

Stond het beleid dan echt stil sinds het Algemeen Verslag over de Armoede (AVA, 1995) zeer uitvoerig inging op het basisrecht op behoorlijke huisvesting? Er werden voornamelijk specifieke maatregelen genomen inzake huisvesting, constateert het Steunpunt tot bestrijding van armoede, bestaansonzekerheid en sociale uitsluiting. De structurele ontoegankelijkheid op het gebied van huisvesting is echter gebleven.

# Naar herstel van recht op behoorlijke huisvesting

## → Huisvesting: ook federaal zijn er hefbomen

Vandaag is de huisvestingsmaterie grotendeels een actieterrein van de gewesten en in veel mindere mate een bevoegdheid van de gemeenten. Dit betekent echter niet dat de bevoegdheden van de federale overheid inzake huisvesting onderschat mogen worden. Precies op het niveau van de federale staat lijkt het nodig een aantal hefbomen te ontwikkelen of bij te stellen. In het tweemaaljaarlijkse verslag komt het Steunpunt tot bestrijding van armoede, bestaansonzekerheid en sociale uitsluiting daarom op voor de regulering of de beheersing van de huurmarkt, aanpassingen aan de huurwetgeving inzake de hoofdverblijfplaats, meer rechtszekerheid m.b.t. een huurrelatie en woningfiscaliteit. Allemaal facetten die echte hefbomen kunnen worden wanneer men armoede wil bestrijden vanuit het perspectief 'huisvesting'.

### BEHEERSING VAN DE PRIVATE WONINGMARKT

De hoofdaandacht van het Steunpunt gaat

naar een aantal grote mechanismen van de private huurmarkt. In België is 68 % van de gezinnen eigenaar van een woning, terwijl de sociale woningmarkt erg beperkt is: slechts 6 % van de woningen in België zijn sociale woningen – vergelijk met Frankrijk: 17 %, Nederland: 36 %, Duitsland: 26 %, Groot-Brittannië: 24 %. Mensen die in armoede leven en die normaliter aanspraak zouden moeten kunnen maken op de goedkopere sociale huurwoningen, zijn dus feitelijk vooral aangewezen op de private huurmarkt. En hoewel de gewestregeringen ambitieuze plannen voor een sociale woningbouw hebben opgezet, blijven intussen de wachtlijsten toch lang. Vandaar de cruciale kwestie: mensen in armoede zijn hoofdzakelijk aangewezen op de privé-huurmarkt en daarop moet en kan vooral de federale overheid beleidsgericht werken.

Over welke beleidsmiddelen beschikt de federale overheid wanneer zij gericht wil optreden naar de private huurmarkt?

1. Tegenover de economische wetmatigheden van een vrije markt met vraag en aanbod stelt zich vooraf de vraag of huisvesting – aangezien het een grondrecht is – in de praktijk niet geassimileerd zou moeten worden met een economisch goed uit de categorie van de eerste basisbehoeften. Zoals brood, bijvoorbeeld. Dit zou gepaste reguleringen mogelijk maken. Wanneer de overheid een grondrecht effectief wil garanderen, kan zij een politiek-ethische keuze in die zin uitwerken.
2. De grootste hefboom voor de federale overheid ligt ontegensprekelijk op het vlak van de regulering en van de transparantie van de huurmarkt. De twee belangrijkste middelen om dit te realiseren zijn de fiscaliteit en de wet op de huurovereenkomsten.

Het is aangewezen om het huidig stelsel van de onroerende fiscaliteit te herzien. Het Verslag stelt dat de belasting op het geïndexeerd kadastraal inkomen beter

## → Huurmarkt transparant maken

vervangen zou worden door een belasting op de reële huurinkomsten. Een onderschat kadastraal inkomen, dat lang ongewijzigd bleef en de reële huurwaarde niet meer weergeeft, creëert een kloof: terwijl de huurprijzen kunnen stijgen, kan de belasting op de huurinkomsten ongewijzigd blijven. De nieuwe voorgestelde belasting op de reële gevraagde huur zou gemoduleerd kunnen worden op basis van de redelijkheid van de huurprijs en van de goede staat van de woning. Dit voorstel grijpt terug op een uitvoerige studie van de Hoge Raad van Financiën (1997) die de haalbaarheid onderzocht. De Raad stelt in die studie dat de huidige Belgische onroerende fiscaliteit in ieder geval onbillijk is en trend moet houden met andere belastingstelsels en -tarieven.

3. Dit veronderstelt wél dat de markt transparant moet worden. Dat kan wanneer bijvoorbeeld de eigenaar op zijn persoonlijke belastingaangifte melding zou maken van de ontvangen huurinkomsten én wanneer tegelijk ook de huurder aangifte zou doen van de (zelfde) huurkost. De redelijkheid van de huurprijs – niemand heeft baat bij een hoge huur aanzien daarop belasting wordt geheven – zou dan geënt moeten worden op, bijvoorbeeld, een nieuwe noodzakelijke evaluatie van het kadastrale inkomen.

### FINANCIËLE TOEGANKELIJKHEID - HUUR, WAARBORG, SUBSIDIES ÉN ... INKOMEN

Ook de huurwaarborg, gedeeltelijk geregeld in de huurwetgeving, maar onderhevig aan tal van hardnekkige illegale en willekeurige praktijken die mensen in armoede gemakkelijk onbeschermd laten, is een domein waarop de overheid regulerend kan optreden.

Voor mensen in armoede is de huurwaarborg een zware financiële inspanning die zij meestal niet zonder steun kunnen realiseren. De praktijken van de maatschappelijke dienstverlening zijn hier zeer uiteenlopend: ze verschillen van Gewest tot Gewest en

zelfs van O.C.M.W. tot O.C.M.W. Voor mensen die afhankelijk zijn van of afspraak willen maken op maatschappelijke dienstverlening scheppen die verschillende praktijken verwarring en rechtsonzekerheid. Het Verslag pleit ervoor dat het voorschieten van de huurwaarborg door het O.C.M.W., in gevallen waar de menselijke waardigheid bedreigd is, een duidelijker rechtszeker instrument zou zijn om de menselijke waardigheid van mensen in armoede te garanderen.

Eigenaars die het systeem van een geblokkeerde huurwaarborg omzeilen, zouden zwaarder gesanctioneerd moeten worden. De oprichting van één federaal waarborgfonds waarin alle huurwaarborgen gestort worden, zou mensen beter kunnen beschermen. Los van de interesten die, hoe dan ook, aan de huurder toekomen, zouden de opbrengsten die de banksector zelf van deze geblokkeerde rekeningen opstrijkt – het gaat toch over een aanzienlijke geldmassa – aangewend kunnen worden voor investeringen en acties op het vlak van huisvesting.

Uiteraard verhogen de huurkansen wanneer mensen beschikken over een steviger inkomen. Twee soorten maatregelen worden in het Verslag bepleit: enerzijds een gevoelige verbetering van de formules van de (gewestelijke) verhuis-, installatie- en huursubsidies en anderzijds de wettelijke invoering van een huurtoelage voor inkomens die ontgensprekelijk te laag zijn om een gewone huur te kunnen betalen. Bij wijze van voorbeeld herinnert het Verslag aan de maatregel voor Brussel (januari 2003) die stelt dat de huurkost in de sociale huursector niet méér dan 24 % van het gezinsbudget mag opslukken.

Moeilijker blijft de kwestie van de kwaliteit van het pand: de rechtsnormen inzake de gezondheid van de woningen zijn erg versnipperd tussen de beleidsniveaus (federaal, gewest en gemeenten); een dienst als bijvoorbeeld de Vlaamse Wooninspectie kan de controle op de kwaliteit van huisvesting met een strafrechtelijk luik aanvullen. Zijn actieradius blijft echter beperkt. In een apart punt ontwikkelt het Verslag het voorstel tot oprichting van 'paritaire huurcommissies' die vooral conflictbemiddelend





➔ **Meer rechtszekerheid op de woningmarkt gewenst**

optreden en die juridische procedures trachten te voorkomen.

**RECHTSZEKERHEID**

Wonen heeft ook met rechtszekerheid te maken. Het Steunpunt bepleit daarom een grondige screening van de huurwet vanuit de vaststelling van een aantal anomalieën, tekortkomingen, wantoestanden en onwettige praktijken. De rechtszekerheid wordt immers aangetast door onwettige huurwaarborgen en onwettige huurcontracten, door discriminaties omwille van statuut, huidskleur, seksuele geaardheid en fortuin (vermogen). Soms gebeuren er volledig onwettelijke en buitengerechtelijke uithuiszettingen ...

In beginsel zou de huurwet eenzelfde belang en rechtszekerheid moeten bewerkstelligen als een arbeidscontract. Mondelinge contracten zouden daarom verboden moeten worden. Particuliere huurcontracten zouden op geen enkele wijze mogen ingaan tegen de algemene huurwet, door ze uit te hollen of te omzeilen. Wettelijk gezien is dit reeds verboden. De praktijk ziet er echter anders uit. Een grondige herziening van de huurwet zou daarom gepaard moeten gaan met een systematische registratie van elk huurcontract. Die verplichte registratie blijft vandaag vaak achterwege. Het Verslag stelt voor om het huurcontract via de wijkagent te laten doorsturen, aangezien die reeds belast is met een wettelijk huisbezoek bij elke nieuwe huurregeling.

Het meest schrijnend blijven de uithuiszettingen. Meer en meer stelt men vast dat er ook in de sociale woningsector uithuiszettingen plaatsgrijpen. Wilde uithuiszettingen worden frequenter en blijven te dikwijls ongestraft.

De kwestie van de uithuiszetting zou herzien moeten worden vanuit het oogpunt van de effecten. Recente wetwijzigingen (1998 en 2003) hebben reeds enkele procedures voor een menselijker verloop ingesteld. Maar her en der laat de praktijk zien hoe bepaalde effecten niet meer in verhouding staan tot het beoogde doel, dat er vormen van uithuiszetting zijn die mensen flagrant vernederen en tegen de menselijke waardigheid indruisen. Zonder herhuisvestingsplicht of -recht verandert er echter niets wezenlijks. Een evaluatie is hier zeer op haar plaats.

**BEMIDDELING**

Wettelijke voorzieningen kunnen niet voorkomen dat er, in het geval van bestaansonzekere en arme huurders, voornamelijk betalingsconflicten rijzen tussen eigenaar en huurder. Het hoofdstuk bespreekt daarom enkele (buitengerechtelijke) bemiddelingsvoorstellen. Aan de hand van 'good practices' beschrijft het hoe een proactieve interventie positieve resultaten oplevert en uithuiszetting voorkomt.

**Mark Butaye & Thierry Martin**  
Steunpunt tot bestrijding van armoede, bestaansonzekerheid en sociale uitsluiting

**BRON**

Uit de complexe huisvestingskwesties die reeds in het Algemeen Verslag over de Armoede (1995) uitvoerig aan bod kwamen bleek reeds dat een huisvestingsbeleid, als hefboom in de armoedebestrijding, een intergouvernementele aanpak vereist: de gewesten en de federale regering zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor een coherent beleid.

In zijn tweejaarlijks Verslag houdt het Steunpunt tot bestrijding van armoede, bestaansonzekerheid en sociale uitsluiting die gedachte vast. Het belicht vooral één belangrijke schakel die een sleutelrol kan spelen: de wettelijke middelen waarover de overheid beschikt om de huurmarkt transparant te maken en die onontbeerlijk zijn om de huurmarkt te kunnen reguleren.

Het regeerakkoord zelf stelt dat de fiscaliteit en de Wet op de huurovereenkomsten de twee belangrijkste instrumenten zijn om dit te realiseren. Fiscaliteit moet billijkheid en regulering beogen en ook op de huurmarkt toegepast worden. De huurwet zelf verdient een grondige aanpassing.

