

# INHOUD

## DEEL I: RECHT OP WONEN

### III. Alternatieve woonvormen: meer dan een huis, een thuis

Inleiding

1. Concept en invalshoek

- 1.1. *Algemeen concept, specifieke invalshoek*
- 1.2. *Subjectieve functies van wonen*
- 1.3. *Top-down en bottom-up*

2. Alternatieve woonvormen

- 2.1. *Solidair wonen*
- 2.2. *Permanent wonen op campings*
- 2.3. *Bezetting van leegstaande gebouwen*

3. Alternatieve toegang tot een woning

- 3.1. *Autoproductie*
- 3.2. *Alternatieve toegang tot eigendom*

4. Transversale elementen

- 4.1. *Obstakels*
- 4.2. *Meerwaarden*

Aanbevelingen

Lijst van deelnemers

# III. ALTERNATIEVE WOONVORMEN: MEER DAN EEN HUIS, EEN THUIS

*Heel wat mensen worden geconfronteerd met grote problemen om een degelijke woning te vinden en te houden. In antwoord op deze woonproblematiek zijn verschillende initiatieven ontstaan, zowel vanuit de betrokkenen zelf als vanuit organisaties en instellingen. Het zijn deze alternatieve woonvormen die het voorwerp uitmaken van dit hoofdstuk. Na een beschrijving van deze initiatieven, duidt het Steunpunt enkele tendensen aan, enerzijds aangaande de drempels die mensen in armoede ondervinden, dit terwijl ze toch heel wat investeren in deze alternatieven, en anderzijds wat betreft de meerwaarden die deze woonvormen bieden.*

## Inleiding

Heel wat organisaties, waaronder het Steunpunt tot bestrijding van armoede, bestaansonzekerheid en sociale uitsluiting (hierna: het Steunpunt), maken al vele jaren melding van de tekorten op de woningmarkt en beklemtonen dat het voor arme mensen steeds moeilijker is om een betaalbare woning te vinden. In hoofdstuk I dat gewijd is aan de context van huisvesting in België brengen we die vaststellingen in herinnering en actualiseren we die.

Wanneer mensen geconfronteerd worden met de moeilijkheid om hun recht op een behoorlijke woning uit te oefenen, creëren sommigen die zelf. Ze kiezen (of zijn gedwongen te kiezen) voor een andere weg om een 'thuis' te bouwen die hen toelaat te wonen, zich te ontplooiën, een gezinsleven te leiden, aan hun toekomst te werken. Die alternatieve vormen van wonen zijn talrijk, net als de levenstrajecten en –projecten van hun bewoners. Sommigen installeren zich ver weg van verstedelijkte gebieden, in een caravan op een toeristisch domein. Anderen gaan op zoek naar de kieren van de stad en nemen hun intrek in leegstaande gebouwen. Nog anderen kiezen ervoor om zich te verenigen en hun voordeel te doen met de solidariteit van het groepswonen. Naast deze alternatieve vormen van wonen op zich, ontwikkelen sommige mensen of organisaties alternatieve strategieën om toegang te verwerven tot een al dan niet klassieke woning, door die zelf te bouwen, collectief te sparen of via wooncoöperatieven. Het moge duidelijk wezen, het studieveld is breed. De deelnemers aan het overleg hebben dat zo willen houden om de omvang van het fenomeen te beklemtonen en de vele aspecten die de verschillende alternatieve woonvormen gemeenschappelijk hebben duidelijk naar voren te brengen.

Het is interessant een zekere opening van het beleid vast te stellen ten opzichte van deze alternatieve woonvormen. In het Vlaams Gewest lijkt de samenwerking tussen de huisvestings- en de welzijnssector<sup>106</sup> een kader te vormen waarbinnen projecten van alternatief wonen goed kunnen gedijen. In het Waals Gewest heeft de regering er zich toe geëngageerd om: “(...) *andere vormen van wonen te erkennen en te begeleiden,*

*zoals solidair wonen, de ‘kangoeroewoning’, gemeenschapshuizen, overgangswoningen en intergeneratiele woningen, (...)*”<sup>107</sup>. Het ontwerp tot hervorming van de Waalse huisvestingscode bevat bovendien een maatregel die een versoepeling in die zin inhoudt<sup>108</sup>. In Brussel zullen, “[...] *wat de nieuwe woonformules betreft, onder andere gemeenschaps- en intergeneratiele woningen worden ontwikkeld in samenwerking met de verenigingssector. De formules van coöperatieven, gezamenlijke aankoop en co-eigendom zullen worden aangemoedigd*”<sup>109</sup>.

We hebben het hierboven al aangehaald, de initiatieven die kunnen worden ondergebracht binnen het onduidelijk omliggende veld van de alternatieve woonvormen zijn talrijk en gevarieerd. We zullen in eerste instantie dan ook proberen om de contouren van dit veld nauwkeuriger te definiëren, de manier toe te lichten waarop de overleggroep dit concept heeft benaderd en de specifieke invalshoek aan te geven van waaruit de problematiek in dit hoofdstuk is behandeld (1). In het tweede punt zullen we specifiek ingaan op de alternatieve vormen van wonen: solidair wonen (2.1), permanent wonen op toeristische terreinen (2.2) en de bewoning van leegstaande gebouwen (2.3). Het derde punt handelt over alternatieve manieren om toegang te krijgen tot een woning, via autoproduktie (3.1) of via alternatieve manieren om eigendom te verwerven (3.2).

Het is belangrijk om te preciseren dat het geenszins de bedoeling van dit hoofdstuk is om een exhaustieve en gedetailleerde beschrijving te geven van elke vorm van alternatief wonen. We geven de voorkeur aan een meer globale benadering, waarbij de klemtoon ligt op de gemeenschappelijke tendensen die uit het denkwerk naar voren kwamen, eerder dan op de technische aspecten. Die grote transversale assen zijn de aspecten van waaruit prioritair moet worden gewerkt

106 Kabinet van de Vlaamse minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie en Kabinet van de Vlaamse minister van Welzijn, Volksgezondheid en Gezin (4 juni 2010). *Afsprakenkader samenwerking wonen-welzijn*, Brussel, Vlaamse Regering.

107 Waalse Regering (2009). Waalse regeerverklaring 2009-2014, *Une énergie partagée pour une société durable, humaine et solidaire*, p. 97.

108 Minister van Duurzame ontwikkeling en Openbaar ambt (2011). *Réforme du Code wallon du logement et de l'habitat durable*. Oriëntatienota, p. 47: “Er zal een mogelijkheid worden ingevoerd om af te wijken van de definitie van huisvesting zoals die beschreven staat in de WHV om op die manier de Regering in staat te stellen rekening te houden met alternatieve of innoverende vormen van wonen...”.

109 Brussels Hoofdstedelijk Gewest (12 juli 2009). *Een duurzame ontwikkeling van het Gewest ten dienste van de Brusselaars*. Regeerakkoord 2009-2014, p. 29.

om een basis te creëren om in de toekomst eventueel op voort te werken en van waaruit meer gedetailleerd kan worden ingegaan op elke alternatieve woonvorm op zich. Dat is de reden waarom punt vier van dit hoofdstuk gewijd is aan de grote gemeenschappelijke kenmerken voor alle bestudeerde alternatieve vormen van wonen. Ter conclusie formuleren we een reeks beleidsaanbevelingen.

Dit hoofdstuk is de vrucht van het werk van een overleggroep die 11 keer heeft vergaderd. De groep bestond uit vertegenwoordigers van 24 verschillende organisaties<sup>110</sup>: verenigingen waarin armen het woord nemen, verenigingen uit de sector van de thuislozenhulp, federaties van maatschappelijk werkers van de OCMW's,

.....

110 Zie deelnemerslijst aan het einde van dit hoofdstuk.

## 1. Concept en invalshoek

### 1.1. Algemeen concept, specifieke invalshoek

*“We werken met mensen die op straat slapen: dat is hun ‘alternatieve woonvorm’.”*

Het concept ‘alternatieve woonvormen’ kan vele ladingen dekken, al naargelang de invalshoek van waaruit het wordt benaderd. Het kan gaan om ecologische, ideologische of economische alternatieven, alternatieven die zich opdringen wegens de ouderdom... of om een combinatie van enkele van deze factoren. Het gaat om een concept dat doorgaans verwijst naar initiatieven die uitgaan van mensen die over een gemiddeld tot hoog inkomen beschikken. Het is hier niet onze bedoeling om tegenstellingen te benadrukken tussen concepten of personen, maar wel om het kader van de reflectie duidelijk te stellen. Hoewel de problemen waarover wij ons tijdens dit overleg hebben gebogen hoofdzakelijk projecten van en voor mensen in armoede betreffen, zijn heel wat elementen van onze reflectie ook geldig voor middenklasse-initiatieven, zeker gezien de woningmarkt minder en minder toegankelijk wordt, ook voor mensen met gemiddelde inkomens.

Voor sommige deelnemers, verenigingen waar armen het woord nemen, doet het gebruik van de uitdruk-

pleitbezorgers van het recht op een waardige woning voor iedereen enzovoort. Gezien de bestaande initiatieven, het aantal projectdragers rond de tafel en de literatuur over dit onderwerp, is er besloten om deze rijke materie te analyseren en te verwerken volgens het prisma dat bij de start van het overleg was vastgelegd. We zijn een vast analyseschema overeengekomen dat kijkt naar de moeilijkheden en obstakels, naar mogelijke oplossingen, en naar de meerwaarde die deze alternatieve vorm van wonen biedt voor de mensen. Om tot de inhoud van dit hoofdstuk te komen, hebben we de literatuur en de projecten de kritische toets van de overleggroep laten ondergaan. Op verschillende plaatsen in de tekst zijn citaten opgenomen om enkele pertinente uitspraken uit de overlegvergaderingen aan bod te laten komen. Deze citaten zijn illustratief bedoeld en vertalen niet per se een algemene opinie.

king ‘alternatieve woonvormen’ vragen rijzen. Het gaat volgens hen om een concept dat een realiteit dekt waartoe de allerarmste mensen geen toegang hebben: *“(...) de alternatieve woningen zijn niet betaalbaar omdat de eisen die daarmee gepaard gaan niet overeenstemmen met de realiteit waarin mensen in armoede leven, noch met de middelen waarover ze beschikken (materiaalkosten, toegang tot premies, confrontatie met normen op het vlak van veiligheid, gezondheid, stedenbouw). Waar de allerarmsten elke dag opnieuw aan werken, zijn alternatieven voor wonen, zodat ze over een woning kunnen beschikken die financieel haalbaar is en waarover ze zich meester voelen”<sup>111</sup>.*

Desalniettemin hebben we de uitdrukking ‘alternatieve woonvormen’ behouden, omdat die verwijst naar een globale benadering, die zich niet specifiek richt tot één groep in het bijzonder, en die groep bijgevolg ook niet kan stigmatiseren. Dit hoofdstuk handelt dus over een algemeen concept, de alternatieve vormen van wonen, maar vanuit een specifieke invalshoek, zijnde mensen in armoede die oplossingen zoeken voor het tekort aan

.....

111 LST Ciney-Marche (juni 2011). “Reconnaître les résistances à la misère”, *La main dans la main*, n°288, p. 4-5.

betaalbare woningen op de ‘klassieke’ woningmarkt. Het deel van dit Verslag over huisvesting wordt ingeleid door een contextschets van de huidige situatie op de woningmarkt. Een analyse van alternatieve woonvormen kan immers niet worden losgekoppeld van de strijd die arme mensen moeten leveren om een degelijke betaalbare woning te vinden en te behouden. Dankzij onze specifieke invalshoek brengen we in herinnering hoe belangrijk het is dat er voortdurend op wordt toegezien dat een algemene aanpak ook arme mensen ten goede komt.

## 1.2. Subjectieve functies van wonen

Dit hoofdstuk wil verder kijken dan de fysieke, technische en objectieve kenmerken van een woning en voor alles de ‘subjectieve functies’ van wonen centraal stellen<sup>112</sup>: de rol van een veilige plek, een plaats om zich te herbronnen, de basis voor banden en solidariteit, de rol die een woonst speelt in het leven van eenieder. De deelnemers aan het overleg benadrukken dat achter de uitdrukking ‘alternatieve woonvormen’ veel meer schuilgaat dan stenen, muren, een dak. Ze herinneren eraan dat iemands gezinsleven en sociaal leven ontstaat vanuit een woning. En dat het in diezelfde woning is dat men een schuilplaats zoekt tegen de agressie van buitenaf of van waaruit men zich kan organiseren om werk te zoeken.

Deze visie is essentieel om de strijd voor het recht op huisvesting te kunnen vatten, geleverd door de *“aller-armsten [die], daar waar ze zich bevinden, hun eigen manier van wonen ontwikkelen als verzet tegen de ellende”*<sup>113</sup>.

Deze ruime kijk op wat een woonst inhoudt, laat onmiddellijk toe om de kritiek te relativiseren die de kop opsteekt wanneer het thema van deze woonvormen wordt aangesneden, namelijk de kwestie van de kwaliteit en de gezondheid. Van bij het begin leefde binnen de overleggroep de bekommernis dat dit werk absoluut niet mocht uitmonden in een pleidooi voor woningen van het type ‘witte producten’, tweederangswoningen voor tweederangsmensen. De deelnemers

aan het overleg, de projectdragers en de verschillende mensen die hun toevlucht hebben gezocht tot alternatieve woonvormen die we ontmoet hebben, bevestigen dat ze een waardig leven leiden binnen een kader dat ze vaak zelf hebben gekozen (ook al gaat het om een gedwongen keuze<sup>114</sup>) en soms zelf hebben gebouwd. Het probleem van de kwaliteit van de woning is zeker niet beperkt tot alternatieve woonvormen, maar is een probleem van wonen in het algemeen. De vraag is met welke maatstaf kwaliteit wordt gemeten. En laat dat nu net een van de uitdagingen van dit hoofdstuk zijn: de fundamentele van deze norm ter discussie stellen in het licht van de ervaringen van mensen in armoede.

## 1.3. Top-down en bottom-up

Om de definiëring van het onderwerp van dit hoofdstuk te vervolledigen, lijkt het ons interessant om nog een ander element te preciseren: het duidelijke onderscheid waar de meeste deelnemers aan het overleg, en voornamelijk de verenigingen waar armen het woord nemen, voor pleiten, namelijk tussen projecten die uitgaan van instellingen, organisaties of de overheid enerzijds (top-down) en spontane initiatieven, die de vrucht zijn van de creativiteit en van de energie van arme mensen om hun huisvestingsprobleem op te lossen (bottom-up) anderzijds. Het is vanzelfsprekend niet de bedoeling om een waardeoordeel te vellen over deze of gene benadering. Wel willen we systematisch de aandacht vestigen op de noodzaak om de tweede groep op dezelfde manier te behandelen als de eerste, op het vlak van reglementering, regularisering, invoering van labels enzovoort.

112 Stassen, Jean-François (1999). *Les fonctions subjectives du logement face à l'épreuve de l'exclusion. Quelques jalons sur la route d'un logement alternatif*, Actes du colloque du logement en marge... au logement alternatif, p. 49-57.

113 Lardinois, Fabien (juni 2011). “L’habitat en résistance à la misère”, *La main dans la main*, n°288, p.1.

114 Zie 4.2.1.

## 2. Alternatieve woonvormen

### 2.1. Solidair wonen

#### 2.1.1. Definitie

In 2006 verscheen een studie waarin de volgende definitie van solidair wonen werd gehanteerd, een definitie waarin de deelnemers aan het overleg zich kunnen terugvinden: *“Bij solidair wonen gaat het om een leefomgeving en een leefproject voor één of meerdere mensen waarvan er ten minste één maatschappelijk kwetsbaar is (in bestaansonzekerheid leeft) of dat dreigt te worden. Deze mensen schrijven zich formeel of informeel in tot deze woonvorm. Deze mensen zijn er zich op één of andere manier van bewust dat zij gemeenschappelijke belangen hebben en krijgen soms begeleiding of (specifieke of algemene) maatschappelijke bijstand. Solidair wonen vertaalt zich concreet in groeps wonen, dat wil zeggen in een aantal autonome woningen die samenboren en bewoond worden door meer dan twee volwassenen die met elkaar geen andere banden hebben dan deze woonwijze, en waarbij het geheel één of meerdere gemeenschappelijke ruimten bevat”*<sup>115</sup>.

#### 2.1.2. Meerwaarde

Projecten van solidair wonen kunnen een antwoord bieden voor een aantal mensen in armoede die moeilijkheden hebben om aan huisvesting te geraken. Niet enkel hun woonprobleem vindt zo een oplossing, de solidariteit onder de bewoners zorgt er ook voor dat andere problemen aangepakt kunnen worden. Een project van solidair wonen kan bijvoorbeeld een alternatief zijn voor het klassieke lineaire traject<sup>116</sup> waar dak- en thuislozen meestal op aangewezen zijn of als overgangsfase voor jongeren na een verblijf in een instelling, zoals aan bod komt in hoofdstuk IV. Solidair wonen zorgt er met name voor dat mensen uit hun isolement worden gehaald en helpt vermijden dat

hun sociale banden totaal uiteenvallen. Het afbrokelen van sociale banden is net een van de karakteristieken van ‘thuisloosheid’.

Het project dat sinds enkele jaren gedragen wordt door Fami-home, het nachtasiel Hoeksteen, het sociaal verhuurkantoor (SVK) ‘Ieder zijn woning’ en Diogenes, is gebaseerd op solidair wonen. Het solidair woonproject wordt eerder als vertrekpunt dan als eindpunt beschouwd en betekent een hulpmiddel, tussen de andere, om thuislozen te begeleiden naar sociale reïntegratie. De woningen worden beheerd door het SVK dat een tijdelijke huurovereenkomst aanbiedt die, als alles goed gaat, na 18 maanden kan worden omgezet naar een klassieke huurovereenkomst. De kamer is de enige privé-ruimte, de andere plaatsen zijn gemeenschappelijk. De ‘rechtstreekse toegang van de straat naar een woning’ maakt onder meer mogelijk dat de bewoners kunnen experimenteren met het samenwonen terwijl ze beschikken over een collectieve sociale begeleiding en ook een individuele begeleiding op vraag. Ze bepalen zelf, met de steun van sociaal werkers, de regels voor het samenleven.

Voor bewoners in een solidair woonproject is deze huisvesting vaak tijdelijk, een overgangsfase naar andere huisvesting. Maar in principe kan een solidair woonproject een duurzaam karakter hebben.

De solidaire woonprojecten die gekend zijn, zijn veelal top-down, waarbij het initiatief (mee) genomen werd door een organisatie. De deelnemers aan het overleg vinden het erg belangrijk dat er ook voldoende ruimte is voor bottom-up initiatieven. Wanneer nieuwe regelgeving wordt uitgewerkt, zou er telkens over gewaakt moeten worden dat deze niet leidt tot uitsluiting van spontane initiatieven vanuit bewoners zelf.

#### 2.1.3. Obstakels

Er is in België al ervaring met projecten van solidair wonen, maar al bij al blijven deze in aantal vrij beperkt. Vaak zijn ze ook weinig bekend. Er zijn heel wat struikelblokken die zulke projecten belemmeren.

115 Habitat & Participation, SUM Research en Facultés universitaires Saint-Louis (2006). *Solidair Wonen. Studie over de mogelijkheden voor de erkenning van het groeps wonen voor mensen in een kwetsbare sociale toestand*, Grootstedenbeleid, p. 72.

116 Steunpunt tot bestrijding van armoede, bestaansonzekerheid en sociale uitsluiting (2010). *Verslag armoedebestrijding 2008-2009 deel 2. Naar een coherente aanpak in de strijd tegen dakloosheid en armoede*. Brussel, Centrum voor gelijkheid van kansen en voor racismebestrijding.

### Onrechtvaardige gevolgen van het statuut van samenwonende

*“In 30 jaar is niets veranderd. Ik had me geïnstalleerd met vier andere mensen, allen werklozen, en we vreesden voortdurend een controle van de RVA, die zo zou ontdekken dat we samenwoonden. Het kostte hen ontzettend veel energie om zich daartegen te beschermen. Die situatie is vandaag de dag nog steeds dezelfde.”*

Heel wat bottom-up projecten van alternatief wonen stranden, soms al voor de aanvang, omwille van de impact die het statuut van samenwonende heeft of kan hebben op het inkomen van de deelnemers. Wanneer het gaat om projecten die gedragen worden door een organisatie of instelling, wordt dit obstakel vaak pas na vele demarches en onderhandelingen opgeheven. De bedragen van leefloon, werkloosheidsuitkering, de inkomensgarantie voor ouderen en de tegemoetkoming aan personen met een handicap variëren naargelang de persoon in kwestie het statuut van alleenstaande of van samenwonende heeft.

Het bedrag van het leefloon<sup>117</sup> is lager wanneer men samenwonende is. Onder samenwoning wordt verstaan *“het onder hetzelfde dak wonen van personen die hun huishoudelijke aangelegenheden hoofdzakelijk gemeenschappelijk regelen”*<sup>118</sup>. Het ‘hoofdzakelijk gemeenschappelijk regelen van huishoudelijke aangelegenheden’ is natuurlijk voor interpretatie vatbaar. In de praktijk zien we dat OCMW’s geen eenduidig beleid hebben ten aanzien van bewoners die solidair wonen. Sommige OCMW’s oordelen dat het over samenwonenden gaat, andere OCMW’s kennen (vaak na onderhandeling) wel het statuut van alleenstaande toe.

Ook het bedrag van de werkloosheidsuitkering<sup>119</sup> hangt af van de situatie van het huishouden. Dezelfde definitie van samenwonen wordt gehanteerd als bij het leefloon en ook hier is deze voor interpretatie vatbaar.

Voor de inkomensgarantie voor ouderen (IGO)<sup>120</sup> kan het instappen in een project van solidair wonen zelfs een dubbele bestraffing opleveren. Bij de IGO wordt een basisbedrag toegekend en een verhoogd basisbedrag voor alleenstaanden. Dit verhoogde basisbedrag wordt enkel toegekend aan *“personen die hun hoofdverblijfplaats niet met één of meer andere personen delen”*<sup>121</sup>. Een bewoner in een solidaire woonst zal dus niet (meer) in aanmerking komen voor dit verhoogde basisbedrag. Bovendien zal men voor de berekening van het precieze bedrag van de IGO het totaal van de bestaansmiddelen van alle bewoners in aanmerking nemen.

Voor de tegemoetkomingen aan personen met een handicap<sup>122</sup> tot slot hanteert men de volgende definitie van het begrip huishouden: *“Het bestaan van een huishouden wordt vermoed wanneer ten minste twee personen die geen bloed- of aanverwant zijn in de eerste, tweede of derde graad, hun hoofdverblijfplaats op hetzelfde adres hebben”*. Wie alleen woont, ontvangt een hoger bedrag dan wie een huishouden vormt met anderen. Bovendien wordt het inkomen van de personen die een huishouden vormen verrekend.

De logica achter deze verminderde bedragen gaat terug op de schaalvoordelen die men heeft wanneer men met meerdere personen samenwoont. Ze brengt evenwel een schrijnende ongelijkheid met zich mee tussen aan de ene kant de mensen die afhangen van vervangingsinkomens of leefloon en aan de andere kant de mensen met een inkomen dat niet afhangt van hun statuut en die wel kunnen genieten van de schaalvoordelen van het samenwonen. Bovendien benadrukken de deelnemers aan het overleg dat deze voordelen zeer beperkt zijn in verhouding tot de vermindering van het vervangingsinkomen. En dit zelfs in die mate dat sommige mensen in armoede, wanneer ze gaan samenwonen met iemand anders, daarnaast een kleine woonst of een postbus huren om hun statuut van alleenstaande te kunnen behouden...

117 Wet van 26 mei 2002 betreffende het recht op maatschappelijke integratie, *Belgisch Staatsblad*, 31 juli 2002.

118 Art. 14 van de wet van 26 mei 2002.

119 Koninklijk besluit van 25 november 1991 houdende de werkloosheidsreglementering, aangevuld door het Ministerieel besluit van 26 november 1991 houdende de toepassingsregelen van de werkloosheidsreglementering, *Belgisch Staatsblad*, 31 december 1991.

120 Wet van 22 maart 2001 tot instelling van een inkomensgarantie voor ouderen, *Belgisch Staatsblad*, 29 maart 2001.

121 Er is een uitzondering voorzien wanneer men zijn hoofdverblijfplaats uitsluitend deelt met minderjarige kinderen, meerderjarige kinderen met kinderbijslag, bloed- of aanverwanten in rechte neergaande lijn die, hetzij met de aanvrager, hetzij met minderjarige kinderen of meerderjarige kinderen waarvoor kinderbijslag wordt genoten en de aanvrager samenwonen.

122 Wet van 27 februari 1987 betreffende de tegemoetkomingen aan gehandicapten, *Belgisch Staatsblad*, 1 april 1987.

*“Deze reglementering zet mensen ertoe aan om hun kinderen buiten te zetten wanneer ze 18 jaar worden.”*

*“Omdat we niet onmiddellijk een huis vonden, trokken we in bij mijn nicht. We konden ons bij haar niet laten inschrijven, zodat we drie maanden geen adres hadden. Zij trok van het OCMW, als ze wisten dat we daar inwoonden, kon dat gevaar meebrengen voor haar en haar kinderen. Ik was al blij dat ze ons wilde helpen, maar daarvoor moet ik haar niet in de problemen steken”<sup>123</sup>.*

Principieel pleiten de deelnemers aan het overleg duidelijk voor een individualisering van sociale rechten. Het onderscheid tussen een alleenstaande en een samenwonende en de daaruit voortvloeiende financiële gevolgen leidt tot onrechtvaardige situaties en zet een serieuze rem op projecten van alternatief wonen. Dit statuut doet mensen in armoede aarzelen om samen te wonen en duwt hen in een isolement. De solidariteit wordt zo gefnuikt, aangezien mensen elkaar niet kunnen ondersteunen door een woonst te delen. Sommigen zijn geneigd om te liegen over hun situatie en zich als alleenstaande op te geven door zich op een bepaalde plaats te domiciliëren, terwijl ze in feite elders wonen als koppel of in een groepswooning. Sommige actoren stellen ook vast dat het bestaan van dit statuut mensen ertoe brengt om hun samenwoning te stoppen of koppels ertoe brengt uit elkaar te gaan om financiële redenen.

Het debat over de individualisering van sociale rechten overstijgt het kader van dit overleg. De deelnemers aan het overleg roepen de politieke verantwoordelijken evenwel op om zich over de kwestie te buigen en de kennis erover te verfijnen. Er werd al een enorm werk verricht in de eerder aangehaalde studie over solidair wonen. Onder andere de kostprijs voor de sociale zekerheid van de afschaffing van het statuut van samenwonende voor personen die mogelijk kandidaat zijn voor deze alternatieve woonvorm werd berekend. De kostprijs en de voordelen voor de sociale zekerheid van de individualisering van sociale rechten zou het onderwerp moeten uitmaken van een ruimere studie dan een studie beperkt tot het publiek eventueel geïnteresseerd voor solidair wonen. Deze diepgaande studie zou ook rekening moeten houden met

de voordelen in termen van strijd tegen armoede, en voor welzijn en sociale cohesie die zo'n individualisering inhoudt: impact op het aanbod aan huisvesting, op de stimulering van de consumptie omwille van een verhoogde koopkracht, op een vermindering van de kosten voor gezondheidszorg...

Een andere - meer pragmatische - piste, die uitgebreid werd onderzocht in de bovenvermelde studie, bestaat erin om een 'solidair woonlabel' te creëren. Bewoners van een woonst met zo'n label, zouden dan het statuut van alleenstaande kunnen behouden. Voor de deelnemers aan het overleg zou dit een tussenstap kunnen zijn op weg naar een individualisering van sociale rechten. Ze waarschuwen er evenwel voor dat het uitwerken van dit systeem goed doordacht moet gebeuren in overleg met alle betrokken actoren, met inbegrip van de bewoners. Spontane solidariteit moet ook mogelijk blijven. Initiatieven die vanuit bewoners zelf worden opgestart, moeten zeker een plaats kunnen krijgen binnen zo'n regelgeving. De Interministeriële Conferentie Sociale Integratie, die opdrachtgever was van het geciteerde onderzoek, heeft een werkgroep opgericht om de modaliteiten van de invoering van dit label te bekijken.

### **Onaangepaste reglementeringen**

De huurwetgeving is niet afgestemd op het samenwonen binnen solidaire woonprojecten. Wanneer meerdere mensen samen een woonst willen huren, dienen ze ofwel formeel samen te huren, ofwel wordt er gewerkt met één hoofdhuurder en verschillende onderhuurders. In beide gevallen stellen zich een aantal problemen. Bijvoorbeeld: wat moet er gebeuren wanneer een van de huurders vroeger weg wil? Welke huurders krijgen welk deel van de waarborg terug? Wat met de hoofdhuurder die in het kader van de onderverhuuring ook verhuurder wordt en daardoor meer plichten krijgt? Enzovoort.

Ook tal van andere regelgeving houdt weinig of geen rekening met de specificiteit van solidaire woonprojecten. De deelnemers aan het overleg noemen tal van obstakels waar ze tegenaan zijn gebotst: zeer strikte regels bij een herbestemming van een woonst, brandreglementering... Een concreet voorbeeld in het Vlaams Gewest, is dat een woning die door meerdere mensen wordt gehurd, doorgaans onder het kamerdecreet<sup>124</sup> valt in plaats van onder de Vlaamse Wooncode. Dit

123 Beweging van Mensen met een Laag Inkomen en Kinderen (2005). *Recht op een behoorlijke huisvesting. Een dialoog tussen armste gezinnen van Oostende en diensten uit de woonsector*, p. 26-27.

124 Decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers, *Belgisch Staatsblad*, 7 maart 1997.

decreet is namelijk van toepassing wanneer in de kamers één of meer van de volgende basisvoorzieningen ontbreken: wc, bad of douche, kookgelegenheid; en wanneer de bewoners hiervoor aangewezen zijn op gemeenschappelijke ruimtes. In dit kamerdecreet worden een aantal minimum-kwaliteitsnormen voorzien, die niet altijd zo eenvoudig na te leven zijn, zeker aangezien mensen die samen huren vaak een gewone gezinswoning delen. Zo moet bijvoorbeeld de minimale hoogte tussen vloer en plafond 2,2 meter bedragen, moet er een lavabo met stromend water en een zogenaamde reukafsnijder op de kamers aanwezig zijn, de ramen moeten een bepaalde oppervlakte hebben en er moet voldoende fietsenberging zijn.

Of het nu gaat om de huurwetgeving of om andere wetgeving die een impact kan hebben op woonprojecten (ruimtelijke ordening, gemeentelijke en politiereglementen...): er zouden aanpassingen moeten worden aangebracht voor solidaire woonprojecten. Nu ontbreekt het dikwijls aan informatie (zowel voor de dragers van projecten als voor de professionelen aan wie ze zich richten: administraties, sociaal werkers...).

### Moeilijk leven in gemeenschap

Het samenleven met meerdere mensen is een grote uitdaging en vergt heel wat communicatie en afspraken. Een deel van het leven wordt immers gemeenschappelijk georganiseerd, wat bovendien kan wegen op de privacy van de bewoners. In verschillende projecten is het zo dat mensen elkaar niet op voorhand kennen en soms niets met elkaar gemeen hebben, behalve de nood aan een (alternatieve) woonst. Daarenboven hebben bewoners die rechtstreeks van de straat komen, vaak gewoontes opgebouwd die niet van de ene dag op de andere aan de kant geschoven kunnen worden. Het is vaak een lang proces om verslavingsproblemen op te lossen, maar ook om bijvoorbeeld te wennen aan het feit dat men een veilig onderkomen heeft.

*“Een ex-dakloze man maakte iedere dag opnieuw zijn rugzak en nam al zijn geroef mee naar buiten. Het heeft hem wat tijd gekost om goed te beseffen dat hij een sleutel had, dat hij zijn spullen veilig kon achterlaten en dat hij 's avonds zonder problemen gewoon terug 'thuis' kon komen.”*

### Levensduur van het project

Tenzij het project van bij aanvang duurzaam verankerd is, bestaat steeds het risico dat het project

verdwijnt met de initiatiefnemers. Dit kan het geval zijn wanneer de oorspronkelijke bewoners (trekkers van het project) verhuizen waardoor het niet meer verder gedragen wordt. Maar ook projecten die door organisaties zijn opgezet, moeten soms noodgedwongen stoppen (wanneer er bijvoorbeeld geen middelen of subsidies meer voor kunnen worden uitgetrokken).

### 2.1.4. Steun aan projecten

#### Aangepaste begeleiding

Omwille van de collectieve dimensie is sociale begeleiding enerzijds van groot belang in het kader van solidaire woonprojecten. Projecten die zichzelf hebben bewezen, hebben expertise ontwikkeld op dit vlak. Ze bieden een flexibele vorm van ondersteuning aan en werken op vraag eerder dan begeleiding op te leggen. De karakteristieken van deze begeleiding zijn soepelheid en het collectieve aspect. We stellen helaas vast dat het momenteel ontbreekt aan middelen en vorming bij sociaal werkers om een aangepaste collectieve begeleiding te garanderen, aangezien hun opleiding gebaseerd is op individuele begeleiding.

Anderzijds benadrukt de overleggroep dat we te allen prijze moeten vermijden om begeleiding op te leggen. De bedoeling van solidaire woonprojecten is immers ook dat de bewoners zo veel mogelijk hun eigen ‘thuis’ kunnen vormgeven. De solidariteit tussen de bewoners is een groot pluspunt van deze woonvorm. Het zou spijtig zijn als deze wordt verdrukt door een al te strak opgelegde professionele begeleiding.

#### Informatie

Er is een grote nood aan informatie, zowel voor individuen en/of organisaties die een solidair woonproject willen opstarten als voor overheden, instellingen, enzovoort, die ermee te maken krijgen. Langs Franstalige kant bestaat er een gids over solidair wonen<sup>125</sup>. Het zou interessant zijn als er ook een Nederlandstalige gids zou komen. Ook een aanspreekpunt waar men terecht kan voor informatie en advies (zowel wie een project wil opstarten als betrokken overheidsinstanties) zou zinvol zijn.

125 Habitat & Participation vzw (2004). *Guide de l'habitat groupé pour des personnes en précarité sociale*. 115 p.

## 2.2. Permanent wonen op campings<sup>126</sup>

Heel wat mensen wonen vandaag de dag permanent op plaatsen die eigenlijk zijn voorbestemd voor toerisme. Deze alternatieve woonvorm maakte binnen het Steunpunt al het voorwerp uit van overlegvergaderingen. De resultaten daarvan staan in het twejaarlijks Verslag 2006-2007<sup>127</sup>. De deelnemers riepen toen op om deze complexe realiteit op een genuanceerde manier te benaderen. De overleggroep die aan de basis ligt van dit hoofdstuk, wou de vaststellingen en aanbevelingen actualiseren die toen zijn geformuleerd. Zoals uit het vervolg van deze tekst zal blijken, heeft het feit dat het beleid rekening heeft gehouden met deze problematiek geleid tot bepaalde evoluties in zowel het noorden als het zuiden van het land. Die evoluties verschillen echter naargelang het gewest. Zo borrelde dit thema in het zuiden van het land de jongste maanden geregeld op in de actualiteit, terwijl in Vlaanderen het thema minder aan de oppervlakte komt.

### 2.2.1. Cijfers

De gewesten zijn verantwoordelijk voor permanent wonen. In Vlaanderen beoogt men de campingterreinen die onderworpen zijn aan een vergunning en weekendverblijven, terwijl in Wallonië het gevoerde beleid zich richt op verschillende realiteiten: campings, residentiële weekendverblijven, vakantie dorpen, straten met het karakter van tweede verblijf, verschillende noodverblijfplaatsen.

Voor het Waals Gewest gaat “de meest realistische en laagste schatting uit van 12.000 mensen die permanent wonen in een inrichting met toeristische bestemming”<sup>128</sup>, een schatting waar veel actoren van het terrein achter staan. Deze cijfers blijken uit de tweede evaluatie van

het Plan HP<sup>129</sup>; in 1999 waren er 8.514 personen gedomicilieerd op een toeristisch terrein, waarbij onmiddellijk erkend wordt dat dit cijfer waarschijnlijk een onderschatting is van de realiteit, omdat een groot aantal mensen die permanent in campings en toeristische zones verblijven daar niet gedomicilieerd zijn. In 2005 woonden er 9.285 personen op een toeristisch terrein; in 2006 waren er dat 7.729, in 2007 7.775. Het is belangrijk hierbij rekening te houden met het gegeven dat het gaat om cijfers van gemeenten die het Plan HP hebben onderschreven<sup>130</sup>. De cijfers verzameld door de *Direction interdépartementale de la Cohésion sociale* (Interdepartementale directie van sociale cohesie) tellen voor 2010 8.305 personen, waarvan 7.978 gedomicilieerd, 327 niet gedomicilieerd en 321 die wonen in terreinen die werden omgevormd tot woonzone. Het betreft 34 gemeentes ofwel 170 terreinen met toeristische bestemming.

In het Vlaams Gewest lijkt de situatie sterk verschillend. Het aantal permanente bewoners werd slechts tot 2008 gevolgd door Toerisme Vlaanderen. En dat aantal evolueerde als volgt: 1998: 2.062; 2000: 1.728; 2002: 1.600; 2003: 1.545; 2006: 1.478 en 2008: 1.599<sup>131</sup>. De cijfers geven enkel de bewoners weer die gedomicilieerd zijn op de vergunningsplichtige campingterreinen. Het reële aantal bewoners ligt dus wellicht hoger, maar hier bestaan geen cijfergegevens over. In 2009 werd in de Vlaamse Codex ruimtelijke ordening een specifiek hoofdstuk toegevoegd dat mensen, onder bepaalde omstandigheden<sup>132</sup>, een tijdelijk woonrecht verleent. Sindsdien en omwille van de versoepeling van de reglementering vindt Toerisme Vlaanderen het niet langer noodzakelijk om deze problematiek nog op te volgen.

126 Onder deze noemer groeperen we verschillende concepten. In Vlaanderen gaat het effectief over campings in de eigenlijke zin van het woord. In het Waalse Gewest spreekt men eerder van terreinen met toeristische bestemming, opdat ook parken voor weekendverblijf, vakantieparken en campingterreinen eronder verstaan worden.

127 Steunpunt tot bestrijding van armoede, bestaansonzekerheid en sociale uitsluiting (2007). *Strijd tegen armoede. Evoluties en perspectieven. Een bijdrage aan politiek debat en politieke actie*, Brussel, Centrum voor gelijkheid van kansen en voor racismebestrijding, p. 113-129.

128 Bernard, Nicolas (2009). “La problématique des campings permanents en Wallonie. Zones de non droit ou lieu d’expérimentation sociale?”, in Maury, Yann (red.). *Les coopératives d’habitants. Méthodes pratiques et formes d’un autre habitat populaire*, Brussel, Bruylant, p. 346.

129 Direction interdépartementale de la Cohésion sociale (2009). *Plan d’action pluriannuel relatif à l’habitat permanent dans les équipements touristiques. Deuxième rapport d’évaluation. Analyse de l’impact du Plan HP*, Namen, Ministère de la Région wallonne, p.19-28.

130 Het Plan HP werd als zodanig niet verplicht opgelegd voor heel het grondgebied van het Waals Gewest, maar er werd de gemeenten gevraagd zich erbij aan te sluiten. In 2007 namen 35 gemeenten (zijnde twee op de vijf betrokken gemeenten) deel aan het Plan HP. Die gemeenten waren wel goed voor 87 % van het totaal aantal getelde permanente bewoners in het Waals Gewest.

131 Toerisme Vlaanderen, dienst Openlucht recreatieve Terreinen en Vakantiewoningen, <http://www4.vlaanderen.be/dar/svt/cijfers/Exceltabellen/woonbeleid/bewoners/woonbewo01.xls>.

132 Decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, *Belgisch Staatsblad*, 8 juni 1999. In artikel 145 worden ‘permanente bewoners’ als volgt gedefinieerd: “Permanente bewoners: personen die voldoen aan beide hiernavolgende voorwaarden: a) op 31 augustus 2009 betrekken zij reeds gedurende ten minste één jaar een weekendverblijf als hoofdverblijfplaats, zulks blijkens een voorlopige of definitieve inschrijving in het bevolkingsregister of het vreemdelingenregister van de betrokken gemeente, b) zij hebben geen andere woning volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik”.

### 2.2.2. Situatie in het Vlaams Gewest

*“Mensen krijgen daar de toelating om in de winter of buiten het seizoen in te trekken in de vissershuisjes van de kustcampings, maar vanaf Pasen moeten ze eruit om plaats te ruimen voor de toeristen. Deze mensen hebben doorgaans het statuut van dakloze en ze trachten deze periode te overbruggen met tijdelijke opvang.”*

In Vlaanderen werd in 1993 een campingdecreet goedgekeurd dat de bedoeling had de ‘openlucht recreatieve verblijven’ hun oorspronkelijke bestemming, namelijk toerisme, terug te geven en permanente bewoning te verbieden. Naar aanleiding van de sociale drama’s die hierop volgden, keurde het Vlaamse Parlement op 5 mei 2004 een decreet goed dat dit campingdecreet van 1993 wijzigde, en bepaalde: *“is het toegestaan om de hoofdverblijfplaats te hebben op een toeristisch logies van de categorie Openlucht recreatief terrein voor personen die er al sinds 1 januari 2001 onafgebroken hun hoofdverblijfplaats hebben, alsook hun gezin, totdat aan hen een passende woning wordt aangeboden”*<sup>133</sup>. In ons Verslag 2006-2007 betreurden de Vlaamse actoren de politieke desinteresse voor de thematiek. De situatie op het terrein leek te mislukken: mensen zijn zich na 2001 blijven inschrijven, gezinnen die geacht werden te vertrekken zijn gebleven, voornamelijk omdat de sociale huisvesting te duur was, op verschillende plaatsen stroomden nieuwe groepen binnen, enzovoort.

In het Vlaams Gewest gaat het ook om een provinciaal beleid, dat sterk varieert van de ene provincie tot de andere. In de provincie Vlaams-Brabant wordt, met de medewerking van RISO Vlaams-Brabant<sup>134</sup>, een heel actief beleid gevoerd ter ondersteuning van de permanente bewoners van toeristische zones. In Boortmeerbeek is momenteel een pilootproject rond ‘sociaal buitenwonen’ in volle ontwikkeling. Vanuit de andere Vlaamse provincies bereikten ons weinig signalen over de situatie op het terrein. Wel bleek uit de reacties van opbouwwerkers dat het een probleem blijft voor bewoners om zich op een camping te domiciliëren. Op

.....

133 Art. 31 van het decreet van 10 juli 2008 betreffende het toeristische logies, *Belgisch Staatsblad*, 26 augustus 2008.

134 RISO staat voor ‘Regionaal Instituut voor Samenlevingsopbouw’. Het is een vzw die in de provincie Vlaams-Brabant opbouwwerk en buurtwerk organiseert. Reeds meerdere jaren werkt RISO Vlaams-Brabant aan een project rond permanent wonen op campings.

deze manier tracht de overheid permanente bewoning op campings verder af te bouwen.

De Vlaamse Codex ruimtelijke ordening verleent, onder bepaalde omstandigheden, een tijdelijk woonrecht aan permanente campingbewoners, in afwachting van nieuwe ruimtelijke uitvoeringsplannen. Tegen eind april 2012 moeten de onderzoeken naar planologische oplossingskaders voltooid zijn en de ruimtelijke uitvoeringsplannen moeten afgerond zijn tegen eind april 2015. Vraag blijft of er op dat moment een oplossing gevonden zal zijn voor de nog aanwezige permanente bewoners.

### 2.2.3. ‘Plan Habitat permanent’ in het Waals Gewest

#### Het Plan HP

Na een lang overlegproces heeft de Waalse Regering op 13 november 2002 een ‘Meerjarenactieplan betreffende de permanente bewoning van toeristische terreinen in Wallonië’ goedgekeurd. Het Plan HP heeft de bedoeling om mensen die permanent in campings, residentiële parken, weekenddomeinen en andere toeristische terreinen verblijven op vrijwillige basis te begeleiden.

Dit plan, dat niet verplicht was, maar waartoe de gemeenten die dat wensten konden toetreden, omvat twee fases. De eerste fase ging in 2003 van start en is bedoeld om gezinnen van wie de caravan zich in een overstromingsgebied bevond, in een nieuwe, degelijke woning te huisvesten. De tweede fase ging in januari 2005 van start en betreft andere voorzieningen buiten overstromingsgebieden. Omdat het om heel uiteenlopende situaties gaat, hangen de doelstellingen af van het resultaat van het overleg dat de gemeenten over de situaties van de verschillende voorzieningen hebben gevoerd. Verschillende opties worden bekeken, in volgende volgorde:

- behoud van de recreatieve bestemming van het domein en geleidelijke herhuisvesting van de betrokken permanente bewoners in een woning buiten het domein;
- wijziging van de bestemming van het domein tot een zone die niet langer voor recreatie of bewoning is bestemd, gekoppeld aan de geleidelijke herhuisvesting van de betrokken permanente bewoners in een woning buiten het domein;
- herbesteding van het domein tot woonzone waarbij geleidelijk aan de verschillende normen wordt voldaan (wijziging van het sectorplan, saneringen van de plaatsen, aanlegging weggennet, enzovoort).

Het tweede evaluatieverslag van het Plan HP werd in 2009 gepubliceerd<sup>135</sup>. In navolging van die evaluatie heeft de minister voor Sociale Actie, bevoegd voor het Plan HP, voorgesteld dat Plan te actualiseren. Ondanks een storm van protest vanuit het verenigingsleven (open brief, manifestaties, interpellaties, artikels in de pers), heeft de Waalse Regering op 28 april 2011 de actualisering goedgekeurd. De doelstelling is vooruitgang te boeken rond vier assen:

- de terreinen met een toeristische bestemming onder controle houden, beheren of omvormen;
- werken aan het herhuisvestingsaanbod voor de bewoners;
- hen begeleiden;
- samenwerking organiseren.

#### Evaluatie van en debat over de actualisering van het Plan HP in 2011

Hoewel de invoering van het Plan HP tot enkele positieve zaken heeft geleid, zoals bijvoorbeeld een bewustwordingsproces en een beter begrip van het fenomeen door alle betrokken actoren, bevat de evaluatie ook fundamentele elementen die de doeltreffendheid van het plan op zich in vraag stellen. Een van de basisassen van het Plan HP is de vrijwillige herhuisvesting van de permanente bewoners. *“Ongeacht het referentiejaar is het globaal woningaanbod ruimschoots ontoereikend ten opzichte van het aantal permanente bewoners die in aanmerking komen voor herhuisvesting. We stellen een groot tekort aan woningen vast op het grondgebied van de HP-gemeenten”*<sup>136</sup>. Nog zorgwekkender is dat *“de meeste herhuisvestingen (meer dan 60 %) gebeurd zijn via privé-operatoren, doorgaans met hogere huren, wat vaak problematisch is voor gezinnen met lage inkomens”*<sup>137</sup>.

En wat met de mensen die er bewust voor gekozen hebben om permanent in die toeristische zones te wonen? Welk alternatief dat hun keuze respecteert en hun situatie verzekert, krijgen zij voorgesteld? De reconversieplannen naar woonzone lijken op heel wat obstakels te stuiten. De deelnemers aan het overleg sluiten zich aan bij de *Direction interdépartementale de la Cohésion sociale*, wanneer die zich afvraagt:

.....

135 Direction interdépartementale de la Cohésion sociale (2009). *Plan d'action pluriannuel relatif à l'habitat permanent dans les équipements touristiques. Deuxième rapport d'évaluation. Analyse de l'impact du Plan HP*, Namur, Ministère de la Région wallonne.

136 *Ibid.*, p. 85.

137 *Ibid.*

*“Zou het geen tijd zijn om het denkwerk te hervatten en daarbij de mensen, in plaats van de grond, centraal te stellen?” en “te aanvaarden dat bepaalde zones, die al sinds vele jaren en zonder daadwerkelijke tegenkanting van de publieke instanties de facto een andere bestemming hebben gekregen en die een aanzienlijk aantal permanente bewoners tellen, worden aangepast aan hun huidige bestemming”*<sup>138</sup>.

*“Men zegt ons: jullie zijn illegalen, jullie moeten vertrekken. Maar wij, wij willen dat onze caravans een wettige plek zijn om te wonen. We hebben geen keuze, zelfs een sociale woning is te duur. De enige realistische oplossing is de wet!”*<sup>139</sup>.

Wat betreft de actualisering van het Plan HP, zijn de betrokkenen niet te spreken over de manier waarop deze aanpassing werd doorgevoerd (zonder een werkelijk overleg met de verenigingen en in een heel korte periode). Zij zien de voorgestelde wijzigingen vooral als middelen om mensen de toegang tot deze alternatieve woonvorm te ontzeggen en dat terwijl er een acute crisis in de huisvestingssector aan de gang is waarop de overheden geen antwoord bieden. Het gevaar is groot dat de bijsturing van het Plan HP de situatie van de meest kwetsbare mensen nog fragieler maakt<sup>140</sup>.

Ook de *Conseil supérieur du logement* (Hoge Huisvestingsraad) heeft een advies<sup>141</sup> over dit onderwerp uitgebracht waarin hij wijst op een aantal knelpunten in het ontwerp van aanpassing van het Plan HP. De *Conseil supérieur* klaagt onder meer aan dat het niet duidelijk is welke doelstellingen men met deze aanpassing precies nastreeft: *“Gaat het bij deze toeristische voorzieningen in eerste instantie om een probleem van ruimtelijke ordening of is het de bedoeling om de betrokken bewoners ergens anders te huisvesten?”* De *Conseil supérieur* bevestigt opnieuw dat het om vrijwillige maatregelen moet gaan en benadrukt dat men alles in het werk moet stellen om tegemoet te komen aan de noden van de mensen die permanent wonen

.....

138 *Ibid.*, p. 86.

139 (9 juni 2011). Getuigenis van een bewoonster van een domein in het Waals Gewest tijdens een ontmoeting INTERREG georganiseerd door Habitat et Participation, PACT Métropole Nord, AREAS Gens du Voyage et Roms migrants en RELOGEAS in de camping de la Cala in Genappe.

140 Solidarités Nouvelles, Mouvement Lutte-Solidarités-Travail, Droit Au Logement Different, Le Miroir Vagabond asbl, Le Forum Social de Mettet, le Réseau wallon de Lutte contre la Pauvreté et La Teignouse (8 februari 2011). *Lettre ouverte collective au gouvernement d'habitants, d'associations et de réseaux*.

141 Conseil supérieur du logement (16 maart 2011). *Avis n° 25 sur le projet d'actualisation du Plan pluriannuel relatif à l'habitat permanent dans les équipements touristiques de Wallonie*.

in gebieden met toeristische bestemming. De *Conseil* nuanceert ook de idee dat men het fenomeen van de permanente verblijven de kop wil indrukken: “*Mensen die op een camping gaan wonen, doen dat meestal om een uitweg uit de huisvestingscrisis te vinden*” maar “*het is een vergissing om te denken dat sociale problemen zullen verdwijnen als men een einde maakt aan de permanente verblijven*”, want “*wat zal er van de huidige bewoners worden?*” terwijl “*deze plekken voor heel wat mensen immers een laatste redmiddel vormen*”. De *Conseil supérieur* heeft ook ernstige reserves tegenover het voorstel om de minister van Binnenlandse Zaken te interpellieren over de domiciliëringen (zie punt 2.2.4).

#### Grote onzekerheid voor de bewoners

*“De verschillende stappen die we hebben moeten ondernemen om de terreinen te laten erkennen als woonzone en om de noodzakelijke subsidies te verkrijgen voor de uitvoering van de werkzaamheden hebben veel tijd gevegd. Velen van ons hebben de hoop verloren. Het is moeilijk om in onzekerheid te leven, zeker wanneer die aansleept”*<sup>142</sup>.

De politieke evolutie van de jongste maanden heeft het gevoel van onzekerheid van mensen die permanent op toeristische terreinen verblijven alleen nog maar versterkt.

*“Onze manier van wonen in onze caravans stelt ons in staat om harmonieus te leven en vaak om een beter bestaan te leiden dan wanneer we in een traditionele woning zouden verblijven. We zijn tevreden met onze beslissing en trots dat we, met de weinige middelen waarover we beschikken, onze plan kunnen trekken. Het zou veel nuttiger zijn om te zoeken naar middelen die deze keuze makkelijker maken, door die in te bedden in juridische en administratieve normen die de bewoners eenzelfde zekerheid bieden als de ‘legale’ huurders, in plaats van de willekeur van de eigenaars van de terreinen en van de collectieve voorzieningen (water, elektriciteit, toegangswegen...) het juridisch vacuüm te laten inpalmen dat kenmerkend is voor de situatie van degene die ervoor kiest in een caravan te leven”*<sup>143</sup>.

142 Luttés Solidarités Travail (Juni 2010), Getuigenis van de bewoners van het Domaine Mayeur François in Onhaye, in *Le courrier des domaines*, driemaandelijkse, nr. 12, p. 2.

143 Stassen, Jean-François, *op.cit.*, p. 55.

#### 2.2.4. Een veelheid en complexiteit aan situaties

##### Geen eenduidige oplossing

De deelnemers aan het overleg beklemtonen dat de realiteit niet eenduidig en moeilijk te vatten is. Dit blijkt eveneens uit verschillende onderzoeken bij mensen die permanent op toeristische terreinen verblijven. Uit een uitgebreide rondvraag door RISO Vlaams-Brabant in de periode 1997 - 2001 in het kader van een project in Zemst bleek dat nagenoeg alle bewoners op het terrein waren terecht gekomen omdat ze geen betaalbare woning hadden gevonden, financiële en/of relationele problemen hadden. Eén derde van hen koos bewust en blijvend voor het campingwonen; één derde van hen verkoos ondersteuning naar een meer reguliere manier van wonen zoals sociale huisvesting en één derde ten slotte volgde liever zijn eigen weg. De deelnemers aan het overleg benadrukken dat het niet gaat om een situatie op een welbepaald moment. Heel wat mensen hebben ‘gedwongen’ voor permanent wonen op toeristische terreinen gekozen omdat ze niet in de mogelijkheid verkeerden om een klassieke woning te verwerven. Toch zouden ze dat voor niets ter wereld willen veranderen omdat ze er zich thuis voelen.

In dit opzicht stemt de idee dat alle permanente bewoners in mensonwaardige omstandigheden leven en verplicht geherhuisvest zouden moeten worden om hen zo toegang te geven tot een degelijke woning niet overeen met de realiteit, noch met de verwachtingen van vele van de bewoners.

*“Een goede woning is belangrijk voor de gezondheid, maar het is ook belangrijk voor je moreel. Het is op alle punten belangrijk, je kunt geruster slapen. Als je ergens graag woont, ben je meer optimistisch, je staat graag op. Ik was een keer op een camping, je hoort de vogeltjes, het is daar gezellig. Dat werkt op je moreel, je staat met plezier op, dat doet er veel aan, dat geeft op, dan heb je weer moed om je werk te doen”*<sup>144</sup>.

##### Materiële problemen

Tegelijkertijd is het duidelijk dat de situatie van bepaalde permanente bewoners in bepaalde domeinen echt voor problemen zorgt en dat zij ernaar verlangen een betaalbare, meer klassieke en degelijke woning te vinden. Ze hebben ontegensprekelijk te maken met materiële problemen. De terreinen zijn vaak

144 Beweging van Mensen met Laag Inkomen en Kinderen, *op.cit.*

niet geschikt voor het intensieve gebruik dat ervan wordt gemaakt: problemen met water- en energietoevoer, geen aansluiting op de riolering, problemen met de verzekering, moeilijke postbedeling, slechte staat van de wegen, mobiliteitsproblemen... Sommige problemen kunnen ook te maken hebben met het gedrag van de beheerders van de campings: afsluiten van water en elektriciteit, twijfelachtige verdeling van de energiefacturen onder de bewoners, oneigenlijke uithuiszettingen...

### Negatief imago

Mensen die permanent op toeristische terreinen wonen, hebben vaak een negatief imago. Ze moeten afrekenen met vooroordelen, die vaak door de pers worden overgenomen (hoewel deze zeer negatieve beeldvorming lijkt te verminderen). Vooroordelen, een simplistische kijk op de werkelijkheid en de culturele perceptie van een 'normale' woning bepalen hoe men tegen permanent wonen op een camping aankijkt.

### Houding van de gemeenten

Omdat ze vrezen alle ellende van de wereld aan te trekken, waardoor toeristen wegblijven, maken sommige gemeenten mensen die permanent op een camping wonen het leven zo lastig mogelijk. Heel wat gemeenten weigeren permanente bewoners te domiciliëren en dat is een van de belangrijkste oorzaken van heel wat problemen.

*“Er is een grote onrechtvaardigheid. Mensen die de middelen hebben voor twee residenties, kunnen met gemak permanent of quasi-permanent op een toeristisch terrein wonen, omdat ze in staat zijn zich elders te domiciliëren. Enkel mensen in armoede kunnen dit niet, omdat ze zich niet op het toeristisch terrein mogen domiciliëren.”*

In de actualisering van het Plan HP in het Waals Gewest is er sprake van *“de federale minister van Binnenlandse Zaken te interpellieren over de omzendbrief Tobback in verband met domiciliëring”*<sup>145</sup>. Dit voorstel verontrust de deelnemers aan het overleg ten zeerste. Ze vrezen dat de wet die gemeenten verbiedt om mensen niet in te schrijven omwille van veiligheid,

gezondheid, urbanisme of ruimtelijke ordening<sup>146</sup> op de helling komt te staan, terwijl deze wet al voorziet in een procedure die de gemeenten toelaat om mensen voorlopig in te schrijven<sup>147</sup>. Dit zou heel wat negatieve gevolgen inhouden voor de permanente bewoners: problemen met het ontvangen van administratieve briefwisseling, geen stemrecht, vertraging met de uitbetaling van vervangingsinkomens.

Het idee gemeenten toe te staan een domiciliëring te weigeren omwille van de kwaliteit van de woning doet vragen van meer algemene aard rijzen, die de permanente bewoning of andere alternatieve woonvormen overstijgt. Hoeveel mensen betrekken er immers een ongeschikte woning?

De deelnemers aan het overleg kanten zich ook tegen het onterecht gebruik van het referentieadres door gemeenten om te voorkomen dat ze mensen moeten domiciliëren. Het Steunpunt kloeg deze vaststelling al aan in zijn Verslag 2008-2009<sup>148</sup>. Wanneer men een referentieadres toekent aan iemand die permanent in een camping woont, gebruikt men de wet niet waarvoor ze oorspronkelijk bedoeld is. Bovendien stigmatiseert men zo de permanente bewoners, omdat men hen bestempeld alsof ze dakloos zijn.

### Meerwaarde

Ondanks de obstakels zou een groot deel van de permanente bewoners voor niets ter wereld van levenskader willen veranderen. Getuige daarvan de mensen die werden geherhuisvest in sociale woningen bijvoorbeeld, en die zijn teruggekeerd naar hun domein. *“De problemen die zij aanhalen hebben nagenoeg exclusief betrekking op de administratieve rompslomp, op misbruik vanwege de terreineigenaars en op een juridisch vacuüm dat eigen is aan hun toestand”*<sup>149</sup>. Volgens de getuigenissen van vele mensen die op een camping wonen, brengt deze woonwijze ontzettend veel positieve elementen met zich mee:

- het (opnieuw) verwerven van zijn recht op wonen;

145 Waals minister van Gezondheid, Sociale Actie en Gelijke kansen (februari 2011). *Note au gouvernement wallon* (rectificative).

146 Wet van 19 juli 1991 betreffende de bevolkingsregisters, de identiteitskaarten, de vreemdelingenkaarten en de verblijfsdocumenten en tot wijziging van de wet van 8 augustus 1983 tot regeling van een Rijksregister van de natuurlijke personen, *Belgisch Staatsblad*, 3 september 1991. Zie ook Koninklijk besluit van 16 juli 1992 betreffende de bevolkingsregisters en het vreemdelingenregister, *Belgisch Staatsblad*, 15 augustus 1992.

147 Art. 16 § 2 van het Koninklijk besluit.

148 Steunpunt tot bestrijding van armoede, bestaansonzekerheid en sociale uitsluiting (2010), *op.cit.*, p. 47-50.

149 Stassen, Jean-François, *op.cit.*, p. 51.

- het feit over een ruimte van zichzelf te kunnen beschikken;
- de menselijke band tussen de bewoners, de solidariteit;
- de bewoners zijn vaak eigenaar van hun caravan, en bezitten dus een goed;
- een woning dicht bij de natuur;
- bijzonder creatieve inspanningen om zich deze levenswijze eigen te maken: de heropbouw van hun huisvesting weerspiegelt de heropbouw van de mensen zelf: terugvinden van zijn identiteit, opkrikken van zijn zelfbeeld, van zijn knowhow...

### Naar een erkenning

*“Als onze politici ons zouden erkennen als volwaardige wijk van de gemeente en ons zouden helpen om onze infrastructuur op te waarderen, zoals ze doen voor de andere wijken, zullen wij niet langer beschouwd worden als mensen die aan hun lot worden overgelaten, maar als mensen die hun eigen leven in handen nemen, die in staat zijn voor hun huisvesting te zorgen en zo het hoofd te bieden aan de vele problemen van het leven”<sup>150</sup>.*

In Vlaams-Brabant gaat men sinds enkele jaren voor de optie van een officiële erkenning van deze woonvorm en die keuze lijkt vandaag positieve resultaten op te leveren. Door intensief werk op het terrein en via bewustmakingscampagnes werden de positieve aspecten van wonen op een camping aan de verschillende beleidsactoren duidelijk gemaakt. Zij zijn nu gewonnen voor de erkenning van een soort van sociaal buitenwonen. Bovendien is er gekozen voor een sociaal beheer van deze woonvorm. Dit laat toe de kwaliteit en de betaalbaarheid te bewaken.

In het Verslag 2006-2007 pleit het Steunpunt ook voor de ontwikkeling van een sociaal buitenwonen dat verschillende vormen kan aannemen, met behoud van de positieve aspecten van wonen op een camping: financieel toegankelijke woongelegenheden, kwaliteitsvol, diversiteit aan woonvormen... Het Steunpunt drong er toen al op aan om de erkenning van sociaal buitenwonen te koppelen aan een sociaal beheer om speculatie tegen te gaan. Een oplossing om deze speculatie te vermijden, kan ook liggen in het beperken van de grootte van de constructies die gezet

mogen worden. Momenteel is er een reflectie gaande in Vlaams-Brabant tussen de provincie, verenigingen op het terrein en andere betrokken actoren rond het concept ‘kleinschalig wonen en verblijven’, een concept waar ook de deelnemers aan het overleg zich in kunnen vinden. Deze woonvorm verenigt het aspect betaalbaarheid met kwaliteit.

Tot slot zien verschillende gemeenten in Vlaams-Brabant de aanwezigheid van een campingterrein als opportuniteit om bijvoorbeeld aangepaste sociale huisvesting te voorzien. In het kader van het nieuwe provinciale ruimtelijke uitvoeringsplan zijn er gesprekken aan de gang over mogelijke sociale woonprojecten op (voormalige) toeristische terreinen.

### Woonwagenbewoners

Ook de woonwijze van woonwagenbewoners wordt beschouwd als een alternatieve woonvorm. We hebben deze thematiek binnen het kader van ons overleg evenwel niet verder kunnen uitdiepen. Dit onderwerp verdient immers een specifieke benadering, omdat de redenen waarom een persoon voor deze vorm van wonen kiest van culturele aard zijn. Tijdens het overleg kwamen de moeilijkheden waarmee woonwagenbewoners te maken hebben voornamelijk aan bod tijdens de discussies over het permanent wonen, op basis van de vaststelling van sommige deelnemers dat woonwagenbewoners steeds vaker (gedwongen) kiezen voor een meer sedentaire vorm van wonen. In het Waals Gewest lijkt het om een klein aantal gezinnen te gaan, die *“bij gebrek aan beter geopteerd hebben voor een camping. Leven in een caravan is een noodzaak voor die gezinnen; de beslissing om zich op een camping te installeren, is dan ook louter ingegeven door de moeilijkheden die ze ondervinden om andere terreinen te vinden, om daar officieel te wonen en daar gedomicilieerd te worden. De gezinnen ervaren zo dezelfde moeilijkheden als de permanente campingbewoners en vallen dus onder de toepassing van het Plan HP [wanneer ze verblijven op de toeristische terreinen die hernoemen zijn in dit Plan]”<sup>151</sup>.* Ook aan Vlaamse zijde wordt het nijpende tekort aan woonwagenterreinen als belangrijk knelpunt naar voor geschoven.

150 Luttés Solidarités Travail, Getuigenis van een bewoonster van de Camping du lac de Bambois.

151 Centre de Médiation des Gens du Voyage en Wallonie asbl (2010), *Caravane et logement: entre précarité juridique et bien-être social*, Namur, p. 8.

### 2.3. Bezetting van leegstaande gebouwen

Er bestaan verschillende vormen van kraken. Vaak gaat het om clandestiene bewoning door individuen. Het is dan een goedkope en pragmatische oplossing, een laatste strohalm alvorens op straat te belanden of een tijdelijke - manier om dit te ontvluchten. Andere keren wordt deze bewoning geschraagd door een collectieve organisatie met een specifiek project. Deze collectieven eisen het recht op een bepaalde levenskeuze op en delen over het algemeen een aantal waarden<sup>152</sup>.

De bewoning van leegstaande gebouwen stelt het recht op huisvesting voortdurend ter discussie. Ze wijst bijvoorbeeld op de moeilijkheid voor of het onvermogen van de politici om de bestaande instrumenten voor leegstandbestrijding in te zetten. De acties van de krakers zijn, voor de deelnemers aan het overleg, gelegitimeerd omwille van de enorme hoeveelheid aan leegstaande woningen, waaronder publieke gebouwen. Ten opzichte van de uiterst prangende moeilijkheden die mensen in armoede ervaren om een woning te vinden, komt het feit dat een eigenaar zijn pand onbewoond laat en er geen concrete bestemming voor heeft neer op het onttrekken van een levensnoodzakelijk goed aan de markt. Door deze 'zelfverwerving' kunnen de mensen hun recht op huisvesting zelf materialiseren.

Maar net als andere alternatieve vormen van wonen doet kraken tegelijkertijd een hele reeks vragen rijzen over de normen voor kwaliteit en gezondheid en over de noodzaak om mensen waardige leefomstandigheden te garanderen.

#### 2.3.1. Definitie

Onder kraken verstaan we de toe-eigening door een of meerdere personen van een leegstaand pand, meestal zonder herbestemmingsproject, met als voornaamste doel dat te bewonen.

Er zijn verschillende soorten van kraken, afhankelijk van de specifieke doelstellingen van het project (woon nood, sociaal doel, een concreet probleem dat men onder de aandacht wil brengen): individueel clandestien kraken (stille kraken of open kraken); collectief kraken

152 Dawance, Thomas (februari 2008). "Le squat collectif autogéré, une réponse à la crise urbaine", *La Revue nouvelle*, p. 37.

in zelfbeheer of 'sociopolitiek kraken'; actiekraken<sup>153</sup>...

Soms worden gebouwen na onderhandeling met de eigenaar 'bezet' met toelating. Hierbij wordt doorgaans een contract<sup>154</sup> opgesteld met een aantal voorwaarden betreffende de tijdsduur, de regels waar beide partijen zich aan moeten houden, welke onderhoudswerken eventueel worden uitgevoerd, enzovoort. Het komt ook voor dat een gebouw eerst (clandestien) gekraakt wordt en dat nadien een onderhandeling met de eigenaar wordt opgestart, waarna men tot een overeenkomst komt.

#### 2.3.2. Verzet tegen de bezetting van leegstaande gebouwen

Er is vaak een negatieve beeldvorming rond krakers, zowel bij de publieke opinie in het algemeen, als bij gemeente, OCMW, buurtbewoners, enzovoort. Vele gemeenten zien krakers niet graag komen en vaak ondervinden deze moeilijkheden om zich te laten inschrijven in het bevolkingsregister.

Het verzet tegen krakers is ook zichtbaar in het recht. Dit staat uiterst negatief tegenover de bewoning van leegstaande gebouwen<sup>155</sup>, omdat dit een inbreuk vormt op het privaat eigendomsrecht. Het Grondwettelijk Hof<sup>156</sup> erkent evenwel "dat de uitvoering van een huisvestingsbeleid impliceert dat beperkingen kunnen worden aangebracht aan de uitoefening van het eigendomsrecht". Meer recent heeft het Europees Hof voor de Rechten van de Mens een interessant besluit genomen<sup>157</sup> dat erkent dat de context van slechte huisvesting een inbreuk op het eigendomsrecht kan rechtvaardigen. Het erkent dat de weigering om een beroep te doen op politiehulp om de krakers uit het pand te zetten gerechtvaardigd is omdat "de overheid het risico op verstoring van de openbare orde ten

153 Actiekraken blijven verder buiten beschouwing omdat hun primaire doel niet te maken heeft met woningnood.

154 Zie punt 2.3.3.

155 Bernard, Nicolas (2009). "Le squat comme réappropriation alternative de l'espace urbain et vecteur du droit au logement", in Maury, Yann (red.), *op.cit.*, p. 229-243. Dit werk, geredigeerd door Yann Maury, behandelt een heel aantal ervaringen, voornamelijk Italiaanse, die door de deelnemers aan het overleg worden aangehaald als inspiratiebron voor het onderwerp dat we hier behandelen.

156 Grondwettelijk Hof, 20 april 2005, n°69/2005, *Belgisch Staatsblad*, 11 mei 2005.

157 Europees Hof voor de rechten van de mens (12/10/2010), Dec. 5e Sect., Req. N° 23511/08, Société Cofinfo c. France. <http://cmiskp.echr.coe.int/tkp197/view.asp?action=html&documentId=876554&portal=hbkm&source=externalbydocnum&table=F69A27FD8FB86142BF01C1166DEA398649>.

*gevolge van de uitzetting van verschillende gezinnen, met talrijke kinderen, wil vermijden, temeer omdat de bewoning een militante actie was met mediatieke doelstellingen en de bewoners, die zich in een situatie van bestaansonzekerheid en kwetsbaarheid bevonden, een grotere bescherming leken te verdienen*<sup>158</sup>.

In België wordt het verzet tegen kraken in een wetsvoorstel gekristalliseerd<sup>159</sup>. De auteurs, beangstigd door de proporties die het kraakfenomeen in België aannam, *“willen de ordediensten, de gerechtelijke overheden en de rechthebbenden van zowel leegstaande als nog op een of andere manier rechtmatig in gebruik zijnde panden een strafrechtelijk instrument bieden om zich te wapenen tegen inbreuken op hun eigendomsrecht*<sup>160</sup>. Zij stellen een specifieke strafbaarstelling voor om krakers te bestraffen.

Een nieuwe trend in België verontrust de deelnemers aan het overleg: het beroep dat wordt gedaan op anti-kraakbedrijven. Deze nemen een persoon in dienst om een gebouw te bewonen en te bewaken en illegale bewoning tegen te gaan. Daardoor vermijdt de eigenaar dat zijn goed leegstaat en dat hij, onder andere, leegstandsbelasting moet betalen.

### 2.3.3. Tijdelijke bezettingsovereenkomst

Om duurzaam te zijn, moet een kraakinitiatief zich laten ‘regulariseren’. De bewoners nemen vaak contact op met de eigenaar van het gebouw om te pogen een onderhandeling op te starten. Ze willen tot een akkoord komen en dit in een ‘tijdelijke bezettingsovereenkomst’ gieten.

*“Er bestaat geen definitie van tijdelijke bezetting: het gaat om een onbenoemde overeenkomst die regelmatig in de jurisprudentie verschijnt. In het geval van een tijdelijke bezettingsovereenkomst krijgt iemand de toestemming om (eventueel) tegen betaling van een bepaalde prijs een vastgoed voorlopig te betrekken. Deze toelating kan op elk moment herroepen worden. De duur van de tijdelijke bezettingsovereenkomst is onzeker, in tegenstelling tot beschermde*

158 Europees Hof voor de rechten van de mens (29/10/2010), *persbericht van de Griffier van het Hof*, n°812, p. 2.

159 Torfs, Rik et al., *Wetsvoorstel tot strafbaarstelling van het kraken van gebouwen en tot uitbreiding van de strafbaarstelling van woonstschennis*, Belgische Senaat, 10 januari 2011.

160 *Ibid.*

*overeenkomsten zoals de pachtovereenkomst of de huurovereenkomst*<sup>161</sup>.

Een tijdelijke bezettingsovereenkomst met de eigenaar is een interessant instrument voor de bewoners. Ze bevinden zich daardoor niet langer in een onzekere situatie, hebben een bepaalde houvast (die heel relatief is, afhankelijk van de vooropzeg die in de overeenkomst gestipuleerd staat) en ze kunnen de verplichtingen die voortvloeien uit de wet op de huurovereenkomsten omzeilen. Dit laatste element heeft een fundamentele impact omdat ze daardoor niet verplicht zijn om de kwaliteitsnormen van een woning in acht te nemen. Ze moeten enkel voldoen aan de gemeentelijke normen voor veiligheid (brand) en gezondheid. De deelnemers aan het overleg menen dat we evenwel voorzichtig moeten zijn met tijdelijke bezettingsovereenkomsten omdat ze, naast de duidelijke voordelen, slechts beperkte rechten aan de bewoners toekennen.

### 2.3.4. Meerwaarde

De bezetting van een leegstaand gebouw biedt een (tijdelijk) onderdak aan de bezetters en genereert in bepaalde gevallen een collectiviteit en solidariteit. Daarnaast is de bezetting vaak ook positief voor het gebouw. Omdat het bewoonde gebouw verwarmd en onderhouden wordt, de bezetters er kleine werkzaamheden uitvoeren die het allergergste voorkomen, enzovoort. Het gebouw is bovendien beschermd tegen diefstal en vandalisme. De bewoning van een gebouw kan gezien worden als een goede zaak voor de eigenaar, temeer omdat die geen leegstandsbelasting moet betalen. Volgens de deelnemers aan het overleg kan de bezetting van een leegstaand gebouw soms ook een positieve weerslag hebben op de wijk, een dynamiek creëren, een soort heropleving.

### 2.3.5. Evolutie in het beleid en op het terrein

In Brussel bestaat vandaag een redelijk positief klimaat voor de bewoning van leegstaande gebouwen. Verschillende actoren vormen een netwerkverband om projecten te ontwikkelen. Er zijn privé-initiatieven van organisaties of van bewoners zelf. Er zijn ook top-downinitiatieven. In Brussel bijvoorbeeld is

161 Algemeen Eigenaars en Mede-Eigenaarssyndicaat (december 2010). “Occupation à titre précaire”, *Le CRI*, p. 21.

er een kader gecreëerd waardoor leegstaande sociale woningen tijdelijk gebruikt mogen worden<sup>162</sup>. Inmiddels zijn er al verschillende proefprojecten opgestart.

Ook aan Vlaamse kant is er een zekere openheid om na te denken over een gedoogbeleid voor kraken, vooral in het licht van alternatieve woonvormen voor mensen in armoede. Getuige hiervan de volgende passage in het Vlaams Actieplan Armoedebestrijding 2010 - 2014: “[...]Middelen en regelgeving worden aangepast opdat nieuwe en experimentele woon- en begeleidingsvormen kunnen worden ondersteund. Daarbij wordt ook overlegd met de federale overheid en de lokale besturen,

.....  
162 Een werkgroep binnen de BGHM (Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij) heeft een typeovereenkomst opgesteld voor tijdelijke bewoning van leegstaande sociale woningen.

*o.m. met het oog op een mogelijk gedoogbeleid voor het ‘kraken’ van leegstaande gebouwen voor laagdrempelige vormen van groepswonnen. Dit alles gebeurt in overleg met mensen in armoede”*<sup>163</sup>.

Binnen de context van de zware moeilijkheden van mensen in armoede om zich te huisvesten, pleiten de deelnemers aan het overleg voor een gedoogbeleid ten aanzien van de bezetting van leegstaande gebouwen<sup>164</sup>. Uiteraard moeten we hierbij steeds waakzaam blijven voor situaties met onwaardige leefomstandigheden.

.....  
163 Vlaams actieplan armoedebestrijding 2010 - 2014, <http://www.4wvg.vlaanderen.be/wvg/armoede/vlaamsactieplan/Documents/VAPA2010-2014.pdf>.

164 Ze verwijzen hierbij meer bepaald naar de wetgeving die tot voor kort in Nederland bestond. Vóór 1 oktober 2010 was het in Nederland niet strafbaar om een pand te betrekken om erin te wonen, op voorwaarde dat het langer dan 12 maanden niet in gebruik was.

### 3. Alternatieve toegang tot een woning

#### 3.1. Autoproductie

Of het nu gaat om mensen die permanent op toeristische terreinen verblijven en zelf hun chalet of caravan bouwen of verbeteren, dan wel om gerichte projecten waardoor bijvoorbeeld thuislozen tijdelijk toegang krijgen tot een woning en zo de straat de rug kunnen toekeren: zelf bouwen en renoveren zijn twee zaken die tijdens het overleg verschillende keren aan bod zijn gekomen. We groeperen die verschillende manieren om actor te worden van zijn eigen huisvesting onder de noemer ‘autoproductie’. We definiëren dit concept als volgt: *“Algemene term die slaat op de diverse praktijken van participatie aan de creatie of de renovatie van zijn woning. De term heeft betrekking op alle niveaus van participatie aan de werkzaamheden die, al naargelang van de ervaring en van de betrokken personen, kunnen gaan van hulp bij de inrichting (schilderen en afwerking) tot nieuwbouw (zelfbouw), over verschillende werken die noodzakelijk zijn voor de renovatie van een woning (zelf renoveren of eenvoudige herstelwerken)”*<sup>165</sup>.

.....  
165 Quevit, Anne et Thierry Vanderlinden (2007), *L'autoproduction: une solution alternative pour les habitants permanents des zones touristiques en Wallonie?*, Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie, p. 6.

##### 3.1.1. Negatieve vooronderstellingen

Mensen die zelf bouwen, krijgen zelden spontaan bijval, en de terughoudendheid ten opzichte van dergelijke projecten laat zich op verschillende niveaus voelen: terughoudendheid van de politici en van de eigenaars omdat ze twijfels hebben bij de capaciteiten van arme mensen en bij de kwaliteit van de gerealiseerde werkzaamheden, terughoudendheid vanuit de bouwsector die oneerlijke concurrentie vreest, enzovoort.

Bij de uitvoering van sommige projecten leiden deze negatieve a priori's tot grote administratieve starheid (moeilijkheid om een bouwvergunning te verkrijgen, bijvoorbeeld) en zware vertragingen. Die demotiveren op hun beurt zowel de bewoners die vechten voor hun toegang tot (her)huisvesting als de verenigingen die hen daarin begeleiden.

Deze negatieve vooronderstellingen liggen eveneens aan de basis van een gebrek aan erkenning en dus van financiële steun. Zo zijn er al verschillende projecten moeten worden stopgezet wegens een tekort aan institutionele ondersteuning. Daardoor raken zelfbouwprojecten maar niet voorbij het experimentele stadium. Terwijl de terughoudendheid net zou kunnen worden

weggewerkt door via deze ervaringen de relevantie van zulke projecten aan te tonen.

In Frankrijk, Groot-Brittannië of de Scandinavische landen staat het concept van autoproductie al veel verder dan in België en heeft de overheid het belang van dergelijke projecten ingezien. De kwestie van de concurrentie bijvoorbeeld lijkt daar ongegrond: indien men de werken niet zelf kan uitvoeren, zouden ze nooit worden uitgevoerd omdat de betrokkenen daartoe de middelen niet hebben, en er een gebrek is aan overheidssteun op een vastgoed- en bouwmarkt die steeds duurder wordt. De overheid verleent dus meer steun aan zelfbouwprojecten. In België zouden de politieke verantwoordelijken en de bouwsector moeten worden gesensibiliseerd en geïnformeerd. De officiële erkenning is een belangrijke stap om de kwaliteit van de projecten te garanderen.

Ook mensen in armoede zelf hebben a priori's te overwinnen. Door hun sociale uitsluiting zijn ze soms in dermate kwetsbare posities terechtgekomen dat ze zich absoluut niet in staat voelen om zelfbouwprojecten te realiseren. Begeleiding en opleiding zijn daarom twee onontbeerlijke voorwaarden. De projecten moeten kunnen steunen op sociale begeleiding, soms voor de start van het bouw- of renovatieproject op zich, zodat de mensen overtuigd kunnen worden van de haalbaarheid ervan. Naast het sociale aspect is het technisch professionalisme van de projectbegeleiders essentieel om andere obstakels uit de weg te ruimen, zoals het feit dat sommige werkzaamheden moeten worden uitgevoerd door erkende specialisten. Dit sociaal en technisch professionalisme kan de subsidiërende overheid bovendien garanderen dat de projecten degelijk zijn en de werken kwalitatief worden uitgevoerd.

### 3.1.2. Statuut van de 'zelfbouwers'

Een andere grote moeilijkheid voor projecten van autoproductie is het statuut van de zelfbouwers wanneer deze van een leefloon of een werkloosheidsvergoeding leven. Als hun activiteit niet wordt aanzien als een vorm van socio-professionele inschakeling, riskeren ze hun recht op een uitkering te verliezen.

In deze context zou het interessant zijn om partnerschappen tot stand te brengen met bijvoorbeeld bedrijven van socio-professionele inschakeling en zeker met de RVA. Het is voor mensen immers uiterst

moeilijk om te bewijzen dat het zelfbouwproject deel uitmaakt van een socio-professioneel inschakelingsproces. Wat de mogelijke impact op het leefloon betreft, is het belangrijk dat het OCMW van bij het begin van het project wordt betrokken, om eventuele weerstand te vermijden.

### 3.1.3. Meerwaarde

*“Er wordt gezegd dat de Belgen een baksteen in de maag hebben, ze willen zelf actor worden van hun woonproject en daarin investeren. Ik heb mensen gekend die hun sociale woning, die in perfecte staat was, hebben verlaten om een oud pand te betrekken dat ze hebben opgesmukt, aangekleed. De huidige wetten en reglementeringen maken van de mensen veeleer consumenten dan actoren. Investeren in zijn woning gaat gepaard met trots, en betaalt zich terug.”*

Naast het belangrijke feit dat mensen hun fysieke woonomstandigheden kunnen verbeteren, stelt autoproductie hen in staat om (opnieuw) grip te krijgen op hun leven. Ook de literatuur en de aanwezige projectdragers binnen het overleg bevestigen dit. De bewoners worden echte actoren van hun huisvesting. Actief bijdragen tot de verbetering of zelfs tot de creatie van zijn woning heeft een structurerend effect: persoonlijke herwaardering, zelfvertrouwen, eigenaar worden van zijn woning, opleiding, sociaal contact<sup>166</sup>...

De deelnemers aan het overleg beklemtonen ook de grote meerwaarde voor sociale cohesie. De gerealiseerde projecten hebben immers positieve effecten op de ontwikkeling van nieuwe capaciteiten, die de autonomie stimuleren en de sociale band bevorderen.

De collectieve dimensie van het project is uitermate belangrijk, ook al is de uiteindelijke doelstelling individuele huisvesting. Dat blijkt met name uit de autorenovatie-projecten die Solidarités Nouvelles Wallonie en Sans-abris Castors gerealiseerd hebben voor en door thuislozen. Het was de bedoeling om mensen samen

166 *Ibid.*, p. 27 en 35: de auteurs vermelden de resultaten van een onderzoek dat Daniel Cerezuelle in 1998 op het terrein heeft uitgevoerd bij deelnemers aan de actie PACT PARIM in Toulouse en Familloise - Meerdimensionaal karakter van de impact die autoproductie heeft op de mensen: verbetering van de woonomstandigheden; eigenaar worden van zijn woning; redynamisering, zelfstandig leren worden; herstel van het zelfbeeld; opnieuw zelfvertrouwen kweken; mogelijkheid om toekomstplannen te smeden; aanhalen van familiebanden; kinderen die een andere kijk op hun ouders krijgen...

te brengen en te omkaderen met de nodige technische en sociale knowhow. Het team van maatschappelijk werkers heeft ervoor kunnen zorgen dat de projecten doordrongen waren van deze fundamentele collectieve dimensie. Met de hulp van verschillende partners hebben de verenigingen een aantal leegstaande gebouwen gevonden. Dankzij financiële overheidssteun zijn in totaal 20 woningen en een dagopvangcentrum voor thuislozen gerenoveerd. Bovendien hebben de deelnemers ook verschillende technische vormingen kunnen genieten (plafonneren, schrijnwerkerij...) Hoewel de bedoeling van dit hoofdstuk niet is om socio-professionele inschakeling te promoten, is het duidelijk dat dit een bijkomende meerwaarde is van autoproductie, een extra ruggensteun voor de deelnemers in hun zoektocht naar werk.

De personen die toen hun schouders onder het project hebben gezet, benadrukken dat het ging om basisrenovaties, opdat mensen in minimaal waardige omstandigheden konden leven. Het project werd beschouwd als een stap binnen een traject, een tussentijdse oplossing om (opnieuw) een eerste woonervaring op te doen. Het was een belangrijke fase die de deelnemers warm moest maken voor meer: toegang krijgen tot een betere woning.

### 3.2. Alternatieve toegang tot eigendom

Eigenaar zijn van een woning is vaak synoniem voor zekerheid en stabiliteit. Het laat toe om een kapitaal te verwerven dat men kan doorgeven aan de kinderen. Het is een interessant emancipatorisch instrument voor families. Bovendien blijkt dat eigenaars zich meer betrokken voelen bij wat er in hun wijk gebeurt. In dit punt bespreken we verschillende pistes om eigendom te verwerven die, naast het eigendom op zich, een belangrijke collectieve dimensie impliceren en zo een aanzienlijke rol kunnen spelen in het doorbreken van isolement en het creëren van sociale banden.

#### 3.2.1. Debat over de toegang tot eigendom voor iedereen

“De Belg heeft een baksteen in zijn maag”. Eigenaar worden wordt beschouwd als een vooruitgang, het wordt gezien als een stap hoger op de sociale ladder. Anderzijds roepen projecten die toegang geven tot eigendom verschillende vragen op.

Behoren de allerarmsten tot het doelpubliek van dergelijke projecten? Volgens sommige deelnemers gaat het hier om mensen met een gemiddeld inkomen, maar niet om de meest kwetsbaren. Er zijn echter voorbeelden van mensen met een heel laag inkomen, zoals het leefloon aangevuld met kinderbijslag, die op deze manier een huis konden kopen.

De vraag stelt zich ook of dergelijke projecten aangepast zijn voor de meest kwetsbare mensen. Aan een eventuele mislukking van een dergelijk project zijn zware consequenties verbonden. Sommige deelnemers vinden dat voorzichtigheid geboden is. Ervaringen uit het verleden hebben ons geleerd dat de gevolgen voor de mensen die er niet in slaagden om hun ‘eigenaarsverantwoordelijkheid’ op te nemen catastrofaal zijn (zoals moeilijkheden om de lening terug te betalen) en uiteindelijk zelfs kunnen leiden tot een gedwongen verkoop.

Bovendien hebben mensen die met huisvestingsproblemen kampen vaak behoefte aan een snelle oplossing. En men wordt geen eigenaar van een huis op acht dagen.

Toch wijst de praktijk uit dat het mogelijk is. Er zijn positieve ervaringen met de begeleiding van mensen in armoede tot de aankoop van een eigen woning. Het hypothecair krediet aan families door het *Fonds du Logement wallon* (Waals fonds voor huisvesting) is ontstaan als antwoord op de situatie van zeer arme families die in onbewoonbare woningen verbleven. De formule werd bedacht om de woonomstandigheden van deze families te verbeteren en bewijst zijn nut sinds 1927. Het project l’Espoir in Molenbeek is een ander voorbeeld. Ontstaan vanuit een collectieve solidaire spaargroep, heeft dit participatief project gedurende vier jaar families betrokken in een intensief proces, met het Fonds du Logement, CIRE en het buurthuis Bonnevie<sup>167</sup>. Deze 14 families met een beperkt inkomen zijn eigenaar kunnen worden van appartementen in het eerste in hout opgetrokken ‘passiehuys’ van deze omvang in België. Als pilootproject effent l’Espoir de weg naar meer onderzoek naar nieuwe manieren om kwaliteitsvolle woningen toegankelijk te maken voor families met een bescheiden inkomen, gebaseerd op principes van solidariteit, participatie, duurzaamheid...

167 Met de steun van de gemeente, Grootstedenbeleid en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Volgens de deelnemers moet er aan twee voorwaarden voldaan zijn om een geslaagde toegang tot eigendom mogelijk te maken voor mensen in armoede, namelijk begeleiding en aandacht voor de collectieve dimensie.

### 3.2.2. *Collectieve spaargroepen*

Dit systeem is geïnspireerd op de Afrikaanse tontine. Het maakt de toegang tot eigendom gemakkelijker door bij het tekenen van het compromis toe te laten dat het voorschot wordt samengelegd. Daarna betaalt elke familie dit voorschot terug met de hypothecaire lening. CIRE heeft sinds 2003 met succes collectieve solidaire spaargroepen opgezet. Sinds hun lancering zijn een vijftigtal families eigenaar geworden dankzij dit systeem.

### 3.2.3. *Community Land Trust*

De *Community Land Trusts* (CLT) zijn ontwikkeld in de Verenigde Staten in de jaren 70. Dit model laat toe om woningen toegankelijk te houden voor families met een laag inkomen, dit dankzij enkele vernieuwende mechanismen<sup>168</sup>:

- het scheiden van het eigendom van de grond en van het gebouw, en de oprichting van een 'trust' die de grond blijft beheren en strikte anti-speculatie maatregelen hanteert;
- de deelname van de gebruikers, de buurt en de overheden binnen de beslissingsorganen;
- het bestaan op hetzelfde terrein van productieruimte voor sociale economie, ruimte bestemd voor wonen, ruimte voor collectieve infrastructuur,...

De CLT's profileren zich als een manier om huisvesting te creëren en als een effectievere weg naar duurzame gemeenschappen, vanuit economisch, sociaal en ecologisch oogpunt. De BBRoW (Brusselse Bond Recht op Wonen) heeft in 2009 een colloquium georganiseerd om na te denken over coöperatieve woonprojecten<sup>169</sup>. Na dit colloquium hebben een 15-tal organisaties de vzw Platform CLT Brussel opgericht in februari

2011<sup>170</sup> om het model van de CLT te promoten en de oprichting ervan in Brussel en België te steunen. Op dit moment is er een haalbaarheidsstudie gaande, gefinancierd door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Vervolgens zouden enkele pilootprojecten gelanceerd moeten worden. Gelijkaardige initiatieven beginnen het licht te zien in Vlaanderen (meer bepaald in Gent)<sup>171</sup>.

### 3.2.4. *Bewonerscoöperaties*

In tegenstelling tot in andere landen (Italië, Duitsland, Frankrijk...) zijn bewonerscoöperaties of woningcoöperaties in België schaars. Het gaat om vennootschappen met beperkte of onbeperkte aansprakelijkheid<sup>172</sup>, een juridische vorm die niet noodzakelijk een sociale doelstelling voorstaat. De statuten worden vastgesteld door de coöperanten die de coöperatieve een sociale doelstelling kunnen geven door die het statuut van vennootschap met sociaal oogmerk toe te kennen.

168 (22 februari 2010). *Charter voor de oprichting van een Community Land Trust in Brussel*.

169 Het verslag van dit colloquium herneemt een heel aantal interessante denkpluizen voor het oprichten van bewonerscoöperaties in België: BBRoW (10-11-12/2009). "Coöperatieve woonprojecten: een nieuw leven Akten van het colloquium van 23 oktober 2009", art. 23, p. 37.

170 De leden zijn: Au Quai, Biata, Buurthuis Bonnevie, BRAL, CIRE, wijkcomité Jacques Brel, Convivence/Samenleven, CREDAL, EVA vzw, FéBUL, Renovassistentie, L'Espoir, Logements pour Tous, Periferia, BBROW, la Rue, Samenlevingsopbouw Brussel.

171 <http://communitylandtrust.wordpress.com/>.

172 Details: [http://www.belgium.be/fr/economie/entreprise/creation/types\\_de\\_societe/scl/](http://www.belgium.be/fr/economie/entreprise/creation/types_de_societe/scl/).

## 4. Transversale elementen

Alternatieve woonvormen zijn geen duidelijk omlijnd fenomeen. Ze omvatten verschillende vormen van wonen en verschillende publieken, en de initiatiefnemers kunnen sterk variëren. Ondanks deze specificiteit hebben de discussies tijdens het overleg gemeenschappelijke tendensen en grote convergenties blootgelegd. Ongeacht of het gaat om de moeilijkheden waarop de bewoners of de projectdragers stuiten dan wel om de meerwaarde die ze uit dit alles kunnen halen, kent dit fenomeen een aantal interessante aspecten die een ‘puntsgewijze’ analyse overstijgen. Wat de obstakels betreft denken we aan een doorgaans ethnocentrische visie die zich vertaalt in negatieve vooronderstellingen (4.1.1) en aan erg ongunstige reglementeringen en normen, die de projecten zelfs kunnen blokkeren (4.1.2, 4.1.3, 4.1.4). Wat betreft de meerwaarde, beklemtonen we het feit van niet meer louter een consument van zijn huisvesting te zijn, maar er de actor van te worden (4.2.1) en de collectieve dimensie inherent aan de meeste alternatieve woonvormen (4.2.2).

### 4.1. Obstakels

#### 4.1.1. Negatieve vooronderstellingen

Het imago van armoede en van mensen in armoede<sup>173</sup> en de traditionele manier waarop over huisvesting wordt gedacht, spelen in het nadeel van alternatieve woonvormen.

De gevolgen van deze negatieve vooronderstellingen zijn velerlei. De deelnemers aan het overleg beklemtonen het NIMBY-effect waartegen de projecten moeten strijden via intens sensibiliseringwerk. Het is mogelijk om dit op voorhand te doen wanneer het gaat om een top-down-project, maar moeilijker om te anticiperen wanneer het bottom-upprojecten betreft. Deze afwijzende houding vinden we niet alleen terug bij de bewoners van de wijk waar het project wordt uitgevoerd. Vaak reageren ook de gemeenten en de OCMW's uiterst negatief. Sommige deelnemers spreken van verborgen discriminatie van arme mensen door de plaatselijke overheid die de reglementering zo interpreteert dat ze zich van dit ongewenst publiek op hun grondgebied kan ontdoen.

De klassieke visie op huisvesting heeft zijn gevolgen voor de opleiding van professionals en dus voor de mensen die daar een beroep op moeten doen in het kader van hun project voor alternatief wonen. Architecten, notarissen, sociaal werkers en de overheid zijn bijvoorbeeld niet opgeleid om te werken met collectieven en om uit te gaan van hun behoeften.

#### 4.1.2. Reglementeringen

De reglementeringen werden uitgewerkt op basis van diezelfde traditionele visie op huisvesting. Zij kunnen dus als zodanig een obstakel vormen voor de ontwikkeling van alternatieve woonvormen, zoals het statuut van samenwonende dat solidariteit bestraft of de federale huurwet die moeilijkheden veroorzaakt voor huurders die solidair willen wonen (2.1.3).

Naast de inhoud van sommige teksten op zich willen de deelnemers aan het overleg vooral het gebruik hekelen dat ervan wordt gemaakt. De organisaties die elke dag opnieuw op het terrein werken en het recht op huisvesting van de allerarmsten verdedigen, maken gewag van een verharding van de toepassing van heel wat reglementeringen. Dit is een vaststelling die heel moeilijk kan worden geobjectiveerd omdat deze informatie, zoals uithuiszettingsbesluiten, nergens centraal wordt ingezameld. De actoren kunnen alleen maar melding maken van die vaststelling op grond van hun ervaringen en hun projecten op het terrein. Volgens hen gebruiken sommige gemeenten de reglementeringen om arme, ongewenste mensen van het gemeentelijk grondgebied te verjagen en om het leven van mensen die hun toevlucht zoeken tot alternatieve woonvormen zuur te maken.

Bij wijze van voorbeeld heeft een van de deelnemers aan het overleg verteld over de moeilijkheden die zijn organisatie, VLOS (Vluchtelingen Ondersteuning Sint-Niklaas), heeft ondervonden met hun solidaire woningen. VLOS verhuurt, in samenwerking met het CAW en het straathoekwerk, grote gebouwen aan privépersonen. Mensen met sterk uiteenlopende levenstrajecten (Belgen en vluchtelingen) krijgen zo toegang tot een betaalbare woning, waarin ze met anderen kunnen samenwonen. Deze solidaire woningen worden aanzien als een tijdelijke oplossing (maar niet beperkt in tijd) die mensen in staat moet

173 Zie Steunpunt tot bestrijding van armoede, bestaansonzekerheid en sociale uitsluiting (2006). *De vertegenwoordiging van armoede in de media*, werknota.

stellen om even op adem te komen, zodat ze vervolgens het heft weer in eigen handen kunnen nemen om een andere woning te zoeken. Omdat in deze gebouwen meerdere gezinnen verblijven, vallen ze onder uiterst strikte reglementeringen op het vlak van brandveiligheid, nooduitgangen, minimale woonruimte... Na een bezoek van de wijkagent aan een van deze gebouwen werd een onbewoonbaarverklaring uitgevaardigd omwille van de afwezigheid van een brandwerende deur en het feit dat de benedenverdieping (die niet gebruikt werd) niet reglementair in orde was. In de praktijk wordt dit verbod evenwel niet uitgevoerd omdat het onmogelijk is om te voorzien in een andere toereikende woning. Voor veel projectdragers gaat het om een subtiele vorm van discriminatie gebaseerd op technische reglementeringen om een project af te remmen dat bestemd is voor mensen in armoede.

#### 4.1.3. Domiciliëring

Zijn intrek nemen in een alternatieve woonvorm is één ding, er zich domiciliëren is een andere zaak. Het is niet altijd evident om een domiciliëring te bekomen wanneer men in een woonvorm verblijft die afwijkt van de klassieke visie op huisvesting. Naast het puur weigeren om in te schrijven, vermelden dragers van projecten ook dat men soms geen oren heeft naar de specificiteit van de woonvorm. Bewoners van een solidaire woning worden bijvoorbeeld door de wijkagent als één huishouden beschouwd, waarbij het gebeurt dat hij één van hen sowieso als gezinshoofd aanduidt.

De moeilijkheden bij het verkrijgen van een domicilie kunnen vaak catastrofale gevolgen hebben voor de bewoners. Zonder vaste domicilie is het zeer moeilijk om administratieve post te ontvangen en om geïnformeerd te zijn over eventuele procedures of deze te voeren (met inbegrip van strafprocedures). Bepaalde toelagen, als ze al niet rechtstreeks afhangen van het domicilie, zijn moeilijk aan te vragen wanneer de begunstigde geen briefwisseling kan ontvangen. En dan hebben we het nog niet over de moeilijkheid om zijn stemrecht uit te oefenen.

Nochtans is het verplicht bewoners in te schrijven op de plaats waar ze effectief verblijven: *“Dergelijke weigering van inschrijving is illegaal, wat ook de beweegredenen ervan mogen zijn. Inderdaad, sinds het Koninklijk besluit van 16 juli 1992 ‘is de bepaling van de hoofdverblijfplaats gebaseerd op een feitelijke*

*situatie, dat wil zeggen de vaststelling van een effectief verblijf in een gemeente gedurende het grootste deel van het jaar.’ (art. 16, §1, al. 2). Bijgevolg ‘mag er geen enkele inschrijving als hoofdverblijfplaats geweigerd worden omwille van de veiligheid, de gezondheid, het urbanisme of de ruimtelijke ordening.’ (art. 16, §2, al. 1). Zodra de fysieke aanwezigheid van de betrokkene op het grondgebied van de gemeente is vastgesteld, is de inschrijving verplicht en staat die los van de materiële en juridische toestand van de installatie”<sup>174</sup>.*

Het is belangrijk dat dit principe overeind blijft. De deelnemers aan het overleg waarschuwen voor voorstellen die het recht op domiciliëring willen uithollen en benadrukken het belang om de gemeenten te wijzen op hun wettelijke verplichtingen.

## 4.2. Meerwaarden

### 4.2.1. Actor van zijn huisvesting

Ervan uitgaan dat mensen die verblijven in een alternatieve woonvorm daar per definitie niet voor gekozen hebben, draagt zonder twijfel bij tot het niet erkennen van deze vorm van wonen. Die kijk veranderen is dus ontzettend belangrijk voor de deelnemers aan het overleg die lang hebben gediscussieerd over de redenen die arme mensen naar deze andere vormen van wonen duwen. In de grote meerderheid van de gevallen gaat het initieel om een situatie die de mensen niet hebben gekozen, een situatie van armoede die leidt tot een situatie van gebrekkige huisvesting. In de meeste gevallen echter komen mensen die hun toevlucht zoeken tot een alternatieve woonvorm in een actief proces terecht en maken ze een bewuste levenskeuze ook al heeft die betrekking op een overgangsfase van hun leven. De overleggroep sluit zich aan bij diverse auteurs die over dit onderwerp hebben gepubliceerd en vindt dat er moet worden gesproken van een ‘gedwongen levenskeuze’<sup>175</sup>. Van een caravan zijn woning maken, zijn intrek nemen in een leegstaand pand, de organisatie van solidair wonen... zijn allemaal stappen die vereisen dat mensen zich actief in een proces engageren.

174 Bernard, Nicolas (2009), *op.cit.*, p.238-239.

175 Praile, David (2005). “L’habitat permanent en campings et parcs résidentiels en Wallonie. Question social, enjeux sociaux, rapport à l’habitat” in Bernard Nicolas en Charles Mertens (red.). *Le logement dans sa multidimensionalité: une grande cause régionale*, Namen, Publicatie van het Waalse Gewest; Stassen, Jean-François, *op.cit.*

Mensen die, in hun strijd voor het recht op wonen, hun eigen thuis creëren, geven vaak blijk van veel creativiteit om zich aan te passen aan hun levenskader en het gebrek aan middelen te pareren, veel meer dan binnen een klassieke woonst.

Het feit dat bewoners in grote mate actor zijn van hun eigen project, draagt bij tot een positiever zelfbeeld. Ze kunnen beetje bij beetje opnieuw aan hun toekomst werken, dingen ondernemen en vertrouwen herwinnen.

Dit aspect van de alternatieve woonvormen is door heel wat deelnemers aan het overleg naar voor geschoven. Het komt erop aan uit het schema te treden dat van huisvesting een consumptievoorwerp maakt.

#### 4.2.2. *Collectieve dimensie*

De afbrokkeling van het sociaal weefsel, de teloorgang van het informeel netwerk waarop men kan terugvallen voor hulp en solidariteit is een van de kenmerken van armoede. Dat geldt des te meer voor situaties van extreme armoede zoals bij thuislozen<sup>176</sup>.

Wanneer we spreken over solidair wonen, lijkt de collectieve dimensie vanzelfsprekend. Dit is ook een basisgegeven bij de bezetting van leegstaande gebouwen. In het geval van permanent wonen op toeristische terreinen ontstaat er eveneens een sterke cohesie tussen de bewoners van dezelfde camping, ook al betreft elke persoon of elk gezin zijn eigen caravan of chalet. Al deze relatief verschillende projecten hebben een collectieve dimensie als gemeenschappelijk kenmerk, een dimensie waaraan mensen die hun toevlucht nemen tot alternatieve vormen van wonen nood hebben.

Alternatieve vormen van wonen leiden eveneens tot een versteviging van het sociaal weefsel op grotere schaal, zoals blijkt uit het voorbeeld van de solidaire woningen ten behoeve van thuislozen, ontwikkeld door onder meer de vzw Fami-Home.

#### 4.2.3. *Sociale begeleiding*

Bij alternatief wonen komt heel wat kijken en het vraagt compromissen. Het samenleven bijvoorbeeld stelt telkens nieuwe uitdagingen. Bovendien hebben vele bewoners te kampen met financiële, sociale, psychologische of andere problemen. Sociale begeleiding (collectief en individueel) is dan ook belangrijk voor het welslagen van een alternatief woonproject.

Vele bewoners krijgen al individuele begeleiding voor ze zich in een alternatieve woonvorm installeren. Ze worden bijvoorbeeld begeleid in schuldbemiddeling, hebben een OCMW-assistent, worden begeleid door de VDAB, enzovoort. Wat echter minder evident is, is een collectieve begeleiding van het leven binnen het woonproject. Slechts weinig instanties voelen zich hiertoe geroepen of beschikken over de middelen en de knowhow hiervoor. De sociaal werkers die instaan voor individuele begeleiding van hun cliënten hebben veelal een te fragmentair beeld om deze taak te kunnen opnemen.

De projecten van alternatieve woonvormen die werden bestudeerd in het kader van dit overleg, brachten allemaal een ander concept van maatschappelijk werk naar voor. Dit concept biedt meer soepelheid en is misschien beter geschikt voor de meest kwetsbare mensen. Deze transversale invalshoek van begeleiding gaat ook anders om met de tijd. Mensen bevinden zich in hun eigen woning en niet in een situatie waarvan de termijn op voorhand vastligt. Het is een uitdaging om de sociale begeleiding aan te passen aan deze tijdsdimensie, maar er ligt tegelijk een bron van succes in. De tijd noopt er toe om de begeleiding niet al te strak of dwingend te organiseren. Het is van groot belang dat de bewoners ook wordt toegelaten om het project (mee) zelf in handen te nemen.

Investeren in kwaliteitsvolle sociale begeleiding op maat is essentieel. Zowel het zoeken naar nieuwe concepten en kennisopbouw over alternatieve woonvormen, als het vrijmaken van middelen zijn nodig. Interdisciplinariteit is hier een cruciaal element.

.....  
176 Zie, onder andere, Steunpunt tot bestrijding van armoede, bestaansonzekerheid en sociale uitsluiting (2010), *Armoedebestrijding. Verslag 2008-2009, deel 2. Naar een coherente aanpak in de strijd tegen dakloosheid en armoede*. Brussel, Centrum voor gelijkheid van kansen en voor racismebestrijding.

## Aanbevelingen

Hoofdstuk I brengt in herinnering dat mensen in armoede heel wat obstakels moeten overwinnen om een woonst te vinden en te houden. Alternatieve woonvormen zijn niet de oplossing om het recht op wonen voor iedereen te garanderen, maar ze zijn wel een oplossing die mensen hebben gevonden, en dus een van de pistes te respecteren tussen de andere. Het voortzetten van het debat en beleid rond deze alternatieve woonvormen kan zeker niet in de plaats komen van het verder zoeken naar structurele oplossingen voor deze belangrijke problematiek (zie aanbevelingen hoofdstuk I).

### 1. Wonen verruimen naar alternatieve vormen

#### 1.1. *Overgaan van het concept 'huisvesting' naar 'wonen'*

Voor de bewoner betekent zijn woning veel meer dan enkel een dak en muren. Het gaat over een levensruimte die hem toelaat om zich te ontwikkelen, een gezinsleven te leiden en zijn toekomst vorm te geven. Om hiermee beter rekening te houden, zou het interessant zijn om het concept huisvesting te verruimen tot wonen. Zo'n verruiming wordt trouwens reeds voorgesteld in het ontwerp van hervorming van de Waalse huisvestingscode. Het gaat hier over een eerste stap naar meer openheid voor alternatieve woonvormen waarbij rekening wordt gehouden met ruimere criteria dan degene die enkel verbonden zijn aan de fysische en technische kenmerken van een gebouw.

#### 1.2. *Herdenken van de kwaliteitsnormen*

Er is hier geen sprake van een pleidooi voor de afschaffing van kwaliteitsnormen die fundamenteel zijn om waardige leefomstandigheden te garanderen. Maar de huidige normen werden wel ontwikkeld op basis van een erg traditionele visie op wonen. Ze dienen dus herzien en aangepast te worden aan de reële leefomstandigheden van mensen.

#### 1.3. *Steeds rekening houden met de initiatieven van mensen in armoede*

Om te vermijden dat de erkenning van alternatieve

woonvormen zou leiden tot een nieuwe uitsluiting van de armsten, is het essentieel dat de spontane initiatieven van bewoners om hun huisvestingsprobleem op te lossen (bottom-up) ook erkend worden. Wil men hiermee rekening houden, dan moeten mensen in armoede daadwerkelijk kunnen deelnemen aan de uitwerking / aanpassing van reglementeringen, projecten, enzovoort.

#### 1.4. *Erkennen van alternatieve woonvormen*

De overleggroep pleit voor een gediversifieerd beleid binnen de huisvestingssector en zijn politieke verantwoordelijken. Een officiële erkenning van alternatieve woonvormen zou het mogelijk maken om de reglementeringen aan te passen die vandaag een hinderpaal vormen. De erkenning van alternatieve woonvormen zou zorgen voor meer zekerheid en stabiliteit en misschien, op termijn, voor bijkomende middelen.

##### 1.4.1. **Erkennen van solidair wonen als volwaardige woonvorm**

##### 1.4.2. **Erkennen van permanente bewoning op campings of toeristische terreinen als volwaardige woonvorm**

Gezien het woningpark in alle gewesten oververzadigd en duur is - zoals de recente evaluatie van het Plan HP voor het Waals Gewest aantoonde - is het onmogelijk om effectief herhuisvesting te voorzien voor alle mensen die permanent wonen op campings of toeristische terreinen, zelfs als men dit enkel zou voorzien voor de mensen die dit zelf wensen. Het ziet er bovendien sterk naar uit dat deze onmogelijkheid zal blijven duren en zelfs nog verslechteren. Het enige perspectief is het respecteren en verzekeren van de bestaande oplossingen.

Mits het respecteren van bepaalde criteria, zou voorzien moeten worden in een wettelijke regeling van de situatie van personen die in waardige omstandigheden leven binnen een kader dat ze zelf gekozen hebben. De toelating om te wonen in gemengde zones (meer bepaald via artikel 103 van het decreet Resa ter in het Waals Gewest en artikel 145 van de Vlaamse Codex ruimtelijke ordening) zorgt echter voor een sterke speculatie in de zones waar wonen is toegelaten.

Twee complementaire pistes kunnen verhelpen aan dit

probleem: het instellen van een sociaal beheer van de betreffende zones en een beperking van de grootte van de woning. Op basis van de huidige ontwikkelingen in Vlaams-Brabant, pleiten wij voor de erkenning van ‘kleinschalig wonen en verblijven’ in zones die hier specifiek voor bestemd worden.

Bovendien moet men vermijden dat toeristische terreinen en campings verboden terrein worden voor nieuwe permanente bewoners. Deze toelatingsstop is nochtans voorzien in Vlaanderen en Wallonië. In Vlaanderen gaat het om een impliciete maatregel gezien de voorwaarden om een woonrecht te bekomen in de betreffende zones. Dit recht wordt immers enkel toegekend aan mensen die er voor 2009 gedomicileerd waren. De overleggroep is bezorgd om de nieuwe bewoners en is verbaasd over het gebrek aan informatie hierover. In het Waals Gewest staat de toelatingsstop centraal in de actualisering van het Plan HP. Dit biedt geen oplossing voor de problemen van de meest kwetsbare personen. Het bezorgt hen integendeel extra moeilijkheden.

### ***1.5. Een gedoogbeleid voeren ten aanzien van de bezetting van leegstaande gebouwen***

Onder bepaalde voorwaarden, en met name bij het uitblijven van een herbestemmingsproject en leegstaand gebouw door personen die in armoede leven gedoogd moeten worden.

### ***1.6. Ruimte creëren voor experiment en evaluatie***

Als alternatieven om toegang te krijgen tot een woning, vermeldden we: de autoproductie, de bewonerscoöperatieën, de projecten van collectieve spaargroepen, de *Community Land Trusts*... Deze verschillende pistes in ontwikkeling verdienen het door de overheid gefinancierd te worden. Er beweegt op dit vlak heel wat in het Vlaams Gewest, via de samenwerking ‘wonen en welzijn’, in het Waals Gewest, via de projectoproep *Habitat durable* en in Brussel met de financiering van een haalbaarheidsstudie rond *Community Land Trusts* en met de steun aan solidair wonen.

## **2. Opheffen van de obstakels die bewoners bestraffen**

### ***2.1. Individualisering van sociale rechten***

De overleggroep pleit voor een individualisering van sociale rechten, zodat samenwonen mogelijk wordt zonder de inkomsten van de mensen en dus de mensen zelf te bestraffen. De niet-individualisering van sociale rechten zorgt ervoor dat solidariteit op het vlak van wonen afgeremd wordt, een belangrijk struikelblok voor projecten van solidair wonen.

Men verwijst vaak naar de kostprijs voor de sociale zekerheid van zo’n individualisering. Het zou aangegeven zijn om een studie te maken, niet enkel van de kosten die dit met zich mee zou brengen, maar ook van de voordelen die zo’n individualisering kan hebben voor de samenleving.

### ***2.2. Een ‘solidair woonlabel’ invoeren als stap naar erkenning***

Solidair wonen zou volwaardig als woonvorm erkend moeten worden. De deelnemers aan het overleg vrezen dat een veelheid aan ‘labels’ ontoereikend is om effectief de obstakels weg te werken voor de projecten. Binnen de Interministeriële Conferentie Sociale Integratie werd een werkgroep opgericht om werk te maken van een ‘solidair woonlabel’. Deze werkzaamheden zijn een belangrijke en pragmatische etappe naar een ruimere erkenning. Met een dergelijke label zouden de bewoners inderdaad minder hinderpalen ondervinden bij de realisatie van een project, zeker met betrekking tot het probleem van het statuut van samenwonende voor personen die een vervangingsinkomen ontvangen.

Wij herinneren er nogmaals aan dat het belangrijk is om projecten van solidair wonen die de vrucht zijn van spontane solidariteitsinitiatieven tussen de mensen zelf, maar die niet door instellingen of verenigingen gedragen worden, mee te nemen in het denkwerk over solidair wonen. Hiervoor is het absoluut noodzakelijk dat de reflectie die de invoering van het label voorafgaat, gebeurt met participatie van personen in armoede, in het bijzonder wanneer het gaat over het definiëren van de criteria voor de toekenning van het label.

### 2.3. *Aanpassen van de reglementeringen*

Wanneer verschillende mensen solidair willen samenwonen, moeten zij ofwel allemaal formeel huurder zijn, ofwel een regeling hebben met een hoofdhuurder en verschillende onderhuurders. Naar analogie met de huurwetgeving die helemaal geen rekening houdt met het solidair wonen, zijn er nog heel wat andere reglementeringen, die ontwikkeld werden vanuit een traditionele visie op wonen en dus niet aangepast zijn aan de huidige woonvormen.

### 2.4. *Toepassen van de wet op de domiciliëring*

Of het nu gaat om het permanent wonen op toeristische terreinen, solidair wonen of bezetten van een leegstaand gebouw: de bewoners worden vaak geconfronteerd met een weigering van de gemeente om hen te domiciliëren. De gemeenten zijn nochtans wettelijk verplicht om de domiciliëring te registreren daar waar personen hun hoofdverblijfplaats hebben, onafhankelijk van de kwaliteit van de woning.

Grote waakzaamheid moet ook aan de dag worden gelegd voor de verschillende voorstellen die deze verplichting van de gemeenten tot domiciliëring in vraag stellen omwille van een slechte woonkwaliteit. Het zijn mensen in armoede die leven in woningen van mindere kwaliteit. Dit zou dus een nieuwe vorm van uitsluiting tot gevolg hebben en een verslechtering van hun levensomstandigheden, gezien de zware gevolgen die voortvloeien uit een gebrek aan domicilie.

## 3. Informeren, ondersteunen en vormen

### 3.1. *Bestrijden van negatieve vooronderstellingen*

Alle alternatieve woonvormen en alternatieve manieren om aan een woning te geraken kampen met de negatieve vooronderstellingen vanwege de publieke opinie, beroepskrachten uit de huisvestingssector, de bouw, de administratie, de overheid... Deze weerstanden hebben veel te maken met een gebrek aan informatie en kennis over alternatieve woonvormen bij deze verschillende actoren, alsook met het eenzijdige beeld dat ze hebben over wonen.

Sinds verschillende jaren bestaan er op het terrein projecten die bewezen hebben dat ze werken, of het nu

gaat om solidair wonen, autoproductie, bezetting van leegstaande gebouwen, collectieve spaargroepen... De terughoudendheid ten aanzien van alternatieve woonvormen zou kunnen worden weggewerkt door via deze ervaringen de relevantie van zo'n projecten aan te tonen.

### 3.2. *Kwaliteitsvolle sociale begeleiding voorzien daar waar nodig*

Sociale begeleiding is een belangrijk element van projecten van alternatief wonen. Om kwaliteitsvol te zijn, moet deze begeleiding zowel op individueel als op collectief niveau optimaal zijn. De begeleiding moet aangepast zijn aan de levensomstandigheden van de personen en moet gegarandeerd voorhanden zijn zonder ze evenwel op te dringen. In deze moeilijke evenwichtsoefening, speelt de 'tijdsdimensie' een fundamentele rol. In de meeste projecten die in het kader van het overleg voor dit hoofdstuk bestudeerd werden, werd inderdaad opgemerkt dat hulpverlening efficiënter verloopt bij een onbepaalde tijdsduur, zelfs in de gevallen waarbij het alternatief wonen als een overgang wordt opgevat naar een meer klassieke vorm van wonen.

### 3.3. *Maatschappelijk werkers vormen in collectieve begeleiding*

In heel wat projecten is de collectieve dimensie een basisgegeven. Samenleven in groep, in verschillende gradaties, blijft voor iedereen een uitdaging. Deze uitdaging kan zelfs groter zijn bij het samenleven van mensen die een lange weg van sociale uitsluiting achter zich hebben.

Uit het overleg bleek dat de vorming van maatschappelijk werkers onvoldoende gericht is op het collectieve. Een aanpassing van deze vorming zou ertoe leiden dat de hulpverlening meer aangepast zou zijn aan de situaties van bewoners van alternatieve woonvormen.

### 3.4. *Dragers van projecten helpen door informatieve hulpmiddelen ter beschikking te stellen*

Er is een grote nood aan informatie. Het is aangegeven om aanspreekpunten op te richten waar mensen

terecht kunnen voor advies en informatie. Het is belangrijk dat deze steun multidisciplinair is, bijvoorbeeld via het idee van teams met gespecialiseerde sociaal werkers, sociologen, juristen, specialisten ruimtelijke ordening...

Wat praktische instrumenten betreft, wordt de 'Guide de l'habitat groupé pour des personnes en précarité

sociale', uitgegeven door de vzw Habitat et Participation in 2004, door verschillende actoren aangehaald als een goed voorbeeld in de ondersteuning van mensen die een project van solidair wonen wensen op te starten. Dergelijke instrumenten, toegankelijk voor een breed publiek, zouden verder ontwikkeld en geactualiseerd moeten worden.

## Lijst van deelnemers

### Overleggroep

- Association des Maisons d'Accueil et des Services d'Aide aux Sans-abri (AMA)
- Bij Ons/Woningen 123 Logements
- CAW Metropool
- Centre d'action sociale globale Wolu-Services
- Coordination et initiatives pour réfugiés et étrangers (CIRE)
- Daklozen Aktie Komitee (DAK)
- Direction interdépartementale de la Cohésion sociale (DiCS) - Région wallonne
- Droit au logement différent
- Fami-Home
- Federatie OCMW maatschappelijke werkers
- Fédération des centres de service social
- Fédération wallonne des Assistants sociaux des Centres publics d'Action sociale (FéWASC)
- Front commun des SDF
- Habitat & Humanisme
- Luttes Solidarités Travail (LST)
- Observatorium voor Gezondheid en Welzijn van Brussel-Hoofdstad
- Réseau wallon de lutte contre la pauvreté
- RISO Vlaams-Brabant
- Samenlevingsopbouw Brussel
- Solidarités Nouvelles Wallonie
- Steunpunt Algemeen Welzijnswerk
- Vlaams Overleg Bewonersbelangen
- Vlastrov (Vlaams Straathoekwerk Overleg)
- Vluchtelingen Ondersteuning Sint-Niklaas - VLOS

### Bilaterale contacten

- Habitat & Participation
- Le Fonds du logement des Familles nombreuses de Wallonie
- Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen