

**Observatorium voor Gezondheid en Welzijn  
Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie van Brussel-Hoofdstad**

**8<sup>ste</sup> rapport over de staat van de armoede  
in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest**

**Redactie: Annette Perdaens en Truus Roesems**

**Wetenschappelijke directrice: Myriam De Spiegelare**

**Juni 2002**

**Louizalaan 183  
1050 Brussel  
Tel.: 02/502.60.01  
Fax: 02/502.59.05  
E-mail : [aperdaens@ccc.irisnet.be](mailto:aperdaens@ccc.irisnet.be)  
[troesems@ggc.irisnet.be](mailto:troesems@ggc.irisnet.be)**

**Depotnummer: D/2002/9334/8**

**Disponible également en français**

# 1. Voorwoord

Het Verenigd College vertrouwt de redactie van het rapport over de staat van de armoede in Brussel sinds enkele jaren toe aan het Observatorium voor Gezondheid en Welzijn, een dienst in afzonderlijk beheer van de Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie.

De redactie van het jaarlijks rapport vormt het onderwerp van de ordonnantie van 8 juni 2000. Die bepaalt namelijk dat het rapport wordt voorgelegd op een rondetafelgesprek met *de leden van de Verenigde Vergadering van de Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie (het Brussels parlement), de OCMW's, de gemeenten en de mensen en organisaties die betrokken zijn bij de strijd tegen de armoede, bestaansonzekerheid en sociale uitsluiting*. Het laatste rondetafelgesprek vond plaats op 10 mei 2001.

Intussen debatteerde de Verenigde Vergadering van de Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie verder over de strijd tegen de armoede in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en formuleerde nieuwe aanbevelingen op 20 december 2001. Deze nieuwe aanbevelingen vullen de aanbevelingen van 1998 aan. Bij gebrek aan tijd konden de aanvullingen van 2001 niet worden geanalyseerd in onderhavig rapport.

Voor de eerste keer wordt een specifiek thema gekozen voor het armoederapport, namelijk huisvesting en armoede. We kozen dit thema omdat de deelnemers aan het debat van 10 mei 2001 huisvesting in de aandacht brachten als een sleutelprobleem voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Regelmatig uiten de partners van het armoederapport hun wanhoop, omdat ze het gevoel hebben dat de situatie niet of te traag verbetert, of zelfs achteruitgaat. "Heeft het wel zin?" is een vaak gehoorde uitspraak. Ze verwijzen dan naar de logheid van de overheid in de strijd tegen de armoede. Toch zijn ze er van overtuigd dat het huisvestingsbeleid kordaat kan worden aangepakt en dat een gevoelige verbetering van hun huisvestingssituatie een belangrijke stap is voor het welzijn en de waardigheid van alle burgers.

We danken iedereen die op een of andere manier aan dit rapport heeft meegewerkt:

het Gemeenschappelijk daklozenfront, het Comité de défense des citoyens de Bruxelles-Ville en Jocelyne Talon, het Comité des citoyens sans emploi, het Collectif Droit et Respect, de gespreksgroep van buurthuis Bonnevie, le Groupe de parole de personnes sans abri, georganiseerd door Hoeksteen - Pierre d'angle en Article 23, het Wijkpartenariaat, Chantal Anne de Molina, Catherine Dijon van het OCMW van Brussel, Corinne Lemoine van het OCMW van Molenbeek, Véronique Piret et Yves Galoppin van het OCMW van Schaarbeek, de vzw Chez nous - Bij ons, Dominique Gobert en Catherine Culot van Solidarités nouvelles, Chile Deman en de vertegenwoordigers van de Huurdersverenigingen, de BBRoW, Espace social Télé Service, José Garcia van het Huurderssyndicaat, Jean-Claude Peto van de vzw La Ruelle, Olivier Lendo van Nouveau 150, Anne Herscovici, voorzitter van het OCMW van Elsene en Patricia Schmitz, haar medewerkster, Daniel Van Naypen, ambtenaar bij de stedenbouwkundige dienst van de gemeente Etterbeek, de Documentatiedienst van het Brussels Parlement, Inter-Centres CASG, Pol Zimmer van de studiedienst van de BGHM, evenals de gemeenten en OCMW's die onze vragenlijsten hebben beantwoord.

Verder danken we:

- Véronique du Parc voor haar bijdrage over de relatie tussen huisvesting en gezondheid
- Françoise Noël voor haar medewerking
- Philippe Vandemeulebroucke en Werner Van Mieghem voor hun kritische lectuur
- Het CMDC voor het documentair onderzoekwerk en het nalezen
- Béatrice Courtoy voor het nalezen en Geneviève Lalinne voor de verspreiding.
- Allen die ons werk versterken met hun ideeën en hun suggesties.

We wensen de samenwerking verder te zetten en te verstevigen om het overleg tussen de verschillende betrokken partners te verbeteren.

De ploeg van het Observatorium voor Gezondheid en Welzijn,

Annette Perdaens Truus Roesems  
Myriam De Spiegelare Ilse Wauters

Vormgeving voorpagina: YOU MAKE ME©, info@youmakeme.be  
Foto's van het "Atelier Rencontre, asbl Source" en Samira Wijmeersch

## 2. Inhoudstafel

<b>1. Voorwoord</b> .....	<b>2</b>
<b>2. Inhoudstafel</b> .....	<b>4</b>
<b>3. Samenvatting</b> .....	<b>8</b>
<b>4. Armoede-indicatoren, situatie 2000</b> .....	<b>23</b>
<b>4.1. ... Als onderdeel van het jaarlijkse armoederapport</b> .....	<b>23</b>
<b>4.2. Bijstand verleend door het OCMW</b> .....	<b>24</b>
Aantal dossiers voor het bestaansminimum (BM) en het equivalent bestaansminimum (EBM)....	24
Personen ten laste van gerechtigden op het BM en het EBM .....	28
Huishoudentype van de gerechtigden op het BM en EBM.....	29
Leeftijd van gerechtigden op het BM en het EBM.....	31
Jaartotaal versus momentopname.....	33
Gemiddelde duur van de toekenning van het (E)BM .....	33
Gedeeltelijk BM .....	35
Andere steun dan het BM of EBM .....	35
Thuislozen.....	36
Erkende vluchtelingen en asielzoekers .....	36
Tewerkstelling en vorming .....	37
Besluit.....	38
<b>4.3. Andere (armoede-) indicatoren</b> .....	<b>39</b>
Inleiding.....	39
Het Gewaarborgd Inkomen voor Bejaarden (GIB) .....	41
De bevolking van het BHG.....	44
Evolutie van het inkomen .....	46
Verhoogde terugbetaling van het ziekenfonds .....	47
Werkloosheidsuitkering .....	48
Tewerkstelling.....	49
Kinderbijslag.....	49
Onvolledige indicatoren.....	51
<b>4.4. Interessante studies in verband met armoede in het BHG</b> .....	<b>52</b>
<b>4.5. Besluit</b> .....	<b>55</b>
<b>5. Huisvesting en armoede</b> .....	<b>56</b>
<b>5.1. Inleiding</b> .....	<b>56</b>
<b>5.2. Methodologie</b> .....	<b>57</b>
<b>5.3. Informatie over het woningpark en de bewoners</b> .....	<b>59</b>
5.3.1. Beperkte informatie over het woningpark ... ..	59
5.3.2. ... en nog minder over de bewoners.....	60
5.3.3. conclusie .....	61

<b>5.4. Het niet waarmaken van het recht op degelijke huisvesting is een aanslag op de menselijke waardigheid.....</b>	<b>61</b>
5.4.1. Er zijn onvoldoende betaalbare woningen.....	61
Wonen is te duur.....	61
Er zijn onvoldoende woningen.....	62
Mensen worden blootgesteld aan andere problemen .....	62
5.4.2. Ongezonde woningen.....	64
De ongezonde woning verlaten is niet eenvoudig .....	64
Beter een ongezonde woning, dan geen woning?.....	65
5.4.3. Wettelijke regels worden niet gerespecteerd .....	65
5.4.4. De stap naar de vrederechter is niet zo vanzelfsprekend.....	67
5.4.5. Uithuiszettingen .....	68
Oorzaken.....	68
Traumatische ervaring .....	68
5.4.6. De invloed van huisvesting op de samenleving .....	70
5.4.7. De invloed van huisvesting op de gezondheid.....	71
De relatie tussen huisvesting en gezondheid.....	71
Initiatieven in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.....	73
5.4.8. Het bos en de bomen .....	74
Veel partners, weinig coordinatie.....	74
Onvoldoende informatie en vorming.....	74
<b>5.5. Strategieën om het recht op huisvesting te garanderen.....</b>	<b>75</b>
5.5.1. De kloof tussen het beschikbare budget en de huisvestingskosten dichten .....	75
Aanbod aan betaalbare, gezonde woningen verhogen.....	75
Woonkost verlagen.....	77
Belastingen en belastingvoordelen op eigendommen herverdelen.....	77
Het beschikbare budget van de huishoudens verhogen .....	78
5.5.2. Mensen begeleiden bij het zoeken naar een betaalbare woning.....	78
Het OCMW .....	80
5.5.3. De kwaliteitsverbetering van de woning .....	82
De rol van het gewest .....	82
De rol van de gemeente .....	82
De vrederechter .....	83
5.5.4. De toegang tot het gerecht verbeteren.....	83
Juridische bijstand .....	83
De procedures vereenvoudigen .....	84
Collectieve aanpak.....	84
5.5.5. Een transversale en gecoördineerde aanpak .....	84

<b>5.6.</b>	<b><i>Evaluatie van de aanbevelingen van de Verenigde Vergadering in 1998</i></b> .....	<b>86</b>
5.6.1.	Inleiding.....	86
5.6.2.	Gemeubelde kamers .....	88
	Opbouw.....	88
	1. De context waarin de ordonnantie werd aangenomen .....	88
	2. Het wettelijk kader.....	89
	3. Kwantitatieve benadering.....	91
	4. Kwalitatieve benadering .....	94
	5. Conclusies .....	96
	6. Voorstellen van het Observatorium voor Gezondheid en Welzijn .....	97
5.6.3.	De samenwerking tussen OCMW's en Openbare Vastgoedmaatschappijen (OVM's) .....	98
	Opbouw.....	98
	1. De kwantitatieve benadering .....	99
	2. De overeenkomsten OCMW/ Sociale huisvesting.....	104
	3. De middelen om de levenskwaliteit in de sociale woningen te verbeteren.....	109
	4. De inbedding van sociale woningbuurten in de stad.....	114
	5. Conclusies .....	114
5.6.4.	De Sociale verhuurkantoren (SVK's).....	117
	Opbouw.....	117
	1. De context van de ordonnantie .....	117
	2. Het wettelijk kader.....	118
	3. De kwantitatieve benadering.....	120
	4. De kwalitatieve benadering.....	122
	5. Conclusies .....	127
	6. Voorstellen van het Observatorium voor Gezondheid en Welzijn .....	128
5.6.5.	De huurwaarborgen.....	129
	Opbouw.....	129
	1. De federale wetgeving .....	129
	2. Het Huurwaarborgfonds.....	129
	3. De huurwaarborg en het OCMW.....	133
	4. Andere mogelijkheden.....	138
	5. Conclusies .....	138
	6. Voorstellen van het Observatorium voor Gezondheid en Welzijn .....	139
5.6.6.	Leegstand.....	140
	1. De context van de 'wet Onkelinx' .....	140
	2. De verschillende wettelijke middelen.....	140
	3. Kwantitatieve en kwalitatieve benadering en het advies van de actoren. ....	143
	4. Opvoeding door thuislozen.....	149
	5. Conclusies .....	149
	6. Voorstellen van het Observatorium voor Gezondheid en Welzijn .....	150

5.6.7.	De Verhuis-, Installatie- en Huurtoelage (VIHT) .....	152
1.	De context van 1989 .....	152
2.	Het wettelijk kader in het BHG .....	152
3.	Kwantitatieve benadering.....	155
4.	De kwalitatieve benadering: voordelen en neveneffecten.....	157
5.	Conclusies .....	160
6.	Voorstellen van het Observatorium voor Gezondheid en Welzijn .....	161
<b>6.</b>	<b>Besluit .....</b>	<b>163</b>
<b>7.</b>	<b>Algemene voorstellen van het Observatorium voor Gezondheid en Welzijn .....</b>	<b>165</b>
<b>8.</b>	<b>Woordenlijst .....</b>	<b>168</b>
<b>9.</b>	<b>Bibliografie .....</b>	<b>170</b>
<b>10.</b>	<b>Bijlagen .....</b>	<b>185</b>
	Overzicht gegevens Signalementskaarten 1999 .....	185
	Overzicht gegevens Signalementskaarten 2000 .....	186
	Evolutie van het aantal gerechtigden op het bestaansminimum.....	195
	Europese set van indicatoren voor sociale inclusie .....	196
	Statistieken van het Huurwaarborgfonds .....	197
	Belasting op de leegstaande gebouwen in de 19 Brusselse gemeenten .....	201
	Voorwaarden VIHT (verklarende omzendbrief oktober 1997, p. 7-11).....	204

### 3. Samenvatting

Het Verenigd College belaste het Observatorium voor Gezondheid en Welzijn, een dienst in afzonderlijk beheer van de Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie, met de redactie van het jaarlijks rapport over de staat van de armoede in Brussel.

Tijdens het debat naar aanleiding van het rapport 2000, werd geopperd om de problematiek van de huisvesting te behandelen als een centraal thema in de strijd tegen de armoede. Dat verklaart de inhoud van onderhavig rapport.

Het eerste hoofdstuk analyseert de signalementskaarten van de OCMW's en andere armoede-indicatoren. Het vat enkele studies over armoede in Brussel samen.

Het tweede hoofdstuk behandelt algemene informatie over de woningmarkt in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (BHG) en over de gezinnen die er wonen of er een woning zoeken. Daarna volgt een opsomming van de belangrijkste huisvestingsproblemen aan de hand van getuigenissen. Vooral getuigenissen in verband met de menselijke waardigheid werden opgenomen. Vervolgens gaan we op zoek naar mogelijke strategieën om het recht op een degelijke woning te garanderen en formuleren voorstellen.

In 1998 formuleerde het parlement aanbevelingen. In dit rapport worden er een aantal geëvalueerd: gemeubelde kamers, de samenwerking tussen sociale woningmaatschappijen en OCMW's, sociale verhuurkantoren (SVK's), de huurwaarborg, de leegstand en de verhuis-, installatie- en huurtoelage (VIHT).

Een algemene conclusie herneemt de belangrijkste uitdagingen voor een huisvestingsbeleid dat ook voor de armste inwoners het recht op een degelijke woning verzekert. De algemene voorstellen van het Observatorium voor Gezondheid en Welzijn en een bibliografie ronden dit rapport af.

---

#### ARMOEDE-INDICATOREN

---

De indicatoren in dit rapport geven informatie over verschillende aspecten van armoede in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Toch blijft dit een beperkte benadering van armoede, omdat we genoodzaakt zijn vooral naar administratieve gegevens terug te grijpen. De positieve evolutie van een aantal indicatoren moet in de meeste gevallen worden genuanceerd door minder positieve gegevens. We zetten de meest positieve en negatieve vaststellingen op een rijtje.

De bevolking van het BHG neemt toe en er wordt niet dezelfde stijging van het aantal ouderen verwacht als in Vlaanderen en Wallonië. De huishoudens worden wel kleiner en een selectieve migratie zorgt ervoor dat de meest kwetsbare huishoudens in de stad komen wonen, terwijl de rijkere (stabielere) huishoudens vooral wegtrekken. Bijgevolg blijft het gemiddeld inkomen per inwoner dalen in vergelijking met de rest van het land.

Het aantal gerechtigden op het bestaansminimum (BM) en equivalent bestaansminimum (EBM) neemt af, vooral dankzij een daling van het aantal jongere gerechtigden op het BM. Het aantal alleenstaanden met kinderen dat een beroep doet op het OCMW, blijft echter stijgen. Het contrast tussen de gemeenten van de eerste en de tweede kroon inzake het aandeel inwoners dat OCMW-steun ontvangt blijft afnemen. Toch blijven de verschillen in rijkdom van de buurten nog zeer groot.



In totaal is 5 % van de bevolking van het BHG afhankelijk van een minimumuitkering, hetzij het BM of EBM, hetzij het gewaarborgd inkomen voor bejaarden.

Er is een daling van het aantal gerechtigden op het gedeeltelijk BM, op het gewaarborgd inkomen voor bejaarden en van het aantal rechtgevendende kinderen op gewaarborgde kinderbijslag. Het aandeel kinderen dat recht geeft op een verhoogde schaal voor kinderbijslag ten gevolge van de economische situatie van het huishouden is bijzonder hoog in het BHG.

Het aantal niet-werkende werkzoekenden nam af, maar de werkloosheidsgraad bij jongeren blijft extreem hoog. Bovendien heeft 60 % van de werkloze jongeren geen diploma van het secundair onderwijs. De werkgelegenheid nam toe in het BHG, maar ook het aantal pendelaars en het aantal onzekere en slechtbetaalde jobs steeg.

De moeilijke omstandigheden waarin de jongeren van het BHG opgroeien, en hun beperkte mogelijkheden om een plaats te verwerven op de arbeidsmarkt, blijft zorgwekkend voor de toekomst van het BHG.

---

## **HUISVESTING EN ARMOEDE**

---

We beperken ons in dit rapport tot de huisvestingsproblemen voor mensen die in armoede leven en leggen de nadruk op de gevolgen voor het dagelijks leven van deze mensen.

Ondanks het gebrek aan goed statistisch materiaal over huisvesting en armoede is het duidelijk dat huisvesting één van de aspecten is waardoor de sociale uitsluiting duidelijk tot uiting komt in het BHG. Wie over onvoldoende middelen beschikt, vindt moeilijk een gezonde woning tegen een betaalbare prijs. Het grondwettelijk recht op huisvesting is niet verzekerd voor alle burgers.

Dit hoofdstuk behandelt verschillende problemen die mensen ondervinden in hun zoektocht naar huisvesting en de inbreuken op de menselijke waardigheid die elke dag worden beleefd. Dankzij de vele contacten met burgercomités die rond dit thema werken, met maatschappelijk werkers van de OCMW's en van andere instellingen, werden talrijke vragen en getuigenissen verzameld.

Na een overzicht van de verschillende problemen, volgt een opsomming van mogelijke strategieën om het recht op een degelijke woning te waarborgen. De analyse van de parlementaire aanbevelingen maakt hier deel van uit. Na elke aanbeveling worden zowel algemene als specifieke voorstellen geformuleerd. Voor de specifieke voorstellen verwijzen we de lezer naar het volledig rapport.

### **1. HET NIET WAARMAKEN VAN HET RECHT OP HUISV WAARDIGHEID**

### **G OP DE MENSELIJKE**

#### ***HET GEBREK AAN DEGELIJKE EN BETAALBARE WONINGEN LEIDT TOT ANDERE PROBLEMEN***

Voor een groot deel van de Brusselse bevolking zijn de woningkosten erg hoog in vergelijking met het beschikbare budget. Bovendien is het aantal gezinnen dat een woning zoekt hoger dan het aantal beschikbare woningen.

Het groot aantal mensen op zoek naar een woning, bemoeilijkt het werk van andere sectoren sterk. Bij gebrek aan woningen blijven mensen langer dan bedoeld in onthaalhuizen en komt er geen plaats meer vrij.

Zolang de kloof tussen het beschikbare huishoudensbudget en de kostprijs van een gezonde woning te groot is, zijn mensen genoodzaakt oplossingen te kiezen die een aantal negatieve gevolgen hebben. Veel mensen hebben geen andere keuze dan in een ongezonde woning te blijven wonen, vaak met te veel mensen voor de beschikbare ruimte. Ze maken schulden om hun woning- en energiekosten te kunnen betalen. Onderlinge solidariteit wordt afgestraft omwille van wettelijke regels. Sommigen konden een eigen woning verwerven, maar zijn daarmee niet van de problemen verlost.

Talrijke getuigenissen maken gewag van woningen zonder basiscomfort, nauwelijks sanitair, ongedierte, schimmels, vochtproblemen, geluidsoverlast, gevaarlijke of geen verwarmingsinstallaties, overbevolking, geen mogelijkheid tot verluchting, gebrek aan licht, buitensporige energiekosten, afwezigheid van groen en ontspanningsmogelijkheden in de buurt, ...

Jaarlijks worden enkele duizenden Brusselse huishoudens met uithuiszetting bedreigd. Ze zijn heel kwetsbaar. De uithuiszettingen worden uitgesproken hetzij door de burgemeester (omwille van hygiënische of veiligheidsredenen) hetzij door de vrederechter (bij niet-naleving van de contractuele verplichtingen). De burgemeester en de vrederechter kunnen besluiten om de huurder, zijn huishouden en zijn goederen uit te drijven. Dat kan tot traumatiserende ervaringen leiden, ondanks de maatregelen 'voor het humanisering van de uithuiszettingen'.

### **GEEN UITWEG?**

Veel mensen zouden hun ongezonde woning wel willen verlaten, maar vinden geen alternatief. Het bestaande instrumentarium om het recht op degelijke huisvesting te waarborgen, leidt niet tot het gewenste resultaat omdat

- een aantal maatregelen te complex of te perfectionistisch zijn en de middelen ontbreken om ze operationeel te maken;
- er onvoldoende opgetreden wordt bij het overtreden van de regels;
- de schaarste aan betaalbare gezonde woningen verhuurders vrij spel geeft op de woningmarkt.

De kandidaat-huurders bevinden zich in een zwakke positie om hun recht op huisvesting af te dwingen. Mensen die in armoede leven zijn extra kwetsbaar voor discriminatie en misbruik vanwege de eigenaars (illegale huurwaarborg, discriminatie op basis van het financieel en sociaal statuut, van de huidskleur, van de seksuele geaardheid, onwettige huurcontracten die soms tot volledig illegale uithuiszettingen leiden, matrassenverhuur,...).

De legale middelen om zich te verweren tegen slechte huisvestingssituaties zijn onbereikbaar voor velen. De huurders zijn bang om de stap naar het vredegerecht te zetten omdat de procedure duur is en het resultaat onzeker. De juridische en administratieve taal die in de officiële documenten wordt gebruikt, is niet begrijpbaar.

### **HUISVESTING BEÏNVLOE DT DE GEZONDHEID**

Het gebrek aan gezonde woningen brengt het recht op gezondheid in gevaar. Een ongezonde woning tast de gezondheid rechtstreeks aan (giftige stoffen, koude, vocht, allergenen), maar ook onrechtstreeks doordat de gevoeligheid voor ziekten verhoogt wanneer mensen in een kleine ruimte leven, door stress, door de verslechtering van het zelfbeeld en vereenzaming. Huisvesting kan ook een hindernis zijn voor de zorgverlening omdat schaamte en de vrees voor een beoordeling van de buitenwereld de deur sluit voor de hulpverleners uit de gezondheidssector of omdat deze correcte zorgverlening thuis onmogelijk maakt.

Tenslotte bevindt een ongezonde woning zich meestal in een achtergestelde buurt. De infrastructuur (groene ruimte, openbare ruimte) waarmee het gebrek aan ruimte binnenshuis moet worden gecompenseerd, ontbreekt te vaak in de arme wijken van Brussel.

### ***HUISVESTING BEÏNVLOE DT DE SAMENLEVING***

Omdat de privé-woningmarkt overheerst, is er een duidelijke ruimtelijke verdeling tussen rijke en arme wijken. De laatste zijn terug te vinden in de 19<sup>de</sup> eeuwse gordel en in enkele sociale wijken in de periferie. Deze kloof leidt tot sociale problemen, zoals het onveiligheidsgevoel. De ongelijke verdeling van de collectieve infrastructuur versterkt deze dualiteit.

### ***VEEL PARTNERS, WEINIG COÖRDINATIE***

Vele organisaties zijn op één of andere manier betrokken bij de problematiek van de huisvesting, maar ze kennen elkaar niet of te weinig en werken niet of te weinig samen.

Hoewel huisvesting een gewestelijke aangelegenheid is, hebben alle overheidsniveau's bevoegdheden inzake huisvesting: het lokale (gemeenten en OCMW), het gewestelijke en het federale niveau.

Elke partner werkt verschillend, maar ze klagen allemaal over het gebrek aan budget.

## **2. STRATEGIEËN EN VOORSTELLEN OM HET RECHT OP HUISVESTING TE GARANDEREN**

Heel wat positieve strategieën worden ontwikkeld, maar hebben onvoldoende impact om het recht op huisvesting te kunnen waarborgen. De verschillende strategieën worden hier en in het hoofdstuk over de aanbevelingen opgesomd. Af en toe worden nieuwe voorstellen geformuleerd.

### ***DE KLOOF TUSSEN HET BESCHIKBARE BUDGET EN DE HUISVESTINGSKOSTEN DICHTEN***

Om het recht op huisvesting en menselijke waardigheid te verzekeren, moet:

#### **1. het aanbod verhogen;**

- Verhogen van het aanbod aan gezonde, betaalbare woningen via de bestaande instrumentarium (zie aanbevelingen); sociale woningen, renovatie en nieuwbouw, herbestemming van beschikbare ruimte (leegstand, leegstand boven winkels, kantoren,...);
- Uitbreiden van het aanbod aan woningen in eigendom van de gemeenten en de OCMW's via de vereenvoudiging van de administratieve procedures voor de renovatie van dit vastgoedpark.

#### **2. het specifiek aanbod uitbreiden;**

- Verbreden van het aanbod aan aangepaste woningen voor grote gezinnen, mensen met een handicap, psychologisch kwetsbare mensen, ... via de toekenning van bijkomende middelen voor SVK's, eigendommen van gemeenten en OCMW's, transitwoningen, integratiewoningen,...;
- Creëren van transitwoningen en integratiewoningen voor personen in crisissituatie of thuislozen. Het spreekt vanzelf dat de uitvoering van deze voorstellen financiële middelen vereist (zie aanbevelingen);

- Bevorderen van het beheer van de gemeubelde kamers door erkende verhuurders zoals de SVK's, de sociale woningmaatschappijen, de gemeenten, de OCMW's, de grondregie, ...(zie aanbevelingen).

### **3. het budget van de gezinnen verhogen.**

- Reglementeren van de huurprijzen om de toegang tot een degelijke woning voor iedereen te bevorderen. De controle van de huurprijzen mag niet te snel als onmogelijk worden afgestempeld. Dergelijke controle gebeurt immers ook in andere domeinen (prijs van het brood, rusthuizen,...);
- Wijzigen van de fiscaliteit om goed onderhoud en renovatie van de woningen aan te moedigen en herverdelen van de belasting op eigendom: kadastraal inkomen, registratierechten,...;
- Toekennen van financiële hulp: VIHT, huurwaarborg, interventie in de huurprijzen, renovatiepremies,... . De uitdaging bestaat erin een systeem te vinden dat een minimum aan bestaansmiddelen na de woningkosten kan garanderen (zie aanbevelingen).

### ***MENSEN BEGELEIDEN***

Het zoeken naar een woning vereist een belangrijke investering en heel wat stappen die vele mensen om uiteenlopende redenen niet kunnen verwezenlijken. Via verschillende initiatieven (bemiddeling, huurdersverenigingen, gespecialiseerde diensten, ...) worden mensen begeleid in hun zoektocht naar een woning. Heel wat maatschappelijk werkers van zowel private als openbare diensten worden aan het werk gezet om met beperkte middelen, maar met volle overgave, huishoudens te begeleiden in hun zoektocht naar een woning. Ze proberen te redden wat er te redden valt, en tot de minst slecht oplossing te komen.

Als eerstelijnsdienst kunnen OCMW's een belangrijke rol spelen. Ze beschikken over verschillende mogelijkheden om de mensen te helpen bij het vinden van een aangepaste woning.

Het begeleiden van mensen met huisvestingsproblemen vraagt echter een enorme tijdsinvestering, die de maatschappelijk werkers vaak niet hebben.

Er moeten maatregelen worden genomen, zoals:

- de oprichting van een huisvestingsdienst in elk OCMW;
- de snelle sociale interventie bij laattijdige betaling van de huurprijs om uithuiszettingen te voorkomen;
- solidariteit niet bestraffen.

### ***DE KWALITEIT VAN DE HUISVESTING VERBETEREN***

Zowel het gewest als de gemeenten hebben hierin een belangrijke opdracht. De meeste Brusselse gemeenten nemen echter een vrij passieve houding aan en reageren enkel in heel ernstige gevallen.

Het is belangrijk dat de verschillende actoren, al dan niet gemeentelijke diensten, samenwerken om de kwaliteit van het woningpark te verbeteren. De sociale coördinatie kan hierin een rol spelen.

We moeten in elk geval vermijden dat ongezonde woningen opnieuw op de huurmarkt komen wanneer hun huurder vertrekt. Bij voorkeur op lokaal niveau moeten diensten worden opgericht voor de kwaliteitscontrole van de woningen, met voldoende middelen om de verhuuring te kunnen verhinderen.

## **DE TOEGANG TOT HET GERECHT VERBETEREN**

Er bestaan voorzieningen om mensen te helpen of te begeleiden in hun stappen naar het vredegericht (pro deo en gratis expertise, bureau voor rechtshulp, sociale diensten). Ze moeten worden versterkt. Parallel hiermee moeten de procedures worden vereenvoudigd en is een collectieve aanpak aangewezen voor bepaalde problemen.

## **EEN TRANSVERSAAL EN GLOBAAL BELEID ONTWIKKELEN**

Om te vermijden dat ...

- de eerstelijns werkers machteloos blijven ten aanzien van de vragen waarmee ze dagelijks worden geconfronteerd;
- het huisvestingsbeleid in het BHG door absurde situaties wordt gekenmerkt;
- het beperkte budget en de beperkte energie niet optimaal worden benut.

... is er behoefte aan

### **1. een globaal beleid**

Het aanbod aan gezonde, betaalbare woningen moet drastisch worden opgetrokken in het BHG. Dat vereist duidelijke doelstellingen en een te volgen programma.

De oplossingen moeten zowel bij bestaande als nieuwe pistes en budgetten worden gezocht. Er is nood aan stadsvernieuwingsprogramma's waarbij sociale verdringing wordt vermeden (bijvoorbeeld door druk op de prijzen uit te oefenen via de bouw van sociale woningen in de buurt tegen interessante prijzen).

De gunstige effecten en de neveneffecten van de Waalse en Vlaamse wooncodes moeten worden geëvalueerd om er positieve lessen uit te leren.

### **2. een transversale en gecoördineerde benadering**

- een huisvestingsbeleid waarbij **alle** Brusselse ministers, met zowel hun bevoegdheden voor gewestelijke als voor gemeenschapsmateries, betrokken zijn;
- een proactieve aanpak op gemeentelijk niveau, waarbij de sociale coördinatie een belangrijk instrument kan vormen. Zowel de gemeentelijke diensten als het OCMW en andere actoren moeten hierbij worden betrokken (zie aanbevelingen);
- het vastleggen van toegangscriteria voor goedkope woningen (wijkcontracten, woningen van de gemeenten en OCMW's, ...) en het ter beschikking stellen van een gemeenteregister (bij de gemeente of het OCMW);
- een betere voorlichting van de inwoners, de eerstelijns werkers, de administratieve diensten, ...(zie aanbevelingen). Dit kan worden gerealiseerd via een dienst die de vereiste informatie verzamelt en verspreidt: juridische en administratieve informatie, technisch en financieel advies in verband met renovatie, begeleiding bij een individueel renovatieplan, diagnose, wegwijs maken in het doolhof van mogelijke bijstand en premies. Eventueel kan ook de begeleiding van de eigenaars opgenomen worden; technische diagnose, de werken en het beheer van het goed, ...;
- de organisatie van de permanente opleiding voor huurders, eigenaars, maatschappelijk eerstelijns werkers, administratieve diensten en andere actoren,...

- versterken van het opbouwwerk op lokaal niveau met de nadruk op de sociale mix en de participatie van de bewoners. De verbeteringen dankzij het opbouwwerk kunnen gemeten worden aan de sfeer in de buurt, de mate van integratie en participatie van de huurders en het sociaal netwerk;
- het inschakelen van hulpverleners voor een transversale aanpak, bijvoorbeeld van gezondheids- en huisvestingsproblemen. Er bestaat een subsidie voor lokale sociale coördinatie via de wet op de OCMW's. De problematiek van de huisvesting moet het voorwerp vormen van een intersectorale samenwerking tussen de OCMW's, de andere sociale diensten, de eerstelijnsdiensten in de gezondheidssector, de onthaalhuizen voor thuislozen, de geestelijke gezondheidsdiensten, de gemeentediensten, de vrederechters, .....met het oog op de verbetering van de situatie van de inwoners.

### **3. kennis van de woningmarkt**

Er is nood aan een systematische gegevensverzameling en onderzoek over het aanbod (zowel privé als sociaal, SVK, OCMW, gemeenten,...) en de kwaliteit van de woningen, over de vraag en de evolutie van de vraag, over de discrepantie tussen vraag en aanbod, over de invloed van stadsvernieuwingsprojecten, over de invloed van huisvesting op andere aspecten van het dagelijks leven en over het huisvestingsbeleid in de andere gewesten en de omliggende landen.

---

## **EVALUATIE VAN DE PARLEMENTAIRE AANBEVELINGEN VAN 1998**

---

De Verenigde Vergadering sluit het debat sinds enkele jaren af met aanbevelingen ter attentie van de beleidsmakers, ongeacht of deze lokaal, gewestelijk of federaal actief zijn.

In 1998 keurde het Brussels Parlement 35 aanbevelingen goed. Vier aanbevelingen werden geëvalueerd in het rapport 2000 over de staat van de armoede (Observatorium van Gezondheid en Welzijn, 2001). Onderhavig rapport evalueert de zeven parlementaire aanbevelingen betreffende huisvesting.

### **1. DE GEMEUBELDE KAMERS (aanbeveling nr.12)**

**'De regelgeving inzake de verhuur van gemeubelde kamers moet worden geëvalueerd met het oog op een verbetering van de bestaande wetgeving.'**

Het aantal gemeubelde kamers in het Brussels Gewest wordt op 15 000 geschat.

Veel bewoners van gemeubelde kamers zijn arm en zeer kwetsbaar. Ze kiezen niet voor een gemeubelde kamer, maar hebben geen andere keuze.

Talrijke eigenaars van gemeubelde kamers profiteren van deze situatie om hun winsten op te trekken ten nadele van de veiligheid en de gezondheid van hun huurders. Wanneer de wet te dwingend wordt kunnen ze die probleemloos omzeilen (bijvoorbeeld door het gebruik van 2 contracten: één voor de kamer en een ander voor de meubelen).

De wetgeving die in 1993 werd ingevoerd, wordt om veelvuldige redenen niet toegepast; de procedure ontbrak (niet-betekening aan de Europese Commissie van de besluiten die de technische normen vastlegden), de normen waren te streng, te dwingend en te moeilijk

toepasbaar. Zodra de eigenaar de woning had aangepast en de vereiste renovatiewerken had uitgevoerd, verhoogde de kostprijs van de woning aanzienlijk.

Voor sommige maatschappelijk werkers is de wetgeving over de gemeubelde kamers een mislukking: gebrek aan informatie, te strikte normen en procedures, te hoge kostprijs van de erkenning, te hoge kostprijs van de werken, het gebrek aan controle en sancties.

Het gebrek aan beschikbare woningen beperkt de mogelijkheden van de burgemeester om op te treden tegen onbewoonbare woningen.

Bij het Brussels Parlement werden twee nieuwe voorstellen van ordonnantie ingediend, waardoor de toepassing tot kleine, bescheiden woningen wordt uitgebreid.

### **VOORSTELLEN VAN HET OBSERVATORIUM VOOR GEZONDHEID EN WELZIJN IN VERBAND MET DE GEMEUBELDE KAMERS**

Er bestaan twee mogelijkheden: ofwel wordt een huurvergunning vereist voor men mag verhuren (wat controles vereist), ofwel worden er bij de aanvang van een huurcontract strikte controles georganiseerd, zowel op de bestemming van de woning, als op de prijs en de kwaliteit. Omdat in beide gevallen controles nodig zijn, wat administratief zwaar is, lijkt de tweede oplossing het meest aangewezen.

Een nieuwe Brusselse ordonnantie moet voor alle woningtypes gelden en specifieke regels voor de gemeubelde kamers opnemen, meer bepaald inzake de definitie (slaapgelegenheid, bergruimte en keuken, meubilair dat ter beschikking wordt gesteld van de huurder).

Er moet een kwalitatief aanbod worden ontwikkeld door de gemeenten te betrekken bij de controle van de woningen en de gemeubelde kamers in het bijzonder. Dit is mogelijk door een doeltreffende samenwerking tussen de regionale brandweer, de dienst hygiëne van de gemeenten en de politiediensten. De opdeling van bestaande woningen in meerdere gemeubelde kamers moet worden vermeden en er moeten werkelijk toepasbare sancties bij misbruik worden voorzien. De overeenkomst van het gebruik van het goed met zijn bestemming moet ter plaatse worden gecontroleerd. Ook de toepassing van sancties moet worden gecontroleerd.

Om de toepassing van de normen in meer dan 15 000 gemeubelde kamers te controleren is er fundamenteel een personeelstekort. Er moeten voldoende middelen en voldoende personeel worden vrijgemaakt om de reglementering toepasbaar te maken.

## **2. DE SAMENWERKING TUSSEN OCMW'S EN SOCIALE HUISVESTINGSMAATSCHAPPIJEN (aanbevelingen nr.13 en 14)**

**'Om een geïntegreerde aanpak door de OCMW's en de sociale huisvestingssector mogelijk te maken, moeten beide gezamenlijk bepalen wie aanspraak kan maken op afwijkingen van de regels voor het verkrijgen van een woning om dringende sociale redenen'.**

**'Om een geïntegreerde aanpak door de OCMW's en de sociale huisvestingssector mogelijk te maken moet worden samengewerkt op het vlak van de informatieverstrekking over de administratieve procedures voor het verkrijgen van een sociale woning'.**

Het is duidelijk dat het aanbod aan sociale woningen niet overeenstemt met de behoeften. In de sociale woningen wonen veel eenoudergezinnen en gezinnen die van vervangingsinkomens leven. Er zijn te weinig woningen voor grote gezinnen, waardoor er lange wachtlijsten zijn.

Het publiek in de sociale woningen wordt steeds armer. De grote meerderheid leeft van vervangingsinkomens of van sociale bijstand.

Een constant aantal sociale woningen (alook woningen in eigendom van de OCMW's en van de gemeenten) staat leeg. Vormen deze een reserve die nodig is voor het verloop van de huurders? Sommige van deze woningen zijn aan renovatie toe. Dat neemt niet weg dat ze moeten worden gebruikt om de gezinnen die er het meest behoefte aan hebben, toegang tot een woning te verlenen.

Er bestaan nog maar weinig samenwerkingsovereenkomsten tussen OCMW's en Openbare Vastgoedmaatschappijen (OVM's), maar de tendens neemt toe.

Het actiedomein van het OCMW is zo omvangrijk en complex dat het moeilijk is om mensen duidelijk en beknopt over hun rechten en plichten in te lichten. De gebruikers van het OCMW worden duidelijk te weinig voorgelicht. Slechts 6 OCMW's hebben informatiebrochures en slechts 2 vermelden de dienstenverlening inzake huisvesting.

Eens in een sociale woning betekent niet dat men voor de rest van zijn leven gerust is. Het verloop blijft groot ten gevolge van vrijwillig vertrek of eventuele uithuiszettingen.

Het welzijnswerk in de sociale woningen ontwikkelt zich via drie benaderingen die elkaar aanvullen:

- Individuele hulp. Steeds meer OVM's bieden individuele hulp aan huishoudens in moeilijkheden om zo een te grote schuldenlast te vermijden die leidt tot de niet-betaling van de huur en eventueel tot de uithuiszetting. In dit kader konden verschillende OVM's nieuwe maatschappelijk werkers aanwerven.
- De bemiddeling tussen huurders en de OVM's door een vereniging op het terrein levert goede resultaten.
- Het opbouwwerk wordt ingeschakeld dankzij de samenwerking met de sociale diensten in projecten voor sociale cohesie, die door de huurders op prijs worden gesteld.

#### ***VOORSTELLEN VAN HET OBSERVATORIUM VOOR GEZONDHEID EN WELZIJN IN VERBAND MET DE SAMENWERKING OCMW-OVM.***

***Het aanbod sociale woningen.*** De eerste maatregel die moet worden genomen, is het verhogen van het aanbod sociale woningen in alle buurten van de stad en het verzekeren van de sociale mix; het verhogen van het aanbod sociale woningen voor grote gezinnen; het vrijmaken van woningen van huishoudens waarvan het aantal leden daalde; het gevoelig verhogen van het aanbod transitwoningen voor noodgevallen en het op de markt brengen van alle beschikbare sociale woningen dankzij een snellere renovatie van de onbewoonbare woningen.

De OVM's moeten de kwaliteit van de dienstverlening en het onthaal van de bewoners verbeteren.

***De samenwerking tussen OVM's en OCMW's*** moet worden aangemoedigd om de toegang van mensen in crisissituatie te bevorderen; de samenwerking tussen OVM's en openbare en private sociale diensten in projecten van sociale cohesie moeten worden gestimuleerd; het opbouwwerk in de sociale woningbuurten moet worden uitgebreid en gesystematiseerd. De aanwerving van bekwaam personeel om deze doelstellingen te verwezenlijken dringt zich op.



**De voorlichting en de toegangsprocedures.** De publicatie van informatiebrochures in de OCMW's moet worden veralgemeend (meer bepaald betreffende de sociale huisvesting), in overleg met de OCMW's en de gebruikerscomités om de leesbaarheid en begrijpbaarheid te controleren. De OCMW's en de sociale diensten moeten dienst doen als informatiekanalen voor de toegangsprocedures tot de sociale huisvesting, zoals dat reeds het geval was bij de lancering van het meervoudig inschrijvingsstelsel.

**De gemeenten en de OCMW's** moeten transitwoningen openen, hetzij via overeenkomst met de OVM's, hetzij met de SVK's. De gemeenten moeten hun verantwoordelijkheid opnemen in de kwaliteitscontrole van de woningen, inclusief de sociale woningen.

Het probleem van de uithuiszettingen in de sociale huisvesting moet worden bestudeerd. Er moet aandacht zijn voor preventie, vooral bij betalingsachterstand.

**De participatie van de bewoners.** Dit impliceert dat er lokalen ter beschikking worden gesteld van de bewoners van sociale woningen om ontmoetingsruimten en sociale diensten te organiseren, los van de OVM's.

De adviesraad van de huurders in de sociale huisvesting moet operationeel zijn.

**De evaluatietools.** Het zou interessant zijn om het meervoudig inschrijvingsstelsel te benutten voor een regelmatige evaluatie van de vraag, van de wachtlijsten, van de wachttijd, van het profiel van de kandidaat-huurders, van de redenen voor vertrek uit de sociale woning,...

### **3. DE SOCIALE VERHUURKANTOREN (SVK's) (aanbeveling nr. 15)**

**'De onlangs goedgekeurde wetgeving in verband met de sociale verhuurkantoren zal snel worden toegepast.'**

Er is belangstelling voor de SVK's, zowel vanwege de openbare diensten als vanwege de maatschappelijk werkers en de gebruikers. Het systeem betekent een interessante uitbreiding van de mogelijkheden voor personen die het erg moeilijk hebben om toegang te krijgen tot een degelijke woning, meer bepaald bij gebrek aan financiële middelen. De SVK's moeten hun park exclusief op de **privé**-huurmarkt uitbreiden en zo het sociaal woningpark aanvullen.

Zolang het systeem geen fundamentele impact heeft op de Brusselse huurmarkt, blijft de maatregel echter 'in de marge' van het algemeen huisvestingsbeleid.

Hoewel de SVK's de woningen voorbehouden voor een kansarme publiek en de sociale mix in de buurten proberen te bevorderen, moeten de huurders voldoen aan dezelfde criteria als bij de sociale woningen. Dat betekent dat ook hier bewijsmateriaal moet worden voorgelegd, wat niet van de rijkere bevolking wordt gevraagd. De verplichte of sterk aanbevolen begeleiding via een sociale dienst maakt de mensen institutioneel afhankelijk en werkt soms stigmatiserend.

De OVM's, de SVK's, de overheid en de private sociale diensten kunnen integratiewoningen en transitwoningen creëren die bestemd zijn voor gezinnen in woningnood. Ze helpen kwetsbare mensen te stabiliseren en opnieuw in het huisvestingscircuit te integreren. Het aanbod volstaat niet. De normen moeten aan de reële behoeften van de huurders worden aangepast.

De moeilijkheden die de SVK's ondervinden, zijn van technische, relationele of administratieve aard.

- *van technische aard:* moeilijke aanpassing van de woningen aan grote huishoudens, inschakeling van kwaliteitsvolle vaklui tegen redelijke prijzen en binnen redelijke termijnen, technische bijstand en culturele gewoonten van de huurders (voedings- en kookgewoonten, verluchting van de kamers, aantal kinderen per kamer...);

- *van relationele aard.* Terwijl de participatie van de huurders makkelijk wordt verkregen bij het zoeken naar een woning, is het moeilijker om ze te mobiliseren als het om het beheer van de woningen gaat;
- *van administratieve aard.* De bescherming van de privacy wordt aangetast door de bewijzen die nodig zijn om aan de toekenningsvoorwaarden te voldoen. De bewijzen vormen trouwens een heus probleem: het aanslagbiljet vermeldt de huidige situatie niet, maar de inkomens enkele jaren voordien.

De evaluatie van het systeem was doeltreffend omdat er rekening werd gehouden met de opmerkingen en de suggesties van de sector bij de snelle wijzigingen van de ordonnantie en van het besluit dat de sector organiseert.

Voor de SVK's zijn heel wat problemen niet opgelost: de beperkte markt van de sociale woningen en de 'gesocialiseerde' privé-woningen, de onbewoonbaarheid van de woningen, het gebrek aan aangepaste woningen voor grote huishoudens en de strenge normen.

#### **VOORSTELLEN VAN HET OBSERVATORIUM VOOR GEZONDHEID EN WELZIJN IN VERBAND MET DE SVK'S.**

**Verhogen van het aanbod** door de gemeentelijke opcentiemen te verlagen voor eigenaars die een woning ter beschikking stellen van de SVK's; door de mogelijkheid te bestuderen om kantoorruimten tot SVK-woningen om te vormen; door de oprichting van transitwoningen te stimuleren om de geplande 10 % te bereiken.

De promotie van de SVK's moet worden gerealiseerd door hen te steunen in hun zoektocht naar privé-woningen, meer bepaald via informatiecampagnes bij het groot publiek, via de creatie van een informatienetwerk over Brusselse eigendommen die in de voorziening kunnen worden opgenomen en de oprichting van een centraal prospectiekantoor dat met alle SVK's werkt. Een ander middel is het ontwikkelen van een netwerk met de eigenaars en het bevorderen van de samenwerkingsovereenkomsten tussen SVK's en verenigingen voor renovatie.

**Versoepelen van de normen.** Hiervoor moet de toepassing van de VIHT-normen op de SVK-woningen, meer bepaald de oppervlakenormen worden herzien.

**Voorrang geven aan mensen die in armoede leven.** Hiervoor moet een werkgroep tussen de SVK's, de onthaalhuizen en de thuislozenzorg worden gecreëerd, moeten de opdrachten van de SVK's en van de sociale diensten op elkaar worden afgestemd en moeten in het kader van het partnerschap strikte criteria en doelstellingen worden geformuleerd die geselecteerde huishoudens voorrang geven.

#### **4. DE HUURWAARBORG (aanbeveling nr. 16)**

**'De onlangs goedgekeurde wetgeving in verband met de huurwaarborg zal snel worden toegepast.'**

Er bestaan verschillende diensten die de huurders helpen om een huurwaarborg samen te stellen: het Huurwaarborgfonds, de OCMW's, bepaalde banken of privé-verenigingen.

Het Huurwaarborgfonds ontstond op initiatief van de verenigingen en werd vervolgens bekrachtigd bij ordonnantie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Weinig gezinnen maken er gebruik van: 193 in 2000.

Het Fonds wordt gefinancierd door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Vooral werklozen maken er gebruik van. Mensen die OCMW-steun ontvangen kunnen er geen gebruik van maken. Het aantal mensen dat voor de huurwaarborg een beroep doet op het OCMW ligt minstens vier maal hoger dan het aantal mensen dat een beroep doet op het Fonds.

Omwille van financiële overwegingen legt het Fonds naast de voorwaarden voorzien door de ordonnantie soms aanvullende toelatingsvoorwaarden op, vooral in verband met de terugbetaling. Het Fonds richt zich bijgevolg niet tot de armste mensen.

De huurders zijn weerloos tegen de misbruiken van bepaalde eigenaars. Door de grote vraag naar goedkope woningen, kunnen eigenaars het zich veroorloven om de waarborgen in contanten te vragen of op hun eigen rekening te laten storten.

Vermits sommige OCMW's enkel morele waarborgen verstrekken, zijn de eigenaars weigerachtig of sluiten ze automatisch alle personen uit die door het OCMW wordt bijgestaan.

De OCMW's eisen de terugbetaling van het bedrag van de huurwaarborg door het bestaansminimum met het overeenstemmende bedrag te verminderen. Dit is problematisch omdat de mensen niet meer over een minimum aan bestaansmiddelen beschikken.

Soms krijgen de personen die door het OCMW worden bijgestaan, de vereiste attesten niet of kunnen ze zich niet verweren tegen misbruik bij de plaatsbeschrijving, wat voor bijkomende problemen zorgt.

#### **VOORSTELLEN VAN HET OBSERVATORIUM VOOR GEZONDHEID EN WELZIJN IN VERBAND MET DE HUURWAARBORG**

**Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest** kan het OCMW-cliënteel toelaten bij het Huurwaarborgfonds zodat de stigmatisering ten opzichte van de eigenaars wordt vermeden en het bedrag van het bestaansminimum niet wordt verminderd met de terugbetaling van de huurwaarborg. Dat vermindert bovendien de financiële last van het OCMW.

Het Fonds mag de meest achtergestelde huishoudens niet uitsluiten, maar moet doeltreffende begeleidingsmaatregelen voorzien en de continuïteit van de hulp verzekeren zonder de verantwoordelijk van de mensen te ontnemen. Er moeten terugbetalingstermijnen worden voorzien die aangepast zijn aan de financiële mogelijkheden van de huishoudens met lage inkomens.

Er moet een voorlichtingscampagne voor de eigenaars worden georganiseerd om het voordeel aan te tonen van de waarborgen die door de overheid worden gegeven (OCMW's kunnen nooit failliet gaan...).

**Voorstellen voor de gemeenten en de OCMW's.** De gemeente is de instelling bij uitstek om via controle en bijsturing de billijke behandeling van elke burger te verzekeren.

De gemeenten en/of de OCMW's of zelfs de sociale privé-diensten kunnen een loket voor hulp inrichten om de afstand met de burger zo klein mogelijk te houden. Verder kan het Fonds de administratieve en sociale opvolging van de dossiers overlaten aan de gemeente of het OCMW dat daarom vraagt of aan een vereniging die ijvert voor integratie via huisvesting.

#### **5. LEEGSTAND (aanbeveling nr. 34)**

**'Er moet zo snel mogelijk een concrete wetgeving over leegstand worden uitgewerkt'.**

Veel woningen staan leeg, en toch vinden mensen geen woning.

De gemeenten beschikken over een afdoend juridisch arsenaal om leegstand te bestrijden. Leegstand wordt niet uniform geïnventariseerd, we stellen vast dat er verschillen zijn volgens de instantie die de telling realiseert (de gemeenten of het BHG, de Sitex).

Er bestaan ook verenigingen zonder winstoogmerk die plaatselijk tellingen uitvoeren.

In feite werd er geen enkele vorderingsprocedure voor leegstand opgestart in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Enkel de stad Philippeville voerde een vorderingsprocedure tot het einde door. Volgens deze gemeente is de wet toepasbaar met wat moed, geduld en doorzettingsvermogen.

De vorderingsmaatregelen schijnen tot vermijdingsstrategieën te leiden. De Brusselse gemeenten ontwikkelen liever strategieën om de eigenaars ervan te overtuigen hun goed te vernieuwen en opnieuw op de huurmarkt te brengen.

Een aantal belangenverenigingen voor thuislozen was het beu om constant te worden geconfronteerd met leegstand terwijl er heel wat mensen in moeilijke situaties geen woning vinden. Ze organiseerden sensibiliseringsacties en mobiliseerden de verschillende actoren. Soms sloegen ze een leegstaand gebouw aan, kraakten het en organiseerden er huisvesting voor thuislozen. Ze proberen te onderhandelen met de eigenaar om een contract voor ingebruikname omwille van een crisissituatie te verkrijgen.

#### **VOORSTELLEN VAN HET OBSERVATORIUM VOOR GEZONDHEID EN WELZIJN IN VERBAND MET LEEGSTAND.**

##### ***Voorstellen voor de Federale staat***

De effecten van het experiment van Philippeville moeten worden geëvalueerd en de conclusies van het actieonderzoek dat het Waals Gewest zal voeren, moeten worden geanalyseerd.

De administratieve procedures voor openbare diensten om woningen te verwerven en/of te vernieuwen, moeten aanzienlijk worden vereenvoudigd.

##### ***Voorstellen voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest***

De coördinatie van de actie van de verschillende actoren is essentieel, net als het beter gebruik van de juridische instrumenten ter bestrijding van leegstand, het leveren van financiële middelen en/of personeel aan de gemeenten om het register op te stellen en de opvolging ervan te verzekeren, de invoering van een regionale belasting op leegstand, in navolging van het Waals experiment (juridisch kader, niveau van de belastbare basis, verhaalprocedures). De inventaris en de controle moeten tot de bevoegdheid van de gemeenten blijven behoren. Net als in Wallonië kan een deel van de belasting worden besteed aan de gemeenten die meewerken aan de inventaris en de controle.

Om de vereiste vorderingen te vergemakkelijken, moeten gebouwen kunnen worden gevorderd door de regionale overheid of moet een stuurgroep worden opgericht om de Brusselse gemeenten bij de vorderingen bij te staan. De eigenaars moeten worden aangemoedigd om beroep te doen op de SVK's in plaats van hun goed te laten leegstaan.

Een ander actiemiddel is het sociaal beheer van ongezonde of onbewoonbaar verklaarde gebouwen waarvoor binnen een bepaalde termijn de vereiste renovatie, verbetering of aanpassing niet werd uitgevoerd. De gemeente, het OCMW of een erkende vzw kunnen dit beheer uitvoeren. Dit bestaat reeds in Vlaanderen en Wallonië.

##### ***Voorstellen voor de gemeenten en OCMW's en de verenigingen voor integratie via huisvesting***

De inventarisatie van leegstand vereist hun systematische telling.

De renovatie van gemeentelijke woningen of de aankoop van andere woningen (voor verhuring aan mensen die in armoede leven) vergen financiële middelen die afkomstig kunnen zijn van de belasting op de leegstand of de belasting op de kantoren.

Om renovatieprojecten mogelijk te maken is het interessant een synergie te creëren tussen meerdere partners waarbij iedere partner zijn bevoegdheden of goederen inbrengt: de gemeente, het OCMW, verenigingen voor integratie via huisvesting, verenigingen voor opleiding via tewerkstelling en de toekomstige huurders.

Bemiddeling en samenwerking moeten worden opgewaardeerd. Er moet bemiddeling komen tussen eigenaars enerzijds, overheden en verenigingen voor integratie via huisvesting anderzijds. Zo kan de samenwerking tussen gemeenten en verenigingen voor integratie via huisvesting ervoor zorgen dat de eigenaar van een leegstaand gebouw via het kadaster wordt gevonden.

## **6. DE VERHUIS-, INSTALLATIE- EN HUURTOELAGE (VIHT) (aanbeveling nr. 35)**

**'De inspanningen betreffende de vereenvoudiging en de verspreiding van informatie inzake de Verhuis-, Installatie- en Huurtoelage (VIHT) moeten worden voortgezet'.**

Zoals vaak gebeurt met wetten, zijn de bedoelingen eerbaar, maar blijkt de praktische toepassing problematisch. Het is duidelijk dat de normen voor de toekenning van de VIHT de lat veel te hoog leggen. 'Een echt schandaal...', zo bestempelen de maatschappelijk werkers deze reglementering, hoewel er sinds de omzendbrief van 1997 een lichte versoepeling kwam.

Omwille van de strenge opgelegde normen en het verouderde patrimonium, is het aantal beschikbare en toegankelijke woningen erg beperkt. Ook de kostprijs van de procedure, de prefinanciering en de behandelingstermijn van de dossiers zijn constante vragen bij de toepassing van deze maatregel.

We stellen hier vast dat de toelage de mensen die in armoede leven moeilijk bereikt, wat tot discriminaties leidt. Sommige kansarme groepen worden uitgesloten (thuislozen).

De VIHT worden hoofdzakelijk aangevraagd voor sociale woningen, dit betekent dat de toelage er beter gekend is.

De basisdoelstelling van de VIHT wordt niet gerealiseerd vermits de controles geen effect hebben op de verbetering van het patrimonium in Brussel en ongezonde woningen probleemloos opnieuw worden verhuurd, soms zelfs binnen verbaasd korte termijnen.

### ***VOORSTELLEN VAN HET OBSERVATORIUM VOOR GEZONDHEID EN WELZIJN IN VERBAND MET DE VIHT.***

De VIHT-reglementering moet aangepast worden aan het Brusselse patrimonium; de waarborg voor de correcte financiering van deze voorziening; de controle van de huurprijzen of bij ontstentenis, de aanpassing van het bedrag van de toelage aan het bedrag van de nieuwe huurprijs die werkelijk wordt betaald. Een systeem van huurtoelagen op basis van het inkomen (en niet op basis van de woning zoals dat het geval is bij de VIHT) in combinatie met begeleidingsmaatregelen, zoals in Frankrijk bestaat, moet worden overwogen.

Mensen die een onthaalhuis verlaten om zich in een individuele woning te vestigen, moeten ook recht hebben op een VIHT, zodat ze een degelijke woning kunnen vinden.

---

## BESLUIT

---

Ondanks vele maatregelen, bijsturingen, inspanningen, ... van verschillende actoren kan het recht op een degelijke woning niet worden waargemaakt. Uitsluiting op de huisvestingsmarkt maakt de armoede heel zichtbaar in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Vooral mensen die in armoede leven, zijn hiervan het grootste slachtoffer. Het aantal mensen met huisvestingsproblemen stijgt gevoelig. Deze evolutie hypothekeert het werk van een reeks verwante sectoren (algemeen welzijnswerk, thuislozenzorg, gezondheidszorg en geestelijke gezondheidszorg, crisisopvang,...).

Het recht op degelijke huisvesting beïnvloedt ook andere rechten: het recht op gezondheid, op een sociaal netwerk, op onderwijs, op tewerkstelling,... De financiële mogelijkheden van de inwoners worden sterk verminderd door de kostprijs van de woning, schulden worden onvermijdelijk. Menselijke waardigheid is een ideaal dat niet meer bestaat voor mensen die in armoede leven ...

De verbetering van het aanbod (in aantal en tegen betaalbare prijs) en van de kwaliteit van de huisvesting is fundamenteel in de strijd tegen de armoede. Het Brussels huisvestingspark is in zo'n slechte staat dat het niet volstaat om het beleid enkel wat bij te schaven. Er moet een duidelijk voluntaristisch en pro-actief openbaar globaal beleid worden gevoerd.

Ook voor huisvestingsbeleid geldt de algemene regel, hoe beter het algemeen beleid, hoe minder een specifiek beleid voor de meest kwetsbare groepen noodzakelijk is. Zolang dat niet het geval is, zijn er soms specifieke maatregelen nodig zoals huurtoelagen om de huishoudens in staat te stellen hun plichten na te komen.

De OCMW's spelen een belangrijke rol inzake huisvesting. Het huisbezoek door de maatschappelijk assistent is bedoeld om de noden van het huishoudens in te schatten, maar kan ook uitbuiting van mensen in armoede opsporen.

Sociale actoren zijn erg ontmoedigd omdat ze hun opdracht onmogelijk kunnen waarmaken. Er zijn grenzen aan de mogelijkheden van begeleiding. Zolang er een te weinig bewoonbare en betaalbare woningen zijn, is begeleiding erg moeilijk.

De problematiek van de huisvesting in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest vereist een transversale aanpak. De lokale netwerken, zowel de private als de openbare, kunnen een belangrijke rol spelen. Via het overleg tussen de verschillende beleidsniveaus: federaal, gewestelijk en lokaal, moeten de coherentie en de continuïteit van het overheidsoptreden worden verzekerd.

Huisvesting moet een politieke prioriteit worden zodat het recht op huisvesting waargemaakt wordt. De Brusselse beleidsmakers moeten een openbaar debat over de belangrijkste uitdagingen aangaan.

Hoewel de verbetering van de huisvestingssituatie een onmiddellijk effect heeft op de menselijke waardigheid, moeten we ons bewust blijven van het feit dat de oorzaken van armoede niet zullen verdwijnen wanneer de huisvestingsproblemen zijn opgelost. De problematiek van de huisvesting is een symptoom van de armoede en versterkt armoedesituaties, maar de oorzaken van armoede moeten in de ongelijke verdeling van onze rijkdom worden gezocht.

## 4.Armoede-indicatoren, situatie 2000

---

### 4.1. ... ALS ONDERDEEL VAN HET JAARLIJKSE ARMOEDERAPPORT

---

De ordonnantie van 8 juni 2000 in verband met het rapport over de staat van de armoede voorziet een aantal stappen in de opbouw van het armoederapport, beschreven in artikel 3 tot en met artikel 9 van de ordonnantie.

Artikel 5 bepaalt dat de 19 OCMW's van het BHG gegevens bezorgen aan het *Observatorium voor Gezondheid en Welzijn*. De analyse van deze gegevens over OCMW-steun vormt het onderwerp van het eerste deel van deze tekst. In het tweede deel worden zij aangevuld met andere indicatoren die het beeld over de armoede in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (BHG) kunnen vervolledigen (artikel 6). Ten derde volgt een overzicht van een aantal interessante studies in verband met armoede in het BHG, waardoor een kwalitatieve benadering en een benadering vanuit de levensomstandigheden van de mensen die in armoede leven, beperkt aan bod komt. Tot slot wordt een algemeen besluit geformuleerd, op basis van de verschillende bestudeerde indicatoren.

Omdat huisvesting als één van de sleutelproblemen inzake armoede in het BHG wordt ervaren (debat 10/5/2001), zal een apart onderdeel van het armoederapport aan deze problematiek worden gewijd. Tevens zullen de parlementaire aanbevelingen in verband met huisvesting worden geanalyseerd en zal de focus van het debat in het parlement op dit thema worden gelegd.

---

## 4.2. BIJSTAND VERLEEND DOOR HET OCMW

---

In bijlage vindt u het overzicht van de basisgegevens van de OCMW's van het BHG voor het jaar 1999 en 2000. De *signalementskaart*, het formulier waarmee deze gegevens worden verzameld, vindt u in de rapporten van voorgaande jaren. We gaven reeds meermaals aan dat de termijn waarbinnen de OCMW's de gegevens moeten overmaken, onrealistisch is. Met een half jaar vertraging ontving het Observatorium van elk van de 19 OCMW's een min of meer volledige statistische fiche met de gegevens van het jaar 2000. De fiches bevatten hoofdzakelijk gegevens van december 2000. Voor de analyse moeten ook de cijfers van het rijksregister voor 1 januari van het volgende jaar bekend zijn, zodat de analyse ten opzichte van de bevolking mogelijk is. Ook ontbrekende gegevens voor het jaar 1999 werden door de OCMW's aangevuld, waardoor de cijfers die in het jaarverslag 2000 werden gehanteerd, werden bijgewerkt.

De opbouw van deze tekst is gebaseerd op het jaarverslag van 2000, zodat de grafieken makkelijk vergelijkbaar zijn. De meeste aandacht gaat naar de evolutie sinds het laatste jaar, voor de 'oudere' gegevens verwijzen we dan ook naar het jaarverslag 2000. Op een aantal punten werden de gegevens van de signalementskaarten aangevuld met gegevens, voor zover die beschikbaar waren, van het *ministerie van Sociale Zaken, Volksgezondheid en Leefmilieu*,

### **AANTAL DOSSIERS VOOR HET BESTAANSMINIMUM (BM) EN HET EQUIVALENT BESTAANSMINIMUM (EBM)**

In figuur 1 wordt de evolutie van het aantal dossiers voor het BM en het EBM t.o.v. de bevolking per gemeente uitgezet (staafjes), en vergeleken met het gewestelijke gemiddelde (lijn met ruitjes). De 19 gemeenten werden genummerd volgens het stijgend aandeel gerechtigden (dossiers) op het BM en het EBM, die eind december 2000 werden geteld. Het gemiddelde voor het BHG (tussen de 13de en de 14de plaats) wordt vergeleken met dat van de andere gewesten, op basis van de gegevens van het ministerie van Sociale Zaken, Volksgezondheid en Leefmilieu.



Figuur 1: Aandeel gerechtigden op het BM in de totale bevolking per gemeente.

FIGUUR 2 PAGINA'S

Vervolg van de eerste figuur: Aandeel gerechtigden op het BM in de totale bevolking per gemeente.  
FIGUUR 2 PAGINA'S

De **daling van het aantal dossiers voor het BM** heeft zich in **2000 voortgezet**. Eenzelfde daling wordt nog sterker waargenomen in Vlaanderen en Wallonië (Van Ouytsel, 2001, p. 88-89). In het BHG is het aantal gezakt tot beneden het niveau van 1997. In december 2000 waren er 13 405 gerechtigden op het BM, of 1 154 minder dan het jaar voordien.

In de meeste gemeenten daalt het aandeel gerechtigden op het BM. De sterke daling was vooral voelbaar in de grotere OCMW's van de eerste kroon (Brussel, Elsene, Sint-Gillis en Schaarbeek). Sint-Agatha-Berchem telde echter 36 BM-trekkers meer dan in december 1999. Het aandeel gerechtigden op het BM ten opzichte van de totale bevolking steeg hierdoor net boven het **gemiddelde voor het BHG**, dat **13,9 promille** bedraagt. Omdat dit een kleinere gemeente is, zijn er relatief weinig gerechtigden op het BM. Een schijnbaar kleine verandering in absolute cijfers geeft een grote verschuiving in vergelijking met de totale bevolking. Ook in Anderlecht steeg het aantal gerechtigden op het BM verder met 44 mensen.

Vooraf het aantal alleenstaanden zonder kinderen en in mindere mate het aantal samenwonenden steeg in beide gemeenten. In Sint-Agatha-Berchem gaat het vooral om mensen tussen 18 en 25 jaar, in Anderlecht daalde het aantal 18- tot 25- jarigen, maar nam het belang van de oudere leeftijdsgroepen toe.

In Sint-Jans-Molenbeek bleef het aantal gerechtigden op het BM stabiel. Toch blijft het aandeel in deze gemeente boven het gemiddelde voor het BHG.

Het **aandeel gerechtigden op het EBM steeg tot 7 promille**, dit betekent dat er in het BHG 828 dossiers meer waren dan in december 1999. De meest opvallende gemeente is Sint-Lambrechts-Woluwe, waar meer dan een verdubbeling wordt waargenomen (van 100 naar 227 dossiers). Wat het aantal dossiers betreft, zijn Ukkel en Brussel de belangrijkste stijgers. Sint-Pieters-Woluwe en Watermaal-Bosvoorde naderen bijna het gewestelijk gemiddelde, in Jette werd het zelfs overstegen.

De belangrijkste daling van het aantal gerechtigden op het EBM deed zich voor in Etterbeek, waar 50 dossiers minder werden geteld. In Sint-Gillis, maar vooral in Sint-Jans-Molenbeek en Sint-Joost-ten-Node blijven in verhouding tot de bevolking het grootst aantal gerechtigden op het EBM steunen.

Door de daling van het aantal gerechtigden op het BM en de stijging van het aantal gerechtigden op het EBM, is het **totaal aandeel huishoudens dat afhankelijk is van een van beide slechts lichtjes gedaald. 21,5 promille** van de bevolking van het BHG is gerechtigde op een **BM of EBM**. De kloof tussen de gemeenten van de eerste en tweede kroon wordt verder gedicht omdat de daling van het aantal gerechtigden op het BM zich vooral in de gemeenten van de eerste kroon voordoet, en de stijging van de gerechtigden op het EBM in de gemeenten van de tweede kroon. Toch blijven Sint-Jans-Molenbeek, Sint-Gillis en Sint-Joost-ten-Node een onevenredig groot aandeel steuntrekkers opvangen. Sint-Jans-Molenbeek en Anderlecht zijn de enige gemeenten van de eerste kroon waar zowel het aantal dossiers voor het BM als voor het EBM stijgen.

Het plaatselijk observatorium van **Anderlecht** is erin geslaagd de gegevens op te splitsen naar de drie grote ruimtelijke entiteiten in de gemeente. De grote diversiteit binnen de gemeente wordt hierdoor duidelijk aangetoond. In Kuregem zijn er bijna tweemaal zoveel huishoudens afhankelijk van het BM of EBM dan gemiddeld in de gemeente. In dit deel van de gemeente wonen bovendien het grootste aantal kinderen en jongeren. Het aandeel gerechtigden op het BM of het EBM in het westen van de gemeente ligt lager dan in eender welke gemeente van het BHG.

Tabel 1: Spreiding van het aantal gerechtigden op BM en EBM in Anderlecht, in vergelijking met de totale bevolking.

	Aantal dossiers				Aantal dossiers / totale bevolking			
	Centrum	Kuregem	Westen	Totaal Anderlecht	Centrum	Kuregem	Westen	Totaal Anderlecht
BM	646	325	11	982	1,0 %	1,8 %	0,3 %	1,1 %
EBM	188	227	5	420	0,3 %	1,3 %	0,1 %	0,5 %
BM + EBM	834	552	16	1 402	1,3 %	3,1 %	0,4 %	1,6 %
bevolking	65 698	17 796	4 120	87 614	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %

Bron: Plaatselijk Observatiecentrum Kansarmoede te Anderlecht, 2001.

De **gegevens van het ministerie voor Sociale Zaken, Volksgezondheid en Leefmilieu** werden geraadpleegd om de vergelijking met **Vlaanderen en Wallonië** mogelijk te maken. Het aandeel gerechtigden op het BM en EBM blijft het hoogst in het BHG, maar de andere gewesten kenden een forse stijging van het aantal gerechtigden op het EBM. Eind 1999 steeg het aandeel gerechtigden op het EBM in de totale bevolking in Vlaanderen en Wallonië tot boven 3 promille. Pas in 2001 wordt een daling van het aantal gerechtigden op het EBM verwacht, ten gevolge van de vervanging van de geldelijke steun voor asielzoekers door materiële steun.

#### ***PERSONEN TEN LASTE VAN GERECHTIGDEN OP HET BM EN HET EBM***

De statistieken van de OCMW's worden op basis van het aantal dossiers gemaakt. Eén dossier kan verschillende personen bevatten: gezinnen, alleenstaanden met kinderen, samenwonenden al dan niet met verwantschap,... In principe is er een dossier per huishouden, maar het is ook mogelijk dat er meerdere dossiers zijn in hetzelfde huishouden: bijvoorbeeld een ouder met een meerderjarig kind, samenwonende broers of zussen, ... In bepaalde gevallen worden ook voor samenwonende partners twee aparte dossiers gemaakt.

Gemiddeld moet bij het aantal gerechtigden op het BM 66 % worden opgeteld om het totaal aantal personen dat afhankelijk is van dat BM te kennen. Voor het EBM is dat zelfs 90 % extra. Op basis van deze schatting zouden ongeveer **35 500 mensen** in Het BHG afhankelijk zijn van het BM of EBM (zie tabel AB in bijlage). Dit is 3,7 % van de officiële bevolking.

Mensen die ouder zijn dan 65 jaar, hoeven niet meer bij het OCMW aan te kloppen, maar hebben recht op het gewaarborgd inkomen voor bejaarden, sinds kort IGO, inkomensgarantie voor ouderen genoemd (zie ook verder bij andere armoede-indicatoren). Daarom is het beter het **aantal mensen dat afhankelijk is van het BM of EBM** te meten ten opzichte van de officiële bevolking jonger dan 65 jaar, wat het percentage op **4,5 %** brengt.

Omdat het OCMW van Ukkel geen gegevens heeft over het aantal personen ten laste, berekenden we een hypothetisch cijfer op basis van voorgaande informatie. In de verdere, meer gedetailleerde analyses naar wettelijke groep of leeftijd, laten we, bij gebrek aan informatie, de gerechtigden op het EBM van Ukkel buiten beschouwing. Dit is jammer, gezien de forse stijging sinds 1998 in deze gemeente. In 1999 ontbraken er een aantal gegevens voor de gerechtigden op het EBM in Vorst. Hiervoor gebruiken we steeds een hypothetisch cijfer, geschat op basis van de gegevens van 1998 en 2000.

Men kan het aandeel van de bevolking dat afhankelijk is van BM of EBM ook inschatten op basis van het aantal huishoudens waarvan de referentiepersoon jonger is dan 65 jaar<sup>1</sup> (huishoudens <65 jaar). Uiteraard kunnen enkel de dossiers voor een BM en EBM voor personen jonger dan 65 jaar in rekening worden gebracht.

In 2000 was 3,65 % van de huishoudens < 65 jaar in het BHG afhankelijk van het BM en 1,85 % van het EBM. Dit betekent dat **in totaal 5,50 % van de huishoudens < 65 jaar afhankelijk zijn van het BM en EBM**. Dit aandeel varieert van 2,14 % voor Ganshoren, tot 9,32 % voor Sint-Gillis, 10,48 % voor Sint-Jans-Molenbeek en 11,94 % voor Sint-Joost-ten-Node.

Bij deze benadering wordt min of meer dezelfde rangorde tussen de gemeenten bewaard. Elsene springt opvallend naar de tiende plaats (4,57 %) omdat het grote aantal eenpersoonshuishoudens en het beperkt aantal ouderen in deze gemeente het percentage naar beneden halen.

Omwille van dezelfde redenen is het aandeel huishoudens < 65 jaar dat afhankelijk is van een BM in het BHG (3,65 %) vergelijkbaar<sup>2</sup> met Wallonië (3,34 %). Voor Vlaanderen bedraagt dit 1,31 %.

Deze berekening kon bij benadering<sup>3</sup> ook worden toegepast voor Anderlecht.

Tabel 2: Spreiding van het aantal gerechtigden op BM en EBM in Anderlecht, in vergelijking met de huishoudens met een referentiepersoon jonger dan 65 jaar.

	Centrum	Kuregem	Westen	Totaal Anderlecht
BM	2,9 %	5,2 %	0,8 %	3,2 %
EBM	0,8 %	3,7 %	0,4 %	1,3 %
EM + EBM	3,8 %	8,9 %	1,2 %	4,5 %
huishoudens <65 jaar (2000)	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %

Bron: Plaatselijk Observatiecentrum Kansarmoede te Anderlecht, 2001 en Rijksregister.

### **HUISHOUDENTYPE VAN DE GERECHTIGDEN OP HET BM EN EBM**

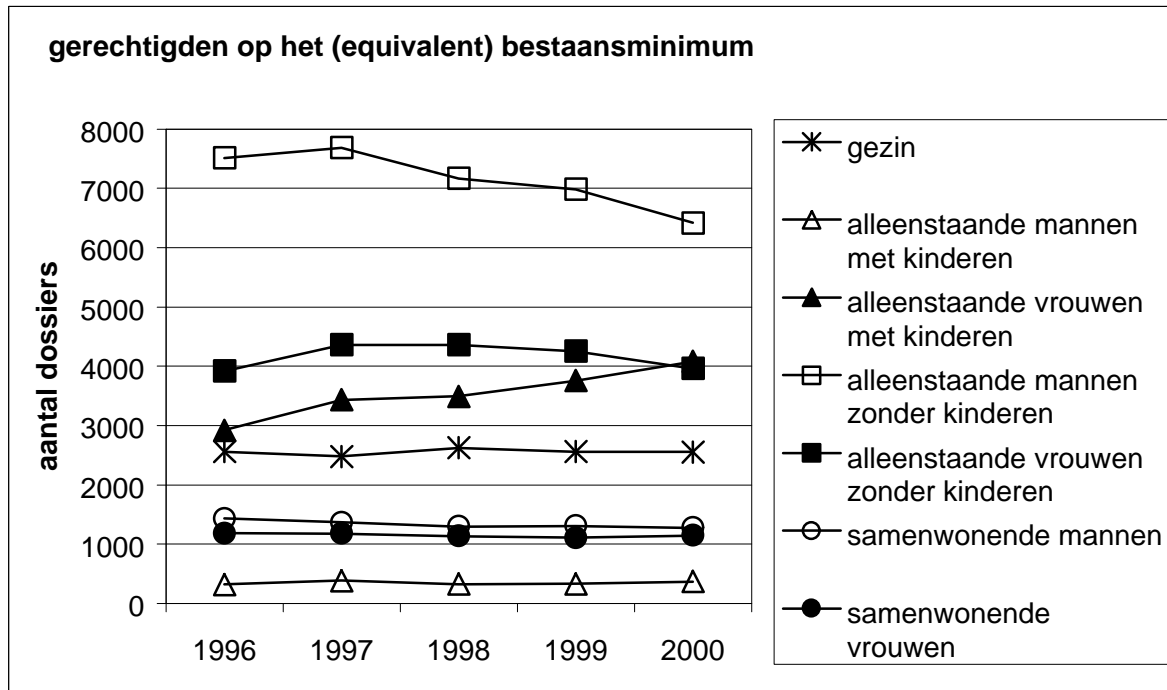
Tussen 1999 en 2000 **steeg** het aantal **dossiers van alleenstaanden met kinderen met 100 bij het BM en met 234 bij het EBM**. Het gaat hoofdzakelijk om alleenstaande vrouwen met kinderen. Intussen zijn er meer alleenstaande vrouwen mét kinderen dan zonder kinderen bij de gerechtigden op het BM of EBM (Figuur 2). Het aantal alleenstaande vrouwen met kinderen dat een BM of EBM ontvangt van het OCMW **groeide op vijf jaar tijd met meer dan 1000** aan.

<sup>1</sup> Deze benadering zal het geheel wat overschatten omdat er in sommige huishoudens meerdere dossiers voor het BM of EBM zijn. Anderzijds zal ook het aantal huishoudens overschat worden, omdat men vermoedt dat heel wat alleenstaanden in realiteit deel uitmaken van een huishouden. In geen enkele benadering wordt rekening gehouden met het feit dat asielzoekers niet in de cijfers van het Rijksregister zijn opgenomen. In principe zou de noemer verhoogd moeten worden met het aantal asielzoekers dat afhankelijk is van een EBM. Hiervoor zijn echter onvoldoende gedetailleerde cijfers beschikbaar en het effect blijft beperkt.

<sup>2</sup> Voor het EBM heeft het ministerie voor Sociale Zaken geen gegevens beschikbaar naar leeftijd, die een vergelijking tussen de gewesten mogelijk maakt.

<sup>3</sup> De woonplaats van de 32 BM-gerechtigden en 21 EBM-gerechtigden ouder dan 65 jaar is niet gekend. Deze personen werden meegeteld in de cijfers per wijk, die daarom licht overschat zijn.

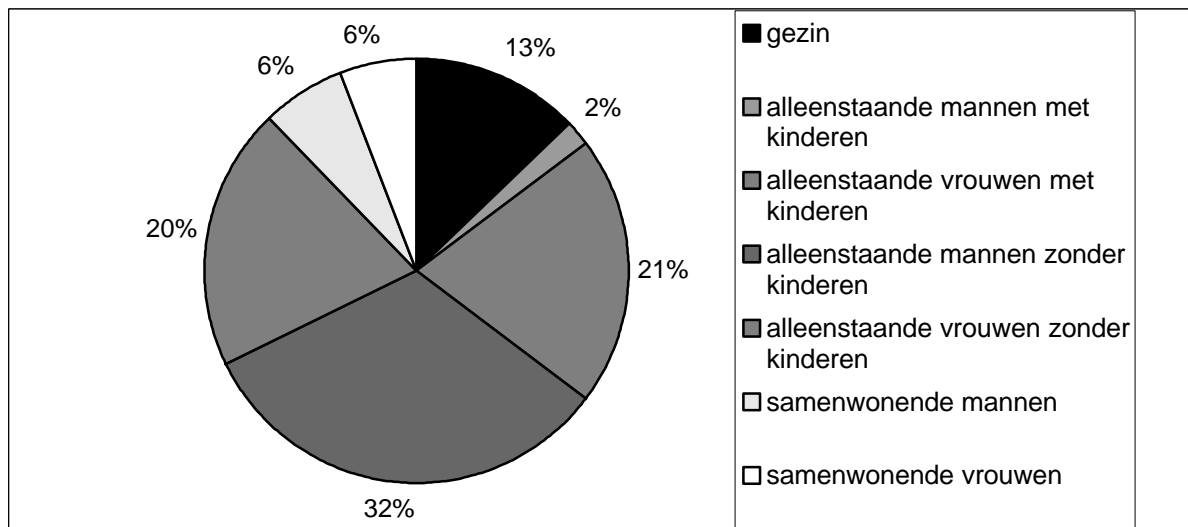
Figuur 2: Evolutie van de huishoudenstructuur bij gerechtigden op het BM en EBM (december).



Bron: Signalementskaarten van de 19 OCMW's van het BHG. Berekeningen: Observatorium voor Gezondheid en Welzijn.

De verhouding tussen de verschillende wettelijke groepen veranderde weinig in vergelijking met 1999, buiten het feit dat de groep alleenstaande mannen 2 % verloor aan de groep alleenstaande vrouwen met kinderen. De alleenstaande mannen blijven de belangrijkste groep (bijna 1/3) bij de gerechtigden op het BM en EBM. Bijna een vierde van de dossiers betreft alleenstaanden met kinderen. Meestal gaat het om alleenstaande vrouwen.

Figuur 3: Wettelijke groep van gerechtigden op het BM en EBM, december 2000.

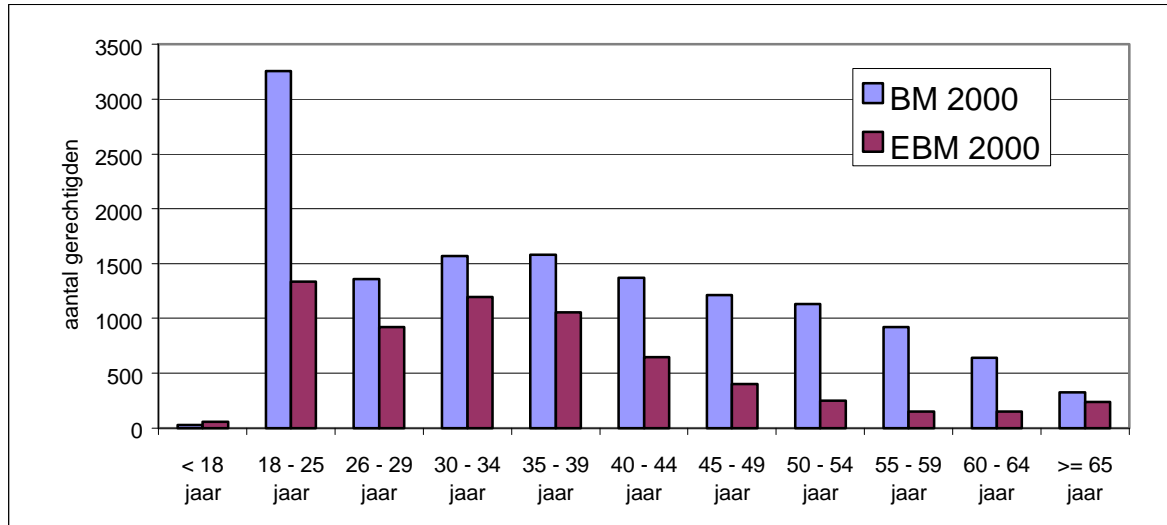


Bron: Signalementskaarten 2000 van de 19 OCMW's van het BHG. Berekeningen: Observatorium voor Gezondheid en Welzijn.

## LEEFTIJD VAN GERECHTIGDEN OP HET BM EN HET EBM

Ondanks een sterke daling van het aantal jongere gerechtigden op het BM, is een vierde van de gerechtigden op het BM tussen 18 en 25 jaar oud.

Figuur 4: Leeftijdsstructuur van de gerechtigden op het BM en EBM in december 2000.



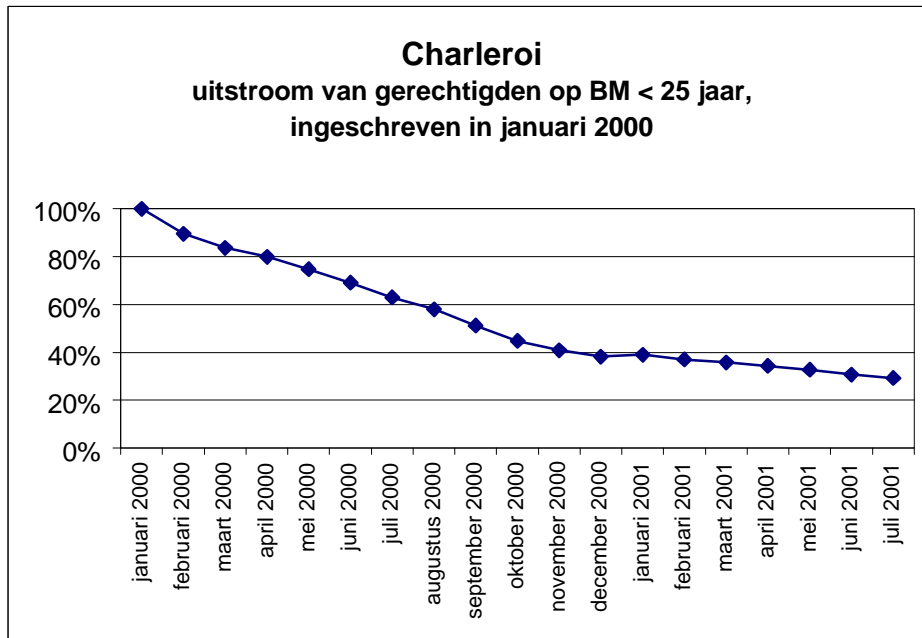
Bron: Signalementskaarten 2000 van de 19 OCMW's van het BHG. Berekeningen: Observatorium voor Gezondheid en Welzijn.

In het vorige jaarverslag werd reeds aangegeven dat de daling van het aantal gerechtigden op het BM tussen 1998 en 1999 zich vooral voordeed bij de 18 tot 25 jarigen. Deze daling werd zelfs onderschat omdat de gegevens voor Sint-Joost-ten-Node, waar de helft van de daling kon worden toegeschreven aan deze leeftijdsgroep, toen niet bekend waren.

Tussen 1999 en 2000 zette deze evolutie zich voort. Het **aantal BM-gerechtigden tussen 18 en 25 jaar daalde met 510 dossiers**. De daling kan niet worden toegeschreven aan een demografische evolutie, want het aantal 18-25-jarigen in het BHG steeg gedurende het jaar 2000 met 755. Sinds 1 september 2000 werd de wachtuitkering voor alleenstaanden vanaf 21 jaar verhoogd tot het niveau van het bestaansminimum, wat waarschijnlijk wel een invloed had op de daling van het aantal jonge BM-gerechtigden. Het aantal jongeren in wachttijd daalde van 6 894 in december 1999 tot 5 466 in december 2000 (BGDA, maandelijkse statistieken). Of ook de inschakelingprogramma's een invloed hebben op de daling, zou moeten worden onderzocht.

Met de gegevens van het BHG is het echter niet mogelijk in detail te analyseren wat er precies gebeurt in deze jongste leeftijdsgroep. De statisticus van het OCMW van **Charleroi** kon vaststellen dat in zijn stad het grote aandeel jongeren wordt verklaard door een grote instroom. **Voor de meeste jongeren wordt echter snel een alternatief gevonden**. De figuur toont aan dat 50 % van de gerechtigden op het BM jonger dan 25 jaar, na 9 maanden het OCMW weer verlaten heeft. Vanaf 11 maanden verloopt de uitstroom iets minder snel, en na anderhalf jaar blijft nog 29 % van de oorspronkelijke groep over. De mensen die langdurig afhankelijk zijn van OCMW-steun, behoren eerder tot de oudere leeftijdsgroepen.

Figuur 5: Uitstroom van de gerechtigden op het BM jonger dan 25 jaar in Charleroi.



Bron: CPAS de Charleroi, études et recherches sociales, Giusto Maniscalchi, septembre 2001 + verwerking Observatorium voor Gezondheid en Welzijn.

Ook in Vlaanderen toont gelijkaardig onderzoek aan dat jongere gerechtigden op het BM minder lang afhankelijk zijn van het BM. De jonge gerechtigden op het BM zijn hoofdzakelijk mannen, voor dewelke de in- en uitstroom relatief hoger ligt dan bij vrouwen. Het aantal vrouwen neemt met de leeftijd toe, aangezien zij veel meer ten gevolge van gezinsontbinding bij het OCMW terecht komen (Dehaes e.a., 2000, p. 10,12,32).

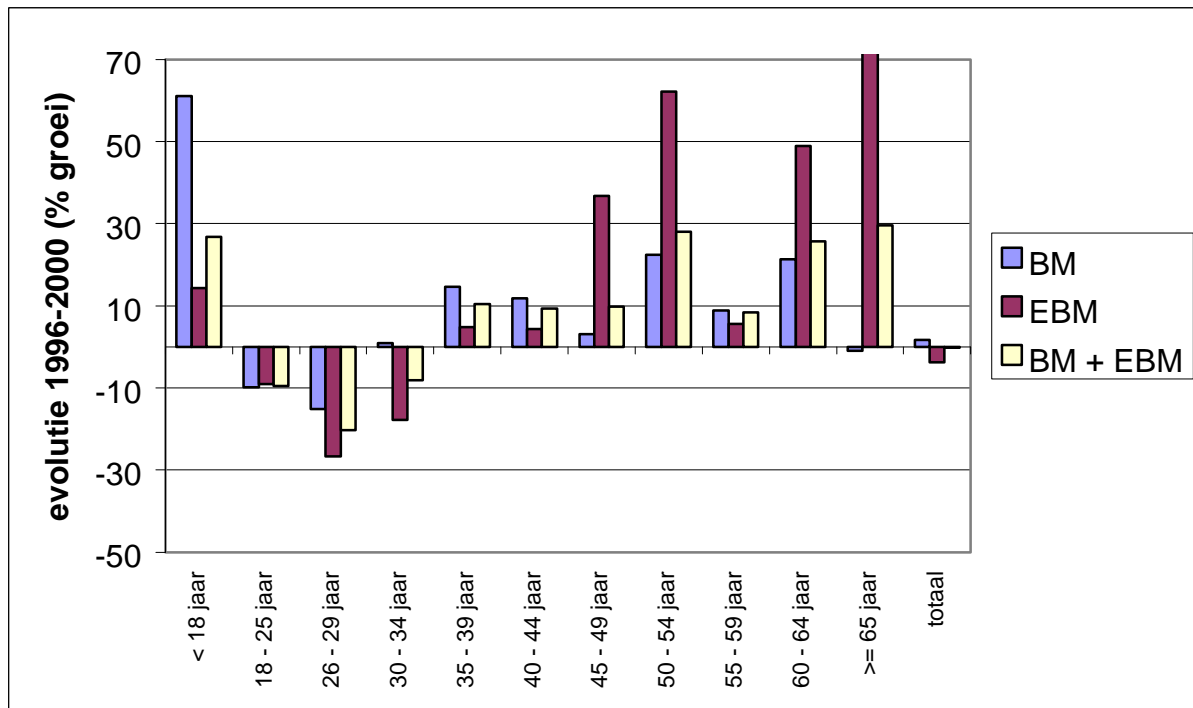
Bij de gerechtigden op het EBM is het overwicht van deze jongste leeftijdsgroep niet zo groot. Toch is het aantal gerechtigden op het EBM tussen 18 en 25 het laatste jaar gestegen.

In onderstaande figuur wordt de evolutie van de verschillende leeftijdsgroepen over een periode van 5 jaar bestudeerd. De staafjes geven de toe- of afname per leeftijdsgroep weer in vergelijking met 1996 (1996=0). In 1996 waren er in totaal ongeveer evenveel gerechtigden op het BM en EBM als in 2000. De gegevens voor het EBM van Ukkel werden buiten beschouwing gelaten, want onbekend.

De oudere leeftijdsgroepen worden steeds belangrijker, vooral bij de gerechtigden op het EBM, wat wijst op de **veroudering van de steuntrekkers met een niet-Europese nationaliteit**. Het aantal jongeren bij de gerechtigden op het BM en EBM vermindert. De groep minderjarigen kent procentueel een belangrijke stijging, maar blijft in absolute aantallen beperkt (85 mensen jonger dan 18 in 2000).



Figuur 6: Evolutie van de leeftijdsstructuur van de gerechtigden op het BM en EBM.



Bron: Signalementskaarten van de 19 OCMW's van het BHG. Berekeningen: Observatorium voor Gezondheid en Welzijn.

### **JAARTOTAAL VERSUS MOMENTOPNAME**

Het is belangrijk om naast de momentopname van december 2000 ook het aantal mensen te kennen dat gedurende het jaar een beroep deed op het OCMW. Het aantal gerechtigden op het BM en EBM in het BHG in december gemeten, bedroeg tussen 1995 en 2000 gemiddeld 60 % à 65 % van het totaal aantal dossiers gedurende het volledige jaar. Dit is vergelijkbaar met de verhouding die in Vlaanderen gemeten werd (Dehaes, 2000, p. 5). Omwille van onvolledige gegevens voor een aantal OCMW's, moest het aantal dossiers voor BM en EBM gedurende het jaar 2000 worden geschat. In totaal zou het om bijna 33 000 dossiers gaan gedurende het jaar 2000, en ruim 20 000 dossiers in december 2000. **Over het hele jaar (2000)** gerekend zou 6 % van de bevolking voor enige tijd afhankelijk geweest zijn van het BM of EBM. De vergelijking met het aantal huishoudens < 65 jaar, leert dat bij **9 % van de huishoudens < 65 jaar in het jaar 2000 gedurende enige tijd afhankelijk was van het BM of EBM.**

### **GEMIDDELDE DUUR VAN DE TOEKENNING VAN HET (E)BM**

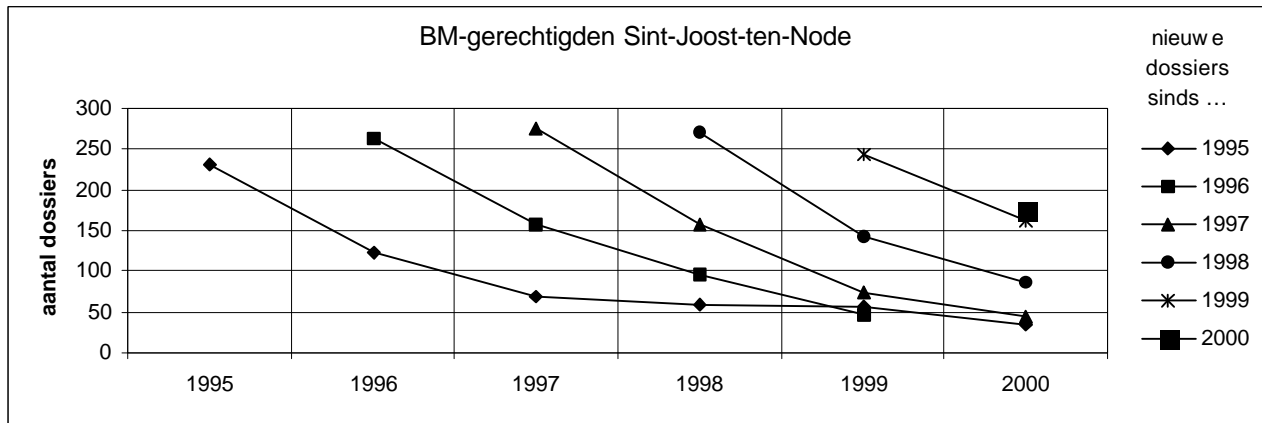
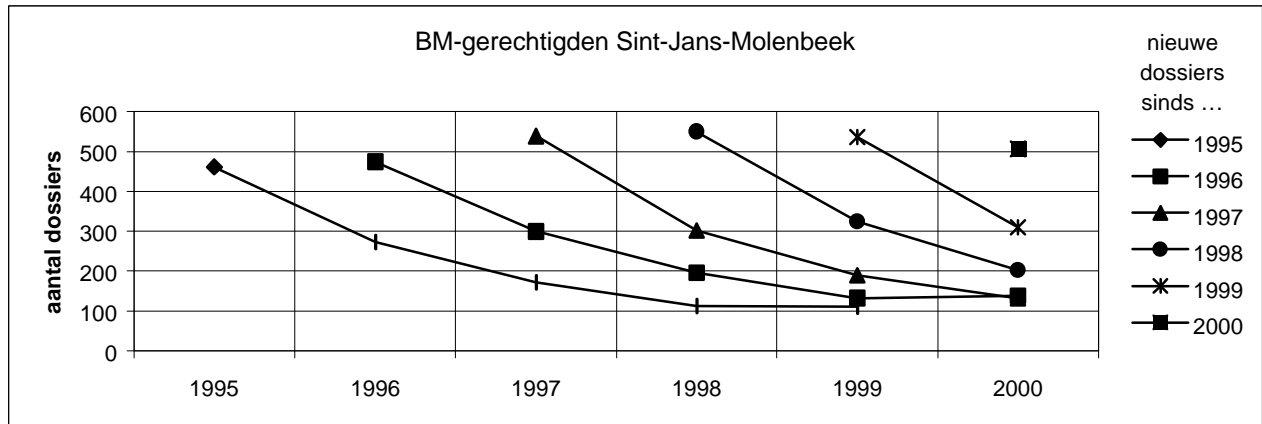
Niet alle OCMW's konden aangeven hoe lang de mensen die een BM of EBM ontvangen reeds een beroep doen op deze uitkering. Dit zou nochtans interessante informatie kunnen opleveren, omdat de duur van de afhankelijkheid van het OCMW een belangrijk aspect van de armoede is. We moeten ons afvragen voor hoeveel mensen het BM of EBM dienst doet als een hulp in een crisisperiode, die toelaat uit deze situatie te geraken, en voor hoeveel mensen de uitkering een structureel inkomen wordt omdat ze er niet in slagen op een andere manier een inkomen te verwerven.

Voor 9 OCMW's was het mogelijk het aandeel mensen dat **5 jaar of langer** een beroep doet op het OCMW, te berekenen. In 6 op 9 OCMW's, namelijk in Anderlecht, Etterbeek, Evere, Elsene,

Sint-Jans-Molenbeek en Sint-Lambrechts-Woluwe, gaat het om **meer dan 10 %** van de gerechtigden op het BM.

Slechts voor enkele OCMW's laten de gegevens van de signalementskaarten toe na te gaan hoe snel de nieuwe gerechtigden op het BM, het OCMW weer verlaten. In Sint-Jans-Molenbeek en Sint-Joost-ten-Node is de helft tot een derde van de gerechtigden op het BM langer dan een jaar afhankelijk van het BM. Hoe langer de afhankelijkheid, hoe trager de uitstroom. Na vier jaar blijft minstens nog een vierde van de oorspronkelijke groep afhankelijk van het OCMW.

Figuur 7: Uitstroom van de gerechtigden op het BM in Sint-Jans-Molenbeek en Sint-Joost-ten-Node.



Bron: Signalementskaarten 1995-2000 van Sint-Jans-Molenbeek en Sint-Joost-ten-Node. Berekeningen: Observatorium voor Gezondheid en Welzijn.

Bovenstaande figuur toont het voorbeeld van Sint-Jans-Molenbeek en Sint-Joost-ten-Node. De evolutie van de verschillende cohorten wordt gevolgd. Met cohorte 1995 bedoelen we alle mensen waarvoor in 1995 een dossier werd geopend. Men kan aflezen hoeveel mensen van de groep nog overblijven in 1996, 1997 enz...<sup>4</sup>. Per jaar kan men aflezen hoeveel mensen uit de verschillende cohorten een BM ontvangen. Bijvoorbeeld: bij de mensen die in 2000 in Sint-Joost-ten-Node gerechtigd waren op een BM, zijn er ongeveer evenveel nieuwe dossiers, als dossiers van gerechtigden die sinds 1999 een BM ontvangen, bijna 100 dossiers die sinds 1998 geopend zijn, bijna 50 dossiers sinds 1997, bijna 50 dossiers sinds 1995 en een onbekend

<sup>4</sup> Na 5 jaar hebben we onvoldoende gegevens om de kurve verder te volgen, daarom wordt de kurve met de cohorte van 1995 afgebroken voor Sint-Jans-Molenbeek. Dit betekent niet dat al deze mensen het OCMW verlaten hebben.

aantal dossiers sinds 1996. De figuur toont duidelijk dat de uitstroom na elk jaar minder snel gaat, de curven worden immers elk jaar wat vlakker.

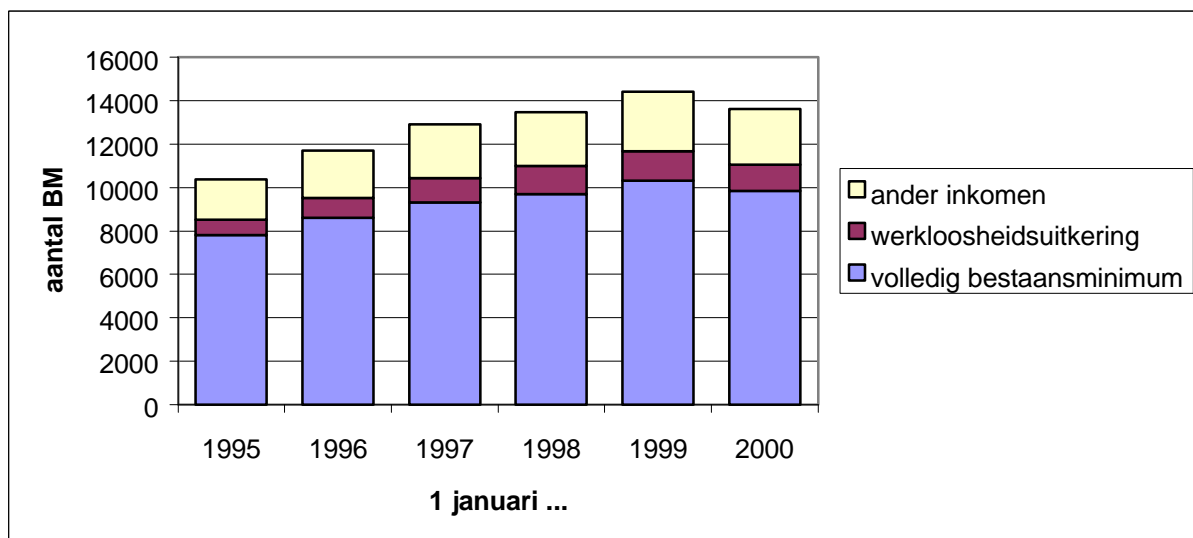
Het aantal nieuwe dossiers is in Sint-Joost-ten-Node gevoelig verminderd. In het BHG **daalde het aantal nieuwe<sup>5</sup> dossiers voor gerechtigden op het BM of het EBM met bijna 1 500**. Toch steeg het aantal nieuwe dossiers in Sint-Lambrechts-Woluwe (+ 173), Oudergem (+ 144), Anderlecht (+ 111) en Sint-Gillis (+ 51).

Het zou interessant zijn om gedetailleerde analyses voor alle OCMW's uit te voeren. Indien ook het profiel van de mensen gekend is, kunnen bepaalde groepen worden gevolgd; bijvoorbeeld welke mensen verlaten het OCMW na een jaar en welke blijven er meer dan 5 jaar?

### **GEDEELTELIJK BM**

De stijging van het aantal gerechtigden dat een BM ontvangt als aanvulling bij een ander inkomen (Rapport 2000, p. 34), is gestopt. Er is zelfs **een daling van 9 % van het aantal aanvullingen op een werkloosheidsuitkering** waar te nemen. In vergelijking met Vlaanderen en Wallonië is het aandeel gerechtigden met een gedeeltelijk BM laag in het BHG; 27,7 % in het BHG, 40,1 % in Wallonië en 42,5 % in Vlaanderen (Vranken e.a., 2001, p. 423).

Figuur 8: Evolutie van het volledig en gedeeltelijk BM.



Bron: ministerie van Sociale Zaken, Volksgezondheid en Leefmilieu

### **ANDERE STEUN DAN HET BM OF EBM**

Het aantal gerechtigden op een financiële steun, uitgenomen de gerechtigden op het BM of het EBM en de begeleide personen zonder geldelijke bijstand, is gedaald met 173 dossiers. Toch laten sommige OCMW's weten dat ze steeds meer mensen moeten steunen, omdat de uitbetaling van uitkeringen van de sociale zekerheid vertraging oplopen. Bovendien zijn er steeds dossiers die geen financiële steun tot gevolg hebben.

De evolutie is zeer verschillend naargelang het OCMW, zodat er weinig algemene trends uit af te leiden zijn. Ook de praktijken van de OCMW's zijn erg verschillend, gezien de autonomie waarover ze wettelijk beschikken.

<sup>5</sup> d.w.z. zij die in de gemeente gedurende de laatste vijf jaar voorafgaand aan het referentiejaar geen BM of EBM hebben verkregen

## **THUISLOZEN**

In 2000 subsidieerde het ministerie voor Sociale Zaken, Volksgezondheid en Leefmilieu 62 dossiers voor thuislozen, die in het BHG een referentieadres toegekend kregen (Vranken e.a., 2001, p. 427). Hoewel dat heel wat meer is dan de jaren voordien, is het aantal zeer beperkt. Het totaal aantal thuislozen in het BHG wordt immers geschat op ongeveer 1200 (Rea e.a., 2001).

Het aantal "daklozen en vaste campingbewoners" dat een installatiepremie ontving, daalde tot 20 op 1 januari 2000. Deze cijfers waren niet beschikbaar op gemeentelijke niveau.

De onderzoeksploeg van GERME-ULB die in 2001 een onderzoek in verband met de thuislozen uitvoerde, kon wel gegevens verzamelen via telefonisch contact met de OCMW's. Deze cijfers liggen wat hoger dan de officiële cijfers van het ministerie. Toch wordt er weinig gebruik gemaakt van het referentieadres. Thuislozen wijten dit aan de drempels die OCMW's opzetten.

Tabel 3: Referentieadres en BM voor thuislozen.

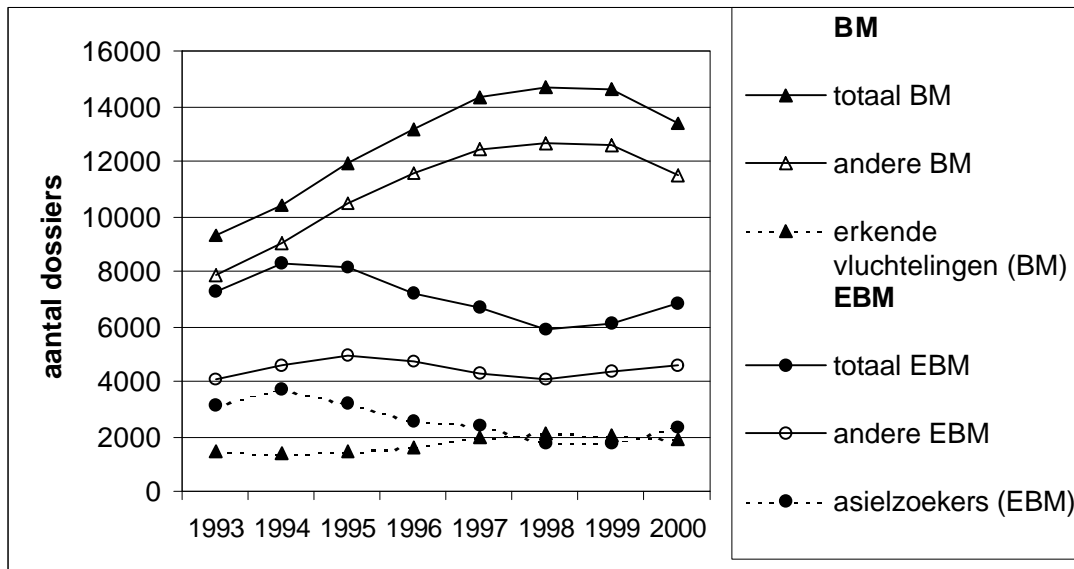
gemeente	referentieadressen	BM of sociale bijstand
Anderlecht	0	0
Ouderaem	geen informatie	geen informatie
Sint-Agatha-Berchem	4	1
Brussel	27	13
Etterbeek	14	9
Evere	9	5
Vorst	2	2
Ganshoren	0	0
Elsene	23	15
Jette	3	3
Koekelberg	0	0
Sint-Jans-Molenbeek	3	0
Sint-Gillis	10	7
Sint-Joost-ten-Node	2	0
Schaarbeek	1	0
Ukkel	10	9
Watermaal-Bosvoorde	geen informatie	geen informatie
Sint-Lambrechts-Woluwe	1	0
Sint-Pieters-Woluwe	geen informatie	geen informatie
TOTAAL	109	64

Bron: Rea e.a., 2001, p. 140

## **ERKENDE VLUCHTELINGEN EN ASIELZOEKERS**

Onderstaande figuur toont de evolutie van het aantal asielzoekers en erkende vluchtelingen onder de gerechtigden op het EBM en BM. Het aantal asielzoekers met een EBM steeg bijna tot het niveau van het jaar 1997 en het aantal erkende vluchtelingen daalde weer tot het niveau van 1997. De stijging van het aantal gerechtigden op het EBM is zowel toe te schrijven aan asielzoekers als aan andere gerechtigden. De daling van het aantal gerechtigden op het BM is zowel toe te schrijven aan de daling van het aantal erkende vluchtelingen, als aan de daling van het aantal andere gerechtigden.

Figuur 9: Evolutie van het aantal erkende vluchtelingen en asielzoekers bij de gerechtigden op het BM en EBM (december).



Bron: Signalementskaarten van de 19 OCMW's van het BHG. Berekeningen: Observatorium voor Gezondheid en Welzijn.

De opvang van asielzoekers gebeurt in principe door de open opvangcentra. De OCMW's bieden enkel financiële steun aan asielzoekers die ontvankelijk worden verklaard. Door het grote aantal asielzoekers in 2000 waren de opvangcentra snel volzet en besliste de dienst Vreemdelingenzaken steeds vaker om nieuwe asielzoekers dadelijk door te sturen naar een OCMW, waar ze een BM kregen. (Klein Kasteeltje, 2000)

Vanaf 1 januari 2001 werd het toekennen van financiële steun voor nieuwe asielzoekers afgeschaft en kon enkel nog materiële steun worden gegeven.

### **TWERKSTELLING EN VORMING**

De beperkt ingevulde signalementskaarten laten niet toe na te gaan of het lenteprogramma tot een verhoging van de integratiecontracten heeft geleid. In Elsene steeg het aantal integratiecontracten voor 18-25 jarigen van 300 tot 420, in Anderlecht van 32 naar 104 en in Ukkel van 113 naar 149. Het aantal mensen tewerkgesteld via artikel 60 § 7, steeg in Het BHG en Wallonië en daalde in Vlaanderen (Vranken e.a., 2001, p. 427).

In tegenstelling tot deze positieve cijfers zijn er soms ook negatieve klanken over de kwaliteit van de aangeboden jobs. Er is dus ook een kwalitatieve evaluatie van de tewerkstellingsmaatregelen nodig, zeker wanneer de nieuwe wet op maatschappelijke integratie van kracht wordt.

## **BESLUIT**

Het aantal dossiers voor het BM bleef dalen. Dit heeft vooral met de vermindering van het aantal jongere BM-gerechtigden te maken. Ook het totaal aantal dossiers voor OCMW-steun (BM en EBM) daalde lichtjes in het jaar 2000. Toch is er een stijging voelbaar voor de meest kwetsbare groepen: alleenstaanden met kinderen, oudere leeftijdsgroepen, EBM-gerechtigden en de personen ten laste van hen. Het aantal alleenstaande vrouwen met kinderen dat een BM ontvangt van het OCMW, groeide op vijf jaar tijd met meer dan 1000.

In december 2000 was 5,5 % van de huishoudens met een referentiepersoon jonger dan 65 jaar afhankelijk van een BM of EBM. Over het hele jaar gerekend, zou ongeveer 9 % van de huishoudens < 65 jaar voor enige tijd afhankelijk geweest zijn van het BM of EBM.

De kloof tussen de gemeenten van de eerste en tweede kroon wordt verder gedicht omdat de daling van het aantal gerechtigden op het BM zich vooral in de gemeenten van de eerste kroon voordoet, en de stijging van de gerechtigden op het EBM in de gemeenten van de tweede kroon. Dit neemt niet weg dat de contrasten groot blijven; Sint-Gillis en Sint-Joost-ten-Node blijven een onevenredig groot aandeel steuntrekkers opvangen.

Vanaf 2002 wordt een verhoging van 4 % van het toegekende bedrag van het BM voorzien. Voor de betrokkenen betekent de stijging met 4 % geen stijging van de koopkracht, gezien de prijsstijgingen.

Via een nieuw wetsvoorstel in verband met het recht op maatschappelijke integratie willen de ministers Vande Lanotte en Onkelinx mensen die afhankelijk zijn van het OCMW kansen tot integratie in de samenleving bieden. Het BM zal vervangen worden door het "leefloon". Voor de opmerkingen van de betrokkenen bij de inhoudelijke invulling van dit voorstel, verwijzen we naar de nota samengesteld door het Steunpunt tot bestrijding van armoede, bestaansonzekerheid en sociale uitsluiting.

De veranderingen die voorzien zijn in het wetsvoorstel zullen ook invloed hebben op het aantal dossiers. Samenwonende partners krijgen een afzonderlijk dossier, kinderen van gescheiden ouders kunnen bij beide ouders ten laste zijn, het onderscheid tussen Belgen en niet-Belgen zal vervagen.

Om de invloed van deze vernieuwing te evalueren, zou het interessant zijn dat de OCMW's ook longitudinale statistieken verzamelen, zoals in Charleroi reeds gebeurt. Dit zou toelaten de nieuwe wetgeving vanaf het begin te volgen. In elk geval zal de vragenlijst van de signalementskaart opnieuw moeten worden bediscussieerd.

---

### 4.3. ANDERE (ARMOEDE-) INDICATOREN

---

#### **INLEIDING**

De gegevens over OCMW-steun volstaan niet om armoede te meten. Armoede is een complex fenomeen. Dit impliceert dat de analyse ervan enkel kan gebeuren aan de hand van een set indicatoren (De Keulenaer, 2001). De zoektocht naar een goede benadering die de vele dimensies van armoede in beeld brengt, kent verschillende antwoorden.

België maakte van haar Europees voorzitterschap gebruik om op de top van Laken (14-15 december 2001) tot een gemeenschappelijk set indicatoren<sup>6</sup> voor sociale inclusie te komen die door alle Europese lidstaten worden aanvaard. Het Waals Gewest publiceerde haar *Premier Rapport sur la Cohésion Sociale en Région Wallonne*, waarin een belangrijk deel aan armoede-indicatoren werd besteed (Direction interdépartementale de l'intégration sociale, 2001). In Vlaanderen verscheen het tiende *jaarboek Armoede & Sociale Uitsluiting*, waarin traditiegetrouw heel wat aandacht ging naar armoede-indicatoren, ook voor de andere gewesten.

De organisaties waar armen het woord nemen, lieten meermaals weten dat zij graag betrokken willen worden bij het samenstellen van indicatoren, omdat de gebruikte indicatoren volgens hen meestal te beperkt zijn om armoede echt te meten. Het *samenwerkingsakkoord tussen de federale staat, de gemeenschappen en de gewesten betreffende de besteding van het armoedebeleid (14/1/1999)* voorziet dergelijke samenwerking. Als alles goed gaat zal in 2002 een actieonderzoek van start gaan om armoede-indicatoren vast te leggen. Hierbij zullen zowel armen, wetenschappers, als mensen uit de administraties (waaronder het Brussels Observatorium voor Gezondheid en Welzijn) betrokken zijn.

Voor meer achtergrondinformatie verwijzen we naar het *eerste twejaarlijks verslag* dat gepubliceerd werd door het *Steunpunt tot Bestrijding van Armoede, Bestaansonzekerheid en Sociale uitsluiting* in nauwe samenwerking met de *organisaties waar armen het woord nemen*. Dit rapport bevat een uitvoerig hoofdstuk over de zoektocht naar adequate armoede-indicatoren in de beleidsrapporten van de verschillende Belgische overheden, maar ook op internationaal niveau. (Steunpunt, 2001, 63-98). Mogelijke analysekaders in de zoektocht naar armoede-indicatoren, bijvoorbeeld mensenrechten of duurzame ontwikkeling, komen eveneens aan bod.

Surveys en panelstudies bieden de meeste mogelijkheden voor een multi-aspectuele benadering van armoede. De gegevens die Eurostat verzamelt voor de Europese indicatoren, zijn echter niet beschikbaar op het niveau van het BHG, omdat de steekproeven te weinig inwoners van het BHG bevatten. Het is dus niet mogelijk om de Europese indicatoren ook voor het BHG te berekenen. De enige bron die een combinatie van indicatoren over verschillende aspecten van armoede in het BHG toelaat, is de volkstelling van 1991. In de studie *Kansarmoede en achtergestelde buurten in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest* werden verschillende indicatoren uit de volkstelling op het niveau van de statistische buurt (en dus niet het huishouden) gecombineerd, en samengevat in een kaart van de achtergestelde buurten. Niet het aantal armen, maar de concentratie van armoedecriteria in de statistische buurten van het BHG wordt dus gemeten (Kesteloot, e.a, 2002).

---

<sup>6</sup> Zie overzicht in bijlage

Ook in onderhavig rapport wordt gekozen voor een set van indicatoren die zoveel mogelijk ingaat op de verschillende aspecten van armoede. De keuze van de indicatoren werd bepaald door een aantal criteria:

- Beschikbaarheid van de gegevens. De meeste gegevens zijn noodgedwongen afgeleid uit administratieve databanken en bijgevolg vooral kwantitatief.
- De indicatoren moeten zo eenvoudig mogelijk interpreteerbaar zijn.
- De informatie moet recent zijn, en liefst voor verschillende jaren beschikbaar, zodat de evolutie van de indicator kan worden geanalyseerd.
- Waar mogelijk moet het BHG vergeleken worden met Vlaanderen en Wallonië of met andere steden van het land. Ook de interne verschillen binnen het BHG komen zoveel mogelijk aan bod.
- De thema's die vervat zijn in de *Europese indicatoren voor sociale inclusie* worden zoveel mogelijk behandeld.

De meeste informatiebronnen zijn administratieve databanken: het rijksregister, de verschillende instellingen voor de sociale zekerheid, fiscale statistieken, ... . Deze bronnen hebben echter ook een aantal beperkingen. De allerarmsten vallen vaak uit de statistieken, omdat ze geen toegang hebben tot de sociale zekerheid, of omdat hun inkomen te laag is om een belastingaangifte in te vullen, of omdat ze niet opgenomen zijn in het rijksregister aangezien ze een onregelmatig statuut hebben... . Anderzijds is het niet altijd duidelijk hoeveel overlappings er zijn tussen verschillende statistieken, we weten bijvoorbeeld wel dat 27,7 % van de gerechtigden het BM ontvangen als aanvulling op een ander inkomen.

Een eenduidig antwoord op de vraag hoeveel armen er in het BHG zijn, mag u dus niet verwachten.

Wel worden de gegevens van de OCMW's aangevuld met de gegevens over het *gewaarborgd inkomen voor bejaarden*, zodat een totaalbeeld geschetst wordt van het aantal mensen in het BHG dat van een minimumuitkering afhankelijk is.

Vervolgens krijgt u een overzicht van de bevolking in het BHG, haar samenstelling en haar recente evolutie bij wijze van inleidend kader om de andere armoede-indicatoren in te passen.

Daarna volgt een reeks indicatoren die past in een enge benadering van armoede. Hiermee wordt bedoeld dat de armoede-indicatoren meten over welke bronnen mensen beschikken om deel te nemen aan het maatschappelijk leven: inkomen, uitkeringen, tewerkstelling en opleiding.

Na een overzicht van de financiële statistieken worden enkele uitkeringen van de sociale zekerheid overlopen met de bedoeling een overzicht te geven van het aantal huishoudens dat in het BHG van een uitkering leeft en bijgevolg slechts over een beperkt inkomen beschikt. Er wordt een link gelegd met de tewerkstelling in het BHG en de economische situatie van de huishoudens waarin de kinderen opgroeien.

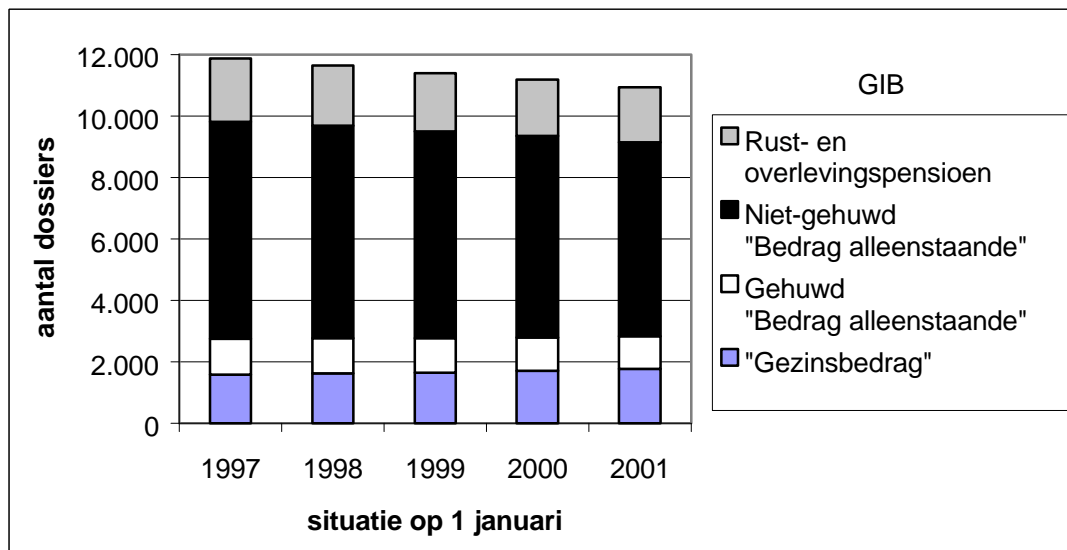
Voor een kwalitatieve benadering van de vraagstukken over tewerkstelling, uitkeringen, activering, ... als instrumenten in de strijd tegen de armoede, verwijzen we weer naar het *eerste tweejaarlijks verslag* dat werd uitgegeven door *Steunpunt tot Bestrijding van Armoede, Bestaansonzekerheid en Sociale uitsluiting*. Hierin werd het verslag opgenomen van de werkzaamheden van de werkgroep arbeid en worden duidelijke voorstellen voor het beleid geformuleerd.



## HET GEWAARBORGD INKOMEN VOOR BEJAARDEN (GIB)

Personen die de vereiste leeftijd hebben bereikt en niet over voldoende middelen beschikken, hebben recht op het verschil met het gewaarborgd inkomen voor bejaarden. Op 1/1/2001 deden 10 924 bejaarden in het BHG een beroep op deze uitkering. Dit aantal daalde de laatste jaren, aangezien ook het aantal bejaarden in het BHG daalde (zie verder). De grootste groep GIB-gerechtigden zijn niet gehuwd, en ontvangen een uitkering voor alleenstaanden (zie figuur). Aangezien vrouwen gemiddeld langer leven dan mannen, zijn 80 % van de gerechtigden op het GIB vrouwen<sup>7</sup>. Vanaf 1 juni 2001 werd het gewaarborgd inkomen voor Bejaarden omgevormd tot een Inkomensgarantie voor Ouderen (Van Ouytsel e.a., 2001, p. 87).

Figuur 10: Evolutie van het aantal gerechtigden op het GIB in het BHG.



Bron: Rijksdienst voor Pensioenen.

Vanuit de veronderstelling dat de huishoudens waarvoor het "gezinsbedrag" wordt toegekend uit twee personen bestaan, kan het totaal aantal bejaarden dat afhankelijk is van de uitkering worden geschat op 12 695 (9 153 dossiers + 2 maal 1 771 dossiers voor gezinsbedrag), dat is **8 % van de bevolking ouder dan 65 jaar**. Het aantal dossiers vergeleken met het aantal huishoudens ouder dan 65 jaar, bedraagt 9,5 % in het BHG, 8,3 % in Vlaanderen en 6,7 % in Wallonië.

Het aandeel GIB-gerechtigden is erg verschillend van gemeente tot gemeente (zie kaart met gegevens per postcode). **In Sint-Gillis, Sint-Joost-ten-Node en Brussel** (enkel postcode 1000, dus slechts een gedeelte van de gemeente Brussel) **leeft een vijfde van de huishoudens > 65 jaar van het GIB**. In de gemeenten in het zuidoosten van het BHG is dat minder dan 6 %.

<sup>7</sup> Het gezinsbedrag, waarbij het dossier meestal op naam van de man staat, werd buiten beschouwing gelaten om het aandeel mannen en vrouwen te berekenen.

Kaart 1: Het aandeel gerechtigden op het gewaarborgd inkomen voor bejaarden ten opzichte van het aantal huishoudens met een referentiepersoon ouder dan 65 jaar.

Om een overzicht te krijgen van het totaal aantal mensen die leven van een minimumuitkering, moeten de gegevens van het BM en het EBM worden samengeteld met de gegevens over het GIB.

Tabel 4: Totaal aantal mensen die afhankelijk zijn van een minimumuitkering:

	aantal dossiers	aantal personen ten laste	totaal	aandeel in de totale bevolking
BM + EBM (december 2000)	20 277	15 189	35 466	3,7 %
GIB (1/1/2001)	10 924	1 771	12 695	1,3 %
Totaal	31 201	16 960	48 161	5,0 %
Totale bevolking (1/1/2001)			964 405	100,0 %

In totaal waren eind december 2000/begin januari 2001 **bijna 50 000 mensen afhankelijk van een minimumuitkering (BM, EBM of GIB), dat is 5 % van de totale bevolking.**

## DE BEVOLKING VAN HET BHG

De **evolutie van de bevolking** is een belangrijk gegeven voor het beleid, omdat het aantal mensen bepalend is voor de financiële middelen van het BHG en de gemeenten. In het Gewestelijk Ontwikkelingsplan is de stijging van de bevolking (met een hogere sociale status) dan ook een belangrijke doelstelling. Op het eerste gezicht lijkt deze doelstelling te worden gerealiseerd.

Tabel 5: Evolutie van de bevolking in de gemeenten van het BHG.

<b>Totale bevolking</b>	<b>1/01/1995</b>	<b>1/01/1996</b>	<b>1/01/1997</b>	<b>1/01/1998</b>	<b>1/01/1999</b>	<b>1/01/2000</b>	<b>1/01/2001</b>
Anderlecht	87 920	87 257	87 451	87 532	87 401	87 812	88 822
Oudergem	29 316	29 126	29 033	28 867	28 931	28 804	28 916
Sint-Agatha-Berchem	18 653	18 351	18 508	18 576	18 669	18 735	19 037
Brussel	135 681	133 138	133 845	134 046	134 243	133 859	134 395
Etterbeek	38 727	38 400	38 315	39 235	39 162	39 404	39 634
Evere	29 819	29 644	30 053	30 379	30 806	31 348	31 610
Vorst	45 577	45 512	45 752	45 365	45 465	45 555	46 048
Ganshoren	20 003	19 912	19 735	19 637	19 816	19 757	19 861
Elsene	72 309	72 358	71 926	72 496	72 524	73 174	72 898
Jette	38 855	38 479	38 686	38 855	39 166	39 749	40 075
Koekelberg	16 176	15 916	15 791	15 875	16 014	16 211	16 343
Sint-Jans-Molenbeek	68 406	68 513	68 912	69 380	70 075	71 219	72 380
Sint-Gillis	42 663	42 862	42 867	42 891	42 291	42 458	42 254
Sint-Joost-ten-Node	21 522	21 640	21 911	21 889	22 076	22 097	22 208
Schaarbeek	102 599	103 422	104 042	104 757	104 748	105 692	106 641
Ukkel	74 040	73 921	74 273	74 272	74 419	74 221	74 668
Watermaal-Bosvoorde	24 543	24 764	24 905	24 949	24 742	24 773	24 609
Sint-Lambrechts-Woluwe	47 077	46 796	46 506	46 171	46 056	46 528	46 215
Sint-Pieters-Woluwe	37 694	38 111	38 086	38 003	37 856	37 922	37 791
<b>BHG</b>	<b>951 580</b>	<b>948 122</b>	<b>950 597</b>	<b>953 175</b>	<b>954 460</b>	<b>959 318</b>	<b>964 405</b>
0-19 jaar	219 552	219 320	220 549	221 450	222 187	224 530	226 335
65 jaar en meer	164 848	164 701	164 427	163 772	162 487	160 908	159 534

Bron: Rijksregister

In 1968 bereikte de bevolking van het BHG een maximum met meer dan een miljoen inwoners. In de daaropvolgende 24 jaar nam het bevolkingsaantal geleidelijk af ten gevolge van verschillende suburbanisatiegolven (Lesthaege e.a., 2001, p. 3). In 1996 bedroeg het aantal nog slechts 948 112. Sindsdien merken we echter een stabilisatie en zelfs een lichte aangroei van het aantal inwoners (De Spiegelaere, e.a., 2001, p. 7). Op 1 januari 2001 telde het BHG officieel 964 405 inwoners. Dat zijn er 5 000 meer dan in 2000. De twee laatste jaren steeg de bevolking dubbel zo snel als de jaren voordien.

In het kader van de strijd tegen de armoede is het belangrijk te weten wat achter die evolutie schuilgaat. Waarschijnlijk werd intussen de kaap van het miljoen inwoners ruimschoots overschreden, omdat ook heel wat mensen zonder verblijfsvergunning en asielzoekers die toegewezen zijn aan een OCMW buiten het BHG, in het BHG verblijven.

In de wijken met de hoogste concentratie aan armoede (zoals Laag-Molenbeek, Sint-Joost-ten-Node of Kuregem) is een toename van de bevolking niet wenselijk, omdat het dichtbevolkte en misschien wel overbevolkte, wijken zijn. Acties die erop gericht zijn nieuwe mensen in aan te trekken, zorgen te vaak voor sociale verdringing van de aanwezig bevolking. In deze buurten bestaat de uitdaging erin de levensomstandigheden te verbeteren voor de mensen die er wonen.

De evolutie van het bevolkingscijfer is het gevolg van het complexe samenspel van twee factoren; enerzijds de natuurlijke groei: geboorten en sterftes, anderzijds migratie binnen en buiten het BHG.

De natuurlijke groei is sterk afhankelijk van **de leeftijdsstructuur** en verschilt erg van buurt tot buurt (De Spiegelaere e.a., 2001, p. 12-13). In het BHG wordt niet dezelfde veroudering van de bevolking verwacht als in Vlaanderen en Wallonië. Het BHG is het enige gewest waar het aantal mensen ouder dan 65 jaar langzaam daalde sinds de tweede helft van de jaren '90. Het aantal jongeren (0-19) in het BHG steeg in dezelfde periode (zie tabel boven).

Ook de **samenstelling van de huishoudens** is in evolutie; er is een stijging van het aantal alleenstaanden, al dan niet met kinderen, en de huishoudens worden kleiner. Dit heeft gevolgen voor het risico op armoede. In het eerste deel van deze tekst werden deze verschuivingen in het profiel van de gerechtigden op het BM duidelijk aangetoond.

De veranderingen in de samenstelling van de huishoudens in de steden worden versneld door immigratie van specifieke groepen. In het jaar 1999 had het BHG een positief **migratiesaldo** (meer inwijking dan uitwijking). Maar dit saldo was enkel positief voor de leeftijdsgroepen tussen 15 en 29 jaar. De 0-4 jarigen hadden het meest negatieve saldo (meer uitwijking dan inwijking), wat er op wijst dat vooral de jonge gezinnen uitwijken zodra er kinderen zijn. Volgens de gezinssituatie vertaalt zich dat in een positief migratiesaldo voor alleenstaanden, samenwonenden zonder kinderen en voor mensen in instellingen, maar een negatief saldo bij kinderen die nog bij de ouders wonen (Lesthaege e.a., 2001, p. 9).

Ook **binnen het BHG wordt er heel wat verhuisd**, vooral van de gemeenten van de eerste naar de tweede kroon. Hierdoor worden de gemeenten van de eerste kroon concentraties van mono-etnische groepen gevormd, terwijl de gemeenten van de tweede kroon veel meer een internationaal en gemengd karakter krijgen (Lesthaege, 2001, p. 10-11). Momenteel heeft 27,2 % van de bevolking niet de Belgische nationaliteit (1/1/2001), de helft daarvan komt uit de EU. De toekomst van het BHG wordt sterk bepaald door internationale en interne migratie, waarbij ook rekening moet worden gehouden met een instroom van mensen die nooit in de officiële cijfers terecht komen.

**Verhuisbewegingen** kunnen ook een belangrijke **indicator vormen voor de leefbaarheid** van de wijken. Het kan een indicatie geven van de buurten die aantrekkelijk zijn en welke niet. Op 1/1/2000 woonde 84,5 % van de bevolking van het BHG meer dan 1 jaar in dezelfde woning. Dat betekent dat 15,5 % gedurende het jaar voordien verhuisde. Het aandeel verhuizers verschilt erg van buurt tot buurt en is gemiddeld hoger bij de niet-Belgen (21,2 %) dan bij Belgen (13,3 %). Enkel in de 19<sup>e</sup>- eeuwse gordel zijn de Belgen veel mobieler dan de niet-Belgen, waardoor de mono-etnische concentraties worden versterkt. Watermaal-Bosvoorde is de meest stabiele gemeente (slechts 11,5 % verhuizers). Sint-Gillis telt het grootste aandeel in de bevolking dat minder dan een jaar in dezelfde woning woont (19,9 %); de nieuwkomers wonen vooral in Hoog-Sint-Gillis. Voor niet-Belgen is Schaarbeek de meest stabiele gemeente (slechts 18,4 % verhuizers), en Etterbeek de meest mobiele (25,7 % verhuizers).

Ondanks de **stijging van het aantal inwoners, daalde het aandeel van het BHG uit de inkomsten uit personenbelastingen** (BS, 2001, afbeelding 12). Dat betekent dat er meer mensen uit de hogere sociale klasse het BHG verlaten, dan dat er nieuwe worden

aangetrokken. (zie verder: evolutie van het inkomen). In dat opzicht wordt de doelstelling uit het Gewestelijk Ontwikkelingsplan dus niet gerealiseerd.

### **EVOLUTIE VAN HET INKOMEN**

In een voorbereidende studie voor het Gewestelijk Ontwikkelingsplan, werd de evolutie van de inkomens in het BHG tussen 1991 en 1997 uitvoerig bestudeerd (Noël, 2000a, hoofdstuk 3). Voor een gedetailleerd overzicht van de verschillende indicatoren op basis van de fiscale statistieken, verwijzen we naar dat rapport.

Het **gemiddeld inkomen van de inwoners van het BHG vermindert** elk jaar in vergelijking met de rest van het land. Tussen 1991 en 1999 steeg het gemiddeld inkomen per inwoner in België jaarlijks met ongeveer 4,4 %, maar het BHG en de Waalse grote steden volgden de Belgische groei niet. Dit betekent dat vooral de inkomens van de niet-stedelingen aangroeyden. (Roesems, 2001, p. 165). In 1999 lag het gemiddeld inkomen per inwoner in het BHG 10 % lager dan in België, in Charleroi was dit 21 % lager dan in België.

De meest negatieve trends worden niet in het BHG, maar in Wallonië waargenomen. Tussen 1997 en 1999 (laatst beschikbare cijfers) steeg het **mediaan inkomen** in het BHG even snel als in België (+2,4 %). Deze evolutie verschilde erg per gemeente; in Oudergem en Schaarbeek deed zich zelfs een daling van het mediaan inkomen voor, in Etterbeek en Elsene werd een stijging van meer dan 5 % waargenomen. In Wallonië bleef het mediaan inkomen bijna stabiel tussen 1997 en 1999, in Vlaanderen steeg het met 3,0 %.

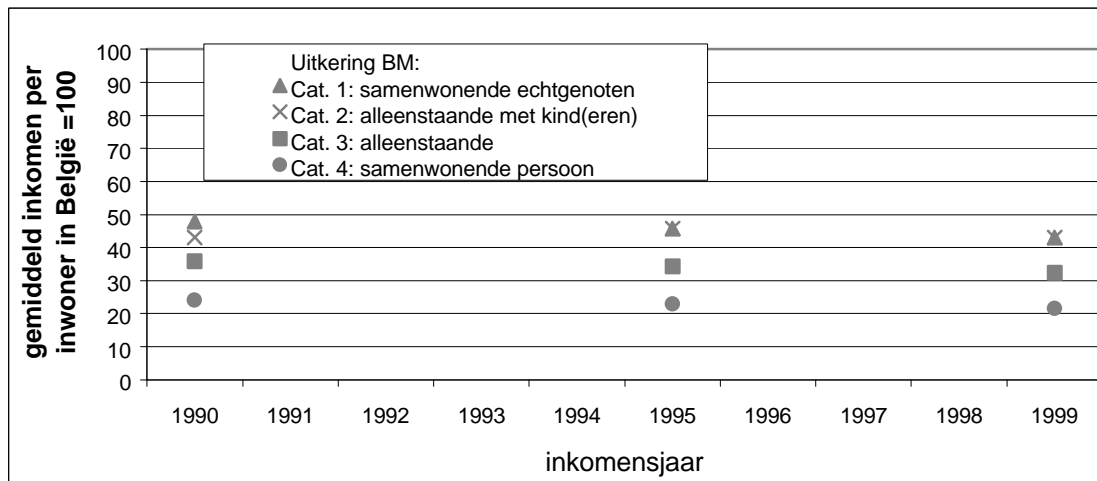
Kesteloot bestudeerde de evolutie van het inkomen op buurtniveau. "In sommige buurten daalde het gemiddeld inkomen tussen 1993 en 1997. In een aantal rijke buurten kan de daling worden verklaard door de leeftijd van de betrokken bevolking. Deze buurten werden in de jaren vijftig en zestig verstedelijkt, en de stabiele bevolking heeft er de pensioenleeftijd bereikt. Andere buurten waar het gemiddeld inkomen daalde, zijn meestal sociale woonwijken. Sommige sociale woonwijken blijken te functioneren als verzamelplaatsen van gemarginaliseerde bevolkingsgroepen. In buurten tussen het centrum en de rand in het zuidoosten van de stad, maar ook in de buurten van de Vijfhoek die een nieuwe stedelijke bevolking aantrekken, werd een stijging van de inkomens waargenomen" (Kesteloot e. a., 2002, p. 110-111).

Deze analyse geeft aan dat er **verschillende oorzaken** zijn voor de daling van het gemiddeld inkomen per inwoner in vergelijking met de rest van het land. Een eerste oorzaak is de verandering van de bevolkingssamenstelling. Door veroudering vermindert het inkomen van de meeste mensen omdat ze op pensioen gaan. Dit kan invloed hebben op het gemiddeld inkomen van een bepaalde buurt, maar op gewestelijk niveau biedt dit geen verklaring.

De **verandering in de samenstelling van de bevolking** door migratie heeft wel een belangrijke invloed. Een beperkt aantal buurten trekt een nieuwe stedelijke bevolking aan, waardoor de inkomens stijgen. De omgekeerde tendens geldt echter voor het BHG in zijn geheel. Huishoudens met hogere inkomens verlaten de stad. Huishoudens met lagere inkomens komen toe.

Een tweede oorzaak van de daling van het gemiddeld inkomen in vergelijking met de rest van het land, is de **daling van de waarde van de uitkeringen** ten opzichte van het gemiddeld inkomen. Onderstaande figuur vergelijkt het gemiddeld inkomen per inwoner in België met het bedrag van de uitkeringen voor het BM per categorie (zonder hierbij rekening te houden met het aantal personen dat van deze uitkering afhankelijk is). De uitkeringen daalden ten opzichte van het gemiddeld inkomen, omdat ze de gemiddelde welvaartsstijging niet volgden. De stijging van het BM (leefloon) met 4 % vanaf januari 2002 zal dit slechts gedeeltelijk compenseren. Ook andere minimumuitkeringen daalden sinds de tweede helft van de jaren '80 in vergelijking met het netto nationaal inkomen per hoofd. (Cantillon, 2001)

Figuur 11: Evolutie van het bedrag van de uitkeringen voor het BM, vergeleken met het gemiddeld inkomen in België (Gemiddeld inkomen per inwoners in België=100)



Bron: NIS, fiscale statistieken en Vranken e.a., 2001, p. 414.

### VERHOOGDE TERUGBETALING VAN HET ZIEKENFONDS

Bepaalde huishoudens die een minimuminkomen ontvangen (van het OCMW of van de sociale zekerheid), hebben recht op een verhoogde terugbetaling van het ziekenfonds. Via een recent programma van de *Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid* om de gegevens voor het BHG beschikbaar te stellen, kunnen we inschatten om hoeveel huishoudens het gaat. We weten echter niet hoeveel personen zij ten laste hebben en merken dat de cijfers niet helemaal overeenstemmen met andere bronnen die gelijkaardige gegevens verzamelen.

Tabel 6: Belastingplichtigen die recht hebben op een verhoogde tegemoetkoming van de verzekering voor geneeskundige verzorging (1/1/2001, BHG).

	mannen	vrouwe n	totaal	waarvan >= 65 jaar*
Weduwnaars en weduwen, invaliden, gepensioneerden en (volle) wezen	16 684	30 215	46 899	33 129
Gerechtigden op het BM en personen die steun ontvangen van een OCMW die geheel of gedeeltelijk ten laste wordt genomen door de federale staat	7 599	6 183	13 782	457
Gerechtigden op een gewaarborgd inkomen voor bejaarden of personen die het recht op rentebijslag behouden	2 081	5 973	8 054	7 719
Gerechtigden aan wie een tegemoetkoming voor gehandicapten wordt verleend	4 737	5 347	10 084	3 480
Gerechtigden die ten minste 50 jaar zijn en sedert tenminste één jaar de hoedanigheid van volledig werkloze hebben zoals bedoeld in de werkloosheidsreglementering	3 941	2 199	6 140	552
<b>Algemeen totaal</b>	<b>35 042</b>	<b>49 917</b>	<b>84 959</b>	<b>45 337</b>

Bron: Kruispuntbank van de sociale zekerheid. \*Het aantal 65-plussers werd geschat.

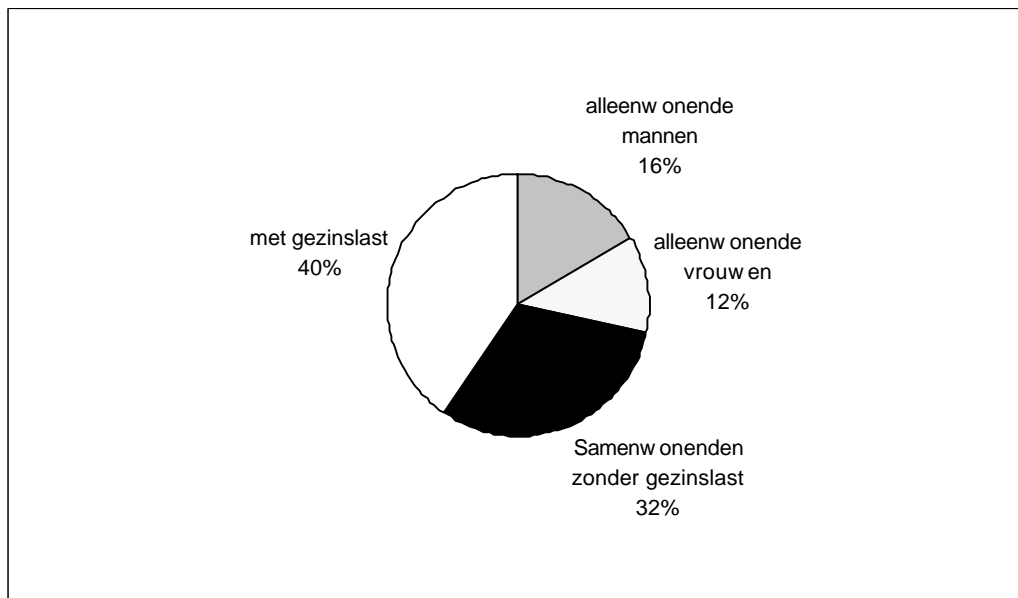
In het BHG wonen er dus 84 959 huishoudens die omwille van hun beperkt inkomen recht hebben op verhoogde tegemoetkoming van de verzekering voor geneeskundige zorgen. Zonder

de gerechtigden op het BM gaat het om 71 177 huishoudens, dat is **15 % van het totaal aantal huishoudens**. Het zijn vooral vrouwen ouder dan 65 jaar die een beroep kunnen doen op deze maatregelen.

### **WERKLOOSHEIDSUITKERING**

Ook huishoudens die moeten rondkomen met een werkloosheidsuitkering hebben het vaak niet makkelijk. Meer dan 17 % van de beroepsbevolking is werkloos. In 2000 telde het BHG gemiddeld 70 040 niet-werkende werkzoekenden. Dat is een daling van 4,2 % in vergelijking met het jaar voordien (BGDA, 2001c, p. 4). 40 % van de werklozen die een uitkering van de RVA ontvangen, hebben een gezinslast.

Figuur 12: Volledige werkloosheid volgens categorie.



Bron: RVA, 2000.

Globaal gezien is de werkloosheidsgraad<sup>8</sup> gedurende de jaren '90 sneller toegenomen in het BHG dan in de rest van Europa. Vanaf 1998 stellen we echter een verbetering van de werkloosheid vast in het BHG, zoals in heel Europa. Ondanks deze opklaring blijft de werkloosheidsgraad zeer hoog, duidelijk hoger dan het Europese gemiddelde. (Brussels Observatorium van de arbeidsmarkt en kwalificaties, 2001a)

Over heel België ligt de werkloosheidsgraad bij de jongeren (< 25 jaar)<sup>9</sup> iets hoger dan het Europese gemiddelde; 23,4 % in België tegenover 19,1 % in Europa in 1999. In het BHG is de situatie extreem. De werkloosheidsgraad bij jongeren bedraagt 35,3 %. Dit aandeel steeg voortdurend gedurende de jaren '90 en is nu dubbel zo hoog als de totale werkloosheidsgraad. Van de meer dan 14 000 jongeren die ingeschreven zijn als werkzoekenden, hebben bijna zes op tien jongeren het secundair onderwijs niet afgemaakt en meer dan acht op tien hebben geen relevante beroepservaring.

Het percentage langdurig werklozen (meer dan een jaar werkloosheid) in de totale werkloosheidscijfers van het BHG schommelt sedert 1990 tussen 55 % en 70 %. Dit is duidelijk

<sup>8</sup> Gestandaardiseerde definitie, zie BGDA, 2001a, p. 66.

<sup>9</sup> idem, p. 67.



hoger dan het Europese gemiddelde maar vergelijkbaar met het Belgisch gemiddelde. (Brussels Observatorium van de arbeidsmarkt en kwalificaties, 2001a, p. 75)

Het percentage laaggeschoolde werklozen blijft zeer hoog. Het schommelt tussen 60 % en 65 %. De negatieve relatie tussen het studieniveau en de werkloosheidsgraad blijkt opvallender te zijn in het BHG dan over het hele land. De werkloosheidsgraad voor het laagste studieniveau bedraagt 33,1 % terwijl het voor de universitairers slechts 5,3 % bedraagt. (Brussels Observatorium van de arbeidsmarkt en kwalificaties, 2001a, p. 76)

### ***TWERKSTELLING***

Het BHG is nochtans een belangrijk werkgelegenheidsbekken. In 1999 waren er 612 891 personen tewerkgesteld. Tussen 1996 en 1999 steeg de tewerkstelling vooral bij de dienstverlening aan personen en bedrijven, terwijl de tewerkstelling in de industrie daalde.

De tewerkstelling in het BHG wordt gekenmerkt door hoge eisen inzake kwalificatie. Ongeveer 45 % van de arbeidsplaatsen in het BHG wordt ingenomen door werknemers met een diploma van het hoger onderwijs. Voor heel België schommelt dit rond 33 %.

Het percentage pendelaars kende een voortdurende groei gedurende de jaren '90 en bedraagt momenteel 55 %. Het aandeel inwoners van het BHG ligt het laagst in sectoren waar vooral geschoolde werknemers werken. Bepaalde sterk vertegenwoordigde sectoren zoals de banksector of de overheid (al dan niet gewestelijk) stellen proportioneel gezien weinig inwoners van het BHG tewerk, zowel laaggeschoolden als hooggeschoolden.

De ongeschoolde actieve werkende bevolking van het BHG is procentueel gezien het sterkst vertegenwoordigd in de sectoren van de handel, de horeca en de dienstverlening aan bedrijven (voornamelijk schoonmaakactiviteiten), m.a.w. de sectoren die worden gekenmerkt door flexibele werkuren. De uitzendarbeid is in het BHG over een periode van negen jaar meer dan verdubbeld. Het deeltijds werk in het BHG kende in de jaren negentig een veel zwakkere groei dan in Vlaanderen en in Wallonië. Dit verklaart ten dele de mindere groei van het tewerkstellingspercentage bij vrouwen in het BHG.

(Brussels Observatorium van de arbeidsmarkt en kwalificaties, 2001a).

### ***KINDERBIJSLAG***

Een Europese vergelijkende studie toont aan dat het risico om in armoede te leven in België groter blijkt te zijn voor grote gezinnen dan voor de gemiddelde bevolking en dit ondanks de correcties van de sociale zekerheid (Cohen-Solal en Loisy, 2001, p. 12). In de meest achtergestelde buurten van het BHG wonen veel grote huishoudens (De Spiegelaere e.a., 2001).

Kinderbijslag is nochtans een belangrijk instrument voor de bescherming van het gezin. Zoals de andere takken uit de sociale zekerheid draagt de kinderbijslag bij tot een significante reductie van armoede en bestaansonzekerheid. De kinderbijslag is voor een aanzienlijk aantal huishoudens een noodzakelijke aanvulling van het inkomen. Voor de huishoudens met de laagste inkomens volstaat de kinderbijslag echter niet om het niveau van bestaanszekerheid te bereiken. Er bestaan eveneens een aantal ongunstige maatregelen in geval van plaatsing van kinderen. (Steunpunt tot bestrijding van armoede, bestaansonzekerheid en sociale uitsluiting, 2001, p. 109).

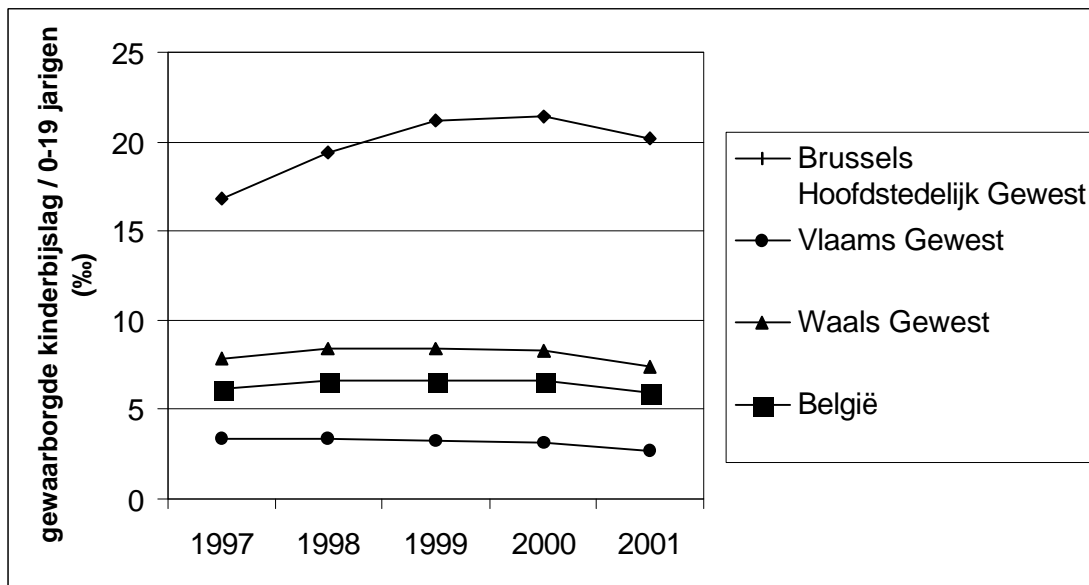
Regionale cijfers van de *Rijksdienst van Kinderbijslag voor Werknemers* kunnen heel wat informatie leveren over de economische situatie van de huishoudens waarin kinderen leven. De grootste armoede kan men verwachten in huishoudens die een beroep doen op de ***gewaarborgde kinderbijslag*** omdat ze via geen ander stelsel (werk of werkloosheid) recht hebben op kinderbijslag. Het gaat om kinderen ten laste van een gerechtigde op het BM of een

*gewaarborgd inkomen voor bejaarden*, of kinderen uit huishoudens waar een sociaal onderzoek aangaf dat er onvoldoende bestaansmiddelen voorhanden zijn.

In januari 2001 werden de inkomensgrenzen voor toekenning van gewaarborgde kinderbijslag met 1333 BF (€ 33,04) verhoogd (Steunpunt tot bestrijding van armoede, bestaansonzekerheid en sociale uitsluiting, 2001, p. 11).

Op 31/12/2000 waren er in het BHG 4 559 rechtgevende kinderen op gewaarborgde kinderbijslag. Dat is bijna een derde (31,8 %) van de kinderen in België die recht geven op de gewaarborgde kinderbijslag. Het aandeel kinderen en jongeren dat recht geeft op gewaarborgde kinderbijslag ten opzichte van het totaal aantal 0-19-jarigen, ligt in het BHG 2,7 maal hoger dan in Wallonië en 7,5 maal hoger dan in Vlaanderen (zie figuur).

Figuur 13: Evolutie van de verhouding tussen het aantal rechtgevende kinderen in het stelsel van de gewaarborgde kinderbijslag en het aantal jongeren van 0 tot 19 jaar.



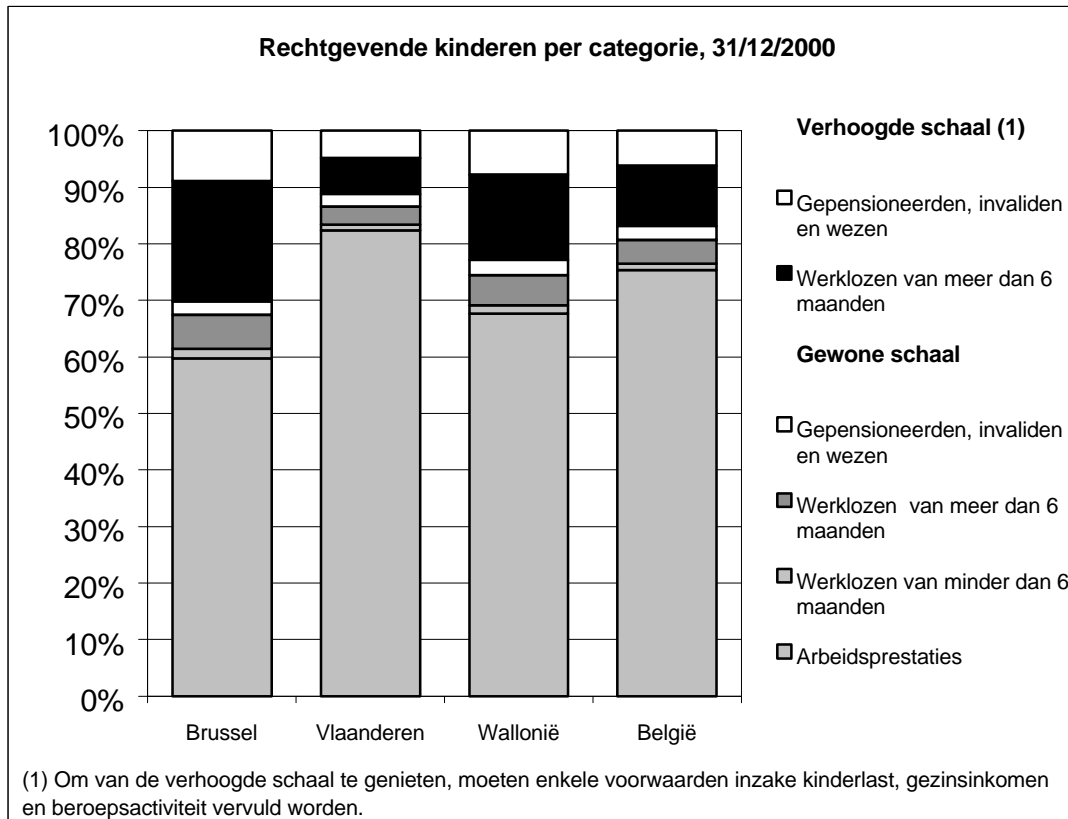
Bron: Rijksdienst voor Kinderbijslag voor Werknemers (gegevens op 31/12/1996 tot en met 31/12/2000), Rijksregister (gegevens op 1/1/1997 tot en met 1/1/2001).

De evolutie van het aantal rechtgevende kinderen op gewaarborgde kinderbijslag houdt verband met het aantal gerechtigden op het BM. Ondanks de daling van het aantal gerechtigden op het BM, was er in het BHG in de loop van 1999 nog een stijging van het aandeel kinderen dat recht geeft op gewaarborgde kinderbijslag. Pas in 2000 heeft zich in het BHG een daling van het aantal rechtgevende kinderen ingezet. In Vlaanderen gebeurde dit al in 1997, in Wallonië in 1998.

Ook de **kinderbijslag** die wordt uitgekeerd in het **stelsel van werknemers**, levert interessante informatie over de economische situatie van de huishoudens waarin de kinderen opgroeien. Ongeveer 71 % van alle in België op bijslag rechtgevende kinderen behoort tot deze regeling (RKW, 2001, p. 5). Voor de verdere analyse was het niet mogelijk deze gegevens te combineren met de andere stelsels, namelijk de regeling van de overheidssector, de zelfstandigen of de gewaarborgde gezinsbijslag.

Binnen het stelsel van werknemers, leeft **slechts 60 % van de kinderen** in het BHG in een **huishouden waar een inkomen uit arbeidsprestaties komt**, in België is dat ongeveer 75 %. Het aandeel kinderen waarvoor het gezin recht heeft op verhoogde kinderbijslag omwille van langdurige werkloosheid en een beperkt inkomen, bedraagt meer dan 20 % in het BHG, dat is het dubbele van het land!

Figuur 14: Verdeling van rechtgevende kinderen voor kinderbijslag per categorie en per gewest.



Bron: Rijksdienst voor kinderbijslag voor werknemers, 2001, tabel 4.

### ONVOLLEDIGE INDICATOREN

Er werd reeds aangegeven dat administratieve gegevens een aantal belangrijke beperkingen hebben. Het is bijvoorbeeld onmogelijk om het aantal huishoudens te tellen dat zonder een inkomen leeft, zoals thuislozen en illegalen. Het is wel duidelijk dat er heel wat van deze mensen in het BHG verblijven, vaak in de buurten waar reeds een hoge concentratie aan armoede is. Voor meer achtergrondinformatie over de thuislozen verwijzen we naar de studie die in 2001 in opdracht van het Verenigd College werd uitgevoerd (Rea e.a., 2001).

Bovendien is er een niet te onderschatten groep huishoudens die in het BHG verblijft en een minimumuitkering ontvangt buiten het BHG. Deze is eveneens moeilijk te becijferen.

Tenslotte zijn er een aantal mensen die omwille van allerlei drempels, geen beroep doen op de sociale zekerheid of het OCMW, ondanks het feit dat ze er recht op hebben.

Om de noden voor het sociaal beleid van het BHG in te schatten, moet uiteraard ook met deze, moeilijk in kaart te brengen groepen, rekening worden gehouden.

---

#### 4.4. INTERESSANTE STUDIES IN VERBAND MET ARMOEDE IN HET BHG

---

Armoede dringt door tot verschillende aspecten van het dagelijks leven; kwaliteit van het wonen, gezondheid, cultuur- en vrijetijdsbesteding, sociale contacten, ontwikkelingskansen van kinderen en jongeren, ontmoetingsmogelijkheden voor ouderen, ...

De informatie hierover is beperkt. We geven een korte samenvatting van enkele recente rapporten waarin armoede-indicatoren en/of bepaalde aspecten van de levensomstandigheden van de inwoners van het BHG aan bod komen.

Omdat huisvesting het centrale thema van het armoededebat wordt, zal het in een apart hoofdstuk worden behandeld.

- KABINET VAN DE MINISTER-PRESIDENT VAN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST (2001) *Inleiding bij het gewestelijk ontwikkelingsplan*, Brussel.

Ter voorbereiding van het Gewestelijk Ontwikkelingsplan werden een aantal studies uitgevoerd over de sociale en economische situatie van de stad. Ze worden samengevat in een inleidend rapport. Dit biedt een overzicht van de uitdagingen voor het beleid voor het BHG, zeker inzake de strijd tegen de armoede.

- DE CLERCQ E., GULDENTOPS F., KESTELOOT C., MISTIAEN P., VAN NIEUWENHUYZE I., VRANKEN, J. (2000) *Comparative statistical analysis at national, metropolitan, local and neighbourhood level. Belgium : Brussels and Antwerp*. Urbex no. 2, AME-Amsterdam.

Dit rapport kadert in een internationaal onderzoeksproject dat de ruimtelijke dimensie van stedelijke sociale uitsluiting en integratie bestudeerd in een aantal Europese steden, waaronder het BHG.

- KESTELOOT C., DE TURCK A., VANDERMOTTEN C., MARISSAL P., VAN HAMME G. (2001) *Structures sociales et quartiers en difficulté dans les régions urbaines belges. Sociale structuren en buurten in moeilijkheden in de Belgische stadsgewesten*. Politique des grandes villes. Grootstedenbeleid.

Voor de 17 grootste stadsgewesten in België worden op basis van gemeenschappelijke indicatoren buurten afgebakend met sociaal-economische en stedenbouwkundige problemen. Via een synthesesmaat worden buurten geklasseerd volgens de ernst van de problemen. De sterkst achtergestelde zone in de negentiende-eeuwse gordel van het BHG onderscheidt zich van de achtergestelde buurten in andere steden door de graad van achterstelling.

- MUSTERD S., VAN KEMPEN R. (2000) *The spatial dimensions of Urban Social Exclusion and integration: a European Comparison*. Urbex no. 8, AME-Amsterdam.

Dit rapport kadert eveneens in het internationaal onderzoeksproject dat de ruimtelijke dimensie van stedelijke sociale uitsluiting en integratie bestudeerd in een aantal Europese steden, waaronder het BHG.

- NOËL F., RODRIGUEZ D., VANDERMOTTEN C., AUJEAN S., GUISSSET C., ABRUZZINI S (2000), *Typologie socio-économique et urbanistique des territoires bruxellois*, CRU-IGEAT-LMTD, Secrétariat d'Etat chargé de l'Aménagement du Territoire, Bruxelles.

Deze atlas werd in het kader van het GeWOP opgesteld. Een aantal enkelvoudige indicatoren zoals bevolkingssamenstelling en –evolutie, inkomen, huisvesting, tewerkstelling evenals een aantal synthese-indicatoren worden cartografisch, op het niveau van de statistische buurten, voorgesteld.

- NOËL F., DAWANCE J., DEGRAEF V., RODRIGUEZ D. (2000) *La problématique sociale en Région de Bruxelles-Capitale, Rapport intermédiaire*. Etude effectuée pour le compte de la Région de Bruxelles-Capitale, tome 15, 2 volumes, ULB-CRU, Bruxelles.

Deze studie werd uitgevoerd in opdracht van de Heer Eric André, voormalig staatssecretaris voor Ruimtelijke Ordening, Stadsvernieuwing, Monumenten en Landschappen en Bezoldigd Vervoer van Personen, in het kader van het GeWOP.

In het eerste deel wordt een historisch overzicht gegeven van de wetenschappelijke zoektocht naar kennis over armoede. Gedurende 30 jaar werd enkel in Vlaanderen het armoedeonderzoek sterk uitgebouwd. Sinds het begin van de jaren '90 is ook aan de universiteit van Luik interesse voor het thema. Er wordt vervolgens een overzicht gegeven van een aantal armoedematen voor Europa en de Belgische gewesten. De nadruk wordt gelegd op het inkomen, de sociale zekerheid en op de problematische evoluties op de arbeidsmarkt. In het tweede deel wordt het BHG onder de loep genomen. De evolutie van het inkomen van de inwoners van het BHG wordt bestudeerd aan de hand van zowel de fiscale statistieken als van enquêtes. De verarming van het BHG ten opzichte van de rest van het land wordt uitvoerig beschreven. Daarna volgt een overzicht van verschillende armoederapporten over het BHG en de huidige staat van de armoede en sociale uitsluiting. Tenslotte wordt het BHG vergeleken met twee andere grote steden: Antwerpen en Rijsel.

De bijlage (volume 2) vormt een handig hulpmiddel voor wie een overzicht zoekt in verband met de wetgeving, colloquia en studies, of acties in het kader van de strijd tegen de armoede in het BHG, in België of in Europa. De tabellen zijn echter niet volledig, hetgeen uiteraard een onmogelijke opdracht is.

- OBSERVATORIUM VOOR GEZONDHEID (2001) *Gezondheidsindicatoren Brussels Hoofdstedelijk Gewest*.

In dit rapport worden verschillende gezondheidsindicatoren voor het BHG geïntegreerd. Sociale ongelijkheid en gezondheid worden in een specifiek hoofdstuk besproken.

Ondanks de algemene reductie van de mortaliteit, de vooruitgang van de geneeskunde en de sociale zekerheid, verkeren armen in een minder goede gezondheid dan de rijken. Dit geldt zowel voor Brussel als elders. Ze sterven ook op een jongere leeftijd. De ongelijkheid is vooral bij zeer jonge kinderen waar te nemen. In het BHG stellen we vast dat kinderen van een moeder met ten hoogste een diploma van het lager secundair onderwijs 2,6 maal meer risico lopen om vóór de leeftijd van één jaar te overlijden dan kinderen waarvan de moeder minstens een diploma van het hoger secundair onderwijs behaald heeft.

Hoewel er geen ziekten bestaan die enkel voorkomen bij mensen die in armoede leven, komen bepaalde gezondheidsproblemen veel vaker voor bij deze mensen. Loodvergiftiging treft bijvoorbeeld vooral jonge kinderen die in de oude buurten van de stad wonen. Tuberculose komt drie tot vier maal meer voor in het BHG dan in de rest van het land en treft vooral mensen die in zeer precaire omstandigheden leven. Algemeen beschouwd voelen de mensen die sociaal achtergesteld worden in Brussel zich in minder goede gezondheid en vertonen ze meer chronische en invaliderende aandoeningen. De toegang tot de gezondheidszorg is problematisch voor 25 % van de Brusselse bevolking. Dit geldt zowel voor preventieve als curatieve zorgen. De gezondheid van de niet-Belgische Brusselaars en de mensen met een onregelmatig statuut, worden eveneens in dit rapport behandeld.

- PROJECT GEZONDHEID & CULTUUR VIERDE WERELD IN SAMENWERKING MET HET CENTRUM VOOR GEZONDHEIDSOBSERVATIE (2001) Om een einde te maken aan de sociale ongelijk op gezondheidsvlak.

Dit rapport bevat het verslag van een ontmoetingsdag op 21 oktober 2000, waar kennis en ervaringen omtrent ongelijkheid inzake gezondheid werd uitgewisseld tussen mensen die in armoede leven en mensen die werkzaam zijn in de gezondheidssector. Naast het verslag van

de dag zelf, wordt er een overzicht gegeven van obstakels die toegang tot de gezondheidszorg hinderen, zeker voor mensen met een laag inkomen of voor mensen die in heel moeilijke omstandigheden leven zoals thuislozen en illegalen. Tenslotte worden een aantal aanbevelingen geformuleerd.

- REA A., GIANNONI D., MONDERLAERS N., SCHMITZ P. (2001) *La problématique des personnes sans-abri en Région de Bruxelles-Capitale*. Collège réuni, Bruxelles.

Dit onderzoek werd opgezet met de bedoeling beleidsvoorstellen te formuleren in verband met de organisatie van de opvang en oriëntatie van de thuislozen in het BHG. Eerst werd een overzicht gemaakt van het aanbod en van de werking van de verschillende diensten in het BHG. Daarnaast werd ook sterk geïnvesteerd in interviews met zowel thuislozen, het team als de coördinatoren van verschillende instellingen. De knelpunten werden op een rij gezet en er werden een aantal zeer concrete voorstellen geformuleerd. Op basis van die voorstellen wordt de discussie verder gevoerd.

- VERCAIGNE C., WALGRAVE L., MISTIAEN P., KESTELOOT C. (2001) *Verstedelijking, Sociale uitsluiting van Jongeren en Straatcriminaliteit*, DWTC, Brussel.

In opdracht van DWTC onderzochten de onderzoeksgroep Jeugdcriminologie en het Instituut voor Sociale en Economische Geografie van de KULeuven de relaties tussen verstedelijking, sociale uitsluiting van jongeren en straatcriminaliteit in het BHG. Zij concluderen dat in de sociaal-economisch meest gemarginaliseerde groepen het risico op meer systematische delinquentie groter is, maar dat het risico maar gerealiseerd wordt indien de ongunstige status samenvalt met gebrek aan controle door de ouders (wat wellicht een uiting is van een breder opvoedingsdeficit vanwege de ouders), zware tuchtproblemen op school (wat vermoedelijk de top van de ijsberg is inzake integratie in het schoolgebeuren) en ongeorganiseerd rondhangen met de peers (wat kan worden beschouwd als een indicatie van een algemene vrijetijdsstijl). Er wordt gesteld dat de sociale status op zich niet in verband staat met delinquentie, maar wel de ongunstige loopbaan doorheen de maatschappelijke instellingen, opvoedingsklimaat in het gezin, integratie in de school (vooral), de omgang met peers (Vercaigne e.a., 2001). De onderzoekers wijzen dus duidelijk op de noodzaak van een beleid dat aandacht schenkt aan de ontwikkelingskansen van kinderen en jongeren.

---

## 4.5. BESLUIT

---

De indicatoren in dit rapport geven informatie over verschillende aspecten van armoede in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Toch blijft dit een beperkte benadering van armoede, omdat we genoodzaakt zijn vooral naar administratieve gegevens terug te grijpen. De positieve evolutie van een aantal indicatoren, moet in de meeste gevallen worden genuanceerd door minder positieve gegevens. We zetten de meest positieve en negatieve vaststellingen even op een rijtje.

De bevolking van het BHG neemt toe en er wordt niet dezelfde stijging van het aantal ouderen verwacht als in Vlaanderen en Wallonië. De huishoudens worden wel kleiner, en een selectieve migratie zorgt ervoor dat de meest kwetsbare huishoudens in de stad komen wonen, terwijl de rijkere (stabielere) huishoudens vooral wegtrekken. Bijgevolg blijft het gemiddeld inkomen per inwoner dalen in vergelijking met de rest van het land.

Het aantal gerechtigden op het BM en EBM neemt af, vooral dankzij een daling van het aantal jongere gerechtigden op het BM. Het aantal alleenstaanden met kinderen dat een beroep doet op het OCMW, blijft echter stijgen. Het contrast tussen de gemeenten van de eerste en de tweede kroon inzake het aandeel inwoners dat OCMW-steun ontvangt, blijft afnemen. Toch blijven de verschillen in rijkdom van de buurten nog zeer groot.

In totaal is 5 % van de bevolking van het BHG afhankelijk van een minimumuitkering, hetzij het bestaansminimum of equivalent bestaansminimum, hetzij het gewaarborgd inkomen voor bejaarden.

Er is een lichte daling van het aantal gerechtigden op het gewaarborgd inkomen voor bejaarden en van het aantal rechtgevendende kinderen op gewaarborgde kinderbijslag. Toch is het aandeel kinderen dat recht geeft op een verhoogde schaal voor kinderbijslag ten gevolge van de economische situatie van het huishouden, bijzonder hoog in het BHG.

Het aantal niet-werkende werkzoekenden nam af, maar de werkloosheidsgraad bij jongeren blijft extreem hoog. Bovendien heeft 60 % van de werkloze jongeren geen diploma van het secundair onderwijs. De werkgelegenheid nam toe in het BHG, maar ook het aantal pendelaars en het aantal onzekere en slechtbetaalde jobs steeg.

De moeilijke omstandigheden waarin de jongeren van het BHG opgroeien, en hun beperkte mogelijkheden om een plaats te verwerven op de arbeidsmarkt, blijft zorgwekkend voor de toekomst van het BHG.

Voor de huishoudens die met een beperkt inkomen moeten rondkomen, wordt het bijna onmogelijk om een geschikte woning te vinden. Het aanbod aan betaalbare, gezonde woningen is zo beperkt, dat heel wat huishoudens in zeer slechte omstandigheden overleven. Het thema huisvesting zal behandeld worden in een apart hoofdstuk in dit rapport.

## 5. Huisvesting en armoede

---

### 5.1. INLEIDING

---

Huisvesting is één van de sleutelproblemen in de strijd tegen de armoede in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (BHG). Het is een aspect van het dagelijks leven, waarbij sociale uitsluiting sterk tot uiting komt en het vormt de zwakke schakel in het socialezekerheidsstelsel in België. Dankzij de uitkeringen van de Sociale Zekerheid wordt het aantal mensen dat onder de armoededrempel leeft, relatief beperkt. Voor huisvesting zijn de solidariteitsmechanismen veel minder effectief. Integendeel, de fiscale voordelen bij eigendomsverwerving bevoordelen eerder de rijkere mensen.

Wie over onvoldoende middelen beschikt, heeft het moeilijk een woning te vinden. Hij/zij kan niet kieskeurig zijn en komt vaak in een ongezonde woning en een minder goed uitgeruste buurt terecht. Zijn/haar recht op een behoorlijke huisvesting (Artikel 23 van de grondwet) wordt geschonden.

Mensen in ongezonde woningen krijgen er snel een boel andere problemen bij: gezondheidsproblemen en gevaarlijke situaties, hoge energierekeningen, onderhoudsproblemen, stress, problemen binnen het gezin (tot zelfs plaatsing van kinderen), op school, ... (Dierckx, 2001). Wanneer men goed gehuisvest is, is men beter gewapend tegen andere problemen (La Rue).

Het thema huisvesting is zeer actueel in de Brusselse “welzijnssector”. Niet enkel de mensen die geen (aangepaste) woning vinden, zitten met de handen in het haar. Alle actoren in het welzijnswerk worden dagelijks geconfronteerd met een cruciaal gebrek aan degelijke, betaalbare woningen. Het grote aantal werkgroepen en discussiefora rond huisvesting, de massa teksten, getuigenissen en aanbiedingen tot medewerking aan dit rapport, maar ook de dreigende moedeloosheid bij heel wat organisaties, overtuigden ons dat we het armoederapport en –debat op dit thema moesten toespitsen.

We beperken ons in dit rapport tot de huisvestingsproblemen voor mensen die in armoede leven en leggen de nadruk op de gevolgen voor het dagelijks leven van deze mensen. De meest extreme vorm van uitsluiting via de woningmarkt, namelijk de mensen die geen woning vinden of uit hun woning worden gezet, komt slechts beperkt aan bod en dient in een afzonderlijke analyse te worden opgenomen. Het gebrek aan degelijke, betaalbare woningen treft een belangrijk deel van de Brusselse bevolking en beperkt zich niet tot de mensen die in armoede leven. Het is echter niet de bedoeling om in dit armoederapport alle problemen en voorstellen in verband met huisvesting in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest te bespreken.

Het hoofdstuk over huisvesting en armoede begint met een korte uitleg over de gevolgde **methodologie**. Vervolgens wordt een overzicht gegeven van de beschikbare **informatie over de woningmarkt** in het BHG en de huishoudens die er wonen of een woning zoeken.

Daarna volgt een opsomming van de belangrijkste **huisvestingsproblemen** aan de hand van getuigenissen. Vooral getuigenissen in verband met de menselijke waardigheid werden opgenomen.



Vervolgens gaan we op zoek naar mogelijke **strategieën** om het recht op een degelijke woning te garanderen.

Een aantal strategieën om de toegang tot de huisvesting te verbeteren, waren onderwerp van de **aanbevelingen van de Verenigde Vergadering** in 1998: gemeubelde kamers, de samenwerking tussen openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's) en het OCMW, administratieve problemen voor het bekomen van een sociale woning, sociale verhuurkantoren, leegstand, huurwaarborg, verhuis-, installatie- en huurtoelage. Deze worden apart geanalyseerd.

De opsomming van de **strategieën** en de evaluatie van de **aanbevelingen vullen elkaar aan**.

Er werd gekozen om het rapport niet te beperken tot de analyse van de parlementaire aanbevelingen omdat een aantal basisvraagstukken zo dreigen te worden vergeten. Het volgende voorbeeld illustreert dit.

Het kernprobleem in verband met de sociale woningen is het beperkte aanbod; het aantal huishoudens op de wachtlijsten bedraagt immers meer dan de helft van het totale aanbod aan sociale woningen. De aanbevelingen gaan enkel over de samenwerking tussen OCMW's en OVM's, om er voor te zorgen dat de mensen in uitzonderlijk moeilijke situaties, onderdak kunnen vinden in een sociale woning (aanbeveling 13) en dat de administratieve rompslomp beperkt wordt (aanbeveling 14). Deze samenwerking is echter geen oplossing voor het beperkte aanbod.

In een **algemeen besluit** worden de belangrijkste uitdagingen voor een algemeen huisvestingsbeleid, dat ook aan de armste bewoners het recht op huisvesting kan garanderen, samengevat. Tenslotte wordt dit besluit vertaald in een aantal algemene **voorstellen** van het Observatorium voor Gezondheid en Welzijn.

Wie zich verder wil verdiepen in een specifiek thema, raden we aan de **bibliografie** grondig te bekijken.

---

## 5.2. METHODOLOGIE

---

Om de relatie tussen armoede en huisvestingsproblemen beter te begrijpen, deden we een beroep op de kennis van mensen die er dagelijks mee worden geconfronteerd. We hechtten veel belang aan contacten met allerlei betrokkenen. De erkenning van de levenservaringen van mensen die in armoede leven, is een belangrijk aandachtspunt sinds het Algemeen Verslag van de Armoede in 1994. Het Observatorium voor Gezondheid en Welzijn wil dat haar werk complementair is met het federale rapport. Daarom worden andere, vooral kleine verenigingen die moeilijker gehoord worden door het beleid, bij het Brussels rapport betrokken. Toch mag deze tekst niet gelezen worden als het verslag van een dialoogproces<sup>10</sup>, daarvoor beschikken we over onvoldoende tijd en mensen. De tekst is een synthese op basis van de **kennis die velen hebben willen delen**, in de hoop dat hun **situatie** of die van de mensen waarmee ze werken, **verbetert**. Waar mogelijk, werden getuigenissen in de tekst opgenomen.

---

<sup>10</sup> De methode van de dialoog heeft meerdere doelstellingen; enerzijds het samenbrengen van verschillende types van kennis en het opbouwen van nieuwe kennis, anderzijds de structurele participatie van de armen aan het politieke leven. Het steunpunt tot bestrijding van armoede, bestaansonzekerheid en sociale uitsluiting legt deze methode uitvoerig uit in haar eerste tweejaarlijks rapport.

Na een aantal gesprekken met bevoorrechte getuigen (Françoise Noël, Werner Van Mieghem, Chille Deman, Ann Pulings, Philippe Vandemeulebroucke, Pol Zimmer), stelde het Observatorium voor Gezondheid en Welzijn een sneuveltekst op onder de titel “menselijke waardigheid, een lange weg”. Aan verschillende organisaties werd gevraagd de tekst te bediscussiëren, aanvullingen en opmerkingen te formuleren en getuigenissen toe te voegen. De samenwerking gebeurde op verschillende manieren:

Enerzijds hadden we contacten met een aantal organisaties van mensen die in armoede leven:

- Het ‘Collectif Droit et Respect’ interpelleerde de organisaties van de buurt die actief zijn inzake huisvesting;
- De verantwoordelijke van het ‘Comité de défense des citoyens de Bruxelles-Ville’, J.Talon, stelde zelf een vragenlijst op en bevroeg een aantal huurders in de sociale woningen van haar gemeente;
- Het ‘Comité des citoyens sans emploi’ verzamelde getuigenissen tijdens de comité-vergaderingen;
- Het ‘Gemeenschappelijk daklozenfront’ werkte met de sneuveltekst tijdens een vergadering die speciaal rond het thema huisvesting werd georganiseerd.

Enkele organisaties, die professioneel worden ondersteund, organiseerden een gespreksgroep rond het thema en

- stuurden de samenvatting naar het Observatorium (Le Groupe de parole de personnes sans abri georganiseerd door Article 23 en Pierre d'Angle - Hoeksteen, Chez nous – Bij ons) of
- nodigden het Observatorium uit op de gespreksgroep (Buurthuis Bonnevie, het Wijkpartenariaat).

Anderzijds getuigden een aantal professionelen:

- over hun ervaringen via hun job en die van hun collega's (Jean-Claude Peto van La Ruelle, Chantal Anne de Molina, les Unions de locataires, Corinne Lemoine van het OCMW van Molenbeek, Véronique Piret en Yves Galoppin van het OCMW van Schaarbeek, Catherine Dijon van het OCMW van Brussel, een aantal maatschappelijk werkers van de ‘Groupe de travail Logement de l'Espace social Télé Service’ en van de ‘Groupe de travail Logement de l'Inter-Centres CASG’, Anne Herscovici en Patricia Schmitz van het OCMW van Elsene, José Garcia van het ‘Syndicat des locataires’, een aantal medewerkers van de Huisvestingsbeurs, Stefaan Eelens, Dominique Gobert en Catherine Culot van Solidarités Nouvelles, Olivier Lendo van Nouveau 150). Sommigen vroegen hiervoor toelating aan hun oversten, anderen getuigden zonder administratieve beperking.
- We werden uitgenodigd op een overlegvergadering van de FÉBUL, waarop de vertegenwoordigers van de verschillende huurdersverenigingen hun visie op de uitdagingen voor het huisvestingsbeleid gaven.

In de volgende pagina's trachten we een overzicht te geven van de belangrijkste huisvestingsvragen en van de antwoorden die hierop worden gegeven. Het is duidelijk dat er heel wat positieve strategieën worden ontwikkeld, maar dat ze onvoldoende impact hebben om het recht op huisvesting te kunnen waarborgen.

De opdeling in deelthema's is niet altijd voor de hand liggend. Zelden zijn er situaties waarin slechts één probleem zich voordoet, of slechts één strategie wordt gebruikt. Met een ⇒ wordt verwezen naar andere stukken in de tekst waar het aspect verder wordt uitgewerkt. Voor een

aantal maatregelen wordt verwezen naar de aanbevelingen van de Verenigde Vergadering die in detail worden uitgewerkt.

---

## 5.3. INFORMATIE OVER HET WONINGPARK EN DE BEWONERS

---

### 5.3.1. BEPERKTE INFORMATIE OVER HET WONINGPARK ...

Huisvestingsgegevens worden niet systematisch verzameld in het BHG. De bestaande bronnen zijn vaak onvolledig of niet toegankelijk. De interessantste bronnen wordt hier opgesomd.

Er zijn twee verschillende bronnen die een indicatie kunnen geven van het **aantal** woningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Bij de volkstelling in 1991 werden 459 973 woningen geteld. Volgens het kadaster waren er 508 054 woningen in het jaar 2000, waarvan 45 % door de eigenaar werd bewoond (Regionale dienst voor studiën en statistiek). Ruim 90 % behoort tot de private woningmarkt. Minder dan een tiende van de woningen behoort tot een sociale huisvestingsmaatschappij (⇒ aanbevelingen 13 en 14).

De **evolutie van het aanbod** kan worden gemeten op basis van stedenbouwkundige vergunningen en premiedossiers. Het voormalige Woningobservatorium analyseerde de gegevens van 1996 tot 1998 en stelde een onderproductie vast in vergelijking met de doelstellingen van het GeWOP, namelijk 3 000 nieuwe woningen per jaar. In 1999 werd voor 2 589 nieuwbouwwoningen en voor 1 336 verbouwingen een bouwvergunning afgeleverd (Regionale dienst voor studiën en statistiek, 2001, p. 159). Deze gegevens kunnen aangevuld worden met de statistieken in het jaarverslag van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM).

Ook over de **kwaliteit** van de woningen is de informatie beperkt. De meest volledige bron is nog steeds de volkstelling van 1991, waarin verschillende elementen over de kwaliteit van de woningen zijn opgenomen. In verschillende studies werden deze gegevens gevisualiseerd met kaarten. De grote ruimtelijke kwaliteitsverschillen van het Brusselse woningpark werden getoond. De oude woningen in de 19<sup>de</sup> eeuwse gordel vertonen de grootste comfortproblemen. 16 % van het woningpark voldeed niet aan de basis comfortnormen (toilet, douche of bad, stromend water). Uit heel wat getuigenissen blijkt dit probleem 11 jaar later zeker niet opgelost.

De Sitex<sup>11</sup> verzamelt **informatie over de gebouwen** (en niet de woningen) in het kader van het GeWOP. De laatste gegevens dateren van 1997, een update is bezig. De Sitex kan een indicatie geven van het aantal **leegstaande** gebouwen in het BHG (⇒ aanbeveling 34). In principe kunnen ook de gemeenten en de energiemaatschappijen informatie leveren over de leegstand.

In het kader van de strijd tegen de armoede, is het nuttig de **relatie tussen de sociaal-economische situatie van de huishoudens en hun huisvesting** te bestuderen. Enquêtes of een volkstelling waarvan de laatste beschikbare gegevens van 1991 dateren, zijn hiervoor aangewezen.

De **enquête 'stedelijke verschillen'** werd specifiek voor Brussel ontwikkeld en in december 1997 bij 4 690 huishoudens uitgevoerd. Deze enquête vormt de basis voor een aantal

---

<sup>11</sup> Sitex: situation d'existence, databank van de bestaande feitelijke toestand, beheerd door het ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

publicaties van het toenmalige 'Woningobservatorium', en legt de link tussen eigenaartitel, samenstelling van het huishouden, profiel van de huishoudens en -kosten, kwaliteit van de woning, mogelijkheden tot renoveren, enz... . Het is jammer dat dit een eenmalig initiatief bleef en dat de basisgegevens niet beschikbaar zijn.

De **Panelstudie van de Belgische huishoudens** vormt in Vlaanderen en Wallonië de basis voor interessante onderzoeken die de relatie leggen tussen huisvestingskenmerken en de socio-economische situatie van de huishoudens. Ze enquêteert helaas onvoldoende Brusselse huishoudens om gelijkaardige longitudinale analyses mogelijk te maken. Dit betekent dat Brussel deze interessante maar dure enquête niet kan benutten, zolang er geen verhoging van de steekproef voor het BHG wordt uitgevoerd.

In de **huishoudensbudgetenquête** vindt men informatie over het aandeel van de huisvestingskosten in het totaal budget van de huishoudens ( $\Rightarrow$  5.4.1 wonen is te duur).

Bij **gebrek aan een goed algemeen statistisch instrument**, beginnen heel wat organisaties zelf enquêtes uit te voeren en registers bij te houden. In de meeste documenten wordt de nadruk gelegd op de erbarmelijke toestand van heel wat woningen, de talrijke problemen met vochtigheid, schimmels, ongedierte, energievoorziening, isolatie, .... De enorme stijging van zowel huurprijzen als verkoopprijzen wordt veelvuldig becijferd op basis van gegevens uit advertentiebladen. Ook het tekort aan betaalbare en gezonde woningen en tellingen over het aantal leegstaande gebouwen komen meermaals voor. We pikken enkele interessante citaten uit de vele bronnen:

*"De Unie van Landmeters-Experten van Brussel becijferde dat de verkoopprijs van een gemiddelde gezinswoning in 2001 met 16 % steeg, in de 'minder gunstig gelegen wijken' zelfs met 19 %. Appartementen met 3 slaapkamers zijn op twee jaar tijd 25 % duurder geworden."* (BBRoW, 2002)

*"Het aantal betaalbare woningen op de private huurmarkt is erg beperkt en lijkt sinds 1999 verder te verminderen, terwijl de vraag bleef stijgen. Vooral in Brussel-Centrum, maar ook in andere gemeenten wordt deze tendens waargenomen. Veel woningen verminderen in kwaliteit en het aantal leegstaande woningen blijft hoog in de perimeter voor versterkte ontwikkeling van de huisvesting."* (Noël, 2001, p. 3)

*"La Coördination de la Senne stelde vast dat het totaal aantal beschikbare woningen jaarlijks verminderde. In het eerste semester van 1999 waren er 125 woningen beschikbaar per week, het jaar nadien waren er in dezelfde periode maar 74 woningen beschikbaar. De huur bedraagt gemiddeld 17 435 BF (€ 432)."* (Peto, 2002)

### 5.3.2. ... EN NOG MINDER OVER DE BEWONERS

De informatie over het woningpark is gering, maar het is een nog moeilijkere klus om het aantal bewoners en kandidaat-bewoners te berekenen. Op 1 januari 2000 telde het rijksregister 468 899 huishoudens in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Eén jaar later waren er al 473 248 huishoudens, dat zijn er 4 349 meer. De stijging is het grootst bij het aantal alleenwonende mannen en het aantal huishoudens van 5 personen en meer.

Bovendien zijn heel wat kandidaat-bewoners niet ingeschreven in het register van de Brusselse gemeenten: het gaat om mensen die tijdelijk in Brussel verblijven (bijvoorbeeld ambtenaren van de Europese Unie, studenten), mensen die elders in België gedomicilieerd zijn, mensen in het wachtregister, kandidaat-vluchtelingen, mensen in regularisatieprocedure, thuislozen, illegalen, ...

Wanneer we rekening houden met de leegstand, onbewoonbaarverkleerde woningen en het aantal huishoudens dat niet in het rijksregister is ingeschreven, is het **aantal huishoudens groter dan** de schatting over het **aantal beschikbare woningen**.

### 5.3.3. CONCLUSIE

Het woningbestand is niet aangepast aan de vraag. Er zijn **onvoldoende gezonde en betaalbare woningen** beschikbaar.

Er is **nood aan een systematische gegevensverzameling** van de verschillende aspecten van huisvesting. De verschillende gewestelijke en gemeentelijke administraties moeten hun gegevens toegankelijker maken. Een statistische dienst moet deze administratieve gegevens verzamelen, analyseren en beschikbaar stellen.

Voor gegevens die niet in de administratieve databanken aanwezig zijn, moet deze dienst instrumenten ontwikkelen: evolutie van het aanbod, van de huurprijzen, van de kwaliteit van de woningen, van het aantal thuislozen, ...

Om de relatie tussen de huisvesting en de socio-economische situatie van de huishoudens te kunnen volgen, zijn longitudinale enquêtes noodzakelijk. Gezien de hoge kostprijs van dit soort onderzoek, kan het BHG best mee op de kar springen van Belgische en Europese enquêtes die reeds worden uitgevoerd, maar waarin te weinig Brusselse huishoudens worden betrokken.

---

## 5.4. HET NIET WAARMAKEN VAN HET RECHT OP DEGELIJKE HUISVESTING IS EEN AANSLAG OP DE MENSELIJKE WAARDIGHEID

---

Het gebrek aan betaalbare, gezonde woningen leidt tot tal van huisvestings- en andere problemen. De betrokkenen ervaren dit als een aanslag op hun **menselijke waardigheid**. Hoewel de problemen erg met elkaar verweven zijn, worden ze in dit hoofdstuk afzonderlijk besproken.

*“Artikel 23 dat het recht op een degelijke woning vastleg, is een loze belofte. Niets in ons dagelijks leven waarborgt ons recht op huisvesting.” (Chez nous - Bij ons, 2002)*

### 5.4.1. ER ZIJN ONVOLDOENDE BETAALBARE WONINGEN

#### **WONEN IS TE DUUR**

De voorbije jaren stegen de **huurprijzen** sneller dan de koopkracht (Noël, 2001, p. 6). Bovendien zijn de Brusselaars genoodzaakt een groter gedeelte van hun budget aan huurgelden te besteden dan de gemiddelde Belg. Gemiddeld maken huurkosten (of ingeschatte huurwaarde voor eigenaars) 24,64 % uit van de bestedingen van een Brussels huishouden, in Vlaanderen en Wallonië is dat 20,31 %, respectievelijk 20,49 %. Maandelijks betekent dit een verschil van 3030 BEF (75,12 €) in vergelijking met Vlaanderen, en 4807 BEF (119,18 €) in vergelijking met Wallonië (Huishoudensbudgetenquête, 2000). Ook tussen de Brusselse huishoudens zijn er grote verschillen; de 10 % rijkste huishoudens besteden gemiddeld 20,4 % van hun budget aan huisvesting, voor de 10 % armsten<sup>12</sup> is dat 37 % (Noël, 2001, p. 7).

---

<sup>12</sup> Het gaat om de 10 % armsten die in de huishoudensbudgetenquête zijn opgenomen. Men gaat er vanuit dat de armsten ondervertegenwoordigd zijn in dit soort enquêtes en dat het contrast in realiteit nog groter is.

Tabel 7: Vergelijking van het bedrag van het BM en de gemiddelde huurprijzen in Anneessens.

Huurprijzen Anneessens (BBRoW, 2002)		Bedrag bestaansminimum (februari 2002)	
Studio	€ 300	alleenstaande	€ 583,66
1 slaapkamer	€ 350	samenwonende	€ 389,11
2 slaapkamers	€ 400	echtpaar (met kinderen)	€ 778,41
3 slaapkamers	€ 500	alleenstaande met kinderen	€ 778,41
gemiddelde sociale woning 1999 (BGHM, 2000, p. 44)	€ 200		

Ook de **bestaansonzekerheid** van de mensen stelt een probleem. De huisvestingsmarkt is immers gericht op tweeverdieners, met een stabiel inkomen en werkzekerheid. (Noël, 2001, p. 10-11)

*“Wanneer een koppel uit elkaar gaat, staat er veelal één van de partners alleen in voor de huur. Terwijl die vroeger met twee inkomens soms nog betaalbaar was, is dat dan vaak niet meer het geval en beginnen de schulden.” (Wijkpartenariaat, 2002)*

Ondanks het feit dat **energie** een belangrijk aspect van het huisvestingskosten vormt, wordt het thema in voorliggend rapport niet opgenomen.

*“Heel wat huizen hebben tocht- en vochtproblemen en zijn niet of slecht geïsoleerd, waardoor de verwarmingskosten erg oplopen.” (Wijkpartenariaat, 2002)*

### **ER ZIJN ONVOLDOENDE WONINGEN**

*“Momenteel zoeken heel veel mensen een appartement. Er worden nu zelfs kelders verhuurd.” Wijkpartenariaat, 2002)*

Het grote aantal mensen op zoek naar een woning bemoeilijkt het werk van andere sectoren sterk. De onthaalhuizen kunnen hun opdracht niet naar behoren vervullen omdat ze **“dichtslibben”**. Door het gebrek aan alternatieven blijven mensen langer dan bedoeld in de opvangstructuren en wordt de vraag naar opvang steeds groter. Ook diensten voor geestelijke gezondheidszorg en spoedgevallendiensten zijn genoodzaakt mensen op te nemen die in de eerste plaats met een huisvestingsprobleem kampen.

*“Voor deze mensen is het ter beschikking stellen van een slaapzaal zoals Ijzer een uiting van misprijzen, het is zoals bij de varkens: men gaat er proper binnen en komt er vuil buiten. In een extreem geval kan dit misprijzen thuislozen tot zelfmoord aanzetten.” (Groupe de parole de personnes sansabri, 2002)*

*“We zijn het slachtoffer van de onthaalhuizen” verklaart een persoon. En ze verantwoordt haar stelling aan de hand van de kwestie van de huurwaarborg, die moeilijk samen te stellen is omdat de te hoge kostprijs van de onthaalhuizen het onmogelijk maakt om de vereiste som geld samen te brengen. Ze denken korte tijd in het onthaalhuis te blijven, maar zijn uiteindelijk veroordeeld tot een lang verblijf. (Groupe de parole de personnes sansabri, 2002)*

*“Er is een duidelijk gebrek aan transitwoningen in alle Brusselse gemeenten. Heel wat huishoudens zouden niet naar een onthaalhuis moeten gaan indien het Gewest voldoende transitwoningen zou hebben.” (Overlegcomité thuislozenzorg, 2002)*

*“Niet iedereen wil langs een onthaalhuis gaan, we willen onze eigen ‘thuis’.” (Chez nous - Bij ons, 2002)*

### **MENSEN WORDEN BLOOTGESTELD AAN ANDERE PROBLEMEN**

Zolang de kloof tussen het beschikbare huishoudenbudget en de kostprijs van een gezonde woning te groot is, zijn mensen genoodzaakt oplossingen te kiezen die een aantal negatieve gevolgen hebben.

- in een **ongezonde woning** (blijven) wonen (⇒ ongezonde woningen).

*“Er zijn eigenaars die krotten, ‘kotten’ van 3 meter op 3 meter met een kleine wastafel en een elektrische kookplaat verhuren. De WC en de douche bevinden zich op de gang en moeten met de andere huurders, soms tot 8 personen,*

worden gedeeld. Ze durven tot 12 000 BF/maand huur vragen. We hebben helaas enkel toegang tot dit soort huisvesting. De dag waarop alle woningen aan bepaalde normen beantwoorden, zullen deze van mindere kwaliteit verdwijnen en met hen, onze enige kans op huisvesting.” (Bonnievie, 2002)

“Verschillende lagen van de bevolking worden door de slechte kwaliteit van de huisvesting getroffen. De mensen die van vervangingsinkomens leven of in totaal onbewoonbare sociale woningen leven, worden het hardst getroffen: het regent binnen, er is geen sanitair, geen isolatie ...). Mensen met een laag inkomen ontsnappen hier evenmin aan omdat ze te kwetsbaar zijn om te kunnen verhuizen. De situaties worden snel uitzichtloos en de mensen bevinden zich in een onstabiele psychologische staat die tot depressies leidt.” (Espace social Télé Service, 2001)

- **overbevolking** (⇒ gezondheid)

“De prijs voor huisvesting ruï neert de financiën van de huishoudens (slechte isolatie, vensters die niet tegen onweer beschermen, buitensporige energiekosten, onvoldoende sanitaire voorzieningen, regen...), maakt hen fysiek (allergieën, astma) en psychisch kapot (depressie, onveiligheid, gewelddadige of bedreigende burens, dag- en nachtlawaai, pesterijen...). Ongezonde woningen zijn de enige betaalbare woningen. Om de prijs te drukken worden de woningen door verschillende huishoudens gedeeld.” (FéBUL, 2002)

“Een familie van 6 tot 8 personen beschikt over 2 kamers. Hoe kunnen de kinderen studeren om aan de verwachtingen van de school te kunnen beantwoorden? De slechte huisvestingssituatie wordt een belangrijke factor van uitsluiting.” (Espace social Télé Service, 2001)

“Soms wordt een woning onbewoonbaar verklaard wegens overbevolking.” (Bonnievie, 2002)

- **solidariteit**

“Wanneer iemand zijn woning verliest of er geen vindt, treedt solidariteit in werking om de huishoudens een tijdelijk onderdak te verschaffen. In dat geval lopen alleenstaanden die anderen onderdak verlenen, het risico dat hun inkomsten worden verminderd ten gevolge van een wijziging van statuut (overgang van het stelsel van alleenstaande naar dat van samenwonende), wat een belangrijke administratieve rem op solidair gedrag vormt.” (Bonnievie, 2002)

“Heel wat huurders verhuren onder aan vrienden omdat die nergens terecht kunnen. Bijgevolg stijgen de kosten van water en elektriciteit. Daar komen problemen van met de huisbaas en voor men het weet staat men zelf op straat.” (Wijkpartenariaat, 2002)

- **schulden**

“Er zijn steeds oneerlijke mensen, en dat zal altijd zo blijven. Maar nu zitten we echt in een situatie dat zelfs eerlijke mensen het niet meer kunnen bolwerken. We staan voor een economisch probleem.” (Vrederechter Brandon tijdens een studiedag over uithuiszetting op 18/05/2001)

“De eigenaars die niet allemaal rijk zijn, klagen over de stijging van het aantal onbetaalde facturen en de insolventie van hun huurders en de termijn om een uithuiszettingvonnis te krijgen (tot één jaar).” (Olivier Hamal. Syndicat des propriétaires)

“Verder zijn er alle perverse kanten van de integratie. Zodra je een adres, sociale rechten, een inkomen hebt, komen alle schuldeisers aan je deur aankloppen. Het verleden haalt je snel in.” (getuigenis van een maatschappelijk werker)

- **noodkoop**

“Uiteindelijk worden de mensen gedwongen om een woning te kopen omdat ze niet voldoende middelen hebben om iets deftigs te huren!” (Bonnievie, 2002)

Eigenaars ondervinden zelf ook problemen door de financiële problemen van hun huurders.

“Ik verhuur al 10 jaar een huis. Dit huis dien ik af te betalen en ik word er zwaar voor belast. Mijn huurders betalen hun huur niet en het is zeer moeilijk om ze eruit te zetten. Ondertussen stapelen mijn facturen zich op en wordt het moeilijk om het financieel te blijven bolwerken.” (Wijkpartenariaat, 2002)

“Wanneer er meerdere huurders zijn in een huis, komen de facturen automatisch toe bij de eigenaar. Over de waterfactuur zijn er heel wat discussies. Vaak draait de eigenaar er voor op. Bij niet-betaling is de eigenaar steeds de ‘klos’, want hij wordt voor het vrederegerecht gedaagd, niet de huurders.” (Wijkpartenariaat, 2002)

## 5.4.2. ONGEZONDE WONINGEN

Talrijk zijn de getuigenissen van woningen zonder basiscomfort, nauwelijks sanitair, ongedierte, schimmels, vochtproblemen, geluidsoverlast, geen of gevaarlijke verwarmingsinstallaties, overbevolking, geen mogelijkheid tot verluchting, gebrek aan licht, buitensporige energiekosten, afwezigheid van groen en ontspanningsmogelijkheden in de buurt, ...

*“Een man betaalt 10 000 BF per maand voor een kamer voor 2 personen. Er is geen verwarming en hij moet een radiator op petroleum of een elektrische radiator gebruiken, wat heel duur is qua energieverbruik. Er is noch douche, noch badkamer.” (Bonnievie, 2002)*

*“Het lawaai in de omgeving van de woning heeft eveneens invloed op de kwaliteit van de slaap. Lawaai, licht, temperatuur of ruimte spelen hierbij een rol. Dit probleem treft alle leeftijdsklassen.” (Espace social Télé Service, 2001)*

*“Op de privé-markt vind je voor een huurprijs van 12 000 BF of van 15 000 BF enkel een klein appartement in een bouwvallig gebouw, zonder dubbel glas, zonder isolatie, zonder gepaste ventilatie. De douche staat vaak in de keuken en veroorzaakt een intense condensatie en schimmel. Er is geen centrale verwarming of verwarmingstoestel geïnstalleerd. De huurders kopen en installeren vaak toestellen die niet langer conform zijn of die niet goed werken. Hun gezondheid is in gevaar.” (Peto, 2002)*

*“Een vrouw getuigt: ze heeft 4 kinderen en overleefde een Co-vergiftiging ten gevolge van een verstopte schoorsteen.” (Bonnievie, 2002)*

*“De huizen in Molenbeek zitten vol kakkerlakken. Dit probleem moet ernstig worden aangepakt. De producten zijn duur en hebben geen effect wanneer iedereen individuele oplossingen zoekt. Het ergste is dat de kakkerlakken op je vallen terwijl je slaapt! De openbare diensten zouden toch moeten desinfecteren!” (Bonnievie, 2002)*

*“Een man woont reeds 3 jaar in Molenbeek met zijn gezin. Ze hebben 2 kamers. De douche bevindt zich in de keuken, is slecht geïnstalleerd en altijd verstopt. De toiletten zijn buiten. Ze ondervinden hinder van schimmel die ze proberen te bestrijden met bleekwater. Er is geen warm water. Er is veel vocht, wat tot gezondheidsproblemen bij de kinderen leidt (4 jaar, 2 jaar en 2 maand). Ze betalen elke maand 12 000 BF plus de lasten. Ze vonden geen andere woning omwille van de waarborg. Ze zijn ingeschreven voor een sociale woning, maar moeten lang wachten en alle mogelijke bewijzen verzamelen. Gelukkig vond een Belgische vriend die in de onroerende sector werkt en die geschokt was door de buurt waarin ze leven, een woning in Ukkel voor 17 000 BF per maand.” (Bonnievie, 2002)*

Het begrip ‘ongezonde woning’ wordt in verschillende contexten gebruikt en heeft niet altijd dezelfde criteria als basis (BBRoW, art 23, nr. 2):

- Gemeentelijke criteria bij onbewoonbaar verklaring door de burgemeester;
- federale huurwet;
- regelgeving VIHT (⇒ aanbeveling 35) en SVK (⇒ aanbeveling 15);
- regelgeving gemeubelde kamers (⇒ aanbeveling 12);
- Gewestelijk Stedenbouwkundig Reglement;
- Regelgeving in de sociaal-medische sector.

Bovendien zijn levensstijlen cultuurgebonden en is het niet altijd makkelijk te oordelen wanneer een bepaalde situatie problematisch is.

*“In bepaalde gevallen moeten de zaken worden gerelativeerd. De benadering van de maatschappelijk assistenten is immers deze vanuit een Europese cultuur en beleving. Het spreekt vanzelf dat elk teken van gebrek aan comfort vragen oproept, maar het wordt niet op dezelfde manier ervaren door mensen die een andere cultuur hebben en de privé-ruimte anders beleven.” (Lemoine, 2002)*

### **DE ONGEZONDE WONING VERLATEN IS NIET EENVOUDIG**

Veel mensen zouden hun ongezonde woning wel willen verlaten, maar vinden geen alternatief. Elke verhuizing gaat gepaard met kosten en vaak vormt ook de huurwaarborg een probleem.



Gezien de recente prijsstijgingen is de situatie voor mensen die recent verhuisden onhoudbaar. De mensen die het laatste jaar een woning zochten, vinden enkel een ongezonde woning voor een hoge prijs. Dit vormt een extra rem om een ongezonde woning te verlaten.

*“Verhuizen heeft geen zin, de mensen worden in hun nieuwe woonst met dezelfde problemen geconfronteerd als voordien.” (Bonnievie, 2002)*

*“Woningen van slechte kwaliteit worden opnieuw verhuurd binnen enkele uren na het vertrek van de huurders.” (FéBUL, 2002)*

### **BETER EEN ONGEZONDE WONING, DAN GEEN WONING?**

*“Waarom gaat iemand in een ongezonde woningen wonen? De noodtoestand waarin de persoon zich bevindt, is de belangrijkste reden. Deze is dubbel: hij moet snel een plaats vinden om te slapen en krijgt weinig tijd van het OCMW als hij zijn recht op het bestaansminimum wil te behouden. Een persoon verklaart dat men zich in dergelijke situatie beter voelt op straat dan in een krot. Deze situatie roept het gevoel op misprezen te worden.” (Groupe de parole de personnes sans abri, 2002)*

*“De kandidaat vluchteling aanvaardt elke woning, als er maar ‘een dak, een venster en een deur is die sluit’. Een woning is primordiaal. De maatschappelijk assistent van het OCMW kan het recht op sociale bijstand openen na controle van de woonplaats.” (Bonnievie, 2002)*

### **5.4.3. WETTELIJKE REGELS WORDEN NIET GERESPECTEERD**

We onderscheiden drie oorzaken waardoor het wettelijk instrumentarium niet tot het gewenste resultaat leidt.

Ten eerste zijn een aantal maatregelen die de toegang tot de huisvesting zouden moeten verbeteren te complex of te perfectionistisch (⇒ aanbevelingen). Soms ontbreken de middelen om ze operationeel te maken.

Ten tweede wordt er onvoldoende opgetreden bij het overtreden van de regels (⇒ aanbevelingen).

Ten derde geeft de schaarste aan betaalbare, gezonde woningen vrij spel aan verhuurders van slechte woningen. De kandidaat-huurders bevinden zich in een zwakke positie om het recht af te dwingen. Mensen die in armoede leven zijn extra kwetsbaar voor **uitbuiting**.

- Verhuren van ongezonde en onbewoonbaarverkleerde woningen

*“Een persoon woonde in een appartement dat volledig onder water stond en waarvan de eigenaar geen werken verrichtte. Begeleid door een maatschappelijk werker recupereerde hij de waarborg met de dreiging om de dienst hygiëne te verwittigen. Nadat we de waarborg hadden teruggekregen, zei de maatschappelijk assistent mij om de zaak te laten rusten ...maar de eigenaar zal aan iemand anders verhuren.” (Groupe de paroles des personnes sans abri, 2002)*

*“Een man woont in een ‘pension’ zonder water. Hij bevindt zich in de regularisatieperiode. Hij wou van adres veranderen, maar dat was onmogelijk omdat de woning waarin hij woont door de burgemeester onbewoonbaar werd verklaard. Hij woont er nochtans en hij betaalt zijn elektriciteitsfacturen. De wijkagent vertelde hem dat hij niet kan worden ingeschreven omdat de burgemeester de woning onbewoonbaar heeft verklaard... De mensen die er vroeger woonden, mochten hun adres houden omdat ze er waren ingeschreven vóór de woning onbewoonbaar werd verklaard!” (Bonnievie, 2002)*

*“Men is zo blij dat men eindelijk een ‘thuis’ heeft gevonden, dat men pas na een maand of twee merkt dat het appartement zich in niet al te beste staat bevindt: er is ongedierte, vocht, de gemeenschappelijke badkamer is vaak smerig. Zodra men de eigenaar hierover aanspreekt, verbergt hij zich achter de ‘andere huurders’, heeft hij onlangs werken gedaan of moet men maar verhuizen als men niet tevreden is. Einde van de discussie.” (Chez nous - Bij ons, 2002)*

*“Voor een groot aantal woningen zijn dringende werken nodig (trappen die door het vocht verrot zijn,...) maar de eigenaars nemen genoeg met het innen van het geld.” (Lemoine, 2002)*

- Onwettige huurwaarborg (⇒ aanbeveling 16)
- Verschillende vormen van discriminatie omwille van statuut, huidskleur, seksuele geaardheid, ...

*“Het is moeilijk om een woning te vinden omdat de eigenaars in de meeste gevallen niet happig zijn te verhuren aan iemand die van de straat, van een onthaalhuis komt of die van het OCMW afhangt. Waarom? Omdat het ‘sociale gevallen’ zijn, omdat ze de huur niet zullen betalen, omdat ze de vertrekken zullen beschadigen en hun vrienden uitnodigen ...” (Groupe de parole de personnes sansabri, 2002)*

*“Andere redenen die worden aangehaald om de woning niet te verhuren, zijn bijvoorbeeld: ‘jullie zijn met teveel, jullie zijn Afrikanen, jullie hebben geen statuut, we willen een waarborg in contant geld, een werkattest, een bewijs van gezinssamenstelling (administratief document dat door de gemeente wordt afgegeven)...” (Bonnievie, 2002)*

*“Een moeder van 6 kinderen vindt geen woning omdat ‘we niet aan zwarten verhuren’. Ondertussen heeft ze leren liegen. Om haar huidige woning te krijgen, verzwegen ze haar 6 kinderen. De jongens wonen enkele straten verder bij familie. Ze betaalt 20 000 BF en woont er enkel met haar dochters. Ze heeft het statuut van kandidaat-vluchteling.” (Bonnievie, 2002)*

*“De eigenaars gebruiken hun negatieve ervaringen om buitenlanders te weigeren.” (Lemoine, 2002)*

*“Het is bijzonder moeilijk wanneer eigenaars merken dat de huurders travestieten of transseksuelen zijn...” (Inter-Centres, 2001)*

*“Als je belt naar de advertenties van de Vlan en je praat niet goed Nederlands of Frans, willen ze niet aan je verhuren.” (Wijkpartenariaat, 2002)*

*“Meer en meer eigenaars vragen een loonfiche. Een halftijdse betrekking volstaat niet. Zo vinden asielzoekers nooit een woning vermits ze niet mogen werken!” (Chez nous- Bij ons, 2002)*

*“Een man woont met zijn kinderen in een woning die onbewoonbaar werd verklaard. De douche is verstopt. Hij vond een andere woning voor 16 000 BF per maand. De eigenaar wilde niet aan hem verhuren omdat hij geen werk heeft. Hij blijft in zijn onbewoonbaarverklaarde woning wonen en is niet meer ingeschreven.” (Bonnievie, 2002)*

- Onwettige huurcontracten en praktijken

*“De eigenaars profiteren van de situatie van de armste mensen om hen eender wat te laten tekenen.” (Comité des citoyens sans emploi, 2002)*

*“Er zijn vaak clausules die indruisen tegen de wet betreffende onderhoud, waarborg, opzegtermijn, privé-leven (verbod om vrienden te ontvangen).” (Anne de Molina, 2002)*

*“Zo stellen de maatschappelijk werkers van het OCMW van Brussel vast dat er vaak ‘uitdrukkelijke ontbindende clausules’ zijn zoals: ‘niemand mag in het appartement logeren op straffe van onmiddellijke ontbinding van het huurcontract’ of: ‘bij achterstallige huur gedurende één maand, heeft de eigenaar het recht om het huurcontract zonder opzegtermijn te beëindigen’,...” (Dijon, 2002)*

*“Verder zien we een stijging van opzeggingen door de verhuurders (eigenaars en kopers) met de verhoging van de huurprijs als enige doel. De wetten worden systematisch omzeild.” (Espace social Télé Service, 2001)*

De misbruikende clausules in de huurcontracten leiden vaak tot volledig onwettelijke, buitengerechtere uithuiszettingen. De huurder blijft vaak in de kou staan. Hij is meestal niet op de hoogte van de mogelijkheid een beroep te doen op het gerecht.

*“Ik huurde een kamer en na 3 dagen kwamen ze met 5 en gooiden ze me buiten met mijn spullen... In dergelijke gevallen verliest men geld voor niets (het geld van de maand en soms de borg).” (Groupe de parole de personnes sansabri, 2002)*

- Matrassenverhuur

*“Er zijn ook matrassenverhuurders die tegen buitensporige prijzen matrassen verhuren die in één enkele ruimte liggen waar slapers elkaar dag en nacht aflossen.”*

*“Nochtans voorziet de wet ‘betreffende de mensenhandel’ van 13 april 1995 vervolgingen tegen de matrassenverhuurders: ‘Wordt gestraft, hij die de bijzonder kwetsbare positie waarin de vluchteling verkeert ten*

gevolge van zijn gebrek aan rechten of zijn precare administratieve situatie rechtstreeks of via een tussenpersoon misbruikt door de verkoop, de verhuring of het verwerven van kamers of elke andere ruimte met het oog er abnormaal voordeel uit te halen'. " (BBRoW, 2002)

#### 5.4.4. DE STAP NAAR DE VREDERECHTER IS NIET ZO VANZELFSPREKEND

Slechts weinig huurders zetten de stap naar de vrederechter. De legale middelen om zich te verweren tegen de slechte huisvesting, zijn onbereikbaar voor velen.

"Geen van de 36 huurders in de enquête in verband met onbewoonbaarheid in Vorst, richtte zich tot de vrederechter, ze verlieten wel allemaal hun woning." (BBRoW, 2001)

"Maar opgelet, er zijn er toch die gewonnen hebben. De eigenaars moesten werken uitvoeren...Die hadden waarschijnlijk een goede pro deo, hé!! " (Chez nous - Bij ons, 2002)

Waarom zetten weinig huurders de stap naar de vrederechter?

- Angst

"We zijn bang, we willen een goede relatie met onze eigenaar, we hebben het hoofd al vol met het voorzien in basisbehoeften, we hebben een gebrek aan vertrouwen en zijn onzeker omwille van taalproblemen." (Bonnevie, 2002)

"Sommige eigenaars maken misbruik van het illegale of onzekere karakter van het verblijf van hun buitenlandse huurders om hen onbewoonbare kamers, zolders, kelders of lokalen te verhuren en hoge prijzen te eisen. Het is wettelijk mogelijk om klacht in te dienen tegen dergelijke praktijken, maar de huurders zijn bang om dit te doen." (Dijon, 2002)

Er blijft een machtsverhouding tussen eigenaar en huurder, die verhindert dat de huurder naar de vrederechter stapt. Wanneer een uithuiszetting heeft plaatsgevonden, wordt er geen actie meer tegen de eigenaar ondernomen. Een huurder die naar de vrederechter stapt, riskeert zelf op straat te worden gezet. (⇒ uithuiszetting)

- Kostprijs

"Justitie is niet toegankelijk voor de armen. Het duurt bovendien allemaal maanden en maanden. Naar de rechtbank gaan, kost geld. Een aangetekende brief naar de eigenaar sturen is reeds een grote stap voor ons. Wanneer je naar de vrederechter wil, heb je veel papieren nodig en dat is duur! " (Chez nous - Bij ons, 2002)

- Onzeker resultaat

"Het resultaat is steeds onzeker. De armen weten dat ze in hun ongelijk zijn indien ze hun huurgeld niet betalen omdat de eigenaar zijn plichten niet naleeft. Het niet onderhouden van de woning door de eigenaar wordt niet als zware fout beschouwd." (Chez nous - Bij ons, 2002)

"Het is moeilijk om de procedure tegen de eigenaars in te spannen, omdat deze bij veroordeling kleine en goedkope werken uitvoeren om hun goede trouw aan de vrederechter te tonen. Daarna doen ze niets meer. Intussen hebben de huurders hun vervolgingen gestaakt." (Comité des citoyens sans emploi, 2002)

"Volgens alle experts bij de rechtbanken, vallen vochtproblemen onder de verantwoordelijkheid van de huurders (verluchten en verwarmen). De eigenaar zal nooit worden veroordeeld tot het uitvoeren van werken die vereist zijn om het gebrek aan isolatie van de muren te verhelpen. Deze gebreken leiden tot een hoog energieverbruik voor de huurder: minimum 3 000 tot 4 000 BF per maand." (Espace social Télé Service, 2001)

"De huurders moeten de woning vaak verlaten tijdens de renovatiewerken. De kans is groot dat ze meer moeten betalen wanneer de woning is opgeknapt." (Gemeenschappelijk daklozenfront, 2002)

"Wanneer de eigenaar de nodige herstellingen heeft uitgevoerd, zegt hij de huur op om de huurprijs te kunnen verhogen." (Gemeenschappelijk daklozenfront, 2002)

- Kennis: men weet niet waar men terecht kan bij problemen

*“Wanneer de machteloze huurders zich bij duidelijk misbruik van de verhuurder tot de politie richten om hun rechten te laten gelden (vb.: wijziging van slot, afsluiten van de energietoevoer,...), voelen ze zich niet geholpen.” (Anne de Molina, 2002)*

## 5.4.5. UITHUISZETTINGEN

### ORZAKEN

Uithuiszettingen zijn geen zeldzame gebeurtenis in het BHG. Jaarlijks worden er enkele duizenden Brusselse huishoudens door bedreigd. Er bestaan twee redenen waarom bewoners uit hun huis kunnen worden gezet: onbewoonbaarheid en het niet naleven van de contractuele verplichtingen.

Wanneer de **burgemeester** een woning **onbewoonbaar verklaart**, moeten de bewoners binnen een relatief korte termijn de woning verlaten. Door een beroep te doen op de gemeente, zetten de bewoners zichzelf op straat. De meeste gemeenten proberen de huishoudens wel opnieuw te huisvesten via het OCMW, hetzij via woningen in eigendom van de gemeente of het OCMW, hetzij via een sociale huisvestingsmaatschappij. Er is echter geen verplichting tot herhuisvesting.

*“Wanneer de leefomstandigheden in een woning niet langer houdbaar zijn, verhuizen de bewoners en wordt het appartement na een oppervlakkige opfrisbeurt opnieuw verhuurd. Zo gaat dat. Er zijn steeds mensen die zich laten beetnemen, vaak arme en kwetsbare mensen die geen alternatieven hebben. Het is onaantvaardbaar, de gemeente heeft enkel de bevoegdheid om mensen om redenen van onbewoonbaarheid uit te drijven, maar kan ze niet binnen een aanvaardbare termijn herhuisvesten. Het systeem werkt duidelijk niet!” (Chez nous - Bij ons, 2002)*

Wanneer huurders zware fouten begaan in het nakomen van de **contractuele verplichtingen** (vaak huurachterstanden), kan de eigenaar klacht indienen bij de **vrede rechter**. De vrede rechter kan beslissen tot de uithuiszetting van de huurder, zijn huishouden en zijn goederen.

### TRAUMATISCHE ERVARING

Iemand die op straat gezet wordt, is zeer **kwetsbaar**. Het is belangrijk dat een uithuiszetting zo menselijk mogelijk gebeurt, dat traumatische ervaringen zo beperkt mogelijk blijven, ... .

*“ In 2000 krijgt Mevr. M. een woning van de gemeente.*

*In oktober 2001 deelt de griffier van de vrede rechter haar in een Nederlandstalige brief (taal die ze niet kent) mee dat haar verhuurder een verzoek bij de vrede rechter indiende om haar uit de woning te laten uitdrijven. Tussen Kerstmis en Nieuwjaar betekent de deurwaarder het vonnis waarbij ze bij verstek wordt veroordeeld tot het verlaten van de woning. In maart krijgt ze op haar werk een telefoon met het verzoek zich zo snel mogelijk naar huis te begeven.*

*Wanneer ze aankomt, vindt ze een tiental arbeiders die haar woning leegmaken onder toezicht van een deurwaarder. Haar aquarium wordt langs het venster geleeft, de computer ligt op het voetpad in de regen, haar meubelen en bezittingen worden in een vrachtwagen geladen...*

*Mevr. M. biedt zich aan bij het OCMW dat onderdak voor haar zoekt, maar niets heeft in Brabant.*

*Wanneer haar zoon van school thuiskomt, heeft ze niets meer, noch voor zichzelf, noch voor hem (geen pyjama, geen tandenborstel...). Ze moet de hond laten doden en de gastvrijheid van een collega aanvaarden.*

*De volgende dag verlopen de contacten met de verantwoordelijke van het gemeentedeponie heel moeizaam: hij laat haar maar éénmaal binnen, terwijl er 3 vrachtwagens nodig zijn om alles mee te nemen.*

*De planten die ze zondag voor de feiten kocht, zijn verdwenen en de rest van haar bezittingen werden beschadigd in de hangar met lekkend dak of tijdens het vervoer.*

*In de gemeenteschool krijgt het kind opmerkingen van zijn lerares omdat hij niet al zijn spullen heeft (zoals zijn zwembroek)... “*

*(getuigenis opgetekend door een maatschappelijk assistente)*

Vaak hebben mensen die uitgedreven worden geestelijke gezondheidsproblemen.

*“De crisis is oorzaak of gevolg van de uithuiszetting. De medewerking van artsen, van een ziekenhuis of van de diensten voor geestelijke gezondheid is vereist. Opname in een ziekenhuis is soms moeilijk omdat ze om sociale redenen wordt geweigerd. Soms wordt een beroep gedaan op de diensten voor geestelijke gezondheidszorg.” (Piret en Galoppin, 2002)*

*“We moeten nochtans erkennen dat bepaalde mensen de hulp weigeren die nodig is voor de hygiëne in hun woning. Het probleem is reëel en kan leiden tot de uithuiszetting van deze bewoners en vormt een probleem voor de herhuisvesting. Het gaat vaak om mensen die gemarginaliseerd worden door verslavingsproblemen, maar het gaat ook om alleenstaande, verwarde, gedesoriënteerde bejaarden,... “ (Lemoine, 2002)*

Om een uithuiszetting zo menselijk mogelijk te laten verlopen bepaalt *de wet van 30/11/1998* dat de vrederechter het OCMW moet inlichten over de verschillende fasen in de **procedure**. In deze wet werd ook vastgelegd binnen welke termijn de deurwaarder tot de uithuiszetting kan overgaan, op welke manier mensen moeten worden geïnformeerd en hoe de goederen moeten worden behandeld.

Naast de wet van 1998 werden in het BHG de uithuiszettingsprocedures voor de sociale huisvesting vastgelegd door de *omzendbrief van 16/11/2000 voor het humaniseren van uithuiszettingen in de sociale huisvesting*.

Ondanks de regelgeving, verlopen de procedures niet zoals het hoort.

#### De betrokkenen informeren:

Hoewel de procedure de betekening van het verzoek van de verhuurder, alsook de dagvaarding op de zitting en een uitnodiging om bijstand te vragen aan het OCMW, de betekening van het vonnis door de gerechtsdeurwaarder, in eigen handen of, bij ontstentenis, via aangetekend schrijven, alsook de mededeling door de deurwaarder van het geplande ogenblik van de uithuiszetting voorziet, begrijpen de mensen vaak niet wat hen overkomt bij de uithuiszetting.

*“Deze maatregelen zijn vaak te formeel.” (Anne de Molina, 2002)*

De juridische en administratieve taal die wordt gebruikt in de documenten die de deurwaarders overhandigen, is onbegrijpelijk. Met hun taalgebruik wekken de besturen de illusie dat ze communiceren, terwijl ze voor dovemansoren spreken.

*“De onderhuurder wordt samen met de hoofdhuurder uitgedreven, terwijl hij noch door de huurder, noch door de gemeente wordt gewaarschuwd. Hij vindt gewoon zijn spullen op straat.” (Gemeenschappelijk daklozenfront, 2002)*

#### Goederen bewaren:

Wanneer een gezin wordt uitgedreven en niet onmiddellijk een nieuw onderdak krijgt, moet de gemeente de meubelen en persoonlijke bezittingen in het gemeentedepot bewaren.

*“Het gemeentedepot bevindt zich in een erbarmelijke staat. De meubelen worden er aangetast door vocht, kisten met de persoonlijke bezittingen vallen uiteen, vaatwerk is gebroken, de geopende producten worden in het appartement gelaten. Ik ontving 50 000 BF van het OCMW om meubelen te kopen. Wat kan ik daarmee aanvangen?” (Collectif Droit et Respect, 2002)*

### Het OCMW inlichten:

In 2001 brachten de vrederechters de OCMW's op de hoogte van minstens 3 000 huishoudens waarvoor zij een aanvraag tot uithuiszetting ontvingen (tabel 8). Hierbij behoren ook huishoudens die nog niet door het OCMW worden geholpen. Vaak beperken de OCMW's zich tot de begeleiding van mensen die reeds door hen worden gesteund (⇒ begeleiden van mensen).

### **5.4.6. DE INVLOED VAN HUISVESTING OP DE SAMENLEVING**

Doordat de woningmarkt voor 90 % een private markt is, worden rijkere mensen en armere mensen over de stad verdeeld volgens de kwaliteit van de woningen. De diversiteit van het woningaanbod is zelf het resultaat van sociaal-economische sorteringsmechanismen vanaf de 19<sup>de</sup> eeuwse industrialisatie. Het gevolg is dat het BHG makkelijk opgedeeld kan worden in arme buurten, gemiddelde buurten en zeer rijke buurten.

*“De goedkope woningen bevinden zich bijna allemaal in de achtergestelde buurten.” (Chez nous - Bij ons, 2002)*

De armste mensen hebben geen keuze en moeten tevreden zijn wanneer ze een dak boven hun hoofd hebben. Ze komen vooral in de 19<sup>de</sup> eeuwse gordel van de stad, of in de sociale woonwijken terecht. De rijkste mensen kiezen voor ruime kwaliteitsvolle woningen, duidelijk afgescheiden van die arme buurten, af en toe zelfs in “gated communities”<sup>13</sup>.

Af en toe wordt dit patroon doorbroken, vaak door ingrepen van de overheid. De “arme buurten” in de periferie van de stad, zijn veelal volgebouwd met grootschalige sociale huisvestingsprojecten. De “rijkere eilanden” in het centrum van de stad, profiteerden veelal van stadsvernieuwingsprogramma's. Wijken die opgeknapt zijn, trekken weer rijkere huishoudens aan, wat de prijzen doet stijgen en waardoor de oorspronkelijke bewoners zich vaak genoodzaakt voelen te verhuizen. De sociale mix wordt dan niet gerealiseerd. Tot nu wordt er weinig ondernomen om die sociale verdringing tegen te gaan.

Soms wordt het duale patroon ook bevestigd door de overheid.

*“De kantooruitbreiding in het GeWOP situeert zich hoofdzakelijk in de zwakkere wijken waar daarenboven speculatie in de hand wordt gewerkt door leegstand en huizenblokken met stadskankers economisch aantrekkelijk te maken.” (Riso, 2000)*

Deze ruimtelijke opdeling van arm en rijk is tekenend voor het BHG en zet zich door in de samenleving. Het leidt tot sociale problemen, zoals het onveiligheidsgevoel van bepaalde mensen in bepaalde wijken. De ongelijke verdeling van de collectieve infrastructuur heeft een invloed op de mogelijkheden van de buurtbewoners (ontspanning, onderwijs, ...) en de kwaliteit van de leefomgeving.

*“Properheid blijft een ijdele wens in heel wat buurten.” (Wijkpartenariaat, 2002)*

De belangrijkste problemen inzake huisvesting en leefomgeving, doen zich voor in de meest achtergestelde wijken.

*“Aparte watermeters zijn ontzettend duur, zodat veelal het verbruik van één algemene meter over verschillende appartementen wordt verdeeld. Dit zijn veelal de eerste zware conflicten, waarna de andere conflicten volgen. Was men vroeger bevriend, door deze facturen kan dat na verloop van tijd veelal niet meer. Bij Electrabel zijn deze kosten niet zo hoog en gebeurt de plaatsing meestal. Waarom kan dat ook niet bij de watermaatschappij?” (Wijkpartenariaat, 2002)*

---

<sup>13</sup> Deze term uit de VS wordt gebruikt voor afgesloten villawijken, waarbij de toegang bewaakt wordt.

## 5.4.7. DE INVLOED VAN HUISVESTING OP DE GEZONDHEID

### **DE RELATIE TUSSEN HUISVESTING EN GEZONDHEID**

Huisvesting is één van de mechanismen die sociale ongelijkheid op vlak van gezondheid determineert.

Bij de analyse van de relatie tussen armoede, huisvesting en gezondheid, dienen verschillende aspecten in beschouwing genomen te worden: de uitsluiting van het recht op huisvesting (thuisloos zijn), het wonen in ongezonde woningen en de overbevolking in de woningen door solidariteit tussen familie of vrienden (jongvolwassenen die bij hun ouders wonen,...).

Al deze situaties hebben een nadelige invloed op de gezondheid. Het oorzakelijk verband tussen 'wonen' en gezondheid is complex, verscheiden en verweven. De slechte staat van de woning kan de gezondheid rechtstreeks aantasten.

De binnenhuisvervuiling (indoor pollution) is ongetwijfeld één van de belangrijkste factoren binnen de leefomgeving die een invloed uitoefenen op de gezondheid. We spenderen immers 80 % van onze tijd in gebouwen. Bij indoor pollution kunnen we toxische factoren onderscheiden zoals:

- lood: oraal opgenomen of ingeademd kan lood een vergiftiging veroorzaken (saturnisme). Saturnisme komt frequenter en in ernstiger mate voor bij jonge kinderen. In Brussel is de verf van oude en bouwvallige woningen (gebouwd vóór 1948) één van de belangrijkste bronnen van loodvergiftiging (De Spiegelaere 2001);
- koolstofmonoxide (CO) waarvan in België de intoxicatie de belangrijkste oorzaak van toxisch overlijden is. In de jaren 1998-99 kende Brussel 473 intoxicaties waaronder 15 overlijdens. Verkeerd geïnstalleerde of defecte verwarmingstoestellen en warm -watertoestellen in slecht geventileerde lokalen zijn de belangrijkste oorzaak (De Spiegelaere 2001);
- bepaalde schimmels maken heel toxische substanties vrij die dodelijk kunnen zijn voor heel jonge kinderen;
- sommige pesticiden en solventen;
- passief roken heeft een toxisch en irriterend effect, vooral bij jonge kinderen.

Ook de **allergenen** (substanties die allergieën kunnen oproepen bij gevoelige mensen) zijn vaak in grote hoeveelheid aanwezig in woningen in slechte staat.

Verder vermelden we nog de aanwezigheid van kakkerlakken, schimmels in gesloten ruimten of matrassen, mijtachtigen, sommige pesticiden en solventen... die allemaal tot astmacrisissen kunnen leiden bij vatbare personen (Evans 2000, Somerville 2000).

Andere, al dan niet verweven factoren kunnen een bestaande pathologie verzwaren of een pathologie veroorzaken, zoals vocht in de woning of niet -adequate verwarming in de winter.

Soms zijn de symptomen specifiek en makkelijk herkenbaar: astma, allergische rhinitis, dermatitis... In dat geval kan het verband met binnenhuisvervuiling snel worden gelegd. Andere symptomen of pathologieën zijn weinig specifiek, zoals neurologische aandoeningen, digestieve problemen, kanker ... Het is uiterst moeilijk om ze als een gevolg van binnenhuisvervuiling te zien omdat ze pas na een lange latentieperiode tot uiting komen.

Voorarmen worden door problemen van binnenhuisvervuiling getroffen. Enerzijds zijn het voornamelijk kwetsbare en achtergestelde mensen die in woningen met constructie- en inrichtingsgebreken wonen. Anderzijds maakt de opeenstapeling van moeilijkheden deze personen vatbaarder voor de schadelijke gevolgen. Zo kampen jonge kinderen uit arme milieus vaak met een tekort aan ijzer en het is net dit tekort aan ijzer dat de gevoeligheid voor

loodvergiftiging verhoogt. Een ander voorbeeld is wiegendood. Naast de slaappositie op de buik worden volgende risicofactoren aangehaald: het tabaksgebruik door één van de ouders, armoede en in mindere mate het gebruik van een versleten matras (Brooke 1997). Kansarme ouders die roken – en er zijn er heel wat – hebben de financiële middelen niet om hun matras te veranderen, wonen in kleinere en vaak minder goed verluchte woningen.

Zowel de toxische als de fysieke (koude, vocht) factoren die de gezondheid aantasten, kunnen cumuleren en maken het verband tussen huisvesting en gezondheid complexer en multifactorieel, zeker wanneer de betrokkenen bovendien in armoede leven.

Geluidsoverlast is vaak hoog in slecht geïsoleerde en overbevolkte woningen. Dit leidt tot stress, slaap- en concentratiestoornissen, enz.

Ook de overbevolking kan een niet te verwaarlozen impact op de gezondheid hebben. Deze bevordert de overdracht van infectieziekten, verhoogt de impact van passief roken en genereert stress die de gevoeligheid voor ziekten in het algemeen versterkt.

Ongezonde woningen hebben ook invloed op de geestelijke gezondheid. Een epidemiologische studie in Nederland toont een indirect verband aan tussen psychologische of gedragsproblemen en gebreken op vlak van huisvesting en socio-economische toestand (Stronks 1998).

Verschillende veldwerkers in de achtergestelde buurten zien het met eigen ogen. Tijdens een actieonderzoek in een Brusselse volksbuurt vertelden moeders dat ze naar een betere woning willen verhuizen omwille van de zenuwachtigheid, de agressiviteit en de slaapproblemen in hun gezin (Bruxelles Santé, 2000).

Niet zelden zeggen huishoudens in preciaire toestand dat hun moraal gebroken is door het 'appartement-krot' waarin ze wonen, dat dit tot eenzaamheid leidt en dat hun gebrek aan geld hen tot deze slechte woningen veroordeelt. (Hendrick 1999)

Huisvesting kan worden gezien als de weerspiegeling van iemands positie in de maatschappij. Uit schaamte voor de slechte woning worden de huisbezoeken die de gezondheidswerkers voorstellen, geweigerd. Er is vaak de angst om te worden veroordeeld.

Het is voor de armen vaak moeilijk om een fysiek en/of psychisch gezondheidsprobleem op te lossen. Ze moeten eerst financieel toegang hebben tot de gezondheidsdienst, de behandeling met geneesmiddelen kunnen betalen en tenslotte proberen om de oorzaak van het probleem op te lossen. Wanneer slechte huisvesting aan de basis van het probleem ligt, zijn de voorgestelde oplossingen (renovatie, verhuis,...) vaak niet haalbaar.

Bovendien is gezondheid niet steeds de eerste prioriteit. Hoe kan men kiezen met een laag inkomen? Kan men kiezen? 'Ik laat mijn kind verzorgen, de factuur voor gas-elektriciteit moet wachten', maar zonder verwarming stijgt het aantal gezondheidsproblemen ....

Een ongezonde of onaangepaste woning maakt de verzorging vaak moeilijker (hoe kan men zich goed verzorgen wanneer men geen toegang heeft tot de sanitaire basisinstallaties,...).

Samengevat kunnen we stellen dat het niet-recht op een gezonde woning het recht op gezondheid in gevaar brengt. Een woning in slechte staat tast de gezondheid zowel rechtstreeks (toxische agressie, koude, vocht, allergenen) als onrechtstreeks (verhoging van de vatbaarheid voor ziekten door overbevolking, stress, daling van het zelfrespect en het isolement) aan. Huisvesting kan ook een obstakel zijn voor de toegang tot verzorging wanneer men omwille van schaamte of angst voor het oordeel van de buitenwereld, de deur sluit voor de gezondheidswerkers of wanneer elke goede verzorging thuis hierdoor onmogelijk wordt.



We kunnen huisvesting niet op een geïsoleerde wijze bekijken. Een vervallen woning ligt vaak in een vervallen leefomgeving. De infrastructuur (groene en openbare ruimten) die het tekort aan binnenruimte zou moeten compenseren, ontbreekt maar al te vaak in de arme buurten van Brussel.

### **INITIATIEVEN IN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST**

Een aantal Brusselse initiatieven trachten de problematiek en het verband tussen huisvesting (en leefomgeving) en gezondheid beter te vatten.

- In februari 2000 werd het Forum Gezondheid-Leefmilieu georganiseerd door het Brussels Instituut voor Milieubeheer (BIM) en de 'Fédération des Maisons Médicales et des Collectifs de Santé Francophones' (FMMCSF) naar aanleiding van de samenwerking die de twee partners in 1998 hebben opgestart.

Het forum verenigde actoren van het terrein (gezondheidswerkers en milieudeskundigen), wetenschappers, vertegenwoordigers van het verenigingsleven en van de politieke wereld. Uiteenzettingen, debatten en reflecties moeten uitmonden in thematische dossiers, in een betere dialoog tussen de actoren inzake gezondheid en leefmilieu en in een streven naar een globale benadering en transversaliteit. Er werden meer specifieke aspecten betreffende huisvesting, mobiliteit, verstedelijking en socio-economische problemen aangekaart. Hun integratie in de problematiek gezondheid-leefmilieu werd benadrukt.

- Invoering van een project 'Ambulance Verte/CRIPI' (Regionale Interventiecel voor Binnenhuisvervuiling- RICB) sinds eind 2000.

De doelstellingen van deze cel zijn:

- Aanvullend op de medische diagnose elke vervuiling in de woning die tot gezondheidsproblemen kan leiden, opsporen;
- Het identificeren en kwantificeren van de vervuilingsbronnen binnenshuis;
- Het bestuderen en evalueren van de binnenhuisvervuiling in het stedelijk milieu van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest om een strategie van preventieve acties voor te bereiden.

De partners van dit project zijn het BIM, WIV (Wetenschappelijk Instituut Volksgezondheid), FARES (Fondation contre les Affections Respiratoires et pour l'Education à la Santé) en een deskundige op vlak van (huis)stofmijt.

In december 2001 waren er reeds 90 interventies gerealiseerd.

De resultaten van de monsters wezen op chemische, schimmelachtige pollutanten en mijtachtigen in de meeste bezochte woningen, ongeacht of ze tot het privé- of het sociaal woningenpark behoorden.

De vragenlijsten werden ingevuld door de verzorgers van de wijkgezondheidscentra, voor de patiënten waarbij een beroep werd gedaan op de "ambulance verte". Hun telling wijst onder andere op een relatief groot aantal kwetsbare personen (alleenstaande moeders) en mensen met sociale of psychologische problemen.

Er werden oplossingen voorgesteld en uitgelegd aan de betrokkenen: tenminste éénmaal per dag verluchten, voldoende maar zonder overmaat verwarmen, de installatie van de verwarmingen nakijken, buiten de woning roken, de matrassen of de vloerbekleding veranderen, pesticiden en ontsmettingsproducten met een zekere voorzorg gebruiken ... Ze worden geëvalueerd, maar sommige oplossingen schijnen heel duur te zijn.

Tijdens deze enquêtes bleek de participatie van de actoren uit de huisvestingssector noodzakelijk te zijn.

- Er bestaan ook voorbeelden van plaatselijke initiatieven (de Marollen, Laag-Molenbeek, ...)

## 5.4.8. HET BOS EN DE BOMEN

### **VEEL PARTNERS, WEINIG COORDINATIE**

Het volstaat niet een duidelijk beeld te hebben van de verschillende huisvestingsproblemen waarmee het BHG wordt geconfronteerd. Even belangrijk is te weten welke partners mee aan oplossingen kunnen werken.

Talrijke diensten en organisaties zijn op een of andere manier bij het huisvestingsbeleid betrokken. Soms bestaan er goede samenwerkingsverbanden (bijvoorbeeld SVK's, wijkcontracten, ...), maar het gebeurt vaak dat partners elkaar niet of te weinig kennen en/of niet samenwerken.

Hoewel de bevoegdheden voor huisvesting geregionaliseerd werden, behoren de bevoegdheden in verband met de wet op de huurcontracten en de prijsbeheersing tot het **federaal** niveau. Het *nationaal actieplan voor sociale insluiting* heeft als doelstelling de wet op de huurcontracten aan te passen in de zin van een betere kwaliteitprijsverhouding.

Het **gewest** is bevoegd voor de kwaliteit van het woningbestand. De gewestelijke bevoegdheden inzake huisvesting zijn verdeeld over minister-voorzitter de Donnea (ruimtelijke ordening, monumenten en landschappen, stadsvernieuwing en bijhorende premies), minister Tomas (energie en huisvesting), staatssecretaris Draps (ruimtelijke ordening, monumenten en landschappen) en staatssecretaris Hutchinson (huisvesting en energie).

Aangezien huisvesting een belangrijke invloed heeft op heel wat aspecten van het dagelijks leven, is **de hele Brusselse regering betrokken partij**, en wel in al haar samenstellingen (gewestregering, College voor de gemeenschappelijke en monocommunautaire gemeenschappen).

Het gewest richtte naast de administratie voor huisvesting (BROH), ook pararegionale instellingen op: BGHM en GOMB. De gegevensuitwisseling tussen deze instellingen is erg beperkt.

Ook de rol van de **gemeente** en het **OCMW** komt meermaals aan bod in dit rapport, evenals de vrederechter, de huurdersverenigingen, buurthuizen, thuislozensector, de eigenaars, .... De sociale woningen van de 33 OVM's worden in een volgend hoofdstuk besproken.

Heel wat van deze actoren proberen met heel veel overgave de strijd tegen de slechte huisvesting aan te gaan. Wanneer ze geen uitweg zien, zoeken ze de oorzaak vaak bij andere partners en/of vragen ze een hoger budget.

### **ONVOLDENDE INFORMATIE EN VORMING**

*"In het algemeen kennen zowel huurders als eigenaars de wet heel slecht. Ze voelen zich allebei tekort gedaan en verantwoordelijk zo het feit dat ze de wet overtreden. Er zijn maar weinig mensen die hun rechten kennen." (Espace social Télé Service, 2001)*

*"De eigenaars zijn onvoldoende ingelicht. Ze moeten bijvoorbeeld worden gesensibiliseerd om te verhuren aan mensen die van het OCMW afhangen." (Bonnevie, 2002)*

*"Maatschappelijk werkers hebben geen andere kennis dan hun persoonlijke ervaring wanneer ze beginnen te werken. Vooral in de eerstelijnsdiensten worden ze echter zeer vaak met huisvestingsvragen geconfronteerd." (Anne de Molina, 2002)*

---

## 5.5. STRATEGIEËN OM HET RECHT OP HUISVESTING TE GARANDEREN

---

In het vorige hoofdstuk werden de verschillende problemen in verband met huisvesting in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (BHG) besproken. In dit en in het volgende hoofdstuk komen strategieën aan bod om het recht op huisvesting te garanderen. In de meeste gevallen gaat het om de evaluatie van bestaande strategieën, maar af en toe worden er nieuwe geformuleerd. Dit hoofdstuk vat in grote lijnen de suggesties van onze contactpersonen samen, terwijl het volgende hoofdstuk de parlementaire aanbevelingen behandelt.

Aan een aantal strategieën wordt momenteel gewerkt en dagelijks verschijnen er artikels in de media om één of andere maatregel of nieuwe intentie aan te kondigen. Zolang de mensen in hun dagelijks leven geconfronteerd blijven met ernstige huisvestingsproblemen, moeten de verschillende strategieën verder worden ontwikkeld en geoperationaliseerd.

### 5.5.1. DE KLOOF TUSSEN HET BESCHIKBARE BUDGET EN DE HUISVESTINGSKOSTEN DICTEN

Het onevenwicht tussen de woonkost en het beschikbare budget van de huishoudens is te groot. Er moeten oplossingen worden gezocht om enerzijds de woonkost te verlagen en anderzijds het beschikbare budget te verhogen.

#### **AANBOD AAN BETAALBARE, GEZONDE WONINGEN VERHOGEN**

Een aantal instellingen bieden **betaalbare woningen** aan:

- Sociale huisvesting (⇒ aanbevelingen 13 en 14) : 38 646 woningen in 1999
- Sociale verhuurkantoren (⇒ aanbeveling 15): ongeveer 600 woningen
- Het Brussels Woningfonds biedt gesaneerde woningen te koop aan
- Gemeenten en OCMW's verhuren naar schatting 10 000 woningen (Zimmer, 2002). Een beperkt deel van deze woningen worden verhuurd volgens de voorwaarden van sociale woningen.

*“In Brussel-stad zijn de woningen van de stad enkel toegankelijk voor de hogere inkomensklassen, omdat de regel gehanteerd wordt dat men maximum één derde van het inkomen aan huurgelden kan spenderen. Ook het patrimonium van het OCMW van Brussel wordt grotendeels aan hogere inkomensklassen verhuurd, want met de opbrengst wordt de werking van het OCMW te gefinancierd.” (Rondetafelgesprek over de staat van de armoede, 2001)*

*“In sommige gemeenten zoals Brussel-stad vormen specifieke toekenningsregels voor woningen die eigendom zijn van de stad, een probleem. De gezinsbijslag wordt niet als inkomen gerekend waardoor het inkomen te laag wordt geacht om te kunnen voldoen aan de huurplichten.” (FéBUL, 2002)*

- In samenwerking met privé-partners bouwt en renoveert de GOMB woningen die aan gunstige voorwaarden worden verkocht of verhuurd aan huishoudens met een middelgroot inkomen (Bral, 2001, p. 78-79).

Deze verschillende instrumenten volstaan niet om aan de vraag naar betaalbare woningen tegemoet te komen. Er is niet enkel nood aan een uitbreiding van dit soort maatregelen, ze zijn ook voor verbetering vatbaar (⇒ aanbevelingen).

Er is nood aan een **drastische verhoging** van het aanbod aan betaalbare, gezonde woningen. Bij de toename van het aanbod moet ook rekening worden gehouden met de **diversiteit**:

- woningen voor specifieke doelgroepen: grote huishoudens, mensen met een handicap, infrastructuur voor begeleid wonen, ...  
*"Het is onmogelijk om woningen op het gelijkvloers te vinden voor personen met een handicap die de trap niet op kunnen."* (Bonnevie, 2002)  
*"Het aantal appartementen voor begeleid wonen binnen de sector geestelijke gezondheidszorg volstaat niet. Het succes van een terugkeer en verblijf thuis hangt nochtans af van de begeleiding voor psychologisch en sociaal kwetsbare mensen."* (Inter-centres, 2001)
- transitwoningen voor opvang bij crisissituaties.

Er bestaan verschillende **voorstellen om de uitbreiding van het aanbod te realiseren**. Er worden meerdere partners met verschillende bevoegdheden aangesproken:

- Verhogen van het budget voor sociale huisvesting, het woningfonds, SVK;
- Verhogen van de investeringen van de gemeenten en het OCMW voor het eigen patrimonium;
- Invoeren van het sociaal beheerrecht;  
*"De OVM's, het woningfonds, de gemeenten, de OCMW's, de SVK's en de huurdersverenigingen moeten van rechtswege een sociaal beheerrecht krijgen over woningen die ongezond of onbewoonbaar werden verklaard en waaraan binnen een bepaalde termijn geen renovatie, verbeterings- of aanpassingswerken werden uitgevoerd."* (BBRoW, 2001, p. 4)

- Stadsvernieuwingprogramma's;

Er bestaat een hele waaier aan stadsvernieuwinginstrumenten (Bral, 2001). Toch mag de impact voor de uitbreiding van het aanbod niet worden overschat. Tussen 1995 en 2001 werden in het kader van de wijkcontracten minder dan 500 woningen vernieuwd<sup>14</sup>. (GSSO, 2002)

De renovatie van bepaalde wijken houdt echter ook gevaren in voor sociale verdringing.

*"De gemeenten worden verplicht om iets te doen. Meestal stijgen de prijzen na renovatie van de wijk. De wijkcontracten voorzien echter dat minimum 2/3 van de gerealiseerde woningen aan tarieven voor sociale huisvesting moeten worden verhuurd aan een publiek dat aanspraak kan maken op sociale huisvesting. Er bestaat echter geen controle op deze regel. De gemeente is begunstigde van de wijkcontracten, want het gewest betaalt 2/3 van de investeringen, de huurder betaalt 1/3. Om de regels van het wijkcontract te respecteren, dienen de gemeenten een register aan te leggen van mensen die toegang kunnen krijgen tot de woningen gerealiseerd door het wijkcontract."* (P probleem 3: wettelijke regels worden niet gerespecteerd)

*"De coördinator van het wijkcontract wordt betaald door de gemeenten. Hij/zij werkt met de lokale organisatie, zodat er per definitie op een bepaald moment een conflict met de gemeente komt. De positie van de coördinator van het wijkcontract moet worden verbeterd."* (FéBUL, 2002)

*"De buurtrenovatie veroorzaakt andere problemen omdat ze onvermijdelijk tot een sterke stijging van de huurprijs leidt. Wie zal dan in de buurt wonen? Wat gebeurt er met de huidige bewoners?"* (Inter-centres, 2001)

- Leegstaande woningen opeisen (⇒ aanbeveling 34);

---

<sup>14</sup> Heel wat huisvestingsprojecten werden nog niet in het cijfer opgenomen, vermits het enkel de woningen aangeeft waarvoor een aanbesteding van de werken werd uitgevoerd.

- Wonen boven winkels promoten;  
Dit voorstel lijkt eenvoudiger dan het is. De strenge normen in verband met de aparte toegangsdeur bemoeilijken deze strategie. De BBRoW organiseert een pilootproject rond dit thema.
- Kantoorgebouwen ombouwen tot woningen (Peto);
- Samenwerking tussen gemeente, organisaties (bijvoorbeeld SVK's, tewerkstellingsprojecten) en private investeerders bevorderen;  
Op kleine schaal bestaan er een aantal interessante experimenten zoals bijvoorbeeld de projecten van huurdersverenigingen met gemeenten, OCMW's, privé-eigenaars.  
*"Het Lemmensplein: het SVK staat in voor de constructie, de huurdersvereniging doet de sociale begeleiding. De huurdersverenigingen beschikken over onvoldoende financiële middelen voor dit soort projecten." (Fébul, 2002)*

Het *Belgisch nationaal actieplan voor sociale inclusie voorziet op gewestelijk niveau in een aantal maatregelen* voor huisvesting die het aanbod aan betaalbare, gezonde woningen kunnen beïnvloeden:

- het sociale patrimonium ontwikkelen en de kwaliteit ervan verbeteren;
- de initiatieven van de sociale huurmaatschappijen ondersteunen (renovatie van woningen en verhuring tegen 'gematigde' huurprijzen).

### **WOONKOST VERLAGEN**

De discussie over de **controle van de huurprijzen** op de privé-markt wordt voor het BHG te vaak als een onmogelijke piste bestempeld.

Aangezien de juridische en de prijsaspecten van de private huursector tot de bevoegdheden van de federale overheid behoren, is het BHG voor prijscontrole afhankelijk van de initiatieven van de federale overheid. Dit betekent dat overleg nodig is tussen de verschillende overheden. Anderzijds kan het BHG wel een controle doorvoeren in het kader van de kwaliteitscontrole (BBRoW, 2002).

*"Er is geen enkele prijscontrole. Een enkele kamer kan worden verhuurd voor 25 000 BF per maand. Voor andere basisbehoeften bestaat er wel een prijscontrole (prijs van het brood, rusthuizen ...)." (Fébul, 2002)*

*"Huisvesting moet als een universeel goed worden beschouwd, net als water. Nu bepaalt de markt de prijs van de woningen." (Espace social Télé Service, 2001)*

### **BELASTINGEN EN BELASTINGVOORDELEN OP EIGENDOMMEN HERVERDELEN**

Er bestaan verschillende mogelijkheden via belastingshervorming de kostprijs van een degelijke woning voor mensen met een laag inkomen te drukken:

- belasting op eigendom van een woning, namelijk het kadastraal inkomen (federale materie) en de registratierechten (gewestelijke materie), rechtvaardiger organiseren. Beide pistes worden reeds bestudeerd en bediscussieerd in de respectievelijke regeringen;
- de fiscale voordelen bij het verwerven van een woning meer herverdelend organiseren, zodat ook de mensen met lagere inkomens ervan kunnen profiteren;
- de forfaitaire belastingvermindering voor het onderhoud van de woning beperken tot de woningen waarvoor werkelijk onderhoudswerken werden uitgevoerd.

## **HET BESCHIKBARE BUDGET VAN DE HUISHOUDENS VERHOGEN**

Er bestaan een aantal maatregelen om de huishoudens financieel te ondersteunen om een plaats te kunnen vinden op de woningmarkt.

- De verhuis- en installatie en huurtoelage (⇒ aanbeveling 35: VIHT);
- De huurwaarborglening en de goedkope hypothecaire leningen van het Woningfonds. Mensen die OCMW-steun ontvangen en bepaalde mensen met schulden, komen niet in aanmerking voor de huurwaarborgleningen (⇒ aanbeveling 16: de huurwaarborg); Het Woningfonds beschikt over 879 woningen, waarvoor huurhulp wordt toegekend (Zimmer, 2002);
- Een aantal OCMW's bieden financiële steun voor het betalen van de huur. De dertien<sup>15</sup> OCMW's die de vragenlijst beantwoordden, kwamen in 2001 tussen voor 1158 huishoudens (zie tabel 8). Koplopers zijn Anderlecht (286 huishoudens), Ukkel (248) en Sint-Joost-ten-Node (149 huishoudens);
- Het BHG keert premies uit voor renovatie en gevelreiniging.  
Het huidige stelsel van renovatiepremie's heeft de bedoeling om voorrang te geven aan de eigenaars met de laagste inkomens uit de buurten met de slechtste woningen. Toch blijkt telkens weer de moeilijkheid om juist deze groep te bereiken. Eén van de redenen daarvoor is dat de premies pas worden uitbetaald na de werken. De verbouwer moet eerst zelf de factuur van de aannemer betalen, voor hij geld krijgt van het BHG (BBRoW, 2002, p.4).

De maatregelen om het beschikbare budget van de huishoudens te verhogen zijn eveneens ontoereikend om de toegang tot een gezonde woning te garanderen. De uitdaging bestaat erin een systeem te vinden dat een **minimum aan bestaansmiddelen na de woningkosten** kan garanderen.

*“Wat voor zin heeft een dak boven het hoofd, indien een behoorlijk dagelijks leven onmogelijk is? De huur (water, gas en elektriciteit inbegrepen) zou niet meer dan 50 % van het inkomen mogen bedragen.” (Chez nous - Bij ons, 2002)*

*“Het bedrag van de uitkeringen en de vervangingsinkomens is te laag. Het is onmogelijk om te leven met het bestaansminimum, en een degelijke huurprijs, de facturen voor energieverbruik, de gezondheidsuitgaven en het eten te betalen.” (Peto, 2002)*

*“Gerechtigden op het bestaansminimum of een ander vervangingsinkomen moeten meer dan de helft, soms tot twee derde van hun inkomen aan huur besteden. Bijvoorbeeld: met een inkomen van 30 000 tot 40 000 BF/maand gaat de helft van het inkomen naar huisvesting: 12 000 + 3 000 gas/elektriciteit + 800 BF water. De andere helft gaat naar eten en verzorging omdat het vocht in de woning de ontwikkeling van allergieën en chronische ademhalingsziekten bevordert.” (Espace social Télé Service, 2001)*

### **5.5.2. MENSEN BEGELEIDEN BIJ HET ZOEKEN NAAR EEN BETAALBARE WONING**

**Het zoeken naar een woning vereist een belangrijke investering** en heel wat stappen die veel mensen om uiteenlopende redenen niet kunnen verwezenlijken:

- de fysieke gezondheid: het onvermogen om zich te verplaatsen;
- psychologische kwetsbaarheid: vruchteloze stappen zijn een bron van ontmoediging;

---

<sup>15</sup> Geen antwoord van het OCMW van Oudergem, Evere, Ganshoren, Sint-Jans-Molenbeek, Sint-Gillis en Schaarbeek.

- socio-culturele obstakels;

*“Omdat ik de taal niet genoeg begreep, werden een aantal papieren niet ingevuld en verloor ik mijn werkloosheidsuitkering, ondanks het feit dat ik lang gewerkt had. Hierdoor kon ik mijn huur niet meer betalen.” (Wijkpartenariaat, 2002)*

- de complexiteit

*“Een vrouw met 4 kinderen woont in een ongezonde woning. Ze betaalt 18 500 BF per maand plus lasten. Ze zoekt een andere woning maar wordt geconfronteerd met administratieve problemen. Ze hangt af van een OCMW in Vlaanderen. De eigenaar stemt ermee in om een contract met 3 partners af te sluiten: het OCMW, de huurder en de verhuurder. Hij stelde een uiterst gedetailleerd contract op in het Frans. Het Vlaams OCMW aanvaardt geen Franstalig contract en eist een vertaling. De eigenaar is akkoord, maar wil dat de vertaling door een beëdigd vertaler wordt uitgevoerd. Er is geen budget voor een beëdigd vertaler.” (Bonnievie, 2002)*

Via **verschillende initiatieven** worden mensen begeleid in hun zoektocht naar een aangepaste woning:

- De huurdersverenigingen werden in de jaren '70 opgericht om mensen te ondersteunen in hun zoektocht naar een geschikte woning. Zij begeleiden mensen wanneer zich problemen voordoen. Intussen zijn huurdersverenigingen werkzaam in verschillende wijken van het BHG;
- Sociale verhuurkantoren treden op als bemiddelaar tussen eigenaar en huurder (⇒ aanbeveling 15);
- De woningbeurs is een dienst van het Bestuur voor ruimtelijke ordening en huisvesting (BROH). Zij verzamelt op het terrein informatie over beschikbare woningen en stelt deze ter beschikking aan het publiek. Steeds meer mensen komen naar de permanenties voor hulp bij het vinden van een woning. Het aanbod is de laatste jaren echter sterk gedaald;
- Buurthuizen en lokale organisaties proberen de mensen met huisvestingsvragen te ondersteunen.

*“De bemiddeling van een sociale dienst kan de dialoog met de eigenaar soms op gang brengen. De buurthuizen spelen hierbij een belangrijke rol. Wanneer mensen zich gesteund voelen, kunnen ze zelf initiatief nemen. Daarom stellen deze diensten lijsten op met beschikbare woningen, stellen een telefoon ter beschikking en bieden een luisterend oor en steun.” (FéBUL, 2002)*

- Met beperkte middelen, maar met volle overgave, begeleiden heel wat **maatschappelijk werkers** van zowel private als openbare diensten huishoudens in hun zoektocht naar een woning. Ze proberen te redden wat er te redden valt en tot de minst slechte oplossing te komen.

*“Gezien het gebrek aan middelen is luisteren naar klachten van de huurders even ontmoedigend als de vervallen gevels vol tags, druipende kroonlijsten, lekkende dakgoten, rotte raamlijsten op de weg naar onze gezonde en mooie werkplaats.” (Espace social Télé Service, 2001)*

*“Voor ieder huishouden waarvoor na veel inspanningen een degelijke oplossing wordt gevonden, staan er vijf andere te wachten.” (Van Mieghem, 2002)*

*“De maatschappelijk werkster doet alles wat ze kan voor ons. Ze helpt brieven schrijven, telefoneren, ... Ze werkt hard. En toch wonen wij in krotten.” (Bonnievie, 2002)*

## HET OCMW

Als eerstelijnsdienst wordt het **OCMW** dagelijks met huisvestingsvragen geconfronteerd:

- maatschappelijk werkers stellen zelf problemen vast via huisbezoeken;
- mensen vragen hulp aan het OCMW;
- de vrederechter verwittigt het OCMW dat een huishouden met uithuiszetting wordt bedreigd.

OCMW's beschikken over verschillende mogelijkheden om mensen te helpen bij het vinden van een aangepaste woning.

Bij de signalementskaart voor het jaar 2001, voegde het Observatorium een vragenlijst over de steun die het OCMW gedurende het jaar verleende inzake huisvestingsproblemen.

Tabel 8: Huisvestingssteun verleend door het OCMW gedurende het jaar 2001

	Anderlecht	Oudergem	Sint-Agatha-Berchem	Brussel	Etterbeek	Evere	Vorst	Ganshoren	Elsene	Jette	Koekelberg	Sint-Jans-Molenbeek	Sint-Gillis	Sint-Joost-ten-Node	Schaarbeek	Ukkel	Watermaat-Bosvoorde	St-Lambrechts	Woluwe	Sint-Pieters-Woluwe	Totaal **
<i>Aan hoeveel huishoudens verleende uw OCMW een referentieadres?</i>	10		1	21	34		9		24	2	1			2		25	2	6	1		138
<i>Hoeveel huishoudens konden een beroep doen op een installatiepremie voor thuislozen?</i>	4		4	49	10		10		56	3	5			5		6	1	4	0		157
<i>Voor hoeveel huishoudens kwam het OCMW tussen voor het betalen van huur?</i>	286		23	83	68		29		66	54	20			149		248	17	65	50		1158
<i>Voor hoeveel huishoudens kwam het OCMW tussen voor het betalen van de huurwaarborg? *</i>	46 (71)		38	258 (528)	43		52		4	59	33			113		168	53	90	63		716
<i>Voor hoeveel huishoudens kwam het OCMW tussen voor het vinden van een woning?</i>	?		2	212	± 25		?		262					?			0	27	± 60		503
<i>Van hoeveel uithuiszettingen werd het OCMW verwittigd door de vrederechter (wet van 30/11/1998).</i>	523		35	781	± 80		422		408	219	34			106		332	61	78	± 30		2999
<i>Werkt de sociale coördinatie van uw gemeente rond het thema huisvesting ?</i>	nee			ja	nee		ja		ja	ja				?			nog niet		ja		

\* Het OCMW van Anderlecht en Brussel maakten een onderscheid tussen betaalde waarborgen, en het aantal waarborgbrieven (de waarden tussen haakjes).

\*\* Het totaal voor het BHG is onvolledig

Het aantal thuislozen waaraan het OCMW een referentieadres verleent, blijft erg beperkt.



Het begeleiden van mensen met huisvestingsproblemen vraagt enorm veel tijd, die de maatschappelijk werkers vaak niet hebben. Toch kunnen OCMW's initiatieven nemen:

Op niveau van het **individueel dossier**:

- onmiddellijk ingrijpen om ergere problemen te vermijden wanneer huishoudens een achterstand hebben in de betaling van de huur;
- doorverwijzing naar schuldbemiddelingsdienst en externe organisaties;  
*"OCMW's werken meestal samen met externe diensten: schuldbemiddeling, pro deo advocaten, juridische diensten, deurwaarders, politie, gemeentelijke stedenbouwkundige diensten ..."* (OCMW van Schaarbeek)
- vaker referentieadressen toekennen aan thuislozen;
- begeleiding organiseren voor mensen die dreigen uit hun woning te worden gezet.

*Het OCMW van Brussel-Stad is als volgt georganiseerd:*

*centralisatie van de brieven van de vrederechter bij de dienst huisvesting*

*controle van de bevoegdheid van het OCMW. Indien het niet bevoegd is, wordt het dossier aan het bevoegde OCMW overgedragen.*

*Indien het OCMW bevoegd is en de huurder wordt al door het OCMW geholpen, zorgt de maatschappelijk assistente van de buurt voor de opvolging;*

*In hij nog niet door het OCMW wordt geholpen, wordt de huurder verzocht contact te nemen met de dienst huisvesting van het OCMW (164 aanvragen in 2000).*

*Het OCMW van Schaarbeek is als volgt georganiseerd:*

*Bij uithuiszetting verzekert een gespecialiseerde dienst binnen het OCMW de opvolging, de contacten met de andere actoren (deurwaarders, politie, OVM, stedenbouwkundige dienst). De maatschappelijk assistent helpt de uitgedreven persoon om een oplossing te zoeken. Hij woont alle uithuiszettingen bij, treft maatregelen en begeleidt mensen in crisissituaties eventueel naar gespecialiseerde medische diensten of naar het ziekenhuis.*

*Zowel in Schaarbeek als in Brussel probeert de maatschappelijk werker te bemiddelen met de eigenaar om uithuiszetting te voorkomen.*

Op niveau van de **organisatie van het OCMW**:

- eigen patrimonium uitbouwen;
- een dienst huisvesting;  
*"De interventie van de dienst huisvesting van het OCMW van Brussel-Stad wordt meer gedifferentieerd en gespecialiseerd: onthaal, tijdelijk verblijf, langdurig verblijf, begeleiding van mensen in hun zoektocht naar een woning, opvolging van de uithuiszettingen, mogelijke en gediversifieerde interventie in de huurwaarborg."* (OCMW van Brussel-Stad, 2001)
- specialisatie van maatschappelijk werkers in het thema huisvesting (bijvoorbeeld Elsene);
- een schuldbemiddelingsdienst;
- de sociale coördinatie rond huisvesting organiseren (zie tabel 8);
- een actievere rol spelen in het opeisen van woningen.

### 5.5.3. DE KWALITEITSVERBETERING VAN DE WONING

Verskillende mogelijkheden om de situatie van de huurder in een ongezonde woning te verbeteren, werden op een zeer duidelijke manier samengebracht in het tweede nummer van artikel 23, het tijdschrift van de BBRoW. In deze tekst blijven we algemeen en leggen we de nadruk op de relatie met andere huisvestingsproblemen. Via getuigenissen wordt aangegeven waarom de strategieën niet altijd functioneren.

#### **DE ROL VAN HET GEWEST**

In het Brusselse luik van het *Nationaal Actieplan voor sociale insluiting* wordt het invoeren van een ‘verhuurvergunning’ aangekondigd die een aantal kwaliteitseisen oplegt vóór de woning te huur kan worden aangeboden.

Dit zou een aspect zijn van de langverwachte Brusselse *wooncode*, die tot doel heeft instrumenten te ontwikkelen om de achterstelling te bestrijden en de toegang tot een gezonde woning voor iedereen te garanderen.

Voor de ontwikkeling van de wooncode werkt de staatssecretaris voor Huisvesting samen met een aantal organisaties. De oprichting van een huisvestingsraad, waardoor veldwerkers advies kunnen geven aan het beleid werd eveneens aangekondigd.

Het is afwachten welke impact de wooncode zal hebben op de kwaliteit van de Brusselse woningen.

#### **DE ROL VAN DE GEMEENTE**

Artikel 135 van de nieuwe gemeentewet bepaalt dat de burgemeester moet waken over de volksgezondheid, veiligheid en hygiëne. Hij kan daartoe ook onderzoeken laten uitvoeren. Iedereen kan klacht indienen bij de dienst hygiëne van de gemeente of de burgemeester. Wanneer het onderzoek van de dienst aantoonde dat de woning ernstige gebreken vertoont, kan de burgemeester in eerste instantie beschermingsmaatregelen treffen en aan de eigenaar vragen om herstellingswerken uit te voeren. Indien de eigenaar die werken niet uitvoert, kan de burgemeester overgaan tot een onbewoonbaarverklaring, waardoor de huurder die woning op korte termijn moet verlaten (BBRoW, 2001, p. 10). In dat geval zou de gemeente het huishouden moeten helpen een nieuwe woning te vinden.

*“Een beroep doen op de hygiënische dienst? Dat is geen oplossing. Dan worden we toch op straat gezet! De gemeente zet mensen uit hun huis en is niet verplicht om de hen een nieuw onderdak te bieden en ze beschikt zelden over een aangepaste woning voor hen. Ze moet de meubelen gedurende 6 maanden bewaren, dat wel ja, maar herhuisvesten? Vergeet het!!!” (Chez nous - Bij ons, 2002)*

Elke gemeente organiseert dit op een andere wijze. In een aantal gevallen leidt dit tot een versnippering van de bevoegdheden binnen de gemeente. De meeste gemeenten beschikken over een hygiënische dienst en/of een dienst stedenbouw. Soms wordt de dienst leefmilieu ingeschakeld. De gemeenteraad kan hierover een gemeentelijk reglement of een gemeentelijk politiereglement opstellen.

De meeste Brusselse gemeenten nemen echter een vrij passieve houding aan en reageren enkel in zeer ernstige gevallen.

*“De mensen zijn bang te worden uitgedreven wanneer ze de burgemeester vragen de eigenaar te verplichten om de vereiste werken uit te voeren. Deze mogelijkheden zijn nauwelijks gekend.” (Gemeenschappelijk daklozenfront, 2002)*

*“Iemand legt uit hoe hij een beroep deed op de hygiënische dienst, maar dat zijn verzoek tot niets leidde. De dienst weigerde zich te verplaatsen. Er is in feite geen enkele controle op de degelijkheid van de woningen.” (Groupe de parole de personnes sans abri, 2002)*

Etterbeek, Sint-Gillis en Jette nemen diverse initiatieven ter verbetering van de kwaliteit van het woningpark.

*Het politiereglement van de gemeente Sint-Gillis bevat diverse artikelen waarmee onbewoonbaarheid kan worden bestreden: 'De burgemeester kan de bewoning verbieden van huizen die door de vuilnis, het ontbreken van drinkwater, van verluchting of een afloop voor het afvalwater, de volksgezondheid bedreigen'.*

*De gemeente Etterbeek vaardigde een politieordonnantie uit met het oog op het beëindigen van de bewoning van onbewoonbare gebouwen die niet voor verbetering vatbaar zijn, voor onbewoonbare gebouwen die wel voor verbetering vatbaar zijn indien de saneringswerken niet worden uitgevoerd en woningen die onbewoonbaar zijn door overbevolking indien deze situatie aanhoudt. Ze organiseerde een dienst die de kwaliteit van de woning systematisch controleert bij elke nieuwe inschrijving in de gemeente.*

*De gemeente Jette bestudeert de mogelijkheden om renovatie te promoten door in bepaalde wijken voor bepaalde werken gemeentelijke premies aan particulieren toe te kennen.*

De **burgemeester** heeft de bevoegdheid om steeds weerkerende problemen met eenzelfde eigenaar aan te pakken. Hij/zij moet die taak opnemen. Hiervoor is het belangrijk dat de verschillende actoren, al dan niet gemeentelijke diensten, samenwerken. Ook de **sociale coördinatie** kan hierin een rol spelen (zie tabel 8).

*"In verband met de inschrijving van huishoudens in het bevolkingsregister, is het moeilijk te begrijpen dat wijkagenten soms moeten weigeren om een gezin op een adres in te schrijven onder het voorwendsel dat de woning niet is aangepast, terwijl ze heel wat andere huishoudens in echte krotten inschrijven. Met wat politieke en administratieve wil is het mogelijk om een huisvestingsbeleid in samenwerking met de wijkagenten te voeren. Ze kunnen de gemeentelijke hygiënische dienst inlichten over de slechte staat van een woning en de eigenaars verwittigen dat het gemeentebestuur op de hoogte is." (Anne de Molina, 2002)*

*In het gezondheidsportret van Laag-Molenbeek suggereren de sleutelinformanten het opstarten van een netwerk van anonieme meldpunten in nauwe samenwerking met de gemeentelijke diensten en sociale organisaties. In een eerste fase kan de aandacht naar leegstaande huurwoningen gaan, waarbij de huurder reeds een alternatief heeft gevonden. Op die manier blijft de huurder helemaal buiten schot. (Wauters, 2000)*

## **DE VREDERECHTER**

De federale huurwet bepaalt de minimale criteria waaraan een huurwoning moet voldoen. Wanneer een huurder de eigenaar wil aanzetten tot verbeteren van de kwaliteit van de woning kan hij klacht indienen bij de vrederechter.

De vrederechter kan de eigenaar dwingen de werken uit te voeren en/of de huurprijs (tijdelijk) te verlagen. De huurder kan zelfs een vergoeding krijgen en /of het contract kan worden opgezegd (BBRoW, 2001).

Toch wordt de stap naar de vrederechter weinig gezet (⇒ 5.4.4. de stap naar de vrederechter is niet zo vanzelfsprekend).

### **5.5.4. DE TOEGANG TOT HET GERECHT VERBETEREN**

#### **JURIDISCHE BIJSTAND**

Er bestaan reeds een aantal instrumenten om mensen te begeleiden om de stap naar de (vrede)rechter te zetten. Deze kunnen worden versterkt.

- rechtsbijstand of gratis expertise;

Om rechtsbijstand of gratis expertise te bekomen, moet men heel wat administratieve stappen doorworstelen: een beroep doen op het OCMW, een bewijs van inkomen en van gezinssamenstelling, een politieonderzoek, ... Dit blijven moeilijke stappen voor de huurder.

*“Hoewel de bemiddelingsprocedure gratis is, wordt deze niet voorgesteld door de griffies en schrikken de kosten van de andere procedures de mensen met een laag inkomen af, ondanks de mogelijke kosteloosheid voor de armsten, waarvoor enkele administratieve stappen volstaan.” (Anne de Molina, 2002)*

*“Ik durf spreken over klassenjustitie: pro deo advocaten zijn een zegen maar ze worden niet altijd goed opgevolgd of zijn niet altijd gemotiveerd. Dit heeft als gevolg dat de mensen niet altijd goed worden vertegenwoordigd. We stellen voor dat pro deo advocaten beter worden opgevolgd, een betere verloning krijgen.” (De Schutting, 2002)*

- ondersteuning door organisaties.

Sommige erkende organisaties verlenen juridische hulp, al is dit nog onvoldoende gekend.

Het is niet toegelaten dat een organisatie in naam van de huurders naar de vrederechter stapt.

*“Enkel de huurders mogen zich tot de vrederechter wenden. De sociale diensten mogen dat niet in hun plaats doen. Hun rol beperkt zich tot het aanbrengen van hun expertise, hun contacten, met andere woorden tot het interpellieren van de dienst hygiëne en/of de burgemeester.” (FéBUL, 2002)*

*De BBRoW heeft een juridisch fonds (€ 8 676) opgericht, om de toegang tot het vredegerecht te verbeteren.*

### **DE PROCEDURES VEREENVOUDIGEN**

- De instellingen dichterbij de burger brengen

Ondanks het oprichten van het justitiehuis, de juridische bijstand en de decentralisatie van de consultatiebureaus, is het gerecht moeilijk toegankelijk.

*“Veel mensen die door een beslissing van de rechter werden uithuisgezet, zeggen dat ze nooit een oproep voor de gerechtszitting ontvingen.” (Anne de Molina, 2002)*

- Een aantal contactpersonen stelden zich de vraag of heel wat problemen niet kunnen worden opgelost via een geschillencommissie of een verbaliserende dienst.

In het Federale luik van het *nationale actieplan voor sociale insluiting* werd de overweging opgenomen om bemiddelingscommissies op te richten die conflicten in verband met huurproblemen buiten kan de rechtbanken oplossen.

### **COLLECTIEVE AANPAK**

*“Mensen in moeilijkheden mogen niet alleen aansprakelijk worden gesteld voor hun slechte huisvestingssituatie. De globale context, de economische inzet van de privé-huurmarkt en de lokale, regionale en federale openbare sector moeten eveneens worden betrokken. Vanuit juridisch oogpunt moet dit vraagstuk collectief worden benaderd; het gaat om de toepassing van het recht op huisvesting. Dit is geen individueel sociaal probleem dat via rechters en pleidooien in de rechtbanken kan worden opgelost. Hoewel enkele vonnissen in de richting gaan van het recht op kwalitatieve huisvesting, blijft de invloed beperkt.” (Gobert, 2002)*

### **5.5.5. EEN TRANSVERSALE EN GECOÖRDINEERDE AANPAK**

Om te vermijden dat ...

eerstelijns hulpverleners machteloos blijven ten opzichte van de vragen waarmee ze dagelijks worden geconfronteerd;

het huisvestingsbeleid in het BHG wordt gekenmerkt door absurde situaties;

- leegstaande panden versus thuislozen en overvolle onthaalhuizen;
- uithuiszettingen zonder oplossing voor herhuisvesting;

*“Het niet respecteren van bepaalde regels leidt tot nieuwe absurde situaties, bijvoorbeeld wanneer de eigenaar niet verhinderd wordt zijn onbewoonbaarverkleerde woning te verhuren, terwijl de huurder zich niet kan inschrijven bij de gemeente.” (Bonnievie, 2002)*

het beperkt budget en de beperkte energie niet optimaal benut worden;

... moeten instrumenten worden ontwikkeld die een transversale en gecoördineerde aanpak mogelijk maken:

Een huisvestingsbeleid waarbij **alle** Brusselse ministers betrokken zijn, zowel voor hun gewestelijke als gemeenschapsbevoegdheden. Er is nood aan duidelijke doelstellingen, met bijhorende timing. Het GeWOP wordt hiervoor te weinig benut.

Proactieve aanpak op gemeentelijk niveau, waarbij de sociale coördinatie een belangrijke rol kan spelen. Zowel de gemeentelijke diensten als het OCMW en andere actoren moeten hierbij worden betrokken.

*“Sommige OCMW's stellen een lijst op van onbewoonbaarverkleerde woningen. Het zou interessant zijn deze te kunnen inkijken om te vermijden dat de woningen opnieuw worden verhuurd.” (Inter-Centres, 2001)*

*Om uithuiszettingen te vermijden, is een coördinatie tussen de vrederechter, het OCMW en andere hulpverleners nodig.*

Opbouwwerk op lokaal niveau;

Er worden veel inspanningen geleverd om buurtbewoners te integreren in de samenleving. Het opbouwwerk organiseert heel wat initiatieven in buurthuizen, bewonersgroepen en verenigingen. In verschillende sociale woonwijken werden projecten voor sociale cohesie opgestart (⇒ aanbeveling 13 en 14: sociale huisvesting);

Informatieverstrekking en vorming voor zowel bewoners, eerstelijns-hulpverleners, administratieve diensten, ...;

Hulpverleners inschakelen voor een transversale aanpak, bijvoorbeeld voor gezondheids- en huisvestingsproblemen:

- De hulpverleners uit de gezondheidssector moeten zich bewust worden van het verband tussen binnenhuisvervuiling en gezondheidsproblemen en er moeten instrumenten tot hun beschikking worden gesteld;
- De eerstelijns-hulpverleners bekleden een bevoorrechte positie om gemeenschappelijke gezondheidsproblemen op te sporen (huisvestingsvoorwaarden bijvoorbeeld), te inventariseren en te melden aan de verantwoordelijken voor volksgezondheid. Deze vaststellingen kunnen worden samengebracht, behandeld en besproken binnen de verenigingen, de OCMW's en de lokale sociale coördinatie;
- Dit vereist een gepaste opleiding/informatie betreffende een eerste diagnose en mogelijke oplossingen. Onderzoekacties met en door huisartsen over de huisvestingsproblemen van een buurt kunnen nuttig zijn om het verband tussen huisvesting en gezondheid vast te stellen en om een lokaal interventienet in te voeren. Er kunnen thematische fiches per pollutant en/of symptoom worden uitgewerkt en verspreid;
- De gespecialiseerde actoren van de tweede lijn moeten gekend en financieel toegankelijk zijn (bijvoorbeeld de Regionale Cel voor Interventie bij binnenhuisvervuiling).

---

## **5.6. EVALUATIE VAN DE AANBEVELINGEN VAN DE VERENIGDE VERGADERING IN 1998**

---

### **5.6.1. INLEIDING**

De ordonnantie over de staat van de armoede voorziet na de redactie van het armoederapport in een aantal stappen: een rondetafelgesprek met de parlementsleden en andere actoren (OCMW's, gemeenten, maatschappelijk werkers en de betrokkenen), gevolgd door een debat in de Verenigde Vergadering van de GGC (VVGGC).

De Verenigde Vergadering sluit het debat sinds enkele jaren af met aanbevelingen ter attentie van de diverse regeringen, dus zowel de regionale als de federale regeringen.

In 1998 formuleerde de VVGGC 35 aanbevelingen. Deze hebben betrekking op 6 grote thema's: de opdrachten van de OCMW's, de toegang tot de gezondheidszorg, huisvesting, tewerkstelling en opleiding, de minimale levering van energie en water, de basisrechten en andere acties.

Vier aanbevelingen werden in het rapport 2000 over de staat van de armoede geëvalueerd (Observatorium voor Gezondheid en Welzijn, 2001). Het daaropvolgende debat wees op het primordiaal belang van de huisvestingsproblematiek. Daarom evalueert onderhavig rapport de zeven parlementaire aanbevelingen omtrent huisvesting.

We zetten de aanbevelingen die betrekking hebben op huisvesting op een rijtje;

#### **De aanbevelingen van 1998:**

12- De regelgeving inzake de verhuur van gemeubelde kamers moet worden geëvalueerd met het oog op een verbetering van de bestaande wetgeving.

13 – Om een geïntegreerde aanpak door de OCMW's en de sociale huisvestingssector mogelijk te maken, moeten beide gezamenlijk bepalen wie aanspraak kan maken op afwijkingen van de regels voor het verkrijgen van een woning om dringende sociale redenen.

14- Om een geïntegreerde aanpak door de OCMW's en de sociale huisvestingssector mogelijk te maken, moet worden samengewerkt op het vlak van de informatieverstrekking over de administratieve procedures voor het verkrijgen van een sociale woning.

15- De onlangs goedgekeurde wetgeving in verband met de sociale verhuurkantoren zal snel worden toegepast.

16- De onlangs goedgekeurde wetgeving in verband met de huurwaarborg zal snel worden toegepast.

34- Er moet zo snel mogelijk een concrete wetgeving over leegstand worden uitgewerkt.

35- De inspanningen betreffende de vereenvoudiging en de verspreiding van informatie inzake de Verhuis-, Installatie- en Huurtoelage (VIHT) moeten worden voortgezet.

**In december 2001** formuleerde de VVGGC nieuwe aanbevelingen als aanvulling op deze van 1998. We vermelden hier enkel de veranderingen:

- De toegang tot de huisvesting en de kwaliteit ervan zijn prioritair in het beleid dat op regionaal en lokaal niveau ter bestrijding van de armoede wordt gevoerd. In dit opzicht moeten de regionale en lokale maatregelen worden geëvalueerd om de doeltreffendheid ervan te verbeteren en de toegankelijkheid voor de mensen die in armoede leven te verzekeren. Deze evaluatie moet in het volgende rapport over de staat van de armoede worden opgenomen.
- Er moeten betrouwbare gegevens over de staat van de private en publieke woningen in het BHG worden ingezameld. Hiervoor dient een Observatorium voor Huisvesting op regionaal niveau te worden opgericht dat gebruik kan maken van het kadaster dat door de OVM's wordt bijgewerkt.
- De aanbevelingen van 1998 over de geïntegreerde aanpak van de OCMW's en de sociale huisvestingsmaatschappijen worden aangevuld. Deze bepaling heeft eveneens betrekking op woningen die met een sociale woning worden gelijkgesteld (woningen van de gemeente, van het OCMW, van de SVK's, van de gemeentelijke grondregie,...).
- De kwaliteit van de openbare en de private woningen moet worden verbeterd.
- Er moeten budgettaire middelen worden gevonden voor de renovatie van het bestaande sociale woningenpark.
- Om in te spelen op de vraag naar woningen voor grote huishoudens moet het aanbod aan gepaste sociale woningen (en gelijkgestelde) worden verhoogd.
- Men raadt de bevoegde diensten inzake stedenbouw, renovatie, fiscaliteit, hygiëne en veiligheid aan hun bevoegdheden te mobiliseren om via stimuli, maar ook via toepasbare en daadwerkelijk sancties de stijging van de huurprijzen te beheersen en de bewoonbaarheid en kwaliteit van de woningen te controleren.

*In onderhavig rapport worden de aanbevelingen van 1998 over huisvesting geëvalueerd.*

## **5.6.2. GEMEUBELDE KAMERS**

**12- 'De regelgeving inzake de verhuur van gemeubelde kamers moet worden geëvalueerd met het oog op een verbetering van de bestaande wetgeving.'**

(Bron: VVGCC, 1998).

### **OPBOUW**

1. De context van de ordonnantie;
2. De regionale en federale regelgeving omtrent gemeubelde kamers;
3. Een kwantitatieve benadering, toegespitst op het aantal gemeubelde kamers, de kenmerken van de bewoners en van de verhuurders;
4. Een kwalitatieve benadering toegespitst op enkele essentiële punten aan de hand van de kritische mening van de actoren: overheden, maatschappelijk werkers of belangenvertegenwoordigers van de huurders van gemeubelde kamers;
5. Conclusies;
6. De voorstellen van het Observatorium voor Gezondheid en Welzijn.

### **1. DE CONTEXT WAARIN DE ORDONNANTIE WERD AANGENOMEN**

In 1992 buigt de Brusselse Hoofdstedelijke Raad zich over de situatie van de gemeubelde kamers, vaak in een erbarmelijke staat. De Raad dient een voorstel van ordonnantie in en beschrijft zijn motivatie in de memorie van toelichting.

Gemeubelde kamers zijn een typisch fenomeen van de grootstad. Er wonen mensen die onlangs in de stad aankwamen. Ze zijn eerder arm en hebben weinig relaties ten gevolge van tegenslagen in het leven zoals verlies van tewerkstelling, breuk met de familie,...

De gemeubelde kamers bevinden zich vaak in oude handelsbuurten die geleidelijk aan leegliepen, in huizen die niet voor dit gebruik werden gebouwd en waarvan de eigenaar de oppervlakte opdeelde om het rendement te verhogen.

De kwaliteit van dit soort huisvesting is 'ronduit slecht' en de kans op brand is reëel:

- de kamers zijn te klein en de staat van de muren, het plafond en de vloer is erbarmelijk;
- er is onvoldoende verluchting;
- 10 % van dit type huisvesting heeft vochtproblemen;
- in 20 % van de gevallen bevindt het stromend water zich op de gang;
- 30 % van de kamers beschikt over warm water;
- 20 % beschikt over een bad of douche;
- in 40 % van de gevallen zijn de elektrische installaties oud en onaangepast;
- de verwarmingsinstallatie werkt op:



butaangas: 15 %  
kolen: 15 %  
aardgas: 35 %  
centrale verwarming: 33 %  
2 % van de kamers hebben geen verwarmingsinstallatie.

De Brusselse Hoofdstedelijke Raad wil deze situatie verhelpen door de inwoners te beschermen en problemen te voorkomen.

De Raad wil kwaliteits- en veiligheidsnormen, de zogenaamde 'minimale kwaliteitsnormen', combineren. Normen betreffende:

- gezondheid en hygiëne;
- sanitair, verwarming, verluchting, meubilair, keuken, ...;
- bescherming van het individueel karakter van de huisvesting;
- brandveiligheid (aanvullende normen op de federale bevoegdheid);
- levering van gas, elektriciteit en water. In dit geval moet er een oplossing worden gevonden voor de specifieke facturatieproblemen inzake het verbruik.

Verder moeten de bevoegdheden van de gemeenten voor de toekenning en weigering van vergunningen en voor de controle van de reglementering duidelijk worden gedefinieerd.

(Brusselse Hoofdstedelijke Raad , 1992)

## **2. HET WETTELIJK KADER**

### **2.1. Op federaal niveau** (Federaal ministerie van Sociale Zaken, 2001).

De huurwet, wet Wathélet genoemd (wet van 1991, gewijzigd op 13 april 1997, verschenen in het BS van 21 mei 1997 en KB van 8 juli 1997, verschenen in het BS van 21 augustus 1997) is algemeen. Dat betekent dat ze ook voor de gemeubelde kamers van toepassing is.

De wet bepaalt de minimale voorwaarden waaraan elk onroerend goed dat bestemd is voor verhuur als hoofdverblijf moet beantwoorden om te voldoen aan de elementaire eisen inzake veiligheid, hygiëne en bewoonbaarheid. Indien deze voorwaarden niet zijn vervuld, kan de huurder de opzegging van het huurcontract eisen of vragen dat de vereiste werken worden uitgevoerd. In afwachting kan de vrederechter een verlaging van de huurprijs toekennen, en zelfs de volledige kosteloosheid.

### **2.2. Op niveau van het BHG**

#### **➤ De ordonnantie van 1993.**

Het voorstel dat het Brussels Parlement indiende, leidde tot de ordonnantie van 15 juli 1993 inzake de kwaliteits- en veiligheidsnormen van gemeubelde kamers en tot de besluiten van 15 juli 1993, 9 november 1993 en 30 juni 1994.

Ze gelden ongeacht hun bezettingsduur voor 'gemeubelde kamers, behalve indien het gebouw waarin ze zich bevinden, door de verhuurder wordt bewoond en hij niet meer dan twee gemeubelde kamers verhuurt'.

Het gaat om gemeubelde kamers die worden verhuurd aan personen die niet tot het gezin van de verhuurder behoren en waarvan de huurder hetzij het exclusief genot heeft, hetzij het genot deelt met andere inwoners van het gebouw, inclusief de andere delen dan de woonvertrekken die voor gemeenschappelijk gebruik voor de bewoners zijn bestemd. Een kelder kan enkel als gemeubelde kamer worden gebruikt indien er één of meerdere openingen zijn voorzien.

De ordonnantie bepaalt de kwaliteits- en veiligheidsnormen en de plichten voor de toekenning van een vergunning voor een duur van 6 jaar, alsook de minimumuitrusting zoals meubelen, maar ook het bestaan van een keuken.

De gemeente moet de vergunning leveren na een aangifte van de verhuring door de verhuurder, samen met een veiligheidsattest van de brandweer en een attest van de naleving van de kwaliteitsnormen, afgeleverd door de personen of diensten die erkend zijn door het gewest. De termijn voor aanpassing aan de normen is 3 jaar.

➤ ***De uitvoeringsbesluiten worden in 1998 opgeheven.***

Omwille van procedurefouten worden de uitvoeringsbesluiten van de ordonnantie evenwel opgeheven en kunnen bijgevolg niet meer worden toegepast. Inderdaad, alle uitvoeringsbesluiten die technische normen volgens de Europese richtlijnen vastleggen, moeten aan de Europese Commissie worden betekend. Vermits dat niet het geval was, annuleert een nieuw besluit van 5 maart 1998 de uitvoering van de vorige besluiten om een veroordeling door het Gerechtshof van de Europese Gemeenschap te vermijden.

De reglementering in verband met de huurcontracten blijft evenwel van toepassing.

***De gevolgen.***

De opgeheven artikelen hebben betrekking op technische bepalingen: elektrische toestellen, gastoestellen, gebruik van gas uit petroleum, brandbestendigheid van de muren, elektrische verlichting en brandblussers). Het gaat om beschermingsmaatregelen voor de inwoners. De brandweer vindt bijgevolg dat er onvoldoende juridische instrumenten zijn om tussen te komen. Dat betekent dat de gemeubelde kamers niet meer worden gecontroleerd en de huurders niet langer tegen misbruik zijn beschermd.

➤ ***Twee nieuwe initiatieven van het Brussels Parlement***

In 2001 werden twee voorstellen van ordonnantie bij de Brusselse Hoofdstedelijke Raad ingediend: het eerste door mevr. F. Schepmans F. en dhr. J.-P. Cornelissen, het tweede door de heren A. Daems en Y. Pesztat.

Deze voorstellen breiden het toepassingsdomein uit tot de zogenaamde bescheiden woningen en tot de collectieve woningen of kleine individuele woningen die als hoofdverblijf worden verhuurd of te huur worden aangeboden.

In het voorstel Schepmans/Cornelissen werden twee ideeën verwerkt; enerzijds de inspectie a posteriori versterken in plaats van vergunningen te vereisen vóór de verhuring, anderzijds de vereenvoudiging van administratieve procedures om een reële controle mogelijk te maken.

Het is de bedoeling om de 'matrassenverhuur' onmogelijk te maken door:

- de exploitatie van de meest kwetsbare mensen in overbevolkte en onbewoonbare ruimten te verhinderen;
- integratie en rechtszekerheid van deze mensen te verzekeren door de aanpassing en de concrete coördinatie van de kwaliteits- en veiligheidsnormen van bescheiden woningen.

Het voorstel Daems/Pesztat behoudt de idee van een vergunning die aan verschillende criteria moet voldoen:

- de definitie van het toepassingsdomein;
- de vereenvoudiging en de harmonisering van de kwaliteitscriteria;
- de vereenvoudiging van de procedure en de vermindering van de prijs;
- de toekenning van aanpassingspremies;
- de verbetering van de controle;
- het bepalen van proportionele sancties.

### **2.3. Gemeentelijke bepalingen.**

Naast de federale en regionale regelgeving kan elke gemeente reglementen uitvaardigen om de toepassingsmodaliteiten van bepaalde maatregelen vast te leggen in verband met de hygiëne en de veiligheid van de woningen en de controle hiervan.

Voor zover we weten maken weinig Brusselse gemeenten van deze bevoegdheid gebruik, met uitzondering van Etterbeek en Sint-Gillis.

## **3. KWANTITATIEVE BENADERING**

### **3.1. De telling van de gemeubelde kamers.**

Het enige beschikbare cijfergegeven is het aantal aanvragen voor een vergunning.

- In antwoord op verschillende schriftelijke vragen en 2 interpellaties beschikt de **minister van Huisvesting** over volgende cijfers: eind 1997 werden amper 501 vergunningen toegekend en 3 klachten ingediend, terwijl het aantal gemeubelde kamers op ongeveer 15 000 wordt geschat (Brusselse Hoofdstedelijke Raad, 2001).
- In 1999 ontving het **ministerie van Huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest** 455 aanvragen voor een vergunning voor gemeubelde kamers (één aanvraag = één eigenaar). Dit stemt overeen met 3 347 woningen waarvoor 787 vergunningen werden toegekend.
- **Een telefonische peiling die eind 1999 door het Observatorium voor Gezondheid en Welzijn in de 19 Brusselse gemeenten werd gehouden**, toont aan dat de gemeenten over weinig informatie beschikken.

Sommige gemeenten brengen de informatie van meerdere diensten samen om het aantal gemeubelde kamers te schatten (bevolkingsdienst, stedenbouwkundige dienst, belastingdienst of politie). De meeste gebouwen met gemeubelde kamers, bevatten er meerdere.

### Resultaten van de peiling:

Vermits de toepassing van de wetgeving werd geblokkeerd naar aanleiding van de opheffing van de besluiten betreffende de technische bepalingen, heeft onderhavige tabel uitsluitend een *indicatieve waarde* en wordt ze slechts ter informatie meegedeeld.

Tabel 9: bevraging van de Brusselse gemeenten in verband met gemeubelde kamers

Gemeente	Vergunningen, geteld door de gewestelijke huisvestingsdienst in 1998	Aanvragen voor vergunningen, doorgegeven aan de gemeente in 1999	Aantal gemeubelde kamers, geschat door de gemeente in 1999
Anderlecht	38	nihil	nihil
Oudergem	5	23 ingeschreven (belastingen)	
Sint-Agatha-Berchem	nihil	nihil	nihil
Brussel-Stad	184	433 in 50 gebouwen	1.000
Etterbeek	96	88 vergunningen toegekend op 161 aanvragen	237 geteld
Evere	nihil	nihil	nihil
Vorst	nihil	nihil	nihil
Ganshoren	nihil	nihil	nihil
Elsene	92	Moeilijk te kwantificeren	277 belast op 1.500 gemeubelde kamers
Jette	80	95	nihil
Koekelberg	nihil	nihil	Enquête: 20 antwoorden
Sint-Jans-Molenbeek	1	Verwijst naar het Gewestelijk Bestemmingsplan	
Sint-Gillis	69	20 tot 25 aanvragen	
Sint-Joost-ten-Node	15	2 tot 3 aanvragen	30
Schaarbeek	29		97 niet-inwoners
Ukkel	nihil	nihil	nihil
Watermaal-Bosvoorde	6	3 aanvragen	nihil
Sint-Lambrechts-Woluwe	15	26 voor 59 woningen	
Sint-Pieters-Woluwe			

Bron: Telefonische peiling van het Observatorium voor Gezondheid en Welzijn, 1999

### **3.2. De kenmerken van de bewoners van de gemeubelde kamers**

De gemeubelde kamers herbergen allerlei mensen, maar ook enkele specifieke groepen:

#### ***Ten eerste de uiterst kwetsbare bevolking:***

1. **Arme mensen** die vooral in gemeubelde kamers dichtbij stations of boven cafés wonen.
2. **Mensen die uitgesloten werden door de maatschappij:** verlies van tewerkstelling, breuk met het gezin of met de familie ...
3. **De kandidaat-vluchtelingen** die een statuut hebben verworven of aangevraagd. Deze mensen hebben zich legaal in België gevestigd, maar kennen geen van onze landstalen, wat de contacten uiterst moeilijk maakt. Ze leven in onzekerheid omdat de verhuurders gebruik maken van intimidatie.
4. **De illegalen.** Door hun illegale situatie kunnen deze mensen zich niet laten vertegenwoordigen door huurdersverenigingen of door de sociale diensten in het algemeen. Zij kunnen zich niet beroepen op wettelijke middelen.
5. **De mensen die voordien thuisloos waren.** Sommige mensen die op straat leefden, behouden in hun woning de gewoonten die ze op straat hebben aangeleerd. Zelfs wanneer er centrale verwarming is, kopen ze bijvoorbeeld een oliekachel. Sommigen verzamelen ontzetten veel voorwerpen, wat tot een slechtere woonsituatie kan leiden. Sociale begeleiding is essentieel in dergelijke gevallen.
6. **Mensen die niet in de gemeubelde kamer verblijven** omdat het bedrag van de vervangingsuitkeringen, meer bepaald de werkloosheidsuitkeringen en het bestaansminimum, afhankelijk is van de officiële gezinssamenstelling. Ze huren een kamer om als alleenstaande te worden beschouwd. Dergelijke situaties stegen de jongste 10 jaar aanzienlijk.
7. **Mensen die geen officieel adres willen.** Deze mensen wonen in gemeubelde kamers omdat ze geen water- en energierekeningen op eigen naam kunnen openen. In de gemeubelde kamers staan de tellers meestal op naam van de eigenaar. In een gemeubelde woning moeten ze zich niet domiciliëren en kunnen ze aan schulden en deurwaarders ontsnappen.

***Gemeubelde kamers zijn ook interessant voor eerder welstellende mensen, die een tijdelijke woonst nodig hebben.*** Het gaat om studenten en hoge kaderleden die sporadisch of tijdelijk in Brussel werken. Deze categorieën worden niet behandeld in onderhavig rapport.

### **3.3. De verhuurders**

Brussel kent een groeiend aantal 'slaapverkopers' die de meest kwetsbare mensen, namelijk de illegalen en de kandidaat-vluchtelingen, uitbuiten. Het gaat om verhuurders die hun woningen in een groot aantal kleine ruimtes opdelen en ze individueel verhuren.

In 1999 ontdekte het Huurderssyndicaat een duidelijk voorbeeld in Anderlecht. Een appartement bestaande uit twee slaapkamers en een mansarde werd aan 14 personen verhuurd; de verhuurder had de woning in evenveel kleine kamers ingedeeld, met twee waterkranen en twee gemeenschappelijke keukens op de gang.

De verhuurders maken soms deel uit van heuse mafiabendes. (Garcia J., 1999)

#### **4. KWALITATIEVE BENADERING**

- **4.1. De meest kwetsbare mensen wonen op gemeubelde kamers omdat ze geen andere keuze hebben.**

**Volgens het Huurderssyndicaat** kiest niemand voor een gemeubelde kamer. De vraag is hoe men dit kan vermijden. Vaak is er geen andere keuze omdat de huurmarkt niet langer toegankelijk is. Gemeubelde kamers fungeren niet als een springplank naar een meer stabiele huisvesting. Het is abnormaal om het als integratiemiddel te gebruiken.

Door huisbezoeken of via een kopie van het contract, zijn de OCMW's op de hoogte van de huursituatie van hun cliënteel. Soms betaalt het OCMW de huur rechtstreeks aan de verhuurder. **Volgens het Huurderssyndicaat** vinden bepaalde OCMW's het handiger om de asielzoekers in gemeubelde kamers op het grondgebied van andere (afgelegen) gemeenten onder te brengen. Hierbij worden de problemen 'geëxporteerd' en onzichtbaar gemaakt op eigen grondgebied (Garcia, 1999).

- **4.2. De kwaliteit van de huisvesting is onbetaalbaar. Een onbewoonbare woning wordt het lot van veel mensen**

**De maatschappelijk werkers van de OCMW's** leggen de nadruk op de slechte toestand van gemeubelde kamers. Ze zijn vaak onbewoonbaar en worden tegen een hoge prijs verhuurd. (Dijon, 2002)

Het belangrijkste probleem is de toepassing van de wetgeving door de burgemeester. Er bestaan wel actiemiddelen tegen de eigenaars (ofwel de verplichting om de vereiste werken uit te voeren, met behoud van de huurder, ofwel onbewoonbaarverklaring), maar het is bijna onmogelijk om voor de huurder een nieuwe woning voor een haalbare prijs te vinden (Garcia, 1999).

De wetgeving van 1993 is evenmin toepasbaar omdat de kostprijs van de werken de huurprijs kan hebben opdrijven. Mensen die met beperkte middelen zoals het bestaansminimum leven, kunnen onmogelijk een buitensporige prijs betalen voor een krot.

Bovendien verliezen de mensen contact met hun netwerk wanneer ze verhuizen.

- **4.3. Gebrek aan informatie**

**In het ministerie van Huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest** vindt men dat de eigenaars weinig of niet ingelicht zijn over hun plichten. Wanneer ze toch worden ingelicht, is het via de media. Sommige gemeenten maken hiervoor gebruik van de gemeentekrant.

- **4.4. Tendens om de wet te omzeilen**

Toen de reglementering nog van toepassing was, konden de verhuurders **volgens de maatschappelijk werkers** de wet omzeilen door de woning en de meubelen afzonderlijk te verhuren. Anderen haalden de meubels uit hun woningen, zodat de huurders zich genoodzaakt

zagen om te vertrekken. In die periode daalde het aantal gemeubelde kamers dan ook op spectaculaire wijze en steeg het aantal flats en studio's aanzienlijk (BBRoW, 2001).

**De minister van Huisvesting** geeft toe dat het mogelijk is om de wetgeving te omzeilen. Volgens hem bevatte de wetgeving meerdere gebreken inzake toepassingsdomein, normen, controle en sancties. (De Brusselse Hoofdstedelijke Raad, 2001).

➤ **4.5. Door de opheffing van de wetgeving is controle niet meer mogelijk**

**De brandweer** moet zorgen voor voldoende veiligheid in alle bestaande gemeubelde kamers: conformiteit qua elektriciteit, gas en verwarming.

De brandweer is verantwoordelijk voor het technisch verslag en is vragende partij voor een duidelijke reglementering. Haar conclusies worden doorgegeven aan de burgemeester, die het conformiteitsattest en de exploitatievergunning tekent. Op dat ogenblik is deze laatste verantwoordelijk. De burgemeester is bevoegd inzake veiligheid en hygiëne op zijn grondgebied, alsook voor de klachten en de sluiting van gebouwen en meer bepaald van gemeubelde kamers.

Op dit ogenblik voert de brandweer ongeveer 8 000 bezoeken per jaar uit (scholen, stedenbouwkundige vergunning, rusthuizen...). Wanneer de reglementering moet worden toegepast, moeten jaarlijks ongeveer 10 000 gemeubelde kamers extra worden gecontroleerd.

**Het ministerie van Huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest** vindt dat de brandweer de veiligheid en de kwaliteit moet nakijken. De opheffing van veiligheids- en kwaliteitsnormen ontnemt elke inhoud aan deze controle en verhindert de afgifte van het conformiteitsattest. Dit betekent dat het toekenningsproces van de vergunning geblokkeerd is, en dat de ordonnantie niet meer toepasbaar is.

Nu wordt de controle enkel uitgeoefend na klachten en zonder vervolg geklasseerd vermits niet aan de voorwaarden (veiligheidsattest) kan worden voldaan.

In de loop van de jongste jaren werden meer dan 30 klachtendossiers aan het Parket van Brussel overgemaakt. Ze worden niet behandeld. Soms werden woningen gesloten op verzoek van de OCMW's. De huurders stonden op straat en de eigenaars die in de fout gingen, werden niet vervolgd (Solidarités nouvelles 2001).

➤ **4.6. Het wettelijk kader is belangrijk**

Het voordeel van een reglementering is dat deze een wettelijke basis vastlegt die gelijk is voor iedereen en elke willekeur vermijdt. De normen die in 1997 werden vastgelegd, waren geldig voor alle gemeubelde kamers ongeacht hun aard of hun ligging.

**In het Algemeen rapport over armoede van 1994** vragen de mensen dat de invoering van een reglementering over de gemeubelde kamers samengaat met de vereiste overgangsbepalingen en eventuele renovatiepremies, zodat de eigenaars de tijd en de middelen hebben om de woningen aan te passen. Het behoud van een redelijke huurprijs moet de voorwaarde zijn om eventueel in aanmerking te komen voor premies. Er moet een doeltreffend controlesysteem voor

de naleving van het decreet worden ingevoerd, alsook sancties (Algemeen rapport over armoede, 1994).

## **5. CONCLUSIES**

Het aantal gemeubelde kamers in het BHG wordt op ongeveer 15 000 geschat.

Veel mensen in gemeubelde kamers zijn arm en bijzonder kwetsbaar. Ze kiezen niet voor een gemeubelde kamer, maar wonen er uit noodzaak.

Talrijke eigenaars van gemeubelde kamers profiteren van deze situatie om hun winsten op te trekken ten nadele van de veiligheid en de gezondheid van hun huurders. Wanneer de wet te dwingend wordt, kunnen ze deze probleemloos omzeilen (bijvoorbeeld door het gebruik van 2 contracten: één voor de kamer en een ander voor de meubelen).

De wetgeving van 1993 wordt om veelvuldige redenen niet toegepast; de procedure ontbrak, de normen waren te streng, te dwingend en te moeilijk toepasbaar. Zodra de eigenaar de woning had aangepast en de vereiste renovatiewerken had uitgevoerd, verhoogde de kostprijs van de woning aanzienlijk.

Voor sommige maatschappelijk werkers is de wetgeving betreffende de gemeubelde kamers om volgende redenen een mislukking:

- gebrek aan informatie. Noch het gewest, noch de gemeenten organiseerden een informatiecampagne,
- de opgelegde normen en de te strikte procedures,
- de te hoge kostprijs van de erkenning,
- de te hoge kostprijs van de werken,
- het gebrek aan controle en sancties (BBRoW, 2001).

Het gebrek aan gezonde woningen tegen redelijke prijzen beperkt de mogelijkheden van de burgemeester om op te treden tegen ongezonde woningen. De gemeenten investeren niet in de toepassing van de algemene normen van woonbaarheid en hygiëne. Etterbeek en Sint-Gillis zijn uitzonderingen en hebben hun stedenbouwkundige dienst met deze specifieke taak belast.

Bij het Brussels Parlement werden twee nieuwe voorstellen van ordonnantie ingediend, waardoor de toepassing tot kleine, bescheiden woningen wordt uitgebreid.

De wooncode die door het kabinet van de staatssecretaris van Huisvesting wordt voorbereid, zou de problemen met gemeubelde kamers kunnen oplossen.



## 6. VOORSTELLEN VAN HET OBSERVATORIUM VOOR GEZONDHEID EN WELZIJN

Er bestaan twee mogelijkheden: ofwel wordt een huurvergunning vereist vóór men mag verhuren (wat controles vereist), ofwel worden er bij de aanvang van een huurcontract strikte controles georganiseerd, zowel op de bestemming van de woning, als op de prijs en de kwaliteit. Omdat in beide gevallen controles nodig zijn, wat administratief zwaar is, lijkt de tweede oplossing het meest aangewezen.

Een aantal voorstellen voor gemeubelde kamers gelden ook voor andere woningen. Hiervoor verwijzen we naar de algemene voorstellen achteraan in het rapport. We behandelen hier enkel de voorstellen die specifiek zijn voor gemeubelde kamers.

### Algemene voorstellen:

1. **Verlichten van de normen.**
2. **Vereenvoudiging van de administratieve procedures.**
3. **Voorlichting van de actoren, meer bepaald van de eigenaars.**
4. **Vastleggen van objectieve huurprijzen.**

### Specifieke voorstellen:

1. **De positieve en de negatieve effecten van de Waalse en Vlaamse wooncodes evalueren** om er positieve lessen uit te trekken.
2. **Een ordonnantie uitwerken voor alle woningtypes en er specifieke regels voor de gemeubelde kamers in opnemen. Zo wordt een amalgaam aan specifieke wetgevingen vermeden.** Dat gebeurde reeds in het Waalse Gewest.  
In de specifieke regels wordt de definitie van gemeubelde kamers opgenomen (slaapgelegenheid, bergruimte en keuken). De aanwezigheid van meubilair dat ter beschikking wordt gesteld aan de huurder op het ogenblik van de ondertekening van het contract of de intrek in de woning, moet ook deel van uitmaken van de definitie. Het voordeel is dat het dubbel contract om de wet te omzeilen zo onmogelijk wordt.
3. **Een kwalitatief aanbod ontwikkelen door de gemeenten te betrekken bij de controle van de woningen en de gemeubelde kamers in het bijzonder.** Dit is mogelijk door een doeltreffende samenwerking tussen de regionale brandweer, de dienst hygiëne van de gemeenten en de politiediensten. De opdeling van bestaande woningen in meerdere gemeubelde kamers moet worden vermeden en er moeten werkelijk toepasbare sancties bij misbruik worden voorzien. De overeenkomst van het gebruik van het goed met zijn bestemming moet ter plaatse worden gecontroleerd. Ook de toepassing van sancties moet worden gecontroleerd.
4. **Bevorderen van het beheer van de gemeubelde kamers door erkende verhuurders,** zoals de SVK's, de OVM's, de gemeenten, de OCMW's,...
5. Om de toepassing van de normen in meer dan 15 000 gemeubelde kamers te controleren is fundamenteel een **personeelstekort**. Er moeten voldoende middelen en voldoende personeel worden vrijgemaakt om de reglementering toepasbaar te maken.

### **5.6.3. DE SAMENWERKING TUSSEN OCMW'S EN OPENBARE VASTGOEDMAATSCHAPPIJEN (OVM's)**

**13 - 'Om een geïntegreerde aanpak door de OCMW's en de sociale huisvestingssector mogelijk te maken, moeten beide gezamenlijk bepalen wie aanspraak kan maken op afwijkingen van de regels voor het verkrijgen van een woning om dringende sociale redenen'**

(Bron: VVGGC, 1998)

**14- 'Om een geïntegreerde aanpak door de OCMW's en de sociale huisvestingssector mogelijk te maken moet worden samengewerkt op het vlak van de informatieverstrekking over de administratieve procedures voor het verkrijgen van een sociale woning'**

(Bron: VVGGC, 1998)

Dit zijn de enige twee aanbevelingen die de Brusselse parlementsleden in 1998 formuleerden met betrekking op sociale huisvesting. Het Observatorium voor Gezondheid en Welzijn plaatste deze aanbevelingen in een ruimer kader, zodat ook de belangrijke knelpunten in verband met sociale huisvesting aan bod komen.

Hoewel het aanbod aan woningen van de gemeenten en de OCMW's niet onbelangrijk is, komt het niet aan bod in onderhavig hoofdstuk.

#### **OPBOUW**

1. De kwantitatieve benadering geeft enkele cijfers over het aanbod aan sociale woningen, de behoeften en het profiel van de huurders (samenstelling van de huishoudens, inkomens, socio-professionele kenmerken, ...).
2. Om informatie te verzamelen over de bestaande samenwerking tussen de OCMW's en de openbare vastgoedmaatschappijen, ook wel OVM of sociale huisvestingsmaatschappijen genoemd, stuurde het Observatorium voor Gezondheid en Welzijn een vragenlijst en twee herinneringen naar de 19 Brusselse OCMW's. Activiteitenverslagen en algemene beleidsnota's werden nagelezen op zoek naar aanvullende informatie.
3. Verder bestuderen we de evolutie van de opdrachten van de OVM's in het welzijnswerk en van hun partners inzake individuele hulp, opbouwwerk en bemiddeling. De inwoners werden hierbij betrokken.
4. De inbedding van sociale woningbuurten in de stad.
5. Conclusies.
6. Voorstellen van het Observatorium voor Gezondheid en Welzijn.

## 1. DE KWANTITATIEVE BENADERING

### 1.1. Het aanbod aan sociale woningen

#### 1.1.1. Het aantal beschikbare sociale woningen

Tabel 10: Het aantal (sociale) woningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

Jaar	Totaal aantal woningen in het BHG	Sociaal woningpark
1998	505 341	38 682 *
1999		38 646

Bron: BGHM, 2000 en 2001

\*Dit cijfer houdt geen rekening met de 86 woningen van de 'Home des infirmières', die intussen zijn verdwenen en in de Brusselse Haard werden opgenomen.

Het aandeel sociale woningen bedraagt 7,6 % van het totaal aantal Brusselse woningen.

#### 1.1.2. Welke woningen zijn werkelijk bewoond?

Tabel 11: Leegstaande sociale woningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

Jaar	Sociaal woningpark	Bewoonde sociale woningen	Leegstaande sociale woningen of andere bestemming
1998	38 682	36 981	1 701
1999	38 646	37 002	1 644

Bron: BGHM, 2000 en 2001

1,11 % van de woningen heeft een andere bestemming dan huisvesting en 3,2 % van de sociale woningen blijft onbewoond.

**1.1.3. Het aantal kamers van de sociale woningen** toont aan dat kleine woningen voorkeur krijgen.

Tabel 12: Sociale woningen naar grootte, 1999

Grootte van de woningen	Bezetting	Leegstand	Aant. Leegstaande woningen/aant. sociale woningen van deze categorie
Studio	2 639	81	2,9 %
1 kamer	9 769	367	3,6 %
2 kamers	14 901	456	2,9 %
3 kamers	8 111	247	2,9 %
4 kamers	1 205	61	4,8 %
5 kamers en +	378	3	0,7 %
<b>Totaal</b>	<b>37 003</b>	<b>1 215</b>	<b>3,2 %</b>

Bron: BGHM, 2000 en 2001

Een derde van de woningen is bestemd voor huurders die alleen of met twee wonen (studio's of appartementen met 1 kamer). Tweekamerwoningen vertegenwoordigen 40 % van de sociale woningen en slechts 1/4 van de woningen is geschikt voor huishoudens met meerdere kinderen.

## **1.2. De behoeften, het tekort aan sociale woningen en de wachttijden**

De wachttijd voor een sociale woning, die schommelt tussen 1 en 6 jaar, is een groot probleem. De volgorde op de wachtlijst zou controleerbaar moeten zijn (Depauw, 2002).

*De 'anciens' kregen makkelijk toegang tot hun sociale woning. De wachttijden bedroegen toen 6 maanden, de kandidaat-huurders moesten een bewijs van goed gedrag en zeden tonen. Nu kunnen de wachttijden tot 6 jaar oplopen. De mensen weten dit en schrijven zich pas in bij echt dringende gevallen. Ondertussen moeten ze een flat (in privé-woningen) zoeken om niet op straat te staan. Grote huishoudens leven bijgevolg vaak in een beperkte ruimte. De 'anciens' voelen zich hulpeloos tegenover deze situatie. (Talon, 2002)*

Te weinig appartementen zijn aangepast voor personen met een handicap. Ze wonen in slechte omstandigheden. (Observatorium voor Gezondheid, 2001).

Vermits het aanbod aan sociale woningen beperkt is en de vraag groot, zou het interessant zijn het aantal aanvragen waaraan geen gevolg werd gegeven, te kennen. Hierover bestaan helaas geen nauwkeurige cijfers. De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) schat het aantal huishoudens op de wachtlijst op 40 000. Tot nu moesten we rekening houden met het feit dat een groot aantal huishoudens zich bij meerdere maatschappijen inschreef om hun kansen op een sociale woning te verhogen. Dankzij de invoering van het systeem van meervoudige inschrijving kan dit cijfer beter ingeschat worden, en is een daling tot 15 000 à 20 000 mogelijk.

Het systeem van meervoudige inschrijving is in werking sinds de ordonnantie van 8 juni 2000. Dit betekent dat de personen zich slechts éénmaal moeten inschrijven om toegang te krijgen tot het huisvestingsaanbod van alle vermelde maatschappijen. Het is de bedoeling om de transparantie te verhogen en de procedures te vereenvoudigen. Dankzij het systeem wordt zowel de kostprijs beperkt als het aantal administratieve stappen en documenten die moeten worden afgegeven (Kerstmis, 2001). Het wordt ook mogelijk de vraag, en dus ook de onbeantwoorde vraag, naar sociale huisvesting nauwkeurig te evalueren.

Het systeem is operationeel sinds januari 2002 en er werd een eerste stand van zaken opgemaakt over de *nieuwe* aanvragen die sinds die datum werden ingediend, namelijk 1 891 aanvragen waarvan 1 031 (ongeveer 55 %) voor woningen met één kamer (Claeys, 2002).

## **1.3. De moeilijke toegang**

*Omdat de sociale woningen bedoeld zijn voor huishoudens met lage inkomens, moeten de kandidaten een hele reeks documenten als bewijs voorleggen. Mensen die in armoede leven, moeten zich 'netjes gedragen' om een sociale woning te krijgen en hebben de indruk dat ze 'voortdurend hun verhaal aan iedereen moeten vertellen'. (Projet Gezondheid en Cultuur, ATD Vierde Wereld, 2000)*

*De huurder ontvangt de sleutels nadat hij de plaatsbeschrijving heeft getekend. Dit is een lastig document voor de huurders: ze ondertekenen het om de woning zo snel mogelijk te kunnen betrekken, maar ondervinden problemen bij het verlaten van de woning. Voorbeeld: indien er bij het intrekken van de woning een sleutel ontbreekt, verklaart de bediende van de OVM dat dit niet erg is, maar eist wel 750 BF (18 €) bij het verlaten van de woning (zou hij deze ook aan de vorige huurder hebben gevraagd?).*

*Bij het betrekken van de sociale woning wordt er vaak geen gedetailleerd overzicht van de huurlasten opgesteld, met uitzondering van de lasten voor verwarming, water en bijdrage voor de teledistributie. Het is moeilijk om informatie van de OVM's te krijgen (Espace social Télé Service, 2001).*

#### **1.4. Het profiel van de huurders**

8,2 % van de Brusselse bevolking woont in een sociale woning (BGHM, 2000 en 2001), in absolute cijfers zijn dat 78 228 personen op 953 175 Brusselaars (op 1.1.1998, NIS).

Wanneer men de huishoudens telt, woont 7,89 % van de huishoudens in een sociale woning.

##### **1.4.1. Grootte van de huishoudens**

De verdeling van de inwoners van sociale woningen in termen van grootte van de huishoudens sluit nauw aan bij deze van de Brusselse bevolking. De gemiddelde grootte van de huishoudens bedraagt 2,13 personen tegenover 2,04 voor het Gewest.

Figuur 15: Verdeling van de huishoudens volgens hun grootte



Bron: BGHM + NIS, berekening Observatorium voor Gezondheid en Welzijn

De huishoudens die uit één of twee personen bestaan, vertegenwoordigen 72,1 % van de sociale huurders (73,2 % van de Brusselse huishoudens).

Van de eerste 1 250 nieuwe aanvragen die werden ingediend sinds 1 januari 2002, is 67 % (832) ingediend door alleenstaanden, 33 % (418) door huishoudens met 2 personen (Claeys, 2002). De analyse van het aanbod toont echter aan dat slechts 1/3 van de woningen theoretisch voor hen is bestemd.

De grote huishoudens (5 personen en meer) zijn oververtegenwoordigd in de sociale huisvesting (8 % in de sociale huisvesting terwijl ze 6,3 % van de Brusselse huishoudens uitmaken) en 25 % van het park is voor hen bestemd.

De behoeften aan sociale woningen zijn daarentegen bijzonder groot voor de grote huishoudens die op de privé-markt veel moeite hebben om een woning vinden die groot genoeg en betaalbaar is.

#### 1.4.2. Leeftijd van de huurders - gezinshoofd

De statistieken per leeftijdsgroep van de 'gezinshoofden' zijn interessant om na te gaan welke leeftijdsgroep het meest in sociale woningen leeft.

Tabel 13: Verdeling van de referentiepersonen van de huishoudens naar leeftijd

	Minder dan 24 jaar	25 tot 34 jaar	35 tot 44 jaar	45 tot 54 jaar	55 tot 59 jaar	60 tot 65 jaar	Meer dan 65 jaar
in sociale huisvesting (1/1/1999)	1,84 %	12,00 %	18,21 %	16,46 %	7,52 %	43,96 %	
huishoudens BHG (1/1/2001)	4,85 %	20,88 %	19,89 %	29,98 %			24,40 %

Bron: BGHM 2001, Rijksregister 2001.

Een groot aandeel van de gezinshoofden in de sociale woningen is meer dan 60 jaar. Sommigen wonen er reeds lang; anderen zijn er op latere leeftijd gaan wonen. De tweede groep ondervindt soms hinder omdat ze haar sociale netwerken verloor door te verhuizen.

#### 1.4.3. De bevolking in de sociale woningen verarmt

Een honderdtal jaar geleden waren de meeste huurders arbeiders, handarbeiders, lage bedienden (Leenen, 2000). In de jaren 1970 en 1980 werd de lagere middenklasse (met schommelingen in functie van het socio-economisch niveau van de bevolking van de gemeente) eerder aangetrokken tot de sociale huisvesting en werden de armste huishoudens naar de residuele huursector verdrongen. Vandaag schijnen bepaalde sociale woningbuurten nieuwe gemarginaliseerde groepen op te vangen. Bijna alle sociale woningbuurten worden getroffen door een daling van het gemiddeld inkomen per inwoner. Dit relatief nieuw fenomeen wordt gegenereerd door de gezamenlijke gevolgen van de crisis die het traditioneel cliënteel van de sociale woningen economisch marginaliseerde en door de strikte toepassing van de toegangsprioriteiten tot de sociale huisvesting. (Kesteloot, 2002).

##### a) De inkomens van de huishoudens.

De huurprijs van de sociale woning wordt bepaald in functie van de inkomens van het gezin. De aanwezigheid van volwassenen en dus van bijkomende inkomens is bepalend voor de huurprijs.

*"We worden vaak geconfronteerd met huishoudens die in twee, zogeheten éénoudergezinnen, zijn 'uiteengevallen' en die dit systeem om louter 'boekhoudkundige' redenen aangrijpen om een redelijke huurprijs te krijgen." (Talon, 2002)*

*"Dergelijke situaties groeiden de jongste 9 jaar aan." (Garcia J. 1999)*

*"De gevolgen voor de familiale samenhang zijn natuurlijk rampzalig." (Inter-centres, 2001)*

68 % van de huurders betaalt minder dan 7 500 BF (185 €) huur per maand, terwijl dit percentage in 1998 65 % bedroeg (BGHM, 2000 en 2001). Dat betekent dat de armste bevolkingscategorieën toenemen.

Tabel 14: Inkomens, op basis van de belastingsaangifte van 2 jaren voordien:

Inkomens-categorie* (in BF <sup>16</sup> )	Aantal huishoudens in sociale woningen	% van de sociale huurders	Aantal huishoudens in het BHG	% van de Brusselse huishoudens	Aandeel huurders van een sociale woning onder de Brusselse huishoudens
< 250 000	1 508	4,1 %	35 288	9,2 %	4,3 %
250 000 tot 500 000	20 753	56,1 %	89 234	23,4 %	23,2 %
500 000 tot 750 000	7 828	21,2 %	95 032	24,9 %	8,2 %
750 000 tot 1 000 000	3 409	9,2 %	59 877	15,7 %	5,7 %
> 1 000 000	3 483	9,4 %	102 521	26,8 %	3,4 %
<b>totaal</b>	<b>36 981</b>	<b>100 %</b>	<b>381 952</b>	<b>100 %</b>	<b>9,7 %</b>

\* totaal belastbaar inkomen – de huur voor het jaar 1998 werd berekend op basis van de inkomen van het jaar 1995.

Bron: Zimmer, 2000

60 % van de sociale huurders heeft een belastbaar inkomen beneden 500 000 BF (€12 395). Huishoudens met een inkomen tussen 250 000 en 500 000 BF vormen de grootste groep in de sociale woningen (56,1 %). Bijna een vierde van de Brusselse huishoudens in deze inkomensklasse woont in een sociale woning.

De huishoudens in de laagste inkomensgroep zijn ondervertegenwoordigd in de sociale huisvesting. 9 % van de Brusselse huishoudens valt in deze inkomenscategorie, maar slechts 4 % van hen woont in een sociale woning. Hun aandeel verminderde nog in 1999 (3 %) (BGHM, 2001).

69 % van de huishoudens die sinds 1 januari 2002 een sociale woning aanvraag, heeft een inkomen tussen 250 000 en 500 000 BF (Claeys, 2002)

### b) De socio-professionele kenmerken van de huurders

Bij de Brusselse Haard (Brussel-Stad) zijn 20,6 % van de huurders arbeiders en 73,9 % leeft van een vervangingsinkomen of van de sociale bijstand van het OCMW (BGHM, 2001).

‘De Anderlechtse Haard’ telt 49,61 % huurders die van vervangingsuitkeringen leven - waaronder 3,44 % van de bijstand van het OCMW - en 8,65 % arbeiders (Seront K., 2000).

<sup>16</sup> Vermits het om gegevens van het jaar 1998 gaat, zijn de bedragen uitgedrukt in BF. De overeenstemmende bedragen in euro zijn: 250 000 BF = 6 197 €, 500 000 BF = 12 395 €, 750 000 BF = 18 592 € en 1 000 000 BF = 24 789 €.

**55 %** van de aanvragen sinds 1 januari 2002 (1 037 op 1 891) komen van gerechtigden op het bestaansminimum of een werkloosheidsuitkering. De motivatie is in de eerste plaats financieel (21,5 %), vervolgens toe te schrijven aan de huidige woning (19 %) en tenslotte aan het verlies van de huisvesting (12,5 %) (Claeys, 2002).

#### **1.4.4. De stabiliteit van de huurders**

In tegenstelling tot wat men kan verwachten, zorgt sociale huisvesting niet voor stabiliteit van de huurders met de laagste inkomens. Bij de sociale huurders met een inkomen van minder dan 250 000 BF verliet 14,1 % de sociale woning in 1999. Dit aandeel bedraagt 7,4 % voor de huurders met een inkomen tussen 250 000 en 500 000 BF en 6,4 % voor de huurders met een inkomen hoger dan 500 000 BF (BGHM, 2001).

Het verloop van de huishoudens met de laagste inkomens is dus bijzonder hoog. Het zou interessant zijn na te gaan welk aandeel van deze vertrekken het gevolg is van een uithuiszetting. (⇒ 5.4.5)

## *2. DE OVEREENKOMSTEN OCMW/ SOCIALE HUISVESTING*

### **2.1. Evolutie van de situatie in 1999/2001**

Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest wilde inspelen op de moeilijkheden die de OVM's ondervinden en op hun bezorgdheid over de verarming van hun huurders, alsook op de samenlevingsproblemen door de hoge concentratie van achterstelling. Daarom voerde het BHG een systeem in van 'contractualisering van de toelagen', een systeem waarmee woningen niet in functie van de prioriteitenlijst worden toegekend maar volgens een programma dat werd overeengekomen met de BGHM of met het OCMW, in de vorm van een overeenkomst die door de Gewestregering werd bekrachtigd (Noël F., 2001).

We wensen na te gaan welke OCMW's een overeenkomst sloten met de OVM's om de toegang voor het OCMW-cliënteel bij dringende situatie te vergemakkelijken. Daarom stuurde het Observatorium voor Gezondheid en Welzijn in oktober 1999 en in oktober 2001 een vragenlijst naar de Brusselse OCMW's.

14 OCMW's op 19 hebben geantwoord, 11 in 2000 en 3 in 2001.



## 2.1. Toegang tot sociale huisvesting bij dringende situaties (aanbeveling nr.13).

Tabel 15: Overeenkomsten tussen OCMW's en OVM's

OCMW	Overeenkomsten	Middelen
Anderlecht	Overeenkomst met 'De Anderlechtse Haard' voor maximum 10 % van het park.	
Oudergem	Geen band met de OVM.	
Sint-Agatha-Berchem	Overeenkomst met 'Cité Moderne', jaarlijks herzienbaar. Het aantal gereserveerde woningen staat in verhouding tot het aantal woningen dat vrijkomt met een maximum van 10 %.	Snelle verwerving van een sociale woning in geval van nood of dringendheid en op basis van een sociale enquête. De huur wordt betaald in vermindering op het bestaansminimum.
Brussel	<b>Geen antwoord van het OCMW</b>	
Etterbeek	Geen vermelding in het antwoord	
Evere	Geen overeenkomst	
Vorst	Geen vermelding in het antwoord	
Ganshoren	Overeenkomst met 'Villa's van Ganshoren'. Een lid van het permanent bureau zetelt in de beheerraad.	4 woningen voor dringende gevallen. Melding van de prioritaire gevallen. Beheer van de uithuiszettingsdossiers die de vrederechter meedeelt.
Elsene	Overeenkomst met 'Foyer ixellois'. Terbeschikkingstelling van maximum 10 % van de woningen.	Het OCMW geeft de voorkeur aan hulp bij de renovatie of bij de socio-professionele inschakeling en het opnieuw bewoonbaar maken van de woningen. Het heeft trouwens eigen woningen en behoudt deze voor de mensen die bijstand krijgen.
Jette	<b>Geen antwoord van het OCMW</b>	
Koekelberg	<b>Geen antwoord van het OCMW</b>	
Sint-Jans-Molenbeek	Overeenkomst met 'Logement molenbeekois'. Beheer door het OCMW van 10 vernieuwde sociale woningen. Renovatieproject voor 7 sociale appartementen. Verbouwing van huisvesting (in rusthuizen) in woningen voor bejaarden en personen met een handicap.	
Schaarbeek	'Symbiose' met 'De Schaarbeekse Haard'. Samenwerking met de Schaarbeekse sociale verhuurkantoren.	Permanentie van een afgevaardigde van "de Haard" bij het OCMW. Akkoord voor de huurwaarborgen: één derde moet worden betaald en het saldo wordt betaald via een afbetalingsplan.

Sint-Gillis	<b>Geen antwoord van het OCMW</b>	
Sint-Joosten-Node	Geen overeenkomst	Overleg en debatten onder maatschappelijk werkers bij de indiening van dossiers ter ondersteuning van de kandidaturen voor sociale woningen.
Ukkel	Het OCMW heeft geen gereserveerde sociale woningen.	Toekenning van het onroerend patrimonium en tussenkomst in de huur.
Watermaal-Bosvoorde	Overeenkomst met een OVM waarin de overheid de meerderheid vormt. Contacten met de andere OVM's.	Preventieve interventie bij ongewone achterstand van de huur, met toestemming van de betrokkene. Dit maakt het mogelijk om uithuiszettingen te voorkomen.
Sint-Lambrechts Woluwe	<b>Geen antwoord van het OCMW</b>	
Sint-Pieters-Woluwe	Er wordt een overeenkomst met de 'sociale huisvestingssector' uitgewerkt (8.2.2000)	

Bepaalde OCMW's vulden de informatie aan met commentaar of met een kopie van de overeenkomst. De OCMW's van Brussel en van Schaarbeek deelden hun bedenkingen en bekommernissen mee in verband met de moeilijkheden die ze inzake huisvesting ondervinden. Het OCMW van Elsene stuurde zijn algemene beleidsnota inzake huisvesting op.

In **Anderlecht** streeft de overeenkomst blijkbaar een tweeledig doel na. Meer bepaald:

- het vergemakkelijken van de toegang tot een kwaliteitsvolle sociale woning voor mensen die in armoede leven, aangepast aan hun behoeften,
- de inwoners de mogelijkheid bieden in de omgeving te blijven waarin ze geïntegreerd zijn.

Een speciaal comité van de sociale dienst onderzoekt de kandidaturen voor deze prioritaire verhuur. Dit onderzoek steunt op een sociaal verslag dat de economische en/of psychosociale redenen, gezondheidsredenen of de huisvestingsredenen aangeeft.

Er werd een paritair overleg- en evaluatiecomité van OCMW en OVM opgericht.

In **Molenbeek** streeft de overeenkomst zowel bij toekenning als bij mutatie een tweeledig doel na. Meer bepaald:

- het vergemakkelijken van de toegang tot kwaliteitsvolle sociale woningen, aangepast aan de behoeften van de mensen die in armoede leven enerzijds, en
- het verzekeren van een grotere mix van inkomens in het patrimonium van de OVM om gettovorming te voorkomen.

Er werd een paritair overleg- en evaluatiecomité van OCMW en OVM opgericht om eventuele verschillen weg te werken en de vastgestelde doelstellingen kwantitatief en kwalitatief te evalueren. Het Comité moet een verzoeningsprocedure volgen vóór het gerecht kan worden ingeschakeld.

**In Elsene** volstaat het patrimonium van de overheid niet om aan de vraag te voldoen. Zowel het OCMW (ongeveer 80 woningen) als de gemeente en de 'Foyer ixellois' hebben weinig woningen. Er bestaat momenteel geen enkele procedure om de vraag naar een woning te behandelen. Het OCMW-cliënteel wordt van de ene dienst naar de andere verwezen (Herscovici, 2002).

Anderzijds worden zogenaamde 'artikel 60-werknemers' door het OCMW tewerkgesteld voor de afwerking van of kleine renovatiewerken aan de sociale woningen. Nadien krijgen ze voorrang bij de toekenning van deze woningen of van de woningen die worden toegekend aan de mensen op de loonlijst van het OCMW in het kader van socio-professionele inschakeling. Ook in Elsene is een paritair samengesteld begeleidingscomité belast met de evaluatie van de uitgevoerde werken en de opvolging van de overeenkomst.

Het OCMW van Elsene startte onlangs een algemene denkoefening over de problemen in verband met huisvesting en mogelijke oplossingen.

Het OCMW van **Sint-Joost-ten-Node** stelt de lijst van de Woningbeurs ter beschikking van het publiek, ook voor degenen die geen steun van het OCMW krijgen.

Het OCMW van **Watermaal-Bosvoorde** legt de nadruk op de preventie van uithuiszettingen uit sociale woningen. Bij uitzonderlijke vertragingen in de betaling van de huur treedt het OCMW op, op verzoek van en met instemming van de huurders. Door deze actie daalde het aantal uithuiszettingen.

**In Sint-Pieters-Woluwe** stelt de gemeente woningen ter beschikking in noodgevallen.

Het OCMW van **Brussel-Stad** onderhoudt huurwoningen die economisch toegankelijk zijn voor huishoudens met lage of middelmatige inkomens en creëert er nieuwe. Het startte een bouwprogramma voor sociale woningen voor bejaarden, met de bedoeling dat ze thuis kunnen blijven wonen (OCMW van Brussel, 1995).

Overeenkomsten met de OVM's lijken essentieel voor het bestaan van een samenwerking. Zonder overeenkomst is er nagenoeg geen samenwerking. Het gebeurt zelfs dat de OVM's geen gevolg geven aan gemotiveerde brieven bij een sociaal verslag die door de directie van het OCMW werden ondertekend.

**Maatschappelijk werkers** klagen dat er veel goede intenties zijn, maar dat de sociale verslagen die ze opstellen om de dringendheid van een sociale woning te rechtvaardigen, geen effect hebben (Lemoine, 2002). Ze staan vaak machteloos bij een dringende aanvraag voor huisvesting. In de gevallen waarin het dringend karakter duidelijk werd aangetoond (naar aanleiding van een brand bijvoorbeeld), duurt het nog maanden voor er een sociale woning wordt toegekend (Dijon, 2002).

Andere maatschappelijk assistenten van OCMW's klagen dat ze niet worden ingelicht over het bestaan van een overeenkomst van hun OCMW met de OVM's, over de toekennings- of prioriteitscriteria, over het aantal betrokken huishoudens, noch over de evaluatie van hun werking. Ze klagen daarom over een gebrek aan interne transparantie en aan interne en externe controle. Ze vragen zich zelfs af dat dit geen bewuste strategie is (Vereniging van maatschappelijk assistenten, 2002).

## 2.2. Informatie over de administratieve toegangsprocedures tot sociale woningen (aanbeveling nr.14).

Terwijl de meeste OCMW's de vragenlijsten betreffende de eerste aanbeveling hebben beantwoord (tabel 15), is dat niet het geval voor de tweede (aanbeveling 14).

Op drie manieren verspreiden de OCMW's informatie.

### 1) Schriftelijke informatie

OCMW's geven weinig schriftelijke informatie. De materie is immers uiterst complex.

Het Observatorium voor Gezondheid en Welzijn verzamelde 6 informatiebrochures van de OCMW's van Anderlecht, Sint-Agatha-Berchem, Brussel-Stad, Sint-Jans-Molenbeek, Ukkel en Sint-Pieters-Woluwe. Brussel-Stad en Sint-Pieters-Woluwe hebben ook een website.

De brochures bevatten geen informatie over de toegang tot sociale woningen en over de eventuele overeenkomsten van het OCMW met de OVM's, behalve die van Brussel-Stad en van Sint-Pieters-Woluwe.

2 OCMW's vermelden het bestaan van een huisvestingsdienst in hun informatiebrochure: Anderlecht en Brussel-Stad. Sint-Pieters-Woluwe doet dit via internet. Dit betekent niet dat de andere Brusselse OCMW's geen gespecialiseerde huisvestingsdienst hebben.

De huisvestingsdienst van **het OCMW van Brussel-Stad** vermeldt 4 werkpistes:

- de transit- en integratiewoningen;
- het beheer van de huurwaarborgen;
- de samenwerking met het Sociaal Verhuurkantoor van Brussel;
- de samenwerking met andere organisaties voor de opvolging van uithuiszettingen, onbewoonbaarverklarde woningen, het opvolgen van de morele huurwaarborgen en de opvang bij noodsituaties.(OCMW van Brussel-Stad. 1999)

**Het OCMW van Sint-Pieters-Woluwe** biedt drie soorten diensten aan (OCMW van Sint-Pieters-Woluwe. 1999):

- transitwoningen: het OCMW heeft 3 appartementen waar mensen met een dringend huisvestingsprobleem maximum 3 maanden kunnen verblijven en worden begeleid om een stabiele oplossing te vinden;
- het beheer van de huurwaarborgen;
- de samenwerking met de sociale huisvestingsdienst van de gemeente.

De algemene beleidsnota van het OCMW **van Elsene** vermeldt volgende dienstverlening: (OCMW van Elsene, 2001)

- de huurwaarborgen en de betaling van de huur;
- het leveren van meubilair;
- de facturen voor energie- en waterverbruik.

De algemene beleidsnota van het OCMW van **Sint-Joost-ten-Node** vermeldt volgende diensten: (OCMW van Sint-Joost-ten-Node, 2001)

- hulp bij verhuizingen;
- de huurwaarborgbrief;
- toegang tot premies van het BHG.

## 2) Collectieve informatie

Het OCMW van **Sint-Joost-ten-Node** meldt dat er in 2002 een informatiesessie wordt georganiseerd over de verordening inzake de meervoudige inschrijving in de OVM's.

## 3) Individuele informatie

Artikel 60 § 2 van de organieke OCMW-wet van 8 juli 1976 bepaalt de plichten van het OCMW inzake informatie: 'Het centrum verstrekt alle nuttige raad en inlichtingen en zet de nodige stappen om de betrokkene alle rechten en voordelen te geven waarop hij/zij aanspraak kan maken in het kader van de Belgische of de buitenlandse wetgeving.' Dat betekent dat de begunstigde tijdens de begeleiding door het OCMW persoonlijk wordt ingelicht over de bestaande mogelijkheden om zijn problemen op te lossen.

De oprichting van een permanentie van de 'Schaarbeekse Haard' in het OCMW van Schaarbeek is bedoeld voor voorlichting en hulp bij de procedure (zie tabel 15).

**De BGHM vindt** dat de openbare besturen het voortouw moeten nemen in de ontwikkeling van een **informatiebeleid** en visievorming. De organisaties op het terrein kunnen zorgen voor een gecoördineerde en gedecentraliseerde verspreiding van de informatie bij het publiek, waarbij ook de gemeenten (en OCMW's) een actieve rol kunnen spelen.

De regionale overheid moet zorgen voor een observatorium, dat ook beleidsondersteunend kan werken (Zimmer P.2000).

In bovenstaande visie krijgen de lokale overheden (gemeenten, OCMW) geen rol binnen het regionaal informatiebeleid (of is dat een vergetelheid?).

### 3. DE MIDDELEN OM DE LEVENSKWALITEIT IN DE SOCIALE WONINGEN TE VERBETEREN.

#### 3.1. De kwaliteit van het patrimonium en van zijn uitrusting

De **maatschappelijk assistenten** zeggen dat er vaak een gebrek aan hygiëne is in de sociale woningen. (Dijon, 2002)

*"De sociale woningen werden jaren geleden gebouwd. Ze zijn vaak oud, slecht uitgerust en in slechte staat" (Peto, 2002).*

*"Heel wat sociale woningen voldoen niet aan de VIHT-normen, vooral het oude woningpark." (Dijon, 2002)*

*"De nieuwe huurders moeten maar al te vaak op eigen rekening werken uitvoeren: waterverwarmer, plaatsing van verwarmingstoestellen, ..." (Espace social Télé Service, 2001)*

*“Iemand bracht de sociale vastgoedmaatschappij, ‘De Lakense Haard’ op de hoogte van de onbewoonbaarheid van zijn woning. Vermits hij geen antwoord kreeg, zag hij zich verplicht een beroep te doen op de gemeentelijke hygiënische dienst die de feiten heeft vastgesteld. Er zijn nog appartementen in deze staat, maar de huurders zwijgen liever.” (Talon, 2002)*

### **Mensen die in armoede leven, getuigen van ernstige situaties**

*“Vroeger kon men op de sociale huisvestingsformulieren een vak aankruisen om aan te geven dat men reeds meer dan 2 jaar in een ongezonde woning woonde. Dat is heel lang.”*

*“Een aantal mensen van het buurthuis Bonnevie had een gesprek met de voorzitter van het OCMW van Molenbeek. Ze vroegen waarom ze ondanks hun precaire situatie bij onbewoonbaarheid geen beroep kunnen doen op sociale woningen. Het antwoord was: ‘de situatie is niet dringend en uitzonderlijk genoeg’.” (Bonnevie, 2002)*

*“Voor de renovaties om sociale woningen weer op de markt te brengen, is een termijn van 4 jaar voorzien.” (Bonnevie, 2002)*

*“Iemand nam deel aan vergaderingen georganiseerd door ‘ATD Vierde Wereld’. Hij vernam dat een som van 124 miljoen voor de verbetering van de huisvesting werd vrijgemaakt. De mensen vragen zich af waar dat geld naartoe gaat. Hun staat van bestaansonzekerheid geeft hen geen voorrang. Iemand zegt dat men hen gebruikt om fondsen in te zamelen: ‘Ze kozen me om reclame te maken in het Babbelkot van Jette. Daarna kochten ze appartementen die ze verhuren voor 20 000 BF (495 €)’.” (Groupe de parole de personnes sansabri, 2002)*

## **3.2. De kwaliteit van de contacten en de participatie van de huurders**

**De maatschappelijk werkers** verwijzen naar het paternalistisch gedrag van bepaalde personeelsleden van de OVM's en hun uitlatingen in de stijl van ‘U hebt nu een sociale woning, wees blij en zwijg’.

### ➤ **De coöperatieve vennootschappen**

De OVM's werden opgericht als naamloze vennootschappen of als coöperatieve vennootschappen waarbij de huurders automatisch bij het beheer van de vennootschap werden betrokken. Het was een soort ‘intern contract’.

Brussels Thuis is hiervan een voorbeeld. In deze vennootschapsvorm worden de huurders rechtstreeks betrokken bij de beheerraad en dus bij het beheer van de coöperatie. (Hargot P. 1999)

Naast het beheer van het patrimonium zorgt de vennootschap voor sociale begeleiding op individueel vlak. Ze stimuleert eveneens interne netwerken voor onderlinge hulpverlening en solidariteit tussen de inwoners. Ze stond aan de basis van een buurthuis en gemeenschappelijke lokalen die door de huurders worden beheerd en geanimeerd.

### ➤ **Het welzijnswerk van de OVM's**

De jongste jaren is een nieuwe evolutie merkbaar. De sociale taken voor de sociale huisvesting werden uitgebreid en gaan verder dan het aanbieden van goedkope woningen aan huishoudens met beperkte financiële middelen. De BGHM is zich bewust van de moeilijkheden waarmee de bevolking in de sociale woningen leeft, en wenst een antwoord te geven aan mensen die zich op economisch, sociaal en relationeel vlak in een onzekere situatie bevinden.

Daarom steunt het actieprogramma van de BGHM op 4 pijlers:

- het overleg tussen alle actoren uit de sector mogelijk maken om de behoeften van de huurders en van de kandidaat-huurders beter te kennen en de meest geschikte oplossingen te bieden;
- financiële steun verzekeren enerzijds voor het oprichten en contractualiseren van transversale projecten om de sociale cohesie te verstevigen en anderzijds voor het lokaal opbouwwerk (opleiding van actoren op het terrein zoals conciërges en van de mensen die in contact staan met het publiek, begeleiding van de doorstromingsprogramma's...);
- de rol van coördinator opnemen door een 'sociaal' lastenboek samen te stellen of handvesten uit te werken voor de OVM's over onthaal, sociale begeleiding, uithuiszettingen, beheer van achterstallen,...;
- de continuïteit van de openbare dienst ten gunste van de burgers verzekeren, er simultaan voor zorgen dat de ondernomen acties niet vergeten worden en de voorlichting verbeteren: centralisering van de gegevens van de sociale projecten en evaluatie in de bibliotheek van de BGHM.

**Om deze doelstelling te bereiken, werd een reeks taken toevertrouwd aan de BGHM, die belast is met:**

- het bevorderen van de sociale mix via de integratie van de sociale huurders in het meer klassieke patrimonium;
- de realisatie van een kadaster van de sociale woningen (precieze inventaris van de kwaliteit van de huisvesting);
- het toezicht op de projecten van sociale cohesie in appartementsblokken met sociale woningen;
- het voortzetten van het project sociale begeleiding van de huurders (Noël F. 2001).

**De doelstellingen van het project:**

- verbetering van de leefkwaliteit in de woningen, de leefbaarheid en de relaties tussen inwoners en eigenaars via opbouwwerk;
- conflictoplossing via bemiddeling;
- de huurders helpen bij het oplossen van hun persoonlijke problemen, via individuele begeleiding.

Deze doelstellingen kunnen enkel gehaald worden als de bevolking actief deelneemt.

***3.2.1. De overeenkomsten tussen OVM's en privéorganisaties in het kader van de zogenaamde projecten voor 'Sociale cohesie'***

Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, de OVM's en de sociale diensten zijn via overeenkomst gebonden in de projecten van 'Sociale cohesie'.

Opbouwwerk wordt in samenwerking met de bewoners ontwikkeld. Welke plaats krijgen de huurders? Is de opening naar de buurt, de ontsluiting van de sociale woonwijk prioritair? Wil men werkelijk aan de harmonieuze samenleving van de culturen werken, ook in de administratieve diensten? (de Carrière, 2001)

De projecten bevinden zich in een beginfase. Twee werkdagen die in september 2000 werden georganiseerd over de sociale huisvesting, toonden het belang aan van de projecten en de noodzaak om de continuïteit ervan te verzekeren. (De Heneau P. -A. 2000)

Dankzij het opbouwwerk werden in de meeste projecten situaties verholpen die reeds lang aansleepten. Dialoog tussen inwoners en de OVM wordt weer mogelijk. Een duidelijke rolverdeling is uiterst belangrijk om te vermijden dat alles op één hoop wordt gegooid. Het contact tussen de verenigingen op het terrein - die het soms moeilijk vinden om te overleggen en hun acties te coördineren - loopt via de bewoners.

Via animatie (huiswerkklass, ateliers, gespreksgroepen, feesten, evenementen,...) ontmoeten de inwoners elkaar. Gemeenschappelijke lokalen zijn van doorslaggevend belang voor het succes van de activiteiten. Het gebrek aan infrastructuur vormt een aanzienlijke rem op de werking.

*"De contacten tussen de huurders hangen af van de huisvestingsvoorwaarden. De inwoners vragen een dringende en snelle verbetering van hun huisvestingssituatie." (Deman, 2002)*

De opleiding van de bewoners staat centraal bij de projecten voor sociale cohesie.

De **Brusselse Federatie van Huurdersverenigingen** wijst op het belang van 3 elementen:

- de permanente opleiding van bewoners en professionals;
- de bundeling van ervaringen binnen het opbouwwerk, promotie van positieve ervaringen en de analyse van de oorzaken van mislukking. Hiervoor moeten contacten gecreëerd worden tussen de verschillende projecten van sociale cohesie;
- nieuwe of bestaande verenigingen of adviesbureaus waarop bewoners en officiële instanties een beroep kunnen doen voor vorming. (Deman C. 1999)

*"De huurders van de sociale woningen van Brussel-Stad schijnen deze projecten goed te hebben onthaald, de sfeer en het lokaal zijn aangenaam." (Talon, 2002)*

### **3.2.2. Bemiddeling**

Het Huurderssyndicaat wordt via een overeenkomst als bemiddelaar erkend tussen de 'Anderlechtse Haard' en de huurders.

De motivatie van de overeenkomst vermeldt dat:

- de partners een gemeenschappelijk beleid willen voeren voor een optimale relatie tussen de OVM en het Huurderssyndicaat;
- het syndicaat als 'expertgroep' de voorlichting, de opleiding en de verdediging van de huurders nastreeft;
- het syndicaat een sociale dienst (eigen of in partnerschap) heeft voor de behandeling van de administratieve dossiers, het zoeken naar middelen en de budgettaire begeleiding van de huishoudens met schulden;
- de partners voorrang willen geven aan conflictpreventie. Het syndicaat wordt bijgevolg als een bemiddelaar beschouwd en zorgt voor de communicatie tussen de partijen, de uitwisseling van informatie, voor ontmoetingsruimten en wederzijds respect, belangenbehartiging van de gesprekspartners;
- het syndicaat de huurder kan bijstaan indien het geschil voor de vrederechter wordt gebracht.

Een OVM startte een pilootexperiment waarbij een derde kan worden ingeroepen om eventuele geschillen tussen huurders en de OVM op te lossen en de relaties te verbeteren. Volgens **het Huurderssyndicaat** is dit een kwalitatieve verbetering. (Garcia J. 2000)



### **3.2.3. Individuele hulp.**

Het BHG creëerde een vereniging die de maatschappelijk werker ter beschikking stelt van de OVM om huurders individuele hulp te verlenen. Er werden 8 opdrachten gedefinieerd voor de maatschappelijk werkers: elke OVM kiest één van deze opdrachten in functie van de lokale situatie. Het project ging onlangs van start en het is te vroeg om de effecten ervan te evalueren.

**De OVM's** denken dat begeleiding even belangrijk is voor de sociale huisvesting als de basisopdracht. Zowel op individueel als op collectief vlak willen ze voorrang geven aan de sociale begeleiding van de huurders. Hiervoor hebben ze menselijke en financiële middelen nodig. Bestaansonzekerheid is een complex probleem dat pluridisciplinair en via partnerschappen moet worden aangepakt. De sociale begeleiding van de huurders moet worden opgenomen door bekwaam personeel dat kan terugvallen op een structuur waarin feedback mogelijk is. We denken hierbij aan regionale samenwerking met behoud van de autonomie van de respectievelijke diensten. (BGHM 2000)

### **3.2.4. Bij ordonnantie werd een adviesraad van de huurders in de OVM's opgericht.** (Brusselse Hoofdstedelijke Raad, 2000)

Dit initiatief speelt in op de vraag van de OVM's én van de huurders. Huurders worden betrokken, er wordt naar hen geluisterd en er ontstaat een dialoog tussen huurders en OVM's. De BGHM neemt een controlefunctie op. Er wordt opleiding voorzien voor de afgevaardigden en voorlichting voor de huurders om de dialoog tussen de partners te vergemakkelijken.

**Het Huurderssyndicaat** vindt de voorbereiding van de kandidaat-huurders voor de adviesraad uiterst belangrijk om het welzijn in de sociale woningen te verbeteren. Hun advies is verplicht voor een reeks vragen (bepalen van de huur, van de lasten, enz.) en 2 leden van deze adviesraad zetelen met adviserende stem in de beheerraad van hun huisvestingsmaatschappij (Garcia J. 2001)

**De FBUL** heeft enige reserves bij de adviesraad. Die zal niet alle problemen oplossen en bovendien zijn de mensen die aan deze raad deelnemen de actiefsten die er nu al veel tijd en energie aan besteden. Vertegenwoordigen ze werkelijk alle sociale huurders?

*“De huurders van sociale woningen die we ontmoet hebben, denken dat de adviesraad totaal nutteloos is en door weinigen gekend. Wie op de hoogte is van het bestaan van de adviesraad, maakt er geen gebruik van omdat er geen gevolg wordt gegeven aan de klachten van de huurders. De samenstelling van de adviesraad met vertegenwoordigers kan leiden tot een barrière tussen bewoners en verantwoordelijken van de OVM's. Dat verhindert elk menselijk contact tussen de partijen en wordt als dusdanig als contraproductief beschouwd.” (Talon, 2002)*

#### 4. DE INBEDDING VAN SOCIALE WONINGBUURTEN IN DE STAD

Bij de nieuwe aanvragen sinds 1 januari 2002 zijn de meest gevraagde gemeenten Molenbeek met 14 % van de aanvragen (263) en Brussel-Stad met 13 % van de aanvragen (254). (Claeys, 2002)

**De BGHM** benadrukt hoe belangrijk het is om de inbedding van sociale woningbuurten in de stad na te streven. Ze werden veel te lang als eilandjes in de stad beschouwd.

De analyse van Pol Zimmer schijnt bijzonder relevant op dit vlak: 'Op het ogenblik waarop sociale uitsluiting steeds vaker wordt beschouwd als het verliezen van sociale netwerken en dus onrechtstreeks ook van het contact met de dienstverlening, moeten we erkennen dat bepaalde delen van het patrimonium (de sociale woningen) hun functie niet meer vervullen. De sector moet niet alleen opnieuw aansluiting vinden bij de stad, maar ook bij de maatschappij. (Zimmer, 2000)

#### 5. CONCLUSIES

Het is duidelijk dat het aanbod aan sociale woningen niet volstaat.

Enkele vaststellingen:

- slechts een kleine aantal huishoudens in de sociale woningen beschikt over inkomens uit loon;
- er zijn onvoldoende woningen voor grote huishoudens;
- éénoudergezinnen zijn sterk vertegenwoordigd;
- bejaarden zijn sterk vertegenwoordigd;
- tussen de huurperiodes van een zelfde appartement is er een grote periode van leegstand. (Seront, 2000)

Het publiek wordt steeds armer. De overgrote meerderheid van de nieuwe sociale huurders leeft van een vervangingsinkomen of sociale bijstand.

Een constant aantal sociale woningen (alook woningen die eigendom zijn van de OCMW's en van de gemeenten) staat leeg. Vormen deze een reserve die nodig is voor het verloop van de huurders? Sommige van deze woningen zijn aan renovatie toe. Dat neemt niet weg dat ze moeten worden gebruikt om de huishoudens die er het meest behoefte aan hebben, toegang tot een woning te verlenen.

Er bestaan nog maar weinig samenwerkingsovereenkomsten tussen OCMW's en OVM's, maar de tendens neemt toe. De gebruikers van het OCMW worden duidelijk te weinig voorgelicht. Slechts 6 OCMW's hebben informatiebrochures en slechts 2 vermelden de dienstverlening inzake huisvesting.

De bevoegdheden van het OCMW zijn zo omvangrijk en complex dat het moeilijk is om de betrokkenen duidelijk en beknopt over hun rechten en plichten in te lichten. Dit is één van de taken die dringend moet worden vervuld. Alle actoren komen tot deze vaststelling. (VVGGC, rondetafelgesprek van 10 mei 2001)

Eens in een sociale woning betekent niet dat men voor de rest van zijn leven gerust is. Het verloop blijft groot ten gevolge van vrijwillig vertrek of eventuele uithuiszettingen.

Steeds meer OVM's willen projecten uitwerken. Er zijn 3 benaderingen:

- individuele hulp aan huishoudens in moeilijkheden om zo een te grote schuldenlast te vermijden die leidt tot de niet-betaling van de huur en eventueel tot de uithuiszetting. In dit kader konden meerdere OVM's nieuwe maatschappelijk werkers aanwerven;
- bemiddeling tussen huurders en OVM door een vereniging op het terrein geeft goede resultaten;
- het opbouwwerk wordt ingeschakeld dankzij de samenwerking met de sociale diensten in projecten voor sociale cohesie, die door de huurders op prijs worden gesteld.

## **6. VOORSTELLEN VAN HET OBSERVATORIUM VOOR GEZONDHEID EN WELZIJN.**

### **In verband met het aanbod:**

1. Verhogen van het aanbod aan sociale woningen in alle buurten van de stad en verzekeren van de sociale mix;
2. Verhogen van het aanbod sociale woningen voor grote huishoudens in de centrale gemeenten;
3. Woningen van de huishoudens waarvan het aantal leden daalde, vrijmaken voor nieuwe huishoudens;
4. Gevoelig verhogen van het aanbod aan transitwoningen om op de noodgevallen in te spelen;
5. Alle beschikbare sociale woningen op de markt brengen door de renovatie van de ongezonde woningen te versnellen;
6. De administratieve procedures verlichten die vereist zijn voor de renovatie van het patrimonium dat aan de gemeenten en de OCMW's toebehoort.

### **In verband met de samenwerking OVM/OCMW:**

7. De samenwerking tussen OCMW's en OVM's verbeteren om de toegang te bevorderen van mensen in crisissituatie;
8. De samenwerking tussen OVM's en openbare en private sociale diensten in de projecten van sociale cohesie stimuleren. Uitbreiden en systematiseren van het opbouwwerk in de sociale woningbuurten. Aanwerven van bekwaam personeel;
9. Verhogen van de kwaliteit van de diensten van de OVM en van het onthaal van de bewoners.

**In verband met de voorlichting en de toegangsprocedures:**

10. Veralgemeenen van de publicatie van informatiebrochures in de OCMW's (meer bepaald over de sociale huisvesting), in overleg met de OCMW's en de gebruikerscomités om de leesbaarheid en verstaanbaarheid te controleren;
11. OCMW's en sociale diensten benutten als informatiekanalen voor de toegangsprocedures tot de sociale huisvesting, zoals dat reeds het geval was bij de lancering van het meervoudig inschrijvingssysteem;
12. Definiëren van de criteria voor bevoorrechte toegang tot goedkope woningen (via buurtcontracten, woningen van de gemeenten en het OCMW, enz.) en bijhouden van een gemeenteregister (op de gemeente of het OCMW) met dit doel.

**In verband met de rol van de gemeenten en van de OCMW's:**

13. OCMW's en gemeenten stimuleren om transitwoningen te openen, hetzij via overeenkomst met de OVM's, hetzij met de sociale verhuurkantoren;
14. De gemeenten stimuleren om verantwoordelijkheid op te nemen in de kwaliteitscontrole van de woningen, inclusief de sociale woningen;
15. Het probleem van de uithuiszettingen in Brussel bestuderen. Uithuiszettingen in de sociale huisvesting voorkomen door begeleiding door het OCMW bij betalingsachterstand. De gunstige effecten van het experiment van het OCMW van Watermaal-Bosvoorde bestuderen.

**In verband met de participatie van de inwoners:**

16. Lokalen ter beschikking stellen van de bewoners van de sociale woningen om ontmoetingsruimten en sociale diensten onafhankelijk van de OVM's te organiseren;
17. De adviesraad van de huurders in de sociale huisvesting invoeren.

**In verband met de evaluatietools:**

18. Het meervoudig inschrijvingssysteem zal de administratieve procedures vergemakkelijken en vereenvoudigen. Het zou interessant zijn om het systeem ook te gebruiken voor een regelmatige evaluatie van de vraag, van de wachtlijsten, van de wachttijd, van het profiel van de kandidaat-huurders, van de redenen voor vertrek uit de sociale woning,...

#### **5.6.4. DE SOCIALE VERHUURKANTOREN (SVK'S)**

**15. 'De onlangs goedgekeurde wetgeving in verband met de sociale verhuurkantoren zal snel worden toegepast.'**

(Bron: VVGCC, 2001)

##### **OPBOUW**

1. Context: de crisissituatie van de huurprijzen in het begin van de jaren 1990 gaf aanleiding tot een eerste voorstel van ordonnantie ter organisatie van de sociale verhuurkantoren (SVK).
2. Het wettelijk kader.
3. Kwantitatieve benadering: schets aan de hand van enkele cijfers over het werk van de SVK's en het profiel van de bevolking die door erdoor wordt geholpen.
4. Kwalitatieve benadering: de realiteit van het huidige wettelijk kader en het nieuwe ontwerp van ordonnantie. Dit wordt geïllustreerd door het advies van de actoren: de overheden, maatschappelijk werkers en gebruikers van de diensten, de federatie van de huurdersverenigingen.
5. Conclusies.
6. De voorstellen van het Observatorium voor Gezondheid en Welzijn.

##### **1. DE CONTEXT VAN DE ORDONNANTIE**

In de jaren 1970 riepen de sloopwerken en de uithuiszettingen in de Noordwijk talrijke reacties op. Eén daarvan was de oprichting van de eerste Huurdersunie (UL) in 1975 met als doelstellingen het zoeken van communautaire woningen en zelfbeheer.

Simultaan hiermee zoeken private sociale diensten toegangsmogelijkheden tot woningen tegen een redelijke prijs voor een publiek met lage inkomens. Ze spelen de rol van bemiddelaar tussen de eigenaars en de huurders.

Naar aanleiding van de sterke stijging van huurprijzen van privé-woningen op het einde van de jaren 1980, werden in heel het land SVK's opgericht.

Dit systeem van 'socialisatie' van de privé-woningen krijgt een wettelijke grondslag in het Waals Gewest in 1993 en in het Vlaams Gewest in 1997.

In 1995 wordt een voorstel van ordonnantie voor de creatie van de SVK's in Brussel aan de Brusselse Hoofdstedelijke Raad voorgelegd. Het is de bedoeling om het tekort aan degelijke woningen, aangepast aan het inkomenspeil van de Brusselaars op te lossen.

## **2. HET WETTELIJK KADER**

De SVK's ontstonden uit de ervaringen van verenigingen. Ze worden gereguleerd door de ordonnantie van 12 februari 1998 en door het Regeringsbesluit van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 19 november 1998.

**Hun doelstellingen:** de toegang tot de privé-huursector openen voor mensen in moeilijkheden en de verhoging van het huurpark via het behoud, de oprichting of de herinvoering van een maximum aantal woningen op de privé-huurmarkt. Men spreekt van de 'socialisatie' van de privé-huisvesting.

De SVK's oefenen een bemiddelingsfunctie tussen de eigenaars en de huurders uit. De voordelen zijn wederzijds.

Voor de eigenaar gaat het om een waarborg voor de regelmatige betaling van de huur (ongeacht eventuele leegstand), voor het goede beheer van zijn goed en de opfrissing bij afloop van het contract. In ruil daarvoor stemt de eigenaar in met een lagere huurprijs dan deze op de privé-markt voor goederen met een gelijkaardige uitrusting en ligging.

Voor mensen die in armoede leven betekent dit de toegang tot een degelijke woning tegen een redelijke huurprijs, huisvesting in de buurt en het vermijden van gettovorming. De SVK's zijn bestemd voor huishoudens met inkomens gelijk aan de inkomens die recht geven op een sociale woning. Er zijn afwijkingen voorzien bij grote schuldenlast. Toch kan 1/3 van de woningen worden toegekend aan huishoudens met inkomens die 50 % hoger zijn dan dit bedrag. (Raad BHG, 1995)

### ***Er worden ook secundaire doelstellingen gerealiseerd door de SVK's:***

- Versterking van de sociale mix in de buurten;
- Aanpassing van de normen voor hygiëne (gelijk aan deze van de VIHT);
- Samenwerking met de gemeenten, de OCMW's en/of de OVM's (sociale woningmaatschappijen);
- Sociale begeleiding van de inwoners (hoewel niet verplicht) dankzij een partnerschap met een OCMW of een vereniging voor sociale integratie;
- Oprichting van transitwoningen (maximum 10 %) als tijdelijke oplossing voor mensen en huishoudens in woningnood.

Transitwoningen moeten worden onderscheiden van het erkende en gesubsidieerde 'begeleid wonen' dat onderdak wil bieden aan mensen uit onthaalhuizen die autonoom willen leven, met behoud van een zekere vorm van begeleiding.

Om het recht op een degelijke woning te garanderen voor iedereen, zoals in de Belgische Grondwet opgenomen, legde het begeleidingscomité op 20 november 2001 **een nieuw ontwerp van ordonnantie** ter wijziging van de ordonnantie van 12 februari 1998 voor aan de Brusselse Hoofdstedelijke Raad.

Dit zijn de doelstellingen:

- Invoering van stimuli om het woningpark van de SVK's te ontwikkelen;
- Meer doeltreffende subsidies voor de werkingskosten van de SVK's om de huurprijzen te verlagen en meer bepaald op de huurprijs van de huurders met een inkomen lager dan het inkomen dat recht geeft op een sociale woning;
- Makkelijker beheer van de transitwoningen.

De wijzigingen van de ordonnantie hebben betrekking op meerdere punten:

1. De uitbreiding van de definitie van transitwoningen met het type bevolking, de sociale begeleiding en een maximale huurtermijn van 18 maanden;
2. De verplichting om de gesubsidieerde woningen in het BHG op te richten;
3. Het schrappen van de participatie in de beheerkosten van de SVK voor huishoudens met een inkomen lager dan het inkomen dat recht geeft op een sociale woning;
4. Strengere toegangsvoorwaarden (verbod om eigenaar te zijn);
5. Samenwerkingsplicht tussen SVK en gemeente(n) of OCMW, zodat een quota van de SVK-woningen kan worden voorbehouden voor het publiek dat door de gemeente(n) of het OCMW wordt geselecteerd;
6. Versoepeling van de bezettingsnormen om in te spelen op de problematiek van de éénoudergezinnen en de grote huishoudens;
7. Beperking van het aantal publieke woningen dat wordt erkend als SVK-woning om de socialisatie van de privé-woningen te stimuleren;
8. Verruiming van de inkomensbewijzen en uniformisering van de documenten;
9. Minimum 50 woningen per SVK;
10. Referentietabel voor de berekening van de huurprijzen in functie van het type huisvesting om elke concurrentie tussen SVK's te vermijden en de transparantie van het aanbod te bevorderen. (inleidende uiteenzetting van staatssecretaris Alain Hutchinson bij het ontwerp van ordonnantie tot wijziging van de ordonnantie van 12 februari 1998)

In 1995 bevestigde het Brussels Hoofdstedelijk Gewest het aanbod aan **transitwoningen** te willen uitbouwen. (Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, 1995)

Deze mogelijkheid bestaat ook in het kader van de overeenkomsten OVM-OCMW, wat een aanvulling is op de mogelijkheden die de SVK's bieden.

### **3. DE KWANTITATIEVE BENADERING**

#### **3.1. Het aantal SVK's in het BHG**

In 2000 beheren de 12 Brusselse SVK's ongeveer 650 woningen, namelijk SVK Brussel, SVK S, SVK Wijken, Baïta, SVK Hector Denis, Habitat et Rénovation, IRIS, Ieder zijn woning, le Nouveau 150, Les trois Pommiers, SVK S, SVK U, SVK van Jette.

Het Observatorium voor Gezondheid en Welzijn vroeg hun activiteitenverslag 2000 mee te delen. Enkel SVK H. Denis en SVK U gaven dit niet. SVK Jette werd onlangs opgericht en heeft nog geen activiteitenverslag.

In juni 2001 werd een 'Vereniging van de SVK's' opgericht te Brussel.

#### **3.2. Typologie van de SVK's**

Er bestaan meerdere types SVK:

- De vzw's die bestonden vóór de ordonnantie, hoofdzakelijk privé-verenigingen;
- De SVK's die werden opgericht door de verenigingen en openbare mandatarissen;
- De gemeentelijke SVK's die meestal na de ordonnantie werden opgericht.

#### **3.3. Spreiding per gemeente**

Tabel 16: Aantal woningen beheerd door een sociaal verhuurkantoor per gemeente

Gemeenten	Aantal woningen (n=658, maart 2001)	Aandeel/Totaal aantal SVK- woningen	Aandeel SVK-huishoudens/tot. aantal Brusselse huishoudens (promille)
Anderlecht	68	10,3 %	1,6 ‰
Oudergem	0	-	-
Sint-Agatha-Berchem	0	-	-
Brussel	254	38,6 %	3,7 ‰
Etterbeek	79	12,0 %	3,6 ‰
Evere	12	1,8 %	0,8 ‰
Vorst	30	4,6 %	1,4 ‰
Ganshoren	0	-	0 ‰
Elsene	26	4,0 %	0,6 ‰
Jette	1	0,2 %	0,1 ‰
Koekelberg	4	0,6 %	0,5 ‰
Sint-Jans-Molenbeek	42	6,4 %	1,3 ‰
St-Gillis	15	2,3 %	0,7 ‰
Sint-Joost-ten-Node	0	-	-
Schaarbeek	100	15,2 %	2,0 ‰
Ukkel	22	3,3 %	0,6 ‰
Watermaal-Bosvoorde	0	-	-
St-Lambrechts-Woluwe	2	0,3 %	0,1 ‰
St-Pieters-Woluwe	3	0,5 %	0,2 ‰
Totaal	658	100,0 %	1,4 ‰

Bron: Vereniging van de SVK's, 2001 en NIS, bevolking op 1.1.2001

Per 1 000 Brusselse huishoudens wonen 16 huishoudens in SVK-woningen.



### **3.4. Gemiddeld bedrag van de huurprijs die aan de huurders wordt gevraagd**

Tabel 17: gemiddelde maandelijkse huurprijs (BF) van de woningen verhuurd door een SVK

<b>Studio</b>	<b>1 kamer</b>	<b>2 kamers</b>	<b>3 kamers</b>	<b>4 kamers</b>	<b>5 kamers</b>	<b>6 kamers</b>	<b>7 kamers</b>
7 975	9 057	9 849	13 087	15 201	17 912	16 685	25 864

Bron: Vereniging van de SVK's, 2001

### **3.5. Verdeling op basis van de grootte van de woning**

Tabel 18: aantal woningen verhuurd door SVK volgens grootte

<b>Grootte</b>	<b>Aantal (n=658, maart 2001)</b>	<b>Aandeel/totaal SVK</b>
Studio's	188	28,6 %
1 kamer	205	31,2 %
2 kamers	141	21,4 %
3 kamers	72	10,9 %
4 kamers	44	6,7 %
5 kamers	4	0,6 %
6 kamers	3	0,5 %
7 kamers	1	0,2 %
<b>TOTAAL</b>	<b>658</b>	<b>100 %</b>

Bron: Vereniging van de SVK's, 2001

19 % van de SVK-woningen heeft 3 kamers of meer, 29 % is een studio.

### **3.6. Huishoudenssamenstelling**

De gehuisveste bevolking bestaat hoofdzakelijk uit alleenstaanden en éénoudergezinnen.

De statistische gegevens van de activiteitenverslagen van de SVK's zijn niet volledig genoeg om precieze cijfers te kunnen geven.

### **3.7. Herkomst van de inkomens**

Ook hier zijn de statistische gegevens niet volledig genoeg.

De inwoners in de SVK's halen hun bestaansmiddelen hoofdzakelijk bij het OCMW. De mensen die een inkomens hebben uit arbeid, werken meestal met preciaire contracten.

### **3.8. De transitwoningen** (Vereniging van de SVK's, 2001)

4 SVK's op 12 beheren transitwoningen.

Het gaat om 30 woningen of 4,6 % van het totaal, waaraan de 42 'crisiswoningen' van '3 Pommiers' moeten worden toegevoegd. Dit is onvoldoende is om op de behoeften in te spelen.

#### **4. DE KWALITATIEVE BENADERING**

##### **➤ 4.1. Het SVK is een manier om privéwoningen te socialiseren**

Vermits het sociaal woningpark beperkt is, zorgen de SVK's voor de aanvulling met privé-woningen tegen betaalbare prijzen die bestemd zijn voor een arm publiek.

De SVK's zijn het resultaat van het vernieuwingsvermogen van de verenigingen en het sociaal middenveld. Deze voorziening werd uitgevonden door privé-verenigingen die reeds lange jaren op het Brussels terrein gevestigd zijn en aan integratie via huisvesting werken. De ordonnantie stabiliseert deze innoverende initiatieven die niet uit een "bottom down" beleid voortvloeien, dat wil zeggen dat ze niet uitgaan van de openbare autoriteiten (Jennes I. 2001).

De maatregel richt zich tot kleine, oude eigenaars die het beu zijn om hun goed zelf te beheren en zelfs tot vastgoedmaatschappijen met een patrimonium in achtergestelde buurten. De huidige evolutie van de huisvestingsmarkt met prijsstijgingen en kwaliteitsvermindering remt de evolutie van deze sector sterk af. De vraag naar woningen is immers heel hoog, ongeacht hun staat (FÉBUL, 2002).

**Voor de FBUL (Brusselse Federatie van Huurdersverenigingen)** vormen de SVK's een interface tussen huurders en eigenaars en passen ze in de sociale economie. Iedereen wordt er als actor beschouwd en als dusdanig gerespecteerd. Hun bemiddelingswerk wekt het vertrouwen van de eigenaars en stelt arme huurders in staat een degelijke woning te vinden.

**De maatschappelijk werkers** brengen in herinnering dat de SVK's bedoeld zijn voor de 'socialisatie' van de privé-woningen en voor het beheer van de openbare woningen.

Ze pleiten voor de ontwikkeling van andere formules om de toegankelijkheid van de privé-woningen en de openbare woningen uit te breiden.

**De vereniging van de SVK's van het BHG** stelt vast dat de sector zich aan de markt aanpast, in die zin dat de actieradius van de SVK's de grenzen van de gemeente overschrijdt, ook al ligt hun prioriteit lokaal.

##### **➤ 4.2. Het SVK steunt op drie partners: overheid, verenigingen en privé-eigenaars.**

Een groot aantal SVK's betreft de gemeente en/of het OCMW bij hun actie. Hun relaties worden geregeld door het subsidiariteitsbeginsel. (Bernard N. 1999)

Het doel is tweeledig:

- een subsidie en/of niet-financiële hulp bij het zoeken naar nieuwe woning, voor de verlaging van de huurkosten voor kantoorruimte, voor de aankoop van logistiek materiaal, om prospectiebrochures samen te stellen...
- een controle op de afstemming van de werkmethode op de vastgestelde doelstellingen, op de manier waarop woningen worden toegekend, op de manier waarop het inschrijvingsregister wordt samengesteld en opgevolgd, op de huurcontracten en/of

beheermandaten, op de berekeningswijze van de huurprijzen die aan de eigenaars worden gestort en betaald. (Jennes I. 2001)

Een nieuw ontwerp van ordonnantie voorziet de bevoorrechte toegang voor de personen die door de gemeenten of OCMW's worden geselecteerd in het kader van een partnerschapsovereenkomst met het SVK.

➤ **4.3. De SVK's streven naar sociale mix en participatie van de bewoners**

De SVK-woningen zijn verspreid over verschillende buurten.

De sociale begeleiding voor de huurders, heeft betrekking op goede burenrelaties en op hun participatie aan het lokale netwerk.

➤ **4.4. De formule SVK biedt een woning aan mensen die in armoede leven**

**Op wettelijk vlak** wordt de sociale dimensie in twee aspecten vertaald:

- het plafond van de inkomens;
- de sociale begeleiding.

**De vereniging van de SVK's van het BHG** maakte een balans op van twee jaar werking. De SVK's vinden dat ze hun taak waarmaken om een degelijke woning toe te kennen aan huishoudens met een beperkte koopkracht en niet aan huishoudens met een hoger inkomen (wat tegemoetkomt aan de bekommernissen die de parlementsleden op 16/1/98 uitdrukten).

**De huurprijs, de voorwaarden en procedures voor de toegang waarborgen het sociaal karakter van de woningen**

- De huurprijs moet lager zijn dan de marktprijs. De Brusselse wetgeving is de enige die dat eist (Bernard N. 1999). De overgrote meerderheid van de SVK's streeft naar een huurprijs die niet meer bedraagt dan één derde van het inkomen van de huishoudens en zoniet helpen ze bij het bekomen van het recht op een VIHT waarvan het bedrag en de tijd weliswaar beperkt is.
- Sommige SVK's voegen aan de wettelijke toegangsvoorwaarden nog andere voorwaarden toe, als reactie op de druk die door de grote vraag is ontstaan (wachtlijsten):
  - voorkeur voor de inwoners van de gemeente;
  - voorkeur voor de mensen die door allerhande sociale diensten worden gestuurd;
  - voorkeur voor de mensen die door sociale partnerorganisaties worden gestuurd.
- Administratieve problemen maken de toegang tot deze woningen moeilijk.
  - Er moet een bewijs worden geleverd van de inkomens voor een referentieperiode. Dit verschilt naargelang een aanslagbiljet of een certificaat van het OCMW of van het ministerie van Financiën wordt voorgelegd;
  - het ministerie van Financiën is geen 'dienst die inkomensattesten' uitdeelt en geeft geen attest voor de SVK's;
  - de huurders ontvangen geen attest als ze geen belastingen betalen;

- het probleem stelt zich ook als een kandidaat niet afhangt van het OCMW (werklozen, gepensioneerden, mensen zonder papieren...).

➤ **De maatschappelijk werkers** stellen vast dat dit type huisvesting 'verzadigd' is. De wachtlijsten zijn te lang. Daarom zijn ze helemaal niet nuttig voor de maatschappelijk assistenten die moeten inspelen op een aanvraag voor hulp bij het zoeken naar een woning (Vereniging van maatschappelijk werkers van de OCMW's, 2002).

### **De sociale begeleiding en de samenwerking met de sociale diensten**

- Hoewel dit niet verplicht is, verzekeren alle SVK's zelf een sociale begeleiding inzake huisvesting;
- Indien nodig besteden de SVK's de globale begeleiding van de huurders uit aan sociale partnerdiensten of aan diensten waar de huurders moeten aankloppen om als kandidaat te worden toegelaten.

Deze sociale diensten spelen een rol in

- de selectie van de kandidaat-huurders;
- hun globale sociale en preventieve begeleiding (bijvoorbeeld schuldenlast en achterstallen, enz.);
- de verhoging van de financiële middelen en het personeel van het SVK;
- publiciteit;
- het zoeken naar nieuwe woningen...

**De sociale diensten** stellen vast dat bepaalde SVK's de verhuring koppelen aan een sociale begeleiding die het kader van de huurovereenkomst overschrijdt.

Hoewel sociale begeleiding de SVK's moet gerust stellen, is het neveneffect van dergelijke eisen dat dit het gedrag van 'bijstandstrekker' aanmoedigt. De sociale diensten beschouwen deze 'gedwongen' begeleiding niet als een goede manier van werken.

### ➤ **4.5. De transitwoningen moeten als tijdelijke oplossing worden gebruikt**

De bezettingsduur van de transitwoningen wordt beperkt tot één jaar.

De toekenning van de woningen kan enkel gebeuren via de partnerorganisaties die instaan voor een specifieke sociale begeleiding van de mensen die worden gehuisvest, meer bepaald de onthaalhuizen die thuislozen begeleiden.

De beperkte duur van de verhuring stelt problemen omdat ze niet overeenstemt met de evolutie van de situatie van de huurders. Dat is de reden waarom bepaalde SVK's niet met transitwoningen werken.

Het nieuwe ontwerp van ordonnantie breidt de definitie van de transitwoningen uit tot een specifiek publiek dat sociale begeleiding krijgt en tot een bezettingsduur van maximum 18 maanden.

**Het Overlegcomité thuislozenzorg** stelt vast dat de SVK's die 10 % van hun patrimonium als transitwoningen kunnen gebruiken, dit niet systematisch doen. Elke gemeente zou op haar grondgebied over dergelijke woningen moeten kunnen beschikken. Hoewel de vraag bestaat,

zijn er te weinig transitwoningen. (Overlegcomité thuislozenzorg en Rondetafel over het rapport 2000 over de staat van de armoede, 2001)

➤ **4.6. De SVK's bevorderen de renovatie van het patrimonium. De bewoonbaarheidsnormen zijn strikt**

De SVK's moeten de VIHT-normen volgen, meer bepaald inzake hygiëne en bewoonbare oppervlakte.

Hoewel dit een ontegensprekelijke theoretische vooruitgang is, zijn deze normen zo strikt dat ze onmogelijk kunnen worden toegepast op de meeste Brusselse woningen, inclusief op de woningen die we als comfortabel kunnen bestempelen. Een groot aantal woningen ontstond namelijk uit de opdeling van oude woningen met een beperkte oppervlakte en uitgerust in functie van vroegere en dus elementaire eisen inzake comfort. Bijgevolg zijn de toepassingsmogelijkheden voor SVK-woningen in Brussel aanzienlijk beperkt, zelfs na renovatie (Vereniging van de SVK's, 2001).

**Is renovatie een taak van de SVK's?**

- De SVK's komen niet in aanmerking voor regionale renovatiepremies omdat renovatie van het patrimonium niet tot hun taken behoort.
- De Vereniging van de SVK's wijst er evenwel op dat ze een belangrijke rol in de renovatie van de woningen kunnen spelen:
  - woningen in slechte staat (hogere premie voor SVK-woningen);
  - stijging van het aantal kamers voor grote huishoudens;
  - normen voor hygiëne.

➤ **4.7. De recente start van de SVK's wordt weerspiegeld in de controle ervan**

Het is gebruikelijk dat de controle van erkende en/of gesubsidieerde openbare en privé-organisaties wordt verzekerd door de administratieve diensten en de inspectiediensten van de bevoegde ministeries.

Tot op heden werd de werking van de SVK's geregeld door het kabinet van de minister van Huisvesting en werd de controle ook uitgevoerd door het kabinet. Deze taak moet aan een bevoegde administratieve dienst (ministerie) worden toevertrouwd.

➤ **4.8. De daadwerkelijke evaluatie van de maatregel**

- De wetgeving voorzag in de oprichting van een begeleidingscomité voor de opvolging, de evaluatie en de voortzetting van de reflectie over de SVK's. Het comité vergaderde 2 maal en boog zich over 3 dossiers:
  - de wijziging van de wettelijke bepalingen;
  - de samenwerkingen met de onthaalhuizen;
  - de homogenisering van de activiteitenverslagen.

Het comité legde een ontwerp van ordonnantie voor om de subsidiëring te versterken.

De idee is om het sociaal woningaanbod te verhogen en tegelijkertijd elke buitensporige stijging van de huurprijzen te vermijden (beperkt en gericht effect) (Vereniging van de SVK's, 2001).

Een politieke beslissing wordt vaak ingegeven door een adviesinstantie die op verzoek van de regering of op eigen initiatief advies moet verstrekken, die op eigen initiatief studies en analyses uitvoert en die voorstellen voorlegt aan de Regering (Ordonnantie van 29 maart 2001). De Adviesraad voor huisvesting maakt een permanente evaluatie mogelijk. Hij werd opgericht bij ordonnantie van 29 maart 2001 maar is nog niet functioneel. Deze is samengesteld uit verschillende categorieën specialisten, werkgevers, organisaties van werknemers, bewoners en experts. Een vertegenwoordiger van de SVK's wordt lid van deze raad.

➤ **4.9. De vraag is groot maar weinig eigenaars kennen de SVK's**

**De maatschappelijk werkers** stellen een gebrek aan informatie over de SVK's en meer bepaald over de toegangsvoorwaarden vast. Een harmonisering van de procedure bij de verschillende SVK's en voorlichting kunnen nuttig zijn: indienen van de aanvragen, toekenningscriteria, prijsmarges, wachttijden,...(Dijon, 2002).

**De Vereniging van de SVK's** stelt vast dat de kantoren volgende problemen ondervinden op hun zoektocht naar nieuwe woningen:

- de onbekendheid van de SVK's bij de eigenaars;
- de bespreking van de huurprijs, vermits deze lager moet zijn dan de marktprijs;
- het gebrek aan woningen met 3 kamers en meer voor de grote huishoudens;
- de staat van de woningen;
- het aantal beschikbare woningen.

Om het aanbod te vergroten, willen de SVK's een informatiesysteem over potentiële eigendommen invoeren (Vereniging van de SVK's, 2001). Ook de Woningbeurs kan een prospectiemiddel zijn.

## 5. CONCLUSIES

Er zijn onvoldoende sociale én private woningen beschikbaar. Ze zijn bovendien te duur.

Het systeem van de SVK's is interessant, zowel voor de openbare diensten als de maatschappelijk werkers en de huurders. Het systeem maakt een interessante uitbreiding van het woningpark mogelijk voor mensen die het erg moeilijk hebben om toegang te krijgen tot een degelijke woning, meer bepaald bij gebrek aan financiële middelen. De SVK's moeten hun park uitbreiden met **privé-woningen** om de sociale huisvesting aan te vullen.

Zolang het systeem geen fundamentele impact heeft op de Brusselse huurmarkt, blijft de maatregel 'in de marge' van het algemeen huisvestingsbeleid.

Hoewel de SVK's de woningen voorbehouden voor een kansarm publiek en de sociale mix in de buurten proberen te bevorderen, moeten de huurders voldoen aan dezelfde criteria als bij de sociale woningen. Dit betekent dat ook hier bewijsmateriaal moeten worden voorgelegd, wat niet van de rijkere bevolking wordt gevraagd. De verplichte of sterk aanbevolen begeleiding via een sociale dienst maakt de mensen institutioneel afhankelijk en werkt soms stigmatiserend.

De transitwoningen zijn bedoeld voor huishoudens in woningnood. Ze helpen kwetsbare mensen te stabiliseren en opnieuw in het huisvestingscircuit te integreren. Het aanbod volstaat niet. De normen moeten aan de reële behoeften van de huurders worden aangepast.

Volgens de FÉBUL (Brusselse Federatie van Huurdersverenigingen) zijn de moeilijkheden die de SVK's ondervinden van technische, relationele of administratieve aard.

- *van technische aard*: moeilijke aanpassing van de woningen aan grote huishoudens, inschakeling van kwaliteitsvolle vaklui tegen redelijke prijzen en binnen redelijke termijnen, technische bijstand en culturele gewoonten van de huurders (voedings- en kookgewoonten, verluchting van de kamers, aantal kinderen per kamer...).
- *van relationele aard*. Terwijl de participatie van de huurders makkelijk wordt verkregen bij het zoeken naar een woning, is het moeilijker om ze te mobiliseren als het om het beheer van de woningen gaat.
- *van administratieve aard*. De bescherming van de privacy wordt aangetast door de bewijzen die nodig zijn om aan de toekenningsvoorwaarden te voldoen. De bewijzen vormen trouwens een heus probleem: het aanslagbiljet vermeldt niet de huidige situatie, maar de inkomens van enkele jaren voordien.

Hoewel de SVK's klagen over het geringe aantal vergaderingen die plaatsvonden, was de evaluatie van het systeem doeltreffend omdat er rekening werd gehouden met de opmerkingen en de suggesties van de sector bij de snelle wijzigingen van de ordonnantie en van het besluit dat de sector organiseert.

Toch blijven heel wat problemen onopgelost voor de SVK's:

- de beperkte markt van sociale woningen en 'gesocialiseerde' privé-woningen;
- de onbewoonbaarheid van de woningen;
- het gebrek aan aangepaste woningen voor grote huishoudens;
- de strenge normen.

## **6. VOORSTELLEN VAN HET OBSERVATORIUM VOOR GEZONDHEID EN WELZIJN**

De SVK's hebben een steeds belangrijkere rol te spelen. Hun actie blijft evenwel beperkt in vergelijking met de behoeften en het is belangrijk dat de overheden op regionaal en gemeentelijk vlak een volutaristisch beleid voeren om het globaal aanbod van sociale woningen te verhogen.

Veel algemene voorstellen gelden ook voor de SVK-woningen (⇒ Algemene voorstellen van het Observatorium voor Gezondheid en Welzijn). Hier vermelden we enkel de voorstellen specifiek voor de SVK's.

### **Specifieke voorstellen:**

#### **Verhogen van het aanbod**

1. Verlagen van de gemeentelijke opcentiemen voor eigenaars die een woning ter beschikking stellen van de SVK's;
2. Bestuderen van de mogelijkheid om kantoorruimte tot SVK-woningen om te vormen;
3. Stimuleren van de oprichting van transitwoningen om de geplande 10 % te bereiken;
4. Steunen van de SVK's in hun prospectie van privé-woningen, meer bepaald via informatiecampagnes bij het groot publiek;
5. Creëren van een informatienetwerk over Brusselse eigendommen die in aanmerking komen en oprichten van een centraal prospectiekantoor dat met alle SVK's werkt. Versterken van de rol van de Woningbeurs in dit werk;
6. Ontwikkelen van een partnerschap met de eigenaars;
7. Bevorderen van de samenwerkingsovereenkomsten tussen SVK's en verenigingen voor renovatie.

#### **Bevorderen van de sociale mix en de participatie van de inwoners.**

8. Evalueren van het werk van de SVK's via de analyse van de verbeteringen in het beheer van de woningen die werden aangebracht door de huurders en van het sociaal netwerk aan de hand van criteria als de sfeer, integratie en participatie van de huurders in de buurt.

#### **Versoepelen van de normen**

9. De toepassing van de VIHT-normen op de SVK-woningen herzien, meer bepaald de oppervlakenormen, rekening houdend met de volledige oppervlakte van de woning en niet kamer per kamer.

#### **Voorrang geven aan mensen die in armoede leven**

10. Hiervoor moet een werkgroep tussen de SVK's, de onthaalhuizen en de thuislozenzorg worden gecreëerd, moeten de opdrachten van de SVK's en van de sociale diensten op elkaar worden afgestemd om voorrang te verlenen aan mensen die in zeer moeilijke omstandigheden leven (thuislozen).
11. In het kader van het partnerschap met gemeenten en OCMW's moeten strikte criteria en doelstellingen worden geformuleerd die geselecteerde huishoudens voorrang geven.



## **5.6.5. DE HUURWAARBORGEN**

**16- 'De onlangs goedgekeurde wetgeving in verband met de huurwaarborg zal snel worden toegepast.'**

(Bron: VVGGC, 2001)

### **OPBOUW**

1. De federale wetgeving.
2. Het Huurwaarborgfonds: de context van zijn oprichting, de regionale wetgeving, de kwantitatieve en kwalitatieve benadering met commentaar van de organisaties, de maatschappelijk werkers en de gebruikers van de diensten.
3. De sociale bijstand die de OCMW's voor verhuring toekennen: de federale wetgeving, de kwantitatieve en kwalitatieve benadering met commentaar van de organisaties, de maatschappelijk werkers en de gebruikers van de diensten.
4. De andere mogelijkheden inzake huurwaarborgen.
5. Conclusies.
6. De voorstellen van het Observatorium voor Gezondheid en Welzijn.

### **1. DE FEDERALE WETGEVING**

In België is het de gewoonte om de eigenaar een huurwaarborg te geven als zekerheid dat deze het appartement in een degelijke staat terugkrijgt, rekening houdend met normale slijtage. De eigenaar vraagt in het algemeen 3 maanden huur als waarborg om eventuele schade te dekken die de huurder tijdens het huurcontract heeft aangericht. De wet van 20 februari 1991 reglementeert dit in artikel 10 en bepaalt dat de huurwaarborg op een geblokkeerde rekening bij de bank moet worden geplaatst. De intresten zijn voor de huurder gedurende de hele contractduur en dit, op een bedrag gelijk aan maximum 3 maanden huur.

De toegang tot een woning vormt een probleem voor huishoudens met een inkomen dat enkel de dagelijkse behoeften dekt en hen niet in staat stelt om het bedrag van een huurwaarborg te sparen.

### **2. HET HUURWAARBORGFONDS**

#### **2.1. De context van de oprichting van het Fonds**

In 1990 interpelleerden enkele Brusselse verenigingen, waaronder het 'Brussels Forum van strijd tegen de Armoede' de minister van Huisvesting om een leningfonds voor huurwaarborgen op te richten dat de armste huishoudens toegang tot een woning moet geven. In die periode

werden enkele organisaties door het BHG erkend als 'verenigingen ter bevordering van de huisvesting'.

In 1995 lanceerde de 'Ligue des Familles' een reflectie over het thema 'Voorwaarden van de levensstandaard'. Ze mobiliseerde haar plaatselijke afdelingen om een bedrag in te zamelen dat de prioritaire aanvragen van huishoudens en jonge huishoudens moest dekken. Het ging om leningen die onder bepaalde voorwaarden werden toegekend. Een enquête controleerde de staat van de woning en een beheercomité kende de lening in een korte tijdspanne toe.

Na twee jaar ervaring maar met een gebrek aan financiële middelen, interpelleerde de 'Ligue des familles' de Brusselse minister van Huisvesting met het oog op de oprichting van een regionaal fonds.

Vanaf 1998 neemt het Woningfonds van de Gezinnen de fakkel over via de invoering van een 'Huurwaarborgfonds' (Delperdange en Gabele, 2000).

Momenteel bestaan drie types voorzieningen naast elkaar: het Brussels Huurwaarborgfonds, de sociale hulp van de OCMW's, de voorzieningen die door de economische en sociale actoren werden opgericht.

## 2.2. De regionale wetgeving

De ordonnantie van 16 juli 1998 en twee uitvoeringsbesluiten van 10 december 1998 en van 16 november 2000 organiseren op regionaal niveau een toegemoetkoming voor de samenstelling van de huurwaarborg met het oog op 'de toegang tot een degelijke woning'. Het Woningfonds van de Gezinnen wordt belast met de organisatie van een systeem dat leningen en bankwaarborgen toekent aan mensen in moeilijkheden. Deze zijn terugbetaalbaar zonder intresten.

Vanaf 1998 worden de leningen zonder intresten niet enkel toegekend aan gezinnen, maar ook aan alleenstaanden. Ze moeten binnen een termijn van maximum 18 maanden worden terugbetaald.

De loketten van het Fonds moeten in de gemeenten, de OCMW's, in verenigingen zonder winstgevend doel worden geïnstalleerd.

De huurder moet aan volgende voorwaarden voldoen om de lening te krijgen:

- ten minste 18 jaar zijn;
- tekenen of zich verbinden tot de ondertekening van een huurcontract voor een minimale duur van één jaar voor een woning op het grondgebied van het BHG;
- zich binnen de 3 maanden na de ondertekening van het huurcontract in deze nieuwe woning domiciliëren;
- zelf verklaren dat de woning voldoet aan de elementaire eisen inzake veiligheid, hygiëne en bewoonbaarheid;
- voldoen aan dezelfde voorwaarden inzake inkomens, vermogen en toetreding als deze die gelden voor sociale woningen;
- geen huurwaarborgschulden bij het Fonds hebben;

- voldoende inkomens hebben om de huur en de gespreide terugbetaling van de waarborg te betalen;
- het huurcontract registreren om zich te beschermen.

Het spreekt vanzelf dat de gehuurde woning aan een privé-eigenaar mag toebehoren. De woningen van de huisvestingsmaatschappijen van het BHG, van een Openbare Vastgoedmaatschappij (sociale woningen) of van het Woningfonds komen niet in aanmerking. Tengevolge van het jongste toepassingsbesluit mag de woning wel eigendom zijn van een gemeente, een OCMW, de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij of een SVK.

Het bedrag van de lening bedraagt maximum 90 % van de huurwaarborg.

De toekenningsprocedures verlopen snel zodra de ontlener de vereiste documenten heeft ingezameld en een woning heeft gevonden die hij wil huren. Volgens het Fonds is een dossier in het algemeen rond binnen de 48 uur.

Via overeenkomst kan het Fonds taken betreffende de administratieve en sociale opvolging van de dossiers overlaten aan de gemeente of het OCMW dat daarom vraagt of aan een vereniging die ijvert voor integratie via huisvesting.

### 2.3. De kwantitatieve en kwalitatieve benadering

**2.3.1. Het budget van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest** voorzag in 1998 in een som van 25 miljoen BF (620 000 €) en in 1999 in een budget van 27 miljoen BF (670 000 €).

#### **2.3.2. De geholpen huishoudens**

In bijlage vindt u gedetailleerde cijfers.

In 2000 deden **193 huishoudens** een beroep op het Fonds. Het huishoudens is een administratieve eenheid, het kan bestaan uit een alleenstaande of meerdere personen.

**Samenstelling:** De meeste leningen worden toegekend aan alleenstaanden (ongeveer 40 % van de aanvragen in 2000), gevolgd door de huishoudens met 1 kind (bijna 30 %).

**Socio-professioneel statuut:** 36 % van de aanvragen is afkomstig van werklozen en 28 % van werknemers.

**Leeftijd:** Het zijn vooral de jongeren van 20 tot 30 jaar die een beroep doen op het Fonds (meer dan 44 %). Deze tendens zal waarschijnlijk worden versterkt na de informatiecampagne via affiches, die zich vooral richt op de jonge bevolking.

#### **Gemeente van afkomst en gemeente van de nieuwe woning:**

In volgorde van belang zijn de aanvragers afkomstig uit Brussel-Stad (15 %) en Elsene (14,4 %).

Ze vonden een woning in Brussel-Stad (14 %), Elsene (bijna 13 %), Jette (bijna 11 %) of Sint-Gillis (bijna 11 %) (Woningfonds van de Gezinnen, 2001).

### 2.3.3. De evaluatie

De informele samenwerking met de verenigingen die ijveren voor integratie via huisvesting nam toe.

Met uitzondering van Evere ondertekende evenwel geen enkele gemeente een samenwerkingsovereenkomst met het Fonds, maar spelen de gemeentediensten de rol van informeel steunpunt, net als de OCMW's. In de gemeenten waar de sociale diensten en/of de openbare mandatarissen het Fonds ruim bekend maken, zijn de kandidaten het talrijkst. Een recente campagne streeft naar een betere bekendheid van deze voorziening.

Volgens het Fonds heeft de dienst de soepelheid en de snelheid die de wetgever wenste vermits een lening – ongeacht het aantal verrichtingen per maand – met een minimum aan administratieve rompslomp en binnen algemeen korte termijnen wordt toegekend.

Het Fonds helpt weinig Brusselse huishoudens. Het aantal huishoudens dat een huurwaarborglening kreeg, ligt veel lager dan wat verwacht werd toen de dienst werd opgericht (193 in 2000).

Hoewel de Bond van Grote en Jonge gezinnen het Fonds beheert, doen vooral alleenstaanden en weinig arbeiders of weinig grote gezinnen er een beroep op.

Het Fonds stelt vast dat heel wat verhuurders de wettelijke eis om de huurwaarborg op een spaarboekje op naam van de huurder te plaatsen, niet naleven. Ze geven de voorkeur aan waarborgen in contanten, wat niet is toegelaten. De kansarme huurder staat vaak machteloos tegenover deze eis omdat hij weinig verweermiddelen heeft en er een grote vraag naar goedkope woningen is, zodat hij een woning onder eender welke voorwaarden aanvaardt.

Op het vlak van de procedure moet elke volwassene van het gezin het aanvraagformulier van de lening tekenen. Hij is medeverantwoordelijk. Op deze manier wordt elke volwassene van het gezin financieel solidair of wordt hij automatisch als dusdanig beschouwd (in de mate waarin hij de wettelijke echtgenoot van de huurder is) zelfs indien hij het huurcontract niet ondertekende.

De lening wordt niet toegekend als het gezin onvoldoende waarborgen inzake solvabiliteit biedt. Bij niet-terugbetaling worden de gegevens doorgegeven aan de centrale databank van de Nationale Bank. Het Fonds raadpleegt deze bank voor de toekenning van een lening om te zien of het gezin als schuldenaar gekend is (Infobrochure, 1999).

In bepaalde gevallen wordt de lening enkel onder bepaalde aanvullende voorwaarden goedgekeurd: beperking van de geleende som, een borg, verbintenis om een akte van loonsafstand te ondertekenen, verbintenis om zich door een dienst voor schuldbemiddeling te laten volgen,...

*“Soms worden nog andere voorwaarden opgelegd, zoals een huurcontract van ten minste 12 maanden.” (Gabele, 2002)*

*“We weten dat de mensen die bij de Nationale Bank als ‘slechte betalende’ geregistreerd staan, geen toegang hebben. We hebben trouwens de hulp van een of andere sociale dienst nodig om een dossier samen te stellen, om aan de eigenaar uit te leggen waarover het gaat, om langs beide kanten de rol van tussenpersoon te spelen.”*

**De maatschappelijk werkers** stellen de werking van het Fonds op prijs omdat de beslissingen snel worden genomen zodra het dossier compleet is.

Het voordeel van dit systeem is dat de mensen verantwoordelijk blijven voor het beheer van hun huurwaarborg. (Piret V. en Galoppin Y., 2002)

Hoewel dit initiatief interessant is en inspeelt op de behoeften van de huurders, blijft het in feite beperkt vermits het buiten het bereik blijft van minderbegoede huishoudens. Het gaat immers om een lening die moet worden terugbetaald. Een waarborg van 45 000 BF (1 115 €) (3 maanden aan 15 000 BF), terug te betalen in maximum 18 maanden betekent een maandelijkse terugbetaling van 2 500 BF (61 €) voor een gezin dat slechts over 30 tot 35 000 BF (743 tot 867 €) per maand beschikt. Deze uiterst grote som verzwart het budget van dit gezin. (BBRoW, 2001)

Het feit dat de centrale databank van de Nationale Bank wordt geraadpleegd sluit veel mensen die in armoede leven uit.

Uit het activiteitenverslag 2000 van het Woningfonds blijkt evenwel dat er leningen werden toegekend aan mensen met een hoge schuldenlast waarvoor collectieve schuldbemiddeling in het kader van de nieuwe wetgeving wordt toegepast.

De mensen die door het OCMW worden bijgestaan, hebben geen toegang tot het Huurwaarborgfonds. Men raadt hen aan zich tot het OCMW te richten dat eveneens hulp voor de huurwaarborg biedt.

Daarom begrijpt het comités van werkloze burgers niet waarom er reclame wordt gemaakt in de wachtzaal van sommige OCMW's. Dit brengt de gebruikers op een dwaalspoor. (Bonnievie, 2002 en Comité des citoyens sans emploi, 2002)

De waarborg van het Woningfonds is niet goed gekend is door mensen die in armoede leven.

### **3. DE HUURWAARBORG EN HET OCMW**

#### **3.1. De wettelijke voorziening**

Het is de taak van het OCMW om mensen zonder inkomsten op één of andere manier aan een woning te helpen. Dit werd bevestigd door een standaardarrest van de Raad van State van 8 mei 1981 en door de jurisprudentie.

In het kader van de maatschappelijke dienstverlening kunnen de OCMW's financiële hulp verlenen voor de huurwaarborg of een via een waarborgbrief garant staan voor de waarborg van de huurder. De invulling van de maatschappelijke dienstverlening behoort tot de gemeentelijke autonomie en de toepassing is uiterst uiteenlopend naargelang het beleid van het OCMW.

De Arbeidsrechtbank kan de OCMW's dwingen om de huurwaarborg of de huur te betalen. Zo nam de Arbeidsrechtbank van Namen het besluit om bijstand toe te kennen onder de vorm van steun bij het zoeken naar een woning met inbegrip van de betaling van de huurwaarborg en

de eerste huur, al was het maar ten belope van een bepaald bedrag. (AR Namen, 9 december 1995 JDJ 1996, nr. 151, p.32) (Gobert, 2002).

Er zijn twee vormen van huurwaarborg mogelijk:

- een bankwaarborg;
- een waarborgbrief (moreel engagement) om eventuele huurkosten te dekken.

Verder kan de achterstallige huur geheel of gedeeltelijk door het OCMW worden uitbetaald.

### **3.2. De kwantitatieve en kwalitatieve benadering**

De maatschappelijk assistenten van de OCMW's moeten de behoefte van de gebruikers via een huisbezoek nagaan. Bij deze gelegenheid kunnen ze de staat van de woning vaststellen.

Bij elke interventie analyseert het OCMW de betrokken woning: kostprijs, hygiëne, enz...

Soms weigert het OCMW hulp omdat het vindt dat de woning menonwaardig is, hetzij omdat de huurprijs het budget van de huishoudens teveel belast, hetzij om andere redenen. (Gobert 2002)

#### **3.2.1. Het aantal waarborgen dat door enkele Brusselse OCMW's wordt toegekend**

- De groep 'Inter-Centres', de koepel van de CASG's (algemene sociale diensten erkend door de Franse Gemeenschapscommissie) lanceerde een enquête in alle Brusselse OCMW's. Ondanks herinneringen hebben slechts 11 OCMW's op 19 geantwoord. (Inter-centres, 2002)  
De enquête toont aan dat de 11 OCMW's die een antwoord gaven, sociale bijstand toekennen voor huurwaarborgen aan gerechtigden op het bestaansminimum, hetzij onder de vorm van een huurwaarborgbrief (6 van de 11 OCMW'), hetzij onder de vorm van een bankrekening (4 op de 11 OCMW's).
- Het Observatorium voor Gezondheid en Welzijn voegde een vragenlijst voor de Brusselse OCMW's bij de signalementskaart van 2001. Er werd gevraagd hoeveel huishoudens door het OCMW worden geholpen voor de huurwaarborg.  
Het totaal van de huurwaarborgen toegekend door de 9 OCMW's die de vragenlijst beantwoordden is 4,5 maal hoger dan het aantal huurwaarborgen dat door het Huurwaarborgfonds werd toegekend (193 toekenningen van het Fonds in 2000).

Tabel 19: Aantal waarborgen die in de loop van het jaar 2001 werden toegekend

Anderlecht	117 waarvan 46 in geld en 71 in waarborgbrieven
Oudergem	32
Sint-Agatha-Berchem	38
Brussel-Stad	258
Etterbeek	43
Vorst	52
Elsene	4
Jette	59
Koekelberg	33
Sint-Joost-ten-Node	113
Sint-Lambrechts-Woluwe	90
Sint-Pieters-Woluwe	63
<b>Totaal voor 9 gemeenten</b>	<b>902</b>

De Brusselse OCMW's gebruiken verschillende middelen om op de vraag in te spelen.

Zo gebruikt het OCMW **van Brussel-Stad** drie soorten huurwaarborg:

- de morele waarborgbrief;
- de waarborg op een geblokkeerde rekening;
- de bankwaarborg van de Dexiabank (Michielsens, 2002).

Het aantal behandelde dossiers, gecumuleerd over enkele jaren bedraagt 782. Het aantal is verdeeld als volgt:

Tabel 20: Tussenkomst van het OCMW van Brussel voor de huurwaarborg

Morele waarborgbrief	536	(68,5 %)
Waarborg op geblokkeerde rekening	125	(16,0 %)
Bankwaarborg van de Dexiabank	121	(15,5 %)
<b>Totaal</b>	<b>782</b>	<b>(100,0 %)</b>

Bron: OCMW van Brussel, 2001

### 3.2.2. De terugbetaling of de 'wedersamenstelling' van de huurwaarborg

Een beslissing van de arbeidsrechtbank van Luik veroordeelde een OCMW tot het verlenen van bijstand onder de vorm van recupereerbare voorschotten (1 000 BF of 24 € per maand) waarmee de persoon een huis kon huren en dit vanaf het ogenblik waarop hij een kopie van het ondertekende huurcontract voorlegt (AR Luik, 9 november 1994 Inéd. RG nr. 237 893).

Dezelfde gedachtengang werd gevolgd bij de beslissing die een OCMW veroordeelde tot de samenstelling van een huurwaarborg omdat het OCMW in de plaats van de huurder trad voor de recuperatie van de huurwaarborg van de woning die werd gehuurd. (Gobert, 2002)

De enquête van de groep 'Inter-Centres' toont aan dat 6 OCMW's op de 11 die op de enquête reageerden, systematisch de terugbetaling eisen en dat 5 op de 11 soms de terugbetaling eisen.

Om de huurder te responsabiliseren, vraagt het OCMW van Brussel-Stad steeds de terugbetaling van de huurwaarborg ten belope van een gemiddeld bedrag van 22,9 € per maand, hetzij per overschrijving, hetzij door inhouding. Indien dat niet mogelijk is wordt het dossier overgemaakt aan de Raad voor Maatschappelijk Welzijn.

In 2000 bedroeg de gemiddelde duur voor de hersamenstelling 32 maanden, terwijl de maximale duur 102 maanden bedroeg. (OCMW van Brussel, 2001)

Het OCMW van Sint-Pieters-Woluwe vordert de huurwaarborg terug van de mensen die door het OCMW gesteund worden, rekening houdend met hun budget, omdat het om een contract tussen de eigenaar en de huurder gaat dat enkel deze partijen verbindt (informatie verspreid op internet).

### **3.3.3. De evaluatie**

***De maatschappelijk werkers en de gebruikers*** wijzen op problemen met de huurwaarborgen die door OCMW's worden toegekend.

- ***De OCMW's beslissen vrij over de toekenning van maatschappelijke dienstverlening.***

Terwijl de OCMW's in het kader van de sociale bijstand hulp kunnen bieden voor de huurwaarborg of een borgbrief als solidaire borg voor de huurder kunnen opstellen, zijn deze maatregelen aan geen enkele specifieke wettelijke reglementering onderworpen. Het bedrag en de toekenningsmodaliteiten worden aan de beoordeling van de OCMW's overgelaten en ze verschillen naargelang het OCMW. Vermits elk OCMW zijn reglementering inzake huurwaarborgen heeft, is er geen transparantie of informatie. (Solidarités Nouvelles 2001)

Sommige OCMW's weigeren trouwens om hulp voor de waarborg te verstrekken. (BBRoW, 2001)

- ***De reactietijd van het OCMW is te lang***

*Het OCMW kan niet snel genoeg reageren. Een persoon had een woning gevonden. De eigenaar stemde ermee in om een waarborgbrief van het OCMW als huurwaarborg te aanvaarden op voorwaarde dat het OCMW de huur onmiddellijk zou betalen. De kandidaat-huurder deed er een week over om zijn maatschappelijk assistent te bereiken. De woning was ondertussen aan iemand anders verhuurd. (Bonnevie, 2002)*

- ***Het probleem van de toegang tot informatie***

Dit verwijst naar de algemene vragen van de voorlichtingsplicht van de OCMW's naar het publiek.



➤ **Sommige eigenaars weigeren elke vorm van waarborg die de OCMW's bieden**

Eigenaars gebruiken de waarborg van het OCMW als argument om de mensen te weigeren die bijstand van het OCMW ontvangen.

De wetten worden momenteel omzeild omdat de vraag naar woningen heel groot is (Lemoine, 2002). Er komen steeds meer nieuwe eigenaars op de huurmarkt die de wetgeving niet kennen (Dijon, 2002).

Veel eigenaars weigeren de waarborgbrief van het OCMW omdat ze

- hetzij contant geld willen, ondanks de wet (Espace social Télé Service, 2001), in het beste geval tegen de afgifte van een ontvangstbewijs;
- het geld op hun eigen rekening willen.

Het is mogelijk om de vrederechter te vragen deze contant betaalde waarborg op een geblokkeerde rekening te zetten. Dit is natuurlijk een enorme stap voor de mensen. (Bonnevie, 2002)

*“De gebruikers spreken van discriminatie als de eigenaars weigeren bepaalde vormen van waarborg die de OCMW's aanbieden, te aanvaarden. Je kansen om een appartement te vinden, stijgen of dalen in functie van het OCMW, wat niet juist is. Als je dan nog een hond hebt ...veel succes hoor! (Chez nous- Bij ons, 2002)*

➤ **De meeste OCMW's eisen de terugbetaling, meestal gespreid, door een maandelijkse som op het bedrag van het bestaansminimum af te houden.**

Het gevolg hiervan is dat het bestaansminimum van de mensen die afhankelijk zijn van bijstand duidelijk vermindert, zodat ze zelfs niet meer het minimum hebben om te leven. Dat brengt hen in nog moeilijker situaties, waardoor ze ontwijkstrategieën ontwikkelen...

➤ **Andere moeilijkheden**

- het gebrek aan bewijzen. Soms verwaarloost het OCMW zijn plichten ten opzichte van de huurder door hem geen bewijs of afrekening te geven voor zijn aandeel in de betaling van de huurwaarborg;
- bij de verbreking van het huurcontract weigeren sommige eigenaars de huurwaarborg terug te betalen en halen hiervoor achterstallig huurgeld of huurschade aan, zonder de huurder enige kans op verweer te geven;
- het gebrek aan expertise kan in het nadeel zijn van het OCMW als de plaatsbeschrijving onterecht in het voordeel van de eigenaar werd opgesteld. In dat geval recupereert het OCMW de waarborg niet;
- voor de overheid blijft het gebrek aan controle een belangrijk probleem voor de kwaliteit van de woning. Noch het OCMW, noch het Woningfonds beschikken over de vereiste technische, financiële of menselijke middelen om de huurder bij te staan en ervoor te zorgen dat deze bijstand wordt gebruikt in een woning die voldoet aan de criteria inzake bewoonbaarheid. (BBRoW, 2001)

#### **4. ANDERE MOGELIJKHEDEN**

- Een bank kan ook een huurwaarborg samenstellen, via de opening van een geblokkeerde rekening met dubbele handtekening bijvoorbeeld. Er is een gespreide terugbetaling aan het OCMW voorzien. De Dexiabank past dit systeem toe. (Piret V. en Galoppin Y., 2002)
- Er bestaan enkele kleine huurwaarborgfondsen die (met veel moeite) door enkele privé sociale diensten werden opgericht. Dergelijk fonds heeft een breder werkdomein: overeenkomst met een SVK, bezoeken van appartementen, controle van de huurcontracten om de huurder te helpen zijn juridische verbintenissen te begrijpen,...

#### **5. CONCLUSIES**

Er bestaan verschillende diensten die de huurders helpen om een huurwaarborg samen te stellen: het Huurwaarborgfonds, de OCMW's, bepaalde banken of privé-verenigingen.

Het Huurwaarborgfonds ontstond op initiatief van de verenigingen en werd vervolgens bekrachtigd door een ordonnantie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Weinig huishoudens doen een beroep op het fonds: 193 in 2000.

Het Fonds wordt gefinancierd door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Vooral werklozen maken er gebruik van. Mensen die OCMW-steun ontvangen kunnen er geen gebruik van maken. Het aantal mensen dat voor de huurwaarborg een beroep doet op het OCMW ligt minstens vier maal hoger dan het aantal mensen dat een beroep doet op het Fonds.

Omwille van financiële overwegingen legt het Fonds naast de voorwaarden voorzien door de ordonnantie soms aanvullende toelatingsvoorwaarden op, vooral in verband met de terugbetaling. Het Fonds richt zich bijgevolg niet tot de armste mensen.

De huurders zijn weerloos tegen de misbruiken van bepaalde eigenaars. Door de grote vraag naar goedkope woningen, kunnen eigenaars het zich veroorloven om de waarborgen in contanten te vragen of op hun eigen rekening te laten storten.

Het feit dat mensen door het OCMW worden bijgestaan, vermindert het vertrouwen van de eigenaars die hen om deze reden automatisch uitsluiten. Bovendien verstrekken sommige OCMW's enkel morele waarborgen.

De OCMW's eisen de terugbetaling van het bedrag van de huurwaarborg door het bestaansminimum met het overeenstemmende bedrag te verminderen. Dit is problematisch omdat de mensen niet meer over een minimum aan bestaansmiddelen beschikken.

Soms krijgen de mensen die door het OCMW worden bijgestaan de vereiste attesten niet of kunnen ze zich niet verweren tegen het misbruik bij de plaatsbeschrijving, wat voor bijkomende problemen zorgt.

## **6. VOORSTELLEN VAN HET OBSERVATORIUM VOOR GEZONDHEID EN WELZIJN**

### **Aan het Brussels Hoofdstedelijk Gewest**

1. de gebruikers van OCMW's via een Regeringsbesluit toegang tot het Huurwaarborgfonds verlenen om;
  - hun stigmatisering ten opzichte van de eigenaars te vermijden;
  - te vermijden dat het bedrag van het bestaansminimum nog wordt verminderd met de terugbetaling van de huurwaarborg;
  - de financiële last van het OCMW te verlichten.
2. terugbetalingstermijnen voorzien die aangepast zijn aan de financiële mogelijkheden van huishoudens die over heel lage inkomens beschikken;
3. een voorlichtingscampagne voor de eigenaars organiseren om het voordeel te illustreren van de waarborgen die door de overheid worden gegeven (OCMW's kunnen nooit failliet gaan...).

### **Aan de gemeente en aan de OCMW's**

De gemeente is de instelling bij uitstek om via controle en bijsturing de billijke behandeling van elke burger te verzekeren en moet:

4. een beroep doen op andere huurwaarborgfondsen om te vermijden dat het bestaansminimum wordt verlaagd;
5. zorgen voor continuïteit van de bijstand voor de meest kwetsbare mensen en voor dienstverlening in de buurt door loketten in de gemeenten en/of in de OCMW's of zelfs in de privé sociale diensten te vestigen;
6. taken betreffende de administratieve en sociale opvolging van de dossiers via overeenkomst overmaken aan de gemeente of het OCMW dat daarom vraagt of aan een vereniging die ijvert voor integratie via huisvesting;
7. de armste huishoudens niet uitsluiten, maar doeltreffende begeleidingsmaatregelen voorzien die hun aansprakelijkheid niet aantasten;
8. alle bestaande voorzieningen gebruiken, inclusief de voorzieningen die de banken via het OCMW hebben ingevoerd.

## **5.6.6. LEEGSTAND**

### **34- "Er moet zo snel mogelijk een concrete wetgeving over leegstand worden uitgewerkt."**

1. De context van de zogenaamde wet 'Onkelinx' inzake de vordering van leegstaande gebouwen.
2. De verschillende wettelijke middelen: de gemeenten beschikken over 3 juridische mogelijkheden: de vordering volgens de zogeheten wet 'Onkelinx', het verwerven van leegstaande gebouwen en het fiscaal instrument.
3. De kwantitatieve en kwalitatieve benadering geeft informatie die door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en door de gemeenten wordt meegedeeld. De tabel wordt aangevuld met een voorbeeld uit de praktijk van een vereniging voor integratie via huisvesting. Deze benaderingen worden geïllustreerd door de meningen van de actoren: overheden, welzijnswerkers en de gebruikers van de diensten.
4. Opvordering van leegstaande gebouwen, zoals thuislozen met steun van hun belangenverenigingen panden kraakten.
5. Conclusies.
6. De voorstellen van het Observatorium voor Gezondheid en Welzijn.

#### ***1. DE CONTEXT VAN DE 'WET ONKELINX'***

In 1992 kwam een groep verenigingen, onder meer 'ATD Vierde Wereld' en 'Ligue des Familles', samen om het 'Urgentieprogramma voor een meer solidaire samenleving' te schrijven met het oog op de armoedebestrijding.

De wet van 12 januari 1993 nam dit programma over en voorzag in de nieuwe gemeentewet de mogelijkheid voor de burgemeester om leegstaande gebouwen te vorderen om ze ter beschikking te stellen van thuislozen.

#### ***2. DE VERSCHILLENDE WETTELIJKE MIDDELEN***

**De gemeenten beschikken over drie types juridische instrumenten:**

1. De vordering volgens de zogenaamde wet 'Onkelinx';
2. De aankoop van leegstaande gebouwen door de gemeenten ;
3. Belasting op leegstaande gebouwen.

## **2.1. De vordering volgens de zogenaamde wet 'Onkelinx'**

Artikel 134 bis van de nieuwe gemeentewet, gewijzigd bij Koninklijk besluit van 24 juni 1988 en het toepassingsbesluit van 6 december 1993, laat de gemeenten toe om leegstaande gebouwen te vorderen.

### **De essentiële punten:**

#### **1. De inventaris**

De burgemeesters moeten een inventaris opstellen van de openbare en privé-gebouwen in hun gemeente (zonder volledigheidsplicht) die reeds meer dan 6 maand leegstaan. Deze moet om de 6 maand worden bijgewerkt.

Een besluit van de regering van het BHG van 4 april 1996 verduidelijkt de modaliteiten voor het houden van deze inventaris, alsook de formulieren die moeten worden ingevuld en teruggestuurd naar het Bestuur Ruimtelijke Ordening en Huisvesting.

#### **2. De grenzen**

De burgemeester kan een gebouw dat duidelijk meer dan 6 maand leegstaat, vorderen om het ter beschikking te stellen van thuislozen. Het vorderingsrecht vervalt indien hij het gebouw niet binnen een termijn van 6 maand vordert. Hoewel hij enkel kan handelen op verzoek van de voorzitter van het OCMW, heeft hij de beoordelingsvrijheid om de vorderingsprocedure al dan niet te starten.

De burgemeester kan enkel vorderen wanneer de gemeente of het OCMW over onvoldoende leegstaande gebouwen beschikt die geen omvangrijke werken vereisen.

Worden niet als verlaten beschouwd, de gebouwen die:

- het voorwerp van een lopend huurcontract zijn of die worden bewoond en/of daadwerkelijk gebruikt zijn en waarin grote herstel- of verbeteringswerken worden uitgevoerd of op het punt staan te worden uitgevoerd door de eigenaar, aangetoond met de nodige bewijzen;
- onbewoond zijn om wettige redenen, dat wil zeggen redenen die in overeenstemming zijn met de normale uitoefening van het eigendomsrecht (jaarlijks verlof, erfenis of verkoop of onvruchtbare verhuring,...). Speculatie is geen gewettigd motief voor leegstaande woningen (Blondiau P, 1999).

### **De procedure:**

1. De eigenaars moeten een betekening van de inschrijving in het register ontvangen.
2. De voorzitters van de OCMW's kunnen de burgemeester van hun gemeente een verzoek sturen waarin de behoeften aan woningen voor thuislozen (aard en aantal) en de gewenste vorderingsduur worden vermeld.
3. De burgemeester bepaalt op basis van zijn inventaris:
  - de gebouwen die moeten worden gevorderd;
  - de uit te voeren werken (door de gemeente, het OCMW, de OVM's of elke andere rechtspersoon naar openbaar of privé-recht).
4. De burgemeester verwittigt de eigenaar over zijn voornemen om binnen een termijn van 6 maand te vorderen.
5. De eigenaar kan zich tegen deze beslissing verzetten.

6. De burgemeester nodigt de eigenaar uit om een overeenkomst af te sluiten die de duur van de bezetting, de aard van de werken en het bedrag van de billijke vergoeding van de eigenaar vermeldt.
7. Bij ontstentenis van overeenkomst kan de burgemeester:
  - een vorderingsbesluit nemen;
  - de vrederechter aanspreken om de billijke vergoeding vast te leggen.

## **2.2. De aankoop van leegstaande gebouwen door de gemeenten**

De gemeenten en OCMW's kunnen subsidies voor de renovatie van het patrimonium krijgen.

We herhalen dat de gemeenten en de Brusselse OCMW's dankzij twee besluiten van het BHG (19 juli 1990 en 12 februari 1998) aanspraak kunnen maken op subsidies voor de aankoop van leegstaande gebouwen en voor de aankoop, de renovatie of de afbraak, gevolgd door de heropbouw van gebouwen.

## **2.3. Belasting op leegstaande gebouwen**

De gemeenten kunnen gemeentelijke verordeningen betreffende de belasting op leegstaande gebouwen uitvaardigen.

Dit gebeurt in de meeste Brusselse gemeenten (zie tabel 21).

### 3. KWANTITATIEVE EN KWALITATIEVE BENADERING EN HET ADVIES VAN DE ACTOREN.

Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest maakte volgend overzicht:

Tabel 21: Leegstand in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

Gemeente	Aantal leegstaande gebouwen of delen van gebouwen	Totaal aantal gebouwen in de gemeente	Aandeel van de volledig of gedeeltelijk leegstaande gebouwen
Anderlecht	442	20 560	2,1 %
Oudergem	91	8 557	1,1 %
Sint-Agatha-Berchem	79	5 081	1,6 %
Brussel-Stad	1 493	31 589	4,7 %
Etterbeek	192	9 061	2,1 %
Evere	77	5 849	1,3 %
Vorst	236	9 433	2,5 %
Ganshoren	34	3 576	0,9 %
Elsene	422	15 860	2,7 %
Jette	128	7 995	1,6 %
Koekelberg	42	2 843	1,5 %
Sint-Jans-Molenbeek	415	11 440	3,6 %
Sint-Gillis	235	8 523	2,8 %
Sint-Joost-ten Node	166	4 078	4,1 %
Schaarbeek	718	21 945	3,3 %
Ukkel	326	20 712	1,6 %
Watermaal-Bosvoorde	56	7 047	0,8 %
Sint-Lambrechts-Woluwe	95	10 073	0,9 %
Sint-Pieters-Woluwe	100	10 150	1,0 %
Net op de gewestgrenzen	46	938	4,9 %
BHG	5 393	215 310	2,5 %

Bron: Brussels Hoofdstedelijk Gewest, Sitex, 1997

Het gewest zou dus ongeveer 5 400 leegstaande gebouwen of leegstaande gedeelten van gebouwen tellen op een totaal van 215 000, of 2,5 %. Brussel-Stad, Sint-Joost-ten-Node en Sint-Jans-Molenbeek zijn de zwaarst getroffen gemeenten.

### **3.1. Het wettelijke kader**

#### **3.1.1. De inventaris en de vordering**

##### **➤ In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest**

Sinds het besluit van 4 april 1996 van kracht werd, deelde enkel de gemeente Watermaal-Bosvoorde in oktober 1997 een deel van haar inventaris – deze betreffende de braakliggende gronden – mee aan het Bestuur Ruimtelijk Ordening en Huisvesting (BROH).

In november 2001 was dit bestuur nog steeds niet in het bezit van inventarissen van andere gemeenten. Behalve in bepaalde gevallen, namelijk als ze belastingen op de verlaten gebouwen heffen, stellen de meeste van hen blijkbaar geen systematische inventaris op. Deze inventaris wordt echter niet opgesteld in het kader van artikel 179, maar om te voldoen aan een belastingsreglement (Raad van de BHG, 2001).

In februari en maart 2002 won het Observatorium voor Gezondheid en Welzijn informatie in via een vragenlijst. Deze werd naar de burgemeester en de schepenen van Stedenbouw of van Financiën verzonden. Slechts 13 gemeenten hebben geantwoord.

Volgende vragen werden gesteld:

- Stuurde de voorzitter van het OCMW u een verzoek waarin de behoeften aan woningen werden bepaald?
- Hoeveel leegstaande gebouwen werden er in uw gemeente geteld?
- Realiseerde u vorderingen van privé-gebouwen?
- Hebt u in het kader van deze vorderingen, werken bevolen in openbare en/of privé-gebouwen? Indien ja, voor hoeveel gebouwen?

De gemeenten waren ook uitgenodigd om hun mening, opmerkingen, commentaar, suggesties, neveneffecten van de wetgeving mee te delen. Enkel de gemeente Jette maakte van de gelegenheid gebruik om haar huisvestingsbeleid uit te leggen.

Onderhavige tabel vermeldt de informatie die de gemeenten rechtstreeks hebben meegedeeld. Deze stemt niet overeen met het overzicht van Sitex, die onder het BHG ressorteert.



Tabel 22: Gemeentelijke acties tegen leegstand

Gemeente	Vorderingen op vraag van het OCMW	Aantal leegstaande gebouwen	Vorderingen	Bevolen werken
Anderlecht	<b>Geen antwoord</b>			
Oudergem	<b>Geen antwoord</b>			
Sint-Agatha-Berchem	nihil	11 gebouwen, waaronder 6 woningen en 12 terreinen	Nooit	
Brussel-Stad		115 (privé-eigendommen die aan een rechtspersoon toebehoren) + 71 die tot 32 verschillende eigenaars toebehoren	Nooit	Besluiten voor saneringswerken
Etterbeek	<b>Geen antwoord</b>			
Evere	<b>Geen antwoord</b>			
Vorst	Wordt bestudeerd (26/03)			
Ganshoren	nihil	1	nihil	nihil
Elsene	Wordt bestudeerd			
Jette	nihil	28	nihil	
Koekelberg	nihil	15	nihil	nihil
Sint-Jans-Molenbeek	nihil	21. Er is een meer actieve telling gepland.	nihil	Procedure: - Besluit - Plaatsen worden eventueel ontruimd - Het gebouw is niet langer ingeschreven - Aanvraag voor regularisatie en werken
Sint-Gillis	<b>Geen antwoord</b>			
Sint-Joost-ten-Node	nihil	4 gebouwen werden in 2001 aan de belasting onderworpen	nihil	
Schaarbeek	nihil	85	nihil	Zie infra
Ukkel	nihil	Ongeveer 1000 waarvan 25 belast in 2001	nihil	Ontsmettingswerken in 1 appartement
Watermaal-Bosvoorde	nihil	15	nihil	
Sintt-Lambrechts-Woluwe	<b>Geen antwoord</b>			
Sint-Pieters-Woluwe	1 verzoek voor de renovatie van 2 gebouwen en terbeschikkingstelling van bijkomende woningen	1 (via de belasting) 3 andere, maar nog niet belast (geen ervan voldoet aan de criteria van de belasting)	nihil	nihil

Hoewel de gemeenten erkennen dat ze de wet op de vorderingen niet hebben toegepast, gebruiken enkele onder hen toch verschillende procedures om de verhuring van de leegstaande gebouwen te bevorderen:

**De gemeente Sint-Agatha-Berchem** heeft nog nooit privé-gebouwen gevorderd, maar kocht en renoveerde verschillende gebouwen om er kwalitatieve sociale huurwoningen in te vestigen in het kader van het programma van stadsvernieuwing.

Inzake de wet Onkelinx wordt vastgesteld dat de administratieve procedure (besluit van de burgemeester, vaststelling van onbewoondheid, ...) heel zwaar is voor de kleine gemeenten die geen speciale dienst of grondregie hebben.

**De gemeente Brussel-Stad** paste de wet 'Onkelinx' nooit toe, hoofdzakelijk omwille van de inhoud van het besluit (artikel 4 §1, 2<sup>de</sup> lid) dat de mogelijkheid om het vorderingsrecht ten uitvoer te leggen, volgens haar beperkt.

De gemeente oefent daarentegen druk uit op de eigenaars met het oog op de renovatie van hun goederen. Ze zorgt voor de regelmatige opvolging van dit type dossiers dankzij het departement stedenbouw en ze richtte een interdepartementale commissie op met de departementen stedenbouw, financiën, demografie en de politie.

**De gemeente Jette** heeft een reeks opmerkingen.

Ze stelt vast dat de kwaliteit van de Jetse woningen in het algemeen bevredigend is en dat er geen belangrijke stadskankers op haar grondgebied zijn.

De gemeente nam contact met diverse eigenaars van de leegstaande gebouwen om de redenen van de leegstand te kennen (vertrek van huurders, overlijden, onverdeeldheid,...). Ze wil de eigenaars liever aanmoedigen om hun goederen zelf te renoveren dan zich in complexe onteigeningsprocedures te storten. Ze maakt hen wegwijs in de verschillende subsidieprocedures en verzekert de band met privé-projectontwikkelaars.

De gemeente bestudeert de mogelijkheid om particulieren in bepaalde buurten en voor bepaalde werken premies voor de renovatie van hun woning toe te kennen.

Jette verkiest de renovatie van de gebouwen via regionale subsidies (Organiek besluit van 12 februari 1998 van de renovatie of de afbraak gevolgd door de heropbouw van gebouwen van de gemeenten en van de OCMW's).

**De gemeente Sint-Jans-Molenbeek** geeft aan dat ze niet sterk betrokken is bij dit thema en dus geen suggesties of commentaar heeft.

**De gemeente Schaarbeek** bestrijdt de leegstand via de uitbreiding van het gemeentelijk huisvestingspark. Hiervoor gaat ze over tot de koop van gebouwen na minnelijke onderhandeling of via onteigening. Ze vernieuwt deze vervolgens dankzij aanzienlijke regionale subsidies (krachtens het besluit van de Executieve van 19 juli 1990 en het Regeringsbesluit van 12 februari 1998).

**De gemeente Sint-Pieters-Woluwe** meldt dat ze een tiental woningen bezit, waarvan er 4 werden vernieuwd. Via haar huisvestingsbeleid zoekt de gemeente op gerichte en regelmatige wijze een oplossing voor de dringende huisvestingsproblemen van mensen die worden bijgestaan door het OCMW, van mensen met lage inkomens, van mensen die hun werk verloren, van mensen met een grote schuldenlast, van mensen die op de wachtlijst van de lokale sociale woningen staan ingeschreven, van mensen die hun woning verloren door overmacht.

**Sommige openbare actoren** wijzen op de uiterst zware procedures om een renovatievergunning te krijgen waaraan de openbare diensten moeten voldoen voor ze renovatiewerken kunnen starten. Ondertussen staan de gebouwen gedurende maanden, zelfs jaren leeg wat het stedelijk weefsel van de betrokken buurt aantast.

#### ➤ **Elders in het land**

Als uniek feit in het land werd het experiment van een kleine Waalse stad vermeld. Eén enkele Belgische gemeente zou immers overgegaan zijn tot een vordering krachtens de wet Onkelinx: Philippeville. Ze maakte een evaluatieverslag van dit experiment.

In Philippeville werd het afschrikkend en preventief effect van deze wet aangetoond. Vooruitlopend op de vordering die ze vrezen, hebben de eigenaars werken verricht, hun gebouw verhuurd of verkocht om aan de vorderingsprocedure te ontsnappen. (Bernard, 2000)

De gemeente Philippeville ondertekende een overeenkomst met het Waals Gewest voor een onderzoekactie ter evaluatie van de uitvoering van de wettelijke bepalingen.

#### ➤ **Conclusie**

De vorderingswet blijft zonder gevolg door gebrek aan politieke wil, maar ook omwille van een uiterst zware procedure.

Het zou waarschijnlijk beter geweest zijn om de leegstand via consensus aan te pakken en zo 'langzaamaan de mentaliteit te veranderen', in plaats van het systeem openlijk aan te vallen. Het lijkt productiever enkel de grote lijnen uit te tekenen en de rest over te laten aan de rechters en de verordenende macht (Bernard, 2000).

### **3.1.2. De aankoop van leegstaande gebouwen**

Het Observatorium voor Gezondheid en Welzijn heeft geen enkele informatie ter zake.

### **3.1.3. Fiscaal instrument**

Fiscaliteit is het traditionele instrument bij uitstek om leegstand te bestrijden. In tegenstelling tot de twee andere gewesten heeft Brussel geen gewestbelasting. Elke gemeente is vrij om belasting op de leegstaande gebouwen te heffen en te innen.

Voor enkele gemeenten ontbreekt informatie. Toch heffen alle Brusselse gemeenten belasting op leegstaande gebouwen. Het percentage van de belasting schommelt van gemeente tot gemeente, maar globaal gezien passen ze hetzelfde tarief toe.

De gemeentelijke verordeningen hebben meestal betrekking op hetzelfde type gebouwen en hetzelfde type vrijstellingen, vooral wanneer het om openbare gebouwen gaat.

Het document van het ministerie bevat geen aanwijzingen over het aantal belastingen dat daadwerkelijk wordt geheven (zie bijlage).

**Maatschappelijk werkers** stellen vast dat de belastingen te vaak formeel blijven.

*In de praktijk belasten de gemeenten de eigenaars te weinig. De voorwendsels die sommige gemeenten aanwenden zijn van financiële aard: de procedurekosten zouden hoger zijn dan de financiële opbrengst van de belasting of de eigenaars zouden insolvabel zijn. Het spreekt voor zich dat het bedrag van de belasting de administratieve kosten zou moeten dekken, maar ook middelen moet genereren voor de invoering van stimuli om de leegstaande gebouwen te verhuren of te verkopen (Anne de Molina, 2002).*

Terwijl deze belasting de kleine eigenaars intimideert, slagen de sluwsten erin deze niet te betalen (Bernard N. 2000). Inderdaad, in vele gemeenten kan deze belasting nog veel te makkelijk worden omzeild. Groteeigenaars huren ervaren advocaten in die verhaalprocedures opstarten en de gemeenten aarzelen om deze te volgen en te betalen (BBRoW, 2001).

### **3.2. Het werk van de verenigingen op het terrein: het overzicht en het aanbod van diensten aan de eigenaars**

**Convivence/Samenleven** is een vereniging wiens activiteiten erkend zijn als dienst voor integratie via huisvesting. Haar actie is een geslaagde aanvulling op de actie van de openbare diensten.

Ze inventariseert de leegstaande en/of verlaten gebouwen of leegstaande en/of verlaten delen van gebouwen in bepaalde buurten, zoekt de eigenaars en neemt contact met hen op om hen aan te zetten hun goed op te knappen en te verhuren (eventueel via SVK) of te verkopen.

In 2001 registreerde ze 252 leegstaande gebouwen in 48 straten. Er werd een systematische prospectie van de buurt van het Klein Kasteeltje ondernomen waarbij 84 gebouwen werden opgetekend als geheel of gedeeltelijk leegstaand.

Naar aanleiding van de contacten die met de eigenaars werden opgenomen, werden 10 van hen ingelicht over de diensten die de vereniging biedt, meer bepaald hulp bij het opknappen van hun goed. Het is de bedoeling om hen te adviseren, te begeleiden en een positief sneeuwbaaleffect van renovaties te krijgen.

Hoewel het werk omslachtig werk is, is de vzw overtuigd van het nut van de inzameling van deze informatie die ze graag ter beschikking zou stellen van diverse diensten en 'beleidsniveaus', meer bepaald het gemeentebestuur, zodat ze voordeel kunnen halen uit haar ervaring.

Wat de sensibilisering van de eigenaars en het gemeentebestuur betreft, denkt ze dat de actie meer zichtbaarheid moet krijgen door andere manieren te gebruiken dan het verzenden van brieven en rapporten. Ze denkt hier bijvoorbeeld aan het kraken van leegstaande gebouwen (Convivence/samenleven, 2002).

#### **4. OPVORDERING DOOR THUISLOZEN**

**Gesteund door het 'Gemeenschappelijk daklozenfront'** bezetten thuislozen leegstaande woningen (soms een ambassade...) om een dak boven hun hoofd te hebben, maar ook om de overheden te dwingen de vereiste maatregelen te treffen om deze woningen op de huurmarkt te brengen.

Verder voert het Front sensibiliseringsacties in België en op Europees vlak, zoals de operatie 'Hij slaapt op straat terwijl woningen leeg staan', manifestaties en petitie's.

Deze sensibilisering leidde tot een vergadering van de Europese ministers van huisvesting waarop de Belgische ministers beloofden de kwestie van de leegstaande woningen en hun vordering op de agenda van de Europese vergadering over huisvesting te plaatsen.

De beweging groeit niet enkel, maar diversifieert. Het bestuur laat bepaalde zelf-vorderingen toe. Andere gebouwen worden vaak bewoond met het mondelinge akkoord van de eigenaar. Maar wat gebeurt er bij overlijden van de eigenaar?

Naar aanleiding van de gedwongen uithuiszetting uit een gekraakte woning, stelde het OCMW van Brussel een woning voor aan de betrokkenen, een huis dat ze zelf beheerden.

In Antwerpen, Charleroi, Louvain-la-Neuve en Luik ondernamen krakers acties om leegstaande woningen te bezetten, soms in overleg of in samenwerking met de OCMW's of de gemeentelijke diensten. Voor deze mensen gaat het om een nieuwe start.

*Dergelijke samenwerking schijnt helaas niet mogelijk te zijn in het BHG (Gemeenschappelijk daklozenfront, 2001).*

Het 'Gemeenschappelijk daklozenfront' wil verder gaan: bestaanszekerheid, minstens een tijdelijk contract bij noodsituaties, oplossen van problemen zoals energie, water, vuilnisbakken.

Het platform van verenigde verenigingen binnen de Brusselse Bond Recht op Wonen wil in Brussel een 'bewoonbaar gekraakt gebouw' openen, bij voorkeur in overleg en met het akkoord en de steun van de betrokken overheden en de sociale diensten (BBRoW, 2001).

#### **5. CONCLUSIES**

Veel woningen staan leeg en toch vinden veel mensen geen woning.

De gemeenten beschikken over een afdoend juridisch arsenaal om leegstand te bestrijden.

Leegstand wordt niet uniform geïnventariseerd, we stellen vast dat er verschillen zijn volgens de instantie die de telling realiseert (de gemeenten of het BHG, de Sitex).

Er bestaan ook vzw's die lokaal een inventaris opmaken.

In feite werd er geen enkele vorderingsprocedure voor leegstaande gebouwen opgestart in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Tot op heden voerde enkel de stad Philippeville een vorderingsprocedure tot het einde door. Volgens deze gemeente is de wet met wat moed, geduld en doorzettingsvermogen toepasbaar.

Alle vorderingsmaatregelen schijnen tot vermijdingsstrategieën te leiden. De Brusselse gemeenten ontwikkelen liever diverse strategieën om de eigenaars ervan te overtuigen hun goed te vernieuwen en opnieuw op de huurmarkt te brengen.

Enkele gemeenten zoals Jette ontwikkelen een voluntaristisch beleid in termen van huisvesting. Sint-Jans-Molenbeek is daarentegen niet 'sterk betrokken' bij het onderwerp. Het is nochtans één van de drie gemeenten waar het aandeel van de leegstaande gebouwen het hoogst is (3,6 %) en het regionaal gemiddelde sterk overschrijdt. Bovendien zijn de behoeften er schrijnend, zoals blijkt uit getuigenissen van verenigingen en inwoners.

Sint-Joost-ten-Node, sterk getroffen door het aantal leegstaande gebouwen (4,4 %), gaf geen antwoord op de vragenlijst die naar de gemeenten werd verzonden.

Een aantal belangenverenigingen voor thuislozen was het beu om constant te worden geconfronteerd met leegstand terwijl er heel wat mensen in moeilijke situaties geen woning vinden. Ze organiseerden sensibiliseringsacties en mobiliseerden de verschillende actoren. Soms sloegen ze een leegstaand gebouw aan, kraakten het en organiseerden er huisvesting voor thuislozen. Ze proberen met de eigenaars te onderhandelen om een tijdelijk contract bij noodsituaties te krijgen.

## **6. VOORSTELLEN VAN HET OBSERVATORIUM VOOR GEZONDHEID EN WELZIJN**

### **Voorstellen voor de Federale staat**

1. Evalueren van de effecten van het experiment van Philippeville en analyseren van de conclusies van de onderzoekactie die het Waals Gewest zal voeren.

### **Voorstellen voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest**

2. Coördineren van de actie van de verschillende actoren;
3. Beter gebruik maken van de juridische instrumenten ter bestrijding van leegstand;
4. Aanzienlijk verlichten van de administratieve procedures voor de renovatie van het patrimonium dat eigendom is van de gemeenten en de OCMW's;
5. Leveren van financiële middelen en/of personeel aan de gemeenten om het register op te stellen en de opvolging ervan te verzekeren;
6. Invoeren van een regionale belasting op leegstaande gebouwen, in navolging van het Waals experiment: juridisch kader, niveau van de belastbare basis, verhaalprocedures. De inventaris en de controle moeten tot de bevoegdheid van de gemeenten blijven behoren. Net als in Wallonië kan een deel van de belasting worden betaald aan de gemeenten die meewerken aan de inventaris en de controle;
7. De regionale overheid toelaten om gebouwen te vorderen;
8. Invoeren van een stuurgroep op regionaal vlak om de Brusselse gemeenten bij te staan bij de vorderingen;
9. De eigenaars aanmoedigen een beroep te doen op de SVK's;

10. Een ander actiemiddel is het sociaal beheer van ongezonde of onbewoonbaar verklaarde gebouwen waarvoor binnen een bepaalde termijn de vereiste renovatie, verbetering of aanpassing niet werd uitgevoerd. De gemeente, het OCMW of een erkende vzw kunnen dit beheer uitvoeren. Dit bestaat reeds in Vlaanderen en Wallonië.

### **Voorstellen voor de gemeenten en OCMW's en de verenigingen voor integratie via huisvesting**

11. Inventariseren van leegstaande gebouwen;
12. De inkomsten van de taxen op leegstand of op burelen gebruiken voor de renovatie van het woningpark van de gemeente of om nieuwe woningen aan te kopen die verhuurd kunnen worden aan mensen die in armoede leven;
13. Creëren van een synergie tussen alle partners om renovatieprojecten te bekomen met participatie van de gemeente, van het OCMW, van verenigingen voor integratie via huisvesting, van verenigingen voor opleiding via tewerkstelling en de toekomstige huurders via de tussenkomst van een buurtregie;
14. Openen van bemiddelingsruimten tussen eigenaars enerzijds, overheden en verenigingen voor integratie via huisvesting anderzijds;
15. Invoeren van een samenwerking tussen gemeenten en verenigingen voor integratie via huisvesting om de eigenaar via het kadaster terug te vinden.

## **5.6.7. DE VERHUIS-, INSTALLATIE- EN HUURTOELAGE (VIHT)**

**35- "De inspanningen betreffende de vereenvoudiging en de verspreiding van informatie inzake de Verhuis-, Installatie- en Huurtoelage (VIHT) moeten worden voortgezet".**

(Bron: VVGCC, 1998)

" De VIHT? Een echt schandaal..." Uitspraak van een maatschappelijk werker.
--------------------------------------------------------------------------------------

1. De context van de oprichting van de VIHT.
2. De regionale wetgeving.
3. De kwantitatieve benadering: cijfers van de Huisvestingsdienst van het ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest over het aantal aanvragen en hun verdeling.
4. De kwalitatieve benadering legt de nadruk op knelpunten voor het functioneren van de VIHT en vat de neveneffecten samen die door de actoren worden vermeld.
5. Conclusies.
6. De voorstellen van het Observatorium voor Gezondheid en Welzijn.

### **1. DE CONTEXT VAN 1989**

Deze dubbele voorziening werd in maart 1989 ingevoerd, vóór de oprichting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Het was de bedoeling om enerzijds alle mensen die in een ongezonde woning leven en anderzijds bejaarden of personen met een handicap te helpen.

De normen worden bepaald in functie van de toegang tot een gezonde woning of een zo normaal mogelijk leven in een woning die aan de fysieke of mentale handicap is aangepast.

### **2. HET WETTELIJK KADER IN HET BHG**

#### **2.1. De algemene principes en hun evolutie**

**Twee koninklijke besluiten van 13 maart 1989 organiseren de toekenning van een verhuis-, installatie- en huurtoelage in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.**



➤ **Types toelagen**

- De verhuistoelage kan maar éénmaal worden toegekend, behalve indien de verhuizing van de begunstigde het gevolg is van een onteigening om redenen van openbaar nut, van een onbewoonbaarheidsverklaring, van stadsvernieuwing of van de opzegging van het huurcontract om een reden buiten zijn wil om.
- Het bedrag van de huurtoelage bedraagt het verschil tussen de huurprijs van de verlaten woning en de nieuwe huurprijs, met een maximumbedrag.

➤ **Begunstigden en woningtype**

- Er werd een besluit uitgevaardigd ten gunste van bejaarden of personen met een handicap om hen de kans te geven een functioneel onaangepaste woning te verlaten voor een aangepaste woning.

Het gaat om

- gezinshoofden van ten minste 60 jaar of waarvan de echtgeno(o)t(e) ten minste 60 jaar is;
  - gezinshoofden met een fysieke of mentale handicap of een vermindering van de fysieke of mentale bekwaamheid van ten minste 66 % ten gevolge van één of meerdere aandoeningen of gezinshoofden waarvan de echtgeno(o)t(e) getroffen is door dergelijke handicap of vermindering van bekwaamheid.
- Verder werd een besluit genomen ten gunste van mensen die een ongezonde woning verlaten of een woning die het voorwerp is van een onteigeningsbesluit of een afbraakvergunning om naar een bewoonbare woning te gaan.

➤ **Voorwaarden**

De voorwaarden die deze twee besluiten opleggen, zijn:

- **De huisvestingsvoorwaarden:**

De verlaten woning moet als functioneel onaangepast en de nieuwe woning als functioneel aangepast zijn erkend door de minister van Huisvesting.

Is onbewoonbaar in de zin van dit besluit, elke woning die:

- door de Koning of de burgemeester onbewoonbaar en niet verbeterbaar wordt verklaard;
- onbewoonbaar door overbevolking wordt verklaard;
- onbewoonbaar en verbeterbaar wordt verklaard;
- het voorwerp is van een onteigeningsbesluit of een afbraakvergunning.

De toelagen worden niet toegekend wanneer de huurder de woning huurde nadat er een besluit inzake onbewoonbaarheid of onteigening werd genomen of nadat een afbraakvergunning werd afgeleverd.

- **De inkomensvoorwaarden:** het maximumbedrag van de inkomens is beperkt.

- **De voorwaarden inzake vermogen:** de aanvragers en mede-inwoners mogen geen eigendom of vruchtgebruik hebben. Er bestaan afwijkingen op deze laatste voorwaarde

wanneer de woning onbewoonbaar is en niet in aanmerking komt voor sanering. In dat geval wordt een onbewoonbaarheidsverklaring, een ministeriële erkenning van de onbewoonbaarheid of een erkenning als dusdanig door de minister van Huisvesting gevraagd. De eigenaar moet zich ertoe verbinden de onbewoonbaarverklarde woning te slopen of deze niet meer als woning te gebruiken. De burgemeester controleert de uitvoering van deze verbintenis.

**De verklarende omzendbrief van oktober 1997 van het ministerie van het BHG definieert de doelstelling en het toepassingsdomein van de VIHT.**

De VIHT moeten de huisvestingsvoorwaarden van de Brusselaars verbeteren.

➤ **De voorwaarden**

Om ervan te genieten moet de aanvrager minder dan 6 maand geleden een ongezonde woning (gelegen in België) hebben verlaten voor een gezonde woning (in het BHG) of moet hij van plan zijn om dat te doen. Voor bejaarden van meer dan 60 jaar of voor personen met een handicap moet de woning die verlaten wordt onaangepast en de nieuwe woning aangepast zijn.

De huurtoelage kan eveneens worden toegekend aan de huurder van een dankzij saneringswerken bewoonbare woning die tijdens de werken in de woning is blijven wonen.

De toekenning van de VIHT hangt af van de naleving van de voorwaarden betreffende de aanvrager en de voorwaarden betreffende de woning.

- Voorwaarden betreffende de aanvrager:
  - het maximuminkomen voor de aanvrager en zijn echtgeno(o)t(e) niet overschrijden;
  - geen eigendom of vruchtgebruik hebben, behalve indien deze eigendom onbewoonbaar is.
  
- Voorwaarden betreffende de woning (zie bijlage):
  - voorwaarden inzake fysieke en functionele bewoonbaarheid (natuurlijk licht en verluchting, uitrusting, bewegingsvrijheid) en inzake de bezetting (aantal bewoonbare kamers, bewoonbare oppervlakte);
  - de woningen die het voorwerp zijn van een besluit van onbewoonbaarheid of van onteigening of van een afbraakvergunning worden gelijkgesteld met ongezonde woningen;
  - de aangepaste woning is een gezonde woning die de aanvrager toelaat een normaal leven te leiden, rekening houdend met zijn leeftijd en/of zijn handicap. De aanpassingscriteria voor een woning verwijzen naar de toegankelijkheid vanaf de openbare weg, de interne toegankelijkheid en de uitrusting.

➤ **Het bedrag van de verhuis-/installatietoelage**

- deze is hetzij forfaitair vastgesteld op 500 € voor 2002, vermeerderd met 10 % per persoon ten laste en met een maximum van 645 €,
- hetzij gebaseerd op voorgelegde bewijzen en stemt overeen met de reële kosten met een maximum van 870 €.

- **Het bedrag van de huurtoelage** wordt berekend op het verschil tussen de gehuurde woning en de huurprijs van de verlaten woning. Dit verschil is beperkt tot 125 €, vermeerderd met 10 % per persoon ten laste in de fiscale zin van het woord. Ze wordt toegekend tijdens een periode van 10 jaar (5 jaar tegen dit bedrag en 5 jaar tegen de helft van het bedrag). Bejaarden en personen met een handicap ontvangen de toelage gedurende 6 jaar. Ze kan voor periodes van 3 jaar worden verlengd, zonder beperking in tijd.

## **2.2. De uitbreiding van deze regels tot de SVK's**

De VIHT-normen moeten nu ook worden toegepast op de woningen die door SVK's worden verhuurd.

## **3. KWANTITATIEVE BENADERING**

### **3.1. Aantal dossiers en verwerking van de aanvragen**

Tabel 23: aanvragen voor een VIHT, 2000

Type	Aantal aanvragen	Verworpen	Aantal toelagen	Hangende dossiers	Dossiers die uit het systeem gehaald zijn	Totaal aantal open dossiers
Onaangepaste woningen	298	65 (22 %)	226	94	3	1 360(*)
Ongezonde woningen	779	189 (24 %)	567	264	34	1 560
Totaal	1 077	254 (23,6 %)	793	358	37	2 920

Bron: Huisvestingsdienst, ministerie BHG, 2002

Tabel 24: aanvragen voor een VIHT, 2001

Type	Aantal aanvragen	Verworpen	Aantal toelagen	Hangende dossiers	Dossiers die uit het systeem gehaald zijn	Totaal aantal open dossiers
Onaangepaste woningen	233	72 (31 %)	187	41	11	1 191(*)
Ongezonde woningen	678	197 (29 %)	436	227	47	1 289
Totaal	911	269 (29,5 %)	623	268	58	2 480

Bron: Huisvestingsdienst, ministerie BHG, 2002

(\*) Op het einde van de toekenningsperiode (3, 5 of 6 jaar) en/of omdat de persoon opnieuw verhuisd is, is er steeds een ongedefinieerd aantal dossiers in herzieningsprocedure.

De verhouding tussen de dossiers 'aangepaste woningen' en de dossiers 'gezonde woningen' blijft constant tussen 2000 en 2001, behalve wat het aantal hangende dossiers betreft. Tussen 2000 en 2001 daalde het aantal aanvragen in het algemeen met 15 % en steeg het aantal verworpen dossiers met 6 %.

### **3.2. Verdeling van de toegekende hulp**

Tabel 25: aard van de toelage, jaar 2000

Type	Verhuis-/ installatietoelage	Huurtoelage	Totaal
Onaangepaste woningen	139	87	226
Ongezonde woningen	326	241	567
Totalen	465	328	793

Bron: Huisvestingsdienst, ministerie BHG, 2002

Tabel 26: aard van de toelage, jaar 2001

Type	Verhuis-/ installatietoelage	Huurtoelage	Totaal
Onaangepaste woningen	120	67	187
Ongezonde woningen	254	182	436
Totalen	374	249	623

Bron: Huisvestingsdienst, ministerie BHG, 2002

Er worden minder huurtoelagen toegekend dan er aanvragen voor verhuis-/installatietoelage zijn. We noteren een globale daling met 21 % van de aanvragen tussen 2000 en 2001.

Het ministerie van Huisvesting meldt dat er duidelijk meer aanvragen voor een toelage voor sociale woningen dan voor privé-woningen werden ingediend.

#### **4. DE KWALITATIEVE BENADERING: VOORDELEN EN NEVENEFFECTEN**

##### **➤ 4.1. Heel strikte kwaliteitscriteria**

De nieuwe woning moet beantwoorden aan criteria inzake kwaliteit, veiligheid, aantal en oppervlakte van de vertrekken in verhouding tot de grootte van het gezin. Deze criteria worden in bijlage bij onderhavig hoofdstuk toegevoegd.

Twee criteria trekken de aandacht:

- de keuken moet minstens 6 vierkante meter groot zijn, wat niet meer het geval is in de nieuwe gebouwen. Indien de keuken en de woonkamer één geheel vormen, blijft het oppervlakteprobleem bestaan. Een gezin van 7 personen zou een keuken van meer dan 30 vierkante meter moeten hebben!
- De badkamer waarin een WC is geïnstalleerd, moet een minimum oppervlakte van 6 vierkante meter hebben.... Indien ze aansluit op de keuken en een WC bevat, moet er een sas tussen de keuken en de badkamer zijn. Om de normen te respecteren moet er meestal een kamer verdwijnen.

Een voorbeeld: bij de 89 bezoeken die 'Habitat et Rénovation' in 2000 in Elsene aflegde, bleek 56 % van de woningen de VIHT-normen te respecteren, 23,5 % week af van een norm hoewel ze in een goede staat waren en 45 % kon als gevaarlijke woning worden bestempeld.

De verklarende omzendbrief van oktober 1997 maakte evenwel een eerste aanpassing van de wetgeving in de zin van een versoepeling mogelijk. Bijgevolg mogen 3 kinderen van minder dan 10 jaar nu dezelfde kamer delen op voorwaarde dat deze ruim genoeg is (meer dan 12 vierkante meter).

##### **Opmerkingen van de maatschappelijk werkers:**

In 2000 vond de schuldbemiddelingsdienst van Espace social Télé Service niet één enkel gezin dat een woning vond die overeenstemde met de technische eisen voor de VIHT omdat deze reglementering niet overeenstemt met de realiteit van de markt.

De SVK's kampen met gelijkaardige problemen (Espace social Télé Service, 2001). Een groot deel van de sociale woningen voldoet zelfs niet aan deze eisen (Dijon, 2002).

Het is trouwens zo dat de criteria van de VIHT met onze culturele conceptie van huisvesting overeenstemmen. Een opvatting die niet noodzakelijk wordt gedeeld door mensen van andere culturen, vooral in termen van oppervlakte en uitrusting (Lemoine, 2002).

➤ **4.2. De duur van de toekenning van de VIHT is beperkt**

De VIHT wordt toegekend voor een periode van 10 jaar (2 x 5 jaar) en dit op basis van het inkomen dat op het ogenblik van de aanvraag werd ontvangen (laatste aanslagbiljet) en voor 6 jaar, verlengbaar per periode van 3 jaar voor de aangepaste woningen.

In de praktijk worden de VIHT na afloop van de eerste periode herzien op basis van het inkomen en de woning. Indien de woning niet meer voldoet aan één van de opgelegde criteria (een geboorte bijvoorbeeld) moet de huurder verhuizen indien hij nog aanspraak wil maken op de VIHT. Indien zijn inkomen het maximumbedrag overschrijdt, wordt de hulp stopgezet.

➤ **4.3. De huurprijs van de nieuwe woning is steeds hoger dan deze van de verlaten woning**

Gezien de huidige markt betekent een hogere huurprijs niet noodzakelijk een betere kwaliteit van de woning.

De toelage wordt marginaal en zonder belang indien de nieuwe huurprijs duidelijk hoger is dan deze van de oude ongezonde woning omdat de toelage de stijging van de huurprijs niet compenseert (Fébul, 2002).

➤ **4.4. Administratieve rompslomp**

Om de VIHT te ontvangen moet de aanvrager minder dan 6 maand geleden een ongezonde woning hebben verlaten of van plan zijn om dat te doen.

De toelage wordt pas toegekend na ondertekening van het contract, meestal zelfs na de verhuizing.

Gezien het complexe karakter van de dossiers heerst trouwens onzekerheid over de toekenning of niet van de VIHT.

**Volgens bepaalde maatschappelijk werkers** is deze duur van 6 maand problematisch in die zin dat het vaak gebeurt dat de woning die de mensen hebben verlaten niet meer toegankelijk is omdat ze reeds is verhuurd of omdat de eigenaar de toegang weigert.

De administratieve procedure is te complex. Enkel mensen die gestudeerd hebben, raken er wijs uit (Dijon, 2002). Gezien de afloop onzeker is, durft de huurder zich niet te engageren en verliest hij zich in de complexiteit van de te verwezenlijken stappen (BBRoW, 2001).

De huurder moet bewijzen dat hij de huur van de vorige maanden regelmatig betaalde, wat soms moeilijk is gezien de onstabiele van deze mensen en omdat ze de documenten zelden of slecht bewaren (Dijon, 2002).

De informatie circuleert niet goed, meer bepaald naar de OCMW's en de lokale sociale diensten (Dijon, 2002).

➤ **4.5. De kostprijs van de procedure (samenstelling van het dossier) van de gemeentelijke verordeningen**

Het dossier bestaat uit een bewijs van gezinssamenstelling, een eensluitend afschrift van het aanslagbiljet of van een inkomensattest, een attest van de registratie, een formulier van de kinderbijslag. De aanvraag moet tenslotte via aangetekend schrijven worden verzonden.

Elke gemeente bepaalt vrij de kostprijs van de documenten. Verschillen tussen de gemeenten zijn onvermijdelijk.

Zo kost een aanvraag voor VIHT in Brussel-Stad 686 BF (17 €), inclusief het aangetekend schrijven. In Vorst en Jette kost deze slechts 386 BF (9 €), omdat de zogeheten 'sociale' documenten er gratis worden afgeleverd.

(BBRoW, 2001)

➤ **4.6. Mensen die uitgesloten zijn van het voordeel van de VIHT**

- De VIHT wordt uitgekeerd onder de vorm van terugbetalingen van reeds gemaakte uitgaven.

Dat betekent dat de mensen het geld moeten voorschieten om de kosten te dekken die ze moeten aangaan. Het heeft weinig zin om hiervoor een beroep te doen op de OCMW's. Ze weigeren om de VIHT voor te schieten, vooral voor huishoudens die niet van het bestaansminimum leven.

- Verder impliceert de toekenning van de VIHT een zekere stabiliteit en dus het bestaan van een huurcontract.

Voor de meeste mensen die in armoede leven blijft de VIHT onbereikbaar omdat ze onvoldoende middelen hebben om de vereiste sommen voor te schieten, vooral bij het begin van de huur die moet zijn afgesloten voor de toelage wordt toegekend.

- Er moet een rechtstreeks verband zijn tussen het vertrek uit een ongezonde woning en de toegang tot een gezonde woning.

Deze bepalingen sluiten automatisch alle thuislozen, bewoners van gemeubelde kamers en mensen die een onthaalhuis verlaten uit om in een eigen woning te gaan leven. De mensen die in extreme armoede leven kunnen dus geen gebruik maken van dit soort hulp.

- De toekenning van toelagen is niet verzekerd, zelfs niet wanneer men aan de voorwaarden voldoet.

**De maatschappelijk werkers** stellen vast dat elke weigering (die na een verhuizing komt) de huurder voor onoverkomelijke problemen stelt met schuldenlast (onbetaalde huur en/of energiefacturen) of een verbreking van het huurcontract (met betaling van een verbrekingsvergoeding aan de eigenaar) en een verplicht vertrek naar een woning van erbarmelijke kwaliteit (met nieuwe kosten) als gevolg.

➤ **4.7. Het gebrek aan voorlichting van de maatschappelijk werkers**

**Volgens de maatschappelijk werkers** circuleert de informatie slecht, vooral naar de OCMW's en de lokale sociale diensten toe (Dijon, 2002).

De maatschappelijk werkers stellen zich tenslotte vragen over de gevolgen van het GewOP dat middelgrote woningen bevoorrecht. Komt de financiering van de VIHT in het gedrang? (Anne de Molina, 2002)

➤ **4.8. Een gebrek aan personeel voor een strikte toepassing van de reglementering bij controles**

Een enquêteur moet de twee betrokken woningen, de oude en de nieuwe bezoeken. Hoewel sommige ambtenaren duidelijk het verschil maken tussen de geest en de letter van de wet, vermelden anderen elk tekort van de minste vierkante centimeter zodat de VIHT wordt geweigerd.

Het bestuur kampt bovendien met een tekort aan personeel.

Het bezoek van de ongezonde woning gebeurt trouwens enkel in het kader van de aanvraag van de VIHT, zodat er geen enkel gevolg wordt gegeven aan het verslag dat de controleur van dit bezoek opstelt.

**De maatschappelijk werkers** zijn geschokt wanneer ze zien hoe snel de ongezonde woningen opnieuw worden verhuurd (soms dezelfde dag nog).

Door het gebrek aan opvolging van de controles en het ontbreken van een terugkoppeling met de gemeentelijke overheid kunnen de onbewoonbaarverklarde woningen opnieuw op de markt worden gebracht. Pas nadat een eigenaar of een vruchtgebruiker de woning heeft verlaten en zich ertoe verbindt om deze te slopen of niet meer als woning te gebruiken, komt er een (theoretische) opvolging van de controle door de gemeente.

## **5. CONCLUSIES**

Zoals vaak gebeurt met wetten, zijn de bedoelingen eerbaar, maar blijkt de praktische toepassing problematisch. Het is duidelijk dat de normen voor de toekenning van de VIHT de lat veel te hoog leggen. 'Een echt schandaal...', zo bestempelen de maatschappelijk werkers deze reglementering, hoewel er sinds de omzendbrief van 1997 een lichte versoepeling kwam.

De normen zijn streng en moeilijk toepasbaar in oude woningen. Daardoor is het aantal woningen dat geschikt is voor een VIHT beperkt. Vragen in verband met de kostprijs van de procedure, de voorfinanciering van de premie zolang het dossier niet afgehandeld is, komen steeds terug.

De maatregel mist haar doelpubliek en werkt discriminerend. De meest kwetsbare mensen (thuislozen) zijn uitgesloten.

De VIHT worden hoofdzakelijk aangevraagd voor sociale woningen, dit betekent dat de toelage er beter gekend is.



De basisdoelstelling van de VIHT wordt niet gerealiseerd vermits de controles geen effect hebben op de verbetering van het patrimonium in Brussel en de woningen probleemloos opnieuw worden verhuurd en soms zelfs binnen verbazend korte termijnen.

## **6. VOORSTELLEN VAN HET OBSERVATORIUM VOOR GEZONDHEID EN WELZIJN**

### **Algemene voorstellen**

We verwijzen enerzijds naar de algemene voorstellen:

- 1. Verlichten van de normen;**
- 2. Vereenvoudigen van de procedure en verlagen van de kostprijs;**
- 3. Voldoende controlerend personeel;**
- 4. Voorlichtingscampagnes;**

Communicatie blijft een essentieel instrument om de kennis en het gebruik van de wettelijke voorzieningen te stimuleren (net als voor de huurwaarborg). Het bestuur moet evenwel het vermogen en het personeel hebben dat nodig is om een groei van de vraag te kunnen volgen.

- 5. De huurprijzen moeten worden gereguleerd om de toegang tot een degelijke woning voor iedereen te verzekeren.**

### **Specifieke voorstellen:**

Anderzijds vullen de specifieke voorstellen in verband met de VIHT de algemene voorstellen aan.

- 6. Garanderen van de correcte financiering van deze voorziening;**

- 7. Verlichten van de normen;**

Geen enkele gemiddelde Brusselse woning kan aan de irrealistische normen voldoen.

We moeten rekening houden met het huidige patrimonium. In plaats van ideale normen op te leggen die niet toepasbaar zijn, zou het beter zijn om met minimale normen te starten: keukenhoek, douchekamer, licht, oppervlakten.... Realistische oppervlakten in functie van het aantal gehuisveste personen zijn dan weer nuttig om spanningen binnen het gezin en met de burens te vermijden.

Enkel de nieuwe woningen zouden aan dwingendere normen moeten voldoen.

- 8. Vereenvoudigen van de procedure en verlagen van zijn kostprijs;**

Vermits het gaat om bijstand voor mensen in een moeilijke situatie, moet de administratieve procedure worden verlicht en vereenvoudigd, moeten de beslissingstermijnen worden ingekort, moeten de procedurekosten worden verlaagd en moet de plicht om **fiscale zegels** op het aanvraagformulier aan te brengen, worden geschrapt.

Ook de toepassing van een geharmoniseerd tarief voor administratieve documenten in alle gemeenten zou zeker op prijs worden gesteld door de bevolking.

**9. De huurprijzen moeten worden gereguleerd om elk verstoord evenwicht te vermijden;**

**Bij ontstentenis hiervan, moet het bedrag van de uitkering aan de huurprijs worden aangepast.**

De kans is groot dat het verschil tussen de vorige huurprijs en de volgende huurprijs groter is dan de premie, zodat de huurder uiteindelijk financieel verlies lijdt.

Verder moet worden vermeden dat de eigenaar wordt ingelicht over de toekenning van een toelage, zoniet bestaat de kans dat hij de huurprijs zo verhoogt dat hij uiteindelijk de begunstigde van de toelage wordt.

In beide gevallen heeft het geen zin om naar een bewoonbare woning te verhuizen, deze blijft onbetaalbaar en dus onbereikbaar. Het is beter in te werken op de huurprijzen dan de toelagen aan de (buitensporige) kostprijs van de woningen aan te passen.

**10. Een systeem van huisvestingstoelage voor het gezin en niet voor de woning overwegen;**

Het Franse systeem van huisvestingstoelage voor een groot aantal huishoudens zou moeten worden geëvalueerd in zijn positieve en eventueel negatieve effecten om het belang ervan voor de Brusselse bevolking in te schatten.

**11. Het systeem uitbreiden voor mensen die een onthaalhuis verlaten om zich in een individuele woning te installeren;**

**12. Vermijden dat de onbewoonbaarverkleerde woningen opnieuw op de huurmarkt komen.**

Het juridisch arsenaal bestaat. Er is gewoon gebrek aan politieke wil, administratieve opvolging en de zin om samen te werken met de verschillende beleidsniveaus (regionaal en gemeentelijk in dit geval). Om de misbruiken (opnieuw op de markt brengen van onbewoonbaarverkleerde woningen) te bestrijden, moet er een uitwisseling van informatie komen tussen de dienst van de VIHT en de gemeenten.

## 6. Besluit

Ondanks vele maatregelen, bijsturingen, inspanningen, ... van verschillende actoren kan het recht op een degelijke woning niet worden waargemaakt. Uitsluiting op de huisvestingsmarkt maakt de armoede heel zichtbaar in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Vooral mensen die in armoede leven, zijn hiervan het grootste slachtoffer. Het aantal mensen met huisvestingsproblemen stijgt gevoelig. Deze evolutie hypothekeert het werk van een reeks verwante sectoren (algemeen welzijnswerk, thuislozenzorg, gezondheidszorg en geestelijke gezondheidszorg, crisisopvang,...). Onthaalhuizen zouden meer vrije plaatsen hebben indien er voldoende bewoonbare en betaalbare woningen zouden bestaan.

Het recht op degelijke huisvesting beïnvloedt ook andere rechten: het recht op gezondheid, op een sociaal netwerk, op onderwijs, op tewerkstelling,... De financiële mogelijkheden van de inwoners worden sterk verminderd door de kostprijs van de woning, schulden worden onvermijdelijk. Menselijke waardigheid is een ideaal dat niet meer bestaat voor mensen die in armoede leven ...

De verbetering van het aanbod (in aantal en tegen betaalbare prijs) en van de kwaliteit van de huisvesting kan een belangrijke hefboom zijn in het bestrijden van armoede.

*“Alles gaat beter zodra men een goede woning heeft. Er heerst opnieuw vrede in huis. De kinderen zijn nog amper ziek. Ze boeken vooruitgang op school. De volwassenen krijgen opnieuw moed. Geplaatste kinderen kunnen makkelijker terug naar huis komen.” (een militant van ATD Vierde Wereld)*

De toestand van het woningpark in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is zo slecht, dat een koerswijziging noodzakelijk is. Een beetje bijschaven volstaat niet meer. Er moet een duidelijk voluntaristisch en pro-actief openbaar globaal beleid worden gevoerd.

De oplossingen die voorgesteld worden, zijn echter niet zo eenvoudig.

We stoten op een aantal keuzes. De uitdaging bestaat erin een gezond evenwicht te vinden.

1. Het huisvestingsproblemen kunnen niet uitsluitend individueel aangepakt worden door de tussenkomst van vrederechters. Het gaat om een collectief probleem en de economische betekenis van de privé-huurmarkt. Op juridisch vlak gaat het om de toepassing van het recht op huisvesting.
2. De staat van het woningpark is slecht. Er is nood aan betaalbare, gezonde woningen voor iedereen. Grootschalige stadsvernieuwingsprojecten dringen zich op. Wanneer de stad aantrekkelijker gemaakt wordt, dreigt echter het proces van sociale verdringing op te treden.
3. Mensen in moeilijkheden kunnen de verantwoordelijkheid voor hun huisvesting niet dragen. De verschillende overheden (lokaal, regionaal, federaal) moeten hen hierin ondersteunen.
4. Er bestaat een uitgebreid instrumentarium om de toegang tot de huisvesting te verbeteren. Dit functioneert onvoldoende bij gebrek aan controle. Wanneer de regels de perfectie viseren, is het onmogelijk om het aanbod aan betaalbare, gezonde woningen te verhogen. Er zullen overgangsmaatregelen nodig zijn om de slechte kwaliteit van de woningen grootschalig aan te pakken zonder dat de bewoners er de dupe van zijn.
5. Er worden hiaten geconstateerd in de bestaande regelgeving. Men is geneigd nieuwe maatregelen te ontwikkelen. Intussen wordt het bestaande instrumentarium onvoldoende geoperationaliseerd, en zien de mensen door het bos de bomen niet meer. Hoe kan de bestaande regelgeving bijgeschaafd en geoperationaliseerd worden, zonder het geheel complexer te maken?

Ook voor het huisvestingsbeleid geldt de algemene regel, hoe beter het algemeen beleid, hoe minder een specifiek beleid voor de meest kwetsbare groepen noodzakelijk is. Zolang dat niet het geval is, zijn er soms specifieke maatregelen zoals huurtoelagen nodig om de huishoudens in staat te stellen hun plichten na te komen.

De OCMW's spelen een belangrijke rol inzake huisvesting. Het huisbezoek door de maatschappelijk assistent is bedoeld om de noden van het huishoudens in te schatten, maar kan ook uitbuiting van mensen in armoede opsporen.

Welzijnswerkers raken ontmoedigd omdat ze hun opdracht onmogelijk kunnen waarmaken. Dit is een begrijpbare reactie, gezien het complexe samenspel van actoren inzake huisvesting en de verscheidenheid aan problemen waarmee de mensen aankloppen. De dienstverleners reageren met de middelen die ze hebben: mensen begeleiden in hun zoektocht, bestuderen van de regelgeving om mensen te geven waar ze recht op hebben, ... Er zijn echter grenzen aan de mogelijkheden van de begeleiding zolang er onvoldoende alternatieven zijn om de te begeleiding te laten slagen.

De huisvestingsproblemen die zich in het BHG voordoen, vereisen een transversale aanpak: huisvesting, gezondheid, leefomgeving, welzijn en juridische aspecten maken deel uit van de oplossing.

Lokale netwerken, met zowel privé organisaties als de overheid, kunnen hierin een belangrijke rol spelen. Via het overleg tussen de verschillende niveaus: federaal, regionaal en lokaal moeten de coherentie en de continuïteit van de strijd tegen slechte huisvesting worden verzekerd.

Om het basisrecht waar te maken, moet huisvesting een beleidsprioriteit zijn.

Het lijkt dus noodzakelijk dat de Brusselse beleidsmakers een open debat organiseren over de belangrijkste uitdagingen.

Kan huisvesting een prioriteit worden voor de verschillende Brusselse regeringen, de gemeenten en de OCMW's? Hoever wil men daar in gaan? Hoe organiseren we een actief beleid op lange termijn? In dit rapport werden geen budgetten geanalyseerd, we hopen dat het parlement deze oefening wel maakt.

Hoewel de verbetering van de huisvestingssituatie een onmiddellijk effect heeft op de menselijke waardigheid, moeten we ons bewust blijven van het feit dat de oorzaken van armoede niet zullen verdwijnen wanneer de huisvestingsproblemen zijn opgelost. De problematiek van de huisvesting is een symptoom van de armoede en versterkt armoedesituaties, maar de oorzaken van armoede moeten in de ongelijke verdeling van onze rijkdom worden gezocht.

## 7. Algemene voorstellen van het Observatorium voor Gezondheid en Welzijn

Onderhavige voorstellen van het Observatorium voor Gezondheid en Welzijn zijn algemeen en trachten een antwoord te bieden op de huisvestingsproblemen die in het rapport aan bod kwamen. Voor specifieke voorstellen betreffende de maatregelen die in de evaluatie van de parlementaire aanbevelingen werden behandeld, verwijzen we de lezer naar de respectievelijke hoofdstukken (gemeubelde kamers, samenwerking tussen OCMW's en OVM's, SVK's, huurwaarborgen, leegstand, VIHT).

Het aanbod aan betaalbare, gezonde woningen moet drastisch verhogen in het BHG. Hiervoor moeten duidelijke doelstellingen worden vooropgesteld, evenals een te respecteren timing.

De oplossingen moeten enerzijds in **nieuwe pistes en budgetten** worden gezocht:

- Versterken van stadsvernieuwingprogramma's waarbij effecten van sociale verdringing worden vermeden door te anticiperen op de negatieve effecten. (bv. door druk op de prijzen uit te oefenen al dan niet via sociale huisvesting);
- Meer middelen vrijmaken om het aanbod sociale woningen en aanverwante te verhogen (SVK, eigendommen van de gemeenten en OCMW's, grondregie, transitwoningen, begeleid wonen,...);
- De toekenning van een huurtoelage aan huishoudens met lage inkomens, gekoppeld aan begeleidingsmaatregelen;
- De oprichting van een huisvestingsdienst in elk OCMW om de opvolging te verzekeren na de vaststellingen die tijdens de huisbezoeken werden gedaan;
- Invoeren van prijs- en kwaliteitscontrole;
- De wijziging van de vastgoedfiscaliteit om het goede onderhoud en de renovatie van de woningen te bevorderen;
- Het optrekken van de sociale minima en/of het behoud van een minimum aan middelen na betaling van de huur garanderen.

Anderzijds kan het **bijschaven en operationeel maken van het bestaande instrumentarium** oplossingen bieden:

- De wet op leegstand toepassen;
- Procedures versoepelen: sociale huisvesting, premies, renovatievergunningen (bv. ook voor gemeenten en OCMW's die gebouwen willen opknappen), ...;
- Eenvormig maken van verschillende normen voor bewoonbare woningen (huurwet, VIHT, ... );
- De controle van de kwaliteit van verhuurde woningen.

Om het **recht op wonen te garanderen** moet ook werk gemaakt worden van:

- Een voldoende gediversifieerd aanbod, zodat ook specifieke doelgroepen (grote huishoudens, mensen die mentaal kwetsbaar zijn, mensen met een handicap...) een woning in Brussel kunnen vinden;
- Een verbetering van de toegang tot het vredegerrecht;
- Kwaliteitscontrole van de woningen met toepasbare sancties;
- De beperking van het aantal uithuiszettingen door problemen tijdig aan te pakken ;
- Gecoördineerde acties, zodat onbewoonbaarverklaarde woningen niet telkens weer verhuurd worden;
- Een betere voorlichting van de inwoners, de eerstelijns werkers, de administratieve diensten, ...(zie aanbevelingen). Dit kan worden gerealiseerd via een dienst die de vereiste informatie verzamelt en verspreidt: juridische en administratieve informatie, technisch en financieel advies in verband met renovatie, begeleiding bij een individueel renovatieplan, diagnose, wegwijs maken in het doolhof van mogelijke bijstand en premies. Eventueel kan ook de begeleiding van de eigenaars opgenomen worden; technische diagnose, de werken en het beheer van het goed, ...;
- Vorming voor huurders, eigenaars, maatschappelijk werkers en andere dienstverleners;
- De versterking van goede praktijken (bijvoorbeeld SVK);
- Het stimuleren van solidariteit in plaats van het bestraffen ervan.

Al deze maatregelen vragen **samenwerking** tussen verschillende partners en verschillende beleidsniveaus:

- De samenwerking tussen de federale en de Brusselse overheid om de fiscaliteit en de wet op de huurcontracten bij te schaven;
- De samenwerking tussen gemeenten en gewesten voor de verbetering van het woningpark;
- De samenwerking tussen gemeentelijke diensten en het OCMW om wanpraktijken in de gemeente te bestrijden;
- Het inschakelen van hulpverleners voor een transversale aanpak, bijvoorbeeld van gezondheids- en huisvestingsproblemen. Er bestaat een subsidie voor lokale sociale coördinatie via de wet op de OCMW's. De problematiek van de huisvesting moet het voorwerp vormen van een intersectorale samenwerking tussen de OCMW's, de andere sociale diensten, de eerstelijnsdiensten in de gezondheidssector, de onthaalhuizen voor thuislozen, de geestelijke gezondheidsdiensten, de gemeentediensten, de vrederechters, ... met het oog op de verbetering van de situatie van de bewoners;
- Het is belangrijk de burger zoveel mogelijk te betrekken, maar men moet realistisch zijn in hoeveel participatie men mag verwachten.

Het huisvestingsbeleid moet gebaseerd zijn op **kennis over de woningmarkt**.

Er is nood aan betere en gecentraliseerde informatieverzameling over:

- het woningaanbod (zowel privé als sociale woningen, SVK, OCMW, gemeenten,...) en de kwaliteit ervan;
- de vraag en de evolutie van de vraag;
- het onevenwicht tussen aanbod en vraag;
- de effecten van stadsvernieuwing;
- de invloed van huisvesting op andere aspecten van het dagelijks leven;
- het huisvestingsbeleid in de gewesten en de omliggende landen.

Uiteindelijk moet ook de **ongelijke verdeling van de rijkdom** aangepakt worden, zodat mensen de kans krijgen om zelf in te staan voor een degelijke woning. Het gaat niet enkel om het herorganiseren van de fiscale voordelen waarvan vooral de middenklasse en rijkere huishoudens profiteren. Het gaat ook om het creëren van kansen via scholing, tewerkstelling, uitkeringen die een waardig bestaan mogelijk maken.

## 8. Woordenlijst

BHG: Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bestaande uit 19 gemeenten	RBC: Région de Bruxelles-Capitale, composée de 19 communes
BBRoW: Brusselse Bond Recht op Wonen	RBDH: Rassemblement bruxellois pour le droit à l'habitat
BF: Belgische Frank (€ 1,00 = 40,3399 BF)	BF: Francs belges (€ 1,00 = 40,3399 BF)
BGDA: Brusselse Gewestelijke Dienst voor Arbeidsbemiddeling	ORBEM: Office régional bruxellois de l'emploi
BGHM: Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij	SLRB: Société du Logement de la Région bruxelloise
BM: Bestaansminimum	MM: minimex : minimum de moyens d'existence
BROH : Bestuur Ruimtelijke Ordening en Huisvesting	AATL: Administration de l'aménagement du territoire et du logement
Brussel: de gemeente Brussel of Brussel-stad. Deze gemeente omvat de vijfhoek, Laken, Neder-Overheembeek, Haren, en een uitbreiding naar de Louizalaan en de Wetstraat.	Bruxelles: la commune de Bruxelles ou Bruxelles-Ville. Cette commune comprend le pentagone, Laeken, Neder-Over-Heembeek, Haren, et s'étend vers l'avenue Louise et la rue de la Loi.
Brusselse Federatie van Huurdersverenigingen	Fébul: Fédération des Unions de locataires
	CASG: Centre d'action sociale globale
DWTC: Federale diensten voor wetenschappelijke, technische en culturele aangelegenheden.	SSTC: Services fédéraux pour les affaires scientifiques, techniques et culturelles.
EBM: equivalent bestaansminimum	EMM: équivalent-minimex
GBP: Gewestelijk bestemmingsplan	PRAS: Plan régional d'affectation du sol
GeWOP: Gewestelijk Ontwikkelingsplan	PRD: Plan Régional de Développement
GGC: Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie	CCC: Commission communautaire commune
GIB: Gewaarborgd inkomen voor bejaarden	Revenu garanti aux personnes âgées
GOMB: Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij Brussel	SDRB: Société de développement de la région bruxelloise
GSSO: Gewestelijk secretariaat voor stedelijke ontwikkeling	SDRU: Secrétariat régional au développement urbain
Huurdersvereniging	UL: Unions de locataires
KI: kadastraal inkomen	RC: revenu cadastral
Meervoudige inschrijving: nieuw systeem van de OVM's, waarbij de kandidaat bewoners zich via één OVM kunnen inschrijven voor meerdere OVM's	Inscription multiple: nouveau système mis en place par la SLRB, qui permet aux candidats-locataires de logement social de s'inscrire une seule fois auprès de plusieurs SISP



NAPincl: Nationaal Actieplan voor sociale insluiting	PANincl: Plan d'action nationale pour l'inclusion sociale
Observatorium voor Gezondheid en Welzijn	Observatoire de la Santé et du Social
OCMW: Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Werk	CPAS: Centre public d'aide sociale
OVM: Openbare Vastgoedmaatschappij (Sociale woningmaatschappij)	SISP: Société immobilière de Service Public (société de logements sociaux)
promille: per duizend (‰)	promille: pour mille (‰)
RICB: Regionale Cel voor Interventie bij Binnenhuisvervuiling	CRIP: Cellule régionale d'Intervention en pollution intérieure
Signalementskaart: fiche waarop de 19 Brusselse OCMW's jaarlijkse statistieken invullen	Fichier signalétique: fiches statistiques complétés par les 19 CPAS bruxellois
SVK: Sociaal Verhuurkantoor	AIS: Agence immobilière sociale
VIHT: Verhuis-, Installatie- en Huurtoelage	ADIL: Allocations de déménagement, d'installation et de loyer
VGGC: Verenigde Vergadering van de Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie	ARCC: Assemblée Réunie de la Commission communautaire commune

## 9. Bibliografie

Alle documenten kunnen in de bibliotheek van het Observatorium voor Gezondheid en Welzijn worden geraadpleegd.

AIS BRUXELLOISES (2001) Bilan après deux ans en attendant des subventions renforcées. In <i>Alter Echos</i> , 2 juillet 2001.	
AIS IRIS (2000) <i>Rapport d'activités 2000</i> .	
AIS QUARTIERS (2000) <i>Rapport d'activités 1999</i> .	
AISB (2000) <i>Rapport de gestion 2000</i> .	
ALTER ECHOS (2001) Cohésion sociale: la Fébul recourt aux "bonnes pratiques" anglaises. In <i>Alter Echos</i> n° 111, décembre 2001.	
ANNE DE MOLINA C. (2002) <i>Notes et réflexions sur la problématique du logement</i> .	
	BAITA (2001) <i>Jaarverslag 2000</i> .
RBDH (2001) Vous avez dit (in)salubrité. In <i>Art.23</i> , n°2.	BBROW (2001) (On)gezonde woning – betaalbare woning. In <i>Art. 23</i> , nr. 2.
RBDH (2001) Mémoire Droit à l'Habitat In <i>Art. 23</i> , n° 4.	BBROW (2001) Memorandum Recht Op Wonen. In <i>Art. 23</i> , nr. 4.
RBDH (2002) <i>Rapport d'activités 2001</i> .	BBROW (2002) <i>Activiteitenverslag 2001</i> .
RBDH (2002) <i>Les acteurs du logement dans la Région de Bruxelles-Capitale</i> . Formation de base 25/2/2002.	BBROW (2002) <i>De huisvestingsactoren in het Brusselse Gewest</i> . Basisvorming 25/2/2002.
RBDH (2002) Logements insalubres:...et en pratique? In <i>Art.23</i> , n°6.	BBROW (2002) Ongezonde woningen: ... en in de praktijk? In <i>Art. 23</i> , nr. 6.
BERNARD N. (1996) L'octroi d'aides publiques à la constitution de garanties locatives comme instrument de mise en œuvre du droit au logement. In <i>Droit en Quart Monde</i> , n°12.	
BERNARD N. (1999) Agences immobilières sociales: la troisième voie du logement? In <i>Journaux des Tribunaux</i> n°5916. Bruxelles.	
BERNARD N. (1999) Le droit fondamental à un logement décent: l'article 23 de la Constitution. In <i>Travailler le social</i> , n°25.	
BERNARD N. (2000) <i>La production du logement à Bruxelles. Introduction de l'atelier "Lutte contre les immeubles abandonnés"</i> . Colloque RBDH.	
SLRB (2001) <i>Rapport annuel 2000</i> .	BGHM (2001) <i>Jaarverslag 2000</i> .

BLONDIAU P., BOLLEN S., BOVERIE M., DESPRETZ P., ROBERT J. (1999) <i>Les missions du Bourgmestre</i> . Union des villes et communes wallonnes.	
BRAUWERS A. (1999) <i>Les Agences immobilières sociales. Une réponse à la problématique du logement</i> .	
BROOKE H.; GIBSON A.; TAPPIN D. AND AL. <i>Case-control study of sudden infant death syndrome in Scotland, 1992-5</i> . BMJ 1997; 314 (7093):1516.	
REGION DE BRUXELLES-CAPITALE (2001) <i>Arrêté du 16 octobre 2001 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale fixant le projet de plan régional de développement</i> .	BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST (2001) <i>Besluit van 16 oktober 2001 van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot vaststelling van het ontwerp van gewestelijk ontwikkelingsplan</i> .
REGION DE BRUXELLES-CAPITALE (1998) <i>Arrêté du 10 décembre 1998 portant exécution de l'ordonnance du 16 juillet 1998 organisant une aide régionale à la constitution de garantie locative en matière de logement</i> .	BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST (1998) <i>Besluit van 10 december 1998 tot invoering van de ordonnantie van 16 juli 1998 houdende organisatie van de toekenning door het Gewest van een toelage voor de samenstelling van een huurwaarborg inzake huisvesting</i> .
REGION DE BRUXELLES-CAPITALE (1998) <i>Ordonnance du 16 juillet 1998 organisant une aide régionale à la constitution de garantie locative en matière de logement</i> .	BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST (1998) <i>Ordonnantie van 16 juli 1998 houdende organisatie van de toekenning door het Gewest van een toelage voor de samenstelling van een huurwaarborg inzake huisvesting</i> .
REGION DE BRUXELLES-CAPITALE (2000) <i>Arrêté du 16 novembre 2000 de l'arrêté du Gouvernement de la RBC modifiant l'article 2 de l'arrêté du Gouvernement de la RBC portant exécution de l'ordonnance du 16 juillet 1998 organisant une aide régionale à la constitution de garantie locative en matière de logement</i> .	BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST (2000) <i>Besluit van 16 november 2000 van de regering van het BHG tot wijziging van artikel 2 van de regering van het BHG van 10 december 1998 tot invoering van de ordonnantie van 16 juli 1998 houdende organisatie van de toekenning door het gewest van een toelage voor de samenstelling van een huurwaarborg inzake huisvesting</i> .
L'INSTITUT BRUXELLOIS POUR LA GESTION DE L'ENVIRONNEMENT (IBGE) ET LA FEDERATION DES MAISONS MEDICALES ET DES COLLECTIFS DE SANTE FRANCOPHONES (FMM/CSF) (2001) <i>Santé et environnement. Actes du forum des 17 et 18 février 2000, Bruxelles Santé</i> .	BRUSSELS INSTITUUT VOOR MILIEUBEHEER (BIM) EN DE FEDERATION DES MAISONS MEDICALES ET COLLECTIFS DE SANTE FRANCOPHONES (2001) <i>Gezondheid en leefmilieu: verslagen van het forum 17 en 18 februari 2000</i> .
OBSERVATOIRE BRUXELLOIS DU MARCHE DU TRAVAIL ET DES QUALIFICATIONS (2001a) <i>Le marché de l'emploi bruxellois : Tendances et diagnostic des années '90</i> .	BRUSSELS OBSERVATORIUM VAN DE ARBEIDSMARKT EN KWALIFICATIES (2001a) <i>De Brusselse arbeidsmarkt: Tendensen en diagnose van de jaren '90</i> .

OBSERVATOIRE BRUXELLOIS DU MARCHE DU TRAVAIL ET DES QUALIFICATION (2001b) <i>Rapport mensuel sur l'évolution du marché de l'emploi.</i>	BRUSSELSE GEWESTELIJKE DIENST VOOR ARBEIDSBEMIDDELING (BGDA) (2001b) <i>Maandverslag met betrekking tot de evolutie van de arbeidsmarkt.</i>
OFFICE REGIONAL BRUXELLOIS DE L'EMPLOI (ORBEM) (2001c), <i>Rapport statistique 2000.</i>	BRUSSELSE GEWESTELIJKE DIENST VOOR ARBEIDSBEMIDDELING (BGDA) (2001c), <i>Statistisch verslag 2000.</i>
LA SOCIETE DU LOGEMENT DE LA REGION BRUXELLOISE (SLRB) (2000) <i>10 ans de politique du logement social bruxellois.</i>	BRUSSELSE GEWESTELIJKE HUIVESTINGSMAATSCHAPPIJ (BGHM) (2000) <i>10 jaar sociaal huisvestingsbeleid in Brussel.</i>
LA SOCIETE DU LOGEMENT DE LA REGION BRUXELLOISE (SLRB) (2000) <i>Besoins en matière d'accompagnement social des locataires. Le point de vue de 30 SISF en Région de Bruxelles-Capitale.</i>	BRUSSELSE GEWESTELIJKE HUIVESTINGSMAATSCHAPPIJ (BGHM) (2000) <i>Behoeften inzake sociale begeleiding van de huurders. Het standpunt van 30 OVM's in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.</i>
LA SOCIETE DU LOGEMENT DE LA REGION BRUXELLOISE (SLRB) (2000) <i>Rapport annuel, exercice 1999.</i>	BRUSSELSE GEWESTELIJKE HUIVESTINGSMAATSCHAPPIJ (BGHM) (2000) <i>Jaarverslag, dienstjaar 1999.</i>
CONSEIL DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE (1992) <i>Projet d'ordonnance concernant les normes de qualité et de sécurité de logements meublés. Exposé des motifs.</i>	BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE RAAD (1992) <i>Ontwerp van ordonnantie betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor gemeubelde woningen. Memorie van toelichting.</i>
CONSEIL DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE (1995) <i>Proposition d'ordonnance portant création des agences immobilières sociales et locales et portant création du Conseil de l'habitat de la Région de Bruxelles-Capitale.</i>	BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE RAAD (1995) <i>Voorstel van ordonnantie tot oprichting van de sociale verhuurkantoren en tot oprichting van de Raad voor de huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.</i>
CONSEIL DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE (1998) <i>Ordonnance du 21 février 1998 portant création des agences immobilières sociales.</i>	BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE RAAD (1998) <i>Ordonnantie van 12 februari 1998 tot oprichting van de sociale verhuurkantoren.</i>
CONSEIL DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE (1998) <i>Séance plénière du 16 janvier 1998. Compte-rendu intégral.</i>	BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE RAAD (1998) <i>Plenaire vergadering van 16 januari 1998. Volledig verslag.</i>
CONSEIL DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE (2000) <i>Proposition d'ordonnance portant création d'un conseil consultatif des locataires au sein des SISF. Rapport de la Commission Logement et Rénovation urbaine.</i>	BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE RAAD (2000) <i>Voorstel van ordonnantie tot oprichting van een adviesraad van de huurders in de OVM's. Verslag van de Commissie voor Huisvesting en de Stadsvernieuwing</i>
CONSEIL DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE (2000) <i>Proposition d'ordonnance portant création d'un conseil consultatif des locataires au sein des SISF.</i>	BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE RAAD (2000) <i>Voorstel van ordonnantie tot oprichting van een adviesraad van de huurders in de OVM's.</i>

CONSEIL DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE (2001) <i>Projet d'ordonnance modifiant l'ordonnance du 12 février 1998 portant création des agences immobilières sociales.</i>	BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE RAAD (2001) <i>Ontwerp van ordonnantie houdende wijziging van de ordonnantie van 12 februari 1998 tot oprichting van sociale verhuurkantoren.</i>
CONSEIL DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE (2001) <i>Ordonnance du 29 mars 2001 portant création du Conseil consultatif du logement de la Région de Bruxelles-Capitale.</i>	BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE RAAD (2001) <i>Ordonnantie van 29 maart 2001 houdende de oprichting van de Adviesraad voor huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.</i>
CONSEIL DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE (2001) <i>Proposition d'ordonnance relative aux normes de qualité et de sécurité de logements modestes (Schepmans F. et Cornelissen, J.P.).</i>	BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE RAAD (2001) <i>Voorstel van ordonnantie betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor bescheiden woningen (Schepmans F. en Cornelissen, J.P.).</i>
CONSEIL DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE (2001) <i>Proposition d'ordonnance relative aux logements collectifs et aux petits logements individuels, loués ou mis en location à titre de résidence principale (Daems A. et Pesztat Y.).</i>	BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE RAAD (2001) <i>Voorstel van ordonnantie betreffende de meergezinswoningen en de kleine eengezinswoningen die als hoofdverblijfplaats worden verhuurd of te huur worden gesteld (Daems A. en Pesztat Y.).</i>
CONSEIL DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE (2001) <i>Projet d'ordonnance du 29 novembre 2001 contenant le budget général des Voies et Moyens de la RBC pour l'année budgétaire 2002.</i>	BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE RAAD (2001) <i>Ontwerp van ordonnantie van 29 november 2001 houdende de Middelenbegroting van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest voor het begrotingsjaar 2002.</i>
	BRUSSELSE RAAD VOOR HET LEEFMILIEU (2001) <i>Mag het iets meer zijn. Stadsvernieuwingsinstrumenten in Brussel en toepassing op het Stevindossier. Bral.</i>
MAISON DE QUARTIER BONNEVIE (2002) <i>Entretien du 17 avril 2002 au sujet du logement avec des candidats-réfugiés et des réfugiés reconnus à Molenbeek.</i>	BUURTHUIS BONNEVIE (2002) <i>Gesprek rond huisvestingsproblemen van asielzoekers en erkende vluchtelingen in Molenbeek van 17 april 2002.</i>
	CANTILLON B., DE MAESSCHALCK V., VAN DAM R. (2001) <i>Welvaartsvastheid en adequaatheid van de sociale minima 1970-2001. In Berichten Centrum voor Sociaal Beleid, UFSIA Antwerpen.</i>
CHEZ NOUS - BIJ ONS (2002) <i>Compte rendu d'une discussion avec nos usagers (11) sur le thème "Accès au logement".</i>	
CLAEYS J. (2002) <i>Logement social. Statistique. Les "une chambre" ont le plus de succès. In Le Soir.</i>	

COHEN-SOLAL P., LOISY C. (2001) Transferts sociaux et pauvreté en Europe. In <i>Etudes et Résultats</i> , Direction de la recherche des études de l'évaluation et des statistiques (DREES), Paris, 104.	
COMITE DE CITOYENS SANS EMPLOI (2002) <i>Le logement. Résumé sur base des plaintes.</i>	
COMITE DE CONCERTATION EN MATIERE DE POLITIQUE D'INSERTION DES SANS ABRIS. (2001) <i>Position du secteur par rapport à la politique visant la réorganisation du secteur sans abri dans la région de Bruxelles-Capitale.</i>	
COMITE DE LA PROTECTION SOCIALE (2001) <i>Rapport sur les indicateurs dans le domaine de la pauvreté et de l'exclusion sociale.</i> Union européenne.	COMITE VOOR SOCIALE BESCHERMING. (2001) <i>Verslag over de indicatoren op het gebied van armoede en sociale uitsluiting.</i> Europese Unie.
COMMUNE DE PHILIPPEVILLE (1998) La réquisition d'immeubles abandonnés. Première application de la procédure de l'article 134bis de la nouvelle loi communale. L'expérience de Philippeville. In <i>Mouvement communal.</i>	
COMMUNE D'ETTERBEEK (1999) <i>Ordonnance du police du 18 janvier 1999.</i>	
CONFEDERATION CONSTRUCTION BRUXELLES-CAPITALE (2002) <i>Le logement à Bruxelles. Vers une approche qualitative. Rapport annuel 2001.</i>	CONFEDERATIE BOUW BRUSSEL-HOOFDSTAD (2002) <i>Huisvesting te Brussel. Naar een kwalitatieve benadering. Jaarverslag 2001.</i>
CONVIVENCE/SAMENLEVEN ASBL (2002) <i>Rapport annuel 2001. Proposition à discuter et à approuver lors de l'AG du 19 mars 2002, au titre de l'insertion par le logement.</i>	
	DE KEULENAER F., DE WILDE C. (2001) Op weg naar een multi-aspectuele armoedemaat. In VRANKEN J., GELDOF D., VAN MENXEL G., VAN OUYTSEL J., <i>Armoede en sociale uitsluiting. Jaarboek 2001.</i> Acco, Leuven. p 135-149.
DE SPIEGELAERE M., WAUTERS I., ROESEMS T. (2001) <i>Tableau de bord de la Santé 2001, Région de Bruxelles Capitale</i> , Observatoire de la Santé de Bruxelles-Capitale.	DE SPIEGELAERE M., WAUTERS I., ROESEMS T. (2001) <i>Gezondheidsindicatoren Brussels Hoofdstedelijk Gewest.</i> Observatorium voor Gezondheid van Brussel-Hoofdstad.
ASSOCIATION DES AGENCES IMMOBILIERES SOCIALES EN REGION DE BRUXELLES-CAPITALE (2001) <i>Conférence de presse du 19 juin 2001.</i>	DE VERENIGING VAN SOCIALE VERHUURKANTOREN IN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST (2001) <i>Persconferentie van 19 juni 2001.</i>

DAVID L., ROSENSTREICH, M.D., AND AL. <i>The role of cockroach allergy and exposure to cockroach allergen in causing morbidity among inner-city children with asthma.</i> NEJM 1997; 19(336):1356-1363	
DE CARRIERE S. (2001) <i>Projet de cohésion sociale Hof-ten-Berg. Rapport d'activités Wolu-Services. Phase 1.</i>	
	DEHAES V., PAUWELS K., LAMBRECHTS E., WYNS M. (2000) De bijstandspopulatie in Vlaanderen: feiten en reflecties. In <i>CGBS-Werkdocument</i> , 11.
DE HENEAU P.-A. (2000) Rapport de deux journées de travail les 6 et 7 décembre 2000. In <i>L'accompagnement social</i> , SRLB.	
DELPÉRDANGE L. (2000) Les Fonds de garantie locative, pour un meilleur accès au logement. In <i>Le Ligueur</i> .	
DEMAN C. (1999) La participation des locataires, rapport d'un voyage d'étude en Angleterre. In <i>Logement social: un état des lieux pour demain</i> .	
DEMAN C., (2002) <i>Les projets de cohésion sociale (PCS). Constats, points forts, difficultés et perspectives. Rapport intermédiaire.</i>	
	DEMAN C. (1999) <i>De sociale huisvesting in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Huurders, maatschappijen, verenigingen. Stand van zaken, uitdagingen en denkpijstes voor de toekomst.</i>
SERVICE DES ETUDES ET DE LA STATISTIQUE REGIONALE (2001) <i>Indicateurs statistique de la Région de Bruxelles-Capitale</i> , Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale.	DIENST STUDIËN EN STATISTIEK (2001) <i>Statistische indicatoren van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest</i> , ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.
	DIERCKX D. (2001) <i>Moeder, waarvan leven wij? Over armoede in België</i> , Cera Foundation, Leuven.
DIJON C. (2002) <i>Quelques réflexions sur la problématique du logement pour l'Observatoire de la Santé</i> . CPAS de Bruxelles.	
DIRECTION INTERDEPARTEMENTALE DE L'INTEGRATION SOCIALE (2001) <i>Premier Rapport sur la cohésion sociale en Région wallonne</i> , Jambes.	
ESPACE SOCIAL TELE SERVICE (2001) <i>Approche plurielle de la problématique du logement</i> .	

EVANS J.,HYNDMAN S., AND AL. <i>An epidemiological study of the relative importance of damp housing in relation to adult health.</i> J Epidemiol Community Health 2000; 54(9):677-686.	
FEBUL (2002) <i>Résumé de la réunion du 25/02/02 avec l'Observatoire de la Santé et du Social.</i>	FÉBUL (2002) <i>Samenvatting van de vergadering van de 25/02/02 met het Observatorium voor Gezondheid en Welzijn.</i>
Fiches de propositions et remarques des personnes et organismes concernés en vue de la préparation du débat annuel au sujet de la pauvreté au Parlement bruxellois (2001).	Fiches met voorstellen en opmerkingen van betrokkenen en instellingen ter voorbereiding van het jaarlijks debat over armoede in het Brussels Parlement (2001).
FONDATION ROI BAUDOIN (1996) <i>AIS. Rapport des tables rondes organisées en collaboration avec la Fébul.</i>	
FONDATION TRAVAIL-UNIVERSITE (FTU) (1994) <i>Evaluation des projets d'insertion par le logement, à la demande du Ministre du Logement de la RBC.</i>	
FONDS DU LOGEMENT DES FAMILLES DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE (1999) <i>Rapport annuel. Exercice 1998.</i>	
FONDS DU LOGEMENT DES FAMILLES DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE (2000) <i>Rapport annuel. Exercice 1999.</i>	
FONDS DU LOGEMENT DES FAMILLES DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE (2001) <i>Rapport annuel. Exercice 2000.</i>	
FONDS DU LOGEMENT DES FAMILLES DE LA RBC (1999) Brochure d'information. Prêts régionaux pour garantie locative. In <i>Mémo n° 348.</i>	
FONDS DU LOGEMENT DES FAMILLES DE LA RBC (2001) <i>Prêts régionaux pour garantie locative - Règlement général des opérations.</i> Brochure d'information.	
FONDS DU LOGEMENT DES FAMILLES DE LA RBC (2002) <i>Prêts régionaux pour garantie locative.</i> Brochure d'information.	
FRONT COMMUN DES SDF (2002) <i>Avis du groupe sur le respect de la dignité humaine dans le logement.</i>	
FRONT COMMUN DES SDF. (2001). <i>Bulletins de liaison.</i>	
GABELE F. (2000) <i>Au Fonds du logement bruxellois: des prêts intéressants.</i> In <i>Le Ligueur.</i>	
GABELE F. (2000) <i>Des aides efficaces.</i> In <i>Le Ligueur.</i>	



GABELE F., (2002) <i>Comment payer la garantie locative sans taper les copains.</i>	
GARCIA J. (1999) <i>Propos recueillis par A. Perdaens.</i> Syndicat des locataires.	
GARCIA J. (2000) Syndicat des locataires. <i>Farde de presse.</i>	
GARCIA J. (2001) In <i>Le Phare.</i>	
DRISU (2000) La politique du logement à Bruxelles. In <i>Solidarités urbaines</i> n°65. Bruxelles.	GIASS (2000) Het woonbeleid in Brussel. In <i>Stedelijke solidariteit</i> , n° 65, Brussel.
GOBERT D. (2002) <i>Note contributive dans le cadre de l'élaboration du rapport pauvreté 2001 de la RBC.</i> Solidarités Nouvelles Bruxelles.	
GOETTIGHEBEUR T. (2002) <i>Méthodes et techniques en sciences humaines. Entretien semi-directif.</i>	
GOUVERNEMENT DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE (1995) <i>Déclaration de politique régionale ayant trait à la politique du logement et à la rénovation urbaine.</i>	
GROUPE DE PAROLE DES PERSONNES SANS ABRI (2002) <i>Dignité et logement. Parlons-en!</i>	
HABITAT ET RENOVATION (2001) <i>Agence immobilière sociale.</i>	
HARGOT P. (1999) Le point de vue d'un gestionnaire de logement social. In <i>Santé et logement. Regards neufs sur la question.</i>	
HENDRICK P. (1999) Logement et santé: qu'en est-il lorsqu'on vit dans la pauvreté ? In <i>Santé conjugée</i> , n° 10 : 85-86.	
HERSCOVICI A. (2002) <i>Le CPAS et la problématique du logement. Note de politique générale.</i>	
HOFFMAN A. ET AL (2001) "Ensanger" l'habitat. Coup d'œil sur les problèmes de santé liés à l'habitat et sur les réponses qui se mettent en place ... In <i>Santé Conjugée</i> , n° 18.	
INTER-CENTRES CASG (2001) <i>L'Inter-Centres - Groupe Logement</i>	
INTER-CENTRES CASG (2002) <i>Enquête au sujet des aides sociales accordées par les CPAS bruxellois. Résultats provisoires.</i>	

JENNES I. (2001) <i>Ordonnance bruxelloise du 12 février 1998 portant création des Agences immobilières sociales: stabilisation d'initiatives privées vers une politique sociale et régionale ou vers une politique communale du logement?</i> Mémoire de fin d'études.	
KESTELOOT C., ROESEMS T., VANDENBROECKE H. (2002) Pauvreté et quartiers défavorisés dans la Région de Bruxelles-Capitale, In <i>Dossiers de l'Observatoire de la Santé et du Social</i> , 2002/01.	KESTELOOT C., ROESEMS T., VANDENBROECKE H. (2002) Kansarmoede en achtergestelde buurten in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, In <i>Dossiers van het Observatorium voor Gezondheid en Welzijn</i> , 2002/01.
KESTELOOT, C. E.A. (2001) <i>Structures sociales et quartiers en difficulté dans les régions urbaines belges</i> . Politique des Grandes Villes.	KESTELOOT, C. E.A. (2001) <i>Sociale structuren en buurten in moeilijkheden in de Belgische stadsgewesten</i> . Grootstedenbeleid.
PETIT CHATEAU (2001) <i>Rapport Annuel 2000</i> .	KLEIN KASTEELTJE (2000) <i>Jaarverslag 2000</i> .
FONDATION ROI BAUDOUIIN (1994) <i>Rapport général sur la pauvreté</i> .	KONING BOUDEWIJNSTICHTING (1994) <i>Algemeen rapport over armoede</i> .
ARRETE ROYAL DU 13 MARS 1989 <i>concernant l'octroi pour la Région de Bruxelles-Capitale d'une allocation de déménagement, installation et d'allocations de loyers en faveur de personnes âgées ou handicapées</i> .	KONINKLIJK BESLUIT VAN 13 MAART 1989 <i>betreffende het verlenen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, van een verhuis- en installatietoelage en van huurtoelagen ten voordele van bejaarden en mindervaliden</i> .
ARRETE ROYAL DU 13 MARS 1989 <i>concernant l'octroi pour la Région de Bruxelles-Capitale d'une allocation de déménagement, installation et d'allocations de loyers en faveur de personnes évacuées d'habitations insalubres ou d'habitations faisant l'objet d'un arrêté d'expropriation ou d'une autorisation de démolir</i> .	KONINKLIJK BESLUIT VAN 13 MAART 1989 <i>betreffende het verlenen in het BHG, van een verhuis- en installatietoelage en van huurtoelagen ten voordele van mensen die een ongezonde woning of een woning waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen of een sloopvergunning is afgegeven, ontruimd hebben</i> .
LALOUX B. (2002) Le point de vue du Syndicat des propriétaires concernant la question de la salubrité des logements. In <i>Art. 23</i> , nr. 6, RBDH.	LALOUX B. (2002) Standpunt van het Algemeen Eigenaarsyndicaat over ongezonde en bewoonbare woningen. In <i>Art. 23</i> , nr. 6, BBRoW.
LA RUE (2000) <i>Rapport 1999 du programme "Intégration par le logement"</i> .	
LE MINNEZ S., LHOMMEAU B., PUCCI M. (2002) L'impact des prestations familiales sur le revenu des ménages en 2001. Une estimation à l'aide au modèle de microsimulation INES. In <i>Etudes et résultats</i> , DREES n°174, Paris.	
LE NOUVEAU 150 (2001). <i>Assemblée générale. Exercice 2000</i> .	

LEENEN (2000) Les changements de la population dans le logement social. In <i>L'accompagnement social</i> , SLRB.	
LEMMENS Y. (2000) Rapport de deux journées de travail les 6 et 7 décembre 2000, In <i>L'accompagnement social</i> , SLRB.	
LEMOINE C. (2002) <i>Témoignage oral sur la pratique d'une travailleuse de CPAS à propos du logement à Molenbeek-Saint-Jean.</i>	
LES TROIS POMMIERS (2000) <i>Rapport de l'année 2000</i> , Bruxelles.	
LESTHAEGHE R., DEBOOSERE P, WILLAERT D. (2001) The Brussels Capital Region: Demographic and Social Futures. In <i>Interuniversity papers in demography</i> , 2001/3.	
LOGEMENT POUR TOUS ASBL. (2001) <i>Rapport annuel 2000.</i>	
MICHELSEN L. (2002) Semaine portes ouvertes institutions pour personnes sans abri.	
MINISTERE DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE (1997) <i>Allocation de déménagement-installation et de loyer. Circulaire explicative concernant l'octroi par la Région de Bruxelles-Capitale d'allocations de déménagement-installation et d'allocations de loyer en faveur de personnes évacuées d'habitations insalubres ou d'habitations faisant l'objet d'un arrêté d'expropriation ou d'une autorisation de démolir et en faveur de personnes âgées ou handicapées.</i>	
MINISTERE DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE (1997) SITEX, <i>tableau 1: Bâtiments totalement vides.</i>	
MINISTERE DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE (1998) <i>Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale organisant les agences immobilières sociales.</i>	
MINISTERE DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE (2000) <i>Inventaire de la taxation sur les immeubles vides dans les communes bruxelloises.</i>	

MINISTERE FEDERAL DES AFFAIRES SOCIALES, DE LA SANTE PUBLIQUE ET DE L'ENVIRONNEMENT. CELLULE PAUVRETE (2001) <i>Mise en oeuvre du rapport général sur la pauvreté. Rapport d'avancement.</i>	MINISTERIE VAN SOCIALE ZAKEN, VOLKSGEZONDHEID EN LEEFMILIEU. CEL ARMOEDE (2001) <i>Uitvoering van het Algemeen Verslag over de Armoede. Vooruitgangsrapport.</i>
	MINISTERIE VAN SOCIALE ZAKEN – BESTUUR VAN DE INFORMATIE EN STUDIËN (2001) <i>Sterkte/zwakte analyse van de sociale bescherming in België. Voorbereiding ronde tafel. Ontwerptekst 8/11/2001.</i>
NOËL F. (1998) <i>La ville rapiécée. Les stratégies de la réhabilitation à Bruxelles</i> , ULB.	
NOËL F. (2001) <i>Pauvreté et accès au logement. Etat des lieux – Marché du logement – Politiques publiques</i> . Formation en management communal. Séminaire résidentiel « Bruxelles: riche et pauvre ».	
NOËL F. ET PRAILE D. (1998) <i>Observatoire de l'habitat. Qualité et rénovation du parc de logements en RBC.</i>	
NOËL, F. E.A. (2000A) <i>La problématique sociale en Région de Bruxelles-Capitale, Rapport intermédiaire</i> . Etude effectuée pour le compte de la Région de Bruxelles-Capitale (tome 15) (2 volumes). ULB-CRU.	
NOËL, F. E.A. (2000B) <i>Typologie socio-économique et urbanistique des territoires bruxellois</i> . Etude effectuée pour le Secrétariat d'Etat chargé de l'Aménagement du Territoire.	
OBSERVATOIRE DES LOYERS (1996) <i>Les loyers à Bruxelles. Etat des lieux.</i>	
OBSERVATOIRE DE LA SANTE (2001) <i>Résumé (et texte intégral) de la table ronde du 10 mai 2001 en vue de débattre des actions concertées à mener pour lutter contre la précarité, la pauvreté, l'exclusion sociale et les inégalités d'accès aux droits dans la Région de Bruxelles-Capitale.</i>	OBSERVATORIUM VOOR GEZONDHEID EN WELZIJN (2001) <i>Samenvatting (en integrale tekst) van het rondetafelgesprek van 10 mei 2001 over de gezamenlijke acties die gevoerd moeten worden ter bestrijding van de armoede en de sociale uitsluiting en de ongelijke toegang tot de rechten in het BHG.</i>
CPAS D'ANDERLECHT. <i>Centre public d'aide sociale</i> . Brochure d'information 2000.	OCMW ANDERLECHT. <i>Openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn</i> . Informatiebrochure 2000.
CPAS DE BRUXELLES-VILLE (1999) <i>CPAS. Solidarité à Bruxelles.</i>	OCMW BRUSSEL (1999) <i>OCMW. Solidariteit te Brussel.</i>
CPAS DE BRUXELLES (2001) <i>Rapport annuel 2000.</i>	OCMW BRUSSEL (2001) <i>Jaarverslag 2000.</i>

CPAS D'IXELLES (2001) <i>Note de politique générale. Budget 2002.</i>	OCMW ELSENE (2001) <i>Algemene beleidsnota. Begroting 2002.</i>
CPAS DE BERCHEM-SAINTE-AGATHE. CPAS. <i>L'aide sociale. Vous y avez droit.</i>	OCMW SINT-AGATHA BERCHEM, OCMW: <i>Recht op sociale hulp.</i>
CPAS DE MOLENBEEK-SAINTE-JEAN (1996) <i>Centre public d'aide sociale. Molenbeek-Saint-Jean.</i>	OCMW SINT-JANS-MOLENBEEK (1996) <i>Openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn. Sint-Jans-Molenbeek.</i>
CPAS de Woluwé-Saint-Pierre (2002) <i>Aide sociale.</i> In <a href="http://www.cpas-ocmw1150.irisnet.be/fr/aidesoc/logmt.htm">www.cpas-ocmw1150.irisnet.be/fr/aidesoc/logmt.htm</a>	OCMW Sint-Pieters-Woluwe (2002) <i>Sociale Hulp.</i> In <a href="http://www.cpas-ocmw1150.irisnet.be/nl/aidesoc/logmt.htm">www.cpas-ocmw1150.irisnet.be/nl/aidesoc/logmt.htm</a>
CPAS DE WOLUWE-SAINTE-PIERRE (1999) <i>Solidarité. Proximité.</i>	OCMW SINT-PIETERS-WOLUWE (1999) <i>Solidariteit. Nabijheid.</i>
	OPBOUWWERK BRUSSEL (2002) <i>RisoBrussel</i> meerjarenplan 1997-2002 een algemene terugblik. In <i>Nieuws uit RisoBrussel</i> , jrg. 18.
	OPBOUWWERK BRUSSEL (2000) <i>Brussel samen bouwen? Het ontwerp Gewestelijk Bestemmingsplan II gewogen.</i> In <i>Nieuws uit RisoBrussel</i> , jrg. 16.
	OPBOUWWERK BRUSSEL (2001) <i>Recht op wonen voor ieder, ook voor vluchtelingen en daklozen.</i> In <i>Nieuws uit RisoBrussel</i> , jrg. 17
CENTRE PUBLIC D'AIDE SOCIALE DE BRUXELLES. <i>1977-1995. 18 ans au service des Bruxellois.</i>	OPENBAAR CENTRUM VOOR MAATSCHAPPELIJK WELZIJN BRUSSEL: <i>1977-1995: 18 jaar ten dienste van de Brusselaars.</i>
CENTRE PUBLIC D'AIDE SOCIALE DE SAINT-JOSSE-TEN-NOODE (2001) <i>Budget de l'exercice 2001. Note de politique générale.</i>	OPENBAAR CENTRUM VOOR MAATSCHAPPELIJK WELZIJN SINT-JOOST TEN NODE (2001) <i>Begrotingsjaar 2001. Algemene beleidsnota.</i>
CENTRE PUBLIC D'AIDE SOCIALE D'UCCLE. <i>Brochure d'information 2000.</i>	OPENBAAR CENTRUM VOOR MAATSCHAPPELIJK WELZIJN VAN UKKEL. <i>Infobrochure 2000.</i>
OBSERVATOIRE DE L'HABITAT (1999) <i>La production de logements neufs en 1996, 1997 et début 1998.</i>	OVERZICHT VAN HET WONINGPARK (1999) <i>De productie van nieuwe woningen in 1996, 1997 en begin 1998 .</i>
OBSERVATOIRE DE L'HABITAT (1999) <i>Qualité et rénovation du parc des logements privés en RBC.</i>	OVERZICHT VAN HET WONINGPARK (1999) <i>Kwaliteit en renovatie van het privé woningpark in het BHG.</i>
PEÑA-CASAS R., DEGRYSE C., POCHET P. (2001) <i>La stratégie européenne de lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale</i> , Observatoire social européen, p.23.	PEÑA-CASAS R., DEGRYSE C., POCHET P. (2001) <i>De Europese strategie inzake armoede en sociale uitsluiting.</i> Observatoire social européen, p. 23.
OBSERVATOIRE LOCAL DE L'ETAT DE LA PAUVRETE A ANDERLECHT (2001) <i>Rapport annuel sur l'état de la pauvreté à Anderlecht</i> , document de travail.	PLAATSTELIJK OBSERVATIECENTRUM KANSARMOEDE TE ANDERLECHT (2001) <i>Rapport annuel sur l'état de la pauvreté à Anderlecht</i> , werkdocument.

PLATE-FORME DROIT AU LOGEMENT POUR TOUS (2001) <i>texte de plate-forme</i> , 11/04/01, RBDH-OCIV-Ciré-Brusselse Cel Vluchtelingen-Steunpunt Mensen zonder papieren-Link Brussel.	PLATFORM RECHT OP WONEN VOOR IEDER (2001) <i>Platformtekst</i> , 11/04/01, BBRoW - OCIV-Ciré-Brusselse Cel Vluchtelingen-Steunpunt Mensen zonder papieren-Link Brussel.
P.N.U.D. (1999) <i>Faire équipe contre la pauvreté</i> . <a href="http://www.undp.org/housing">www.undp.org/housing</a>	
PETO J. (2002) <i>A propos de la problématique du logement à Saint-Josse-ten-Noode: témoignage</i> .	
PIRET V. ET GALOPPIN Y. (2002) <i>Logement. Etat des lieux</i> . CPAS de Schaerbeek.	
ASSOCIATION PROFESSIONNELLE DES TRAVAILLEURS SOCIAUX DES CPAS DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE (2001) <i>Quelle est la fonction d'un travailleur social dans un CPAS?</i>	PROFESSIONELE VERENIGING VAN DE MAATSCHAPPELIJK WERKERS VAN DE OCMW'S VAN HET BHG (2001) <i>Wat is de functie van een maatschappelijk werker in een OCMW?</i>
PROJET SANTE CULTURE QUART MONDE - OBSERVATOIRE DE LA SANTE (2000) <i>Pour en finir avec les inégalités sociales de santé. Actes de la journée de rencontre et de réflexion du 21 octobre 2000</i> .	PROJECT GEZONDHEID, CULTUUR VIERDE WERELD - CENTRUM VOOR GEZONDHEIDSOBSERVATIE (2000) <i>Om een einde te maken aan de sociale ongelijkheid op gezondheidsvlak. Verslag van de ontmoetingsdag van 21 oktober 2000</i> .
REA, A. E.A. (2001) <i>La problématique des personnes sans-abri en Région de Bruxelles-capitale</i> , ULB.	REA, A. E.A. (2001) <i>De problematiek van de thuislozen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest</i> . ULB.
RECKELBUS M. (1999) <i>Propos recueillis par A. Perdaens (validé)</i> . Fédération bruxelloise des Unions de locataires, Fébul.	
ROBERT F. (2000) <i>Le logement social fait son nid dans le marché locatif privé!</i> In <i>Le Soir</i> , 3 novembre 2000.	
OFFICE NATIONAL DE L'EMPLOI (ONEM) (2001) <i>Rapport annuel 2000</i> .	RIJKSDIENST VOOR ARBEIDSBEMIDDELING (RVA) (2001) <i>Jaarverslag 2000</i> .
OFFICE NATIONAL D'ALLOCATIONS FAMILIALES POUR TRAVAILLEURS SALARIES (2001) <i>Recensement régional 1999, 2000 des familles allocataires et des enfants bénéficiaires du régime d'allocations familiales pour travailleurs salariés</i> .	RIJKSDIENST VOOR KINDERBIJSLAG VOOR WERKNEMERS (2001) <i>Geografische telling 1999, 2000. Regionale verdeling van de bijslagtrekkende gezinnen en de rechtgevende kinderen van de kinderbijslagregeling voor werknemers</i> .
	ROESEMS T. (2001) <i>Armoede in Brussel</i> . In VRANKEN J., GELDOF D., VAN MENXEL G., VAN OUYTSEL J., <i>Armoede en sociale uitsluiting. Jaarboek 2001</i> . Acco, Leuven. p 163-170.
ROESEMS T., PERDAENS A., DE SPIEGELAERE M. (2001) <i>Rapport sur l'état de la pauvreté dans la RBC, rapport annuel 2000</i> . Observatoire de la Santé.	ROESEMS T., PERDAENS A., DE SPIEGELAERE M. (2001) <i>Rapport over de staat van de armoede in het BHG. Jaarverslag 2000</i> . Centrum voor Gezondheidsobservatie.

SANDRA A. (2002) <i>Comité de citoyens sans emploi. Avis sur la problématique du logement.</i>	
SERONT K. (2000) <i>Projet de cohésion sociale. Etude des différents profils sociaux et économiques des locataires des "Goujons 1".</i>	
SINNAEVE O., BERTHIER M., GUILLARD O., PERAULT MC., ORIOT D. <i>Chronic lead poisoning in children today. A pathology of poverty and social exclusion.</i> Arch Pediatr 1999; 6(7):762-767.	
SOLIDARITES NOUVELLES (2001) <i>Rapport 2001 en matière de pauvreté dans le secteur du logement.</i>	
SOLIDARITES NOUVELLES (1999) <i>Les immeubles insalubres et le rôle du Bourgmestre.</i> Formation "Logement-Santé".	
SOMERVILLE M., MACKENZIE I., OWEN P., MILES D. <i>Housing and health: does installing heating in their homes improve the health of children with asthma?</i> Public Health 2000 ;114(6)434	
STEENHOUT A. (1999) <i>Santé et logement. Regards neufs sur la question.</i> In <i>Les cahiers de la Santé de la Commission Communautaire Française</i> , n°13.	
SERVICE DE LUTTE CONTRE LA PAUVRETE, LA PRECARITE ET L'EXCLUSION SOCIALE (2001) <i>Premier rapport bisannuel. En dialogue, six ans après le Rapport Général sur la Pauvreté.</i>	STEUNPUNT TOT BESTRIJDING VAN ARMOEDE, BESTAANSONZEKERHEID EN SOCIALE UITSLUITING (2001) <i>Eerste tweejaarlijks verslag. In dialoog, zes jaar na het Algemeen Verslag over de Armoede.</i>
STRONKS K., VAN DE MHEEN HD. AND MACKENBACH JP. (1998) <i>A higher prevalence of health problems in low income groups: does it reflect relative deprivation?</i> J Epidemiol Community Health ;52(9): 548-557.	
STROOBANT L. (2002) <i>Séance d'information sur les interventions de la commune en matière de salubrité.</i> CAFA.	
TALON J. (2002) <i>Comité de défense des citoyens sans emploi. Enquête sur la qualité du logement social à Bruxelles.</i>	
TELE SERVICE (2001) <i>Approche plurielle de la problématique du logement.</i>	
TONG S.; VON SCHIRNDING Y.; PRAPAMONTOL T. (2000) <i>Environmental lead exposure: a public health problem of global dimensions.</i> Bulletin of the World Health Organization, 78(9): 1068-1077.	
VAN HAELEN D. (2000) <i>La santé, le logement. Accéder et vivre dans un logement de qualité à un prix abordable: une priorité dans le domaine de la santé pour la Commission communautaire française.</i>	
VAN NAYPEN D. (2001) <i>Habitabilité. Salubrité. Surpopulation. Hygiène.</i>	

VANDEMEULEBROUCKE P. (2000) <i>Typologie du marché locatif privé &amp; étude des loyers – 1999</i> , Observatoire des loyers en Région de Bruxelles-Capitale, AATL.	
	VAN DEN BOSCH K., VAN DAM R. (2001) Woonkosten en de meting van inkomensarmoede. In Vranken e.a. <i>Armoede en sociale uitsluiting. Jaarboek 2001</i> , Acco, Leuven.
	VAN OUYTSEL J., GELDOF D., VAN MENXEL G., VRANKEN J. (2001) De bodemuitkeringen. In VRANKEN J., GELDOF D., VAN MENXEL G., VAN OUYTSEL J., <i>Armoede en sociale uitsluiting. Jaarboek 2001</i> . Acco, Leuven. p 87-104.
VERCAIGNE C., WALGRAVE L., MISTIAEN P., KESTELOOT C. (2001) <i>Urbanisation, exclusion sociale des jeunes et criminalité de rue</i> , SSTC.	VERCAIGNE C., WALGRAVE L., MISTIAEN P., KESTELOOT C. (2001) <i>Verstedelijking, Sociale uitsluiting van Jongeren en Straatcriminaliteit</i> , DWTC.
ASSEMBLEE REUNIE DE LA COMMISSION COMMUNAUTAIRE COMMUNE (2001) Session ordinaire 20/12/2001, <i>Rapport sur l'état de la pauvreté dans la Région de Bruxelles-Capitale. Année 2001. Propositions et recommandations</i> .	VERENIGDE VERGADERING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE GEMEENSCHAPS-COMMISSIE (2001) Gewone zitting 20/12/2001, <i>Verslag over de staat van de armoede in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Jaar 2001. Voorstellen en aanbevelingen</i> .
	VRANKEN J., GELDOF D., VAN MENXEL G., VAN OUYTSEL J. (2001) <i>Armoede en sociale uitsluiting. Jaarboek 2001</i> . Acco, Leuven.
WAUTERS I. (2000) <i>Bilan de Santé vieux-Molenbeek. Phase 1 entretiens avec des témoins privilégiés</i> , Brussels Gezondheidsoverleg (Logo).	WAUTERS I. (2000) <i>De wijk in gezondheids-perspectief. Gezondheidsportret Laag-Molenbeek. Fase: gesprekken met de sleutelinformanten</i> , Brussels Gezondheidsoverleg (Logo).
WHO – Europe (2002) <a href="http://www.euro.who.int/healthy-cities">www.euro.who.int/healthy-cities</a>	
WHO – Europe (1998) WILKINSON R., MARMOT M. <i>Social Determinants of Health: the Solid Facts</i> .	
OBSERVATOIRE DE L'HABITAT (1998) <i>Les propriétaires-occupants en région de Bruxelles-Capitale</i> .	WONINGOBSERVATORIUM (1998) <i>De eigenaars-Bewoners van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest</i> .
ZIMMER P. (2000) <i>SLRB, dix ans de politique du logement social bruxellois</i> . SLRB.	ZIMMER P. (2000) <i>BGHM, 10 jaar sociaal huisvestingsbeleid in Brussel</i> . BGHM.
ZIMMER P. (2002) La politique de l'habitat de la Région de Bruxelles-capitale. In <i>Courrier hebdomadaire</i> , n° 1746-1747, CRISP.	



## 10. Bijlagen

### *OVERZICHT GEGEVENS SIGNALEMENTSKAARTEN 1999*

**OVERZICHT GEGEVENS SIGNALEMENTSKAARTEN 2000**



















***EVOLUTIE VAN HET AANTAL GERECHTIGDEN OP HET BESTAANSMINIMUM***

## **EUROPESE SET VAN INDICATOREN VOOR SOCIALE INCLUSIE**

(uit document van het Comité voor Sociale Bescherming, oktober 2001)

### Primaire indicatoren

1. Percentage lage inkomens na overdrachten met een op 60 % van het mediaan inkomen vastgestelde lage-inkomensdrempel (onderverdeeld naar geslacht, leeftijd, meest voorkomende beroepsstatus, type huishouden en eigendom of huurverhouding; als illustratieve voorbeelden, de waarden voor typische huishoudens)
2. Inkomensverdeling (inkomenskwintielratio)
3. Blijvend laag inkomen
4. Mediane lage-inkomenskloof
5. Regionale cohesie
6. Langdurige werkloosheid
7. Aantal personen in huishoudens zonder inkomen uit arbeid
8. Vroegtijdige schoolverlaters die geen verder onderwijs of opleiding volgen
9. Levensverwachting bij de geboorte
10. Eigen gezondheidsbeleving

### Secundaire indicatoren

11. Spreiding rond de mediane lage-inkomensdrempel van 60 %
12. Percentage lage inkomens op een bepaald tijdstip
13. Percentage lage inkomens voor overdrachten
14. Inkomensverdeling (Gini-coëfficiënt)
15. Blijvend laag inkomen (gebaseerd op 50 % van het mediaan inkomen)
16. Aandeel langdurige werkloosheid
17. Zeer langdurige werkloosheid
18. Personen met een laag opleidingsniveau.

**STATISTIEKEN VAN HET HUURWAARBORGFONDS**









**BELASTING OP DE LEEGSTAANDE GEBOUWEN IN DE 19 BRUSSELSE GEMEENTEN**

<b>Gemeente</b>	<b>Betrokken gebouwen</b>	<b>Belasting</b>	<b>Vrijstellingen</b>
Oudergem	Onafgewerkt en leegstaand	15 000 BF per lopende meter gevel	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Staat, provincies en gemeenten</li> <li>- OVM</li> <li>- Particulieren onder bepaalde voorwaarden</li> </ul>
Brussel-Stad	Verlaten en gedeeltelijk verlaten gebouwen, braak liggende terreinen	15 000 BF per lopende meter gevel, behalve indien het gebouw niet aan de straat staat (1 500 BF)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rechtspersonen naar openbaar recht</li> <li>- De eigenaar van het belast goed, indien het zijn enige eigendom is</li> <li>- De gebouwen met een onteigeningsplan</li> <li>- Beschadigde gebouwen (vrijgesteld gedurende 2 jaar)</li> <li>- Overmacht</li> <li>- Onbebouwde terreinen die gratis ter beschikking van de stad worden gesteld</li> </ul> <p>In bepaalde gevallen zijn kortingen voorzien</p>
Etterbeek	Onafgewerkte, leegstaande gebouwen en onbebouwde terreinen	10 000 BF per lopende meter gevel	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Overheden, voor gebouwen die bestemd zijn voor een dienst van openbaar nut of voor stadsvernieuwing</li> <li>- De particulier bij overmacht</li> <li>- De particulier indien hij het goed bewoont</li> <li>- Bepaalde sociale en economische voorwaarden</li> </ul>
Evere	Verlaten of gedeeltelijk verlaten gebouwen	5 000 BF per lopende meter gevel	<ul style="list-style-type: none"> <li>- De particulier indien het zijn enige goed is</li> <li>- Gebouwen met een onteigeningsplan</li> <li>- Bij schadegeval</li> <li>- Bij overmacht</li> </ul>
Vorst	Onafgewerkte of verlaten, gedeeltelijk verlaten gebouwen, braak liggende terreinen	15 000 BF per lopende meter gevel	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Staat, gewesten en provincie voor gebouwen die bestemd zijn voor een dienst van openbaar nut of voor stadsvernieuwing</li> <li>- OVM</li> <li>- De particulier indien het zijn enige goed is</li> <li>- Terreinen die gratis ter beschikking van de gemeente worden gesteld</li> </ul>

<b>Gemeente</b>	<b>Betrokken gebouwen</b>	<b>Belasting</b>	<b>Vrijstellingen</b>
Elsene	Onafgewerkte of verlaten, gedeeltelijk verlaten gebouwen, braak liggende terreinen	15 000 BF per lopende meter gevel	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Terreinen die gratis ter beschikking van de gemeente worden gesteld</li> <li>- Overmacht</li> <li>- Goed dat niet langer verlaten of leeg is</li> <li>- Terrein dat genivelleerd, afgebakend, opgeruimd en schoongemaakt is en waarvan het voetpad wordt onderhouden</li> </ul>
Jette	Verlaten en gedeeltelijk verlaten gebouwen	4 000 BF per lopende meter gevel, 400 BF indien het gebouw niet aan de straat staat	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Eigenaars van één enkel belast goed (1 jaar geldig)</li> <li>- Gebouwen met onteigeningsplannen</li> <li>- Niet-opzettelijk beschadigde gebouwen</li> <li>- Leegstand door overmacht</li> <li>- Percelen gratis ter beschikking gesteld van de gemeente</li> </ul>
Sint-Jans-Molenbeek	Onafgewerkte, verlaten en gedeeltelijk verlaten gebouwen		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Staat, provincies, agglomeratie, BHG, GOMB, de gemeenten voor gebouwen die bestemd zijn voor een dienst van openbaar nut of voor stadsvernieuwing</li> <li>- OVM</li> <li>- Bij overmacht</li> <li>- Indien onteigeningsplan</li> </ul>
Schaarbeek	Onafgewerkte, verlaten en gedeeltelijk verlaten gebouwen	18 000 BF per lopende meter gevel, vermeerderd met 100 % indien het gebouw als reclaimedrager wordt gebruikt	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Staat, provincies, agglomeratie, BHG, GOMB, de gemeenten voor gebouwen die bestemd zijn voor een dienst van openbaar nut of voor stadsvernieuwing</li> <li>- OVM</li> <li>- Gemeenschappen en Gewesten voor gebouwen die bestemd zijn voor een dienst van openbaar nut of voor stadsvernieuwing</li> </ul>
Sint-Gillis	Onafgewerkte, verlaten en gedeeltelijk verlaten gebouwen, braak liggende terreinen	15 000 BF per lopende meter gevel	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Staat, provincies, agglomeratie, BHG, GOMB, de gemeenten voor gebouwen die bestemd zijn voor een dienst van openbaar nut of voor stadsvernieuwing</li> <li>- OVM</li> <li>- Eigenaars van één belast goed</li> <li>- Percelen gratis ter beschikking gesteld van de gemeente</li> <li>- Indien herstelwerken gestart zijn</li> <li>- Overmacht</li> <li>- Indien onteigeningsplan</li> </ul>

<b>Gemeente</b>	<b>Betrokken gebouwen</b>	<b>Belasting</b>	<b>Vrijstellingen</b>
Sint-Joosten-Noode	Onafgewerkte, verlaten en gedeeltelijk verlaten gebouwen, braak liggende terreinen	4 000 BF per lopende meter gevel	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Staat, provincies, de gemeenten voor gebouwen die bestemd zijn voor een dienst van openbaar nut of voor stadsvernieuwing</li> <li>- OVM</li> <li>- Eigenaars van één enkel belast goed</li> <li>- Percelen gratis ter beschikking gesteld van de gemeente</li> <li>- Overmacht</li> </ul>
Ukkel	Onafgewerkte, verlaten en gedeeltelijk verlaten gebouwen	1 500 BF per lopende meter gevel	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rechtspersonen naar openbaar recht</li> <li>- Bij renovatiewerken</li> <li>- Overmacht</li> </ul>
Watermaal-Bosvoorde	Onafgewerkte, verlaten en gedeeltelijk verlaten gebouwen, braak liggende terreinen	8 700 BF per lopende meter gevel	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Overheden voor gebouwen die bestemd zijn voor een dienst van openbaar nut of voor stadsvernieuwing</li> <li>- OVM</li> <li>- Percelen gratis ter beschikking gesteld van de gemeente voor gebruik als rustzone, tuinen of speelruimte</li> <li>- Indien verfraaiingswerken gestart</li> <li>- Overmacht</li> <li>- Indien onteigeningsplan</li> </ul>
Sint-Lambrechts-Woluwe	Onafgewerkte, verlaten en gedeeltelijk verlaten gebouwen, braak liggende terreinen	15 000 BF per lopende meter gevel	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Staat, provincies, agglomeratie voor gebouwen die bestemd zijn voor een dienst van openbaar nut of voor stadsvernieuwing</li> <li>- OVM</li> <li>- Percelen gratis ter beschikking gesteld van de gemeente voor gebruik als rustzone, tuinen of speelruimte</li> </ul>
Sint-Pieters-Woluwe	Onafgewerkte, leegstaande gebouwen	10 000 BF per lopende meter gevel	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gebouwen in aanbouw, eigendom van personen naar openbaar recht</li> <li>- Overmacht</li> <li>- Indien niet-afwerking uit hoofde van de aannemer</li> <li>- Uit hoofde van de overheid</li> </ul>

Bron: ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, 2000.

**VOORWAARDEN VIHT (VERKLARENDE OMZENDBRIEF OKTOBER 1997, P. 7-11)**