is af. Je kan niet geloven hoe opgelucht ik was bij de eerste regenbui. Plotseling hoefde ik niet meer bang te zijn om uit te glijden op de badkamervloer.”

Het doet deugd om eindelijk eens gezien te worden en ergens terecht te kunnen. Ik heb in mijn leven altijd het gevoel gehad dat ik er alleen voor stond. Ik kan dat idee nu bijstellen en dat is geweldig.”

Ondertussen zijn bijna alle werken bij Sandra achter de rug. Alleen de kleinere klusjeswerken laten nog eventjes op zich wachten.

3 CRISISSITUATIES AANPAKKEN

“Het is belangrijk om een instrumentenmix te hebben. Instrumenten die vrijwillig overtuigen, stimuleren en verleiden, maar ook instrumenten die afschrikken. Aan beide type instrumenten zitten voor- en nadelen gekleefd. Stimulerende maatregelen zijn kostenefficiënt, flexibel, en op maat inzetbaar. Nadeel van deze set instrumenten is dat je niets hard kan maken”

(vrij naar Vermeir, D., & Hubeau, B. (2018). Woningkwaliteitsbewaking. Deelrapport 2: Een evaluatie van het handhavings-instrumentarium, Steunpunt Wonen, Leuven, 195 p.).

Soms ontdekken we mistoestanden waarbij huurders misbruikt worden. Ook deze situaties moeten worden aangepakt. In zulke gevallen is strafrechtelijke of bestuurlijke handhaving nodig.

3.1 AANBOD VAN CRISIS- EN DOORSTROOMWONINGEN

Wanneer een woning onbewoonbaar wordt verklaard door ernstige gebreken en de verhuurder weigert deze te herstellen, is een verhuis onvermijdelijk. In dat geval kan de huurder terecht in een doorstroom- of crisiswoning. Dit is een tijdelijke woonoplossing die aangeboden wordt door de afdeling Sociale Zaken.

Doorstroomwoningen zijn bedoeld voor gezinnen die intensieve begeleiding nodig hebben om hun huurdersvaardigheden te versterken. Crisiswoningen worden toegewezen aan gezinnen zonder die nood. Ze worden

ingezet bij opvang na overmachtssituaties zoals brand, gaslekken of instortingsgevaar. Ook bij een tijdelijke verhuis door ingrijpende herstellingswerken kan een crisiswoning een oplossing bieden.

Jaarcijfer: crisis en doorstroomwoningen

2024	26 toewijzingen
------	-----------------

3.2 SIGNAALFUNCTIE NAAR HANDHAVINGSINSTANTIES EN POLITIE VOOR PANDEN MET EEN MALAFIDE VERHUURDER

“Een maatschappelijk assistent meldt een vreemd huurcontract bij het juridisch team: foutieve data, weinig details en geen handtekening van de verhuurder. Enkele weken later klopt een hulpverlener aan. Een huisbaas tolkte voor een cliënt bij een leefloonaanvraag, maar vertaalde niet alles. Toen identiteitsgegevens werden opgevraagd, haalde niet de cliënt, maar de huisbaas zijn identiteitskaart tevoorschijn. Verontrustend, vooral omdat het om dezelfde verhuurder ging.”

Maatschappelijk assistenten van Sociale Zaken komen regelmatig in aanraking met problematische huurwoningen. Wanneer gelijkaardige klachten of structurele problemen zich herhalen bij dezelfde verhuurder, valt dit op in de dossieropvolging (zie 2.3). Dit kan gaan om terugkerende problemen na verloop van tijd of om klachten over meerdere panden van dezelfde eigenaar. In zulke gevallen wordt de dienst Wonen en/of de politie ingeschakeld.

Zo merkten we dat een verhuurder meerdere kamers in een pand verhuurde aan kwetsbare huurders tegen hoge prijzen, terwijl hij zich tegelijkertijd als vertrouwenspersoon opstelde. Ook het verhuren van een woning die al onbewoonbaar werd verklaard, blijft een probleem. Dit valt onder krotverhuur en wordt altijd gemeld aan de dienst Wonen voor verdere handhaving.

Jaarcijfer: Signaalfunctie naar handhavinginstanties

2024	3 meldingen
------	-------------

3.3 TERUGVORDEREN VAN HUISVESTINGSKOSTEN BIJ EIGENAAR NA EEN GEDWONGEN VERHUIS

Is de gezondheid of veiligheid van bewoners in gevaar? Of zijn de leefomstandigheden menonwaardig? Dan is de burgemeester verplicht om herhuisvesting te voorzien (art. 3.32 Vlaamse Codex Wonen).

In het beste geval kunnen bewoners tijdelijk terecht bij vrienden of familie, in een doorstroomwoning (zie 3.1) of krijgen ze voorrang bij de toewijzing van een sociale woning (zie 3.2). Maar dit is niet altijd mogelijk, of er is een tijdelijke overbrugging nodig tot er een stabiele oplossing is. In zulke situaties kan de afdeling Sociale Zaken huurders uitzonderlijk in een hotel onderbrengen. De hotelverblijven worden nadien door de burgemeester teruggevorderd van de eigenaar of verhuurder.

Jaarcijfer: Terugvorderen huisvestingskosten

2024	2 maal effectief ingevorderd
------	------------------------------

3.4 CASUS - CRISISSITUATIES AANPAKKEN

Casus 6 - Als alle sporen samenkomen, of hoe een geïntegreerde aanpak kan werken

Daar gaan we weer....de zoveelste discussie met de huisbaas, voor de zoveelste cliënt. De man heeft de huurwaarborg weer cash geïnd. Mijn collega vertelt me net dat ze vorige week ook een dispuut had met deze huisbaas had over de hoge afrekening van kosten. En dat de appartementen er niet erg fris bijliggen.

Het adres komt zo op de radar van het juridisch team van de afdeling Sociale Zaken. Die wil zorgen voor een afgestemde aanpak.

Stap 1: Informatie verzamelen

Wat weten we over dit adres? Controleer welke cliënten in het appartementsblok wonen en welke maatschappelijk assistenten hen begeleiden. Ga na of panden ongeschikt of onbewoonbaar zijn verklaard, of ze vergund zijn, leegstaan of betrokken zijn in een verwaarlozingsprocedure.

Stap 2: Analyse:

Er werd ooit een administratieve procedure tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring voor een appartement opgestart maar die werd stopgezet omdat de controleur van Wonen in Vlaanderen niet meer binnen kon om de woning te controleren omdat de huurder verhuisd bleek. Er blijkt een appartement leeg te staan en een appartement blijkt niet vergund te zijn.

Stap 3: Aanpak afstemmen

- Dienst Wonen gaat aan de slag met de leegstand en het onvergunde appartement:
- Dienst Wonen schrijft de huisbaas aan waarin ze hun vermoeden van leegstand formuleren. Het antwoord van de huisbaas overtuigde niet: de huurcontracten die moesten bewijzen dat de appartementen verhuurd waren, en dus niet leeg stonden, kloppen niet volgens de gegevens uit het bevolkingsregister. De procedure tot heffing van de leegstandbelasting wordt in gang gezet.
- Het plaatsbezoek van de wooncontroleur maakt duidelijk dat de woningkwaliteit niet beantwoordt aan de normen.
- Navraag leert dat de onvergunde toestand gekend is, maar dat hier al lang niets mee gedaan werd. De eigenaar wordt aangemaand om de onvergunde toestand te regulariseren.
- Binnen afdeling Sociale Zaken spreken we af dat alle discussies tussen huurder en de verhuurder vanaf nu afgestemd worden met het juridisch team van afdeling Sociale Zaken.

Stap 4: De verschillende huur-verhuur issues worden bekeken:

1. De cash geïnde waarborg wordt omgezet in huurgeld (zogenaamde schuldvergelijking) en de waarborg wordt door de afdeling Sociale Zaken op een geblokkeerde rekening gezet (opm: sinds 1/6/2024)

wordt er gewerkt met een bankgarantie en wordt er niet langer een bedrag op een geblokkeerde rekening gestort. Het mechanisme blijft wel gelden— zie 1.3).

Het Woninghuurdecreet voorziet in een sanctie wanneer de verhuurder een waarborg cash of op zijn eigen rekening heeft ontvangen (art. 37, §2 Woninghuurdecreet). Een huurder, die een waarborg cash heeft overhandigd aan de verhuurder of op de persoonlijke rekening van de verhuurder heeft gestort, mag die gelden gebruiken als betaling van de huurprijs. Tegelijk moet de huurder hetzelfde bedrag op een geblokkeerde rekening plaatsen. Zo wordt een onwettelijke waarborg, in strijd met het woninghuurrecht, omgezet naar een waarborg in overeenstemming met het woninghuurrecht. Het is een win-win situatie waarbij de verhuurder geen verlies maakt, maar waarbij de positie van de huurder wel versterkt wordt.

2. De afrekening van de kosten wordt onder de loep genomen, samen met de Huurdersbond. De bewoners blijken een torenhoge rekening te betalen voor brandstof en water voor de gemeenschappelijke delen, naast hun eigen facturen voor elektriciteit en water.

- We vragen bij de huurbaas om de facturen voor te leggen zodat we de huurder kunnen helpen om de afrekening na te kijken.

3. Veel cliënten klagen de gebrekkige woningkwaliteit aan, zowel in hun eigen appartement, als in de gemeenschappelijke delen van het gebouw. Kelder vol water en (dus) muggen. Vocht en (dus) schimmel. Maar niemand van hen wil de stap naar een wooncontrole zetten (zie intermezzo: kosten-baten analyse van een wooncontrole vanuit huurdersperspectief).

Ze hebben geen plan B; ze kunnen nergens anders naar toe. Het feit dat de verhuurder altijd werkt met kortlopende huurcontracten helpt niet.

De maatschappelijk assistent die een gezin in het gebouw begeleidt en het ziekenhuis, trekken aan de alarmbel. Dit is absoluut geen plek voor de pasgeboren baby. Het kersverse gezin kan verhuizen naar een doorstroomwoning van stad Mechelen (zie 3.1)

We helpen de cliënt om een klacht in te dienen bij de dienst Wonen. Om ervoor te zorgen dat zowel de wooncontroleur van de stad als die van Wonen in Vlaanderen nog kunnen langskomen (opm: sinds 1/1/2025 is Mechelen ontvoogd en gebeurt dit extra bezoek van Wonen in Vlaanderen niet meer), moet het huurcontract worden aangehouden. Als het contract meteen nietig verklaard of ontbonden zou worden, en de bewoners er niet langer wonen, is er geen toegang van de wooncontroleur mogelijk. En een volgende huurder is niet altijd geneigd om de lopende procedure verder te zetten

en de wooncontroleurs binnen te laten.

4. Ondersteuning bij burgerrechtelijke handhaving. We verwijzen de cliënt door naar een gemotiveerde en gespecialiseerde advocaat (zie 2.9). Hij laat de verhuurder weten dat de betaling van de huur wordt opgeschort tot de gebreken hersteld worden. Dit voorkomt dat de cliënten dubbele huur moeten betalen (voor die woning en voor de doorstroomwoning).

Intussen krijgen de collega's van huurbegeleiding via de OGP-procedure (zie II.1) het verzoek van de advocaat van de huisbaas tot ontbinding van het huurcontract van één van de bewoners wegens huurachterstal. De bewoner heeft zelf de schimmel van de muren gewassen en beslist om te stoppen met betalen omdat de woonomstandigheden zo precair waren. We informeren de bewoner over zijn rechten, en over zijn plicht om de huisbaas in te lichten over de gebreken. We leggen uit dat je niet zomaar kan stoppen met betalen (zie ook 2.3).

We brengen deze bewoner in contact met de pro deo advocaat die ook dit dossier wil behartigen, en helpen de cliënt om alle nodige gegevens en bewijzen te verzamelen en aan deze advocaat te bezorgen.

Stap 5: Plaatsbezoek

De wooncontroleur van de stad komt ter plaatse en merkt gebreken aan de gemeenschappelijke delen waardoor meteen aan alle bewoners van

het gebouw een uitnodiging gestuurd wordt voor een wooncontrole.

We zorgen ervoor dat de bewoners-cliënten begrijpen wat er aan de gang is en wat er te gebeuren staat. We maken duidelijk dat ze de dag van de controle de controleur moeten binnen laten zodat die zijn vaststellingen kan doen.

De verhuurder krijgt lucht van de wooncontrole. Hij dient, nog voor er een besluit tot ongeschikt- of onbewoonbaarheid genomen is, een verzoekschrift tot ontbinding en schadevergoeding in bij de vrederechter voor twee cliënten.

De aangestelde pro deo advocaat bekijkt samen de cliënten de beste strategie. Voor het gezin dat intussen in de doorstroomwoning verblijft, vraagt de advocaat de onmiddellijke ontbinding. De andere aspecten zoals een eventuele schadevergoeding en de vrijgave van de waarborg zullen later worden geregeld.

In de andere situaties wordt geen nietigheid of ontbinding gevorderd van de huurcontracten van de cliënten. Niet omdat dit geen slaagkans zou hebben bij de vrederechter. Wel omdat ze geen alternatief hebben; ze kunnen nergens naar toe. Hun advocaat vordert de afgifte van conformiteitsattest. Dit noopt de verhuurder om de appartementen snel in orde te zetten.

Stap 6: De afloop

We zijn intussen een jaar later. De huisbaas heeft al zijn panden in orde gebracht. Ze zijn conform verklaard. En de cliënten? De twee cliënten werden veroordeeld voor

huurachterstallen. Hun huurcontract werd ontbonden door de vrederechter en de uithuiszetting werd bevolen. De huurders werden niet gevolgd in hun standpunt dat de gebreken – voornamelijk vocht -en schimmelproblemen – toerekenbaar zijn aan de verhuurder. Van de toerekenbaarheid aan de verhuurder wordt geen bewijs geleverd.

4 BIJLAGE - OVERZICHT JAARCIJFERS

Preventieve woonbegeleiding	23 uithuiszettingen voorkomen in 2024
Bankgarantie Huurwaarborg	2024: 334 dossiers opgestart
Referentiemaatschappelijk werker	53 lopende begeleidingen in 2024
Infosessies voor verhuurders	4 sessies in 2024 met 210 aanwezige verhuurders
OGP	22 uithuiszettingen voorkomen in 2024
Mechelen Knapt Op	Februari 2025: 18 woningen in werffase, 7 woningen afgerond
Eigen Tweedelijns rechtsbijstand	1 VTE jurist
Verplichte poging tot verzoening (2024)	64 uithuiszettingen voorkomen
Rapport binnenklimaat (2023-2024)	8 rapporten
FBU (2024)	26 lopende trajecten
Toepassing ENAC (2023-2024)	8 keer toegepast
Tijdelijke herhuisvesting (2023)	1 maal toegepast
Oprichting Poule met Pro Deo advocaten	5 advocaten tekenden in en namen al 19 zaken op
Crisis en doorstroomwoningen (2024)	26 toewijzingen
Toewijzingsmodel sociale huur (2024)	97 toewijzingen
Signaalfunctie naar politie (2024)	3 maal
Huisvestingskosten terugvorderen (2024)	2 (beide worden effectief ingevorderd)

5 BRONNENLIJST

- Bielen, L., Leloutre, G., Piccardo, C., Prignot, I., Van den Broeck, K., & Versele, A. m.m.v. Aurélie Luyckx (2022). Opmaak van een stappenplan voor renovaties van woningen in de private huurmarkt. Deel 1: inventarisatie maatregelen en praktijken. HIVA-KU Leuven: 107 p.
- Bielen, L., Leloutre, G., Piccardo, C., Prignot, I., & Van den Broeck, K. (2023). Opmaak van een stappenplan voor renovaties van woningen in de private huurmarkt. Deel 2: praktijken van naderbij bekeken., HIVA KU Leuven: 102p.
- Bielen, L., Van den Broeck, K., Leloutre, G. & Piccardo, C. (2023). Opmaak van een stappenplan voor renovaties van woningen in de private huurmarkt. Deel 3: leidraad lokale praktijken., HIVA KU Leuven: 25p.
- Dreesen, S., Van den Broeck, K., Damen, S. en Winters, S. ,
Woonbeleidsstudie Mechelen en Lier, Hiva,
https://www.mechelen.be/wbp_mech_20220201_woonbeleidsstudie
- Kinderarmoedefonds, “Een warm thuis voor ieder kind. Kinderarmoede bestrijden door in te zetten op huisvesting”, 2023, Koning Bouwewijnstichting, https://kinderarmoedefonds.be/wp-content/uploads/2023/06/202306_brochure-Kinderarmoedefonds_Huisvesting.pdf
- Vanderstraeten, L., Van de Voorde, J., & Winters, S. (2023). Evaluatie van de subsidie voor intergemeentelijke samenwerking in het lokaal woonbeleid. Steunpunt Wonen
- Van Dromme, T., Woningkwaliteitsbewaking in het Vlaams Gewest, Wolters Kluwer, 2024, 582 p.
- Vermeir, D., & Hubeau, B. (2018). Woningkwaliteitsbewaking. Deelrapport 2: Een evaluatie van het handhavings-instrumentarium, Steunpunt Wonen, Leuven, 195 p, https://archief.steunpuntwonen.be/Onderzoek_2016-2020/WP_7d_Evaluatie_woningkwaliteitsbeleid_en_instrumentarium.html .
- Verstichele, J., De Onzichtbare wooncrisis, Epo, 2018, 141p.