

# INHOUD

## DEEL I: RECHT OP WONEN

### I. Wonen in België

Inleiding

1. Dominante logica gericht op eigendomsverwerving

2. Huurmarkt

2.1. *Tekort aan betaalbare huurwoningen*

2.2. *Beperkte toegang tot de huurmarkt*

2.3. *Slechte kwaliteit van woningen*

2.4. *Leegstand*

3. Gevolgen van de woonproblematiek

3.1. *Woonproblemen voor steeds meer mensen*

3.2. *Schulden*

3.3. *Uithuiszettingen*

3.4. *Dak- en thuisloosheid*

Aanbevelingen

# I. WONEN IN BELGIE

*Dit hoofdstuk heeft tot doel om de context te schetsen waarbinnen de onderwerpen van de twee volgende hoofdstukken zich afspelen: enerzijds het debat over een resultaatsverbintenis als instrument om het recht op een degelijke huisvesting effectiever te maken en anderzijds de alternatieve woonvormen als één van de antwoorden op de moeilijkheden die mensen in armoede ondervinden in de toegang tot en het behoud van een woning. Het tracht een zicht te geven op de situatie in België en de verschillende gewesten aan de hand van cijfermateriaal maar ook van informatie van organisaties en instellingen die op het terrein werken.*

## Inleiding

Het beschikken over een woning waar men zich thuis voelt is een noodzakelijke voorwaarde voor een menswaardig leven. Dit wordt algemeen aanvaard en een recht op wonen is ook als dusdanig opgenomen in de Belgische Grondwet en in verschillende internationale teksten en akkoorden<sup>4</sup>.

Het recht op wonen is een belangrijk recht op zich, maar is tegelijk ook een opstap voor andere rechten. Het kunnen leven in een degelijke woning heeft immers ook een positieve invloed op je gezondheid, het samenleven in gezin, op een rustige manier je

4 Voor een overzicht zie: <http://www.armoedebestrijding.be/themahuisvesting.htm>.

huiswerk kunnen maken, de mogelijkheid tot sociale contacten...: “Een woning hebben betekent ook in een wijk wonen, contact met anderen hebben, opnieuw de mogelijkheid hebben mensen te leren kennen”<sup>5</sup>. In een aantal gevallen vormt het hebben van een degelijke woongelegenheid zelfs een voorwaarde voor bepaalde rechten: inzake gezinshereniging bijvoorbeeld wordt als voorwaarde gesteld dat de vreemdeling die zich wil laten vervoegen over ‘voldoende huisvesting’ moet beschikken voor zichzelf en zijn familieleden<sup>6</sup>.

5 BAPN & RWLP (2010). *Toegang tot en het uitoefenen van het recht op huisvesting in Europa, Brussel en Namen*, p. 46.

6 Centrum voor gelijkheid van kansen en voor racismebestrijding (2011). *Migratie. Jaarverslag 2010*, Brussel, p. 128-129.

## 1. Dominante logica gericht op eigendomsverwerving

In België is - in vergelijking met andere landen - het aandeel huiseigenaars vrij hoog. In het Vlaamse Gewest is 74,4 % van de Vlaamse huishoudens eigenaar van een woning; 24,1 % is huurder met 18,5 % op de private huurmarkt en 5,6 % op de sociale huurmarkt<sup>7</sup>. In het Waalse Gewest is 70 % eigenaar, 23 % huurt op de private huurmarkt en 7 % is sociaal huurder<sup>8</sup>. In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest zien we andere cijfers, daar is 41,3 % eigenaar<sup>9</sup>. De voorbije decennia is eigendomsverwerving bijzonder sterk door de overheden aangemoedigd geweest. Zo werd bijvoorbeeld in België in 2005 door de federale Staat voor 2,6 miljard euro fiscale stimuli voor eigendomsverwerving toegekend<sup>10</sup>. Een eigen woning wordt ook gezien als een manier om vermogen op te bouwen en in het kader van een pensioenstrategie<sup>11</sup>.

7 Vranken, Jan et al. (2010). *Armoede en sociale uitsluiting. Jaarboek 2010*, Acco, p. 433. Cijfers van de Vlaamse Woonsurvey 2005.

8 Gouvernement wallon (2011). *Réforme du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable. Note d'orientation*, p. 2.

9 Monnier, B. & p. Zimmer (juni 2008). “Fiscalité immobilière: le coût de la brique dans le ventre”, *Les Échos du Logement*, nr. 2, p. 19.

10 *Ibid.*, p. 22.

11 Winters, Sien en Marja Elsinga (2011). “Wonen in Vlaanderen in internationaal perspectief”, in Noppe, Jo, Lieve Vanderleyden en Marc Callens, *De sociale staat van Vlaanderen 2011*, Studiedienst van de Vlaamse Regering, p. 219.

Het zijn vooral de hogere inkomensgroepen die de overstap naar een eigen woning kunnen maken. De cijfers van EU-SILC 2010 tonen een kleiner aandeel eigenaars bij de laagste inkomensgroep: 43,7 % van de 25 % laagste inkomens is eigenaar tegenover 89 % van de 25 % hoogste inkomens<sup>12</sup>. De voordelen voor eigendomsverwerving blijken ook vooral ten goede te komen aan de midden- en hoge inkomensgroepen: 3 % van het beschikbare budget voor belastingaftrek voor de enige woning wordt gebruikt door de laagste inkomensgroep (1<sup>ste</sup> quintiel) ten opzichte van 34 % door de hoogste inkomens (5<sup>de</sup> quintiel)<sup>13</sup>. Wie geen belastingen betaalt, kan trouwens helemaal niet genieten van dit fiscaal voordeel.

Sommigen mensen met een laag inkomen gaan tot het uiterste voor de aankoop van een woning met een heel slechte kwaliteit, maar het ontbreekt hen dan weer de middelen tot een grondige renovatie of zelfs de noodzakelijke herstellingswerken.

12 Bron: Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie van de FOD Economie.

13 Vlaamse Woonraad (2011). *Wonen en armoede: aanbevelingen voor een woonbeleid gericht op het tegengaan van armoede en sociale uitsluiting*, advies 2011/04, 28 april 2011, p. 47-48. Berekeningen op basis van: Valenduc, C. (juni 2008). “Les incitations fiscales en faveur du logement”, *Les Échos du Logement*, nr. 2, p. 1-16.

De prijzen voor de aankoop of bouw van een woning zijn in België bijzonder sterk gestegen. Tussen 2005 en vandaag zijn de prijzen gestegen met één derde. Als één van de oorzaken wordt hier gewezen op de stijging van het aantal huishoudens: in de periode 2008-2010 steeg het aantal Belgische huishoudens met jaarlijks 45 tot 50.000 eenheden. Door het feit dat de jaarlijkse toename van het aantal woningen deze demografische evoluties niet volgt (met een jaarlijks tekort van 20 tot 24.000 woningen) ontstaat een problematische prijsdruk. Deze prijsdruk komt dan nog het sterkst tot uiting in het segment van de goedkoopste woningen. Tussen 2005 en 2009 stegen de prijzen van deze woningen in België met 51 % (de duurste woningen met 'slechts' 23 %)<sup>14</sup>: “*We moeten concluderen dat de hoogste prijsstijgingen te noteren zijn in de segmenten*

14 Albrecht, Johan en Rob Van Hoofstat (2011). *Huisvesting in tijden van schaarste. Naar een renovatie van het woonbeleid*, Oostkamp, Itinera Institute, p. 53-55.

*voor de inkomensgroepen met de laagste flexibiliteit om in te spelen op prijsverhogingen*”<sup>15</sup>.

De mogelijkheid om een huis te bouwen of aan te kopen wordt uiteraard sterk bepaald door het inkomen (of het bedrag dat men kan lenen en afbetalen) en de eigen inbreng of ondersteuning door bijvoorbeeld familie<sup>16</sup>. Door het tekort aan woningen en de daarbij horende prijsdruk spelen steeds sterkere verdringingsmechanismen waardoor de huishoudens met de laagste budgetten ‘uit de markt geprijsd’ worden. De stijgende verkoopprijzen van bestaande woningen stimuleren bovendien de verkoop van huurwoningen waardoor het aanbod op de private huurmarkt alweer verkleint<sup>17</sup>...

15 *Ibid.*, p. 87.

16 Uit een rondvraag bij 15.000 Belgen door Immoweb.be en Netto blijkt dat 36 procent van de aankopen van een woning gebeurt met financiële steun van de ouders, in Brussel gebeurt dat in bijna de helft van de gevallen ([www.netto.be](http://www.netto.be), 31/08/11).

17 Albrecht, Johan en Rob Van Hoofstat, *op.cit.*, p. 100-101.

## 2. Huurmarkt

Naast de mensen voor wie huren een tijdelijk aspect is (startende werkenden, jongeren,...), zijn het dus vooral de lage-inkomensgroepen die de stap naar eigenaarschap niet kunnen maken en aangewezen zijn op de huurmarkt. De lagere sociaal-economische positie van huurders wordt ook geïllustreerd door het veel hogere armoederisico van huurders tegenover eigenaars, met name respectievelijk 29,5 % en 9,1 %<sup>18</sup>.

Op deze huurmarkt worden deze mensen geconfronteerd met verschillende drempels.

### 2.1. Tekort aan betaalbare huurwoningen

#### 2.1.1. Sociale huurwoningen

Sociale huurwoningen moeten mee een antwoord bieden op de huisvestingsvraag van mensen met een laag inkomen, maar er is een groot tekort. België heeft

18 EU-SILC 2010, <http://statbel.fgov.be/nl/statistiek/webinterface/loadDefault.d=51&IDBr=tcn:325-22268-4>.

in vergelijking met andere Europese landen<sup>19</sup> een laag aandeel sociale woningen in verhouding met het aantal private huishoudens: 5,6 % in het Vlaamse Gewest, 7 % in het Waalse Gewest en 7,7 % in het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest<sup>20</sup>. In het Nationaal Actieplan Sociale Insluiting (NAPIncl) 2008-2010 was een target voorzien, namelijk 8 % in 2010 voor België.

Er worden ook - maar in beperktere mate - andere woningen door publieke actoren ter beschikking gesteld aan een lagere huurprijs. Zo beschikken de OCMW's in Vlaanderen naar schatting over 1.200 woningen en 2.100 kamers voor tijdelijke huisvesting.

De wachtlijsten en wachttijden voor een sociale woning zijn bijzonder groot. De uitbreiding van het woningbestand verloopt traag.

19 Bijvoorbeeld: Nederland (34 %), Frankrijk (17 %), Verenigd Koninkrijk (20 %). [http://www.armoedebestrijding.be/cijfers\\_sociale\\_huisvesting.htm](http://www.armoedebestrijding.be/cijfers_sociale_huisvesting.htm).

20 Bronnen: (a) Woonsurvey 2005; (b) POD Maatschappelijke Integratie, Nationaal Actieplan Sociale Insluiting 2008-2010; (c) Observatorium voor gezondheid en welzijn Brussel (2011). *Brussels Armoederapport, Welzijnsbarometer 2011*, Brussel, p. 57.

In het Vlaamse Gewest zijn er eind 2010 142.970 sociale huurwoningen, in 2003 waren er dat 133.204. De wachtlijsten tellen echter zo'n 95.953 kandidaten voor een sociale huurwoning<sup>21</sup>. De Vlaamse Woonraad berekende het tekort aan een voldoende sociaal huur-aanbod ook op een andere manier<sup>22</sup>, namelijk hoeveel huishoudens aan de wettelijke voorwaarden voldoen om recht te hebben op een sociale huurwoning: hier gaat het om 180.500 huishoudens, exclusief de zittende sociale huurders. De Vlaamse Regering heeft met het Grond- en Pandendecreet<sup>23</sup> voorzien dat er 43.000 extra sociale huurwoningen tegen 2020 dienen gebouwd te worden, dit via onder andere een gemeentelijk bindend sociaal objectief. De realisatie van deze doelstelling zal echter afhangen van de budgetten die worden vrijgemaakt en de mogelijkheden tot responsabilisering van de lokale overheden<sup>24</sup>.

In het Waalse Gewest waren er eind 2009 100.079 sociale woningen, tegenover 102.124 begin 2004. Er stonden eind 2010 32.961 huishoudens op de wachtlijst ingeschreven<sup>25</sup>. Het Waalse Gewest heeft zich tot doel gesteld om op lange termijn 20 % woningen met een 'geconventioneerde' huur<sup>26</sup> op het geheel van het Waalse landsgedeelte te realiseren (publieke woningen, private woningen 'geconventioneerde' op het vlak van de huurovereenkomst). Om een voldoende aanbod te garanderen zal een doelstelling van 10 % publieke of geconventioneerde woningen vastgelegd worden op het niveau van *bassins de vie*<sup>27</sup> waarvan de grenzen nog moeten worden vastgelegd. Het Waalse regeerakkoord en het ontwerp van hervorming van de Waalse huisvestingscode voorzien om de gemeenten te sanctioneren die onvoldoende inspanningen doen om deze doelstelling te bereiken<sup>28</sup>.

21 Met een uitzuivering van de wachtlijst - door een uitsluiting van interne mutaties en van inschrijvingen ouder dan 10 jaar - bekomt men 73.904 kandidaat-huurders. Bronnen: Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (2011). *Statistisch bulletin kandidaat-huurders editie 2010, versie 1.1.*, p. 14 en 20; <http://www.vmsw.be>; Studiedienst van de Vlaamse Regering (2011). *VRIND 2011. Vlaamse Regionale Indicatoren*, Brussel, p. 278.

22 Vlaamse Woonraad, *op.cit.*, p. 18.

23 Decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, *Belgisch Staatsblad*, 15 mei 2009.

24 De Blust, Seppe (2010). "Wachten op wonen", in Jan Vranken et al., *Armoede en sociale uitsluiting. Jaarboek 2010*, Antwerpen, Acco, p. 110.

25 Société Wallonne du Logement (2011). *Rapport d'activités 2010*, p. 13 en 50.

26 Het gaat hier over huisvesting waarvoor een publieke overheid op een of andere manier tussenkomt door het beperken van de huurprijs die door de huurder betaald moet worden.

27 Het gaat hier over geografische gehelen die dezelfde socio-economische behoeften/noden hebben.

28 Gouvernement wallon, *op.cit.*, p. 34; Déclaration de politique régionale du Gouvernement wallon 2009-2014. <http://gouvernement.wallonie.be/publication/declaration-de-politique-regionale-2009-2014>, p. 88.

Eind 2009 telde het Brussels Hoofdstedelijk Gewest 39.076 sociale woningen (eind 2004 waren dat er 38.834), maar stonden bijna evenveel huishoudens (37.825) ingeschreven op de wachtlijst<sup>29</sup>. Het gewest heeft een Plan voor de Huisvesting opgemaakt, dat voorziet in de bouw van 5.000 nieuwe woningen (3.500 sociale woningen en 1.500 woningen voor middeninkomens). Er is tevens voorzien in een aanpassing van de huurovereenkomst van de sociale huurders: voor nieuwe huurders wordt een huurovereenkomst van bepaalde duur (9 jaar) ingevoerd, die kan worden opgezegd wanneer de betrokkene een hoger inkomen krijgt of weigert te verhuizen van een onderbezette sociale woning naar een kleinere, gepaste woning<sup>30</sup>. In het Waalse Gewest is de beperking van de huurovereenkomsten voor sociale huurders reeds in 2007 ingevoerd<sup>31</sup>. Vanuit verschillende hoeken<sup>32</sup> wordt echter gewaarschuwd dat een dergelijke beperking ook tot nadelen kan leiden op sociaal vlak.

### 2.1.2. Private huurmarkt

Maar ook op de private huurmarkt is er een tekort aan betaalbare woningen. De huurprijzen zijn hoog en gaan in stijgende lijn. Volgens de Huishoudbudgetenquête en de SILC-enquête naar de inkomens en levensomstandigheden bedroeg in België de gemiddelde huur in 2010 450 euro<sup>33</sup>. Wat de stijging van de huurprijzen betreft schat het *Institut pour un Développement Durable* dat deze minstens 1 procent per jaar hoger ligt dan de stijging van de gezondheidsindex<sup>34</sup>. Maar er zijn belangrijke verschillen tussen de gewesten. De enquête 2010 van het Brusselse Observatiecentrum van de Huurprijzen geeft voor Brussel een gemiddelde huurprijs van 591 euro aan, met een sterke stijging

29 Met een uitzuivering van de wachtlijst komt men op 31.140 'actieve kandidaten'. Bronnen: Statistische inlichtingen 31/12/04 en 31/12/09, [www.bghm.be](http://www.bghm.be); Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (2011). *Jaarverslag 2010*, p. 17.

30 Op 20 juli 2011 keurde de Brusselse regering het principe van een huurovereenkomst van 9 jaar goed. De Staatssecretaris voor Huisvesting werkt dit voorname uit en denkt hierbij - als drempel - aan een inkomensgrens van ongeveer 150 % van de financiële toegangsvoorwaarden.

31 Besluit van de Waalse Regering van 6 september 2007 tot organisatie van de verhuur van woningen beheerd door de "Société wallonne du Logement" (Waalse Huisvestingsmaatschappij) of de openbare huisvestingsmaatschappijen, *Belgisch Staatsblad*, 7 november 2007.

32 Zie bijvoorbeeld: Bernard, Nicolas (2010). "La réforme inachevée du bail du logement social en Région wallonne", *Revue de Jurisprudence de Liège, Mons, Bruxelles*, 39/2010, p. 1854.

33 Bron: Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie van de FOD Economie.

34 Defeyt, Philippe (2011). *L'indice des prix et la comptabilité nationale sous-estime la hausse des loyers*, *Institut pour un Développement Durable*, p. 8-9.

in de periode 2008-2010, vooral bij de 25 % laagste huurprijzen (stijging met 10 % tot een gemiddelde van 450 euro in 2010)<sup>35</sup>.

Deze woonkost weegt vaak zwaar door in het huishoudbudget, voor mensen met een laag inkomen des te meer. De armste gezinnen besteden 31,1 % van hun inkomen aan huur, bij de rijkste gezinnen gaat het om 17,4 %<sup>36</sup>.

Op basis van een budgetmethode werd in Vlaanderen het aantal huishoudens geschat voor wie wonen niet betaalbaar is (hierbij wordt enkel rekening gehouden met de huur en afbetaling van de lening en niet met de verbruikskosten). Voor de private en sociale huurders bedraagt dit aandeel respectievelijk 27 % en 39 %. Als men gaat kijken naar de 20 % laagste inkomens, kennen 92 % van de private huurders en 76 % van de sociale huurders (ondanks de lagere huurprijzen) een betaalbaarheidsprobleem<sup>37</sup>.

Uit de cijfers van 2010 van het Brusselse Observatorium van de Huurprijzen blijkt dat gezinnen (met of zonder kinderen) ongeveer 30 % van hun budget aan huur besteden, voor alleenstaanden met kinderen loopt dit op tot gemiddeld 40 % van hun inkomen<sup>38</sup>. Leefloontrekkers, zowel alleenstaanden als gezinnen, die een private huurwoning betrekken, moeten een groot deel van hun leefloon spenderen aan de huur, van de helft tot twee derde<sup>39</sup>.

De cijfers in bovenstaande paragrafen geven de structurele verschillen aan tussen de inkomens en de huurprijzen. Een getuigenis bevestigt: *“Mijn inkomen bedraagt 766 euro per maand, ik betaal 364 euro per maand huur voor een kleine studio. Dat is bijna de helft van mijn inkomen. Na aftrek van de vaste kosten blijft er nog 200 euro per maand over om van te leven. Dat is nog geen 7 euro per dag om voeding, kledij, GSM-kaart, vervoer en dergelijke van te betalen”*<sup>40</sup>.

.....

35 De Keersmaeker, Marie-Laurence (2011). *Enquete 2010*, Brussel, Observatiecentrum van de Huurprijzen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, p. 61.

36 FOD Economie - ADSEI (2008). Huishoudbudgetonderzoek.

37 Heylen, K. & Winters, S. (2010). *Betaalbaarheid van wonen in Vlaanderen: de budgetbenadering*, Leuven, Steunpunt Ruimte en Wonen.

38 De Keersmaeker, Marie-Laurence, *op.cit.*, p. 77.

39 Observatorium voor gezondheid en welzijn Brussel, *op.cit.*, p. 60.

40 Den Durpel - Samenlevingsopbouw Oost-Vlaanderen - Welzijnsschakels (2009). *Recht op wonen voor iedereen?*, p. 22.

### 2.1.3. Sociale verhuurkantoren

De sociale verhuurkantoren (SVK) trachten een antwoord op de problematiek te bieden door eigen en private woningen ter beschikking te stellen van mensen met een laag inkomen. Eind 2010 hadden de SVK's in Vlaanderen 5.295 woningen in beheer, het gaat hierbij over 1 % van de woningen op de private huurmarkt. Op dat moment waren er 19.499 kandidaten voor een woning van een sociaal verhuurkantoor<sup>41</sup>. De Vlaamse overheid voorziet tegen 2020 in het kader van het grond- en pandenbeleid 6.000 extra woningen.

De SVK's in Wallonië beschikten eind 2009 over 3.089 woningen (0,6 % van het aantal huurwoningen), met 10.941 kandidaten op de wachtlijst<sup>42</sup>. De Waalse Regering besliste in 2009 om het aantal woningen jaarlijks te laten toenemen met 500.

De Brusselse sociale verhuurkantoren hadden in september 2010 2.751 woningen ter beschikking (1 % van het huurpatrimonium)<sup>43</sup>.

Het instrument van sociaal verhuurkantoor is bijzonder interessant en de verschillende overheden trachten hun mogelijkheden stelselmatig te versterken (bijvoorbeeld fiscale voordelen voor eigenaars die hun woning ter beschikking stellen of energiebesparende investeringen doen). Maar hun numeriek aandeel in de woningmarkt is dus nog heel beperkt.

### 2.1.4. Andere instrumenten

Huurtoelagen worden ook ingezet als correctiemechanisme. In Vlaanderen wordt dit systeem in 2012 uitgebreid, met een focus op de gezinnen die 5 jaar of langer wachten op een sociale woning. Verschillende actoren klagen echter de beperktheid van de maatregel aan, vrezen dat de hoge voorwaarden rond woonkwaliteit de verhuurder kunnen afschrikken en anderszids kunnen resulteren in een uitsluiting van de meeste inkomenszwakke huurders<sup>44</sup>, en wijzen ook op het belang om een dergelijke maatregel te combineren met

.....

41 Vlaams Overleg Bewonersbelangen (2011). *SVK-jaarrapport 2010*, p. 3 en 77.

42 Fonds du Logement (2011). *Rapports Annuels*. 2010, p. 100-101.

43 Observatorium voor gezondheid en welzijn Brussel, *op.cit.*, p. 59.

44 De Blust, Seppe (2010). “Wachten op wonen”, in Jan Vranken et al., *Armoede en sociale uitsluiting. Jaarboek 2010*, Antwerpen, Acco, p. 113.

een omkadering van de private huurprijzen<sup>45</sup>. Wat dit laatste betreft heeft de Brusselse Regering zich voorgenomen om werk te maken van een omkadering van de huurprijzen, en werd in 2010 aan het Observatorium van de Huisvesting gevraagd een studie te maken over righthuurprijzen per wijk. Een piste is om de onroerende voorheffing te verlagen voor verhuurders die deze prijzen zouden respecteren<sup>46</sup>. Eerder was er een interessante denkoefening in de paritaire huurcommissies (in Brussel, Charleroi en Gent) over een omkadering van huurprijzen, maar door het wegvallen van de coördinatie ervan op federaal vlak heeft deze tot weinig resultaten geleid<sup>47</sup>.

In het Vlaamse Gewest bekijkt men ook of de bestaande ‘verzekering gewaarborgd wonen’ voor eigenaars ook naar de groep van huurders kan worden uitgebreid. De Vlaamse minister van Wonen kondigde ook de oprichting van een huurgarantiefonds aan dat - wanneer een huurder niet meer kan betalen en de vrederechter hem respijt geeft - tot 12 maanden huur zal uitbetalen.

## 2.2. Beperkte toegang tot de huurmarkt

De toegang tot de sociale huurmarkt wordt geregeld door een aantal toelatingsvoorwaarden. In Vlaanderen hebben lokale besturen sinds het vernieuwd Kaderbesluit Sociale Huur<sup>48</sup> meer ruimte om een eigen toewijzingsbeleid te voeren, zodat kan worden ingespeeld op lokale behoeften. Elementen zoals ‘lokale binding’ en ‘leefbaarheid’ en een focus op bepaalde doelgroepen kunnen deel uitmaken van een lokaal toewijzingsbeleid.

Een aantal van deze voorwaarden kunnen de toegang tot huisvesting echter bemoeilijken. Zo is een inschrijving onmogelijk wanneer daklozen geen referentieadres kunnen bekomen. Ook dreigen mensen die een

instelling (psychiatrie, bijzondere jeugdzorg, gevangenis...) verlaten of die frequent verhuizen (wat vaak het geval is bij mensen in armoede), moeilijk aan de bak te komen in hun vroegere woonplaats wegens een gebrek aan lokale binding<sup>49</sup>. In een lokaal toewijzingsreglement kunnen ze wel als doelgroep omschreven worden waardoor ze voorrang krijgen, maar weinig gemeenten voeren een dergelijk beleid.

Voor heel wat mensen in een situatie van armoede en uitsluiting vormen de administratieve stappen die ze moeten ondernemen om zich voor een sociale woning in te schrijven een serieuze drempel. Administratieve vereenvoudiging blijft dan ook bijzonder belangrijk. Voor specifieke groepen stellen zich extra problemen in verband met de toegang tot wonen. De Nationale Hoge Raad voor Personen met een Handicap “*betreurt dat er geen globaal plan is voor het toegankelijk maken van privéwoningen en vooral van publieke woningen, waaronder sociale woningen, wat personen met een handicap en zieken belet om echt te kunnen kiezen waar en hoe ze leven*”<sup>50</sup>.

Het concept van ‘sociale mix’ krijgt momenteel een prominentere rol, maar kan ervoor zorgen dat mensen met een laag sociaal-economisch profiel moeilijker toegang krijgen tot sociale huisvesting<sup>51</sup>.

Op de private huurmarkt krijgen mensen met een slechte sociaal-economische positie vaak te maken met uitsluitingsfactoren op het vlak van inkomen, afkomst, huidskleur, enzovoort. Zowel de Privacycommissie als het Centrum voor gelijkheid van kansen en voor racismebestrijding hebben een advies uitgebracht over onnodige inlichtingen die soms gevraagd worden door huiseigenaars en kunnen leiden tot discriminatie<sup>52</sup>. Ook de samenstelling van de huurwaarborg kan hier een drempel vormen. Voor heel wat mensen is het samenbrengen van het bedrag onoverkomelijk. Een garantiestelling door het OCMW wordt dan weer door een aantal eigenaars aangegrepen om kandidaat-huurders te weigeren. Met de hervorming van de huurwet wilde men de huurmarkt financieel toeganke-

45 Zie ook: Steunpunt tot bestrijding van armoede, bestaanonzekerheid en sociale uitsluiting (2005). *Armoede uitbannen: een bijdrage aan politiek debat en politieke actie*, Brussel, Centrum voor gelijkheid van kansen en voor racismebestrijding, p. 81-82.

46 Brussels Hoofdstedelijk Parlement. Commissie voor de huisvestingen stadsvernieuwing (2011). *Integraal verslag van de interpellaties en mondelinge vragen*, zitting 2010-2011, 12 juli 2011.

47 Noël, Françoise et al. (2007). *Studie over het opstarten van pilootprojecten voor paritaire huurcommissies in Brussel, Charleroi en Gent. Eindverslag. (Studie gerealiseerd in opdracht van de Programmatorische Federale Overheidsdienst Maatschappelijke Integratie, Armoedebestrijding en Sociale Economie)*, (s.l), ULB/CRU-UA/OASES-FUSL, 175 p.

48 Besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode, *Belgisch Staatsblad*, 7 december 2007.

49 Vlaamse Woonraad, *op.cit.*, p. 24.

50 Nationale Hoge Raad voor Personen met een Handicap (2011). *Advies 2011/14. Tweejaarlijkse verslag 2008-2009 over armoedebestrijding*.

51 Bervoets, Wouter & Maarten Loopmans (2010). *Diversiteit en discriminatie in de sociale huisvesting: een kritische benadering van 'sociale mix'*, Brussel, Erasmus Hogeschool Brussel - SteR Stedenbouw en Ruimtelijke Ordening.

52 [http://www.diversiteit.be/index.php?action=artikel\\_detail&artikel=417](http://www.diversiteit.be/index.php?action=artikel_detail&artikel=417).

lijker maken door verschillende waarborgformules in te voeren. Onderzoek op het terrein toont echter aan dat bepaalde waarborgvormen helemaal niet worden aangeboden (integendeel, in 19 % van de dossiers van de Vlaamse huurdersbonden bijvoorbeeld betaalt de huurder de waarborg nog steeds in handen van de verhuurder, wat strijdig is met de wet), dat het keuzerecht van de huurder in de praktijk niet wordt gerespecteerd en dat een neutraal formulier niet of nauwelijks wordt gebruikt<sup>53</sup>: *“X is afkomstig uit Vilvoorde en verblijft momenteel in een onthaalhuis in Brussel, waar hij ook gedomicilieerd is. Sinds zijn ongeval leeft hij van een invaliditeitsuitkering. Omdat hij niet genoeg geld heeft om de huurwaarborg te betalen, heeft hij verschillende pistes geprobeerd. Bij zijn bank zeiden ze dat ze niet meedoen met die nieuwe wet en dat hij bij het OCMW moest zijn. Bij het OCMW stuurden ze hem naar het Brussels Woningfonds. Ze willen pas tussenkomen als het Woningfonds weigert. Het Woningfonds onderzoekt echter pas het dossier als je al een woning gevonden hebt, waardoor hij nu echt niet weet waarop hij zal kunnen rekenen en van wie. Dit maakt het heel moeilijk om aan een eigenaar uit te leggen hoe de huurwaarborg zal geregeld worden”*<sup>54</sup>.

### 2.3. Slechte kwaliteit van woningen

In België leeft 15,5 % van de huishoudens in woningen met een vochtprobleem. In het Vlaamse Gewest gaat het om 12,8 %; in het Waalse en Brusselse Gewest ligt dit cijfer beduidend hoger, respectievelijk 21,7 en 17,3 %, wat hoger is dan het EU-gemiddelde van 16 %. Vooral de kwaliteit van de huurwoningen laat vaak te wensen over. De vochtproblemen komen in het Vlaamse Gewest bijvoorbeeld dubbel zo vaak voor bij huurders als bij eigenaars<sup>55</sup>. Dit wordt bevestigd in een onderzoek naar de index ‘fysische staat van de woning op basis van een bevraging van huishoudens’: slechts 46 % van de

private huurwoningen en 56 % van de sociale huurwoningen kan als ‘goed’ beschouwd worden terwijl dit bij 71 % van de eigendomswoningen het geval is<sup>56</sup>.

Het Waalse Gewest heeft recent in een permanente monitoring van de kwaliteit van woningen voorzien op basis van een representatieve steekproef van 6.000 woningen.

De slechte kwaliteit van een groot aantal woningen heeft zijn consequenties naar het energie- en waterverbruik: paradoxaal genoeg worden de bewoners - met lage inkomens - van deze woningen juist het meest geconfronteerd met hoge energie- en waterfacturen omwille van de structurele gebreken van hun woning (geen of weinig isolatie, geen regenwaterinstallatie,...). Gecombineerd met de stijgende energie- en waterprijzen leidt dit tot betalingsproblemen, een beperking van de energievoorziening of zelfs afsluitingen<sup>57</sup>...

In het kader van de energiepolitiek nam de federale overheid sinds 2010 het initiatief om de fiscale voordelen bij energiebesparende maatregelen ook uit te breiden naar de bevolkingsgroep die geen of onvoldoende belastingen betaalt via een belastingkrediet. Dit is echter een tijdelijke maatregel die afloopt eind 2012. En met betrekking tot de sociale tarieven voor gas en elektriciteit heeft de federale overheid een automatisering van de opening van het recht ingevoerd. Op een uitbreiding van de doelgroep - met bijvoorbeeld een groep op basis van een inkomensvoorwaarde - is het echter nog wachten. De gewestelijke overheden zetten sterk in op de stimulering van energiebesparende maatregelen. Meer en meer verkent men ook de mogelijkheden tot de ondersteuning van huurders op dit vlak<sup>58</sup>, maar deze politiek staat nog in zijn kinderschoenen. De mogelijkheid tot prefinanciering is - via de goedkope leningen van het Fonds ter Reductie van de Globale Energiekost - ook opgestart, evenals de begeleiding voor mensen in armoede. Het zou interessant zijn mochten de initiatieven die lokaal zijn opgestart kunnen doorgroeien tot ‘woonwinkels’ die informatie en begeleiding kunnen bieden op het vlak van energie en water.

53 Steunpunt tot bestrijding van armoede, bestaansonzekerheid en sociale uitsluiting (2009). *Verslag armoedebestrijding 2008-2009. Deel 1. Een bijdrage aan politiek debat en politieke actie*, Brussel, Centrum voor gelijkheid van kansen en voor racismebestrijding, p. 29-44. Op de persconferentie ‘Wet huurwaarborg werkt niet. Parlement moet actie ondernemen’ van 26 mei 2011 ([http://www.armoedebestrijding.be/persconferentie\\_huurwaarborg.htm](http://www.armoedebestrijding.be/persconferentie_huurwaarborg.htm)) toonden organisaties die op het terrein actief zijn filmfragmenten waarop te zien is hoe de formule van de bankwaarborg nauwelijks of tegen bijkomende voorwaarden wordt aangeboden, en werden cijfers en getuigenissen gebracht.

54 Persconferentie: Wet huurwaarborg werkt niet. Parlement moet actie ondernemen, 26 mei 2011. Overzicht ervaringen en getuigenissen huurwaarborg: <http://www.armoedebestrijding.be/publications/perconf%20huurwaarborg/ervaringen%202011%20NL.pdf>.

55 Winters, Sien & Marja Elsinga, *op.cit.*, p. 231.

56 Steunpunt Ruimte en Wonen (2007). *Verder onderzoek naar de evolutie van de kwaliteit van de woningen in Vlaanderen*, Brussel, SumResearch, p. 16.

57 Het Steunpunt heeft het energie- en waterthema uitgebreid behandeld in zijn tweejaarlijkse Verslag 2008-2009.

58 Het Vlaams Warmteplan maakt bijvoorbeeld een budget vrij voor de isolatie van 3.000 huurwoningen per jaar bij de zwakste doelgroepen.

Wat het waterthema betreft, heeft de Vlaamse overheid voorzien in een waterverkoopreglement, met een betere omschrijving van de rechten van de klant, en ligt er een besluit klaar voor een betere monitoring van de sociale aspecten bij de watervoorziening.

## 2.4. Leegstand

In schril contract met het tekort aan degelijke en betaalbare woningen is de relatief grote leegstand van woningen, op de private woningmarkt maar zelfs ook op de sociale huurmarkt. In het Vlaamse Gewest stonden eind 2010 9.347 panden op de inventaris 'leeg-

stand, verwaarloosd, onbewoonbaar/ongeschikt<sup>59</sup>. In Brussel wordt het aantal leegstaande woningen tussen 15.000 en 30.000 geschat (waarvan 20 % in publieke handen), in het Waalse gewest zou sprake zijn van 15.000 tot 20.000 leegstaande woningen op de private huurmarkt<sup>60</sup>.

De wettelijke instrumenten die de voorbije jaren zijn uitgewerkt in verband met leegstand, worden nog te weinig toegepast<sup>61</sup>.

.....

59 Departement RWO, Agentschap Wonen Vlaanderen, <http://www4.vlaanderen.be/sites/svr/Cijfers/Exceltabellen/woonbeleid/woningkwaliteit/woonleeg002.xls>.

60 Massart, Baudouin (maart 2009). "Doucement, l'état se resserre autour des logements inoccupés", *AlterEchos*, nr. 270.

61 Zie: 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.

## 3. Gevolgen van de woonproblematiek

### 3.1. Woonproblemen voor steeds meer mensen

De stijgende kosten op de verschillende markten - nieuwbouw, renovatie, huur - maken het voor steeds meer mensen moeilijk om over een degelijke woning te beschikken.

### 3.2. Schulden

De betalingsproblemen die mensen ondervinden in verband met hun huisvestingskosten (huur, hypotheekaflossing, verbruikskosten) leiden soms tot een ernstige schuldenproblematiek. Uit de registratie van de erkende instellingen schuldbemiddeling in Vlaanderen blijkt dat in 2009 energieschulden en nutsvoorzieningen in 57 % van de dossiers voorkomen, huurschulden in 26,7 % van de dossiers. In meer dan de helft van de dossiers met energieschulden gaat het om een bedrag tot 1.000 euro, maar in 32,4 % van de gevallen loopt de schuld op tot zelfs meer dan 1.500 euro<sup>62</sup>. In het

.....

62 Vlaams Centrum Schuldbemiddeling (2010). *Onderzoeksrapport. Resultaten van de basisregistratie en de uitgebreide registratie uitgevoerd bij de erkende instellingen schuldbemiddeling in Vlaanderen, 2007-2009*, p. 36-38.

Waalse Gewest signaleert het *Observatoire du Crédit et de l'Endettement* dat in 2009 65,7 % van de dossiers huisvestingsschulden bevat<sup>63</sup>.

### 3.3. Uithuiszettingen

In een aantal gevallen leiden betalingsproblemen tot uithuiszettingen. Hoewel we niet beschikken over volledige cijfers, lijkt dit steeds problematischer te worden. In Vlaanderen bijvoorbeeld bereikten in 2009 12.108 vorderingen tot uithuiszettingen de OCMW's. Dit is een toename van 12 % ten opzichte van de vorige jaren. In de periode 2004-2006 waren er jaarlijks een duizendtal uithuiszettingen in de sociale huursector (ongeveer 0,7 % van het totale aantal huurders). Bij de sociale verhuurkantoren (SVK) werden in 2009 116 huurders door middel van een gerechtelijke procedure uit hun woning gezet (2,4 % van het totaal woningaanbod van de SVK's)<sup>64</sup>.

.....

63 L'Observatoire du Crédit et de l'Endettement (2009). *Prévention et traitement du surendettement en Wallonie. Rapport d'évaluation, 2009*, p. 88.

64 Vlaamse Woonraad, *op.cit.*, p. 31-32.

Voor een uithuiszetting dient een juridische procedure gevolgd te worden. Sommige eigenaars nemen echter zelf initiatief tot het verbieden van de verdere toegang tot de woning door de huurder ('wilde uithuiszetting'). Cijfers in verband met deze situaties zijn er helemaal niet.

Bijzondere aandacht verdient ook het ongeschikt of onbewoonbaar verklaren van panden. Er stellen zich immers ernstige problemen inzake de herhuisvesting van bewoners van onbewoonbaar verklaarde woningen. *"Bij gebrek aan opvangwoningen blijven vele huurders de woning toch bewonen. De mogelijkheid bestaat om de kosten voor herhuisvesting te verhalen op de eigenaars, maar in de praktijk wordt deze procedure zelden toegepast en de rechtsafloop ervan is onzeker. Deze situatie weerhoudt een aantal lokale besturen ervan voluit in te zetten op woningkwaliteitsbewaking, aangezien er geen of onvoldoende opvangalternatieven zijn"*<sup>65</sup>. In heel wat situaties komen mensen gewoonweg op straat terecht. Of: *"Voor wat ongezonde woningen en onbewoonbaar laten verklaren betreft, aarzelen de mensen, want als de woning onbewoonbaar verklaard wordt, lopen ze het risico eruit te moeten. En als de woning dan gerenoveerd is, stijgt de huur"*<sup>66</sup>.

### 3.4. Dak- en thuisloosheid

Een extreme vorm van de woonproblematiek betreft de mensen die op straat en zonder thuis moeten leven. Er zijn weinig cijfers beschikbaar. Een onderzoek<sup>67</sup> spreekt over 25 daklozen per 10.000 inwoners in Wallonië, 12 in Vlaanderen en 30 in Brussel. De tweede telling van dak- en thuislozen van La Strada, het Steunpunt Thuislozenzorg Brussel, op 8 november 2010 kwam uit op bijna tweeduizend daklozen in Brussel, waarvan er 329 op straat slapen<sup>68</sup>.

In het voorjaar van 2010 werd een enquête uitgevoerd bij 275 dak- en thuislozen over hun inkomen en leefomstandigheden, om een beter zicht te krijgen

op de situaties waarin deze mensen leven. De enquête toont aan dat meer dan 70 % van de dak- en thuislozen onder de armoederisicogrens zit. De meesten onder hen zitten er zelfs heel diep onder: 60 % van de dak- en thuislozen hebben minder dan 450 euro per maand. Dat is uiteraard ook een heel eind beneden het OCMW-leefloon. Daklozen die niet in een opvangcentrum verblijven, kunnen in vele gevallen zelfs niet in hun meest rudimentaire behoeften voorzien. Slechts iets meer dan de helft heeft toegang tot drinkbaar water en iets meer dan 30 % kan een koffie kopen of klaarmaken. De helft onder hen heeft toegang tot een toilet en slechts een derde heeft wasgelegenheid<sup>69</sup>.

Dergelijk onderzoek, acties van verenigingen op het terrein, het Verslag 2008-2009 van het Steunpunt en de Consensusconferentie rond dak- en thuisloosheid<sup>70</sup> die in 2010 doorging in het kader van het EU-voorzitterschap van België en het Europees Jaar tot bestrijding van armoede en sociale uitsluiting, hebben bijgedragen tot de oprichting door de Interministeriële Conferentie Integratie in de Samenleving van een werkgroep die als opdracht meegekregen heeft om een nationaal actieplan in de strijd tegen dak- en thuisloosheid op te maken.

65 Vlaamse Woonraad, *op.cit.*, p. 37.

66 BAPN & RWLP, *op.cit.*, p. 40.

67 De Boyser, Katrien, Stephanie Linchet en Lize Van Dijk (2010). *Onderzoek naar de OCMW-hulpverlening aan dak- en thuislozen. Een onderzoek in opdracht van de POD Maatschappelijke Integratie. Eindrapport*, Universiteit Antwerpen (OASeS) en Université de Liège.

68 La Strada (2011). *Deuxième dénombrement des personnes sans abri, sans logement et en logement inadéquat en Région de Bruxelles-Capitale, le 8 novembre 2010*.

69 Deze enquête kaderde in een onderzoeksproject dat werd uitgevoerd door het HIVA, op vraag van het Steunpunt tot bestrijding van armoede, bestaansonzekerheid en sociale uitsluiting, binnen het onderzoeksprogramma AGORA van Federaal Wetenschapsbeleid. [http://www.armoedebestrijding.be/publications/persconf%20silccut/PB\\_SILC%20NL\\_DEF.pdf](http://www.armoedebestrijding.be/publications/persconf%20silccut/PB_SILC%20NL_DEF.pdf).

70 Zie <http://www.mi-is.be/be-nl/europa/consensusconferentie-dakloosheid>.

## Aanbevelingen

### 1. Een beleid voeren gericht op de effectieve uitoefening van het recht op wonen voor iedere burger

#### 1.1. Artikel 31 van het herziene Sociaal Handvest goedkeuren

De controlemechanismen in de internationale teksten over de fundamentele rechten kunnen bijdragen aan een betere toepassing van de wetten voor zover de landen ze geratificeerd hebben. In dit opzicht herinneren we eraan dat België, dat nochtans een pioniersrol heeft gespeeld tijdens de opmaak van het herziene Europees Sociaal Handvest, nog altijd artikel 31 over huisvesting en dakloosheid niet heeft aanvaard. Van een dergelijke goedkeuring zou een krachtig politiek signaal uitgaan dat de wil onderstreept om de toegang tot degelijke huisvesting aanzienlijk te verbeteren.

#### 1.2. Voortdurend nagaan of de genomen maatregelen iedereen daadwerkelijk bereiken en ten goede komen

Men moet telkens het beleid toetsen aan de mensen die in situaties van armoede en bestaansonzekerheid leven en evalueren welke wetgevende maatregelen op zich positief zijn maar deze mensen niet ten goede komen. Daarnaast moet men ook de perverse effecten van wettelijke bepalingen identificeren en daaraan verhelpen.

#### 1.3. Uitwerken van een resultaatsverbintenis vanwege de publieke overheden

Het volgende hoofdstuk lanceert enkele denkpluizen in deze richting op basis van bestaande initiatieven in het buitenland.

### 2. Toegang tot betaalbare en degelijke woningen gevoelig verbeteren

#### 2.1. Zoeken naar een evenwicht in de ondersteuning van eigendomsverwerving en van de huur van een woning

Er gaat in ons land bijzonder veel aandacht - én

middelen - naar de ondersteuning van eigendomsverwerving. De mensen die zich de aanschaf van een woning en het onderhoud ervan niet kunnen permitteren, kunnen op veel minder aandacht rekenen. We pleiten voor meer evenwicht in de ondersteuning van de verschillende woningmarkten en van de verschillende inkomensgroepen. Er is een heroriëntering van de overheidsinstrumenten nodig opdat de huishoudens met een laag inkomen meer worden ondersteund in hun woonnod.

#### 2.2. Het aantal sociale huurwoningen gevoelig opdrijven

Het aantal huurwoningen dat de sociale huisvestingsmaatschappijen, de gemeenten en de OCMW's aanbieden is veel te beperkt, getuige daarvan de lange wachtlijsten om daar toegang toe te krijgen. Het blijft noodzakelijk om via een ambitieus investeringsprogramma effectief meer sociale huurwoningen te realiseren.

#### 2.3. De private huurprijzen objectiveren

Vele actoren vragen om de huurprijzen objectief vast te leggen, waarbij er rekening wordt gehouden met de kenmerken van de woningen. De pilootprojecten 'paritaire huurcommissies', die hierover op vraag van de Intergouvernementele Conferentie Huisvesting van 5 juli 2005 interessant werk hebben verricht, moeten een verlengstuk krijgen.

#### 2.4. Voorzien in een systeem van huurtoelagen, gekoppeld aan een prijsomkadering en aan de bouw van nieuwe woningen

Een huurtoelage kan de toegang tot een degelijke woning vergemakkelijken voor gezinnen met een laag inkomen. De uitwerking van de bestaande systemen moet worden voortgezet en uitgebreid. Om te vermijden dat dit niet uitmondt in een nieuwe stijging van de huurprijzen, moet deze stap gepaard gaan met een omkadering van de huurprijzen en met een concrete planning van een gevoelige verhoging van het aanbod aan sociale huurwoningen.

### 2.5. Een centraal huurwaarborgfonds invoeren

Heel wat kandidaat-huurders hebben moeite om een huurwaarborg bijeen te krijgen, wat hun toegang tot de huisvestingsmarkt kan belemmeren. De wetswijzigingen terzake hielden in de praktijk maar weinig verbeteringen in voor de kansarme groepen. Voor heel wat actoren blijft een centraal fonds het beste middel om dit probleem te regelen. Een dergelijk fonds kan de huidige problemen rond de huurwaarborg onderwerpen: men kan aan huurders de mogelijkheid geven hun waarborg in schijven te betalen en een stigmatisering (zoals nu het geval is met de OCMW-waarborgbrieven) kan worden vermeden omdat dit fonds betrekking zou hebben op alle huurders.

### 2.6. De ontwikkeling van de sociale verhuurkantoren voortzetten

De sociale verhuurkantoren (en in het Waals Gewest de *Associations de promotion du logement*) worden erkend als een interessant instrument op de huurmarkt. Bovendien schenken ze een bijzondere aandacht aan het sociaal aspect van hun opdracht. De ontwikkeling van deze organisaties moet dan ook worden voortgezet. Ze moeten gepromoot worden en er moeten maatregelen en instrumenten komen die hun werkingsmodel aantrekkelijker maakt voor eigenaars die hun woning willen verhuren.

### 2.7. Alternatieve vormen van wonen erkennen

Sommige mensen in armoede wenden zich tot alternatieve woonvormen om zelf een waardig antwoord op hun woonnod te ontwikkelen, een betaalbaar antwoord dat ze noch op de private huurmarkt noch op de publieke woningmarkt vinden. Alternatieve woonvormen, zoals solidair wonen of permanent wonen op toeristische terreinen, ontstaan uit de creativiteit van de betrokkenen en moeten worden gerespecteerd. De woonsector moet zich hiervoor open stellen, haar beleid aan deze woonalternatieven aanpassen en deze in een gediversifieerde aanpak integreren.

### 2.8. De bestaande wetgeving inzake leegstaande gebouwen toepassen

De bestaande wetgeving met betrekking tot leegstaande gebouwen moet daadwerkelijk ten uitvoer

wordt gebracht. Er kan hierbij worden bekeken hoe de sociale verhuurkantoren bij dit proces kunnen worden betrokken.

## 3. IJveren voor het behoud van de woning en strijden tegen uithuiszettingen

Net als de toegang tot huisvesting, blijkt het behoud van een woning vaak een hindernissenparcours te zijn.

### 3.1. De sociale huurwoningen aanpassen aan de heterogeniteit van de huishoudens

Het aanbod aan sociale huurwoningen moet tegemoetkomen aan de heterogeniteit van situaties en huishoudtypes. Als voorbeeld kunnen we hier verwijzen naar de kroostrijke gezinnen waarvoor te weinig woningen geschikt zijn.

### 3.2. Investeren in een kwalitatieve begeleiding

Een kwalitatieve begeleiding kan iemand helpen zijn woning te behouden. Die begeleiding mag vooral niet gedwongen zijn.

### 3.3. Huurbetalingsproblemen in de sector van de sociale huurwoningen snel behandelen

De huurachterstanden moeten heel snel beheerd worden, er mag niet worden gewacht tot de toestand verergert. Het probleem moet vooral snel geformaliseerd worden zodat een bemiddelingsprocedure kan worden opgestart.

### 3.4. De strijd tegen ongezonde woningen en de kwaliteit van de sociale huurwoningen koppelen aan een daadwerkelijke en systematische herhuisvesting

De strijd tegen ongezonde woningen is heel belangrijk en moet gevoerd worden, maar mag niet ten koste gaan van de mensen die zo'n woning betrekken. Deze strijd moet dan ook samengaan met een systematische herhuisvesting van de betrokken huishoudens. Hetzelfde geldt in het geval van de renovatie van

sociale huurwoningen; die mag niet gebeuren ten koste van de leefomstandigheden van de sociale huurders. Ook hier moet een concrete en systematische herhuisvestingsmaatregel worden ingevoerd.

### *3.5. De onroerende voorheffing herzien en daarbij rekening houden met de toestand van het goed*

De eigenaars worden niet belast op de reële huurinkomsten, maar op het kadastraal inkomen dat dateert van 1975 (geïndexeerd vanaf 1990), waarbij geen rekening wordt gehouden met de indeling van het gebouw. We pleiten voor een meer doeltreffende onroerende fiscaliteit die enerzijds de eigenaars een bepaalde rentabiliteit garandeert en anderzijds redelijke huurprijzen toelaat. De toestand van het goed (met inbegrip van de energieprestatie) moet daarin dan ook een rol spelen.

### *3.6. Strijden tegen 'wilde' uithuiszettingen door een schadevergoeding in te voeren ten laste van de eigenaar*

In artikel 3 van de huurwet is een sanctie voor de eigenaar voorzien als deze ten onrechte een eind heeft gesteld aan de verhuring omwille van een oneigenlijk gebruik van de redenen van persoonlijke ingebruikname of van werken. Deze boete is gelijk aan 18 maanden huur te betalen aan de huurder. We pleiten ervoor deze sanctie uit te breiden naar situaties waarin de eigenaar zijn huurder illegaal uit de woning zet.

Daarnaast kan men - in het geval van een 'wilde' uithuiszetting - voor de huurder ook in de mogelijkheid voorzien om bij de rechtbank een onmiddellijk verbod op uithuiszetting te laten uitspreken.

### *3.7. De slachtoffers en de politie bewust maken van het probleem van de 'wilde' uithuiszettingen*

De slachtoffers van wilde uithuiszettingen weten niet altijd dat het om een illegale praktijk gaat. Er moet een circulaire worden gestuurd naar de verschillende politiediensten, waarin hun aandacht wordt gevestigd op het vermoedelijk strafrechtelijk karakter van de uithuiszetting (woontschennis of huisvredebreuk, artikel 439 van het Strafwetboek) en waarin wordt

beklemtoond dat het belangrijk is een proces-verbaal op te maken.

## **4. Voorzien in een coherente aanpak van de strijd tegen dak- en thuisloosheid**

In deel 2 van het Verslag 2008-2009 zijn een aantal aanbevelingen rond dak- en thuisloosheid opgenomen op basis van een specifiek overleg dat het Steunpunt heeft georganiseerd.

## **5. Opbouwen van meer kennis rond wonen**

Voor de uitwerking, opvolging en evaluatie van het woonbeleid is onderzoek - zowel kwantitatief als kwalitatief - uiteraard van groot belang. Hierbij moet gebruikt gemaakt worden van enquêtes en bevragingen, maar men moet ook de bestaande en toekomstige mogelijkheden van administratieve gegevens zo veel mogelijk benutten. Elementen die verder onderzoek verdienen, zijn bijvoorbeeld:

- exploitatie van de verplicht geregistreerde huurcontracten;
- exploitatie van de gegevens van de rechtbanken en OCMW's om de problematiek van de uithuiszettingen beter te kennen.