

DISCUSSIONOTA

RECHT OP WONEN  
10 JAAR NA HET ALGEMEEN VERSLAG OVER DE  
ARMOEDE

Steunpunt tot bestrijding van armoede, bestaansonzekerheid  
en sociale uitsluiting

APRIL 2005



CENTRUM VOOR  
**GELIJKHEID**  
VAN KANSEN  
EN VOOR RACISME  
BESTRIJDING

Steunpunt tot  
bestrijding van  
armoede, bestaans  
onzekerheid en  
sociale uitsluiting



In samenwerking met Gemeenschappen en Gewesten

## IN 1994 ...

Het Algemeen Verslag over de Armoede (AVA) had zijn analyse onderverdeeld in drie types huisvestingen: het grijs-zwart circuit, de private huisvestingsmarkt en tenslotte de sociale huisvesting. Dit waren de voornaamste conclusies van het hoofdstuk:

*« Bijna alle energie lijkt te gaan naar het oplossen van crisissituaties (crisisopvangcentra, onthaalhuizen) zonder dat men erkent dat degenen die in marginale woonsituaties verdrongen worden, zonder dak boven het hoofd, degenen die slecht behuisd zijn, die uit hun huis gezet werden, ... in de eerste plaats slachtoffers zijn van de zwakheid waarvan de overheid blijf geeft. Een overheid die ervoor moet zorgen dat er een omkadering komt van de huurwoningenmarkt, van de huurprijzen, enz... wat een eerste noodzakelijke stap is om de woonzekerheid te verzekeren van degenen die armoede en onzekerheid kennen »<sup>1</sup>.*

*« Het bestaan van het zogeheten "grijs-zwart of marginaal wooncircuit" is het gevolg van het slecht functioneren en de ontoereikendheid van de huisvestingsmarkt; zowel de private huurwoningenmarkt als de sociale huisvesting. In feite worden mensen en gezinnen uit deze beide normale woonvormen gestoten. Als zij nergens terecht kunnen, wil dit zeggen dat de samenleving en de overheid zelf dit grijs-zwart circuit creëert. In de eerste plaats moet de normale huisvesting sma rkt voor iedereen toegankelijk zijn. Alternatieve oplossingen op korte termijn (zoals noodwoningen en thuislozenopvang) of op korte en middellange termijn (zoals sociale verhuurkantoren en woon-werk-initiatieven) kunnen op lange termijn geen echt antwoord zijn »<sup>2</sup>.*

## TIEN JAAR LATER ...

### 1. Een voortdurende mobilisatie, die steeds sterker wordt

Het recht op huisvesting geeft voortdurend aanleiding tot acties en steeds weerkerende campagnes van verenigingen. Naarmate de crisis verergert, worden de campagnes heviger. Op dit moment vraagt men dringend om maatregelen. Het mobilisatieproces in het kader van 10 jaar AVA met betrekking tot huisvesting is dus geen "nieuwigheid": dit proces moet er in eerste instantie aan herinneren hoe constant deze mobilisatie op het terrein wel is.

Een groot deel van de bevoegdheden inzake huisvesting werd geregionaliseerd. Er bestaan verschillen tussen de Gewesten, maar ook bijvoorbeeld tussen stedelijk en ruraal gebied. Deze nota, bestemd voor debatten in de provincies, wil vooral mobiliseren rond gemeenschappelijke punten, met aandacht voor verschillen tussen de gewesten, maar tegelijk zonder in gedetailleerde regionale of statistische analyses te willen vervallen.

### 2. Een behoorlijke woning: meer dan een dak boven het hoofd

---

<sup>1</sup> Algemeen Verslag over de Armoede (AVA), p. 214

<sup>2</sup> AVA, p. 215-216

Het Hoog Commissariaat voor de Rechten van de Mens<sup>3</sup> brengt de elementen van het recht op wonen in herinnering: juridische garantie voor huisvesting, aanwezigheid van diensten, materieel en infrastructuur (energie, sanitaire voorzieningen, ...), betalingscapaciteit (de andere fundamentele behoeften mogen niet in het gedrang komen), bewoonbaarheid (voldoende en gezonde ruimte, en bescherming tegen slechte weersomstandigheden), gemakkelijke toegang (voorrang aan kwetsbare groepen: oude mensen, mindervaliden, ...), ligging (in de nabijheid van alle openbare nuttige diensten) en respect voor de natuurlijke omgeving (bescherming van de identiteit en de culturele verscheidenheid). De actoren op het terrein voegen nog een extra criterium toe: de participatie. De mensen moeten betrokken kunnen worden bij een beleid dat zich bezighoudt met het recht op huisvesting, hun stem kunnen laten horen in de adviesorganen, bevoorrechte gesprekspartners zijn bij beslissingen die worden genomen over een wijk, een geheel van sociale woningen, of over maatregelen voor herhuisvesting, enzovoort (zie deel 6).

### 3. De private huisvestingsmarkt: een verhoogde toegankelijkheid?

Volgens het AVA kan men zijn recht op wonen maar eerst laten gelden als men toegang heeft tot deze markt.

*« Nu, tien jaar later, is de situatie niet meer problematisch, maar dramatisch voor vele gezinnen »* (Annick Vanhove, PRISO<sup>4</sup> Antwerpen).

#### Ø Huren

- Van 1994 tot 2004 zijn de huurprijzen gevoelig gestegen. Een onderzoek uitgevoerd in 2004<sup>5</sup>, dat er terloops aan herinnert dat de huurprijzen voor slechts 5,5% doorwegen in de berekening van de prijzenindex, geeft een analyse van de prijsstijging. In de periode 1996/2001 zijn de huurprijzen gemiddeld met 10,6% gestegen. Cruciaal element: de huurprijzen zijn het meest gestegen bij de sociale woningen (+ 19,8%) en in de private huurmarkt voor de lagere woningcategorieën (tot 14,5%). Met andere woorden, de stijgingen van de huurprijzen, voor alle woningcategorieën samen, treffen vooral mensen in een preciaire situatie. Ze worden in mensonwaardige levensomstandigheden gedreven of tenslotte gewoon op straat gezet. Vooral in Brussel is de situatie explosief: *"Het Brusselse Gewest is voortaan verzielt door een huur-gruwel" (...). Door een ongebreidelde en duizelingwekkende stijging van de huurprijzen in deze regio*<sup>6</sup> (Collectif Colère<sup>7</sup>, 2005).

Maar heel wat arme mensen hebben geen keuze: ze zijn verplicht om in deze markt een woning te zoeken, omdat ze geen toegang hebben tot een sociale woning (cfr. 2). Hun

---

<sup>3</sup> [http://www.ohchr.org/french/about/publications/docs/fs21\\_fr.htm](http://www.ohchr.org/french/about/publications/docs/fs21_fr.htm)

<sup>4</sup> Provinciaal Instituut voor Samenlevingsopbouw

<sup>5</sup> Defeyt, P., De prijzenindex en de nationale rekeningen onderschatten de stijging van de huurprijzen, Instituut voor Duurzame Ontwikkeling, april 2004.

<sup>6</sup> L'horreur locative bruxelloise et ses comiques palliatifs, Le Soir, 17.01.2005.

<sup>7</sup> Collectif organisé de locataires en résistance - Georganiseerd collectief van huurders in verzet.

woonuitgaven slokken hun al karige budget op. Verenigingen stellen aan de kaak dat mensen zich tot over hun oren in de schulden moeten steken om hun huis af te betalen of hun huur te betalen. Volgens deze verenigingen staan sociale diensten machteloos tegenover de regelmatige toename van het aantal gezinnen dat volledig in zijn financiële problemen<sup>8</sup> dreigt te verstikken. In zijn "Evaluatieverslag 2003", gepubliceerd in 2004, maakt het Observatoire du Crédit et de l'Endettement<sup>9</sup> gewag van een toename van huurschulden bij gezinnen die een beroep doen op een centrum voor schuldbemiddeling in Wallonië (20% voor Waals-Brabant en Namen, 22,80% voor Henegouwen, 25,70% voor Luik, en 20,80% voor Luxemburg).

- De steeds terugkerende problemen verbonden aan de huurwaarborg verhinderen de toegang tot huisvesting, vooral voor de armste mensen.<sup>10</sup>
- Sinds lange tijd al benadrukken talrijke verenigingen dat het dringend tijd is om de huurprijzen te regelen en objectief te maken, meer bepaald aan de hand van een meer billijke fiscaliteit die steunt op reële huurprijzen: tijdens de Ministerraad in Oostende in 2004 heeft de regering aan de Minister van Financiën de opdracht gegeven om nader te onderzoeken wat de federale Staat kan doen om de stijging van de huurprijzen af te remmen.
- Deze situatie van ontoegankelijkheid verklaart ook waarom huurtoelagen<sup>11</sup> altijd centraal staan in het eisenpakket. Sommigen benadrukken dat deze maatregel de solidariteit kan uitbreiden naar de volledige huurmarkt in plaats van alles te concentreren op de sociale huisvesting, waar *"de armen betalen voor de armsten"* (PASH, 2005). Actoren onderstrepen dat de doeltreffendheid van huurtoelagen gebonden is aan een omkadering van de private huurbedragen. Anders belanden ze uiteindelijk toch in de zakken van de verhuurder (BBRoW, 2004). Andere actoren staan echter duidelijk weigerachtig ten aanzien van deze oplossing, die maar een noodoplossing is in vergelijking met het objectief maken van de huurbedragen, dat een echte structurele maatregel is. Ze verbergt ook een andere realiteit: de ontoereikendheid van bepaalde inkomens om een menswaardig leven te leiden.
- De kwaliteit van de privé-woningen werd meer gereguleerd. De federale wetgever heeft minimumnormen voorgeschreven en de andere bevoegdheidsniveaus hebben de

---

<sup>8</sup> In een publicatie rond armoede-indicatoren van het Steunpunt tot bestrijding van armoede, bestaansonzekerheid en sociale uitsluiting, signaleren gezinnen die in armoede leven dat ze regelmatig worden geconfronteerd met drie soorten schulden: achterstallige schoolrekeningen, onbetaalde rekeningen met betrekking tot gezondheidszorg (in het bijzonder ziekenhuiskosten) en schulden met betrekking tot het recht op huisvesting in de ruime betekenis (achterstallige betalingen van huur, gas en elektriciteit).

<sup>9</sup> Er zijn helaas geen actuele gegevens beschikbaar voor het Vlaamse en het Brusselse Gewest, omdat zij niet over een dergelijke observatorium beschikken.

<sup>10</sup> Zie *"In dialoog"*, Tweejaarlijks verslag – december 2003, Steunpunt tot bestrijding tegen armoede, bestaansonzekerheid en sociale uitsluiting, CECLR.

<sup>11</sup> Informatiefiche nr. 21 van het hogervermelde Hoog Commissariaat voor de Rechten van de Mens, geeft verduidelijking over de betalingscapaciteit: *"Er moeten huurtoelagen worden toegekend aan diegenen die niet de middelen hebben om zich behoorlijk te huisvesten en de huurders moeten tegen buitensporige huurprijzen of illegale huurprijsverhogingen worden beschermd"*.

normen meer uitgewerkt (in het bijzonder de Huisvestingscodes). Eén van de huidige prioriteiten van de wetgevers is de strijd tegen de huisjesmelkers, die de miserie uitbuiten door “woningen” in schandalige omstandigheden te verhuren. Maar men moet oppassen dat een heel repressief beleid in een context van een nijpend tekort aan toegankelijke woningen en een gebrek aan een daadwerkelijke verplichting tot herhuisvesting perverse gevolgen voor de slachtoffers kan hebben. Sommige verenigingen menen dat als men zich enkel om de kwaliteit gaat bekommeren, men de toestand van het goed conformeert, wat enkel een rechtvaardiging van de hoge huurprijzen tot gevolg heeft. Hoe zit het met de ingevoerde herhuisvestingpolitiek?

- In tal van interventies blijft men pleiten voor meer steun en voor een toename van sociale verhuurkantoren. Nochtans wordt hier en daar de financiële leefbaarheid van deze instellingen soms aan de kaak gesteld. Moet men dan een hervorming van dit instrument overwegen? Wat vinden de gebruikers en ook de beroepsmensen uit de sector hiervan: met welke moeilijkheden worden ze elk geconfronteerd?
- Mensen die zelfs geen dak boven hun hoofd hebben vinden het beledigend dat er zoveel woningen leegstaan. Ze hekelen het feit dat de verschillende richtlijnen (federale wet, de zogenaamde wet Onkelinx, met betrekking tot de opeising van leegstaande gebouwen, en afgezwakte versies in de regionale woonvoorschriften) zo goed als niet worden toegepast<sup>12</sup>. Sommigen vinden dat de overheid, die het recht op wonen voor iedereen niet uitvoert, hen geen andere keuze laat dat deze huizen zelf in te nemen door ze te kraken. Ze gaan hierin zo ver dat ze een wettelijke bescherming eisen tegen uitzettingen *manu militari*.

## Ø Kopen

- Het AVA besteedde weinig tekst aan de toegang tot eigendom. Het benadrukte heel eenvoudig dat er met de bankwereld een dialoog moest komen om aan bepaalde groepen van mensen met lagere inkomens de mogelijkheid te bieden om een lening met een haalbare rente aan te gaan. Voor veel gezinnen bijvoorbeeld, blijkt de aankoop van een huis de meest voordelige financiële oplossing. Maar de aankoop van een eigendom kan zich tegen de kopers keren wanneer hun kredietwaardigheid zeer beperkt<sup>13</sup> is, door ze in een te zware schuldenlast te storten. Nochtans zien we vandaag dat de toegang tot eigendom “voor iedereen” op alle fronten wordt gepromoot als een mirakeloplossing voor het nijpende woningtekort en als een instrument om armoede te bestrijden.

De besluitvormers, van alle politieke strekkingen, gaan in de richting van het aanmoedigen van eigendom (gunstige fiscale maatregelen, sociale leningen in de Gewesten, verzekeringen tegen “Inkomensverlies” in Vlaanderen en Wallonië, enz.). Actoren op het terrein benadrukken dat globaal gezien vooral de middenklassen baat hebben bij deze maatregelen, maar niet de armste groepen: “*Typisch voor fiscalisten is*

---

<sup>12</sup> De stad La Louvière heeft beslist om de bepalingen van de ‘Code Wallon’ over deze procedure uit te voeren. Voor een groot aantal woningen is de stad tussengekomen ten aanzien van de eigenaar, in eerste instantie met het oog op een minnelijke schikking.

<sup>13</sup> In *dialoog*, op. cit., p. 185-188.

dat zij de gezinnen vergeten die geen belastingen moeten betalen, en dat zijn precies de armsten...<sup>14</sup>. Er bestaat geen enkele fiscale maatregel in het voordeel van de huurders.

Het feit alleen al dat de politieke besluitvormers de aankoop "subsiidiëren", verkleint het huurwoningspark, en deze schaarste draagt op zijn beurt bij tot de stijging van de huurprijzen.

- Kunnen we "voor" of "tegen" de toegankelijkheid van eigendom voor mensen in een armoedesituatie zijn?

- vzw Leren Ondernemen (Leuven) ontwikkelde een project voor begeleiding van kandidaat-eigenaars met bescheiden inkomens, waarbij ze wel benadrukken dat eigendomsverwerving niet de enige mogelijke politieke piste kan zijn. De begeleiding omvat alle aspecten van de aankoop: het bekijken van aangepaste mogelijkheden inzake krediet, de prijs en de aankoopprocedure, het zoeken van premies, technisch advies (architect),... De vzw zegt hierover: *"Het bezit van een eigen woning is een enorme stimulans in het leven van gezinnen in armoede. Het prikkelt en stimuleert hen om hun leven op te bouwen »*.<sup>15</sup>

- Niet iedereen is het eens met dit advies. Volgens de Antwerpse onderzoeker P. De Decker<sup>16</sup> behoort het aanmoedigen van de toegang tot eigendom voor mensen met een bescheiden inkomen tot een mythe, volgens dewelke eigenaar worden automatisch ook meer zekerheid, stabiliteit, zelfvertrouwen, enz. betekent. Hij stelt zich niet alleen vragen over het budgetaandeel dat door de hypothecaire lening wordt opgeslokt en over wat nog overblijft om van te leven, maar ook over de gegrondheid van een dergelijke intense begeleiding van personen als sleutel tot succes voor het verkrijgen van een eigendom (gedwongen bijstand? Controle?). Is dergelijke begeleiding bovendien realistisch voor de volledige duur van de lening? P. De Decker pleit voor *"duurzaam eigen woningbezit": eigen woningbezit is duurzaam als de huishoudens die eigenaar worden dit ook kunnen blijven en als de huishoudens die geen eigenaar kunnen worden over valabele alternatieven beschikken »*.

In dezelfde optiek vinden interveniënten dat "het zich toeëigenen" van woningen belangrijker is dan de "eigendom" ervan. De begrippen "huur" en "eigendom" mogen niet in tegenstelling tot elkaar worden gebruikt want elk geval is specifiek en vraagt evenveel aandacht. Mensen de mogelijkheid bieden om zich een woning "toe te eigenen", is ervoor zorgen dat ze de woning zelf kiezen, dat ze recht hebben om deel te nemen aan het beleid dat hen en hun levenskader<sup>17</sup> aanbelangt, enz. Wat informatie en begeleiding betreft, vinden de verenigingen dat ze even belangrijk kunnen zijn voor huurders als voor (kandidaat-)eigenaars. Als men in armoede leeft, zijn het met kennis van zaken vinden én behouden van een woning twee essentiële elementen: een ondersteuning is belangrijk, omwille van de

---

<sup>14</sup> AVA, p. 30

<sup>15</sup> *Leren Ondernemen: een droomhuis voor mensen in armoede*, in Ter Zake, november 2004.

<sup>16</sup> « *Handle with care* », in Ter Zake, november 2004.

<sup>17</sup> Het sociaal verhuurkantoor van Sint-Lambrechts-Woluwe nodigt mensen uit om een voor hen geschikt huis te gaan kiezen, waarna ze de keuze met hen bespreekt en, in voorkomend geval, contact opneemt met de eigenaar met het oog op het sluiten van een huurcontract.

kennis van rechten en plichten, de gevolgen van het huurcontract, lopende procedures (bv. sociale woningen), enz. In Vlaanderen zijn het vooral de “woonwinkels” die deze taak uitvoeren.

#### 4. Welke rol en welke toekomst voor de sociale huisvesting?

<u>Brussel:</u>	38.345 sociale woningen <sup>18</sup> – 24.792 <sup>19</sup> gezinnen in wachtlijsten (8 tot 10 jaar wachten)
<u>Wallonië:</u>	102.045 sociale woningen – 42.000 gezinnen die op een sociale woning wachten
<u>Vlaanderen:</u>	132.822 sociale woningen – 72.387 gezinnen ingeschreven in wachtlijsten <sup>20</sup>

Het AVA stelde ook zeer nadrukkelijk de manier waarop sociale woningen worden toegekend, in vraag en eiste duidelijke systemen. Vandaag zien we dat de toekenning van deze woningen op een correctere manier verloopt en dat de armste gezinnen ervan genieten, zelfs al wordt gemeld dat clientelisme nog niet verdwenen is. Toch blijven de administratieve stappen relatief ingewikkeld. Alleen het Brussels Hoofdstedelijk Gewest heeft een “meervoudig inschrijvingsstelsel” ingevoerd waarmee men zich tot één sociale woningmaatschappij kan richten voor een groep van Brusselse gemeenten, al worden er initiatieven op lokaal niveau gesignaleerd.

- De sociale huisvestingssector, bevoegdheid van de Gewesten, in woelige tijden...
  - Wallonië heeft beslist om 1 miljard euro vrij te maken voor de renovatie van meer dan 36.000 sociale woningen. Maar dit plan omvat ook de afbraak van gebouwen in slechte staat, die niet zullen worden gecompenseerd door nieuwbouw, en de mogelijkheid dat een deel van de huurpanden wordt verkocht. Uiteindelijk zal het aanbod dus verminderd zijn. De verenigingswereld kijkt ongerust toe.

*“De huurder heeft een heel onzekere toekomst, als men hem al niet de ontmanteling binnen 18 maanden van zijn woning heeft aangekondigd, met alle onzekerheden waarmee dit gepaard gaat. De sociaal assistent stelt aan de huurders voor om 3 documenten te ondertekenen: een verzoek tot “tijdelijke” overplaatsing van de torenflats naar de beschermde torenflats”, een akkoord voor een uitgestelde betaling, als het niet te erg is. (anders...?) en een stopzetting van de toelage” (M., lid van een buurtcomité, Bergen).*
  - Vlaanderen bereidt op dit moment een nieuw decreet over sociale huisvesting voor. Behalve de verplichting om de Nederlandse taal te leren, voorziet het in een proefcontract van twee jaar, de toegankelijkheid voor hogere inkomenscategorieën en een grotere vrijheid in prijsbepaling voor de sociale huisvestingsmaatschappijen, in naam van de sociale mix, de levenskwaliteit en een grotere rentabiliteit van de betreffende maatschappijen.

<sup>18</sup> Jaarrapport 2003, BGHM.

<sup>19</sup> Observatorium voor gezondheid en welzijn, Brussel, 2003.

<sup>20</sup> Statistisch Bulletin kandidaat-huurders, VHM, 2003

Tal van actoren op het terrein stellen zich vragen: hoe lang zal de wachtlijst worden als men de categorieën van personen die een sociale woning kunnen verkrijgen, nog uitbreidt?

Het koppelen van de kennis van een taal aan het verkrijgen van een woning is voor velen van hen een erg negatief punt: « *De problematiek van sociale huisvesting is reëel, maar heeft niets te maken met het aantal anderstaligen. Het is wel iets complexer dan dat. Het gaat over systematische onderfinanciering van de sector, om een verouderd patrimonium, om een achterhaalde structuur van de gebouwen, over een concentratie van armoede, enzovoort. Daar hoor ik nu niets over* » (Koen Philippeth, RISO<sup>21</sup> Gent).

Anderen stellen zich volgende fundamentele vraag: moet een grondwettelijk recht voortaan "verdiend" worden?

- In Brussel is de nood het hoogst. De Brusselse regering wil met name 5000 openbare woningen bouwen, waarvan 70% sociale woningen en 30% bestemd voor gemiddelde inkomens. Actoren op het terrein onderstrepen dat het optrekken van het aantal sociale woningen alleen niet zal volstaan om aan de vraag te voldoen.

- Het vraagstuk over de sociale mix komt vaak aan bod in de actualiteit. Dit concept kan echter ook meerdere realiteiten omvatten. Sommigen vinden dat de mix die leidt tot woningen waar tegelijk zowel de bevolkingsgroepen onderaan de sociale ladder als de beter gestelde groepen zouden wonen, hetzij simpelweg een utopie is, hetzij heel gewoon een manier is om de betrokken gebouwen te "rentabiliseren". Anderzijds pleiten andere verenigingen voor het vermijden van "armengetto's" – haarden van conflicten, racisme, ... - en het aanmoedigen van sociale woningen in het centrum van de steden, in een gediversifieerde en goed van diensten voorziene woonomgeving (openbaar vervoer, winkels,...). Het debat wordt nog gevoed door drie zaken: de bezorgdheid bij bewoners van sociale woningen om te leven in een kwaliteitsvolle leefomgeving, het feit dat elk beleid van sociale mix een begeleiding in de wijken zelf vereist, en tenslotte dat de sociale mix op voldoende grote schaal moet worden doorgevoerd en zich niet mag beperken tot enkele afgezonderde woonblokken.

## 5. De "grijs-zwarte circuits": marge en norm nog altijd zo identificeerbaar?

- De verenigingen leggen de nadruk op wonen op kamers, die door zeer veel mensen met een laag inkomen worden gezocht, en die in verschillende gewesten onderworpen zijn aan huurvergunningsprocedures. Volstaan deze procedures? Worden ze gevolgd? Hebben ze dit marktsegment verbeterd? Hebben ze perverse gevolgen gehad? Men signaleert onder andere dat dit strenger maken van de kwaliteitsnormen heeft geleid tot een vermindering van het aanbod.
- Het AVA heeft zich ook gebogen over het permanent campingwonen en de bewoning van andere residentiële zones, een thema dat onlangs nog uitgebreid is besproken

---

<sup>21</sup> Regionaal Instituut voor Samenlevingsopbouw



tijdens een specifiek overleg in het Steunpunt. Sinds 1994 is het fenomeen nog toegenomen in navolging van de crisis. Vlaanderen en Wallonië hebben plannen uitgewerkt die voornamelijk streven naar de herhuisvesting van deze bewoners. Als het juist is dat de situatie van bepaalde campings niet rooskleurig is en grote miserie verbergt, dan nog bestaat er een heel grote verscheidenheid bij de domeinen en onder de permanente bewoners. De nota die uit het overleg is geresulteerd, legt de nadruk op de stigmatisering waaronder deze bewoners regelmatig te lijden hebben. In de huidige huisvestingcrisis is deze woonvorm vaak een "gedwongen keuze" die de mogelijkheid biedt om weer recht te krabbelen, om zijn vaardigheden en zijn vermogen om sociale relaties aan te knopen te herontdekken, en waarden te beleven zoals solidariteit, creativiteit, enz. Dit is ook een verworvenheid van het recht op wonen. Er wordt gepleit voor alternatieve vormen van wonen, waarbij de bewoners ook inspraak hebben.

## 6. Het ontbreken van huisvesting

### Ø De daklozen

Het AVA had ook kritiek op het gebrek aan homogeniteit en de moeilijkheden met betrekking tot de toepassing van het in 1992 ingevoerde "referentieadres". Er zijn in dit opzicht ernstige juridische verbeteringen geweest. Sinds 1997 mag dit namelijk het adres zijn van het OCMW dat bevoegd is. Verenigingen signaleren echter dat de problemen blijven bestaan (verschillen in het type toe te kennen leefloon, alleenstaand of samenwonend statuut, traagheid van de schrapping die werd aangevraagd door het OCMW dat in de vorige gemeente bevoegd was, ondanks de procedure die hiervoor werd voorzien, enzovoort).

In Wallonië zijn de sociale contactpunten duidelijk nuttige instrumenten in de hulp aan daklozen.

Tal van verenigingen melden dat deze bevolkingsgroep is geëvolueerd. Zo wordt er een toename van bepaalde categorieën vastgesteld, zoals jongeren en vrouwen. Maar ook:

- zien we steeds meer volledige gezinnen op straat;
- zijn nieuwe groepen de rangen komen vervoegen: politieke vluchtelingen, asielzoekers, mensen zonder papieren, alleenstaanden met kinderen, ...

Bij gebrek aan oplossingen inzake herhuisvesting<sup>22</sup> neemt de verblijfsduur in de onthaalcentra toe.

### Ø De uithuiszettingen

- De uithuiszettingen zorgen nog altijd voor menselijke tragedies, zowel in de sociale huisvesting als op de private woningmarkt. Het is echter moeilijk om het probleem in

---

<sup>22</sup> De huur van een gemeubelde kamer in Brussel bedraagt 300-350 euro/maand voor een leefloon van 613 euro/maand ... (La Ruelle, 2005)

precieze cijfers te vertalen. Een rapport van de VVSG<sup>23</sup> heeft een evaluatie gemaakt van het aantal aanvragen voor uithuiszettingen (verzoeken ingediend bij de vrederechter): 100 per week in Vlaanderen<sup>24</sup>. Bovendien zijn illegale uithuiszettingen waarbij de huurder de verhuurder van de ene dag op de andere letterlijk op straat gooit om de verwickelingen van een procedure te vermijden, meer dan ooit aan de orde.

De sociale huisvesting ontsnapt niet aan het fenomeen van uithuiszettingen, hoewel ook in deze sector de cijfers ontbreken. Volgens Françoise Noël<sup>25</sup> zijn, op zeldzame uitzonderingen na, sociale huurders die hun huur niet betalen geen wanbetalers. Wanneer ze hun huur niet meer betalen, is dat meestal het gevolg van een langdurige crisis doorspekt met problemen die niets met huisvesting hebben te maken, maar waarvoor geen enkele preventieve maatregel werd genomen en die de persoon of het gezin uiteindelijk in een uiterst verwarde situatie doet belanden. Het onderzoek getuigt van een grote verscheidenheid in de "sociale" aanpak van de huurconflicten. Sommige sociaal assistenten zijn machteloos en voelen zich ongemakkelijk ten aanzien van de complexe situatie die aan het licht komt, terwijl hun taak enkel bestaat in het ophalen van een schuld. Andere interveniënten gebruiken een harde aanpak om het geld te innen, waarbij ze een moraliserende **al**macht gebruiken:

*"Als mensen naar hier komen, betekent dit dat ze uit hun moeilijkheden willen geraken. (...) De huurders die komen, zijn altijd correct. De mensen die de moeite waard zijn, komen me opzoeken. De mensen die ik oproep en die niet komen opdagen, zijn de moeite ook niet waard: zo zijn er veel (...)"* (een directeur-beheerder)<sup>26</sup>.

*"Soms probeer ik de huurder te doen betalen door hem schrik aan te jagen. Ik bluff dan een beetje en zeg aan de huurder: "Het comité voor bijzondere jeugdzorg is van plan om uw kinderen weg te halen". Ik doe dan alsof ik naar het comité bel en zeg: "U kunt naar boven komen, de persoon zit hier voor me"* (een bediende van de afdeling geschillen)<sup>27</sup>.

- Sinds het AVA zijn er twee belangrijke wettelijke wijzigingen gekomen. Enerzijds de wet van 30 november 1998, om de uithuiszettingen menselijker te maken. Anderzijds is er sinds 2003 op het vlak van huren een verplichte bemiddelingsprocedure voor de vrederechter ingevoerd.

Wat de eerste wetgeving betreft, lijkt het informeren van het OCMW niet te leiden tot bijzonder spectaculaire effecten (laattijdige communicatie voor preventie, te veel werk voor de OCMW's, geen oplossingen betreffende herhuisvesting, ...). En wat de verplichte bemiddeling betreft: het echte nut ervan wordt tegenwoordig in vraag gesteld, hoewel er in het AVA van 1994 uitdrukkelijk naar was gevraagd. In elk geval gingen de voorstellen

---

<sup>23</sup> Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten

<sup>24</sup> "Gerechtelijke uithuiszetting. Naar een maximale preventie", Probleemanalyse en beleidssuggesties vanuit de werkgroep "gerechtelijke uithuiszetting" van de Afdeling OCMW's van de VVSG, november 2004.

<sup>25</sup> Françoise Noël is verantwoordelijke van het Centre de Recherche urbaine de l'Institut de Sociologie aan de Université Libre de Bruxelles. Ze leidde een onderzoek dat in januari 2004 verscheen, met als titel (vertaling): "*Niet-betaling en achterstallige huurbedragen - Analyse van de handelwijzen in de openbare huisvestingssector in Charleroi*".

<sup>26</sup> Noël, Françoise, op. cit., p. 69.

<sup>27</sup> Noël, Françoise, op. cit., p. 74.

verder dan de gewone verplichte fase: « *Daarbij moet bijzonder gelet worden op de effectieve aanwezigheid van de huurder, die zich mag laten bijstaan door een persoon volgens zijn keuze, omdat deze verzoeningspoging anders een gewone formaliteit zou worden waarin niemand gelooft* »<sup>28</sup>. Moet deze procedure worden omgevormd tot een efficiënter instrument? Hoe en met welke partners? Of moeten we, zoals sommigen aanraden, deze etappe heel eenvoudig schrappen? De vrederechters signaleren dat bij de overgrote meerderheid van de gevallen de huurder niet komt opdagen op de zitting. Sommigen, waaronder magistraten, pleiten voor een grotere en erkende rol van de verenigingen in deze problematiek omdat een verwittiging van het OCMW alleen niet doeltreffend is (bijvoorbeeld: overhandiging van de vonnissen bij verstek aan een huurvereniging).

Verschillende interveniënten, waaronder enkele juristen, uiten ook kritiek op het feit dat de experts, die kunnen aangeduid worden tijdens huurgeschillen, niet opgenomen zijn in de juridische bijstand. Dit is heel erg in het nadeel van de personen in een armoedesituatie.

- Anderzijds eisen de verenigingen al jaren buitengerechtelijke – dus minder formele – interventie-instrumenten en pleiten ze voor “paritaire huurcommissies”. Deze stonden op de agenda van het NAP voor Sociale Insluiting 2001-2003. Het Steunpunt heeft een aanbeveling<sup>29</sup> aan de federale Task Force huisvesting gegeven ten gunste van – op zijn minst – formules voor buitengerechtelijke huurbemiddeling. Tijdens de Ministerraad van Oostende hebben de ministers beslist om pilootprojecten in de drie Gewesten<sup>30</sup> te lanceren. Hoever staat het hiermee?

## 7. Toegang tot energie: een te weinig gegarandeerd recht

Recht op energie is een wezenlijk onderdeel van het recht op wonen. Recht op energie staat hier voor de toegang tot basisenergie als elektriciteit, gas en water. Het AVA blijft heel bondig over de toegang tot energie<sup>31</sup>. In Vlaanderen signaleren actoren van op het terrein dat pas sinds 1997, het moment waarop de Vlaamse overheid de campagne heeft gestart onder de – volgens deze actoren misleidende – noemer ‘afsluiten kan niet meer’, de ervaringen met afsluiten van elektriciteit, gas en water op een min of meer systematische wijze worden geïnventariseerd.

Een Europese richtlijn legt de liberalisering van de gas- en elektriciteitsmarkten op tegen ten laatste 2007. In Vlaanderen is dit al uitgevoerd sinds 1 juli 2003. De twee andere Gewesten hebben deze liberalisering uitgesteld. De (vele) problemen in Vlaanderen geven aan dat ze wellicht geen ongelijk hadden. Een onderzoek van de VREG<sup>32</sup> toont aan dat de liberalisering van de Vlaamse markt slechts zeer minimaal de aangekondigde prijsverminderingen kan

---

<sup>28</sup> AVA, p. 266

<sup>29</sup> Zie [www.armoedebestrijding.be](http://www.armoedebestrijding.be), Rubriek “Publicaties van de dienst”, “Nota’s”.

<sup>30</sup> Een bijzonder vernieuwend initiatief bestaat al in Charleroi, in de vorm van een formule van paritaire huurbemiddeling, en werd bij deze gelegenheid onder de aandacht gebracht.

<sup>31</sup> AVA, p 250 – 251.

<sup>32</sup> Vlaamse Reguleringsinstantie voor de Elektriciteits- en Gasmarkt.

waarmaken. Bij sommige leveranciers is er sprake van prijsstijgingen. In 2003 werd bij 2484 gezinnen de elektriciteit en bij 1578 gezinnen de aardgastoevoer<sup>33</sup> volledig afgesloten. Met zijn project "Energie en armoede" heeft PRISO-Antwerpen een aantal vaststellingen geformuleerd:

- √ De markt, met zijn verschillende spelers (producenten, netbeheerders en leveranciers), functioneert erg ondoorzichtig (bij gebrek aan informatie wordt kiezen moeilijk, bikkelharte concurrentie tussen leveranciers ten koste van de rechten van de klant, vaak onregelmatige en onduidelijke facturatie, zeker bij wisseling van leverancier, bestaan van zwarte lijsten van moeilijke klanten, ook al wordt dit ontkend, ...);
- √ De openbare dienstverlening laat te wensen over:
  - het gratis minimum dat in Vlaanderen werd voorzien, is niet gegarandeerd voor mensen met een budgetmeter;
  - er zijn soms aanzienlijke extra kosten voor de meer kwetsbare groepen (dropkosten<sup>34</sup>, oplaadkosten, kosten voor heraansluiting, waarborgen);
  - de dienstverlening rond een budgetmeter laat te wensen over (te weinig oplaadpunten, geen meters beschikbaar, problemen bij verhuizing, ...);
  - indien iemand geen geld heeft om zijn kaart te herladen, krijgt hij geen elektriciteit;
  - de minimumlevering van 6 ampère is niet gratis.
- √ Er bestaat geen enkele onafhankelijke ombudsdienst tot wie men zijn klachten kan richten
- √ De werking van de lokale adviescommissies, die over een eventuele afsluiting beslissen, is te weinig eenduidig.

De Brusselse en Waalse markten werden tot op vandaag niet geliberaliseerd en nog niet grondig bestudeerd, maar de verenigingen melden dat er in deze regio's ook al veel gelijkaardige problemen bestaan. De budgetmeter wordt beschouwd als een dubbel symbool. Het moet een "garantie" zijn dat niemand volledig zonder elektriciteit kan worden gezet, maar als iemand niet de middelen heeft om op te laden, is dit wel het geval. In werkelijkheid wordt de "verantwoordelijkheid" van de overheid doorgeschoven naar particulieren, met een verhoogde culpabilisering van de armsten.

De verenigingen wensen een bekrachtiging van het recht op energie. Ze vinden dat ieder gezin recht moet hebben op een minimum, maar leefbaar pakket aan energie.

## 8. De participatie van de mensen aan het woonbeleid: vooruitgang en (des)illusies...

In het algemeen staan de beleidsverklaringen geleidelijk, ook al is het bij mondjesmaat, achter het principe van de dialoog met de armen. Alle actoren op het terrein dringen aan op

---

<sup>33</sup> Vranken J., De Boyser K., Dierckx D., Armoede en sociale uitsluiting – Jaarboek 2004, Acco, 2004

<sup>34</sup> In Vlaanderen kan een energieleverancier beslissen om een klant niet of niet meer te voorzien. Deze moet dan een andere leverancier zoeken of zijn toevlucht nemen tot de netbeheerder.

de absolute noodzaak om echte participatie aan te moedigen.

Positieve voorbeelden moeten worden benadrukt :

- In Wallonië voorziet het plan "HP" aangaande de permanente bewoners op een camping, het overleg expliciet als werkwijze. Zelfs al wordt dit principe eigenlijk op een heterogene manier toegepast en krijgt het soms kritiek, toch betekent deze formele participatie een vooruitgang.
- In Brussel en Wallonië kiezen de huurders van sociale woningen vertegenwoordigers die in de Adviescommissies van huurders zetelen voor Brussel, en in de Adviescommissies van huurders en eigenaars voor Wallonië.

Ook andere, meer plaatselijke, initiatieven zagen het daglicht:

- In Vlaanderen zijn er onder meer lokale projecten zoals het PASH<sup>35</sup>, dat de bewoners van sociale woningen bij het gemeentebestuur betreft, of ook VIVAS<sup>36</sup>; een platform van verenigingen van sociale bewoners van Genk, Gent, Ronse, Geel, Hoogstraten, Mechelen en Antwerpen, dat een kwalitatieve en structurele participatie van inwoners wil bewerkstelligen.
- In Wallonië heeft het participatieprincipe geleid tot de oprichting van 'relais sociaux' (sociale contactpunten)<sup>37</sup>.

Toch lijkt het er op dat de term "dialogue" een beetje wordt misbruikt en eerder moet worden beschouwd als een theoretische luisterbereidheid, soms zelfs wanneer alles al is beslist. De verenigingen die de armoede bestrijden, getuigen van een ergernis ten aanzien van de toename van verzoeken tot "participatie" en "dialogue", die weinig of zelfs helemaal geen effecten hebben, terwijl de woningcrisis in een sociale ramp vervalt ondanks de concrete voorstellen die gelanceerd werden. Ten aanzien van deze vaststelling vinden de verenigingen dat behalve een dialoog ook acties met eisen noodzakelijk blijven.

Universitair sluiten zich bij de analyse van de verenigingen aan en stellen de "paternalistische" wending aan de kaak van sommige vormen van participatie, die ze benoemen als *"een gewaand procédé om alles bij het oude te laten en de traditionele machtsverhoudingen met behulp van populistische tatersessies onder te sneeuwen. (...) Volwaardige participatie moet als een laserstraal op de fundamentele belangen van de betrokken burgers gefocust zijn en moet bijgevolg de structurele mechanismen en processen van discriminatie en sociale uitsluiting helpen elimineren"*<sup>38</sup>.

De actoren op het terrein benadrukken trouwens ook het niet toepassen van sommige bestaande wetten en de afwezigheid van formele engagementen door politieke besluitvormers, terwijl deze wetten tegemoetkomen aan de behoeften van arme mensen. In dergelijke gevallen staat de geloofwaardigheid van de dialoog op het spel. Worden in het

---

<sup>35</sup> PASH Platform van Antwerpse Sociale Huurders

<sup>36</sup> Vereniging Inwoners Van Sociale Woningen

<sup>37</sup> In het "Charte du Relais Social de Charleroi" leest men dat *"iemand in nood de mogelijkheid moet krijgen om geïnformeerd te zijn, te participeren, zich te verenigen en zijn burgerlijke rechten en plichten uit te oefenen"*.

<sup>38</sup> Goossens, L., De kleinburgerlijke participatie voorbij? Snelle schets van een scharnierscenario, in: Ter Zake, november 2004.

bijzonder genoemd:

- het houden van een Interministeriële conferentie over huisvesting, gepland in het regeringsakkoord van 10 juli 2003; een federale "Task Force" voor huisvesting werd wel opgericht tijdens deze legislatuur, maar ze lijkt stilgevallen;
- de evaluatie van de wet op de huurcontracten van 1991, voorzien in dit zelfde akkoord, ten voordele van een beter evenwicht tussen rechten en plichten van eigenaars en huurders.
- de paritaire huurcommissies, beloofd in de NAP voor Sociale Insluiting 2001-2003;
- de federale wet op de opeising van gebouwen en hun "verzachte" versies in de verschillende Huisvestingscodes, weinig of niet toegepast.

Een debat binnen de debatten, de vraag naar een definiëring of herdefiniëring van de authentieke dialoog en participatie is gesteld.

\*\*\*\*\*

Na het opnieuw lezen van het in 1994 opgestelde hoofdstuk ...

#### RISO Gent

*"Als we de positie op de drie centrale parameters beschouwen, komen we tot onthutsende vaststellingen:*

- *de woonkosten zijn, vooral voor de armsten, enorm toegenomen;*
- *de toegankelijkheid, vooral van de sociale woningmarkten, is afgenomen (cfr. o.m. de wachtlijsten;*
- *de kwaliteit van de woningen op de secundaire markt blijft stabiel (ondermaats).*

*Kortom: hoog tijd voor een echt woonbeleid."*

#### Christian Wettinck, Vrederechter

*"De praktijk toont aan dat op een bepaald maatschappelijk niveau, de context van speculatie en ongeremde stijging van de huurprijzen de gewoonten van wederzijds respect tenietdoen, dit wil zeggen de goeder trouw in het sluiten en uitvoeren van contracten. Een aanzienlijk aantal kandidaat-verhuurders durft eisen te stellen, ofwel om hun investeringen te rentabiliseren ofwel om afschrikredenen, die de waarde van de woningen van middelmatige kwaliteit objectief overschrijden en niet aangepast zijn aan de mogelijkheden van mensen met een bescheiden inkomen. Deze mensen, kandidaat-huurders, wiens toegang tot het fundamenteel recht op menswaardige huisvesting door de hoge prijzen wordt belemmerd, worden gedreven door een fundamentele behoefte (...). Ze aanvaarden ondraaglijke voorwaarden om ze vervolgens niet na te leven. De regels van vorm en evenredigheid van verdedigingsmechanismen waarop ze recht hebben, zoals de uitzondering van niet-nakoming, zijn ongekend of slecht gebruikt".*

Solidarités Nouvelles Wallonie

*"Het herlezen van het Algemeen Verslag over dit thema is weinig verheugend: de vaststellingen, de analyses en de aanbevelingen overtuigen niet dat de voorbije 10 jaar tot een verbetering hebben geleid. Integendeel: het recht op huisvesting voor de armsten, dat is voorgesteld als het beschikken over een fatsoenlijke woning voor een betaalbare prijs, boekt nauwelijks vooruitgang. Gelukkig lijkt het er op dat de huisvesting weer een belangrijker punt in de beleidsaandacht wordt, zowel regionaal als federaal. Tot nu toe is dit tenminste in de verklaringen opgenomen. Het is hoog tijd dat onze verantwoordelijken de daad bij het woord voegen."*