

Een duurzaam huisvestingsbeleid voeren

Statuut van de tekst

Volgende oriëntatie stoelt op de 11 regionale ontmoetingen (10 provincies + Brussel) die de Koning Boudewijnstichting heeft georganiseerd en op het overleg dat het Steunpunt over dit onderwerp heeft gevoerd. De overleggroep 'Huisvesting' vergadert sinds 2003.

Type Deelnemers: verenigingen waar armen het woord nemen, verenigingen en bewegingen die het recht op huisvesting verdedigen, belangengroepen van huurders, vertegenwoordigers van openbare diensten, sociale verhuurkantoren, vrederechters, maatschappelijk werkers, medewerkers van de sector van samenlevingsopbouw (Vlaanderen), relais sociaux (Wallonië), onderzoekers, huurderscomités, individuele huurders van sociale woningen en sociale huisvestingsmaatschappijen.

Iedereen die aan het overleg heeft deelgenomen, is het erover eens: er moeten dringende maatregelen worden genomen die een antwoord bieden op de diepe crisis en op ondraaglijke en onmenselijke toestanden, zoals hele gezinnen die dakloos zijn, maar die dringende maatregelen moeten tegelijkertijd door structurele maatregelen omkaderd worden.

In het algemeen is het absoluut noodzakelijk dat het aanbod van toegankelijke woningen met alle mogelijke middelen wordt uitgebreid. Het is echter ondenkbaar om dat te vatten in één enkele eenvoudige resolutie, die een aantal pistes behelst. Alleen een globaal beleid, dat een hele reeks maatregelen omvat die in onderhavig hoofdstuk uitgebreid zullen worden besproken, zal die doelstelling immers kunnen bereiken.

Tegelijkertijd kan het strijden tegen alle vormen van onwaardige huisvesting – en dat gaat veel verder dan onbewoonbaarheid alleen – enkel maar de strijd tegen armoede dienen indien het slachtoffer niet dubbel wordt gestraft door maatregelen die perverse effecten met zich meebrengen, zoals de sluiting van een gebouw dat verhuurd wordt door een huisjesmelker zonder dat de bewoners ervan geherhuisvest worden. Er dringt zich een transversaal beleid op, dat totstandkomt in overleg met de diverse machtsniveaus.

Gezien het nijpend tekort aan sociale woningen en het feit dat vele arme gezinnen zich op de private markt moeten begeven, lijkt het cruciaal om te beginnen met een aantal pistes die betrekking hebben op de private huurmarkt. Niemand kan nog redelijkerwijs geloven dat de toename van het aantal sociale woningen, rekening houdend met zowel de tijd die nodig is voor de bouw ervan als met de exponentieel groeiende behoefte, de enige oplossing vormt voor de huisvestingscrisis.

RESOLUTIE 51: MIDDELEN INVOEREN OM DE PRIVATE HUURPRIJZEN TE REGULEREN

In 10 jaar tijd is huisvesting steeds meer een factor van uitsluiting en onzekerheid geworden: *"In 1989 betaalde ik 125 euro voor een huis. Vandaag heb ik voor 350 per maand nog slechts een studio, en ik heb een inkomen van 590 euro"* (een deelnemer, provinciale ontmoeting Luik). Die onzekerheid treft ook sommige mensen met een inkomen uit arbeid.

Er werden steeds striktere kwaliteitsnormen ingevoerd, voornamelijk door gewestelijke huisvestingscodes, dat wel. Maar kwaliteit is overduidelijk het enige aspect dat geregeld is. In die context is het concept 'prijs-kwaliteit' voor de meest behoeftigen alles behalve geruststellend, omdat dat lijkt te suggereren dat kwaliteit toelaat om de huurprijzen vrij te bepalen of zelfs te verhogen.

De hieronder naar voren geschoven pistes zijn nu eens alternatieven, dan weer cumuleerbare actiemiddelen.

PISTE 1. *De onroerende fiscaliteit fundamenteel herzien en moduleren*

Momenteel valt de onroerende fiscaliteit op zijn minst onrechtvaardig te noemen: de eigenaars worden niet belast op de reële huurinkomsten, maar op het kadastraal inkomen dat dateert van 1975 (geïndexeerd vanaf 1990), waarbij geen rekening wordt gehouden met de indeling van het gebouw (eengezinswoning of opgesplitst in diverse studio's, bijvoorbeeld) (zie ook oriëntatie Fiscaliteit (III)).

Er wordt gepleit voor een fiscaliteit die gebaseerd is op de reële huurinkomsten en die, naargelang het gevraagde bedrag, kan belonen dan wel afstraffen. Tijdens het overleg stelden vele deelnemers dat het fout is eigenaars en huurders als 'natuurlijke vijanden' van elkaar te beschouwen. In heel wat gevallen kunnen huurders en eigenaars immers objectieve bondgenoten worden: daarom zijn de voorgestelde maatregelen nooit lineair.

Om het bedrag van de huur te kennen, bestaan er verschillende oplossingen:

- Op het belastingformulier een rubriek voorzien voor natuurlijke personen (eigenaar en huurder);
- In geval van nieuwe woonplaats kan de registratie van het huurcontract eveneens gebeuren bij het huisbezoek van de wijkagent. De verschillende Registratiebureaus, die deel uitmaken van de FOD Financiën, zouden zo via de wijkagent systematisch alle huurcontracten ontvangen, en op die manier de huurgegevens kunnen meedelen aan de ad hoc- administratie.

PISTE 2. De huurprijzen objectief bepalen

Vele actoren vragen om de huurprijzen objectief vast te leggen, waarbij rekening wordt gehouden met de kenmerken van de woningen. Een vraag lijkt echter altijd tot discussie te leiden: moet er al dan niet rekening worden gehouden met de onmiddellijke omgeving, met de regio? Sommigen vinden van wel, anderen daarentegen zijn de mening toegedaan dat deze micro-geografische factor buiten beschouwing moet worden gelaten. In sommige 'rijke' regio's bestaat immers het risico op een 'objectieve huurprijs' die ontoegankelijk zal blijven indien er rekening wordt gehouden met de gemiddelde prijzen.

De Intergouvernementele Conferentie Huisvesting van 5 juli 2005 heeft daaromtrent pilootprojecten opgestart in Brussel, Charleroi en Gent. Bedoeling is objectieve criteria vast te leggen voor de bepaling van huurprijzen en zo te komen tot een indicatief huurprijzenrooster per stad en per wijk. Na 2 jaar wordt het systeem geëvalueerd. Verenigingen vinden dit echter lange termijn, en vragen – gezien het urgente van de problematiek – naar vluggere maatregelen. Bovendien menen ze dat er verder moet worden gegaan dan louter 'indicatieve' huurprijzenroosters en dat er moet worden voorzien in bindende adviezen.

PISTE 3. Huurtoelagen invoeren, gekoppeld aan prijsomkadering en nieuwe woningen

“De huurtoelage is geen structurele oplossing. Helaas is de situatie van die aard dat we ons niet langer kunnen veroorloven te wachten totdat de oplossing wel structureel wordt of totdat er genoeg sociale woningen zijn. De huurtoelagen zijn een dringende en noodzakelijke oplossing” (een maatschappelijk werkster, provinciale ontmoeting Brussel).

De invoering van een huurtoelage is een instrument waardoor waardige huisvesting toegankelijk wordt voor gezinnen met een bescheiden inkomen. Volgens de mensen op het terrein en het middenveld is de omkadering van de huurprijzen een *conditio sine qua non* voor het succes ervan. Het Eigenaarssyndicaat deelt dit standpunt niet. De verenigingen preciseren eveneens dat de huurtoelage slechts een tijdelijke maatregel mag zijn. Bovendien bestaat er geen unanimititeit over wie nu precies van die maatregel zou moeten genieten.

Wat er ook van zij, om het dringende aan het structurele te koppelen moet die maatregel binnen een globale planning worden ingeschreven: indien er een huurtoelage wordt toegekend aan 10.000 gezinnen, moet eveneens de bouw, renovatie, terbeschikkingstelling ... van 10.000 sociale woningen geprogrammeerd en gebudgetteerd worden, overeenkomstig de behoefte van de betrokken huurders.

RESOLUTIE 52: EEN FEDERAAL FONDS VOOR DE HUURWAARBORGEN OPRICHTEN

De meest voorkomende vorm van huurwaarborg is een som geld die, op grond van de wet op de huurcontracten, niet meer mag bedragen dan drie maanden huur en gestort moet worden op een geblokkeerde rekening op naam van de huurder. Met andere woorden, alvorens nog zelfs maar een woning in te kunnen trekken, moet een potentiële huurder over vier maanden huurgeld beschikken. Voor steeds meer mensen is dat een 'mission impossible'.

In het kader van de sociale bijstand helpen de OCMW's sommige mensen om die som bij elkaar te krijgen. De praktijken terzake zijn echter heel gediversifieerd en roepen hevige kritieken op. Voor mensen die geen beroep doen op een OCMW, bestaan er hier en daar al Fondsen (in Brussel is dat een prerogatief van het Woningfonds) die renteloze leningen toekennen aan mensen met lage inkomens. Heel wat mensen die een bescheiden inkomen hebben of die in moeilijke omstandigheden leven (zoals zij die gebukt gaan onder een overmatige schuldenlast), behoren niet tot de inkomenscategorieën waarmee rekening wordt gehouden en worden uitgesloten. Zij zien zich soms genoodzaakt hun toevlucht te nemen tot een krediet, als dat al mogelijk is.

Uit het overleg is gebleken dat de oprichting van een Federaal Fonds voor de Huurwaarborgen¹¹⁶ belangrijk is. Dat Fonds zou verschillende opdrachten kunnen vervullen:

- De gestorte sommen beleggen¹¹⁷ en de eigenaar een bewijs van waarborg afleveren. De bron van de waarborg is hierdoor niet langer gekend en kan dus niet leiden tot discriminatie;

¹¹⁶ Op 1 juli 2005 is er in de Senaat een wetsvoorstel in de zin van deze resolutie ingediend (document 3-1308/1), zie http://www.senaat.be/www/cgi/get_pdf?50334053.

¹¹⁷ Het Tweejaarlijks verslag 2003 van het Steunpunt stelde voor te onderzoeken of het niet mogelijk is die rol toe te vertrouwen aan de Deposito- en Consignatiekas. Zie: Steunpunt tot bestrijding van armoede, bestaansonzekerheid en sociale uitsluiting, *In dialoog: Tweejaarlijks verslag*, Centrum voor gelijkheid van kansen en voor racismebestrijding, 2003, p. 182. Dit verslag kan worden geraadpleegd op <http://www.armoedebestrijding.be>.

- Solidariteit met huurders die het geld voor de waarborg niet kunnen voorschieten, en dat volgens verder te bepalen modaliteiten. Om dit mechanisme sluitend te maken, mag de wet op de huurcontracten geen andere vormen van waarborgen meer toestaan (de verhuurder waardepapieren geven, bijvoorbeeld, waarvan de limieten niet zijn vastgelegd). Sommigen vinden ook dat een waarborg van twee maanden voldoende is.

RESOLUTIE 53: DE SOCIALE VERHUURKANTOREN (SVK's) STIMULEREN EN BETER WAPENEN

Tijdens de diverse overlegondes is het werk van de Sociale Verhuurkantoren bewierookt. Zij spelen een regulerende rol op de huurmarkt, en besteden een bijzondere aandacht aan het sociale aspect van hun opdracht, zowel ten opzichte van de eigenaars als ten opzichte van de huurders: "Onze filosofie is om opnieuw een band te scheppen tussen de huurder en de eigenaar, en uit de traditionele 'confrontatielogica' te treden" (een SVK, provinciale ontmoeting Henegouwen).

In aansluiting daarop is het nuttig de fundamentele opdracht en recente erkenning van een aantal Associations de Promotion du Logement (APL's) in Wallonië te beklemtonen¹¹⁸.

PISTE 1. Een grootse communicatiecampagne voeren over de SVK's (en de APL's in Wallonië)

Hoewel de SVK's steeds meer bekend zijn bij kandidaat-huurders, zijn de eigenaars onvoldoende op de hoogte van hun bestaan en hun exacte opdracht. Tijdens het overleg werden met name de plattelands regio's geciteerd. Het optreden van de SVK's kan ook een meerwaarde betekenen voor oudere eigenaars, bijvoorbeeld, die terughoudend zijn om hun goed te verhuren en het liever leeg laten staan.

PISTE 2. De SVK's doeltreffende middelen ter beschikking stellen waardoor zij kunnen wegen op de onderhandelingen met de eigenaars

De actoren op het terrein denken voornamelijk aan fiscale stimuli. Deze piste sluit aan bij de eerste piste van Resolutie 51. De eigenaars die het beheer van hun goed toevertrouwen aan een SVK, zouden daarvoor fiscaal beloond kunnen worden.

PISTE 3. Maak SVK's tot verplichte partners wanneer een eigenaar premies aanvraagt om een voor verhuur bestemd gebouw te renoveren

Dat is al het geval in Brussel: eigenaars die niet zelf in hun eigendom wonen, ongeacht of het gaat om natuurlijke personen dan wel rechtspersonen, kunnen enkel een renovatiepremie aanvragen indien zij een huurcontract hebben afgesloten met een SVK of een beheersovereenkomst zijn aangegaan met een SVK voor een minimale periode van vijf jaar¹¹⁹.

Er zijn redenen om deze maatregel te evalueren en, wanneer de resultaten dat uitwijzen, te pleiten voor gelijkaardige maatregelen in Vlaanderen en Wallonië.

PISTE 4. Ken aan SVK's een actieve rol toe bij de gewestelijke regelgeving over de opeising van leegstaande gebouwen

Het gaat om procedures waarvoor de politieke wil vereist is van alle actoren op het terrein (zie Resolutie 57, piste 2). Bepaalde SVK's signaleren echter dat sommige woningen echt in erbarmelijke staat verkeren en dat er eerst voldoende geld voor renovatie beschikbaar moet zijn vooraleer de panden weer in het huurcircuit terechtkomen.

Een eerste, sociaal gedeelte – in ruime betekenis van die diverse procedures lijkt des te meer gerechtvaardigd omdat volgens een studie die de Universiteit van Luik in 2005 heeft uitgevoerd de hoge leeftijd van de eigenaar voor 30 % de voornaamste reden is om af te haken.

PISTE 5. Garandeer een toereikende financiering van de SVK's

De SVK's kampen met een gebrekkige financiering. Naast de gewestelijke subsidies, kunnen ze pas overleven dankzij bijkomende steun van de provincie en/of de gemeente.

¹¹⁸ Een APL is een organisatie met sociale doelstelling die wil bijdragen tot de uitvoering van het recht op waardige huisvesting, met name door een van volgende opdrachten na te streven:

- Sociale integratie bevorderen door een waardige woning ter beschikking te stellen;
- Administratieve, technische of juridische bijstand verlenen op het vlak van huisvesting, in eerste instantie aan gezinnen in armoede;
- Experimentele projecten opzetten waardoor de doelstellingen kunnen worden gehaald die de Waalse Regering gesteld heeft.

De administratieve, technische of juridische hulp is volledig gratis.

¹¹⁹ Besluit van 13 juni 2002 van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering met betrekking tot de toekenning van premies voor de renovatie van de woning, (B.S. 25 juni 2002).

De crisis van de sociale huisvesting is veel ingewikkelder dan het tekort aan woningen alleen. De betrokken maatschappijen worden geconfronteerd met zware financiële engagementen. Het komt erop aan om zo goed en zo kwaad mogelijk een budgettair evenwicht te vinden. Zo zijn de basishuurprijzen overal gestegen. De meeste beheerders van de maatschappijen stellen trouwens dat het om economische redenen noodzakelijk is te zorgen voor een 'interne solidariteit'. Die interne solidariteit bestaat erin een gedeelte van het woningenpark (maximum 30 %) voor te behouden aan beter gegoede categorieën, die dus een hogere huurprijs moeten betalen dan de andere huurders.

Tijdens de provinciale ontmoetingen is gebleken dat er mensen zijn die geen sociale woning aanvaarden omdat die te duur is, wat de verenigingen aanzien als een regelrecht schandaal en een sociale aberratie. Bovenop de basishuur moeten er vaak ook nog lasten worden betaald die het bedrag van de huurprijs soms zelfs overschrijden (liften en gemeenschappelijk onderhoud van collectieve gedeeltes, individuele lasten ...). Die financiële druk heeft een aanzienlijke impact op de sociale rol van dergelijke vormen van huisvesting. Het komt maar al te vaak voor dat de betrokken maatschappijen bij gebrek aan middelen slechts 1 of 2 – of zelfs geen maatschappelijk werkers in dienst hebben voor meerdere honderden woningen. Over het algemeen wordt een afbrokkeling van de sociale begeleiding vastgesteld. Soms leidt dat tot berusting, soms ontstaat een geschillencultuur waarbij jacht wordt gemaakt op de slechte betaler: "Ofwel betaalt het OCMW, of anders vlieg je eruit" (een bediende van de geschillendienst, maatschappij van Charleroi)¹²⁰.

PISTE 1. *De financieringsbronnen voor openbare huisvesting herzien en diversifiëren, met name door partnerschap tussen de openbare sector en de privé-sector*

Het feit dat de financiering van de sociale woningen voor een groot deel steunt op huurinkomsten, met andere woorden op de meest behoeftige lagen van de bevolking, stelt een ethisch en maatschappelijk probleem. Op termijn lijkt dat ook weinig leefbaar. Er wordt gepleit voor creatieve alternatieven, zoals partnerships tussen de openbare sector en de privé-sector. In de drie Gewesten van het land wint dit idee terrein en worden projecten uitgewerkt, zowel voor de groei als voor de renovatie van het huurpark.

Er moet evenwel op worden toegezien dat die renovaties niet uitmonden in basishuurprijzen die ontoegankelijk zijn voor de meest kwetsbaren.

PISTE 2. *Het aantal sociale woningen voor kroostrijke gezinnen vermeerderen*

Kroostrijke gezinnen met bescheiden inkomens voelen de crisis des te harder. Op de private huurmarkt is een voldoende grote woning over het algemeen te duur, en grote sociale woningen worden steeds zeldzamer.

PISTE 3. *Opnieuw investeren in een kwalitatieve sociale begeleiding*

Een groot aantal sociale huurders legt een moeilijke sociale weg af die bezaaid is met familieproblemen, diverse breuken, financiële of juridische moeilijkheden, ... Die realiteit botst met de financiële logica waarin de sector baadt: "De sociale begeleiding wordt al te vaak beperkt tot financiële problemen" (een vertegenwoordigster van de Huurdersbond van Sint-Gillis, provinciale ontmoeting Namen). Met verontrusting stellen de verenigingen die op het terrein actief zijn vast dat er door de sociale woonwijken een sfeer van verlatenheid heerst, een 'verzuring' ('ressentiment')¹²¹, die extremistische stemmen in de hand werkt.

Bepaalde sociale huisvestingsmaatschappijen leveren echter grote inspanningen om hun kwalitatieve sociale begeleiding te vrijwaren. Zo heeft Habitations Sud Luxembourg zijn sociale dienstverlening uitgebreid: "Voor ons is elke uitzetting een mislukking" (provinciale ontmoeting Luxemburg). Andere sociale huisvestingsmaatschappijen, zoals in Sint-Gillis, gaan een partnerschap aan met de gemeente, om op die manier tegemoet te kunnen komen aan de diversiteit van de gestelde problemen.

Het schrijnend tekort aan middelen is echter algemeen.

De aard van de sociale begeleiding binnen de sociale huisvestingssector roept bij sommige deelnemers vragen op: kan die begeleiding volledig gegarandeerd worden, wanneer die geleverd wordt door de 'eigenaar'? Waar ligt de grens tussen begeleiding en inbreuk op de persoonlijke levenssfeer?

Problemen van huurders vergen soms een multidisciplinaire aanpak. Er is vastgesteld dat de maatschappelijk werkers van de sociale huisvestingsmaatschappijen de eventuele problemen hoe dan ook niet integraal kunnen aanpakken. Hoewel zij een cruciale rol spelen op het vlak van problemen die te maken hebben met huisvesting (snel contact opnemen in geval van wanbetaling, problemen met burens, ...), moeten zij de huurders doorverwijzen naar andere gespecialiseerde diensten indien hun situatie dat vereist.

¹²⁰ Getuigenis uit: F. Noël (onder leiding van), *Le Non-Paiement et les Retards de Loyers – Analyse compréhensive des comportements dans le secteur public du logement à Charleroi*, Centre de Recherche Urbaine, Institut de Sociologie (ULB), januari 2004.

¹²¹ Over die 'verzuring' ('ressentiment'), zie: R.Castel, *L'insécurité sociale*, Editions du Seuil, oktober 2003.

RESOLUTIE 55: DE 'SOCIALE MIX' VAN DE WOONOMGEVING BASEREN OP UITEENLOPENDE GRONDEN

Hoewel het concept van de 'sociale mix' veel naar voor wordt geschoven, blijft het evenwel vaag. "Nergens wordt er gedefinieerd waarvoor 'sociale mix' nu echt staat. Wat wordt er juist verstaan onder 'mix'? En onder 'social'?" (PASH, provinciaal ontmoetingsmoment Antwerpen).

In de sociale huisvesting wordt regelmatig de bezorgdheid naar voren geschoven om 'armengetto's' te vermijden en de levenskwaliteit in de wijk te verbeteren. Meerdere actoren zijn sceptisch omdat de sociale mix gepaard moet gaan met begeleiding, die bijdraagt tot het verbeteren van de levensomstandigheden van de bewoners en van het samenleven in de sociale wijken. Het is precies deze omkadering die dikwijls ontbreekt. Volgens veel deelnemers zijn de motieven van budgettaire aard: in realiteit wil men het aanbod aan sociale woningen openstellen voor de meer gegoede categorieën, die een hogere huurprijs betalen.

Bovendien wordt de sociale mix over het algemeen benaderd vanuit een eenzijdig perspectief: terwijl er pogingen worden ondernomen om de middenklasse aan te trekken naar sociale woonwijken, weigeren sommige zogenaamde 'rijke' gemeenten werk te maken van sociale huisvesting, transitwoningen, enzovoort. Het gebeurt zelfs dat daklozen 'getransporteerd' worden naar andere steden. Uit het overleg blijkt dat in welgestelde wijken een echt 'NIMBY-effect'¹²² speelt.¹²³

Sylvie Tissot en Pierre Tévanian hebben het Franse beleid inzake sociale mix kritisch onder de loep genomen merken het volgende op: "Wat uiteindelijk uit het publieke debat is verdwenen, is de eenvoudige idee om in alle gemeenten, rijk of arm, voldoende sociale woningen te bouwen, opdat de mensen zelf hun woonplaats kunnen kiezen. Met het risico dat, indien de sociale logica leidt tot hergroepering van de meest behoeftigen, er meer sociale dienstverlening zal moeten worden ontwikkeld op de plaats waar die behoeftigen geconcentreerd zijn. Het geld verplaatsen in plaats van de bevolking: is dat niet de meest rechtvaardige en respectvolle oplossing ten aanzien van de bewoners?"¹²⁴.

Er wordt gepleit voor een echte politiek van sociale mix, die breder is dan enkel de sociale huisvesting, door de integratie van een aantal bredere facetten:

- Territoriale diversiteit;
- Sociale begeleiding;
- Stedenbouwkundige en architecturale kwaliteit;
- Solidariteit tussen gemeenschappen en gewesten, en strategieën tegen het 'NIMBY-syndroom';
- Projectmatige aanpak met participatie van bewoners.

RESOLUTIE 56: DE DUBBELE MYTHE VAN TOEGANG TOT EIGENDOM DOORPRIKKEN

Heel wat deelnemers aan het overleg vinden het onontbeerlijk om de mythe van eigendom als synoniem voor succes te doorprikken en de ideologie te bestrijden die de neiging heeft eigenaars-bewoners en huurders tegenover elkaar te plaatsen. Zij benadrukken dat het beeld van die laatsten, zeker indien zij tot een bescheiden sociale klasse behoren, vaak denigrerend is, en dat het statuut van huurder vaak als 'minderwaardig' wordt aanzien. Een deel van de bevolking zal echter nooit eigendom verwerven omdat ze daar onvoldoende middelen voor heeft. Nochtans wordt eigendom aangemoedigd, terwijl er over de toestand van de huurders wordt gesproken in termen van 'problematisch'. In een context waar het aantal toegankelijke woningen, of die nu sociaal of privaat zijn, schaars is, en waar vaak budgettaire beperkingen worden aangehaald, verzetten de verenigingen zich tegen de aanzienlijke bedragen die als incentives voor eigendomsverwerving worden toegekend (fiscale aftrek, premies, sociale kredieten, enz.). Dat is immers een beleid dat het statuut van eigenaar opwaardeert: "Dat de staat ons niet langer komt zeggen dat er geen middelen zijn. De staat doet daar immers zelf vrijwillig afstand van!" (Front Commun des Sans Abri, provinciale ontmoeting Waals-Brabant).

In realiteit is de mythe dubbel: niet alle eigenaars worden inzake eigendomsverwerving op gelijke voet behandeld. Diverse studies hebben terzake een extreem uitgesproken 'Mattheuseffect' aan het licht gebracht: hoe rijker de eigenaars, hoe meer investeringen worden toegestaan om hun woning te verbeteren en hoe meer belastingaftrek zij genieten. Mensen met beperkte inkomens

¹²² Van de Engelse uitdrukking "Not In My Backyard" (Letterlijk: "Niet in mijn achtertuin").

¹²³ Voor het "NIMBY-effect" op vlak van huisvesting en de oplossingen om daar iets aan te doen, verwijzen we onder andere naar de Quebecse studie van Dansereau F. e.a.: "La mixité sociale en habitation – Rapport de recherche réalisé pour le Service de l'habitation de la Ville de Montréal", mei 2002, beschikbaar op http://www.inrs-ucs.quebec.ca/pdf/rap2002_03/rap2002_03.pdf

¹²⁴ Tissot, S., Tévanian, P., La "mixité" contre le choix, Collectif "Les mots sont importants", <http://lmsi.net/index.php3>, 2 mai 2004, p. 4.

hebben eventueel recht op een sociaal krediet, maar daar houden hun voordelen dan ook zo goed als op (omdat zij weinig of zelfs geen belastingen betalen). Hetzelfde geldt voor de niet-fiscale premies (voor renovatie, bijvoorbeeld): die veronderstellen dat er een startkapitaal aanwezig is en dekken niet de totale investering, wat de bescheiden eigenaars uitsluit. Net zoals de 'arme werknemer' bestaat dus ook de 'arme eigenaar'...

PISTE 1. *Hulp bij eigendomsverwerving beperken en beter oriënteren*

Het volgende wordt voorgesteld:

- Fiscale incentives die voortvloeien uit eigendomsverwerving moduleren en plafonneren op basis van het inkomen, om op die manier het 'Mattheuseffect' te counteren, dat door de fiscaliteit wordt veroorzaakt;
- Hetzelfde doen voor de niet-fiscale premies (met name voor de renovatie en het onderhoud van het gebouw);
- Voorzien in een belastingkrediet of gelijk welke andere formule voor eigenaars met een bescheiden inkomen die er des te meer belang bij hebben om, bijvoorbeeld, te investeren in voorzieningen waardoor zij energie kunnen besparen.

PISTE 2. *Meer rechtvaardigheid tussen de statuten van huurder en eigenaar garanderen*

- Besparingen doorvoeren op het vlak van hulp bij eigendomsverwerving (met name door de hierboven aangehaalde plafonneringen) en de daardoor vrijgekomen middelen injecteren in het sociaal huisvestingsbeleid;
- Formules voor verzekeringen 'inkomensverlies' uitwerken die van toepassing zijn op de huurders in de drie Gewesten.

RESOLUTIE 57: BIJZONDERE AANDACHT BESTEDEN AAN DE SCHRIJNENDSTE SITUATIES

Situaties van dakloosheid vergen snelle antwoorden, zelfs indien die niet kunnen worden losgekoppeld van structurele maatregelen, waarmee geanticipeerd wordt op toekomstige problemen. Bij gebrek daaraan verwordt de strijd tegen de armoede tot louter miseriebeheer.

PISTE 1. *Geen uitdrijving zonder engagement voor herhuisvesting*

Het probleem van de uitdrijvingen blijft even schrijnend als complex. Het motief en de vorm van een uitdrijving kunnen heel divers zijn: de huur niet betalen, wat de ultieme uitdrukking kan zijn van een algemene verslechtering van een situatie, onbewoonbaarverklaring van een gebouw zonder herhuisvesting door de gemeentelijke overheid, misbruik van rechten door sommige eigenaars die overgaan tot wilde uitzettingen ...

De actoren op het terrein getuigen van onhoudbare situaties van dakloosheid.

In dit gedeelte gaat het over dringende en schrijnende situaties, die men moet voorkomen door structurele maatregelen, met name door een verhoogd aanbod van toegankelijke woningen. Noodopvang is slechts een tijdelijk middel, dat echter wel gewaarborgd moet zijn bij alle situaties van uitdrijving waarbij geen onmiddellijke herhuisvesting plaatsvindt. Hiermee moet de verdere aftakeling van het leven van de persoon of van het gezin vermeden worden. Noodopvang moet opgevat worden als een springplank naar een waardige en duurzame herhuisvesting, binnen een redelijke termijn. Daarom moet de betrokken persoon of het betrokken gezin kunnen rekenen op de ondersteuning van sociale diensten zolang de herhuisvesting geen feit is.

PISTE 2. *Tenuitvoerlegging van de gewestelijke wetgeving inzake leegstaande gebouwen*

De wet van 12 januari 1993, de zogenaamde 'wet Onkelinx', geeft de burgemeester het recht om leegstaande gebouwen op te eisen en er daklozen in onder te brengen. Hoewel moeilijk toe te passen, is het principe ervan blijven voortbestaan en in afgezwakte en verschillende vormen overgenomen in de gewestelijke huisvestingscodes: het 'gestion provisoire des logements inoccupés' (vaak ook 'réquisition douce' of 'zachte opeising' genoemd) in Wallonië, het 'sociaal beheersrecht' in Vlaanderen en het 'openbaar beheersrecht' van leegstaande woningen in Brussel.

Die beschikkingen worden praktisch niet ten uitvoer gebracht, ondanks ervaringen die aantonen dat het voornamelijk een probleem van politieke wil is (voorbeelden: Borgerhout in Vlaanderen en La Louvière in Wallonië). Indien het gebouw in een te slechte toestand verkeert, dringt het alternatief van een belasting ten voordele van het huisvestingsbeleid zich op. Verkrotting is echter niet noodzakelijk de regel. Zo benadrukken sommigen dat onder 'leegstaande' woningen, vooral in Brussel, ook de onbewoonde etages van handelspanden moeten worden verstaan, wat aanzienlijke perspectieven opent.

PISTE 3. *De toepassing van de wetgeving op het referentieadres evalueren en controleren*

Heel wat verenigingen melden dat diverse OCMW's van het land weigeren om de beschikkingen met betrekking tot het referentieadres toe te passen. Mensen zien hun inschrijving geweigerd omdat zij niet uitgeschreven zijn in de gemeente waar zij verbleven (terwijl het OCMW van de nieuwe gemeente dat wettelijk op zich mag nemen). De dakloze bevindt zich op dat moment in een uiterst ingewikkelde administratieve toestand en in een rechtsvacuüm.

RESOLUTIE 58: ALTERNATIEVE VORMEN VAN WONEN ERKENNEN

In 2004 heeft het Steunpunt een overlegronde georganiseerd over permanent wonen in campings en residentiële parken, wat zowel in Vlaanderen als in Wallonië het voorwerp uitmaakt van een specifiek beleid. Hoewel beide Gewesten beslisten dat de betrokken woonzones niet voorbestemd waren om er permanent te verblijven, hebben de omvang en de sociale dimensie van het fenomeen het beleid een heel andere wending gegeven.

Het overleg van het Steunpunt heeft de bijna uitsluitend armtierige visie kunnen nuanceren die – met name in de media – over dergelijke woonvorm wordt verspreid. Sommige campings zijn inderdaad echte oorden van armoede, maar de globale realiteit is diverser.

Latere getuigenissen van woonwagenbewoners in Limburg (provinciale ontmoeting) stemmen perfect overeen met die van de permanente bewoners. Hoewel deze vorm van wonen officieel erkend is door de Vlaamse overheid, weigeren sommige gemeenten toch terreinen daartoe ter beschikking te stellen. Woonwagenbewoners zijn niet noodzakelijk, zoals men zou kunnen denken, mensen die van stad tot stad trekken. Het gaat om een culturele keuze, die er eenvoudigweg uit bestaat om op een andere manier te leven dan in een stenen huis. De lokale overheid zou hen echter willen verplichten om in sociale woningen te huizen.

Het spreekt voor zich dat de situatie van permanente campingbewoners en die van woonwagenbewoners niet dezelfde is. Maar bepaalde overeenkomsten stellen ons toch in staat een aantal gemeenschappelijke sporen te volgen.

PISTE 1. *Alternatieve vormen van wonen daadwerkelijk aanvaarden, en daartoe de nodige maatregelen nemen*

Voor woonwagenbewoners, bijvoorbeeld, wordt er gevraagd aangepaste terreinen ter beschikking te stellen, met financiële sancties voor de gemeente in geval van weigering. Het feit dat zij regelmatig van de ene plaats naar de andere worden 'verjaagd' heeft belangrijke repercussies, zowel professioneel als wat het onderwijs voor de kinderen betreft.

PISTE 2. *Communicatiecampagnes voeren om stigmatisering en discriminatie tegen te gaan*

Niet alle campings en residentiële parken zijn 'sloppenwijken', een uitermate stigmatiserende journalistieke term. Er werd uitdrukkelijk de klemtoon gelegd op de inspanningen die deze bewoners aan de dag leggen om zich een eigen levenskader toe te meten: zelf bouwen, diverse aanpassingen doorvoeren, niet alleen op grond van hun behoeften maar ook vanuit esthetische bekommernis ... Zij eisen hun recht op huisvesting op. In die actieve strijd om hun waardigheid, hebben zowel de permanente bewoners als de woonwagenbewoners het vaak over bepaalde aspiraties die ze dankzij dergelijke vormen van wonen hebben kunnen realiseren: persoonlijke behoeften (solidariteit, bijvoorbeeld), financiële behoeften (besparingen waardoor aan andere vitale levensbehoeften kan worden voldaan) en sociale aspiraties (zijn competenties binnen de groep ontwikkelen).

PISTE 3. *Een open benadering van het concept alternatieve woonvormen, waarbij de participatie van bewoners cruciaal is*

Over het algemeen blijven de overheid en de samenleving vasthouden aan een ultratraditionele opvatting over huisvesting. Iedereen beseft dat niet gelijk wat, waar en hoe kan worden toegelaten, dat er normen nodig zijn. Daar staat wel tegenover dat gevraagd wordt de creatieve alternatieven niet onmiddellijk af te schieten op grond van onaantastbare normen, zodat er op zijn minst over die projecten gediscussieerd wordt. Daar kan toch moeilijk omheen worden gegaan, temeer omdat een groot aantal burgers verstoken blijft van hun recht op waardige huisvesting.

RESOLUTIE 59: EEN FEITELIJK RECHT OP ENERGIE INVOEREN

Het recht op energie is geenszins gegarandeerd. Omdat de sector van het gas en de elektriciteit in Vlaanderen geliberaliseerd is, bestaan er wel degelijk verschillen tussen de Gewesten, maar overal in het land zitten vanaf de helft van de maand gezinnen zonder energie.

Het argument van de 'budgetmeter' dat wordt ingeroepen om aan te tonen dat men (praktisch) niet meer kan worden afgesneden, is bedrieglijk: zoals heel wat deelnemers opmerken, verplicht de budgetmeter de gebruiker te consumeren op basis van zijn finan-

ciële mogelijkheden, en niet op basis van zijn behoeften. Trouwens, wie zijn kaart niet herlaadt wordt al snel 'te kwader trouw' aanzien, wat over het algemeen leidt tot een volledige afsluiting. De budgetmeter stelt ook praktische problemen: ontoereikend aantal oplaadpunten, beperkte openingsuren, reiskosten ... Volgens de getuigenissen gaat het om een instrument dat, in sommige gevallen, wel kan bijdragen tot budgettaire zelfdiscipline.

De vermogenbegrenzer, die in de drie Gewesten nog steeds volgens verschillende modaliteiten bestaat (in Brussel is die resoluut verkozen boven de budgetmeter voor de vrijgemaakte markt), is gebaseerd op het principe van 6 ampères. Die hoeveelheid is totaal ontoereikend voor een normaal gebruik van de courante toestellen.

Bijgevolg kan niet anders dan vastgesteld worden dat noch de budgetmeter noch de vermogenbegrenzer een leven kan garanderen dat strookt met de menselijke waardigheid. Daarom kan redelijkerwijs geen enkele piste worden uitgewerkt ten voordele van deze of gene formule.

PISTE 1. *Het recht op energie in de Grondwet inschrijven*

Het recht op een minimum aan energie bestaat impliciet al in de Grondwet (recht op waardige huisvesting, recht op sociale bijstand, recht op bescherming van de gezondheid). De liberalisering van de energiemarkt legt evenwel de nadruk op de contractlogica, wat nadelig is voor de kwetsbaarste groepen van de bevolking. Dat recht moet dan ook expliciet in de Grondwet worden ingeschreven.

PISTE 2. *Een ombudsdienst oprichten die onafhankelijk werkt van gelijk welke leverancier*

Op federaal niveau beschikt de Commissie voor de Regulering van de Elektriciteit en het Gas (CREG) over een som van 800.000 euro voor de oprichting van dergelijke dienst. En hoewel de klachten zich opstapelen, is die dienst nog steeds niet opgericht. De federale minister van Economie heeft beloofd dat de dienst begin 2006 operationeel zou zijn.

PISTE 3. *Garanderen van effectieve toegang tot een minimum aan gas en elektriciteit*

De toegang tot energie moet toereikend zijn en haalbaar voor alle inkomenscategorieën. Daartoe dient men rekening te houden met de gezinssamenstelling.

PISTE 4. *Verbod op totale afsluiting behalve in geval van kwade trouw of fraude.*

De kwade trouw moet strikt door de wetgeving worden omschreven en betalingsmoeilijkheden mogen daar geen deel van uitmaken.

PISTE 5. *De BTW op energiefacturen verlagen van 21 % naar 6 %*

Er moeten compensatiemaatregelen bestudeerd worden opdat geen afbreuk wordt gedaan aan de financiering van de sociale zekerheid.

PISTE 6. *Duidelijke informatie verstrekken over de liberalisering*

Deze vraag wordt gedeeld door alle betrokkenen, losstaand van het feit of de markt al geliberaliseerd is of niet. De publiciteit van diverse bedrijven op de geliberaliseerde markt kadert binnen een reclamecampagne en komt dus niet tegemoet aan die doelstelling.

PISTE 7. *Verscherpen van de controle op de leveranciers en meer in het bijzonder de strijd aanbinden tegen de praktijk van wilde verkoop*

Dergelijke vormen van verkoop zijn in achtergestelde wijken van de Vlaamse markt vastgesteld. Daar moet dus iets aan gedaan worden; bovendien moet er proactief worden opgetreden opdat dergelijke zaken niet voorvallen op de twee andere markten.

PISTE 8. *De werking van de LAC (Lokale Adviescommissie) in Vlaanderen en de CLAC (Commission Locale d'Avis de Coupure) in Wallonië evalueren en heroriënteren*

Sommigen wensen dat de beslissing tot volledige afsluiting altijd het voorwerp uitmaakt van een gerechtelijke beslissing.

PISTE 9. *In hulp voorzien voor de laagste inkomens (en dus niet alleen in de vorm van belastingaftrek) waardoor de kwaliteit van de woning wordt aangepast en verbeterd, en om zo op energie te besparen (isolatie ...).*